



SIAM FUTURE DEVELOPMENT PLC.

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ANNUAL REPORT

2014

รายงานประจำปี 2557

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

สารบัญ

1	สารจากคณะกรรมการ
2	รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ
4	ข้อมูลบริษัท
6	ความสำเร็จขององค์กร
7	จุดเด่นทางการเงิน
9	คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน
15	ลักษณะการประกอบธุรกิจ
21	การตลาดและสภาวะการแข่งขัน
26	ปัจจัยความเสี่ยง
30	โครงสร้างองค์กร
31	โครงสร้างผู้ถือหุ้นและการจัดการ
43	รายงานการปฏิบัติตามหลักการค้ากับดูแลกิจการที่ดี
48	ความรับผิดชอบต่อสังคม
50	รายงานของผู้สอบบัญชีและงบการเงิน

สารจากคณะกรรมการ

จากสถานการณ์ทั่วโลกในปีที่ผ่านมามีความผันผวนทั้งในด้านการเมืองและเศรษฐกิจ ทำให้สภาวะการณ์ของโลกชะลอตัว ซึ่งส่งผลกระทบต่อหลายประเทศในทุกภูมิภาครวมถึงประเทศไทยด้วย จะเห็นได้จากการขยายตัวในภาคธุรกิจเป็นไปอย่างระมัดระวัง การใช้จ่ายของประชาชนลดน้อยลง ในปัจจุบันการเมืองของประเทศไทยอยู่ระหว่างการเปลี่ยนแปลงจึงทำให้การใช้จ่ายของทุกภาคส่วนทั้งรัฐบาลและเอกชนชะลอตัวเพื่อรอความชัดเจนทางการเมือง บริษัทจึงต้องพิจารณาอย่างรอบคอบในการเปิดโครงการใหม่ จึงเน้นการพัฒนาและปรับปรุงโครงการเดิมอย่างต่อเนื่อง ได้แก่

โครงการเอสพลานาดมีร้านอาหารเพิ่มเติม เช่น ร้านมารูคาเมะ เซเมง, บุรพาภิรมย์, Jones' Salad, BonChon Chicken Thailand, Kyo Roll En, Taruto, Otoku และ Kelly By Audrey เพื่อรองรับลูกค้าจากอาคาร เอไอเอ แคปปิตอล เซ็นเตอร์ และอาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่กำลังจะเปิดในไตรมาสที่ 3 ของปี พ.ศ. 2558 อีกทั้งในปี พ.ศ. 2558 นี้ตลาดนอร์ดไฟซึ่งอยู่พื้นที่ด้านหลังโครงการเอสพลานาดได้เปิดดำเนินการเมื่อต้นเดือนมกราคมที่ผ่านมา มีลูกค้าเป็นจำนวนมาก จึงทำให้ร้านค้าต่างๆ ในโครงการเอสพลานาดมียอดขายเพิ่มขึ้น

โครงการพัทยา อเวนิว มีผู้เช่ารายใหม่คือ Premium Outlet Pattaya Avenue เป็นเอาร์ทเล็คส์สไตล์ Open Mall ที่พร้อมด้วยแฟชั่นเสื้อผ้าจากแบรนด์ชั้นนำระดับแนวหน้า บริหารงานโดยกลุ่มบริษัท ฟินาเฮาส์ จำกัด (มหาชน)

โครงการเฟสดีวิล วอลล์ มีร้านเปิดใหม่ชื่อร้าน มานีมีหม้อ เป็นร้านชาบู-สุกี้สไตล์ไทย โดดเด่นในเรื่องการเสิร์ฟมันกุ้งแม่น้ำมาปรุงกับน้ำซุ๊ป ซึ่งเป็นที่ชื่นชอบของลูกค้า ทางร้านจึงเปิดให้บริการเพิ่มอีกหนึ่งสาขาที่โครงการ ดี อเวนิว แจ้งวัฒนะ

สำหรับโครงการเมกา บางนาผลการดำเนินงานโดดเด่นขึ้นแสดงให้เห็นถึงการยอมรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี มีร้านค้าที่หลากหลายและทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมมีการปรับร้านค้าใหม่เพิ่มร้านค้าใหม่ที่ตรงกับความต้องการของลูกค้า จึงทำให้มีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ 190 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 62% จากปีพ.ศ. 2556 ที่มีกำไรสุทธิ 118 ล้านบาท (บริษัทรับรู้ตามอัตราส่วนการถือหุ้น 49%) และทางโครงการเมกา บางนาได้เพิ่มความสะดวกในการเข้าถึงตัวห้างให้แก่ลูกค้า โครงการสร้างสะพานลอยหน้าห้างและได้เปิดใช้งานอย่างเป็นทางการแล้ว เมื่อวันที่ 14 มกราคม 2558 ที่ผ่านมา และยัง มีแผนที่จะสร้างจุดจอดรถเพิ่มบริเวณ บางนา กม.7 เพื่อเพิ่มความสะดวกให้แก่ลูกค้าที่ใช้รถยนต์ในการเดินทาง ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จ

ภายในสิ้นปี พ.ศ. 2558 นอกจากนั้นโครงการเมกา บางนายังอยู่ระหว่างการจัดทำแผนงานลงทุนเพิ่มเติมสำหรับที่ดินเปล่าจำนวน 35 ไร่ เพื่อการสร้างรายได้ที่ยั่งยืนต่อผู้ถือหุ้นในระยะยาว

จากความสำเร็จของโครงการเมกา บางนาเป็นไปอย่างดีและต่อเนื่อง บริษัทจึงได้จัดตั้งบริษัทร่วมทุนกับ ไอเกีย (IKEA) เพื่อเพิ่มโครงการเมกา 2 ที่ตอบสนองลูกค้าได้ครบทุกภาคของประเทศไทยชื่อ “บริษัท นอร์ธ บางกอก ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด” จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2556 ตามที่ได้แจ้งข่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ บนพื้นที่ขนาด 250 ไร่ ย่านรังสิตเพื่อรองรับลูกค้าในเขตด้านเหนือของกรุงเทพมหานครและพื้นที่ใกล้เคียง

ปัจจุบันบริษัทมีโครงการทั้งหมด 25 โครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 โดยมีพื้นที่เช่าทั้งสิ้น 412,712 ตารางเมตร ทั้งนี้ได้รวมพื้นที่เช่าของโครงการเมกา บางนาจำนวน 180,000 ตารางเมตรแล้ว ซึ่งบริษัทมุ่งเน้นปรับเปลี่ยนร้านค้ารวมถึงการพัฒนาและปรับปรุงโครงการที่มีอยู่เพื่อรองรับลูกค้าในพื้นที่เป็นหลัก

บริษัทมีรายได้รวมทั้งสิ้น 1,869 ล้านบาท มีกำไรสุทธิรวมเท่ากับ 700 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 188 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 37% สินทรัพย์รวม 12,460 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 457 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 3.8%

การทำงานของคณะกรรมการมีการบริหารจัดการอย่างมืออาชีพและมีคุณภาพ พร้อมทั้งความโปร่งใสตามหลักจริยธรรมและธรรมาภิบาล โดยมุ่งเน้นการปรับปรุงศูนย์การค้าเดิมให้มีความมั่นคงอย่างต่อเนื่องเพื่อรักษารฐานลูกค้ากลุ่มเป้าหมายให้เพิ่มขึ้น ซึ่งจะเป็นประโยชน์แก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายในระยะยาว

ความสำเร็จของบริษัทเกิดจากความร่วมใจและความทุ่มเทของทุกกลุ่มพันธมิตรทางการค้าของบริษัท คณะกรรมการจึงขอขอบคุณผู้ถือหุ้น คู่ค้า ลูกค้า สถาบันการเงิน ที่ปรึกษาทางการเงิน และพนักงานบริษัททุกท่าน ที่ให้การสนับสนุนและให้ความไว้วางใจต่อบริษัทด้วยดีเสมอ ด้วยการปฏิบัติหน้าที่อย่างเต็มความสามารถของทุกกลุ่มพันธมิตร คณะกรรมการจึงขอถือโอกาสนี้ขอขอบคุณในความอนุเคราะห์และสนับสนุนจากทุกท่านมาโดยตลอด



(นายอรณพ จันทรประภา)

ประธานกรรมการ

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

เรียน ผู้ถือหุ้น บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยกรรมการอิสระ 3 ท่าน ในปี 2557 การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบมีทั้งสิ้น 5 ครั้ง กรรมการตรวจสอบทุกคนเข้าร่วมการประชุมทุกครั้ง โดยในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบได้หารือร่วมกับผู้บริหาร ผู้สอบบัญชี ผู้ตรวจสอบภายใน และได้แสดงความเห็นรวมทั้งให้ข้อเสนอแนะอย่างอิสระตามที่พึงจะเป็น คณะกรรมการตรวจสอบได้รายงานผลการดำเนินงานต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ทั้งสิ้น 4 ครั้ง สรุปสาระสำคัญของผลการดำเนินงานและการให้ความเห็นในเรื่องต่างๆ ดังนี้

ความถูกต้อง ครบถ้วน และเชื่อถือได้ของรายงานทางการเงิน: คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานงบการเงินรายไตรมาส งบการเงินประจำปี นโยบายบัญชีที่สำคัญ รายการทางการเงินที่มีนัยสำคัญ และจากการพิจารณาขอบเขตแผนการตรวจสอบ วิธีการตรวจสอบและประเด็นที่ตรวจพบ ร่วมกับฝ่ายจัดการและผู้สอบบัญชี คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายงานทางการเงินของบริษัทได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป มีความถูกต้อง ครบถ้วน และเชื่อถือได้ การเลือกใช้นโยบายการบัญชีมีความสมเหตุสมผล

ความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน การตรวจสอบภายใน: คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานรายงานผลการตรวจสอบของฝ่ายตรวจสอบภายในและของผู้สอบบัญชีเกี่ยวกับการประเมินระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการปฏิบัติงานของผู้บริหารตามข้อเสนอแนะในรายงานดังกล่าว คณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่าระบบการควบคุมภายในของบริษัท มีความเพียงพอและเหมาะสม คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานแผนงานตรวจสอบภายในประจำปีจัดทำโดยใช้หลักเกณฑ์ตามฐานความเสี่ยง (Risk-based Audit Plan) ผลการปฏิบัติงานตามแผนงานดังกล่าว และการประเมินผลการปฏิบัติงานของฝ่ายตรวจสอบภายใน รวมทั้งได้หารือกับหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายในโดยไม่ฝ่ายจัดการอย่างสม่ำเสมอ คณะกรรมการตรวจสอบจึงมีความเห็นว่าการตรวจสอบภายในมีความเป็นอิสระและเหมาะสม

การปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท: คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทและติดตามแนวทางการปรับปรุงแก้ไขของฝ่ายจัดการอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า บริษัทมีการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

รายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์: คณะกรรมการตรวจสอบได้ให้ความสำคัญในการพิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกัน และรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และให้ฝ่ายตรวจสอบภายในติดตามสอบทานความถูกต้องจากแบบแจ้งรายงานมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหารในเบื้องต้น รวมทั้งให้ผู้สอบบัญชีสอบทานรายการดังกล่าวเป็นประจำทุกปี ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า รายการที่เกี่ยวข้องกันที่ได้พิจารณานั้น เป็นรายการที่เข้าข่ายเป็นธุรกิจปกติ มีเงื่อนไขการค้าที่ถือปฏิบัติโดยทั่วไป มีความสมเหตุสมผล เป็นธรรม และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท

ความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี การพิจารณา คัดเลือก และเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชี: คณะกรรมการตรวจสอบได้ประเมินความเป็นอิสระและผลการปฏิบัติงานในปี 2557 ของบริษัท ไพร์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอเปเอส จำกัด อยู่ในระดับที่น่าพอใจ จึงเสนอคณะกรรมการบริษัท เพื่อขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้แต่งตั้ง นางสาวสุกฤดา แยมสกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4906 นายพิสิฐ ทางธนกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4095 นายชาญชัย ชัยประสิทธิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3760 และนายชกรเกียรติ อรุณไพโรจน์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3445 ในนามบริษัท ไพร์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอเปเอส จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท โดยให้คนใดคนหนึ่งเป็นผู้ทำการตรวจสอบ และแสดงความเห็นต่องบการเงินของ บริษัท สำหรับรอบบัญชีปี 2558

ความเห็นและข้อสังเกตโดยรวมจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎบัตร: คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ตามกฎบัตรด้วยความรอบคอบ มีความเป็นอิสระ โดยมีความเห็นว่าบริษัทมีการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพ มีการจัดทำรายงานทางการเงินอย่างถูกต้อง ครบถ้วน มีการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท รวมถึงการพิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกัน



(นางนันทยา มนตรีวิธ)

ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

ข้อมูลบริษัท

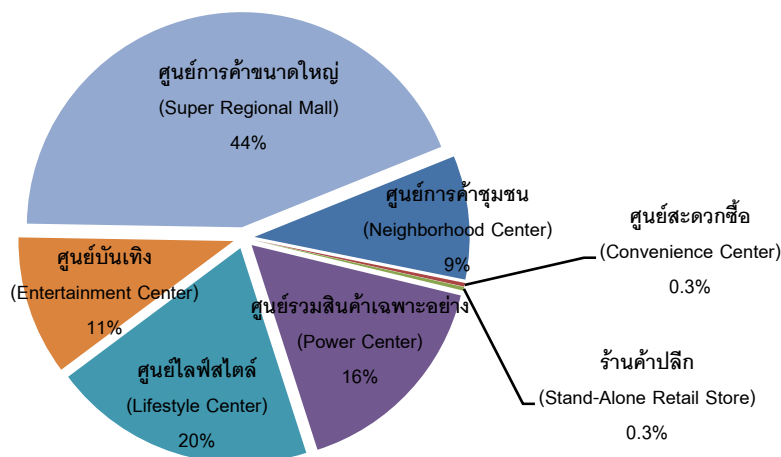
บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือ “บริษัท” ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2537 โดยนายพงศ์กิจ สุทธพงศ์ และนายณพพร วิทยุชาติ ด้วยทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจด้านการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า โดยจะเน้นการพัฒนาประเภทศูนย์การค้าแบบเปิด (Open-air Shopping Center)¹

ปัจจุบัน บริษัทมีโครงการที่ดำเนินการอยู่ทั้งหมดจำนวน 25 โครงการ มีพื้นที่ให้เช่ารวม 412,712 ตารางเมตร

	ประเภทศูนย์การค้า	จำนวน	โครงการ
1	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Shopping Center)	7	บางบอน, ประชาอุทิศ, สุขุมวิท 3, ทองหล่อ ซอย 4, พุ้มหามเมฆ, ปิยะมัยเพลส (ซอยสุขุมวิท 101/1) และ มาร์เก็ตเพลส นวมินทร์ (สุขุมวิท 1)
2	ศูนย์สะดวกซื้อ (Convenience Center)	2	วังหิน, ตลาดพร้าว ซอย 120
3	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	3	รัชดาภิเษก-พระราม 3, บางแค และ เหม่งจ้าย
4	ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center)	3	เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์, เอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์, เอสเอฟ เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ ฉะเชิงเทรา
5	ศูนย์ไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	8	เจ-อเวนิว ทองหล่อ ซอย 15, ดี อเวนิว แจ้งวัฒนะ, ลา วิลล่า พหลโยธิน, พัทยา อเวนิว, เมเจอร์ อเวนิว รัชโยธิน, นวมินทร์ ซิตี้ อเวนิว, เฟสติวัล วอล์คและ อิมเมจัน วิลเลจ
6	ศูนย์บันเทิง (Urban Entertainment Center)	1	เอสพลานาด รัชดาภิเษก
7	ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ (Super Regional Mall)	1	เมกา บางนา
		25	

สัดส่วนประเภทศูนย์การค้า ปี 2557 แบ่งตามพื้นที่เช่า (ตร.ม.)

รวม 412,712 ตารางเมตร



บริษัทมีรายได้จากการให้บริการหลัก 5 กลุ่มคือ

- 1) รายได้ค่าเช่าพื้นที่ในโครงการ
- 2) รายได้ค่าบริการจากการบริหารโครงการและบริหารพื้นที่ส่วนกลาง (Common Area Maintenance หรือ CAM)
- 3) รายได้ค่าบริการสาธารณูปโภค

4) รายได้สัญญาเช่าการเงิน²

5) กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน³

- 1 ศูนย์การค้าแบบเปิด (Open-air Shopping Center) คือศูนย์การค้าที่มีพื้นที่ด้านหน้าเปิดโล่งและใช้เป็นที่จอดรถ โดยทั่วไปแล้วจะมีอาคารสูง 1-3 ชั้น จำนวน 1-3 อาคารตั้งอยู่ในแนวตรง, รูปตัวแอล (L) หรือรูปตัวยู (U) และไม่มีระบบปรับอากาศบริเวณทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร
- 2 รายละเอียดปรากฏในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 2.9 หน้า 69
- 3 รายละเอียดปรากฏในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 2.8 หน้า 68 และข้อ 10 หน้า 79

รายละเอียด

ชื่อบริษัท:	บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ทะเบียนบริษัทเลขที่:	0107545000187
วันจดทะเบียนบริษัทเป็นบริษัทมหาชน:	13 สิงหาคม 2545
สถานที่ติดต่อ:	อาคารศูนย์การค้า เอสพลานาด รัชดาภิเษก เลขที่ 99 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400 โทรศัพท์ 02-660-9000 โทรสาร 02-660-9010, 02-660-9020, 02-660-9030 Website: www.siamfuture.com
ทุนจดทะเบียน:	1,480.522,641 บาท เป็นหุ้นสามัญ 1,480,522,641 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว:	1,480.515,030 บาท เป็นหุ้นสามัญ 1,480,515,030 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

วิสัยทัศน์

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

สมาชิกภาพขององค์กรระหว่างประเทศ

บริษัทเป็นสมาชิกของสมาคมศูนย์การค้าระหว่างประเทศ 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 เมเจอร์ อเวนิว รัชโยธิน ได้รับรางวัลสถาปัตยกรรมสีเขียวดีเด่น ประจำปี 2552 จากสมาคมสถาปนิกสยาม ในพระบรมราชูปถัมภ์ คัดเลือกโดยคณะกรรมการวิชาการ ด้านเทคโนโลยีอาคารและสิ่งแวดล้อม

บุคคลอ้างอิง

1. **นายทะเบียนหลักทรัพย์**
บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
62 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ชั้น 7
ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย
กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์ 02-229-2000
โทรสาร 02-654-5642, 5645
2. **ผู้สอบบัญชี**
นางสาวสกุณา แย้มสกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4906
บริษัท ไพรัชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด
ชั้น 15 อาคารบางกอกซิตี้ทาวเวอร์
179/74-80 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ
เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์ 0-2344-1000, 02-286-9999 โทรสาร 02-286-5050
3. **นายทะเบียนหุ้นกู้**
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
สำนักพหุโยธิน ชั้น 11
400/22 ถ. พหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท
กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ 02-470-1994 โทรสาร 02-470-1998

ความสำเร็จขององค์กร

2537	★	ก่อตั้งบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาและบริหาร ศูนย์การค้าแบบเปิด (Open-air shopping center)	2550	★	เปิดดำเนินการศูนย์ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ 1 แห่ง ได้แก่ พัทยา อเวนิว, ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะ อย่าง (Power Center) 1 แห่ง ได้แก่ เขาใหญ่ มาร์เก็ต วิลเลจ
2538-2543	★	เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนแห่งแรกของบริษัทที่บางบอน โดยมี JUSCO เป็นผู้เช่าหลัก และขยายศูนย์การค้าชุมชนเพิ่ม รวมทั้ง ศูนย์การค้า Stand alone โดยมี B-Quik เป็นผู้เช่าหลักรวมทั้งสิ้น 14 แห่ง		★	ออกและเสนอขายหุ้นกู้ 940 ล้านบาท ได้อันดับความน่าเชื่อถือ BBB+
2545	★★	แปลงบริษัทเป็นมหาชน เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 150 ล้านบาท โดยมีทุนที่เรียกชำระแล้วเป็น จำนวน 71 ล้านบาท โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท	2551	★	เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชน 1 แห่ง ได้แก่ มาร์เก็ตเพลส นวมินทร์ และศูนย์ไลฟ์สไตล์ 1 แห่ง ได้แก่ เมเจอร์ อเวนิว รัชโยธิน
	★★	จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ MAI วันที่ 17 ธันวาคม 2545	2552	★	เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 1,047.09 ล้านบาท โดยจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในสัดส่วน 1 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นใหม่ เพื่อลงทุนในโครงการบางนา ร่วมทุนกับ IKEA
2546	★★	เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนแห่งที่ 5 และ 6 ที่ทองหล่อ และทุ่งมหาเมฆ		★	เปิดดำเนินการศูนย์ไลฟ์สไตล์ 1 แห่ง ได้แก่ นวมินทร์ ซิตี้ อเวนิว เกษตร-นวมินทร์
	★★	เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 500 ล้านบาท และบริษัท เมเจอร์ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เข้า ถือหุ้นในสัดส่วน ร้อยละ 25		★	ออกและเสนอขายหุ้นกู้ 500 ล้านบาท ได้อันดับความน่าเชื่อถือ BBB+
	★★	ได้รับอนุมัติให้ย้ายหลักทรัพย์ของบริษัท จากตลาดหลักทรัพย์(MAI)เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (SET) เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2546 โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2547		★	ขายโครงการเขาใหญ่ มาร์เก็ต วิลเลจ
2547	★	เข้าครอบครองกิจการศูนย์การค้า แฟมมิลี เซ็นเตอร์ แจ้งวัฒนะและ ปิยะมัย	2553	★	ออกและเสนอขายหุ้นกู้ 1,200 ล้านบาท ได้อันดับความน่าเชื่อถือ BBB
	★	เปิดดำเนินการศูนย์การค้าสะดวกซื้อ 1 แห่ง ที่ลาดพร้าว ซอย 120, ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center) 1 แห่ง ได้แก่ เมเจอร์ซินีเพล็กซ์ ฉะเชิงเทรา, ศูนย์การค้า ไลฟ์สไตล์เซ็นเตอร์ (Lifestyle Center) 1 แห่ง ได้แก่ เจ อเวนิว ทองหล่อ ซอย 15		★	ขายสิทธิการเช่าศูนย์การค้าเมเจอร์ อเวนิว รัชโยธิน เข้ากองทุนรวมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (MJLF) เป็นระยะเวลา 30 ปี
2548	★	ออกและเสนอขายหุ้นกู้ 1,000 ล้านบาท ได้อันดับความน่าเชื่อถือ BBB+	2554	★	เปิดดำเนินการศูนย์ไลฟ์สไตล์ 1 แห่ง ได้แก่ เฟสติวัล วอลล์ บนถนนเกษตร-นวมินทร์ซึ่งเป็น ศูนย์การค้าแนว Art Village
	★	เปิดดำเนินการศูนย์สะดวกซื้อ 1 แห่ง ได้แก่ วังหิน โลตัส เอ็กเพรส, ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center) 2 แห่ง ได้แก่ เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ และ เอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์		★	เปิดดำเนินการ อิกีย สโตร์ บางนา ศูนย์จำหน่ายเฟอร์นิเจอร์ อิกียแห่งแรกในประเทศไทย เมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2554
2549	★	เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 533.95 ล้านบาท โดยจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในสัดส่วน 5 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่	2555	★★	เปิดดำเนินการศูนย์การค้าเมกา บางนา ศูนย์การค้าแนวราบขนาดใหญ่ บนถนนบางนา-ตราด กม.8 เมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2555 โดยร่วมทุนกับ บริษัท อีคาน่า จำกัด ซึ่งเป็นบริษัท เฟอร์นิเจอร์ระดับโลกจากประเทศสวีเดน ในชื่อ อิกีย
	★	เปิดดำเนินการศูนย์ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ 2 แห่ง ได้แก่ ดิ อเวนิว แจ้งวัฒนะและลา วิลล่า พหลโยธินและศูนย์บันเทิง เอสพลานาด รัชดาภิเษก	2556	★	รับบริหารศูนย์การค้าอิมเมจ วิลเลจให้กับมหาวิทยาลัยกรุงเทพ
	★	เจ อเวนิว ทองหล่อ ซอย15 ได้รับรางวัล The Innovative Design and Development of a New Project จาก International Council of Shopping Centers (ICSC) International Design and Development Awards 2006	2557	★	ร่วมทุนกับ บริษัท อีคาน่า จำกัด และซื้อที่ดินสำหรับโครงการเมกา รัชสิต ในอนาคต

จุดเด่นทางการเงิน Financial Highlights

งบการเงินรวม

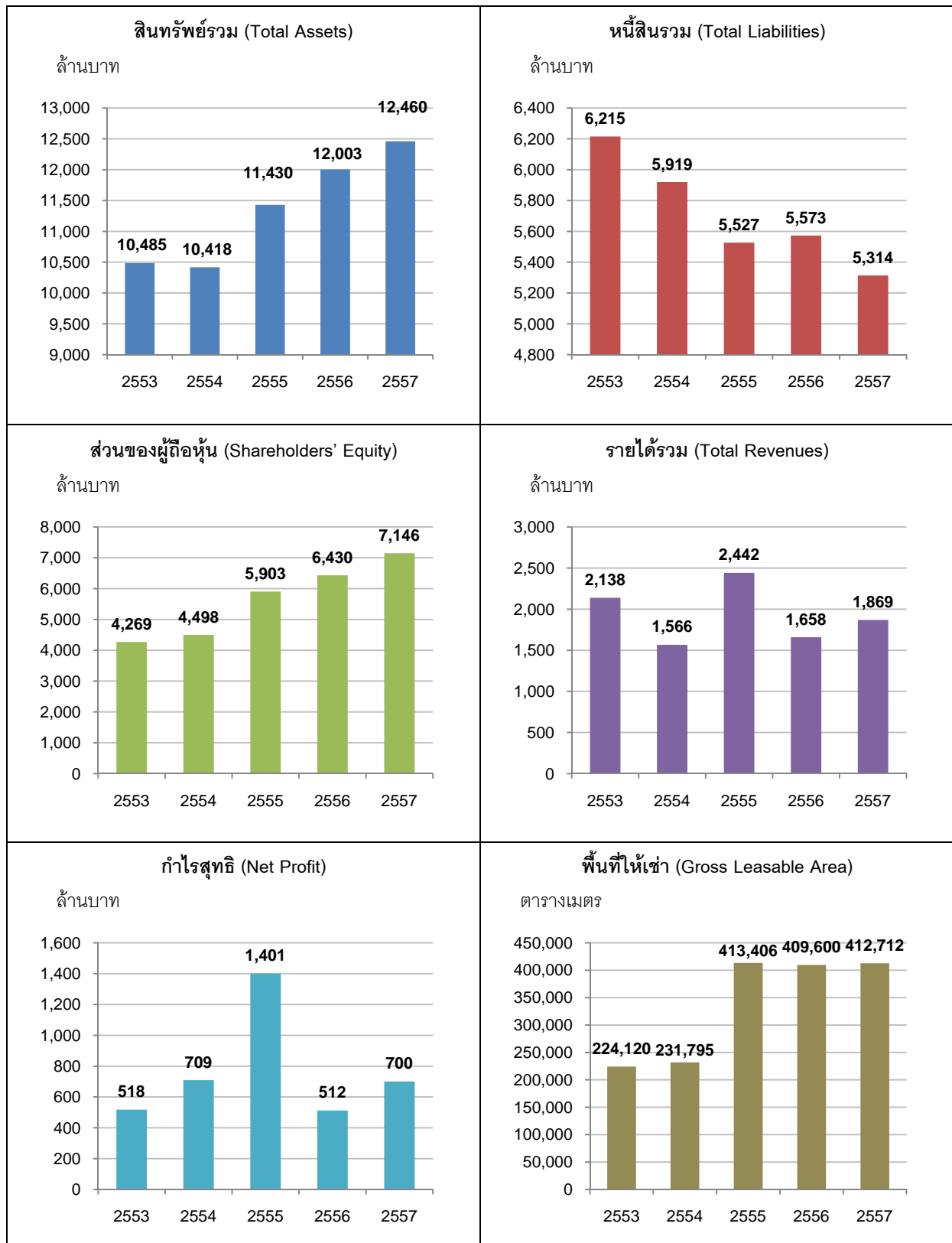
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

For the fiscal year ended 31 December 2014

หน่วย: ล้านบาท Unit: Million Baht		ปี 2557 Year 2014	ปี 2556 Year 2013	การเปลี่ยนแปลง ปี 2557-2556 Change in Y2014-2013
สินทรัพย์รวม	Total Assets	12,460	12,003	4%
หนี้สินรวม	Total Liabilities	5,314	5,573	(5%)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	Shareholders' Equity	7,146	6,430	11%
ทุนชำระแล้ว	Paid-up Capital	1,481	1,316	13%
รายได้รวม	Total Revenue	1,869	1,658	13%
กำไรสุทธิ	Net Profit	700	512	37%
มูลค่าหุ้นตามบัญชี (บาท) ¹	Book Value per Share (Baht)	4.55	4.59	
เงินปันผลต่อหุ้น (บาท) ²	Dividend per Share (Baht)	0.22222	0.13889	60%
อัตรากำไรสุทธิ	Net Profit Margin	37.47%	30.87%	7%
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ³	ROE	10.96%	8.83%	2%
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม ⁴	ROA	7.48%	6.24%	1%
อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุน (Interest Bearing Debt to Equity Ratio)		0.27	0.33	
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	Gross Leasable Area (Sq.m.)	412,712	409,600	1%

หมายเหตุ

- มูลค่าหุ้นตามบัญชี หมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ / จำนวนหุ้นสามัญ
- เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น อนุมัติการจ่ายหุ้นปันผลในอัตรา 5 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นปันผลคิดเป็น 0.20000 บาทต่อหุ้นและจ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.02222 บาท รวมจ่ายปันผลทั้งสิ้น 0.22222 บาทต่อหุ้น
- อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ROE) คำนวณจาก (กำไรสุทธิ / ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่เฉลี่ย) x 100%
- อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (ROA) คำนวณจาก (กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ (EBIT) / สินทรัพย์รวมเฉลี่ย) x 100%



คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

ภาพรวมผลการดำเนินงานประจำปี 2557

ในภาพรวมของอุตสาหกรรมค้าปลีกมีการขยายสาขาขึ้นอย่างต่อเนื่อง สะท้อนให้เห็นถึงความเชื่อมั่นของภาคเอกชนที่มีต่อรัฐบาล โดยพบว่ากลุ่มธุรกิจค้าปลีกยังคงมีการขยายสาขาใหม่อย่างต่อเนื่อง ประกอบด้วย ซูเปอร์มาร์เก็ตเติบโตขึ้น 6.5% คอนวีเนียนสโตร์เติบโตขึ้น 4.5% ดีพาร์ตเมนต์สโตร์เติบโตขึ้น 3.4% กลุ่มร้านค้าเฉพาะทางเติบโตขึ้น 2.7% และซูเปอร์เซ็นเตอร์เติบโตขึ้น 2.6%

ในปี 2557 ถึงแม้บริษัทจะได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ทางการเมืองบ้าง โดยได้ให้ส่วนลดค่าเช่ากับร้านค้าในศูนย์การค้าที่ได้รับผลกระทบ แต่ก็ยังเป็นปีที่บริษัทดำเนินธุรกิจต่อไปด้วยความแข็งแกร่ง ณ สิ้นปี 2557 อัตราการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าของบริษัทเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 96 โดยมาจากสยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ร้อยละ 93 และกิจการร่วมค้าโครงการเมกา บางนาร้อยละ 100 และสามารถรักษาการเติบโตของรายได้และกำไรสุทธิได้อย่างต่อเนื่อง

นโยบายการบัญชี

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2549 บริษัท ได้เริ่มบันทึกการรับรู้รายได้ของสัญญาเช่าระยะยาวที่เรียกว่า สัญญาเช่าการเงิน (Financial Lease) ตามมาตรฐานบัญชี ฉบับที่ 17 ซึ่งที่ผ่านมา บริษัท รับรู้รายได้ได้สัญญาเช่าระยะยาวแบบสัญญาเช่าดำเนินงาน (Operating Lease) เนื่องจากตามสัญญาแล้วบริษัท ยังมีความเสี่ยงในการชำระคืนเงินค่าสิทธิการเช่าให้กับลูกค้า หากบริษัท ทำผิดตามสัญญา แต่สำหรับสัญญาเช่าระยะยาวของโครงการที่เปิดดำเนินการตั้งแต่ปี 2549 เป็นต้นไป บริษัท ไม่มีความเสี่ยงในการชำระคืนเงินค่าสิทธิการเช่าแล้วตามสัญญา ดังนั้น บริษัท จึงบันทึกการรับรู้รายได้เหมือนกับการขายพื้นที่นั้น รายได้สัญญาเช่าการเงินที่รับรู้ ณ วันส่งมอบพื้นที่เช่าให้กับลูกค้า ได้แก่ ค่าสิทธิการเช่า (ค่าเช่า) และมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่ารายเดือนตลอดอายุสัญญา

เช่า และต้นทุนสัญญาเช่าการเงิน ได้แก่ ค่าหน้าดิน และค่าก่อสร้างของโครงการและมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ดิน

การบันทึกบัญชีตามวิธีสัญญาเช่าการเงิน (Financial Lease) จะทำให้ ในงบแสดงฐานะการเงินของบริษัท เปลี่ยนแปลงไป เช่น ในด้านสินทรัพย์ มีลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินเพิ่มขึ้น และ ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ลดลง และในด้านหนี้สิน บริษัท มีเจ้าหนี้ค่าสิทธิการเช่าที่ดินเพิ่มขึ้น สำหรับในงบกำไรขาดทุน บริษัท มีรายได้สัญญาเช่าการเงินเพิ่มขึ้น ซึ่งจะบันทึกการรับรู้รายได้ในวันส่งมอบพื้นที่ให้เช่าของโครงการ รวมทั้งรายได้ดอกเบี้ยที่จะรับรู้ตลอดอายุสัญญาเช่า และมีต้นทุนสัญญาเช่าการเงินเพิ่มขึ้น (รายละเอียดเพิ่มเติมตามหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ 2.9 การบัญชีสำหรับสัญญาเช่าระยะยาวหน้า 69)

ในปี 2553 บริษัท ได้เริ่มใช้มาตรฐานบัญชี ฉบับที่ 40 เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทถือครองเป็นเจ้าของเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า จะต้องแสดงมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ เพื่อให้มูลค่ายุติธรรมสะท้อนถึงสภาพตลาดที่แท้จริง ซึ่งมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวคำนวณได้จากการประมาณกระแสเงินสดตลอดอายุสัญญาเช่าทอนมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน ซึ่งตามวิธีมูลค่ายุติธรรมนี้ บริษัทต้องประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับโครงการศูนย์การค้าทุกโครงการของบริษัท แล้วนำมาเปรียบเทียบกับมูลค่าทางบัญชี (Book Value) เมื่อโครงการเปิดดำเนินการ หลังจากเปิดดำเนินการแล้ว บริษัทต้องมีการประเมินมูลค่าทุกไตรมาส แล้วนำมาเปรียบเทียบกับกัน หากมีมูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น ก็จะรับรู้เป็นกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรม (รายละเอียดเพิ่มเติมตามหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ 2.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน หน้า 68)

สรุปผลการดำเนินงานทางการเงิน

รายได้

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ จำนวน 1,318.94 ล้านบาท สูงกว่างวดเดียวกันของปีก่อน เป็นจำนวน 19.66 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.51 เนื่องจากการปรับขึ้นค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญา รวมถึงในครึ่งปีแรกบริษัทได้ให้ส่วนลดค่าเช่ากับร้านค้าในศูนย์การค้าที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ความไม่สงบทางการเมือง

รายได้จากสัญญาเช่าการเงิน จำนวน 21.67 ล้านบาท สูงกว่างวดเดียวกันของปีก่อน เป็นจำนวน 14.26 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 192.28 เนื่องจากบริษัทมีผู้เช่าระยะยาวรายใหม่ โดยได้ต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินโครงการบี-คิวิก เหม่งจ่าย

รายได้อื่น จำนวน 26.02 ล้านบาท ต่ำกว่างวดเดียวกันของปีก่อน 7.67 ล้านบาท เนื่องจากรายได้เบ็ดเตล็ดของบริษัท ลดลง

ส่วนแบ่งกำไรจากกิจการร่วมค้าโครงการเมกา บางนา จำนวน 475.06 ล้านบาท สูงกว่างวดเดียวกันของปีก่อน 183.49 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 62.93 เพิ่มขึ้นจากการปรับขึ้นค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาและมีรายได้จากพื้นที่ส่วนกลางเพิ่มขึ้น

รายได้รวม จำนวน 1,868.59 ล้านบาท สูงกว่างวดเดียวกันของปีก่อน เป็นจำนวน 210.68 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 12.71 จากสาเหตุดังกล่าวข้างต้น

รายได้			
(หน่วย:ล้านบาท)	2557	2556	เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,319	1,299	2%
รายได้จากสัญญาเช่าการเงิน	22	7	192%
รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับ	27	26	4%
รายได้อื่น	26	34	(23%)
ส่วนแบ่งกำไรจากกิจการร่วมค้า	475	292	63%
รวมรายได้	1,869	1,658	13%

ต้นทุนและค่าใช้จ่าย

ต้นทุนค่าเช่าและบริการ จำนวน 550.28 ล้านบาท ต่ำกว่างวดเดียวกันของปีก่อน เป็นจำนวน 12.05 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 2.14 เนื่องจากบริษัท มีโครงการประหยัดพลังงานส่งผลให้ต้นทุนค่าสาธารณูปโภคลดลง

ต้นทุนสัญญาเช่าการเงิน จำนวน 13.19 ล้านบาท สูงกว่างวดเดียวกันของปีก่อน 8.65 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 190.36 เนื่องจากบริษัทมีผู้เช่าระยะยาวรายใหม่

การปรับมูลค่ายุติธรรมของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 165.17 ล้านบาท สูงกว่างวดเดียวกันของปีก่อน 10.31 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.66 เนื่องจากมูลค่ายุติธรรมของสังหาริมทรัพย์ลดลงตามราคาตลาด

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร จำนวน 225.54 ล้านบาท สูงกว่างวดเดียวกันของปีก่อน 20.14 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.80 เนื่องจากการจัดกิจกรรมทางการตลาดและค่าใช้จ่ายในการพัฒนาบุคลากร

ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวม จำนวน 954.18 ล้านบาท สูงกว่างวดเดียวกันของปีก่อน เป็นจำนวน 27.03 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 2.92 ตามสาเหตุที่กล่าวข้างต้น

ค่าใช้จ่าย			
(หน่วย:ล้านบาท)	2557	2556	เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	550	562	(2%)
ต้นทุนสัญญาเช่าการเงิน	13	5	190%
การปรับมูลค่ายุติธรรม อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	165	155	7%
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	205	186	10%
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	21	19	7%
รวมค่าใช้จ่าย	954	927	3%

อัตรากำไรขั้นต้น และอัตรากำไรจากการดำเนินงาน

ในปี 2557 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 61 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนที่กำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 56 โดยอัตรากำไรขั้นต้นของรายได้ อยู่ที่ร้อยละ 13 ขณะที่การเติบโตของค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 1 แสดงให้เห็นถึงประสิทธิภาพในการเพิ่มรายได้และลดค่าใช้จ่ายของ

บริษัท ในส่วนกำไรจากการดำเนินงานในปี 2557 บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงานร้อยละ 49 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนที่มีกำไรจากการดำเนินงานร้อยละ 44 ตามสาเหตุที่กล่าวมาข้างต้น

อัตรากำไรขั้นต้น และอัตรากำไรจากการดำเนินงาน			
(หน่วย:ล้านบาท)	2557	2556	การเปลี่ยนแปลงจากปีก่อน
รายได้	1,869	1,658	13%
ค่าใช้จ่าย	729	722	1%
กำไรขั้นต้น	1,140	936	22%
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	61%	56%	5%
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	225	205	10%
กำไรจากการดำเนินงาน	914	731	25%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	49%	44%	5%

กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิ จำนวน 700.23 ล้านบาท สูงกว่างวดเดียวกันของปีก่อน เป็นจำนวนเงิน 188.37 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 36.80 จากสาเหตุดังกล่าวข้างต้น

กำไรสุทธิ			
(หน่วย:ล้านบาท)	2557	2556	เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน
กำไรสุทธิ	700	512	37%

ตารางแสดงผลการดำเนินงานของฝ่ายจัดการ (Management Account)

(หน่วย : ล้านบาท)	2557	2556	การเปลี่ยนแปลง(%) เพิ่ม (ลด)	หมายเหตุ
รายได้จากการดำเนินงาน				
รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,319	1,299	2%	การปรับขึ้นค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญา
รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับ	27	26	4%	
รายได้อื่น	26	34	(24%)	รายได้เบ็ดเตล็ดของบริษัทลดลง
รวมรายได้จากการดำเนินงาน	1,372	1,359	1%	
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ ¹	936	940	(0%)	
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	229	209	10%	การจัดกิจกรรมทางการตลาดและค่าใช้จ่ายในการพัฒนาบุคลากร
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	1,165	1,149	1%	
กำไรจากการดำเนินงาน	207	210	(1%)	
กำไรจากสัญญาเช่าการเงิน ²	3	4	(22%)	
ต้นทุนทางการเงิน	(95)	(103)	(8%)	อัตราดอกเบี้ยจ่ายลดลง
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(33)	(39)	(15%)	
กำไรสุทธิปกติก่อนหักผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	82	72	14%	
ผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	(18)	(16)	13%	
กำไรสุทธิปกติ ไม่รวม ศูนย์การค้าเมกา บางนา	64	56	15%	
ส่วนแบ่งจากกิจการร่วมค้า (ศูนย์การค้าเมกา บางนา)	191	118	62%	การปรับขึ้นค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญา และมีรายได้จากพื้นที่ส่วนกลางเพิ่มขึ้นของศูนย์การค้าเมกา บางนา
กำไรปกติ (Recurring Profit)	255	173	48%	ส่วนแบ่งกำไรจากกิจการร่วมค้าศูนย์การค้าเมกา บางนา
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน³				
สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์	161	165	(2%)	
กิจการร่วมค้าศูนย์การค้าเมกา บางนา	284	174	63%	ราคาตลาดของอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น
กำไรสุทธิของบริษัทใหญ่	700	512	37%	

หมายเหตุ

1. ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ ได้แก่ ต้นทุนค่าเช่าที่ดิน ต้นทุนการบริหารศูนย์การค้า ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ตามวิธีราคาทุน
2. กำไรจากสัญญาเช่าการเงิน = รายได้จากสัญญาเช่าการเงิน - ต้นทุนจากสัญญาเช่าการเงิน
3. กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน มาจากการตีราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จากวิธีทุนเป็นวิธีมูลค่ายุติธรรม

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีสินทรัพย์เท่ากับ 12,460 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 457 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.8 จากปีก่อน ซึ่งสามารถแยกรายละเอียดการวิเคราะห์ได้ดังนี้

เงินลงทุนชั่วคราว ประกอบด้วย ตราสารทุนประเภทหลักทรัพย์ เพื่อขาย ในปี 2557 บริษัทมีเงินลงทุนระยะสั้นเท่ากับ 237 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 188 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 384 จากปีก่อน จากเงินสดจากการดำเนินงาน และเงินปันผลรับจากกิจการร่วมค้า ศูนย์การค้าเมกา บางนา 161 ล้านบาท โดยเงินลงทุนดังกล่าวเน้นการลงทุนในกองทุนที่มีสภาพคล่องสูง ระดับความเสี่ยงต่ำและได้รับผลตอบแทนที่เหมาะสม

ส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้าในปี 2557 เท่ากับ 3,508 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 349 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11 จากส่วนแบ่งกำไรของกิจการร่วมค้าโครงการเมกา บางนา ทั้งส่วนกำไรจากการดำเนินงานและกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมที่เพิ่มขึ้น

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ในปี 2557 เท่ากับ 7,518 ล้านบาท ลดลง 92 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 1 เนื่องจากราคาตลาดของอสังหาริมทรัพย์ลดลง

บริษัทมีอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) เท่ากับร้อยละ 7.48 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนที่มีอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) เท่ากับร้อยละ 6.24 และอัตราผลตอบแทนจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ROIIP) เท่ากับร้อยละ 9.26 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนที่มีอัตราผลตอบแทนจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ROIIP) เท่ากับร้อยละ 6.73 แสดงว่าบริษัทมีประสิทธิภาพในการทำกำไรจากสินทรัพย์เพิ่มขึ้น

หนี้สินรวม

ปี 2557 บริษัทมีหนี้สินรวม 5,314 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 259 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5 เนื่องจากบริษัทได้ชำระคืนตัวสัญญาใช้เงินกับสถาบันการเงินจำนวน 200 ล้านบาท

นอกจากนั้นบริษัทได้ทำการออกตั๋วแลกเงินจำนวน 500 ล้านบาทในเดือน กรกฎาคม 2557 เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดของบริษัทในปีเดียวกัน จำนวน 500 ล้านบาท

ณ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเท่ากับ 1,946 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยที่ร้อยละ 4.46

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.74 เท่า และอัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 0.27 เท่า ทั้งนี้ บริษัท ต้องดำรงอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 1.5 เท่า ตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้

ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 7,146 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 716 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11 โดยมาจากกำไรสุทธิของกลุ่มบริษัท และส่วนแบ่งกำไรจากกิจการร่วมค้าศูนย์การค้าเมกา บางนา คิดเป็นอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) เท่ากับร้อยละ 10.96 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนที่มีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) เท่ากับร้อยละ 8.83

กระแสเงินสดและแหล่งที่มาของทุน

กระแสเงินสด

1) กระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานปี 2557 จำนวน 176 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 23 ล้านบาท จากปีก่อน เนื่องจากรายได้ค่าเช่าและบริการ และรายได้จากสัญญาเช่าการเงินที่เพิ่มขึ้น

2) กระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมลงทุนปี 2557 จำนวน 47 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 413 ล้านบาท จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากการได้รับเงินปันผลจากกิจการร่วมค้า ศูนย์การค้าเมกา บางนา 161 ล้านบาท ทั้งนี้ในปี 2556 บริษัท ได้ลงทุนในกิจการร่วมค้า รังสิต (บจ. นอร์ธ บางกอก ดีเวลอปเม้นท์) จำนวน 343 ล้านบาท และในปี 2557 ได้ลงทุนเพิ่มอีก 34.3 ล้านบาทเพื่อการจัดหาที่ดิน

3) กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินปี 2557 ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน 394 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2556 บริษัทมีการกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 109 ล้านบาท และในปี 2557 บริษัทชำระเงินกู้ยืมระยะสั้น (ตัวสัญญาใช้เงิน) จำนวน 200 ล้านบาท และ ชำระคืนหุ้นกู้ จำนวน 500 ล้านบาทในไตรมาส 2 ปี 2557 โดยออกตัวแลกเงินในจำนวนเดียวกันเพื่อชำระคืนหุ้นกู้ข้างต้น

แหล่งที่มาของทุน

ปี 2557 บริษัทมีการออกตัวแลกเงินระยะสั้นทั้งหมด 500 ล้านบาท เพื่อชำระคืนเงินกู้ อย่างไรก็ตามในเดือนมกราคม ปี 2558 บริษัทออกหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ จำนวน 500 ล้านบาท อายุ 5 ปี อัตราดอกเบี้ยคงที่ 5.00% ต่อปี วันครบกำหนดไถ่ถอน 27 มกราคม 2563 ที่ระดับ Credit Rating BBB โดยบริษัท ฟิทช์ เรตติ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อมาชำระคืนตัวแลกเงินดังกล่าว

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ประวัติความเป็นมา การก่อตั้งธุรกิจ

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2537 โดยนายพงศ์กิจ สุทธิพงศ์ และนายณพพร วิฑูรชาติ ด้วยทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจด้านการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า ประเภทศูนย์การค้าแบบเปิด

บริษัทมีเป้าหมายหลักในการเป็นผู้นำในธุรกิจด้านการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าชุมชนของประเทศไทย เพื่อให้บรรลุเป้าหมายดังกล่าว บริษัทมีแผนที่จะขยายธุรกิจโดย เพิ่มพื้นที่เช่าประมาณ 10,000-20,000 ตารางเมตร ต่อปี ซึ่งจะพัฒนาเป็นศูนย์การค้าในหลายรูปแบบ เพื่อเพิ่มความหลากหลายในการให้บริการแก่ผู้ค้าปลีก และผู้บริโภค โดยมีรายละเอียดดังนี้

ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Shopping Center)

คือ ศูนย์การค้าเปิดขนาดเล็กในละแวกบ้านที่ออกแบบเพื่อความสะดวกแก่ผู้บริโภคในการซื้อสินค้าอุปโภคบริโภค หรือสิ่งของที่ใช้ประจำวัน มีผู้เช่าหลักเป็นซูเปอร์มาร์เก็ต และร้านค้า 15-20 ร้าน

ศูนย์สะดวกซื้อ (Convenience Shopping Center)

คือ ศูนย์การค้าขนาดเล็กมีพื้นที่ประมาณ 1 ไร่ อยู่ติดถนนใหญ่ หรือซอยหลัก มีที่จอดรถในบริเวณประมาณ 3-10 คันเท่านั้น มีผู้เช่าพื้นที่ (Tenants) 2-3 ราย เช่น ศูนย์บริการซ่อมและจำหน่ายอะไหล่รถยนต์ (Auto Service Center) ร้านสะดวกซื้อ (Convenience Store) และ/หรือ โรงเรียนกวดวิชา เป็นต้น

ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)

คือ ร้านค้าปลีกร้านเดียว พื้นที่ประมาณ 1/2 ไร่ อยู่ติดถนนใหญ่ หรือซอยหลัก มีผู้เช่าพื้นที่ (Tenant) 1 ราย เช่น ศูนย์บริการซ่อมและจำหน่ายอะไหล่รถยนต์ ร้านสะดวกซื้อ หรือร้านค้าปลีก เป็นต้น

ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center)

คือ ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ที่มีผู้เช่ารายใหญ่ตั้งแต่ 2 รายขึ้นไปและเป็นร้านค้าที่มีความชำนาญและมีจุดเด่นด้านใดด้านหนึ่ง เช่น ร้านขายเฟอร์นิเจอร์, ร้านค้าปลีก, ร้านขายอุปกรณ์ก่อสร้างและตกแต่งบ้าน เป็นต้น

ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)

คือ ศูนย์การค้าที่มีผู้เช่าหลักเป็นซูเปอร์มาร์เก็ต และมีร้านที่ตอบสนองต่อการใช้ชีวิตประจำวัน ได้แก่ โรงภาพยนตร์,ร้านอาหาร,ร้านเบเกอรี่,ร้านขายผลิตภัณฑ์เสริมความงาม,โรงเรียน และมีพื้นที่เปิดโล่ง

ศูนย์บันเทิง (Entertainment Center)

คือ ศูนย์รวมความบันเทิงขนาดใหญ่ที่มีผู้เช่าหลักเป็นโรงภาพยนตร์,โบว์ลิง,โรงละครเวที และร้านค้าที่ตอบสนองต่อการใช้ชีวิตประจำวันของคนรุ่นใหม่

ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ (Super Regional Mall)

คือ ศูนย์การค้าขนาดใหญ่พิเศษ มีขนาดพื้นที่ใหญ่สอยมากกว่า 150,000 ตารางเมตร มีร้านค้าหลักประกอบด้วยซูเปอร์มาร์เก็ต,ร้านอาหาร ธนาคาร ร้านขายสินค้าเฉพาะทาง พื้นที่กิจกรรม ศูนย์อาหาร อาคารสำนักงาน เป็นต้น

การเปิดศูนย์การค้าและขยายกิจการ

ปี 2538 บริษัทได้เปิดดำเนินการโครงการมาร์เก็ตเพลส บางบอน ซึ่งเป็นศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Shopping Center) แห่งแรกของบริษัท โดยมี จัสโก้ ซูเปอร์มาร์เก็ต (ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็น แม็กซ์แวลู) เป็นผู้เช่าหลัก (Anchor tenant)

ปี 2539 บริษัทได้เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนแห่งที่ 2 และ 3 ได้แก่ โครงการมาร์เก็ตเพลส ประชาอุทิศและมาร์เก็ตเพลส สุขุมวิท 3 โดยปัจจุบันมี จัสโก้ ซูเปอร์มาร์เก็ต (ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็น แม็กซ์แวลู) และ ท็อปส์ มาร์เก็ต เป็นผู้เช่าหลัก ตามลำดับ

ปี 2541 บริษัทได้เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนแห่งใหม่บนถนนสุขุมวิท 71 (คลองตัน) ในปี 2541 โดยมี จัสโก้ ซูเปอร์มาร์เก็ต เป็นผู้เช่าหลัก

ปี 2543 บริษัทประสบความสำเร็จในการจัดหาและพัฒนาพื้นที่ให้แก่ บริษัท บี-ควิก เซอร์วิส จำกัด ซึ่งดำเนินธุรกิจให้บริการซ่อมและจำหน่ายอะไหล่รถยนต์ภายใต้ชื่อ “บี-ควิก (B-Quik)” จำนวน 14 สาขา โดยบริษัทพัฒนาเป็นศูนย์สะดวกซื้อ (Convenience Center) 2 แห่ง และร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store) 8 แห่ง ส่วนอีก 4 สาขาได้ใช้พื้นที่ในบริเวณศูนย์การค้าชุมชนของบริษัท 4 แห่งที่ได้เปิดทำการไปแล้ว

ปี 2545 เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนเพิ่มบริเวณซอยทองหล่อ โดยมี ท็อปส์ มาร์เก็ต เป็นผู้เช่าหลัก ภายใต้ชื่อโครงการมาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ

ปี 2546 บริษัทได้เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนแห่งใหม่ ได้แก่โครงการมาร์เก็ตเพลส ทุ่งมหาเมฆ โดยมี ท็อปส์ มาร์เก็ต เป็น ผู้เช่าหลัก และบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวจาก เจ้าของที่ดิน บริเวณทองหล่อซอย 15 และถนนแจ้งวัฒนะเพื่อ พัฒนาเป็นศูนย์การค้าในปีถัดไป

ปี 2547 บริษัทได้เปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่ 5 แห่ง ดังนี้ 1.ศูนย์ การค้าแฟมมิลี่ เซ็นเตอร์ แจ้งวัฒนะ 2.ศูนย์สะดวกซื้อ ลาตพรวา ซอย 120 3.ศูนย์เมเจอร์ซีเนเพล็กซ์ ฉะเชิงเทรา 4.ศูนย์การค้าไลฟ์ สไต์ J Avenue ทองหล่อ ซอย 15 และ 5.ศูนย์การค้าปิยมรณีย์ เพลส สุขุมวิท 101/1

ปี 2548 บริษัทได้เปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่ จำนวน 3 แห่ง ได้แก่ 1.ศูนย์สะดวกซื้อ วังหิน 2.ศูนย์การค้าเพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ โดยเป็นศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง มีโรงภาพยนตร์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์, บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์, อินเด็กซ์ ลิฟวิ่งมอลล์ และ โฮมเวิร์ค เป็นผู้เช่าหลัก และ 3.ศูนย์การค้า เอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ โดยเป็นศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง มี บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ และ อินเด็กซ์ ลิฟวิ่ง มอลล์ เป็นผู้เช่าหลัก

ปี 2549 บริษัทได้เปิดศูนย์การค้าเพิ่ม จำนวน 3 แห่ง ได้แก่ 1.ศูนย์ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ ดิ อเวนิว แจ้งวัฒนะ 2.ศูนย์ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ ลา วิลลา พหลโยธิน และ 3.ศูนย์บันเทิง (Entertainment Center) เอสพลานาด รัชดาภิเษก โดยมีผู้เช่าหลักได้แก่ โรง ภาพยนตร์เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์, โรงละครรัชดาลัย และ ท็อปส์ มาร์เก็ต อีกทั้งในปี 2557 บริษัทได้จัดหาผู้เช่าหลักมาเพิ่มเติมใน ศูนย์การค้า ได้แก่ วี ฟิตเนส โซไซตี้ และ อาร์ท อิน พาราไดซ์ ซึ่งเป็นพิพิธภัณฑ์รูปภาพ 3 มิติรายแรกในประเทศไทย

ปี 2550 บริษัทได้เปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่ 2 แห่ง ได้แก่ ศูนย์ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ พัทยา อเวนิว โดยมีผู้เช่าหลักได้แก่ โรงภาพยนตร์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์, เมเจอร์ โบว์ล และวิลล่า มาร์เก็ต อีกทั้งในปี 2558 บริษัทได้เพิ่มผู้เช่าหลัก อีก 1 ราย คือ Premium Outlet ซึ่งเป็นศูนย์รวมสินค้าแฟชั่นลดราคา ที่มีหลายสาขาทั่ว ประเทศไทย และศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center) เขาใหญ่ มาร์เก็ต วิลเลจ โดยมี เทสโก้ โลตัส เป็นผู้เช่าหลัก และในปี 2552 บริษัทได้ขายโครงการให้เทสโก้ โลตัสแล้ว

ปี 2551 บริษัทได้เปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่ 2 แห่ง ได้แก่ ศูนย์การค้าชุมชน มาร์เก็ตเพลส นวมินทร์ (สุขาภิบาล1) โดยมี บิ๊กซี มาร์เก็ต เป็นผู้เช่าหลัก และศูนย์ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ เมเจอร์ อเวนิว รัชโยธิน โดยมี วิลล่า มาร์เก็ต เป็นผู้เช่าหลัก

ปี 2552 บริษัทได้เปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่ ได้แก่ ศูนย์ไลฟ์ สไต์ เซ็นเตอร์ นวมินทร์ ซิตี อเวนิว บนถนนเกษตร-นวมินทร์ โดยมี วิลล่า มาร์เก็ต เป็นผู้เช่าหลัก

นอกจากนี้ในปี 2553 บริษัทได้ให้สิทธิการเช่าโครงการ เมเจอร์ อเวนิว รัชโยธิน สำหรับพื้นที่ให้เช่าระยะสั้น จำนวน 11,109 ตาราง เมตร แก่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (MJLF)

ปี 2554 บริษัท ได้เปิดดำเนินการศูนย์การค้าแห่งใหม่ ได้แก่ ศูนย์ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ เฟสทิวัล วอล์ค ซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนขยายของ โครงการ นวมินทร์ ซิตี อเวนิว บนถนนเกษตร-นวมินทร์ และในเดือนพฤศจิกายน อิกีย สโตร์ หนึ่งในผู้เช่าหลักของศูนย์การค้า เมกา บางนาซึ่งเป็นศูนย์การค้าที่บริษัทร่วมทุนกับบริษัท อีคาน์ จำกัด เปิดดำเนินการ มีพื้นที่ประมาณ 40,000 ตารางเมตร

ปี 2555 บริษัทได้เปิดดำเนินการศูนย์การค้าขนาดใหญ่ คือ ศูนย์การค้าเมกาบางนา ตั้งอยู่บริเวณถนนบางนา-ตราด กม.8 ใน นาม บริษัท เอสเอฟ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนกับ บริษัท อีคาน์ จำกัด บริษัทเฟอร์นิเจอร์ระดับโลกจากประเทศ สวีเดน ภายในศูนย์การค้าเมกา บางนามีศูนย์จำหน่ายเฟอร์นิเจอร์ อิกีย (IKEA Store), โรงภาพยนตร์เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์, บิ๊กซี ซูเปอร์ เซ็นเตอร์, โฮมโปรและโรบินสัน เป็นผู้เช่าหลัก คิดเป็นพื้นที่ให้เช่า รวมทั้งโครงการกว่า 180,000 ตารางเมตร

ปี 2556 บริษัทได้เป็นผู้บริหารศูนย์การค้า อิมเมจิ้น วิลเลจ ของมหาวิทยาลัยกรุงเทพ ซึ่งเปิดดำเนินการในเดือน เมษายน โดยมี ผู้เช่าหลักคือ เซเว่น-อีเลเว่น

ปัจจุบัน บริษัท มีพื้นที่ให้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 เป็น จำนวน 412,712 ตารางเมตร

การระดมทุน

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เริ่มดำเนินธุรกิจในปี 2537 ด้วยทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท

ปี 2540 บริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 10 ล้านบาทเป็น 20 ล้านบาท เพื่อรองรับการขยายตัวของบริษัท จากนั้นบริษัทมีรายการระดมทุนที่สำคัญดังต่อไปนี้

ปี 2545 บริษัทได้เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ MAI โดยเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 20 ล้านบาท เป็น 150 ล้านบาท มีทุนชำระแล้ว 71 ล้านบาท

ปี 2546 บริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 500 ล้านบาท โดยจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 24 ล้านหุ้น ให้แก่บริษัทเมเจอร์ซีทีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ในราคา 3.99 บาท และได้จัดสรรหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 142,499,935 หุ้น ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในสัดส่วน 1 หุ้นเดิมต่อ 1.5 หุ้นใหม่ ในราคาหุ้นละ 1 บาท และบริษัทได้รับอนุมัติย้ายหลักทรัพย์จากตลาดหลักทรัพย์ MAI มาอยู่ใน SET เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2546

ปี 2548 บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ชนิดทยอยชำระคืนเงินต้น มูลค่ารวม 1,000 ล้านบาท อายุ 5 ปี ครอบคลุมปี 2553 โดยได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ BBB+ (tha) จากบริษัท ฟิทช์ 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

ปี 2550 บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ มูลค่ารวมทั้งสิ้น 940 ล้านบาท อายุ 3 ปี ครอบคลุมปี 2553

ปี 2552 บริษัทได้เพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในสัดส่วน 1 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่ จำนวน 513.15 ล้านหุ้น ที่ราคาหุ้นละ 1.20 บาท เพื่อนำเงินเพิ่มทุนมาลงทุนในบริษัท เอส เอฟ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นการร่วมทุนกับบริษัท อีคาโน จำกัด โดยมีทุนจดทะเบียน 1,047.09 ล้านบาท และทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว 1,026.30 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ มูลค่ารวม 500 ล้านบาท อายุ 3.5 ปี ครอบคลุมปี 2556 ด้วย

ปี 2553 บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ มูลค่ารวม 1,200 ล้านบาท อายุ 3-4 ปี ครอบคลุมปี 2556 จำนวน 700 ล้านบาท และปี 2557 จำนวน 500 ล้านบาท

ปี 2555 บริษัทมีมติจ่ายหุ้นปันผลแก่ผู้ถือหุ้นเดิมในอัตรา 8: 1 เป็นจำนวนหุ้นทั้งสิ้น 130 ล้านหุ้น ทำให้ทุนจดทะเบียนของบริษัทเท่ากับ 1,169.86 ล้านหุ้น

ปี 2556 บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ มูลค่ารวม 1,450 ล้านบาท อายุ 3-4 ปี ครอบคลุมปี 2559 จำนวน 750 ล้านบาท และปี 2560 จำนวน 700 ล้านบาท อีกทั้งบริษัทมีมติจ่ายหุ้นปันผลแก่ผู้ถือหุ้นเดิมในอัตรา 8: 1 เป็นจำนวนหุ้นทั้งสิ้น 146.16 ล้านหุ้น ทำให้ทุนจดทะเบียนของบริษัทเท่ากับ 1,316.02 ล้านหุ้น

ปี 2557 บริษัทมีมติจ่ายหุ้นปันผลแก่ผู้ถือหุ้นเดิมในอัตรา 8: 1 เป็นจำนวนหุ้นทั้งสิ้น 164.50 ล้านหุ้น ทำให้ทุนจดทะเบียนของบริษัทเท่ากับ 1,480.52 ล้านหุ้น

โครงสร้างรายได้

รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าหลัก และ ผู้เช่ารายย่อยของบริษัท ปีพ.ศ. 2555-2557

ประเภทผู้เช่า	2555		2556		2557	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
1. ผู้เช่าหลัก	230.66	29.27%	210.55	27.49%	232.51	29.63%
2. ผู้เช่ารายย่อย	557.26	70.73%	555.46	72.51%	552.33	70.37%
รวม	787.92	100.00%	766.01	100.00%	784.84	100.00%

รายละเอียดของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่ในปัจจุบันจำนวน 25 โครงการ

Details of the 25 Existing Projects

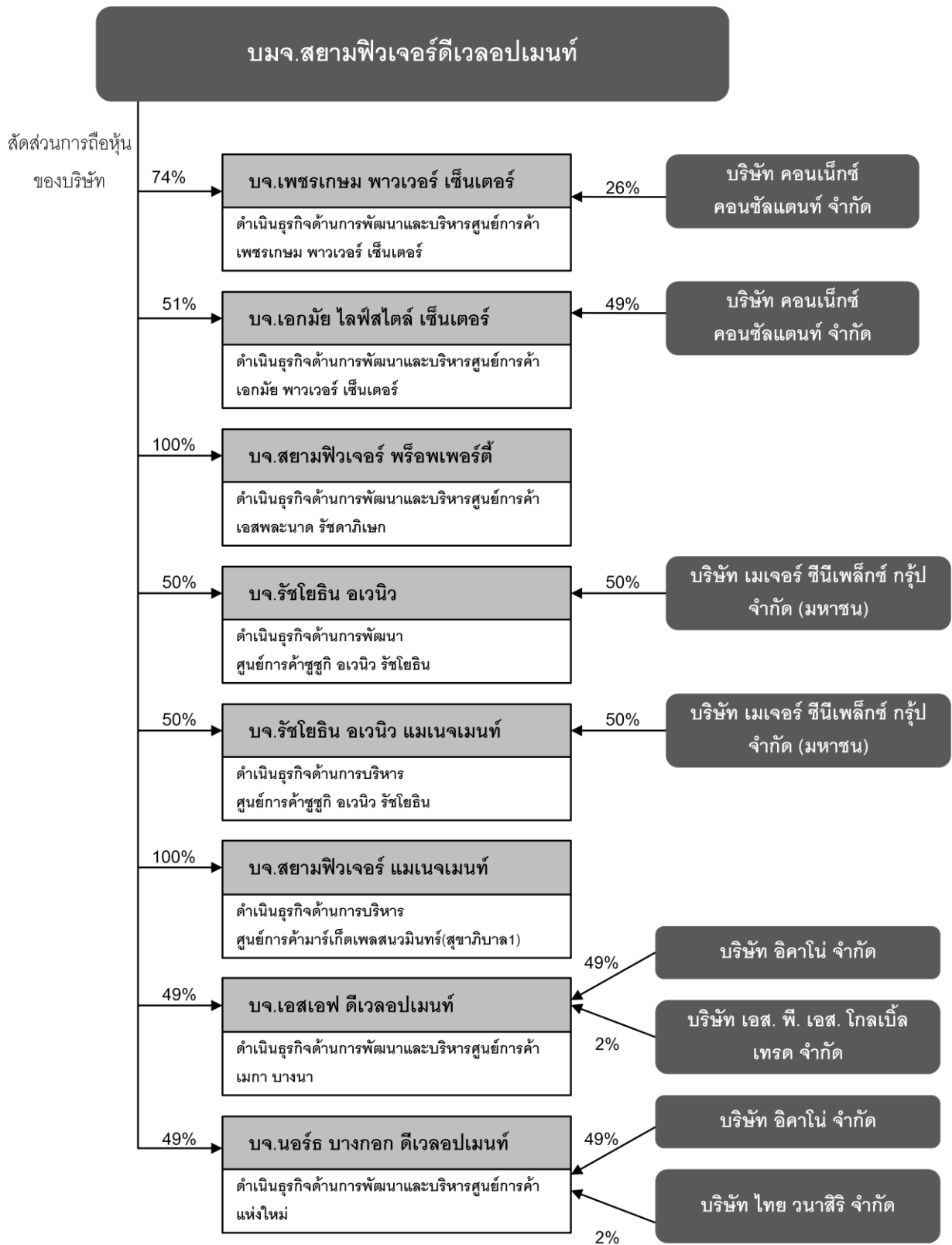
	ศูนย์การค้า Shopping Center	ผู้เช่าหลัก Anchor Tenants	รูปแบบ Type of Shopping Center	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.) Gross Leasable Area (sq.m.)	อัตราการเช่าพื้นที่ (%) Occupancy Rate (%)
1	มาร์เก็ตเพลส บางบอน (Marketplace Bangbom)	Max Valu Supermarket	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	7,206	91
2	มาร์เก็ตเพลส ประชาอุทิศ (Marketplace Pracha Utit)	Max Valu Supermarket	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	6,174	98
3	มาร์เก็ตเพลส สุขุมวิท 3 (Marketplace Sukaphiban 3)	Tops Market	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	6,725	96
4	มาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ (Marketplace Thonglo)	Tops Market	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	3,644	100
5	มาร์เก็ตเพลส ทุ่งมหาเมฆ (Marketplace Thungmahamek)	Tops Market	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	2,877	100
6	ดิ อเวนิว แจ้งวัฒนะ (The Avenue Chaeng Watthana)	Major Cineplex, Villa Market, Lemon Farm	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	21,031	79
7	ปิยมรย์ เพลส (Piyarom Place)	Tops Market	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	7,588	99
8	เดอะเช็งเทรา (Cha Choeng Sao)	Major Cineplex	ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center)	8,408	100
9	เจ อเวนิว (ทองหล่อ ซอย 15) J Avenue (Thonglo 15)	Villa Market	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	7,765	100
10	สยามฟิวเจอร์ ทาวน์ เซ็นเตอร์ 8 (วังหิน: Wanghin)	B-Quik	ศูนย์สะดวกซื้อ (Convenience Center)	535	100
11	ลาดพร้าว ซอย 120 (Ladprao 120)	Tesco Lotus Express	ศูนย์สะดวกซื้อ (Convenience Center)	643	100
12	บางแค (Bangkae)	Seacon Square	เช่าที่ดิน	364	100
13	เหม่งจ๋าย (Meng Jai)	B-Quik	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	465	100
14	รัชดา-พระราม 3 (Ratchada-Rama III)	B-Quik	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	343	100
15	เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ (Petchkasem Power Center)	Big C, Major Cineplex, Index, HomeWorks	ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center)	43,735	100
16	เอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ (Ekkamai Power Center)	Big C, Index	ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center)	15,074	100
17	ลา วิลล่า (พหลโยธิน) La-Villa (Phahonyothin)	Villa Market	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	5,330	98

	ศูนย์การค้า Shopping Center	ผู้เช่าหลัก Anchor Tenants	รูปแบบ Type of Shopping Center	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.) Gross Leasable Area (sq.m.)	อัตราการใช้พื้นที่ (%) Occupancy Rate (%)
18	เอสพลานาด รัชดาภิเษก (Esplanade Ratchadapisek)	Major Cineplex, Blu-o Bowl, Ratchadalai Theatre, WE Fitness Society, Tops Market, Art in Paradise	ศูนย์บันเทิง (Entertainment Center)	43,241	98
19	พัทยา อเวนิว (Pattaya Avenue)	Major Cineplex, Major Bowl, Villa Market, Premium Outlet	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	24,113	87
20	มาร์เก็ตเพลส นวามินทร์ (Marketplace Nawamin)	Big C Market	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	4,175	96
21	เมเจอร์ อเวนิว รัชโยธิน (Major Avenue Ratchayothin)	Villa Market	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	3,904	100
22	นวามินทร์ ซิตี้ อเวนิว (Nawamin City Avenue)	Villa Market	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	7,891	94
23	เฟสติวัล วอล์ค (Festival Walk)	Bosch	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	7,675	85
24	เมกาบางนา (Megabangna)	IKEA, Major Cineplex, Major Bowl, Sub-Zero Ice Skate, Big C, HomePro, Robinson	ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ (Super Regional Mall)	180,000	100
25	อิมเมจิ้น วิลเลจ (Imagine Village)*	7-11	ศูนย์ไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	3,806	62
	รวม (Total)			412,712	96

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

โครงการลำดับที่ 10, 13-14 เช่าพื้นที่โดยศูนย์บริการซ่อมและจำหน่ายอะไหล่รถยนต์ บี-ควิก แต่เพียงผู้เดียว
บริษัท รับบริหารศูนย์การค้าอิมเมจิ้น วิลเลจให้มหาวิทยาลัยกรุงเทพ

โครงสร้างการถือหุ้น



หมายเหตุ

สัดส่วนการถือหุ้นและสัดส่วนสิทธิในการออกเสียงเป็นสัดส่วนเดียวกัน

การตลาดและสภาวะการแข่งขัน

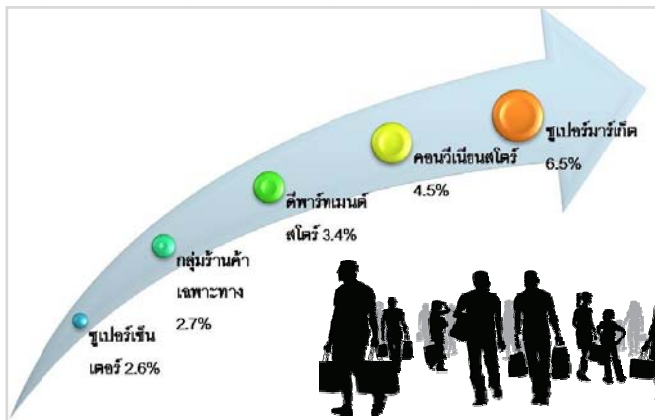
การตลาดและสภาวะการแข่งขันภาวะ อุตสาหกรรม

อัตราการเติบโตของอุตสาหกรรมค้าปลีกจะมีความแปรผันและเป็นไปในทิศทางเดียวกันตามอัตราการเติบโตทาง GDP ของประเทศ เพราะขึ้นอยู่กับอัตราการบริโภคของประชาชนในประเทศเป็นหลัก

ภาพรวมธุรกิจค้าปลีกปี 2557

ในภาพรวมของอุตสาหกรรมค้าปลีกกลับมีการขยายสาขาขึ้นอย่างต่อเนื่อง สะท้อนให้เห็นถึงความเชื่อมั่นของภาคเอกชนที่มีต่อรัฐบาล โดยพบว่ากลุ่มธุรกิจค้าปลีกยังคงมีการขยายสาขาใหม่อย่างต่อเนื่อง ประกอบด้วย ซูเปอร์มาร์เก็ตเติบโตขึ้น 6.5% คอนวีเนียนสโตร์เติบโตขึ้น 4.5% ดีพาร์ทเมนต์สโตร์เติบโตขึ้น 3.4% กลุ่มร้านค้าเฉพาะทางเติบโตขึ้น 2.7% และซูเปอร์เซ็นเตอร์เติบโตขึ้น 2.6%

แผนภาพแสดงการเติบโตด้านจำนวนสาขา
ของธุรกิจค้าปลีกแต่ละประเภทในปี 2557



ที่มา : ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

แต่อย่างไรก็ตาม กำลังซื้อของผู้บริโภคยังคงถูกแรงกดดันจากปัญหาค่าครองชีพและหนี้ครัวเรือนที่ยังทรงตัวอยู่ในระดับสูง ซึ่งหากมองทางฝั่งของผู้ประกอบการค้าปลีก โดยเฉพาะผู้ประกอบการรายใหญ่ กลับพบว่า ผู้ประกอบการยังคงมีแผนขยายการลงทุนอย่างต่อเนื่องในทุกรูปแบบของร้านค้า ไม่ว่าจะเป็นศูนย์การค้าหรือห้างสรรพสินค้า ไฮเปอร์มาร์เก็ต หรือแม้แต่ร้านค้าปลีกขนาดเล็ก อย่างคอนวีเนียนสโตร์

แนวโน้มธุรกิจค้าปลีก 2558

กลุ่มธุรกิจค้าปลีกและค้าส่งเป็นธุรกิจที่มีความสำคัญต่อประเทศและมีการเปลี่ยนแปลงค่อนข้างมาก ปัจจุบันสถานการณ์การเมืองมีเสถียรภาพมากขึ้น แม้กำลังซื้อของผู้บริโภคจะยังไม่ฟื้นตัวนัก แต่ส่งผลให้ความเชื่อมั่นมีแนวโน้มดีขึ้น และคาดการณ์ว่าปี 2558 จะดีขึ้นตามลำดับ โดยมองไปถึงทิศทางธุรกิจค้าปลีกค้าส่งอีก 5 ปีข้างหน้าว่าจะมีมูลค่าตลาดรวม 1.6 ล้านล้านบาท จากปัจจุบันมีมูลค่าอยู่ที่ 1.5 ล้านล้านบาท หรือคิดเป็นการขยายตัวเฉลี่ยอยู่ที่ 7-8% ต่อปี (2558-2562) เพิ่มขึ้นจากอัตราการขยายตัวเฉลี่ยต่อปีในช่วง ปี 2553-2557 อยู่ที่ 5% ต่อปี

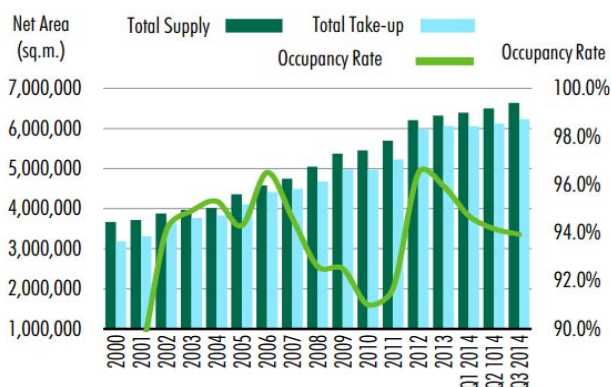
ธุรกิจค้าปลีกเติบโตสูงขึ้นในทุกประเภท ทั้งไฮเปอร์มาร์เก็ต ซูเปอร์มาร์เก็ต และร้านสะดวกซื้อ โดยจะเห็นว่าตลอด 10 ปีที่ผ่านมาร้านสะดวกซื้อมีแนวโน้มเติบโต 10% ต่อเนื่อง เพราะการขยายตัวของสังคมเมือง รวมถึงการเปิด AEC เป็นโอกาสสำคัญในการรองรับนักท่องเที่ยวที่จะเข้ามา และรูปแบบของการขายออนไลน์ หรืออีคอมเมิร์ซจะขยายตัวมากขึ้น ทำให้ธุรกิจค้าปลีกต้องปรับตัวให้ทันกับตลาด

ท่ามกลางกำลังซื้อของผู้บริโภคที่ยังไม่ฟื้นตัวขึ้นอย่างชัดเจน บรรดาผู้ประกอบการค้าปลีกสมัยใหม่ ยังคงมีแผนขยายการลงทุนอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะพื้นที่ในต่างจังหวัด เนื่องจากมองเห็นโอกาสในการขยายตัวของธุรกิจค้าปลีกในต่างจังหวัดในระยะข้างหน้า จากปัจจัยหนุนทางด้านการเติบโตของความเป็นเมือง (Urbanization) และการค้าชายแดน ที่กระตุ้นให้กำลังซื้อเพิ่มขึ้น แต่รูปแบบของร้านค้าปลีกอาจแตกต่างกันไปในแต่ละจังหวัด ขึ้นอยู่กับพฤติกรรมและระดับรายได้ของผู้บริโภคในจังหวัดนั้นๆ

ภาพรวมตลาดค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร

สำหรับกรุงเทพฯ และปริมณฑล การขยายร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ น่าจะมีความยากลำบากมากขึ้นในการหาพื้นที่ที่เหมาะสม ส่งผลให้คาดว่าสัดส่วนมูลค่า GDP ค้าปลีกค้าส่งในกรุงเทพฯ และปริมณฑล เทียบกับในต่างจังหวัดจะค่อยๆ เปลี่ยนแปลงไปจากสัดส่วน 60:40 ในปี 2553 เป็น 55:45 ในปี 2558

ตารางแสดง ภาพรวมแสดงอุปสงค์อุปทานของตลาด
กรุงเทพมหานคร ณ ไตรมาส 3 ปี 2557



ที่มา : ฝ่ายวิจัยบริษัท ซีบี ี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

การแข่งขันที่รุนแรงขึ้นของธุรกิจค้าปลีกทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด นำมาซึ่งโจทย์ที่ท้าทายของผู้ประกอบการค้าปลีก ทำให้การดำเนินธุรกิจค้าปลีกนับจากนี้ไป อาจจะต้องเป็นอะไรที่มากกว่าการซื้อขายสินค้าผ่านหน้าร้านเพียงอย่างเดียว แต่นั่นหมายถึง “การดำเนินธุรกิจที่สามารถเข้าถึงกลุ่มผู้บริโภคได้ก่อนและสามารถตอบโจทย์พฤติกรรมของผู้บริโภคได้ตรงจุด (Fast & Smart Moves)” ไม่ว่าจะเป็นรูปแบบของร้านค้าปลีกที่หลากหลาย กลยุทธ์ทางการตลาด หรือแม้แต่การให้บริการเสริมต่างๆ ที่ทำให้ผู้บริโภครู้สึกพึงพอใจ และอยากที่จะกลับมาใช้บริการซ้ำ

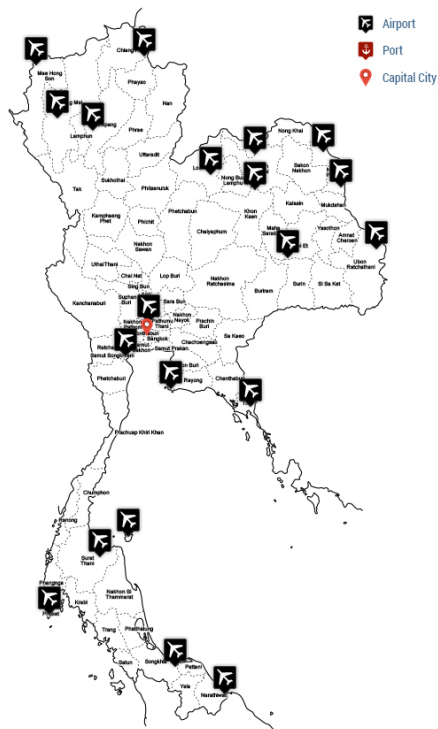
ในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา จะเห็นว่า ธุรกิจค้าปลีกโดยเฉพาะกลุ่มร้านค้าปลีกสมัยใหม่ (Modern Trade) มีการขยายสาขาเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง คำถามที่ตามมา คือ การเร่งขยายสาขาของธุรกิจค้าปลีกในช่วงที่ผ่านมา นั้น คงต้องยอมรับว่า ในจังหวัดที่สำคัญอย่าง กรุงเทพฯ รวมถึงจังหวัดที่เป็นหัวเมืองหลัก การมองหาทำเลหรือพื้นที่ที่เหมาะสมในการขยายธุรกิจค้าปลีก โดยเฉพาะร้านค้าปลีกขนาดใหญ่อาจทำได้ยากลำบากมากขึ้น เนื่องจากแต่ละพื้นที่ที่มีศักยภาพก็ล้วนแล้วแต่มีผู้ประกอบการเข้าไปจับจองทำเลเด่นแล้วทั้งสิ้น ในขณะที่ พื้นที่ในต่างจังหวัดอื่นๆ โดยเฉพาะจังหวัดที่เป็นหัว

เมืองรอง กลับกลายเป็นพื้นที่เป้าหมายสำคัญในการขยายการลงทุนในระยะข้างหน้า จากปัจจัยหนุนทางด้านการขยายตัวของความเป็นเมือง (Urbanization) และการเติบโตของการค้าชายแดนที่น่าจะทำให้ภาพรวมของธุรกิจค้าปลีกยังมีโอกาสขยายตัวได้อีกมาก

ดังนั้น การลงทุนของผู้ประกอบการค้าปลีกเริ่มขยายจากกรุงเทพฯ ออกสู่พื้นที่ในต่างจังหวัดมากขึ้น จากปัจจัยหนุนทางด้านการขยายตัวของความเป็นเมือง (Urbanization) และการเติบโตของการค้าชายแดน ที่น่าจะได้รับแรงกระตุ้นจากการนับถอยหลังเข้าสู่การเปิดเสรี AEC จนทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงตามมา ทั้งด้านความเจริญ สาธารณูปโภค รายได้ของคนในจังหวัด อันจะส่งผลต่อพฤติกรรมและไลฟ์สไตล์ในการดำเนินชีวิตที่เป็นแบบสังคมเมืองมากขึ้น จึงทำให้คาดว่า ธุรกิจค้าปลีกในต่างจังหวัดยังมีโอกาสขยายตัวได้อีกมากในระยะข้างหน้า ซึ่งสัญญาณดังกล่าวสะท้อนได้จากสัดส่วนของมูลค่า GDP ค้าปลีกค้าส่งในต่างจังหวัดที่มีการปรับทยอยเพิ่มขึ้น จากร้อยละ 37 ในปี 2548 เป็นร้อยละ 40 ในปี 2555 และคาดว่าจะมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 45 ในปี 2558 นอกจากนี้ หากพิจารณาถึงยอดขายรวมห้างสรรพสินค้าของผู้ประกอบการรายใหญ่บางรายโตเฉลี่ยประมาณร้อยละ 17.5 ต่อปี (ปี 2553-2556) ซึ่งสูงกว่าการเติบโตเฉลี่ยของยอดขายสาขาเดิมที่ประมาณร้อยละ 8.3 ต่อปี โดยการเติบโตของยอดขายรวมมาจากการขยายสาขาใหม่ควบคู่ไปด้วย ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการขยายสาขาในต่างจังหวัดเป็นหลัก และทำให้สัดส่วนรายได้จากสาขาในต่างจังหวัดเพิ่มขึ้นเกินกว่าร้อยละ 65.0 ของรายได้รวมทั้งหมด สะท้อนโอกาสการเติบโตของธุรกิจค้าปลีกในพื้นที่ศักยภาพในต่างจังหวัด

อย่างไรก็ดีนอกเหนือจากเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล รวมถึงจังหวัดที่เป็นหัวเมืองหลักที่สำคัญแล้ว (อาทิ เชียงใหม่ ภูเก็ต ชลบุรี และขอนแก่น เป็นต้น) ยังคงมีอีกหลายจังหวัด โดยเฉพาะจังหวัดที่เป็นหัวเมืองรองที่คาดว่า ธุรกิจค้าปลีกจะมีศักยภาพในการเติบโตสูงในระยะข้างหน้า ได้แก่ นครสวรรค์ พิษณุโลก อุตรดิตถ์ ศรีสะเกษ อุบลราชธานี ซึ่งแม้ว่าปัจจุบัน กำลังซื้อของผู้บริโภคในจังหวัดดังกล่าวจะต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยของทั้งประเทศ แต่หากพิจารณาถึงอัตราการขยายตัวของรายได้กลับพบว่า มีอัตราการขยายตัวในสัดส่วนที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยของประเทศ หรือขยายตัวอยู่ที่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 8.6 ต่อปี (Compound Annual Growth Rate: CAGR 2008-2012) อีกทั้งยังมีอัตราการเติบโตของมูลค่าค้าปลีกค้าส่งในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา เฉลี่ยสูงกว่าร้อยละ 8.8 ต่อปี

จังหวัดที่ธุรกิจค้าปลีกจะมีศักยภาพในการเติบโตสูงในอนาคตสอดคล้องกับสนามบินซึ่งเป็นจุดเชื่อมการคมนาคม



รายชื่อจังหวัด (แบ่งตามภูมิภาค)

ภาคเหนือ

- เชียงใหม่
- เชียงราย
- แม่ฮ่องสอน
- ลำปาง

ภาคอีสาน

- ขอนแก่น
- นครพนม
- มุกดาหาร
- ร้อยเอ็ด
- เลย
- หนองคาย
- อุบลราชธานี

ภาคกลาง

- กรุงเทพมหานคร
- เพชรบุรี (หัวหิน)
- นครสวรรค์

ภาคตะวันออก

- ชลบุรี
- ตราด

ภาคใต้

- เกาะสมุย
- สุราษฎร์ธานี
- นราธิวาส
- สงขลา
- ภูเก็ต

ที่มา : ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์จำกัด (มหาชน)

ขณะเดียวกัน ในบางจังหวัดยังมีปัจจัยหนุนทางด้านตลาดที่มีขนาดใหญ่ มีจำนวนประชากรโดยเฉพาะประชากรในเขตเทศบาลสูง อีกทั้งกำลังซื้อของผู้บริโภค (วัดจากรายได้ต่อประชากร : Gross Provincial Product : GPP) ก็มีแนวโน้มขยายตัวเพิ่มขึ้นเฉลี่ยไม่ต่ำกว่าร้อยละ 10.0 ต่อปี อาทิ อุบลราชธานี นครศรีธรรมราช เชียงราย อุตรดิตถ์ ซึ่งก็นับเป็นกลุ่มจังหวัดรองที่ค่อนข้างมีศักยภาพในการขยายการลงทุนของธุรกิจค้าปลีกเช่นกัน

นอกจากนี้ จังหวัดที่อยู่ติดชายแดนเป็นอีกหนึ่งกลุ่มจังหวัดที่ผู้ประกอบการไม่ควรมองข้าม อาทิ หนองคาย ตราด มุกดาหาร สระแก้ว เป็นต้น ซึ่งถึงแม้ว่าจังหวัดดังกล่าวจะมีจำนวนประชากรหรือกำลังซื้อไม่มากนัก แต่คาดว่าจะรายได้ของผู้บริโภคจะทยอยปรับตัวเพิ่มขึ้น จากปัจจัยหนุนทางการค้าชายแดนที่มีแนวโน้มเติบโตสูง โดยเฉพาะอย่างยิ่งภายหลังจากการเปิดการค้าเสรี AEC ในปี 2558 ซึ่งไม่เพียงแต่รองรับกับกลุ่มผู้บริโภคในประเทศเท่านั้น แต่ยังหมายถึงถึงโอกาสในการรองรับกับกลุ่มผู้บริโภคจากประเทศเพื่อนบ้าน ไม่ว่าจะเป็นเมียนมาร์ สปป.ลาว และกัมพูชาที่มีกำลังซื้อสูง อีกทั้งสินค้าของไทยยังเป็นที่ยอมรับและได้รับความนิยม

อย่างมากในกลุ่มผู้บริโภคกลุ่มนี้อีกด้วย จึงนับว่า ในระยะถัดไป กลุ่มจังหวัดเหล่านี้ น่าจะมีศักยภาพในการเข้าไปลงทุนสูงเช่นกัน

ภาพรวมตลาดคอมมูนิตีมอลล์ในกรุงเทพมหานคร คอมมูนิตีมอลล์ยังคงขยายตัวต่อเนื่อง หลายโครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้างและมีการเปิดให้บริการในปี พ.ศ.2557-2558 แม้ว่าคอมมูนิตีมอลล์บางโครงการจะไม่ประสบความสำเร็จหลังจากเปิดให้บริการไปไม่นาน ส่วนอัตราการเช่าและค่าเช่าในธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยตั้งแต่ช่วงต้นปี และยังคงเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ จากโครงการใหม่ๆ ที่เพิ่มเข้าสู่ตลาด ศูนย์การค้าขนาดใหญ่บางโครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้าง และมีกำหนดแล้วเสร็จในช่วงระหว่างปี พ.ศ.2557-2559 โดยเฉพาะในพื้นที่รอบนอกของกรุงเทพมหานคร

พื้นที่ค้าปลีกประมาณ 196,000 ตารางเมตรที่สร้างเสร็จ และเปิดให้บริการในช่วง 9 เดือนที่ผ่านมาของปีพ.ศ.2557 โดยพื้นที่ค้าปลีกทั้งหมดในกรุงเทพฯ และพื้นที่โดยรอบอยู่ที่ประมาณ 6,794,600 ตารางเมตร และคอมมูนิตีมอลล์ยังคงเป็นรูปแบบที่เปิดให้บริการมากที่สุดในไตรมาสที่ 3 พ.ศ.2557 คือประมาณ 47%

หรือประมาณ 25,200 ตารางเมตร จากพื้นที่ค้าปลีกทั้งหมด 53,200 ตารางเมตร ที่เปิดในไตรมาสที่ 3 นอกจากนี้ ยังมีพื้นที่ค้าปลีกอีกประมาณ 393,390 ตารางเมตร ที่กำหนดแล้วเสร็จในไตรมาสสุดท้ายของปี พ.ศ.2557

พื้นที่ค้าปลีกประมาณ 3,564,700 ตารางเมตร หรือประมาณ 52% ของพื้นที่ค้าปลีกทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร และพื้นที่โดยรอบ ตั้งอยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครรอบนอก โดยเฉพาะในพื้นที่กรุงเทพมหานครรอบนอกฝั่งตะวันออก ที่มีพื้นที่ค้าปลีกอยู่ประมาณ 1,536,900 ตารางเมตร

พื้นที่ค้าปลีกประมาณ 4,006,000 ตารางเมตร หรือประมาณ 59% ของพื้นที่ค้าปลีกทั้งหมดในปัจจุบัน ณ ไตรมาสที่ 3 พ.ศ.2557 เป็นของศูนย์การค้า ในขณะที่คอมมูนิตี้มอลล์มีสัดส่วนมากเป็นลำดับที่ 2 ในตลาดพื้นที่ค้าปลีกโดยมีพื้นที่รวมประมาณ 905,980 ตารางเมตร หรือประมาณ 13% ในขณะที่ซูเปอร์สโตร์มอลล์เป็นลำดับที่สามมีสัดส่วนประมาณ 12% หรือประมาณ 816,950 ตารางเมตรคอมมูนิตี้มอลล์ขึ้นมาเป็นลำดับที่สองแทนที่ซูเปอร์สโตร์มอลล์ หลังจากที่จำนวนของคอมมูนิตี้มอลล์เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมากในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ในขณะที่ซูเปอร์สโตร์มอลล์มีเปิดให้บริการใหม่ไม่มากนัก

อุปทานในอนาคตที่มีกำหนดแล้วเสร็จในไตรมาสสุดท้ายของปี พ.ศ.2557 มีประมาณ 393,390 ตารางเมตร โดยประมาณ 190,500 ตารางเมตรเป็นศูนย์การค้า และอีกประมาณ 182,900 ตารางเมตรเป็นคอมมูนิตี้มอลล์

การขยายการลงทุนธุรกิจค้าปลีกต่างจังหวัด

รูปแบบของร้านค้าปลีกที่จะเข้าไปขยายการลงทุนในจังหวัดหัวเมืองรองที่มีศักยภาพต่าง ๆ มี ปัจจัยหลักทางด้านจำนวนประชากร โดยเฉพาะในเขตเทศบาล และกำลังซื้อของประชากร อันจะสะท้อนเบื้องต้นได้จากผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัดต่อคน (GPP) และมูลค่า GDP ค้าปลีกค้าส่งยังคงเป็นปัจจัยสำคัญในการพิจารณาการลงทุนในทุกประเภท นอกจากนี้ ยังมีปัจจัยเสริมด้านอื่นๆ ที่มีผลต่อการขยายธุรกิจค้าปลีกในแต่ละประเภทที่แตกต่างกัน ดังนี้

1. **ห้างสรรพสินค้า (Department Store)** จังหวัดที่น่าสนใจ คือ จังหวัดที่ยังไม่มีห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่เข้าไปเปิด และจะต้องเป็นจังหวัดที่มีความโดดเด่นในเรื่องของกำลังซื้อ เนื่องจากสินค้าที่จำหน่ายในห้างสรรพสินค้าส่วนใหญ่มีราคาค่อนข้างสูง นอกจากนี้ จังหวัดที่มีนักท่องเที่ยวเดินทางเข้าไปท่องเที่ยวเป็นจำนวนมาก ก็

น่าจะเป็นจังหวัดเป้าหมายในการขยายสาขาห้างสรรพสินค้าเช่นกัน ทั้งนี้ เศรษฐกิจในจังหวัดที่เป็นหัวเมืองรอง รวมถึงจังหวัดที่อยู่ตามแนวชายแดนน่าจะมีโอกาสเติบโตสูง โดยจังหวัดที่น่าสนใจ ได้แก่ นครศรีธรรมราช นครสวรรค์ หนองคาย มุกดาหาร ศรีสะเกษ สระแก้ว เป็นต้น

ปัจจัยส่งเสริมเพิ่มเติม

-นักท่องเที่ยว ส่วนใหญ่มีกำลังซื้อค่อนข้างสูง โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวต่างชาติ อีกทั้งกิจกรรมการ Shopping ยังถือเป็นหนึ่งในกิจกรรมหลักของนักท่องเที่ยวกลุ่มดังกล่าว

-การค้าชายแดน ที่มีแนวโน้มเติบโตสูง น่าจะเป็นปัจจัยผลักดันกำลังซื้อของผู้บริโภคในพื้นที่ดังกล่าวได้ดี อีกทั้งยังสามารถรองรับกับกลุ่มลูกค้าจากประเทศเพื่อนบ้านที่มีกำลังซื้อได้อีกด้วย ไม่ว่าจะเป็นเมียนมาร์ สปป.ลาว และกัมพูชา

2. **ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)** จังหวัดที่น่าสนใจ ยังคงเน้นไปที่จังหวัดที่มีจำนวนประชากรหนาแน่น เนื่องจาก ไฮเปอร์มาร์เก็ตส่วนใหญ่จะขยายสาขาครอบคลุมพื้นที่เกือบทุกจังหวัดแล้ว แต่ในบางจังหวัดยังสามารถรองรับกับจำนวนประชากรเพิ่มได้อีก อาทิ ตรัง พังงูโลก เชียงราย ซึ่งยังมีจำนวนสาขาไม่มาก เฉลี่ย 2-3 สาขา ในขณะที่บางจังหวัดที่เป็นหัวเมืองหลักมีจำนวนสาขากว่า 6-8 สาขา เช่น เชียงใหม่ ภูเก็ต ขอนแก่น เป็นต้น นอกจากนี้ ในบางจังหวัด อาทิ อุบลราชธานี สระแก้ว ยังมีโอกาสขยายสาขาเพิ่มเพื่อรองรับกับลูกค้าทั้งในประเทศ รวมถึงลูกค้าในประเทศเพื่อนบ้าน

ปัจจัยส่งเสริมเพิ่มเติม

-จำนวนประชากรโดยเฉพาะในเขตเทศบาล น่าจะเป็นปัจจัยสำคัญในการพิจารณาการขยายสาขาไฮเปอร์มาร์เก็ตเพิ่ม

-การค้าชายแดน น่าจะเป็นปัจจัยผลักดันกำลังซื้อของผู้บริโภค รวมถึงพ่อค้าแม่ค้าที่เป็นร้านโชห่วย อีกทั้ง ยังสามารถรองรับลูกค้าจากประเทศเพื่อนบ้าน ซึ่งมีความชื่นชอบในสินค้าอุปโภคบริโภคของไทยอยู่แล้ว

3. **ร้านจำหน่ายสินค้าเฉพาะประเภท (Specialty Store)** เป็นร้านค้าปลีกที่ขายของเฉพาะอย่างในสายผลิตภัณฑ์เดียวกัน เช่น พาวเวอร์บาย ซูเปอร์สปอร์ต เป็นต้น จังหวัดที่น่าสนใจ น่าจะเป็นจังหวัดที่เป็นกลุ่มเป้าหมายของภาคธุรกิจสงฆ์หรือทอผ้าที่มีแผนจะขยายตัว ซึ่งนอกจากจะยังคงเป็นจังหวัดหลักแล้ว ยังมีจังหวัดรอง รวมถึงจังหวัดตามแนวชายแดนอีกหลายจังหวัดที่น่าสนใจจาก

การขยายตัวของเศรษฐกิจ อาทิ นครศรีธรรมราช เชียงราย
พิษณุโลก อุตรธานี อุบลราชธานี เป็นต้น

ปัจจัยส่งเสริมเพิ่มเติม

-การขยายตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์น่าจะเป็นปัจจัยหนุน
นำให้ ธุรกิจร้านค้าวัสดุก่อสร้างและของตกแต่งบ้านมีแนวโน้ม
ขยายตัวตาม

-การค้าขายแดน ที่ทำให้ภาพรวมของเศรษฐกิจในจังหวัด
เหล่านี้เติบโต นำมาซึ่งกำลังซื้อของผู้บริโภคที่มีโอกาสเพิ่มสูงขึ้น
และอาจจะส่งผลต่อไลฟ์สไตล์ของผู้บริโภคที่เป็นแบบสังคมเมือง
มากขึ้น

4. ศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) จังหวัดที่น่าสนใจ คือ จังหวัดหัวเมืองขนาดใหญ่

“การขยายสาขาธุรกิจค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ยังไม่ถึง
จุดอิ่มตัวสำหรับร้านค้าปลีกรูปแบบขนาดเล็กอย่าง Convenience
Store & Community Mall ในขณะที่รูปแบบร้านค้าปลีกขนาดใหญ่
 อาทิ ห้างสรรพสินค้า และไฮเปอร์มาร์เก็ตน่าจะหาพื้นที่ที่เหมาะสม
ยากขึ้น”

แต่อย่างไรก็ตาม กรุงเทพฯและปริมณฑลยังคงมีพื้นที่ที่
น่าสนใจในการขยายสาขาในบางรูปแบบ โดยเฉพาะรูปแบบร้านค้า
ปลีกขนาดเล็ก อาทิ ร้านค้าปลีกสะดวกซื้อ (Convenience Stores)
ที่ยังมีโอกาขยายตัวได้อีกตามแนวรถไฟฟ้าสายใหม่ๆ ซึ่งคาดว่าจะ
มีธุรกิจที่พักอาศัยอย่างคอนโดมิเนียมเกิดขึ้นอีกจำนวนมาก หรือ
แม้แต่ศูนย์การค้าขนาดเล็กที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัวอย่างคอมมูนิตี
มอลล์ (Community Mall) ที่มีโอกาสเติบโตไปตามกลุ่มธุรกิจที่อยู่
อาศัยที่เน้นกระจายตัวไปยังพื้นที่กรุงเทพฯ รอบนอก หรือแม้แต่
ปริมณฑล

อย่างไรก็ตาม หากผู้ประกอบการไม่สามารถสร้างความ
ได้เปรียบในการแข่งขัน ก็อาจจะไม่ใช่เรื่องง่ายนักที่จะทำให้ธุรกิจ
ประสบความสำเร็จ ซึ่งวิธีที่จะทำให้คอมมูนิตีมอลล์ อยู่รอดและ
เติบโตต่อไปได้ท่ามกลางการแข่งขันในธุรกิจค้าปลีกที่เข้มข้นขึ้น
เรื่อยๆ นั้น การวางโพสิชันนิ่งของคอมมูนิตีมอลล์และการกำหนด
กลุ่มเป้าหมายที่ชัดเจนจะเป็นตัวผลักดันให้คอมมูนิตีมอลล์ประสบ
ความสำเร็จ

ปัจจัยความเสี่ยง

ความเสี่ยงจากการหาที่ดินเพื่อดำเนินการโครงการใหม่

เนื่องจากที่ดินเป็นปัจจัยหลักของบริษัทในการดำเนินธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า การจัดหาที่ดินในแต่ละบริเวณที่มีความเหมาะสมและมีความเป็นไปได้ในการดำเนินธุรกิจและทางการเงิน ไม่ใช่สามารถจะทำได้โดยง่าย และโดยเร็ว ในพื้นที่บางบริเวณอาจจะมีที่ดินที่มีความเหมาะสมในการทำธุรกิจเหลืออยู่ไม่กี่แห่งเท่านั้น และในการจัดหาที่ดินจำเป็นต้องมีการเจรจาต่อรองกับเจ้าของที่ดินในการขอเช่าที่ดินระยะยาว หรือซื้อที่ดินซึ่งอาจจะใช้เวลา ความพยายาม และเทคนิคในการเจรจาพอสมควร โดยเฉพาะที่ดินที่มีเจ้าของหลายราย ความยากลำบากในการสรุปเงื่อนไขในสัญญาเช่าที่ดินหรือสัญญาซื้อขายที่ดินย่อมมีมากขึ้น นอกจากนี้ การขยายสาขาจำนวนมากของผู้ค้าปลีกรูปแบบใหม่ (Modern Trade Retailers) ขนาดใหญ่ ก็อาจส่งผลกระทบให้บริษัทมีความเสี่ยงจากการหาที่ดินเพื่อดำเนินการโครงการใหม่เพิ่มขึ้นด้วย เนื่องจากผู้ค้าปลีkdังกล่าวจะเข้ามาแข่งขันในการหาที่ดินกับบริษัท

อย่างไรก็ตาม จากประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจมาหลายปี ทำให้ผู้บริหารของบริษัทมีทักษะ วิธีการ และเทคนิคในการติดต่อและเจรจาต่อรองกับเจ้าของที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพ และได้รับเงื่อนไขที่ดีในสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวของทุกโครงการ นอกเหนือจากนี้ บริษัทยังได้รับการแนะนำที่ดินจากผู้ค้าปลีกที่ต้องการเช่าพื้นที่ในโครงการใหม่ๆ ของบริษัท

สำหรับการแข่งขันในการหาที่ดินกับผู้ค้าปลีก บริษัทจะป้องกันความเสี่ยงด้วยการลงนามในบันทึกความเข้าใจ (Memorandum of Understanding หรือ MOU) กับเจ้าของที่ดินก่อนที่จะทำการเจรจา เพื่อป้องกันไม่ให้อเจ้าของที่ดินเจรจากับผู้สนใจรายอื่นๆ บริษัทพยายามหลีกเลี่ยงที่จะไม่เสนอราคาแก่เจ้าของที่ดินเพิ่มขึ้นมาก เพื่อแข่งขันกับผู้ค้าปลีกให้ได้ที่ดินมา เพราะต้นทุนที่ดินราคาแพงอาจจะมีผลกระทบต่อความเป็นไปได้ของโครงการ หรือระดับกำไรของบริษัท ในทางกลับกัน บริษัทพยายามที่จะเจรจากับผู้ค้าปลีกที่เข้ามาแข่งขันในการหาที่ดินเพื่อที่จะพัฒนาและบริหารโครงการให้

ความเสี่ยงจากการแข่งขันทางธุรกิจ

ความเสี่ยงจากการแข่งขันทางธุรกิจในปัจจุบัน จะเกิดจากคู่แข่งโดยอ้อมซึ่งได้แก่ ผู้ค้าปลีกที่ดำเนินการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าเอง โดยอาจจะมีการแข่งขันกับบริษัทในด้านการจัดหาที่ดิน การดึงดูดค้าปลีก และการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ ในกรณีที่มีการเปิดดำเนินการศูนย์การค้าในบริเวณที่ใกล้เคียงกันกับศูนย์การค้าของบริษัท อาจจะทำให้บริษัทมีความเสี่ยงเรื่องจำนวนผู้บริโภคที่ลดลง ทำให้มีผลกระทบต่อผลการดำเนินธุรกิจของผู้ค้าปลีกที่เช่าพื้นที่ของบริษัท ซึ่งอาจจะมีผลกระทบต่ออัตราการเช่า และราคาเช่า และค่าบริการ แต่จากประสบการณ์ที่ผ่านมา เนื่องจากที่ตั้งโครงการของบริษัทตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ และพื้นที่ครอบคลุมกลุ่มผู้บริโภค (Coverage Area)¹ ของศูนย์การค้าแบบเปิด อยู่ในบริเวณ 1-2 กิโลเมตรจากศูนย์การค้า ซึ่งไม่กว้างมากนัก ดังนั้นบริษัทจึงไม่ได้รับผลกระทบจากการมีศูนย์การค้ามาเปิดใหม่ในบริเวณใกล้เคียงมากนัก อย่างไรก็ตามเพื่อลดผลกระทบดังกล่าว และเพื่อพยายามรักษาระดับอัตราการเช่า ราคาเช่าและค่าบริการ บริษัทได้มีการจัดทำโครงการส่งเสริมการขายเป็นระยะๆ และมีการปรับเปลี่ยนให้ผู้เช่าพื้นที่ที่เป็นสิ่งดึงดูด (Magnet) เข้ามาในศูนย์เพื่อให้มีผู้เช่าพื้นที่และผู้บริโภคเข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้าของบริษัทมากขึ้น อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงในการแข่งขัน ทางธุรกิจจากคู่แข่งโดยตรงเริ่มสูงขึ้น เนื่องจากมีคู่แข่งที่ทำธุรกิจศูนย์การค้าแบบเปิด (Open-air Shopping Center) เพิ่มขึ้น ส่วนใหญ่เป็นเจ้าของที่ดิน ทั้งนี้ การพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า นั้น ต้องอาศัยประสบการณ์ และหลักทฤษฎีของการพัฒนาศูนย์การค้าอย่างมืออาชีพ อีกทั้ง บริษัท มีศูนย์การค้าที่ดำเนินการอยู่ 25 โครงการ ซึ่งทำให้อัตนทุนในการบริหารศูนย์การค้าค่อนข้างต่ำ หากเทียบกับ คู่แข่ง ซึ่งมีศูนย์การค้าเพียงแห่งเดียว ส่วนคู่แข่งที่มีเงินทุนจำนวนมาก เช่น กลุ่มดิสเคาท์โลดส์ และ บิ๊กซี กลุ่มนี้มีแนวโน้มที่จะมุ่งเน้นทำธุรกิจโดยเฉพาะส่วนที่ตนถนัดซึ่งคือการค้าปลีกเท่านั้น ดังนั้นจึงมีโอกาสที่บริษัทสามารถจะเข้าไปตอบสนองความต้องการในการพัฒนาพื้นที่ได้ และจะเป็นผู้เช่าหลักที่มีศักยภาพของบริษัทต่อไป

หมายเหตุ

1 พื้นที่ครอบคลุมกลุ่มผู้บริโภค (Coverage Area) หมายถึง บริเวณที่เป็นที่อยู่ของผู้บริโภคที่เป็นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของร้านค้าปลีกในโครงการ

ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้เช่าหลักในศูนย์การค้าชุมชน

ในโครงการศูนย์การค้าชุมชนของบริษัทผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)¹ จะเป็นสิ่งดึงดูดผู้เช่าร่วม (Co-Tenants)² เข้ามาเช่าพื้นที่ส่วนอื่นๆ ภายในโครงการของบริษัท ดังนั้น บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าหลักของบริษัทเลิกสัญญาหรือปิดกิจการลงซึ่งอาจส่งผลให้ผู้เช่าพื้นที่ร่วมต้องยกเลิกสัญญาตามไปด้วย ความเสี่ยงดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อรายได้หลักของบริษัทได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้เรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าจำนวนหนึ่งจากผู้เช่าหลักทุกราย และผู้เช่าพื้นที่ร่วมบางราย ณ วันที่ทำสัญญาเช่าพื้นที่ไปแล้ว ทำให้ความเสี่ยงดังกล่าวมีน้อยลง นอกจากนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าหลักเลิกกิจการเนื่องจากนโยบายภายในของผู้เช่าหลักเอง ผู้เช่าจะดำเนินการหาผู้เช่ารายอื่นมาเช่าแทน เช่น เซยู ซูเปอร์มาร์เก็ต (Seiyu Supermarket) จากประเทศญี่ปุ่น ซึ่งเป็นผู้เช่าหลักของโครงการศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Shopping Center) สุขุมวิท 3 เดิม มีนโยบายเลิกดำเนินธุรกิจในต่างประเทศ เซยูได้ดำเนินการหาผู้เช่าพื้นที่รายอื่น (ที่ได้รับความเห็นชอบจากบริษัท) มาเช่าพื้นที่แทน (ปัจจุบัน ท็อปส์ มาร์เก็ต เป็นผู้เช่าหลักในโครงการ สุขุมวิท 3) ทำให้บริษัทก็ยังคงมีรายได้ต่อเนื่องต่อไป ทั้งนี้ หากผู้เช่าพื้นที่เลิกกิจการโดยไม่ชำระค่าเช่าและค่าบริการ บริษัทสามารถยึดพื้นที่คืนเพื่อนำออกให้ผู้เช่าพื้นที่รายอื่นเช่าต่อไป โดยไม่ชำระคืนค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าแต่อย่างใด และบริษัทมั่นใจว่าบริษัทไม่มีปัญหาในการหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ โดยเฉพาะผู้เช่าหลัก เนื่องจากตลาดค้าปลีกยังคงมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง และบริษัทยังได้รับการติดต่อขอเช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าอย่างต่อเนื่อง

หมายเหตุ

- 1 ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant) หมายถึง ผู้เช่าพื้นที่ส่วนใหญ่ของโครงการ ซึ่งมักจะเป็น ซูเปอร์มาร์เก็ต โรงภาพยนตร์ ร้านเฟอร์นิเจอร์ขนาดใหญ่ เป็นต้น
- 2 ผู้เช่าพื้นที่ร่วม (Co-Tenants) หมายถึง ร้านค้าปลีกต่างๆ ที่เข้ามาเช่าพื้นที่ส่วนอื่นๆ ภายในศูนย์การค้าของบริษัท เช่น ร้านกาแฟ ร้านอาหาร ร้านเสริมสวย ร้านขายหนังสือ โรงเรียน และคลินิก เป็นต้น

ความเสี่ยงเรื่องการจัดหาผู้เช่าพื้นที่

บริษัทอาจมีความเสี่ยงในเรื่องการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ ในบางศูนย์การค้าที่บริษัททำสัญญาเช่าที่ดินกับเจ้าของที่ดินมีระยะยาวกว่าสัญญาเช่าพื้นที่กับผู้เช่าหลัก ซึ่งได้แก่ โครงการบางบอนและประชาอุทิศ บริษัททำสัญญาเช่าที่ดินอายุ 30 ปี แต่ทำสัญญาเช่าพื้นที่กับผู้เช่าหลักอายุ 15 ปี และ 20 ปี ตามลำดับเท่านั้น ดังนั้นในปีที่ 15 และ 20 ของโครงการดังกล่าว บริษัทจำเป็นต้องจัดหาผู้เช่าหลักรายใหม่เพื่อเข้ามาเช่าพื้นที่ต่ออีก 15 ปี และ 10 ปี ตามลำดับ แต่บริษัทมั่นใจว่าบริษัทไม่มีปัญหาในการหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่เนื่องจากในปัจจุบันความต้องการสถานที่ประกอบการในการทำธุรกิจค้าปลีกอยู่ในระดับสูง และบริษัทยังได้รับการติดต่อเพื่อขอเช่าพื้นที่ในโครงการของบริษัทอย่างต่อเนื่อง สำหรับโครงการบางบอนและประชาอุทิศผู้เช่าหลักเดิม ได้แก่ จัสโก้ ซูเปอร์มาร์เก็ต ได้ตกลงต่อสัญญาเช่าพื้นที่ ซึ่งเท่ากับอายุที่เหลือของสัญญาเช่าที่ดินแล้ว

สำหรับความเสี่ยงในการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ให้เต็มโครงการ โดยเฉพาะบางพื้นที่ในบางโครงการที่ไม่เป็นที่สนใจของผู้ค้าปลีกมากนัก เช่น พื้นที่บนชั้น 3 ของอาคาร อย่างไรก็ตามบริษัทได้แก้ไขปัญหาดังกล่าวโดยจัดหาผู้เช่าพื้นที่ที่ไม่จำเป็นต้องใช้พื้นที่บนชั้น 1 และ 2 ซึ่งต้องการความเงียบสงบบนชั้น 3 และค่าเช่าและค่าบริการที่ต่ำกว่าชั้น 1 และ 2 เช่น ผู้เช่าพื้นที่ที่ทำธุรกิจโรงเรียนสอนภาษา โรงเรียนกวดวิชา โรงเรียนสอนดนตรี และโรงเรียนสอนเทควันโด เป็นต้น

แม้ว่าในบางโครงการของบริษัทจะมีผู้เช่าเกือบเต็มโครงการ เหลือพื้นที่เพียงแค่ว่าบางห้องเท่านั้น แต่บริษัทมีนโยบายเข้มงวดที่จะคัดเลือกผู้เช่าพื้นที่ที่ทำธุรกิจไม่แข่งขันกับผู้เช่าพื้นที่เดิม ไม่ทำธุรกิจที่เป็นอบายมุข ไม่สร้างผลกระทบต่อโครงการหรือผู้เช่าพื้นที่รายอื่น มีฐานะทางการเงินดี และมีความผสมผสานเป็นอย่างดีกับผู้เช่าอื่นในศูนย์การค้า (Tenant Mix)

ความเสี่ยงเนื่องจากต้นทุนของที่ดินในการดำเนินโครงการใหม่เพิ่มขึ้น

ในการดำเนินโครงการใหม่ ต้นทุนของที่ดินอาจจะเพิ่มขึ้นเนื่องจากค่าเช่าที่ดินเพิ่มขึ้นจากราคาที่ดินที่สูงขึ้น หรือบริษัทอาจจะจำเป็นต้องซื้อที่ดิน ในกรณีที่เจ้าของที่ดินต้องการขายที่ดินมากกว่าให้เช่าระยะยาว และไม่มีที่ดินที่อื่นในบริเวณที่มีศักยภาพในการดำเนินการศูนย์การค้าดีกว่าที่ดินดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม โดยทั่วไปแล้วบริษัทจะเลือกดำเนินโครงการศูนย์การค้าที่มีผลตอบแทนดีเท่านั้น ถ้าต้นทุนของที่ดินมีราคาสูงขึ้น บริษัทจะพิจารณาค่าเช่าและค่าบริการจากลูกค้าผู้เช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นตามสัดส่วน เพื่อให้ได้ผลตอบแทนในการดำเนินโครงการที่ใกล้เคียงระดับเดิม ทำให้บริษัทสามารถลดผลกระทบจากความเสี่ยงจากการที่ดินต้นทุนของที่ดินในการดำเนินโครงการใหม่เพิ่มขึ้นได้จากสถานการณ์การแข่งขันด้านค่าปลีกที่รุนแรงมากขึ้น ผู้ค้าปลีกส่วนใหญ่ยอมที่จะจ่ายค่าเช่าและค่าบริการที่สูงขึ้นในทำเลที่โดดเด่นที่สุดในบริเวณต่างๆ เพื่อยึดพื้นที่และสร้างความได้เปรียบในการดำเนินธุรกิจค้าปลีกต่อสู้แข่งคู่แข่งค้าปลีก

ความเสี่ยงจากการขาดความต่อเนื่องในการดำเนินโครงการของบริษัท

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

อายุสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ นับจากวันที่ 31 ธ.ค.57	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	%
น้อยกว่า 5 ปี	43,386	11%
5 - 10 ปี	30,382	7%
มากกว่า 10 ปี	151,234	37%
บริษัทเป็นเจ้าของที่ดิน	183,904	45%
รวมพื้นที่ให้เช่า	408,906*	100%

*หมายเหตุ ไม่รวมโครงการอิมเมจวิลเลจ

ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ ที่มีจำนวนจำกัด

เนื่องจากในการดำเนินธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า จำเป็นต้องอาศัยบุคลากรระดับบริหารที่มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจด้านศูนย์การค้าเป็นอย่างมาก ทั้งด้านการจัดหาที่ดินเพื่อดำเนินโครงการ การออกแบบรูปแบบ (Concept) ของโครงการ การจัดหาผู้เช่าพื้นที่ และการบริหารโครงการและพื้นที่ส่วนกลาง เป็นต้น ประกอบกับการที่บริษัทมีจำนวนพนักงานอยู่ในระดับที่ไม่มากนัก ดังนั้นในกรณีที่มิเหตุการณ์ที่บริษัทต้องสูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปหรือมีจำนวนไม่เพียงพอ อาจส่งผลให้บริษัทต้องประสบปัญหาในการดำเนินธุรกิจได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ดำเนินการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว โดยการจัดหาบุคลากรเพิ่มเติม ทำการฝึกอบรมและพัฒนาความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ ทั้งด้านการฝึกอบรมและพัฒนาความรู้ระหว่างปฏิบัติงาน (On-The-Job Training) และการฝึกอบรมนอกสถานที่ (Outside Training) เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทเป็นไปอย่างราบรื่นมากขึ้น และทำให้พนักงานของบริษัทสามารถเข้ามาทำหน้าที่ทดแทนกันได้ ในกรณีที่บริษัทต้องสูญเสียบุคลากรคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนออกไป

นอกจากนี้ บริษัทสนับสนุนและส่งเสริมให้พนักงานของบริษัท ใฝ่หาความรู้ในด้านการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า และติดตามแนวโน้มธุรกิจค้าปลีกเพิ่มเติม เช่น จัดหาหนังสือ วารสาร และเทคนิคๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทให้พนักงานของบริษัทศึกษา เพื่อให้มีความรู้ที่เพียงพอ และสามารถนำความรู้ต่าง ๆ มาใช้ในการดำเนินธุรกิจได้

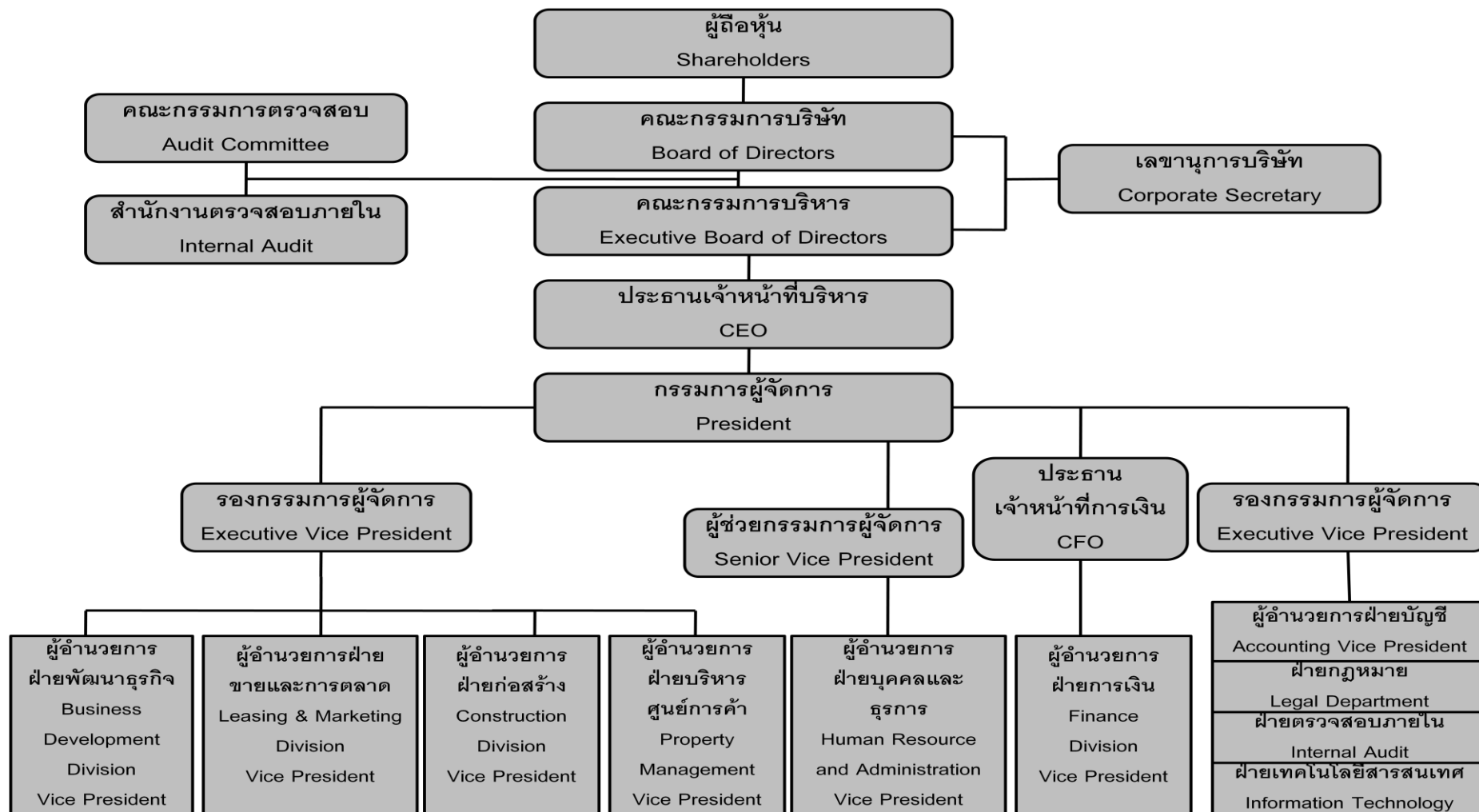
ความเสี่ยงจากความล่าช้าในการชำระค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการของโครงการต่างๆ

บริษัทมีรายได้หลักจากการให้เช่าพื้นที่โครงการ ดังนั้นหากผู้เช่าส่วนใหญ่ไม่สามารถชำระค่าเช่าและค่าบริการได้ตามกำหนดระยะเวลา อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทได้ อย่างไรก็ตามบริษัทได้ทำสัญญาเช่าระยะยาวกับกลุ่มลูกค้า โดยเฉพาะผู้เช่าหลัก โดยรับค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าจำนวนหนึ่ง ซึ่งทำให้ผู้เช่าหลักเหล่านี้มีภาระที่จะต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการส่วนที่เหลืออยู่ไม่มากนัก จึงลดความเสี่ยงที่ผู้เช่าหลักจะไม่ชำระค่าเช่าและค่าบริการได้ นอกจากนี้บริษัทจะติดตามดูแลการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าทั้งผู้เช่าหลักและผู้เช่ารายย่อยอย่างสม่ำเสมอ อีกทั้ง บริษัทยังมีเงินประกันการเช่าและบริการที่ได้รับจากลูกค้าจำนวน 5-12 เดือน เพื่อลดความเสี่ยงที่เกิดความล่าช้าหรือค้างชำระค่าเช่าและค่าบริการ

ความเสี่ยงจากการดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้

ตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ กำหนดให้บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ในอัตราส่วนไม่เกิน 1.5: 1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) 0.27 เท่า ดังนั้น ความเสี่ยงจากการดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ของบริษัทจึงอยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำ

โครงสร้างองค์กร



โครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการ

ผู้ถือหุ้น

กลุ่มผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก ที่มีชื่อปรากฏตามทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2557 มีดังต่อไปนี้

	ชื่อผู้ถือหุ้น ¹	จำนวนหุ้น	สัดส่วน
1	บมจ.เมเจอร์ซีเนเพล็กซ์ กรุ๊ป ²	352,447,986	23.81%
2	LUCKY SECURITIES, INC	119,717,805	8.09%
3	นายณพพร วิฑูรชาติ	91,131,302	6.16%
4	นายพงศ์กิจ สุทธิพงศ์	85,287,629	5.76%
5	นางสาวอาทิตย์ยา จันทระภา	31,501,822	2.13%
6	นางเกศินี วิฑูรชาติ	30,953,769	2.09%
7	นางสุพรรณ วิฑูรชาติ	28,985,751	1.75%
8	นายอัศวิน จันทระภา	22,477,258	1.52%
9	นางสาวธัญจิรา พจน์เกษมสิน	21,743,627	1.47%
10	นายสุทิศ เหลืองด่านสกุล	14,950,000	1.01%
รวม		799,196,949	53.98%
จำนวนหุ้นสามัญทั้งหมด		1,480,515,030	100.00%

- หมายเหตุ: 1. ผู้ถือหุ้นทั้ง 10 รายดังกล่าว ไม่มีความเกี่ยวข้องกันตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 258 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง) อย่างไรก็ดี ผู้ถือหุ้นหมายเลข 3 และ 6 มีความสัมพันธ์ในฐานะหลานและอา และ ผู้ถือหุ้นหมายเลข 3 และ 7 มีความสัมพันธ์ในฐานะบุตรและมารดา ทั้งนี้ ไม่มีผู้ใดมีอิทธิพลต่อการออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้น ต่างคนต่างมีอิสระในการออกเสียง
2. บริษัท เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ได้ส่งบุคคลเข้าเป็นกรรมการ คือ นายวิชา พูลวรลักษณ์ นายวิวัฒน์ วงศ์วาสิฏฐ์ และ นางสาวจิตาภัทร์ อิศราพรพัฒน์

โครงสร้างการจัดการ

คณะกรรมการบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) มีทั้งหมด 3 ชุด ประกอบด้วย

1. คณะกรรมการบริษัท
2. คณะกรรมการบริหาร
3. คณะกรรมการตรวจสอบ

1. คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการของบริษัทประกอบด้วยกรรมการจำนวน 12 ท่าน ณ 31 ธันวาคม 2557 ได้แก่

ชื่อ-สกุล		ตำแหน่ง
1. นายอรณพ	จันทร์ประภา	ประธานกรรมการ
2. นายพงศ์กิจ	สุทธพงศ์	รองประธานกรรมการ
3. นายณพพร	วิฑูรชาติ	กรรมการและประธานกรรมการบริหาร
4. นายสมนึก	พจน์เกษมสิน	กรรมการและกรรมการผู้จัดการ (President)
5. นายกิตตินันท์	สำรวจรวมผล	กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่การเงิน (CFO)
6. นายวิชา	พลวรลักษณ์	กรรมการ
7. นายวีรวัฒน์	องค์วาสิฏฐ์	กรรมการ
8. นางสาวฐิตาภัสร์	อิสราพรพัฒน์	กรรมการ
9. นายชัย	จรุงธนาภิบาล	กรรมการอิสระ
10. นางนันทิยา	มนตรวิวัฒน์	ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ
11. นายเดช	บุลสุข	กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ
12. นางสไบทิพย์	สุนทรส	กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัท

กรรมการซึ่งมีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทคือ นายอรณพ จันทร์ประภา, นายพงศ์กิจ สุทธพงศ์, นายณพพร วิฑูรชาติ, นายสมนึก พจน์เกษมสิน และ นายกิตตินันท์ สำรวจรวมผล กรรมการสองในห้าคนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

1. การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัท ได้ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ให้เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทและได้ปฏิบัติหน้าที่ตามวัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ด้วยความระมัดระวังเพื่อรักษาผลประโยชน์ของบริษัทและรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น

2. การทบทวนและให้ความเห็นชอบกับนโยบายที่เหมาะสม

คณะกรรมการบริษัทรับผิดชอบในการทบทวนและให้ความเห็นชอบกับนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัทที่เสนอโดยคณะกรรมการบริหาร เว้นแต่เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนดำเนินการ

3. การกำกับดูแลคณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่กำกับดูแลให้คณะกรรมการบริหารดำเนินงานตามนโยบายที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพ และแจ้งให้คณะกรรมการบริหารนำเสนอเรื่องที่สำคัญต่อการดำเนินงานของบริษัท รายการระหว่างบุคคลที่เกี่ยวข้องกันอื่นๆ ให้พิจารณาโดยเป็นไปตามกฎระเบียบ ข้อบังคับของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ หากจำเป็นคณะกรรมการบริษัทจะว่าจ้างที่ปรึกษาภายนอกเพื่อให้คำปรึกษาหารือให้ความเห็นทางวิชาชีพ

ประกอบการตัดสินใจ ในเรื่องที่มีผลต่อการดำเนินธุรกิจอย่างมีสาระสำคัญของบริษัท

4. การจัดให้มีระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการบริษัทได้กำกับให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพ เป็นผู้ติดตามดำเนินการและประสานงานกับคณะกรรมการตรวจสอบ

5. การปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นอิสระของกรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร

คณะกรรมการตรวจสอบได้ใช้ดุลพินิจของตนเองอย่างเป็นอิสระ ในการพิจารณา กำหนดกลยุทธ์ การบริหารงาน การแต่งตั้งกรรมการ และเรื่องที่มีผลกระทบต่อผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท รวมถึงการเข้าถึงสารสนเทศทางการเงิน และทางธุรกิจอื่นอย่างเพียงพอต่อการปฏิบัติหน้าที่และนโยบายการดำเนินงาน ตลอดจนการกำหนดงบประมาณประจำปี

2. คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารมีทั้งหมด 5 ท่าน ณ 31 ธันวาคม 2557 ได้แก่

ชื่อ-สกุล		ตำแหน่ง
1. นายณพพร	วิฑูรชาติ	ประธานกรรมการบริหาร
2. นายวิชา	พูลวรลักษณ์	กรรมการบริหาร
3. นายสมนึก	พจน์เกษมสิน	กรรมการบริหาร
4. นายกิตติพันธ์	สำราจรวมผล	กรรมการบริหาร
5. นางสาวฐิติตาภัสร์	อิสราพรพัฒน์	กรรมการบริหาร

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร (รายงานการประชุมครั้งที่ 1/2545 วันที่ 26 สิงหาคม 2545)

- มีอำนาจสั่งการ วางแผน และดำเนินการของบริษัท ให้เป็นไปตามนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด
- มีอำนาจอนุมัติเรื่องการลงทุนในโครงการใหม่
- มีอำนาจอนุมัติค่าใช้จ่ายหรือการจ่ายเงินที่เกินอำนาจของฝ่ายจัดการ วงเงินเกิน 1,000,000 ต่อครั้ง
- มีอำนาจแต่งตั้ง และบริหารงาน ระดับฝ่ายขึ้นไป เพื่อประโยชน์และประสิทธิภาพการจัดการที่ดีและโปร่งใส
- มีอำนาจพิจารณา กำหนดสวัสดิการพนักงานให้เหมาะสมกับสถานการณ์ ประเมินปฏิบัติและสอดคล้องกับกฎหมายที่บังคับใช้
- ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมายในแต่ละช่วงเวลาจากคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ การอนุมัติรายการของคณะกรรมการบริหารดังกล่าวข้างต้น จะไม่รวมถึงการอนุมัติรายการที่คณะกรรมการบริหารหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดกับบริษัทหรือบริษัทย่อย รวมทั้งรายการที่กำหนดให้ต้องขอความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่สำคัญของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์

3. คณะกรรมการตรวจสอบ (Audit Committee)

คณะกรรมการตรวจสอบมีทั้งหมด 3 ท่าน ณ 31 ธันวาคม 2557 ได้แก่

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. นางนันทิยา มนต์วิวัฒน์	ประธานกรรมการตรวจสอบ
2. นางสาวไพบิพย์ สุนทรส*	กรรมการตรวจสอบ
3. นายเดช บุณสุข	กรรมการตรวจสอบ

*นางสาวไพบิพย์ สุนทรส เป็นกรรมการตรวจสอบที่มีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานงบการเงิน

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

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

ทั้งนี้ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามวรรคหนึ่ง คณะกรรมการตรวจสอบมีความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการของบริษัทโดยตรง และคณะกรรมการของบริษัทยังคงมีความรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทต่อบุคคลภายนอก

คณะผู้บริหาร

คณะผู้บริหารของบริษัท ประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิจำนวน 5 ท่าน ได้แก่

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. นายณพพร วิฑูรชาติ	รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. นายสมนึก พจน์เกษมสิน	กรรมการผู้จัดการ
3. นายกิตตินันท์ สำราจรวมผล	ประธานเจ้าหน้าที่การเงิน
4. นางสาวพรทิพา รุจิไพโรจน์	รองกรรมการผู้จัดการ
5. นายธงชัย ตันติสาธิต	รองกรรมการผู้จัดการ

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (รายงานการประชุมครั้งที่ 1/2545, 26 สิงหาคม 2545)

- กำกับดูแลการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหารให้เป็นไปตามนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด
- ดำเนินกิจการและอนุมัติเรื่องดำเนินการตามที่คณะกรรมการบริษัทกำหนดไว้ในอำนาจดำเนินการ เช่น
 - การลงนามในสัญญาเช่า/ซื้อที่ดินและสัญญาให้เช่าพื้นที่ให้บริการของบริษัท
 - การอนุมัติการจัดซื้อจัดจ้างของบริษัท ไม่เกิน 1,000,000 บาทต่อครั้ง
 - การแต่งตั้งบุคลากรของบริษัท เป็นต้น

ยกเว้น การดำเนินการใดก็ตาม ข้อยกเว้นของบริษัท หลักเกณฑ์ของกฎหมาย หรือหลักเกณฑ์ของหน่วยงานที่ควบคุมดูแลบริษัทกำหนดให้ต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น ให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะต้องดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังกล่าวทั้งหมด

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

กรรมการผู้จัดการ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการผู้จัดการ

(รายงานการประชุมครั้งที่ 1/2545, 26 สิงหาคม 2545)

กรรมการผู้จัดการมีขอบเขตอำนาจหน้าที่ในการทำธุรกรรมเหมือนกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร แต่วงเงินที่กรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติได้มีจำนวนน้อยกว่าประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

เลขานุการบริษัท ได้แก่ นางสาวพรทิพา รุจิไพโรจน์ ซึ่งดำรงตำแหน่ง รองกรรมการผู้จัดการ ตั้งแต่วันที่ 8 พฤษภาคม 2551

การประชุมคณะกรรมการบริษัท

ในปี 2555-2557 บริษัท มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท และแสดงจำนวนครั้งที่เข้าประชุมของกรรมการแต่ละท่าน ดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท	2555 (ทั้งหมด 5 ครั้ง)	2556 (ทั้งหมด 5 ครั้ง)	2557 (ทั้งหมด 5 ครั้ง)
นายอรณพ จันทรประภา	5	5	5
นายพงศ์กิจ สุทธิพงษ์	4	4	4
นายณพพร วิฑูรชาติ	4	5	5
นายสมนึก พจน์เกษมสิน	5	5	5
นายกิตติพันธ์ สำนวณผล	5	5	5
นายวิชา พูลวรลักษณ์	4	4	5
นายวีรวัฒน์ องค์กรวิญญู	5	5	5
นายวิเชฐ ดันติวานิช	4	1	-
นางสาวฐิตาภัสร์ อิศราพรพัฒน์*	ยังไม่เข้ารับตำแหน่ง	4	5
นายชัย จรุงธนาภิบาล	4	5	5
นางนันทิยา มนตรีวัต	5	5	5
นายเดช บุณสุข	5	5	5
นางสไบทิพย์ สุนทรส	5	5	5

* นางสาวฐิตาภัสร์ อิศราพรพัฒน์ ได้รับอนุมัติแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 27 มีนาคม 2556 แทนนายวิเชฐ ดันติวานิช

การสรรหากรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการของบริษัททำหน้าที่เป็นคณะกรรมการสรรหา โดยในการคัดเลือกบุคคลที่จะได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ จะพิจารณาจากคุณสมบัติความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ และเวลาที่เข้าร่วมประชุมกับคณะกรรมการบริษัทโดยสม่ำเสมอ ทั้งนี้ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการโดยใช้เสียงข้างมากตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

- (1) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งๆ จะมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
- (2) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งๆ จะใช้คะแนนเสียงที่ตนมีอยู่ทั้งหมดตาม
 - (1) เพื่อเลือกตั้งบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้กรรมการคนใดมากหรือน้อยกว่ากรรมการคนอื่นๆ ไม่ได้
 - (3) บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับ จะได้รับแต่งตั้งให้เป็นกรรมการเท่ากับจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลลงได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมาจะมีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ผู้เป็นประธานเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง กรรมการจำนวนหนึ่งในสามจะต้องออกจากตำแหน่ง และถ้าจำนวนกรรมการจะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้แล้ว ให้กรรมการในจำนวนที่ใกล้ที่สุดกับส่วนหนึ่งในสามออกจากตำแหน่งในปีที่หนึ่งและปีที่สอง ภายหลังจากจดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน การออกจากตำแหน่งของกรรมการตามวาระจะใช้วิธีจับสลากกัน ส่วนในปีต่อไป ให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง ทั้งนี้ กรรมการที่ออกตามวาระนั้นๆ อาจถูกเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ก็ได้

รายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท

1. นายอรณพ จันทรประภา • อายุ 67 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 0.29%

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

2. นายพงศ์กิจ สุทธพงศ์ • อายุ 54 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 6.76%

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

3. นายนพพร วิฑูรชาติ • อายุ 50 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 6.18%

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

- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง ด้านการบริหารงานพัฒนาเมือง (มหานคร) รุ่นที่ 1 สถาบันพัฒนาเมือง ปี 2554
- หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักรภาครัฐร่วมเอกชน (ปรอ.รุ่นที่55) วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร สถาบันวิชาการป้องกันประเทศ
- หลักสูตรนักบริหารระดับสูงด้านการพัฒนาธุรกิจอุตสาหกรรมและการลงทุน (วอธ. รุ่นที่1) สถาบันวิทยาการธุรกิจและอุตสาหกรรม

ประสบการณ์ทำงาน

- 2537 – ปัจจุบัน: กรรมการและประธานกรรมการบริหาร 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 พจน์เกษมสิน • อายุ 57 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 โนมิเวชั่นเอเชีย (ประเทศไทย) จำกัด ธุรกิจบริการด้านส่งเสริมการตลาด
- 2534 – 2542: ผู้ช่วยกรรมการผู้อำนวยการสายบริหารภายใน บริษัท อินเทอร์เน็ตเอ็นเนล เอ็นจีเนียริง จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโทรคมนาคม
- 2531 – 2534: ผู้จัดการฝ่ายการเงิน บริษัท โรงงานทอผ้า กรุงเทพ จำกัด ธุรกิจสิ่งทอ
- 2528 – 2531: นักบัญชีต้นทุน บริษัท แผลมทองสหการ จำกัด ธุรกิจการเกษตร
- 2523 – 2528: ผู้ตรวจบัญชีอาวุโส บริษัท เอสจีวี ณ ถลาง จำกัด ธุรกิจตรวจสอบบัญชี

5. นายกิตตินันท์ ส้ารวจรมวล • อายุ 52 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 0 %

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 51 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 0 %

ตำแหน่ง	กรรมการ
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท บริหารธุรกิจบัณฑิต มหาวิทยาลัยนานาชาติ ซานดิเอโก, USA. ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ประสบการณ์ทำงาน	<ul style="list-style-type: none"> 2546 – ปัจจุบัน: กรรมการและกรรมการบริหาร บริษัท สยามฟิวเจอร์ทีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า 2555 – ปัจจุบัน: ประธานกรรมการบริหาร มูลนิธิ เมเจอร์ แคร์ 2538 – ปัจจุบัน: กรรมการและประธานกรรมการบริหาร บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโรงภาพยนตร์และโบว์ลิง

7. นายวิวัฒน์ องค์กรวิวัฒน์ • อายุ 44 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 0.03%

ตำแหน่ง	กรรมการ
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต Boston University, USA. ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) ปี 2547 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
ประสบการณ์ทำงาน	<ul style="list-style-type: none"> 2546 – ปัจจุบัน: กรรมการ บริษัท สยามฟิวเจอร์ทีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า 2554 – ปัจจุบัน: ประธานกรรมการบริหาร บริษัท ไอศกรีม จำกัด โรงแรม โซฟิเทล โซ แบงคอก ธุรกิจโรงแรม 2545 – ปัจจุบัน: กรรมการและกรรมการบริหาร บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโรงภาพยนตร์และโบว์ลิง 2547 – ปัจจุบัน: ประธานกรรมการบริหาร บริษัท วีรันดา รีสอร์ท แอนด์ สปา จำกัด ธุรกิจโรงแรม 2539 – ปัจจุบัน: ประธานกรรมการบริหาร บริษัท วิวัฒน์ก่อสร้าง จำกัด ธุรกิจก่อสร้าง

8. นางสาวรัฐดาภิษฐ์ อิศราพรพัฒน์ • อายุ 46 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 0 %

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

9. นายชัย จรุงธนาภิบาล • อายุ 60 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 0 %

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

10. นางนันทิยา มนตรีวัต • อายุ 66 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 0.29%

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

11. นายเดช บุณสุข • อายุ 64 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 0.15%

ตำแหน่ง	กรรมการตรวจสอบ • กรรมการอิสระ
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาตรี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) ปี 2547 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
ประสบการณ์ทำงาน	<ul style="list-style-type: none"> 2547 – ปัจจุบัน: กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า 2554 – ปัจจุบัน: กรรมการอิสระ บริษัท ปทุมไรซ์มิล แอนด์ แกรนารี จำกัด (มหาชน) 2554 – ปัจจุบัน: ประธานกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน บริษัท จีเอ็มเอ็ม แกรมมี่ จำกัด (มหาชน) 2547 – ปัจจุบัน: ประธานกรรมการบริหาร บริษัท ซีซีซี บีชีเนส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด 2547 – ปัจจุบัน: กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ บริษัท ดี เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) 2545 – ปัจจุบัน: กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ บริษัท จีเอ็มเอ็ม แกรมมี่ จำกัด (มหาชน) 2544 – ปัจจุบัน: กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ บริษัท อีออน ธนสินทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) 2545 – 2556: กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ บริษัท เจมาร์ท จำกัด (มหาชน) 2549 – 2552: ที่ปรึกษา คณะกรรมการบริษัท บริษัท เพชรเดนส์ เบเกอรี่ จำกัด (มหาชน) 2545 – 2552: กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ บริษัท จีเอ็มเอ็ม มีเดีย จำกัด (มหาชน) 2547 – 2549: ประธานกิตติมศักดิ์ บริษัท แมคไทย จำกัด (แมคโดนัลด์ประเทศไทย) ธุรกิจอาหาร Fast Foods 2544 – 2549: ประธาน มูลนิธิ โรนัลด์ แมคโดนัลด์ เฮาส์ 2527 – 2547: ผู้ก่อตั้ง และประธานกรรมการ บริษัท แมคไทย จำกัด (แมคโดนัลด์ประเทศไทย) ธุรกิจอาหาร Fast Foods

12. นางสาวไบทิพย์ สุนทรส • อายุ 67 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 0.07%

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

หมายเหตุ

ไม่มีความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหารแต่ละท่าน

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทได้นับรวมหุ้นของคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะด้วย ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น วันที่ 30 ธันวาคม 2557

รายละเอียดเกี่ยวกับคณะผู้บริหาร

1. นายสมนึก พจน์เกษมสิน • อายุ 57 ปี

ตามที่ปรากฏในรายละเอียดเกี่ยวกับคณะกรรมการบริษัท

2. นายกิตตินันท์ สำนวณรวมผล • อายุ 52 ปี

ตามที่ปรากฏในรายละเอียดเกี่ยวกับคณะกรรมการบริษัท

3. นางสาวพรทิพา รุจิไพโรจน์ • อายุ 51 ปี

ตำแหน่ง	รองกรรมการผู้จัดการ
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยกรุงเทพ ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย หลักสูตรการเมืองการปกครองในระบอบประชาธิปไตยสำหรับผู้บริหารระดับสูง (ปปร.) รุ่นที่ 17 สถาบันพระปกเกล้า ปี 2556
ประสบการณ์ทำงาน	<ul style="list-style-type: none"> 2547 – ปัจจุบัน: รองกรรมการผู้จัดการ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า 2534 – 2547: ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส บริษัท อินเทอร์เน็ตเนชั่นเนลเอนจิเนียริง จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโทรคมนาคม 2531 – 2534: ผู้ช่วยผู้ตรวจสอบบัญชีอาวุโส บริษัท ดีลรอยท์ ทัช โฮมทูลู ไฮเยส จำกัด ธุรกิจตรวจสอบบัญชี

4. นายธงชัย ตันตีสวัสดิ์ • อายุ 43 ปี

ตำแหน่ง	รองกรรมการผู้จัดการ
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาตรี เศรษฐศาสตรบัณฑิต University of California, Los Angeles, USA
ประสบการณ์ทำงาน	<ul style="list-style-type: none"> 2557 – ปัจจุบัน: รองกรรมการผู้จัดการ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า 2544 – 2556: ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ บริษัท เซ็นทรัลรีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า 2540 – 2543: ผู้จัดการฝ่าย Company Operate Service Station Manager (COSS) บริษัท โมบิล ออยล์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพลังงานและสาธารณูปโภค 2539 – 2540: ผู้จัดการฝ่ายธุรการกลาง บริษัท Metro Chrysler Co., Ltd.

รายงานการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

คณะกรรมการบริษัทได้ตระหนักถึงบทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบ ตามข้อพึงปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการบริษัท จดทะเบียน (Code of Best Practices) เพื่อให้การดำเนินงานขององค์กรเกิดความโปร่งใสในการปฏิบัติงานและเพิ่มความน่าเชื่อถือต่อองค์กร ตลอดจนเพิ่มความสามารถในการเติบโตอย่างมั่นคงของบริษัท บริษัทได้ถือปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยได้กำหนดแนวทาง นโยบายและวิธีการปฏิบัติงานที่สอดคล้องกับองค์กร

หมวดที่ 1 สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัท ตระหนักถึงสิทธิของผู้ถือหุ้น ความเพียงพอและทันต่อเหตุการณ์ของข้อมูลเพื่อใช้ในการตัดสินใจ การแจ้งข่าวสารและสารสนเทศของบริษัทเป็นไปตามข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น การจัดส่งเอกสารเชิญประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทได้จัดส่งหนังสือบอกกล่าวเชิญประชุมผู้ถือหุ้น พร้อมรายงานประจำปี และข้อมูลประกอบวาระการประชุมต่างๆ พร้อมทั้งความเห็นของคณะกรรมการบริษัทล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด การจัดส่งเอกสารสารสนเทศให้แก่ผู้ถือหุ้นทราบ เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงมีการแจ้งข่าวสารของบริษัททางระบบอิเล็กทรอนิกส์ผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในการประชุมผู้ถือหุ้น กรรมการของบริษัทให้ความสำคัญในการเข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้นทุกครั้ง โดยในปี 2557 บริษัทได้จัดประชุมผู้ถือหุ้น 1 ครั้งคือการประชุมสามัญประจำปี กรรมการได้เข้าร่วมการประชุม โดยประธานในที่ประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้สอบถาม แสดงความคิดเห็นและข้อเสนอแนะต่างๆ อย่างเท่าเทียมกัน ซึ่งทางบริษัทได้รับฟังและได้ตอบคำถามรวมทั้งให้ข้อมูลต่างๆ ตามที่ผู้ถือหุ้นร้องขออย่างครบถ้วน ในปี 2557 บริษัท ได้เผยแพร่ข้อมูลประกอบวาระการประชุมผู้ถือหุ้นล่วงหน้าไว้ใน website ก่อนจัดส่งเอกสาร เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีเวลาเพียงพอในการพิจารณาการประชุมและข้อมูลประกอบการประชุม

หมวดที่ 2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าประชุมด้วยตนเองมอบฉันทะให้ผู้อื่น เช่น กรรมการอิสระของบริษัทมาประชุมและออกเสียงลงมติแทน และให้นำหนังสือมอบฉันทะที่จัดส่งให้ผู้ถือหุ้น รูปแบบที่ผู้ถือหุ้นสามารถกำหนดทิศทาง

ลงคะแนนได้ นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นที่เป็นผู้บริหารไม่มีการเพิ่มวาระการประชุมที่ไม่ได้แจ้งเป็นการล่วงหน้าโดยไม่จำเป็น บริษัท ใช้บัตรลงคะแนนเสียงในการลงคะแนนเสียงในทุควาระเพื่อความโปร่งใสและตรวจสอบได้ ในกรณีมีข้อโต้แย้งในภายหลัง

เพื่อป้องกันการดำเนินงานที่อาจเป็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทได้กำหนดนโยบายและการดำเนินการรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน รวมถึงกำหนดระเบียบไม่ให้ผู้บริหารนำข้อมูลภายในไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน ดังนี้

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

นอกจากนี้บริษัทได้มีการดูแลเรื่องการนำข้อมูลภายในโดยกำหนดให้ผู้บริหารและพนักงานต้องรักษาความลับของบริษัทและลูกค้าของบริษัทมิให้นำข้อมูล ซึ่งอาจได้รับทราบมาโดยตำแหน่งหน้าที่ไปใช้ในทางที่จะก่อให้เกิดประโยชน์ส่วนตนหรือเกิดความเสียหายต่อบริษัท และลูกค้าของบริษัทได้

หมวดที่ 3 บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม โดยคำนึงถึงการดูแลคุ้มครองสิทธิและการปฏิบัติให้เกิดความเท่าเทียมกันของผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่ายเสมอมา อาทิ

ต่อลูกค้า: ปฏิบัติต่อพันธมิตรลูกค้าอย่างยุติธรรม

ต่อเจ้าหนี้: ปฏิบัติและชำระค่าใช้จ่ายต่างๆ ตามที่บริษัทได้มีภาระผูกพันอย่างตรงเวลา

ต่อพนักงาน: กำหนดผลตอบแทนอย่างเหมาะสมตามขอบเขตงาน, มีสวัสดิการสำหรับค่ารักษาพยาบาลและการตรวจสุขภาพประจำปี, การจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพให้กับ

พนักงาน, การจัดอบรมเพื่อพัฒนาศักยภาพทั้งทางตรงและทางอ้อม

ต่อสังคม: ให้การสนับสนุนเพื่อช่วยเหลือสังคมอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2554 บริษัทได้สนับสนุนพื้นที่ในโครงการนมมิตร ชีดี อเนก ให้แก่กองทัพบกเพื่อใช้เป็นศูนย์บัญชาการและมอสิ่งของบริจาคที่ได้รับจากการเปิดจุดรับบริจาคในทุกศูนย์การค้าให้แก่ผู้ประสบภัยในเขตลพบุรีและพื้นที่ใกล้เคียง, การเข้าร่วมงาน Big Cleaning Day ที่มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ในวันที่ 2 ธันวาคม 2554, ให้การสนับสนุนการเข้าใช้พื้นที่ในการประชาสัมพันธ์ได้ใน 11 โครงการของบริษัทโดยไม่คิดค่าใช้จ่ายขององค์กร UNHCR (สำนักงานข้าหลวงใหญ่ผู้ลี้ภัยสหประชาชาติ), Unicef, WSPA (องค์กรพิทักษ์สัตว์แห่งโลก), SOS Children's Villages Thailand (มูลนิธิเด็กโสสะแห่งประเทศไทยในพระบรมราชินูปถัมภ์)

ต่อสิ่งแวดล้อม: มุ่งเน้นในการออกแบบและก่อสร้างศูนย์การค้าให้มีพื้นที่สีเขียวโดยการปลูกต้นไม้จำนวนมากเพื่อสร้างความร่มรื่นในบริเวณนั้น

นอกจากนั้น บริษัทได้สนับสนุนการไม่ละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาหรือลิขสิทธิ์ ด้วยการใช้คอมพิวเตอร์และซอฟต์แวร์ที่ถูกลิขสิทธิ์และยังกำหนดข้อห้ามผู้เช่าในโครงการขายสินค้าละเมิดลิขสิทธิ์

หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

บริษัทได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการ โดยให้ความสำคัญอย่างมากในการปฏิบัติต่อทุกฝ่าย อย่างเท่าเทียมกัน ไม่ว่าจะเป็นต่อผู้ถือหุ้น ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของบริษัทหรือบุคคลใดที่เกี่ยวข้อง โดยจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ มีความโปร่งใส สามารถตรวจสอบได้ จัดให้มีการประเมินและควบคุมความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นภายใต้การดำเนินงานที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ กำหนดให้มีการควบคุมและการตรวจสอบภายในที่พอเพียง นอกจากนี้บริษัทได้กำหนดนโยบายในการปฏิบัติงาน โดยให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายและจริยธรรมทั่วไปทางธุรกิจ

บริษัทยังมีได้จัดตั้งหน่วยงานเฉพาะเพื่องานด้านนักลงทุนสัมพันธ์ขึ้น อย่างไรก็ตาม บริษัทได้มอบหมายให้ผู้ที่เกี่ยวข้องทำการตอบคำถาม และสื่อสารกับนักลงทุน และนักวิเคราะห์จากสถาบันต่างๆ ตามความเหมาะสม ทั้งนี้ บริษัทได้เผยแพร่ข้อมูลการเงินและข้อมูลที่มีใช้ข้อมูลการเงินอย่างถูกต้อง

ครบถ้วน ทันเวลา โดยผ่านช่องทาง อิเลคทรอนิกส์และการเผยแพร่ข้อมูลต่างๆ ของตลาดหลักทรัพย์ และเว็บไซต์ของบริษัทอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งนักลงทุนสามารถติดต่อขอทราบข้อมูลของบริษัทเพิ่มเติมได้ที่โทรศัพท์ 02-6609464-5, 02-6609474 หรือที่ Website: <http://www.siamfuture.com> ซึ่งในปัจจุบัน บริษัท มีการเปิดเผยข้อมูลในเว็บไซต์ เป็นภาษาไทย และภาษาอังกฤษ

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินของบริษัท และสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปีว่า งบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไปในประเทศไทย โดยเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ ใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวัง และประมาณการที่ดีที่สุดในการจัดทำ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ทั้งนี้คณะกรรมการได้จัดให้มีการดำรงรักษาไว้ซึ่งระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วนเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สิน และสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลต่อความเชื่อถือได้ของงบการเงินของบริษัท

สำหรับนโยบายคำตอบแทนกรรมการและผู้บริหารของบริษัทเป็นไปด้วยความชัดเจนและโปร่งใสโดยคำตอบแทนของคณะกรรมการ ผู้ถือหุ้นจะเป็นผู้พิจารณากำหนดเป็นจำนวนแน่นอนในแต่ละปี คณะกรรมการบริษัทมีนโยบายในการกำหนดคำตอบแทนของกรรมการอยู่ในระดับที่เหมาะสมเพียงพอที่จะดึงดูดและรักษากรรมการที่มีความสามารถไว้ได้

หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

1. โครงสร้างคณะกรรมการ

1.1 ในคณะกรรมการของบริษัทที่มีจำนวนกรรมการที่เป็นผู้บริหาร 2 ท่าน กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร 6 ท่านและกรรมการที่เป็นอิสระอีก 4 ท่าน โดยกรรมการที่เป็นอิสระคิดเป็นร้อยละ 33 ของคณะกรรมการทั้งคณะ ซึ่งจะทำให้เกิดการถ่วงดุลและสอบทานการบริหารงานอย่างมีประสิทธิภาพ และจำนวนกรรมการที่เหลือเป็นไปตามสัดส่วนอย่างยุติธรรมของเงินลงทุนของผู้ถือหุ้นแต่ละกลุ่ม

1.2 บริษัท มีการกำหนดวาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการไว้อย่างชัดเจน

1.3 คณะกรรมการได้พิจารณาความเหมาะสมของการกำหนดคุณสมบัติของ “กรรมการอิสระ” เพื่อให้กรรมการอิสระ

ของบริษัทที่มีความเป็นอิสระอย่างแท้จริงเหมาะสมกับลักษณะเฉพาะของบริษัท

1.4 คณะกรรมการยังไม่มีกำหนดจำนวนบริษัทที่กรรมการแต่ละท่านจะไปดำรงตำแหน่งให้เหมาะสมกับลักษณะหรือสภาพธุรกิจของบริษัท อย่างไรก็ตาม กรรมการแต่ละท่าน ได้ปฏิบัติตามข้อพึงปฏิบัติที่ดี

1.5 คณะกรรมการยังไม่มีกำหนดนโยบายและวิธีปฏิบัติในการไปดำรงตำแหน่งกรรมการที่บริษัทอื่นของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงของบริษัทอย่างชัดเจน

1.6 ประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท ไม่ได้เป็นบุคคลคนเดียวกัน และมีหน้าที่ความรับผิดชอบต่างกัน ทั้งนี้ มีการกำหนดอำนาจหน้าที่ของประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารไว้อย่างชัดเจน

1.7 ปัจจุบันประธานกรรมการไม่ได้เป็นกรรมการอิสระ

1.8 ในปี 2552 บริษัท ได้แต่งตั้งเลขานุการบริษัท ซึ่งทำหน้าที่ให้คำแนะนำด้านกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่คณะกรรมการจะต้องทราบและปฏิบัติตามหน้าที่ในการดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการ รวมทั้งประสานงานให้มีการปฏิบัติตามมติคณะกรรมการ

2. คณะกรรมการชุดย่อย

2.1 นอกจากคณะกรรมการตรวจสอบที่ต้องจัดให้มีตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้ว บริษัท ยังได้จัดให้มีคณะกรรมการชุดย่อยอื่นเพื่อการกำกับดูแลกิจการที่ดี ได้แก่ คณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน คณะกรรมการสรรหา ในปัจจุบัน คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ได้ทำหน้าที่เป็นคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนด้วย

2.2. เพื่อความโปร่งใสและเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่สมาชิกส่วนใหญ่ของคณะกรรมการชุดย่อยเป็นกรรมการอิสระและประธานคณะกรรมการชุดย่อยเป็นกรรมการอิสระ

2.3 ประธานคณะกรรมการไม่ได้เป็นประธานหรือสมาชิกในคณะกรรมการชุดย่อย เพื่อให้การทำหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยมีความเป็นอิสระอย่างแท้จริง

3. บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

3.1 คณะกรรมการบริษัท ได้มีส่วนร่วมในการให้ความเห็นชอบในการกำหนดวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ เป้าหมาย แผนธุรกิจและงบประมาณของบริษัท รวมทั้งได้กำหนดบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารและฝ่ายบริหารอย่างชัดเจน ตลอดจนกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินงานเป็นไปตามแผนและงบประมาณที่ตั้งไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล

3.2 คณะกรรมการจะจัดให้มีนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทเป็นลายลักษณ์อักษร และให้ความเห็นชอบนโยบายดังกล่าว ซึ่งจะทบทวนนโยบายและการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวเป็นประจำ อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

3.3 ภายใต้พันธกิจของบริษัทได้กำหนดให้คณะกรรมการฝ่ายบริหาร และพนักงาน ปฏิบัติหน้าที่ของตนด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต เที่ยงธรรม และมีความรับผิดชอบต่อหน้าที่ อันจะทำให้การทำงานเป็นไปด้วยโปร่งใส และตรวจสอบได้

3.4 คณะกรรมการได้พิจารณาเรื่องความขัดแย้งของผลประโยชน์อย่างรอบคอบ การพิจารณา การทำรายการที่อาจมีความขัดแย้งของผลประโยชน์ควรมีแนวทางที่ชัดเจนและเป็นไปเพื่อผลประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้นโดยรวมเป็นสำคัญ โดยที่ผู้มีส่วนได้เสียไม่ควรมีส่วนร่วมในการตัดสินใจ และคณะกรรมการได้กำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับขั้นตอนการดำเนินการและการเปิดเผยข้อมูลของรายการที่อาจมีความขัดแย้งของผลประโยชน์ให้ถูกต้องครบถ้วน

3.5 บริษัทได้ให้ความสำคัญต่อระบบควบคุมภายในที่ดีเพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการทำงาน ทั้งยังเป็นการพัฒนาระบบการทำงานให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทยังจัดได้ว่าเป็นบริษัทขนาดย่อมในแง่ของจำนวนบุคลากร และโครงสร้างการบริหารที่ไม่ยุ่งยากซับซ้อน ซึ่งถือเป็นข้อได้เปรียบอย่างหนึ่งของบริษัท การควบคุมดูแล และการตรวจสอบภายในจึงสามารถปฏิบัติได้ง่าย ผ่านทางการตรวจสอบลำดับขั้นอำนาจอนุมัติ สอบทานทางเดินเอกสารต่างๆ และ การแบ่งแยกหน้าที่กันอย่างชัดเจน นอกจากนี้ยังจัดให้มีการควบคุมดูแลการใช้ทรัพย์สินของบริษัทให้เกิดประโยชน์สูงสุด มีการถ่วงดุล และตรวจสอบระหว่างกัน อย่างเหมาะสม ในปี 2551 บริษัทได้จ้างบริษัทผู้ตรวจสอบภายใน เพื่อพัฒนาระบบควบคุมภายในของบริษัทให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

3.6 บริษัทยังจัดให้มีการบริหารความเสี่ยงเพื่อลดความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น โดยการขอความเห็นจากผู้เชี่ยวชาญอิสระทางการเงิน เมื่อบริษัทจะต้องเข้าทำรายการใดๆ ที่อาจทำให้เกิดความเสี่ยง เช่น การจดทะเบียนเข้าที่ดินระยะยาวที่มีมูลค่าสูงเมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวมของบริษัท หรือ เมื่อมีการเสนอขายหุ้นสามัญให้กับบุคคลเฉพาะเจาะจง

4. การประชุมคณะกรรมการ

4.1 บริษัทได้จัดให้มีการกำหนดการประชุมคณะกรรมการเป็นการล่วงหน้า และแจ้งให้กรรมการแต่ละคนทราบกำหนดการดังกล่าว เพื่อให้กรรมการสามารถจัดเวลาและเข้าร่วมประชุมได้

4.2 กำหนดการประชุมโดยปกตินั้นจะจัดให้มีการประชุมเป็นประจำทุกๆ 3 เดือนโดยกำหนดวันประชุมไว้ล่วงหน้า และอาจมีการประชุมเพิ่มเติมระหว่างนั้นตามความจำเป็น ฝ่ายเลขานุการคณะกรรมการ จะเป็นผู้จัดเตรียมเอกสาร หนังสือเชิญประชุมพร้อมระเบียบวาระการประชุมก่อนการประชุมล่วงหน้า 7 วัน เพื่อให้คณะกรรมการได้มีเวลาศึกษาข้อมูลอย่างเพียงพอก่อนการเข้าร่วมประชุม อย่างไรก็ตาม บริษัท มีการประชุมคณะกรรมการบริหารทุกเดือน และได้จัดส่งรายงานผลการดำเนินงานแจ้งให้คณะกรรมการท่านอื่นทราบทุกครั้ง

4.3 ประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้ร่วมกันพิจารณาการเลือกเรื่องเข้าวาระการประชุมคณะกรรมการ โดยดูให้แน่ใจว่าเรื่องที่สำคัญได้นำเข้าร่วมไว้แล้ว โดยกรรมการแต่ละคนมีความเป็นอิสระที่จะเสนอเรื่องเข้าสู่วาระการประชุม

4.4 ในปี 2557 มีการประชุมคณะกรรมการรวมทั้งสิ้น 5 ครั้ง แต่ละครั้งจะใช้เวลาประมาณ 2-3 ชั่วโมง ซึ่งฝ่ายเลขานุการได้มีการจดบันทึก และจัดทำรายงานการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษรทุกครั้ง รวมทั้งมีการจัดเก็บรายงานการประชุมของคณะกรรมการที่ผ่านการรับรองจากคณะกรรมการเพื่อการตรวจสอบ

4.5 คณะกรรมการจะสนับสนุนให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเชิญผู้บริหารระดับสูงเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการ เพื่อให้สารสนเทศรายละเอียดเพิ่มเติมในฐานที่เกี่ยวข้องกับปัญหาโดยตรง และเพื่อมีโอกาสรู้จักผู้บริหารระดับสูงสำหรับใช้ประกอบการพิจารณาแผนการสืบทอดงาน

4.6 คณะกรรมการมีการสอบถามถึงสารสนเทศที่จำเป็นเพิ่มเติมได้จากประธานเจ้าหน้าที่บริหารหรือเลขานุการบริษัทหรือผู้บริหารอื่นที่ได้รับมอบหมาย ภายในขอบเขตนโยบายที่กำหนดไว้

4.7 คณะกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารสามารถจะจัดที่จะประชุมระหว่างกันเองได้ตามความจำเป็น เพื่ออภิปรายปัญหาต่างๆเกี่ยวกับการจัดการที่อยู่ในความสนใจ โดยไม่มีฝ่ายจัดการร่วมด้วย และจะแจ้งให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารทราบถึงผลการประชุมด้วย

5. การประเมินตนเองของคณะกรรมการ

คณะกรรมการจะจัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานด้วยตนเอง เพื่อให้คณะกรรมการร่วมกันพิจารณาผลงานและปัญหา เพื่อการปรับปรุงแก้ไขต่อไป ซึ่งจะกำหนดบรรทัดฐานที่จะใช้เปรียบเทียบกับผลปฏิบัติงานอย่างมีหลักเกณฑ์

6. ค่าตอบแทน

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

6.2 ค่าตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงเป็นไปตามหลักการและนโยบายที่คณะกรรมการกำหนดภายในกรอบที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น และเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท ระดับค่าตอบแทนเป็นเงินเดือน โบนัส และผลตอบแทนคงจูงใจในระยะยาวสอดคล้องกับผลงานของบริษัทและผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารแต่ละคน โดยค่าตอบแทนของคณะกรรมการ และผู้บริหารของบริษัทในปี 2557 ประกอบด้วยเงินเดือน เบี้ยประชุม และเงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 20.78 ล้านบาท โดย

1. คณะกรรมการบริษัท 12 ท่าน ได้รับเบี้ยประชุมกรรมการรวม 6 ล้านบาท
2. คณะกรรมการบริหารและผู้บริหารของบริษัท 5 ท่าน ได้รับค่าตอบแทนรวม 11.51 ล้านบาท
3. ค่าตอบแทนอื่นๆ ได้แก่ เงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ 3.27 ล้านบาท

กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารทั้งหมดหรือคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนจะเป็นผู้ประเมินผลประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นประจำทุกปีเพื่อนำไปใช้ในการพิจารณากำหนดค่าตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร อย่างไรก็ตามจะกำหนดบรรทัดฐานที่ได้ตกลงกันล่วงหน้ากับประธานเจ้าหน้าที่บริหารตามเกณฑ์ที่เป็นรูปธรรมต่อไป ซึ่งรวมถึงผลปฏิบัติงานทางการเงิน ผลงานเกี่ยวกับการปฏิบัติตามวัตถุประสงค์เชิงกลยุทธ์ในระยะยาว การพัฒนาผู้บริหาร ฯลฯ

7. การพัฒนากรรมการและผู้บริหาร

7.1 คณะกรรมการได้ส่งเสริมและอำนวยความสะดวกให้มีการฝึกอบรมและการให้ความรู้แก่ผู้เกี่ยวข้องในระบบการกำกับดูแลกิจการของบริษัท เช่น กรรมการ กรรมการตรวจสอบผู้บริหาร เลขานุการบริษัท เป็นต้น เพื่อให้มีการปรับปรุงการปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่อง โดยได้เข้าฝึกอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

7.2 ทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงกรรมการใหม่ ฝ่ายจัดการได้จัดให้มีเอกสารและข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการใหม่ รวมถึงการจัดให้มีการแนะนำลักษณะธุรกิจ และแนวทางการดำเนินธุรกิจของบริษัทให้แก่กรรมการใหม่

7.3 คณะกรรมการจะกำหนดแผนการพัฒนาและสืบทอดงาน ให้เป็นรูปธรรมและลายลักษณ์อักษรต่อไป โดยให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงได้มีการเตรียมพร้อมถึงผู้สืบทอดงานในกรณีที่ตนไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้

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

ความรับผิดชอบต่อสังคม

นโยบายภาพรวมด้านความรับผิดชอบต่อสังคม

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

ในปีที่ผ่านมาบริษัท ยังคงยึดหลักธรรมาภิบาลที่ดี การบริหารจัดการที่มีคุณภาพอย่างมืออาชีพด้วยความโปร่งใสในหลักจริยธรรมและธรรมาภิบาลในการดำเนินธุรกิจ และเพื่อประโยชน์ของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่าย บริษัทจึงมุ่งเน้นการปรับปรุงศูนย์การค้าเดิมที่มีอยู่เพื่อรักษาสถานะลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย ซึ่งจะทำให้บริษัทสามารถพัฒนาศูนย์การค้าของบริษัท ได้อย่างมั่นคง สามารถสร้างผลกำไรที่ดีและผลตอบแทนที่ยั่งยืนให้แก่ผู้ถือหุ้นระยะยาว การพิจารณาโครงการใหม่ๆ บริษัทจึงต้องใช้ความรอบคอบและผลตอบแทนที่จะได้รับให้คุ้มกับเงินลงทุน ทั้งนี้บริษัทได้มีแนวทางในดำเนินงานเกี่ยวกับความรับผิดชอบต่อทางด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม ดังนี้

ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

บริษัทได้มีการพัฒนาศูนย์การค้าอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ลูกค้า และมุ่งเน้นในการสร้างความแตกต่างของรูปแบบศูนย์การค้าจากผู้ประกอบการรายอื่น เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่มีความหลากหลายและเพิ่มช่องทางในการเข้าถึงลูกค้าทุกกลุ่ม บริษัทได้มีการดูแลลูกค้าที่ใช้บริการที่ศูนย์การค้า รวมทั้งผู้เช่าเป็นอย่างดี โดยในศูนย์การค้าได้มีการจัดพนักงานรักษาความปลอดภัยอย่างทั่วถึง อีกทั้งยังติดตั้งกล้องวงจรปิดเพื่อดูแลความปลอดภัยให้แก่ลูกค้า นอกจากนี้บริษัท ยังได้เป็นสมาชิกภาพของสมาคมศูนย์การค้าระหว่างประเทศ (International Council of Shopping Centers, ICSC) ทำให้ลูกค้ามีความมั่นใจได้ว่า ศูนย์การค้าของบริษัทมีมาตรฐานตามหลักสากล

การจัดการสิ่งแวดล้อม

บริษัทได้ให้ความสำคัญและตระหนักถึงผลกระทบทางลบที่มีต่อสิ่งแวดล้อม ดังนั้นก่อนที่จะมีการเริ่มโครงการ บริษัทจะคำนึงถึงทั้งในเรื่องชุมชน แหล่งสาธารณูปโภค ความปลอดภัย

การสัญจร การขนส่ง การยึดถือและการดำเนินการตามระเบียบ ข้อบังคับ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์อย่างเคร่งครัด ในส่วนของกระบวนการก่อสร้าง บริษัทได้มีแนวทางในการลดผลกระทบทางด้านสิ่งแวดล้อมเช่น เลือกใช้วัสดุที่มีคุณภาพ เลือกใช้หลอดไฟที่ประหยัดพลังงาน ใช้ผ้าใบคลุมงานก่อสร้างเพื่อป้องกันการกระจายของฝุ่น เป็นต้น นอกจากนี้บริษัท ยังเห็นความสำคัญของการเพิ่มพื้นที่สีเขียวให้กับโครงการ เพื่อสร้างความสวยงาม ความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า สนับสนุนการเห็นความสำคัญต่อสิ่งแวดล้อม อีกทั้งยังเป็นสถานที่พักผ่อนของผู้ที่อยู่อาศัยในชุมชนบริเวณใกล้เคียง ศูนย์การค้าด้วย ดังโครงการศูนย์การค้า เมเจอร์ อเวนิว รัชโยธิน ที่ได้รับรางวัล สถาปัตยกรรมสีเขียวดีเด่น ประจำปี 2552 จากสมาคมสถาปนิกสยาม ในพระบรมราชูปถัมภ์ คัดเลือกโดยคณะกรรมการวิชาการด้านเทคโนโลยีอาคารและสิ่งแวดล้อม

การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

บริษัทได้ให้ความสำคัญในด้านการดูแลสวัสดิภาพและสวัสดิการของพนักงานอย่างเสมอมา รวมทั้งการส่งเสริมการพัฒนาศักยภาพของพนักงานให้มีความรู้ความ สามารถ ทักษะให้สอดคล้องกับแนวทางการดำเนินงานของบริษัท เช่น การจัดอบรม Service Excellence แก่พนักงาน การพัฒนาศักยภาพของพนักงานตามเส้นทางการเติบโตในอาชีพ รวมถึงจรรยาบรรณพนักงานเพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปอย่างถูกต้องและมีหลักเกณฑ์ เป็นต้น

ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

บริษัทได้ให้ความสำคัญในการดูแลและคำนึงถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสียจึงกำหนดหลักเกณฑ์เพื่อระบุกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทั้งภายในและภายนอกองค์กรที่ได้รับผลกระทบโดยตรงและโดยอ้อมจากการประกอบธุรกิจของบริษัท ในทุกขั้นตอนหรือกระบวนการทำงาน อาทิ การทำงานของพนักงานบริษัทในทุกส่วนงาน ขั้นตอนการก่อสร้าง ขั้นตอนการซื้อขาย หรือขั้นตอนการบริการหลังการขาย เป็นต้น

เนื่องจากการดำเนินงานของบริษัท ต้องมีการติดต่อเชื่อมโยงกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียหลายฝ่าย ดังนั้นบริษัทจึงมี

แนวทางในการปฏิบัติและกลยุทธ์ที่ใช้ดูแลผู้มีส่วนได้ส่วนเสียดังตารางด้านล่าง

ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	แนวปฏิบัติและกลยุทธ์ที่ใช้ดูแล
ลูกค้า	พัฒนาศูนย์การค้าที่มีคุณภาพ และหลากหลายเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้า
พนักงาน	พัฒนาความรู้ ปฏิบัติอย่างเป็นธรรมชาติมีมนุษยชน 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 ทั้งนี้ขอบเขตของรายงานจะครอบคลุมเฉพาะผลการดำเนินงานของบริษัท ไม่ครอบคลุมถึงบริษัทย่อย และบริษัทร่วมทุน

แนวทางการกำหนดเนื้อหาและสาระของรายงานมาจากการรวบรวมและทบทวนประเด็นหลักในการดำเนินงานของบริษัท ด้วยวิธีการต่างๆ เช่น การสำรวจความคิดเห็นของบุคคลภายในบริษัทที่มีการติดต่อกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียภายนอกองค์กร การสำรวจความคิดเห็นของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียภายในองค์กร การประชุมเพื่อคัดเลือกประเด็นสำคัญขององค์กร เพื่อให้มั่นใจว่าเนื้อหาของรายงานมีความถูกต้องและสอดคล้องกับผู้มีส่วนได้เสียอย่างแท้จริง

การจัดเรียงลำดับความสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจนั้น บริษัทให้ความสำคัญกับประเด็นเรื่องความรับผิดชอบต่อผู้บริโภคมาเป็นอันดับแรก เนื่องจากเป็นผู้ที่ได้รับผลกระทบทั้งโดยตรงและโดยอ้อมจากการประกอบธุรกิจของบริษัท ส่วนประเด็นรองลงมาที่บริษัทให้ความสำคัญคือ การจัดการสิ่งแวดล้อม โดยคำนึงถึงการดำเนินงานที่จะลดการกระทบต่อสิ่งแวดล้อม การเพิ่มพื้นที่สีเขียวเพิ่มมากขึ้น เป็นต้น

การดำเนินธุรกิจที่มีผลกระทบต่อความรับผิดชอบต่อสังคม

-ไม่มี-

กิจกรรมเพื่อประโยชน์ต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม After process

สร้างที่จอดรถมอเตอร์ไซด์รับจ้างหน้าศูนย์การค้า 4 ศูนย์ (ศูนย์การค้าเอสพลานาด รัชดาภิเษก, ศูนย์การค้าเพชรเกษม พาเวอร์ เซ็นเตอร์, ศูนย์การค้ามาร์เก็ต เฟลส บางบอน และศูนย์การค้า ดิ อเวนิว พญา) เพื่อสร้างความมีระเบียบ ความสวยงามบริเวณหน้าศูนย์การค้ารวมถึงชุมชนโดยรอบ และก่อให้เกิดความสะอาดสบายแก่ลูกค้าที่มาใช้บริการภายในศูนย์การค้า

แนวทางปฏิบัติเพิ่มเติมเกี่ยวกับการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชัน

บริษัทมีแนวนโยบายในเรื่องความโปร่งใสในการดำเนินงาน และการต่อต้านการทุจริตภายในองค์กร โดยจัดให้มีกระบวนการตรวจสอบ กำหนดโครงสร้างองค์กรตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และปลูกจิตสำนึกที่ดีให้พนักงานและบริหารบุคลากรอย่างโปร่งใส

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

วันที่ 31 ธันวาคม 2557

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะบริษัทของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 และงบกำไรขาดทุนรวมและงบกำไรขาดทุนเฉพาะบริษัท งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะบริษัท งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะบริษัท และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบาย

การบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติตามตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน วิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าว ผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนองบการเงินโดยถูกต้องตามที่ควรของกิจการ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกิจการ การตรวจสอบรวมถึงการประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีที่จัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร รวมทั้งการประเมินการนำเสนองบการเงินโดยรวม

ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่าการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะบริษัทของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะบริษัท และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน



สกุณา แยมสกุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4906

บริษัท ไพร่ชวอเตอร์ไฮสปีดเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

กรุงเทพมหานคร

12 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2558

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

(บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
		พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		27,584,147	23,366,503	5,422,142	5,940,507
เงินลงทุนชั่วคราว	5	237,294,593	49,065,631	237,294,593	49,065,631
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	6, 29, 33	126,343,329	124,577,445	74,624,829	59,249,209
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดรับชำระภายในหนึ่งปี	7	24,395,959	22,313,921	17,804,013	15,747,372
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	29	128,708,526	127,858,525	433,886,229	359,202,999
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	29	25,000,000	25,000,000	248,645,592	352,895,592
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	8, 33	13,644,329	17,434,870	11,698,331	12,291,033
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		582,970,883	389,616,895	1,029,375,729	854,392,343
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน		590,931	580,021	-	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	7	667,079,800	667,883,927	448,419,414	442,677,448
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	9	-	-	257,925,000	257,925,000
ส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้า	9	3,507,718,854	3,159,078,074	1,847,300,000	1,813,000,000
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า - สุทธิ		1,099,712	1,165,872	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	10	7,518,365,407	7,610,586,287	3,882,493,859	4,036,127,918
อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	11	50,450,839	28,488,785	26,553,254	11,917,387
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	12	20,177,565	22,371,344	15,740,065	17,933,844
เงินประกันการเช่าที่ดิน		52,086,344	57,240,721	52,086,344	57,240,721
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		59,608,542	65,844,141	52,526,427	58,537,339
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		11,877,177,994	11,613,239,172	6,583,044,363	6,695,359,657
รวมสินทรัพย์		12,460,148,877	12,002,856,067	7,612,420,092	7,549,752,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

(บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
		พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	13	498,816,867	200,000,000	498,816,867	200,000,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	14, 33	148,007,113	132,395,033	93,242,582	85,596,728
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	29	37,982,286	41,504,800	19,296,103	28,166,421
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย	29	-	-	172,200,000	93,700,000
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าถึงกำหนดรับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี	17, 29	52,692,029	52,101,473	28,049,360	30,916,266
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	15	-	498,439,104	-	498,439,104
ค่าเช่าที่ดินรับรู้ด้วยวิธีสัญญาเช่าการเงิน - ส่วนถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		48,176,533	88,180,081	47,279,693	80,100,267
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		9,941,249	13,146,056	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	16, 33	163,183,980	143,533,549	98,735,732	82,162,793
รวมหนี้สินหมุนเวียน		958,800,057	1,169,300,096	957,620,337	1,099,081,579
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	17, 29	430,773,397	469,447,469	63,329,508	83,050,793
เงินกู้ยืมระยะยาว	15	1,447,670,407	1,447,675,669	1,447,670,407	1,447,675,669
เงินมัดจำรับจากลูกค้า		472,423,376	444,388,689	273,933,362	246,975,719
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	18	666,046,621	631,494,438	368,083,809	343,533,300
ค่าเช่าที่ดินรับรู้ด้วยวิธีสัญญาเช่าการเงิน		1,307,584,958	1,381,860,227	774,746,443	850,135,862
หนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	19	30,462,986	28,332,243	30,462,986	28,332,243
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		4,354,961,745	4,403,198,735	2,958,226,515	2,999,703,586
รวมหนี้สิน		5,313,761,802	5,572,498,831	3,915,846,852	4,098,785,165

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

(บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน	20	1,480,522,641	1,316,105,475	1,480,522,641
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	20	1,480,515,030	1,316,020,126	1,480,515,030
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	20	634,028,511	634,028,511	634,028,511
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	21	131,626,690	117,026,690	131,626,690
ยังไม่ได้จัดสรร		4,483,285,422	3,977,868,228	1,450,915,050
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		(512,041)	-	(512,041)
รวมส่วนของบริษัทใหญ่		6,728,943,612	6,044,943,555	3,696,573,240
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		417,443,463	385,413,681	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		7,146,387,075	6,430,357,236	3,450,966,835
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		12,460,148,877	12,002,856,067	7,549,752,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

(บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
รายได้				
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,318,935,428	1,299,272,211	771,226,583	760,008,349
รายได้จากสัญญาเช่าการเงิน	21,668,780	7,413,603	21,668,780	7,413,603
รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับ	26,906,828	25,959,904	38,094,128	39,607,296
เงินปันผลรับ	9	-	160,720,000	44,100,000
รายได้อื่น	26,017,823	33,686,616	118,288,217	124,934,767
ส่วนแบ่งกำไรจากกิจการร่วมค้า	9	475,060,780	291,574,323	-
รวมรายได้	1,868,589,639	1,657,906,657	1,109,997,708	976,064,015
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	550,280,761	562,335,570	320,910,571	330,787,676
ต้นทุนสัญญาเช่าการเงิน	13,190,000	4,542,683	13,190,000	4,542,683
การปรับมูลค่ายุติธรรมของสิทธิประโยชน์เพื่อ การลงทุน - สุทธิ	10	165,173,563	154,866,993	171,397,346
ค่าใช้จ่ายในการขาย	30,713,507	29,536,378	26,270,637	25,738,825
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	174,157,890	156,562,213	151,427,192	129,738,793
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	20,667,136	19,304,449	20,667,136	19,304,449
รวมค่าใช้จ่าย	954,182,857	927,148,286	703,862,882	657,557,103
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	914,406,782	730,758,371	406,134,826	318,506,912
ต้นทุนทางการเงิน	23	(94,846,588)	(103,156,107)	(98,029,499)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	819,560,194	627,602,264	308,105,327	216,375,132
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(87,297,443)	(84,234,193)	(46,266,010)	(39,238,651)
กำไรสำหรับปี	24	732,262,751	543,368,071	261,839,317

การปันส่วนกำไร

ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	700,232,969	511,862,537	261,839,317	177,136,481
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	32,029,782	31,505,534	-	-
	732,262,751	543,368,071	261,839,317	177,136,481

กำไรต่อหุ้น

25

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	0.47	0.35	0.18	0.12
กำไรต่อหุ้นปรับลด	0.47	0.35	0.18	0.12

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

(บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
กำไรสำหรับปี	732,262,751	543,368,071	261,839,317	177,136,481
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น :				
ผลกำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	2,560,203	-	2,560,203	-
สำหรับโครงการผลประโยชน์พนักงาน (หมายเหตุ19)				
ภาษีเงินได้เกี่ยวกับองค์ประกอบของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(512,041)	-	(512,041)	-
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	2,048,162	-	2,048,162	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	734,310,913	543,368,071	263,887,479	177,136,481
การปันส่วนของกำไรเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	702,281,131	511,862,537	263,887,479	177,136,481
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	32,029,782	31,505,534	-	-
	734,310,913	543,368,071	263,887,479	177,136,481

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

(บาท)

	หมายเหตุ	ทุนที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่			งบการเงินรวม		
			ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	สำรอง ตามกฎหมาย	กำไรสะสมที่ ยังไม่ได้จัดสรร	องค์ประกอบอื่นของ ส่วนของผู้ถือหุ้น	ส่วนได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุม	รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น
ยอดยกมาต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2557		1,316,020,126	634,028,511	117,026,690	3,977,868,228	-	385,413,681	6,430,357,236
การออกหุ้นสามัญ	20	164,494,904	-	-	-	-	-	164,494,904
จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	21	-	-	14,600,000	(14,600,000)	-	-	-
เงินปันผลจ่าย	26	-	-	-	(182,775,978)	-	-	(182,775,978)
ผลกำไรจากการประมาณการตามหลัก คณิตศาสตร์ประกันภัย	19	-	-	-	2,560,203	-	-	2,560,203
ภาษีเงินได้เกี่ยวกับองค์ประกอบของกำไร ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		-	-	-	-	(512,041)	-	(512,041)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	700,232,969	-	32,029,782	732,262,751
ยอดคงเหลือสิ้นปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557		1,480,515,030	634,028,511	131,626,690	4,483,285,422	(512,041)	417,443,463	7,146,387,075
ยอดยกมาต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2556		1,169,862,645	634,028,511	104,926,690	3,640,505,280	-	353,908,147	5,903,231,273
การออกหุ้นสามัญ	20	146,157,481	-	-	-	-	-	146,157,481
จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	21	-	-	12,100,000	(12,100,000)	-	-	-
เงินปันผลจ่าย	26	-	-	-	(162,399,589)	-	-	(162,399,589)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	511,862,537	-	31,505,534	543,368,071
ยอดคงเหลือสิ้นปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556		1,316,020,126	634,028,511	117,026,690	3,977,868,228	-	385,413,681	6,430,357,236

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

(บาท)

งบการเงินเฉพาะบริษัท							
	หมายเหตุ	ทุนที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	สำรองตามกฎหมาย	กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร	องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
ยอดยกมาต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2557		1,316,020,126	634,028,511	117,026,690	1,383,891,508	-	3,450,966,835
การออกหุ้นสามัญ	20	164,494,904	-	-	-	-	164,494,904
จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	21	-	-	14,600,000	(14,600,000)	-	-
เงินปันผลจ่าย	26	-	-	-	(182,775,978)	-	(182,775,978)
ผลกำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	19	-	-	-	2,560,203	-	2,560,203
ภาษีเงินได้เกี่ยวกับองค์ประกอบของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		-	-	-	-	(512,041)	(512,041)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	261,839,317	-	261,839,317
ยอดคงเหลือสิ้นปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557		1,480,515,030	634,028,511	131,626,690	1,450,915,050	(512,041)	3,696,573,240
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	20	146,157,481	-	-	-	-	146,157,481
จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	21	-	-	12,100,000	(12,100,000)	-	-
เงินปันผลจ่าย	26	-	-	-	(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

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

กระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

(บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
		พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน					
เงินสดได้มาจากการดำเนินงาน	27	335,462,830	284,483,428	77,628,114	122,878,998
จ่ายดอกเบี้ย		(99,019,193)	(103,465,406)	(99,537,556)	(101,495,032)
จ่ายภาษีเงินได้		(65,409,681)	(63,504,406)	(28,157,232)	(26,220,010)
รับคืนภาษีเงินได้		5,316,429	36,294,159	1,509,877	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน		176,350,385	153,807,775	(48,556,797)	(4,836,044)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	12	(1,026,656)	(817,792)	(1,026,656)	(817,792)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออาคารและอุปกรณ์และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		(78,604,196)	(42,298,786)	(52,776,381)	(22,424,378)
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	29	-	(25,000,000)	(1,300,000)	(150,450,000)
เงินสดรับจากการรับชำระหนี้เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	29	-	-	105,550,000	46,700,000
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในกิจการร่วมค้า	9	(34,300,000)	(343,000,000)	(34,300,000)	(343,000,000)
เงินปันผลรับ	9	160,720,000	44,100,000	160,720,000	44,100,000
ดอกเบี้ยรับ		542,318	1,376,850	12,135,676	23,192,602
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน		47,331,466	(365,639,728)	189,002,639	(402,699,568)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากบริษัทย่อย	29	-	-	88,500,000	104,200,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	15	-	1,445,478,860	-	1,445,478,860
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน		498,816,867	109,144,765	498,816,867	109,144,765
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน		(200,000,000)	-	(200,000,000)	-
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	29	-	-	(10,000,000)	(16,700,000)
จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	15	(500,000,000)	(1,363,750,000)	(500,000,000)	(1,222,500,000)
เงินปันผลจ่าย	26	(18,281,074)	(16,242,108)	(18,281,074)	(16,242,108)
เงินสดสุทธิ(ใช้ไปใน)ได้มาจากการจัดหาเงิน		(219,464,207)	174,631,517	(140,964,207)	403,381,517

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ		4,217,644	(37,200,436)	(518,365)	(4,154,095)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี		23,366,503	60,566,939	5,940,507	10,094,602
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี		27,584,147	23,366,503	5,422,142	5,940,507

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

กระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

(บาท)

ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม

รายการที่ไม่ใช่เงินสด

รายการที่ไม่ใช่เงินสดที่มีสาระสำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2557 และ พ.ศ.2556 ได้แก่

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
		พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
เจ้าหนี้จากการซื้ออาคารและอุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		48,384,453	31,407,025	23,531,950	14,124,000
เจ้าหนี้จากการซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน		1,698,737	1,698,737	1,698,737	1,698,737
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลงจาก การรับรู้เป็นต้นทุนของสัญญาเช่าการเงิน	10	13,190,000	4,542,683	13,190,000	4,542,683
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลงจาก การกลับรายการค่าเช่าที่ดินรับรู้ด้วยวิธีสัญญาเช่าการเงิน	10	48,110,390	-	48,110,390	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นจาก การกลับรายการสัญญาเช่าการเงิน		815,384	-	-	-
หุ้มนปันผลจ่าย	26	164,494,904	146,157,481	164,494,904	146,157,481

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทเป็นส่วนหนึ่งของการเงินนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เป็นบริษัทมหาชนจำกัด ซึ่งจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยและมีที่อยู่ที่ตามที่ได้จดทะเบียนไว้ดังนี้ เลขที่ 99 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400

บริษัทเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานข้อมูลจึงรวมเรียกบริษัทและบริษัทย่อยว่า “กลุ่มบริษัท”

ธุรกิจหลักของบริษัทและบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) คือการให้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าและการให้บริการสาธารณูปโภคต่าง ๆ โดยมีการให้บริการใน 4 ลักษณะคือ

- (ก) การให้บริการเช่าพื้นที่ระยะสั้นและระยะยาว ซึ่งมีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 - 3 ปี และตั้งแต่ 10 - 30 ปี ตามลำดับ
- (ข) การให้บริการบริหารโครงการและพื้นที่ส่วนกลาง ซึ่งมักจะมีระยะเวลาสอดคล้องกับการเช่าพื้นที่
- (ค) การให้บริการสาธารณูปโภค ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์
- (ง) การให้บริการจัดหาสถานที่ประกอบการ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2558

2 นโยบายการบัญชี

นโยบายการบัญชีที่สำคัญซึ่งใช้ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทมีดังต่อไปนี้

2.1 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปภายใต้พระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 ซึ่งหมายถึงมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และข้อกำหนดของ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการจัดทำและนำเสนอรายงานทางการเงินภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นเรื่องที่อธิบายในนโยบายการบัญชีในลำดับต่อไป

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย กำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารซึ่งจัดทำขึ้นตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัทไปถือปฏิบัติ และต้องเปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร หรือ ความซับซ้อน หรือ เกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินรวมในหมายเหตุประกอบงบข้อ 3

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ และมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง

1) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงที่มีผลบังคับใช้ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2557 และเกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัทมีดังนี้

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 36 (ปรับปรุง 2555)	เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2555)	เรื่อง สินทรัพย์ไม่มีตัวตน
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2555)	เรื่อง ส่วนงานดำเนินงาน
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 1	เรื่อง การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการ รื้อถอน การบูรณะและหนี้สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 4	เรื่อง การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 10	เรื่อง งบการเงินระหว่างกาลและการด้อยค่า
การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 15	เรื่อง สิ่งจูงใจสัญญาเช่าดำเนินงาน
การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 27	เรื่อง การประเมินเนื้อหาของรายการที่เกี่ยวกับรูปแบบของกฎหมาย ตามสัญญาเช่า
การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32	เรื่อง สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - ต้นทุนเว็บไซต์

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2555) มีการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับการแปลงสภาพของเครื่องมือทางการเงินที่การตัดสินใจเป็นของผู้ถือตราสาร จะไม่มีผลกระทบต่อการจัดประเภทของเครื่องมือทางการเงินในส่วนที่เป็นหนี้สิน นอกจากนี้มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 ยังได้อธิบายส่วนประกอบของส่วนของเจ้าของว่า กิจการอาจแสดงรายละเอียดการวิเคราะห์กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ แต่ละรายการในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของเจ้าของหรือในหมายเหตุประกอบงบการเงินอย่างใดอย่างหนึ่งได้ การปรับปรุงมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่อกลุ่มบริษัท

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2555) ได้มีการอธิบายให้ชัดเจนขึ้นว่า ค่าใช้จ่ายที่ก่อให้เกิดการรับรู้สินทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงินเท่านั้น จึงสามารถจัดประเภทเป็นกิจกรรมลงทุน การปรับปรุงมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่อกลุ่มบริษัท

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2555) ได้มีการปรับปรุงเพิ่มเติมข้อยกเว้นของหลักการที่มีอยู่สำหรับการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีหรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 ฉบับที่ใช้อยู่ในปัจจุบันกำหนดให้กิจการวัดค่าภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์โดยขึ้นกับการคาดการณ์ของกิจการเกี่ยวกับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนจากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์จากการใช้หรือจากการขาย การปรับปรุงมาตรฐานฉบับนี้ได้มีการเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อสมมติฐานว่า ราคาตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้มูลค่ายุติธรรมคาดว่าจะได้รับคืนโดยการขาย นอกจากนี้ได้มีการรวมการตีความฉบับที่ 21 เรื่องภาษีเงินได้-การได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ที่ไม่ได้คิดค่าเสื่อมราคาใหม่ที่ราคาใหม่ เป็นส่วนของมาตรฐานฉบับที่ 12 (ฉบับปรับปรุง 2555) การปรับปรุงมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่อกลุ่มบริษัท

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2555) ได้มีการตัดแนวทางปฏิบัติสำหรับการเช่าที่ดินซึ่งมีอายุการใช้งานไม่จำกัดให้เป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน มาตรฐานได้มีการแก้ไขให้ชัดเจนขึ้นเกี่ยวกับการเช่าที่ดินและอาคารโดยจะต้องมีการพิจารณาแยกจากกันว่า ควรจัดประเภทเป็น

สัญญาเช่าการเงินหรือสัญญาเช่าดำเนินงานโดยใช้หลักการทั่วไปที่กล่าวในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 การปรับปรุงมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่อกลุ่มบริษัท

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2555) ได้ตัดภาคผนวกของมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 18 ออก การปรับปรุงมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่อกลุ่มบริษัท

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2555) ได้มีการตัดข้อความในส่วนของการปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลงของมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19 ที่ใช้อยู่ในปัจจุบันออก การปรับปรุงมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่อกลุ่มบริษัท

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2555) ได้มีการอธิบายให้ชัดเจนขึ้นสำหรับการเปลี่ยนนโยบายการบัญชีจากวิธีส่วนได้เสียมาเป็นวิธีราคาทุนในงบการเงินเฉพาะกิจการ มาตรฐานการบัญชีกำหนดให้มีการปรับปรุงโดยวิธีย้อนหลังในเรื่องนี้ กรณีที่กิจการสูญเสียสิทธิพลอยสำคัญสำคัญ ส่วนได้เสียในบริษัทดังกล่าวที่คงเหลืออยู่ต้องวัดมูลค่าด้วยวิธียุติธรรม การปรับปรุงเรื่องนี้ต้องใช้วิธีปรับไปข้างหน้าซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่มีวันเริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2554 เป็นต้นไป การปรับปรุงมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่อกลุ่มบริษัท

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2555) ได้มีการอธิบายให้ชัดเจนขึ้นสำหรับการเปลี่ยนนโยบายการบัญชีจากวิธีส่วนได้เสียมาเป็นวิธีราคาทุนในงบการเงินเฉพาะกิจการ มาตรฐานการบัญชีกำหนดให้มีการปรับปรุงโดยวิธีย้อนหลังในเรื่องนี้ กรณีที่กิจการสูญเสียการควบคุมร่วมได้เสียในบริษัทดังกล่าวที่คงเหลืออยู่ต้องวัดมูลค่าด้วยวิธียุติธรรม การปรับปรุงเรื่องนี้ต้องใช้วิธีปรับไปข้างหน้าซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่มีวันเริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2554 เป็นต้นไป การปรับปรุงมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่อกลุ่มบริษัท

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2555) ได้มีการเน้นหลักการของการเปิดเผยที่มีอยู่ในปัจจุบันสำหรับเหตุการณ์และรายการที่มีสาระสำคัญ โดยมีการเพิ่มเติมข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลให้ครอบคลุมการเปิดเผยเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม (ถ้าหากมีสาระสำคัญ) และต้องมีการปรับข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้เป็นปัจจุบันจากข้อมูลล่าสุดของรายงานประจำปี การปรับปรุงมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่อกลุ่มบริษัท

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2555) ได้มีการอธิบายการปันส่วนค่าความนิยมให้หน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด จะต้องไม่เกินกว่าส่วนงานดำเนินงานก่อนการรวมส่วนงาน ตามที่ได้ระบุไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 8 เรื่อง ส่วนงานดำเนินงาน การปรับปรุงมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่อกลุ่มบริษัท

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2555) ได้มีการอธิบายให้ชัดเจนขึ้นเกี่ยวกับสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนที่สามารถแบ่งแยกได้ที่ได้จากการรวมธุรกิจ โดยสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนต้องรับรู้แยกต่างหากจากค่าความนิยม สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนที่ต่างกันอาจรับรู้รวมกันเป็นสินทรัพย์หน่วยเดียวกัน ถ้ามีอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจที่ใกล้เคียงกัน การปรับปรุงมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่อกลุ่มบริษัท

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2555) มีการอธิบายให้ชัดเจนขึ้นว่ากิจการจะเปิดเผยการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ของแต่ละส่วนงานเมื่อมีการรายงานการวัดมูลค่านั้นให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน การปรับปรุงมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่อกลุ่มบริษัท

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 1 กำหนดวิธีปฏิบัติทางบัญชีสำหรับหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการรื้อถอน การบูรณะ และหนี้สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน ที่เป็นผลจากการเปลี่ยนแปลงในประมาณการระยะเวลา หรือจำนวนของทรัพยากรที่มีประโยชน์เชิงเศรษฐกิจซึ่งนำมาจ่ายชำระภาระผูกพัน หรือการเปลี่ยนแปลงอัตราคิดลด การตีความนี้ไม่มีผลกระทบต่อกลุ่มบริษัท

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 4 กำหนดให้มีการพิจารณาว่าข้อตกลงเป็นหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่โดยอ้างอิงจากเนื้อหาของข้อตกลง การตีความนี้กำหนดให้ประเมินว่าข้อตกลงเข้าเงื่อนไขต่อไปนี้หรือไม่ (1) การปฏิบัติตามข้อตกลงขึ้นอยู่กับการใช้สินทรัพย์ที่เฉพาะเจาะจง และ (2) ข้อตกลงดังกล่าวเป็นการให้สิทธิในการใช้สินทรัพย์นั้น การตีความนี้ไม่มีผลกระทบต่อกลุ่มบริษัท

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 10 กำหนดว่าห้ามกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของค่าความนิยมที่เคยรับรู้ในงวดระหว่างกาลงวดก่อน การตีความนี้ไม่มีผลกระทบต่อกลุ่มบริษัท

การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 15 กำหนดวิธีการปฏิบัติทางบัญชีในการรับรู้สิ่งสูงใจที่ผู้ให้เช่าให้แก่ผู้เช่าสำหรับสัญญาเช่าดำเนินงาน การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ไม่มีผลกระทบต่อกลุ่มบริษัท

การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 27 ได้มีการให้แนวทางในการพิจารณาสัญญาที่ได้จัดทำขึ้นตามรูปแบบของกฎหมายให้เป็นสัญญาเช่าว่าโดยเนื้อหาเป็นสัญญาเช่าตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 เรื่องสัญญาเช่า หรือไม่ การพิจารณาดังกล่าวจะต้องพิจารณารายการหลายรายการที่มีการเชื่อมโยงกันเสมือนเป็นหนึ่งรายการ แนวทางดังกล่าวได้มีการให้ตัวอย่างของเงื่อนไขที่จะทำให้เนื้อหาของสัญญาเช่าไม่เข้าเงื่อนไขเป็นสัญญาเช่าตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 การบันทึกบัญชีจะต้องสะท้อนเนื้อหาของสัญญาดังกล่าว การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ไม่มีผลกระทบต่อกลุ่มบริษัท

การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 กำหนดแนวทางในการปฏิบัติสำหรับรายการที่เกิดขึ้นภายในกิจการในการพัฒนาและการดำเนินงานสำหรับเว็บไซต์ที่กิจการมีไว้เพื่อการใช้งานภายในหรือภายนอก โดยให้กิจการต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 38 เรื่องสินทรัพย์ไม่มีตัวตน การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ไม่มีผลกระทบต่อกลุ่มบริษัท

2) มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ และมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2558 ซึ่งเกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัทและยังไม่ได้นำมาใช้ก่อนวันถือปฏิบัติ

ก) กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ที่มีการเปลี่ยนแปลงเนื้อหาอย่างมีสาระสำคัญและเกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัทดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2557)	เรื่อง การนำเสนองบการเงิน
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2557)	เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2557)	เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2557)	เรื่อง งบการเงินเฉพาะกิจการ
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2557)	เรื่อง เงินลงทุนในบริษัทร่วม และการร่วมค้า
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2557)	เรื่อง งบการเงินระหว่างกาล
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 10	เรื่อง งบการเงินรวม
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 11	เรื่อง การร่วมกิจการ
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 12	เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียในกิจการอื่น
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 13	เรื่อง การวัดมูลค่ายุติธรรม

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2557) การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญได้แก่การเพิ่มเติมข้อกำหนดให้กิจการจัดกลุ่มรายการที่แสดงอยู่ใน “กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น” โดยใช้เกณฑ์ว่ารายการนั้นสามารถจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปในกำไรหรือขาดทุนในภายหลังได้หรือไม่ มาตรฐานที่ปรับปรุงนี้ไม่ได้ระบุว่ารายการใดจะแสดงอยู่ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2557) กำหนดให้รายการชิ้นส่วนอะไหล่ อุปกรณ์สำรองไว้ใช้งาน และอุปกรณ์ที่ใช้ในการซ่อมบำรุง รับรู้เป็นรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์หากรายการนั้นเข้าค่านิยามของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ หากไม่เข้าเงื่อนไขดังกล่าวให้จัดประเภทเป็นสินค้าคงเหลือ มาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2557) การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญได้แก่ (ก) ผลกำไรและขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย เปลี่ยนชื่อเป็น “การวัดมูลค่าใหม่” และต้องรับรู้ใน “กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ” แทนที่ ผลกำไรและขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยจะไม่สามารถรับรู้ตามวิธีขอบเขตหรือรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนได้ และ (ข) ต้นทุนบริการในอดีตจะรับรู้ในงวดที่มีการเปลี่ยนแปลงโครงการ ผลประโยชน์ที่ยังไม่เป็นสิทธิขาดจะไม่สามารถรับรู้ตลอดระยะเวลาการให้บริการในอนาคตได้ มาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2557) ให้ข้อกำหนดสำหรับงบการเงินเฉพาะกิจการ

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2557) ให้ข้อกำหนดสำหรับเงินลงทุนในบริษัทร่วม และการร่วมค้าซึ่งต้องใช้วิธีส่วนได้เสีย

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2557) การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ คือ กำหนดการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับส่วนงานดำเนินงาน โดยให้เปิดเผยข้อมูลตัววัดมูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินรวมสำหรับเฉพาะส่วนงานที่รายงาน หากโดยปกติมีการนำเสนอข้อมูลจำนวนเงินดังกล่าวต่อผู้มี

อำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการปฏิบัติการ และถ้ามีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญจากจำนวนเงินที่ได้เปิดเผยไว้ในงบการเงินประจำปีล่าสุด สำหรับส่วนงานที่รายงานนั้น

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 10 ได้มีการกำหนดคำนิยามของคำว่า “ควบคุม” ซึ่งถูกนำมาใช้แทนหลักการของการควบคุมและการจัดทำงบการเงินรวมภายใต้มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 27 งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ มาตรฐานนี้ได้กำหนดว่าเมื่อใดกิจการควรจัดทำงบการเงินรวม ให้นิยามหลักการของการควบคุม อธิบายหลักการของการนำหลักการของการควบคุมไปใช้ รวมถึงอธิบายถึงข้อกำหนดในการจัดทำงบการเงินรวม หลักการสำคัญของมาตรฐานรายงานทางการเงินฉบับใหม่นี้ คือหากมีอำนาจควบคุม จะต้องมีการจัดทำงบการเงินรวมเฉพาะในกรณีที่คุณได้แสดงให้เห็นถึงอำนาจการควบคุมที่เหนือกว่าผู้ถูกลงทุน ผู้ลงทุนได้รับผลตอบแทนที่ผันแปรจากการที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับผู้ถูกลงทุน และมีความสามารถในการใช้อำนาจในผู้ถูกลงทุน ซึ่งส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนที่กิจการจะได้รับ มาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 11 ได้กำหนดคำนิยามของสัญญาร่วมการงานว่าเป็นสัญญาที่ผู้ร่วมทุนตั้งแต่สองรายขึ้นไปตกลงจะควบคุมร่วมในกิจกรรมที่จัดตั้งขึ้น การตัดสินใจในกิจกรรมที่เกี่ยวข้องต้องได้รับความเห็นชอบโดยผู้ควบคุมร่วมอย่างเป็นเอกฉันท์จึงจะถือว่าเป็นไปตามข้อกำหนดของคำนิยามว่าการควบคุมร่วม การร่วมการงานสามารถอยู่ในรูปแบบของการดำเนินงานร่วมกันหรือการร่วมค้า การจัดประเภทขึ้นอยู่กับสิ่งที่แสดงออกมาซึ่งสัมพันธ์กับข้อตกลงที่จัดทำขึ้น หากในข้อกำหนดผู้ร่วมทุนได้รับเพียงสิทธิประโยชน์ การร่วมงานดังกล่าวถือเป็นความร่วมมือ ส่วนการดำเนินงานร่วมกันจะมีสิทธิในสินทรัพย์และภาระในหนี้สิน การดำเนินงานร่วมกันจะบันทึกบัญชีสิทธิในสินทรัพย์และภาระในหนี้สิน การร่วมค้าจะบันทึกส่วนได้เสียโดยใช้วิธีส่วนได้เสีย มาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 12 กำหนดการเปิดเผยข้อมูลเพื่อช่วยให้ผู้ใช้งบการเงินสามารถประเมินความเสี่ยงและผลกระทบทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับส่วนได้เสียที่กิจการมีกับบริษัทย่อย บริษัทร่วม การร่วมการงาน และกิจการซึ่งมีโครงสร้างเฉพาะตัวซึ่งไม่ได้รวมอยู่ในงบการเงินรวม มาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 13 มีวัตถุประสงค์เพื่อปรับปรุง และลดความซ้ำซ้อนของคำนิยามของมูลค่ายุติธรรม โดยการกำหนดคำนิยาม และแหล่งข้อมูลในการวัดมูลค่ายุติธรรม และการเปิดเผยข้อมูลสำหรับใช้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน มาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

ข) กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เปลี่ยนแปลงอย่างไม่มีสาระสำคัญและไม่ส่งผลกระทบต่อกลุ่มบริษัท มีดังนี้

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2557)	เรื่อง งบกระแสเงินสด
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2557)	เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2557)	เรื่อง เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2557)	เรื่อง ภาษีเงินได้
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2557)	เรื่อง สัญญาเช่า
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2557)	เรื่อง รายได้
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 23 (ปรับปรุง 2557)	เรื่อง ต้นทุนการกู้ยืม
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 26 (ปรับปรุง 2557)	เรื่อง การบัญชีและการรายงานโครงการผลประโยชน์เมื่อออกจากงาน
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 33 (ปรับปรุง 2557)	เรื่อง กำไรต่อหุ้น
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2557)	เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 37 (ปรับปรุง 2557)	เรื่อง ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2557)	เรื่อง สินทรัพย์ไม่มีตัวตน
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2557)	เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

2.3 บัญชีกลุ่มบริษัท - เงินลงทุนในบริษัทย่อย และส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้า

ก) บริษัทย่อย

บริษัทย่อยหมายถึงกิจการที่กลุ่มบริษัทมีอำนาจในการควบคุมนโยบายการเงินและการดำเนินงาน และโดยทั่วไปแล้วกลุ่มบริษัทจะถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงมากกว่ากึ่งหนึ่ง ในการประเมินว่ากลุ่มบริษัทมีการควบคุมบริษัทอื่นหรือไม่ กิจการต้องพิจารณาถึงการมีอยู่และผลกระทบจากสิทธิในการออกเสียงที่เป็นไปได้ที่กิจการสามารถใช้สิทธิหรือแปลงสภาพตราสารนั้นในปัจจุบันรวมถึงสิทธิในการออกเสียงที่เป็นไปได้ซึ่งกิจการอื่นถืออยู่ด้วย กลุ่มบริษัทรวมงบการเงินของบริษัทย่อยไว้ในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่กลุ่มบริษัทมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อย กลุ่มบริษัทจะไม่นำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมไว้ในงบการเงินรวมนับจากวันที่กลุ่มบริษัทสูญเสียอำนาจควบคุม

เงินลงทุนในบริษัทย่อยจะบันทึกบัญชีด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า

กิจการจะตัดรายการบัญชีระหว่างกิจการ ยอดคงเหลือ และรายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจริงระหว่างกลุ่มบริษัท นโยบายการบัญชีของบริษัทย่อยได้ถูกเปลี่ยนเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัท

รายชื่อของบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัทได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9

ข) รายการและส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

กลุ่มบริษัทปฏิบัติตามรายการกับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเช่นเดียวกันกับส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นกลุ่มบริษัท สำหรับการซื้อส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนที่จ่ายให้และหุ้นที่ได้มาของมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สุทธิของหุ้นที่ซื้อเข้ามาในบริษัทย่อยจะถูกบันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้น และกำไรหรือขาดทุนจากการขายในส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจะถูกบันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้น

เมื่อกลุ่มบริษัทสูญเสียการควบคุมหรือมีอิทธิพลน้อยสำคัญ ส่วนได้เสียในหุ้นที่เหลืออยู่จะวัดมูลค่าใหม่โดยใช้ราคายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน มูลค่ายุติธรรมนั้นจะถือเป็นมูลค่าตามบัญชีเริ่มแรกของมูลค่าของเงินลงทุนที่เหลือของกิจการร่วมค้า หรือสินทรัพย์ทางการเงิน สำหรับทุกจำนวนที่เคยรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะถูกจัดประเภทใหม่เป็นกำไรหรือขาดทุนเสมือนมีการขายสินทรัพย์หรือหนี้สินที่เกี่ยวข้อง

ค) กิจการร่วมค้า

ส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในกิจการที่ควบคุมร่วมกันรับรู้เริ่มแรกด้วยราคาทุนและใช้วิธีส่วนได้เสียในการแสดงในงบการเงินรวม ส่วนแบ่งของกลุ่มบริษัทในกำไรหรือขาดทุนของกิจการร่วมค้าที่เกิดขึ้นภายหลังการได้มาจะรวมไว้ในงบกำไรขาดทุนรวม ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงภายหลังการได้มาจะปรับปรุงกับราคาตามบัญชีของส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้า กลุ่มบริษัทจะไม่รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนอีกต่อไป หากส่วนแบ่งขาดทุนของกลุ่มบริษัทในกิจการร่วมค้ามีมูลค่าเท่ากับหรือเกินกว่ามูลค่าส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในกิจการร่วมค่านั้น เว้นแต่กลุ่มบริษัทรับผิดชอบในหนี้ของกิจการร่วมค้าหรือรับว่าจะจ่ายหนี้แทนกิจการร่วมค้า

ส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้าแสดงในงบการเงินเฉพาะบริษัทโดยใช้วิธีราคาทุน โดยรายได้จากส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้าจะรับรู้เมื่อกิจการร่วมค้ามีการประกาศจ่ายเงินปันผล

รายชื่อของกิจการร่วมค้าของกลุ่มบริษัทได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9

2.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย เงินสดในมือ และเงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม

2.5 เงินลงทุนชั่วคราว

เงินลงทุนชั่วคราวเป็นเงินลงทุนเพื่อจุดมุ่งหมายหลักในการหากำไรจากการเปลี่ยนแปลงราคาในช่วงเวลาสั้นไม่เกิน 1 ปี นับแต่วันที่ลงทุน และแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม มูลค่ายุติธรรมของหน่วยลงทุนคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุน ณ วันสิ้นวันทำการสุดท้ายของปี บริษัทบันทึกการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าเงินลงทุนเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิในงบกำไรขาดทุน

กลุ่มบริษัทจะทดสอบการด้อยค่าของเงินลงทุนเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าเงินลงทุนนั้นอาจมีการด้อยค่าเกิดขึ้น หากราคาตามบัญชีของเงินลงทุนสูงกว่ามูลค่า ที่คาดว่าจะได้รับคืน กลุ่มบริษัทจะบันทึกการขาดทุนจากการด้อยค่าไว้ในงบกำไรขาดทุน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างเงินสหรับสุทธิจากการจำหน่าย และมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนดังกล่าวจะถูกบันทึกเป็นกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุน ในกรณีที่จำหน่ายเงินลงทุนออกไปบางส่วน ราคาตามบัญชีของเงินลงทุนที่จำหน่ายจะกำหนดโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักจากจำนวนทั้งหมดที่ถือไว้

2.6 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าตามใบแจ้งหนี้ และจะวัดมูลค่าต่อมาด้วยจำนวนเงินที่เหลืออยู่หักด้วยค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญซึ่งประมาณจากการสอบทานยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญหมายถึงผลต่างระหว่างราคาตามบัญชีของลูกหนี้การค้าเปรียบเทียบกับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับจากลูกหนี้การค้า 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 โดยบันทึกผลต่างจากการปรับลดนี้เป็นค่าเผื่อการด้อยค่าในงบกำไรขาดทุน

ต้นทุนที่เกิดขึ้นภายหลังจะรวมอยู่ในราคาตามบัญชีของสินทรัพย์หรือรับรู้แยกเป็นอีกสินทรัพย์หนึ่งตามความเหมาะสมเมื่อต้นทุนนั้นเกิดขึ้น และคาดว่าจะให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตแก่กลุ่มบริษัทและต้นทุนดังกล่าวสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ และจะตัดมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ถูกเปลี่ยนแทนออก สำหรับค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอื่นๆ กลุ่มบริษัทจะรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

รายการกำไรและขาดทุนที่เกิดจากการจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์ คำนวณโดยเปรียบเทียบจากสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์กับราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ และจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุน

2.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วย อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองโดยความเป็นเจ้าของเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า หรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกิจการในกลุ่มบริษัท รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างก่อสร้างหรือพัฒนาเพื่อเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในอนาคต และแสดงตามมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระซึ่งจะประเมินทุกสามปี อย่างไรก็ตามฝ่ายบริหารจะสอบทานมูลค่ายุติธรรมเพื่อให้มูลค่าสะท้อนถึงสภาพตลาด ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน มูลค่ายุติธรรมคำนวณจากประมาณการกระแสเงินสดคิดลดของค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบัน รวมถึงค่าเช่าในอนาคตภายใต้เงื่อนไขของตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบัน สุทธิจากกระแสเงินสดจ่ายต่าง ๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ อัตราคิดลดที่ใช้สะท้อนถึงการประเมินสภาวะตลาดปัจจุบันในเรื่องมูลค่าของเงินและปรับปรุงด้วยปัจจัยความเสี่ยงที่เหมาะสม กำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมรับรู้ในงบกำไรขาดทุน

การรวมรายจ่ายในภายหลังเข้าเป็นมูลค่าบัญชีของสินทรัพย์จะกระทำก็ต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตในรายจ่ายนั้น และต้นทุนสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาทั้งหมดจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น เมื่อมีการเปลี่ยนแทนชิ้นส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จะตัดมูลค่าตามบัญชีของส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนออก

ประโยชน์จากการใช้ที่ดินที่ได้มาโดยสัญญาเช่าดำเนินงาน ถูกจัดประเภทและบันทึกบัญชีเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยจะบันทึกสัญญาเช่าดังกล่าวเสมือนหนึ่งว่าเป็นสัญญาเช่าการเงินภายใต้ “ค่าเช่าที่ดินรับรู้ด้วยวิธีสัญญาเช่าการเงิน” ต้นทุนทางการเงินที่เกิดจากการบันทึกสัญญาเช่าการเงินจะแสดงเป็นส่วนหนึ่งของกำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิรวม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการก่อสร้างสินทรัพย์ให้เสร็จสมบูรณ์หรือเตรียมสินทรัพย์ให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์ได้บันทึกเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจากเงินกู้ยืมทั้งระยะสั้นและระยะยาว การตั้งต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จะหยุดพักลงเมื่อการก่อสร้างทรัพย์สินหยุดชะงักลงเป็นเวลาต่อเนื่อง

2.9 การบัญชีสำหรับสัญญาเช่าระยะยาว

กรณีที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้เช่า

สัญญาเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ซึ่งผู้เช่าเป็นผู้รับความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน ซึ่งจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่าสุทธิรวมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า แล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายดังกล่าวจะบันทึกส่วนระหว่างหนี้สินและค่าใช้จ่ายทางการเงิน เพื่อให้ได้อัตราดอกเบี้ยคงที่ต่อหนี้สินคงค้างอยู่โดยพิจารณาแยกแต่ละสัญญา ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่าหรืออายุของสัญญาเช่าแล้วแต่ระยะเวลาใดจะน้อยกว่า สัญญาเช่าระยะยาวเพื่อเช่าสินทรัพย์ ซึ่งผู้ให้เช่าเป็นผู้รับความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเป็นส่วนใหญ่ สัญญาเช่านั้นถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการยกเลิกสัญญาเช่าดำเนินงานก่อนหมดอายุการเช่า เช่น เงินเพิ่มที่ต้องจ่ายให้แก่ผู้ให้เช่าจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในรอบระยะเวลาบัญชีที่การยกเลิกนั้นเกิดขึ้น

กรณีที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้ให้เช่า

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าทางการเงินบันทึกในงบแสดงฐานะการเงินเป็นลูกหนี้สัญญาเช่าทางการเงินด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่า ผลต่างระหว่างยอดรวมของลูกหนี้เบื้องต้นกับมูลค่าปัจจุบันของลูกหนี้บันทึกเป็นรายได้ทางการเงิน รายได้จากสัญญาเช่าระยะยาวรับรู้ตลอดอายุของสัญญาเช่าโดยวิธีเงินลงทุนสุทธิซึ่งสะท้อนอัตราผลตอบแทนคงที่ทุกงวด

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานรวมแสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินในส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รายได้ค่าเช่า (สุทธิจากสิ่งตอบแทนที่ได้จ่ายให้แก่ผู้ให้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลาการให้เช่า

2.10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ค่าความนิยม

ค่าความนิยมคือต้นทุนของเงินลงทุนที่สูงกว่ามูลค่าสุทธิรวมของเงินลงทุนที่กลุ่มบริษัทมีส่วนแบ่งในสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อย ณ วันที่ได้มาซึ่งบริษัทนั้น ค่าความนิยมที่เกิดจากการได้มาซึ่งบริษัทย่อยแสดงเป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตนในงบแสดงฐานะการเงินรวม

ค่าความนิยมที่รับรู้จะต้องถูกทดสอบการด้อยค่าทุกปี และแสดงด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม ค่าเผื่อการด้อยค่าของค่าความนิยมที่รับรู้แล้วจะไม่มีกรกลับรายการ ทั้งนี้มูลค่าคงเหลือตามบัญชีของค่าความนิยมจะถูกรวมคำนวณในกำไรหรือขาดทุนเมื่อมีการขายกิจการ

ในการทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยม ค่าความนิยมจะถูกปันส่วนไปยังหน่วยที่ก่อให้เกิดกระแสเงินสด โดยที่หน่วยนั้นอาจจะเป็นหน่วยเดียวหรือหลายหน่วยรวมกันซึ่งคาดว่าจะได้รับประโยชน์จากค่าความนิยมที่เกิดจากการรวมธุรกิจ

สิทธิการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์

สิทธิการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์โดยที่ชื่อมาติดลักษณะเฉพาะบันทึกเป็นสินทรัพย์โดยคำนวณจากต้นทุนในการได้มาและการดำเนินการให้โปรแกรมคอมพิวเตอร์นั้นสามารถนำมาใช้งานได้ตามประสงค์ โดยจะตัดจำหน่ายตลอดอายุการให้ประโยชน์เป็นเวลา 10 ปี

ต้นทุนที่ใช้ในการพัฒนาและบำรุงรักษาโปรแกรมคอมพิวเตอร์ให้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น ต้นทุนโดยตรงในการจัดทำโปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้ดูแลและมีลักษณะเฉพาะเจาะจงซึ่งอาจให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจที่มากกว่าต้นทุนเป็นเวลาเกินกว่าหนึ่งปีจึงจะ

บันทึกเป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ต้นทุนโดยตรงรวมถึงต้นทุนพนักงานที่ทำงานในทีมพัฒนาโปรแกรมคอมพิวเตอร์และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในจำนวนเงินที่เหมาะสม

ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาประสิทธิภาพของโปรแกรมคอมพิวเตอร์ให้สูงขึ้นกว่าเดิมเมื่อได้มาให้กับบันทึกเป็นต้นทุนเพื่อการพัฒนาและรวบรวมไว้ในต้นทุนเมื่อได้มาซึ่งโปรแกรมคอมพิวเตอร์นั้น ต้นทุนในการพัฒนาโปรแกรมคอมพิวเตอร์จะรับรู้เป็นสินทรัพย์และตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุการให้ประโยชน์ตามประมาณการเป็นเวลา 10 ปี

2.11 การด้อยค่าของสินทรัพย์

อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีหมุนเวียนอื่นที่ไม่เป็นสินทรัพย์ทางการเงิน รวมทั้งค่าความนิยมและสินทรัพย์ไม่มีตัวตน จะมีการทบทวนการด้อยค่าเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์บ่งชี้ว่าราคาตามบัญชีอาจสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพื่อพิจารณาผลต่อรายการขาดทุนจากการด้อยค่า รายการขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้เมื่อราคาตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับคืน ซึ่งหมายถึงจำนวนที่สูงกว่าระหว่างราคาขายสุทธิเทียบกับมูลค่าจากการใช้ สินทรัพย์จะถูกจัดเป็นหน่วยที่เล็กที่สุดที่สามารถแยกออกมาได้ เพื่อวัตถุประสงค์ของการประเมินการด้อยค่า ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน กลุ่มบริษัทต้องกลับบัญชีรายการขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่กลุ่มบริษัทรับรู้ในงวดก่อนที่ไม่ใช่ค่าความนิยม เมื่อประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนได้เปลี่ยนแปลงไปภายหลังจากที่กลุ่มบริษัทได้รับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าแล้ว

2.12 ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวดประกอบด้วย ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนยกเว้นส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือรับรู้โดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น ในกรณีนี้ ภาษีเงินได้ต้องรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นหรือโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นตามลำดับ

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันคำนวณจากอัตราภาษีตามกฎหมายภาษีอากรที่มีผลบังคับใช้อยู่ หรือที่คาดได้ค่อนข้างแน่ว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงานในประเทศที่กลุ่มบริษัทได้ดำเนินงานและเกิดรายได้ทางภาษี ผู้บริหารจะประเมินสถานะของการยื่นแบบแสดงรายการภาษีเป็นงวด ๆ โดยคำนึงถึงสถานการณ์ที่สามารถนำกฎหมายภาษีอากรไปปฏิบัติและจะตั้งประมาณการค่าใช้จ่ายภาษีอากร ตามจำนวนที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีตั้งเต็มจำนวนตามวิธีนี้สิน เมื่อเกิดผลต่างชั่วคราวระหว่างฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน และราคาตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบการเงิน อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทจะไม่รับรู้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกิดจากการรับรู้เริ่มแรกของรายการสินทรัพย์หรือรายการหนี้สินที่เกิดจากรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจ และ ณ วันที่เกิดรายการ รายการนั้นไม่มีผลกระทบต่อกำไรทางบัญชีและกำไร(ขาดทุน)ทางภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีคำนวณจากอัตราภาษี (และกฎหมายภาษีอากร) ที่มีผลบังคับใช้อยู่ หรือที่คาดได้ค่อนข้างแน่ว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน และคาดว่าอัตราภาษีดังกล่าวจะนำไปใช้เมื่อสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องได้รับประโยชน์ หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชีได้มีการจ่ายชำระ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจะรับรู้หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำจำนวนผลต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ประโยชน์

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะแสดงหักกลบกันก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและทั้งสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกี่ยวข้องกับภาษีเงินได้ที่ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกัน โดยการเรียกเก็บเป็นหน่วยภาษีเดียวกัน หรือหน่วยภาษีต่างกันซึ่งตั้งใจจะจ่ายหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันด้วยยอดสุทธิ

2.13 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะเกิดภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือโดยอนุমানจากผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต ภาระผูกพันดังกล่าวคาดว่าจะส่งผลให้ต้องใช้ทรัพยากรเพื่อจ่ายชำระภาระผูกพันและสามารถประมาณการ

จำนวนที่ต้องจ่ายได้อย่างน่าเชื่อถือ ในกรณีที่กลุ่มบริษัทคาดว่าประมาณการหนี้สินเป็นรายจ่ายที่จะได้รับคืน กลุ่มบริษัทจะบันทึกเป็นสินทรัพย์แยกต่างหาก เมื่อคาดว่าจะได้รับรายจ่ายนั้นค่อนข้างแน่นอน

2.14 ผลประโยชน์ของพนักงาน

กลุ่มบริษัทจัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งเป็นลักษณะของแผนการจ่ายสมทบตามที่ได้กำหนดการจ่ายสมทบไว้แล้ว สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกไปจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัทและได้รับการบริหารโดยผู้จัดการกองทุนภายนอก กองทุนสำรองเลี้ยงชีพดังกล่าวได้รับเงินสะสมเข้ากองทุนจากพนักงานและเงินสมทบจากกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้อง เงินจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เกิดรายการนั้น

กลุ่มบริษัทจัดให้มีผลประโยชน์พนักงานหลังการเลิกจ้างหรือเกษียณอายุเพื่อจ่ายให้แก่พนักงานตามกฎหมายแรงงานของประเทศไทย กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินผลประโยชน์พนักงานคำนวณโดยผู้เชี่ยวชาญทางคณิตศาสตร์ประกันภัยด้วยเทคนิคการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial Technique) ซึ่งประมาณการจากมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดที่คาดว่าจะต้องจ่ายในอนาคตคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยของพันธบัตรรัฐบาลที่ครบกำหนดในเวลาใกล้เคียงกับกำหนดชำระของหนี้สินดังกล่าว กระแสเงินสดที่คาดว่าจะต้องจ่ายในอนาคตประมาณการจากเงินเดือนพนักงาน อัตราการลาออก อัตราการตาย อายุงานและปัจจัยอื่น ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับผลประโยชน์พนักงานจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเพื่อกระจายต้นทุนดังกล่าวตลอดระยะเวลาของการจ้างงาน

กำไรและขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยเกิดขึ้นจากการปรับปรุงหรือเปลี่ยนแปลงข้อสมมติฐานจะต้องรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงิน

2.15 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับ ในเวลาต่อมาเงินกู้ยืมวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนเมื่อเทียบกับมูลค่าที่จ่ายคืนเพื่อชำระหนี้สินนั้นจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนตลอดช่วงเวลากู้ยืม

เงินกู้ยืมจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียน เมื่อกลุ่มบริษัทไม่มีสิทธิอันปราศจากเงื่อนไขให้เลื่อนชำระหนี้ออกไปอีกเป็นเวลานานน้อยกว่า 12 เดือนนับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

2.16 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้จากการให้เช่าและบริการรับรู้เป็นรายได้ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาและเมื่อได้ให้บริการกับลูกค้าตลอดระยะเวลาตามสัญญาเช่า รายได้จากสัญญาเช่าระยะยาวรับรู้ตามนโยบายการบัญชีข้อ 2.9 เรื่อง สัญญาเช่าระยะยาว

รายได้รอการตัดบัญชีจากการให้เช่าพื้นที่และบริการรับรู้เป็นรายได้ตลอดระยะเวลาตามสัญญาเช่า

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง เว้นแต่จะมีความไม่แน่นอนในการรับชำระ

ค่าใช้จ่ายโดยทั่วไปบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

2.17 เครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่สำคัญซึ่งแสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว ลูกหนี้การค้า ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน และเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน หนี้สินทางการเงินที่สำคัญซึ่งแสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินได้แก่ เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืม ซึ่งนโยบายการบัญชีเฉพาะสำหรับรายการแต่ละรายการได้เปิดเผยแยกไว้ในแต่ละหัวข้อที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มบริษัทไม่มีนโยบายในการซื้อขายเครื่องมือทางการเงินเพื่อการค้าหรือเพื่อเก็งกำไร

กลุ่มบริษัทเป็นคู่สัญญาในอนุพันธ์ที่เป็นเครื่องมือทางการเงินเกี่ยวกับสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย เครื่องมือดังกล่าวไม่รับรู้ในงบการเงินในวันเริ่มแรก

สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยช่วยป้องกันกลุ่มบริษัทจากความเคลื่อนไหวของอัตราดอกเบี้ย ส่วนต่างที่จะต้องจ่ายหรือที่จะได้รับจากสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยรับรู้เป็นส่วนประกอบของรายได้ดอกเบี้ยหรือดอกเบี้ยจ่ายตลอดอายุของสัญญา รายการกำไรและรายการขาดทุนจากการเลิกสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยก่อนกำหนดหรือจากการจ่ายชำระเงินกู้ยืมจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

รายละเอียดของอนุพันธ์ที่เป็นเครื่องมือทางการเงินที่กลุ่มบริษัทเป็นคู่สัญญาได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9

2.18 การจ่ายเงินปันผล

เงินปันผลที่จ่ายบันทึกในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทหรือบริษัทย่อยได้อนุมัติการจ่ายเงินปันผล

2.19 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกรายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึงบุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน ซึ่งพิจารณาว่าเป็น ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ที่ทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์

2.20 การแปลงค่าเงินตราต่างประเทศ

(ก) สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงิน

รายการที่รวมในงบการเงินของแต่ละบริษัทในกลุ่มบริษัทถูกวัดมูลค่าโดยใช้สกุลเงินของสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจหลักที่บริษัทดำเนินงานอยู่ (สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงาน) งบการเงินรวมแสดงในสกุลเงินไทยบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงินของบริษัท

(ข) รายการและยอดคงเหลือ

รายการที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการหรือวันที่ตีราคา หากรายการนั้นถูกวัดมูลค่าใหม่ รายการกำไรและรายการขาดทุนที่เกิดจากการรับหรือจ่ายชำระที่เป็นเงินตราต่างประเทศ และที่เกิดจากการแปลงค่าสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งเป็นเงินตราต่างประเทศ

ได้บันทึกไว้ในกำไรหรือขาดทุน

เมื่อมีการรับรู้รายการกำไรหรือขาดทุนของรายการที่ไม่เป็นตัวเงินไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น องค์ประกอบของอัตราแลกเปลี่ยนทั้งหมดของกำไรหรือขาดทุนนั้นจะรับรู้ไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นด้วย ในทางตรงข้ามการรับรู้กำไรหรือขาดทุนของรายการที่ไม่เป็นตัวเงินไว้ในกำไรหรือขาดทุน องค์ประกอบของอัตราแลกเปลี่ยนทั้งหมดของกำไรหรือขาดทุนนั้นจะรับรู้ไว้ในกำไรขาดทุนด้วย

(ค) กลุ่มบริษัท

การแปลงค่าผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัทในกลุ่มบริษัท (ที่มีใช้สกุลเงินของเศรษฐกิจที่มีภาวะเงินเฟ้อรุนแรง) ซึ่งมีสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานแตกต่างจากสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงินได้ถูกแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงินดังนี้

- สินทรัพย์และหนี้สินที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินแต่ละงวดแปลงค่าด้วยอัตราปิด ณ วันที่ของแต่ละงบแสดงฐานะการเงินนั้น
- รายได้และค่าใช้จ่ายใน งบกำไรขาดทุน แปลงค่าด้วยอัตราถ่วงเฉลี่ย และ
- ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนทั้งหมดรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ค่าความนิยมและการปรับมูลค่ายุติธรรมที่เกิดจากการซื้อหน่วยงานในต่างประเทศถือเป็นสินทรัพย์และหนี้สินของหน่วยงานในต่างประเทศนั้น และแปลงค่าด้วยอัตราปิด

3 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจและการจัดการความเสี่ยงในส่วนลงทุน

3.1 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจ

การประมาณการ ข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่อง และอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่นๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ขณะนั้น

ก) การด้อยค่าของลูกหนี้การค้า และลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน

กลุ่มบริษัทตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญเพื่อให้สะท้อนถึงการด้อยค่าของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินโดยประมาณการขาดทุนที่อาจเกิดจากการที่ลูกค้าไม่สามารถชำระหนี้ได้ กลุ่มบริษัทประเมินค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญจากการคาดการณ์กระแสเงินสดรับในอนาคต ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตในการรับชำระหนี้ และกรณีของการผิดชำระหนี้ที่เกิดขึ้น และการพิจารณาแนวโน้มของตลาด

ข) การด้อยค่าของค่าความนิยม

ในแต่ละปี กลุ่มบริษัทจะทดสอบค่าความนิยมว่าเกิดการด้อยค่าหรือไม่ โดยเปรียบเทียบมูลค่าตามบัญชีของค่าความนิยมกับกระแสเงินสดคิดลดของมูลค่าการใช้งานที่คาดว่าจะได้รับจากหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด การคำนวณดังกล่าวต้องอาศัยการประมาณการของผู้บริหาร

ค) อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ฝ่ายบริหารเป็นผู้ประมาณการอายุการใช้งานและมูลค่าซากสำหรับอาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนของกลุ่มบริษัท โดยฝ่ายบริหารจะทำการทบทวนค่าเสื่อมราคาเมื่ออายุการใช้งานและมูลค่าซากมีความแตกต่างไปจากการประมาณการในงวดก่อน หรือมีการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ที่เสื่อมสภาพหรือไม่ได้ใช้งานเนื่องจากการขายหรือเลิกใช้

ง) ประเมินการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน

มูลค่าปัจจุบันของการประมาณการหนี้สินค่าตอบแทนพนักงานเกษียณอายุคำนวณโดยข้อสมมติฐานต่างๆ อัตราคิดลดรวมอยู่ในข้อสมมติฐานซึ่งใช้ในการกำหนดค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับค่าตอบแทนพนักงานเกษียณอายุ การเปลี่ยนแปลงข้อสมมติฐานต่างๆ จะมีผลต่อยอดประมาณการหนี้สินค่าตอบแทนพนักงานเกษียณอายุ

กลุ่มบริษัทได้กำหนดอัตราคิดลดที่เหมาะสมทุกปี โดยใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอนาคตสำหรับการชำระหนี้สินค่าตอบแทนพนักงาน ในการกำหนดอัตราคิดลดดังกล่าว กลุ่มบริษัทใช้อัตราดอกเบี้ยของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งมีระยะเวลาครบกำหนดใกล้เคียงกับกำหนดชำระของหนี้สินค่าตอบแทนพนักงาน

ข้อสมมติฐานอื่น ๆ สำหรับการประมาณการหนี้สินค่าตอบแทนพนักงานเกษียณอายุอ้างอิงจากสถานะของตลาดในปัจจุบัน ข้อมูลเพิ่มเติมเปิดเผยในหมายเหตุข้อ 19

จ) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ คำนวณจากประมาณการกระแสเงินสดคิดลดของค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบัน รวมถึงค่าเช่าในอนาคตภายใต้เงื่อนไขของตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบัน สุทธิจากกระแสเงินสดจ่ายต่างๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ อัตราคิดลดที่ใช้สะท้อนถึงการประเมินสถานะตลาดปัจจุบันในเรื่องมูลค่าทางการเงินและปัจจัยความเสี่ยงที่เหมาะสม โดยมีอัตราคิดลดระหว่างร้อยละ 4.15 ถึง 12 ต่อปี

3.2 การจัดการความเสี่ยงในส่วนลงทุน

วัตถุประสงค์ของกลุ่มบริษัทในการบริหารทุนของบริษัทนั้นเพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทเพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นและเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนทางการเงินของทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุน กลุ่มบริษัทอาจปรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้น การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้น การออกหุ้นใหม่ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระหนี้

4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
เงินสด	175	140	109	80
เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม	27,409	23,227	5,313	5,861
	27,584	23,367	5,422	5,941

เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.4 ถึง 0.5 ต่อปี (พ.ศ. 2556: ร้อยละ 0.5 ถึง 0.63 ต่อปี)

5 เงินลงทุนชั่วคราว

(พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท			
	พ.ศ. 2557		พ.ศ. 2556	
	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม
เงินลงทุนชั่วคราว				
หลักทรัพย์เพื่อค้า	236,101	237,295	49,000	49,066

6 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
ลูกหนี้การค้า	76,924	73,133	43,741	34,389
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	-	-	-	-
ลูกหนี้การค้าสุทธิ	76,924	73,133	43,741	34,389
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	2,426	7,964	23	2,057
ลูกหนี้เงินประกัน	8,537	9,980	7,431	3,609
ภาษีโรงเรือนค้างรับ	24,063	23,354	11,908	11,503
ลูกหนี้อื่น	14,393	10,146	11,522	7,691
	126,343	124,577	74,625	59,249

ลูกหนี้การค้า แยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	68,624	64,250	39,074	31,263
เกินวันครบกำหนด 1 - 6 เดือน	7,453	8,422	4,667	3,126
เกินวันครบกำหนด 7 - 12 เดือน	74	461	-	-
เกินวันครบกำหนดมากกว่า 12 เดือน	773	-	-	-
	76,924	73,133	43,741	34,389
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	-	-	-	-
	76,924	73,133	43,741	34,389

7 ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
ลูกหนี้ขั้นต้นตามสัญญาเช่า				
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	50,195	47,058	36,972	34,199
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระระหว่าง 2 - 5 ปี	212,233	201,669	156,318	147,533
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่า 5 ปี	744,071	779,802	481,878	501,671
	1,006,499	1,028,529	675,168	683,403
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต้นที่ลูกหนี้ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า				
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	24,396	22,314	17,804	15,747
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระระหว่าง 2 - 5 ปี	113,908	102,611	86,014	75,958
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่า 5 ปี	553,172	565,273	362,405	366,719
	667,080	667,884	448,419	442,677
	691,476	690,198	466,223	458,424
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	-	-	-	-
	691,476	690,198	466,223	458,424
รายได้ทางการเงินรอการรับรู้	315,023	338,331	208,945	224,979

รายได้ทางการเงินรอการรับรู้คำนวณโดยวิธีการคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 4.15 ถึงร้อยละ 12 ต่อปี

ลักษณะของข้อตกลงที่สำคัญตามสัญญาเช่าได้แก่

- ระยะเวลาของสัญญาเช่าครอบคลุมอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจส่วนใหญ่ของสินทรัพย์ แม้ว่าจะไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์เมื่อสิ้นสุดอายุสัญญา
- ค่าตอบแทนการให้เช่าทั้งหมดที่ผู้เช่าตกลงชำระแก่ผู้ให้เช่าในวันที่ส่งมอบสถานที่เช่า ผู้ให้เช่าไม่ต้องคืนแก่ผู้เช่า
- หากผู้เช่ายกเลิกสัญญาเช่า ผู้เช่าต้องเป็นผู้รับผิดชอบผลเสียหายที่เกิดขึ้นกับผู้ให้เช่าเนื่องจากการยกเลิกนั้น

8 สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	12,785	15,837	11,698	12,291
ภาษีมูลค่าเพิ่ม	859	1,598	-	-
	13,644	17,435	11,698	12,291

9 เงินลงทุนในบริษัทย่อย และส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้า

การเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในบริษัทย่อย และส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้า มีดังนี้

(พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
เงินลงทุนในบริษัทย่อย		
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
ราคาตามบัญชีต้นปี	257,925	257,925
ลงทุนเพิ่มขึ้น(ลดลง)	-	-
ราคาตามบัญชีปลายปี	257,925	257,925

(พันบาท)

	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะบริษัท
ส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้า		
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557		
ราคาตามบัญชีต้นปี	3,159,078	1,813,000
เงินลงทุนในกิจการร่วมค้าเพิ่มขึ้น	34,300	34,300
เงินปันผลรับ	(160,720)	-
ส่วนแบ่งกำไรจากกิจการร่วมค้า	475,061	-
ราคาตามบัญชีปลายปี	3,507,719	1,847,300

ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของกิจการร่วมค้าแห่งหนึ่งเมื่อวันที่ 17 มีนาคม พ.ศ. 2557 ผู้ถือหุ้นมีมติให้กิจการร่วมค้าจ่ายเงินปันผล

ในอัตรา 0.76 บาทต่อหุ้น รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 228 ล้านบาท โดยจ่ายให้กับบริษัทและส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในวันที่ 25 มีนาคม พ.ศ. 2557 บริษัทได้บันทึกเงินปันผลรับจำนวน 112 ล้านบาท ซึ่งเป็นสัดส่วนของบริษัทในงบกำไรขาดทุน

ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของกิจการร่วมค้าแห่งหนึ่งเมื่อวันที่ 17 กันยายน พ.ศ. 2557 ผู้ถือหุ้นมีมติให้กิจการร่วมค้าจ่ายเงินปันผลในอัตรา 0.33 บาทต่อหุ้น รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 100 ล้านบาท โดยจ่ายให้กับบริษัทและส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในวันที่ 25 กันยายน พ.ศ. 2557 บริษัทได้บันทึกเงินปันผลรับจำนวน 49 ล้านบาท ซึ่งเป็นสัดส่วนของบริษัทในงบกำไรขาดทุน

รายละเอียดของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

		สัดส่วนความเป็นเจ้าของ	
	ลักษณะความสัมพันธ์	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
บริษัทย่อย			
บริษัท เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	74	74
บริษัท เอกมัย ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	51	51
บริษัท สยามฟิวเจอร์พรีฟเพอร์ตี้ จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	100	100
บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	50	50
บริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ จำกัด	ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด	50	50
บริษัท สยามฟิวเจอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	100	100
กิจการร่วมค้า			
บริษัท เอส เอฟ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	49	49
บริษัท นอร์ธ บางกอก ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	49	49

บริษัทย่อยและกิจการร่วมค้าทั้งหมดจดทะเบียนและประกอบกิจการในประเทศไทย โดยประกอบธุรกิจหลักในการให้เช่าพื้นที่ในอาคารและให้บริการด้านสาธารณูปโภค

ส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้และค่าใช้จ่ายของกิจการร่วมค้ามีจำนวนเงินดังนี้

(พันบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	256,769	347,514
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	42,806	13,141
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	52,149	101,283
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	20	20
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	7,108,291	6,285,085
อุปกรณ์ - สุทธิ	56,550	78,793
สินทรัพย์อื่น	18,956	19,601
สินทรัพย์รวม	7,535,541	6,845,437
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	141,996	131,415
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	15,079	1,509
ค่าเช่าที่ดินรับรู้ด้วยวิธีสัญญาเช่าการเงิน	153,530	151,873
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,714,600	2,859,150
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	148,450	67,066
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	378,589	308,680
หนี้สินอื่น	477,088	511,176
หนี้สินรวม	4,029,332	4,030,869
สินทรัพย์สุทธิ	3,506,209	2,814,568

(พันบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
รายได้ค่าเช่า	721,093	656,774
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	231,409	103,301
รายได้ดอกเบี้ย	6,078	8,188
รายได้อื่น	252,266	226,376
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	(293,487)	(300,726)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(144,483)	(134,198)
ต้นทุนทางการเงิน	(178,066)	(194,000)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	594,810	365,715
ภาษีเงินได้	(119,749)	(74,141)
กำไรสุทธิ	475,061	291,574

กิจการร่วมค้าได้ทำสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยเพื่อเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินในสกุลเงินบาท จากอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัวเป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่ภายใต้สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย ณ วันที่ 31 ธันวาคมมีอายุที่เหลือดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
(พันบาท)		
น้อยกว่า 1 ปี	101,231	-
1 ปีแต่ไม่เกิน 3 ปี	362,461	490,923
มากกว่า 3 ปี	5,082,580	5,345,381
	5,546,272	5,836,304

สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยมีกำหนดชำระผลแตกต่างของอัตราดอกเบี้ยเป็นรายสามเดือน

10 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 1 มกราคม	7,610,586	7,607,225	4,036,128	4,089,150
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นในระหว่างปี	63,768	65,491	40,846	32,596
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลงในระหว่างปี	(48,110)	-	(48,110)	-
จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน				
ตามสัญญาเช่าการเงิน	(13,190)	(4,543)	(13,190)	(4,543)
การปรับมูลค่ายุติธรรมลดลง	(94,689)	(57,587)	(133,180)	(81,075)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	7,518,365	7,610,586	3,882,494	4,036,128

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะบริษัท
(พันบาท)		
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557		
การปรับมูลค่ายุติธรรมลดลง	(94,689)	(133,180)
ต้นทุนทางการเงินจากการบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(70,485)	(38,217)
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	(165,174)	(171,397)

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

รายได้ค่าเช่าและค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่ที่แสดงในงบกำไรขาดทุนเป็นรายได้และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีมูลค่าตามบัญชีก่อนปรับมูลค่ายุติธรรมจำนวน 29 ล้านบาท (พ.ศ. 2556 : 515 ล้านบาท) ถูกใช้เป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืมและเงินกู้ยืม ตามที่อธิบายไว้ในหมายเหตุ 13

	งบการเงินรวม			
	อาคารและ ส่วนปรับปรุง	ยานพาหนะ อุปกรณ์ สำนักงานและคอมพิวเตอร์	งานระหว่างก่อสร้างและ โครงการระหว่างการพัฒนา	รวม
วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556				
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

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556				
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	8,986	21,386	18	30,390
ซื้อสินทรัพย์	-	6,114	401	6,515
การจำหน่ายออกไป	-	-	(18)	(18)
ค่าเสื่อมราคา	(484)	(7,914)	-	(8,398)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	8,502	19,586	401	28,489

วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556				
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

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557				
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	8,502	19,586	401	28,489
ซื้อสินทรัพย์	-	32,379	250	32,629
การจำหน่ายออกไป	-	-	(220)	(220)
ค่าเสื่อมราคา	(481)	(9,966)	-	(10,447)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	8,021	41,999	431	50,451

วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557				
ราคาทุน	11,852	154,462	431	166,745
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(3,831)	(112,463)	-	(116,294)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	8,021	41,999	431	50,451

(พันบาท)

งบการเงินเฉพาะบริษัท			
	ยานพาหนะ อุปกรณ์ สำนักงานและคอมพิวเตอร์	งานระหว่างก่อสร้างและ โครงการระหว่างการพัฒนา	รวม
วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2556			
ราคาทุน	84,105	18	84,123
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(70,912)	-	(70,912)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	13,193	18	13,211
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556			
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	13,193	18	13,211
ซื้อสินทรัพย์	3,552	401	3,953
การจำหน่ายออกไป	-	(18)	(18)
ค่าเสื่อมราคา	(5,229)	-	(5,229)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	11,516	401	11,917
วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556			
ราคาทุน	87,657	401	88,058
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(76,141)	-	(76,141)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	11,516	401	11,917
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557			
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	11,516	401	11,917
ซื้อสินทรัพย์	21,088	250	21,338
การจำหน่ายออกไป	-	(220)	(220)
ค่าเสื่อมราคา	(6,482)	-	(6,482)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	26,122	431	26,553
วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557			
ราคาทุน	108,745	431	109,176
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(82,623)	-	(82,623)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	26,122	431	26,553

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะบริษัท
	ค่าความนิยม	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	รวม	โปรแกรมคอมพิวเตอร์
วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2556				
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
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556				
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
วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556				
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
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557				
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	4,437	17,934	22,371	17,934
ซื้อสินทรัพย์	-	1,027	1,027	1,027
ค่าตัดจำหน่าย	-	(3,221)	(3,221)	(3,221)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	4,437	15,740	20,177	15,740
วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557				
ราคาทุน	5,000	32,784	37,784	32,784
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(563)	(17,044)	(17,607)	(17,044)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	4,437	15,740	20,177	15,740

13 เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	498,817	200,000	498,817	200,000

ณ วันที่ 29 กรกฎาคม พ.ศ. 2557 บริษัทได้ออกตั๋วแลกเงินในราคาคิดลดจำนวน 491 ล้านบาท ซึ่งมีราคาหน้าตั๋วจำนวน 500 ล้านบาท ตั๋วแลกเงินดังกล่าวมีดอกเบียในอัตราร้อยละ 3.55 ต่อปี และมีกำหนดไถ่ถอนคืนภายในไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2558 บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงินและข้อกำหนดอื่น ๆ ตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคารซึ่งบริษัทได้จดจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์แห่งหนึ่งโดยเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าว มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.50 ต่อปี

14 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
เจ้าหนี้การค้า	11,260	9,838	6,149	5,284
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	72,323	64,521	38,743	33,109
เงินประกันผลงานค้างจ่าย	7,399	8,172	5,805	6,068
ดอกเบี้ยจ่ายค้างจ่าย	10,812	14,984	10,812	14,984
อื่น ๆ	46,213	34,880	31,734	26,152
	148,007	132,395	93,243	85,597

15 เงินกู้ยืม

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				
หุ้นกู้	-	498,439	-	498,439
เงินกู้ยืมระยะยาว				
หุ้นกู้	1,447,670	1,447,676	1,447,670	1,447,676
รวมเงินกู้ยืม	1,447,670	1,946,115	1,447,670	1,946,115

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมสามารถวิเคราะห์ดังนี้

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
ราคาตามบัญชีต้นปี	1,946,115	1,862,604	1,946,115	1,721,354
หุ้นกู้เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	1,450,000	-	1,450,000
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	-	(4,521)	-	(4,521)
การจ่ายเงินกู้ยืมจากธนาคารและหุ้นกู้	(500,000)	(1,363,750)	(500,000)	(1,222,500)
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ (หมายเหตุ 23)	1,555	1,782	1,555	1,782
ราคาตามบัญชีปลายปี	1,447,670	1,946,115	1,447,670	1,946,115

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

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

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมของกลุ่มบริษัทและบริษัท มีดังต่อไปนี้

(พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
เงินกู้ยืมทั้งสิ้น - อัตราคงที่	1,447,670	1,946,115

(ร้อยละ)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
อัตราดอกเบี้ยถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักต่อปี - เงินกู้ยืมทั้งหมด	4.77	4.78

มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

(พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท			
	มูลค่าตามบัญชี		มูลค่ายุติธรรม	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
เงินกู้ยืมทั้งสิ้น	1,447,670	1,946,115	1,390,836	1,825,582

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมจากธนาคารและหุ้นกู้คำนวณจากกระแสเงินสดคิดลด โดยอัตราคิดลดที่ใช้ในการคำนวณเป็นอัตราคิดลดที่อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ผู้บริหารบริษัทคาดว่ากลุ่มบริษัทสามารถจัดหาเงินกู้ได้ ณ วันที่ในงบการเงิน

ระยะเวลาการครบกำหนดของเงินกู้ยืมระยะยาว มีดังต่อไปนี้

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	-	498,439	-	498,439
ครบกำหนดเกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 2 ปี	749,130	-	749,130	-
ครบกำหนดเกินกว่า 2 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	698,540	1,447,676	698,540	1,447,676
	1,447,670	1,946,115	1,447,670	1,946,115

16 หนี้สินหมุนเวียนอื่น

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
ภาษีโรงเรือนค้างจ่าย	157,639	139,441	94,042	78,539
อื่นๆ	5,545	4,093	4,694	3,624
	163,184	143,534	98,736	82,163

17 ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า

ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าถึงกำหนดรับรู้เป็นรายได้ตามระยะเวลาต่อไปนี้

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
ถึงกำหนดรับรู้เป็นรายได้ภายใน 1 ปี	52,692	52,101	28,049	30,916
ภายใน 2 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	116,155	130,393	38,868	51,629
เกินกว่า 5 ปี	314,618	339,055	24,462	31,422
	430,773	469,448	63,330	83,051
	483,465	521,549	91,379	113,967

18 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ความเคลื่อนไหวของบัญชีภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีมีดังนี้

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
ยอดต้นปีหนี้สินภาษีเงินได้	(631,494)	(609,419)	(343,533)	(327,988)
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	(512)	-	(512)	-
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน (หมายเหตุ 24)	(34,041)	(22,075)	(24,039)	(15,545)
ยอดปลายปีหนี้สินภาษีเงินได้	(666,047)	(631,494)	(368,084)	(343,533)

ความเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (ก่อนรายการหักกลบลบกันของยอดดุลที่มีกับหน่วยงานเก็บภาษีเดียวกัน)
มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(พันบาท)

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	งบการเงินรวม			
	เงินมัดจำรับ จากลูกค้า	ค่าบริการรับ ล่วงหน้า	อื่น ๆ	รวม
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
ยอดต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2557	13,675	20,287	8,161	42,123
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	-	-	(512)	(512)
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน	1,705	2,232	(499)	3,438
ยอดปลายปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557	15,380	22,519	7,150	45,049

(พันบาท)

หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	งบการเงินรวม		รวม
	กำไรจาก สัญญาเช่าการเงิน	อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	
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
ยอดต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2557	226,438	447,179	673,617
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน	(17,342)	54,821	37,479
ยอดปลายปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557	209,096	502,000	711,096

(พันบาท)

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	งบการเงินเฉพาะบริษัท			
	เงินมัดจำรับ จากลูกค้า	ค่าบริการรับ ล่วงหน้า	อื่น ๆ	รวม
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
ยอดต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2557	5,417	3,937	6,759	16,113
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	-	-	(512)	(512)
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน	790	147	905	1,842
ยอดปลายปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557	6,207	4,084	7,152	17,443

(พันบาท)

หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	งบการเงินเฉพาะบริษัท		รวม
	กำไรจากสัญญา เข้าการเงิน	อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	
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
ยอดต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2557	64,462	295,184	359,646
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน	(1,653)	27,534	25,881
ยอดปลายปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557	62,809	322,718	385,527

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถแสดงหักกลบลบกันในกรณีที่เป็นทางกฎหมายเป็นภาษีซึ่งจัดเก็บโดยหน่วยงานทางภาษีหน่วยงานเดียวกันในกรณีนี้คือกรมสรรพากร การหักกลบลบกันที่แสดงผลสุทธิในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	45,049	42,123	17,443	16,113
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(711,096)	(673,617)	(385,527)	(359,646)
รวมหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(666,047)	(631,494)	(368,084)	(343,533)

รายการเคลื่อนไหวของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานในระหว่างปีมีดังนี้

(พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
ยอดต้นปี	28,332	23,884
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	3,810	3,531
ต้นทุนดอกเบี้ย	881	917
กำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	(2,560)	-
ยอดคงเหลือปลายปี	30,463	28,332

ค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนมีดังต่อไปนี้

(พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	3,810	3,531
ต้นทุนดอกเบี้ย	881	917
รวม	4,691	4,448

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้เป็นดังนี้

(พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
อัตราคิดลด	ร้อยละ 3.42	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

	จำนวนเงิน		รวม
	หุ้นสามัญ	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว			
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	1,316,020	634,029	1,950,049
การออกหุ้น	164,495	-	164,495
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557	1,480,515	634,029	2,114,544

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 ทุนจดทะเบียนของบริษัทมีจำนวน 1,480,522,641 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท (พ.ศ. 2556: จำนวน 1,316,105,475 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) ทุนที่ออกและชำระแล้วจำนวน 1,480,515,030 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท (พ.ศ. 2556: 1,316,020,126 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)

21 **สำรองตามกฎหมาย**

ตามพระราชบัญญัติบริษัท มหาชน จำกัด บริษัทจะต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละห้าของกำไรสุทธิประจำปี หักด้วยขาดทุนสะสม (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของทุนจดทะเบียน ซึ่งสำรองตามกฎหมายนี้จะไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้ อย่างไรก็ตามบริษัทจะจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีเป็นสำรองตามกฎหมายเมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริหารแล้ว

22 **ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ**

ค่าใช้จ่ายที่สำคัญที่รวมอยู่ในการคำนวณกำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ สามารถแยกตามลักษณะได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ (หมายเหตุ 11)	10,447	8,398	6,482	5,229
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	121,261	99,634	121,261	99,634

23 **ต้นทุนทางการเงิน**

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
ดอกเบี้ยจ่าย				
- หุ้นกู้	83,074	94,548	83,074	94,548
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	1,649	5,748	1,649	3,458
- เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	95	128	95	128
- ตัวแลกเงิน	7,408	-	7,408	-
- ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ (หมายเหตุ 15)	1,555	1,782	1,555	1,782
- เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	3,183	1,266
- อื่น ๆ	1,066	950	1,065	950
รวมต้นทุนทางการเงิน	94,847	103,156	98,029	102,132

24 **ภาษีเงินได้**

ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนรวมและงบกำไรขาดทุนเฉพาะบริษัทสามารถวิเคราะห์ได้ดังต่อไปนี้

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในปัจจุบัน	53,256	62,159	22,227	23,694
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
รายการที่เกิดจากผลแตกต่างชั่วคราว	34,041	22,075	24,039	15,545
รวมภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (หมายเหตุ 18)	34,041	22,705	24,039	15,545
รวมค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	87,297	84,234	46,266	39,239

การคำนวณภาษีเงินได้ในงบกำไรขาดทุนรวมและงบกำไรขาดทุนเฉพาะบริษัท มีรายละเอียดดังนี้

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
กำไรก่อนภาษีเงินได้	819,560	627,602	308,105	216,375
ภาษีเงินได้คำนวณที่อัตราภาษี ร้อยละ 20				
สำหรับบริษัทและอัตราร้อยละ 15 ถึง 20				
สำหรับบริษัทย่อย	164,820	125,616	62,038	43,275
ผลกระทบ:				
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี	(95,012)	(58,315)	(32,144)	(8,820)
ค่าใช้จ่ายที่หักเป็นค่าใช้จ่ายทางภาษีไม่ได้	6,657	16,933	5,540	4,784
การปรับปรุงจากงวดก่อน	10,832	-	10,832	-
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	87,297	84,234	46,266	39,239

25 กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของบริษัทใหญ่ด้วยจำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ชำระแล้ว และออกจำหน่ายในระหว่างปี

ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นปรับลด จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยได้ปรับปรุงด้วยจำนวนหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลด โดยถือว่าหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดได้แปลงเป็นหุ้นสามัญทั้งหมด

ในระหว่างปี พ.ศ. 2557 บริษัทออกหุ้นปันผลจำนวน 164,494,904 หุ้น โดยบริษัทได้ปรับปรุงจำนวนหุ้นสามัญที่ถือโดยผู้ถือหุ้น ก่อนเหตุการณ์ดังกล่าวตามสัดส่วนที่เปลี่ยนแปลงไปของจำนวนหุ้นสามัญที่ถือโดยผู้ถือหุ้นเสมือนว่าเหตุการณ์ดังกล่าวได้เกิดขึ้นตั้งแต่วันเริ่มต้นของงวดแรกสุดที่น่าเสนอ ซึ่งมีผลทำให้จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นของรอบปีบัญชี พ.ศ. 2556 มีการเปลี่ยนแปลงดังต่อไปนี้

(จำนวนหุ้น)

	พ.ศ. 2556 ตามที่ปรับใหม่	พ.ศ. 2556 ตามที่รายงานไว้เดิม
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน		
หุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	1,480,515,030	1,316,020,126

กำไรต่อหุ้นปรับลด		
หุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	1,480,515,030	1,316,020,126

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
กำไรที่เป็นของบริษัทใหญ่ (พันบาท)	700,233	511,863	261,839	177,136
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ชำระแล้ว และออกจำหน่าย (พันหุ้น)	1,480,515	1,480,515	1,480,515	1,480,515
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.47	0.35	0.18	0.12

กลุ่มบริษัทไม่มีการออกหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดในระหว่างปี พ.ศ. 2556 และ พ.ศ. 2557

26 เงินปันผล

ในการประชุมใหญ่สามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 25 มีนาคม พ.ศ. 2557 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานของปี พ.ศ. 2556 ในรูปของหุ้นสามัญในอัตรา 8 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นปันผล และในรูปของเงินสดจำนวน 0.01389 บาทต่อหุ้นเป็นจำนวน 164,494,904 หุ้น และจำนวนเงิน 18.28 ล้านบาท ตามลำดับ โดยจ่ายให้กับผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 21 เมษายน พ.ศ. 2557

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

การกระทบยอดกำไรก่อนภาษีเงินได้ให้เป็นกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
กำไรก่อนภาษีเงินได้	819,560,194	627,602,264	308,105,327	216,375,132
รายการปรับปรุง				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	11, 12	13,667,764	11,411,175	9,702,676
ตัดจำหน่ายค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า		66,161	66,161	-
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายโครงการระหว่างการพัฒนา	11	220,000	18,500	220,000
ดอกเบี้ยรับ		(26,906,828)	(25,959,904)	(38,094,128)
ดอกเบี้ยจ่าย		94,846,588	103,156,107	98,029,499
เงินปันผลรับ	9	-	-	(160,720,000)
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	15	1,555,634	1,781,912	1,555,634
รับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		(46,417,255)	(47,187,452)	(24,963,543)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้เป็นต้นทุน				
สัญญาเช่าการเงิน	10	13,190,000	4,542,683	13,190,000
หนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	19	4,690,946	4,447,771	4,690,946
การปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	10	165,173,563	154,866,993	171,397,346
ส่วนแบ่งกำไรจากกิจการร่วมค้า	9	(475,060,780)	(291,574,323)	-
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย		2,587,263	10,817,358	1,172,515
การเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน				
- เงินลงทุนชั่วคราว		(188,228,962)	(24,565,631)	(188,228,962)
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น		3,264,520	(3,610,875)	(4,150,473)
- ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน		23,485,305	43,239,025	10,774,698
- ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		(850,001)	(28,473,643)	(74,683,230)
- เงินประกันการเช่าที่ดิน		5,154,377	396,193	5,154,377
- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		6,235,599	(681,529)	6,010,912
- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น		21,385,844	(25,079,296)	16,318,900
- เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		(1,871,651)	1,547,200	(8,870,318)
- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		8,333,739	(576,990)	2,375,354
- เงินมัดจำรับจากลูกค้า		28,034,688	(26,444,891)	26,957,643
- ค่าเช่าที่ดินที่รับรู้เป็นต้นทุนสัญญาเช่าการเงิน		(136,653,878)	(205,255,380)	(98,317,059)
กระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงาน		335,462,830	284,483,428	77,628,114

ความเสี่ยงทางการเงินที่สำคัญสำหรับกลุ่มบริษัทได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และความเสี่ยงจากสินเชื่อโดยกลุ่มบริษัทได้กู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานซึ่งต้องจ่ายอัตราดอกเบี้ยทั้งแบบคงที่และแบบลอยตัว ความเสี่ยงจากสินเชื่อเกิดจากความสามารถในการเรียกเก็บค่าเช่า

ก) ความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อ

ปัจจุบันกลุ่มบริษัทมีนโยบายที่กำหนดไว้เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อ ได้แก่

- กำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินประกันการเช่าและบริการในอัตรา 3-6 เท่าของค่าเช่าและค่าบริการรายเดือน
- บอกลีกสัญญาเช่าสำหรับลูกค้าที่ค้างชำระค่าเช่าหรือค่าบริการเกินกว่าที่กำหนด

กลุ่มบริษัทไม่มีการกระจุกตัวอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเนื่องจากกลุ่มบริษัทมีลูกค้าจำนวนมาก ราย ซึ่งรายได้ส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทเป็นรายได้ที่ได้รับเป็นเงินสด กลุ่มบริษัทมีนโยบายที่เหมาะสมเพื่อทำให้เชื่อมั่นได้ว่าได้ให้เช่าและให้บริการแก่ลูกค้าที่มีประวัติสินเชื่ออยู่ในระดับที่เหมาะสม คู่สัญญาในอนุพันธ์ทางการเงินและรายการเงินสดได้เลือกที่จะทำรายการกับสถาบันการเงินที่มีคุณภาพและมีความน่าเชื่อถือสูง

ข) ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องคือความเสี่ยงที่กลุ่มบริษัทจะเผชิญความยุ่งยากในการระดมทุนให้เพียงพอและทันเวลาต่อการปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงิน นโยบายของส่วนงานบริหารเงินของกลุ่มบริษัทตั้งเป้าหมายจะดำรงความยืดหยุ่นในการระดมเงินทุนโดยการรักษาวงเงินสินเชื่อที่ตกลงไว้ให้มีความเพียงพอ

ค) ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

รายได้และกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทส่วนใหญ่ไม่ขึ้นกับการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในตลาด ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยเกิดขึ้นจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในตลาด ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ของกลุ่มบริษัทส่วนใหญ่เป็นอัตราคงที่

ง) มูลค่ายุติธรรม

ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่สำคัญได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้น เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้อื่น มีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมเนื่องจากมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด ข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมได้แสดงไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 15

29 รายการกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทหมายถึงบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัท หรือถูกควบคุมโดยบริษัทไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึงบริษัทที่ทำหน้าที่ถือหุ้น บริษัทย่อยและกิจการที่เป็นบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลซึ่งถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมและมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัท ตลอดจนสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ในการพิจารณาถึงความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทแต่ละรายการ บริษัทคำนึงถึงเนื้อหาของ ความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทร่วมของบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือหุ้นในบริษัทร้อยละ 23.74 (วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 : ร้อยละ 23.72) ดังนั้นบริษัทย่อยและบริษัทร่วมทั้งหมดของบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ถือเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทมีรายการบัญชีที่เกิดขึ้นกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นรายการที่เกิดขึ้นเป็นปกติของการดำเนินธุรกิจ รายการที่มีสาระสำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 และ พ.ศ. 2556 มีดังนี้

ก) รายได้และค่าใช้จ่าย

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ				
กลุ่มบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	73,527	63,500	27,714	27,974
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	29,788	28,923	21,504	21,164
	103,315	92,423	49,218	49,138
รายได้ค่าบริการงาน				
บริษัทย่อย	-	-	51,251	56,883
กิจการร่วมค้า	8,658	7,537	8,658	7,537
	8,658	7,537	59,909	64,420
ดอกเบี้ยรับ				
บริษัทย่อย	-	-	19,242	21,864
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	775	478	-	-
	775	478	19,242	21,864
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร				
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	10,213	9,201	9,889	8,931
ดอกเบี้ยจ่าย				
บริษัทย่อย	-	-	3,183	1,266

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นรายการตามปกติธุรกิจที่เรียกเก็บตามราคาตลาด ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเล จำนวนพื้นที่ ระยะเวลาที่เช่า เวลาและประเภทของการเช่า รายได้และค่าใช้จ่ายค่าบริการงานเรียกเก็บตามอัตราที่ระบุในสัญญา

รายได้ดอกเบี้ยรับคิดในอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 3.10 ถึงร้อยละ 7.00 ต่อปี (พ.ศ. 2556 : ร้อยละ 3.10 ถึงร้อยละ 7.00 ต่อปี)

ข) ลูกหนี้การค้า

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
กลุ่มบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	260	5,854	-	5
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	16	-	-
	260	5,870	-	5

ค) ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	2,253	1,478	-	-
บริษัทย่อย	-	-	307,430	232,822
กิจการร่วมค้า	126,456	126,381	126,456	126,381
	128,709	127,859	433,886	359,203

ง) เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

การเปลี่ยนแปลงในเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยในระหว่างปี มีดังนี้

(พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
ยอดต้นปี	352,895	249,145
ให้กู้เพิ่มระหว่างปี	1,300	150,450
รับชำระคืนระหว่างปี	(105,550)	(46,700)
ยอดปลายปี	248,645	352,895

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยเป็นเงินกู้ยืมที่มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม เงินให้กู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 6.00 ถึงร้อยละ 7.00 ต่อปี (พ.ศ. 2556 : ร้อยละ 6.00 ถึงร้อยละ 7.00 ต่อปี)

การเปลี่ยนแปลงในเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันในระหว่างปี มีดังนี้

(พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
ยอดต้นปี	25,000	-
ให้กู้เพิ่มระหว่างปี	-	25,000
ยอดปลายปี	25,000	25,000

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินให้กู้ยืมแก่บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เงินให้กู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.10 ต่อปี

จ) เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	37,982	40,005	14,287	14,131
บริษัทย่อย	-	-	5,009	12,535
กิจการร่วมค้า	-	1,500	-	1,500
	37,982	41,505	19,296	28,166

จ) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย

(พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
บริษัทย่อย	172,200	93,700

การเปลี่ยนแปลงในเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อยในระหว่างปี มีดังนี้

(พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
ยอดต้นปี	93,700	6,200
เงินกู้ยืมระหว่างปี	88,500	104,200
จ่ายคืนเงินกู้ยืมระหว่างปี	(10,000)	(16,700)
ยอดปลายปี	172,200	93,700

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อยเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาทประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 2.21 ถึงร้อยละ 3.10 ต่อปี (พ.ศ. 2556 : ร้อยละ 2.44 ถึงร้อยละ 3.10 ต่อปี)

ข) ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 ในบัญชีค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้รวมเงินค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าจากบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) สำหรับการเช่าพื้นที่เป็นจำนวน 100 ล้านบาท (พ.ศ. 2556 : จำนวน 106 ล้านบาท)

ค) ผลตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ผลตอบแทนกรรมการและผู้บริหารประกอบด้วย เงินเดือนและผลประโยชน์อื่น รวมทั้งเบี้ยประชุมกรรมการที่แสดงเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนดังนี้

(พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
ผลประโยชน์ระยะสั้น	18,586	17,357
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	2,081	1,947
	20,667	19,304

30 ภาระผูกพัน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหลัง

หนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 กลุ่มบริษัทมีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจตามปกติจำนวน 52 ล้านบาท (พ.ศ. 2556 : 53 ล้านบาท)

ภาระผูกพันที่เป็นข้อผูกมัดเพื่อใช้เป็นรายจ่ายฝ่ายทุน

รายจ่ายฝ่ายทุนเกี่ยวกับภาระผูกพันที่เป็นข้อผูกมัด ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินแต่ไม่ได้รับรู้ในงบการเงิน มีดังนี้

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	31 ธันวาคม พ.ศ. 2557	31 ธันวาคม พ.ศ. 2556	31 ธันวาคม พ.ศ. 2557	31 ธันวาคม พ.ศ. 2556
ภายใน 1 ปี	3,995	4,632	2,345	4,052
เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	5,479	1,362	2,729	1,362
	9,474	5,994	5,074	5,414

31 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

กลุ่มบริษัทประกอบธุรกิจในส่วนงานเดียวคือการพัฒนาศูนย์การค้าและให้เช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้า ในปัจจุบันกลุ่มบริษัทดำเนินการในประเทศไทยเท่านั้น ขณะที่งบการเงินแสดงข้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยวิธีราคาตลาดยุติธรรม รายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้แสดงข้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยวิธีราคาทุน

	งบการเงินรวม		
	รายงานภายใน	ปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์เพื่อ การลงทุนเป็นมูลค่าสุทธิ	งบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557			
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,318,935		
รายได้จากสัญญาเช่าการเงิน	21,669		
รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับ	26,907		
รายได้อื่น	26,018		
ส่วนแบ่งกำไรจากกิจการร่วมค้า	191,375		
รวมรายได้	1,584,904	283,686¹	1,868,590
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	936,309		
ต้นทุนจากสัญญาเช่าการเงิน	18,687		
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	228,541		
รวมค่าใช้จ่าย	1,183,537	(229,354)²	954,183
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน	401,367	537,040	914,407
ต้นทุนทางการเงิน	(94,847)	-	(94,847)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	306,520	513,040	819,560
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(32,893)	(54,404) ³	(87,297)
กำไรสำหรับปี	273,627	458,636	732,263
การปันส่วนกำไร			
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	255,691	444,542	700,233
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	17,936	14,094	32,030
	273,627	458,636	732,263
การปรับมูลค่าสุทธิอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	458,636	(458,636)	-
กำไรสำหรับปีรวมรายการปรับมูลค่าสุทธิ			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	732,263	-	732,263
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	7,518,365	7,518,365
อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	3,497,486	(3,447,035)	50,451
รวมสินทรัพย์	8,635,019	3,825,130	12,460,149
รวมหนี้สิน	3,784,857	1,528,905	5,313,762

	งบการเงินรวม		
	รายงานภายใน	ปรับปรุงสังหาริมทรัพย์เพื่อ การลงทุนเป็นมูลค่ายุติธรรม	งบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556			
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,299,272		
รายได้จากสัญญาเช่าการเงิน	7,414		
รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับ	25,960		
รายได้อื่น	33,687		
ส่วนแบ่งกำไรจากกิจการร่วมค้า	117,588		
รวมรายได้	1,483,921	173,986 ¹	1,657,907
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	939,588		
ต้นทุนสัญญาเช่าการเงิน	3,534		
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	208,980		
รวมค่าใช้จ่าย	1,152,102	(224,953) ²	927,149
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน	331,819	398,939	730,758
ต้นทุนทางการเงิน	(103,156)	-	(103,156)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	228,663	398,939	627,602
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(39,244)	(44,990) ³	(84,234)
กำไรสำหรับปี	189,419	353,949	543,368
การปันส่วนกำไร			
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	172,960	338,903	511,863
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	16,459	15,046	31,505
	189,419	353,949	543,368
การปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	353,949	(353,949)	-
กำไรสำหรับปีรวมรายการปรับมูลค่ายุติธรรม			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	543,368	-	543,368
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556			
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

หมายเหตุเกี่ยวกับรายการปรับปรุงเพิ่มเติม

1. การปรับปรุงส่วนแบ่งกำไรจากกิจการร่วมค้าเนื่องมาจากการตีราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากวิธีราคาทุนเป็นวิธีมูลค่ายุติธรรม
2. รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานซึ่งเกิดจากการบวกลบค่าเสื่อมราคาตามวิธีราคาทุน และการปรับปรุงการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
3. รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เกิดจากค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามวิธีมูลค่ายุติธรรม

32 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ในปี พ.ศ. 2558 บริษัทมีแผนที่จะระดมเงินทุนเพื่อชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นกับสถาบันการเงิน โดยเสนอขายหุ้นกู้ที่ออกใหม่ต่อผู้ลงทุนทั่วไป ทั้งนี้เงินกุดังกล่าวจะถึงกำหนดชำระในไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2558 จำนวน 500 ล้านบาท ทางสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ได้อนุญาตให้เสนอขายหุ้นกู้ใหม่ในวงเงิน 500 ล้านบาท

33 การจัดประเภทรายการใหม่

ในระหว่างปีกลุ่มบริษัทได้มีการจัดประเภทรายการใหม่สำหรับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น และหนี้สินหมุนเวียนอื่น เนื่องจากการจัดประเภทรายการใหม่ของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า ตัวเลขเปรียบเทียบจึงมีการปรับใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับตัวเลขในปัจจุบัน การจัดประเภทรายการใหม่มีผลกระทบ ดังนี้

(บาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	ตามที่แสดงไว้เดิม	รายการปรับปรุง	ปรับใหม่	ตามที่แสดงไว้เดิม	รายการปรับปรุง	ปรับใหม่
งบแสดงฐานะการเงิน						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556						
สินทรัพย์						
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	73,132,542	51,444,903	124,577,445	34,389,052	24,860,157	59,249,209
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	68,879,773	(51,444,903)	17,434,870	37,151,190	(24,860,157)	12,291,033
หนี้สิน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	9,838,107	122,556,926	132,395,033	5,283,650	80,313,078	85,596,728
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	266,090,475	(122,556,926)	143,533,549	162,475,871	(80,313,078)	82,162,793

32 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ในปี พ.ศ. 2558 บริษัทมีแผนที่จะระดมเงินทุนเพื่อชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นกับสถาบันการเงิน โดยเสนอขายหุ้นกู้ที่ออกใหม่ต่อผู้ลงทุนทั่วไป ทั้งนี้เงินกุดังกล่าวจะถึงกำหนดชำระในไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2558 จำนวน 500 ล้านบาท ทางสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ได้อนุญาตให้เสนอขายหุ้นกู้ใหม่ในวงเงิน 500 ล้านบาท

33 การจัดประเภทรายการใหม่

ในระหว่างปีกลุ่มบริษัทได้มีการจัดประเภทรายการใหม่สำหรับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น และหนี้สินหมุนเวียนอื่น เนื่องจากการจัดประเภทรายการใหม่ของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า ตัวเลขเปรียบเทียบจึงมีการปรับใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับตัวเลขในปัจจุบัน การจัดประเภทรายการใหม่มีผลกระทบ ดังนี้

(บาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	ตามที่แสดง ไว้เดิม	รายการ ปรับปรุง	ปรับใหม่	ตามที่แสดง ไว้เดิม	รายการ ปรับปรุง	ปรับใหม่
งบแสดงฐานะการเงิน						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556						
สินทรัพย์						
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	73,132,542	51,444,903	124,577,445	34,389,052	24,860,157	59,249,209
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	68,879,773	(51,444,903)	17,434,870	37,151,190	(24,860,157)	12,291,033
หนี้สิน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	9,838,107	122,556,926	132,395,033	5,283,650	80,313,078	85,596,728
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	266,090,475	(122,556,926)	143,533,549	162,475,871	(80,313,078)	82,162,793

SIAM FUTURE DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED
99 RATCHADAPISEK ROAD DINDAENG DINDAENG BANGKOK 10400
TEL (662) 660 9000 FAX (662) 660 9010

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
99 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทร (662) 660 9000 โทรสาร (662) 660 9010