



**บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)**  
**SIAM FUTURE DEVELOPMENT PUBLIC CO., LTD.**

อาคารศูนย์การค้า เอสพลานาด รัชดาภิเษก

เลขที่ 99 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400

โทร : 0-2660-9000 โทรสาร : 0-2660-9010, 0-2660-9020, 0-2660-9030

เว็บไซต์ : [www.siamfuture.com](http://www.siamfuture.com)



## สารบัญ

## หน้า

1	สารสันจากคณะกรรมการ
3	รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ
5	ข้อมูลบริษัท
7	ความสำเร็จขององค์กร
8	จุดเด่นทางการเงิน
10	คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน
12	ลักษณะการประกอบธุรกิจ
18	การตลาดและสภาวะการแข่งขัน
26	ปัจจัยความเสี่ยง
30	โครงสร้างองค์กร
31	โครงสร้างผู้ถือหุ้นและการจัดการ
44	รายงานการปฏิบัติตามหลักการทำกับดูละกิจการที่ดี
49	ความรับผิดชอบต่อสังคม
52	รายงานของผู้สอบบัญชีและงบการเงิน

---

## สารสนเทศจากคณะกรรมการ

ปลายปี 2556 เกิดสถานการณ์การชุมนุมทางการเมืองและยังคงต่อเนื่องมาจนถึงปัจจุบัน ซึ่งมีผลกระทบต่อภาวะการลงทุน, การค้าและเศรษฐกิจในทุกภาคส่วนของประเทศ แต่สำหรับภาพรวมของบริษัทฯ แล้วนั้น ถือว่าไม่มีผลกระทบที่มีสาระสำคัญแต่อย่างใด สำหรับโครงการเอสพลานาด บริษัทฯได้มีการปรับเปลี่ยนดำเนินงานเพื่อรองรับกับการแข่งขันที่เพิ่มสูงขึ้น รวมถึงการเตรียมพร้อมรองรับลูกค้าที่จะเพิ่มขึ้นจากพนักงาน AIA ที่การก่อสร้างอาคารจะแล้วเสร็จประมาณกลางปี 2557 โดยอยู่บริเวณด้านข้างของโครงการเอสพลานาด ทั้งนี้บริษัทฯยังคงรูปแบบโครงการที่เป็น Art entertainment โดยในปีนี้นับบริษัทฯ จะมีผู้เช่ารายใหม่เพิ่มขึ้น คือ Art in Paradise ซึ่งเป็นพิพิธภัณฑ์ภาพจิตรกรรม 3 มิติ ที่มีชื่อเสียงจากประเทศเกาหลีใต้ มีการเปิดให้บริการแห่งเดียวในกรุงเทพฯ โดยเป็นพิพิธภัณฑ์ที่เน้นให้ผู้เข้าชมสามารถร่วมถ่ายภาพเสมือนจริงและกลายเป็นส่วนหนึ่งของงานศิลปะนั้นๆได้ และในปีนี้นับบริษัทฯมีพันธมิตรธุรกิจรายใหม่เพิ่มขึ้นคือ WE Fitness Society ที่ได้เข้ามาทดแทนพื้นที่เช่าของ California Wow ในการให้บริการศูนย์ออกกำลังกายแบบครบวงจร และนอกจากนี้บริษัทฯยังมีการปรับเปลี่ยนและเพิ่มเติมในส่วนของร้านอาหาร เช่น Kelly by Audrey, Subway, Sukiya, Morgen และ Hong Kong Kitchen เป็นต้น เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าคนทำงานที่จะมีจำนวนเพิ่มมากขึ้นในอนาคต

สำหรับโครงการเมกาบางนา ยังได้รับความนิยมเพิ่มมากขึ้นจากลูกค้าผู้ให้บริการอย่างต่อเนื่อง ซึ่งเป็นผลมาจากการปรับเปลี่ยนพฤติกรรมการใช้ชีวิต (Life Style) ของคนเมืองที่นิยมการใช้บริการศูนย์การค้านอกเมือง ที่มีสินค้าให้เลือกอย่างครบครันมากยิ่งขึ้น จึงทำให้ในปี 2556 นี้ โครงการเมกา บางนา มีกำไรสุทธิจากผลการดำเนินการปกติ เป็นจำนวนเงิน 118 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้น 188% จากกำไรสุทธิของปี 2555 ที่มีกำไรสุทธิจากผลการดำเนินงานปกติ เป็นจำนวนเงิน 41 ล้านบาท (บริษัทรับรู้ตามอัตราส่วนการถือหุ้น 49%)

ในส่วนของการเปิดบริษัทร่วมทุนใหม่ ภายใต้ชื่อ “บริษัท นอร์ธ บางกอก ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด” ที่ร่วมทุนกับไอเกีย (IKEA) บริษัทเฟอร์นิเจอร์ยักษ์ใหญ่ระดับโลก จากประเทศสวีเดน โดยเมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2556 ที่ผ่านมา บริษัทฯได้แจ้งข่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ในเรื่องการได้มาซึ่งที่ดินของบริษัทร่วมทุนใหม่ บนพื้นที่กว่า 250 ไร่ ย่านรังสิต – นครนายก เพื่อพัฒนาเป็นศูนย์การค้าแห่งใหม่ ซึ่งจะมีความคล้ายคลึงกับโครงการเมกา บางนา ที่จะนำมาซึ่งความสามารถในการสร้างรายได้ให้แก่บริษัทในระยะยาว

ในปัจจุบันมีโครงการทั้งหมด 29 โครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯมีพื้นที่เช่าทั้งสิ้นจำนวน 409,600 ตารางเมตร โดยรวมพื้นที่เช่าจำนวน 180,000 ตารางเมตร ของโครงการเมกาบางนา ซึ่งบริษัทฯยังคงปรับปรุงโครงการที่มีอยู่ โดยมุ่งเน้นความเชื่อถือของร้านค้าและลูกค้าต่างๆเป็นหลัก

บริษัทฯมีรายได้รวมทั้งสิ้น 1,658 ล้านบาท มีกำไรสุทธิเท่ากับ 512 ล้านบาท ลดลง 889 ล้านบาท หรือลดลง 63% จากปีที่แล้ว เนื่องจากในไตรมาสแรกของปี 2555 บริษัทฯมีการบันทึกต้นทุนค่ายุติธรรมของโครงการเมกาบางนาเป็นจำนวนเงิน 995 ล้านบาท ซึ่งในขณะเดียวกันปี 2556 นี้มีการบันทึกต้นทุนค่ายุติธรรมของโครงการเมกาบางนา เป็นจำนวนเงิน 174 ล้านบาท

ดังนั้น เพื่อเป็นการสร้างผลกำไรที่ดีและผลตอบแทนที่ยั่งยืนให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว การพิจารณาที่จะสร้างโครงการใหม่ๆ บริษัทฯจึงต้องใช้ความรอบคอบและคำนึงถึงผลประโยชน์ที่จะได้รับให้คู่กับเงินทุน ทั้งนี้การทำงานของคณะกรรมการยังคงยึดหลักธรรมาภิบาลที่ดี การบริหารจัดการที่มีคุณภาพอย่างมืออาชีพด้วยความโปร่งใสในหลักจริยธรรมที่ดี เพื่อประโยชน์ของทุกฝ่าย บริษัทฯจึงมุ่งเน้นการปรับปรุงศูนย์การค้าเดิมที่มีอยู่เพื่อรักษาฐานลูกค้าเดิม ซึ่งจะช่วยให้บริษัทฯสามารถพัฒนาศูนย์การค้าของบริษัทฯได้อย่างมั่นคงและต่อเนื่อง

ในท้ายที่สุดนี้ ความสำเร็จของบริษัทฯที่ผ่านมาก่อเกิดจากความตั้งใจ ความทุ่มเทและความร่วมมือ ในการปฏิบัติงาน อย่างเต็มความสามารถของทุกกลุ่มพันธมิตรทางการค้าของบริษัทฯ คณะกรรมการจึงขอถือโอกาสนี้ ขอบคุณในความ อนุเคราะห์และการสนับสนุนจากท่านผู้มีพระคุณ ผู้ถือหุ้น ลูกค้า สถาบันการเงิน ที่ปรึกษาทางการเงิน และพนักงานบริษัทฯ ทุกท่าน ที่ได้มอบความไว้วางใจและให้การสนับสนุนบริษัทฯด้วยดีตลอดระยะเวลาที่ผ่านมาและที่จะดำเนินต่อไปในอนาคต



(นายอรณพ จันทรประภา)  
ประธานกรรมการ

## รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

### เรียน ผู้ถือหุ้น บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ประกอบด้วยกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิที่มีความเป็นอิสระ 3 คน โดยมี นางนันทิยา มนต์ธีรวัธ ซึ่งเป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอในการสอบทานความน่าเชื่อถือได้ของงบการเงินเป็น ประธานกรรมการตรวจสอบ นางสไบทิพย์ สุนทรส และนายเดช บุลสุข เป็นกรรมการตรวจสอบ

ในปี 2556 การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบมีทั้งสิ้น 5 ครั้ง กรรมการตรวจสอบทุกคนเข้าร่วมการประชุมทุกครั้ง โดยในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบได้หารือร่วมกับผู้บริหาร ผู้สอบบัญชี ผู้ตรวจสอบภายใน และได้แสดงความเห็นรวมถึงให้ข้อเสนอแนะอย่างอิสระตามที่พึงจะเป็น คณะกรรมการตรวจสอบได้รายงานผลการดำเนินงานต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ทั้งสิ้น 4 ครั้ง สรุปสาระสำคัญของผลการดำเนินงานและการให้ความเห็นในเรื่องต่างๆ ดังนี้

**ความถูกต้อง ครบถ้วน และเชื่อถือได้ของรายงานทางการเงิน:** คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานงบการเงินรายไตรมาส งบการเงินประจำปี นโยบายบัญชีที่สำคัญ รายการทางการเงินที่มีนัยสำคัญ และจากการพิจารณาขอบเขตแผนการตรวจสอบ วิธีการตรวจสอบและประเด็นที่ตรวจพบ ร่วมกับฝ่ายจัดการและผู้สอบบัญชี คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายงานทางการเงินของบริษัทฯ ได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป มีความถูกต้อง ครบถ้วน และเชื่อถือได้ การเลือกใช้นโยบายการบัญชีมีความสมเหตุสมผล


**ความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน การตรวจสอบภายใน:** คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานรายงานผลการตรวจสอบของฝ่ายตรวจสอบภายในและของผู้สอบบัญชีเกี่ยวกับการประเมินระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการปฏิบัติงานของผู้บริหารตามข้อเสนอแนะในรายงานดังกล่าว คณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่าระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ มีความเพียงพอและเหมาะสม คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานแผนงานตรวจสอบภายในประจำปี ที่จัดทำโดยใช้หลักเกณฑ์ตามฐานความเสี่ยง (Risk-based Audit Plan) ผลการปฏิบัติงานตามแผนงานดังกล่าว และการประเมินผลการปฏิบัติงานของฝ่ายตรวจสอบภายใน รวมทั้งได้หารือกับหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายในโดยไม่มีฝ่ายจัดการอย่างสม่ำเสมอ คณะกรรมการตรวจสอบจึงมีความเห็นว่า การตรวจสอบภายในมีความเป็นอิสระและเหมาะสม

**การปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ:** คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ และติดตามแนวทางการปรับปรุงแก้ไขของฝ่ายจัดการอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า บริษัทฯ มีการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ

**รายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์:** คณะกรรมการตรวจสอบได้ให้ความสำคัญในการพิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกัน และรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และให้ฝ่ายตรวจสอบภายในติดตามสอบทานความถูกต้องจากแบบแจ้งรายงานมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหารในเบื้องต้น รวมทั้งให้ผู้สอบบัญชีสอบทานรายการดังกล่าวเป็นประจำทุกปี ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า รายการที่เกี่ยวข้องกันที่ได้พิจารณานั้น เป็นรายการที่เข้าข่ายเป็นธุรกิจปกติมิใช่เงื่อนไขการคำที่ถือปฏิบัติโดยทั่วไป มีความสมเหตุสมผล เป็นธรรม และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ

**ความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี การพิจารณา คัดเลือก และเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชี:** คณะกรรมการตรวจสอบได้ประเมินความเป็นอิสระและผลการปฏิบัติงานสำหรับปี 2556 ซึ่งเป็นปีที่ 8 ของบริษัทสอบบัญชี และได้เปลี่ยนผู้สอบบัญชีที่ลงนามรับรองงบการเงินตั้งแต่ปี 2554 แล้ว ผลการปฏิบัติงานโดยรวมอยู่ในระดับที่น่าพอใจ มีความเป็นอิสระเพียงพอ

**ความเห็นและข้อสังเกตโดยรวมจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎบัตร:** คณะกรรมการตรวจสอบได้ประเมินผลการปฏิบัติงานตนเองของคณะกรรมการตรวจสอบ แบ่งเป็น 6 ด้าน ได้แก่ (1) การสอบทานให้บริษัทฯ มีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ (2) การสอบทานให้บริษัทฯ มีการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล (3) การสอบทานให้บริษัทฯ ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ (4) การพิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชี (5) การพิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกัน และ (6) การจัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นโดยรวมว่า คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติงานอย่างเพียงพอและครบถ้วน



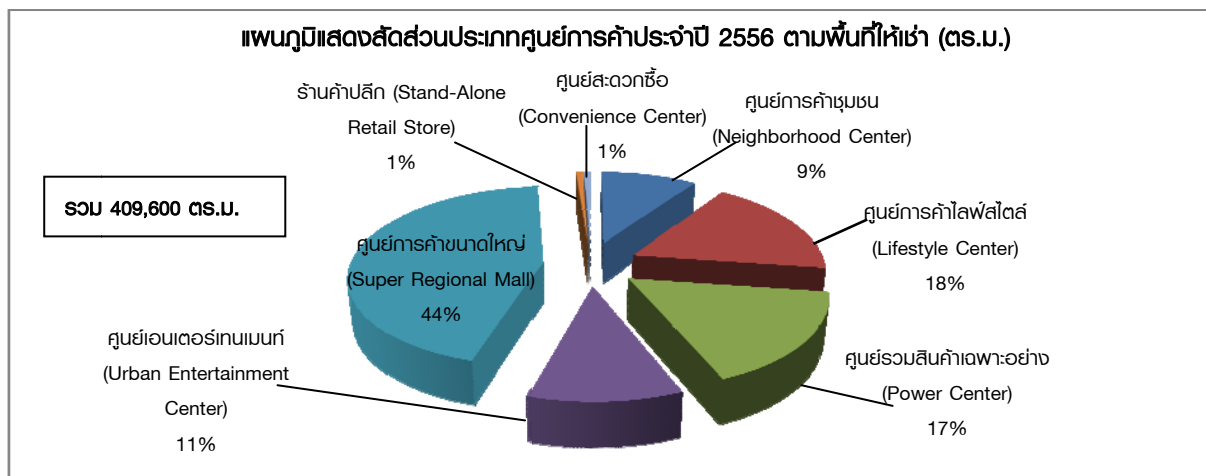
(นางนันทิยา มนต์ริ้ว)   
ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

## ข้อมูลบริษัท

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือ “บริษัท” ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2537 โดย นายพงศ์กิจ สุทธิพงษ์ และนายพพร วิฑูรชาติ ด้วยทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจด้านการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า ประเภทศูนย์การค้าแบบเปิด (Open-air Shopping Center)

ปัจจุบัน บริษัทมีโครงการที่ดำเนินการอยู่ทั้งหมดจำนวน 29 โครงการ มีพื้นที่ให้เช่ารวม 409,600 ตร.เมตร โดย ในปี 2556 บริษัทรับบริหารศูนย์การค้า อิมเมจัน วิลเลจ ของมหาวิทยาลัยกรุงเทพ โดยได้เปิดดำเนินการใน เดือนเมษายน 2556 มีผู้เช่าหลักคือ เซเวน-อีเลฟเว่น และมีพื้นที่เช่ารวม 3,806 ตร.เมตร

	ประเภทศูนย์การค้า	จำนวน	โครงการ
1	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Shopping Center)	7	บางบอน, ประชาอุทิศ, สุขาภิบาล 3, ทองหล่อ ซอย 4 , ทุ่งมหาเมฆ , ปิยะมัย เพลส (ซอยสุขุมวิท 101/1) และ มาร์เก็ตเพลส นวมินทร์ (สุขาภิบาล 1)
2	ศูนย์สะดวกซื้อ (Convenience Center)	3	วังหิน, ลาดพร้าว ซอย 120, วังหิน 2 (เทสโก้ โลตัส เอ็กสเพรส)
3	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	7	รัชดาภิเษก-ห้วยขวาง, รัชดาภิเษก-พระราม 3, สาทร, บางแค, พหลโยธิน กม. 27, เหม่งจ้าย และท่าพระ
4	ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center)	3	เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์, เอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์, เอสเอฟ เมเจอร์ซีเนเพล็กซ์ ฉะเชิงเทรา
5	ศูนย์ไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	7	เจ-อเวนิว ทองหล่อ ซอย 15, ดี อเวนิว แจ้งวัฒนะ, ลา วิลล่า พหลโยธิน, ดี อเวนิว พัทยา, ชูชุก อเวนิว รัชโยธิน, นวมินทร์ ซิตี้ อเวนิว และ เฟสตีวัล วอล์ค
6	ศูนย์บันเทิง (Urban Entertainment Center)	1	ดี เอสเพลนาถ รัชดาภิเษก
7	ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ (Super Regional Mall)	1	เมกา บางนา
	รวม	29	



บริษัทมีรายได้จากการให้บริการหลัก 5 กลุ่มคือ 1) รายได้ค่าเช่าพื้นที่ในโครงการ 2) รายได้ค่าบริการจากการบริหารโครงการ และบริหารพื้นที่ส่วนกลาง (Common Area Maintenance หรือ CAM) 3) รายได้ค่าบริการสาธารณูปโภค 4) รายได้สัญญาเช่าการเงิน<sup>1</sup> 5) กำไรจากการปรับมูลค่าที่ดินรอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน<sup>2</sup>

<sup>1</sup> ดูรายละเอียดในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 2.9 หน้า 72 <sup>2</sup> ดูรายละเอียดในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.8 หน้า 72 และข้อ 11 หน้า 85

**บริษัท**

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ทะเบียนบริษัทเลขที่: 0107545000187

วันจดทะเบียนบริษัทเป็นบริษัทมหาชน: 13 สิงหาคม 2545

สถานที่ติดต่อ: อาคารศูนย์การค้า เอสพลานาด รัชดาภิเษก เลขที่ 99 ถนนรัชดาภิเษก  
แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400  
โทรศัพท์ 0-2660-9000 โทรสาร 0-2660-9010, 0-2660-9020, 0-2660-9030  
Website: [www.siamfuture.com](http://www.siamfuture.com)

ทุนจดทะเบียน: 1,316.11 ล้านบาท เป็นหุ้นสามัญ 1,316.11 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว: 1,316.02 ล้านบาท เป็นหุ้นสามัญ 1,316.02 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

**วิสัยทัศน์**

Unlike other developers, we create a place for people first then for business.

**สมาชิกภาพขององค์กรระหว่างประเทศ**

บริษัท เป็นสมาชิกของสมาคมศูนย์การค้าระหว่างประเทศ International Council of Shopping Centers (ICSC)

**รางวัลเด่น**

• ศูนย์การค้า เจ อเวนิว ทองหล่อ 15 ได้รับรางวัล *The Innovative Design and Development of a New Project* จาก International Council of Shopping Centers (ICSC) International Design and Development Awards 2006

• ศูนย์การค้า ชูบุค อเวนิว รัชโยธิน ได้รับรางวัล *สถาปัตยกรรมสีเขียวดีเด่น ประจำปี 2552* จากสมาคมสถาปนิกสยาม ในพระบรมราชูปถัมภ์ คัดเลือกโดย คณะกรรมการวิชาการ ด้านเทคโนโลยีอาคารและสิ่งแวดล้อม

**บุคคลอ้างอิง****1. นายทะเบียนหลักทรัพย์**

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด  
62 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ชั้น 7  
ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย  
กรุงเทพฯ 10110  
โทรศัพท์ 0-2229-2000  
โทรสาร 0-2654-5642, 5645

**2. ผู้สอบบัญชี**

นางสาวสุกฤดา แยมสกุล  
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4906  
บริษัท ไพรัชวอเตอร์เฮาส์กรุ๊ปส์ เอบีเอส จำกัด  
ชั้น 15 อาคารบางกอก ซิตี้ทาวเวอร์  
179/74-80 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ  
เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120  
โทรศัพท์ 0-2344-1000, 0-2286-9999  
โทรสาร 0-2286-5050

**3. นายทะเบียนหุ้นกู้**

ธนาคารสึกรไทย จำกัด (มหาชน)  
สำนักพหุโยธิน ชั้น 11  
400/22 ถ. พหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ 10400  
โทรศัพท์ 0-2470-1994 โทรสาร 0-2470-1998



## ความสำเร็จขององค์กร

2537	★	ก่อตั้งบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าแบบเปิด (Open-air shopping center)
2538-2543	★	เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนแห่งแรกของบริษัทที่บางบอน โดยมี JUSCO เป็นผู้เช่าหลัก และขยายศูนย์การค้าชุมชนเพิ่ม รวมทั้ง ศูนย์การค้า Stand alone โดยมี B-Quik เป็นผู้เช่าหลัก รวมทั้งสิ้น 14 แห่ง
2545	★★	แปลงบริษัทเป็นมหาชน เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 150 ล้านบาท โดยมีทุนที่เรียกชำระแล้วเป็นจำนวน 71 ล้านบาท โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
	★★	จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ MAI วันที่ 17 ธันวาคม 2545
2546	★★	เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนแห่งที่ 5 และ 6 ที่ทองหล่อ และทุ่งมหาเมฆ
	★★	เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 500 ล้านบาท และบริษัท เมเจอร์ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เข้าถือหุ้นในสัดส่วน ร้อยละ 25
	★★	ได้รับอนุมัติให้ย้ายหลักทรัพย์ของบริษัท จากตลาดหลักทรัพย์ (MAI) เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (SET) เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2546 โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2547
2547	★	เข้าครอบครองกิจการศูนย์การค้า แฟมมิลี่ เซ็นเตอร์ จังหวัดนนทบุรี
	★	เปิดดำเนินการศูนย์การค้าสะดวกซื้อ 1 แห่ง ที่ลาดพร้าว ซอย 120, ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center) 1 แห่ง ได้แก่ เมเจอร์ซินีเพล็กซ์ ฉะเชิงเทรา, ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ (Lifestyle Center) 1 แห่ง ได้แก่ เจ ออเนียว ทองหล่อ ซอย 15
2548	★	ออกและเสนอขายหุ้นกู้ 1,000 ล้านบาท ได้อันดับความน่าเชื่อถือ BBB+
	★	เปิดดำเนินการศูนย์สะดวกซื้อ 1 แห่ง ได้แก่ วัชริน โลตัส เอ็กสเพรส, ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center) 2 แห่ง ได้แก่ เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ และ เอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์
2549	★	เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 533.95 ล้านบาท โดยจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในสัดส่วน 5 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่
	★	เปิดดำเนินการศูนย์ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ 2 แห่ง ได้แก่ ดี ออเนียว จังหวัดนนทบุรี และ วิลล่า พลัสโยธิน และศูนย์บันเทิง ดี เอสเพลนาศรีรัชดาภิเษก
2549	★	เจ ออเนียว ทองหล่อ ซอย 15 ได้รับรางวัล <i>The Innovative Design and Development of a New Project</i> จาก International Council of Shopping Centers (ICSC)
(ต่อ)		International Design and Development Awards 2006
2550	★	เปิดดำเนินการศูนย์ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ 1 แห่ง ได้แก่ ดี ออเนียว พญา, ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center) 1 แห่ง ได้แก่ เขาใหญ่ มาร์เก็ต วิลเลจ
	★	ออกและเสนอขายหุ้นกู้ 940 ล้านบาท ได้อันดับความน่าเชื่อถือ BBB+
2551	★	เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชน 1 แห่ง ได้แก่ มาร์เก็ตเพลส นวมินทร์ และศูนย์ไลฟ์สไตล์ 1 แห่ง ได้แก่ ซูซู ออเนียว รัชโยธิน
2552	★	เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 1,047.09 ล้านบาท โดยจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในสัดส่วน 1 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นใหม่ เพื่อลงทุนในโครงการบางนา ร่วมทุนกับ IKEA
	★	เปิดดำเนินการศูนย์ไลฟ์สไตล์ 1 แห่ง ได้แก่ นวมินทร์ ซิตี้ ออเนียว เกษตร-นวมินทร์
	★	ออกและเสนอขายหุ้นกู้ 500 ล้านบาท ได้อันดับความน่าเชื่อถือ BBB+
	★	ขายโครงการเขาใหญ่ มาร์เก็ต วิลเลจ
2553	★	ออกและเสนอขายหุ้นกู้ 1,200 ล้านบาท ได้อันดับความน่าเชื่อถือ BBB
	★	ขายสิทธิการเช่าศูนย์การค้า ซูซู ออเนียว รัชโยธิน เข้ากองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (MJLF) เป็นระยะเวลา 30 ปี
2554	★	เปิดดำเนินการศูนย์ไลฟ์สไตล์ 1 แห่ง ได้แก่ เฟสติวัล วอล์ค บนถนนเกษตร-นวมินทร์ ซึ่งเป็นศูนย์การค้าแนว Art Village
	★	เปิดดำเนินการ อิกัย สโตร์ บางนา ศูนย์จำหน่ายเฟอร์นิเจอร์ อิกัยแห่งแรกในประเทศไทย เมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2554
2555	★★	เปิดดำเนินการศูนย์การค้า เมกา บางนา ศูนย์การค้าแบบขนาดใหญ่ บนถนนบางนา-ตราด กม.8 เมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2555 โดยร่วมทุนกับ บริษัท อีคาโน่ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทเฟอร์นิเจอร์ระดับโลก จากประเทศสวีเดน ในชื่อ อิกัย
2556	★	รับบริหารศูนย์การค้าอิมเมจ วิลเลจให้กับมหาวิทยาลัยกรุงเทพ



## จุดเด่นทางการเงิน

## Financial Highlights

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

Siam Future Development Public Company Limited

## งบการเงินรวม

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

For the fiscal year ended 31 December 2013

หน่วย: ล้านบาท Million Baht	ปี 2555 Year 2012	ปี 2556 Year 2013	การเปลี่ยนแปลง ปี 2555-2556 Change in Year 2012-2013
สินทรัพย์รวม (Total Assets)	11,430.08	12,002.86	5.0%
หนี้สินรวม (Total Liabilities)	5,526.85	5,572.50	0.8%
ทุนจดทะเบียน (Registered Capital)	1,169.88	1,316.11	12.5%
ส่วนของผู้ถือหุ้น (Shareholders' Equity)	5,903.23	6,430.36	8.9%
รายได้รวม (Total Revenues)	2,441.70	1,657.91	-32.1% <sup>2</sup>
กำไรสุทธิ (Net Profit)	1,400.91	511.86	-63.5% <sup>2</sup>
มูลค่าหุ้นตามบัญชี (บาท)	4.71	4.51	-4.2%
เงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	0.13889	0.13889 <sup>3</sup>	
อัตรากำไรสุทธิ (Net Profit Margin)	57.37%	30.87%	
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ROE)	28.89%	8.83%	
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (ROA)	14.18%	6.24%	
อัตราหนี้สินที่มีการตั้งภาระดอกเบี้ยต่อทุน (Interest Bearing Debt to Equity Ratio)	0.33	0.33	
พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area-sq.m.)	409,600	409,600	

## หมายเหตุ

1. มูลค่าหุ้นตามบัญชี หมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่/จำนวนหุ้นสามัญ

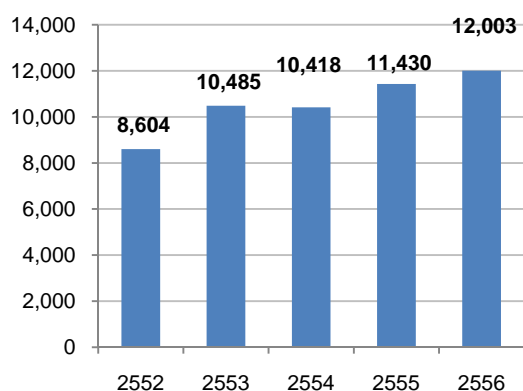
2. รายได้รวมและกำไรสุทธิลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากในปี 2555 มีการรับรู้กำไรจากการปรับมูลค่ายูนิตกรรมของศูนย์การค้าเมกาบางนา

3. เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น อนุมัติการจ่ายหุ้นปันผลในอัตรา 8 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นปันผลคิดเป็น 0.125 บาทต่อหุ้นและจ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.01389 บาท รวมจ่ายปันผลทั้งสิ้น 0.13889 บาทต่อหุ้น



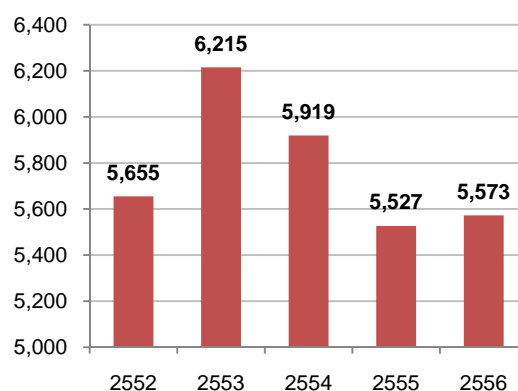
สินทรัพย์รวม (Total Assets)

ล้านบาท



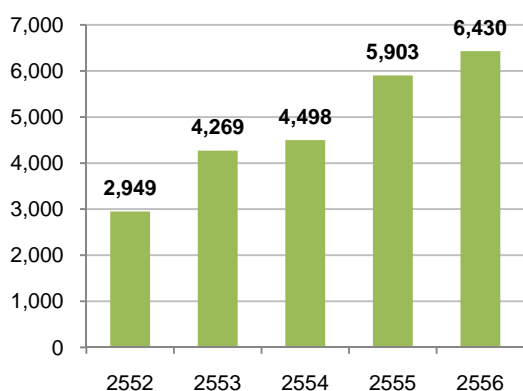
หนี้สินรวม (Total Liabilities)

ล้านบาท



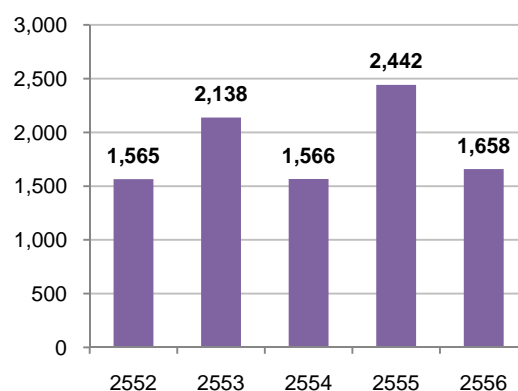
ส่วนของผู้ถือหุ้น (Shareholders' Equity)

ล้านบาท



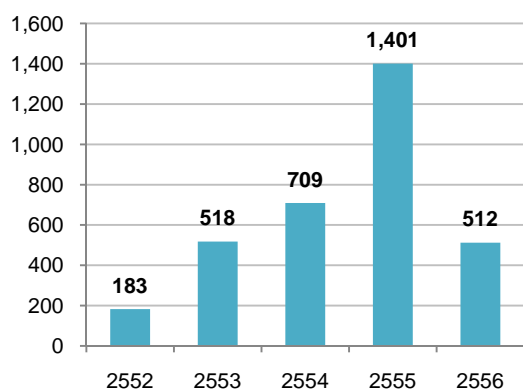
รายได้รวม (Total Revenues)

ล้านบาท



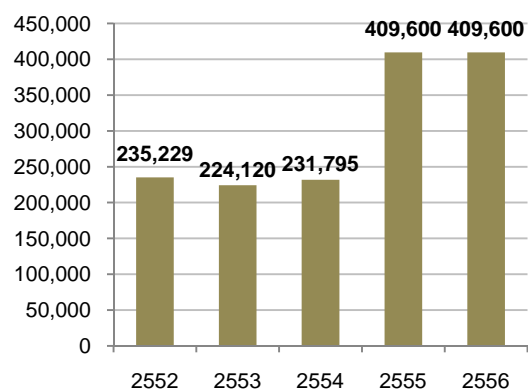
กำไรสุทธิ (Net Profit)

ล้านบาท



พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area)

ตารางเมตร



หมายเหตุ : ปี 2553 บริษัทได้มีการเปลี่ยนวิธีบันทึกบัญชีใหม่ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 เรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จึงทำให้ฐานทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทเพิ่มขึ้น

## คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงาน

ในปี 2553 บริษัทฯได้เริ่มใช้ตามมาตรฐานบัญชี ฉบับที่ 40 เรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทถือครองเป็นเจ้าของเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า จะต้องแสดงมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ เพื่อให้มูลค่ายุติธรรมสะท้อนถึงสภาพตลาดที่แท้จริง ซึ่งมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวคำนวณได้จากการประมาณกระแสเงินสดตลอดอายุสัญญาเช่าคิดลดมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน ซึ่งตามวิธีมูลค่ายุติธรรมนี้ บริษัทต้องประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับทุกศูนย์การค้าของบริษัท แล้วนำมาเปรียบเทียบกับมูลค่าทางบัญชี (Book Value) ทุกปี

### ฐานะการเงิน

#### สินทรัพย์รวม

ณ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 12,003 ล้านบาท ลดลงจากปี 2555 จำนวน 573 ล้านบาทหรือร้อยละ 5 รายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง 37 ล้านบาท โดยนำเงินดังกล่าวมาลงทุนในเงินทุนชั่วคราวประเภทกองทุนเปิดบางส่วน

รายการส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้าเพิ่มขึ้นจากปี 2555 จำนวน 590 ล้านบาท หรือร้อยละ 23 มาจากโครงการเมกาบางนาจำนวน 292 ล้านบาท โดยบริษัทบันทึกรับรู้กำไรตามอัตราส่วนการถือหุ้นร้อยละ 49 จากผลการดำเนินงานปกติเป็นจำนวน 118 ล้านบาท และกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่เพิ่มขึ้นจากปี 2555 จำนวน 174 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัทได้ลงทุนในกิจการร่วมค้าใหม่คือ บริษัท นอร์ธ บางกอก ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด จำนวน 343 ล้านบาท ซึ่งเป็นการร่วมลงทุนกับ บริษัท อีคาโน จำกัด (IKANO PTE., LTD) บริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นในกิจการร่วมค้าดังกล่าวร้อยละ 49

#### หนี้สินรวม

ณ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 5,572 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2555 จำนวน 46 ล้านบาทหรือร้อยละ 1 เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นในเงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวซึ่งสุทธิต่อกับการชำระคืนในระหว่างปี

ปี 2556 บริษัทมีอัตราส่วนสินทรัพย์สภาพคล่อง (Current Ratio) เท่ากับ 0.33 เท่า เพิ่มขึ้นจากปี 2555 มาจากการชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดในระหว่างปี 2556 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to equity Ratio) เท่ากับ 0.87 และ อัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) เท่ากับ 0.33

#### ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 6,430 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2555 จำนวน 527 ล้านบาทหรือร้อยละ 9 โดยมาจากกำไรสุทธิของกลุ่มบริษัท 252 ล้านบาทและส่วนแบ่งกำไรจากกิจการร่วมค้าโครงการเมกาบางนา 291 ล้านบาท รวมกับการออกหุ้นสามัญเพื่อจ่ายหุ้นปันผลและเงินปันผลในปี 2556

#### ผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2556 บริษัทมีรายได้รวม จำนวน 1,658 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 784 ล้านบาทหรือร้อยละ 32 โดยเป็นการลดลงจากส่วนแบ่งกำไรจากกิจการร่วมค้าโครงการเมกาบางนาจำนวน 790 ล้านบาท สาเหตุของการลดลงเนื่องจากปี 2555 โครงการเมกาบางนา เริ่มเปิดดำเนินการและได้ใช้มาตรฐานบัญชีฉบับที่ 40 เรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมาปรับใช้ในการบันทึกมูลค่ายุติธรรมของพื้นที่เช่าเป็นปีแรก

ค่าใช้จ่ายรวม 928 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 35 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4 ประกอบด้วย การเพิ่มขึ้นของต้นทุนการให้เช่าและบริการ 36 ล้านบาท หรือร้อยละ 7 เป็นการเพิ่มขึ้นของค่ารักษาความปลอดภัยและความสะอาดที่มีการปรับค่าแรงเพิ่มขึ้นตามอัตราเงินเฟ้อ ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาศูนย์การค้า เป็นต้น ค่าใช้จ่ายในการขาย เพิ่มขึ้นจำนวน 10 ล้านบาท หรือร้อยละ 48 เนื่องจากการทำสื่อโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ ร่วมกับพันธมิตรทางการค้า ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการจัดหารายได้ที่เพิ่มขึ้น รวมถึงการทำสื่อประชาสัมพันธ์กิจกรรมต่าง ๆ ของศูนย์การค้า

สำหรับปี 2556 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง เท่ากับ 1 : 3 เพิ่มขึ้นจากปี 2555 เพราะมีหุ้นกู้จำนวนเงิน 1,200 ล้านบาท ครบกำหนดชำระในปี 2556 โดยในระหว่างปี 2556 บริษัทเสนอขายหุ้นกู้ใหม่ทดแทนหุ้นกู้เดิม โดยหุ้นกู้ใหม่มีระยะเวลาชำระคืนในปี 2559 และ 2560

## ลักษณะการประกอบธุรกิจ

### ประวัติความเป็นมา และการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2537 โดยนายพงศ์กิจ สุทรพงศ์ และนายพพร วิฑูรชาติ ด้วยทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจด้านการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าประเภทศูนย์การค้าแบบเปิด

ในปี 2538 บริษัทได้เปิดดำเนินการโครงการมาร์เก็ตเพลส บางบอน ซึ่งเป็นศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Shopping Center)<sup>1</sup> แห่งแรกของบริษัท โดยมี จัสโก้ ซูเปอร์มาร์เก็ต เป็นพาร์ทเนอร์หลัก (Anchor)

ในปี 2539 บริษัทได้เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนแห่งที่ 2 และ 3 ได้แก่ โครงการมาร์เก็ตเพลส ประชาอุทิศและมาร์เก็ตเพลส สุภาภิบาล 3 โดยปัจจุบันมี จัสโก้ ซูเปอร์มาร์เก็ต และ ท็อปส์ มาร์เก็ต เป็นพาร์ทเนอร์หลัก ตามลำดับ

ในปี 2540 บริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 10 ล้านบาทเป็น 20 ล้านบาท เพื่อรองรับการขยายตัวของบริษัท และต่อมาบริษัทได้เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนแห่งที่ 4 ที่ถนนสุขุมวิท 71 (คลองตัน) ในปี 2541 โดยมี จัสโก้ ซูเปอร์มาร์เก็ต เป็นพาร์ทเนอร์หลัก

ในปี 2543 บริษัทประสบความสำเร็จในการจัดหาและพัฒนาพื้นที่ให้แก่ บริษัท บี-ควิก เซอร์วิส จำกัด ซึ่งดำเนินการธุรกิจให้บริการซ่อมและจำหน่ายอะไหล่รถยนต์ภายใต้ชื่อ “บี-ควิก (B-Quik)” จำนวน 14 สาขา โดยบริษัทพัฒนาเป็นศูนย์สะดวกซื้อ (Convenience Center)<sup>2</sup> 2 แห่ง และร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)<sup>3</sup> 8 แห่ง ส่วนอีก 4 สาขาได้ใช้พื้นที่ในบริเวณศูนย์การค้าชุมชนของบริษัท 4 แห่งที่ได้เปิดทำการไปแล้ว

ในปี 2545 บริษัทได้เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ MAI โดยเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 20 ล้านบาท เป็น 150 ล้านบาท มีทุนชำระแล้ว 71 ล้านบาท พร้อมทั้งเปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนแห่งที่ 5 ที่ซอยทองหล่อ โดยมี ท็อปส์ มาร์เก็ต เป็นพาร์ทเนอร์หลัก ภายใต้ชื่อโครงการมาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ

ในปี 2546 เดือนมีนาคม บริษัทได้เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนแห่งที่ 6 ได้แก่โครงการมาร์เก็ตเพลส กลุ่มหามาเมย โดยมี ท็อปส์ มาร์เก็ต เป็นพาร์ทเนอร์หลัก และในเดือนสิงหาคม 2546 บริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวจากเจ้าของที่ดิน บริเวณทองหล่อซอย 15 เพื่อก่อสร้างศูนย์การค้าชุมชนแห่งที่ 7 ของบริษัท นอกจากนี้ ในเดือนกันยายน และ ตุลาคม 2546 บริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 500 ล้านบาท โดยจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 24,000,000 หุ้น ให้แก่บริษัท เมเจอร์ซีทีเฟล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ในราคา 3.99 บาท และได้จัดสรรหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 142,499,935 หุ้น ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในสัดส่วน 1 หุ้นเดิม ต่อ 1.5 หุ้นใหม่ ในราคาหุ้นละ 1 บาท ในเดือน ธันวาคม 2546 บริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวจากเจ้าของที่ดิน บริเวณถนนแจ้งวัฒนะ เพื่อก่อสร้างศูนย์การค้าชุมชนแห่งที่ 8 ของบริษัท

บริษัทได้รับอนุมัติย้ายหลักทรัพย์จากตลาดหลักทรัพย์ MAI เป็นหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ SET เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2546

#### หมายเหตุ

- 1 ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Shopping Center) คือ ศูนย์การค้าแบบเปิดขนาดเล็กในละแวกบ้าน ที่ออกแบบเพื่อให้ความสะดวกแก่ผู้บริโภคในการซื้อสินค้าอุปโภคบริโภค (Consumer Goods) หรือสิ่งของที่ใช้ประจำวัน มีพื้นที่ประมาณ 3-5 ไร่ และมีขนาดพื้นที่ให้เช่าประมาณ 2,700-14,000 ตารางเมตร สิ่งดึงดูดผู้บริโภคให้เข้ามาที่ศูนย์ส่วนใหญ่จะเป็นพาร์ทเนอร์หลัก ประเภทซูเปอร์มาร์เก็ตหรือร้านขายยา นอกเหนือจากนี้ยังมีร้านค้าปลีกต่างๆ อยู่ภายในบริเวณศูนย์การค้าชุมชนนี้ประมาณ 15 – 20 ร้าน เช่น ร้านอาหาร ร้านขายยา ร้านให้เช่าวิดีโอ ร้านซักผ้า ร้านทำผม ร้านขายดอกไม้ และธนาคาร เป็นต้น ศูนย์การค้าชุมชนจะสามารถรองรับผู้บริโภคดีได้ 2,500 – 40,000 คนต่อวัน ภายในรัศมีประมาณ 3 – 5 กิโลเมตร
- 2 ศูนย์สะดวกซื้อ (Convenience Center) คือ ศูนย์การค้าขนาดเล็กมีพื้นที่ประมาณ 1 ไร่ อยู่ติดถนนใหญ่ หรือซอยหลัก มีที่จอดรถในบริเวณประมาณ 3-10 คันเท่านั้น มีพาร์ทเนอร์ (Tenants) 2-3 ราย เช่น ศูนย์บริการซ่อมและจำหน่ายอะไหล่รถยนต์ (Auto Service Center) ร้านสะดวกซื้อ (Convenience Store) ร้านให้เช่าวิดีโอ และ/หรือ โรงเรียน เป็นต้น
- 3 ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store) คือ ร้านค้าปลีกร้านเดียว พื้นที่ประมาณ 1/2 ไร่ อยู่ติดถนนใหญ่ หรือซอยหลัก มีพาร์ทเนอร์ (Tenant) 1 ราย เช่น ศูนย์บริการซ่อมและจำหน่ายอะไหล่รถยนต์ ร้านสะดวกซื้อ หรือร้านค้าปลีก เป็นต้น

ในปี 2547 บริษัทได้เปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่ 5 แห่ง ดังนี้ ศูนย์การค้าเฟรมมิส เซ็นเตอร์ แจ้งวัฒนะ , ศูนย์สะดวก ชื่อ ลาดพร้าว ซอย 120, ศูนย์เมเจอร์ซีนิเพล็กซ์ ฉะเชิงเทรา, ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์<sup>1</sup> J Avenue ทองหล่อ ซอย 15, ศูนย์การค้าชุมชน ปิยะมัย เพลส สุขุมวิท 101/1

ในปี 2548 บริษัทได้เปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่ จำนวน 3 แห่ง ดังนี้ ศูนย์สะดวกชื่อ วังหิน, ศูนย์การค้า เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ โดยเป็นศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง<sup>2</sup> มี เมเจอร์ ซีนิเพล็กซ์, บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์, อินเด็กซ์ ลิฟวิ่ง-มอลล์ และโอเมอริค เป็นผู้นำหลัก, ศูนย์การค้า เอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ โดยเป็นศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง<sup>2</sup> มี บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ และ อินเด็กซ์ ลิฟวิ่ง มอลล์ เป็นผู้นำหลัก นอกจากนั้นในเดือนเมษายน ปีเดียวกันนี้ บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ชนิดกึ่งยอชำระคืนเงินต้น จำนวน 1,000,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 1,000 ล้านบาท อายุ 5 ปี เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน โดยได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ BBB+ (tha) จากบริษัท ฟีทซ์ เรตติ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด

ปี 2549 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2549 อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจาก 424,117,769 บาท เป็น 533,947,769 บาท โดยจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม ในสัดส่วน 5 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่ เสนอขายราคาหุ้นละ 5 บาท บริษัทมีทุนจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระเป็น 508,941,438 บาท

ระหว่างปี 2549 บริษัทได้เปิดศูนย์การค้าเพิ่ม จำนวน 3 แห่ง ได้แก่ ศูนย์ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ ดี อเวนิว แจ้งวัฒนะ, ศูนย์ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ ลา วิลลา พหลโยธิน, และ ศูนย์เอนเตอร์เทนเมนต์ (Urban Entertainment Center)<sup>3</sup> ดี เอสเพล นาด รัชดาภิเษก

ในปี 2550 บริษัทได้เปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่ 2 แห่ง ได้แก่ ศูนย์ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ ดี อเวนิว พญา โดยมี โรงภาพยนตร์ เมเจอร์ ซีนิเพล็กซ์, เมเจอร์ โบวล์, วิลล่า มาร์เก็ต และ แคลิฟอร์เนีย พิตานีส เป็นผู้นำหลัก, ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center) เขาใหญ่ มาร์เก็ต วิลเลจ โดยมี เทสโก้ โลตัส เป็นผู้นำหลัก และในเดือนสิงหาคมปีเดียวกันนี้ บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ จำนวน 940,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 940 ล้านบาท อายุ 3 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2553 เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน โดยได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ BBB+ (tha) โดยบริษัท ฟีทซ์ เรตติ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด

ในปี 2551 บริษัทได้เปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่ 2 แห่ง ได้แก่ ศูนย์การค้าชุมชน มาร์เก็ตเพลส นวมินทร์ (สุขาภิบาล 1) โดยมี บิ๊กซี มาร์เก็ต เป็นผู้นำหลัก, ศูนย์ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ ชูบุค อเวนิว รัชโยธิน โดยมี วิลล่า มาร์เก็ต เป็นผู้นำหลัก

ในปี 2552 บริษัทได้เพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในสัดส่วน 1 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นใหม่ จำนวน 513.15 ล้านหุ้น ที่ราคาหุ้นละ 1.20 บาท เพื่อนำเงินเพิ่มทุนมาลงทุนในบริษัท เอส เอฟ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นการร่วมทุนกับ IKEA โดยมีทุนจดทะเบียน 1,047.09 ล้านบาท และทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว 1,026.30 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัท ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ จำนวน 500,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 500 ล้านบาท อายุ 3.5 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 15 มีนาคม 2556

บริษัท ได้เปิดดำเนินการศูนย์การค้าแห่งใหม่ ได้แก่ ศูนย์ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ นวมินทร์ ซีดี อเวนิว บนถนนเกษตร-นวมินทร์ โดยมี วิลล่า มาร์เก็ต เป็นผู้นำหลัก และบริษัท ได้ขายโครงการ เขาใหญ่ มาร์เก็ต วิลเลจ ให้แก่ บริษัท เอกชัย ดิสรักวิวัฒน์ ซีเอสเอ็ม จำกัด (เทสโก้ โลตัส) ซึ่งเป็นผู้นำหลักของโครงการ

#### หมายเหตุ

1 ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center) คือ ศูนย์การค้าที่มีผู้นำหลักเป็นซูเปอร์มาร์เก็ต และมีร้านที่ตอบสนองต่อการใช้ชีวิตประจำวัน ได้แก่ โรงภาพยนตร์, โบว์ลิง, ร้านอาหาร, ร้านเบเกอรี่, ร้านขายผลิตภัณฑ์เสริมความงาม, โรงเรียนดนตรี และมีพื้นที่เปิดโล่ง

2 ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center) คือ ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ที่มีผู้นำหลักใหญ่ตั้งแต่ 2 รายขึ้นไปและเป็นที่ค้าที่มีความ ชาญฉลาดและมีจุดเด่นด้านใดด้านหนึ่ง เช่น ร้านขายของตกแต่งบ้าน, ร้านขายอุปกรณ์ก่อสร้าง และตกแต่งบ้าน เป็นต้น

3 ศูนย์เอนเตอร์เทนเมนต์ (Urban Entertainment Center) คือ ศูนย์รวมความบันเทิงขนาดใหญ่ที่มีผู้นำหลักเป็นโรงภาพยนตร์, โบว์ลิง, ลานไอซ์ สเก็ต, โรงละครเวที และร้านค้าที่ตอบสนองต่อการใช้ชีวิตประจำวันของคนรุ่นใหม่

ปี 2553 บริษัท ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ จำนวน 1,200 ล้านบาทในเดือนกรกฎาคม และได้ให้สิทธิการเช่าโครงการ ชูชุกี อเวนิว รัชโยธิน สำหรับพื้นที่ให้เช่าระยะสั้น จำนวน 11,109 ตร.เมตร แก่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (MJLF)

ปี 2554 บริษัท ได้ปิดดำเนินการศูนย์การค้าแห่งใหม่ จำนวน 1 โครงการ ในเดือนกันยายน ได้แก่ ศูนย์ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ เฟสทิวล วอล์ค ซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนขยายของโครงการ นวมินทร์ ซิตี้ อเวนิว บนถนนเกษตราวุฒินคร โดยมีคอนเซ็ปต์ใหม่ Art Village และในเดือนพฤศจิกายน อิกัย สโตร์ พื้นที่ให้เช่า 40,000 ตร.เมตร ได้ปิดดำเนินการ นอกจากนี้ จากเหตุการณ์อุทกภัยช่วงปลายปี 2554 นั้น ศูนย์การค้าของบริษัท ได้รับผลกระทบจากการไม่สามารถเปิดให้บริการได้ 5 แห่ง แต่ทรัพย์สินของบริษัทไม่ได้รับความเสียหาย

ปี 2555 บริษัท ได้ปิดดำเนินการศูนย์การค้าขนาดใหญ่ จำนวน 1 โครงการ คือ ศูนย์การค้าเมกาบางนา บริเวณถนนบางนา-ตราด กม.8 เปิดดำเนินการในเดือน พ.ค. 55 ศูนย์การค้าเมกาบางนา บริษัทได้ร่วมทุนกับบริษัท อีคาโน จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทเฟอร์นิเจอร์ระดับโลก จากประเทศสวีเดน โดยมีศูนย์จำหน่ายเฟอร์นิเจอร์อิกัย (IKEA Store) และยังเป็นศูนย์การค้าจำหน่ายสินค้าหลากหลาย โดยมีผู้เช่าหลัก อาทิ โรงภาพยนตร์เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ , บิ๊กซี, โฮมโปร, โรบินสัน มีพื้นที่ให้เช่ารวมทั้งโครงการกว่า 180,000 ตร.เมตร

ปี 2556 บริษัทได้รับบริหารศูนย์การค้า อิมเมจัน วิลเลจ ของมหาวิทยาลัยกรุงเทพโดยเปิดดำเนินการในเดือน เมษายน 2556 โดยมีผู้เช่าหลักคือ เซเวน-อีเลเวน และมีพื้นที่เช่า 3,806 ตร.เมตร

ปัจจุบัน บริษัท มีพื้นที่ให้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 เป็นจำนวน 409,600 ตร.เมตร

## โครงสร้างรายได้

รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าหลัก และ ผู้เช่ารายย่อยของบริษัท ปีพ.ศ. 2554-2556

ลูกค้า	2554		2555		2556	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
1. ผู้เช่าหลัก	273.29	36.99%	230.66	29.27%	210.55	27.49%
2. ผู้เช่ารายย่อย	465.52	63.01%	557.26	70.73%	555.46	82.51%
<b>รวม</b>	<b>738.81</b>	<b>100.00%</b>	<b>787.92</b>	<b>100.00%</b>	<b>766.01*</b>	<b>100%</b>

หมายเหตุ: ลูกค้าผู้เช่าพื้นที่หลักหมายถึง ลูกค้าหลักตามตารางรายละเอียดของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่ในปัจจุบันจำนวน

28 โครงการ ไม่นับรวมศูนย์การค้าเมกาบางนา (เกี่ยวกับพื้นที่ และอัตราเช่าพื้นที่) ในหน้า 15-16

\*ในปี 2556 บริษัทฯ ไม่ได้รับรายได้จากผู้เช่าหลัก คือ California fitness เป็นจำนวนเงิน 19.25 ล้านบาท





**รายละเอียดของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่ในปัจจุบันจำนวน 29 โครงการ**  
**(เกี่ยวกับพื้นที่ และอัตราการเช่าพื้นที่)**

Details of the 29 Existing projects (Rental Area and Occupancy Rate)

	ศูนย์การค้า  Shopping Center	ผู้เช่าหลัก  Anchor Tenants	รูปแบบ  Type of Shopping Center	พื้นที่ให้เช่า ทั้งหมด (ตารางเมตร)  Gross Leasable Area (Sq.m.)	อัตราการ เช่าพื้นที่ (%)  Occupancy Rate (%)
1	มาร์เก็ต เฟส บางบอน (บางบอน: Bangborn)	Max Valu Supermarket	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	7,206	91
2	มาร์เก็ต เฟส ประชาอุทิศ (ประชาอุทิศ: Pracha Utit)	Jusco Supermarket	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	6,174	98
3	มาร์เก็ต เฟส สุขุมวิท 3 (สุขุมวิท 3: Sukaphiban 3)	Tops Market	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	6,725	96
4	มาร์เก็ต เฟส ทองหล่อ (ทองหล่อ ซอย 4: Thonglo 4)	Tops Market	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	3,644	100
5	มาร์เก็ต เฟส ทุ่งมหาเมฆ (ทุ่งมหาเมฆ: Thungmahamek)	Tops Market	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	2,877	100
6	ดี อเวนิว แจ้งวัฒนะ (The Avenue Chaeng Watthana)	Major Cineplex, Villa Market, Lemon Farm	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	21,031	79
7	ปิยมัย เฟส (Piyarom Place)	Tops Supermarket	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	7,588	99
8	สยามพิวเจอร์ ทาวน์ เซ็นเตอร์ 11 (เดอะเช็งเกรา: Cha Choeng Sao)	Major Cineplex	ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center)	8,408	100
9	สยามพิวเจอร์ ซุปเปอร์เซ็นเตอร์ เจ อเวนิว (ทองหล่อ ซอย 15) J Avenue (Thonglo 15)	Villa Market	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	7,765	100
10	สยามพิวเจอร์ ทาวน์ เซ็นเตอร์ 8 (วังหิน: Wanghin)	B-Quik	ศูนย์สะดวกซื้อ (Convenience Center)	535	100
11	สยามพิวเจอร์ ทาวน์ เซ็นเตอร์ 10 (ลาดพร้าว ซอย 120: Ladprao 120)	Tesco Lotus Express	ศูนย์สะดวกซื้อ (Convenience Center)	643	100
12	สยามพิวเจอร์ ทาวน์ เซ็นเตอร์ 12 (วังหิน 2: Wanghin 2)	Tesco Lotus Express	ศูนย์สะดวกซื้อ (Convenience Center)	988	100
13	บางแค (Bangkae)	Seacon Square	เช่าที่ดิน	364	100



14	เม่งจ้าย (Meng Jai)	B-Quik	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	465	100
15	พหลโยธิน กม. 27 (Phahonyothin K.M.27)	B-Quik	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	433	100
16	รัชดา-ห้วยขวาง (Ratchda-Hauy Kwang)	B-Quik	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	314	100
17	ท่าพระ (Ta Pra)	B-Quik	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	355	100
18	สาทร (Sathorn)	B-Quik	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	314	100
19	รัชดา-พระราม 3 (Ratchada-Rama III)	B-Quik	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	343	100
20	เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ (Petchkasem Power Center)	Big C, Index, HomeWork, Major Cineplex	ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center)	43,735	100
21	เอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ (Ekkamai Power Center)	Big C, Index	ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center)	15,074	100
22	ลา วิลล่า (พหลโยธิน) La-Villa (Phahonyothin)	Villa Market	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	5,330	98
23	ดี เอสพลานาด รัชดาภิเษก (Esplanade Ratchadapisek)	Major Cineplex, Blu-o Bowl, Ratchadalai Theatre, WE fitness Society, Tops Market, Sub-Zero Ice Skate	ศูนย์เอนเตอร์เทนเมนต์ (Urban Entertainment Center)	43,241	98
24	ดี อเวนิว พัทยา (The Avenue Pattaya)	Major Cineplex, Major Bowl, Villa Market	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	22,403	87
25	มาร์เก็ต เพลส นวมินทร์ (Market Place Nawamin )	Big C Market	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	4,175	96
26	ซูซูกิ อเวนิว รัชโยธิน (Suzuki Avenue Ratchayothin)	Villa Market	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	3,904*	100
27	นวมินทร์ ซิตี้ อเวนิว (Nawamin City Avenue)	Villa Market	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	7,891	94
28	นวมินทร์ เฟสติวัล วอล์ค (Nawamin Festival Walk)	Bosch	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	7,675	85
29	เมกาบางนา (Megabangna)	IKEA, Major Cineplex, Major Bowl, Sub-Zero Ice Skate, Big C, HomePro, Robinson	ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ (Super Regional Mall)	180,000	100
รวม (Total)				409,600	97

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

โครงการลำดับที่ 14-19 เข้าพื้นที่โดยเป็นศูนย์บริการซ่อมและจำหน่ายอะไหล่รถยนต์ บี-ควิก แต่เพียงผู้เดียว



บริษัท สยามพิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อยและบริษัทในเครือ

บมจ.สยามพิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์

49%	บจ.เอสเอฟ ดีเวลอปเมนต์	บจ.นอร์ธ บางกอก ดีเวลอปเมนต์	49%
50%	บจ.รัชโยธิน อเวน्यू	บจ.รัชโยธิน อเวน्यू แมนเนจเม้นท์	50%
74%	บจ.เพชรเกษม พาวเวอร์เซ็นเตอร์	บจ.เอกมัย ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์	51%
100%	บจ.สยามพิวเจอร์ แมนเนจเม้นท์	บจ.สยามพิวเจอร์ พรีอเพอร์ตี้	100%

## การตลาดและสภาพการแข่งขัน

### การตลาดและสภาพการแข่งขัน

#### 1) ภาวะอุตสาหกรรม

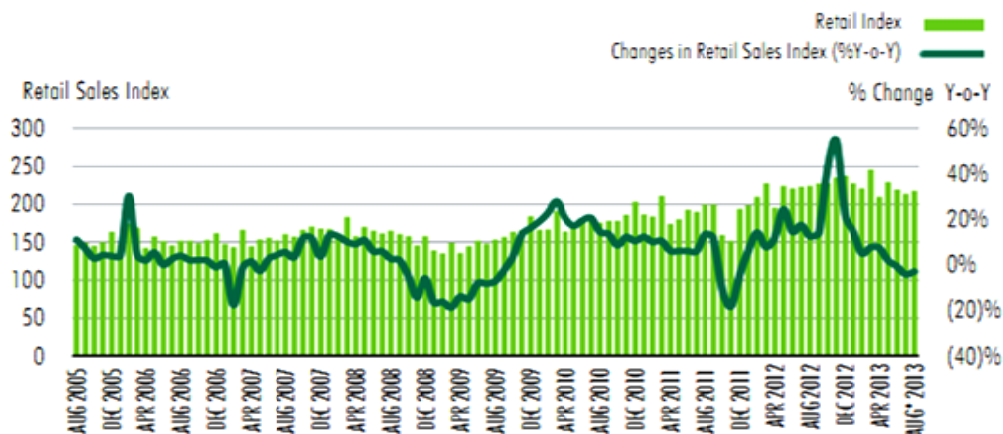
ภาคอุตสาหกรรมมูลค่าการค้าการนำเข้า (ค้าปลีก-ค้าส่ง) เป็นสัดส่วนประมาณ 14% ของจีดีพีประเทศ เป็นอันดับสองรองจากภาคอุตสาหกรรม โดยภาคการค้าปลีกค้าส่งถือเป็นภาคที่มีการจ้างงานมากที่สุดในอันดับหนึ่งของประเทศถึง 6.02 ล้านคน ซึ่งปัจจุบันสัดส่วนภาคการค้าและภาคบริการอยู่ในระดับ 45.1% หากเปรียบเทียบกับประเทศที่พัฒนา เช่น มาเลเซีย อยู่ในระดับ 77.5% ญี่ปุ่น อยู่ในระดับ 76.5% ซึ่งแสดงให้เห็นโอกาสที่จะเติบโตในอนาคต โดยเฉพาะช่องทางการจัดจำหน่ายสมัยใหม่ (Modern Trade) ที่เป็นกลไกสำคัญในการกระจายสินค้าจากผู้ผลิตไปสู่ผู้บริโภค

#### ภาพรวมธุรกิจค้าปลีกปี 2556

อุตสาหกรรมค้าปลีกค้าส่งของไทยปี 2556 ช่วงไตรมาสแรกตัวเลขเติบโตดี แต่อย่างไรก็ตาม ในไตรมาสต่อมาผลกระทบจากค่าครองชีพ ราคาสินค้าอุปโภคบริโภค ค่าพลังงานที่สูงขึ้น การผ่อนปรนร้านค้าแรก การซื้อโทรศัพท์มือถือและสินค้าไอที รวมถึงสถานการณ์การเมืองปัจจุบันที่มีแนวโน้มเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา ทำให้ผู้บริโภคมีการใช้จ่ายครัวเรือนลดลงตามภาวะรายได้และการเงินที่มีข้อจำกัดมากขึ้น ส่งผลให้แนวโน้มธุรกิจค้าปลีกในช่วงครึ่งปีหลังหรืออนาคตอันใกล้ อยู่ในภาวะ”ทรงตัว” เนื่องจากสภาวะเศรษฐกิจและกำลังซื้อยังคงชะลอตัวอย่างต่อเนื่อง เป็นผลจากสัดส่วนหนี้ครัวเรือนในระบบเศรษฐกิจขยายตัวสูงขึ้น ซึ่งเป็นแรงกดดันให้ภาคครัวเรือนตัดรายจ่ายที่ไม่จำเป็นมาก จำพวกรายจ่ายสินค้าฟุ่มเฟือย

แต่อย่างไรก็ตาม กลุ่มธุรกิจค้าปลีกมากกว่า 50% มีภาพรวมกำไรที่โตประมาณ 9% ในไตรมาสที่ 3 ทำให้ภาวะการทรงตัวของภาพรวมอุตสาหกรรมค้าปลีก ยังสามารถเติบโตได้แม้จะไม่มียอดสูงเท่ากับปีที่ผ่านมา เนื่องจากไม่ได้มีมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ

ตารางแสดง ดัชนียอดขายค้าปลีก (เดือนสิงหาคม 2554 – สิงหาคม\* 2556)



ที่มา : ฝ่ายวิจัยบริษัท ซีบี ธีชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

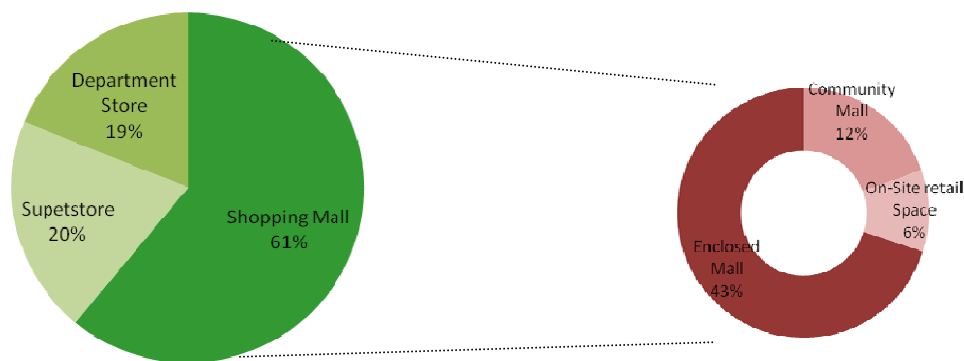
\*หมายเหตุ ข้อมูลเดือนสิงหาคม 2556 จากการคาดการณ์ของธนาคารแห่งประเทศไทย

## ภาพรวมตลาดค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร

ตลาดพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่องจากอุปสงค์ของกำลังซื้อที่มีความเด่นชัดต่อพื้นที่ค้าปลีก ถึงแม้ภาพรวมตลาดค้าปลีกค้าส่งในระดับมหภาคจะชะลอตัว โดยเฉพาะค้าปลีกในรูปแบบคอมมูนิตีมีอลล์ที่มีการขยายตัวเร็วที่สุดและต่อเนื่องของกรุงเทพมหานครในด้านของจำนวนโครงการ

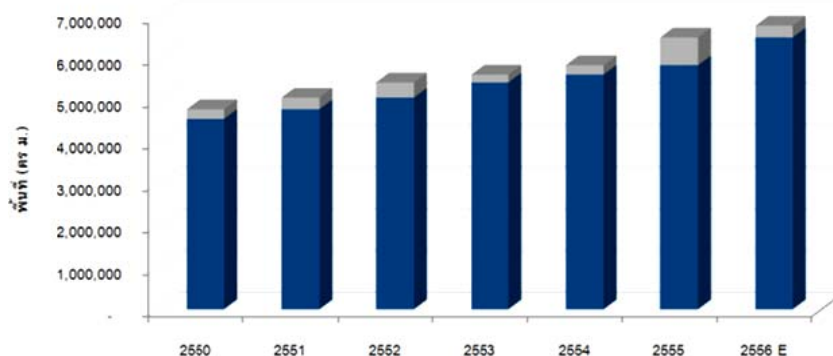
หากพิจารณาส่วนแบ่งทางการตลาดในธุรกิจค้าปลีกค้าส่งของกรุงเทพมหานคร ศูนย์การค้ามีสัดส่วนมากที่สุด 61% โดยเมื่อศึกษารายละเอียดพบว่า ส่วนใหญ่เป็นรูปแบบศูนย์การค้าแบบปิด (Enclosed Mall 43%) อาจด้วยสภาวะอากาศของกรุงเทพมหานครที่มีอากาศร้อนชื้นและมีฝนตกในบางฤดู อีกรูปแบบคือ ศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall 12%) ที่กระจายตัวตามเขตชุมชน และปัจจุบันมีรูปแบบใหม่ของธุรกิจค้าปลีกที่เข้าใกล้ผู้บริโภคมากขึ้นโดยการรวมอยู่กับออฟฟิศ ที่อยู่อาศัย และโรงแรม เรียกว่า พื้นที่ค้าปลีกสนับสนุน (On-Site Retail Space 6%) ซึ่งหากเปรียบเทียบพื้นที่ค้าปลีกค้าส่งกับปี พ.ศ. 2555 พบว่าเพิ่มขึ้น 2.6% โดยอุปทานทั้งหมด ณ สิ้นไตรมาส 3 ปีพ.ศ. 2556 อยู่ที่ประมาณ 6,300,000 ตารางเมตร ทั้งนี้อุปทานในอนาคตทั้งศูนย์การค้าแบบปิดและศูนย์การค้าชุมชนมากกว่า 300,000 ตารางเมตรที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และมีความคืบหน้าแล้วเสร็จในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปีพ.ศ. 2556

ตารางแสดง ภาพรวมอุปทานแบ่งตามรูปแบบค้าปลีก



ที่มา : ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์จำกัด (มหาชน)

ตารางแสดง อุปทานค้าปลีกสะสม ณ ไตรมาส 3 ปีพ.ศ. 2556



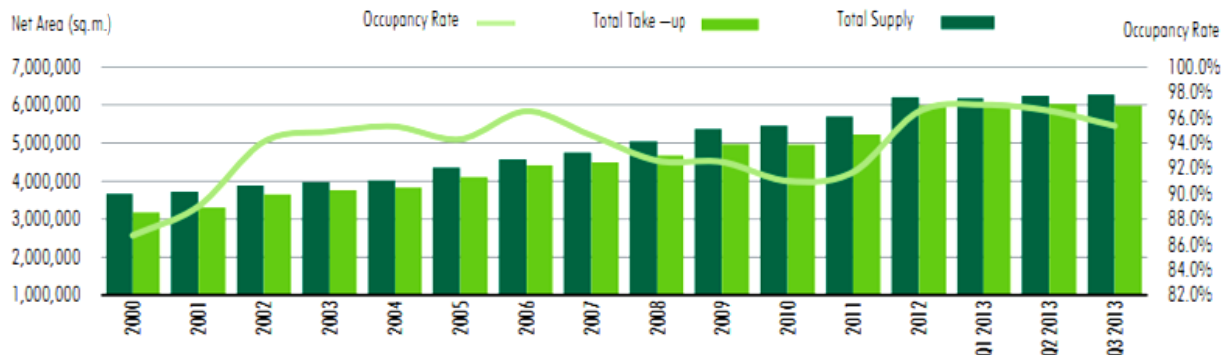
ที่มา : ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

\*หมายเหตุ E ประมาณการณพื้นที่ในโครงการพื้นที่ค้าปลีกที่มีกำหนดแล้วเสร็จภายในปีพ.ศ. 2556

ปัจจุบันอุปทานพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบมีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยมากกว่า 95% ซึ่งอยู่ในเกณฑ์ที่ดีในทุกประเภทค้าปลีก (ยกเว้นพื้นที่ค้าปลีกสนับสนุน ซึ่งยังต่ำกว่า 90%) โดยมีอัตราเช่าไม่แตกต่างกัน และมีการเพิ่มขึ้นของอัตราเช่าต่อเนื่อง 5-10% จากปีพ.ศ. 2555 ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งโครงการพื้นที่ค้าปลีก ซึ่งลักษณะการกระจายตัวของพื้นที่ค้าปลีก

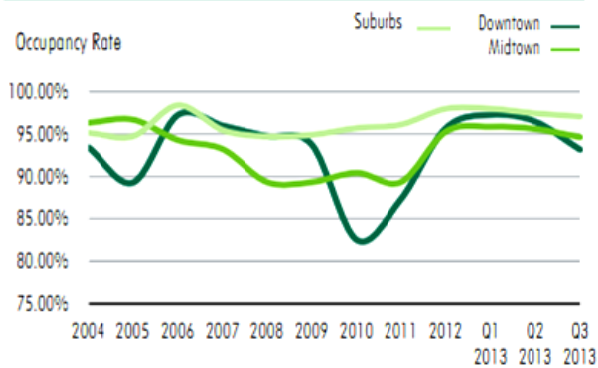
มากกว่า 50% ตั้งอยู่ในพื้นที่กรุงเทพฯรอบนอก เนื่องจากมีโครงการพื้นที่ค้าปลีกขนาดใหญ่ เช่น เมกาบางนา พิวเจอร์พาร์ค รังสิต ชิคคอนแอสควาร์ พาราไดซ์พาร์ค แฟชั่นไอส์แลนด์ เป็นต้น นอกจากนี้ ยังมีศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) อีกหลายโครงการที่สร้างเสร็จในช่วงหลายปีที่ผ่านมาที่อยู่ในแถบชานเมืองของกรุงเทพมหานครรอบนอก ซึ่งรูปแบบการกระจายตัวดังกล่าว เกิดจากรูปแบบที่อยู่อาศัยที่เริ่มกระจุกตัวแถบชานเมืองบางบริเวณ เช่น เกษตรนิวมินทร์ -รามอินทรา รังสิต-ลำลูกกา พระราม3 พระราม2 เป็นต้น

ตารางแสดง ภาพรวมแสดงอุปสงค์อุปทานของตลาดกรุงเทพมหานคร

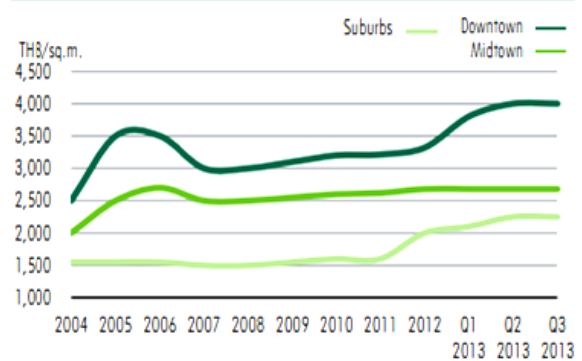


ที่มา : ฝ่ายวิจัยบริษัท ซีบี ธีชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

ตารางแสดง อัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพฯ



ตารางแสดง ราคาเช่าพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพฯ



ที่มา : ฝ่ายวิจัยบริษัท ซีบี ธีชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

## อุปทานตลาดศูนย์การค้าชุมชนในอนาคตของกรุงเทพมหานคร

จากการกระจายตัวอย่างรวดเร็วของโครงการที่ใช้รูปแบบศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) ในกรุงเทพมหานคร เพื่อให้ความสะดวกกับผู้บริโภคที่ต้องการความสะดวก ใช้เวลาไม่นานในการเข้ามาใช้บริการ แต่สามารถมาใช้บริการได้บ่อยครั้ง เนื่องจากมีที่จอดรถสะดวก เข้าถึงร้านค้าได้ทันที และเป็นทางผ่านก่อนกลับที่พักอาศัยสำหรับการซื้อสินค้าอุปโภคบริโภค ซึ่งในไตรมาสสุดท้ายปี พ.ศ. 2556 มีโครงการที่คาดว่าจะแล้วเสร็จประมาณ 83,816 ตารางเมตร แต่อย่างไรช่วงเวลาดังกล่าวอาจมีการปรับเปลี่ยนด้วยสถานการณ์หลายประการจากสถานการณ์ด้านแรงงาน เงินทุน และการเมือง

ทั้งนี้ รูปแบบการดำเนินการขยายสาขาของร้านค้าปลีกสมัยใหม่ขนาดเล็ก สามารถแบ่งได้ ดังนี้

- ร้านค้าปลีกสะดวกซื้อ (Convenience Store) ยังคงเป็นรูปแบบร้านค้าปลีกสมัยใหม่ขนาดเล็กที่ผู้ประกอบการต่างให้ความสนใจและขยายสาขาให้ครอบคลุมพื้นที่อย่างต่อเนื่อง ซึ่งจะเห็นได้จากปัจจุบัน มีผู้ประกอบการรายใหม่ หรือผู้ประกอบการค้าปลีกในรูปแบบอื่นๆ ไม่ว่าจะเป็นไฮเปอร์มาร์เก็ต ห้างสรรพสินค้า หรือแม้แต่ผู้ขายสินค้าอุปโภคบริโภค ก็หันมาขยายตลาดค้าปลีกขนาดเล็กกันมากขึ้น โดยเฉพาะการขยายสาขายังต่างจังหวัด ซึ่งสอดคล้องไปกับการขยายตัวของความเป็นเมืองที่มุ่งออกสู่ต่างจังหวัดมากขึ้น (Urbanization)
- ร้านค้าปลีกสมัยใหม่ขนาดเล็กแบบผสมผสาน (Mix-Concept) ก็เป็นอีกหนึ่งรูปแบบที่เป็นการแตกกลุ่มธุรกิจให้มีความแตกต่างกันไป ขึ้นอยู่กับวัตถุประสงค์และกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นหลัก เช่น ซูเปอร์-คอนวีเนียน สโตร์ (Super-Convenience Store) มีจุดเด่นคือ เป็นร้านค้าปลีกสะดวกซื้อขนาดเล็กที่นอกจากจะมีการจำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภคแล้ว ยังมีการเพิ่มในส่วนโซนอาหารสดเข้าไปด้วย เช่น พัก ฟลัวร์ โดยยังคงเน้นตอบโจทย์พฤติกรรมของผู้บริโภคที่เน้นความสะดวกสบาย ซึ่งรูปแบบนี้ ปัจจุบันผู้ประกอบการค้าปลีกรายใหญ่หันมาให้ความสนใจมากขึ้น และกำลังเริ่มทดลองทำตลาด โดยเน้นจับกลุ่มคนเมืองที่มีกำลังซื้อสูง
- พื้นที่ค้าปลีกสนับสนุน (On-Site Retail Space) ไม่ว่าจะเป็นสถานีบริการน้ำมัน หรือคอนโดมิเนียม การร่วมมือกับพันธมิตรทางธุรกิจนับเป็นอีกหนึ่งวิธี ที่นอกจากจะช่วยลดต้นทุนและลดระยะเวลาในการหาทำเลที่ตั้งใหม่แล้ว หากผู้ประกอบการได้พันธมิตรที่มีศักยภาพและมีเครือข่ายครอบคลุมเกือบทุกพื้นที่ซึ่งมีฐานลูกค้าเดิมอยู่แล้ว ก็น่าจะช่วยลดต้นทุนในส่วนของการทำการตลาดลงได้ ซึ่งปัจจุบันสถานีบริการน้ำมัน หรือคอนโดมิเนียมก็ยังคงมีแนวโน้มขยายตัวจำนวนมาก อีกทั้งภายหลังจากการเปิดเสรี AEC ในปี 2558 การจับมือร่วมกับพันธมิตรยังสามารถสร้างความแข็งแกร่งและสร้างโอกาสทางการแข่งขันให้กับผู้ประกอบการค้าปลีกได้มากขึ้น คาดว่ากลุ่มนี้จะเป็กลุ่มที่เติบโตเร็วที่สุดในปีหน้า

จากการขยายตัวของศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) อย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้ามีแนวโน้มที่จะขยายตัวไปในทิศทางเดียว มีผู้ค้าปลีกรายใหม่ที่สนใจดำเนินธุรกิจในประเทศไทยและปรึณทลเพิ่มเติม เช่น โตโยต้าทีบีเอ็น ทีซีซี พร็อพเพอร์ตี้เพอร์ฟค เคอีแลนด์ เป็นต้น ส่วนผู้ค้าปลีกรายเดิมก็มีแผนที่จะขยายสาขาออกไปอย่างมั่นคงเช่นกัน ซึ่งผู้ประกอบการค้าปลีกรายเดิมจะปรับเปลี่ยนวิธีการขยายสาขาโดยมีคู่ค้าร่วมทุนมากขึ้น โดยเฉพาะบริษัทฯ ที่ได้รับความนิยมไว้วางใจ และการติดต่อจากผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีกทั้งในและต่างประเทศเป็นจำนวนมาก และยังคงพัฒนาโครงการศูนย์การค้าชุมชนที่มีศักยภาพโดยเน้น 3 องค์ประกอบ กล่าวคือ "ทำเลที่ดี" ซึ่งเป็นหัวใจสำคัญของธุรกิจค้าปลีกทุกประเภท "แนวคิด" ของโครงการที่ชัดเจนมีความแตกต่างจากคู่แข่ง สดท้าย "การบริหารแบบมืออาชีพ"

ซึ่งโครงการคอมมูนิตีออลล์มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ตารางแสดง โครงการคอมมูนิตีมีออลส์ในอนาคต ที่คาดว่าจะแล้วเสร็จใน ปีพ.ศ. 2556-2557

ชื่อโครงการ	เจ้าของโครงการ	ที่ตั้ง	ย่าน	ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)	สถานะ
ไตรมาส 4 ปีพ.ศ. 2556					
The Brio	n.a	พุทธมณฑลสาย 4	ชานเมือง	7,634	สร้างเสร็จแล้ว
Pickadaily Bangkok	Areeya Property	สุขุมวิท 77	ชานเมือง	10,000	สร้างเสร็จแล้ว
The Paseo Town	Toyota TBN	สุขุมวิท 3	ชานเมือง	22,000	สร้างเสร็จแล้ว
W District	Woralak Property	สุขุมวิท 69	รอบใจกลางเมือง	5,000	สร้างเสร็จแล้ว
The Crystal PTT	PTT	ชัยพฤกษ์	ชานเมือง	9,000	สร้างเสร็จแล้ว
The Salaya Mall	PPM	ศาลายา	ชานเมือง	6,064	สร้างเสร็จแล้ว
A-Link Square	Air port Link Square	รามคำแหง	รอบใจกลางเมือง	10,820	กำลังก่อสร้าง
Sport Mall at Parc Exo	Nusasiri	เกษตร-นวมินทร์	ชานเมือง	4,498	กำลังก่อสร้าง
Mint Village	n.a	ติวานนท์	ชานเมือง	5,300	กำลังก่อสร้าง
Qiss	Amorn Group	พระราม 4	ใจกลางเมือง	3,500	กำลังก่อสร้าง
รวม				83,816	
ไตรมาส 1 - 4 ปีพ.ศ. 2557					
Market Place @Lumpini Township	LPN+ Siam Future	รังสิต	ชานเมือง	5,963	กำลังก่อสร้าง
The Up	n.a	พระราม 3	รอบใจกลางเมือง	6,000	กำลังก่อสร้าง
Town Square	Thanasan Sombat Pattana	ปิ่นเกล้า	รอบใจกลางเมือง	8,000	กำลังก่อสร้าง
Market Today	n.a	กรุงเทพกรีฑา	ชานเมือง	4,750	กำลังก่อสร้าง
The Tree Bangbon	K2B Asset	เพชรเกษม 69	ชานเมือง	9,770	กำลังก่อสร้าง
The Emerald	Emerald Group	คลองหลวง	ชานเมือง	15,000	กำลังก่อสร้าง





ชื่อโครงการ	เจ้าของโครงการ	ที่ตั้ง	ย่าน	ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)	สถานะ
ไตรมาส 1 - 4 ปีพ.ศ. 2557					
Venice Di Iris	Iris Group	วัชรพล	ชานเมือง	9,000	กำลังก่อสร้าง
Plearnary Mall	Plearnary	วัชรพล	ชานเมือง	28,000	กำลังก่อสร้าง
The Crystal Ratchapruerk	KE Land	ราชพฤกษ์	ชานเมือง	50,000	กำลังก่อสร้าง
ชื่อโครงการ	เจ้าของโครงการ	ที่ตั้ง	ย่าน	ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)	สถานะ
Zy Walk	Amornphan Group	สามย่าน	ใจกลางเมือง	24,800	กำลังก่อสร้าง
I'm Park	Grand Uniland	สามย่าน	ใจกลางเมือง	6,000	กำลังก่อสร้าง
Habit Mall	Niche Real Estate	ราชพฤกษ์	ชานเมือง	4,026	กำลังก่อสร้าง
Metro West Town	Property Perfect	สาทร/กัลปพฤกษ์	ชานเมือง	10,458	กำลังก่อสร้าง
Metro East Town	Property Perfect	สุขุมวิท 77	ชานเมือง	10,255	กำลังก่อสร้าง
Haha Market	Siam Piwat +MBK	ศรีนครินทร์	ชานเมือง	13,000	กำลังก่อสร้าง
The Paseo Park	Toyota TBN	ถนนกาญจนาภิเษก	ชานเมือง	19,000	กำลังก่อสร้าง
Maze Thonglor	Happy Billion	ทองหล่อ 4	ใจกลางเมือง	3,000	กำลังก่อสร้าง
The Jas Wanghin	JMART	วังหิน	ชานเมือง	5,000	กำลังก่อสร้าง
รวม				232,022	
เริ่ม 2558 / เตรียมโครงการ					
The Jas Ladplakao	JMART	ลาดพร้าว	ชานเมือง	10,000	กำลังก่อสร้าง
The Puyll	Saranrat	สุขุมวิท 54	ชานเมือง	5,000	กำลังก่อสร้าง
Canapaya	Canapaya Property	พระราม 3	ใจกลางเมือง	17,094	วางแผนโครงการ
Asiatique2	TCC Land	เจริญนคร	ใจกลางเมือง	n.a	วางแผนโครงการ
รวม				32,094	

ที่มา : ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์จำกัด (มหาชน)

## แนวโน้มอุตสาหกรรมค้าปลีก

กว่า 10 ปีที่ผ่านมา สัดส่วนการใช้จ่ายสินค้าอุปโภคบริโภคแบบไม่เปลี่ยนแปลง คืออยู่ที่ประมาณ 35-40% ของการใช้จ่ายทั้งหมดของครัวเรือน แต่สิ่งที่เปลี่ยนแปลงคือประเภทของสินค้าที่จับจ่ายใช้สอย จากข้อมูลการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติพบว่า พฤติกรรมการใช้จ่ายของผู้บริโภคจะเปลี่ยนไปตามอายุของครัวเรือนและระดับรายได้ ตัวอย่างที่เห็นได้ชัด คือ จำนวนครัวเรือนที่เป็นกลุ่มรายได้ต่ำไม่มีบุตรและพู่ย่าอาศัยคนเดียวเพิ่มสูงขึ้นมาก ทำให้ภาพรวมการซื้อสินค้าเปลี่ยนไป ซึ่งเป็นผลดีต่อธุรกิจค้าปลีก โดยผู้บริโภคหันมาซื้ออาหารสำเร็จรูปและอาหารนอกบ้านแทนการปรุงอาหารสดในบ้าน หรือมีการแวะหยุดพักระหว่างทางก่อนกลับบ้านเมื่อเลิกงาน ส่งผลให้กลุ่มประเภทธุรกิจค้าปลีกสามารถเติบโตและกระจายตัวตามพื้นที่ต่างๆ ได้หลากหลายมากขึ้น แต่อย่างไรก็ตามทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมของการขยายสาขาธุรกิจค้าปลีกยังคงเป็นสิ่งสำคัญที่สุด ไม่ใช่เพียงในแง่ของจำนวนลูกค้า แต่กำลังซื้อและความสะดวกของทำเลเป็นสิ่งสำคัญ

ประมาณการเศรษฐกิจปี 2557 โดยสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ มองว่า เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวร้อยละ 4.0-5.0 อัตราเงินเฟ้อเท่ากับ 2.1-3.1 และดุลบัญชีเดินสะพัดขาดดุลร้อยละ 0.6 ของ GDP ซึ่งเศรษฐกิจมีศักยภาพขยายตัวสูงถึงร้อยละ 5.0<sup>1</sup> ซึ่งเป็นผลดีต่อธุรกิจค้าปลีก ทั้งนี้ สมาคมอุตสาหกรรมค้าปลีกไทย ได้มีการเสนอมาตรการกระตุ้นการเติบโตของอุตสาหกรรมค้าปลีกให้มีศักยภาพมากขึ้น ซึ่งมีส่วนสนับสนุนให้การเติบโตของธุรกิจค้าปลีกจะเพิ่มสูงขึ้น โดยรายละเอียดดังนี้

1. สนับสนุนผู้ค้าปลีกในการลงทุน และส่งเสริมธุรกิจที่เกี่ยวข้อง
2. กำหนดมาตรการเร่งด่วนในการลดภาระค่าของใช้ของประชาชน โดยการกำหนดให้ตรึงราคาสินค้าจำเป็นในชีวิตประจำวัน หมวดสินค้าอาหาร การคมนาคมขนส่ง และกลุ่มเชื้อเพลิงที่จำเป็น
3. ส่งเสริมการค้าชายแดน โดยการผ่อนผันการเปิดด่านและอำนวยความสะดวก
4. สร้างความเชื่อมั่นและส่งเสริมบรรยากาศในการลงทุน
5. เปิดช่องให้ธนาคารออมสินและธนาคารเพื่อการพัฒนาวिकासกิจขนาดกลางและขนาดย่อม เข้ามาดูแลกลุ่ม SME

ซึ่งภาคธุรกิจที่เข้มแข็งเป็นกลไกสำคัญที่ทำให้การบริโภคภายในเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยทั้งนี้ผู้ค้าปลีกไทยยังมีความสามารถในการเรียนรู้โมเดลร้านค้าปลีกในต่างประเทศมาปรับใช้ให้เกิดความคล่องตัวในการซื้อสินค้าในปัจจุบันอย่างที่เป็นที่ยอมรับ รูปแบบการดำเนินธุรกิจค้าปลีกของไทยมีแนวโน้มพัฒนาไปตามกระแสโลก ร้านค้าในโครงการมีช่องทางการจัดจำหน่ายไม่ใช่เพียงหน้าร้านค้า มีการขายสินค้าผ่านทางอินเทอร์เน็ต ทำให้ใช้พื้นที่ร้านค้าน้อยลงส่งผลให้โครงการมีความหลากหลายของร้านค้ามากขึ้น ส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มสินค้าฟุ่มเฟือย แฟชั่น ไลฟ์สไตล์ ไม่ใช่สินค้าจำพวกอาหารและเครื่องดื่ม

---

### หมายเหตุ

1 ภายใต้อัตราเงินเฟ้อ

(1) เศรษฐกิจโลกขยายตัวไม่ต่ำกว่าร้อยละ 3.5

(2) การเบิกจ่ายงบประมาณภายใต้กรอบแผนบริหารจัดการทรัพยากรน้ำและแผนการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานไม่ต่ำกว่าร้อยละ 70 ของการจัดหางบประมาณในปี 2557

(3) การเบิกจ่ายงบลงทุนของภาครัฐภายใต้งบประมาณรายจ่ายประจำปี 2557 ไม่ต่ำกว่าเป้าหมายร้อยละ 80

(4) ราคาน้ำมันดิบเบสซินในปี 2557 สูงกว่า 105 ดอลลาร์ สหรัฐ ต่อบาร์เรล

(5) ปัญหาความขัดแย้งทางการเมืองไม่มีความรุนแรงจนกระทบต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจและความเชื่อมั่นนักท่องเที่ยวและนักลงทุน

แนวโน้มของธุรกิจค้าปลีกในอนาคตจะมีการกระจายตัวของค้าปลีกในรูปแบบศูนย์การค้าชุมชน กระจายตัวเข้าไปใกล้แหล่งที่อยู่อาศัยที่มีการกระจุกตัวทุกภูมิภาค นอกเหนือจากนี้จะมีศูนย์การค้าชุมชนหลากหลายประเภทมากขึ้น เช่น ศูนย์การค้าชุมชนขนาดใหญ่ (Community Center) ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center) ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center) ศูนย์การค้าของพุ่มผลิต (Factory Outlet Center) ตามความต้องการที่หลากหลายมากขึ้นของผู้บริโภคในแต่ละพื้นที่ โดยปัจจุบันผู้พัฒนาค้าปลีก ได้เห็นถึงความสำคัญของปัญหาอย่างหลาย เช่น ปัญหาด้านการขาดประสบการณ์และการขาดความรู้ ปัญหาด้านการเลือกทำเลที่ตั้งปัญหาด้านการออกแบบ ปัญหาความน่าเชื่อถือ ปัญหาด้านการหาพันธมิตร ปัญหาด้านการสร้างเงื่อนไข ปัญหาด้านการตลาด ปัญหาด้านผู้บริการ ปัญหาด้านกิจกรรมชาติ ปัญหาด้านเศรษฐกิจ ปัญหาด้านเทคโนโลยีที่เปลี่ยนแปลง ปัญหาด้านพฤติกรรมผู้บริโภค ฯลฯ ซึ่งปัญหาในแต่ละด้านที่เกิดขึ้นจะมีผลต่อการประกอบธุรกิจทั้งสิ้น ซึ่งจะส่งผลให้ต้องคำนึงถึงความสำคัญ ดังนี้

- การศึกษารายละเอียด คือ ควรศึกษารายละเอียดเกี่ยวกับโครงการให้ละเอียดเพื่อศึกษาถึงปัญหาและหาแนวทางแก้ไขปัญหาก่อนการลงทุน
- การสำรวจ คือ ควรทำการสำรวจพื้นที่ รวมถึงสภาพแวดล้อมโดยรอบก่อนการลงทุน เพื่อเป็นข้อมูลในการพิจารณาในด้านต่างๆและเป็นแนวทางการวางแผนในอนาคต
- การทำวิจัย คือ ควรทำการวิจัยผู้บริโภคอยู่ตลอด ทั้งด้านพฤติกรรมของผู้บริโภค และทัศนคติของผู้บริโภคอยู่ตลอดเพราะพฤติกรรมผู้บริโภคได้มีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอด
- แนวโน้มของเทคโนโลยี คือ ควรทำการศึกษาแนวโน้มของเทคโนโลยีอยู่ตลอด เพราะปัจจุบันเทคโนโลยีได้เปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็วและเทคโนโลยีถือเป็นปัจจัยสำคัญของคนในยุคปัจจุบัน
- เศรษฐกิจและกิจกรรมชาติ คือ ควรมีการวางแผนรับมือกับเศรษฐกิจและกิจกรรมชาติที่ไม่มีความแน่นอน เพื่อให้มีผลกระทบต่องานน้อยที่สุด
- ภาพพจน์และความน่าเชื่อถือ คือ ควรสร้างภาพพจน์และความน่าเชื่อถือที่ดี ทำให้ผู้บริโภคและร้านค้าปลีกต่างๆเกิดความเชื่อมั่นในโครงการและผู้ประกอบการ
- บุคลากร คือ ควรคัดสรรบุคลากรที่มีคุณภาพและมีความเชี่ยวชาญในสายงานที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ทางผู้ประกอบการควรมีการวางแผนปรับปรุงและเพิ่มขีดความสามารถของ ศูนย์การค้าชุมชนอยู่ตลอดเพื่อให้มีประสิทธิภาพ มีความน่าเชื่อถือเป็นที่ยอมรับของผู้บริโภครวมถึงร้านค้าขายปลีก สินค้าแบรนด์ต่างๆ ที่ร่วมการค้า ให้เป็นไปแนวทางที่ต้องการ รวมไปถึงเป็นแนวทางในการปรับปรุงและพัฒนาขีดความสามารถ ในด้านต่างๆ เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค และรองรับการแข่งขันที่จะเพิ่มสูงขึ้นในอนาคต

## ปัจจัยความเสี่ยง

### ความเสี่ยงจากการหาที่ดินเพื่อดำเนินการโครงการใหม่

เนื่องจากที่ดินเป็นวัตถุดิบหลักของบริษัทในการดำเนินธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า การจัดหาที่ดินในแต่ละบริเวณที่มีความเหมาะสมและมีความเป็นไปได้ในการดำเนินธุรกิจและทางด้านการเงิน ไม่ใช่สามารถทำได้โดยง่าย และโดยเร็ว ในพื้นที่บางบริเวณอาจจะมีที่ดินที่มีความเหมาะสมในการทำธุรกิจเหลืออยู่ไม่กี่แห่งเท่านั้น และในการจัดหาที่ดินจำเป็นต้องมีการเจรจาต่อรองกับเจ้าของที่ดินในการขอเช่าที่ดินระยะยาว หรือขอซื้อที่ดิน ซึ่งอาจจะใช้เวลา ความพยายาม และเทคนิคในการเจรจาพอสมควร โดยเฉพาะที่ดินที่มีเจ้าของหลายราย ความยากลำบากในการสรุปเงื่อนไขในสัญญาเช่าที่ดินหรือสัญญาซื้อขายที่ดินย่อมมีมากขึ้น นอกจากนี้ การขยายสาขาจำนวนมากของพุ่มค้าปลีกรูปแบบใหม่ (Modern Trade Retailers) ขนาดใหญ่ ก็อาจส่งผลกระทบต่อบริษัทมีความเสี่ยงจากการหาที่ดินเพื่อดำเนินการโครงการใหม่เพิ่มขึ้นด้วย เนื่องจากพุ่มค้าปลักราคาที่ดินจะเข้ามาแข่งขันในการหาที่ดินกับบริษัท

อย่างไรก็ตาม จากประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจมาหลายปี ทำให้ผู้บริหารของบริษัทมีทักษะ วิธีการ และเทคนิคในการติดต่อและเจรจาต่อรองกับเจ้าของที่ดินที่มีประสิทธิภาพ และได้รับเงื่อนไขที่ดีในสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวของทุกโครงการ นอกเหนือจากนี้ บริษัทยังได้รับการแนะนำที่ดินจากพุ่มค้าปลีกที่ต้องการเช่าพื้นที่ในโครงการใหม่ๆ ของบริษัท

สำหรับการแข่งขันในการหาที่ดินกับพุ่มค้าปลีก บริษัทจะป้องกันความเสี่ยงด้วยการลงนามในบันทึกความเข้าใจ (Memorandum of Understanding หรือ MOU) กับเจ้าของที่ดินก่อนที่จะทำการเจรจา เพื่อป้องกันไม่ให้เจ้าของที่ดินเจรจากับพุ่มที่สนใจรายอื่นๆ บริษัทพยายามหลีกเลี่ยงที่จะไม่เสนอราคาแก่เจ้าของที่ดินเพิ่มขึ้นมาก เพื่อแข่งขันกับพุ่มค้าปลีกให้ได้ที่ดินมา เพราะต้นทุนที่ดินราคาแพงอาจจะมีผลกระทบต่อความเป็นไปได้ของโครงการ หรือระดับกำไรของบริษัท ในทางกลับกัน บริษัทพยายามที่จะเจรจากับพุ่มค้าปลีกที่เข้ามาแข่งขันในการหาที่ดิน เพื่อที่จะพัฒนาและบริหารโครงการให้

### ความเสี่ยงจากการแข่งขันทางธุรกิจ

ความเสี่ยงจากการแข่งขันทางธุรกิจในปัจจุบัน จะเกิดจากคู่แข่งโดยอ้อมซึ่งได้แก่ พุ่มค้าปลีกที่ดำเนินการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าเอง โดยอาจจะมีการแข่งขันกับบริษัทในด้านการหาที่ดิน การดึงดูดลูกค้าพุ่มค้าปลีก และการจัดหาพุ่มค้าปลีก ในกรณีที่มีการเปิดดำเนินการศูนย์การค้าในบริเวณที่ใกล้เคียงกันกับศูนย์การค้าของบริษัท อาจจะทำให้บริษัทมีความเสี่ยงเรื่องจำนวนพุ่มค้าปลีกที่ลดลง ทำให้มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของพุ่มค้าปลีกที่เช่าพื้นที่ของบริษัท ซึ่งอาจจะมีผลกระทบต่ออัตราการเช่า และราคาค่าเช่าและค่าบริการ แต่จากประสบการณ์ที่ผ่านมา เนื่องจากที่ตั้งโครงการของบริษัทตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ และพื้นที่ครอบคลุมกลุ่มพุ่มค้าปลีก (Coverage Area)<sup>1</sup> ของศูนย์การค้าแบบเปิด อยู่ในบริเวณ 1-2 กิโลเมตรจากศูนย์ ซึ่งไม่กว้างมากนัก ดังนั้นบริษัทจึงไม่ได้รับผลกระทบจากการมีศูนย์การค้ามาเปิดใหม่ในบริเวณใกล้เคียงมากนัก อย่างไรก็ตามเพื่อลดผลกระทบต่อดังกล่าว และเพื่อพยายามรักษาระดับอัตราการเช่า ราคาค่าเช่าและค่าบริการ บริษัทได้มีการจัดทำโครงการส่งเสริมการขายเป็นระยะๆ และมีการปรับเปลี่ยนให้พุ่มค้าปลีกที่เป็นสิ่งดึงดูด (Magnet) เข้ามาในศูนย์เพื่อให้มีพุ่มค้าปลีกที่และพุ่มค้าปลีกเข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้าของบริษัทมากขึ้น อย่างไรก็ตามก็ดี ความเสี่ยงในการแข่งขันทางธุรกิจจากคู่แข่งโดยตรงยังคงมีบ้างแต่ไม่มากนัก เนื่องจากคู่แข่งที่ทำธุรกิจศูนย์การค้าแบบเปิด (Open-air Shopping Center)<sup>2</sup> ส่วนใหญ่เป็นพุ่มประกอบการรายย่อยที่ไม่ได้เป็นพุ่มพัฒนาและบริหารศูนย์การค้ามืออาชีพ ส่วนคู่แข่งที่มีเงินทุนจำนวนมาก เช่น กลุ่มดิเสคาสโตร โลตัส และ บิ๊กซี กลุ่มนี้มีแนวโน้มที่จะมุ่งเน้นทำธุรกิจในเฉพาะส่วนที่ตนถนัดซึ่งคือการค้าปลีกเท่านั้น ดังนั้นจึงมีโอกาสที่บริษัทสามารถจะเข้าไปตอบสนองความต้องการในการพัฒนาพื้นที่ได้ และจะเป็นพุ่มค้าปลีกที่มีศักยภาพของบริษัทต่อไป

#### หมายเหตุ

1 พื้นที่ครอบคลุมกลุ่มพุ่มค้าปลีก (Coverage Area) หมายถึง บริเวณที่เป็นที่อยู่ของพุ่มค้าปลีกที่เป็นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของพุ่มค้าปลีกของบริษัท

2 ศูนย์การค้าแบบเปิด (Open-air Shopping Center) คือ ศูนย์การค้าที่มีพื้นที่ด้านหน้าเปิดโล่ง และใช้พื้นที่จอดรถโดยทั่วไปแล้วจะมีอาคารสูง 1-3 ชั้น จำนวน 1-3 อาคาร ตั้งอยู่ในแนวตรง รูปตัวแอล (L) หรือรูปตัวยู (U) และไม่มีทางเดินเชื่อมที่มีการปรับอากาศระหว่างร้านค้าปลีก

## ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้เช่าหลักในโครงการศูนย์การค้าชุมชน

ในโครงการศูนย์การค้าชุมชนของบริษัท ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)<sup>1</sup> จะเป็นสิ่งดึงดูดผู้เช่าร่วม (Co-Tenants)<sup>2</sup> เข้ามาเช่าพื้นที่ส่วนอื่นๆ ภายในโครงการของการของบริษัท ดังนั้น บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าหลักของบริษัทเลิกสัญญาหรือปิดกิจการลงซึ่งอาจส่งผลให้ผู้เช่าพื้นที่ร่วมต้องยกเลิกสัญญาตามไปด้วย ความเสี่ยงดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อรายได้หลักของบริษัทได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้เรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าจำนวนหนึ่งจากผู้เช่าหลักทุกรายและผู้เช่าพื้นที่ร่วมบางราย ณ วันที่ทำสัญญาเช่าพื้นที่ไปแล้ว ทำให้ความเสี่ยงดังกล่าวลดลง นอกจากนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าหลักเลิกกิจการเนื่องจากนโยบายภายในของผู้ค้าปลีกเอง เช่น เซยู ซูเปอร์มาร์เก็ต (Seiyu Supermarket) จากประเทศญี่ปุ่น ซึ่งเป็นผู้เช่าหลักของโครงการศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Shopping Center)<sup>3</sup> สาขาภิบาล 3 เดิม มีนโยบายเลิกดำเนินธุรกิจในต่างประเทศ เซยูได้ดำเนินการหาผู้เช่าพื้นที่รายอื่น (ที่ได้รับความเห็นชอบจากบริษัท) มาเช่าพื้นที่แทน (ปัจจุบันคือปัส ซูเปอร์มาร์เก็ต เป็นผู้เช่าหลักในโครงการสาขาภิบาล3) ทำให้บริษัทก็ยังคงมีรายได้ต่อเนื่องต่อไปสำหรับโครงการที่บริษัทพัฒนาและบริหารพื้นที่ให้กับศูนย์ซ่อมและจำหน่ายอะไหล่รถยนต์ (Auto Service Center) บี-ควิก (B-Quik) จำนวน 7 สาขา บริษัทได้ทำสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวกับเจ้าของที่ดินทุกราย โดยมีเงื่อนไขในสัญญาว่าบริษัทสามารถที่จะยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวได้ ถ้าบี-ควิกยกเลิกสัญญาเช่าพื้นที่กับบริษัท ซึ่งจะทำให้บริษัทไม่ต้องแบกรับภาระในการชำระค่าเช่าที่ดินต่อไปโดยไม่มีรายได้จากบี-ควิก ทั้งนี้ หากผู้เช่าพื้นที่เลิกกิจการโดยไม่ชำระค่าเช่าและค่าบริการ บริษัทสามารถยึดพื้นที่คืนเพื่อนำออกให้ผู้เช่าพื้นที่รายอื่นเช่าต่อไป โดยไม่จ่ายคืนค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าแต่อย่างใด และบริษัทมั่นใจว่าบริษัทไม่มีปัญหาในการหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ โดยเฉพาะผู้เช่าหลัก เนื่องจากตลาดค้าปลีกยังคงมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง และบริษัทยังได้รับการติดต่อขอเช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าอย่างต่อเนื่อง

## ความเสี่ยงเรื่องการจัดหาผู้เช่าพื้นที่

บริษัทอาจมีความเสี่ยงในเรื่องการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ ในบางโครงการศูนย์การค้าที่บริษัททำสัญญาเช่าที่ดินกับเจ้าของที่ดิน ระยะยาวกว่า สัญญาเช่าพื้นที่กับผู้เช่าหลัก ซึ่งได้แก่ โครงการบางบอนและประชาอุทิศ บริษัททำสัญญาเช่าที่ดินอายุ 30 ปี แต่ทำสัญญาเช่าพื้นที่กับผู้เช่าหลักอายุ 15 ปี และ 20 ปี ตามลำดับเท่านั้น ดังนั้นในปีที่ 15 และ 20 ของโครงการดังกล่าว บริษัทจำเป็นต้องจัดหาผู้เช่าหลักรายใหม่เพื่อเข้ามาเช่าพื้นที่ต่ออีก 15 ปี และ 10 ปี ตามลำดับ แต่บริษัทมั่นใจว่าบริษัทไม่มีปัญหาในการหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ เนื่องจากในปัจจุบันความต้องการสถานที่ประกอบการในการทำธุรกิจค้าปลีกอยู่ในระดับสูง และบริษัทยังได้รับการติดต่อเพื่อขอเช่าพื้นที่ในโครงการของบริษัทอย่างต่อเนื่อง สำหรับโครงการบางบอน ผู้เช่าหลักเดิม ได้แก่ จัสโก้ ซูเปอร์มาร์เก็ต ได้ต่อสัญญาเช่าพื้นที่อีก 15 ปี

ความเสี่ยงอีกอย่างหนึ่ง ได้แก่ ความเสี่ยงในการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ให้เต็มโครงการ โดยเฉพาะบางพื้นที่ในบางโครงการที่ไม่เป็นที่สนใจของผู้ค้าปลีกมากนัก เช่น พื้นที่บนชั้น 3 ของอาคาร อย่างไรก็ตาม บริษัทได้แก้ไขปัญหาดังกล่าวโดยจัดหาผู้เช่าพื้นที่ที่ไม่จำเป็นต้องใช้พื้นที่บนชั้น 1 และ 2 ซึ่งต้องการความเรียบสงบบนชั้น 3 และค่าเช่าและค่าบริการที่ต่ำกว่าชั้น 1 และ 2 เช่น ผู้เช่าพื้นที่ที่ทำธุรกิจโรงเรียนสอนภาษา โรงเรียนกวดวิชา โรงเรียนสอนดนตรี และโรงเรียนสอนเทควันโด เป็นต้น

### หมายเหตุ

- 1 ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant) หมายถึง ผู้เช่าพื้นที่ส่วนใหญ่ของโครงการ ซึ่งมักจะเป็นซูเปอร์มาร์เก็ต โรงพยาบาล ร้านเฟอร์นิเจอร์ขนาดใหญ่ เป็นต้น
- 2 ผู้เช่าพื้นที่ร่วม (Co-Tenants) หมายถึง ร้านค้าปลีกต่างๆ ที่เข้ามาเช่าพื้นที่ส่วนอื่นๆ ภายในโครงการค้าของบริษัท เช่น ร้านอาหาร ร้านเสริมสวย ร้านขายหนังสือ ร้านให้เช่าวิดีโอ โรงเรียน และคลินิก เป็นต้น
- 3 ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Shopping Center) คือ ศูนย์การค้าแบบเปิดขนาดเล็กในละแวกบ้าน ที่ออกแบบเพื่อให้ความสะดวกแก่ผู้บริโภคในการซื้อสินค้าอุปโภคบริโภค (Consumer Goods) หรือสิ่งของที่ใช้ประจำวัน มีพื้นที่ประมาณ 3-5 ไร่ และมีขนาดพื้นที่ให้เช่าประมาณ 2,700-14,000 ตารางเมตร สิ่งดึงดูดผู้บริโภคให้เข้ามาที่ศูนย์ส่วนใหญ่จะเป็นผู้เช่าหลักประเภทซูเปอร์มาร์เก็ตหรือร้านขายยา นอกเหนือจากนี้ ยังมีร้านค้าปลีกต่างๆ อยู่ภายในบริเวณศูนย์การค้าชุมชนนี้ ประมาณ 15 – 20 ร้าน เช่น ร้านอาหาร ร้านขายยา ร้านให้เช่าวิดีโอ ร้านซักรีด ร้านทำผม ร้านขายดอกไม้ และนาคาร์ เป็นต้น ศูนย์การค้าชุมชนจะสามารถรองรับผู้บริโภคได้ 2,500 – 40,000 คนต่อวัน ภายในรัศมีประมาณ 3 – 5 กิโลเมตร

แม้ว่าในบางโครงการของบริษัทจะมีผู้เช่าเกือบเต็มโครงการ เหลือพื้นที่เพียงแค่บางห้องเท่านั้น แต่บริษัทมีนโยบายเข้มงวดที่จะคัดเลือกผู้เช่าพื้นที่ที่กำลังธุรกิจไม่แข่งขันกับผู้เช่าพื้นที่เดิม ไม่ทำธุรกิจที่เป็นอขายมุข ไม่สร้างผลกระทบต่อโครงการหรือผู้เช่าพื้นที่รายอื่น มีฐานะทางการเงินดี และมีความเหมาะสมเป็นอย่างดีกับผู้เช่าอื่นในศูนย์การค้า (Tenant Mix)

### ความเสี่ยงเนื่องจากต้นทุนของที่ดินในการดำเนินโครงการใหม่เพิ่มขึ้น

ในการดำเนินโครงการใหม่ๆ ต้นทุนของที่ดินอาจจะเพิ่มขึ้น เนื่องจากค่าเช่าที่ดินเพิ่มขึ้นจากราคาที่ดินที่สูงขึ้น หรือบริษัทอาจจะจำเป็นต้องซื้อที่ดิน ในกรณีที่เจ้าของที่ดินต้องการขายที่ดินมากกว่าให้เช่าระยะยาว และไม่มีที่ดินที่อื่นในบริเวณที่มีศักยภาพในการดำเนินการศูนย์การค้าดีกว่าที่ดินดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม โดยทั่วไปแล้วบริษัทจะเลือกดำเนินโครงการศูนย์การค้าที่มีผลตอบแทนดีเท่านั้น ถ้าต้นทุนของที่ดินมีราคาสูงขึ้น บริษัทจะพิจารณาค่าเช่าและค่าบริการจากลูกค้าผู้เช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นตามสัดส่วน เพื่อให้ผลตอบแทนในการดำเนินโครงการใกล้เคียงระดับเดิม ทำให้บริษัทสามารถลดผลกระทบจากความเสียหายจากการที่ต้นทุนของที่ดินในการดำเนินโครงการใหม่เพิ่มขึ้นได้ จากสถานการณ์การแข่งขันด้านค่าปลั๊กที่รุนแรงมากขึ้น ผู้ค้าปลีกส่วนใหญ่ยอมที่จะจ่ายค่าเช่าและค่าบริการที่สูงขึ้นในทำเลที่โดดเด่นที่สุดในบริเวณต่างๆ เพื่อยึดพื้นที่และสร้างความได้เปรียบในการดำเนินธุรกิจค้าปลีกต่อคู่แข่งค้าปลีก

### ความเสี่ยงจากการขาดความต่อเนื่องในการดำเนินโครงการของบริษัท

ในการดำเนินโครงการต่างๆ ของบริษัท บริษัทได้ทำการเช่าที่ดินจากเจ้าของพื้นที่ ดังนั้น บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากความต่อเนื่องของโครงการ เนื่องจากไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าที่ดิน อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าที่ดินของบริษัทที่ทำไว้กับเจ้าของที่ดินทั้งหมดเป็นสัญญาเช่าระยะยาว 15-30 ปี นอกจากนี้ บริษัทมีนโยบายที่จะทำการเจรจาเพื่อต่อสัญญาเช่าที่ดินจากเจ้าของที่ดินออกไปอีกตามความเหมาะสม

### ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ ที่มีจำนวนจำกัด

เนื่องจากการดำเนินการธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า จำเป็นต้องอาศัยบุคลากรระดับบริหารที่มีความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ในการดำเนินการธุรกิจด้านศูนย์การค้าเป็นอย่างมาก ทั้งด้านการจัดหาที่ดินเพื่อดำเนินโครงการ การออกแบบรูปแบบ (Concept) ของโครงการ การจัดหาผู้เช่าพื้นที่ และการบริหารโครงการและพื้นที่ส่วนกลาง เป็นต้น ประกอบกับการที่บริษัทมีจำนวนพนักงานอยู่ในระดับที่ไม่มากนัก ดังนั้น ในกรณีที่มีเหตุการณ์ที่บริษัทต้องสูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปหรือมีจำนวนไม่เพียงพอ อาจส่งผลกระทบต่อบริษัทต้องประสบปัญหาในการดำเนินธุรกิจได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ดำเนินการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวโดยการจัดหาบุคลากรเพิ่มเติม ทำการฝึกอบรมและพัฒนาความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ ทั้งด้านการอบรมและพัฒนาความรู้ระหว่างปฏิบัติงาน (On-The-Job Training) และการฝึกอบรมนอกสถานที่ (Outside Training) เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทเป็นไปอย่างราบรื่นมากขึ้น และทำให้พนักงานของบริษัทสามารถเข้าทำหน้าที่ทดแทนกันได้ ในกรณีที่บริษัทต้องสูญเสียบุคลากรคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนออกไป

นอกจากนี้ บริษัทสนับสนุนและส่งเสริมให้พนักงานของบริษัทไปหาความรู้ในด้านการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า และติดตามแนวโน้มธุรกิจค้าปลีกเพิ่มเติม เช่น จัดหาหนังสือ วารสาร และเทคนิคๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทให้พนักงานของบริษัทศึกษา เพื่อให้มีความรู้ที่เพียงพอ และสามารถนำความรู้ต่าง ๆ มาใช้ในการดำเนินธุรกิจได้

อายุสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ นับจากวันที่ 31 ธ.ค.56	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	%
น้อยกว่า 5 ปี	17,636	4%
5 - 10 ปี	28,983	7%
มากกว่า 10 ปี	179,077	44%
เจ้าของที่ดิน	183,904	45%
<b>รวมพื้นที่ให้เช่า</b>	<b>409,600</b>	<b>100%</b>

### ความเสี่ยงจากความล่าช้าในการชำระค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการของโครงการต่างๆ

บริษัทมีรายได้หลักจากการให้เช่าพื้นที่โครงการ ดังนั้นหากผู้เช่าส่วนใหญ่ไม่สามารถชำระค่าเช่าและค่าบริการได้ตามกำหนดระยะเวลา ก็อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทได้ อย่างไรก็ตามบริษัทได้ทำสัญญาเช่าระยะยาวกับกลุ่มลูกค้าโดยเฉพาะผู้เช่าหลัก โดยรับค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าจำนวนหนึ่ง ซึ่งทำให้ผู้เช่าหลักเหล่านี้มีภาระที่จะต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการส่วนที่เหลืออยู่ไม่มากนัก จึงลดความเสี่ยงที่ผู้เช่าหลักจะไม่ชำระค่าเช่าและค่าบริการได้ นอกจากนี้บริษัทจะติดตามดูแลการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าทั้งผู้เช่าหลักและผู้เช่ารายย่อยอย่างสม่ำเสมอ อีกทั้ง บริษัทยังมีเงินประกันการเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากลูกค้า จำนวน 6-12 เดือน เพื่อลดความเสี่ยงที่จะเกิดความล่าช้าหรือค้างชำระค่าเช่าและค่าบริการ

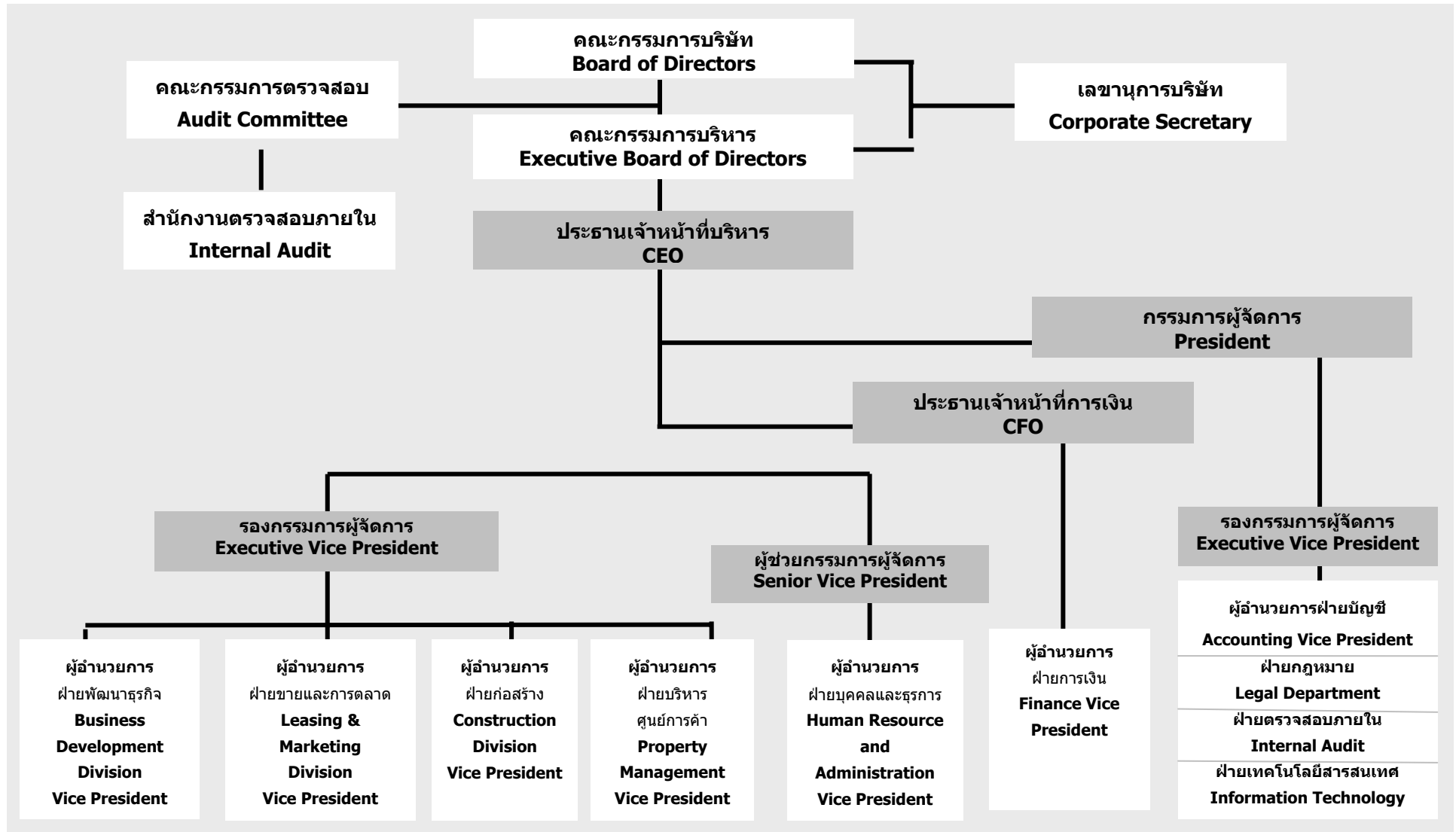
### ความเสี่ยงจากการดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้

ตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ กำหนดให้บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ในอัตราส่วนไม่เกิน 1.5 : 1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) 0.33 เท่า ดังนั้น ความเสี่ยงจากการดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้นั้น จึงมีน้อย



## โครงสร้างองค์กร

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)





## โครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการ

### ผู้ถือหุ้น

กลุ่มผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก ที่มีชื่อปรากฏตามทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 26 ธันวาคม 2556 มีดังต่อไปนี้

	ชื่อผู้ถือหุ้น <sup>1</sup>	จำนวนหุ้น	สัดส่วนร้อยละ
1	บมจ.เมเจอร์ซีนิเฟล็กซ์ กรุ๊ป <sup>2</sup>	312,110,110	23.72%
2	LUCKY SECURITIES, INC <sup>3</sup>	106,415,827	8.09%
3	นายณพพร วิฑูรชาติ	81,005,602	6.16%
4	นายพงศ์กิจ สุทรพงศ์	75,811,226	5.76%
5	นางสุพรรณ วิฑูรชาติ	29,629,212	2.25%
6	นางเกศินี วิฑูรชาติ	27,660,017	2.10%
7	นางสาวอาทิตย์ยา จันทรประภา	27,334,953	2.08%
8	นายอัศริม จันทรประภา	19,979,785	1.52%
9	นายธนัท พจน์เกษมสิน	19,428,919	1.48%
10	STATE STREET BANK EUROPE LIMITED <sup>3</sup>	15,637,248	1.19%
รวม		715,012,899	54.33%
จำนวนหุ้นสามัญทั้งหมด		1,316,020,126	100.00%

หมายเหตุ: 1 ผู้ถือหุ้นทั้ง 10 รายดังกล่าว ไม่มีความเกี่ยวข้องกันตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 258 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง) อย่างไรก็ดี ผู้ถือหุ้นหมายเลข 3 และ 5 มีความสัมพันธ์ในฐานะบุตรและมารดา และ ผู้ถือหุ้นหมายเลข 3 และ 6 มีความสัมพันธ์ในฐานะหลานและอา ทั้งนี้ ไม่มีผู้ใดมีอิทธิพลต่อการออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้น ต่างคนต่างมีอิสระในการออกเสียง

2 บริษัท เมเจอร์ ซีนิเฟล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ได้ส่งบุคคลเข้าเป็นกรรมการ คือ นายวิชา พูลวรลักษณ์ นายวิรัตน์ องค์กรวิญญู และนางสาวฐิตาภัสร์ อัสราพรพัฒน์

3 ไม่มีกรรมการ ผู้บริหาร หรือกลุ่มบริษัทในเครือของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) รวมถึงผู้ที่เกี่ยวข้อง มีส่วนได้ส่วนเสียในลักษณะการถือหุ้นแทน (Nominee) ของบุคคลดังกล่าว อยู่ในรายชื่อผู้ถือหุ้นที่เป็นนิติบุคคล ได้แก่ LUCKY SECURITIES, INC. และ STATE STREET BANK EUROPE LIMITED นิติบุคคลดังกล่าวไม่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในบริษัท (อาทิ ไม่ได้ส่งบุคคลเข้ามาเป็นกรรมการที่มีอำนาจในการจัดการในบริษัท เป็นต้น)

### โครงสร้างการจัดการ

คณะกรรมการบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีทั้งหมด 3 ชุด ประกอบด้วย

1. คณะกรรมการบริษัท
2. คณะกรรมการบริหาร
3. คณะกรรมการตรวจสอบ

## 1. คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการของบริษัทประกอบด้วยกรรมการจำนวน 12 ท่าน ณ 31 ธันวาคม 2556 ได้แก่

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. นายอรณพ จันทรประภา	ประธานกรรมการบริษัท
2. นายพงศ์กิจ สุกธพงษ์	รองประธานกรรมการบริษัท
3. นายณพพร วิฑูรชาติ	กรรมการบริษัทและประธานกรรมการบริหาร
4. นายสมนึก พจน์เกษมสิน	กรรมการบริษัทและกรรมการผู้จัดการ (President)
5. นายกิตติรัตน์ สำรองรวมพล	กรรมการบริษัทและประธานเจ้าหน้าที่การเงิน (CFO)
6. นายวิชา พูลวรลักษณ์	กรรมการบริษัท
7. นายวิวัฒน์ องค์วาสิฏฐ์	กรรมการบริษัท
8. นางสาวฐิตาภัสร์ อิศราพรพัฒน์	กรรมการบริษัท
9. นายชัย จรุงธนาภิบาล	กรรมการอิสระ
10. นางนันทิยา มนต์ริวัต	ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ
11. นายเดช บุลสุข	กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ
12. นางสไบทิพย์ สุนทรส	กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ

\* นางสาวฐิตาภัสร์ อิศราพรพัฒน์ ได้รับอนุญาตแต่งตั้ง เป็นกรรมการบริษัท จากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2556 เมื่อวันที่ 27 มีนาคม 2556 แทนนายวิชา พูลวรลักษณ์

### กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัท

กรรมการซึ่งมีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทคือ นายอรณพ จันทรประภา นายพงศ์กิจ สุกธพงษ์ นายณพพร วิฑูรชาติ นายสมนึก พจน์เกษมสิน และ นายกิตติรัตน์ สำรองรวมพล กรรมการสองในห้าคนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

#### 1. การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัท ได้ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ให้เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทและได้ปฏิบัติหน้าที่ตามวัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทด้วยความระมัดระวังเพื่อรักษาผลประโยชน์ของบริษัทและรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น

#### 2. การทบทวนและให้ความเห็นชอบกับนโยบายที่เหมาะสม

คณะกรรมการบริษัทรับผิดชอบในการทบทวนและให้ความเห็นชอบกับนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัทที่เสนอโดยคณะกรรมการบริหาร เว้นแต่เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนดำเนินการ

#### 3. การกำกับดูแลคณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่กำกับดูแลให้คณะกรรมการบริหารดำเนินงานตามนโยบายที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพ และแจ้งให้คณะกรรมการบริหารนำเสนอเรื่องที่มีสาระสำคัญต่อการดำเนินงานของบริษัท รายการระหว่างบุคคลที่เกี่ยวข้องกันอื่นๆ ให้พิจารณาโดยเป็นไปตามกฎระเบียบ ข้อบังคับของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาด

หลักทรัพย์ หากจำเป็นคณะกรรมการบริษัทจะว่าจ้างที่ปรึกษาภายนอกเพื่อให้คำปรึกษาหารือให้ความเห็นทางวิชาชีพประกอบการตัดสินใจ ในเรื่องที่มีผลต่อการดำเนินธุรกิจอย่างมีสาระสำคัญของบริษัท

#### 4. การจัดให้มีระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการบริษัทได้กำกับให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพ เป็นผู้ติดตามดำเนินการและประสานงานกับคณะกรรมการตรวจสอบ

#### 5. การปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นอิสระของกรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร

คณะกรรมการตรวจสอบได้ใช้ดุลพินิจของตนอย่างเป็นอิสระ ในการพิจารณากำหนดกลยุทธ์ การบริหารงาน การแต่งตั้งกรรมการ และเรื่องที่มีผลกระทบต่อผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท รวมถึงการเข้าถึงสารสนเทศทางการเงิน และทางธุรกิจอื่นอย่างเพียงพอต่อการปฏิบัติหน้าที่และนโยบายการดำเนินงาน ตลอดจนการกำหนดงบประมาณประจำปี

## 2. คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารมีทั้งหมด 5 ท่าน ณ 31 ธันวาคม 2556 ได้แก่

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. นายพพร วิฑูรชาติ	ประธานกรรมการบริหาร
2. นายวิชา พูลวรลักษณ์	กรรมการบริหาร
3. นายสมนึก พจน์เกษมสิน	กรรมการบริหาร
4. นายกิตตินันท์ สำรจรรวมพล	กรรมการบริหาร
5. นางสาวฐิติตาภัสร์ อิศราพรพัฒน์	กรรมการบริหาร

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร (รายงานการประชุมครั้งที่ 1/2545 วันที่ 26 สิงหาคม 2545)

- มีอำนาจสั่งการ วางแผน และดำเนินกิจการของบริษัท ให้เป็นไปตามนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด
- มีอำนาจอนุมัติเรื่องการลงทุนในโครงการใหม่
- มีอำนาจอนุมัติค่าใช้จ่ายหรือการจ่ายเงินที่เกินอำนาจของฝ่ายจัดการ วงเงินเกิน 1,000,000 ต่อครั้ง
- มีอำนาจแต่งตั้ง และบริหารงาน ระดับฝ่ายขึ้นไป เพื่อประโยชน์และประสิทธิภาพการจัดการที่ดีและโปร่งใส
- มีอำนาจพิจารณากำหนดสวัสดิการพนักงานให้เหมาะสมกับสถานการณ์ ประเพณีปฏิบัติและสอดคล้องกับกฎหมายที่บังคับใช้อยู่
- ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมายในแต่ละช่วงเวลาจากคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ การอนุมัติรายการของคณะกรรมการบริหารดังกล่าวข้างต้น จะไม่รวมถึงการอนุมัติรายการที่คณะกรรมการบริหารหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใด กับบริษัทหรือบริษัทย่อย รวมทั้งรายการที่กำหนดให้ต้องขอความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่สำคัญของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์

### 3. คณะกรรมการตรวจสอบ (Audit Committee)

คณะกรรมการตรวจสอบมีทั้งหมด 3 ท่าน ณ 31 ธันวาคม 2556 ได้แก่

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. นางนันทิยา มนต์วิวัฒน์	ประธานกรรมการตรวจสอบ
2. นางสาวไภทวิทย์ สุนทรส*	กรรมการตรวจสอบ
3. นายเดช บุลสุข	กรรมการตรวจสอบ

\*นางสาวไภทวิทย์ สุนทรส เป็นกรรมการตรวจสอบที่มีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานงบการเงิน

#### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ
2. สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ
3. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
4. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งและเสนอคำตอบแทนผู้สอบบัญชีของบริษัท
5. พิจารณาการเปิดเผยข้อมูลของบริษัท ในกรณีที่เกิดรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้มีความถูกต้องและครบถ้วน
6. จัดทำรายงานการกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
7. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

ทั้งนี้ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามวรรคหนึ่ง คณะกรรมการตรวจสอบมีความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการของบริษัทโดยตรง และคณะกรรมการของบริษัทยังคงมีความรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทต่อบุคคลภายนอก

#### คณะผู้บริหาร

คณะผู้บริหารของบริษัทฯ ประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิจำนวน 5 ท่าน ได้แก่

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. นายณพพร วิฑูรชาติ	รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. นายสมนึก พจน์เกษมสิน	กรรมการผู้จัดการ
3. นายกิตติพันธ์ สำรองรวมพล	ประธานเจ้าหน้าที่การเงิน
4. นางสาวพรทิพา ฐิติไพโรจน์	รองกรรมการผู้จัดการ
5. นายชาญชัย พันธุ์โสกา	รองกรรมการผู้จัดการ

#### ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (รายงานการประชุมครั้งที่ 1/2545 วันที่ 26 สิงหาคม 2545)

- กำกับดูแลการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหารให้เป็นไปตามนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด
- ดำเนินกิจการและอนุมัติเรื่องดำเนินการตามที่คณะกรรมการบริษัทกำหนดไว้ในอำนาจดำเนินการ เช่น
  - การลงนามในสัญญาเช่า/ซื้อที่ดินและสัญญาให้เช่าพื้นที่/ให้บริการของบริษัท
  - การอนุมัติการจัดซื้อจัดจ้างของบริษัท ไม่เกิน 1,000,000 บาทต่อครั้ง

- การแต่งตั้งบุคลากรของบริษัท เป็นต้น

**ยกเว้น** การดำเนินการใดก็ตาม ข้อบังคับของบริษัท หลักเกณฑ์ของกฎหมาย หรือหลักเกณฑ์ของหน่วยงานที่ควบคุมดูแลบริษัทกำหนดให้ต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น ให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะต้องดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังกล่าวทั้งหมด

- สำหรับการตัดสินใจลงทุนในธุรกิจต่างๆ และการกู้ยืมเงิน ประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นคราวๆ ไป
- สำหรับการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการโยกย้าย และรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัท ประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และตามที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด

### กรรมการผู้จัดการ

**ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการผู้จัดการ** (รายงานการประชุมครั้งที่ 1/2545 วันที่ 26 สิงหาคม 2545)

กรรมการผู้จัดการมีขอบเขตอำนาจหน้าที่ในการทำธุรกรรมเหมือนกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร แต่วงเงินที่กรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติได้มีจำนวนน้อยกว่าประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

**เลขานุการบริษัท** ได้แก่ นางสาวพรทิพา ฐิติไพโรจน์ ซึ่งดำรงตำแหน่ง รองกรรมการผู้จัดการ

### การประชุมคณะกรรมการบริษัท

ในปี 2554-2556 บริษัท มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท และแสดงจำนวนครั้งที่เข้าประชุมของกรรมการแต่ละท่าน ดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท	2554 (ทั้งหมด 4 ครั้ง)	2555 (ทั้งหมด 5 ครั้ง)	2556 (ทั้งหมด 5 ครั้ง)
นายอรณพ จันทรประภา	4	5	5
นายพงศ์กิจ สุทรพงศ์	3	4	4
นายณพพร วิฑูรชาติ	4	4	5
นายสมนึก พจน์เกษมสิน	4	5	5
นายกิตตินันท์ สำรองรวมพล	4	5	5
นายวิชา พูลวรลักษณ์	4	4	4
นายวิวัฒน์ องค์กรวิสุทธิ	4	5	5
นายวิเชฐ ต้นติวานิช *	2	4	1
นางสาวฐิตาภัสร์ อิศราพรพัฒน์	ยังไม่เข้ารับตำแหน่ง		4
นายชัย จรุงธนาภิบาล	4	4	5
นางนันทิยา มนต์ริวัต	4	5	5
นายเดช บุณสุข	4	5	5
นางสไบทิพย์ สุนทรส	4	5	5
นายดุสิต นนทะนาคร *	3	0	0

\* นายดุสิต นนทะนาคร ดำรงตำแหน่ง กรรมการตรวจสอบ ได้ถึงแก่กรรม เมื่อวันที่ 6 กันยายน 2554 คณะกรรมการบริษัท จึงมีมติอนุมัติแต่งตั้ง นายวิเชฐ ต้นติวานิช ดำรงตำแหน่งกรรมการทดแทน เมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2554 และออกจากตำแหน่งเมื่อวันที่ 27 มีนาคม 2556

## การสรรหากรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการของบริษัททำหน้าที่เป็นคณะกรรมการสรรหา โดยในการคัดเลือกบุคคลที่จะได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ จะพิจารณาจากคุณสมบัติ ความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ และเวลาที่จะเข้าร่วมประชุมกับคณะกรรมการบริษัทโดยสม่ำเสมอ ทั้งนี้ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการโดยใช้เสียงข้างมากตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

- (1) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งๆ จะมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
- (2) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งๆ จะใช้คะแนนเสียงที่ตนมีอยู่ทั้งหมดตาม (1) เพื่อเลือกตั้งบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้กรรมการคนใดมากหรือน้อยกว่ากรรมการคนอื่นๆ ไม่ได้
- (3) บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับ จะได้รับแต่งตั้งให้เป็นกรรมการเท่ากับจำนวนกรรมการที่จะพึงมี หรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลลงได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมา มีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ผู้เป็นประธานเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง กรรมการจำนวนหนึ่งในสามจะต้องออกจากตำแหน่ง และถ้าจำนวนกรรมการจะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้แล้ว ให้กรรมการในจำนวนที่ใกล้ที่สุดกับส่วนหนึ่งในสามออกจากตำแหน่ง

ในปีที่หนึ่งและปีที่สอง ภายหลังจดทะเบียนประกอบเป็นบริษัทมหาชน การออกจากตำแหน่งของกรรมการตามวาระจะใช้วิธีจับสลากกัน ส่วนในปีต่อไป ให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง ทั้งนี้ กรรมการที่ออกตามวาระนั้นๆ อาจถูกเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ก็ได้

## รายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท

### 1. นายอรณพ จันทรประภา • อายุ 66 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 0.29%

ตำแหน่ง	ประธานกรรมการ • กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"><li>• ปริญญาโท บริหารธุรกิจ East Texas State University, USA.</li><li>• ปริญญาตรี บัณฑิตบัณฑิต คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li><li>• ประกาศนียบัตร หลักสูตร Role of the Chairman (RCP) ปี 2547 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</li></ul>
ประสบการณ์ทำงาน	<ul style="list-style-type: none"><li>• 2545 – ปัจจุบัน: ประธานกรรมการ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า</li><li>• 2533 – 2536: กรรมการผู้จัดการ บริษัท อินเตอร์เนชั่นแนล เอนจิเนียริ่ง จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโทรคมนาคม</li><li>• 2523 – 2533: เครือซีเมนต์ไทย</li></ul> <p>ผู้อำนวยการฝ่ายปฏิบัติการ บริษัท ปูนซีเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน) ธุรกิจวัสดุก่อสร้างและตกแต่ง</p> <p>กรรมการผู้จัดการ บริษัท เอส ซี ที คอมพิวเตอร์ จำกัด ธุรกิจคอมพิวเตอร์</p> <p>กรรมการผู้จัดการ บริษัท แพนซ์พลายส์ จำกัด ธุรกิจเครื่องจักรกลหนัก</p> <p>ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและหนี้สิน, ผู้จัดการฝ่ายการค้า 2, ผู้จัดการฝ่ายการเงิน</p> <p>บริษัท คำสาธิตซีเมนต์ไทย จำกัด ธุรกิจอุตสาหกรรมก่อสร้างและวัสดุก่อสร้าง</p>

### 2. นายพงศ์กิจ สุทธพงศ์ • อายุ 53 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 6.76%

ตำแหน่ง	รองประธานกรรมการ • กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"><li>• ปริญญาโท บริหารธุรกิจสาขาการตลาด สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (NIDA)</li><li>• ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ สาขาวิศวกรรมอุตสาหการ มหาวิทยาลัยขอนแก่น</li><li>• ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 35 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</li><li>• สถาบันพระปกเกล้าฯ หลักสูตร ปปร. รุ่นที่ 9 (ปปร. 9) ปี 2548</li><li>• วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร หลักสูตร ปสอ. รุ่นที่ 19 (วปอ. 2549) ปี 2549</li></ul>
ประสบการณ์ทำงาน	<ul style="list-style-type: none"><li>• 2537 – ปัจจุบัน: รองประธานกรรมการ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า</li><li>• 2536 – 2537: กรรมการและผู้จัดการทั่วไป บริษัท อินเตอร์เนชั่นแนล เอนจิเนียริ่ง จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโทรคมนาคม</li><li>• 2533 – 2536: ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท อินเตอร์เนชั่นแนล เอนจิเนียริ่ง จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโทรคมนาคม</li><li>• 2532 – 2533: Regional Marketing Manager (South East Asia) Nokia Mobile Phone, Nokia (SEA) PTE. LTD, Singapore Office ธุรกิจโทรศัพท์เคลื่อนที่</li><li>• 2529 – 2532: ผู้จัดการฝ่ายโทรศัพท์เคลื่อนที่ บริษัท อินเตอร์เนชั่นแนล เอนจิเนียริ่ง จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโทรคมนาคม</li><li>• 2527 – 2529: ผู้จัดการฝ่ายวางแผนการตลาด บริษัท ชานันท์ ฟาร์อีสท์ จำกัด ธุรกิจชุดชั้นใน</li></ul>

### 3. นายพพร วิฑูรชาติ • อายุ 49 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 6.18%

ตำแหน่ง	กรรมการ • ประธานคณะกรรมการบริหาร • รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร • กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"><li>• ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ สาขาคอมพิวเตอร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าลาดกระบัง</li><li>• ประกาศนียบัตรหลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 70 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ปี 2548</li><li>• หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง (CMA) รุ่นที่ 8 สถาบันวิทยาการตลาดทุน (วตท.) ปี 2552</li><li>• หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง ด้านการค้าและพาณิชย์ (TEPCoT) รุ่นที่ 3 สถาบันวิทยาการการค้า ปี 2553</li><li>• หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง ด้านการบริหารงานพัฒนาเมือง (มหานคร) รุ่นที่ 1 สถาบันพัฒนาเมือง ปี 2554</li></ul>

- หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักรภาครัฐร่วมเอกชน (ปรอ.รุ่นที่55) วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร สถาบันวิชาการป้องกันประเทศ
  - หลักสูตรนักบริหารระดับสูงด้านการพัฒนาธุรกิจอุตสาหกรรมและการลงทุน (วธอ. รุ่นที่1) สถาบันวิทยาการธุรกิจและอุตสาหกรรม
- ประสบการณ์ทำงาน
- 2537 – ปัจจุบัน: กรรมการ ประธานกรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
  - 2537 – ปัจจุบัน: ผู้จัดการทั่วไป บริษัท เสี่ยงสมบูรณ์ จำกัด ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์
  - 2533 – ปัจจุบัน: กรรมการผู้บริหาร บริษัท วิทูรโฮลดิ้ง จำกัด ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์
  - 2530 – 2533: วิศวกร บริษัท เอส ซี ที คอมพิวเตอร์ จำกัด ธุรกิจคอมพิวเตอร์

#### 4. นายสมนึก พงษ์เกษมสิน • อายุ 56 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 0.20%

- ตำแหน่ง กรรมการ • กรรมการบริหาร • กรรมการผู้จัดการ • กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน
- คุณวุฒิทางการศึกษา
- ปริญญาโท บัณฑิตมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
  - ปริญญาตรี บัณฑิตบัณฑิต คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
  - ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) ปี 2548 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- ประสบการณ์ทำงาน
- 2545 – ปัจจุบัน: กรรมการ กรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
  - 2544 – 2545: Corporate Services Group Director บริษัท โมทีเวชั่นเอเชีย (ประเทศไทย) จำกัด ธุรกิจบริการด้านส่งเสริมการตลาด
  - 2538 – 2542: ผู้ช่วยกรรมการผู้อำนวยการสายบริหารภายใน บริษัท อินเตอร์เนชั่นแนล เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโทรคมนาคม
  - 2534 – 2538: ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและบริหาร บริษัท อินเตอร์เนชั่นแนล เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโทรคมนาคม
  - 2531 – 2534: ผู้จัดการฝ่ายการเงิน บริษัท โรงงานทอผ้า กรุงเทพ จำกัด ธุรกิจสิ่งทอ
  - 2528 – 2531: นักบัญชีต้นทุน บริษัท แผลมทองสหการ จำกัด ธุรกิจการเกษตร
  - 2523 – 2528: ผู้ตรวจบัญชีอาวุโส บริษัท เอสซีวี วน กลาง จำกัด ธุรกิจตรวจสอบบัญชี

#### 5. นายกิตติพันธ์ สารจรรวมพล • อายุ 51 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 0.00%

- ตำแหน่ง กรรมการ • กรรมการบริหาร • ประธานเจ้าหน้าที่การเงิน • กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน
- คุณวุฒิทางการศึกษา
- ปริญญาโท สาขาการเงิน สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจ ศศินทร์ แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
  - ปริญญาตรี สาขา Computer Science, Boston University, Massachusetts, USA.
  - ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) ปี 2547 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- ประสบการณ์ทำงาน
- 2552 – ปัจจุบัน: กรรมการ กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่การเงิน บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
  - 2548 – 2551 : Director of Research Hunters Investments ธุรกิจกองทุน
  - 2547 – 2548 : ที่ปรึกษา บริษัท หาดทิพย์ จำกัด (มหาชน)
  - 2546 – 2547 : ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการลงทุน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
  - 2545 – 2546 : รองกรรมการผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์ ไทยพาณิชย์ จำกัด
  - 2540 – 2545 : Head of Thailand Research Thailand / Indonesia / Philippines Strategist Vice President / Senior Analyst, Salomon Smith Barney ธุรกิจที่ปรึกษาทางการเงิน



### 6. นายวิชา พูลวรลักษณ์ • อายุ 50 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 0.00%

ตำแหน่ง	กรรมการ
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ปริญญาโท MBA – Marketing มหาวิทยาลัยนานาชาติ ซานดิเอโก, USA.</li> <li>• ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> </ul>
ประสบการณ์ทำงาน	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2546 – ปัจจุบัน: กรรมการและกรรมการบริหาร บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า</li> <li>• 2538 – ปัจจุบัน: กรรมการและประธานกรรมการบริหาร บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโรงภาพยนตร์และโบว์ลิง</li> </ul>

### 7. นายวีรวัฒน์ องค์กรวิญญู • อายุ 43 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 0.03%

ตำแหน่ง	กรรมการ
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต MBA. Boston University, USA.</li> <li>• ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>• ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) ปี 2547 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</li> </ul>
ประสบการณ์ทำงาน	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2546 – ปัจจุบัน: กรรมการ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า</li> <li>• 2554 – ปัจจุบัน: ประธานกรรมการบริหาร บริษัท โอ๊คกรี จำกัด โรงแรม โซฟีเทล โซ แบงคอก ธุรกิจโรงแรม</li> <li>• 2545 – ปัจจุบัน: กรรมการและกรรมการบริหาร บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโรงภาพยนตร์และโบว์ลิง</li> <li>• 2547 – ปัจจุบัน: ประธานกรรมการบริหาร บริษัท วิวัฒนา ธิสอร์ท แอนด์ สปา จำกัด ธุรกิจโรงแรม</li> <li>• 2539 – ปัจจุบัน: ประธานกรรมการบริหาร บริษัท วิวัฒน์ก่อสร้าง จำกัด ธุรกิจก่อสร้าง</li> <li>• 2538 – ปัจจุบัน: กรรมการผู้จัดการ โรงแรมธาริน เชียงใหม่ ธุรกิจโรงแรม</li> </ul>

### 8. นางสาวฐิตาภัสร์ อิศราพรพัฒน์ • อายุ 45 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 0.00%

ตำแหน่ง	กรรมการ
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>• ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ สาขาบัญชี มหาวิทยาลัยรามคำแหง</li> <li>• ประกาศนียบัตรหลักสูตร Director Certification Program (DCP 148/2554)</li> </ul>
ประสบการณ์ทำงาน	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2556 – ปัจจุบัน: กรรมการ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า</li> <li>• 2555 – ปัจจุบัน: กรรมการ บริษัท เค อารีน่า จำกัด</li> <li>• 2555 – ปัจจุบัน: กรรมการ บริษัท ไทยทีกเก็ตเมเจอร์ จำกัด</li> <li>• 2555 – ปัจจุบัน: กรรมการ บริษัท เอ็ม พิคเจอร์ส เอ็นเตอร์เทนเม้นท์ จำกัด (มหาชน)</li> <li>• 2555 – ปัจจุบัน: กรรมการ บริษัท เอ็ม พิคเจอร์ส จำกัด</li> <li>• 2555 – ปัจจุบัน: กรรมการ บริษัท เอ็ม วี ดี จำกัด</li> <li>• 2555 – ปัจจุบัน: กรรมการ บริษัท เอ็ม เทอร์รี่ โน้ จำกัด</li> <li>• 2554 – ปัจจุบัน: กรรมการ บริษัท กาเลนตวัน จำกัด</li> <li>• 2554 – ปัจจุบัน: กรรมการ บริษัท อีจีวี เอ็นเตอร์เทนเม้นท์ จำกัด (มหาชน)</li> <li>• 2552-ปัจจุบัน: ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน บริษัท เมเจอร์ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)</li> <li>• 2534 – 2552: ผู้จัดการฝ่ายบัญชี บริษัท วิคเอนด์อูคส์ จำกัด (มหาชน)</li> </ul>

**9. นายชัย จรุงนาภิบาล • อายุ 59 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 0.00%**

ตำแหน่ง	กรรมการอิสระ:
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> <li>• บัณฑิตมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li> <li>• บัณฑิตบัณฑิต คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>• ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Certification Program (DCP) ปี 2546 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</li> <li>• ประกาศนียบัตร หลักสูตร Audit Committee Program (ACP) ปี 2548 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</li> </ul>
ประสบการณ์ทำงาน	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2546 – ปัจจุบัน: กรรมการอิสระ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า</li> <li>• 2545 – ปัจจุบัน: กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโรงพยาบาลดนตรีและโบว์ลิ่ง</li> <li>• 2550 – ปัจจุบัน: กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ บริษัท อาหารสยาม จำกัด (มหาชน) ธุรกิจผลิตผลไม้กระป๋องเพื่อการส่งออก</li> <li>• 2549 – ปัจจุบัน: กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ บริษัท โออีซี จำกัด (มหาชน) ธุรกิจเครื่องดื่มและร้านอาหาร</li> <li>• 2547 – ปัจจุบัน: กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท กำเหล็กไทย จำกัด (มหาชน) ธุรกิจศูนย์บริการเหล็ก</li> <li>• 2543 – ปัจจุบัน: กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท ทีเอ็มพีซีเอ็น จำกัด (มหาชน) ธุรกิจผลิตวงจรไฟฟ้า</li> <li>• 2523 – 2540: กรรมการบริหารและประธานเจ้าหน้าที่การเงิน กลุ่มบริษัท ไมเนอร์</li> </ul>

**10. นางนันทิยา มนต์ธีรวัธ • อายุ 65 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 0.33%**

ตำแหน่ง	ประธานกรรมการตรวจสอบ • กรรมการอิสระ:
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ปริญญาโท สาขาคณิตศาสตร์ประยุกต์ University of Manitoba, Canada</li> <li>• ปริญญาตรี สาขาสถิติ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>• ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Certification Program (DCP) ปี 2543 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</li> <li>• ประกาศนียบัตร หลักสูตร Audit Committee Program (ACP) ปี 2548 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</li> </ul>
ประสบการณ์ทำงาน	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2546 – ปัจจุบัน: ประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า</li> <li>• 2551 – ปัจจุบัน: กรรมการ บริษัท ไทยสมุทร แอสเซท จำกัด</li> <li>• 2550 – ปัจจุบัน: กรรมการ บริษัท เมืองไทย เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)</li> <li>• 2550 – ปัจจุบัน: ประธานกรรมการ บริษัท เมืองไทยแมนเนจเม้นท์ จำกัด</li> <li>• 2547 – 2551: ที่ปรึกษากรรมการผู้จัดการ บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด ธุรกิจประกันชีวิต</li> <li>• 2543 – 2546: กรรมการรองกรรมการผู้จัดการอาวุโส บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด ธุรกิจประกันชีวิต</li> <li>• 2542 – 2551: กรรมการ บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน) ธุรกิจประกันวินาศภัย</li> </ul>

**11. นายเดช บุลสุข • อายุ 63 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 0.15%**

ตำแหน่ง	กรรมการตรวจสอบ • กรรมการอิสระ:
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ปริญญาตรี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li> <li>• ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) ปี 2547 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</li> </ul>

ประสบการณ์ทำงาน	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2547 – ปัจจุบัน: กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า</li> <li>• 2554 – ปัจจุบัน: กรรมการอิสระ บริษัท ปทุมโรสมีล แอนด์ แกรนารี จำกัด (มหาชน)</li> <li>• 2554 – ปัจจุบัน: ประธานกรรมการสรรหา และกำหนดคำตอบแทน บริษัท จีเอ็มเอ็ม แกรมมี่ จำกัด (มหาชน)</li> <li>• 2547 – ปัจจุบัน: ประธานกรรมการบริหาร บริษัท ซีซี ซีเนิส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด</li> <li>• 2547 – ปัจจุบัน: กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ บริษัท ดี เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)</li> <li>• 2545 – ปัจจุบัน: กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ บริษัท จีเอ็มเอ็ม แกรมมี่ จำกัด (มหาชน)</li> <li>• 2545 – ปัจจุบัน: กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ บริษัท เจมาร์ก จำกัด (มหาชน)</li> <li>• 2544 – ปัจจุบัน: กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ บริษัท อีออน ธนสินทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)</li> <li>• 2549 – 2552: ที่ปรึกษา คณะกรรมการบริษัท บริษัท เพอร์ซิเดนซ์ เบเกอร์รี่ จำกัด (มหาชน)</li> <li>• 2545 – 2552: กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ บริษัท จีเอ็มเอ็ม มีเดีย จำกัด (มหาชน)</li> <li>• 2547 – 2549: ประธานกิตติมศักดิ์ บริษัท แมคไทย จำกัด (แมคโดนัลด์ประเทศไทย) ธุรกิจอาหาร Fast Foods</li> <li>• 2544 – 2549: ประธาน มูลนิธิ โรนัลด์ แมคโดนัลด์ เฮาส์</li> <li>• 2527 – 2547: พู่ก่อดัง และประธานกรรมการ บริษัท แมคไทย จำกัด (แมคโดนัลด์ประเทศไทย) ธุรกิจอาหาร Fast Foods</li> </ul>
-----------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 12. นางสไบทิพย์ สุนทรส • อายุ 66 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 0.07%

ตำแหน่ง	กรรมการตรวจสอบ • กรรมการอิสระ
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ปริญญาตรี บัณฑิตบัณฑิต คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>• ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) ปี 2548 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</li> <li>• ประกาศนียบัตร หลักสูตร Audit Committee Program (ACP) ปี 2548 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</li> </ul>
ประสบการณ์ทำงาน	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2546 – ปัจจุบัน: กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า</li> <li>• 2552 – ปัจจุบัน: กรรมการอิสระ บริษัท อีวีเซ้งเอง โกสต์ ฟิวเจอร์ส จำกัด ธุรกิจซื้อ-ขาย ทองคำล่วงหน้า</li> <li>• 2546 – 2549: เจ้าหน้าที่คณะทำงาน มูลนิธิทีสโก้ เพื่อการกุศล</li> <li>• 2544 – 2545: ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส ฝ่ายบริการเก็บรักษาทรัพย์สิน บริษัทเงินทุนทีสโก้ จำกัด (มหาชน)</li> <li>• 2540 – 2544: ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส ฝ่ายการเงิน บริษัทเงินทุนทีสโก้ จำกัด (มหาชน)</li> </ul>

### หมายเหตุ

ไม่มีความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหารแต่ละท่าน

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทได้นับรวมหุ้นของคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะด้วย ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น วันที่ 26 ธันวาคม 2556

## รายละเอียดเกี่ยวกับคณะผู้บริหาร

### 1. นายสมนึก พจน์เกษมสิน • อายุ 56 ปี

ตามที่ปรากฏในรายละเอียดเกี่ยวกับคณะกรรมการบริษัท

### 2. นายกิตติบัณฑิต สารจรรวมพล • อายุ 51 ปี

ตามที่ปรากฏในรายละเอียดเกี่ยวกับคณะกรรมการบริษัท

### 3. นางสาวพรทิพา รุจิไพโรจน์ • อายุ 50 ปี

ตำแหน่ง	รองกรรมการผู้จัดการ
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"><li>• ปรินซ์นาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li><li>• ปรินซ์นาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยกรุงเทพ</li><li>• ปรินซ์นาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li><li>• หลักสูตรการเมืองการปกครองในระบอบประชาธิปไตยสำหรับผู้บริหารระดับสูง (ปปร.) รุ่นที่ 17 สถาบันพระปกเกล้า ปี 2556</li></ul>
ประสบการณ์ทำงาน	<ul style="list-style-type: none"><li>• 2547 – ปัจจุบัน: รองกรรมการผู้จัดการ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า</li><li>• 2534 – 2547: ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส บริษัท อินเทอร์เน็ตเอ็นจิเนียริ่ง จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโทรคมนาคม</li><li>• 2531 – 2534: ผู้จัดการอาวุโส บริษัท ดีลเลอร์ ภูเก็ต โรมาสุ ไทยยก จำกัด ธุรกิจตรวจสอบบัญชี</li></ul>

### 4. นายชาญชัย พันธุ์สุภา • อายุ 43 ปี

ตำแหน่ง	รองกรรมการผู้จัดการ
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"><li>• ปรินซ์นาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต MBA-Management, Hassan School of Business, University of Southern Colorado, USA.</li><li>• ปรินซ์นาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต BBA-Marketing and Finance, มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ</li><li>• ประกาศนียบัตรหลักสูตร Doing Business On The Internet, University of Los Angeles ปี 2539</li><li>• ประกาศนียบัตรหลักสูตร Branding &amp; Value Proposition Marketing – Kellogg, Northwestern University, Chicago ปี 2546</li><li>• ประกาศนียบัตรหลักสูตร Strategic Marketing – Kellogg, Northwestern University, Chicago ปี 2546</li><li>• ประกาศนียบัตรหลักสูตร Customer Value Marketing – Kellogg, Northwestern University, Chicago ปี 2546</li><li>• ประกาศนียบัตรหลักสูตร Leadership Program, Kellogg, Northwestern University, Chicago ปี 2547</li></ul>
ประสบการณ์ทำงาน	<ul style="list-style-type: none"><li>• 2554 – ปัจจุบัน: รองกรรมการผู้จัดการ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า</li><li>• 2557 – ปัจจุบัน : ประธานเจ้าหน้าที่การพาณิชย์ (CCO) บริษัท เอสเอฟ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า</li><li>• 2555 – 2556: รองกรรมการผู้จัดการ บริษัท เอสเอฟ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า</li><li>• 2554: รองกรรมการผู้อำนวยการ ประธานเจ้าหน้าที่การตลาด (CMO) กรรมการบริหาร บริษัท จีเอ็มเอ็ม แกรมมี่ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจสร้างสรรค์เพื่อความบันเทิงและสิ่งพิมพ์</li></ul>

- 2554: กรรมการ กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน บริษัท เอสทีจีเอ็มเอ็ม จำกัด  
ธุรกิจสื่อรายการโทรทัศน์ผ่านดาวเทียม
- 2554: กรรมการ กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน บริษัท เจ เอส แอล แชนแนล จำกัด  
ธุรกิจสื่อรายการโทรทัศน์ผ่านดาวเทียม
- 2551 – 2553: กรรมการผู้จัดการ บริษัท เดต้า (ประเทศไทย) จำกัด,  
บริษัท เดต้า คุชเชนเทคนิค (ประเทศไทย) จำกัด ธุรกิจนำเข้าและจำหน่ายเครื่องใช้ไฟฟ้าในครัวเรือน
- 2550 : ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ ประธานเจ้าหน้าที่การตลาด (CMO)  
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
- 2548 – 2549: กรรมการผู้อำนวยการ ส่วนวางแผนกลยุทธ์ธุรกิจ บริษัท ไมโครซอฟท์ (ประเทศไทย) จำกัด  
ธุรกิจ พัฒนาระบบซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์
- 2546 – 2548: ประธานเจ้าหน้าที่การตลาด (CMO) บริษัท ไมโครซอฟท์ (ประเทศไทย) จำกัด  
ธุรกิจ พัฒนาระบบซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์
- 2544 – 2546: ผู้ช่วยผู้อำนวยการ หัวหน้ากลุ่มตลาดภาคธุรกิจ บริษัท อักษรสิน ซีเอที ไรส์เลส มัลติมีเดีย จำกัด  
ธุรกิจโทรคมนาคม
- 2538 – 2544: ผู้จัดการฝ่ายการตลาด และพัฒนาช่องทางจัดจำหน่าย บริษัท อินเทล ไมโครอิเล็กทรอนิกส์  
(ประเทศไทย) จำกัด ธุรกิจชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์และเซมิคอนดักเตอร์

## รายงานการปฏิบัติตามหลักการค้ากับดูแลกิจการที่ดี

คณะกรรมการบริษัทได้ตระหนักถึงบทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบ ตามข้อพึงปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการบริษัทจดทะเบียน (Code of Best Practices) เพื่อให้การดำเนินงานขององค์กรเกิดความโปร่งใสในการปฏิบัติงานและเพิ่มความน่าเชื่อถือต่อองค์กร ตลอดจนเพิ่มความสามารถในการเติบโตอย่างมั่นคงของ บริษัทได้ถือปฏิบัติตามหลักการค้ากับดูแลกิจการที่ดี โดยได้กำหนดแนวทาง นโยบายและวิธีการปฏิบัติงานที่สอดคล้องกับองค์กร

### หมวดที่ 1 สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัท ตระหนักถึงสิทธิของผู้ถือหุ้น ความเพียงพอและทันต่อเหตุการณ์ของข้อมูลเพื่อใช้ในการตัดสินใจ การแจ้งข่าวสาร และสารสนเทศของบริษัทเป็นไปตามข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น การจัดส่งเอกสารเชิญประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทฯได้จัดส่งหนังสือบอกกล่าวเชิญประชุมผู้ถือหุ้น พร้อมรายงานประจำปี และข้อมูลประกอบวาระการประชุมต่างๆ พร้อมทั้งความเห็นของคณะกรรมการบริษัทล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด การจัดส่งเอกสารสารสนเทศให้แก่ผู้ถือหุ้นทราบเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงมีการแจ้งข่าวสารของบริษัททางระบบอิเล็กทรอนิกส์ผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในการประชุมผู้ถือหุ้น กรรมการของบริษัทให้ความสำคัญในการเข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้นทุกครั้ง โดยในปี 2556 บริษัทได้จัดประชุมผู้ถือหุ้น 1 ครั้งคือการประชุมสามัญประจำปี 1 ครั้ง กรรมการทุกท่านได้เข้าร่วมการประชุม โดยประธานในที่ประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้สอบถาม แสดงความคิดเห็นและข้อเสนอแนะต่างๆ อย่างเท่าเทียมกัน ซึ่งทางบริษัทฯได้รับฟังและได้ตอบคำถามรวมทั้งให้ข้อมูลต่างๆ ตามที่ผู้ถือหุ้นร้องขออย่างครบถ้วน ในปี 2555 บริษัทฯ ได้เผยแพร่ข้อมูลประกอบวาระการประชุมผู้ถือหุ้นล่วงหน้าไว้ใน website ก่อนจัดส่งเอกสาร เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีเวลาเพียงพอในการพิจารณาวาระประชุมและข้อมูลประกอบการประชุม

### หมวดที่ 2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าประชุมด้วยตนเองมอบฉันทะให้ผู้อื่น เช่น กรรมการอิสระของบริษัท มาประชุมและออกเสียงลงมติแทน และใช้หนังสือมอบฉันทะที่จัดส่งให้ผู้ถือหุ้น รูปแบบที่ผู้ถือหุ้นสามารถกำหนดทิศทางลงคะแนนได้ นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นที่เป็นผู้บริหารไม่มีการเพิ่มวาระการประชุมที่ไม่ได้แจ้งเป็นการล่วงหน้าโดยไม่จำเป็น บริษัทฯ ใช้บัตรลงคะแนนเสียงในการลงคะแนนเสียงในทุกวาระการประชุม เพื่อความโปร่งใสและตรวจสอบได้ ในกรณีมีข้อโต้แย้งในภายหลัง

จากการที่บริษัทฯได้เผยแพร่ข้อมูลการประชุมผู้ถือหุ้นใน website ทำให้ในปี 2555 ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทฯ สามารถเสนอเพิ่มวาระการประชุมก่อนวันประชุม และสามารถเสนอชื่อบุคคลเพื่อเป็นกรรมการได้

เพื่อป้องกันการดำเนินงานที่อาจเป็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทฯได้กำหนดนโยบายและการดำเนินการ รายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน รวมถึงกำหนดระเบียบไม่ให้ผู้บริหารนำข้อมูลภายในไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน ดังนี้

- ในการพิจารณาการลงทุน หรือรายการที่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้อง เป็นอำนาจของคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ กรรมการที่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสีย ไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุม
- กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารต้องรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทตามกฎระเบียบของสำนักงานกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- กำหนดระเบียบห้ามผู้บริหารของบริษัท ทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วง 1 เดือนก่อนถึงบทการเงินของบริษัทฯเผยแพร่ต่อสาธารณชน

นอกจากนี้บริษัทฯได้มีการดูแลเรื่องการให้ข้อมูลภายใน โดยกำหนดให้ผู้บริหารและพนักงานต้องรักษาความลับของบริษัทฯ และลูกจ้างของบริษัทมีให้นำข้อมูล ซึ่งอาจได้รับทราบมาโดยตำแหน่งหน้าที่ไปใช้ในทางที่จะก่อให้เกิดประโยชน์ส่วนตนหรือเกิดความเสียหายต่อบริษัท และลูกจ้างของบริษัทได้

### หมวดที่ 3 บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม โดยคำนึงถึงการดูแลคุ้มครองสิทธิและการปฏิบัติให้เกิดความเท่าเทียมกันของผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่ายเสมอมา อาทิ

ต่อลูกค้า: ปฏิบัติต่อพันธมิตรคู่ค้าอย่างยุติธรรม

ต่อเจ้าหน้าที่: ปฏิบัติและชำระค่าใช้จ่ายต่างๆ ตามที่บริษัทได้มีการผูกพันอย่างตรงเวลา

ต่อพนักงาน: กำหนดผลตอบแทนอย่างเหมาะสมตามขอบเขตงาน, มีสวัสดิการสำหรับค่ารักษาพยาบาลและการตรวจสอบภาพประจำปี, การจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพให้กับพนักงาน, การจัดอบรมเพื่อพัฒนาศักยภาพทั้งทางตรงและทางอ้อม

ต่อสังคม: ให้การสนับสนุนเพื่อช่วยเหลือสังคมอย่างต่อเนื่อง โดยในปีที่ผ่านมาบริษัทได้สนับสนุนพื้นที่ในโครงการ นวมินทร์ ชิตี้ อเวนิว ให้แก่กองทัพบกเพื่อใช้เป็นศูนย์บัญชาการและมอบสิ่งของบริจาคที่ได้รับจากการเปิดจุดรับบริจาคในทุกศูนย์การค้า ให้แก่ผู้ประสบภัยในเขตตลาดพร้าวและพื้นที่ใกล้เคียง, การเข้าร่วมงาน Big Cleaning Day ที่มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์- ศาสตร ในวันที่ 2 ธันวาคม 2554, ให้การสนับสนุนการเข้าใช้พื้นที่ในการประชาสัมพันธ์ได้ 11 โครงการของบริษัทโดยไม่คิดค่าใช้จ่ายขององค์กร UNHCR – สำนักงานข้าหลวงใหญ่ผู้ลี้ภัยสหประชาชาติ, Unicef, WSPA – องค์กรพิทักษ์สัตว์แห่งโลก, SOS Children's Villages Thailand – มูลนิธิเด็กโสสะแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์

ต่อสิ่งแวดล้อม: มุ่งเน้นในการออกแบบและก่อสร้างศูนย์การค้าให้พื้นที่สีเขียวโดยการปลูกต้นไม้จำนวนมากเพื่อสร้างความร่มรื่นในบริเวณนั้น

นอกจากนั้น บริษัทได้สนับสนุนการไม่ละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาหรือลิขสิทธิ์ ด้วยการใช้อุปกรณ์และซอฟต์แวร์ที่ถูกต้องลิขสิทธิ์และยังกำหนดข้อห้ามผู้เข้าในโครงการขายสินค้าละเมิดลิขสิทธิ์

### หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

บริษัทได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการ โดยให้ความสำคัญอย่างมากในการปฏิบัติต่อกฎหมาย อย่างเท่าเทียมกัน ไม่ว่าจะเป็นต่อผู้ถือหุ้น ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของบริษัท หรือบุคคลใดที่เกี่ยวข้อง โดยจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ มีความโปร่งใส สามารถตรวจสอบได้ จัดให้มีการประเมินและควบคุมความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นภายใต้การดำเนินงานที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ กำหนดให้มีการควบคุม และการตรวจสอบภายในที่พอเพียง นอกจากนี้บริษัทได้กำหนดนโยบายในการปฏิบัติงาน โดยให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายและจริยธรรมทั่วไปทางธุรกิจ

บริษัทยังได้จัดตั้งหน่วยงานเฉพาะเพื่องานด้านนักลงทุนสัมพันธ์ขึ้น อย่างไรก็ตาม บริษัทได้มอบหมายให้ผู้ที่เกี่ยวข้องทำการตอบคำถาม และสื่อสารกับนักลงทุน และนักวิเคราะห์จากสถาบันต่างๆ ตามความเหมาะสม ทั้งนี้ บริษัทได้เผยแพร่ข้อมูลการเงิน และข้อมูลที่มีข้อมูลการเงินอย่างถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา โดยผ่านช่องทาง อิเลคทรอนิกส์และการเผยแพร่ข้อมูลต่างๆ ของตลาดหลักทรัพย์ และเว็บไซต์ของบริษัทอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งนักลงทุนสามารถติดต่อขอทราบข้อมูลของบริษัทเพิ่มเติมได้ที่ โทรศัพท์ 02-6609464-5, 02-6609474 หรือที่ Website: <http://www.siamfuture.com> ซึ่งในปัจจุบัน บริษัทฯ มีการเปิดเผยข้อมูลในเวบไซต์ เป็นภาษาไทยและภาษาอังกฤษ

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินของบริษัท และสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปีว่า งบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไปในประเทศไทย โดยเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ ใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวัง และประมาณการที่ดีที่สุดในการจัดทำ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอ ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ทั้งนี้คณะกรรมการได้จัดให้มีการดำรงรักษาไว้ซึ่งระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วน เพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สิน และสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลต่อความเชื่อถือได้ของงบการเงินของบริษัท

สำหรับนโยบายค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารของบริษัทเป็นไปด้วยความชัดเจนและโปร่งใสโดยค่าตอบแทนของกรรมการ ผู้ถือหุ้นจะเป็นผู้พิจารณากำหนดเป็นจำนวนแน่นอนในแต่ละปี คณะกรรมการบริษัทมีนโยบายในการกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการอยู่ในระดับที่เหมาะสมเพียงพอที่จะดึงดูดและรักษากรรมการที่มีความสามารถไว้ได้

## หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

### 1. โครงสร้างคณะกรรมการ

- 1.1 ในคณะกรรมการของบริษัทมีจำนวนกรรมการที่เป็นผู้บริหาร 2 ท่าน กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร 5 ท่านและกรรมการที่เป็นอิสระอีก 4 ท่าน โดยกรรมการที่เป็นอิสระคิดเป็นร้อยละ 33 ของคณะกรรมการทั้งคณะ ซึ่งจะก่อให้เกิดการถ่วงดุลและสอบทานการบริหารงานอย่างมีประสิทธิภาพ และจำนวนกรรมการที่เหลือเป็นไปตามสัดส่วนอย่างยุติธรรมของเงินลงทุนของผู้ถือหุ้นแต่ละกลุ่ม
- 1.2 บริษัทฯ มีการกำหนดวาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการไว้อย่างชัดเจน
- 1.3 คณะกรรมการได้พิจารณาความเหมาะสมของการกำหนดคุณสมบัติของ “กรรมการอิสระ” เพื่อให้กรรมการอิสระของบริษัทมีความเป็นอิสระอย่างแท้จริงเหมาะสมกับลักษณะเฉพาะของบริษัท
- 1.4 คณะกรรมการยังไม่ได้มีการกำหนดจำนวนบริษัทที่กรรมการแต่ละท่านจะไปดำรงตำแหน่งให้เหมาะสมกับลักษณะหรือสภาพธุรกิจของบริษัท อย่างไรก็ตาม กรรมการแต่ละท่าน ได้ปฏิบัติตามข้อพึงปฏิบัติที่ดี
- 1.5 คณะกรรมการยังไม่ได้มีการกำหนดนโยบายและวิธีปฏิบัติในการไปดำรงตำแหน่งกรรมการที่บริษัทอื่นของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงของบริษัทอย่างชัดเจน
- 1.6 ประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท มิได้เป็นบุคคลคนเดียวกัน และมีหน้าที่ความรับผิดชอบต่างกัน ทั้งนี้ มีการกำหนดอำนาจหน้าที่ของประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารไว้อย่างชัดเจน
- 1.7 ปัจจุบันประธานกรรมการไม่ได้เป็นกรรมการอิสระ
- 1.8 ในปี 2552 บริษัทฯ ได้แต่งตั้งเลขานุการบริษัท ซึ่งทำหน้าที่ให้คำแนะนำด้านกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่างๆที่คณะกรรมการจะต้องทราบและปฏิบัติหน้าที่ในการดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการ รวมทั้งประสานงานให้มีการปฏิบัติตามมติคณะกรรมการ

### 2. คณะกรรมการชุดย่อย

- 2.1 นอกจากคณะกรรมการตรวจสอบที่ต้องจัดให้มีตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้ว บริษัทฯ ยังมีได้จัดให้มีคณะกรรมการชุดย่อยอื่นเพื่อการกำกับดูแลกิจการที่ดี ได้แก่ คณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน คณะกรรมการสรรหา ในปัจจุบัน คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ได้ทำหน้าที่เป็นคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนด้วย
- 2.2 เพื่อความโปร่งใสและเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่ สมาชิกส่วนใหญ่ของคณะกรรมการชุดย่อยเป็นกรรมการอิสระและประธานคณะกรรมการชุดย่อยเป็นกรรมการอิสระ
- 2.3 ประธานคณะกรรมการไม่ได้เป็นประธานหรือสมาชิกในคณะกรรมการชุดย่อย เพื่อให้การทำหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยมีความเป็นอิสระอย่างแท้จริง

### 3. บทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

- 3.1 คณะกรรมการบริษัท ได้มีส่วนร่วมในการให้ความเห็นชอบในการกำหนดวิสัยทัศน์ การกิจ กลยุทธ์ เป้าหมาย แผนธุรกิจและงบประมาณของบริษัท รวมทั้งได้กำหนดบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารและฝ่ายบริหารอย่างชัดเจน ตลอดจนกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินงานเป็นไปตามแผนและงบประมาณที่ตั้งไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล
- 3.2 คณะกรรมการจะจัดให้มีนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทเป็นลายลักษณ์อักษร และให้ความเห็นชอบนโยบายดังกล่าว ซึ่งจะทบทวนนโยบายและการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวเป็นประจำ อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- 3.3 ภายใต้พันธกิจของบริษัทได้กำหนดให้คณะกรรมการ ฝ่ายบริหาร และพนักงาน ปฏิบัติหน้าที่ของตนด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต เที่ยงธรรม และมีความรับผิดชอบต่อหน้าที่ อันจะ使得การทำงานเป็นไปด้วยโปร่งใส และตรวจสอบได้



3.4 คณะกรรมการได้พิจารณาเรื่องความขัดแย้งของผลประโยชน์อย่างรอบคอบ การพิจารณา การทำรายการที่อาจมีความขัดแย้งของผลประโยชน์ควรมีแนวทางที่ชัดเจนและเป็นไปเพื่อผลประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้นโดยรวมเป็นสำคัญ โดยที่ผู้มีส่วนได้เสียไม่ควรมีส่วนร่วมในการตัดสินใจ และคณะกรรมการได้กำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับขั้นตอนการดำเนินการและการเปิดเผยข้อมูลของรายการที่อาจมีความขัดแย้งของผลประโยชน์ให้ถูกต้องครบถ้วน

3.5 บริษัทได้ให้ความสำคัญต่อระบบควบคุมภายในที่ดี เพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการทำงาน ทั้งยังเป็นการพัฒนาระบบการทำงานให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด อย่างไรก็ตามเนื่องจากบริษัทยังจัดได้ว่าเป็นบริษัทขนาดย่อมในแง่ของจำนวนบุคลากร และโครงสร้างการบริหารที่ไม่ยุ่งยากซับซ้อน ซึ่งถือเป็นข้อได้เปรียบอย่างหนึ่งของบริษัท การควบคุมดูแลและการตรวจสอบภายในจึงสามารถปฏิบัติได้ง่าย ผ่านการตรวจสอบลำดับขั้นอำนาจอนุมัติ สอบทานทางเดินเอกสารต่างๆ และการแบ่งแยกหน้าที่กันอย่างชัดเจน นอกจากนี้ยังจัดให้มีการควบคุมดูแลการใช้ทรัพย์สินของบริษัทให้เกิดประโยชน์สูงสุด มีการถ่วงดุลและตรวจสอบระหว่างกันอย่างเหมาะสม ในปี 2551 บริษัทได้จ้างบริษัทผู้ตรวจสอบภายใน เพื่อพัฒนาระบบควบคุมภายในของบริษัทให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

3.6 บริษัทยังจัดให้มีการบริหารความเสี่ยงเพื่อลดความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น โดยการขอความเห็นจากผู้เชี่ยวชาญอิสระทางการเงิน เมื่อบริษัทจะต้องเข้าทำรายการใดๆ ที่อาจทำให้เกิดความเสี่ยง เช่น การจดทะเบียนเข้าที่ดินระยะยาวที่มีมูลค่าสูงเมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวมของบริษัท หรือ เมื่อมีการเสนอขายหุ้นสามัญให้กับบุคคลเฉพาะเจาะจง

#### 4. การประชุมคณะกรรมการ

4.1 บริษัทได้จัดให้มีกำหนดการประชุมคณะกรรมการเป็นการล่วงหน้า และแจ้งให้กรรมการแต่ละคนทราบกำหนดการดังกล่าว เพื่อให้กรรมการสามารถจัดเวลาและเข้าร่วมประชุมได้

4.2 กำหนดการประชุมโดยปกตินั้นจะจัดให้มีการประชุมเป็นประจำทุกๆ 3 เดือนโดยกำหนดวันประชุมไว้ล่วงหน้า และอาจมีการประชุมเพิ่มเติมระหว่างนั้นตามความจำเป็น ฝ่ายเลขานุการคณะกรรมการ จะเป็นผู้จัดเตรียมเอกสาร หนังสือเชิญประชุมพร้อมระเบียบวาระการประชุมก่อนการประชุมล่วงหน้า 7 วัน เพื่อให้คณะกรรมการได้มีเวลาศึกษาข้อมูลอย่างเพียงพอ ก่อนการเข้าร่วมประชุม อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีการประชุมคณะกรรมการบริหารทุกเดือน และได้จัดส่งรายงานผลการดำเนินงานแจ้งให้คณะกรรมการท่านอื่นทราบทุกครั้ง

4.3 ประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้ร่วมกันพิจารณาการเลือกเรื่องเข้าวาระการประชุมคณะกรรมการ โดยดูให้แน่ใจว่าเรื่องที่สำคัญได้นำเข้าร่วมไว้แล้ว โดยกรรมการแต่ละคนมีความเป็นอิสระที่จะเสนอเรื่องเข้าสู่วาระการประชุม

4.4 ในปี 2556 มีการประชุมคณะกรรมการรวมทั้งสิ้น 5 ครั้ง แต่ละครั้งจะใช้เวลาประมาณ 2-3 ชั่วโมง ซึ่งฝ่ายเลขานุการได้มีการจดบันทึก และจัดทำรายงานการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษรทุกครั้ง รวมทั้งมีการจัดเก็บรายงานการประชุมของคณะกรรมการที่ผ่านการรับรองจากคณะกรรมการ เพื่อการตรวจสอบ

4.5 คณะกรรมการจะสนับสนุนให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเชิญผู้บริหารระดับสูงเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการเพื่อให้สารสนเทศรายละเอียดเพิ่มเติมในฐานที่เกี่ยวกับปัญหาโดยตรง และเพื่อมีโอกาสรู้จักผู้บริหารระดับสูงสำหรับใช้ประกอบการพิจารณาแผนการสืบทอดงาน

4.6 คณะกรรมการมีการสอบถามถึงสารสนเทศที่จำเป็นเพิ่มเติมได้จากประธานเจ้าหน้าที่บริหารหรือเลขานุการบริษัท หรือผู้บริหารอื่นที่ได้รับมอบหมาย ภายในขอบเขตนโยบายที่กำหนดไว้

4.7 คณะกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารสามารถจะจัดที่จะประชุมระหว่างกันเองได้ตามความจำเป็น เพื่ออภิปรายปัญหาต่างๆเกี่ยวกับการจัดการที่อยู่ในความสนใจ โดยไม่มีฝ่ายจัดการร่วมด้วย และจะแจ้งให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารทราบถึงผลการประชุมด้วย

#### 5. การประเมินตนเองของคณะกรรมการ

คณะกรรมการจะจัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานด้วยตนเอง เพื่อให้คณะกรรมการร่วมกันพิจารณาผลงานและปัญหา เพื่อการปรับปรุงแก้ไขต่อไป ซึ่งจะกำหนดบรรทัดฐานที่จะใช้เปรียบเทียบกับผลปฏิบัติงานอย่างมีหลักเกณฑ์

## 6. ค่าตอบแทน

6.1 ค่าตอบแทนของกรรมการจัดให้อยู่ในลักษณะที่เปรียบเทียบกับระดับที่ปฏิบัติอยู่ในอุตสาหกรรม ประสิทธิภาพ ภาระหน้าที่ ขอบเขตของบทบาทและความรับผิดชอบ (Accountability and Responsibility) รวมถึงประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากกรรมการแต่ละคน กรรมการที่ได้รับมอบหมายหน้าที่และความรับผิดชอบเพิ่มขึ้น เช่น เป็นสมาชิกของคณะกรรมการชุดย่อยได้รับค่าตอบแทนเพิ่มเติมที่เหมาะสมด้วย

6.2 ค่าตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงเป็นไปตามหลักการและนโยบายที่คณะกรรมการกำหนดภายในกรอบที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น และเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท ระดับค่าตอบแทนเป็น เงินเดือน โบนัส และผลตอบแทนคงใจในระยะยาวสอดคล้องกับผลงานของบริษัทและผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารแต่ละคน โดยค่าตอบแทนของคณะกรรมการ และผู้บริหารของบริษัทในปี 2556

ประกอบด้วยเงินเดือน เบี้ยประชุม และเงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 28.79 ล้านบาท โดย

1. คณะกรรมการบริษัท 12 ท่าน ได้รับเบี้ยประชุมกรรมการรวม 5.9 ล้านบาท
2. คณะกรรมการบริหารและผู้บริหารของบริษัทฯ 5 ท่าน ได้รับค่าตอบแทนรวม 19.54 ล้านบาท
3. ค่าตอบแทนอื่นๆ ได้แก่ เงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ 3.35 ล้านบาท

กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารทั้งหมดหรือคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนจะเป็นผู้ประเมินผลประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นประจำทุกปีเพื่อนำไปใช้ในการพิจารณาค่าตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร อย่างไรก็ตามจะกำหนดบรรทัดฐานที่ได้ตกลงกันล่วงหน้ากับประธานเจ้าหน้าที่บริหารตามเกณฑ์ที่เป็นรูปธรรมต่อไป ซึ่งรวมถึงผลปฏิบัติงานทางการเงิน ผลงานเกี่ยวกับการปฏิบัติตามวัตถุประสงค์เชิงกลยุทธ์ในระยะยาว การพัฒนาผู้บริหาร ฯลฯ

## 7. การพัฒนากรรมการและผู้บริหาร

7.1 คณะกรรมการได้ส่งเสริมและอำนวยความสะดวกให้มีการฝึกอบรมและการให้ความรู้แก่ผู้เกี่ยวข้องในระบบการกำกับดูแลกิจการของบริษัท เช่น กรรมการ กรรมการตรวจสอบ ผู้บริหาร เลขานุการบริษัท เป็นต้น เพื่อให้มีการปรับปรุงการปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่อง โดยได้เข้าฝึกอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

7.2 ทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงกรรมการใหม่ ฝ่ายจัดการได้จัดให้มีเอกสารและข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการใหม่ รวมถึงการจัดให้มีการแนะนำลักษณะธุรกิจ และแนวทางการดำเนินธุรกิจของบริษัทให้แก่กรรมการใหม่

7.3 คณะกรรมการจะกำหนดแผนการพัฒนาและฝึกอบรม ให้เป็นรูปธรรมและลายลักษณ์อักษรต่อไป โดยให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงได้มีการเตรียมพร้อมถึงผู้ฝึกอบรมในกรณีที่ตนไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้

7.4 สำหรับการพัฒนาผู้บริหาร บริษัทฯ จัดให้ผู้บริหารของบริษัทฯเข้าร่วมในการสัมมนาทางวิชาการ และการประชุมต่างๆ ที่จัดขึ้นโดยสภาศูนย์การค้าระหว่างประเทศ (International Council of Shopping Centers หรือ ICSC) ซึ่งเป็นองค์กรระหว่างประเทศที่มีจุดประสงค์ในการให้ความรู้เกี่ยวกับศูนย์การค้า และข้อมูล ข่าวสาร สถิติ ที่เกี่ยวข้องกับศูนย์การค้าและธุรกิจค้าปลีกทั่วโลก และในการเชื่อมความสัมพันธ์ระหว่างผู้ที่เกี่ยวข้องกับศูนย์การค้า

## ความรับผิดชอบต่อสังคม

### นโยบายภาพรวมด้านความรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัทประกอบธุรกิจด้านการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า ประเภทศูนย์การค้าแบบเปิด (Open-air Shopping Center) อันดับ 1 โดยวิสัยทัศน์คือ “Unlike other developers, we create a place for people first then business”.

ในปีที่ผ่านมาบริษัทฯ ยังคงยึดหลักธรรมาภิบาลที่ดี การบริหารจัดการที่มีคุณภาพอย่างมืออาชีพด้วยความโปร่งใสในหลักจริยธรรมและธรรมาภิบาลในการดำเนินธุรกิจ และเพื่อประโยชน์ของพหุมีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่าย บริษัทฯจึงมุ่งเน้นการปรับปรุงศูนย์การค้าเดิมที่มีอยู่เพื่อรักษาฐานลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย ซึ่งจะทำให้บริษัทฯสามารถพัฒนาศูนย์การค้าของบริษัทฯ ได้อย่างมั่นคงสามารถสร้างผลกำไรที่ดีและผลตอบแทนที่ยั่งยืนให้แก่ผู้ถือหุ้นระยะยาว การพิจารณาโครงการใหม่ๆ บริษัทฯจึงต้องใช้ความรอบคอบและผลตอบแทนที่จะได้รับให้คุ้มกับเงินลงทุน ทั้งนี้บริษัทฯได้มีแนวทางในดำเนินงานเกี่ยวกับความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ดังนี้

#### ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

บริษัทฯได้มีการพัฒนาศูนย์การค้าอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ลูกค้า และมุ่งเน้นในการสร้างความแตกต่างของรูปแบบศูนย์การค้าจากผู้ประกอบการรายอื่น เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่มีความหลากหลายและเพิ่มช่องทางการเข้าถึงลูกค้าทุกกลุ่ม บริษัทฯได้มีการดูแลลูกค้าที่ใช้บริการที่ศูนย์การค้า รวมทั้งผู้เช่าเป็นอย่างดี โดยในศูนย์การค้าได้มีการจัดพนักงานรักษาความปลอดภัยอย่างทั่วถึง อีกทั้งยังติดตั้งกล้องวงจรปิดเพื่อดูแลความปลอดภัยให้แก่ลูกค้า นอกจากนี้บริษัทฯ ยังได้เป็นสมาชิกภาพของสมาคมศูนย์การค้าระหว่างประเทศ (International Council of Shopping Centers, ICSC) ทำให้ลูกค้ามีความมั่นใจได้ว่า ศูนย์การค้าของบริษัทฯมีมาตรฐานตามหลักสากล

#### การจัดการสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯได้ให้ความสำคัญและตระหนักถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ดังนั้นก่อนที่จะมีการเริ่มโครงการ บริษัทฯจะคำนึงถึงทั้งในเรื่องชุมชน แหล่งสาธารณูปโภค ความปลอดภัย การสัญจร การขนส่ง การยึดถือและการดำเนินการตามระเบียบข้อบังคับ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิทธิประโยชน์อย่างเคร่งครัด ในส่วนของกระบวนการก่อสร้าง บริษัทฯได้มีแนวทางในการลดผลกระทบต่อทางด้านสิ่งแวดล้อมเช่น เลือกใช้วัสดุที่มีคุณภาพ เลือกใช้หลอดไฟที่ประหยัดพลังงาน ใช้ฟ้าใบคลุมงานก่อสร้างเพื่อป้องกันการกระจายของฝุ่น เป็นต้น นอกจากนี้บริษัทฯ ยังเห็นความสำคัญของการเพิ่มพื้นที่สีเขียวให้กับโครงการ เพื่อสร้างความสวยงาม ความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า สนับสนุนการเห็นความสำคัญต่อสิ่งแวดล้อม อีกทั้งยังเป็นสถานที่พักผ่อนของผู้ที่อาศัยในชุมชนบริเวณใกล้เคียงศูนย์การค้าด้วย ดังโครงการศูนย์การค้า ชูชูกิ อเวนิว รัชโยธิน ที่ได้รับรางวัล สถาปัตยกรรมสีเขียวดีเด่นประจำปี 2552 จากสมาคมสถาปนิกสยาม ในพระบรมราชูปถัมภ์ คัดเลือกโดย คณะกรรมการวิชาการด้านเทคโนโลยีอาคารและสิ่งแวดล้อม

#### การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

บริษัทฯได้ให้ความสำคัญในด้านการดูแลสวัสดิภาพและสวัสดิการของพนักงานอย่างเสมอมา รวมทั้งการส่งเสริมการพัฒนาศักยภาพของพนักงานให้มีความรู้ ความสามารถ ทักษะให้สอดคล้องกับแนวทางการดำเนินงานของบริษัทฯ เช่น การจัดอบรม Service Excellence แก่พนักงาน การพัฒนาศักยภาพของพนักงานตามเส้นทางอาชีพ รวมถึงจรรยาบรรณพนักงาน เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปอย่างถูกต้องและมีหลักเกณฑ์ เป็นต้น

## ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญในการดูแลและคำนึงถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสียจึงกำหนดหลักเกณฑ์เพื่อระบุกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทั้งภายในและภายนอกองค์กรที่ได้รับผลกระทบโดยตรงและโดยอ้อมจากการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ในทุกขั้นตอนหรือกระบวนการทำงาน อาทิ การทำงานของพนักงานบริษัทในทุกส่วนงาน ขั้นตอนการก่อสร้าง ขั้นตอนการซื้อขาย หรือขั้นตอนการบริการหลังการขาย เป็นต้น

เนื่องจากการดำเนินงานของบริษัทฯ ต้องมีการติดต่อเชื่อมโยงกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียหลายฝ่าย ดังนั้นบริษัทจึงมีแนวทางในการปฏิบัติและกลยุทธ์ที่ดูแลผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ดังตารางด้านล่าง

ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	แนวปฏิบัติและกลยุทธ์ที่ดูแล
ลูกค้า	พัฒนาศูนย์การค้าที่มีคุณภาพ และหลากหลายเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้า
พนักงาน	พัฒนาความรู้ ปฏิบัติอย่างเป็นระบบบนหลักสิทธิมนุษยชน และดูแลความปลอดภัย
คู่ค้า	ปฏิบัติตามกรอบการแข่งขันทางการค้าที่สุจริต
คู่ธุรกิจ	จ่ายผลตอบแทนที่เหมาะสม พัฒนาศักยภาพและคุณภาพแรงงาน
ชุมชน	ดำเนินธุรกิจอย่างเป็นธรรม และไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนแก่ชุมชนโดยรอบ
ผู้ถือหุ้น	ดำเนินธุรกิจตามหลักบรรษัทภิบาล เปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใส
ผู้ร่วมลงทุน	ปฏิบัติต่อผู้ร่วมลงทุนอย่างเป็นธรรม ให้ความช่วยเหลือ ให้คำปรึกษา
เจ้าหนี้	ปฏิบัติตามเงื่อนไขสัญญาด้วยความสุจริต
หน่วยงานราชการ	ให้ความร่วมมือกับหน่วยงานราชการอย่างเป็นธรรม
สื่อมวลชน	เปิดเผยข้อมูลข่าวสารอย่างโปร่งใส ถูกต้อง รวดเร็ว
คู่แข่ง	ปฏิบัติต่อคู่แข่งอย่างยุติธรรมตามกรอบการแข่งขันทางการค้าที่สุจริต

## การดำเนินงานและการจัดทำรายงาน

การจัดทำรายงานได้มีการอ้างอิงรูปแบบและวิธีการรายงานตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งปัจจุบันกำหนดหลักการไว้ 10 ข้อ ทั้งนี้ขอบเขตของรายงานจะครอบคลุมเฉพาะผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ไม่ครอบคลุมถึงบริษัทย่อย และบริษัทร่วมทุน

แนวทางการกำหนดเนื้อหาสาระของรายงานมาจากการรวบรวมและทบทวนประเด็นหลักในการดำเนินงานของบริษัทฯ ด้วยวิธีการต่างๆ เช่น การสำรวจความคิดเห็นของบุคคลภายในบริษัทที่มีการติดต่อกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียภายนอกองค์กร การสำรวจความคิดเห็นของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียภายในองค์กร การประชุมเพื่อคัดเลือกประเด็นสำคัญขององค์กร เพื่อให้มั่นใจว่าเนื้อหาของรายงานมีความถูกต้องและสอดคล้องกับผู้มีส่วนได้เสียอย่างแท้จริง

การจัดเรียงลำดับความสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจนั้น บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับประเด็นเรื่องความรับผิดชอบต่อผู้บริโภคมาเป็นอันดับแรก เนื่องจากเป็นพื้นที่ได้รับผลกระทบทั้งโดยตรงและโดยอ้อมจากการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ส่วนประเด็นรองลงมาที่บริษัทฯ ให้ความสำคัญคือ การจัดการสิ่งแวดล้อม โดยคำนึงถึงการดำเนินงานที่จะลดการกระทบต่อสิ่งแวดล้อม การเพิ่มพื้นที่สีเขียวเพิ่มมากขึ้น เป็นต้น

การดำเนินธุรกิจที่มีผลกระทบต่อความรับผิดชอบต่อสังคม

-ไม่มี-

**กิจกรรมเพื่อประโยชน์ต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม after process**

สร้างที่จอดรถมอเตอร์ไซด์รับจ้างหน้าศูนย์การค้า 4 ศูนย์ (ศูนย์การค้าเอสพลานาด รัชดาภิเษก, ศูนย์การค้าเพชรเกษม พาওয়ার เซ็นเตอร์, ศูนย์การค้ามาร์เก็ต เฟส บางบอน และ ศูนย์การค้า ดี อเวนิว พญา) เพื่อสร้างความมีระเบียบ ความสวยงาม บริเวณหน้าศูนย์การค้ารวมถึงชุมชนโดยรอบ และก่อให้เกิดความสะอาดสบายแก่ลูกค้าที่มาใช้บริการภายในศูนย์การค้า

**แนวทางปฏิบัติเพิ่มเติมเกี่ยวกับการป้องกันการมีส่วนร่วมเกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชัน**

บริษัทมีนโยบายในเรื่องความโปร่งใสในการดำเนินงาน และการต่อต้านการทุจริตภายในองค์กร โดยจัดให้มีกระบวนการตรวจสอบ กำหนดโครงสร้างองค์กรตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และปลูกจิตสำนึกที่ดีให้พนักงานและบริหารบุคลากรอย่างโปร่งใส



**บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)**

**งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท**

**วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556**

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะบริษัทของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 และงบกำไรขาดทุนรวมและงบกำไรขาดทุนเฉพาะบริษัท งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะบริษัท งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะบริษัท และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

### ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่อการเงิน

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนอการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

### ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

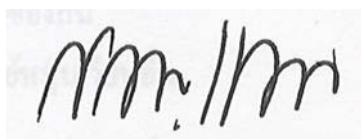
ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติตามตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน วิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้นั้นขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าว ผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนอการเงินโดยถูกต้องตามที่ควรของกิจการ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกิจการ การตรวจสอบรวมถึงการประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีที่จัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร รวมทั้งการประเมินการนำเสนอการเงินโดยรวม

ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

### ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะบริษัทของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะบริษัท และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน



ศกุนา แฉ่มสกุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4906

บริษัท ไพรัชวอเตอร์เฮาส์กรุ๊ปเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

กรุงเทพมหานคร

12 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556





บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
		พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
หมายเหตุ	หมายเลข	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	4	23,366,503	60,566,939	5,940,507	10,094,602
เงินลงทุนชั่วคราว	5	49,065,631	24,500,000	49,065,631	24,500,000
ลูกหนี้การค้า	6, 28	73,132,542	66,223,424	34,389,052	35,756,572
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดรับชำระภายในหนึ่งปี	7	22,313,921	20,898,422	15,747,372	14,470,479
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	28	127,858,525	99,384,882	359,202,999	296,851,693
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	28	25,000,000	-	352,895,592	249,145,592
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	8	68,879,773	116,590,215	37,151,190	45,580,988
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		389,616,895	388,163,882	854,392,343	676,399,926
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่คิดภาระค่าประกัน		580,021	554,717	-	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	7	667,883,927	687,980,701	442,677,448	457,941,035
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	9	-	-	257,925,000	257,925,000
ส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้า	9	3,159,078,074	2,568,603,751	1,813,000,000	1,470,000,000
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า - สุทธิ		1,165,872	1,232,033	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	11	7,610,586,287	7,607,225,392	4,036,127,918	4,089,149,599
อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	12	28,488,785	30,390,448	11,917,387	13,212,077
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	10	22,371,344	23,128,207	17,933,844	18,690,707
เงินประกันการเช่าที่ดิน		57,240,721	57,636,914	57,240,721	57,636,914
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		65,844,141	65,162,612	58,537,339	63,678,941
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		11,613,239,172	11,041,914,775	6,695,359,657	6,428,234,273
รวมสินทรัพย์		12,002,856,067	11,430,078,657	7,549,752,000	7,104,634,199

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 12 ถึง 57 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	
	บาท	บาท	บาท	บาท	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร					
และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร	13	200,000,000	90,855,235	200,000,000	90,855,235
เจ้าหนี้การค้า		9,838,107	9,198,657	5,283,650	4,879,635
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	28	41,504,800	9,270,000	28,166,421	6,229,410
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย	28	-	-	93,700,000	6,200,000
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าที่ยังกำหนด					
รับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี	16, 28	52,101,473	57,231,706	30,916,266	36,038,321
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ยังกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	14	498,439,104	1,290,104,001	498,439,104	1,221,354,001
ค่าเช่าที่ดินรับรู้ด้วยวิธีสัญญาเช่าการเงิน					
- ส่วนที่ยังกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		88,180,081	102,099,770	80,100,267	103,834,394
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		13,146,056	11,792,628	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	15	266,090,475	291,661,142	162,475,871	189,197,501
รวมหนี้สินหมุนเวียน		1,169,300,096	1,862,213,139	1,099,081,579	1,658,588,497
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	16, 28	469,447,469	512,081,678	83,050,793	105,975,422
เงินกู้ยืมระยะยาว	14	1,447,675,669	572,500,000	1,447,675,669	500,000,000
เงินมัดจำรับจากลูกค้า		444,388,689	470,833,580	246,975,719	267,506,547
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	17	631,494,438	609,418,760	343,533,300	327,988,263
ค่าเช่าที่ดินรับรู้ด้วยวิธีสัญญาเช่าการเงิน		1,381,860,227	1,475,915,755	850,135,862	930,618,536
หนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	18	28,332,243	23,884,472	28,332,243	23,884,472
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		4,403,198,735	3,664,634,245	2,999,703,586	2,155,973,240
รวมหนี้สิน		5,572,498,831	5,526,847,384	4,098,785,165	3,814,561,737

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 12 ถึง 57 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)</b>				
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
<b>ทุนเรือนหุ้น</b>				
ทุนจดทะเบียน	19	1,316,105,475	1,169,875,095	1,316,105,475
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	19	1,316,020,126	1,169,862,645	1,169,862,645
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	19	634,028,511	634,028,511	634,028,511
<b>กำไรสะสม</b>				
จัดสรรแล้ว - ดำรงตามกฎหมาย	20	117,026,690	104,926,690	117,026,690
ยังไม่ได้จัดสรร		3,977,868,228	3,640,505,280	1,383,891,508
<b>รวมส่วนของบริษัทใหญ่</b>		6,044,943,555	5,549,323,126	3,450,966,835
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		385,413,681	353,908,147	-
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		6,430,357,236	5,903,231,273	3,450,966,835
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		12,002,856,067	11,430,078,657	7,549,752,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 12 ถึง 57 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556

หมายเหตุ	หมายเลข	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
		พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
		บาท	บาท	บาท	บาท
<b>รายได้</b>					
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ		1,299,272,211	1,286,695,282	760,008,349	750,672,031
รายได้จากสัญญาเช่าการเงิน		7,413,603	-	7,413,603	-
รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับ		25,959,904	36,925,455	39,607,296	31,875,437
กำไรจากการปรับมูลค่าสุทธิ					
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	11	-	13,766,510	-	-
เงินปันผลรับ	9	-	-	44,100,000	-
รายได้อื่น		33,686,616	23,049,726	124,934,767	124,806,454
ส่วนแบ่งกำไรจากกิจการร่วมค้า	9	291,574,323	1,081,263,165	-	-
<b>รวมรายได้</b>		<b>1,657,906,657</b>	<b>2,441,700,138</b>	<b>976,064,015</b>	<b>907,353,922</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>					
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ		562,335,570	525,858,122	330,787,676	307,178,201
ต้นทุนสัญญาเช่าการเงิน		4,542,683	-	4,542,683	-
ขาดทุนจากการยกเลิกสัญญาเช่าการเงิน	7	-	169,596,356	-	-
ขาดทุนจากการปรับมูลค่าสุทธิ					
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	11	154,866,993	-	147,444,677	38,380,957
ค่าใช้จ่ายในการขาย		29,536,378	19,901,880	25,738,825	17,870,964
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		156,562,213	156,556,333	129,738,793	134,443,735
ค่าตอบแทนผู้บริหาร		19,304,449	20,622,869	19,304,449	20,622,869
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>		<b>927,148,286</b>	<b>892,535,560</b>	<b>657,557,103</b>	<b>518,496,726</b>
<b>กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้</b>		<b>730,758,371</b>	<b>1,549,164,578</b>	<b>318,506,912</b>	<b>388,857,196</b>
ต้นทุนทางการเงิน	22	(103,156,107)	(102,129,231)	(102,131,780)	(90,048,364)
<b>กำไรก่อนภาษีเงินได้</b>		<b>627,602,264</b>	<b>1,447,035,347</b>	<b>216,375,132</b>	<b>298,808,832</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	23	(84,234,193)	(42,113,823)	(39,238,651)	(25,713,967)
<b>กำไรสำหรับปี</b>		<b>543,368,071</b>	<b>1,404,921,524</b>	<b>177,136,481</b>	<b>273,094,865</b>
<b>การปันส่วนกำไร</b>					
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		511,862,537	1,400,911,551	177,136,481	273,094,865
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		31,505,534	4,009,973	-	-
		<b>543,368,071</b>	<b>1,404,921,524</b>	<b>177,136,481</b>	<b>273,094,865</b>
<b>กำไรต่อหุ้น</b>	24				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน		0.39	1.06	0.13	0.21
กำไรต่อหุ้นปรับลด		0.39	1.06	0.13	0.21

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 12 ถึง 57 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



## PLC

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	บาท	บาท	บาท	บาท
กำไรสำหรับปี	543,368,071	1,404,921,524	177,136,481	273,094,865
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี	-	-	-	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	543,368,071	1,404,921,524	177,136,481	273,094,865
การปันส่วนของกำไรเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	511,862,537	1,400,911,551	177,136,481	273,094,865
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	31,505,534	4,009,973	-	-
	543,368,071	1,404,921,524	177,136,481	273,094,865



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556

		งบการเงินรวม					
		ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่					รวม ส่วนของผู้ ถือหุ้น
		ทุนที่ออกและ	ส่วนเกิน	เงินรับล่วงหน้า	สำรอง	กำไรสะสม	
		ชำระแล้ว	มูลค่าหุ้น	ค่าหุ้น	ตามกฎหมาย	ที่ยังไม่ได้จัดสรร	
หมายเหตุ	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	
ยอดยกมาต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2555		1,036,226,276	620,589,794	2,422,793	73,926,690	2,415,020,314	4,498,084,041
การออกหุ้นสามัญ	19	133,636,369	13,438,717	(2,422,793)	-	-	144,652,293
จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	20	-	-	-	31,000,000	(31,000,000)	-
เงินปันผลจ่าย	25	-	-	-	-	(144,426,585)	(144,426,585)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	-	1,400,911,551	1,404,921,524
ยอดคงเหลือสิ้นปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555		1,169,862,645	634,028,511	-	104,926,690	3,640,505,280	5,903,231,273
ยอดยกมาต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2556		1,169,862,645	634,028,511	-	104,926,690	3,640,505,280	5,903,231,273
การออกหุ้นสามัญ	19	146,157,481	-	-	-	-	146,157,481
จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	20	-	-	-	12,100,000	(12,100,000)	-
เงินปันผลจ่าย	25	-	-	-	-	(162,399,589)	(162,399,589)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	-	511,862,537	543,368,071
ยอดคงเหลือสิ้นปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556		1,316,020,126	634,028,511	-	117,026,690	3,977,868,228	6,430,357,236

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 12 ถึง 57 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556

หมายเหตุ	งบการเงินเฉพาะบริษัท					
	ทุนที่ออกและ	ส่วนเกิน	เงินรับล่วงหน้า	สำรอง	กำไรสะสม	รวม
	ชำระแล้ว	มูลค่าหุ้น	ค่าหุ้น	ตามกฎหมาย	ที่ยังไม่ได้ จัดสรร	ส่วนของผู้ถือหุ้น
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ยอดยกมาต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2555	1,036,226,276	620,589,794	2,422,793	73,926,690	1,283,586,336	3,016,751,889
การออกหุ้นสามัญ	19 133,636,369	13,438,717	(2,422,793)	-	-	144,652,293
จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	20 -	-	-	31,000,000	(31,000,000)	-
เงินปันผลจ่าย	25 -	-	-	-	(144,426,585)	(144,426,585)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	273,094,865	273,094,865
ยอดคงเหลือสิ้นปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555	1,169,862,645	634,028,511	-	104,926,690	1,381,254,616	3,290,072,462
ยอดยกมาต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2556	1,169,862,645	634,028,511	-	104,926,690	1,381,254,616	3,290,072,462
การออกหุ้นสามัญ	19 146,157,481	-	-	-	-	146,157,481
จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	20 -	-	-	12,100,000	(12,100,000)	-
เงินปันผลจ่าย	25 -	-	-	-	(162,399,589)	(162,399,589)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	177,136,481	177,136,481
ยอดคงเหลือสิ้นปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556	1,316,020,126	634,028,511	-	117,026,690	1,383,891,508	3,450,966,835

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 12 ถึง 57 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556

งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	
หมายเหตุ	บาท	บาท	บาท	บาท	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน					
เงินสดได้มาจากการดำเนินงาน	26	284,483,428	395,411,018	122,878,998	241,191,929
จ่ายดอกเบี้ย		(103,465,406)	(102,092,419)	(101,495,032)	(90,059,890)
จ่ายภาษีเงินได้		(63,504,406)	(91,069,265)	(26,220,010)	(42,428,861)
รับคืนภาษีเงินได้		36,294,159	-	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน		153,807,775	202,249,334	(4,836,044)	108,703,178
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน					
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	10	(817,792)	(611,556)	(817,792)	(611,556)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออาคารและอุปกรณ์					
และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		(42,298,786)	(73,791,996)	(22,424,378)	(45,904,352)
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	28	(25,000,000)	-	(150,450,000)	(31,585,449)
เงินสดรับจากการรับชำระหนี้เงินให้กู้ยืมระยะสั้น					
แก่บริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	28	-	-	46,700,000	32,100,000
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในกิจการร่วมค้า	9	(343,000,000)	-	(343,000,000)	-
เงินปันผลรับ	9	44,100,000	-	44,100,000	-
ดอกเบี้ยรับ		1,376,850	1,838,496	23,192,602	21,575,910
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน		(365,639,728)	(72,565,056)	(402,699,568)	(24,425,447)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน					
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากบริษัทย่อย	28	-	-	104,200,000	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	14	1,445,478,860	-	1,445,478,860	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญ		-	14,669,732	-	14,669,732
เงินสดรับจาก(จ่ายชำระคืน)เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร		109,144,765	(64,144,765)	109,144,765	(64,144,765)
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย					
และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	28	-	-	(16,700,000)	(300,000)
จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	14	(1,363,750,000)	(92,500,000)	(1,222,500,000)	(30,000,000)
เงินปันผลจ่าย	25	(16,242,108)	(14,444,025)	(16,242,108)	(14,444,025)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน		174,631,517	(156,419,058)	403,381,517	(94,219,058)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ		(37,200,436)	(26,734,780)	(4,154,095)	(9,941,327)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี		60,566,939	87,301,719	10,094,602	20,035,929
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี		23,366,503	60,566,939	5,940,507	10,094,602

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 12 ถึง 57 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้





บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556

ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม

รายการที่ไม่ใช่เงินสด

รายการที่ไม่ใช่เงินสดที่มีสาระสำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 และ พ.ศ. 2555 ได้แก่

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	บาท	บาท	บาท	บาท
เจ้าหนี้จากการซื้ออาคารและอุปกรณ์				
และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	31,407,025	1,700,784	14,124,000	-
เจ้าหนี้จากการซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1,698,737	260,000	1,698,737	260,000
โอนที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์เป็นอสังหาริมทรัพย์				
เพื่อการลงทุน (หมายเหตุ 11)	-	2,825,906	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นจาก				
การกลับรายการสัญญาเช่าการเงิน	-	104,107,453	-	14,556,626
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลงจาก				
การรับรู้เป็นต้นทุนของสัญญาเช่าการเงิน (หมายเหตุ 11)	4,542,683	-	4,542,683	-
หุ้นปันผลจ่าย (หมายเหตุ 25)	146,157,481	129,982,560	146,157,481	129,982,560

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 12 ถึง 57 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

**บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)****หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท****สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 และ พ.ศ. 2555****1 ข้อมูลทั่วไป**

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เป็นบริษัทมหาชนจำกัด ซึ่งจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยและมีที่อยู่ตามที่ได้จดทะเบียนไว้ดังนี้

เลขที่ 99 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400

บริษัทเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานข้อมูลจึงรวมเรียกบริษัทและบริษัทย่อยว่ากลุ่มบริษัท

ธุรกิจหลักของบริษัทและบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) คือการให้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าและการให้บริการสาธารณูปโภคต่าง ๆ โดยมีการให้บริการใน 4 ลักษณะคือ

- (ก) การให้บริการเช่าพื้นที่ระยะสั้นและระยะยาว ซึ่งมีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 - 3 ปี และตั้งแต่ 10 - 30 ปี ตามลำดับ
- (ข) การให้บริการบริหาร โครงการและพื้นที่ส่วนกลาง ซึ่งจะมีระยะเวลาสอดคล้องกับการเช่าพื้นที่
- (ค) การให้บริการสาธารณูปโภค ซึ่งเกี่ยวข้องกับไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์
- (ง) การให้บริการจัดหาสถานที่ประกอบการ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557

**2 นโยบายการบัญชี**

นโยบายการบัญชีที่สำคัญซึ่งใช้ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทมีดังต่อไปนี้

**2.1 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน**

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปภายใต้พระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 ซึ่งหมายถึงมาตรฐานการบัญชีที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และข้อกำหนดของ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการจัดทำและนำเสนอรายงานทางการเงินภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทได้จัดทำขึ้น โดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นเรื่องที่เกี่ยวข้องในนโยบายการบัญชีในลำดับต่อไป

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย กำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารซึ่งจัดทำขึ้นตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัทไปถือปฏิบัติ และต้องเปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร หรือ ความซับซ้อน หรือ เกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินรวมในหมายเหตุข้อ 3

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก



## บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

## หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 และ พ.ศ. 2555

## 2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

## 2.2 มาตรฐานการบัญชีใหม่ มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ การตีความมาตรฐานการบัญชีใหม่ และการปรับปรุงมาตรฐานการบัญชี

- 1) มาตรฐานการบัญชีใหม่ มาตรฐานการบัญชีที่มีการปรับปรุงซึ่งมีผลบังคับใช้ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2556 โดยเกี่ยวข้องและมีผลกระทบต่อบริษัท มีดังนี้

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12

เรื่อง ภาษีเงินได้

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 8

เรื่อง ส่วนงานดำเนินงาน

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 กำหนดให้กิจการต้องรับรู้ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวด ซึ่งประกอบไปด้วยภาษีเงินได้งวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ซึ่งกลุ่มบริษัทได้นำมาถือปฏิบัติตั้งแต่ปี พ.ศ. 2549

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 8 กำหนดการนำเสนอส่วนงานดำเนินงานในลักษณะเดียวกับรายงานนำเสนอให้แก่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน นโยบายการบัญชีใหม่ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินข้อ 2.19 ทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลกระทบเพียงการเปิดเผยข้อมูลเท่านั้น

- 2) การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชี การปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้อง ซึ่งยังไม่มีผลบังคับใช้ และกลุ่มบริษัทยังไม่ได้นำมาถือปฏิบัติ โดยเกี่ยวข้องกับบริษัทมีดังนี้

- ก) การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชี การปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2557

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2555)

เรื่อง การนำเสนองบการเงิน

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2555)

เรื่อง งบกระแสเงินสด

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2555)

เรื่อง ภาษีเงินได้

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2555)

เรื่อง สัญญาเช่า

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2555)

เรื่อง รายได้

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2555)

เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2555)

เรื่อง เงินลงทุนในบริษัทร่วม

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2555)

เรื่อง ส่วนได้เสียในการร่วมค้า

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2555)

เรื่อง งบการเงินระหว่างกาล

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2555)

เรื่อง สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2555)

เรื่อง ส่วนงานดำเนินงาน



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 และ พ.ศ. 2555

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการบัญชีใหม่ มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ การตีความมาตรฐานการบัญชีใหม่ และการปรับปรุงมาตรฐานการบัญชี (ต่อ)

2) การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชี การปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้อง ซึ่งยังไม่มีผลบังคับใช้ และกลุ่มบริษัทยังไม่ได้นำมาถือปฏิบัติ โดยเกี่ยวข้องกับบริษัทมีดังนี้ (ต่อ)

ก) การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชี การปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2557 (ต่อ)

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2555) มีการอธิบายให้ชัดเจนขึ้นสำหรับลักษณะการแปลงสภาพที่การตัดสินใจเป็นของผู้ถือตราสาร ไม่มีผลกระทบกับการจัดประเภทของหนี้สินสำหรับเครื่องมือทางการเงินที่แปลงสภาพได้ นอกจากนี้มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 ยังได้อธิบายส่วนประกอบของส่วนของเจ้าของว่ากิจการอาจแสดงรายละเอียดการวิเคราะห์กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จแต่ละรายการในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของเจ้าของหรือในหมายเหตุประกอบงบการเงินอย่างใดอย่างหนึ่งได้ การปรับปรุงมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบกับงบการเงินของกลุ่มบริษัท

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2555) ได้มีการอธิบายให้ชัดเจนขึ้นเกี่ยวกับกระแสเงินสดในกิจกรรมลงทุน จะต้องส่งผลให้เกิดการรับรู้สินทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงินเท่านั้นจึงสามารถจัดประเภทเป็นกิจกรรมลงทุน การปรับปรุงมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบกับงบการเงินของกลุ่มบริษัท

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2555) ได้มีการปรับปรุงเพิ่มเติมข้อกำหนดของหลักการที่มีอยู่สำหรับการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ภายใต้เงินได้หรือการตัดบัญชีหรือหนี้สินภายใต้เงินได้หรือการตัดบัญชีที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 ฉบับที่ใช้อยู่ในปัจจุบันกำหนดให้กิจการวัดค่าภายใต้เงินได้หรือการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์โดยขึ้นกับการคาดการณ์ของกิจการเกี่ยวกับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนจากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์จากการใช้หรือจากการขาย การปรับปรุงมาตรฐานฉบับนี้ได้มีการเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อสมมติฐานว่า ราคาตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้มูลค่ายุติธรรมคาดว่าจะได้รับคืนโดยการขาย นอกจากนี้ได้มีการรวมการตีความฉบับที่ 21 เรื่องภายใต้เงินได้-การได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ที่ไม่ได้คิดค่าเสื่อมราคาใหม่ที่ตีราคาใหม่ เป็นส่วนของมาตรฐานฉบับที่ 12 (ฉบับปรับปรุง 2555) ผู้บริหารอยู่ในระหว่างการประเมินผลกระทบจากการปฏิบัติตามมาตรฐานฉบับนี้

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2555) ได้มีการจัดแนวทางปฏิบัติสำหรับการเช่าที่ดินซึ่งมีอายุการใช้งานไม่จำกัดให้เป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน มาตรฐานได้มีการแก้ไขโดยมีการทำให้ชัดเจนขึ้นเกี่ยวกับการเช่าที่ดินและอาคารโดยจะต้องมีการพิจารณาแยกจากกันว่า ควรจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าการเงินหรือสัญญาเช่าดำเนินงาน โดยใช้หลักการทั่วไปที่กล่าวไว้ในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 การปรับปรุงมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบกับงบการเงินของกลุ่มบริษัท

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2555) ได้ตัดภาคผนวกของมาตรฐานการบัญชีของมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 18 ออกการปรับปรุงมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบกับงบการเงินของกลุ่มบริษัท



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 และ พ.ศ. 2555

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการบัญชีใหม่ มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ การตีความมาตรฐานการบัญชีใหม่ และการปรับปรุงมาตรฐานการบัญชี (ต่อ)

2) การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชี การปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้อง ซึ่งยังไม่มีผลบังคับใช้ และกลุ่มบริษัทยังไม่ได้นำมาถือปฏิบัติ โดยเกี่ยวข้องกับบริษัทมีดังนี้ (ต่อ)

ก) การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชี การปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2557 (ต่อ)

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2555) ได้มีการตัดข้อความในส่วนของการปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลงของมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19 ที่ใช้อยู่ในปัจจุบันออก การปรับปรุงมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2555) ได้มีการอธิบายให้ชัดเจนขึ้นสำหรับการเปลี่ยนนโยบายการบัญชีจากวิธีส่วนได้เสียมาเป็นวิธีราคาทุนในงบการเงินเฉพาะกิจการ มาตรฐานการบัญชีกำหนดให้มีการปรับปรุงโดยวิธีย้อนหลัง กรณีที่กิจการสูญเสียอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญส่วนได้เสียในบริษัทดังกล่าวที่คงเหลืออยู่ต้องวัดมูลค่าด้วยวิธียุติธรรม การปรับปรุงเรื่องนี้ต้องใช้วิธีปรับไปข้างหน้าซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่มีวันเริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2557 เป็นต้นไป การปรับปรุงมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2555) ได้มีการอธิบายให้ชัดเจนขึ้นสำหรับการเปลี่ยนนโยบายการบัญชีจากวิธีส่วนได้เสียมาเป็นวิธีราคาทุนในงบการเงินเฉพาะกิจการ มาตรฐานการบัญชีกำหนดให้มีการปรับปรุงโดยวิธีย้อนหลัง กรณีที่กิจการสูญเสียการควบคุมส่วนได้เสียในบริษัทดังกล่าวที่คงเหลืออยู่ต้องวัดมูลค่าด้วยวิธียุติธรรม การปรับปรุงเรื่องนี้ต้องใช้วิธีปรับไปข้างหน้าซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่มีวันเริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2557 เป็นต้นไป การปรับปรุงมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2555) ได้มีการเน้นหลักการของการเปิดเผยที่มีอยู่ในปัจจุบันสำหรับ เหตุการณ์และรายการที่มีสาระสำคัญ มีการเพิ่มเติมข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลให้ครอบคลุมการเปิดเผยเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม (ถ้าหากมีสาระสำคัญ) และต้องมีการปรับข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้เป็นปัจจุบันจากข้อมูลล่าสุดของรายงานประจำปี การปรับปรุงมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2555) ได้มีการอธิบายให้ชัดเจนขึ้นเกี่ยวกับสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนที่ได้จากการรวมธุรกิจอาจต้องมีการแบ่งแยกได้ แต่จะรวมได้เฉพาะกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่สามารถระบุได้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องเท่านั้น ในกรณีดังกล่าวสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนต้องรับรู้แยกต่างหากจากค่าความนิยมแต่สามารถรวมกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่เกี่ยวข้องได้ สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอาจรับรู้รวมกันเป็นสินทรัพย์ชุดเดียวโดยที่สินทรัพย์แต่ละรายการมีอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจที่ใกล้เคียงกัน การปรับปรุงมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2555) มีการอธิบายให้ชัดเจนขึ้นว่ากิจการจะเปิดเผยการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ของแต่ละส่วนงานเมื่อมีการรายงานการวัดมูลค่านั้นให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน การปรับปรุงมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 และ พ.ศ. 2555

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการบัญชีใหม่ มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ การตีความมาตรฐานการบัญชีใหม่ และการปรับปรุงมาตรฐานการบัญชี (ต่อ)

2) การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชี การปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้อง ซึ่งยังไม่มีผลบังคับใช้ และกลุ่มบริษัทยังไม่ได้นำมาถือปฏิบัติ โดยเกี่ยวข้องกับบริษัทดังนี้ (ต่อ)

ข) การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการบัญชีที่มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2557

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 1	เรื่อง การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการรื้อถอน การบูรณะ และหนี้สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 4	เรื่อง การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 10	เรื่อง งบการเงินระหว่างกาลและการด้อยค่า
การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 15	เรื่อง สิ่งจูงใจสัญญาเช่าดำเนินงาน
การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 27	เรื่อง การประเมินเนื้อหาของรายการที่เกี่ยวกับรูปแบบของกฎหมายตามสัญญาเช่า

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 1 กำหนดวิธีปฏิบัติทางบัญชีสำหรับหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการรื้อถอน การบูรณะ และหนี้สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน ที่เป็นผลจากการเปลี่ยนแปลงในประมาณการระยะเวลา หรือจำนวนของทรัพยากรที่มีประโยชน์เชิงเศรษฐกิจซึ่งนำมาจ่ายชำระภาระผูกพัน หรือการเปลี่ยนแปลงอัตราคิดลด การตีความนี้ไม่มีผลกระทบต่อกลุ่มบริษัท

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 4 กำหนดให้มีการพิจารณาว่าข้อตกลงเป็นหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่โดยอ้างอิงจากเนื้อหาของข้อตกลง การตีความนี้กำหนดให้ประเมินว่าข้อตกลงเช่าเงื่อนไขต่อไปนี้เป็นหรือไม่ (1) การปฏิบัติตามข้อตกลงขึ้นอยู่กับการใช้สินทรัพย์ที่เฉพาะเจาะจง และ (2) ข้อตกลงดังกล่าวเป็นการให้สิทธิในการใช้สินทรัพย์นั้น ผู้บริหารของกิจการอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบจากการปฏิบัติตามการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 10 กำหนดว่าห้ามกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของค่าความนิยมที่เคยรับรู้ในงวดระหว่างกาลงวดก่อน การตีความนี้ไม่มีผลกระทบต่อกลุ่มบริษัท

การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 15 กำหนดวิธีการปฏิบัติทางบัญชีในการรับรู้สิ่งจูงใจที่ผู้ให้เช่าให้แก่ผู้เช่าสำหรับสัญญาเช่าดำเนินงาน การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ไม่มีผลกระทบต่อกลุ่มบริษัท

การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 27 กำหนดแนวทางในการประเมินเนื้อหาสัญญาเช่าที่เข้าตามรูปแบบกฎหมายระหว่างกิจการกับผู้ลงทุน ว่ารายการดังกล่าวมีความเชื่อมโยงกัน ควรบันทึกเป็นรายการเดียวกันและเข้าเงื่อนไขของสัญญาเช่าภายใต้มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 เรื่องสัญญาเช่า หรือไม่ โดยกำหนดให้วิธีปฏิบัติทางบัญชีจะต้องสะท้อนถึงเนื้อหาของสัญญา การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ไม่มีผลกระทบต่อกลุ่มบริษัท



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 และ พ.ศ. 2555

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.3 บัญชีกลุ่มบริษัท - เงินลงทุนในบริษัทย่อย และส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้า

ก) บริษัทย่อย

บริษัทย่อยหมายถึงกิจการที่กลุ่มบริษัทมีอำนาจในการควบคุมนโยบายการเงินและการดำเนินงาน และโดยทั่วไปแล้วกลุ่มบริษัทจะถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงมากกว่ากึ่งหนึ่ง ในการประเมินว่ากลุ่มบริษัทมีการควบคุมบริษัทอื่นหรือไม่ กิจการต้องพิจารณาถึงการมีอยู่และผลกระทบจากสิทธิในการออกเสียงที่เป็นไปได้ซึ่งกิจการสามารถใช้สิทธิหรือแปลงสภาพตราสารนั้นในปัจจุบัน รวมถึงสิทธิในการออกเสียงที่เป็นไปได้ซึ่งกิจการอื่นถืออยู่ด้วย กลุ่มบริษัทรวมงบการเงินของบริษัทย่อยไว้ในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่กลุ่มบริษัทมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อย กลุ่มบริษัทจะไม่นำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมไว้ในงบการเงินรวมนับจากวันที่กลุ่มบริษัทสูญเสียอำนาจควบคุม

เงินลงทุนในบริษัทย่อยจะบันทึกบัญชีด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า

กิจการจะตัดรายการบัญชีระหว่างกิจการ ยอดคงเหลือ และรายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจริงระหว่างกลุ่มบริษัท นโยบายการบัญชีของบริษัทย่อยได้ถูกเปลี่ยนเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัท

รายชื่อของบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัทได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9

ข) รายการและส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

กลุ่มบริษัทปฏิบัติรายการกับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเช่นเดียวกันกับส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นกลุ่มบริษัท สำหรับการซื้อส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนที่จ่ายให้และหุ้นที่ได้มาของมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สุทธิของหุ้นที่ซื้อ มา ใน บริษัท ย่อย จะ ถูก บันทึก ใน ส่วน ของ ผู้ ถือ หุ้น และ กำไร หรือ ขาด ทุน จากการ ขาย ในส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจะถูกบันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้น

เมื่อกลุ่มบริษัทสูญเสียการควบคุมหรือมีอิทธิพลมีนัยสำคัญ ส่วนได้เสียในหุ้นที่เหลืออยู่จะวัดมูลค่าใหม่โดยใช้ราคายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน มูลค่ายุติธรรมนั้นจะถือเป็นมูลค่าตามบัญชีเริ่มแรกของมูลค่าของเงินลงทุนที่เหลือของกิจการร่วมค้า หรือสินทรัพย์ทางการเงิน สำหรับทุกจำนวนที่เคยรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอันจะถูกจัดประเภทใหม่เป็นกำไรหรือขาดทุนเสมือนมีการขายสินทรัพย์หรือหนี้สินที่เกี่ยวข้อง



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 และ พ.ศ. 2555

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.3 บัญชีกลุ่มบริษัท - เงินลงทุนในบริษัทย่อย และส่วนได้เสียในการร่วมค้า (ต่อ)

ค) การร่วมค้า

ส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในการที่ควบคุมร่วมกันรับรู้เริ่มแรกด้วยราคาทุนและใช้วิธีส่วนได้เสียในการแสดงในงบการเงินรวม ส่วนแบ่งของกลุ่มบริษัทในกำไรหรือขาดทุนของการร่วมค้าที่เกิดขึ้นภายหลังการได้มาจะรวมไว้ในงบกำไรขาดทุนรวม ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงภายหลังการได้มาจะปรับปรุงกับราคาตามบัญชีของส่วนได้เสียในการร่วมค้า กลุ่มบริษัทจะไม่รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนอีกต่อไป หากส่วนแบ่งขาดทุนของกลุ่มบริษัทในการร่วมค้ามีมูลค่าเท่ากับหรือเกินกว่ามูลค่าส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในการร่วมค้านั้น เว้นแต่กลุ่มบริษัทรับผิดชอบในหนี้ของการร่วมค้าหรือรับว่าจะจ่ายหนี้แทนการร่วมค้า

ส่วนได้เสียในการร่วมค้าแสดงในงบการเงินเฉพาะบริษัทโดยใช้วิธีราคาทุน โดยรายได้จากส่วนได้เสียในการร่วมค้าจะรับรู้เมื่อการร่วมค้ามีการประกาศจ่ายเงินปันผล

รายชื่อของการร่วมค้าของกลุ่มบริษัทได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9

2.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย เงินสดในมือ และเงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม

2.5 เงินลงทุนชั่วคราว

เงินลงทุนชั่วคราวเป็นเงินลงทุนเพื่อจุดมุ่งหมายหลักในการหากำไรจากการเปลี่ยนแปลงราคาในช่วงเวลาสั้นไม่เกิน 1 ปี นับแต่วันที่ลงทุน และแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม มูลค่ายุติธรรมของหน่วยลงทุนคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุน ณ วันสิ้นวันทำการสุดท้ายของปี บริษัทบันทึกการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าเงินลงทุนเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิในงบกำไรขาดทุน

กลุ่มบริษัทจะทดสอบการด้อยค่าของเงินลงทุนเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าเงินลงทุนนั้นอาจมีการด้อยค่าเกิดขึ้น หากราคาตามบัญชีของเงินลงทุนสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน กลุ่มบริษัทจะบันทึกการขาดทุนจากการด้อยค่าไว้ในงบกำไรขาดทุน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างเงินสดรับสุทธิจากการจำหน่าย และมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนดังกล่าวจะถูกบันทึกเป็นกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุน ในกรณีที่จำหน่ายเงินลงทุนออกไปบางส่วน ราคาตามบัญชีของเงินลงทุนที่จำหน่ายจะกำหนดโดยใช้วิธีถ่วงน้ำหนักจากจำนวนทั้งหมดที่ถือไว้





บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 และ พ.ศ. 2555

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.6 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าตามใบแจ้งหนี้ และจะวัดมูลค่าต่อมาด้วยจำนวนเงินที่เหลืออยู่หักด้วยค่าเผ่อนึ่งสงสัยจะสูญซึ่งประมาณจากการสอบทานยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี ค่าเผ่อนึ่งสงสัยจะสูญหมายถึงผลต่างระหว่างราคาตามบัญชีของลูกหนี้การค้าเปรียบเทียบกับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับจากลูกหนี้การค้า หนี้สูญที่เกิดขึ้นจะรับรู้ไว้ในงบกำไรขาดทุนโดยถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

2.7 อาคารและอุปกรณ์

อาคารและอุปกรณ์รับรู้เมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุน และแสดงมูลค่า ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรง เพื่อลดราคาตามบัญชีของสินทรัพย์แต่ละชนิดตลอดอายุการให้ประโยชน์ที่ประมาณไว้ของสินทรัพย์หรือตามอายุสัญญาเช่าในกรณีที่อายุสัญญาเช่าสั้นกว่า ดังต่อไปนี้

อาคารและส่วนปรับปรุง	15 - 30 ปี	(ตามอายุสัญญาเช่าที่ดิน)
อุปกรณ์สำนักงาน	5 ปี	
คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์	3 ปี	
ยานพาหนะ	5 ปี	

ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทได้มีการทบทวนและปรับปรุงมูลค่าคงเหลือและอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ให้เหมาะสม

ในกรณีที่ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ราคาตามบัญชีจะถูกปรับลดให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน โดยบันทึกผลต่างจากการปรับลดนี้เป็นค่าเผ่อนึ่งการด้อยค่าในงบกำไรขาดทุน

ต้นทุนที่เกิดขึ้นภายหลังจะรวมอยู่ในราคาตามบัญชีของสินทรัพย์หรือรับรู้แยกเป็นอีกสินทรัพย์หนึ่งตามความเหมาะสม เมื่อต้นทุนนั้นเกิดขึ้นและคาดว่าจะให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตแก่กลุ่มบริษัทและต้นทุนดังกล่าวสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ และตัดมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ถูกเปลี่ยนแทนออก สำหรับค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอื่น ๆ กลุ่มบริษัทจะรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

รายการกำไรและขาดทุนที่เกิดจากการจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์ คำนวณโดยเปรียบเทียบจากสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์กับราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ และจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุน



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 และ พ.ศ. 2555

## 2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

### 2.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วย อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองโดยความเป็นเจ้าของเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า หรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกิจการในกลุ่มบริษัท รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างก่อสร้างหรือพัฒนาเพื่อเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในอนาคต และแสดงตามมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระซึ่งจะประเมินทุกสามปี อย่างไรก็ตามฝ่ายบริหารจะสอบทานมูลค่ายุติธรรมเพื่อให้มูลค่าสะท้อนถึงสภาพตลาด ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน มูลค่ายุติธรรมคำนวณจากประมาณการกระแสเงินสดคิดลดของค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบัน รวมถึงค่าเช่าในอนาคตภายใต้เงื่อนไขของตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบัน สหราชอาณาจักรเสนอแนะว่าค่าเช่าจะเกิดขึ้นเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ อัตราคิดลดที่ใช้สะท้อนถึงการประเมินสถานะตลาดปัจจุบันในเรื่องมูลค่าของเงินและปรับปรุงด้วยปัจจัยความเสี่ยงที่เหมาะสม กำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมรับรู้ในงบกำไรขาดทุน

การรวมรายจ่ายในภายหลังเข้าเป็นมูลค่าบัญชีของสินทรัพย์จะกระทำก็ต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตในรายจ่ายนั้น และต้นทุนสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาทั้งหมดจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น เมื่อมีการเปลี่ยนแทนชิ้นส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จะคิดมูลค่าตามบัญชีของส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนออก

ประโยชน์จากการใช้ที่ดินที่ได้มาโดยสัญญาเช่าดำเนินงาน ถูกจัดประเภทและบันทึกบัญชีเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยจะบันทึกสัญญาเช่าดังกล่าวเสมือนหนึ่งว่าเป็นสัญญาเช่าการเงินภายใต้ “ค่าเช่าที่ดินรับรู้ด้วยวิธีสัญญาเช่าการเงิน” ต้นทุนทางการเงินที่เกิดจากการบันทึกสัญญาเช่าการเงินจะแสดงเป็นส่วนหนึ่งของกำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการก่อสร้างสินทรัพย์ให้เสร็จสมบูรณ์หรือเตรียมสินทรัพย์ให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์ได้บันทึกรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมทั้งระยะสั้นและระยะยาว การตั้งต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จะหยุดพักลงเมื่อการก่อสร้างทรัพย์สินหยุดชะงักลงเป็นเวลาต่อเนื่อง

### 2.9 การบัญชีสำหรับสัญญาเช่าระยะยาว

#### กรณีที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้เช่า

สัญญาเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ซึ่งผู้เช่าเป็นผู้รับความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน ซึ่งจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า แล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายดังกล่าวจะป็นส่วนระหว่างหนี้สินและค่าใช้จ่ายทางการเงินเพื่อให้ได้อัตราดอกเบี้ยคงที่ต่อหนี้สินคงค้างอยู่ โดยพิจารณาแยกแต่ละสัญญา ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่าหรืออายุของสัญญาเช่าแล้วแต่ระยะเวลาใดจะน้อยกว่า สัญญาเช่าระยะยาวเพื่อเช่าสินทรัพย์ ซึ่งผู้ให้เช่าเป็นผู้รับความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเป็นส่วนใหญ่ สัญญาเช่านั้นถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการยกเลิกสัญญาเช่าดำเนินงานก่อนหมดอายุการเช่า เช่น เงินเพิ่มที่ต้องจ่ายให้แก่ผู้ให้เช่าจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในระยะเวลาบัญชีที่การยกเลิกนั้นเกิดขึ้น



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 และ พ.ศ. 2555

## 2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

### 2.9 การบัญชีสำหรับสัญญาเช่าระยะยาว (ต่อ)

#### กรณีที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้ให้เช่า

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าทางการเงินบันทึกในงบแสดงฐานะการเงินเป็นลูกหนี้สัญญาเช่าทางการเงินด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่า ผลต่างระหว่างยอดรวมของลูกหนี้เบื้องต้นกับมูลค่าปัจจุบันของลูกหนี้บันทึกเป็นรายได้ทางการเงิน รายได้จากสัญญาเช่าระยะยาวรับรู้ตลอดอายุของสัญญาเช่าโดยวิธีเงินลงทุนสุทธิซึ่งสะท้อนอัตราผลตอบแทนคงที่ทุกงวด

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานรวมแสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินในส่วนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รายได้ค่าเช่า (สุทธิจากสิ่งตอบแทนงูใจที่ได้จ่ายให้แก่ผู้ให้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลาการให้เช่า

### 2.10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

#### ค่าความนิยม

ค่าความนิยมคือต้นทุนของเงินลงทุนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่กลุ่มบริษัทมีส่วนแบ่งในสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อย ณ วันที่ได้มาซึ่งบริษัทนั้น ค่าความนิยมที่เกิดจากการได้มาซึ่งบริษัทย่อยแสดงเป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตนในงบแสดงฐานะการเงินรวม

ค่าความนิยมที่รับรู้จะต้องถูกทดสอบการด้อยค่าทุกปี และแสดงด้วยราคาทุนหักค่าเพื่อการด้อยค่าสะสม ค่าเพื่อการด้อยค่าของค่าความนิยมที่รับรู้แล้วจะไม่มีการกลับรายการ ทั้งนี้มูลค่าคงเหลือตามบัญชีของค่าความนิยมจะถูกรวมคำนวณในกำไรหรือขาดทุนเมื่อมีการขายกิจการ

ในการทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยม ค่าความนิยมจะถูกป็นส่วนไปยังหน่วยที่ก่อให้เกิดกระแสเงินสด โดยที่หน่วยนั้นอาจจะเป็นหน่วยเดียวหรือหลายหน่วยรวมกันซึ่งคาดว่าจะได้รับประโยชน์จากค่าความนิยมที่เกิดจากการรวมธุรกิจ

#### สิทธิการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์

สิทธิการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์โดยที่ซื้อและมีลักษณะเฉพาะบันทึกเป็นสินทรัพย์โดยคำนวณจากต้นทุนในการได้มาและการดำเนินการให้โปรแกรมคอมพิวเตอร์นั้นสามารถนำมาใช้งานได้ตามประสงค์ โดยจะตัดจำหน่ายตลอดอายุประมาณการให้ประโยชน์เป็นเวลา 10 ปี

ต้นทุนที่ใช้ในการพัฒนาและบำรุงรักษาโปรแกรมคอมพิวเตอร์ให้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น ต้นทุนโดยตรงในการจัดทำโปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้ดูแลและมีลักษณะเฉพาะเจาะจงซึ่งอาจให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจที่มากกว่าต้นทุนเป็นเวลาเกินกว่าหนึ่งปีจึงจะบันทึกเป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ต้นทุนโดยตรงรวมถึงต้นทุนพนักงานที่ทำงานในทีมพัฒนาโปรแกรมคอมพิวเตอร์และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในจำนวนเงินที่เหมาะสม

ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาประสิทธิภาพของโปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่สูงขึ้นกว่าเมื่อได้มาให้บันทึกเป็นต้นทุนเพื่อการพัฒนาและรวบรวมไว้ในต้นทุนเมื่อได้มาซึ่งโปรแกรมคอมพิวเตอร์นั้น ต้นทุนในการพัฒนาโปรแกรมคอมพิวเตอร์จะรับรู้เป็นสินทรัพย์และตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีเส้นตรง ตลอดอายุการให้ประโยชน์ตามประมาณการเป็นเวลา 10 ปี



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 และ พ.ศ. 2555

## 2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

### 2.11 การค้ำขายของสินทรัพย์

อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นที่ไม่เป็นสินทรัพย์ทางการเงิน รวมทั้งค่าความนิยมและสินทรัพย์ไม่มีตัวตน จะมีการทบทวนการค้ำขายเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์บ่งชี้ว่าราคาตามบัญชีอาจสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพื่อพิจารณาผลต่อรายการขาดทุนจากการค้ำขาย รายการขาดทุนจากการค้ำขายจะรับรู้เมื่อราคาตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับคืน ซึ่งหมายถึงจำนวนที่สูงกว่าระหว่างราคาขายสุทธิเทียบกับมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์จะถูกจัดเป็นหน่วยที่เล็กที่สุดที่สามารถแยกออกมาได้ เพื่อวัตถุประสงค์ของการประเมินการค้ำขาย ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน กลุ่มบริษัทต้องกลับบัญชีรายการขาดทุนจากการค้ำขายของสินทรัพย์ที่กลุ่มบริษัทรับรู้ในงวดก่อนที่ไม่ใช่ค่าความนิยม เมื่อประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนได้เปลี่ยนแปลงไปภายหลังจากที่กลุ่มบริษัทได้รับรู้รายการขาดทุนจากการค้ำขายแล้ว

### 2.12 ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวดประกอบด้วย ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ยกเว้นส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือรับรู้โดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น ในกรณีนี้ ภาษีเงินได้ต้องรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นตามลำดับ

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันคำนวณจากอัตราภาษีตามกฎหมายภาษีอากรที่มีผลบังคับใช้อยู่ หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงานในประเทศที่กลุ่มบริษัทได้ดำเนินงานและเกิดรายได้ทางภาษี ผู้บริหารจะประเมินสถานะของการขึ้นแบบแสดงรายการภาษีเป็นงวด ๆ โดยคำนึงถึงสถานการณ์ที่สามารถนำกฎหมายภาษีอากรไปปฏิบัติและจะตั้งประมาณการค่าใช้จ่ายภาษีอากร ตามจำนวนที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีตั้งเต็มจำนวนตามวิธีหนี้สิน เมื่อเกิดผลต่างชั่วคราวระหว่างฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน และราคาตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบการเงิน อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทจะไม่รับรู้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกิดจากการรับรู้เริ่มแรกของรายการสินทรัพย์หรือรายการหนี้สินที่เกิดจากรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจ และ ณ วันที่เกิดรายการ รายการนั้นไม่มีผลกระทบต่อกำไรทางบัญชีและกำไร(ขาดทุน)ทางภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีคำนวณจากอัตราภาษี (และกฎหมายภาษีอากร) ที่มีผลบังคับใช้อยู่ หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน และคาดว่าจะนำอัตราภาษีดังกล่าวจะนำไปใช้เมื่อสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องได้รับประโยชน์ หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชีได้มีการจ่ายชำระ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจะรับรู้หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำจำนวนผลต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ประโยชน์

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะแสดงหักกลบกกันก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักกลบกกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและทั้งสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกี่ยวข้องกับภาษีเงินได้ที่ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกัน โดยการเรียกเก็บเป็นหน่วยภาษีเดียวกันหรือหน่วยภาษีต่างกันซึ่งตั้งใจจะจ่ายหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันด้วยยอดสุทธิ



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2556

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.13 ประเมินการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะเกิดภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือโดยอนุমানจากผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต ภาระผูกพันดังกล่าวคาดว่าจะส่งผลให้ต้องใช้ทรัพยากรเพื่อยุติภาระผูกพันและสามารถประมาณการจำนวนที่ต้องจ่ายได้อย่างน่าเชื่อถือ ในกรณีที่กลุ่มบริษัทคาดว่าประมาณการหนี้สินเป็นรายจ่ายที่จะได้รับคืน กลุ่มบริษัทจะบันทึกเป็นสินทรัพย์แยกต่างหาก เมื่อคาดว่าจะได้รับรายจ่ายนั้นคืนอย่างแน่นอน

2.14 ผลประโยชน์ของพนักงาน

กลุ่มบริษัทจัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งเป็นลักษณะของแผนการจ่ายสมทบตามที่ได้กำหนดการจ่ายสมทบไว้แล้ว สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกไปจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัทและได้รับการบริหารโดยผู้จัดการกองทุนภายนอก กองทุนสำรองเลี้ยงชีพดังกล่าวได้รับเงินสะสมเข้ากองทุนจากพนักงานและเงินสมทบจากกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้อง เงินจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เกิดรายการนั้น

กลุ่มบริษัทจัดให้มีผลประโยชน์พนักงานหลังการเลิกจ้างหรือเกษียณอายุเพื่อยุติให้แก่พนักงานตามกฎหมายแรงงานของประเทศไทย กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินผลประโยชน์พนักงานคำนวณโดยผู้เชี่ยวชาญทางคณิตศาสตร์ประกันภัยด้วยเทคนิคการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial Technique) ซึ่งประมาณการจากมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดที่คาดว่าจะต้องจ่ายในอนาคตคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยของพันธบัตรรัฐบาลที่ครบกำหนดในเวลาใกล้เคียงกับกำหนดชำระของหนี้สินดังกล่าว กระแสเงินสดที่คาดว่าจะต้องจ่ายในอนาคตประมาณการจากเงินเดือนพนักงาน อัตราการลาออก อัตราการตาย อายุงาน และปัจจัยอื่น ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับผลประโยชน์พนักงานจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเพื่อกระจายต้นทุนดังกล่าวตลอดระยะเวลาของการจ้างงาน

2.15 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าธุรกรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับ ในเวลาต่อมาเงินกู้ยืมวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนเมื่อเทียบกับมูลค่าที่จ่ายคืนเพื่อชำระหนี้สินนั้นจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนตลอดช่วงเวลาการกู้ยืม

เงินกู้ยืมจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียน เมื่อกลุ่มบริษัทไม่มีสิทธิอันปราศจากเงื่อนไขให้เลื่อนชำระหนี้ออกไปอีกเป็นเวลานานกว่า 12 เดือน นับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

2.16 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้จากการให้เช่าและบริการรับรู้เป็นรายได้ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาและเมื่อได้ให้บริการกับลูกค้าตลอดระยะเวลาตามสัญญาเช่า รายได้จากสัญญาเช่าระยะยาวรับรู้ตามนโยบายการบัญชีข้อ 2.9 เรื่อง สัญญาเช่าระยะยาว

รายได้จากการตัดบัญชีจากการให้เช่าพื้นที่และบริการรับรู้เป็นรายได้ตลอดระยะเวลาตามสัญญาเช่า

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง เว้นแต่จะมีความไม่แน่นอนในการรับชำระค่าใช้จ่ายโดยทั่วไปบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2556

## 2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

### 2.17 เครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่สำคัญซึ่งแสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว ลูกหนี้การค้า ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน และเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน หนี้สินทางการเงินที่สำคัญซึ่งแสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน ได้แก่ เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืมซึ่งนโยบายการบัญชีเฉพาะสำหรับรายการแต่ละรายการได้เปิดเผยแยกไว้ในแต่ละหัวข้อที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มบริษัทไม่มีนโยบายในการซื้อขายเครื่องมือทางการเงินเพื่อการค้าหรือเพื่อเก็งกำไร

กลุ่มบริษัทเป็นคู่สัญญาในอนุพันธ์ที่เป็นเครื่องมือทางการเงินเกี่ยวกับสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย เครื่องมือดังกล่าวไม่รับรู้ในงบการเงินในวันเริ่มแรก

สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยช่วยป้องกันกลุ่มบริษัทจากความเคลื่อนไหวของอัตราดอกเบี้ย ส่วนต่างที่จะต้องจ่ายหรือที่จะได้รับจากสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยรับรู้เป็นส่วนประกอบของรายได้ดอกเบี้ยหรือดอกเบี้ยจ่ายตลอดอายุของสัญญา รายการกำไรและรายการขาดทุนจากการเลิกสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยก่อนกำหนดหรือจากการจ่ายชำระหนี้กู้ยืมจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

รายละเอียดของอนุพันธ์ที่เป็นเครื่องมือทางการเงินที่กลุ่มบริษัทเป็นคู่สัญญาได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9

### 2.18 การจ่ายเงินปันผล

เงินปันผลที่จ่ายบันทึกในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท หรือบริษัทย่อยได้อนุมัติการจ่ายเงินปันผล

### 2.19 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกรายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึงบุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน ซึ่งพิจารณาว่าคือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ที่ทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์

## 3 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจและการจัดการความเสี่ยงในส่วนลงทุน

### 3.1 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจ

การประมาณการ ข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่อง และอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่นๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีความเสี่ยงในสถานการณ์ขณะนั้น

#### ก) การด้อยค่าของลูกหนี้การค้า และลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน

กลุ่มบริษัทตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญเสียเพื่อให้สะท้อนถึงการด้อยค่าของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน โดยประมาณการขาดทุนที่อาจเกิดจากการที่ลูกหนี้ไม่สามารถชำระหนี้ได้ กลุ่มบริษัทประเมินค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญเสียจากการคาดการณ์กระแสเงินสดรับในอนาคต ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตในการรับชำระหนี้ และกรณีของการผิดชำระหนี้ที่เกิดขึ้น และการพิจารณาแนวโน้มของตลาด



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2556

### 3 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจและการจัดการความเสี่ยงในส่วนของคุณ (ต่อ)

#### 3.1 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจ (ต่อ)

ข) การค้อยค่าของค่าความนิยม

ในแต่ละปี กลุ่มบริษัทจะทดสอบค่าความนิยมว่าเกิดการค้อยค่าหรือไม่ โดยเปรียบเทียบมูลค่าตามบัญชีของค่าความนิยมกับกระแสเงินสดคิดลดของมูลค่าการใช้งานที่คาดว่าจะได้รับจากหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด การคำนวณดังกล่าวต้องอาศัยการประมาณการของผู้บริหาร

ค) อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ฝ่ายบริหารเป็นผู้ประมาณการอายุการใช้งานและมูลค่าซากสำหรับอาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนของกลุ่มบริษัท โดยฝ่ายบริหารจะทำการทบทวนค่าเสื่อมราคาเมื่ออายุการใช้งานและมูลค่าซากมีความแตกต่างไปจากการประมาณการในงวดก่อน หรือมีการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ที่เสื่อมสภาพหรือไม่ได้ใช้งานเนื่องจากการขายหรือเลิกใช้

ง) ประเมินการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน

มูลค่าปัจจุบันของการประมาณการหนี้สินค่าตอบแทนพนักงานเกษียณอายุคำนวณโดยข้อสมมติฐานต่าง ๆ อัตราคิดลดรวมอยู่ในข้อสมมติฐาน ซึ่งใช้ในการกำหนดค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับค่าตอบแทนพนักงานเกษียณอายุ การเปลี่ยนแปลงข้อสมมติฐานต่าง ๆ จะมีผลต่อยอดประมาณการหนี้สินค่าตอบแทนพนักงานเกษียณอายุ

กลุ่มบริษัทได้กำหนดอัตราคิดลดที่เหมาะสมทุกปี โดยใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอนาคตสำหรับการชำระหนี้สินค่าตอบแทนพนักงาน ในการกำหนดอัตราคิดลดดังกล่าว กลุ่มบริษัทใช้อัตราดอกเบี้ยของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งมีระยะเวลาครบกำหนดใกล้เคียงกับกำหนดชำระของหนี้สินค่าตอบแทนพนักงาน

ข้อสมมติฐานอื่น ๆ สำหรับการประมาณการหนี้สินค่าตอบแทนพนักงานเกษียณอายุอ้างอิงจากสถานะของตลาดในปัจจุบัน ข้อมูลเพิ่มเติมเปิดเผยในหมายเหตุข้อ 18

จ) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ คำนวณจากประมาณการกระแสเงินสดคิดลดของค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบัน รวมถึงค่าเช่าในอนาคตภายใต้เงื่อนไขของตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบัน สุตจากกระแสเงินสดจ่ายต่างๆที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ อัตราคิดลดที่ใช้สะท้อนถึงการประเมินสถานะตลาดปัจจุบันในเรื่องมูลค่าของการเงินและปัจจัยความเสี่ยงที่เหมาะสม โดยมีอัตราคิดลดระหว่างร้อยละ 4.15 ถึง 12 ต่อปี



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 และ พ.ศ. 2555

### 3 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจและการจัดการความเสี่ยงในส่วนกองทุน (ต่อ)

#### 3.2 การจัดการความเสี่ยงในส่วนกองทุน

วัตถุประสงค์ของกลุ่มบริษัทในการบริหารทุนของบริษัทนั้นเพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกลุ่มบริษัท เพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นและเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนทางการเงินของทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุน กลุ่มบริษัทอาจปรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้น การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้น การออกหุ้นใหม่ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระหนี้

### 4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เงินสด	140	128	80	78
เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม	23,227	60,439	5,861	10,017
	<u>23,367</u>	<u>60,567</u>	<u>5,941</u>	<u>10,095</u>

เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.5 ถึง 0.63 ต่อปี (พ.ศ. 2555 : ร้อยละ 0.5 ถึง 0.75 ต่อปี)

### 5 เงินลงทุนชั่วคราว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 เงินลงทุนชั่วคราวเป็นเงินลงทุนในหน่วยลงทุนประเภทกองทุนเปิดจำนวน 49.1 ล้านบาท (พ.ศ. 2555 : 24.5 ล้านบาท)





บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 และ พ.ศ. 2555

## 6 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้า แยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	64,250	53,202	31,263	27,478
เกินวันครบกำหนด 1 - 6 เดือน	8,422	8,931	3,126	5,387
เกินวันครบกำหนด 7 - 12 เดือน	461	185	-	-
เกินวันครบกำหนดมากกว่า 12 เดือน	-	3,905	-	2,892
	73,133	66,223	34,389	35,757
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	-	-	-	-
	73,133	66,223	34,389	35,757

## 7 ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ลูกหนี้ขั้นต้นตามสัญญาเช่า				
ส่วนที่ถึงกำหนดรับชำระภายใน 1 ปี	47,058	44,412	34,199	32,088
ส่วนที่ถึงกำหนดรับชำระระหว่าง 2 - 5 ปี	201,669	194,974	147,533	143,068
ส่วนที่ถึงกำหนดรับชำระเกินกว่า 5 ปี	779,802	832,596	501,671	540,076
	1,028,529	1,071,982	683,403	715,232
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต้นที่ลูกหนี้ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า				
ส่วนที่ถึงกำหนดรับชำระภายใน 1 ปี	22,314	20,898	15,747	14,470
ส่วนที่ถึงกำหนดรับชำระระหว่าง 2 - 5 ปี	102,611	95,163	75,958	69,976
ส่วนที่ถึงกำหนดรับชำระเกินกว่า 5 ปี	565,273	592,818	366,719	387,965
	667,884	687,981	442,677	457,941
	690,198	708,879	458,424	472,411
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	-	-	-	-
	690,198	708,879	458,424	472,411
รายได้ทางการเงินรอการรับรู้	338,331	363,103	224,979	242,819



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 และ พ.ศ. 2555

## 7 ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน (ต่อ)

ในระหว่างปี พ.ศ. 2555 กลุ่มบริษัทมีการยกเลิกสัญญาเช่าการเงินกับบริษัทแห่งหนึ่ง และบันทึกผลขาดทุนจำนวน 169.60 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุน

รายได้ทางการเงินรอการรับรู้คำนวณโดยวิธีการคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 4.15 ถึงร้อยละ 12 ต่อปี

ลักษณะของข้อตกลงที่สำคัญตามสัญญาเช่าได้แก่

- ระยะเวลาของสัญญาเช่าครอบคลุมอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจส่วนใหญ่ของสินทรัพย์ แม้ว่าจะไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์เมื่อสิ้นสุดอายุสัญญา
- ค่าตอบแทนการให้เช่าทั้งหมดที่ผู้เช่าตกลงชำระแก่ผู้ให้เช่าในวันที่ส่งมอบสถานที่เช่า ผู้ให้เช่าไม่ต้องคืนแก่ผู้เช่า
- หากผู้เช่ายกเลิกสัญญาเช่า ผู้เช่าต้องเป็นผู้รับผิดชอบผลเสียหายที่เกิดขึ้นกับผู้ให้เช่าเนื่องจากการยกเลิกนั้น

## 8 สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ลูกหนี้อื่น	42,313	35,498	21,635	30,943
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	15,837	60,209	12,291	9,765
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	7,964	16,885	2,057	3,624
อื่น ๆ	2,766	3,998	1,168	1,249
	<u>68,880</u>	<u>116,590</u>	<u>37,151</u>	<u>45,581</u>

## 9 เงินลงทุนในบริษัทย่อย และส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้า

การเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในบริษัทย่อย และส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้า มีดังนี้

	งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	พันบาท	พันบาท
เงินลงทุนในบริษัทย่อย		
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
ราคาตามบัญชีต้นปี	257,925	257,925
ลงทุนลดลง	-	-
ราคาตามบัญชีปลายปี	<u>257,925</u>	<u>257,925</u>



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 และ พ.ศ. 2555

**9 เงินลงทุนในบริษัทย่อย และส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้า (ต่อ)**

การเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในบริษัทย่อย และส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้า มีดังนี้ (ต่อ)

ในการประชุมใหญ่สามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นของกิจการร่วมค้าแห่งหนึ่งเมื่อวันที่ 4 มิถุนายน พ.ศ. 2556 ผู้ถือหุ้นมีมติให้กิจการร่วมค้าจ่ายเงินปันผลในอัตรา 0.30 บาทต่อหุ้น รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 90 ล้านบาท โดยจ่ายให้กับบริษัทและส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในวันที่ 14 มิถุนายน พ.ศ. 2556 บริษัทได้บันทึกเงินปันผลรับจำนวน 44.1 ล้านบาท ซึ่งเป็นสัดส่วนของบริษัทในงบกำไรขาดทุน

	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะบริษัท
	พันบาท	พันบาท
<b>ส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้า</b>		
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556</b>		
ราคาตามบัญชีต้นปี	2,568,604	1,470,000
เงินลงทุนในกิจการร่วมค้าเพิ่มขึ้น	343,000	343,000
เงินปันผลรับ	(44,100)	-
ส่วนแบ่งกำไรจากกิจการร่วมค้า	291,574	-
ราคาตามบัญชีปลายปี	3,159,078	1,813,000

รายละเอียดของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	ลักษณะความสัมพันธ์	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ	
		พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
<b>บริษัทย่อย</b>			
บริษัท เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	74	74
บริษัท เอกมัย โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	51	51
บริษัท สยามฟิวเจอร์ฟร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	100	100
บริษัท รัชโยธิน อเวน्यू จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	50	50
บริษัท รัชโยธิน อเวน्यू แมเนจเม้นท์ จำกัด	ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน บริษัท รัชโยธิน อเวน्यू จำกัด	50	50
บริษัท สยามฟิวเจอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	100	100
<b>กิจการร่วมค้า</b>			
บริษัท เอส เอฟ ดีเวลอปเมนต์ จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	49	49
บริษัท นอร์ธ บางกอก ดีเวลอปเมนต์ จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	49	-

บริษัทย่อยและกิจการร่วมค้าทั้งหมดจดทะเบียนและประกอบกิจการในประเทศไทย โดยประกอบธุรกิจหลักในการให้เช่าพื้นที่ในอาคารและให้บริการด้านสาธารณูปโภค



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 และ พ.ศ. 2555

## 9 เงินลงทุนในบริษัทย่อยและส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้า (ต่อ)

ส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้และค่าใช้จ่ายของกิจการร่วมค้ามีจำนวนเงินดังนี้

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	พันบาท	พันบาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	347,514	509,779
ลูกหนี้การค้า	12,575	40,482
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	103,561	80,994
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	20	1,987
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	6,285,085	6,131,586
อุปกรณ์ - สุทธิ	78,793	12,294
สินทรัพย์อื่น	17,889	58,941
<b>สินทรัพย์รวม</b>	<b>6,845,437</b>	<b>6,836,063</b>
ค่าเช่าที่ดินรับรู้ด้วยวิธีสัญญาเช่าการเงิน	151,873	150,285
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,859,150	3,113,950
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	67,066	69,620
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	308,680	264,910
เจ้าหนี้การค้า	24,251	42,679
หนี้สินอื่น	619,849	627,525
<b>หนี้สินรวม</b>	<b>4,030,869</b>	<b>4,268,969</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>2,814,568</b>	<b>2,567,094</b>



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 และ พ.ศ. 2555

## 9 เงินลงทุนในบริษัทย่อยและส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้า (ต่อ)

ส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้และค่าใช้จ่ายของกิจการร่วมค้ามีจำนวนเงินดังนี้ (ต่อ)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	พันบาท	พันบาท
รายได้ค่าเช่า	656,774	423,794
กำไรจากการปรับมูลค่าสุทธิธรรมดาส่งเสริมทรัพย์สินเพื่อการลงทุน - สุทธิ	103,301	1,229,212
รายได้ดอกเบี้ย	8,188	4,976
รายได้อื่น	226,376	126,335
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	(300,726)	(169,217)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(134,198)	(120,019)
ต้นทุนทางการเงิน	(194,000)	(138,825)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	365,715	1,356,256
ภาษีเงินได้	(74,141)	(274,993)
กำไรสุทธิ	291,574	1,081,263

กิจการร่วมค้าได้ทำสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยเพื่อเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินในสกุลเงินบาทจากอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัวเป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่ภายใต้สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย

สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย ณ วันที่ 31 ธันวาคมมีอายุที่เหลือดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	พันบาท	พันบาท
1 ปีแต่ไม่เกิน 3 ปี	490,923	197,077
มากกว่า 3 ปี	5,345,381	6,055,523
	5,836,304	6,252,600

สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยมีกำหนดชำระผลแตกต่างของอัตราดอกเบี้ยเป็นรายสามเดือน



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 และ พ.ศ. 2555

## 10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ

	งบการเงินรวม			งบการเงิน เฉพาะบริษัท
	โปรแกรม			โปรแกรม
	ค่าความนิยม	คอมพิวเตอร์	รวม	คอมพิวเตอร์
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
<b>วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2555</b>				
ราคาทุน	5,000	28,890	33,890	28,890
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(563)	(7,889)	(8,452)	(7,889)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	4,437	21,001	25,438	21,001
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555</b>				
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	4,437	21,001	25,438	21,001
ซื้อสินทรัพย์	-	612	612	612
ค่าตัดจำหน่าย	-	(2,922)	(2,922)	(2,922)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	4,437	18,691	23,128	18,691
<b>วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555</b>				
ราคาทุน	5,000	29,502	34,502	29,502
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(563)	(10,811)	(11,374)	(10,811)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	4,437	18,691	23,128	18,691
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556</b>				
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	4,437	18,691	23,128	18,691
ซื้อสินทรัพย์	-	2,256	2,256	2,256
ค่าตัดจำหน่าย	-	(3,013)	(3,013)	(3,013)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	4,437	17,934	22,371	17,934
<b>วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556</b>				
ราคาทุน	5,000	31,758	36,758	31,758
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(563)	(13,824)	(14,387)	(13,824)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	4,437	17,934	22,371	17,934



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 และ พ.ศ. 2555

## 11 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 1 มกราคม	7,607,225	7,348,733	4,089,150	4,030,335
โอนจากที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	-	2,826	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นในระหว่างปี	65,491	149,914	32,596	35,889
จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน				
ตามสัญญาเช่าการเงิน	(4,543)	-	(4,543)	-
กำไร(ขาดทุน)จากการปรับมูลค่าสุทธิ	(57,587)	105,752	(81,075)	22,926
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	7,610,586	7,607,225	4,036,128	4,089,150

	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะบริษัท
	พันบาท	พันบาท
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556		
ขาดทุนจากการปรับมูลค่าสุทธิ	(57,587)	(81,075)
ต้นทุนทางการเงินจากการบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(97,280)	(66,370)
ขาดทุนจากการปรับมูลค่าสุทธิของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	(154,867)	(147,445)

	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะบริษัท
	พันบาท	พันบาท
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555		
กำไรจากการปรับมูลค่าสุทธิ	105,752	22,926
ต้นทุนทางการเงินจากการบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(91,985)	(61,307)
กำไร(ขาดทุน)จากการปรับมูลค่าสุทธิของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	13,767	(38,381)

รายได้ค่าเช่าและค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่ที่แสดงในงบกำไรขาดทุนเป็นรายได้และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีมูลค่าตามบัญชีก่อนปรับมูลค่าสุทธิจำนวน 515 ล้านบาท (พ.ศ. 2555 : 515 ล้านบาท) ถูกใช้เป็นหลักประกันเงินกู้ยืมตามที่อธิบายไว้ในหมายเหตุ 13 และ 14



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 และ พ.ศ. 2555

## 12 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ

	งบการเงินรวม			
	อาคารและ ส่วนปรับปรุง พื้นที่	ยานพาหนะ อุปกรณ์สำนักงาน และคอมพิวเตอร์ พื้นที่	งานระหว่างก่อสร้าง และโครงการระหว่าง การพัฒนา พื้นที่	รวม พื้นที่
<b>วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2555</b>				
ราคาทุน	11,852	103,903	5,738	121,493
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(2,384)	(83,699)	-	(86,083)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	9,468	20,204	5,738	35,410
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555</b>				
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	9,468	20,204	5,738	35,410
ซื้อสินทรัพย์	-	10,419	395	10,814
โอนเข้า (โอนออก)	-	1,647	(1,647)	-
ค่าเสื่อมราคา	(482)	(10,884)	-	(11,366)
โอนสินทรัพย์เป็นอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	-	-	(2,826)	(2,826)
ตัดจำหน่าย	-	-	(1,642)	(1,642)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	8,986	21,386	18	30,390
<b>วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555</b>				
ราคาทุน	11,852	115,969	18	127,839
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(2,866)	(94,583)	-	(97,449)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	8,986	21,386	18	30,390
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556</b>				
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	8,986	21,386	18	30,390
ซื้อสินทรัพย์	-	6,114	401	6,515
ค่าเสื่อมราคา	(484)	(7,914)	-	(8,398)
ตัดจำหน่าย	-	-	(18)	(18)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	8,502	19,586	401	28,489
<b>วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556</b>				
ราคาทุน	11,852	122,083	401	134,336
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(3,350)	(102,497)	-	(105,847)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	8,502	19,586	401	28,489





บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 และ พ.ศ. 2555

## 12 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ (ต่อ)

	งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	ยานพาหนะ	งานระหว่างก่อสร้าง	รวม
	อุปกรณ์สำนักงาน	และโครงการ	
	และคอมพิวเตอร์	ระหว่างการพัฒนา	
	พันบาท	พันบาท	พันบาท
<b>วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2555</b>			
ราคาทุน	78,423	1,264	79,687
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(63,717)	-	(63,717)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	14,706	1,264	15,970
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555</b>			
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	14,706	1,264	15,970
ซื้อสินทรัพย์	5,682	397	6,079
ค่าเสื่อมราคา	(7,195)	-	(7,195)
ตัดจำหน่าย	-	(1,642)	(1,642)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	13,193	19	13,212
<b>วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555</b>			
ราคาทุน	84,105	19	84,124
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(70,912)	-	(70,912)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	13,193	19	13,212
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556</b>			
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	13,193	19	13,212
ซื้อสินทรัพย์	3,552	401	3,953
ค่าเสื่อมราคา	(5,229)	-	(5,229)
ตัดจำหน่าย	-	(19)	(19)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	11,516	401	11,917
<b>วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556</b>			
ราคาทุน	87,657	401	88,058
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(76,141)	-	(76,141)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	11,516	401	11,917



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 และ พ.ศ. 2555

## 13 เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	-	855	-	855
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร	200,000	90,000	200,000	90,000
	200,000	90,855	200,000	90,855

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคารได้รับการค้ำประกันโดยการจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์แห่งหนึ่งเป็นหลักประกัน มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.50 ต่อปี (พ.ศ. 2555 : ร้อยละ 4.60 ถึงร้อยละ 5.12 ต่อปี)

## 14 เงินกู้ยืม

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
<b>ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี</b>				
เงินกู้ยืมจากธนาคาร	-	91,250	-	22,500
หุ้นกู้	498,439	1,198,854	498,439	1,198,854
	498,439	1,290,104	498,439	1,221,354
<b>เงินกู้ยืมระยะยาว</b>				
เงินกู้ยืมจากธนาคาร	-	72,500	-	-
หุ้นกู้	1,447,676	500,000	1,447,676	500,000
	1,447,676	572,500	1,447,676	500,000
<b>รวมเงินกู้ยืม</b>	<b>1,946,115</b>	<b>1,862,604</b>	<b>1,946,115</b>	<b>1,721,354</b>

## เงินกู้ยืมจากธนาคาร

เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารพาณิชย์มีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราดอกเบี้ยขั้นต่ำ (MLR) และ MLR ลบร้อยละ 0.25 ต่อปี (พ.ศ. 2555 : MLR และ MLR ลบร้อยละ 0.25 ต่อปี) เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์หลายแห่ง เงินกู้ยืมระยะยาวมีการชำระดอกเบี้ยทุกเดือน



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 และ พ.ศ. 2555

## 14 เงินกู้ยืม (ต่อ)

## หุ้นกู้

หุ้นกู้มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 4.70 ถึงร้อยละ 4.85 ต่อปี และมีกำหนดไถ่ถอนคืนในระหว่างเดือนกรกฎาคม พ.ศ. 2557 ถึงเดือนกรกฎาคม พ.ศ. 2560 บริษัทจะต้องชำระอัตราส่วนทางการเงินตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมสามารถวิเคราะห์ดังนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ราคาตามบัญชีต้นปี	1,862,604	1,953,571	1,721,354	1,749,821
หุ้นกู้เพิ่มขึ้นระหว่างปี	1,450,000	-	1,450,000	-
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	(4,521)	-	(4,521)	-
การจ่ายคืนเงินกู้ยืมจากธนาคารและหุ้นกู้	(1,363,750)	(92,500)	(1,222,500)	(30,000)
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	1,782	1,533	1,782	1,533
ราคาตามบัญชีปลายปี	1,946,115	1,862,604	1,946,115	1,721,354

ณ วันที่ 22 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกันจำนวน 750,000 หน่วย โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท จำนวนเงินทั้งสิ้น 750 ล้านบาท หุ้นกู้มีดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 4.70 ต่อปี และมีกำหนดไถ่ถอนคืนในวันที่ 22 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2559 บริษัทจะต้องชำระอัตราส่วนทางการเงินและข้อกำหนดอื่น ๆ ตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน

ณ วันที่ 19 กรกฎาคม พ.ศ. 2556 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกันจำนวน 700,000 หน่วย โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท จำนวนเงินทั้งสิ้น 700 ล้านบาท หุ้นกู้มีดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 4.85 ต่อปี และมีกำหนดไถ่ถอนคืนในวันที่ 19 กรกฎาคม พ.ศ. 2560 บริษัทจะต้องชำระอัตราส่วนทางการเงินและข้อกำหนดอื่น ๆ ตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมของกลุ่มบริษัทและบริษัท มีดังต่อไปนี้

เงินกู้ยืมทั้งสิ้น	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
- อัตราคงที่	1,946,115	1,698,854	1,946,115	1,698,854
- อัตราลอยตัว	-	163,750	-	22,500
	1,946,115	1,862,604	1,946,115	1,721,354



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 และ พ.ศ. 2555

## 14 เงินกู้ยืม (ต่อ)

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมของกลุ่มบริษัทและบริษัท มีดังต่อไปนี้ (ต่อ)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ
อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักต่อปี				
- เงินกู้ยืมทั้งหมด	4.78	4.92	4.78	4.77

มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม			
	มูลค่าตามบัญชี		มูลค่ายุติธรรม	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เงินกู้ยืมทั้งสิ้น	1,946,115	1,862,604	1,825,582	1,820,595

	งบการเงินเฉพาะบริษัท			
	มูลค่าตามบัญชี		มูลค่ายุติธรรม	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เงินกู้ยืมทั้งสิ้น	1,946,115	1,721,354	1,825,582	1,683,884

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมจากธนาคารและหุ้นกู้คำนวณจากกระแสเงินสดคิดลด โดยอัตราคิดลดที่ใช้ในการคำนวณเป็นอัตราคิดลดที่อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ผู้บริหารบริษัทคาดว่ากลุ่มบริษัทสามารถจัดหาเงินกู้ได้ ณ วันที่ในงบการเงิน

ระยะเวลาการครบกำหนดของเงินกู้ยืมระยะยาว มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	498,439	1,290,104	498,439	1,221,354
ครบกำหนดเกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 2 ปี	-	572,500	-	500,000
ครบกำหนดเกินกว่า 2 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	1,447,676	-	1,447,676	-
	1,946,115	1,862,604	1,946,115	1,721,354



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 และ พ.ศ. 2555

## 15 หนี้สินหมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	64,521	65,463	33,109	37,055
ภาษีโรงเรือนค้างจ่าย	139,441	166,578	78,538	99,742
เงินประกันผลงานค้างจ่าย	8,172	8,810	6,068	6,445
ดอกเบี้ยจ่ายค้างจ่าย	14,984	15,294	14,984	15,206
อื่น ๆ	38,972	35,516	29,777	30,750
	<u>266,090</u>	<u>291,661</u>	<u>162,476</u>	<u>189,198</u>

## 16. ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า

ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าถึงกำหนดรับรู้เป็นรายได้ตามระยะเวลาต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ถึงกำหนดรับรู้เป็นรายได้ภายใน 1 ปี	52,101	57,232	30,916	36,038
ภายใน 2 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	130,393	145,553	51,629	66,770
เกินกว่า 5 ปี	339,055	366,529	31,422	39,205
	<u>469,448</u>	<u>512,082</u>	<u>83,051</u>	<u>105,975</u>
	<u>521,549</u>	<u>569,314</u>	<u>113,967</u>	<u>142,013</u>



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 และ พ.ศ. 2555

## 17 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ความเคลื่อนไหวของบัญชีภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีมีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปีหนี้สินภาษีเงินได้	(609,419)	(631,520)	(327,988)	(330,932)
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน (หมายเหตุ 23)	(22,075)	22,101	(15,545)	2,944
ยอดปลายปีหนี้สินภาษีเงินได้	(631,494)	(609,419)	(343,533)	(327,988)

ความเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (ก่อนรายการหักกลบลบกันของยอดดุลที่มีกับหน่วยงานเก็บภาษีเดียวกัน) มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	งบการเงินรวม			
	เงินมัดจำ	ค่าบริการ	อื่น ๆ	รวม
	รับจากลูกค้า	รับล่วงหน้า		
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2556	14,275	18,191	5,059	37,525
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน	(600)	2,096	3,102	4,598
ยอดปลายปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556	13,675	20,287	8,161	42,123

หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	งบการเงินรวม		
	กำไรจาก	อสังหาริมทรัพย์	รวม
	สัญญาเช่าการเงิน	เพื่อการลงทุน	
	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2556	244,755	402,189	646,944
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน	(18,317)	44,990	26,673
ยอดปลายปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556	226,438	447,179	673,617



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 และ พ.ศ. 2555

## 17 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (ต่อ)

ความเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (ก่อนรายการหักกลบลบกันของยอดดุลที่มีกับหน่วยงานเก็บภาษีเดียวกัน) มีรายละเอียดดังต่อไปนี้ (ต่อ)

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	งบการเงินเฉพาะบริษัท			
	เงินมัดจำ	ค่าบริการ	อื่น ๆ	รวม
	รับจากลูกค้า	รับล่วงหน้า		
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2556	5,521	3,906	5,059	14,486
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน	(104)	31	1,700	1,627
ยอดปลายปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556	5,417	3,937	6,759	16,113

หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	กำไรจาก	อสังหาริมทรัพย์	รวม
	สัญญาเช่าการเงิน	เพื่อการลงทุน	
	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2556	68,438	274,036	342,474
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน	(3,976)	21,148	17,172
ยอดปลายปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556	64,462	295,184	359,646

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถแสดงหักกลบลบกันในกรณีที่เป็นทางกฎหมาย เป็นภาษีซึ่งจัดเก็บโดยหน่วยงานทางภาษีหน่วยงานเดียวกันในกรณีนี้คือกรมสรรพากร การหักกลบลบกันที่แสดงผลสุทธิใน งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	42,123	37,525	16,113	14,486
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(673,617)	(646,944)	(359,646)	(342,474)
รวมหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(631,494)	(609,419)	(343,533)	(327,988)



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 และ พ.ศ. 2555

## 18 ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

รายการเคลื่อนไหวของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานในระหว่างปีมีดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปี	23,884	19,958
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	3,531	3,194
ต้นทุนดอกเบี้ย	917	732
ยอดคงเหลือปลายปี	28,332	23,884

ค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนมีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	พันบาท	พันบาท
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	3,531	3,194
ต้นทุนดอกเบี้ย	917	732
รวม	4,448	3,926

ข้อสมมุติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้เป็นดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
อัตราคิดลด	ร้อยละ 3.84	ร้อยละ 3.84
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต	ร้อยละ 6	ร้อยละ 6
เกษียณอายุ	60 ปี	60 ปี
อัตราการตายก่อนเกษียณอายุ	ร้อยละ 100 ของ Thai Mortality Ordinary Table 2008	ร้อยละ 100 ของ Thai Mortality Ordinary Table 2008
อัตราการทุพพลภาพ	ร้อยละ 5 ของ Thai Mortality Ordinary Table 2008	ร้อยละ 5 ของ Thai Mortality Ordinary Table 2008





บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 และ พ.ศ. 2555

**19**    **ทุนเรือนหุ้นและส่วนเกินมูลค่าหุ้น**

	จำนวนเงิน		
	หุ้นสามัญ	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	รวม
	พันบาท	พันบาท	พันบาท
<b>ทุนที่ออกและชำระแล้ว</b>			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2554	1,036,226	620,590	1,656,816
การออกหุ้น	133,637	13,439	147,076
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555	1,169,863	634,029	1,803,892
การออกหุ้น	146,157	-	146,157
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556	<u>1,316,020</u>	<u>634,029</u>	<u>1,950,049</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 ทุนจดทะเบียนของบริษัทมีจำนวน 1,316,105,475 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท (พ.ศ. 2555 : จำนวน 1,169,875,095 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) ทุนที่ออกและชำระแล้วจำนวน 1,316,020,126 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท (พ.ศ. 2555 : 1,169,862,645 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)

**ใบสำคัญแสดงสิทธิ**

ผู้ถือได้อนุมัติออกใบสำคัญแสดงสิทธิเพื่อแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญของบริษัทให้แก่พนักงานและกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 17 มกราคม พ.ศ. 2550 และวันที่ 13 มิถุนายน พ.ศ. 2550 จำนวน 15,000,000 หน่วย มีอายุการใช้สิทธิ 5 ปี โดยผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ สามารถใช้สิทธิแปลงสภาพได้ในอัตราใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วยต่อ 1 หุ้นสามัญ ในราคาใช้สิทธิหุ้นละ 6.94 บาท

ในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม พ.ศ. 2552 คณะกรรมการมีมติเปลี่ยนอัตราการใช้สิทธิแปลงสภาพจากใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วยต่อ 1 หุ้นสามัญ เป็นใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วยต่อ 1.48344 หุ้นสามัญ และเปลี่ยนราคาใช้สิทธิจากราคาหุ้นละ 6.94 บาท เป็นราคาหุ้นละ 4.678 บาท

ในระหว่างปี พ.ศ. 2555 มีใบสำคัญแสดงสิทธิที่มีการใช้สิทธิจำนวน 2,113,941 หน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 มีใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งหมดอายุการใช้สิทธิและไม่ได้ใช้สิทธิจำนวน 1,636,213 หน่วย

**20**    **สำรองตามกฎหมาย**

ตามพระราชบัญญัติบริษัท มหาชน จำกัด บริษัทจะต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละห้าของกำไรสุทธิประจำปี หักด้วยขาดทุนสะสม (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของทุนจดทะเบียน ซึ่งสำรองตามกฎหมายนี้จะไม่สามารนำไปจ่ายเงินปันผลได้ อย่างไรก็ตามบริษัทจะจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีเป็นสำรองตามกฎหมายเมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริหารแล้ว



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 และ พ.ศ. 2555

**21 ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ**

ค่าใช้จ่ายที่สำคัญที่รวมอยู่ในการคำนวณกำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ สามารถแยกตามลักษณะได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ (หมายเหตุ 12)	8,398	11,366	5,229	7,195
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	99,634	97,777	99,634	97,777

**22. ต้นทุนทางการเงิน**

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ดอกเบี้ยจ่าย				
- หุ้นกู้	94,548	80,821	94,548	80,821
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	5,748	19,600	3,458	7,077
- เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	128	154	128	153
- ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	1,782	1,533	1,782	1,533
- เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	1,266	443
- อื่นๆ	950	21	950	21
รวมต้นทุนทางการเงิน	103,156	102,129	102,132	90,048



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 และ พ.ศ. 2555

## 23 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนรวมและงบกำไรขาดทุนเฉพาะบริษัทสามารถวิเคราะห์ได้ดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในปัจจุบัน	62,159	64,215	23,694	28,658
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
รายการที่เกิดจากผลแตกต่างชั่วคราว	22,075	26,837	15,545	42,860
ผลกระทบจากการเปลี่ยนอัตราภาษี	-	(48,938)	-	(45,804)
รวมภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (หมายเหตุ 17)	22,705	(22,101)	15,545	(2,944)
รวมค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	84,234	42,114	39,239	25,714

การคำนวณภาษีเงินได้ในงบกำไรขาดทุนรวมและงบกำไรขาดทุนเฉพาะบริษัท มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
กำไรก่อนภาษีเงินได้	627,602	1,447,035	216,375	298,809
ภาษีเงินได้คำนวณที่อัตราภาษี ร้อยละ 20 (พ.ศ. 2555 : ร้อยละ 23) สำหรับบริษัทและอัตราร้อยละ 15 ถึง 20 (พ.ศ. 2555 : ร้อยละ 15 ถึง 23) สำหรับบริษัทย่อย	125,616	316,233	43,275	68,726
ผลกระทบ:				
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี	(58,315)	(232,516)	(8,820)	-
ค่าใช้จ่ายที่หักเป็นค่าใช้จ่ายทางภาษีไม่ได้	16,933	7,335	4,784	2,792
การวัดมูลค่าใหม่เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงอัตราภาษี	-	(48,938)	-	(45,804)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	84,234	42,114	39,239	25,714

เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ. 2554 ได้มีพระราชกฤษฎีกาประกาศเกี่ยวกับการลดอัตราภาษีเงินได้จากร้อยละ 30 เป็นร้อยละ 23 สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีเริ่มต้นหรือหลังจากวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2555 และร้อยละ 20 สำหรับสองรอบระยะเวลาบัญชีเริ่มต้นหรือหลังจากวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2556 ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องได้ถูกวัดมูลค่าใหม่ด้วยอัตราภาษีเงินได้ใหม่ดังกล่าว



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 และ พ.ศ. 2555

## 24 กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของบริษัทใหญ่ด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ชำระแล้ว และออกจำหน่ายในระหว่างปี

ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นปรับลด จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยได้ปรับปรุงด้วยจำนวนหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลด โดยถือว่าหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดได้แปลงเป็นหุ้นสามัญทั้งหมด บริษัทมีใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นที่ออกให้แก่กรรมการและพนักงานของบริษัท (หมายเหตุ 19)

ในการคำนวณจำนวนหุ้นสามัญที่เพิ่มขึ้นในกรณีที่มีการใช้สิทธิทำโดยการคำนวณว่าหากนำเงินที่ได้รับจากการใช้สิทธิจากใบสำคัญแสดงสิทธิที่เหลืออยู่ดังกล่าวมาซื้อหุ้นสามัญกลับคืนในราคาตลาด (ราคาถัวเฉลี่ยของหุ้นสามัญของบริษัทสำหรับปี) แล้วจะมีหุ้นสามัญเพิ่มขึ้นอีกเท่าใด แล้วนำจำนวนหุ้นสามัญส่วนเพิ่มดังกล่าวมารวมกับหุ้นสามัญที่มีอยู่ ทั้งนี้จะไม่มีการปรับปรุงใด ๆ ในงบกำไรขาดทุน

ในระหว่างปี พ.ศ. 2556 บริษัทออกหุ้นปันผลจำนวน 146,157,481 หุ้น โดยบริษัทได้ปรับปรุงจำนวนหุ้นสามัญที่ถือโดยผู้ถือหุ้น ก่อนเหตุการณ์ดังกล่าวตามสัดส่วนที่เปลี่ยนแปลงไปของจำนวนหุ้นสามัญที่ถือโดยผู้ถือหุ้นเสมือนว่าเหตุการณ์ดังกล่าวได้เกิดขึ้นตั้งแต่วันเริ่มต้นของงวดแรกสุดที่น่าเสนอ ซึ่งมีผลทำให้จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นของรอบปีบัญชี พ.ศ. 2555 มีการเปลี่ยนแปลงดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2555 จำนวนหุ้น ตามที่ปรับใหม่	พ.ศ. 2555 จำนวนหุ้น ตามที่รายงานไว้เดิม
<b>กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน</b>		
หุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	1,315,628,610	1,169,471,129
<b>กำไรต่อหุ้นปรับลด</b>		
หุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	1,315,628,610	1,169,471,129



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 และ พ.ศ. 2555

## 24 กำไรต่อหุ้น (ต่อ)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
กำไรที่เป็นของบริษัทใหญ่ (พันบาท)	511,863	1,400,912	177,136	273,095
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ชำระแล้ว และออกจำหน่าย (พันหุ้น)	1,316,020	1,315,629	1,316,020	1,315,629
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.39	1.06	0.13	0.21
ผลกระทบของหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลด (พันหุ้น)	-	-	-	-
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ใช้คำนวณ กำไรต่อหุ้นปรับลด (พันหุ้น)	1,316,020	1,315,629	1,316,020	1,315,629
กำไรต่อหุ้นปรับลด (บาท)	0.39	1.06	0.13	0.21

## 25 เงินปันผล

ในการประชุมใหญ่สามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 27 มีนาคม พ.ศ. 2556 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานของปี พ.ศ. 2555 ในรูปของหุ้นสามัญในอัตรา 8 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นปันผล และในรูปของเงินสดจำนวน 0.01389 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวน 146,157,481 หุ้น และจำนวนเงิน 16.24 ล้านบาท ตามลำดับ โดยจ่ายให้กับผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 23 เมษายน พ.ศ. 2556

ในการประชุมใหญ่สามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 22 มีนาคม พ.ศ. 2555 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานของปี พ.ศ. 2554 ในรูปของหุ้นสามัญในอัตรา 8 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นปันผล และในรูปของเงินสดจำนวน 0.01389 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวน 129,982,560 หุ้น และจำนวนเงิน 14.44 ล้านบาท ตามลำดับ โดยจ่ายให้กับผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 20 เมษายน พ.ศ. 2555



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 และ พ.ศ. 2555

**26 กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน**

การกระทบยอดกำไรก่อนภาษีเงินได้ให้เป็นกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	บาท	บาท	บาท	บาท
กำไรก่อนภาษีเงินได้	627,602,264	1,447,035,347	216,375,132	298,808,832
รายการปรับปรุง				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (หมายเหตุ 10 และ 12)	11,411,175	14,288,901	8,242,387	10,116,856
ตัดจำหน่ายค่าเช่ายวดยนต์	66,161	66,160	-	-
ดอกเบี้ยรับ	(25,959,904)	(36,925,455)	(39,607,296)	(31,875,437)
ดอกเบี้ยจ่าย	103,156,107	102,129,231	102,131,780	90,048,364
เงินปันผลรับ (หมายเหตุ 9)	-	-	(44,100,000)	-
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ (หมายเหตุ 14)	1,781,912	1,533,287	1,781,912	1,533,287
รับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	(47,187,452)	(50,668,381)	(27,496,622)	(30,977,551)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้เป็นต้นทุน				
สัญญาเช่าการเงิน (หมายเหตุ 11)	4,542,683	-	4,542,683	-
หนี้สงสัยจะสูญกลับรายการ	-	(1,474,169)	-	(1,474,169)
หนี้สินผลประโยชน์พนักงาน (หมายเหตุ 18)	4,447,771	3,926,796	4,447,771	3,926,796
ขาดทุน(กำไร)จากการปรับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์				
เพื่อการลงทุน (หมายเหตุ 11)	154,866,993	(13,766,510)	147,444,676	38,380,957
ส่วนแบ่งกำไรจากกิจการร่วมค้า (หมายเหตุ 9)	(291,574,323)	(1,081,263,165)	-	-
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายโครงการ				
ระหว่างการพัฒนา (หมายเหตุ 12)	18,500	1,641,674	18,500	1,641,674
ขาดทุนจากการยกเลิกสัญญาเช่าทางการเงิน	-	169,596,356	-	-
การเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน				
- เงินลงทุนชั่วคราว	(24,565,631)	30,504,067	(24,565,631)	30,504,067
- ลูกหนี้การค้า	(6,909,118)	10,778,202	1,367,520	(360,902)
- ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	43,239,025	100,682,565	31,615,157	59,747,938
- ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(28,473,643)	(68,725,907)	(62,351,306)	(59,023,714)
- สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	14,115,601	13,679,370	9,742,425	(13,530,588)
- เงินประกันการเช่าที่ดิน	396,193	(1,188,246)	396,193	(1,188,246)
- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(681,529)	(6,731,130)	5,141,602	(6,731,796)
- เจ้าหนี้การค้า	639,450	1,531,100	404,015	523,808
- เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,547,200	565,000	7,813,011	6,171,756
- หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(25,718,746)	(16,824,522)	(28,797,115)	17,761,323
- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	(576,990)	4,101,128	(550,062)	5,091,837
- เงินมัดจำรับจากลูกค้า	(26,444,891)	7,297,051	(20,530,828)	1,819,542
- ค่าเช่าที่ดินที่รับรู้เป็นต้นทุนสัญญาเช่าการเงิน	(205,255,380)	(236,377,732)	(170,586,906)	(179,722,705)
กระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงาน	284,483,428	395,411,018	122,878,998	241,191,929

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 และ พ.ศ. 2555

## 27 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

ความเสี่ยงทางการเงินที่สำคัญสำหรับกลุ่มบริษัท ได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และความเสี่ยงจากสินเชื่อโดยกลุ่มบริษัท ได้กู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานซึ่งต้องจ่ายอัตราดอกเบี้ยทั้งแบบคงที่และแบบลอยตัว ความเสี่ยงจากสินเชื่อเกิดจากความสามารถในการเรียกเก็บค่าเช่า

### ก) ความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อ

กลุ่มบริษัทมีนโยบายปัจจุบันที่กำหนดไว้เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อ ได้แก่

- กำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินประกันการเช่าและบริการในอัตรา 6 เท่าของค่าเช่าและค่าบริการรายเดือน
- บอกลิขสิทธิ์เช่าสำหรับลูกค้าที่ค้างชำระค่าเช่าหรือค่าบริการเกินกว่าที่กำหนด

กลุ่มบริษัทไม่มีการกระจัดอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเนื่องจากกลุ่มบริษัทมีลูกค้าจำนวนมากราย ซึ่งรายได้ส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทเป็นรายได้ที่รับเป็นเงินสด กลุ่มบริษัทมีนโยบายที่เหมาะสมเพื่อทำให้เชื่อมั่นได้ว่าได้ให้เช่าและให้บริการแก่ลูกค้าที่มีประวัติสินเชื่ออยู่ในระดับที่เหมาะสม คู่สัญญาในอนุพันธ์ทางการเงินและรายการเงินสดได้เลือกที่จะทำรายการกับสถาบันการเงินที่มีคุณภาพและมีความน่าเชื่อถือสูง

### ข) ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องคือความเสี่ยงที่กลุ่มบริษัทจะเผชิญความยุ่งยากในการระดมทุนให้เพียงพอและทันเวลาต่อการปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงิน นโยบายของส่วนงานบริหารเงินของกลุ่มบริษัทตั้งเป้าหมายจะดำรงความยืดหยุ่นในการระดมเงินทุนโดยการรักษาวางเงินสินเชื่อที่ตกลงไว้ให้มีความเพียงพอ

### ค) ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

รายได้และกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทส่วนใหญ่ไม่ขึ้นกับการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในตลาด ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยเกิดขึ้นจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในตลาด ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ของกลุ่มบริษัทส่วนใหญ่เป็นอัตราคงที่

### ง) มูลค่ายุติธรรม

ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่สำคัญ ได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้น เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้อื่น มีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมเนื่องจากมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด ข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมได้แสดงไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 และ พ.ศ. 2555

**28 รายการกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน**

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทหมายถึงบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัท หรือถูกควบคุมโดยบริษัทไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึงบริษัทที่ทำหน้าที่ถือหุ้น บริษัทย่อยและกิจการที่เป็นบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลซึ่งถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมและมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัท ตลอดจนทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ในการพิจารณาถึงความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทแต่ละรายการ บริษัทคำนึงถึงเนื้อหาของ ความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทร่วมของบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือหุ้นในบริษัทร้อยละ 23.72 (วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 : ร้อยละ 20.49) ดังนั้นบริษัทย่อยและบริษัทร่วมทั้งหมดของบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ถือเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทมีรายการบัญชีที่เกิดขึ้นกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นรายการที่เกิดขึ้นเป็นปกติของการดำเนินธุรกิจ รายการที่มีสาระสำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 และ พ.ศ. 2555 มีดังนี้

**ก) รายได้ และค่าใช้จ่าย**

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม</b>				
<b>รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ</b>				
กลุ่มบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	63,500	61,585	27,974	27,207
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	28,923	24,324	21,164	16,941
	<u>92,423</u>	<u>85,909</u>	<u>49,138</u>	<u>44,148</u>
<b>รายได้ค่าบริการบริหารงาน</b>				
บริษัทย่อย	-	-	56,883	63,006
กิจการร่วมค้า	7,537	1,182	7,537	1,182
	<u>7,537</u>	<u>1,182</u>	<u>64,420</u>	<u>64,188</u>
<b>ดอกเบี้ยรับ</b>				
บริษัทย่อย	-	-	21,864	14,537
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	478	-	-	-
	<u>478</u>	<u>-</u>	<u>21,864</u>	<u>14,537</u>





บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 และ พ.ศ. 2555

**28 รายการกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน**

กลุ่มบริษัทมีรายการบัญชีที่เกิดขึ้นกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นรายการที่เกิดขึ้นเป็นปกติของการดำเนินธุรกิจ รายการที่มีสาระสำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 และ พ.ศ. 2555 มีดังนี้

**ก รายได้ และค่าใช้จ่าย (ต่อ)**

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
<b>ค่าใช้จ่ายในการบริหาร</b>				
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	8,150	2,047	7,880	1,777
<b>ดอกเบี้ยจ่าย</b>				
บริษัทย่อย	-	-	1,266	443

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นรายการตามปกติธุรกิจที่เรียกเก็บตามราคาตลาด ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเล จำนวนพื้นที่ ระยะเวลาที่เช่า เวลาและประเภทของการเช่า รายได้และค่าใช้จ่ายการบริหารงานเรียกเก็บตามอัตราที่ระบุในสัญญา

รายได้ดอกเบี้ยรับคิดในอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 3.10 ถึงร้อยละ 7.00 ต่อปี (พ.ศ. 2555 : ร้อยละ 6.00 ถึงร้อยละ 7.75 ต่อปี)

**ข) ลูกหนี้การค้า**

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
กลุ่มบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	736	-	5	-
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5,134	-	-	-
	5,870	-	5	-

**ค) ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	1,478	1,000	-	-
บริษัทย่อย	-	-	232,822	198,467
กิจการร่วมค้า	126,381	98,385	126,381	98,385
	127,859	99,385	359,203	296,852



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 และ พ.ศ. 2555

## 28 รายการกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

## ง) เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

การเปลี่ยนแปลงในเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยในระหว่างปี มีดังนี้

	งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปี	249,145	249,660
ให้กู้เพิ่มระหว่างปี	150,450	31,585
รับชำระคืนระหว่างปี	(46,700)	(32,100)
ยอดปลายปี	352,895	249,145

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยเป็นเงินกู้ยืมที่มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม เงินให้กู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 6.00 ถึงร้อยละ 7.00 ต่อปี (พ.ศ. 2555 : ร้อยละ 7.00 ถึงร้อยละ 7.13 ต่อปี)

การเปลี่ยนแปลงในเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันในระหว่างปี มีดังนี้

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปี	-	-
ให้กู้เพิ่มระหว่างปี	25,000	-
ยอดปลายปี	25,000	-

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินให้กู้ยืมแก่บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เงินให้กู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.10 ต่อปี

## จ) เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	40,005	9,040	14,131	-
บริษัทย่อย	-	-	12,535	162
กิจการร่วมค้า	1,500	230	1,500	6,068
	41,505	9,270	28,166	6,230



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 และ พ.ศ. 2555

28 รายการกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

ฉ) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย

	งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	พันบาท	พันบาท
บริษัทย่อย	93,700	6,200

การเปลี่ยนแปลงในเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อยในระหว่างปี มีดังนี้

	งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปี	6,200	6,500
เงินกู้ยืมระหว่างปี	104,200	-
จ่ายคืนเงินกู้ยืมระหว่างปี	(16,700)	(300)
ยอดปลายปี	93,700	6,200

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อยเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาทประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 2.44 ถึงร้อยละ 3.10 ต่อปี (พ.ศ. 2555 : ร้อยละ 7.00 ถึงร้อยละ 7.25 ต่อปี)

ช) ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 ในบัญชีค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้รวมเงินค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าจากบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) สำหรับการเช่าพื้นที่เป็นจำนวน 106 ล้านบาท (พ.ศ. 2555 : จำนวน 112 ล้านบาท)

ซ) ผลตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ผลตอบแทนกรรมการและผู้บริหารประกอบด้วย เงินเดือนและผลประโยชน์อื่น รวมทั้งเบี้ยประชุมกรรมการที่แสดงเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 และ พ.ศ. 2555

29 ภาระผูกพัน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหลัง  
หนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคาร  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 กลุ่มบริษัทมีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจตามปกติจำนวน 53 ล้านบาท (พ.ศ. 2555 : 268 ล้านบาท)

## 30 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

กลุ่มบริษัทประกอบธุรกิจในส่วนงานเดียวคือการพัฒนาศูนย์การค้าและให้เช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้า ในปัจจุบันกลุ่มบริษัทดำเนินการในประเทศไทยเท่านั้น ขณะที่งบการเงินแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยวิธีราคามูลค่ายุติธรรม รายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้แสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยวิธีราคาทุน

	หน่วย : พันบาท		
	งบการเงินรวม		
	ปรับปรุง		
	อสังหาริมทรัพย์		
	เพื่อการลงทุนเป็น		
	รายงานภายใน	มูลค่ายุติธรรม	งบการเงิน
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556</b>			
รายได้จากการดำเนินงานและรายได้อื่น	1,366,333	-	1,366,333
ส่วนแบ่งกำไรจากกิจการร่วมค้า	117,588	173,986	291,574
รวมรายได้	1,483,921	173,986	1,657,907
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	943,164	(380,828)	562,336
ต้นทุนสัญญาเช่าการเงิน	3,535	1,008	4,543
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรม			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	-	154,867	154,867
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	205,403	-	205,403
รวมค่าใช้จ่าย	1,152,102	(224,953)	927,149
ต้นทุนทางการเงิน	103,156	-	103,156
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	39,244	44,990	84,234
กำไรสำหรับปี	189,419	353,949	543,368
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	172,960	338,903	511,863
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	16,459	15,046	31,505
	189,419	353,949	543,368
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556</b>			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	7,610,586	7,610,586
อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	3,640,664	(3,612,175)	28,489
รวมสินทรัพย์	8,400,153	3,602,703	12,002,856
รวมหนี้สิน	3,981,788	1,590,711	5,572,499



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 และ พ.ศ. 2555

## 30 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน (ต่อ)

	หน่วย : พันบาท		
	งบการเงินรวม		
	ปรับปรุง		
	อสังหาริมทรัพย์		
	เพื่อการลงทุนเป็น		
	รายงานภายใน	มูลค่ายุติธรรม	งบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555			
รายได้จากการดำเนินงานและรายได้อื่น	1,346,671	-	1,346,671
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรม			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	-	13,766	13,766
ส่วนแบ่งกำไรจากกิจการร่วมค้า	40,314	1,040,949	1,081,263
รวมรายได้	1,386,985	1,054,715	2,441,700
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	908,726	(382,868)	525,858
ขาดทุนจากการยกเลิกสัญญาเช่าการเงิน	169,596	-	169,596
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	197,081	-	197,081
รวมค่าใช้จ่าย	1,275,403	(382,868)	892,535
ต้นทุนทางการเงิน	102,129	-	102,129
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	21,268	20,846	42,114
กำไรสำหรับปี	(11,815)	1,416,737	1,404,922
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(25,488)	1,426,400	1,400,912
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	13,673	(9,663)	4,010
	(11,815)	1,416,737	1,404,922
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	7,607,225	7,607,225
อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	3,786,367	(3,755,977)	30,390
รวมสินทรัพย์	7,146,561	4,283,518	11,430,079
รวมหนี้สิน	4,134,482	1,392,365	5,526,847



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 และ พ.ศ. 2555

30 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน (ต่อ)

	หน่วย : พันบาท		
	งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	ปรับปรุง		
	อสังหาริมทรัพย์		
	รายงานภายใน	เพื่อการลงทุนเป็น	งบการเงิน
		มูลค่ายุติธรรม	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556			
รายได้จากการดำเนินงานและรายได้อื่น	976,064	-	976,064
รวมรายได้	976,064	-	976,064
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	584,982	(254,195)	330,787
ต้นทุนสัญญาเช่าการเงิน	3,534	1,009	4,543
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรม			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	-	147,445	147,445
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	174,782	-	174,782
รวมค่าใช้จ่าย	763,298	(105,741)	657,557
ต้นทุนทางการเงิน	102,132	-	102,132
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	18,090	21,149	39,239
กำไรสำหรับปี	92,544	84,592	177,136
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	4,036,128	4,036,128
อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	1,417,440	(1,405,523)	11,917
รวมสินทรัพย์	5,284,016	2,265,736	7,549,752
รวมหนี้สิน	3,056,455	1,042,330	4,098,785



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 และ พ.ศ. 2555

## 30 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน (ต่อ)

	หน่วย : พันบาท		
	งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	ปรับปรุง		
	อสังหาริมทรัพย์		
	รายงานภายใน	มูลค่ายุติธรรม	งบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555			
รายได้จากการดำเนินงานและรายได้อื่น	907,354	-	907,354
รวมรายได้	907,354	-	907,354
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	565,671	(258,493)	307,178
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรม			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	-	38,381	38,381
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	172,938	-	172,938
รวมค่าใช้จ่าย	738,609	(220,112)	518,497
ต้นทุนทางการเงิน	90,048	-	90,048
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	40,326	(14,612)	25,714
กำไรสำหรับปี	38,371	234,724	273,095
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	4,089,150	4,089,150
อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	1,508,071	(1,494,859)	13,212
รวมสินทรัพย์	4,903,811	2,200,824	7,104,634
รวมหนี้สิน	2,892,274	922,228	3,814,562