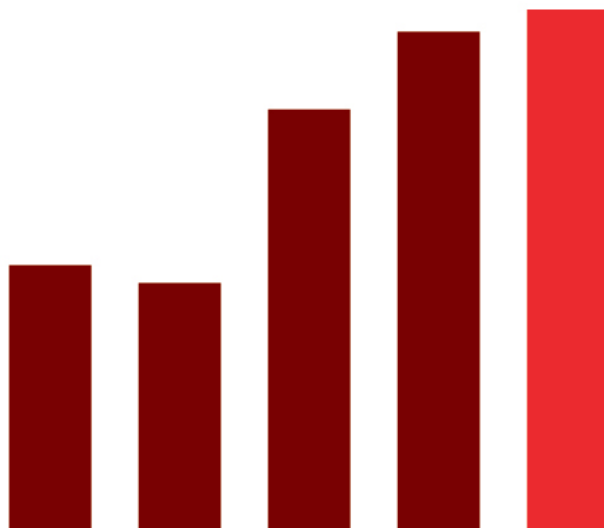


รายงานประจำปี 2558

# ANNUAL REPORT 2015



SIAM FUTURE DEVELOPMENT PLC.



# สารบัญ

สารจากคณะกรรมการ .....	1
รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ.....	3
ข้อมูลบริษัท .....	5
ความสำเร็จขององค์กร .....	8
ข้อมูลสำคัญทางการเงิน .....	9
คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน .....	11
ลักษณะการประกอบธุรกิจ.....	17
การตลาดและสภาวะการแข่งขัน .....	23
ปัจจัยความเสี่ยง .....	27
โครงสร้างองค์กร .....	31
โครงสร้างผู้ถือหุ้นและการจัดการ.....	32
รายงานการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี .....	46
ความรับผิดชอบต่อสังคม .....	55
การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง .....	58
รายการระหว่างกัน .....	61
รายงานของผู้สอบบัญชีและงบการเงิน .....	63

## สารจากคณะกรรมการ

ตลอดปี 2558 เศรษฐกิจโลกมีความอ่อนแอ เกิดภาวะตกต่ำของราคาน้ำมันและพลังงานปิโตรเลียม ที่มีสาเหตุมาจากปัญหาอุปทานที่ล้นตลาด ส่งผลให้กำลังซื้อของประเทศผู้ผลิตน้ำมันอ่อนตัวลง อีกทั้งทิศทางของค่าเงินดอลลาร์และอัตราดอกเบี้ยในสหรัฐอเมริกาที่มีแนวโน้มสูงขึ้นทำให้เกิดเงินทุนไหลออกจากประเทศกำลังพัฒนา รวมถึงประเทศไทย

สภาพเศรษฐกิจของประเทศไทยในปี 2558 นอกจากจะได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจโลกตามที่ได้กล่าวข้างต้น ช่วงต้นปีภาคการเกษตรได้ประสบกับปัญหาภัยแล้งทำให้ประชาชนมีรายได้ลดลง การใช้จ่ายใช้สอยน้อยลง จึงเกิดภาวะเงินเฟ้อติดลบด้วยผลของราคาน้ำมันที่มีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่อง ตลอดจนความไม่แน่นอนทางการเมืองจึงมีผลต่อการตัดสินใจลงทุนของนักลงทุนต่างชาติและนักลงทุนไทย เศรษฐกิจมีการขยายตัวไปได้อย่างช้าๆ เมื่อเทียบกับปีก่อน บริษัทจึงมีความระมัดระวังรอบคอบในการพัฒนาปรับปรุงโครงการให้สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบัน

โครงการเฟสดีเวลล์ วอลล์ ซึ่งปัจจุบันได้เปลี่ยนชื่อเป็นโครงการนวนินทร์ ซิตี้ เอเวนิว ได้มีการปรับปรุงหลังคา Covered Walkway เพื่อเพิ่มความสะดวกสบายในการใช้จ่ายภายในโครงการแก้มูก้า โดยมีร้านเปิดใหม่ชื่อร้านมานิหม้อ เป็นร้านชาบู-สุกี้สไตล์ไทย โดดเด่นในเรื่องการเสิร์ฟมันกุ้งแม่น้ำมาปรุงกับน้ำซุ๊ป ซึ่งเป็นที่ชื่นชอบของลูกค้า ซึ่งได้เปิดบริการเพิ่มกับบริษัทอีก 2 สาขา คือ โครงการ ดี เอเวนิว แจ้งวัฒนะ และโครงการเอสพลานาด นอกจากนั้นได้มีร้านเปิดเพิ่มเติม เช่น ร้านบ้านปลาจุ่ม ชาบูปลาอีสานรสแซ่บ, ร้านซงเจริญ Bar & Bistro และร้านอาหาร Tom's Home Pub & Bistro ของคุณต่อม เรนโบว์

สำหรับโครงการเอสพลานาดซึ่งจัดโซนพื้นที่ให้มีร้านอาหารเพิ่มมากขึ้น เช่น ร้านเล้งกีฮอตพอด ซึ่งเป็นร้านบุฟเฟต์ฮอตพอดสไตล์ฮ่องกง, สถานีถ้วยเต๋ยวเรือ, มานิหม้อ, ไก่ทอด Hot star size XXL สไตล์ไต้หวัน, Snow Tree น้ำแข็งไสสไตล์เกาหลี, Yogurtland โยเกิร์ตสัญชาติอเมริกัน, Croissant Taiyaki ขนมปลายอดฮิตจากญี่ปุ่น และร้าน Roger That! Quick Meal ราเมนเบอร์เกอร์เพื่อรองรับลูกค้าจากอาคาร เอไอเอ แคปปิตอล เซ็นเตอร์ และอาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งได้เปิดให้บริการอย่างไม่เป็น

ทางการแล้ว ในช่วงไตรมาสที่ 3 ปี 2558 ที่ผ่านมา และเปิดอย่างเป็นทางการในวันจันทร์ที่ 4 มกราคม 2559 ส่วนตลาดนัดรถไฟซึ่งตั้งอยู่บริเวณพื้นที่ด้านหลังโครงการเอสพลานาดเปิดให้บริการตั้งแต่เดือนมกราคม 2558 ที่ผ่านมา เป็นสถานที่ที่มีการขายสินค้าอุปโภคบริโภคที่หลากหลาย ลูกค้าจึงเข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้าจำนวนมากขึ้นด้วย จึงทำให้ร้านค้าต่างๆ ในโครงการเอสพลานาดมียอดขายเพิ่มขึ้น ส่งผลให้จำนวนที่จอดรถไม่เพียงพอ บริษัทจึงต้องเช่าที่จอดรถเพิ่มเติมเพื่อให้ลูกค้าได้รับความสะดวกมากที่สุด

โครงการเมกา บางนา มีผลการดำเนินงานโดดเด่นอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2558 ได้ทำการปรับเปลี่ยนส่วนผสมร้านค้า (Tenant Mix) สำหรับกลุ่มร้านค้าที่หมดอายุสัญญาในช่วงเดือนพฤษภาคม 2558 ที่ผ่านมา เพื่อเสริมและเติมเต็มความต้องการของลูกค้าให้ดียิ่งขึ้น เช่น ร้าน Greyhound Café, H&M และ MUJI เป็นต้น จึงทำให้จากการดำเนินงานปกติ 468 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 21% จากปี 2557 ที่มีกำไรสุทธิ 388 ล้านบาท (บริษัทรับรู้ตามอัตราส่วนการถือหุ้น 49%) โครงการเมกา บางนาได้เพิ่มความสะดวกในการเข้าถึงตัวห้างให้แก่ลูกค้าด้วยการสร้างสะพานลอยด้านหน้าโครงการ โดยได้เปิดใช้งานอย่างเป็นทางการ เมื่อวันที่ 14 มกราคม 2558 ที่ผ่านมา และยังมีโครงการที่จะสร้างจุดกลับรถเพิ่มเติมในบริเวณ บางนา กม.7 เพื่อเพิ่มความสะดวกให้แก่ลูกค้าที่ใช้รถยนต์ในการเดินทาง ซึ่งคาดว่าจะเริ่มก่อสร้างได้ภายในปี 2559

ปัจจุบันบริษัทมีโครงการทั้งหมด 22 โครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 โดยมีพื้นที่เช่าทั้งสิ้น 408,563 ตารางเมตร ทั้งนี้ได้รวมพื้นที่เช่าของโครงการเมกา บางนา จำนวน 180,000 ตารางเมตรแล้ว ซึ่งบริษัทมุ่งเน้นปรับเปลี่ยนร้านค้ารวมถึงการพัฒนาและปรับปรุงโครงการที่มีอยู่เพื่อรองรับลูกค้าในพื้นที่เป็นหลัก

บริษัทมีรายได้รวมทั้งสิ้น 2,026 ล้านบาท มีกำไรสุทธิรวมเท่ากับ 1,408 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 708 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 101% บริษัทมีสินทรัพย์รวม 14,422 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,962 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 16% บริษัทมีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 203 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 4%

คณะกรรมการมีการบริหารจัดการอย่างมืออาชีพและมีคุณภาพด้วยความระมัดระวังและรอบคอบเนื่องจากความผันผวนของเศรษฐกิจในประเทศที่ยังไม่ฟื้นตัว การขยายสาขาจึงต้องใช้การพิจารณาอย่างละเอียดถี่ถ้วนมากขึ้น พร้อมทั้งความโปร่งใสตามหลักจริยธรรมและธรรมาภิบาล อย่างไรก็ตามในปี  
นี้บริษัทเห็นว่าการปรับปรุงศูนย์การค้าเดิมที่มีผลประกอบการที่ดีและสามารถขยายพื้นที่ขายได้เพิ่มเติมเป็นเพราะการขายพื้นที่ได้อย่างรวดเร็ว รวมถึงการปรับปรุงวิธีการคัดเลือกผู้เช่าพื้นที่ส่วนกลางให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น เพื่อรักษาฐานลูกค้ากลุ่มเป้าหมายให้เพิ่มขึ้นและมีรายได้อย่างต่อเนื่อง ซึ่งจะเป็นประโยชน์แก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายในระยะยาว

ความสำเร็จของบริษัทที่กล่าวในข้างต้นเกิดจากความร่วมใจและความทุ่มเทของทุกกลุ่มพันธมิตรทางการค้าของบริษัท คณะกรรมการจึงขอขอบคุณผู้ถือหุ้น คู่ค้า ลูกค้า สถาบันการเงิน ที่ปรึกษาทางการเงิน และพนักงานบริษัททุกท่าน ที่ให้การสนับสนุนและให้ความไว้วางใจต่อบริษัทด้วยดีเสมอมา



(นายอรณพจันทร์ประภา)

ประธานกรรมการ

## รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

เรียน ผู้ถือหุ้น บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการตรวจสอบของ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยกรรมการอิสระ 3 ท่าน ในปี 2558 การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบมีทั้งสิ้น 5 ครั้ง กรรมการตรวจสอบทุกท่านเข้าร่วมการประชุมทุกครั้ง โดยในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบได้หารือร่วมกับผู้บริหาร ผู้สอบบัญชี ผู้ตรวจสอบภายใน และได้แสดงความเห็นรวมทั้งให้ข้อเสนอแนะอย่างอิสระตามที่พึงจะเป็น คณะกรรมการตรวจสอบได้รายงานผลการดำเนินงานต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัททั้งสิ้น 4 ครั้ง สรุปสาระสำคัญของผลการดำเนินงานและการให้ความเห็นในเรื่องต่างๆ ดังนี้

**ความถูกต้อง ครบถ้วน และเชื่อถือได้ของรายงานทางการเงิน:** คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานงบการเงิน รายงานไตรมาส งบการเงินประจำปี นโยบายบัญชีที่สำคัญ รายการทางการเงินที่มีนัยสำคัญ และจากการพิจารณาขอบเขตแผนการตรวจสอบวิธีการตรวจสอบและประเด็นที่ตรวจพบ ร่วมกับฝ่ายจัดการและผู้สอบบัญชี คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายงานทางการเงินของบริษัทฯ ได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป มีความถูกต้อง ครบถ้วน และเชื่อถือได้ การเลือกใช้นโยบายการบัญชีมีความสมเหตุสมผล

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

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

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

**ความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี การพิจารณาคัดเลือก และเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชี:** คณะกรรมการตรวจสอบได้ประเมินผลการปฏิบัติงานในปี 2558 ของบริษัทไพรัชวอเตอร์ เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด อยู่ในระดับที่น่าพอใจ โดยพิจารณาจากความเป็นอิสระ ชื่อเสียง ความน่าเชื่อถือของบริษัท รวมถึงการปฏิบัติงานที่เป็นไปตามหลักมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไป จึงเสนอคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้แต่งตั้ง นายชาญชัย ชัยประสิทธิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3760 นายจกรเกียรติ อรุณไพโรจน์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3445 และนายไพฑูรย์ ต้นกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4298 ในนามบริษัทไพรัชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ โดยให้คนใดคนหนึ่งเป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัทฯ สำหรับรอบบัญชีปี 2559

และในกรณีที่ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติงานได้ ให้บริษัท ไฟร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตอื่น ของบริษัท ไฟร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด แทนได้

#### **ความเห็นและข้อสังเกตโดยรวมจากการปฏิบัติ**

**หน้าที่ตามกฎบัตร:** คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ตามกฎบัตรด้วยความรอบคอบ มีความเป็นอิสระ โดยมีความเห็นว่าบริษัทมีการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพ มีการจัดทำรายงานทางการเงินอย่างถูกต้อง ครบถ้วน มีการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ รวมถึงการพิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกัน



(นางนันทิยา มนตรีวัต)

ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

## ข้อมูลบริษัท

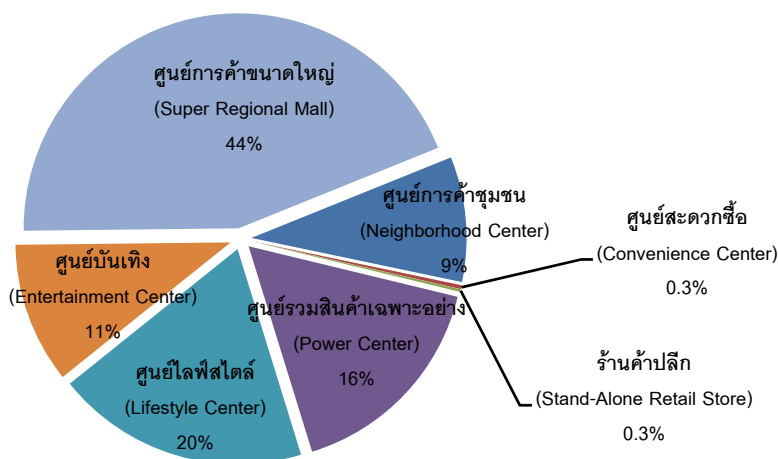
บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือ “บริษัท” ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2537 โดยนายพงศ์กิจ สุทธิพงศ์ และนายณพพร วิฑูรชาติ ด้วยทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจด้านการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า โดยจะเน้นการพัฒนาประเภทศูนย์การค้าแบบเปิด (Open-air Shopping Center)<sup>1</sup> ในปี 2555 บริษัทเริ่มพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าประเภทศูนย์การค้าขนาดใหญ่ (Super Regional Mall)<sup>2</sup> คือ ศูนย์การค้าเมกา บางนา

ปัจจุบัน บริษัทมีโครงการที่ดำเนินการอยู่ทั้งหมดจำนวน 22 โครงการ มีพื้นที่ให้เช่ารวม 408,563 ตารางเมตร

	ประเภทศูนย์การค้า	จำนวน	โครงการ
1	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Shopping Center)	7	บางบอน, ประชาอุทิศ, สุขุมวิท 3, ทองหล่อ ซอย 4, พุ้มหามาเขต, ปิยะมัย เพลส (ซอยสุขุมวิท 101/1), มาร์เก็ตเพลส นวมินทร์ (สุขุมวิท 1)
2	ศูนย์สะดวกซื้อ (Convenience Center)	2	วังหิน, ลาดพร้าว ซอย 120
3	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	2	เหม่งจ๋าย, บางแค
4	ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center)	3	เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์, เอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์, เอสเอฟ เมเจอร์ซีเนเพล็กซ์ ฉะเชิงเทรา
5	ศูนย์ไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	6	เจ-อเวนิว ทองหล่อ ซอย 15, ดี อเวนิว แจ้งวัฒนะ, ลา วิลล่า พหลโยธิน, พัทยา อเวนิว, อเวนิว รัชโยธิน, นวมินทร์ ซิตี้ อเวนิว
6	ศูนย์บันเทิง (Urban Entertainment Center)	1	เอสพลานาด รัชดาภิเษก
7	ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ (Super Regional Mall)	1	เมกา บางนา
		22	

### สัดส่วนประเภทศูนย์การค้า ปี 2558 แบ่งตามประเภทของศูนย์การค้า

รวม 408,563 ตารางเมตร

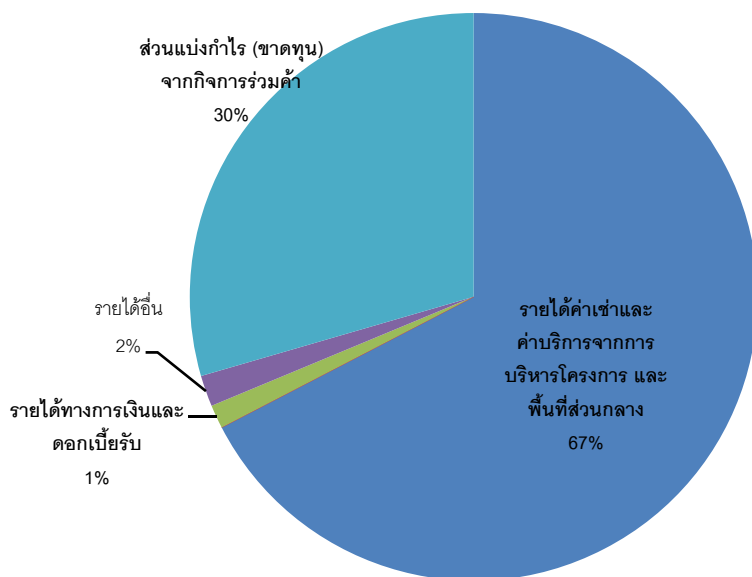


- 1 ศูนย์การค้าแบบเปิด (Open-air Shopping Center) คือศูนย์การค้าที่มีพื้นที่ด้านหน้าเปิดโล่ง และใช้เป็นที่จอดรถ โดยทั่วไปแล้วจะมีอาคารสูง 1-3 ชั้น จำนวน 1-3 อาคารตั้งอยู่ในแนวตรง, รูปตัวแอล(L) หรือรูปตัวยู (U) และไม่มีการปรับอากาศบริเวณทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร
- 2 ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ (Super Regional Mall) คือ ศูนย์การค้าขนาดใหญ่พิเศษ มีขนาดพื้นที่ใช้สอยมากกว่า 150,000 ตารางเมตร มีร้านค้าหลักประกอบด้วยซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านอาหาร ธนาคาร ร้านขายสินค้าเฉพาะทาง พื้นที่กิจกรรม ศูนย์อาหาร อาคารสำนักงาน เป็นต้น

บริษัทมีรายได้จากการให้บริการหลัก 5 กลุ่มคือ

1. รายได้ค่าเช่าพื้นที่ในโครงการ และ รายได้ค่าบริการจากการบริหารโครงการ และพื้นที่ส่วนกลาง (Common Area Maintenance หรือ CAM) รวมถึง รายได้ค่าบริการสาธารณูปโภค ซึ่งได้แก่ รายได้จากค่าไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์
2. รายได้จากสัญญาเช่าทางการเงินจากผู้เช่าระยะยาว
3. รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับจากผู้เช่าระยะยาว
4. รายได้อื่นประกอบด้วย รายได้ค่าติดตั้งมอเตอร์ประปาและไฟฟ้า เป็นต้น
5. ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากกิจการร่วมค้า ได้แก่ โครงการเมกา บางนา

### สัดส่วนรายได้ สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2558



## 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:	1,776,618,036 บาท เป็นหุ้นสามัญ 1,776,618,036 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว:	1,776,607,541 บาท เป็นหุ้นสามัญ 1,776,607,541 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 ดิ อเวนิว รัชโยธิน ได้รับรางวัลสถาปัตยกรรมสีเขียวดีเด่น ประจำปี 2552 จากสมาคมสถาปนิกสยาม ในพระบรมราชูปถัมภ์ คัดเลือกโดยคณะกรรมการวิชาการ ด้านเทคโนโลยีอาคารและสิ่งแวดล้อม

## บุคคลอ้างอิง

### 1. นายทะเบียนหลักทรัพย์

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด  
93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทาวเวอร์เอ  
ชั้น 14 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง  
กรุงเทพฯ 10400  
โทรศัพท์ 02-009-9378 - 9389  
โทรสาร 02-009-9001

### 2. ผู้สอบบัญชี

นางสาวสุกฤดา แยมสกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4906  
บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอเปเอส 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

ธนาคารกสิกรไทย 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)
2538-2543	★	เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนแห่งแรกของบริษัทที่บางบอน โดยมี JUSCO เป็นผู้เช่าหลัก และขยายศูนย์การค้าชุมชนเพิ่ม รวมทั้ง ศูนย์การค้า Stand alone โดยมี B-Quik เป็นผู้เช่าหลักรวมทั้งสิ้น 14 แห่ง
2545	★	แปลงบริษัทเป็นมหาชน เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 150 ล้านบาท โดยมีทุนที่เรียกชำระแล้วเป็นจำนวน 71 ล้านบาท โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
	★	จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ MAI วันที่ 17 ธันวาคม 2545
2546	★	เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนแห่งที่ 5 และ 6 ที่ทองหล่อ และทุ่งมหาเมฆ
	★	เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 500 ล้านบาท และบริษัท เมเจอร์ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เข้าถือหุ้นในสัดส่วน ร้อยละ 25
	★	ได้รับอนุมัติให้ย้ายหลักทรัพย์ของบริษัท จากตลาดหลักทรัพย์(MAI)เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (SET) เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2546 โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2547
2547	★	เข้าครอบครองกิจการศูนย์การค้า แฟมมิลี เซ็นเตอร์ แจ้งวัฒนะและ ปิยะมัย
	★	เปิดดำเนินการศูนย์การค้าสะดวกซื้อ 1 แห่ง ที่ลาดพร้าว ซอย 120, ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center) 1 แห่ง ได้แก่ เมเจอร์ซินีเพล็กซ์ ฉะเชิงเทรา, ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์เซ็นเตอร์ (Lifestyle Center) 1 แห่ง ได้แก่ เจ อเวนิว ทองหล่อ ซอย 15
2548	★	ออกและเสนอขายหุ้นกู้ 1,000 ล้านบาท ได้อันดับความน่าเชื่อถือ BBB+
	★	เปิดดำเนินการศูนย์สะดวกซื้อ 1 แห่ง ได้แก่ วังหิน โลตัส เอ็กเพรส, ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center) 2 แห่ง ได้แก่ เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ และ เอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์
2549	★	เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 533.95 ล้านบาท โดยจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในสัดส่วน 5 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่
	★	เปิดดำเนินการศูนย์ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ 2 แห่ง ได้แก่ ดี อเวนิว แจ้งวัฒนะและลา วิลล่า พหลโยธินและศูนย์บันเทิง เอสพลานาด รัชดาภิเษก
	★	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
2550	★	เปิดดำเนินการศูนย์ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ 1 แห่ง ได้แก่ พัทยา อเวนิว, ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center) 1 แห่ง ได้แก่ เขาใหญ่ มาร์เก็ต วิลเลจ
	★	ออกและเสนอขายหุ้นกู้ 940 ล้านบาท ได้อันดับความน่าเชื่อถือ BBB+
2551	★	เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชน 1 แห่ง ได้แก่ มาร์เก็ตเพลส นวมินทร์ และศูนย์ไลฟ์สไตล์ 1 แห่ง ได้แก่ เมเจอร์ อเวนิว รัชโยธิน
2552	★	เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 1,047.09 ล้านบาท โดยจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในสัดส่วน 1 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่ เพื่อลงทุนในโครงการบางนา ร่วมทุนกับ IKEA
	★	เปิดดำเนินการศูนย์ไลฟ์สไตล์ 1 แห่ง ได้แก่ นวมินทร์ ซิตี้ อเวนิว เกษตร-นวมินทร์
	★	ออกและเสนอขายหุ้นกู้ 500 ล้านบาท ได้อันดับความน่าเชื่อถือ BBB+
	★	ขายโครงการเขาใหญ่ มาร์เก็ต วิลเลจ
2553	★	ออกและเสนอขายหุ้นกู้ 1,200 ล้านบาท ได้อันดับความน่าเชื่อถือ BBB
	★	ขายสิทธิการเช่าศูนย์การค้าเมเจอร์ อเวนิว รัชโยธิน เข้ากองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (MJLF) เป็นระยะเวลา 30 ปี
2554	★	เปิดดำเนินการศูนย์ไลฟ์สไตล์ 1 แห่ง ได้แก่ เฟสติวัล วอลล์ บนถนนเกษตร-นวมินทร์ซึ่งเป็นศูนย์การค้าแนว Art Village
	★	เปิดดำเนินการ อิกีย สโตร์ บางนา ศูนย์จำหน่ายเฟอร์นิเจอร์ อิกียแห่งแรกในประเทศไทย เมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2554
2555	★	เปิดดำเนินการศูนย์การค้าเมกา บางนา ศูนย์การค้าแนวราบขนาดใหญ่ บนถนนบางนา-ตราด กม.8 เมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2555 โดยร่วมทุนกับ บริษัท อีคานัน จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทเฟอร์นิเจอร์ระดับโลกจากประเทศสวีเดน ในชื่อ อิกีย
2556	★	รับบริหารศูนย์การค้าอิมเมจ วิลเลจให้กับมหาวิทยาลัยกรุงเทพ
2557	★	ร่วมทุนกับ บริษัท อีคานัน จำกัด และซื้อที่ดินสำหรับโครงการเมกา รัชสิด ในอนาคต
2558	★	ออกและเสนอขายหุ้นกู้ 500 ล้านบาท ได้อันดับความน่าเชื่อถือ BBB

# ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

## งบการเงินรวม

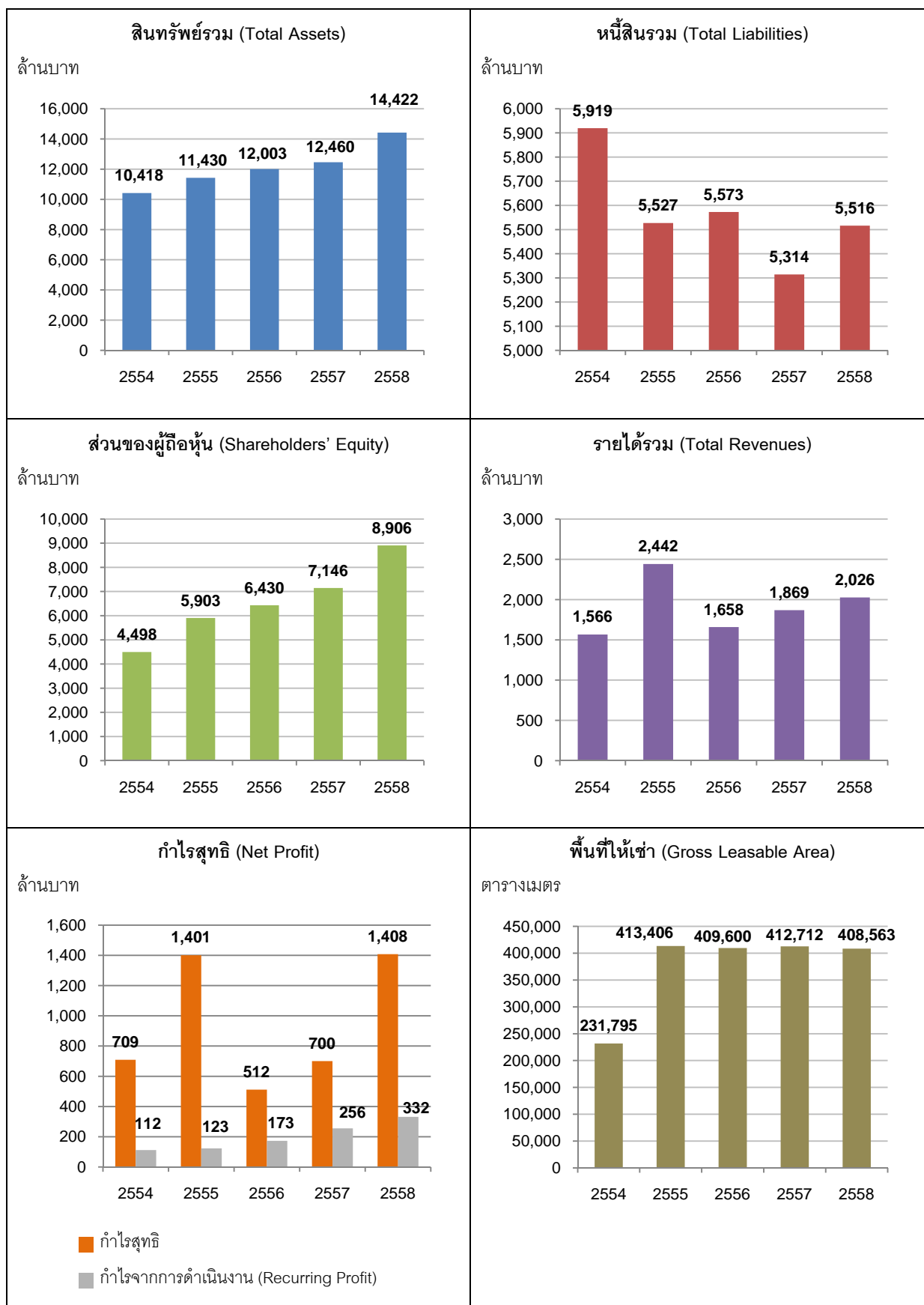
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558

For the fiscal year ended 31 December 2015

หน่วย: ล้านบาท Unit: Million Baht		ปี 2558 Year 2015	ปี 2557 Year 2014	การเปลี่ยนแปลง (%) ปี 2558-2557 % Change in Y2015-2014
สินทรัพย์รวม	Total Assets	14,422	12,460	16%
หนี้สินรวม	Total Liabilities	5,516	5,314	4%
ส่วนของผู้ถือหุ้น	Shareholders' Equity	8,906	7,146	25%
ทุนชำระแล้ว	Paid-up Capital	1,777	1,481	20%
รายได้รวม	Total Revenue	2,026	1,869	8%
กำไรสุทธิ	Net Profit	1,408	700	101%
มูลค่าหุ้นตามบัญชี (บาท) <sup>1</sup>	Book Value per Share (Baht)	4.56	4.55	
เงินปันผลต่อหุ้น (บาท) <sup>2</sup>	Dividend per Share (Baht)	0.15	0.22222	
อัตรากำไรสุทธิ	Net Profit Margin	69.48%	37.47%	
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น <sup>3</sup>	ROE	17.54%	10.96%	
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม <sup>4</sup>	ROA	10.47%	7.48%	
อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุน (Interest Bearing Debt to Equity Ratio)		0.22	0.27	
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	Gross Leasable Area (Sq.m.)	408,563	412,712	

### หมายเหตุ

- มูลค่าหุ้นตามบัญชี หมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่/จำนวนหุ้นสามัญ
- เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น อนุมัติการจ่ายหุ้นปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.15 บาท
- อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ROE) คำนวณจาก (กำไรสุทธิ / ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่เฉลี่ย) x 100%
- อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (ROA) คำนวณจาก (กำไรสุทธิ / สินทรัพย์รวมเฉลี่ย) x 100%



# คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

## ภาพรวมผลการดำเนินงานประจำปี 2558

แม้ว่าในปี 2558 นี้ได้มีศูนย์การค้าขนาดใหญ่หลายแห่งเปิดดำเนินการ ทั้งบริเวณกรุงเทพมหานครและกรุงเทพมหานคร ทำให้มีพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก ซึ่งส่งผลให้อัตราราคาเช่าพื้นที่ที่ศูนย์การค้าของบริษัทปรับตัวสูงขึ้นด้วยจากปีที่ผ่านมาจากร้อยละ 96 มาอยู่ที่ร้อยละ 98

## นโยบายการบัญชี

ปี 2549 บริษัทฯ ได้เริ่มบันทึกการรับรู้รายได้ของสัญญาเช่าระยะยาวที่เรียกว่า สัญญาเช่าการเงิน (Financial Lease) ตามมาตรฐานบัญชี ฉบับที่ 17 โดยให้บริษัทฯ บันทึกการรับรู้รายได้เสมือนกับการขายพื้นที่ให้กับร้านค้าไป ดังนั้น รายได้สัญญาเช่าการเงินที่รับรู้ ณ วันส่งมอบพื้นที่เช่าให้กับลูกค้าจึง ได้แก่ ค่าสิทธิการเช่า (ค่าเช่า), มูลค่าปัจจุบันของค่าเช่ารายเดือนตลอดอายุสัญญาเช่า และต้นทุนสัญญาเช่าการเงิน ได้แก่ ค่าหน้าดิน และค่าก่อสร้างของโครงการและมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ดิน

การบันทึกบัญชีตามวิธีสัญญาเช่าการเงิน (Financial Lease) จะทำให้ ในงบแสดงฐานะการเงินของบริษัทฯ เปลี่ยนแปลงไป เช่น ในด้านสินทรัพย์ มีลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินเพิ่มขึ้น และ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ลดลง และในด้านหนี้สิน บริษัทฯ มีเจ้าหนี้ค่าสิทธิการเช่าที่ดินเพิ่มขึ้น สำหรับในงบกำไรขาดทุน บริษัทฯ มีรายได้

สัญญาเช่าการเงินเพิ่มขึ้น ซึ่งจะบันทึกการรับรู้รายได้ในวันส่งมอบพื้นที่ให้เช่าของโครงการ รวมทั้งรายได้ดอกเบี้ยที่จะรับรู้ตลอดอายุสัญญาเช่า และมีต้นทุนสัญญาเช่าการเงินเพิ่มขึ้น (รายละเอียดเพิ่มเติม ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ 2.9 การบัญชีสำหรับสัญญาเช่าระยะยาวหน้า 80)

ในปี 2553 บริษัทฯ ได้เริ่มใช้มาตรฐานบัญชี ฉบับที่ 40 เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทถือครองเป็นเจ้าของเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า จะต้องแสดงมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ เพื่อให้มูลค่ายุติธรรมสะท้อนถึงสภาพตลาดที่แท้จริง ซึ่งมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวคำนวณได้จากการประมาณกระแสเงินสดตลอดอายุสัญญาเช่าก่อนมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน ซึ่งตามวิธีมูลค่ายุติธรรมนี้ บริษัทต้องประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับโครงการศูนย์การค้าทุกโครงการของบริษัทฯ แล้วนำมาเปรียบเทียบกับมูลค่าทางบัญชี (Book Value) เมื่อโครงการเปิดดำเนินการ หลังจากเปิดดำเนินการแล้ว บริษัทต้องมีการประเมินมูลค่าทุกไตรมาส แล้วนำมาเปรียบเทียบกับกัน หากมีมูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น ก็จะรับรู้เป็นกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรม (รายละเอียดเพิ่มเติมตามหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ 2.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน หน้า 79)

## สรุปผลการดำเนินงานทางการเงิน

บริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาและให้เช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้า โดยงบการเงินของบริษัทแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยวิธีราคามูลค่ายุติธรรม ซึ่งส่วนใหญ่ผู้ใช้งบการเงินจะนิยมใช้งบการเงินซึ่งแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยวิธีราคาทุน ดังนั้นบริษัทจึงได้มีการจัดทำ งบการเงินด้วยวิธีราคาทุนซึ่งปรากฏอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท ข้อ 32 ข้อมูลจำแนกตาม ส่วนงาน หน้า 116 โดยมีรายละเอียดดังนี้

(พันบาท)

	2558	2557	การเปลี่ยนแปลง (%) เพิ่มขึ้น (ลดลง)
<b>รายได้</b>			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,366	1,319	4%
รายได้จากสัญญาเช่าการเงิน	-	22	(100%)
รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับ	27	27	0%
รายได้อื่น	36	26	38%
ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า	201	191	5%
<b>รวมรายได้</b>	<b>1,630</b>	<b>1,585</b>	<b>3%</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	909	936	(3%)
ต้นทุนจากสัญญาเช่าการเงิน	-	19	(100%)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	233	229	2%
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>1,142</b>	<b>1,184</b>	<b>(4%)</b>
<b>กำไรจากการดำเนินงาน</b>	<b>487</b>	<b>401</b>	<b>21%</b>
ต้นทุนทางการเงิน	(96)	(95)	1%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(38)	(33)	15%
ส่วนที่ของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(21)	(18)	17%
<b>กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน (Recurring Profit)</b>	<b>332</b>	<b>255</b>	<b>30%</b>
<b>กำไรจากการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นมูลค่ายุติธรรม *</b>			
สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์	679	161	322%
กิจการร่วมค้าศูนย์การค้าเมกา บางนา	397	284	40%
<b>กำไรสุทธิ</b>	<b>1,408</b>	<b>700</b>	<b>101%</b>

\*หมายเหตุ: กำไรจากการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ประกอบด้วย ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย, ค่าเช่าที่ดิน และการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม

## รายได้

รายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 1,366 ล้านบาท สูงกว่างวดเดียวกันของปีก่อนเป็นจำนวน 47 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4 เนื่องจากรายได้ของผู้เช่าหลักโครงการพญา อเวนิว ซึ่งเปิดดำเนินการปลายปี 2557 จึงรับรู้รายได้เต็มปีในปี 2558 รายได้จากการบริหารพื้นที่ส่วนกลางเพิ่มขึ้น รวมทั้งการปรับขึ้นค่าเช่าและค่าบริการระหว่างปี ทั้งนี้ อัตราการเช่าพื้นที่ (ไม่รวมโครงการเมกา บางนา) เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 98 จากร้อยละ 93 ในปี 2557

ในส่วนของรายได้จากสัญญาเช่าการเงินลดลง เนื่องจากในปี 2557 บริษัทได้ต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินโครงการบี-คิว เหม่ง-จ่าย โดยได้ทำสัญญาเช่าระยะยาวกับบี-คิว ดังนั้น บริษัทจึงมีการบันทึกรายได้จากสัญญาเช่าการเงินเป็นจำนวน 22 ล้านบาทในปี 2557 แต่ในปี 2558 บริษัทไม่มีการทำสัญญาเช่าระยะยาวกับผู้เช่าใหม่

สำหรับส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้าจำนวน 201 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 10 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 5 มาจาก 2 สาเหตุคือ 1. จากโครงการเมกา บางนา เด็บโต ขึ้นร้อยละ 20 เนื่องจากได้ครบกำหนดต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่กับ ผู้เช่า ซึ่งบริษัทสามารถปรับขึ้นค่าเช่าเฉลี่ยร้อยละ 8 สำหรับผู้เช่าที่ไม่ประสงค์เช่าพื้นที่ต่อ ทางบริษัทก็สามารถหาผู้เช่าใหม่มาทดแทน เพื่อเสริมให้โครงการมีร้านค้าใหม่ๆ ที่น่าสนใจและยังสามารถปรับ ขึ้นค่าเช่าจากอัตราเดิมได้ เนื่องด้วยโครงการเมกา บางนามีจำนวน ผู้เช่าใช้บริการที่เติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง 2. จากการที่บริษัทได้เข้าซื้อ ที่ดินบางส่วนเพื่อรอการขายโครงการบริเวณกรุงเทพตะวันตก ซึ่ง เงินทุนที่บริษัทนำมาซื้อที่ดินดังกล่าวมีบางส่วนเป็นเงินกู้ แต่ เนื่องจากบริษัทไม่สามารถรวบรวมที่ดินได้ครบตามแผน ก่อปรกับ ในบริเวณใกล้เคียงกันมีศูนย์การค้าขนาดใหญ่เปิดให้บริการระหว่าง ปี 2558 ที่ผ่านมา บริษัทจึงมีแผนที่จะยกเลิกการขายโครงการนี้ และมีความประสงค์ที่จะขายที่ดินให้กับผู้สนใจพัฒนารายอื่นแทน เพื่อให้สอดคล้องกับแนวทางดังกล่าว ภาระดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดขึ้น ระหว่างปี 2558 บริษัทจึงต้องบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายระหว่างปีแทน การบันทึกเป็นส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ จำนวน 30 ล้านบาท

### **ต้นทุนและค่าใช้จ่าย**

ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการจำนวน 909 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 27 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 3 เนื่องจากในช่วงปลายปี 2557 ถึงต้นปี 2558 มีโครงการ ขนาดเล็ก (บี-ควิก) ที่ครบสัญญาเช่าที่ดินและบริษัทไม่ได้ต่อ สัญญาเป็นจำนวน 6 โครงการ จึงทำให้ค่าเช่าที่ดินลดลง นอกจากนั้นบริษัทได้จัดทำโครงการประหยัดพลังงานด้วยการ เปลี่ยนหลอดไฟมาใช้เป็นหลอด LED

### **กำไรจากการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นมูลค่ายุติธรรม**

ในปี 2558 นี้บริษัทถึงกำหนดที่จะประเมินอสังหาริมทรัพย์เพื่อ การลงทุนเป็นมูลค่ายุติธรรม ซึ่งจะประเมินทุกๆ 3 ปี สำหรับการ ประเมินมูลค่าในรอบนี้ได้มีการประเมินมูลค่าที่ดินที่บริษัทย่อยได้ ครอบครองไว้ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการดิ อเวนิว รัชโยธิน จากการ ประเมินราคาของที่ดินในบริเวณนี้ได้ปรับราคาเพิ่มสูงขึ้นจากเดิม มากเนื่องจากอยู่บนเส้นทางของรถไฟฟ้าส่วนขยายและยังเป็นที่ตั้ง ของสถานีรถไฟฟ้าอีกด้วย และด้วยในโครงการนี้ บริษัทได้ถือหุ้นอยู่ เพียงร้อยละ 50 จึงทำให้กำไรสุทธิหลังหักภาษี และส่วนที่เป็นของ ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม เท่ากับ 321 ล้านบาท นอกจากนั้น

ในอีกหลายโครงการของบริษัทมีผลประกอบการที่ดีขึ้น มีผู้เช่าใช้ บริการจำนวนมากขึ้นจึงส่งผลให้มีการกำไรจากการรับมูลค่า ยุติธรรมเพิ่มขึ้นเป็นอีกปัจจัยหนึ่ง

ในส่วนของกำไรจากการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการ ลงทุนเป็นมูลค่ายุติธรรมของศูนย์การค้าเมกา บางนา ก็มีการ ประเมินมูลค่าโครงการจากผลประกอบการที่ดีขึ้น และได้มีการปรับ ลดอัตรา Terminal Rate จาก ร้อยละ 10 เป็นร้อยละ 9 ส่งผลให้ มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น

## สินทรัพย์รวม

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: พันบาท)	2558	2557
<b>สินทรัพย์</b>		
<u>สินทรัพย์หมุนเวียน</u>		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	33,500	27,584
เงินลงทุนชั่วคราว	568,022	237,295
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	225,879	126,343
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดรับชำระภายในหนึ่งปี	26,474	24,396
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,339	128,709
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	23,000	25,000
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	5,966	13,644
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>884,179</b>	<b>582,971</b>
<u>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</u>		
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	599	591
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	635,587	667,080
เงินลงทุนในการร่วมค้า	4,123,934	3,507,719
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	8,575,028	7,518,365
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า - สุทธิ	1,034	1,100
อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	45,399	50,451
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	16,898	20,178
เงินประกันการเช่าที่ดิน	86,915	52,086
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	52,511	59,609
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>13,537,904</b>	<b>11,877,178</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>14,422,082</b>	<b>12,460,149</b>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีสินทรัพย์เท่ากับ 14,422 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,962 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 16 จากปีก่อน ซึ่งสามารถแยกรายละเอียดการวิเคราะห์ได้ดังนี้

เงินลงทุนชั่วคราว ประกอบด้วย ตราสารทุนประเภทหลักทรัพย์เผื่อขาย ในปี 2558 บริษัท มีเงินลงทุนระยะสั้นเท่ากับ 568 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 331 ล้านบาท จากปีก่อน จากเงินสดจากการดำเนินงาน และเงินปันผลรับจากกิจการร่วมค้าศูนย์การค้าเมกา บางนา 113 ล้านบาท โดยเงินลงทุนดังกล่าวเน้นการลงทุนในกองทุนที่มีสภาพคล่องสูง ระดับความเสี่ยงต่ำและได้รับผลตอบแทนที่เหมาะสม ซึ่งเงินลงทุนนี้รวมกับเงินสดและเงินฝากนำไปชำระคืนหุ้นกู้จำนวน 750 ล้านบาท ที่จะครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2559

เงินลงทุนในการร่วมค้าในปี 2558 เท่ากับ 4,124 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 616 ล้านบาท จากส่วนแบ่งกำไรของการร่วมค้าโครงการเมกา บางนา ทั้งส่วนกำไรจากการดำเนินงานและกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมที่เพิ่มขึ้น, เงินปันผลรับจากโครงการเมกา บางนา รวมถึงเงินลงทุนเพิ่มเติมในการร่วมค้าบริษัทธนอร์ บางกอก ดีเวลอปเม้นท์เพื่อการจัดหาที่ดิน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ในปี 2558 เท่ากับ 8,575 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,057 ล้านบาท จากการประเมินมูลค่าที่ดินของโครงการดิ อเวนิว รัชโยธินเป็นราคาราคาตลาดรวมถึงผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นในอีกหลายโครงการของบริษัท

## หนี้สินรวม

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: พันบาท)	2558	2557
<b>หนี้สิน</b>		
<u>หนี้สินหมุนเวียน</u>		
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	498,817
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	149,377	148,007
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	30,972	37,982
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าที่ยังกำหนดรับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี	92,293	52,692
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	749,014	-
ค่าเช่าที่ดินรับรู้ด้วยวิธีสัญญาเช่าการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	54,952	48,177
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	12,795	9,941
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	198,888	163,184
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>1,288,291</b>	<b>958,800</b>
<u>หนี้สินไม่หมุนเวียน</u>		
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	364,820	430,773
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,198,797	1,447,670
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	493,954	472,423
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	902,493	666,047
ค่าเช่าที่ดินรับรู้ด้วยวิธีสัญญาเช่าการเงิน	1,234,598	1,307,585
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	33,126	30,463
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>4,227,788</b>	<b>4,354,962</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>5,516,079</b>	<b>5,313,762</b>

ปี 2558 บริษัทมีหนี้สินรวม 5,516 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 202 ล้านบาท เนื่องจากภาระหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเพิ่มขึ้น

บริษัทได้ทำการออกหุ้นกู้จำนวน 500 ล้านบาทในเดือนมกราคม 2558 เพื่อชำระคืนตัวแลกเงินที่ครบกำหนดของบริษัทในปีเดียวกัน จำนวน 500 ล้านบาท และในเดือนกุมภาพันธ์ 2559

บริษัทมีหุ้นกู้ที่ครบกำหนดจำนวน 750 ล้านบาท จึงมีการย้ายเงินกู้ยืมระยะยาวจากหนี้สินไม่หมุนเวียน มาเป็นหนี้สินหมุนเวียน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเท่ากับ 1,948 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยที่ร้อยละ 4.83 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.62 เท่าและอัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 0.22 เท่า ทั้งนี้ บริษัท ต้องดำรงอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 1.5 เท่า ตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้

## ส่วนของผู้ถือหุ้น

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: พันบาท)	2558	2557
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		
ทุนจดทะเบียน	1,776,618	1,480,523
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	1,776,608	1,480,515
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	634,029	634,029
กำไร (ขาดทุน) สะสม		
จัดสรรแล้ว – สรรองตามกฎหมาย	148,057	131,627
ยังไม่ได้จัดสรร	5,545,348	4,483,285
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(446)	(512)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	802,408	417,443
<b>รวมส่วนผู้ถือหุ้นของบริษัท</b>	<b>8,906,003</b>	<b>7,146,387</b>

บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 8,906 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 1,746 ล้านบาท โดยมาจากกำไรสุทธิของกลุ่มบริษัท และส่วนแบ่งกำไรจากกิจการร่วมค้าศูนย์การค้าเมกา บางนา คิดเป็นอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) เท่ากับร้อยละ 17.54 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนที่มีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) เท่ากับร้อยละ 10.96

## กระแสเงินสดและแหล่งที่มาของทุน

### กระแสเงินสด

- 1) กระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานปี 2558 จำนวน 119 ล้านบาท ลดลง 57 ล้านบาท จากปีก่อน เนื่องจากมีบริษัทได้นำเงินที่ได้จากรายได้ค่าเช่าและบริการไปลงทุนในเงินลงทุนชั่วคราวเพิ่มขึ้น
- 2) กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนปี 2558 จำนวน 80 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 127 ล้านบาท จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลงทุนเพิ่มเติมในกิจการร่วมค้ารังสิต (บจ.นอร์ธ บางกอก ดีเวลอปเม้นท์) อีก 131 ล้านบาทเพื่อการจัดหาที่ดิน
- 3) กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินปี 2558 จำนวน 33 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน 186 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2557 บริษัทชำระเงินกู้ยืมระยะสั้น (ตัวสัญญา-

ใช้เงิน) จำนวน 200 ล้านบาท ส่วนปี 2558 บริษัทได้ออกหุ้นกู้จำนวน 500 ล้านบาทเพื่อชำระคืนตัวแลกเงินในจำนวนเดียวกัน นอกจากนั้นในปี 2558 บริษัทได้จ่ายปันผลเป็นหุ้นในอัตรา 5 หุ้นเดิม : 1 หุ้นใหม่ ซึ่งจ่ายหุ้นปันผลในอัตราที่สูงกว่าปี 2557 ที่จ่ายในอัตรา 8 หุ้นเดิม : 1 หุ้นใหม่ จึงมีเงินปันผลจ่ายที่สูงขึ้นจากเดิมด้วย

### แหล่งที่มาของทุน

ในเดือนมกราคม ปี 2558 บริษัทออกหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้จำนวน 500 ล้านบาท อายุ 5 ปี อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 5 ต่อปี วันครบกำหนดไถ่ถอน 27 มกราคม 2563 ที่ระดับ Credit Rating BBB โดยบริษัท ฟิทส์ เรตติ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด

ในเดือนกุมภาพันธ์ ปี 2559 บริษัทมีหุ้นกู้ครบกำหนด ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้จำนวน 750 ล้านบาท อายุ 3 ปี อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4.70 ต่อปี โดยออกหุ้นกู้ไปเมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2556 ที่ระดับ Credit Rating BBB โดยบริษัท ฟิทส์ เรตติ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด

# ลักษณะการประกอบธุรกิจ

## ประวัติความเป็นมา การก่อตั้งธุรกิจ

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2537 โดยนายพงศ์กิจ สุทพงษ์ 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 ศูนย์การค้าเปิดขนาดเล็กในละแวกบ้านที่ออกแบบเพื่อให้ความสะดวกแก่ผู้บริโภคในการซื้อสินค้าอุปโภคบริโภคหรือสิ่งของที่ใช้ประจำวัน มีผู้เช่าหลักเป็นซูเปอร์มาร์เก็ต และร้านค้า 15-20 ร้าน

### ศูนย์สะดวกซื้อ (Convenience Shopping Center)

คือ ศูนย์การค้าขนาดเล็กมีพื้นที่ประมาณ 1 ไร่อยู่ติดถนนใหญ่ หรือซอยหลักมีที่จอดรถในบริเวณประมาณ 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 ไร่อยู่ติดถนนใหญ่ หรือซอยหลักมีผู้เช่าพื้นที่ (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, โรงเรียนและมีพื้นที่เปิดโล่ง

### ศูนย์บันเทิง (Entertainment Center)

คือ ศูนย์รวมความบันเทิงขนาดใหญ่ที่มีผู้เช่าหลักเป็นโรงภาพยนตร์, โบว์ลิง, โรงละครเวทีและร้านค้าที่ตอบสนองต่อการใช้ชีวิตประจำวันของคนรุ่นใหม่

### ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ (Super Regional Mall)

คือ ศูนย์การค้าขนาดใหญ่พิเศษ มีขนาดพื้นที่ใหญ่สอยมากกว่า 150,000 ตารางเมตร มีร้านค้าหลักประกอบด้วยซูเปอร์มาร์เก็ต, ร้านอาหาร, ธนาคาร, ร้านขายสินค้าเฉพาะทางพื้นที่กิจกรรมศูนย์อาหาร, 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 ท็อปส์มาร์เก็ต 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 โดยมีท็อปส์มาร์เก็ตเป็นผู้เช่าหลักภายใต้ชื่อโครงการมาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ

ปี 2546 บริษัทได้เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนแห่งใหม่ ได้แก่โครงการมาร์เก็ตเพลส ทุ่งมหาเมฆ โดยมีท็อปส์มาร์เก็ตเป็นผู้เช่าหลัก และบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวจากเจ้าของที่ดิน บริเวณทองหล่อซอย 15และถนนแจ้งวัฒนะเพื่อพัฒนาเป็นศูนย์การค้าในปีถัดไป

ปี 2547 บริษัทได้เปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่ 5 แห่ง ดังนี้ 1.ศูนย์การค้าแฟมมิลี่ เซ็นเตอร์ แจ้งวัฒนะ 2.ศูนย์สะดวกซื้อลาดพร้าว ซอย 120 3.ศูนย์เมเจอร์ซีเนเพล็กซ์ ฉะเชิงเทรา 4.ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ J Avenue ทองหล่อ ซอย 15 และ 5.ศูนย์การค้าป๊อปปี้ เพลส สุขุมวิท 101/1

ปี 2548 บริษัทได้เปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่ จำนวน 3 แห่ง ได้แก่ 1.ศูนย์สะดวกซื้อ วังหิน 2.ศูนย์การค้าเพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ โดยเป็นศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง มีโรงภาพยนตร์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์, บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์, อินเด็กซ์ลิฟวิ่งมอลล์ และ โฮมเวิร์ค เป็นผู้เช่าหลัก และ 3.ศูนย์การค้า เอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ โดยเป็นศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง มี บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ และ อินเด็กซ์ลิฟวิ่ง 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 โรงภาพยนตร์เมเจอร์ซีเนเพล็กซ์, โรงละครรัชดาลัย และ ท็อปส์มาร์เก็ต อีกทั้งในปี 2557 บริษัทได้จัดหาผู้เช่าหลักมาเพิ่มเติมในศูนย์การค้า ได้แก่ วี พิตเนซไซท์ และ อาร์ท อิน พาราไดซ์ซึ่งเป็นพิกัดกันท์ รูปร่าง 3 มิติรายแรกในประเทศไทย

ปี 2550 บริษัทได้เปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่ 2 แห่ง ได้แก่ ศูนย์ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ พัทยา อเวนิว โดยมีผู้เช่าหลักได้แก่ โรงภาพยนตร์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์, เมเจอร์ โบว์ล และวิลล่า มาร์เก็ต อีกทั้งในปี 2558 บริษัทได้เพิ่มผู้เช่าหลักอีก 1 ราย คือ Premium Outlet ซึ่งเป็นศูนย์รวมสินค้าแฟชั่นลดราคา ที่มีหลายสาขาทั่วประเทศ และศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center) เซาใหญ่ มาร์เก็ตวิลเลจ โดยมี เทสโก้ โลตัส เป็นผู้เช่าหลัก และในปี 2552 บริษัทได้ขายโครงการให้เทสโก้ โลตัสแล้ว

ปี 2551 บริษัทได้เปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่ 2 แห่ง ได้แก่ ศูนย์การค้าชุมชน มาร์เก็ตเพลสนวมินทร์ (สุขาภิบาล1) โดยมี บิ๊กซี มาร์เก็ต เป็นผู้เช่าหลัก และศูนย์ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ ดิ อเวนิว รัชโยธิน โดยมี วิลล่า มาร์เก็ต เป็นผู้เช่าหลัก

ปี 2552 บริษัทได้เปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่ ได้แก่ ศูนย์ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ นวมินทร์ ซิตี้ อเวนิว บนถนนเกษตร-นวมินทร์ โดยมี วิลล่า มาร์เก็ต เป็นผู้เช่าหลัก

ปี 2553 บริษัทได้ให้สิทธิการเช่าโครงการ ดิ อเวนิว รัชโยธิน สำหรับพื้นที่ให้เช่าระยะสั้น จำนวน 11,109 ตารางเมตร แก่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ไลฟ์สไตล์ (MJLF)

ปี 2554 บริษัท ได้เปิดดำเนินการศูนย์การค้าแห่งใหม่ ได้แก่ ศูนย์ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์เฟสตีวัลวอล์ค ซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนขยายของโครงการ นวมินทร์ซิตี้อเวนิว บนถนนเกษตร-นวมินทร์และในเดือนพฤศจิกายนอีก 5 สโตร์ หนึ่งในผู้เช่าหลักของศูนย์การค้าเมกา บางนาซึ่งเป็นศูนย์การค้าที่บริษัทร่วมทุนกับบริษัท อีคานัน จำกัด เปิดดำเนินการมีพื้นที่ประมาณ 40,000 ตารางเมตร

ปี 2555 บริษัทได้เปิดดำเนินการศูนย์การค้าขนาดใหญ่ คือ ศูนย์การค้าเมกาบางนา ตั้งอยู่บริเวณถนนบางนา-ตราด กม.8 ในนาม บริษัท เอสเอฟ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนกับบริษัท อีคานัน จำกัดบริษัทฟอร์นิเจอร์ระดับโลกจากประเทศสวีเดน ภายในศูนย์การค้าเมกาบางนามีศูนย์จำหน่ายเฟอร์นิเจอร์อิกีย (IKEAStore), โรงภาพยนตร์เมเจอร์ซีเนเพล็กซ์, บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์, โฮมโปรและโรบินสัน เป็นผู้เช่าหลักคิดเป็นพื้นที่ให้เช่ารวมทั้งโครงการกว่า 180,000 ตารางเมตร

ปี 2556 บริษัทได้เป็นผู้บริหารศูนย์การค้า อิมเมจวิลเลจ ของมหาวิทยาลัยกรุงเทพ ซึ่งเปิดดำเนินการในเดือน เมษายน โดยมีผู้เช่าหลักคือ เซเว่น-อีเลเว่น

ปัจจุบัน บริษัท มีโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่ 22 โครงการ พื้นที่ให้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เป็นจำนวน 408,563 ตารางเมตร โดยมีอัตราการเช่าพื้นที่คิดเป็นร้อยละ 98 ของพื้นที่

## การระดมทุน

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เริ่มดำเนินธุรกิจในปี 2537 ด้วยทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท

ปี 2540 บริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 10 ล้านบาทเป็น 20 ล้านบาท เพื่อรองรับการขยายตัวของบริษัทจากนั้นบริษัทมีรายการระดมทุนที่สำคัญดังต่อไปนี้

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 ครอบคลุมดอกเบี้ยปี พ.ศ. 2553 โดยได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ BBB+ (tha) จากบริษัท ฟิทช์เรตติ้งส์ (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 บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้มูลค่ารวมทั้งสิ้น 940 ล้านบาท อายุ 3 ปี ครอบคลุมดอกเบี้ยปี พ.ศ. 2553

ปี 2552 บริษัทได้เพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในสัดส่วน 1 หุ้นเดิม

ต่อ 1 หุ้นใหม่ จำนวน 513.15 ล้านหุ้นที่ราคาหุ้นละ 1.20 บาท เพื่อนำเงินเพิ่มทุนมาลงทุนในบริษัท เอสเอฟ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นการร่วมทุนกับบริษัท อีคาโน จำกัด โดยมีทุนจดทะเบียน 1,047.09 ล้านบาท และทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว 1,026.30 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ มูลค่ารวม 500 ล้านบาท อายุ 3.5 ปี ครอบคลุมดอกเบี้ยเดือนมีนาคม 2556 ด้วย

ปี 2553 บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ มูลค่ารวม 1,200 ล้านบาท อายุ 3-4 ปี ครอบคลุมดอกเบี้ยปี 2556 จำนวน 700 ล้านบาท และ ปี 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 ครอบคลุมดอกเบี้ยปี 2559 จำนวน 750 ล้านบาท และปี 2560 จำนวน 700 ล้านบาท อีกทั้งที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นมีมติจ่ายหุ้นปันผลแก่ผู้ถือหุ้นในอัตรา 8: 1 เป็นจำนวนหุ้นทั้งสิ้น 146.16 ล้านหุ้น ทำให้ทุนจดทะเบียนของบริษัทเท่ากับ 1,316.02 ล้านหุ้น

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

ปี 2558 บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ มูลค่า 500 ล้านบาท อายุ 5 ปี ครอบคลุมดอกเบี้ยปี 2563 อีกทั้งที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นมีมติจ่ายหุ้นปันผลแก่ผู้ถือหุ้นในอัตรา 5:1 เป็นจำนวนหุ้นทั้งสิ้น 296.09 ล้านหุ้น ทำให้ทุนจดทะเบียนของบริษัทเท่ากับ 1,776.62 ล้านหุ้น

## โครงสร้างรายได้

รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าหลัก และ ผู้เช่ารายย่อยของบริษัท ปีพ.ศ. 2556-2558

ประเภทผู้เช่า	2556		2557		2558	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
1. ผู้เช่าหลัก	210.55	27.49%	232.51	29.63%	195.42	26.73%
2. ผู้เช่ารายย่อย	555.46	72.51%	552.33	70.37%	535.82	73.27%
รวม	766.01	100.00%	784.84	100.00%	731.24	100.00%

## รายละเอียดของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่ในปัจจุบันจำนวน 22 โครงการ

	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 Bangborn)	Max Valu Supermarket	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	7,206	78
2	มาร์เก็ตเพลส ประชาอุทิศ (Marketplace PrachaUtiti)	Max Valu Supermarket	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	6,174	100
3	มาร์เก็ตเพลส สุขุมวิท 3 (Marketplace Sukaphiban 3)	Tops Market	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	6,725	98
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 ChaengWatthana)	Major Cineplex, Villa Market, Lemon Farm	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	21,031	95
7	ปิยมรย์ เพลส (Piyarom Place)	Tops Market	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	7,588	100
8	เดอะเชงเตรา (Cha Choeng Sao)	Major Cineplex	ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center)	8,408	93
9	เจ อเวนิว (ทองหล่อ ซอย 15) J Avenue (Thonglo 15)	Villa Market	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	7,765	100
10	สยามพิวเจอร์ ทาวน์ เซ็นเตอร์ 8 (วังหิน: Wanghin)	B-Quik	ศูนย์สะดวกซื้อ (Convenience Center)	535	100
11	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

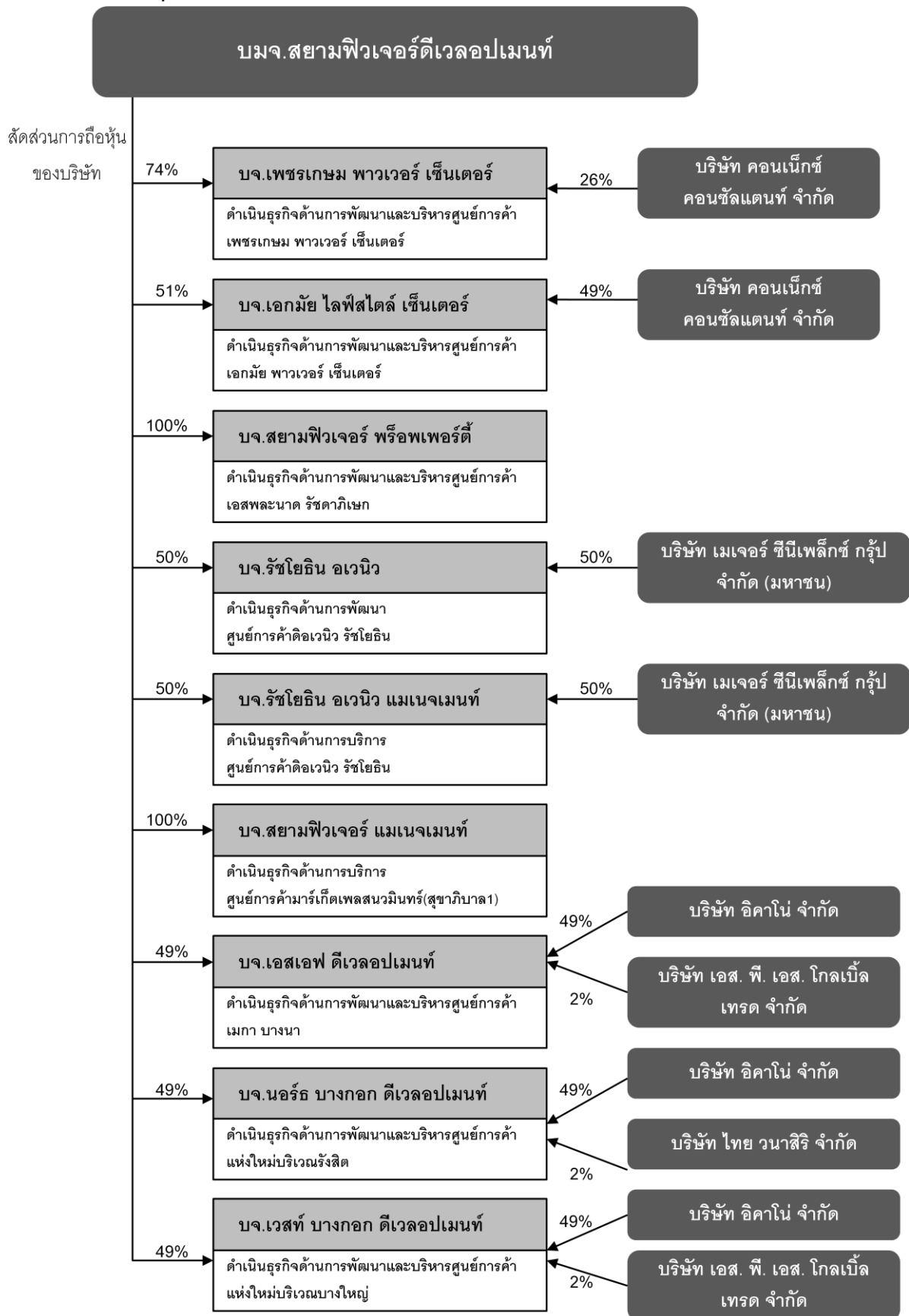
	ศูนย์การค้า Shopping Center	ผู้เช่าหลัก Anchor Tenants	รูปแบบ Type of Shopping Center	พื้นที่ให้เช่า(ตร.ม.) Gross Leasable Area (sq.m.)	อัตราการเช่าพื้นที่ (%) Occupancy Rate (%)
14	เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ (Petchkasem Power Center)	Big C, Major Cineplex, Index, HomeWorks	ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center)	43,735	100
15	เอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ (Ekkamai Power Center)	Big C, Index	ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center)	15,074	100
16	ลา วิลล่า (พหลโยธิน) La-Villa (Phahonyothin)	Villa Market	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	5,330	100
17	เอสพลานาด รัชดาภิเษก (Esplanade Ratchadapisek)	Major Cineplex, Blu-o Bowl, Ratchadalai Theatre, WE Fitness Society, Tops Market, Art in Paradise	ศูนย์บันเทิง (Entertainment Center)	43,241	100
18	พัทยา อเวนิว (Pattaya Avenue)	Major Cineplex, Major Bowl, Villa Market, Premium Outlet	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	24,113	96
19	มาร์เก็ตเพลส นวมินทร์ (Marketplace Nawamin )	Big C Market	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	4,175	84
20	ดิ อเวนิว รัชโยธิน (The Avenue Ratchayothin)	Villa Market	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	3,904	100
21	นวมินทร์ ซิตี้ อเวนิว * (Nawamin City Avenue)	Villa Market, Bosch	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	15,566	93
22	เมกา บางนา (Megabangna)	IKEA, Major Cineplex, Major Bowl, Sub-Zero Ice Skate, Big C, HomePro, Robinson	ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ (Super Regional Mall)	180,000	100
	<b>รวม (Total)</b>			<b>408,563</b>	<b>98</b>

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

โครงการลำดับที่ 13 เช่าพื้นที่โดยศูนย์บริการซ่อมและจำหน่ายอะไหล่รถยนต์ บี-คิววิค แต่เพียงผู้เดียว

\*บริษัทได้รวมศูนย์การค้านวมินทร์ซิตี้ อเวนิว และศูนย์การค้าเฟสดีวิลลาล์ด เป็นศูนย์การค้าแห่งเดียวกัน เพื่อความสะดวกในการบริหาร  
ศูนย์การค้า

## โครงสร้างการถือหุ้น



หมายเหตุ: สัดส่วนการถือหุ้นและสัดส่วนสิทธิในการออกเสียงเป็นสัดส่วนเดียวกัน

## การตลาดและสภาวะการแข่งขัน

### (ก) นโยบายตลาดของผลิตภัณฑ์หรือบริการที่สำคัญ

ทั้งนี้บริษัทได้แบ่งกลุ่มลูกค้าออกเป็น 2 กลุ่ม ได้แก่

**กลุ่มผู้เช่าหลัก** ได้แก่ ซูเปอร์มาร์เก็ต, ไฮเปอร์มาร์เก็ต, โรงภาพยนตร์ เป็นต้น โดยผู้เช่ากลุ่มนี้มีความสำคัญและมีความจำเป็นต่อศูนย์การค้าของบริษัท เนื่องจากผู้เช่าหลักนั้นจะช่วยดึงดูดผู้เช่าร่วม รวมถึงผู้ใช้บริการของศูนย์การค้า บริษัทจึงคอยดูแลติดตามยอดขาย และอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าหลัก เพื่อให้ธุรกิจของผู้เช่าหลักดำเนินงานได้อย่างราบรื่น

**กลุ่มผู้เช่ารายย่อย** บริษัทมีกลุ่มผู้เช่ารายย่อยมากกว่า 700 ร้านค้า บริษัทคอยติดตามดูแลการดำเนินงานธุรกิจของผู้เช่าอย่างสม่ำเสมอทั้งได้วิเคราะห์ศึกษาข้อมูลการตลาด เพื่อจัดส่วนผสมผู้เช่า (Tenant Mix) ของศูนย์การค้าให้มีความครบถ้วนเหมาะสม รวมทั้งการหาลูกค้ารายใหม่ๆ เข้ามาเช่าพื้นที่เพื่อสร้างความแปลกใหม่และเพิ่มความหลากหลายในแต่ละโครงการ

บริษัทได้จัดกิจกรรมพบปะลูกค้าของบริษัท เพื่อรับฟังความคิดเห็นของลูกค้าในสิ่งที่บริษัทจะต้องปรับปรุงแก้ไขเพิ่มเติม เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของร้านค้าและลูกค้าอย่างแท้จริง

นอกจากนี้บริษัทได้ทำการตลาดอย่างสม่ำเสมอ โดยมุ่งเน้นการให้ความสนับสนุนร้านค้าในโครงการ เพื่อเพิ่มยอดขายให้กับร้านค้าในศูนย์การค้าของบริษัท ฝ่ายการตลาดได้มองหากิจกรรมที่แปลกใหม่ ทันสมัย สร้างสรรค์ เพื่อสร้างประสบการณ์ที่ดีในการใช้บริการศูนย์การค้า

### (ข) ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

#### สภาวะเศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สามของ ปี 58

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สามของปี 2558 ขยายตัวร้อยละ 2.9 ปรับตัวดีขึ้นอย่างช้าๆ จากการขยายตัวร้อยละ 2.8 ในไตรมาสก่อนหน้า <sup>(1)</sup> เนื่องจาก การส่งออกบริการและการลงทุนภาครัฐขยายตัวสูง การใช้จ่ายภาคครัวเรือนและภาครัฐขยายตัวต่อเนื่อง ธุรกิจโรงแรมและภัตตาคาร ธุรกิจก่อสร้าง และธุรกิจบริการอื่นๆ ขยายตัวต่อเนื่อง แต่ภาคการส่งออกสินค้ายังได้รับผลกระทบจากเศรษฐกิจโลกชะลอตัวและการลงทุนภาคเอกชนลดลง รวมถึงภาคเกษตรกรรมได้รับผลกระทบจากภัยแล้ง จึงเป็นข้อจำกัดต่อการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศไทย

เนื่องจากการขยายตัวทางเศรษฐกิจน้อย การใช้สอยที่ลดลง เม็ดเงินหมุนเวียนในระบบเศรษฐกิจลดลง ทางรัฐบาลจึงได้ออกมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจต่างๆ เช่น การตั้งกองทุนหมู่บ้าน และมาตรการ “ซัปปเพื่อชาติ” ในช่วงวันที่ 25 – 31 ธันวาคม 2558 ทำให้ภาพรวมค้าปลีกดีขึ้น สร้างให้ผู้บริโภคเกิดความเชื่อมั่นและสร้างบรรยากาศในการจับจ่ายสูงขึ้น โดยเฉพาะ มาตรการ “ซัปปเพื่อชาติ” ที่ทำให้มีการจับจ่ายในช่วงเทศกาลปีใหม่เพิ่มขึ้น และได้รับการตอบรับจากประชาชนอย่างมาก

#### ตารางแสดง ดัชนีเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สามของปี 2558



ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.)

#### ภาพรวมธุรกิจค้าปลีก

ดัชนียอดขายค้าปลีกอยู่ที่ 201.58 เมื่อเดือนกรกฎาคม 2558 เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.8 เมื่อเทียบกับไตรมาสต่อไตรมาส แต่ลดลงเล็กน้อยร้อยละ 1.5 เมื่อเทียบกับปีต่อปี เนื่องจากในไตรมาสนี้ จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทยเพิ่มขึ้นร้อยละ 24 เมื่อเทียบกับปีที่แล้วจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นช่วยทำให้ยอดขายค้าปลีกในกรุงเทพมหานครดีขึ้นไปด้วยแม้ว่ายอดขายค้าปลีกจะชะลอตัว แต่พื้นที่ค้าปลีกกว่า 1,100,000 ตารางเมตร กำลังอยู่ระหว่างการก่อสร้างและสร้างเสร็จภายในปี 2560 โดย ร้อยละ 44 หรือประมาณ 500,000 ตารางเมตร จะตั้งแถวชานเมือง ขณะที่ ร้อยละ 41 และ ร้อยละ 15 จะตั้งอยู่รอบใจกลางเมือง และ ในใจกลางเมือง ตามลำดับ

#### หมายเหตุ

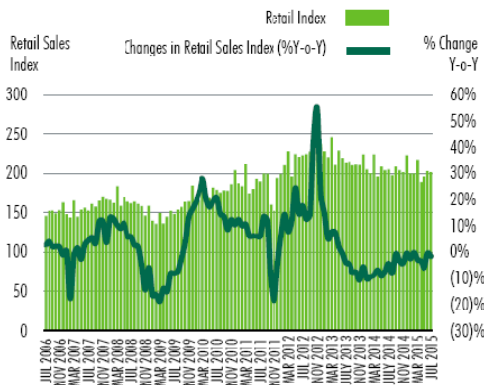
<sup>(1)</sup> สำนักยุทธศาสตร์และการวางแผนเศรษฐกิจมหภาค

ผู้พัฒนาห้างค้าปลีกรายใหญ่หลายรายกำลังวางแผนโครงการขนาดใหญ่ในบริเวณรอบใจกลางเมืองและชานเมือง เนื่องจากร้านค้าปลีกทั้งภายในประเทศและต่างประเทศเริ่มสนใจขยายธุรกิจไปยังชานเมืองมากขึ้น และกำลังปรับปรุงศูนย์การค้าหลายแห่งในใจกลางเมือง เพื่อดึงดูดสินค้าแบรนด์ใหม่และลูกค้ามากขึ้น เช่น สยามดิสคัฟเวอรี ศูนย์การค้าเอ็มบีเคเซ็นทรัลพลาซ่าปิ่นเกล้า และ เซ็นทรัลพลาซ่าบางนา

แม้ว่าเศรษฐกิจจะดีขึ้นเล็กน้อย แต่กำลังซื้อของผู้บริโภคน้อยลง ทำให้ศูนย์การค้าบางแห่งยังมีผลประกอบการที่ไม่ค่อยดีจึงทำให้การพัฒนาศูนย์การค้าปลีกต่างจังหวัดชะลอตัว อีกทั้งยังอาจจะประสบปัญหาการปรับเพิ่มค่าเช่า

## ตารางแสดง ดัชนีการค้าปลีกไทย ไตรมาสสาม ปี 2558

Figure 1: Thailand's Retail Sales Index



Source: Bank of Thailand, Q3 2015

ที่มา : ฝ่ายวิจัยบริษัท ซีบี ีริชาร์ดเอลลิส(ประเทศไทย) จำกัด

## อุปทาน

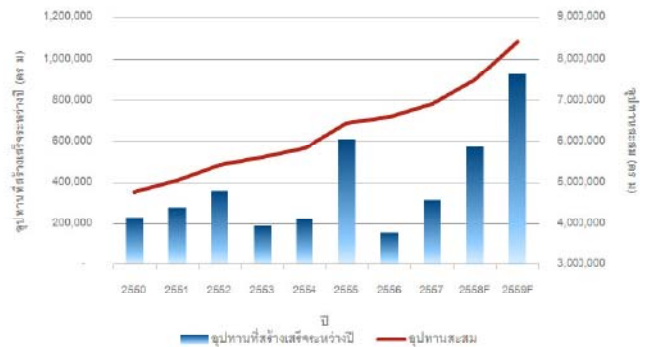
พื้นที่ค้าปลีกมากกว่า 165,000 ตารางเมตรเพิ่มเข้าสู่ตลาดในไตรมาสที่ 3 พ.ศ.2558 หนึ่งในโครงการที่เปิด คือ “เซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกต” ซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 132,000 ตารางเมตร การซึ่งส่งผลให้อุปทานพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเพิ่มขึ้นเป็น 7,200,000 ตารางเมตรนอกจากนี้ยังมีพื้นที่ค้าปลีกอีกมากกว่า 300,000 ตารางเมตรที่มีกำหนดเปิดให้บริการในไตรมาสสุดท้ายของปีพ.ศ.2558 ได้แก่ เซ็นทรัล เฟสติวัลอีสต์วิลล์ และ สเปคแอท ฟิวเจอร์พาร์ค

ศูนย์การค้ามีสัดส่วนมากที่สุดในตลาดพื้นที่ค้าปลีกโดยมีพื้นที่รวมประมาณ 4,300,000 ตารางเมตรตามมาด้วยคอมมูนิตีมอลล์ซึ่งภายในสิ้นปีนี้จะเพิ่มขึ้นเป็น 1,150,000 ตารางเมตรและซูเปอร์มาร์เก็ต 820,000 ตารางเมตร

## ตารางแสดง อุปทานสะสม ไตรมาสสาม ปี 2558

### อุปทาน

### อุปทานสะสม ณ ไตรมาสที่ 3 พ.ศ.2558



ที่มา : ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

หมายเหตุ : F = ประมาณการณ์พื้นที่ค้าปลีกที่มีกำหนดแล้วเสร็จปีพ.ศ.2558 - 2559

ที่มา : ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

## อุปสงค์

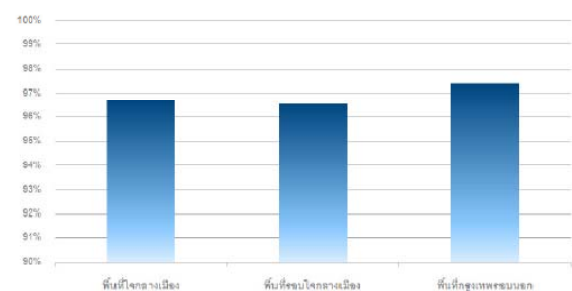
อัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีกในทุกทำเลในไตรมาสที่ 3 พ.ศ.2558 ยังคงใกล้เคียงกับไตรมาสก่อนหน้าซึ่งสูงกว่าร้อยละ 90 ในทุกทำเล อัตราการเช่าเฉลี่ยในทุกทำเลไม่ลดลงเลยแม้ว่ากำลังซื้อของคนไทยจะลดลงต่อเนื่องในปีพ.ศ.2558 ศูนย์การค้าขนาดใหญ่บางโครงการในพื้นที่ใจกลางเมืองยังคงมีพื้นที่ว่าง ทั้งนี้บางส่วนอาจเป็นผลมาจากการปรับปรุงครั้งใหญ่ในหลายศูนย์การค้า

ผู้ประกอบการค้าปลีกได้พัฒนาพื้นที่ค้าปลีกรอบกรุงเทพมหานครทั่วประเทศ โดยเฉพาะในเมืองใหญ่ เมืองท่องเที่ยว มากขึ้น เพราะผู้เช่ารายใหม่ๆ ทั้งแบรนด์ไทย และต่างประเทศมีความสนใจพื้นที่ค้าปลีกในประเทศไทยมากขึ้น เพราะต้องการขยายตลาดให้ครอบคลุมกำลังซื้อ

## ตารางแสดง อัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีกจำแนกตามทำเลที่ตั้ง ไตรมาสสาม ปี 2558

### อุปสงค์

### อัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีกจำแนกตามทำเลที่ตั้ง ณ ไตรมาสที่ 3 พ.ศ.2558



ที่มา : ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

ที่มา : ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

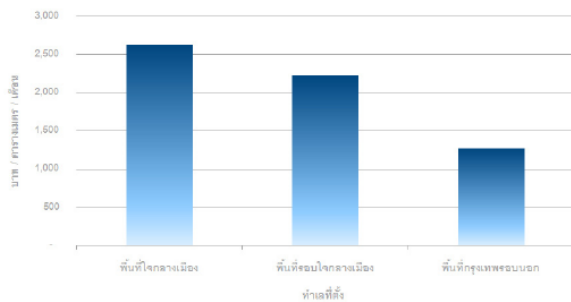
## ค่าเช่า

ค่าเช่าเฉลี่ยในทุกทำเลของกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบ ยังคงไม่แตกต่างจากไตรมาสก่อนหน้านี้นักตลาดค้าปลีกในประเทศไทยยังมีแนวโน้มขยายตัวมากขึ้นอีกในอนาคตจึงทำให้แบรนด์ต่างชาติและไทยพยายามเปิดร้านหรือว่าเพิ่มจำนวนสาขาเพื่อรองรับกำลังซื้อในอนาคตพื้นที่ใจกลางเมืองเป็นทำเลที่มีค่าเช่าสูงที่สุดโดยสูงกว่า 4,000 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนในศูนย์การค้าที่อยู่ในทำเลใจกลางเมืองหรือว่าอยู่ติดกับสถานีรถไฟฟ้ามหานครในพื้นที่กรุงเทพมหานครรอบนอกอาจจะเริ่มที่ประมาณ 800 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน นอกจากนี้ในอนาคตจะมีศูนย์การค้าหลายโครงการมีกำหนดเปิดให้บริการในกรุงเทพมหานครและพื้นที่รอบนอกใน ซึ่งจะทำให้ค่าเช่าเฉลี่ยปรับตัวเพิ่มขึ้น

### ตารางแสดง ค่าเช่าเฉลี่ยจำแนกตามทำเลที่ตั้ง ไตรมาสสาม ปี 2558

#### ค่าเช่า

ค่าเช่าเฉลี่ยจำแนกตามทำเลที่ตั้ง ณ ไตรมาสที่ 3 พ.ศ.2558



ที่มา : ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

หมายเหตุ: ค่าเช่าเฉลี่ยนั้นเป็นการคำนวณจากค่าเช่าพื้นที่ 1 ห้องโครงการ

ที่มา : ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

### คาดการณ์ตลาดค้าปลีกในอนาคต

แม้ว่าดัชนีความเชื่อมั่นและดัชนีค้าปลีกจะมีสัญญาณบวกในไตรมาสที่ 3 พ.ศ.2558 แต่ก็เล็กน้อยเท่านั้นที่เพิ่มขึ้นจากช่วงครึ่งแรกของปีพ.ศ.2558 และมีผลไม่มากต่อธุรกิจค้าปลีกแต่คาดว่าจะปรับตัวดีขึ้นในไตรมาสสุดท้ายของปีพ.ศ.2558 ผู้พัฒนาห้างค้าปลีกในประเทศไทยมีแผนปรับปรุงโครงการค้าปลีกของตนเองหลังจากที่เปิดให้บริการมากกว่า 10 ปีรวมทั้งการเพิ่มร้านแบรนด์ใหม่และจัดโซนนิ่งร้านค้า เพื่อเพิ่มความน่าสนใจให้กับโครงการรวมถึงขยายโครงการทั้งในกรุงเทพมหานครพื้นที่รอบกรุงเทพมหานคร และต่างจังหวัดทั่วประเทศไทย โดยเฉพาะในเมืองใหญ่ เมืองท่องเที่ยว

คอมมูนิตี้มอลล์จะยังคงขยายตัวต่อเนื่องแม้ว่าเมื่ออัตราการเติบโตที่ไม่มากเพราะว่าหลายโครงการไม่ประสบความสำเร็จในช่วงที่ผ่านมาโดยเฉพาะการที่ไม่สามารถรักษาความนิยมเอาไว้ได้ในระยะยาว

### การเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนกับธุรกิจค้าปลีกไทย

ในวันที่ 1 มกราคม 2559 ถือเป็นการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (เออีซี) อย่างเป็นทางการ โดยให้ประเทศสมาชิกประกอบด้วย ไทย มาเลเซีย อินโดนีเซีย ฟิลิปปินส์ สิงคโปร์ บรูไน กัมพูชา ลาว พม่า และเวียดนาม ร่วมมือกันในการเพิ่มอัตราการเจริญเติบโต ทางเศรษฐกิจ การพัฒนาสังคม การพัฒนาวัฒนธรรมในกลุ่มประเทศสมาชิก และการธำรงรักษาสันติภาพและความมั่นคง ในพื้นที่ และเป็นการเปิดโอกาสให้หลายข้อพิพาทระหว่างประเทศสมาชิกอย่างสันติของระดับภูมิภาคของประเทศต่างๆ ในเอเชีย

หลังจากการเปิดประชาคมอาเซียนแล้วฐานลูกค้าจะใหญ่ขึ้นมากขึ้นไม่เฉพาะประชากรไทย 65.1 ล้านคนเท่านั้น แต่จะหมายถึงประชากรทั้งอาเซียน 10 ประเทศรวมกันมากถึง 626.6 ล้านคน<sup>(1)</sup> เป็นตลาดที่ใหญ่มาก นานาประเทศต่างก็จับจ้องที่จะเข้ามามีส่วนร่วมแบ่งตลาดในอาเซียน จึงเป็นโอกาสสำหรับผู้ประกอบการค้าปลีกไทยที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์หลังจากการเปิดเสรี AEC

การเปลี่ยนแปลงเพื่อเข้าสู่ AEC ที่กำลังมาถึง ได้สร้างความตื่นตัวของผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีกไทยมากขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ธุรกิจค้าปลีกที่อยู่ตามแนวชายแดน เช่น กัมพูชา ลาว พม่า และมาเลเซีย ที่เดินทางเข้ามาใช้จ่ายในไทยมากขึ้น โดยในปี 2557 การค้าชายแดนไทยกับประเทศเพื่อนบ้านมีมูลค่าการค้ารวม 987,572.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 6.85 ซึ่งมาเลเซียเป็นตลาดสำคัญมีมูลค่าการค้าชายแดนกับไทยสูงสุด คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 51 ของมูลค่าการค้าชายแดนรวม รองลงมาได้แก่ เมียนมา (ร้อยละ 22) สปป.ลาว (ร้อยละ 15) และกัมพูชา (ร้อยละ 12) ตามลำดับ<sup>(2)</sup>

#### หมายเหตุ

- (1) 2015 Population Reference Bureau
- (2) วารสารการค้าชายแดน ฉบับปฐมฤกษ์ มกราคม – มีนาคม 2558 กรมการค้าต่างประเทศ กระทรวงพาณิชย์

อีกทั้งมีจำนวนประชากรวัยหนุ่มสาว ทำงานมากขึ้น มีการพัฒนาเป็นสังคมสมัยใหม่ที่เข้าสู่ความเป็นเมืองมีการขยายตัวของความเป็นเมือง (Urbanization) ส่งผลต่อพฤติกรรมของผู้บริโภคเปลี่ยนแปลงไป และเป็นโอกาสในการพัฒนาธุรกิจค้าปลีกให้เติบโตขึ้น จึงเป็นโอกาสสำหรับผู้ประกอบการค้าปลีกไทยเนื่องจากกำลังซื้อของประชากร และตลาดนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติและนักท่องเที่ยวอาเซียนที่คาดว่าจะมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น จะช่วยกระตุ้นการเติบโตของธุรกิจค้าปลีกให้ขยายตัวตามไปด้วย

แม้การเปิดเสรี AEC จะทำให้ตลาดผู้บริโภคกว้างขึ้น ฐานลูกค้ากว้างขึ้น และผลจากการเปิดเสรีดังกล่าวก็นำมาซึ่งการแข่งขันที่มีแนวโน้มรุนแรงมากขึ้น โดยเฉพาะธุรกิจค้าปลีกถือได้ว่าเป็นธุรกิจที่มีความสำคัญต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศ และเป็นหนึ่งในดัชนีชี้วัดที่สำคัญที่สะท้อนให้เห็นถึงความมั่งคั่งของประชาชนและความมั่นคงของประเทศ ดังนั้น ผู้ประกอบการค้าปลีกของไทยจะต้องเร่งศึกษาถึงผลกระทบจากการเปิดเสรี AEC ที่เป็นทั้งโอกาสและความท้าทายของผู้ประกอบการค้าปลีกของไทยเพื่อแย่งชิงส่วนแบ่งตลาดที่มีมูลค่าตลาดค้าปลีกอาเซียนรวมกันไม่ต่ำกว่า 320 ล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือประมาณ 6 เท่าของตลาดค้าปลีกไทย อีกทั้งจากแนวโน้มของกลุ่มประชากรที่มีรายได้ปานกลางขึ้นไปคาดว่าจะมีจำนวนเพิ่มขึ้นเป็น 300 ล้านคนในปี 2558 จึงนับว่าเป็นอีกหนึ่งธุรกิจบริการที่ได้รับความสนใจจากนักลงทุน

นับว่าเป็นทั้งโอกาสและความท้าทายสำหรับผู้ประกอบการค้าปลีกไทย ซึ่งโอกาสหนึ่งที่นาจะเห็นได้ชัดคือ การได้ประโยชน์จากการขยายตัวของตลาดที่กว้างขึ้น ทั้งกำลังซื้อของประชากรในประเทศไทย ประชากรภายในอาเซียนและนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ โดยเฉพาะที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยเพิ่มขึ้น จะช่วยกระตุ้นการเติบโตของธุรกิจค้าปลีกให้ขยายตัวตามไปด้วย ทั้งนี้ปัจจัยหนุนที่ทำให้ธุรกิจค้าปลีกมีแนวโน้มขยายตัว ได้แก่

1. พฤติกรรมผู้บริโภคอาเซียนที่เปลี่ยนแปลงไป เริ่มมีความหลากหลาย โดยเฉพาะอย่างยิ่งการเพิ่มขึ้นของรายได้ประชากร และการเข้าสู่ความเป็นสังคมเมือง ทำให้พฤติกรรมการเลือกซื้อสินค้าของผู้บริโภคเปลี่ยนแปลงไป สอดคล้องไปกับรายได้ของประชากรในอาเซียนที่คาดว่าจะมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นตามไปด้วย

2. อัตราการขยายตัวของความเป็นเมือง (Urbanization) ของประชากรอาเซียนที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น นับเป็นอีกหนึ่งปัจจัยสำคัญที่กระตุ้นให้ธุรกิจค้าปลีกมีแนวโน้มเติบโต สอดคล้องไปกับการเข้าสู่สังคมเมืองและนับเป็นโอกาสของผู้ประกอบการค้าปลีกไทยในการขยายการลงทุนในตลาดอาเซียน
3. การขยายตัวของภาคธุรกิจท่องเที่ยวของภูมิภาคอาเซียน นับเป็นอีกหนึ่งปัจจัยที่กระตุ้นการเติบโตของธุรกิจค้าปลีกเนื่องจากการช้อปปิ้ง (Shopping) นับเป็นอีกหนึ่งกิจกรรมที่ได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยวต่างชาติ

แต่อย่างไรก็ตาม การขยายธุรกิจค้าปลีกในประเทศต่างๆ ในอาเซียน ก็มีความท้าทายหลายประการ ได้แก่

1. การเรียนรู้และเข้าใจในความต้องการและพฤติกรรมของผู้บริโภคแต่ละประเทศในอาเซียน
2. ศึกษาทำเลที่ตั้งที่เหมาะสม เช่น ย่านศูนย์การค้า ชุมชน เป็นต้น การหาทำเลที่ตั้ง เป็นปัจจัยสำคัญของการทำธุรกิจค้าปลีก
3. ศึกษารูปแบบการดำเนินธุรกิจ เพราะโอกาสในการดำเนินธุรกิจในตลาดค้าปลีกของแต่ละประเทศในอาเซียนมีความแตกต่างกันไป ขึ้นอยู่กับพฤติกรรมและระดับรายได้ของผู้บริโภค
4. การหาพันธมิตรทางการค้า หรือเครือข่าย ที่เป็นผู้ประกอบการท้องถิ่นที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญในระบบ
5. การศึกษากฎระเบียบต่าง ๆ เงื่อนไข หรือข้อจำกัดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจค้าปลีก

ในตลาดค้าปลีกของไทยเอง ผู้ประกอบการเองก็ต้องเร่งพัฒนาตัวเอง โดยเน้นการพัฒนาคุณภาพการให้บริการลูกค้า ซึ่งรวมถึงการให้บริการรูปแบบใหม่ๆ สร้างแบรนด์ให้เป็นที่จดจำ รักษาฐานลูกค้าเดิมและขยายฐานลูกค้าใหม่ เพื่อพร้อมกับการแข่งขันกับบริษัทค้าปลีกต่างชาติ เพราะบริษัทต่างชาติอาจจะได้เปรียบผู้ประกอบการท้องถิ่นในเรื่องของเงินทุนและความชำนาญในการประกอบธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่ แต่ผู้ประกอบการท้องถิ่นยังมีความได้เปรียบในด้านการเข้าใจพฤติกรรมผู้บริโภคและความต้องการของลูกค้าเป็นอย่างดี ซึ่งถือเป็นหัวใจสำคัญในการรักษาฐานลูกค้าเดิมไว้ได้

## ปัจจัยความเสี่ยง

### ความเสี่ยงจากการหาที่ดินเพื่อดำเนินการโครงการใหม่

เนื่องจากที่ดินเป็นปัจจัยหลักของบริษัทในการดำเนินธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า การจัดหาที่ดินในแต่ละบริเวณที่มีความเหมาะสมและมีความเป็นไปได้ในการดำเนินธุรกิจและทางการเงิน ไม่ใช่สามารถจะทำได้โดยง่าย และโดยเร็ว ในพื้นที่บางบริเวณอาจจะมีที่ดินที่มีความเหมาะสมในการทำธุรกิจเหลืออยู่ไม่กี่แห่งเท่านั้น และในการจัดหาที่ดินจำเป็นต้องมีการเจรจาต่อรองกับเจ้าของที่ดินในการขอเช่าที่ดินระยะยาวหรือขอซื้อที่ดินซึ่งอาจจะใช้เวลา ความพยายาม และเทคนิคในการเจรจาพอสมควร โดยเฉพาะที่ดินที่มีเจ้าของหลายราย ความยากลำบากในการสรุปเงื่อนไขในสัญญาเช่าที่ดินหรือสัญญาซื้อขายที่ดินย่อมมีมากขึ้น นอกจากนี้ การขยายสาขาจำนวนมากของผู้ค้าปลีกรูปแบบใหม่ (Modern Trade Retailers) ขนาดใหญ่ ก็อาจส่งผลกระทบให้บริษัทมีความเสี่ยงจากการหาที่ดินเพื่อดำเนินการโครงการใหม่เพิ่มขึ้นด้วย เนื่องจากผู้ค้าปลีกดังกล่าวจะเข้ามาแข่งขันในการหาที่ดินกับบริษัท

อย่างไรก็ตาม จากประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจมาหลายปี ทำให้ผู้บริหารของบริษัทมีทักษะ วิธีการ และเทคนิคในการติดต่อและเจรจาต่อรองกับเจ้าของที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพ และได้รับเงื่อนไขที่ดีในสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวของทุกโครงการ นอกเหนือจากนี้ บริษัทยังได้รับการแนะนำที่ดินจากผู้ค้าปลีกที่ต้องการเช่าพื้นที่ในโครงการใหม่ๆ ของบริษัท

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

### ความเสี่ยงจากการแข่งขันทางธุรกิจ

ความเสี่ยงจากการแข่งขันทางธุรกิจในปัจจุบัน จะเกิดจากคู่แข่งโดยอ้อมซึ่งได้แก่ ผู้ค้าปลีกที่ดำเนินการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าเองโดยอาจจะมีการแข่งขันกับบริษัทในด้านการจัดหาที่ดิน การดึงดูดลูกค้าผู้บริโภค และการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ในกรณีที่มีการเปิดดำเนินการศูนย์การค้าในบริเวณที่ใกล้เคียงกันกับศูนย์การค้าของบริษัท อาจจะทำให้บริษัทมีความเสี่ยงเรื่องจำนวนผู้บริโภคที่ลดลง ทำให้มีผลกระทบต่อผลการดำเนินธุรกิจของผู้ค้าปลีกที่เช่าพื้นที่ของบริษัท ซึ่งอาจจะมีผลกระทบต่ออัตราการเช่า และราคาเช่าและค่าบริการ แต่จากประสบการณ์ที่ผ่านมา เนื่องจากที่ตั้งโครงการของบริษัทตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ และพื้นที่ครอบคลุมกลุ่มผู้บริโภค (Coverage Area)<sup>1</sup> ของศูนย์การค้าแบบเปิด อยู่ในบริเวณ 1-2 กิโลเมตรจากศูนย์การค้า ซึ่งไม่กว้างมากนัก ดังนั้นบริษัทจึงไม่ได้รับผลกระทบจากการมีศูนย์การค้ามาเปิดใหม่ในบริเวณใกล้เคียงมากนัก อย่างไรก็ตามเพื่อลดผลกระทบดังกล่าว และเพื่อพยายามรักษาระดับอัตราการเช่า ราคาเช่าและค่าบริการ บริษัทได้มีการจัดทำโครงการส่งเสริมการขายเป็นระยะๆ และมีการปรับเปลี่ยนให้ผู้เช่าพื้นที่ที่เป็นสิ่งดึงดูด (Magnet) เข้ามาในศูนย์เพื่อให้มีผู้เช่าพื้นที่และผู้บริโภคเข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้าของบริษัทมากขึ้น อย่างไรก็ตามความเสี่ยงในการแข่งขัน ทางธุรกิจจากคู่แข่งโดยตรงเริ่มสูงขึ้น เนื่องจากมีคู่แข่งที่ทำธุรกิจศูนย์การค้าแบบเปิด (Open-air Shopping Center) เพิ่มขึ้น ส่วนใหญ่เป็นเจ้าของที่ดิน ทั้งนี้ การพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า นั้น ต้องอาศัยประสบการณ์ และหลักทฤษฎีของการพัฒนาศูนย์การค้าอย่างมืออาชีพ อีกทั้ง บริษัท มีศูนย์การค้าที่ดำเนินการอยู่ 22 โครงการ ซึ่งทำให้ต้นทุนในการบริหารศูนย์การค้าค่อนข้างต่ำ หากเทียบกับ คู่แข่ง ซึ่งมีศูนย์การค้าเพียงแห่งเดียว ส่วนคู่แข่งที่มีเงินทุนจำนวนมาก เช่น กลุ่มดิสเคาท์โลดส์ และ บิ๊กซี กลุ่มนี้มีแนวโน้มที่จะมุ่งเน้นทำธุรกิจโดยเฉพาะส่วนที่ตนถนัดซึ่งคือการค้าปลีกเท่านั้น ดังนั้นจึงมีโอกาสที่บริษัทสามารถจะเข้าไปตอบสนองความต้องการในการพัฒนาพื้นที่ได้ และจะเป็นผู้เช่าหลักที่มีศักยภาพของบริษัทต่อไป

#### หมายเหตุ

1 พื้นที่ครอบคลุมกลุ่มผู้บริโภค (Coverage Area) หมายถึง บริเวณที่เป็นที่อยู่ของผู้บริโภคที่เป็นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของร้านค้าปลีกในโครงการ

## ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้เช่าหลักในศูนย์การค้าชุมชน

ในโครงการศูนย์การค้าชุมชนของบริษัทผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)<sup>1</sup>จะเป็นสิ่งดึงดูดผู้เช่าร่วม (Co-Tenants)<sup>2</sup>เข้ามาเช่าพื้นที่ส่วนอื่นๆ ภายในโครงการของบริษัท ดังนั้น บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าหลักของบริษัทเลิกสัญญาหรือปิดกิจการลงซึ่งอาจส่งผลให้ผู้เช่าพื้นที่ร่วมต้องยกเลิกสัญญาตามไปด้วย ความเสี่ยงดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อรายได้หลักของบริษัทได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้เรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าจำนวนหนึ่งจากผู้เช่าหลักทุกราย และผู้เช่าพื้นที่ร่วมบางราย ณ วันที่ทำสัญญาเช่าพื้นที่ไปแล้วทำให้ความเสี่ยงดังกล่าวน้อยลงนอกจากนี้ในกรณีที่ผู้เช่าหลักเลิกกิจการเนื่องจากนโยบายภายในของผู้เช่าหลักเอง ผู้เช่าจะดำเนินการหาผู้เช่ารายอื่นมาเช่าแทน เช่น เซยู ซูเปอร์มาร์เก็ต (Seiyu Supermarket) จากประเทศญี่ปุ่น ซึ่งเป็นผู้เช่าหลักของโครงการศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Shopping Center) สุขุมวิท 3 เดิม มีนโยบายเลิกดำเนินธุรกิจในต่างประเทศ เซยูได้ดำเนินการหาผู้เช่าพื้นที่รายอื่น (ที่ได้รับความเห็นชอบจากบริษัท) มาเช่าพื้นที่แทน (ปัจจุบันท็อปส์มาร์เก็ต เป็นผู้เช่าหลักในโครงการ สุขุมวิท 3) ทำให้บริษัทก็ยังคงมีรายได้ต่อเนื่องต่อไปทั้งนี้ หากผู้เช่าพื้นที่เลิกกิจการโดยไม่ชำระค่าเช่าและค่าบริการ บริษัทสามารถยึดพื้นที่คืนเพื่อนำออกให้ผู้เช่าพื้นที่รายอื่นเช่าต่อไป โดยไม่ชำระคืนค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าแต่อย่างใด และบริษัทมั่นใจว่าบริษัทไม่มีปัญหาในการหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ โดยเฉพาะผู้เช่าหลัก เนื่องจากตลาดค้าปลีกยังคงมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง และบริษัทยังได้รับการติดต่อขอเช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าอย่างต่อเนื่อง

### หมายเหตุ

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

## ความเสี่ยงเรื่องการจัดหาผู้เช่าพื้นที่

บริษัทอาจมีความเสี่ยงในเรื่องการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ ในบางศูนย์การค้าที่บริษัททำสัญญาเช่าที่ดินกับเจ้าของที่ดินมีระยะยาวกว่าสัญญาเช่าพื้นที่กับผู้เช่าหลัก ซึ่งได้แก่โครงการบางบอนและประชาอุทิศ 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 ซูเปอร์มาร์เก็ตซึ่งปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็น แม็กซ์แวลู ได้ตกลงต่อสัญญาเช่าพื้นที่ซึ่งเท่ากับอายุที่เหลือของสัญญาเช่าที่ดินแล้ว

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

แม้ว่าในบางโครงการของบริษัทจะมีผู้เช่าเกือบเต็มโครงการ เหลือพื้นที่เพียงแคบบางห้องเท่านั้น แต่บริษัทมีนโยบายเข้มงวดที่จะคัดเลือกผู้เช่าพื้นที่ที่ทำธุรกิจไม่แข่งขันกับผู้เช่าพื้นที่เดิม ไม่ทำธุรกิจที่เป็นอบายมุข ไม่สร้างผลกระทบต่อโครงการหรือผู้เช่าพื้นที่รายอื่นมีฐานะทางการเงินดี และมีความผสมผสานเป็นอย่างดีกับผู้เช่าอื่นในศูนย์การค้า (Tenant Mix)

## ความเสี่ยงเนื่องจากต้นทุนของที่ดินในการดำเนินโครงการใหม่เพิ่มขึ้น

ในการดำเนินโครงการใหม่ ต้นทุนของที่ดินอาจจะเพิ่มขึ้นเนื่องจากค่าเช่าที่ดินเพิ่มขึ้นจากราคาที่ดินที่สูงขึ้น หรือบริษัทอาจจะจำเป็นต้องซื้อที่ดิน ในกรณีที่เจ้าของที่ดินต้องการขายที่ดินมากกว่าให้เช่าระยะยาว และไม่มีที่ดินที่อื่นในบริเวณที่มีศักยภาพในการดำเนินการศูนย์การค้าดีกว่าที่ดินดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม โดยทั่วไปแล้วบริษัทจะเลือกดำเนินโครงการศูนย์การค้าที่มีผลตอบแทนดีเท่านั้น ถ้าต้นทุนของที่ดินมีราคาสูงขึ้น บริษัทจะพิจารณาค่าเช่าและค่าบริการจากลูกค้าผู้เช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นตามสัดส่วนเพื่อให้ได้ผลตอบแทนในการดำเนินโครงการที่ใกล้เคียงระดับเดิมทำให้บริษัทสามารถลดผลกระทบจากความเสี่ยงจากการที่ดินต้นทุนของที่ดินในการดำเนินโครงการใหม่เพิ่มขึ้นได้จากสถานการณ์การแข่งขันด้านค่าปลีกที่รุนแรงมากขึ้น ผู้ค้าปลีกส่วนใหญ่ยอมที่จะจ่ายค่าเช่าและค่าบริการที่สูงขึ้นในทำเลที่โดดเด่นที่สุดในบริเวณต่างๆ เพื่อยึดพื้นที่และสร้างรายได้เปรียบในการดำเนินธุรกิจค้าปลีกต่อสู้แข่งกับคู่แข่งค้าปลีก

## ความเสี่ยงจากการขาดความต่อเนื่องในการดำเนินโครงการของบริษัท

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

อายุสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ นับจากวันที่ 31 ธ.ค.58	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	%
น้อยกว่า 5 ปี	43,407	11%
5 - 10 ปี	21,610	5%
มากกว่า 10 ปี	159,642	39%
บริษัทเป็นเจ้าของที่ดิน	183,904	45%
รวมพื้นที่ให้เช่า	408,563	100%

## ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ ที่มีจำนวนจำกัด

เนื่องจากในการดำเนินธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า จำเป็นต้องอาศัยบุคลากรระดับบริหารที่มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจด้านศูนย์การค้าเป็นอย่างมาก ทั้งด้านการจัดหาที่ดินเพื่อดำเนินโครงการออกแบบรูปแบบ (Concept) ของโครงการ การจัดหาผู้เช่าพื้นที่ และการบริหารโครงการและพื้นที่ส่วนกลาง เป็นต้น ประกอบกับการที่บริษัทมีจำนวนพนักงานอยู่ในระดับที่ไม่มากนักดังนั้นในกรณีที่เหตุการณ์ที่บริษัทต้องสูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปหรือมีจำนวนไม่เพียงพอ อาจส่งผลให้บริษัทต้องประสบปัญหาในการดำเนินธุรกิจได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ดำเนินการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว โดยการจัดหาบุคลากรเพิ่มเติม ทำการฝึกอบรมและพัฒนาความรู้ความสามารถ 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

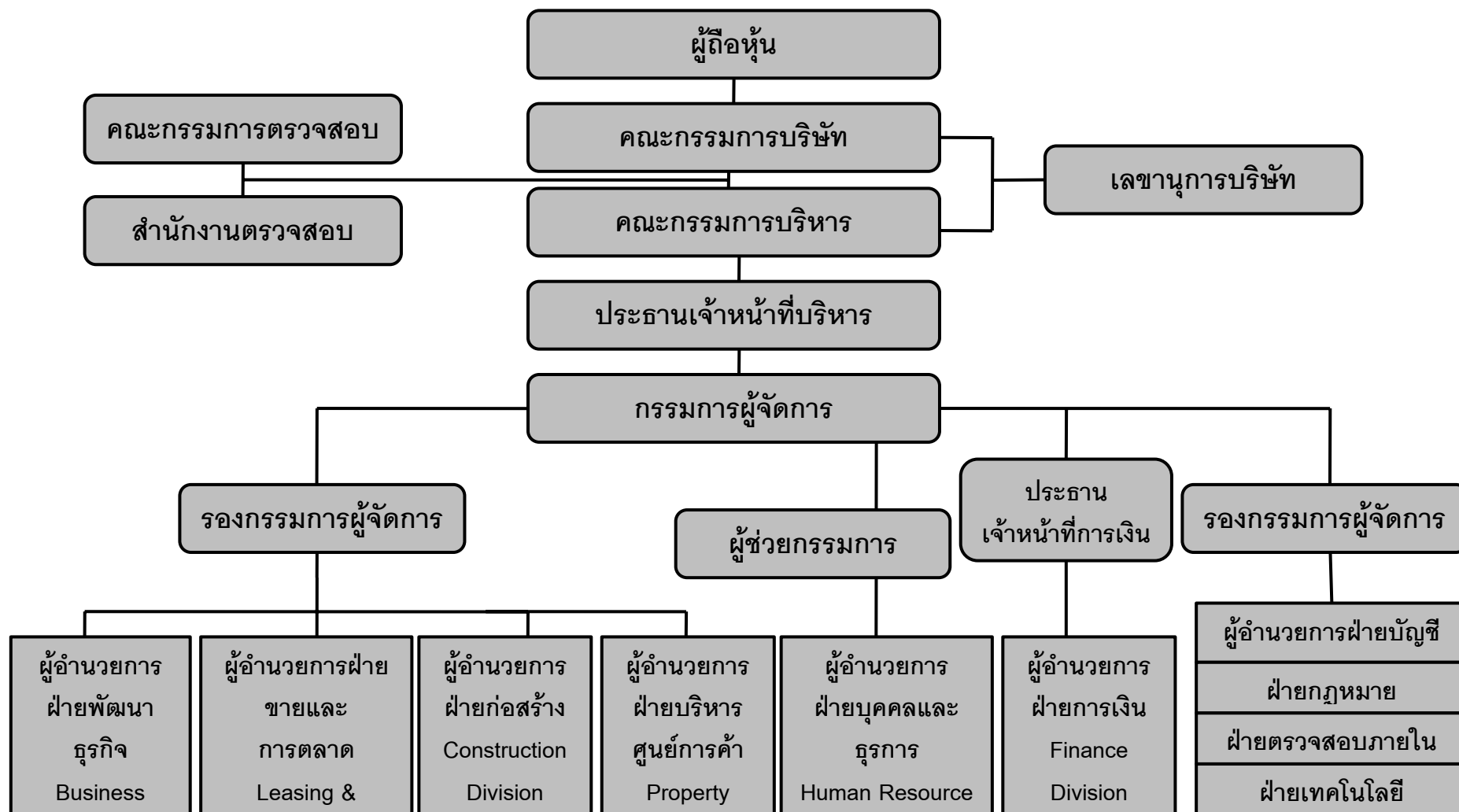
## ความเสี่ยงจากความล่าช้าในการชำระค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการของโครงการต่างๆ

บริษัทมีรายได้หลักจากการให้เช่าพื้นที่โครงการ ดังนั้นหากผู้เช่าส่วนใหญ่ไม่สามารถชำระค่าเช่าและค่าบริการได้ตามกำหนดระยะเวลา อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทได้ อย่างไรก็ตามบริษัทได้ทำสัญญาเช่าระยะยาวกับกลุ่มลูกค้า โดยเฉพาะผู้เช่าหลัก โดยรับค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าจำนวนหนึ่ง ซึ่งทำให้ผู้เช่าหลักเหล่านี้มีภาระที่จะต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการส่วนที่เหลืออยู่ไม่มากนัก จึงลดความเสี่ยงที่ผู้เช่าหลักจะไม่ชำระค่าเช่าและค่าบริการได้ นอกจากนี้บริษัทจะติดตามดูแลการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าทั้งผู้เช่าหลักและผู้เช่ารายย่อยอย่างสม่ำเสมอ อีกทั้ง บริษัทยังมีเงินประกันการเช่าและบริการที่ได้รับจากลูกค้าจำนวน 6-12 เดือน เพื่อลดความเสี่ยงที่เกิดความล่าช้าหรือค้างชำระค่าเช่าและค่าบริการ

## ความเสี่ยงจากการดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้

ตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ กำหนดให้บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ในอัตราส่วนไม่เกิน 1.5: 1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) 0.22 เท่า ดังนั้นความเสี่ยงจากการดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ของบริษัทจึงอยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำ

## โครงสร้างองค์กร



# โครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการ

## ผู้ถือหุ้น

กลุ่มผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก ที่มีชื่อปรากฏตามทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2558 มีดังต่อไปนี้

ชื่อผู้ถือหุ้น <sup>1</sup>		จำนวนหุ้น	สัดส่วนร้อยละ
1	บมจ.เมเจอร์ซีเนเพล็กซ์กรุ๊ป <sup>2</sup>	422,807,383	23.80
2	LUCKY SECURITIES, INC. <sup>3</sup>	143,661,366	8.09
3	นายพนพร วิฑูรชาติ	109,357,561	6.16
4	นายพงศ์กิจ สุทรพงศ์	102,345,154	5.76
5	MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC <sup>3</sup>	52,000,000	2.93
6	นางสาวอาทิตย์ จันทระประภา	42,308,886	2.38
7	กองทุนเปิด เค20 ซีเคิร์ทหุ้นระยะยาวปันผล	37,506,120	2.11
8	นางเกศินี วิฑูรชาติ	32,354,522	1.82
9	นางสุพรรณ วิฑูรชาติ	27,402,217	1.54
10	นางสาวธัญจิรา พจน์เกษมสิน	26,092,352	1.47
รวม		995,835,561	56.05
จำนวนหุ้นสามัญทั้งหมด		1,776,607,541	100.00

- หมายเหตุ: 1 ผู้ถือหุ้นทั้ง 10 รายดังกล่าว ไม่มีความเกี่ยวข้องกันตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 258 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง) อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นหมายเลข 3 และ 8 มีความสัมพันธ์ในฐานะหลานและอา และผู้ถือหุ้นหมายเลข 3 และ 9 มีความสัมพันธ์ในฐานะบุตรและมารดา ทั้งนี้ ไม่มีผู้ใดมีอิทธิพลต่อการออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้น ต่างคนต่างมีอิสระในการออกเสียง
- 2 บริษัท เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ได้ส่งบุคคลเข้าเป็นกรรมการ คือ นายวิชา พูลวรลักษณ์ นายวิวัฒน์ องค์กรวิสุทธิ และ นางสาวจิตาภัสร์ อิศราพรพัฒน์
- 3 ไม่มีกรรมการ ผู้บริหาร หรือกลุ่มบริษัทในเครือของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) รวมถึงผู้ที่เกี่ยวข้อง มีส่วนได้ส่วนเสียในลักษณะการถือหุ้นแทน (Nominee) ของบุคคลดังกล่าว อยู่ในรายชื่อผู้ถือหุ้นที่เป็นนิติบุคคล ได้แก่ LUCKY SECURITIES, INC. และ MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC นิติบุคคลดังกล่าวไม่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในบริษัท (อาทิ ไม่ได้ส่งบุคคลเข้ามาเป็นกรรมการที่มีอำนาจในการจัดการในบริษัท เป็นต้น)

## นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัท มีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะกิจการในแต่ละงวดบัญชีหลังจากหักขาดทุนสะสมยกมาแล้ว (ถ้ามี) และมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอในการขยายธุรกิจของบริษัท โดยการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวต้องไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจโดยปกติของบริษัท

สำหรับการพิจารณาการจ่ายเงินปันผลจากบริษัท ย่อยซึ่งบริษัทถือหุ้นในอัตราเกินกว่าร้อยละ 50 ให้แก่บริษัท นั้น จะคำนึงถึง นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อยและความต้องการใช้เงินสดของบริษัท และบริษัทย่อยเป็นสำคัญ เพื่อให้บริษัทสามารถจ่ายเงินปันผลได้ตามนโยบายข้างต้น

ทั้งนี้ นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อยที่จะจ่ายให้บริษัท หากบริษัทย่อยไม่มีโครงการที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้ว บริษัทย่อยมีนโยบายที่จะจ่ายเงินปันผลไม่ต่ำกว่าร้อยละ 60 ของกำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะกิจการในแต่ละงวดบัญชีหลังจากหักขาดทุนสะสมยกมาแล้ว (ถ้ามี)

ปี 2558 มีมติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2558 ที่ประชุมในวันที่ 22 เมษายน 2558 ให้อนุมัติจ่ายเงินปันผลสำหรับปี 2557 โดยจ่ายเป็นหุ้นปันผลในอัตรา 5 หุ้นเดิม:1 หุ้นปันผลคิดเป็น 0.20 บาทต่อหุ้นและจ่ายปันผลเป็นเงินสดหุ้นละ 0.02223 บาทรวมจ่ายปันผลทั้งสิ้น 0.22223 บาทต่อหุ้น

## โครงสร้างการจัดการ

คณะกรรมการบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วย 3 ชุด โดยแบ่งออกได้ดังนี้

1. คณะกรรมการบริษัท
2. คณะกรรมการบริหาร
3. คณะกรรมการตรวจสอบ

### 1. คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการของบริษัทประกอบด้วยกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิจำนวน 12 ท่าน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ดังนี้

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	พลวรลักษณ	กรรมการ
7. นายวีรวัฒน์	องค์วาสิฏฐ์	กรรมการ
8. นางสาวฐิตาภัสร์	อิสราพรพัฒน์	กรรมการ
9. นายชัย	จรุงธนาภิบาล	กรรมการอิสระ
10. นางนันทิยา	มนตริวัต	ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
11. นายเดช	บุลสุข	กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
12. นางสาวปัทมทิพย์	สุนทรส	กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ

## กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัท

กรรมการซึ่งมีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทคือ นาย อรรถพันธ์ ทรัพย์ประภา, นายพงศ์กิจ สุทธิพงศ์, นายณพพร วิฑูรชาติ, นายสมนึก พจน์เกษมสิน และนายกิตตินันท์ สำนวจรวมผล กรรมการสองในห้าคนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

## ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

### 1. การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัท ได้ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ให้เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท และได้ปฏิบัติหน้าที่ตามวัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ด้วยความระมัดระวังเพื่อรักษาผลประโยชน์ของบริษัทและรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น

### 2. การทบทวนและให้ความเห็นชอบกับนโยบายที่เหมาะสม

คณะกรรมการบริษัทรับผิดชอบในการทบทวนและให้ความเห็นชอบกับนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัทที่เสนอโดยคณะกรรมการบริหาร เว้นแต่เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนดำเนินการ

### 3. การกำกับดูแลคณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่กำกับดูแลให้คณะกรรมการบริหารดำเนินงานตามนโยบายที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพ และแจ้งให้คณะกรรมการบริหารนำเสนอเรื่องที่มีสาระสำคัญต่อการดำเนินงานของบริษัท รายการระหว่างบุคคลที่เกี่ยวข้องกันอื่นๆ ให้พิจารณาโดยเป็นไปตามกฎระเบียบ ข้อบังคับของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ หากจำเป็นคณะกรรมการบริษัทจะว่าจ้างที่ปรึกษา

ภายนอกเพื่อให้คำปรึกษาหารือให้ความเห็นทางวิชาชีพประกอบการตัดสินใจ ในเรื่องที่มีผลต่อการดำเนินธุรกิจอย่างมีสาระสำคัญของบริษัท

### 4. การจัดให้มีระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการบริษัทได้กำกับให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพ เป็นผู้ติดตามดำเนินการและประสานงานกับคณะกรรมการตรวจสอบ

### 5. การปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นอิสระของกรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร

คณะกรรมการตรวจสอบได้ใช้ดุลพินิจของตนอย่างเป็นอิสระ ในการพิจารณา กำหนดกลยุทธ์ การบริหารงาน การแต่งตั้งกรรมการ และเรื่องที่มีผลกระทบต่อผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท รวมถึงการเข้าถึงสารสนเทศทางการเงินและทางธุรกิจอื่นอย่างเพียงพอต่อการปฏิบัติหน้าที่และนโยบายการดำเนินงาน ตลอดจนการกำหนดงบประมาณประจำปี

### 6. อำนาจอนุมัติของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจอนุมัติเรื่องต่างๆ ของบริษัทตามขอบเขตหน้าที่ที่กำหนดโดยกฎหมาย ข้อบังคับของบริษัท ซึ่งรวมถึงการกำหนดและทบทวนวิสัยทัศน์ กลยุทธ์ในการดำเนินงาน การใช้อำนาจดำเนินการ งบประมาณประจำปี การปรับขึ้นค่าจ้างประจำปี เงินรางวัลประจำปี การให้รางวัลพิเศษ ผังการบริหารงาน ระเบียบการบริหารงานบุคคล การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินต่างๆ การเปลี่ยนแปลงหลักการบัญชี การตัดหนี้สูญ และการตั้งสำรองหนี้สูญ การว่าจ้าง โอนย้าย การให้พ้นจากการเป็นพนักงาน สำหรับพนักงานระดับผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการขึ้นไป

## 2. คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารมีประกอบด้วยกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ 5 ท่าน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 มีดังนี้

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. นายณพพร วิฑูรชาติ	ประธานกรรมการบริหาร
2. นายวิชา พูลวรลักษณ์	กรรมการบริหาร
3. นายสมนึก พจน์เกษมสิน	กรรมการบริหาร
4. นายกิตตินันท์ สำนวจรวมผล	กรรมการบริหาร
5. นางสาวฐิติตาภัสร์ อิศวาพรพัฒน์	กรรมการบริหาร

### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

(รายงานการประชุมครั้งที่ 1/2545 วันที่ 26 สิงหาคม 2545)

1. มีอำนาจสั่งการ วางแผน และดำเนินการของบริษัท ให้เป็นไปตามนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด
2. มีอำนาจอนุมัติเรื่องการลงทุนในโครงการใหม่
3. มีอำนาจอนุมัติค่าใช้จ่ายหรือการจ่ายเงินที่เกินอำนาจของฝ่ายจัดการ วงเงินเกิน 1,000,000 ต่อครั้ง
4. มีอำนาจแต่งตั้ง และบริหารงาน ระดับฝ่ายขึ้นไป เพื่อประโยชน์และประสิทธิภาพการจัดการที่ดีและโปร่งใส
5. มีอำนาจพิจารณากำหนดสวัสดิการพนักงานให้เหมาะสมกับสถานการณ์ ประเพณีปฏิบัติและสอดคล้องกับกฎหมายที่บังคับใช้อยู่

6. ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมายในแต่ละช่วงเวลาจากคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ การอนุมัติรายการของคณะกรรมการบริหารดังกล่าวข้างต้น จะไม่รวมถึงการอนุมัติรายการที่คณะกรรมการบริหารหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดกับบริษัทหรือบริษัทย่อย รวมทั้งรายการที่กำหนดให้ต้องขอความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่สำคัญของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์

### 3. คณะกรรมการตรวจสอบ (Audit Committee)

คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ 3 ท่าน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 มีดังนี้

ชื่อ-สกุล		ตำแหน่ง
1. นางนันทิยา	มนตรวิวัฒน์	ประธานกรรมการตรวจสอบ
2. นางสาวปัทมทิพย์	สุนทรส*	กรรมการตรวจสอบ
3. นายเดช	บุลสุข	กรรมการตรวจสอบ

\*นางสาวปัทมทิพย์ สุนทรส เป็นกรรมการตรวจสอบที่มีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานงบการเงิน

### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ
2. สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ
3. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
4. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งและเสนอคำตอบแทนผู้สอบบัญชีของบริษัท
5. พิจารณาการเปิดเผยข้อมูลของบริษัท ในกรณีที่เกิดรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้มีความถูกต้องและครบถ้วน

6. จัดทำรายงานการกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
7. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

ทั้งนี้ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามวรรคหนึ่ง คณะกรรมการตรวจสอบมีความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการของบริษัทโดยตรง และคณะกรรมการของบริษัทยังคงมีความรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทต่อบุคคลภายนอก

## ผู้บริหาร

คณะผู้บริหารของบริษัท ประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิจำนวน 5 ท่าน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 มีดังนี้

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

### ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (รายงานการประชุมครั้งที่ 1/2545 วันที่ 26 สิงหาคม 2545)

- กำกับดูแลการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหารให้เป็นไปตามนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด

- ดำเนินกิจการและอนุมัติเรื่องดำเนินการตามที่คณะกรรมการบริษัทกำหนดไว้ในอำนาจดำเนินการ เช่น

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

**ยกเว้น** การดำเนินการใดก็ตาม ขอบบังคับของบริษัท หลักเกณฑ์ของกฎหมาย หรือหลักเกณฑ์ของหน่วยงานที่ควบคุมดูแลบริษัทกำหนดให้ต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น ให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะต้องดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังกล่าวทั้งหมด

- สำหรับการตัดสินใจลงทุนในธุรกิจต่างๆ และการกู้ยืมเงิน ประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นคราวๆ ไป

- สำหรับการดำเนินงานที่เกี่ยวกับรายการเกี่ยวโยงกัน และรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัท ประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และตามที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด

### กรรมการผู้จัดการ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการผู้จัดการ

(รายงานการประชุมครั้งที่ 1/2545 วันที่ 26 สิงหาคม 2545)

กรรมการผู้จัดการมีขอบเขตอำนาจหน้าที่ในการทำธุรกรรมเช่นเดียวกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร แต่วงเงินที่กรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติได้มีจำนวนน้อยกว่าประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

### เลขานุการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทได้มีมติแต่งตั้งให้ นางสาวพรทิพา รุจิไพโรจน์ ซึ่งดำรงตำแหน่ง รองกรรมการผู้จัดการ เป็นเลขานุการบริษัทตั้งแต่วันที่ 8 พฤษภาคม 2551 ซึ่งทำหน้าที่ให้คำแนะนำด้านกฎหมายและบัญชีและกฎเกณฑ์ต่างๆที่คณะกรรมการจะต้องทราบและปฏิบัติหน้าที่ในการดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการ รวมทั้งประสานงานให้มีการปฏิบัติตามมติคณะกรรมการ

## การประชุมคณะกรรมการบริษัท

ในปี 2556-2558 บริษัท มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท และแสดงจำนวนครั้งที่เข้าประชุมของกรรมการแต่ละท่าน ดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท	ตำแหน่ง	2556 (ประชุม 5 ครั้ง)	2557 (ประชุม 5 ครั้ง)	2558 (ประชุม 4 ครั้ง)
นายอรณพ จันทรประภา	ประธานกรรมการ	5	5	4
นายพงศ์กิจ สุทธพงศ์	รองประธาน กรรมการ	4	4	4
นายณพพร วิฑูรชาติ	กรรมการ	5	5	4
นายสมนึก พจน์เกษมสิน	กรรมการ	5	5	4
นายกิตติพันธ์ สำนวจรวมผล	กรรมการ	5	5	4
นายวิชา พูลวรลักษณ์	กรรมการ	4	5	4
นายวีรวัฒน์ องค์วาสิฏฐ์	กรรมการ	5	5	4
นายวิเชฐ ตันตวานิช*	กรรมการ	1	-	-
นางสาวฐิตาภัสร์ อิศราพรพัฒน์*	กรรมการ	4	5	4
นายชัยจุง ธนาภิบาล	กรรมการอิสระ	5	5	4
นางนันทิยา มนตรีวัต	ประธานกรรมการ ตรวจสอบและ กรรมการอิสระ	5	5	4
นายเดช บุลสุข	กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ	5	5	3
นางสไบทิพย์ สุนทรส	กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ	5	5	4
นางสาวพรทิพา รุจิไพโรจน์**	กรรมการ	-	-	1
นางจิตธาดา เปาอินทร์**	กรรมการ	-	-	1
นางพรรณรวิ ผ่องพันธ์**	กรรมการ	-	-	1

\*นางสาวฐิตาภัสร์ อิศราพรพัฒน์ได้รับอนุมัติแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 27 มีนาคม 2556 แทนนายวิเชฐ ตันตวานิช

\*\*นางสาวพรทิพา รุจิไพโรจน์ นางจิตธาดา เปาอินทร์ และนางพรรณรวิ ผ่องพันธ์ ได้รับอนุมัติแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2558 และได้ลาออกจากตำแหน่งเมื่อวันที่ 4 สิงหาคม 2558

## การสรรหากรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการของบริษัททำหน้าที่เป็นคณะกรรมการสรรหา โดยในการคัดเลือกบุคคลที่จะได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ จะพิจารณาจากคุณสมบัติ ความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ และเวลาที่จะเข้าร่วมประชุมกับคณะกรรมการ บริษัทโดยสม่ำเสมอ ทั้งนี้ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะเป็นผู้แต่งตั้ง กรรมการโดยใช้เสียงข้างมากตามหลักเกณฑ์และวิธีการ ดังต่อไปนี้

- (1) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งๆ จะมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
- (2) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งๆ จะใช้คะแนนเสียงที่ตนมีอยู่ทั้งหมดตาม
  - (1) เพื่อเลือกตั้งบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้กรรมการคนใดมากหรือน้อยกว่ากรรมการคนอื่นๆ ไม่ได้
  - (3) บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับ จะได้รับแต่งตั้งให้เป็นกรรมการเท่ากับจำนวนกรรมการที่จะพึงมี

หรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลลงได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมาจะมีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ผู้เป็นประธานเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง กรรมการจำนวนหนึ่งในสามจะต้องออกจากตำแหน่ง และถ้าจำนวนกรรมการจะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้แล้ว ให้กรรมการในจำนวนที่ใกล้ที่สุดกับส่วนหนึ่งในสามออกจากตำแหน่งในปีที่หนึ่งและปีที่สอง ภายหลังจดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน การออกจากตำแหน่งของกรรมการตามวาระจะใช้วิธีจับสลากกัน ส่วนในปีต่อไป ให้กรรมการผู้ที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง ทั้งนี้ กรรมการที่ออกตามวาระนั้น อาจถูกเลือกกลับเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ก็ได้

### ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

#### (1) ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (audit fee)

บริษัทจ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชี ให้แก่สำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับผู้สอบบัญชีและสำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัดในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา มีจำนวนเงินรวม 763,000 บาท

#### (2) ค่าบริการอื่น (non-audit fee)

บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีการจ่ายค่าตอบแทนของงานบริการอื่น ในรอบปีที่ผ่านมาหรือในอนาคตอันเกิดจากการตกลงที่ยังให้บริการไม่แล้วเสร็จในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา

## รายละเอียดเกี่ยวกับคณะกรรมการและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท

### 1. นายอรณพ จันทรประภา • อายุ 68 ปี • สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 0.29

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

### 2. นายพงศ์กิจ สุทธพงศ์ • อายุ 55 ปี • สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 6.76

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

### 3. นายณพพร วิฑูรชาติ • อายุ 51 ปี • สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 6.18

ตำแหน่ง	กรรมการ • ประธานกรรมการบริหาร • วิชาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร • กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ สาขาคอมพิวเตอร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง</li> <li>• ประกาศนียบัตรหลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 70 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ปี 2548</li> <li>• หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง (CMA) รุ่นที่ 8 สถาบันวิทยาการตลาดทุน (วตท.) ปี 2552</li> <li>• หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง ด้านการค้าและพาณิชย์ (TEPCoT) รุ่นที่ 3 สถาบันวิทยาการการค้า ปี 2553</li> <li>• หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง ด้านการบริหารงานพัฒนาเมือง (มหานคร) รุ่นที่ 1 สถาบันพัฒนาเมือง ปี 2554</li> <li>• หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักรภาครัฐร่วมเอกชน (ปรอ.รุ่นที่55) วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร สถาบันวิชาการป้องกันประเทศ ปี 2555</li> <li>• หลักสูตรนักบริหารระดับสูงด้านการพัฒนารัฐกิจอุตสาหกรรมและการลงทุน (วธอ. รุ่นที่1) สถาบันวิทยาการธุรกิจและอุตสาหกรรม ปี 2556</li> <li>• หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงด้านวิทยาการพลังงาน รุ่นที่ 6 (วพน. รุ่นที่ 6) สถาบันวิทยาการพลังงาน ปี 2558</li> </ul>
ประสบการณ์ในการทำงาน	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2537 – ปัจจุบัน: กรรมการและประธานกรรมการบริหาร บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า</li> <li>• 2537 – ปัจจุบัน: ผู้จัดการทั่วไป บริษัท เสี่ยงสมบูรณ์ จำกัด ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์</li> <li>• 2533 – ปัจจุบัน: กรรมการผู้บริหาร บริษัท วิฑูรโฮลดิ้ง จำกัด ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์</li> <li>• 2530 – 2533: วิศวกร บริษัท เอส ซี ที คอมพิวเตอร์ จำกัด ธุรกิจคอมพิวเตอร์</li> </ul>

### 4. นายสมนึก พจน์เกษมสิน • อายุ 58 ปี • สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 0.20

ตำแหน่ง	กรรมการ • กรรมการบริหาร • กรรมการผู้จัดการ • กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ปริญญาโท บัญชีมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li> <li>• ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>• ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) ปี 2548 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</li> </ul>
ประสบการณ์ในการทำงาน	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2545 – ปัจจุบัน: กรรมการ กรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า</li> <li>• 2544 – 2545: Corporate Services Group Director บริษัท โมทีแชนแนล (ประเทศไทย) จำกัด ธุรกิจบริการด้านส่งเสริมการตลาด</li> <li>• 2534 – 2542: ผู้ช่วยกรรมการผู้อำนวยการสายบริหารภายใน บริษัท อินเทอร์เน็ตเอ็นเนต เอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโทรคมนาคม</li> <li>• 2531 – 2534: ผู้จัดการฝ่ายการเงิน บริษัท โรงงานทอผ้า กรุงเทพ จำกัด ธุรกิจสิ่งทอ</li> <li>• 2528 – 2531: นักบัญชีต้นทุน บริษัท แผลมทองสหการ จำกัด ธุรกิจการเกษตร</li> <li>• 2523 – 2528: ผู้ตรวจบัญชีอาวุโส บริษัท เอสซีวี ณ ถลาง จำกัด ธุรกิจตรวจสอบบัญชี</li> </ul>

### 5. นายกิตตินันท์ ส้ารวจรวมผล • อายุ 53 ปี • สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 0

ตำแหน่ง	กรรมการ • กรรมการบริหาร • ประธานเจ้าหน้าที่การเงิน • กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ปริญญาโท สาขาการเงิน สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจ ศศินทร์ แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>• ปริญญาตรี สาขา Computer Science, Boston University, Massachusetts, USA.</li> </ul>

- ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) ปี 2547 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- ประสบการณ์ในการทำงาน • 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 : รองกรรมการผู้จัดการบริษัทหลักทรัพย์ ไทยพาณิชย์ จำกัด
  - 2540 – 2545 : Head of Thailand Research Thailand / Indonesia / Philippines Strategist Vice President / Senior Analyst, Salomon Smith Barney ธุรกิจที่ปรึกษาทางการเงิน

#### 6. นายวิชา พูลวรลักษณ์ • อายุ 52 ปี • สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 0

- ตำแหน่ง กรรมการ • กรรมการบริหาร
- คุณวุฒิทางการศึกษา • ปริญญาโท บริหารธุรกิจบัณฑิต มหาวิทยาลัยนานาชาติ ซานดิเอโก, USA.  
• ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ประสบการณ์ในการทำงาน • 2546 – ปัจจุบัน: กรรมการและกรรมการบริหาร บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
- 2555– ปัจจุบัน: ประธานกรรมการบริหาร มูลนิธิ เมเจอร์ แคร์
  - 2538 – ปัจจุบัน: กรรมการและประธานกรรมการบริหาร บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโรงภาพยนตร์และโบว์ลิง

#### 7. นายวิวัฒน์ องค์กรวิมล • อายุ 45 ปี • สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 0.03

- ตำแหน่ง กรรมการ
- คุณวุฒิทางการศึกษา • ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต. Boston University, USA.  
• ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
• ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) ปี 2547 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- ประสบการณ์ในการทำงาน • 2546 – ปัจจุบัน: กรรมการ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
- 2545 – ปัจจุบัน: กรรมการและกรรมการบริหาร บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโรงภาพยนตร์และโบว์ลิง
  - 2554 – ปัจจุบัน: ประธานกรรมการบริหาร บริษัท ไอศกรีม จำกัด โรงแรม โซฟีเทล โซ แบงคอก ธุรกิจโรงแรม
  - 2554– ปัจจุบัน: ประธานกรรมการบริหาร บริษัท วีวันดา รีสอร์ทแอนด์สปา จำกัด โรงแรมวีวันดา-รีสอร์ทแอนด์สปา หัวหิน, โรงแรมวีวันดา เชียงใหม่ เดอะไฮ รีสอร์ทธุรกิจโรงแรม
  - 2554– ปัจจุบัน: ประธานกรรมการบริหาร บริษัท วีวันดา บีช พัทยา จำกัด โรงแรมวีวันดา รีสอร์ท พัทยา ธุรกิจโรงแรม

## 8. นางสาววิภาภรณ์ อิศราพรพัฒน์ • อายุ 47 ปี • สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 0

ตำแหน่ง	กรรมการ • กรรมการบริหาร
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ สาขาบัญชี มหาวิทยาลัยรามคำแหง</li> <li>ประกาศนียบัตรหลักสูตร Director Certification Program (DCP 148/2554) ปี 2554 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</li> </ul>
ประสบการณ์ในการทำงาน	<p>2556- ปัจจุบัน: กรรมการ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า</p> <p>2556 – ปัจจุบัน รองประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชีและการเงิน บริษัท เมเจอร์ซินีเพล็กซ์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโรงภาพยนตร์และโบว์ลิง</p> <p>2558 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เมเจอร์ โบริลกรุ๊ป จำกัด</p> <p>2556- ปัจจุบัน: กรรมการ บริษัท เอ็มพิคเจอร์ส จำกัด</p> <p>2556- ปัจจุบัน: กรรมการ บริษัท เอ็ม วี ดี จำกัด</p> <p>2556- ปัจจุบัน: กรรมการ บริษัท เอ็มเทอร์รี่ไนน์ จำกัด</p> <p>2555 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เค อารีน่า จำกัด</p> <p>2555 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เอ็มพิคเจอร์ส เอ็นเตอร์เทนเมนท์ จำกัด (มหาชน)</p> <p>2554 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไทยทิกเก็ตเมเจอร์ จำกัด</p> <p>2554 – ปัจจุบัน: กรรมการ บริษัท ทาเลนส์วัน จำกัด</p> <p>2554 – ปัจจุบัน: กรรมการ บริษัท อีจีวี เอ็นเตอร์เทนเมนท์ จำกัด (มหาชน)</p> <p>2552-2556: ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน บริษัท เมเจอร์ซินีเพล็กซ์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)</p> <p>2534 –2552: ผู้จัดการฝ่ายบัญชี บริษัท วิคแอนด์สูลันด์ จำกัด (มหาชน)</p>

## 9. นายชัย จรุงธนาภิบาล • อายุ 61 ปี • สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 0

ตำแหน่ง	กรรมการอิสระ
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> <li>บัณฑิตมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li> <li>บัณฑิตบัณฑิต คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Certification Program (DCP) ปี 2546 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</li> <li>ประกาศนียบัตร หลักสูตร Audit Committee Program (ACP) ปี 2548 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</li> </ul>
ประสบการณ์ในการทำงาน	<p>2546 – ปัจจุบัน: กรรมการอิสระ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า</p> <p>2545 – ปัจจุบัน: กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโรงภาพยนตร์และโบว์ลิง</p> <p>2550 – ปัจจุบัน: กรรมการอิสระกรรมการตรวจสอบและกรรมการบริหารความเสี่ยง บริษัท อาหารสยาม จำกัด (มหาชน) ธุรกิจผลิตผลไม้กระป๋องเพื่อการส่งออก</p> <p>2549 – ปัจจุบัน: กรรมการอิสระกรรมการตรวจสอบและประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง บริษัท โออิชิ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจเครื่องดื่มและร้านอาหาร</p> <p>2557 – ปัจจุบัน: ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบบริษัท ค้าเหล็กไทย จำกัด (มหาชน) ธุรกิจศูนย์บริการเหล็ก</p> <p>2543 – ปัจจุบัน: กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท ทิมพีซีซี จำกัด (มหาชน)</p>

ธุรกิจผลิตรถจักรยานไฟฟ้า

• 2523 – 2540: กรรมการบริหารและประธานเจ้าหน้าที่การเงิน กลุ่มบริษัท ไมเนอร์

10. นางนันทิยา มนตรีวัต • อายุ 67 ปี • สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 0.29

ตำแหน่ง ประธานกรรมการตรวจสอบ • กรรมการอิสระ

คุณวุฒิทางการศึกษา • ปริญญาโท สาขาคณิตศาสตร์ประยุกต์ University of Manitoba, Canada  
• ปริญญาตรี สาขาสถิติ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
• ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Certification Program (DCP) ปี 2543 จากสมาคมส่งเสริมสถาบัน  
กรรมการบริษัทไทย (IOD)  
• ประกาศนียบัตร หลักสูตร Audit Committee Program (ACP) ปี 2548 จากสมาคมส่งเสริมสถาบัน  
กรรมการบริษัทไทย (IOD)

ประสบการณ์ในการทำงาน • 2546 – ปัจจุบัน: ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ  
บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า  
• 2551 – ปัจจุบัน: กรรมการ บริษัท ไทยสมุทร แอสเซท จำกัด  
• 2550 – ปัจจุบัน: ประธานกรรมการ บริษัท เมืองไทยแมนเนจเม้นท์ จำกัด  
• 2550 – 2558: กรรมการ บริษัท เมืองไทย เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)  
• 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 65 ปี • สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 0.15

ตำแหน่ง กรรมการตรวจสอบ • กรรมการอิสระ

คุณวุฒิทางการศึกษา • ปริญญาตรี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์  
• ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) ปี 2547 จากสมาคมส่งเสริมสถาบัน  
กรรมการบริษัทไทย (IOD)

ประสบการณ์ในการทำงาน • 2547 – ปัจจุบัน: กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)  
ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า  
• 2554 – ปัจจุบัน: กรรมการอิสระ บริษัท ปทุมไรซ์มิลแอนด์แกรนารี จำกัด (มหาชน)  
• 2547 – ปัจจุบัน: ประธานกรรมการบริหาร บริษัท ซีซีซี บิซิเนส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด  
• 2547 – ปัจจุบัน: กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ บริษัท ดี เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)  
• 2544 – ปัจจุบัน: กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ บริษัท อีออน ธนสินทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด  
(มหาชน)  
• 2554 – 2558: ประธานกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน บริษัท จีเอ็มเอ็ม แกรมมี่ จำกัด (มหาชน)  
• 2545 – 2558: กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ บริษัท จีเอ็มเอ็ม แกรมมี่ จำกัด (มหาชน)  
• 2545 – 2556: กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ บริษัท เจมาร์ท จำกัด (มหาชน)  
• 2549 – 2552: ที่ปรึกษา คณะกรรมการบริษัท บริษัท เพชรดินท์เบเกอร์ จำกัด (มหาชน)  
• 2545 – 2552: กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ บริษัท จีเอ็มเอ็ม มีเดีย จำกัด (มหาชน)  
• 2547 – 2549: ประธานกิตติมศักดิ์ บริษัท แมคไทย จำกัด (แมคโดนัลด์ประเทศไทย)  
ธุรกิจอาหาร Fast Food  
• 2544 – 2549: ประธาน มูลนิธิ โรนัลด์ แมคโดนัลด์ เฮาส์  
• 2527 – 2547: ผู้ก่อตั้ง และประธานกรรมการ บริษัท แมคไทย จำกัด (แมคโดนัลด์ประเทศไทย)  
ธุรกิจอาหาร Fast Food

**12. นางสาวไพบทีย์ สุนทรส • อายุ 68 ปี • สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 0.07**

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

**หมายเหตุ**

ไม่มีความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหารแต่ละท่าน

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทได้นับรวมหุ้นของคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะด้วย ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น วันที่ 30 ธันวาคม 2558

## รายละเอียดเกี่ยวกับคณะผู้บริหาร

### 1. นายสมนึก พจน์เกษมสิน • อายุ 58 ปี

ตามที่ปรากฏในรายละเอียดเกี่ยวกับคณะกรรมการบริษัท

### 2. นายกิตตินันท์ สารจรรวมผล • อายุ 53 ปี

ตามที่ปรากฏในรายละเอียดเกี่ยวกับคณะกรรมการบริษัท

### 3. นางสาวพรทิพา รุจิไพโรจน์ • อายุ 52 ปี

ตำแหน่ง เลขานุการบริษัท • รองกรรมการผู้จัดการ

คุณวุฒิทางการศึกษา • ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์  
• ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยกรุงเทพ  
• ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
• หลักสูตรการเมืองการปกครองในระบอบประชาธิปไตยสำหรับผู้บริหารระดับสูง (ปปร.) รุ่นที่ 17 สถาบันพระปกเกล้า ปี 2556

ประสบการณ์ในการทำงาน • 2547 – ปัจจุบัน: รองกรรมการผู้จัดการ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)  
ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า  
• 2534 – 2547: ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส บริษัท อินเทอร์เน็ตเอ็นจิเนียริ่ง จำกัด (มหาชน)  
ธุรกิจโทรคมนาคม  
• 2531 – 2534: ผู้ช่วยผู้ตรวจสอบบัญชีอาวุโส บริษัท ดีลรอยท์ฟู้ดโฮมส์ ไซยศ จำกัด  
ธุรกิจตรวจสอบบัญชี

### 4. นายธงชัย ตันตีสานิต • อายุ 44 ปี

ตำแหน่ง รองกรรมการผู้จัดการ

คุณวุฒิทางการศึกษา • ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์ธุรกิจ University of California, Los Angeles, USA

ประสบการณ์ในการทำงาน • 2557 – ปัจจุบัน: รองกรรมการผู้จัดการ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)  
ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า  
• 2544 – 2556: ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ บริษัท เซ็นทรัลเวิลด์คอร์ปอเรชั่น จำกัด  
ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า  
• 2540 – 2543: ผู้จัดการฝ่าย Company Operate Service Station (COSS)  
บริษัท ไมบิล ออยส์(ประเทศไทย)(จำกัด) (มหาชน)  
ธุรกิจพลังงานและสาธารณูปโภค  
• 2539 – 2540: ผู้จัดการฝ่ายธุรการกลาง  
Metro Chrysler Co., Ltd.

# รายงานการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

คณะกรรมการบริษัทได้ตระหนักถึงบทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบ ตามข้อพึงปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการบริษัท จดทะเบียน (Code of Best Practices) เพื่อให้การดำเนินงานขององค์กรเกิดความโปร่งใสในการปฏิบัติงานและเพิ่มความน่าเชื่อถือต่อองค์กรให้เป็นไปตามหลักมาตรฐานสากล ตลอดจนเพิ่มความสามารถในการเติบโตอย่างมั่นคงของบริษัท คณะกรรมการบริษัทจึงได้นำเอาแบบประเมินตนเอง เรื่องการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีมาใช้เป็นเครื่องมือในการพัฒนาระบบการกำกับดูแลกิจการของบริษัทให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Governance) ที่กำหนดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัทได้กำหนดแนวทาง นโยบายและวิธีการปฏิบัติงานที่สอดคล้องกับองค์กรแบ่งออกเป็น 5 หมวด ดังนี้

## หมวดที่ 1 สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัท ตระหนักถึงสิทธิของผู้ถือหุ้น ความเพียงพอและทันต่อเหตุการณ์ของข้อมูลเพื่อใช้ในการตัดสินใจ การแจ้งข่าวสารและสารสนเทศของบริษัทเป็นไปตามข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

### การเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นศึกษาข้อมูลก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นล่วงหน้า

- เพื่อให้ผู้ถือหุ้นทุกรายได้รับข้อมูลที่ชัดเจนเพียงพอและมีเวลาศึกษาข้อมูลก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นล่วงหน้า บริษัทจึงได้เผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับ วัน เวลา สถานที่ และกำหนดวาระการประชุมผู้ถือหุ้นไว้อย่างชัดเจน โดยเผยแพร่ข้อมูลดังกล่าวผ่านระบบ SET Portal ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และในเว็บไซต์ของบริษัทล่วงหน้าประมาณ 1-2 เดือนก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น
- ในการจัดส่งเอกสารการประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทได้มอบหมายให้บริษัท ศูนย์ฝากหลักทรัพย์(ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นนายทะเบียนหุ้นของบริษัทเป็นผู้จัดส่งหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2558 ให้แก่ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าก่อนวันประชุม 14 วัน รวมทั้งได้เผยแพร่ข้อมูลประกอบวาระการประชุมผู้ถือหุ้นล่วงหน้าทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทก่อนจัดส่งเอกสาร เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีเวลาเพียงพอในการพิจารณาวาระการประชุมและข้อมูลประกอบการประชุมโดยมี

ข้อมูลเหมือนกับข้อมูลในรูปแบบเอกสารที่บริษัทจะจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นซึ่งเปิดเผยข้อมูลดังต่อไปนี้

1. หนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2558
2. เอกสารแนบ 1 รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2557
3. เอกสารแนบ 2 รายงานประจำปี 2557
4. เอกสารแนบ 3 รายละเอียดการตั้งสำรองตามกฎหมายสำหรับผลการดำเนินงานและการจ่ายเงินปันผลประจำปี 2557
5. เอกสารแนบ 4 รายละเอียดเกี่ยวกับการลดทุนจดทะเบียน
6. เอกสารแนบ 5 รายละเอียดเกี่ยวกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนและจัดสรรเพื่อรองรับการจ่ายเงินปันผลตามวาระที่ 3
7. เอกสารแนบ 6 รายละเอียดเกี่ยวกับการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิให้สอดคล้องกับการลดทุน และ เพิ่มทุน
8. เอกสารแนบ 7 รายละเอียดการเลือกตั้งกรรมการทดแทนผู้ที่ออกจากตำแหน่งตามวาระและแต่งตั้งกรรมการใหม่
9. เอกสารแนบ 8 รายละเอียดคำตอบแทนกรรมการ
10. เอกสารแนบ 9 รายละเอียดเกี่ยวกับการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีประจำปี 2558 และกำหนดค่าสอบบัญชี
11. ข้อมูลประวัติกรรมการอิสระผู้มอบฉันทะ
12. แบบหนังสือมอบฉันทะ แบบ ก
13. แบบหนังสือมอบฉันทะ แบบ ข
14. แบบหนังสือมอบฉันทะ แบบ ค
15. หลักฐานแสดงสิทธิเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น
16. ข้อบังคับบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้น
17. แผนที่ตั้งสถานที่ประชุม

- การจัดส่งเอกสารสารสนเทศให้แก่ผู้ถือหุ้นทราบเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงมีการแจ้งข่าวสารของบริษัทผ่านระบบ Set Portal ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

- เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง สามารถมอบฉันทะให้กรรมการอิสระหรือบุคคลใดๆ เข้าร่วมประชุมแทนตนโดยใช้หนังสือมอบฉันทะที่บริษัทได้จัดส่งไปพร้อมกับหนังสือบอกกล่าวเชิญประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งทางบริษัทได้แนบเอกสารหรือ

หลักฐานที่ผู้เข้าร่วมประชุมต้องแสดงก่อนเข้าร่วมประชุม พร้อมทั้งข้อมูลของกรรมการอิสระที่บริษัทกำหนดให้เป็นผู้รับมอบฉันทะ โดยผู้ถือหุ้นสามารถดาวน์โหลดแบบหนังสือมอบฉันทะผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทได้ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ

### การดำเนินการในวันประชุมผู้ถือหุ้น

#### 1. การอำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหุ้นในการใช้สิทธิ

- ในวันประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทได้อำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะของผู้ถือหุ้นในการลงทะเบียนเพื่อเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น โดยบริษัทได้จัดให้มีการลงทะเบียนและนับคะแนนเสียงโดยใช้ระบบบาร์โค้ด(Barcode)ที่แสดงถึงเลขทะเบียนของผู้ถือหุ้นแต่ละราย เพื่อให้ขั้นตอนลงทะเบียนเป็นไปอย่างรวดเร็ว รวมทั้งแจกใบลงคะแนนเสียงให้กับผู้ถือหุ้นที่มาประชุมด้วยตนเองก่อนการประชุม นอกจากนี้บริษัทได้จัดให้มีจุดตรวจเอกสารกรณีรับมอบฉันทะและจัดเตรียมอาหารแสดงมปสำหรับปิดหนังสือมอบฉันทะไว้บริการโดยมีเจ้าหน้าที่คอยอำนวยความสะดวกตลอดการลงทะเบียน ซึ่งบริษัทได้เปิดรับลงทะเบียนก่อนเริ่มการประชุมไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง

- ในวันประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเริ่มประชุม ผู้ดำเนินการประชุมได้ชี้แจงรายละเอียดกฎเกณฑ์ที่ใช้ในการประชุม ขั้นตอนการลงคะแนนเสียง และวิธีการนับคะแนนเสียง ตามที่บริษัทได้แจ้งในหนังสือเชิญประชุมให้ผู้ถือหุ้นทราบในที่ประชุมอีกครั้ง ซึ่งสรุปได้ดังนี้

(1) ในการออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุม ผู้ถือหุ้นหนึ่งคนมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ถือ โดยให้นับหนึ่งหุ้นเท่ากับหนึ่งเสียง

(2) บัตรลงคะแนนที่มีการทำเครื่องหมายเกินกว่าหนึ่งช่อง หรือ บัตรลงคะแนนที่มีการออกเสียงโดยแสดงเจตนาขัดกัน หรือ บัตรลงคะแนนที่มีการขีดฆ่าและไม่มีลายมือชื่อกำกับ หรือ บัตรลงคะแนนที่มีลงคะแนนที่ลงคะแนนเสียงเกินกว่าเสียงที่มีอยู่ จะถือเป็นบัตรเสีย และในกรณีที่ผู้ถือหุ้นต้องการแก้ไขการออกเสียง โปรดขีดฆ่าของเดิมและลงชื่อกำกับ ทั้งนี้การลงคะแนนที่แตกต่างไปจากที่กล่าวข้างต้น ถือว่าการลงคะแนนดังกล่าวเป็นโมฆะ

(3) กรณีผู้ถือหุ้นต่างประเทศ ที่แต่งตั้งให้คัสโตเดียน (Custodian) เป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น สามารถลงคะแนนเสียงเห็นด้วยหรือไม่เห็นด้วย หรือคัดค้านหรือไม่คัดค้านในวาระใดก็ได้ โดยแยกเสียงที่จะทำการลงคะแนนเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถือ

(4) เพื่อให้การดำเนินการพิจารณาในแต่ละวาระเป็นไปด้วยความรวดเร็วและมีประสิทธิภาพ บริษัทจะสอบถามที่ประชุมว่ามีผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะคนใดไม่เห็นด้วยหรือคัดค้านหรือไม่ในแต่ละวาระ หากวาระใดไม่มีผู้คัดค้านไม่เห็นด้วยหรือคัดค้าน จะถือว่าที่ประชุมมีมติเอกฉันท์ในวาระนั้นๆ แต่หากมี บริษัทจะดำเนินการเก็บเฉพาะบัตรที่ไม่เห็นด้วยหรือคัดค้านออกเสียงก่อน และใช้วิธีหักคะแนนเสียงออกจากจำนวนเสียงทั้งหมด โดยจะถือว่าส่วนที่เหลือเป็นคะแนนเสียงที่เห็นด้วย ทั้งนี้สำหรับผู้คัดค้านเห็นด้วยนั้น จะขอให้ผู้ถือหุ้นเก็บบัตรลงคะแนนเอาไว้ก่อนและส่งคืนแก่เจ้าหน้าที่ของบริษัทหลังการประชุม เพื่อให้ประกอบเป็นหลักฐานการประชุมต่อไป

- บริษัทให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมภายหลังจากประธานในที่ประชุมเปิดการประชุมแล้ว สามารถออกเสียงลงคะแนนในวาระที่อยู่ระหว่างการพิจารณาและยังไม่ได้มีการลงมติ และนับเป็นองค์ประชุมตั้งแต่วันที่ได้นำเข้าประชุมเป็นต้นไป จึงอาจทำให้มีผู้ออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระไม่เท่ากันได้

#### 2. การเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ร่วมแสดงความคิดเห็น

- บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นร่วมแสดงความคิดเห็น ข้อเสนอแนะ หรือซักถามในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับวาระการประชุมต่างๆอย่างเท่าเทียมกันก่อนการลงมติใดๆ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับทราบข้อมูล และรายละเอียดในวาระต่างๆอย่างเพียงพอ โดยจะขอความร่วมมือจากผู้ถือหุ้นในการงดเว้นการซักถามหรือแสดงความคิดเห็นในประเด็นที่ซ้ำกัน ทั้งนี้ เพื่อเป็นการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายอื่นได้ใช้สิทธิอย่างทั่วถึงและเพื่อให้ระยะเวลาการประชุมอยู่ในเวลาที่เหมาะสม

- ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นมีคำถามที่นอกเหนือหรือไม่เกี่ยวข้องกับวาระที่กำลังพิจารณาอยู่ บริษัทจะเปิดโอกาสให้สอบถามหรือให้ข้อเสนอแนะในวาระอื่นๆในช่วงท้ายของการประชุม เพื่อให้การประชุมเป็นไปอย่างต่อเนื่องตามลำดับวาระ

### การเปิดเผยมติการประชุมผู้ถือหุ้นและการจัดทำรายงานการประชุม

- บริษัทได้เปิดเผยมติการประชุมให้สาธารณชนทราบถึงผลการลงคะแนนในแต่ละวาระผ่านระบบ Set Portal ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

- บริษัทได้บันทึกรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นอย่างครบถ้วน ประกอบด้วยข้อมูลที่สำคัญต่างๆ ได้แก่ รายชื่อ

กรรมการที่เข้าร่วมประชุม ขึ้นตอนและวิธีการลงคะแนนเสียง มติที่ประชุม ผลการลงคะแนนเสียงของแต่ละวาระ รวมถึง คำถามคำตอบ ข้อเสนอแนะ และความคิดเห็นของผู้ถือหุ้นที่ เสนอในที่ประชุม และได้จัดทำรายงานการประชุมสามัญผู้ถือ หุ้นส่งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและกระทรวง พาณิชยภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด ภายใน 14 วันนับ แต่วันประชุม

- บริษัทได้มีการบันทึกภาพและเสียงการประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่ง เปิดเผยแพร่รายละเอียดสาระสำคัญของการซักถามระหว่าง ที่ประชุมและผลการลงคะแนนของแต่ละวาระในเว็บไซต์ของ บริษัทภายหลังเสร็จสิ้นการประชุม เพื่อช่วยให้ผู้ถือหุ้นที่ไม่ สามารถเข้าร่วมการประชุมสามารถติดตามรายละเอียดและใช้ อ้างอิงในภายหลังได้

## หมวดที่ 2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัทคำนึงถึงการดูแล รักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุก ราย ทุกกลุ่ม ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้ถือหุ้นรายย่อย ผู้ ถือหุ้นที่เป็นบุคคลธรรมดา นักลงทุนสถาบัน ผู้ถือหุ้นสัญชาติ ไทย หรือผู้ถือหุ้นต่างชาติ ให้ได้รับสิทธิและการปฏิบัติที่เท่า เทียมกัน เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้น จึงได้กำหนดนโยบาย ในการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้นไว้ดังนี้

### การเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอวาระการประชุมและ เสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับพิจารณาคัดเลือกเป็นกรรมการ ของบริษัทเป็นการล่วงหน้า

บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอวาระการประชุมและ เสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับพิจารณาคัดเลือกเป็นกรรมการของ บริษัท เป็นการล่วงหน้า โดยเผยแพร่หลักเกณฑ์ดังกล่าวผ่าน ระบบSet Portal ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและใน เว็บไซต์ของบริษัท ([www.siamfuture.com](http://www.siamfuture.com)) สำหรับการประชุม สามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2558 บริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้น สามารถเสนอวาระการประชุมและเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับ พิจารณาคัดเลือกเป็นกรรมการของบริษัท ตั้งแต่วันที่ 12 พฤศจิกายน 2557 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557 โดยสามารถส่ง แบบเสนอวาระการประชุมและแบบเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการ พิจารณาคัดเลือกเป็นกรรมการ พร้อมเอกสารหลักฐาน ผ่าน ทางฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ โดยมีหลักเกณฑ์ดังนี้

บริษัทให้สิทธิผู้ถือหุ้นรายเดียวหรือหลายรายที่ถือหุ้น ณ วันที่เสนอวาระการประชุม นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า ร้อยละ 5 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของ

บริษัท ที่จะเสนอวาระการประชุมและเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับ พิจารณาคัดเลือกเป็นกรรมการของบริษัทเป็นการล่วงหน้า โดย คณะกรรมการบริษัทจะกลั่นกรองตามหลักเกณฑ์ของบริษัท เพื่อพิจารณาบรรจุเป็นวาระการประชุม และแจ้งในหนังสือนัด ประชุมว่าเป็นวาระที่กำหนดโดยผู้ถือหุ้น

อย่างไรก็ดี ในช่วงเวลาดังกล่าว ไม่มีผู้ถือหุ้นเสนอวาระ การประชุมและเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาคัดเลือกเป็น กรรมการบริษัทเป็นการล่วงหน้าแต่อย่างใด

### การเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าประชุมด้วย ตนเองมอบฉันทะให้ผู้อื่นมาประชุมและออกเสียงลงมติ แทน

บริษัทได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถมาเข้าประชุมได้ ด้วยตนเอง โดยการมอบฉันทะให้กรรมการอิสระที่ไม่มีส่วนได้ เสียในวาระพิจารณาเลือกตั้งกรรมการเป็นผู้มอบฉันทะจาก ผู้ถือหุ้น หรือบุคคลใดๆเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงมติแทน ตนเองได้ โดยใช้หนังสือมอบฉันทะตามแบบที่กรมพัฒนา ธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์กำหนด บริษัทได้จัดส่งหนังสือ มอบฉันทะไปพร้อมกับหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งได้ส่งให้ผู้ ถือหุ้นล่วงหน้า 14 วันก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น รวมทั้งเผยแพร่ใน เว็บไซต์ของบริษัทอีกด้วย

### การป้องกันการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทให้ความสำคัญในเรื่องการให้ข้อมูลภายในของ บริษัท ข้อมูลที่ยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชนหรือข้อมูลที่ อาจจะมีผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ของบริษัท บริษัทจึงได้มี การกำหนดแนวปฏิบัติสำหรับผู้บริหารและพนักงาน ดังนี้

- บริษัทได้มีการดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน โดย กำหนดให้ผู้บริหารและพนักงานต้องรักษาความลับของ บริษัทและลูกค้าของบริษัทมิให้นำข้อมูล ซึ่งอาจได้รับทราบมา โดยตำแหน่งหน้าที่ไปใช้ในทางที่จะก่อให้เกิดประโยชน์ส่วนตน หรือเกิดความเสียหายต่อบริษัท และลูกค้าของบริษัท
- กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารต้องรายงานการ เปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทตามกฎระเบียบ ของสำนักงานกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่ง ประเทศไทย
- กำหนดระเบียบห้ามผู้บริหารของบริษัท ทำการซื้อขาย หลักทรัพย์ของบริษัทในช่วง 1 เดือนก่อนที่งบการเงินของ บริษัทจะเผยแพร่ต่อสาธารณชน

- บริษัทได้กำหนดให้มีการสอบทานการซื้อขายหลักทรัพย์ของบุคคลที่เกี่ยวข้องอยู่เสมอ และห้ามมิให้พนักงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการทางการเงินเปิดเผยการเงินให้บุคคลอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องกับการจัดการทางการเงินทราบในช่วงตั้งแต่วันปิดงวดของการเงินจนถึงวันเปิดเผยการเงินดังกล่าว

#### การมีส่วนได้เสียของกรรมการ

เพื่อป้องกันการดำเนินงานที่อาจเป็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทได้กำหนดนโยบายและการดำเนินการรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

- กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารระดับสูงต้องรายงานการมีส่วนได้เสียของตนเองและบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง เมื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการหรือผู้บริหารระดับสูงเป็นครั้งแรก
- ในการพิจารณาการลงทุน หรือรายการที่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้อง เป็นอำนาจของคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้กรรมการที่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสีย ไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุม

#### หมวดที่ 3 บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม โดยคำนึงถึงการดูแลคุ้มครองสิทธิและการปฏิบัติให้เกิดความเท่าเทียมกันของผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่ายเสมอมาโดยมีแนวทางการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ ดังนี้

##### 1) พนักงานและครอบครัว

บริษัทเชื่อมั่นในคุณค่าของคน โดยตระหนักว่าคนเป็นทรัพยากรหลักอันมีค่าที่จะขับเคลื่อนบริษัทให้ประสบความสำเร็จต่อไป บริษัทจึงมุ่งมั่นที่จะดูแลและสร้างคุณภาพชีวิตให้แก่พนักงานอย่างดีที่สุดในทุกๆ ด้าน ไม่ว่าจะเป็นด้านค่าตอบแทนและสวัสดิการ ด้านสิ่งแวดล้อม สุขภาพและความปลอดภัย ด้านการพัฒนาความรู้ความสามารถ หรือด้านกิจกรรมพนักงาน ซึ่งสามารถสรุปแนวทางการปฏิบัติได้ดังนี้

- บริษัทให้ผลตอบแทนและสวัสดิการแก่พนักงานทุกคนอย่างเหมาะสม โดยพิจารณาจากผลงานด้วยความเป็นธรรม และสามารถวัดผลได้ไม่ว่าจะเป็นรายได้ค่าตอบแทนรายเดือน โบนัสประจำปี การประกันชีวิต หรือกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เป็นต้น
- บริษัทปฏิบัติต่อพนักงานทุกคนด้วยความเป็นธรรมและความเท่าเทียมกัน เช่นการประเมินผลงานของพนักงาน การ

รักษาความลับประวัติการทำงาน และการใช้สิทธิต่างๆ ของพนักงาน เป็นต้น

- บริษัทมุ่งส่งเสริมและพัฒนาบุคลากร ให้มีความรู้ความสามารถอย่างต่อเนื่อง โดยมีการจัดการอบรม และมีการส่งผู้บริหารและพนักงานทุกระดับไปสัมมนาอยู่เสมอ
- บริษัทนึกถึงสิทธิของพนักงานเป็นสำคัญบริษัทได้เปิดโอกาสให้พนักงานร้องเรียนกรณีที่พนักงานไม่ได้รับความเป็นธรรมโดยตรงผ่านทางฝ่ายทรัพยากรบุคคล
- บริษัทดูแลรักษาสภาพแวดล้อมในที่ทำงานอยู่เสมอ เพื่อให้มีความปลอดภัย ถูกสุขลักษณะ และส่งผลให้การทำงานเป็นไปได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

##### 2) ลูกค้า

เพื่อให้ลูกค้าเกิดความมั่นใจและได้รับความพึงพอใจสูงสุด บริษัทจึงมุ่งมั่นและให้ความสำคัญกับการสร้างความสัมพันธ์และความร่วมมือกับลูกค้าในระยะยาว โดยยึดหลักความซื่อสัตย์สุจริต ความเชื่อถือและความไว้วางใจซึ่งกันและกัน รวมทั้งเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้ารายใหม่ๆ บริษัทยังคงพัฒนาศักยภาพของศูนย์การค้า ให้มีความหลากหลาย ทันสมัย และสอดคล้องกับสถานะทางเศรษฐกิจและสังคมที่เปลี่ยนแปลงไปอยู่เสมอ

นอกจากนี้บริษัทให้ความสำคัญต่อปัญหาและความต้องการของลูกค้าเป็นอันดับแรก บริษัทมีหน้าที่ในการสร้างความพึงพอใจสูงสุดให้กับลูกค้า ด้วยความเอาใจใส่และความรับผิดชอบบริษัทจึงกำหนดมาตรการเพื่อให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนปฏิบัติตามไปในทางเดียวกัน ดังต่อไปนี้

1. ยึดมั่นในการนำเสนอและส่งเสริมห้องเช่าที่ได้มาตรฐานและตรงกับความต้องการของลูกค้า
2. ยึดถือปฏิบัติตามเงื่อนไขและสัญญาต่างๆ ที่ได้ทำข้อตกลงไว้กับลูกค้าอย่างดีที่สุด
3. การเสนอราคาและเงื่อนไขการค้ำกับลูกค้าที่จัดอยู่ในกลุ่มเดียวกันต้องมีความเท่าเทียมกันหรืออยู่ในอัตราค่าเช่าที่ใกล้เคียงกัน
4. ให้ข้อมูลที่ต้องแก่ลูกค้าเกี่ยวกับลักษณะของโครงการ ตำแหน่ง และที่ตั้งของห้องเช่าให้ถูกต้องตามความเป็นจริง เพื่อสร้างความเชื่อมั่น และความเป็นธรรมให้กับลูกค้าของบริษัท
5. พร้อมทั้งจะตอบคำถามของลูกค้า รวมทั้งการดำเนินการเกี่ยวกับข้อร้องเรียน การให้คำแนะนำ และการติดตามผลความคืบหน้าในประเด็นต่างๆ ที่ได้รับแจ้งจากลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ

อย่างไรก็ตาม บริษัทได้กำหนดมาตรฐานการชดเชยลูกค้าไว้ในกรณีได้รับความเสียหายจากการละเมิด โดยบริษัทได้มีการดูแลลูกค้าตามนโยบายการดูแลลูกค้าและมีการแต่งตั้งผู้จัดการโครงการ ในโครงการ เพื่อเป็นศูนย์ร้องเรียนสำหรับลูกค้า ในกรณีที่ลูกค้ามีปัญหาและต้องการความช่วยเหลือโดยตรง

### 3) เจ้าหนี้

บริษัทคำนึงถึงความสัมพันธ์กับทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องรวมทั้งความสัมพันธ์กับเจ้าหนี้ โดยบริษัทมีแนวทางปฏิบัติต่อเจ้าหนี้เพื่อสร้างความเชื่อถือและความเป็นธรรมแก่เจ้าหนี้ ดังนี้

- บริษัทมีหน้าที่ในการสร้างความสัมพันธ์และปฏิบัติต่อเจ้าหนี้ โดยยึดหลักความซื่อสัตย์สุจริต ความเชื่อถือและไว้วางใจซึ่งกันและกัน
- บริษัทมีหน้าที่ในการรับผิดชอบ เอาใจใส่ และปฏิบัติตามข้อสัญญาและเงื่อนไขต่างๆที่ได้ทำข้อตกลงไว้กับเจ้าหนี้อย่างเคร่งครัด
- แจ้งให้เจ้าหนี้ทราบโดยไม่ปกปิดข้อเท็จจริง ในกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่ง หรือมีเหตุให้ผิดนัดชำระหนี้ เพื่อร่วมกันพิจารณาแนวทางแก้ไขโดยใช้หลักความสมเหตุสมผล
- บริหารจัดการเงินทุนให้มีโครงสร้างที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัท และรักษาความเชื่อมั่นต่อเจ้าหนี้

### 4) ผู้ถือหุ้น

บริษัทให้ความสำคัญและเคารพในสิทธิของผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียม โดยบริษัทมีหน้าที่ที่ต้องปกป้องและเคารพสิทธิของผู้ถือหุ้นขั้นพื้นฐานตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายและข้อบังคับบริษัท ได้แก่ สิทธิการซื้อขายหรือโอนหุ้น สิทธิในการมีส่วนร่วมแบ่งในกำไรของกิจการ สิทธิในการได้รับข่าวสารข้อมูลกิจการอย่างเพียงพอ สิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการ การแต่งตั้งผู้สอบบัญชี การกำหนดหรือแก้ไขข้อบังคับหรือหนังสือบริคณห์สนธิ การลดทุนหรือเพิ่มทุน การอนุมัติการรายพิเศษ เป็นต้น ทั้งนี้ บริษัทมีหน้าที่ที่ต้องส่งเสริมและสนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นใช้สิทธิในเรื่องต่างๆ ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีซึ่งได้เปิดเผยไว้ในหมวดที่ 1 สิทธิของผู้ถือหุ้น และหมวดที่ 2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

ปัจจุบันบริษัทดำเนินการปกป้องและดูแลสิทธิของผู้ถือหุ้นขั้นพื้นฐาน ทั้งสิทธิในการได้รับข้อมูลสารสนเทศ สิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น ตลอดจนสนับสนุนการใช้สิทธิ

นอกเหนือไปตามกฎหมาย นอกจากนี้บริษัทได้ประเมินผลและติดตามการดำเนินการเพื่อป้องกันความเสียหายจากการละเมิดของผู้ถือหุ้น โดยประเมินจากทั้งภายในและภายนอก ซึ่งจะประเมินกับฝ่ายจัดการที่ดำเนินการดูแลสิทธิ ผู้ถือหุ้น และประเมินผลจากภายนอก ในรูปของการประเมินคุณภาพการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้น(AGM Checklist) ซึ่งประเมินโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทยและสมาคมบริษัทจดทะเบียนเป็นประจำปี

### 5) พันธมิตรคู่ค้า

บริษัทมีหน้าที่ยึดถือการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการค้าและสัญญาที่กำหนดกับคู่ค้าอย่างเคร่งครัด และเปิดโอกาสให้คู่ค้าทุกรายนำเสนอบริการได้โดยเท่าเทียมกัน โดยผู้บริหารและพนักงานที่เกี่ยวข้องปฏิบัติตามต่อกับคู่ค้าด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและมีความเท่าเทียมกัน อีกทั้งการพิจารณาและตัดสินใจต่างๆตั้งอยู่บนพื้นฐานของการเปรียบเทียบคุณภาพและเงื่อนไขต่างๆ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทในระยะสั้นและยาวเป็นอันดับแรก นอกจากนี้ผู้บริหารและพนักงานที่เกี่ยวข้องยังต้องรักษาความลับของคู่ค้า โดยห้ามมิให้เรียกหรือรับทรัพย์สิน หรือผลประโยชน์ใดๆจากคู่ค้า รวมทั้งเปิดเผยข้อมูลหรือข้อเสนอของคู่ค้ารายหนึ่งหรือหลายรายให้กับคู่ค้ารายอื่นๆรับทราบทั้งทางตรงและทางอ้อม

### 6) คู่แข่ง

บริษัทปฏิบัติต่อคู่แข่งอย่างยุติธรรมตามกรอบการแข่งขันทางการค้าที่สูงจรรยาบรรณได้กรอบของกฎหมายและจริยธรรม รวมทั้งไม่เอาเปรียบคู่แข่งด้วยวิธีการไม่ชอบด้วยกฎหมายและทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งด้วยการกล่าวหาในทางร้ายโดยปราศจากข้อมูลที่เป็นความจริง

### 7) นักวิเคราะห์, นักลงทุน และสถาบันการเงิน

บริษัทเปิดโอกาสให้นักวิเคราะห์ นักลงทุน และสถาบันการเงิน ทราบถึงข้อมูลการดำเนินงานของบริษัท และแนวโน้มผลประกอบการในอนาคตได้ตามความเหมาะสม และเป็นไปตามเงื่อนไขของกฎหมาย และการกำกับดูแลกิจการที่ดีในเรื่องการเปิดเผยข้อมูล โดยมีช่องทางในการติดต่อ และสอบถามข้อมูลแนะนำการลงทุนต่างๆ ผ่านนักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relation IR) โทร 02-660-9464-5, 02-660-9474 หรือในลักษณะการเข้าพบมาพูดคุย สอบถามในประเด็นสำคัญที่บริษัท หรือทางเว็บไซต์ของบริษัท ([www.siamfuture.com](http://www.siamfuture.com))

#### หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

บริษัทได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการ โดยให้ความสำคัญอย่างมากในการปฏิบัติต่อทุกฝ่าย อย่างเท่าเทียมกัน ไม่ว่าจะเป็นต่อผู้ถือหุ้น ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของบริษัท หรือบุคคลใดที่เกี่ยวข้อง โดยจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ มีความโปร่งใส สามารถตรวจสอบได้ โดยตลอดปี 2558 บริษัทได้ทำการเปิดเผยข้อมูลของบริษัททั้งข้อมูลทางการเงินและข้อมูลที่มีใช้ข้อมูลทางการเงินต่างๆตามเกณฑ์ที่กำหนดโดยสำนักงานก.ล.ต.และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย อย่างถูกต้องครบถ้วน ตรงเวลา และโปร่งใส ผ่านทางระบบ Set portal ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และผ่านเว็บไซต์ของบริษัท โดยบริษัทไม่เคยถูกสำนักงานก.ล.ต. หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยดำเนินการเนื่องมาจากการเปิดเผยข้อมูลที่ไม่เป็นไปตามกำหนดและปฏิบัติตามกำหนดระยะเวลาที่ต้องเปิดเผยข้อมูลต่างๆอย่างเคร่งครัด รวมทั้งบริษัทได้จัดให้มีการประเมินและควบคุมความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นภายใต้การดำเนินงานที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ กำหนดให้มีการควบคุม และการตรวจสอบภายในที่พอเพียง นอกจากนี้บริษัทได้กำหนดนโยบายในการปฏิบัติงาน โดยให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายและจริยธรรมทั่วไปทางธุรกิจ

บริษัทยังมีได้จัดตั้งหน่วยงานเฉพาะเพื่องานด้านนักลงทุนสัมพันธ์ขึ้น อย่างไรก็ตาม บริษัทได้มอบหมายให้ผู้ที่เกี่ยวข้องทำการตอบคำถาม และสื่อสารกับนักลงทุน และนักวิเคราะห์จากสถาบันต่างๆ ตามความเหมาะสม ทั้งนี้ บริษัทได้เผยแพร่ข้อมูลการเงินและข้อมูลที่มีใช้ข้อมูลการเงินอย่างถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา โดยผ่านช่องทางอิเล็กทรอนิกส์และสื่อการเผยแพร่ข้อมูลต่างๆ ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเว็บไซต์ของบริษัทอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งนักลงทุนสามารถติดต่อขอทราบข้อมูลของบริษัทเพิ่มเติมกับฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ของบริษัทได้ที่โทรศัพท์ 02-660-9464-5, 02-660-9474 หรือที่ Website:<http://www.siamfuture.com> ซึ่งในปัจจุบัน บริษัทมีการเปิดเผยข้อมูลในเว็บไซต์เป็นภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ในปี 2558 บริษัทได้เข้าร่วมการประชุมต่างๆ เพื่อให้ประธานเจ้าหน้าที่การเงินได้นำเสนอผลการดำเนินงาน และแผนการลงทุนโครงการในอนาคตแก่นักลงทุน และนักวิเคราะห์ โดยได้เข้าร่วมงาน Conference ที่จัดโดยบริษัทหลักทรัพย์จำนวน 2 ครั้ง Opportunity Day ที่จัดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจำนวน 1 ครั้ง และ Road show ในต่างประเทศ จำนวน 1 ครั้ง อีกทั้งยังมี Company Visit และ Conference call กับนักลงทุนอย่างสม่ำเสมอ

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินของบริษัท และสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปีว่า งบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไปในประเทศไทย โดยเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ ใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวัง และประมาณการที่ดีที่สุดในการจัดทำรวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ทั้งนี้คณะกรรมการได้จัดให้มีการดำรงรักษาไว้ซึ่งระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้องครบถ้วนเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สิน และสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลต่อความเชื่อถือได้ของงบการเงินของบริษัท

สำหรับนโยบายค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารของบริษัทเป็นไปด้วยความชัดเจนและโปร่งใส โดยค่าตอบแทนของคณะกรรมการ ผู้ถือหุ้นจะเป็นผู้พิจารณากำหนดเป็นจำนวนแน่นอนในแต่ละปี คณะกรรมการบริษัทมีนโยบายในการกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการอยู่ในระดับที่เหมาะสมเพียงพอที่จะดึงดูด และรักษากรรมการที่มีความสามารถไว้ได้

#### หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

##### 1.นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี

1.1 คณะกรรมการบริษัทมีเจตนารมณ์ที่จะกำกับดูแลธุรกิจโดยยึดมั่นในหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีด้วยตระหนักถึงประโยชน์และความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งมีส่วนช่วยให้การบริหารงานและการดำเนินงานมีประสิทธิภาพ โปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้และส่งผลให้บริษัทเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันและเพิ่มคุณค่าให้กับผู้ถือหุ้นในระยะยาวอีกด้วย

1.2 การคำนึงถึงสิทธิของผู้ถือหุ้นและการให้สิทธิกับผู้ถือหุ้นในเรื่องต่างๆ เช่น มีสิทธิเสนอวาระการประชุมผู้ถือหุ้นล่วงหน้า มีสิทธิเสนอบุคคลเพื่อคัดเลือกเป็นกรรมการล่วงหน้า เป็นต้น ตลอดจนไม่กระทำการใดๆอันเป็นการละเมิดหรือลิดรอนสิทธิของผู้ถือหุ้น

1.3 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้น นักลงทุน ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียและผู้เกี่ยวข้องอย่างเท่าเทียมกันและเป็นธรรมต่อทุกฝ่าย

1.4 การเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียและผู้เกี่ยวข้องอย่างถูกต้อง เพียงพอ ทั้งถึงเท่าเทียมกัน และภายในระยะเวลาที่กำหนด โดยผ่านช่องทางที่เหมาะสม

เพื่อให้ผู้ถือหุ้นและผู้ที่เกี่ยวข้องต่างๆสามารถเข้าถึงข้อมูลได้โดยสะดวก เช่น ผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัท เป็นต้น

1.5 การปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทในการกำกับดูแลและการบริหารงานด้วยความซื่อสัตย์ มีคุณธรรม รอบคอบและระมัดระวัง เพื่อให้บรรลุเป้าหมายของบริษัท และให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อการบริหารงานด้วยความโปร่งใสภายใต้ระบบการควบคุมและการตรวจสอบภายใน

## 2. โครงสร้างคณะกรรมการ

2.1 ในคณะกรรมการของบริษัทมีจำนวนกรรมการที่เป็นผู้บริหาร 3 ท่าน กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร 5 ท่านและกรรมการที่เป็นอิสระอีก 4 ท่าน โดยกรรมการที่เป็นอิสระคิดเป็นร้อยละ 33 ของคณะกรรมการทั้งคณะ ซึ่งจะทำให้เกิดการถ่วงดุลและสอบทานการบริหารงานอย่างมีประสิทธิภาพและจำนวนกรรมการที่เหลือเป็นไปตามสัดส่วนอย่างยุติธรรมของเงินทุนของผู้ถือหุ้นแต่ละกลุ่ม

2.2 บริษัทมีการกำหนดวาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการไว้อย่างชัดเจน

2.3 คณะกรรมการได้พิจารณาความเหมาะสมของการกำหนดคุณสมบัติของ “กรรมการอิสระ” เพื่อให้กรรมการอิสระของบริษัทมีความเป็นอิสระอย่างแท้จริงเหมาะสมกับลักษณะเฉพาะของบริษัท

2.4 คณะกรรมการยังไม่มีกำหนดจำนวนบริษัทที่กรรมการแต่ละท่านจะไปดำรงตำแหน่งให้เหมาะสมกับลักษณะหรือสภาพธุรกิจของบริษัท อย่างไรก็ตาม กรรมการแต่ละท่านได้ปฏิบัติตามข้อพึงปฏิบัติที่ดี

2.5 คณะกรรมการยังไม่มีกำหนดนโยบายและวิธีปฏิบัติในการไปดำรงตำแหน่งกรรมการที่บริษัทอื่นของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงของบริษัทอย่างชัดเจน

2.6 ประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท มิได้เป็นบุคคลคนเดียวกัน และมีหน้าที่ความรับผิดชอบต่างกัน ทั้งนี้ มีการกำหนดอำนาจหน้าที่ของประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารไว้อย่างชัดเจน

2.7 ปัจจุบันประธานกรรมการไม่ได้เป็นกรรมการอิสระ

2.8 ในปี 2551 บริษัทได้แต่งตั้งเลขานุการบริษัท ซึ่งทำหน้าที่ให้คำแนะนำด้านกฎหมายและบัญชีและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่คณะกรรมการจะต้องทราบและปฏิบัติหน้าที่ในการดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการ รวมทั้งประสานงานให้มีการปฏิบัติ

ตามมติคณะกรรมการคุณสมบัติและหน้าที่ความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท ปรากฏในเอกสารแนบ 1

## 3. คณะกรรมการชุดย่อย

3.1 นอกจากคณะกรรมการตรวจสอบที่ต้องจัดให้มีตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้ว บริษัท ยังมีได้จัดให้มีคณะกรรมการชุดย่อยอื่นเพื่อการกำกับดูแลกิจการที่ดี ได้แก่ คณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน คณะกรรมการสรรหา คณะกรรมการบรรษัทภิบาล ในปัจจุบัน คณะกรรมการบริษัทได้ทำหน้าที่เป็นคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน และคณะกรรมการตรวจสอบ ได้ทำหน้าที่เป็นคณะกรรมการบรรษัทภิบาลด้วย

3.2 เพื่อความโปร่งใสและเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่สมาชิกส่วนใหญ่ของคณะกรรมการชุดย่อยเป็นกรรมการอิสระและประธานคณะกรรมการชุดย่อยเป็นกรรมการอิสระ

3.3 ประธานคณะกรรมการไม่ได้เป็นประธานหรือสมาชิกในคณะกรรมการชุดย่อย เพื่อให้การทำหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยมีความเป็นอิสระอย่างแท้จริง

## 4. บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

4.1 คณะกรรมการบริษัท ได้มีส่วนร่วมในการให้ความเห็นชอบในการกำหนดวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ เป้าหมาย แผนธุรกิจและงบประมาณของบริษัท รวมทั้งได้กำหนดบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารและฝ่ายบริหารอย่างชัดเจน ตลอดจนกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินงานเป็นไปตามแผนและงบประมาณที่ตั้งไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล

4.2 คณะกรรมการจะจัดให้มีนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทเป็นลายลักษณ์อักษร และให้ความเห็นชอบนโยบายดังกล่าว ซึ่งจะทบทวนนโยบายและการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวเป็นประจำ อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

4.3 ภายใต้พันธกิจของบริษัทได้กำหนดให้คณะกรรมการฝ่ายบริหาร และพนักงาน ปฏิบัติหน้าที่ของตนด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต เที่ยงธรรม และมีความรับผิดชอบต่อหน้าที่ อันจะทำให้การทำงานเป็นไปด้วยโปร่งใส และตรวจสอบได้

4.4 คณะกรรมการได้พิจารณาเรื่องความขัดแย้งของผลประโยชน์อย่างรอบคอบ การพิจารณา การทำรายการที่อาจมีความขัดแย้งของผลประโยชน์ควรมีแนวทางที่ชัดเจนและเป็นไปเพื่อผลประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้นโดยรวมเป็นสำคัญ โดยที่ผู้มีส่วนได้เสียไม่ควรมีส่วนร่วมในการตัดสินใจ และคณะกรรมการได้กำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามข้อกำหนด

เกี่ยวกับขั้นตอนการดำเนินการและการเปิดเผยข้อมูลของรายการที่อาจมีความขัดแย้งของผลประโยชน์ให้ถูกต้องครบถ้วน

4.5 บริษัทได้ให้ความสำคัญต่อระบบควบคุมภายในที่ดีเพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการทำงาน ทั้งยังเป็นการพัฒนาระบบการทำงานให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด อย่างไรก็ตามเนื่องจากบริษัทยังจัดได้ว่าเป็นบริษัทขนาดย่อมในแง่ของจำนวนบุคลากร และโครงสร้างการบริหารที่ไม่ยุ่งยากซับซ้อน ซึ่งถือเป็นข้อได้เปรียบอย่างหนึ่งของบริษัท การควบคุมดูแลและการตรวจสอบภายในจึงสามารถปฏิบัติได้ง่าย ผ่านทางการตรวจสอบลำดับขั้นอำนาจอนุมัติ สอบทานทางเดินเอกสารต่างๆ และการแบ่งแยกหน้าที่กันอย่างชัดเจน นอกจากนี้ยังจัดให้มีการควบคุมดูแลการใช้ทรัพย์สินของบริษัทให้เกิดประโยชน์สูงสุด มีการถ่วงดุล และตรวจสอบระหว่างกันอย่างเหมาะสม ในปี 2551 บริษัทได้จ้างบริษัทผู้ตรวจสอบภายใน เพื่อพัฒนาระบบควบคุมภายในของบริษัทให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

4.6 บริษัทยังจัดให้มีการบริหารความเสี่ยงเพื่อลดความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น โดยการขอความเห็นจากผู้เชี่ยวชาญอิสระทางการเงิน เมื่อบริษัทจะต้องเข้าทำรายการใดๆ ที่อาจทำให้เกิดความเสี่ยง เช่น การจดทะเบียนเข้าที่ดินระยะยาวที่มีมูลค่าสูงเมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวมของบริษัท หรือ เมื่อมีการเสนอขายหุ้นสามัญให้กับบุคคลเฉพาะเจาะจง

## 5. การประชุมคณะกรรมการ

5.1 บริษัทได้จัดให้มีกำหนดการประชุมคณะกรรมการเป็นการล่วงหน้า และแจ้งให้กรรมการแต่ละคนทราบกำหนดการดังกล่าว เพื่อให้กรรมการสามารถจัดเวลาและเข้าร่วมประชุมได้

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

5.3 ประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้ร่วมกันพิจารณาการเลือกเรื่องเข้าวาระการประชุม

คณะกรรมการ โดยดูให้แน่ใจว่าเรื่องที่สำคัญได้นำเข้าร่วมไว้แล้ว โดยกรรมการแต่ละคนมีความเป็นอิสระที่จะเสนอเรื่องเข้าสู่วาระการประชุม

5.4 ในปี 2558 มีการประชุมคณะกรรมการรวมทั้งสิ้น 4 ครั้ง แต่ละครั้งจะใช้เวลาประมาณ 2-3 ชั่วโมง ซึ่งฝ่ายเลขานุการได้มีการจัดบันทึก และจัดทำรายงานการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษรทุกครั้ง รวมทั้งมีการจัดเก็บรายงานการประชุมของคณะกรรมการที่ผ่านการรับรองจากคณะกรรมการเพื่อการตรวจสอบ

5.5 คณะกรรมการจะสนับสนุนให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเชิญผู้บริหารระดับสูงเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการเพื่อให้สารสนเทศรายละเอียดเพิ่มเติมในฐานที่เกี่ยวข้องกับปัญหาโดยตรง และเพื่อมีโอกาสรู้จักผู้บริหารระดับสูงสำหรับใช้ประกอบการพิจารณาแผนการสืบทอดงาน

5.6 คณะกรรมการมีการสอบถามถึงสารสนเทศที่จำเป็นเพิ่มเติมได้จากประธานเจ้าหน้าที่บริหารหรือเลขานุการบริษัทหรือผู้บริหารอื่นที่ได้รับมอบหมาย ภายในขอบเขตนโยบายที่กำหนดไว้

5.7 คณะกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารสามารถจะจัดที่จะประชุมระหว่างกันเองได้ตามความจำเป็น เพื่ออภิปรายปัญหาต่างๆเกี่ยวกับการจัดการที่อยู่ในความสนใจ โดยไม่มีฝ่ายจัดการร่วมด้วย และจะแจ้งให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารทราบถึงผลการประชุมด้วย

## 6. การประเมินตนเองของคณะกรรมการ

คณะกรรมการจะจัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานด้วยตนเอง เพื่อให้คณะกรรมการร่วมกันพิจารณาผลงานและปัญหา เพื่อการปรับปรุงแก้ไขต่อไป ซึ่งจะกำหนดบรรทัดฐานที่จะใช้เปรียบเทียบกับผลปฏิบัติงานอย่างมีหลักเกณฑ์

## 7. คำตอบแทน

7.1 คำตอบแทนของกรรมการจัดให้อยู่ในลักษณะที่เปรียบเทียบได้กับระดับที่ปฏิบัติอยู่ในอุตสาหกรรมประสพการณ์ ภาระหน้าที่ ขอบเขตของบทบาทและความรับผิดชอบ (Accountability and Responsibility) รวมถึงประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากกรรมการแต่ละคน กรรมการที่ได้รับมอบหมายหน้าที่และความรับผิดชอบเพิ่มขึ้น เช่น เป็นสมาชิกของคณะกรรมการชุดย่อยได้รับคำตอบแทนเพิ่มเติมที่เหมาะสมด้วย

7.2 คำตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงเป็นไปตามหลักการและนโยบายที่

คณะกรรมการกำหนดภายในกรอบที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น และเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท ระดับค่าตอบแทนเป็นเงินเดือน โบนัส และผลตอบแทนงูใจในระยะยาวควรสอดคล้องกับผลงานของบริษัทและผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารแต่ละคน โดยค่าตอบแทนของคณะกรรมการ และผู้บริหารของบริษัทในปี 2558 ประกอบด้วยเงินเดือน เบี้ยประชุม และเงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 24.81 ล้านบาท โดย

1. คณะกรรมการบริษัท 15 ท่าน ได้รับเบี้ยประชุมกรรมการรวม 6.27 ล้านบาท
2. คณะกรรมการบริหารและผู้บริหารของบริษัท 5 ท่าน ได้รับค่าตอบแทนรวม 15.10 ล้านบาท
3. ค่าตอบแทนอื่นๆ ได้แก่ เงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ 3.44 ล้านบาท

กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารทั้งหมดหรือคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนจะเป็นผู้ประเมินผลประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นประจำทุกปีเพื่อนำไปใช้ในการพิจารณากำหนดค่าตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร อย่างไรก็ตามจะกำหนดบรรทัดฐานที่ได้ตกลงกันล่วงหน้ากับประธานเจ้าหน้าที่บริหารตามเกณฑ์ที่เป็นรูปธรรมต่อไป ซึ่งรวมถึงผลปฏิบัติงานทางการเงิน ผลงานเกี่ยวกับการปฏิบัติตามวัตถุประสงค์เชิงกลยุทธ์ในระยะยาว การพัฒนาผู้บริหาร ฯลฯ

## 8. การพัฒนากรรมการและผู้บริหาร

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

8.2 ทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงกรรมการใหม่ ฝ่ายจัดการได้จัดให้มีเอกสารและข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการใหม่ รวมถึงการจัดให้มีการแนะนำลักษณะธุรกิจ และแนวทางการดำเนินธุรกิจของบริษัทให้แก่กรรมการใหม่

8.3 คณะกรรมการจะกำหนดแผนการพัฒนาและสืบทอดงาน ให้เป็นรูปธรรมและลายลักษณ์อักษรต่อไป โดยให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงได้มีการเตรียมพร้อมถึงผู้สืบทอดงานในกรณีที่ตนไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้

8.4 สำหรับการพัฒนาผู้บริหาร บริษัท จัดให้ผู้บริหารของบริษัทเข้าร่วมในการสัมมนาทางวิชาการ และการประชุมต่างๆ ที่จัดขึ้นโดยสภาศูนย์การค้าระหว่างประเทศ (International Council of Shopping Centers หรือ ICSC) และ MAPIC 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 บริษัทจึงมุ่งเน้นการปรับปรุงศูนย์การค้าเดิมที่มีอยู่เพื่อรักษาสถานลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย ซึ่งจะทำให้บริษัทสามารถพัฒนาศูนย์การค้าของบริษัท ได้อย่างมั่นคง สามารถสร้างผลกำไรที่ดีและผลตอบแทนที่ยั่งยืนให้แก่ผู้ถือหุ้นระยะยาว การพิจารณาโครงการใหม่ๆ บริษัทจึงต้องให้ความสำคัญรอบคอบและผลตอบแทนที่จะได้รับให้คุ้มกับเงินลงทุน ทั้งนี้บริษัทได้มีแนวทางในดำเนินงานเกี่ยวกับความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ดังนี้

### การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม

บริษัทให้ความสำคัญในการดำเนินธุรกิจ โดยส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรี สุจริต และเป็นธรรม ภายใต้กรอบของกฎหมายและจริยธรรมทางธุรกิจของบริษัท หลักเล็งการดำเนินการซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยยึดกติกาในการแข่งขันอย่างเสมอภาคและตั้งอยู่บนพื้นฐานของการได้รับผลตอบแทนที่เป็นธรรมทั้งสองฝ่าย โดยทางบริษัทได้กำหนดนโยบายการประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม ไว้ดังนี้

- ไม่เรียกรับ หรือยอมรับทรัพย์สินหรือประโยชน์อื่นใด ซึ่งอยู่นอกเหนือข้อตกลงทางการค้า
- รักษาความลับหรือสารสนเทศของลูกค้า ไม่นำไปใช้เพื่อประโยชน์ของตนเองหรือผู้ที่เกี่ยวข้องโดยมิชอบ ทั้งทางตรงและทางอ้อม
- มุ่งปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อตกลงทางการค้าอย่างเคร่งครัด รวมถึงไม่นำข้อมูลของลูกค้ามาเพื่อใช้ประโยชน์ของตนเองและผู้ที่เกี่ยวข้อง
- มุ่งพัฒนาศูนย์การค้า สร้างความสัมพันธ์ ความร่วมมือที่ดีกับลูกค้า เพื่อเสริมสร้างศักยภาพและประสิทธิภาพในการ

ดำเนินธุรกิจร่วมกันในระยะยาว และปฏิบัติงานต่อลูกค้าด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและมีความเท่าเทียมกัน

### 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 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิทธิมนุษยชนอย่างเคร่งครัด ในส่วนของกระบวนการก่อสร้าง บริษัทได้มีแนวทางในการลดผลกระทบทางด้านสิ่งแวดล้อมเช่น เลือกใช้วัสดุที่มีคุณภาพ เลือกใช้หลอดไฟที่ประหยัดพลังงาน ใช้ผ้าใบคลุมงานก่อสร้างเพื่อป้องกันการกระจายของฝุ่น เป็นต้น นอกจากนี้บริษัท ยังเห็นความสำคัญของการเพิ่มพื้นที่สีเขียวให้กับโครงการ เพื่อสร้างความสวยงาม ความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า สนับสนุนการเห็นความสำคัญต่อสิ่งแวดล้อม อีกทั้งยังเป็นสถานที่พักผ่อนของผู้ที่อยู่อาศัยในชุมชนบริเวณใกล้เคียง ศูนย์การค้าด้วย ดังโครงการศูนย์การค้า เมเจอร์อเนก รัชโยธิน ที่ได้รับรางวัล สถาปัตยกรรมสีเขียวดีเด่น ประจำปี 2552 จากสมาคมสถาปนิกสยาม ในพระบรมราชูปถัมภ์ คัดเลือกโดยคณะกรรมการวิชาการด้านเทคโนโลยีอาคารและสิ่งแวดล้อม

### การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

บริษัทได้ให้ความสำคัญในการดูแลสวัสดิภาพและสวัสดิการของพนักงานอย่างเสมอมา รวมทั้งการส่งเสริมการพัฒนาศักยภาพของพนักงานให้มีความรู้ความสามารถ ทักษะให้สอดคล้องกับแนวทางการดำเนินงานของบริษัท เช่น การจัดอบรมService Excellence แก่พนักงาน การพัฒนาศักยภาพของพนักงานตามเส้นทางการเติบโตในอาชีพ รวมถึงจรรยาบรรณพนักงานเพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปอย่างถูกต้องและมีหลักเกณฑ์ เป็นต้น

### การเคารพสิทธิมนุษยชน

บริษัทได้กำหนดนโยบายและกระบวนการในการป้องกันบรรเทาและแก้ไขผลกระทบต่องานสิทธิมนุษยชนที่เกิดจากการดำเนินการของบริษัท และกำหนดช่องทางการสื่อสารกับสาธารณชน ลูกค้า หรือประชาชนอย่างทันท่วงทีเมื่อมีข้อกังวลเกิดขึ้น ยิ่งไปกว่านั้นนอกเหนือไปจากข้อกำหนดทางกฎหมาย บริษัทยังให้ความสำคัญถึงความเท่าเทียมกัน โดยมีแนวปฏิบัติต่อพนักงาน ประชาชน คู่ค้า หรือลูกค้า รวมไปถึงผู้มีส่วนได้

เสียด้วยความเป็นธรรม ไม่เลือกปฏิบัติต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใด เนื่องจากความเหมือนหรือความแตกต่างไม่ว่าจะทางรูปลักษณ์ หรือเชื้อชาติ ศาสนา อายุ เพศ การศึกษา รวมไปถึงไม่ส่งเสริมให้กรรมการผู้บริหาร พนักงานมีการกระทำอันเป็นการละเมิดสิทธิมนุษยชน

### ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

บริษัทได้ให้ความสำคัญในการดูแลและคำนึงถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสียจึงกำหนดหลักเกณฑ์เพื่อระบุกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทั้งภายในและภายนอกองค์กรที่ได้รับผลกระทบโดยตรงและโดยอ้อมจากการประกอบธุรกิจของบริษัท ในทุกขั้นตอนหรือกระบวนการทำงาน อาทิ การทำงานของพนักงานบริษัทในทุกส่วนงาน ขั้นตอนการก่อสร้าง ขั้นตอนการซื้อขาย หรือขั้นตอนการบริการหลังการขาย เป็นต้น

เนื่องจากการดำเนินงานของบริษัท ต้องมีการติดต่อเชื่อมโยงกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียหลายฝ่าย ดังนั้นบริษัทจึงมี

แนวทางในการปฏิบัติและกลยุทธ์ที่ใช้ดูแลผู้มีส่วนได้ส่วนเสียดังตารางด้านล่าง

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

### การดำเนินงานและการจัดทำรายงาน

การจัดทำรายงานได้มีการอ้างอิงรูปแบบและวิธีการรายงานตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งปัจจุบันกำหนดหลักการไว้ 10 ข้อ ทั้งนี้ขอบเขตของรายงานจะครอบคลุมเฉพาะผลการดำเนินงานของบริษัท ไม่ครอบคลุมถึงบริษัทย่อย และบริษัทร่วมทุน

แนวทางการกำหนดเนื้อหาและสาระของรายงานมาจากการรวบรวมและทบทวนประเด็นหลักในการดำเนินงานของบริษัท ด้วยวิธีการต่างๆ เช่น การสำรวจความคิดเห็นของบุคคลภายในบริษัทที่มีการติดต่อกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียภายนอกองค์กร การสำรวจความคิดเห็นของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียภายใน

องค์กร การประชุมเพื่อคัดเลือกประเด็นสำคัญขององค์กร เพื่อให้มั่นใจว่าเนื้อหาของรายงานมีความถูกต้องและสอดคล้องกับผู้มีส่วนได้เสียอย่างแท้จริง

การจัดเรียงลำดับความสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจนั้น บริษัทให้ความสำคัญกับประเด็นเรื่องความรับผิดชอบต่อผู้บริโภคมามากเป็นอันดับแรก เนื่องจากเป็นผู้ที่ได้รับผลกระทบทั้งโดยตรงและโดยอ้อมจากการประกอบธุรกิจของบริษัท ส่วนประเด็นรองลงมาที่บริษัทให้ความสำคัญคือ การจัดการสิ่งแวดล้อม โดยคำนึงถึงการดำเนินงานที่จะลดการกระทบต่อสิ่งแวดล้อม การเพิ่มพื้นที่สีเขียวเพิ่มมากขึ้น เป็นต้น

#### **การดำเนินธุรกิจที่มีผลกระทบต่อความรับผิดชอบต่อสังคม**

ตลอดระยะเวลาในการบริหารศูนย์การค้าที่ผ่านมา บริษัทได้เล็งเห็นถึงความสำคัญต่อผลกระทบจากการดำเนินธุรกิจที่มีชุมชนผู้อยู่อาศัยโดยรอบศูนย์การค้า ซึ่งในทุกครั้งก่อนจะเริ่มก่อสร้างศูนย์การค้าใดๆก็ตาม บริษัทมีการกำหนดแผนงานให้รัดกุมเพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อสังคม เช่น ระหว่างก่อสร้างศูนย์การค้า บริษัทมีการใช้ผ้าใบคลุมพื้นที่ก่อสร้างเพื่อป้องกันฝุ่นละอองให้อยู่ในพื้นที่จำกัด, บริษัทก่อสร้างห้องขยะตามมาตรฐานเพื่อสุขลักษณะที่ดี, บริษัทมีระบบบำบัดน้ำเสียของทั้งศูนย์การค้าก่อนปล่อยน้ำลงระบบระบายน้ำ และบริษัทได้เปลี่ยนหลอดไฟจากหลอดไฟ LED เป็นหลอดฟลูออเรสเซนต์เพื่อประหยัดพลังงานทั้งหมด เป็นต้น

#### **กิจกรรมเพื่อประโยชน์ต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม After process**

สร้างที่จอดรถมอเตอร์ไซด์รับจ้างหน้าศูนย์การค้า 4 ศูนย์ (ศูนย์การค้าเอสพลานาด รัชดาภิเษก, ศูนย์การค้าเพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์, ศูนย์การค้ามาร์เก็ตเพลส บางบอน และศูนย์การค้า ดิอเวนิว พัทยา) เพื่อสร้างความมีระเบียบ ความสวยงามบริเวณหน้าศูนย์การค้ารวมถึงชุมชนโดยรอบ และก่อให้เกิดความสะดวกสบายแก่ลูกค้าที่มาใช้บริการภายในศูนย์การค้า

ศูนย์การค้า “เมกาบางนา” ร่วมกับบริษัท พูเดินเซียล ประกันชีวิต จัดมหกรรมวิ่งฮาล์ฟมาราธอนนานาชาติ ครั้งยิ่งใหญ่ ภายใต้ชื่อรายการ “เมกาบางนา แอนด์ พูเดินเซียล อินเตอร์เนชันฮาล์ฟ มาราธอน 2015” ที่ได้จัดขึ้นเป็นครั้งแรกในเช้าวันอาทิตย์ที่ 1 พ.ย. ที่ศูนย์การค้าเมกาบางนา โดยใช้เส้นทางวิ่งเส้นหลักบนถนนบางนา-ตราด รายได้จากการ

จำหน่ายบัตรทั้งหมดมอบให้กองทุนสมิติเวชเพื่อชีวิตใหม่ (กองทุนนิวไลฟ์) เพื่อช่วยเหลือผู้ป่วยเด็กด้อยโอกาสให้สามารถกลับมาใช้ชีวิตใหม่ได้อีกครั้งด้วยวิธีการปลูกถ่ายไขกระดูก และวางแผนที่จะจัดเป็นประจำทุกปีในปีต่อไป

#### **แนวทางปฏิบัติเพิ่มเติมเกี่ยวกับการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชัน**

บริษัทมีแนวนโยบายในเรื่องความโปร่งใสในการดำเนินงาน และการต่อต้านการทุจริตภายในองค์กร โดยจัดให้มีกระบวนการตรวจสอบ กำหนดโครงสร้างองค์กรตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และปลูกจิตสำนึกที่ดีให้พนักงานและบริหารบุคลากรอย่างโปร่งใส

# การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

## ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในของบริษัท

ในปี 2558 คณะกรรมการบริษัท ซึ่งประกอบด้วยกรรมการ กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ ได้ประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน โดยอ้างอิง “แบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน” ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และมีความเห็นว่าบริษัท มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและครอบคลุมทั้งทางด้านองค์การและสภาพแวดล้อม การบริหารความเสี่ยง การปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร ด้านระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และมีการติดตามประเมินผลการควบคุมภายในอย่างต่อเนื่อง ซึ่งผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท คือ บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด ได้เข้าตรวจประเมินแล้ว และมีความเห็นว่าบริษัทมีการปฏิบัติในส่วนของการควบคุมภายในที่ดี จึงมีความเห็นชอบร่วมกันโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

### 1. การควบคุมด้านองค์การและสภาพแวดล้อม (Organization Control and Environment)

บริษัท มีการวางเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจที่ชัดเจน สมเหตุสมผล และวัดผลได้ โดยมีการกำหนดวิสัยทัศน์ กลยุทธ์ และการวางแผนงบประมาณ เพื่อให้การดำเนินงานมีความสอดคล้องและบรรลุเป้าหมายที่วางไว้ มีการกำหนดสายงานบังคับบัญชาให้มีความชัดเจน เพื่อให้พนักงานทุกคนทราบและตระหนักถึงอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของตน เพื่อที่จะปฏิบัติงานได้อย่างเหมาะสมและเต็มความสามารถ

บริษัท ตระหนักดีว่าปัจจัยสำคัญที่จะทำให้บริษัท มีความมั่นคงและพัฒนาต่อไปได้อย่างต่อเนื่องและยั่งยืนนั้นคือการมี **หลักบรรษัทภิบาลในการดำเนินธุรกิจ** บริษัท จึงมีนโยบายให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนรับทราบ ทำความเข้าใจ ยึดถือ และปฏิบัติตาม**หลักบรรษัทภิบาล**และข้อพึงปฏิบัติที่กำหนดไว้ในจรรยาบรรณทางธุรกิจของบริษัทอย่างเคร่งครัด โดยบริษัท ได้กำหนดระเบียบว่าด้วยจรรยาบรรณของคณะกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานไว้ในคู่มือพนักงาน ซึ่งมีเนื้อหาเกี่ยวกับจริยธรรม (Code of Conducts) และข้อพึงปฏิบัติที่ดี (Code of Best Practice) ในการทำงาน โดยมุ่งเน้น

ให้มีการปฏิบัติหน้าที่อย่างเต็มความสามารถ ด้วยความซื่อสัตย์ โปร่งใส และเป็นธรรม ไม่นำข้อมูลอันเป็นความลับของบริษัท หาผลประโยชน์ให้ตนเองและผู้เกี่ยวข้อง และไม่กระทำการอันใดที่เป็นการขัดต่อผลประโยชน์ของบริษัทและมีการกำหนดบทลงโทษทางวินัยที่ชัดเจนหากมีการฝ่าฝืนข้อกำหนดการเปิดเผยข้อมูลที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส ทันเวลา การมีระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพและเพียงพอ การมีระบบบริหารความเสี่ยงที่ได้มาตรฐานและมีประสิทธิภาพ ซึ่งคู่มือพนักงานที่ผู้บริหารและพนักงานทุกคนเก็บรักษาไว้นั้น เปรียบเสมือนเป็นพันธสัญญาว่าจะปฏิบัติตามระเบียบของบริษัทและยึดหลักการกำกับดูแลกิจการเป็นแนวทางในการทำงาน

ในส่วนของการทำงานธุรกรรมด้านการเงินและการจัดซื้อจัดจ้างนั้น บริษัทมี “ระเบียบการอนุมัติจ่าย” และ “วิธีการจัดซื้อ-จัดจ้าง” กำหนดไว้เป็นลายลักษณ์อักษร โดยระบุไว้ชัดเจนถึงหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และอำนาจในการอนุมัติจ่ายเงิน และการทำสัญญาจัดซื้อจัดจ้าง เพื่อให้มีความรอบคอบรัดกุมและป้องกันการทุจริตในธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการเงิน

### 2. การควบคุมด้านบริหารความเสี่ยง (Risk Management)

บริษัท ได้จัดให้มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงที่เป็นระบบมาตรฐานและมีประสิทธิภาพ เพื่อควบคุมและลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นทั้งจากปัจจัยภายในและปัจจัยภายนอกบริษัท ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการบรรลุเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจ โดยได้มีการจัดตั้งคณะกรรมการการเงิน (Financial Committee) เพื่อทำหน้าที่พิจารณา นำเสนอ และให้การสนับสนุนคณะกรรมการบริษัทในการกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยงซึ่งครอบคลุมความเสี่ยงทั้งทางด้านการบริหาร ด้านการเงิน ขั้นตอนการปฏิบัติงาน โดยประเมินความเสี่ยงร่วมกันกับแต่ละหน่วยงานเพื่อที่จะวางมาตรการร่วมกันในการติดตามเหตุการณ์ที่เป็นสาเหตุของปัจจัยความเสี่ยง และกำหนดมาตรการในการป้องกันและลดความเสี่ยงนั้น ทั้งประเด็นความเสี่ยงในระดับหน่วยงานและประเด็นความเสี่ยงในระดับองค์กร โดยมีการติดตามและประเมินผลการควบคุม

ความเสี่ยงอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าสามารถลดและจำกัดความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ ทั้งนี้บริษัทมีนโยบายให้พนักงานทุกคนเป็นผู้เกี่ยวข้องและมีความรับผิดชอบที่จะต้องบริหารความเสี่ยงในหน้าที่ที่ตนปฏิบัติงาน และจะรายงานผลต่อคณะกรรมการบริษัทเป็นลำดับต่อไป

### 3. การควบคุมด้านการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร (Management Control)

บริษัท ได้กำหนดเป้าหมายและแผนการดำเนินงาน ของบริษัทไว้อย่างชัดเจน พร้อมทั้งกำหนด อำนาจ หน้าที่ และ ความรับผิดชอบของพนักงาน เพื่อให้พนักงานทุกคนสามารถ ปฏิบัติงานตามแผนการดำเนินงานอย่างสอดคล้องและเป็นไปในทิศทางเดียวกัน นอกจากนี้เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปอย่างโปร่งใสและมีความคล่องตัว บริษัท ได้มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และวงเงินอนุมัติของผู้บริหารทุกฝ่ายและทุกระดับไว้อย่างชัดเจนและเป็นลายลักษณ์อักษรในประกาศของบริษัท และมีการแบ่งแยกหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิดการกระทำทุจริตออกจากกัน และในกรณีที่มีการทำธุรกรรมกับกิจการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท อันอาจจะนำมาซึ่งความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัท กับกิจการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทนั้นจะต้องผ่านขั้นตอนการอนุมัติตามระเบียบวิธีการปฏิบัติงานของบริษัทเช่นเดียวกับการทำธุรกรรมปกติ โดยผ่านการพิจารณาจากผู้มีอำนาจตามสายงาน ที่รับผิดชอบและเกี่ยวข้องในเรื่องนั้น โดยผู้รับผิดชอบและผู้ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการจะต้องทำหน้าที่พิจารณาว่าการทำรายการมีความสมเหตุสมผล และเป็นไปตามปกติธุรกิจ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้น เสมือนเป็นรายการที่กระทำกับบุคคลภายนอก และการทำธุรกรรมเป็นไปอย่างถูกต้องตามกฎหมาย เพื่อให้การอนุมัติการทำธุรกรรมกับกิจการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทเป็นไปด้วยความโปร่งใส และเป็นไปตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง บริษัท กำหนดให้รายการปกติธุรกิจและรายการสนับสนุนธุรกิจปกติที่มีการดำเนินการตามเงื่อนไขการค้าทั่วไปที่คณะกรรมการกำหนดอยู่ในอำนาจของฝ่ายจัดการในการพิจารณารายการ โดยให้เป็นไปตามระเบียบขั้นตอนการอนุมัติของบริษัท ส่วนรายการประเภทอื่นๆ จะพิจารณาจากประเภทและขนาดของรายการ โดยมีเลขานุการบริษัทและหน่วยงานตรวจสอบภายในช่วยกำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และมีการรวบรวมและสรุปรายการที่เกี่ยวข้องกันให้คณะกรรมการตรวจสอบรับทราบเป็นระยะๆ

โดยบริษัท ได้มีการออกประกาศว่าด้วยเรื่อง “นโยบายการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน” และมีการสื่อสารให้ผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่ายนำไปปฏิบัติ หากรายการเกี่ยวข้องกันก็ได้นำดำเนินการตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์เรียบร้อยแล้ว โดยการทำธุรกรรมต่างๆจะถูกตรวจสอบจากหน่วยงานตรวจสอบภายในของบริษัทและผู้สอบบัญชีเพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทได้ปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

### 4. การควบคุมด้านระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล (Information and Communication)

บริษัท ตระหนักถึงความสำคัญของการตัดสินใจบนพื้นฐานของข้อมูลที่ถูกต้อง เพียงพอ และทันต่อเหตุการณ์ ดังนั้น เมื่อคณะกรรมการจะต้องพิจารณา ดำเนินการในเรื่องใดก็ตาม ผู้บริหารและผู้ที่มีส่วนรับผิดชอบจะต้องจัดเตรียมข้อมูลที่สำคัญต่าง ๆ อย่างครบถ้วน และนำเสนอทางเลือกวิเคราะห์ข้อดี ข้อเสีย และผลกระทบที่จะเกิดขึ้นต่อบริษัท ซึ่งคณะกรรมการบริษัทจะได้รับหนังสือนัดประชุมและเอกสารประกอบการประชุมที่จำเป็นและเพียงพอต่อการพิจารณา ก่อนการประชุมอย่างน้อย 7 วัน โดยที่ผู้บริหารตลอดจนผู้ที่มีส่วนรับผิดชอบจะเข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อร่วมแสดงความคิดเห็นและให้ข้อมูลเพิ่มเติมแก่คณะกรรมการบริษัท และการพิจารณาในที่ประชุม คณะกรรมการของบริษัทจะได้รับการบันทึกเป็นรายงานการประชุมคณะกรรมการโดยเลขานุการคณะกรรมการ ซึ่งจะแสดงรายละเอียดที่จำเป็นและเพียงพอต่อการพิจารณาความเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ นอกจากนี้ บริษัทมีการสื่อสารข้อมูลสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงาน นโยบายและระเบียบต่างๆของบริษัทให้พนักงานได้รับทราบ เพื่อสนับสนุนให้การปฏิบัติงานและการดำเนินกิจกรรมต่างๆขององค์กรเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ในส่วนของการจัดเก็บเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีและบัญชีต่าง ๆ นั้น บริษัทจะมีการจัดเก็บไว้อย่างครบถ้วน เป็นหมวดหมู่ทุกรายการ เพื่อความโปร่งใสและเพื่อเป็นข้อมูลในการปฏิบัติงาน

### 5. การควบคุมด้านระบบการติดตาม (Monitoring)

บริษัท ได้มีการติดตามผลการปฏิบัติงานว่าเป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ โดยมีการประชุมคณะกรรมการจัดการ (Project Planning and Management Committee) ทุกสัปดาห์ เพื่อติดตามผลการปฏิบัติงานอย่างใกล้ชิด มีการ

ประชุมคณะกรรมการการเงิน (Financial Committee) และมีการประชุมคณะกรรมการบริหาร (Executive Committee) เป็นรายเดือน และมีการประชุมคณะกรรมการบริษัทเป็นรายไตรมาส เพื่อพิจารณา วิเคราะห์ และประเมินผลการดำเนินงานว่าเป็นไปตามเป้าหมายการดำเนินธุรกิจที่กำหนดไว้เพียงใด พร้อมทั้งแก้ไขปัญหาก็อาจเกิดขึ้นและปรับแผนการดำเนินงานให้สอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป โดยมีหน่วยงานตรวจสอบภายในทำหน้าที่ตรวจสอบว่าการปฏิบัติงานเป็นไปตามระบบการควบคุมภายในที่วางไว้และรายงานผลการตรวจสอบโดยตรงต่อที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบทุกไตรมาส ซึ่งหากพบการทุจริต หรือเหตุสงสัยว่ามีการทุจริต พบการกระทำที่ฝ่าฝืนกฎหมาย ผู้บริหารจะต้องรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบโดยทันที

นอกจากการทำให้มีนโยบายและวิธีการปฏิบัติ เกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอ เพื่อให้การปฏิบัติงานสอดคล้องกับนโยบาย แผนงาน ระเบียบวิธีการปฏิบัติงานของบริษัท รวมถึงข้อพึงปฏิบัติสำหรับบริษัทจดทะเบียนตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตลอดจนข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว บริษัท ได้มีการสื่อสารให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนมีความเข้าใจและมีทัศนคติที่ดีกับการกำกับดูแลกิจการ เพื่อให้พนักงานได้ตระหนักถึงความสำคัญและปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีด้วยความร่วมมือร่วมใจ ซึ่งจะทำให้เกิดวัฒนธรรมองค์กรในการปฏิบัติหน้าที่อย่างมีจรรยาบรรณสืบเนื่องต่อไป อันเป็นปัจจัยสำคัญต่อการพัฒนา

บริษัทให้เติบโตและบรรลุเป้าหมายในการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าให้ก้าวไปสู่มาตรฐานระดับแนวหน้าของประเทศ

จากการประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า ระบบควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในมีความเพียงพอ โดยให้ความเห็นชอบต่อแผนงานตรวจสอบประจำปี รายงานความคืบหน้าของการปฏิบัติงาน รายงานผลการตรวจสอบ และตรวจติดตามกระบวนการและระบบงานต่างๆ โดยเสนอให้ฝ่ายบริหารปรับปรุงการปฏิบัติงานตามประเด็นที่ผู้ตรวจสอบภายในตรวจพบ พร้อมกับให้ข้อสังเกตเพื่อเป็นประโยชน์ในการดำเนินการติดตาม ประเมินผลและบริหารความเสี่ยงในเรื่องที่เกี่ยวข้อง

### ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ

กรรมการตรวจสอบ ได้ประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน โดยอ้างอิง “แบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน” ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และมีความเห็นเหมือนกับคณะกรรมการของบริษัท

### หัวหน้างานตรวจสอบภายในและหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท

หัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัทได้แก่ นายรัชติ ภูมิ สุเทพากุล โดยมีประสบการณ์และความรู้ความสามารถด้านการตรวจสอบภายในเป็นอย่างดี

# รายการระหว่างกัน

## รายการระหว่างกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในปีที่ผ่านมา

บริษัทมีรายการบัญชีที่เกิดขึ้นกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีผู้ถือหุ้นกลุ่มเดียวกันหรือมีการรวมกันยอดคงเหลือและรายการระหว่างกันที่สำคัญระหว่างบริษัท กับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

บริษัทที่เกี่ยวข้อง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	ขนาดของรายการ (พันบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
			ปี 2558	ปี 2557	
บริษัท เมเจอร์ ซีเนิเพล็กซ์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท	รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เป็นส่วนแบ่งรายได้ที่ เมเจอร์ ทำสัญญาเช่าและบริการกับบริษัท หรือบริษัทย่อย ส่วนรายได้ค่าสาธารณูปโภคคิดเป็นรายเดือนของแต่ละโครงการ	88,478	73,527	เนื่องจากอัตราค่าเช่าที่คำนวณจากส่วนแบ่งรายได้ที่ได้รับจากเมเจอร์เป็นเกณฑ์ปกติที่เทียบเท่ากับผู้ที่เช่ารายอื่น
		ค่าใช้จ่ายในการบริหาร เป็นค่าบริหารศูนย์การค้า โครงการ รัชโยธิน ซึ่งมีการเรียกเก็บและชำระเงินเป็นรายเดือน และเป็นอัตราที่ระบุในสัญญา	10,279	10,213	กรรมการตรวจสอบได้ให้ความเห็นว่า รายการดังกล่าว เป็นรายการปกติการค้าโดยทั่วไป และมีความสมเหตุสมผล และได้รับการอนุมัติตามระเบียบข้อบังคับของบริษัททุกประการ

ข้อมูลรายการระหว่างกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 30 หน้า 111) ซึ่งคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานรายการระหว่างกันของบริษัทแล้วว่ามีความสมเหตุสมผล

### ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ

อัตราค่าเช่าที่คำนวณจากส่วนแบ่งรายได้ที่ได้รับจากเมเจอร์เป็นเกณฑ์ปกติที่เทียบเท่ากับผู้ที่เช่ารายอื่น และกรรมการตรวจสอบได้ให้ความเห็นว่า รายการดังกล่าว เป็นรายการปกติการค้าโดยทั่วไป และมีความสมเหตุสมผล และได้รับการอนุมัติตามระเบียบข้อบังคับของบริษัททุกประการ

### มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

ตามนโยบายของบริษัท ขั้นตอนการทำรายการระหว่างกันของบริษัทกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งจะต้องมีการเสนอแก่ที่ประชุมกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณา โดยต้องมีคณะกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุมเพื่อพิจารณาและอนุมัติการทำรายการระหว่างกันด้วย ซึ่งรายการระหว่างกันดังกล่าวต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาด

หลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งผู้ที่เกี่ยวข้องกันจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงมติในการทำรายการระหว่างกันนั้นๆ

### นโยบายหรือแนวโน้มการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

บริษัทคาดว่านโยบายหรือแนวโน้มการทำรายการระหว่างกันในอนาคตยังคงมีลักษณะใกล้เคียงกับปีที่ผ่านมา โดยมีมาตรการอนุมัติ รายการระหว่างกันดังนี้

บริษัทมีนโยบายในการทำรายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นในปัจจุบันและต่อไปในอนาคต โดยบริษัทจะมีการกำหนดข้อตกลงและเงื่อนไขต่างๆ ในการทำรายการระหว่างกันดังกล่าวให้เป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าปกติทั่วไปและเป็นไปตามราคาตลาด ซึ่งสามารถเปรียบเทียบได้กับราคา

เกิดขึ้นกับบุคคลภายนอก ทั้งนี้ บริษัทจะให้คณะกรรมการตรวจสอบ ผู้สอบบัญชีของบริษัท หรือผู้เชี่ยวชาญอิสระ แล้วแต่กรณี พิจารณาตรวจสอบและให้ความเห็นถึงความเหมาะสมของราคา และความสมเหตุสมผลของการทำรายการด้วย

รายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตนั้น คณะกรรมการบริษัท จะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงตลอดถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการเกี่ยวโยง และการได้มาหรือจำหน่ายทรัพย์สินที่สำคัญของบริษัท

ทั้งนี้ หากบริษัทมีการทำรายการระหว่างบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งเกิดขึ้นในอนาคต บริษัทจะจัดให้คณะกรรมการตรวจสอบ เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของรายการดังกล่าว หากคณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่เกิดขึ้น บริษัท

จะจัดให้มีบุคคลที่มีความรู้ความชำนาญพิเศษ เช่น ผู้สอบบัญชี หรือผู้เชี่ยวชาญอิสระ เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบหรือบุคคลที่มีความรู้ความชำนาญพิเศษ จะถูกนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการหรือผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี และบริษัทจะทำการเปิดเผยรายการระหว่างกันดังกล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดโดยสมาคมนักบัญชี

#### มาตรการคุ้มครองผู้ลงทุน

- บริษัทมีข้อกำหนดที่ชัดเจนเกี่ยวกับรายการระหว่างกัน ในข้อบังคับบริษัท โดยกรรมการซึ่งมีส่วนได้เสียในเรื่องใด ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น
- บริษัทจะเปิดเผยประเภทและมูลค่าของรายการระหว่างกัน พร้อมทั้งเหตุผลในการเลือกทำรายการดังกล่าว ต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทในรายงานประจำปี

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

วันที่ 31 ธันวาคม 2558

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะบริษัทของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะบริษัท วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 และงบกำไรขาดทุนรวมและงบกำไรขาดทุนเฉพาะบริษัท งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะบริษัท งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะบริษัท และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

### ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่อการเงิน

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนอการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

### ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่อการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติงานตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน วิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าว ผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนอการเงินโดยถูกต้องตามที่ควรของกิจการ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกิจการ การตรวจสอบรวมถึงการประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีที่จัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร รวมทั้งการประเมินการนำเสนอการเงินโดยรวม

ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

## ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะบริษัทของ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะบริษัท และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน



สกุณา แยมสกุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4906

บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด

กรุงเทพมหานคร

16 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2559

**บริษัทสยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด(มหาชน)**

**งบแสดงฐานะการเงิน**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558

(บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
		พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	33,499,626	27,584,147	2,438,824	5,422,142
เงินลงทุนชั่วคราว	6	568,021,531	237,294,593	568,021,531	237,294,593
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	7, 30	225,879,401	126,343,329	460,717,603	74,624,829
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนด					
รับชำระภายในหนึ่งปี	8	26,473,760	24,395,959	19,794,788	17,804,013
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	30	1,338,689	128,708,526	429,853,671	433,886,229
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการ					
ที่เกี่ยวข้องกัน	30	23,000,000	25,000,000	79,055,728	248,645,592
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	9	5,965,526	13,644,329	5,054,544	11,698,331
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		884,178,533	582,970,883	1,564,936,689	1,029,375,729
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน		598,537	590,931	-	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	8	635,586,880	667,079,800	424,559,093	448,419,414
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	10	-	-	257,925,000	257,925,000
เงินลงทุนในการร่วมค้า	10	4,123,933,565	3,507,718,854	1,978,580,800	1,847,300,000
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า - สุทธิ		1,033,551	1,099,712	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	11	8,575,028,273	7,518,365,407	3,767,252,182	3,882,493,859
อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	12	45,398,848	50,450,839	19,923,451	26,553,254
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	13	16,897,613	20,177,565	12,460,113	15,740,065
เงินประกันการเช่าที่ดิน		86,915,335	52,086,344	86,915,335	52,086,344
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		52,511,113	59,608,542	46,088,055	52,526,427
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		13,537,903,715	11,877,177,994	6,593,704,029	6,583,044,363
รวมสินทรัพย์		14,422,082,248	12,460,148,877	8,158,640,718	7,612,420,092

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

**บริษัทสยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)**

งบแสดงฐานะการเงิน(ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2558

(บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
		พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร					
และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	14	-	498,816,867	-	498,816,867
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	15	149,377,293	148,007,113	96,602,293	93,242,582
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	30	30,971,552	37,982,286	18,242,249	19,296,103
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย	30	-	-	275,000,000	172,200,000
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าที่ยังกำหนด					
รับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี	18, 30	92,293,394	52,692,029	22,470,004	28,049,360
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ยังกำหนด					
ชำระภายในหนึ่งปี	16	749,013,606	-	749,013,606	-
ค่าเช่าที่ดินรับรู้ด้วยวิธีสัญญาเช่าการเงิน					
- ส่วนที่ยังกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		54,952,329	48,176,533	53,207,892	47,279,693
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		12,795,089	9,941,249	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	17	198,887,659	163,183,980	117,480,059	98,735,732
รวมหนี้สินหมุนเวียน		1,288,290,922	958,800,057	1,332,016,103	957,620,337
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	18, 30	364,820,001	430,773,397	57,654,319	63,329,508
เงินกู้ยืมระยะยาว	16	1,198,796,677	1,447,670,407	1,198,796,677	1,447,670,407
เงินมัดจำรับจากลูกค้า		493,953,717	472,423,376	287,383,841	273,933,362
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	19	902,493,190	666,046,621	372,038,154	368,083,809
ค่าเช่าที่ดินรับรู้ด้วยวิธีสัญญาเช่าการเงิน		1,234,598,105	1,307,584,958	709,864,226	774,746,443
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	20	33,126,182	30,462,986	33,126,182	30,462,986
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		4,227,787,872	4,354,961,745	2,658,863,399	2,958,226,515
รวมหนี้สิน		5,516,078,794	5,313,761,802	3,990,879,502	3,915,846,852

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัทสยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด(มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558

(บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน	21	1,776,618,036	1,480,522,641	1,776,618,036
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	21	1,776,607,541	1,480,515,030	1,776,607,541
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	21	634,028,511	634,028,511	634,028,511
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	22	148,056,690	131,626,690	148,056,690
ยังไม่ได้จัดสรร		5,545,348,300	4,483,285,422	1,609,514,376
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		(445,902)	(512,041)	(445,902)
<b>รวมส่วนของบริษัทใหญ่</b>		<b>8,103,595,140</b>	<b>6,728,943,612</b>	<b>4,167,761,216</b>
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		802,408,314	417,443,463	-
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		<b>8,906,003,454</b>	<b>7,146,387,075</b>	<b>4,167,761,216</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		<b>14,422,082,248</b>	<b>12,460,148,877</b>	<b>8,158,640,718</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

**บริษัทสยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)**

**งบกำไรขาดทุน**

**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558**

(บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
		พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
รายได้					
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	30	1,365,553,042	1,318,935,428	763,485,567	771,226,583
รายได้จากสัญญาเช่าการเงิน		-	21,668,780	-	21,668,780
รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับ	30	27,197,527	26,906,828	28,293,200	38,094,128
เงินปันผลรับ	10, 30	-	-	397,697,192	160,720,000
รายได้อื่น		35,909,100	26,017,823	140,033,216	118,288,217
ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า	10	597,633,912	475,060,780	-	-
รวมรายได้		2,026,293,581	1,868,589,639	1,329,509,175	1,109,997,708
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	30	537,518,408	550,280,761	305,732,661	320,910,571
ต้นทุนสัญญาเช่าการเงิน		-	13,190,000	-	13,190,000
การปรับมูลค่ายุติธรรม					
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	11	(930,011,891)	165,173,563	182,479,605	171,397,346
ค่าใช้จ่ายในการขาย		36,946,763	30,713,507	32,278,634	26,270,637
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		171,844,414	174,157,890	154,496,581	151,427,192
ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร	30	21,707,926	20,667,136	21,707,926	20,667,136
รวมค่าใช้จ่าย		(161,994,380)	954,182,857	696,695,407	703,862,882
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้		2,188,287,961	914,406,782	632,813,768	406,134,826
ต้นทุนทางการเงิน	24	(96,372,720)	(94,846,588)	(101,643,170)	(98,029,499)
กำไรก่อนภาษีเงินได้		2,091,915,241	819,560,194	531,170,598	308,105,327
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	25	(299,119,197)	(87,297,443)	(26,805,765)	(46,266,010)
กำไรสำหรับปี		1,792,796,044	732,262,751	504,364,833	261,839,317

**การปันส่วนกำไร**

ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		1,407,831,193	700,232,969	504,364,833	261,839,317
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	10.2	384,964,851	32,029,782	-	-
		<b>1,792,796,044</b>	<b>732,262,751</b>	<b>504,364,833</b>	<b>261,839,317</b>

**กำไรต่อหุ้น**

	26				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน		0.79	0.39	0.28	0.15
กำไรต่อหุ้นปรับลด		0.79	0.39	0.28	0.15

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

**บริษัทสยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)**

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558

(บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
<b>กำไรสำหรับปี</b>	1,792,796,044	732,262,751	504,364,833	261,839,317
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น :</b>				
รายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลกำไร(ขาดทุน)จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์				
ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์พนักงาน (หมายเหตุ20)	(330,695)	2,560,203	(330,695)	2,560,203
ภาษีเงินได้เกี่ยวกับองค์ประกอบของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	66,139	(512,041)	66,139	(512,041)
<b>กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี</b>	(264,556)	2,048,162	(264,556)	2,048,162
<b>กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>	1,792,531,488	734,310,913	504,100,277	263,887,479

**การปันส่วนของกำไรเบ็ดเสร็จรวม**

ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	1,407,566,637	702,281,131	504,100,277	263,887,479
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	384,964,851	32,029,782	-	-
	1,792,531,488	734,310,913	504,100,277	263,887,479

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558

(บาท)

		งบการเงินรวม						
		ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่				องค์ประกอบอื่นของ ส่วนของผู้ถือหุ้น	ส่วนได้เสียที่ไม่ มีอำนาจควบคุม	รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น
หมายเหตุ	ทุนที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	สำรอง ตามกฎหมาย	กำไรสะสม ที่ยังไม่ได้จัดสรร				
ยอดยกมาต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2558		1,480,515,030	634,028,511	131,626,690	4,483,285,422	(512,041)	417,443,463	7,146,387,075
การออกหุ้นสามัญ	21	296,092,511	-	-	-	-	-	296,092,511
จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	22	-	-	16,430,000	(16,430,000)	-	-	-
เงินปันผลจ่าย	27	-	-	-	(329,007,620)	-	-	(329,007,620)
ผลกำไร(ขาดทุน)จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	20	-	-	-	(330,695)	-	-	(330,695)
ภาษีเงินได้เกี่ยวกับองค์ประกอบของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		-	-	-	-	66,139	-	66,139
กำไรสำหรับปี		-	-	-	1,407,831,193	-	384,964,851	1,792,796,044
ยอดคงเหลือสิ้นปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558		1,776,607,541	634,028,511	148,056,690	5,545,348,300	(445,902)	802,408,314	8,906,003,454
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	21	164,494,904	-	-	-	-	-	164,494,904
จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	22	-	-	14,600,000	(14,600,000)	-	-	-
เงินปันผลจ่าย	27	-	-	-	(182,775,978)	-	-	(182,775,978)
ผลกำไร(ขาดทุน)จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	20	-	-	-	2,560,203	-	-	2,560,203
ภาษีเงินได้เกี่ยวกับองค์ประกอบของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		-	-	-	-	(512,041)	-	(512,041)
กำไรสำหรับปี		-	-	-	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

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558

(บาท)

งบการเงินเฉพาะบริษัท							
	หมายเหตุ	ทุนที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	สำรองตามกฎหมาย	กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร	องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
<b>ยอดยกมาต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2558</b>		1,480,515,030	634,028,511	131,626,690	1,450,915,050	(512,041)	3,696,573,240
การออกหุ้นสามัญ	21	296,092,511	-	-	-	-	296,092,511
จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	22	-	-	16,430,000	(16,430,000)	-	-
เงินปันผลจ่าย	27	-	-	-	(329,004,812)	-	(329,004,812)
ผลกำไร(ขาดทุน)จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	20	-	-	-	(330,695)	-	(330,695)
ภาษีเงินได้เกี่ยวกับองค์ประกอบของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		-	-	-	-	66,139	66,139
กำไรสำหรับปี		-	-	-	504,364,833	-	504,364,833
<b>ยอดคงเหลือสิ้นปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558</b>		1,776,607,541	634,028,511	148,056,690	1,609,514,376	(445,902)	4,167,761,216
<b>ยอดยกมาต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2557</b>		1,316,020,126	634,028,511	117,026,690	1,383,891,508	-	3,450,966,835
การออกหุ้นสามัญ	21	164,494,904	-	-	-	-	164,494,904
จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	22	-	-	14,600,000	(14,600,000)	-	-
เงินปันผลจ่าย	27	-	-	-	(182,775,978)	-	(182,775,978)
ผลกำไร(ขาดทุน)จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	20	-	-	-	2,560,203	-	2,560,203
ภาษีเงินได้เกี่ยวกับองค์ประกอบของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		-	-	-	-	(512,041)	(512,041)
กำไรสำหรับปี		-	-	-	261,839,317	-	261,839,317
<b>ยอดคงเหลือสิ้นปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557</b>		1,480,515,030	634,028,511	131,626,690	1,450,915,050	(512,041)	3,696,573,240

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

**บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์จำกัด (มหาชน)**

**งบกระแสเงินสด**

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2558

(บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
		พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน					
เงินสดได้มาจากการดำเนินงาน	28	266,369,524	335,462,830	(81,844,006)	77,628,114
จ่ายดอกเบี้ย		(91,917,927)	(99,019,193)	(95,684,887)	(99,537,556)
จ่ายภาษีเงินได้		(60,052,623)	(65,409,681)	(22,951,586)	(28,157,232)
รับคืนภาษีเงินได้		4,477,895	5,316,429	4,477,895	1,509,877
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน		118,876,869	176,350,385	(196,002,584)	(48,556,797)

**กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน**

เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน		-	(1,026,656)	-	(1,026,656)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออาคารและอุปกรณ์		(67,752,012)	(78,604,196)	(30,151,750)	(52,776,381)
และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน					
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	30	-	-	(22,600,000)	(1,300,000)
เงินสดรับจากการรับชำระหนี้เงินให้กู้ยืมระยะสั้น		2,000,000	-	192,189,864	105,550,000
แก่บริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	30				
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในการร่วมค้า	10	(131,280,800)	(34,300,000)	(131,280,800)	(34,300,000)
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์		2,339,449	-	2,339,449	-
เงินปันผลรับ	10	112,700,000	160,720,000	112,700,000	160,720,000
ดอกเบี้ยรับ		2,242,535	542,318	233,065	12,135,676
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน</b>		<b>(79,750,828)</b>	<b>47,331,466</b>	<b>123,429,828</b>	<b>189,002,639</b>

**กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน**

เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากบริษัทย่อย	30	-	-	110,800,000	88,500,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	16	498,518,606	-	498,518,606	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน		-	498,816,867	-	498,816,867
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	14	(498,816,867)	(200,000,000)	(498,816,867)	(200,000,000)
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย					
และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	30	-	-	(8,000,000)	(10,000,000)
จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	16	-	(500,000,000)	-	(500,000,000)
เงินปันผลจ่าย	27	(32,912,301)	(18,281,074)	(32,912,301)	(18,281,074)
<b>เงินสดสุทธิ(ใช้ไปใน)ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>		<b>(33,210,562)</b>	<b>(219,464,207)</b>	<b>69,589,438</b>	<b>(140,964,207)</b>

**เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ**

		5,915,479	4,217,644	(2,983,318)	(518,365)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี		27,584,147	23,366,503	5,422,142	5,940,507
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี</b>		<b>33,499,626</b>	<b>27,584,147</b>	<b>2,438,824</b>	<b>5,422,142</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

**บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)**

งบกระแสเงินสด(ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558

(บาท)

ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม

รายการที่ไม่ใช่เงินสด

รายการที่ไม่ใช่เงินสดที่มีสาระสำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 และ พ.ศ. 2557 ได้แก่

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
		พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
เจ้าหนี้จากการซื้ออาคารและอุปกรณ์					
และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		32,490,977	48,384,453	13,407,850	23,531,950
เจ้าหนี้จากการซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน		1,698,737	1,698,737	1,698,737	1,698,737
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลงจาก					
การรับรู้เป็นต้นทุนของสัญญาเช่าการเงิน	11	-	13,190,000	-	13,190,000
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลงจาก					
การกลับรายการค่าเช่าที่ดินรับรู้ด้วยวิธีสัญญาเช่าการเงิน	11	-	48,110,390	-	48,110,390
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นจาก					
การกลับรายการสัญญาเช่าการเงิน		5,554,481	815,384	3,493,083	-
หุ้นปันผลจ่าย	27	296,092,511	164,494,904	296,092,511	164,494,904
โอนอาคารและอุปกรณ์เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	11, 12	220,000	-	220,000	-
เงินปันผลค้างรับ		-	-	287,997,192	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558

## 1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เป็นบริษัทมหาชนจำกัด ซึ่งจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยและมีที่อยู่ตามที่ได้ จดทะเบียนไว้ดังนี้

เลขที่ 99 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400

บริษัทเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานข้อมูลจึงรวมเรียกบริษัทและบริษัทย่อยว่า “กลุ่มบริษัท”

ธุรกิจหลักของบริษัทและบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) คือการให้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าและการให้บริการสาธารณูปโภคต่าง ๆ โดยมีการให้บริการใน 4 ลักษณะคือ

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

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2559

## 2 นโยบายการบัญชี

นโยบายการบัญชีที่สำคัญซึ่งใช้ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทมีดังต่อไปนี้

### 2.1 เกณฑ์การจัดทำงานการเงิน

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

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นเรื่องที่เกี่ยวข้องในนโยบายการบัญชีในลำดับต่อไป

การจัดทำงานการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย กำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารซึ่งจัดทำขึ้นตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัทไปถือปฏิบัติ และต้องเปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร หรือ ความซับซ้อน หรือ เกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินรวมในหมายเหตุประกอบข้อ 3

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

## 2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ และมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง

### 1) มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ และมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2558 ซึ่งเกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัท

ก)	กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ที่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีสาระสำคัญต่อกลุ่มบริษัท มีดังต่อไปนี้	
	มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2557)	เรื่อง การนำเสนองบการเงิน
	มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2557)	เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
	มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2557)	เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน
	มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2557)	เรื่อง เงินลงทุนในบริษัทร่วม และการร่วมค้า
	มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2557)	เรื่อง งบการเงินระหว่างกาล
	มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 10	เรื่อง งบการเงินรวม
	มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 13	เรื่อง การวัดมูลค่ายุติธรรม

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

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2557) กำหนดให้รายการขึ้นส่วนอะไหล่ อุปกรณ์สำรองไว้ใช้งาน และอุปกรณ์ที่ใช้ในการซ่อมบำรุงรับรู้ เป็นรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์หากรายการนั้นเข้าค่านิยามของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์หากไม่เข้าเงื่อนไขดังกล่าวให้จัดประเภทเป็นสินค้างเหลือมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

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

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2557) ให้ข้อกำหนดสำหรับเงินลงทุนในบริษัทร่วม และการร่วมค้าซึ่งต้องใช้วิธีส่วนได้เสีย

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2557) การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ คือกำหนดการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับส่วนงานดำเนินงาน โดยให้เปิดเผยข้อมูลตัววัดมูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินรวมสำหรับเฉพาะส่วนงานที่รายงาน หากโดยปกติมีการนำเสนอข้อมูลจำนวนเงินดังกล่าวต่อผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการปฏิบัติการ และถ้ามีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญจากจำนวนเงินที่ได้เปิดเผยไว้ในงบการเงินประจำปีล่าสุดสำหรับส่วนงานที่รายงานนั้น

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 10 ได้มีการกำหนดค่านิยามของคำว่า “ควบคุม” ซึ่งถูกนำมาใช้แทนหลักการของการควบคุมและการจัดทำงบการเงินรวมภายใต้มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 27 งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ มาตรฐานนี้ได้กำหนดว่าเมื่อใดกิจการควรจัดทำงบการเงินรวม ให้นิยามหลักการของการควบคุม อธิบายหลักการของการนำหลักการของการควบคุมไปใช้ รวมถึงอธิบายถึงข้อกำหนดในการจัดทำงบการเงินรวม หลักการสำคัญของมาตรฐานรายงานทางการเงินฉบับใหม่นี้ คือหากมีอำนาจควบคุม จะต้องมีการจัดทำงบการเงินรวมเฉพาะในกรณีที่ผู้ลงทุนได้แสดงให้เห็นถึงอำนาจการควบคุมที่เหนือกว่าผู้ถูกลงทุน ผู้ลงทุนได้รับผลตอบแทนที่ผันแปรจากการที่มีส่วนเกี่ยวข้องในผู้ถูกลงทุน และมีความสามารถในการใช้อำนาจในผู้ถูกลงทุน ซึ่งส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนที่กิจการจะได้รับ มาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 13 มีวัตถุประสงค์เพื่อปรับปรุง และลดความซ้ำซ้อนของค่านิยามของมูลค่ายุติธรรม โดยการกำหนดค่านิยาม และแหล่งข้อมูลในการวัดมูลค่ายุติธรรม และการเปิดเผยข้อมูลสำหรับใช้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงินมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่องบการเงินของกลุ่มบริษัทยกเว้นเรื่องการเปิดเผยข้อมูลซึ่งบริษัทได้เปิดเผยข้อมูลไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4

ข) กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เปลี่ยนแปลงอย่างไม่มีสาระสำคัญและไม่มีผลกระทบต่อกลุ่มบริษัทมีดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เปลี่ยนแปลงอย่างไม่มีสาระสำคัญมีจำนวนทั้งสิ้น 41 ฉบับ ซึ่งผู้บริหารประเมินว่าไม่มีผลกระทบต่อกลุ่มบริษัท

2) **มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ มาตรฐานการบัญชีที่มีการปรับปรุง และมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559 ซึ่งเกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัทและยังไม่ได้นำมาใช้ก่อนวันถือปฏิบัติ**

ก) กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ที่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีสาระสำคัญต่อกลุ่มบริษัท มีดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคล หรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง ส่วนงานดำเนินงาน

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2558) เรื่องการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ได้รวมกิจการที่ให้บริการด้านผู้บริหารสำคัญแก่กิจการที่รายงาน หรือแก่บริษัทใหญ่ของกิจการที่รายงาน ซึ่งกิจการต้องเปิดเผยจำนวนเงินที่กิจการได้จ่ายให้แก่กิจการที่ให้บริการด้านผู้บริหารสำคัญ

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2558) เรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ได้กำหนดให้ชัดเจนขึ้นว่ากิจการควรพิจารณามาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 ในการพิจารณาว่าการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นเข้าเงื่อนไขการรวมธุรกิจหรือไม่

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2558) เรื่องส่วนงานดำเนินงาน ได้กำหนดให้มีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับดุลพินิจของผู้บริหารในการรวมส่วนงานเข้าด้วยกัน และกำหนดให้นำเสนอการกระทบยอดสินทรัพย์ของส่วนงานกับสินทรัพย์ของกิจการเมื่อกิจการรายงานข้อมูลสินทรัพย์ของส่วนงานให้กับผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของกิจการ

ข) กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เปลี่ยนแปลงอย่างไม่มีสาระสำคัญและไม่มีผลกระทบต่อกลุ่มบริษัทมีดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เปลี่ยนแปลงอย่างไม่มีสาระสำคัญมีจำนวนทั้งสิ้น 40 ฉบับ ซึ่งผู้บริหารประเมินว่าไม่มีผลกระทบต่อกลุ่มบริษัท

2.3 **บัญชีกลุ่มบริษัท - เงินลงทุนในบริษัทย่อย และเงินลงทุนในการร่วมค้า**

ก) **บริษัทย่อย**

บริษัทย่อยหมายถึงกิจการที่กลุ่มบริษัทมีอำนาจในการควบคุมนโยบายการเงินและการดำเนินงาน และโดยทั่วไปแล้วกลุ่มบริษัทจะถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงมากกว่ากึ่งหนึ่ง กลุ่มบริษัทควบคุมกิจการเมื่อกลุ่มบริษัทมีการเปิดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับผู้ได้รับการลงทุนและมีความสามารถทำให้เกิดผลกระทบต่อผลตอบแทนจากการใช้อำนาจเหนือผู้ได้รับการควบคุม ในการประเมินว่ากลุ่มบริษัทมีการควบคุมบริษัทอื่นหรือไม่ กิจการต้องพิจารณาถึงการมีอยู่และผลกระทบจากสิทธิในการออกเสียงที่เป็นไปได้ที่กิจการสามารถใช้สิทธิหรือแปลงสภาพตราสารนั้นในปัจจุบันรวมถึงสิทธิในการออกเสียงที่เป็นไปได้ซึ่งกิจการอื่นถืออยู่ด้วย กลุ่มบริษัทรวมงบการเงินของบริษัทย่อยไว้ในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่กลุ่มบริษัทมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อย กลุ่มบริษัทจะไม่นำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมไว้ในงบการเงินรวมนับจากวันที่กลุ่มบริษัทสูญเสียอำนาจควบคุม

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในบริษัทย่อยจะบันทึกบัญชีด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า

กิจการจะตัดรายการบัญชีระหว่างกิจการยอดคงเหลือ และรายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจริงระหว่างกลุ่มบริษัท นโยบายการบัญชีของบริษัทย่อยได้ถูกเปลี่ยนเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัท

รายชื่อของบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัทได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10

#### ข) รายการและส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

กลุ่มบริษัทปฏิบัติต่อรายการกับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเช่นเดียวกันกับส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นกลุ่มบริษัท สำหรับการซื้อส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนที่จ่ายให้และหุ้นที่ได้มาของมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สุทธิของหุ้นที่ซื้อเข้ามาในบริษัทย่อยจะถูกบันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้น และกำไรหรือขาดทุนจากการขายในส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจะถูกบันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้น

#### ค) การจำหน่ายบริษัทย่อย

เมื่อกลุ่มบริษัทสูญเสียการควบคุมหรือมีอิทธิพลน้อยสำคัญ ส่วนได้เสียในหุ้นที่เหลืออยู่จะวัดมูลค่าใหม่โดยใช้ราคายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน มูลค่ายุติธรรมนั้นจะถือเป็นมูลค่าตามบัญชีเริ่มแรกของมูลค่าของเงินลงทุนที่เหลือของการร่วมค้า หรือสินทรัพย์ทางการเงิน สำหรับทุกจำนวนที่เคยรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะถูกจัดประเภทใหม่เป็นกำไรหรือขาดทุนเสมือนมีการขายสินทรัพย์หรือหนี้สินที่เกี่ยวข้อง

#### ง) การร่วมค้า

ส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในกิจการที่ควบคุมร่วมกันรับรู้เริ่มแรกด้วยราคาทุนและใช้วิธีส่วนได้เสียในการแสดงในงบการเงินรวม ส่วนแบ่งของกลุ่มบริษัทในกำไรหรือขาดทุนของการร่วมค้าที่เกิดขึ้นภายหลังการได้มาจะรวมไว้ในงบกำไรขาดทุนรวมผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงภายหลังการได้มาจะปรับปรุงกับราคาตามบัญชีของส่วนได้เสียในการร่วมค้ากลุ่มบริษัทจะไม่รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนอีกต่อไปหากส่วนแบ่งขาดทุนของกลุ่มบริษัทในการร่วมคามีมูลค่าเท่ากับหรือเกินกว่ามูลค่าส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในการร่วมค่านั้นวันแต่กลุ่มบริษัทรับผิดชอบในหนี้ของการร่วมค้าหรือรับว่าจะจ่ายหนี้แทนการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าแสดงในงบการเงินเฉพาะบริษัทโดยใช้วิธีราคาทุน โดยรายได้จากเงินลงทุนในการร่วมค้าจะรับรู้เมื่อการร่วมค้ามีการประกาศจ่ายเงินปันผล

รายชื่อของการร่วมค้าของกลุ่มบริษัทได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10

### 2.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย เงินสดในมือ และเงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เงินเบิกเกินบัญชีจะแสดงไว้ในส่วนของหนี้สินหมุนเวียน

### 2.5 เงินลงทุนชั่วคราว

เงินลงทุนชั่วคราวเป็นเงินลงทุนเพื่อจุดมุ่งหมายหลักในการหำกำไรจากการเปลี่ยนแปลงราคาในช่วงเวลาสั้นไม่เกิน 1 ปี นับแต่วันที่ลงทุน และแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม มูลค่ายุติธรรมของหน่วยลงทุนคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุน ณ วันสิ้นวันทำการสุดท้ายของปี บริษัทบันทึกการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าเงินลงทุนเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิในงบกำไรขาดทุน

กลุ่มบริษัทจะทดสอบการด้อยค่าของเงินลงทุนเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าเงินลงทุนนั้นอาจมีการด้อยค่าเกิดขึ้น หากราคาตามบัญชีของเงินลงทุนสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน กลุ่มบริษัทจะบันทึกรายการขาดทุนจากการด้อยค่าไว้ในงบกำไรขาดทุน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างเงินสดรับสุทธิจากการจำหน่าย และมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนดังกล่าวจะถูกบันทึกเป็นกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุน ในกรณีที่จำหน่ายเงินลงทุนออกไปบางส่วน ราคาตามบัญชีของเงินลงทุนที่จำหน่ายจะกำหนดโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักจากจำนวนทั้งหมดที่ถือไว้

### 2.6 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าตามใบแจ้งหนี้ และจะวัดมูลค่าต่อมาด้วยจำนวนเงินที่เหลืออยู่หักด้วยค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญซึ่งประมาณจากการสอบทานยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญหมายถึงผลต่างระหว่างราคาตามบัญชีของลูกหนี้การค้าเปรียบเทียบกับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับจากลูกหนี้การค้า หนี้สูญที่เกิดขึ้นจะรับรู้ไว้ในงบกำไรขาดทุนโดยถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

## 2.7 อาคารและอุปกรณ์

อาคารและอุปกรณ์รับรู้เมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุน และแสดงมูลค่า ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรง เพื่อลดราคาตามบัญชีของสินทรัพย์แต่ละชนิดตลอดอายุการให้ประโยชน์ที่ประมาณไว้ของสินทรัพย์หรือตามอายุสัญญาเช่าในกรณีที่อายุสัญญาเช่าสั้นกว่า ดังต่อไปนี้

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

ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทได้มีการทบทวนและปรับปรุงมูลค่าคงเหลือและอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ให้เหมาะสมในกรณีที่ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ราคาตามบัญชีจะถูกปรับลดให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน โดยบันทึกผลต่างจากการปรับลดนี้เป็นค่าเผื่อการด้อยค่าในงบกำไรขาดทุน

ต้นทุนที่เกิดขึ้นภายหลังจะรวมอยู่ในราคาตามบัญชีของสินทรัพย์หรือรับรู้แยกเป็นอีกสินทรัพย์หนึ่งตามความเหมาะสม เมื่อต้นทุนนั้นเกิดขึ้นและคาดว่าจะให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตแก่กลุ่มบริษัทและต้นทุนดังกล่าวสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ และจะตัดมูลค่าตามบัญชีของชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนออก สำหรับค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอื่น ๆ กลุ่มบริษัทจะรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

รายการกำไรและขาดทุนที่เกิดจากการจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์ คำนวณโดยเปรียบเทียบจากสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์กับราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ และจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุน

## 2.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วย อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองโดยความเป็นเจ้าของเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า หรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกิจการในกลุ่มบริษัท รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างก่อสร้างหรือพัฒนาเพื่อเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในอนาคต และแสดงตามมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระซึ่งจะประเมินทุกสามปี อย่างไรก็ตามฝ่ายบริหารจะสอบทานมูลค่ายุติธรรมเพื่อให้มูลค่าสะท้อนถึงสภาพตลาด ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน มูลค่ายุติธรรมคำนวณจากประมาณการกระแสเงินสดคิดลดของค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบัน รวมถึงค่าเช่าในอนาคตภายใต้เงื่อนไขของตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบัน สุทธิจากกระแสเงินสดจ่ายต่าง เกิดขึ้นเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ อัตราคิดลดที่ใช้สะท้อนถึงการประเมินสภาพตลาดปัจจุบันในเรื่องมูลค่าของเงินและปรับปรุงด้วยปัจจัยความเสี่ยงที่เหมาะสม กำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมรับรู้ในงบกำไรขาดทุน

การรวมรายจ่ายในภายหลังเข้าเป็นมูลค่าบัญชีของสินทรัพย์จะกระทำก็ต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตในรายจ่ายนั้น และต้นทุนสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาทั้งหมดจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้นเมื่อมีการเปลี่ยนชิ้นส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จะตัดมูลค่าตามบัญชีของส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนออก

ประโยชน์จากการใช้ที่ดินที่ได้มาโดยสัญญาเช่าดำเนินงาน ถูกจัดประเภทและบันทึกบัญชีเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยจะบันทึกสัญญาเช่าดังกล่าวเสมือนหนึ่งว่าเป็นสัญญาเช่าการเงินภายใต้ “ค่าเช่าที่ดินรับรู้ด้วยวิธีสัญญาเช่าการเงิน” ต้นทุนทางการเงินที่เกิดจากการบันทึกสัญญาเช่าการเงินจะแสดงเป็นส่วนหนึ่งของกำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการก่อสร้างสินทรัพย์ให้เสร็จสมบูรณ์หรือเตรียมสินทรัพย์ให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์ได้บันทึกเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมทั้งระยะสั้นและระยะยาว การตั้งต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จะหยุดพักลงเมื่อการก่อสร้างทรัพย์สินหยุดชะงักลงเป็นเวลาต่อเนื่อง

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไม่ได้สะท้อนถึงรายจ่ายฝ่ายทุนในอนาคตที่จะจ่ายเพื่อปรับปรุงหรือทำให้อสังหาริมทรัพย์นั้นดีขึ้น และไม่ได้สะท้อนถึงผลประโยชน์ในอนาคตที่เกี่ยวข้องที่จะได้รับจากรายจ่ายฝ่ายทุนในอนาคตนั้น เว้นแต่ผู้มีส่วนร่วมทางการตลาดจะนำมาพิจารณาในการหามูลค่าของอสังหาริมทรัพย์

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน กลุ่มบริษัทจะต้องตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เมื่อมีการจำหน่ายหรือเลิกใช้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นอย่างถาวร และคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการจำหน่าย

กรณีที่กลุ่มบริษัทจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ที่มูลค่ายุติธรรมโดยผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีความเกี่ยวข้องกันและเจรจาต่อรอง ในลักษณะที่เป็นอิสระจากกัน มูลค่าตามบัญชีก่อนขายจะมีการปรับไปใช้ราคาในการทำรายการ และบันทึกผลกำไรสุทธิจากการปรับมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นมูลค่ายุติธรรมในกำไรหรือขาดทุน

## 2.9 การบัญชีสำหรับสัญญาเช่าระยะยาว

### กรณีที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้เช่า

สัญญาเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ซึ่งผู้เช่าเป็นผู้รับความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน ซึ่งจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า แล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายดังกล่าวจะบันทึกเป็นส่วนระหว่างหนี้สินและค่าใช้จ่ายทางการเงิน เพื่อให้ได้อัตราดอกเบี้ยคงที่ต่อหนี้สินคงค้างอยู่ โดยพิจารณาแยกแต่ละสัญญา ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่าหรืออายุของสัญญาเช่าแล้วแต่ระยะเวลาใดจะน้อยกว่า สัญญาเช่าระยะยาวเพื่อเช่าสินทรัพย์ ซึ่งผู้ให้เช่าเป็นผู้รับความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเป็นส่วนใหญ่ สัญญาเช่าหนี้ถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการยกเลิกสัญญาเช่าดำเนินงานก่อนหมดอายุการเช่า เช่น เงินเพิ่มที่ต้องจ่ายให้แก่ผู้ให้เช่าจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในรอบระยะเวลาบัญชีที่การยกเลิกนั้นเกิดขึ้น

### กรณีที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้ให้เช่า

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าทางการเงินบันทึกในงบแสดงฐานะการเงินเป็นลูกหนี้สัญญาเช่าทางการเงินด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่า ผลต่างระหว่างยอดรวมของลูกหนี้เบื้องต้นกับมูลค่าปัจจุบันของลูกหนี้บันทึกเป็นรายได้ทางการเงิน รายได้จากสัญญาเช่าระยะยาวรับรู้ตลอดอายุของสัญญาเช่าโดยวิธีเงินลงทุนสุทธิซึ่งสะท้อนอัตราผลตอบแทนคงที่ทุกงวด

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานรวมแสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินในส่วนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รายได้ค่าเช่า (สุทธิจากสิ่งตอบแทนที่ได้จ่ายให้แก่ผู้ให้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลาการให้เช่า

## 2.10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

### ค่าความนิยม

ค่าความนิยมคือต้นทุนของเงินลงทุนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่กลุ่มบริษัทมีส่วนแบ่งในสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อย ณ วันที่ได้มาซึ่งบริษัทนั้น ค่าความนิยมที่เกิดจากการได้มาซึ่งบริษัทย่อยแสดงเป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตนในงบแสดงฐานะการเงินรวม

ค่าความนิยมที่รับรู้จะต้องถูกทดสอบการด้อยค่าทุกปี และแสดงด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม ค่าเผื่อการด้อยค่าของค่าความนิยมที่รับรู้แล้วจะไม่มีกรกลับรายการ ทั้งนี้มูลค่าคงเหลือตามบัญชีของค่าความนิยมจะถูกรวมคำนวณในกำไรหรือขาดทุนเมื่อมีการขายกิจการ

ในการทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยม ค่าความนิยมจะถูกปันส่วนไปยังหน่วยที่ก่อให้เกิดกระแสเงินสด โดยที่หน่วยนั้นอาจจะเป็นหน่วยเดียวหรือหลายหน่วยรวมกันซึ่งคาดว่าจะได้รับประโยชน์จากค่าความนิยมที่เกิดจากการรวมธุรกิจ

### สิทธิการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์

สิทธิการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์โดยที่ซื้อและมีลักษณะเฉพาะบันทึกเป็นสินทรัพย์โดยคำนวณจากต้นทุนในการได้มาและการดำเนินการให้โปรแกรมคอมพิวเตอร์นั้นสามารถนำมาใช้งานได้ตามประสงค์ โดยจะตัดจำหน่ายตลอดอายุการให้ประโยชน์เป็นเวลา 10 ปี

ต้นทุนที่ใช้ในการพัฒนาและบำรุงรักษาโปรแกรมคอมพิวเตอร์ให้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น ต้นทุนโดยตรงในการจัดทำโปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้ดูแลและมีลักษณะเฉพาะเจาะจงซึ่งอาจให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจที่มากกว่าต้นทุนเป็นเวลาเกินกว่าหนึ่งปีจึงจะ

บันทึกเป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ต้นทุนโดยตรงรวมถึงต้นทุนพนักงานที่ทำงานในทีมพัฒนาโปรแกรมคอมพิวเตอร์และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในจำนวนเงินที่เหมาะสม

ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาประสิทธิภาพของโปรแกรมคอมพิวเตอร์ให้สูงขึ้นกว่าเดิมได้มาให้นบันทึกเป็นต้นทุนเพื่อการพัฒนาและรวบรวมไว้ในต้นทุนเมื่อได้มาซึ่งโปรแกรมคอมพิวเตอร์นั้น ต้นทุนในการพัฒนาโปรแกรมคอมพิวเตอร์จะรับรู้เป็นสินทรัพย์และตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุการให้ประโยชน์ตามประมาณการเป็นเวลา 10 ปี

## 2.11 การด้อยค่าของสินทรัพย์

อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นที่ไม่เป็นสินทรัพย์ทางการเงิน รวมทั้งค่าความนิยมและสินทรัพย์ไม่มีตัวตน จะมีการทบทวนการด้อยค่าเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์บ่งชี้ว่าราคาตามบัญชีอาจสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพื่อพิจารณาผลต่อรายการขาดทุนจากการด้อยค่า รายการขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้เมื่อราคาตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับคืน ซึ่งหมายถึงจำนวนที่สูงกว่าระหว่างราคาขายสุทธิเทียบกับมูลค่าจากการใช้ สินทรัพย์จะถูกจัดเป็นหน่วยที่เล็กที่สุดที่สามารถแยกออกมาได้เพื่อวัตถุประสงค์ของการประเมินการด้อยค่า ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน กลุ่มบริษัทต้องกลับบัญชีรายการขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่กลุ่มบริษัทรับรู้ในงวดก่อนที่ไม่ใช่ค่าความนิยม เมื่อประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนได้เปลี่ยนแปลงไปภายหลังจากที่กลุ่มบริษัทได้รับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าแล้ว

## 2.12 ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวดประกอบด้วย ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนยกเว้นส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือรับรู้โดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น ในกรณีนี้ ภาษีเงินได้ต้องรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นตามลำดับ

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันคำนวณจากอัตราภาษีตามกฎหมายภาษีอากรที่มีผลบังคับใช้อยู่ หรือที่คาดได้ค่อนข้างแน่ว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงานในประเทศที่กลุ่มบริษัทได้ดำเนินงานและเกิดรายได้ทางภาษี ผู้บริหารจะประเมินสถานะของการยื่นแบบแสดงรายการภาษีเป็นงวด ๆ โดยคำนึงถึงสถานการณ์ที่สามารถนำกฎหมายภาษีอากรไปปฏิบัติและจะตั้งประมาณการค่าใช้จ่ายภาษีอากร ตามจำนวนที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีตั้งเต็มจำนวนตามวิธีหนี้สิน เมื่อเกิดผลต่างชั่วคราวระหว่างฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน และราคาตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบการเงินอย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทจะไม่รับรู้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกิดจากการรับรู้เริ่มแรกของรายการสินทรัพย์หรือรายการหนี้สินที่เกิดจากรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจ และ ณ วันที่เกิดรายการ รายการนั้นไม่มีผลกระทบต่อกำไรทางบัญชีและกำไร(ขาดทุน)ทางภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีคำนวณจากอัตราภาษี (และกฎหมายภาษีอากร) ที่มีผลบังคับใช้อยู่ หรือที่คาดได้ค่อนข้างแน่ว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน และคาดว่าอัตราภาษีดังกล่าวจะนำไปใช้เมื่อสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องได้รับประโยชน์ หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชีได้มีการจ่ายชำระ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจะรับรู้หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำจำนวนผลต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ประโยชน์

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะแสดงหักกลบกันก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและทั้งสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกี่ยวข้องกับภาษีเงินได้ที่ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกัน โดยการเรียกเก็บเป็นหน่วยภาษีเดียวกันหรือหน่วยภาษีต่างกัน ซึ่งตั้งใจจะจ่ายหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันด้วยยอดสุทธิ

## 2.13 ประเมินการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะเกิดการระงับหนี้ในปัจจุบันตามกฎหมายหรือโดยอนุমানจากผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต การระงับหนี้ดังกล่าวคาดว่าจะส่งผลให้ต้องใช้ทรัพยากรเพื่อชำระหนี้และการระงับหนี้และสามารถประมาณการจำนวนที่ต้องจ่ายได้อย่างน่าเชื่อถือ ในกรณีที่กลุ่มบริษัทคาดว่าประมาณการหนี้สินเป็นรายจ่ายที่จะได้รับคืน กลุ่มบริษัทจะบันทึกเป็นสินทรัพย์แยกต่างหาก เมื่อคาดว่าจะได้รับรายจ่ายนั้นค่อนข้างแน่นอน

## 2.14 ผลประโยชน์ของพนักงาน

กลุ่มบริษัทจัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งเป็นลักษณะของแผนการจ่ายสมทบตามที่ได้กำหนดการจ่ายสมทบไว้แล้ว สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกไปจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัทและได้รับการบริหารโดยผู้จัดการกองทุนภายนอก กองทุนสำรองเลี้ยงชีพดังกล่าวได้รับเงินสะสมเข้ากองทุนจากพนักงานและเงินสมทบจากกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้อง เงินจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เกิดรายการนั้น

กลุ่มบริษัทจัดให้มีผลประโยชน์พนักงานหลังการเลิกจ้างหรือเกษียณอายุเพื่อจ่ายให้แก่พนักงานตามกฎหมายแรงงานของประเทศไทย กลุ่มบริษัทรับรู้การระงับหนี้ผลประโยชน์พนักงานคำนวณโดยผู้เชี่ยวชาญทางคณิตศาสตร์ประกันภัยด้วยเทคนิคการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial Technique) ซึ่งประมาณการจากมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดที่คาดว่าจะต้องจ่ายในอนาคตคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยของพันธบัตรรัฐบาลที่ครบกำหนดในเวลาใกล้เคียงกับกำหนดชำระของหนี้สินดังกล่าว กระแสเงินสดที่คาดว่าจะต้องจ่ายในอนาคตประมาณการจากเงินเดือนพนักงาน อัตราการลาออก อัตราการตาย อายุงานและปัจจัยอื่นทั้งนี้ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับผลประโยชน์พนักงานจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเพื่อกระจายต้นทุนดังกล่าวตลอดระยะเวลาของการจ้างงาน

กำไรและขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่เกิดขึ้นจากการปรับปรุงจากประสบการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติฐานจะต้องรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้นผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่เกิดขึ้น

## 2.15 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับ ในเวลาต่อมาเงินกู้ยืมวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนเมื่อเทียบกับมูลค่าที่จ่ายคืนเพื่อชำระหนี้หนี้จะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนตลอดช่วงเวลาการกู้ยืม

เงินกู้ยืมจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียน เมื่อกลุ่มบริษัทไม่มีสิทธิอันปราศจากเงื่อนไขให้เลื่อนชำระหนี้ออกไปอีกเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 12 เดือนนับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

## 2.16 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้จากการให้เช่าและบริการรับรู้เป็นรายได้ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาและเมื่อได้ให้บริการกับลูกค้าตลอดระยะเวลาตามสัญญาเช่า รายได้จากสัญญาเช่าระยะยาวรับรู้ตามนโยบายการบัญชีข้อ 2.9 เรื่อง สัญญาเช่าระยะยาว

รายได้จากการตัดบัญชีจากการให้เช่าพื้นที่และบริการรับรู้เป็นรายได้ตลอดระยะเวลาตามสัญญาเช่าด้วยวิธีเส้นตรง

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง เว้นแต่จะมีความไม่แน่นอนในการรับชำระ

ค่าใช้จ่ายโดยทั่วไปบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

## 2.17 เครื่องมือทางการเงิน

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

กลุ่มบริษัทไม่มีนโยบายในการซื้อขายเครื่องมือทางการเงินเพื่อการค้าหรือเพื่อเก็งกำไร

กลุ่มบริษัทเป็นคู่สัญญาในอนุพันธ์ที่เป็นเครื่องมือทางการเงินเกี่ยวกับสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย เครื่องมือนี้อาจกล่าวไม่รับรู้ในงบการเงินในวันเริ่มแรก

สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยช่วยป้องกันกลุ่มบริษัทจากความเคลื่อนไหวของอัตราดอกเบี้ย ส่วนต่างที่จะต้องจ่ายหรือที่จะได้รับจากสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยรับรู้เป็นส่วนประกอบของรายได้ดอกเบี้ยหรือดอกเบี้ยจ่ายตลอดอายุของสัญญา รายการกำไรและรายการขาดทุนจากการเลิกสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยก่อนกำหนดหรือจากการจ่ายชำระหนี้กู้ยืมจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

รายละเอียดของอนุพันธ์ที่เป็นเครื่องมือทางการเงินที่กลุ่มบริษัทเป็นคู่สัญญาได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10

## 2.18 การจ่ายเงินปันผล

เงินปันผลที่จ่ายบันทึกในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท หรือบริษัทย่อยได้อนุมัติการจ่ายเงินปันผล

## 2.19 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกรายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึงบุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน ซึ่งพิจารณาว่าคือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ที่ทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์

## 2.20 การแปลงค่าเงินตราต่างประเทศ

### (ก) สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงิน

รายการที่รวมในงบการเงินของแต่ละบริษัทในกลุ่มบริษัทถูกวัดมูลค่าโดยใช้สกุลเงินของสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจหลักที่กลุ่มบริษัทดำเนินงานอยู่ (สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงาน) งบการเงินรวมแสดงในสกุลเงินไทยบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงินของกลุ่มบริษัท

### (ข) รายการและยอดคงเหลือ

รายการที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการหรือวันที่ตราค่า หากการรายการนั้นถูกวัดมูลค่าใหม่ รายการกำไรและรายการขาดทุนที่เกิดจากการรับหรือจ่ายชำระที่เป็นเงินตราต่างประเทศ และที่เกิดจากการแปลงค่าสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งเป็นเงินตราต่างประเทศ

ได้บันทึกไว้ในกำไรหรือขาดทุน

เมื่อมีการรับรู้รายการกำไรหรือขาดทุนของรายการที่ไม่เป็นตัวเงินไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น องค์ประกอบของอัตราแลกเปลี่ยนทั้งหมดของกำไรหรือขาดทุนนั้นจะรับรู้ไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นด้วย ในทางตรงข้ามการรับรู้กำไรหรือขาดทุนของรายการที่ไม่เป็นตัวเงินไว้ในกำไรหรือขาดทุน องค์ประกอบของอัตราแลกเปลี่ยนทั้งหมดของกำไรหรือขาดทุนนั้นจะรับรู้ไว้ในกำไรขาดทุนด้วย

### (ค) กลุ่มบริษัท

การแปลงค่าผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัทในกลุ่มบริษัท (ที่มีใช้สกุลเงินของเศรษฐกิจที่มีภาวะเงินเฟ้อรุนแรง) ซึ่งมีสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานแตกต่างจากสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงินได้ถูกแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงินดังนี้

- สินทรัพย์และหนี้สินที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินแต่ละปีแปลงค่าด้วยอัตราปิด ณ วันที่ของแต่ละงบแสดงฐานะการเงินนั้น

- รายได้และค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน แปลงค่าด้วยอัตราตัวเฉลี่ย และ
- ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนทั้งหมดรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ค่าความนิยมและการปรับมูลค่ายุติธรรมที่เกิดจากการซื้อหน่วยงานในต่างประเทศถือเป็นสินทรัพย์และหนี้สินของหน่วยงานในต่างประเทศนั้น และแปลงค่าด้วยอัตราปิด

### 3 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจและการจัดการความเสี่ยงในส่วนลงทุน

#### 3.1 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจ

การประมาณการ ข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่อง และอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่นๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ขณะนั้น

##### ก) การด้อยค่าของลูกหนี้การค้า และลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน

กลุ่มบริษัทตั้งค่าเผื่อนี้ลงจะสูญเสียเพื่อให้สะท้อนถึงการด้อยค่าของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินโดยประมาณการขาดทุนที่อาจเกิดจากการที่ลูกค้าไม่สามารถชำระหนี้ได้ กลุ่มบริษัทประเมินค่าเผื่อนี้ลงจะสูญเสียจากการคาดการณ์กระแสเงินสดรับในอนาคต ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตในการรับชำระหนี้ และกรณีของการผิดชำระหนี้ที่เกิดขึ้น และการพิจารณาแนวโน้มของตลาด

##### ข) การด้อยค่าของค่าความนิยม

ในแต่ละปี กลุ่มบริษัทจะทดสอบค่าความนิยมว่าเกิดการด้อยค่าหรือไม่ โดยเปรียบเทียบมูลค่าตามบัญชีของค่าความนิยมกับกระแสเงินสดคิดลดของมูลค่าการใช้งานที่คาดว่าจะได้รับจากหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด การคำนวณดังกล่าวต้องอาศัยการประมาณการของผู้บริหาร

##### ค) อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ฝ่ายบริหารเป็นผู้ประมาณการอายุการใช้งานและมูลค่าซากสำหรับอาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนของกลุ่มบริษัท โดยฝ่ายบริหารจะทำการทบทวนค่าเสื่อมราคาเมื่ออายุการใช้งานและมูลค่าซากมีความแตกต่างไปจากการประมาณการในปีก่อน หรือมีการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ที่เสื่อมสภาพหรือไม่ได้ใช้งานเนื่องจากการขายหรือเลิกใช้

##### ง) ประเมินการภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

มูลค่าปัจจุบันของการประมาณการหนี้สินค่าตอบแทนพนักงานเกษียณอายุคำนวณโดยข้อสมมติฐานต่าง ๆ อัตราคิดลดรวมอยู่ในข้อสมมติฐาน ซึ่งใช้ในการกำหนดค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับค่าตอบแทนพนักงานเกษียณอายุ การเปลี่ยนแปลงข้อสมมติฐานต่าง ๆ จะมีผลต่อยอดประมาณการหนี้สินค่าตอบแทนพนักงานเกษียณอายุ

กลุ่มบริษัทได้กำหนดอัตราคิดลดที่เหมาะสมทุกปี โดยใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอนาคตสำหรับการชำระหนี้สินค่าตอบแทนพนักงาน ในการกำหนดอัตราคิดลดดังกล่าว กลุ่มบริษัทใช้อัตราดอกเบี้ยของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งมีระยะเวลาครบกำหนดใกล้เคียงกับกำหนดชำระของหนี้สินค่าตอบแทนพนักงาน

ข้อสมมติฐานอื่น ๆ สำหรับการประมาณการหนี้สินค่าตอบแทนพนักงานเกษียณอายุอ้างอิงจากสถานะของตลาดในปัจจุบัน ข้อมูลเพิ่มเติมเปิดเผยในหมายเหตุข้อ 20

##### จ) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ คำนวณจากประมาณการกระแสเงินสดคิดลดของค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบัน รวมถึงค่าเช่าในอนาคตภายใต้เงื่อนไขของตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบัน สุทธิจากกระแสเงินสดจ่ายต่างๆที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ อัตราคิดลดที่ใช้สะท้อนถึงการประเมินสถานะตลาดปัจจุบันในเรื่องมูลค่าทางการเงินและปัจจัยความเสี่ยงที่เหมาะสม โดยมีอัตราคิดลดระหว่างร้อยละ 4.15 ถึง 12 ต่อปี

### 3.2 การจัดการความเสี่ยงในส่วนของทุน

วัตถุประสงค์ของกลุ่มบริษัทในการบริหารทุนของกลุ่มบริษัทนั้นเพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทเพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นและเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนทางการเงินของทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุน กลุ่มบริษัทอาจปรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้น การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้น การออกหุ้นใหม่ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระหนี้

## 4 มูลค่ายุติธรรม

### 4.1 การประมาณการมูลค่ายุติธรรม

ตารางต่อไปนี้จะแสดงถึงสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธีการประมาณมูลค่า ความแตกต่างของระดับข้อมูลสามารถแสดงได้ดังนี้

- ราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน (ข้อมูลระดับที่ 1)
- ข้อมูลอื่นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในระดับที่ 1 ที่สามารถสังเกตได้โดยตรง (ได้แก่ ข้อมูลราคาตลาด) หรือโดยอ้อม (ได้แก่ ข้อมูลที่คำนวณมาจากราคาตลาด) สำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้น (ข้อมูลระดับที่ 2)
- ข้อมูลสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินซึ่งไม่ได้อ้างอิงจากข้อมูลที่สามารถสังเกตได้จากตลาด (ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้) (ข้อมูลระดับที่ 3)

ตารางต่อไปนี้จะแสดงถึงสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัทที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558

(พันบาท)

งบการเงินรวม			
	ข้อมูลระดับที่ 2	ข้อมูลระดับที่ 3	รวม
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนชั่วคราว - หลักทรัพย์เพื่อค้า	568,022	-	568,022
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	8,575,028	8,575,028
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>568,022</b>	<b>8,575,028</b>	<b>9,143,050</b>

(พันบาท)

งบการเงินเฉพาะบริษัท			
	ข้อมูลระดับที่ 2	ข้อมูลระดับที่ 3	รวม
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนชั่วคราว - หลักทรัพย์เพื่อค้า	568,022	-	568,022
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	3,767,252	3,767,252
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>568,022</b>	<b>3,767,252</b>	<b>4,335,274</b>

ในระหว่างปี มีการเปลี่ยนแปลงการจัดประเภทของสินทรัพย์ทางการเงินจากระดับที่ 1 เป็นระดับที่ 2 ของเงินลงทุนชั่วคราว - หลักทรัพย์เพื่อค้า เนื่องจากหลักทรัพย์ดังกล่าวไม่ได้มีราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องโดยการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว ไม่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

#### 4.2 วิธีการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 2

มูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์เพื่อค้า - หน่วยลงทุน ที่ไม่ได้มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่อง จัดเป็นการวัดมูลค่ายุติธรรมในระดับที่ 2

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่ายุติธรรมโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิที่ประกาศจากบริษัทหลักทรัพย์ที่ออกหน่วยลงทุนนั้นๆ ณ วันทำการสุดท้ายของวันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน

#### 4.3 การวัดมูลค่ายุติธรรมซึ่งใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้อย่างมีสาระสำคัญ (ข้อมูลระดับที่ 3)

กลุ่มบริษัทได้มีการเปิดเผยการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งเป็นข้อมูลระดับที่ 3 ไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 11 ในระหว่างปี พ.ศ. 2558 กลุ่มบริษัทได้ว่าจ้างผู้ประเมินอิสระจากภายนอกในการประเมินมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากครบกำหนด ตามนโยบายของกลุ่มบริษัท

ไม่มีการเปลี่ยนแปลงสำหรับวิธีการประมาณมูลค่ายุติธรรมระหว่างปี

#### 4.4 ขั้นตอนการประเมินมูลค่ายุติธรรม

คณะทำงานของกลุ่มบริษัทร่วมกับผู้ประเมินอิสระ ได้ทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สำหรับการรายงานในงบการเงิน รวมถึงมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3 คณะทำงานนี้ได้รายงานโดยตรงต่อคณะกรรมการการเงิน (Finance committee) การประชุมระหว่าง คณะกรรมการการเงิน และคณะทำงานเกี่ยวกับกระบวนการประเมินมูลค่ายุติธรรมได้จัดขึ้นอย่างน้อยหนึ่งครั้งในแต่ละไตรมาส ซึ่งสอดคล้องกับวันที่รายงานรายไตรมาสของกลุ่มบริษัท

ข้อมูลหลักที่กลุ่มบริษัทใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3 ได้แก่ ประมาณการกระแสเงินสดคิดลดของค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบัน รวมถึงค่าเช่าในอนาคตภายใต้เงื่อนไขของตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบัน สุทธิจากกระแสเงินสดจ่ายต่างๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์และอัตราคิดลดสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งประมาณโดยอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของกองทุนอสังหาริมทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ซึ่งกลุ่มบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่ามีสถานะทางการเงินที่เทียบเคียงได้กับสถานะทางการเงินของบริษัท บวกด้วยอัตราความเสี่ยงที่เหมาะสม อัตราคิดลดที่ใช้สะท้อนถึงการประเมินสถานะตลาดปัจจุบันในเรื่องมูลค่าของการเงินและปัจจัยความเสี่ยงที่เหมาะสม โดยส่วนใหญ่มีอัตราคิดลดร้อยละ 12 ต่อปี ทั้งนี้ในส่วนของอัตราคิดลดของค่าเช่าที่ดินรับรู้ด้วยวิธีสัญญาเช่าการเงินอยู่ระหว่างร้อยละ 4.15 ถึง 8 ต่อปี กลุ่มบริษัทได้มีการว่าจ้างผู้ประเมินอิสระในการประมาณการข้อมูลดังกล่าว เพื่อใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม

ตารางต่อไปนี้แสดงถึงการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติหลักในการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558

(พันบาท)

ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน			
งบการเงินรวม			
	การเปลี่ยนแปลง สมมติฐาน	สมมติฐาน เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น	สมมติฐาน เปลี่ยนแปลงลดลง
อัตราคิดลด	ร้อยละ 1	ลดลง 412,199	เพิ่มขึ้น 456,145

(พันบาท)

ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน			
งบการเงินเฉพาะบริษัท			
	การเปลี่ยนแปลง สมมติฐาน	สมมติฐาน เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น	สมมติฐาน เปลี่ยนแปลงลดลง
อัตราคิดลด	ร้อยละ 1	ลดลง 221,526	เพิ่มขึ้น 234,935

## 5 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
เงินสด	171	175	105	109
เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม	33,329	27,409	2,334	5,313
	33,500	27,584	2,439	5,422

เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.3 ถึง 0.5 ต่อปี (พ.ศ. 2557: ร้อยละ 0.4 ถึง 0.5 ต่อปี)

## 6 เงินลงทุนชั่วคราว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 และวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 บริษัทมีเงินลงทุนในหลักทรัพย์ดังนี้

(พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท			
	พ.ศ. 2558		พ.ศ. 2557	
	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม
<b>เงินลงทุนชั่วคราว</b>				
หลักทรัพย์เพื่อค้า	562,153	568,022	236,101	237,295

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2558 เงินลงทุนในหลักทรัพย์มีการเปลี่ยนแปลงดังนี้

(พันบาท)

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2558
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	237,295
ยอดซื้อหลักทรัพย์	761,030
ยอดขายหลักทรัพย์	(437,154)
การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์เพื่อค่า	6,851
<b>ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ</b>	<b>568,022</b>

## 7 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
ลูกหนี้การค้า	74,776	76,924	40,783	43,741
หัก ค่าเผื่อนหนี้สงสัยจะสูญ	-	-	-	-
ลูกหนี้การค้าสุทธิ	74,776	76,924	40,783	43,741
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	4,640	2,426	2,932	23
ลูกหนี้เงินประกัน	4,820	8,537	2,400	7,431
ภาษีโรงเรือนค้างรับ	22,936	24,063	12,931	11,908
เงินปันผลค้างรับ	-	-	284,997	-
ลูกหนี้อื่น	118,707	14,393	116,674	11,522
	<b>225,879</b>	<b>126,343</b>	<b>460,717</b>	<b>74,625</b>

ลูกหนี้การค้า แยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	65,288	68,624	38,024	39,074
เกินวันครบกำหนด 1 - 6 เดือน	8,651	7,453	2,759	4,667
เกินวันครบกำหนด 7 - 12 เดือน	812	74	-	-
เกินวันครบกำหนดมากกว่า 12 เดือน	25	773	-	-
	<b>74,776</b>	<b>76,924</b>	<b>40,783</b>	<b>43,741</b>
หัก ค่าเผื่อนหนี้สงสัยจะสูญ	-	-	-	-
	<b>74,776</b>	<b>76,924</b>	<b>40,783</b>	<b>43,741</b>

## 8 ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
<b>ลูกหนี้ขั้นต้นตามสัญญาเช่า</b>				
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	51,583	50,195	38,251	36,972
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระระหว่าง 2 - 5 ปี	209,187	212,233	152,744	156,318
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่า 5 ปี	687,373	744,071	440,788	481,878
	948,143	1,006,499	631,783	675,168
<b>มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต้นที่ลูกหนี้ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า</b>				
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	26,474	24,396	19,795	17,804
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระระหว่าง 2 - 5 ปี	114,892	113,908	86,335	86,014
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่า 5 ปี	520,695	553,172	338,224	362,405
	635,587	667,080	424,559	448,419
	662,061	691,476	444,354	466,223
หัก ค่าเผื่อนั้นสงสัยจะสูญ	-	-	-	-
	662,061	691,476	444,354	466,223
<b>รายได้ทางการเงินรอการรับรู้</b>				
	286,082	315,023	187,429	208,945

รายได้ทางการเงินรอการรับรู้คำนวณโดยวิธีการคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 4.15 ถึงร้อยละ 12 ต่อปี

ลักษณะของข้อตกลงที่สำคัญตามสัญญาเช่าได้แก่

- ระยะเวลาของสัญญาเช่าครอบคลุมอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจส่วนใหญ่ของสินทรัพย์ แม้ว่าจะไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์เมื่อสิ้นสุดอายุสัญญา
- ค่าตอบแทนการให้เช่าทั้งหมดที่ผู้เช่าตกลงชำระแก่ผู้ให้เช่าในวันที่ส่งมอบสถานที่เช่า ผู้ให้เช่าไม่ต้องคืนแก่ผู้เช่า
- หากผู้เช่ายกเลิกสัญญาเช่า ผู้เช่าต้องเป็นผู้รับผิดชอบผลเสียหายที่เกิดขึ้นกับผู้ให้เช่าเนื่องจากการยกเลิกนั้น

## 9 สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	5,276	12,785	5,055	11,698
ภาษีมูลค่าเพิ่ม	690	859	-	-
	5,966	13,644	5,055	11,698

## 10 เงินลงทุนในบริษัทย่อย และเงินลงทุนในการร่วมค้า

การเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในบริษัทย่อย และเงินลงทุนในการร่วมค้า มีดังนี้

(พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
<b>เงินลงทุนในบริษัทย่อย</b>		
ราคาตามบัญชีต้นปี	257,925	257,925
ลงทุนเพิ่มขึ้น(ลดลง)	-	-
<b>ราคาตามบัญชีปลายปี</b>	<b>257,925</b>	<b>257,925</b>

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม</b>				
<b>เงินลงทุนในการร่วมค้า</b>				
ราคาตามบัญชีต้นปี	3,507,719	3,159,078	1,847,300	1,813,000
เงินลงทุนในการร่วมค้าเพิ่มขึ้น	131,281	34,300	131,281	34,300
เงินปันผลรับ	(112,700)	(160,720)	-	-
ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า	597,634	475,061	-	-
<b>ราคาตามบัญชีปลายปี</b>	<b>4,123,934</b>	<b>3,507,719</b>	<b>1,978,581</b>	<b>1,847,300</b>

ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของการร่วมค้าแห่งหนึ่งเมื่อวันที่ 11 มีนาคม พ.ศ. 2558 ผู้ถือหุ้นมีมติให้การร่วมค้าจ่ายเงินปันผลในอัตรา 0.76 บาทต่อหุ้น รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 230 ล้านบาท โดยจ่ายให้กับบริษัทและส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในวันที่ 9 เมษายน พ.ศ. 2558 บริษัทได้บันทึกเงินปันผลรับจำนวน 113 ล้านบาท ซึ่งเป็นสัดส่วนของบริษัทในงบกำไรขาดทุน

ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของการร่วมค้าแห่งหนึ่งเมื่อวันที่ 17 มีนาคม พ.ศ. 2557 ผู้ถือหุ้นมีมติให้การร่วมค้าจ่ายเงินปันผลในอัตรา 0.76 บาทต่อหุ้น รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 228 ล้านบาท โดยจ่ายให้กับบริษัทและส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในวันที่ 25 มีนาคม พ.ศ. 2557 บริษัทได้บันทึกเงินปันผลรับจำนวน 112 ล้านบาท ซึ่งเป็นสัดส่วนของบริษัทในงบกำไรขาดทุน

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

### 1) เงินลงทุนในการร่วมค้า

รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

		สัดส่วนความเป็นเจ้าของร้อยละ	
		พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
<b>การร่วมค้า</b>			
บริษัท เอสเอฟ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	49	49
บริษัท นอร์ธ บางกอก ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	49	49
บริษัท เวสต์ บางกอก ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	49	-

การร่วมค้าทั้งหมดจดทะเบียนและประกอบกิจการในประเทศไทยโดยประกอบธุรกิจหลักในการให้เข้าพื้นที่ในอาคารและให้บริการด้านสาธารณูปโภค

กลุ่มบริษัทไม่มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นซึ่งเกี่ยวข้องกับส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในการร่วมค้า

### ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปสำหรับการร่วมค้า

ข้อมูลทางการเงินสำหรับ บริษัท เอสเอฟ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัดซึ่งปฏิบัติตามวิธีส่วนได้เสีย แสดงดังต่อไปนี้

### งบแสดงฐานะการเงินโดยสรุป

(พันบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	299,095	515,951
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	77,921	74,931
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	53,337	120,860
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	42	42
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	14,630,092	13,573,098
อุปกรณ์ - สุทธิ	115,145	115,408
สินทรัพย์อื่น	37,699	38,686
<b>สินทรัพย์รวม</b>	<b>15,213,331</b>	<b>14,438,976</b>
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	133,895	145,932
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	192,797	172,835
ค่าเช่าที่ดินรับรู้ด้วยวิธีสัญญาเช่าการเงิน	314,890	313,327
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	4,990,000	5,540,000
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	126,440	131,654
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	974,483	772,631
หนี้สินอื่น	1,042,101	973,650
<b>หนี้สินรวม</b>	<b>7,774,606</b>	<b>8,050,029</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>7,438,725</b>	<b>6,388,947</b>

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยสรุป

(พันบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
รายได้ค่าเช่า	1,529,905	1,471,617
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	746,219	472,263
รายได้ดอกเบี้ย	4,476	9,557
รายได้อื่น	538,793	514,829
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	(573,290)	(588,651)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	(22,172)	(16,215)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(290,918)	(285,767)
ต้นทุนทางการเงิน	(323,465)	(363,399)
<b>กำไรก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>1,609,548</b>	<b>1,214,234</b>
ภาษีเงินได้	(329,770)	(244,385)
<b>กำไรสุทธิ</b>	<b>1,279,778</b>	<b>969,849</b>
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-
<b>กำไรเบ็ดเสร็จ</b>	<b>1,279,778</b>	<b>969,849</b>
เงินปันผลรับจากการร่วมค้า	112,700	160,720

ข้อมูลข้างต้นเป็นจำนวนที่รวมอยู่ในงบการเงินของการร่วมค้า (ซึ่งไม่ใช่เพียงแค่ส่วนแบ่งของกลุ่มบริษัทในการร่วมค้าดังกล่าว) และปรับปรุงเกี่ยวกับความแตกต่างของนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัทและการร่วมค้า

การร่วมค้าได้ทำสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยเพื่อเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินในสกุลเงินบาทจากอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัวเป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่ภายใต้สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย

สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย ณ วันที่ 31 ธันวาคมมีอายุที่เหลือดังต่อไปนี้

(พันบาท)

	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
น้อยกว่า 1 ปี	162,692	101,231
มากกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 3 ปี	-	362,461
มากกว่า 3 ปี	7,655,855	5,082,580
	<b>7,818,547</b>	<b>5,546,272</b>

สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยมีกำหนดชำระผลแตกต่างของอัตราดอกเบี้ยเป็นรายสามเดือน

ข้อมูลข้างต้นเป็นจำนวนที่รวมอยู่ในงบการเงินของการร่วมค้า (ซึ่งไม่ใช่เพียงแค่ส่วนแบ่งของกลุ่มบริษัทในการร่วมค้าดังกล่าว) และปรับปรุงเกี่ยวกับความแตกต่างของนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัทและการร่วมค้า

## การกระทบบยอดรายการข้อมูลทางการเงินโดยสรุป

การกระทบบยอดรายการระหว่างข้อมูลทางการเงินโดยสรุปกับมูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการในการร่วมค้า

(พันบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
<b>ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป</b>		
<b>สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 1 มกราคม</b>	6,388,947	5,747,098
กำไร(ขาดทุน)ในระหว่างปี	1,279,778	969,849
เงินปันผลจ่าย	(230,000)	(328,000)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-
<b>สินทรัพย์สุทธิ ณ วันสิ้นปี</b>	<b>7,438,725</b>	<b>6,388,947</b>
เงินลงทุนในการร่วมค้า (ร้อยละ 49)		
<b>มูลค่าตามบัญชี</b>	<b>3,644,975</b>	<b>3,130,584</b>

## การร่วมค้าที่แต่ละรายไม่มีสาระสำคัญ

นอกเหนือจากเงินลงทุนในการร่วมค้าดังกล่าวข้างต้น กลุ่มบริษัทยังมีเงินลงทุนในการร่วมค้าที่แต่ละรายไม่มีสาระสำคัญอีกจำนวนหนึ่ง ซึ่งได้บันทึกเงินลงทุนโดยใช้วิธีส่วนได้เสีย

(พันบาท)

	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
มูลค่าตามบัญชีโดยรวมของเงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่ง		
กิจการบันทึกบัญชีตามวิธีส่วนได้เสียแต่ละรายที่ไม่มีสาระสำคัญ	478,959	377,135

จำนวนรวมของส่วนแบ่งในการร่วมค้า :

กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานต่อเนื่อง	(29,457)	(165)
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม</b>	<b>(29,457)</b>	<b>(165)</b>

## 2) บริษัทย่อยหลัก

รายละเอียดของเงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	ลักษณะความสัมพันธ์	สัดส่วนความเป็นเจ้าของร้อยละ พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
<b>บริษัทย่อย</b>			
บริษัท เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	74	74
บริษัท เอกมัย ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	51	51
บริษัท สยามฟิวเจอร์พรีอเพอร์ตี้ จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	100	100
บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	50	50
บริษัท รัชโยธิน อเวนิวแมนเนจเม้นท์ จำกัด	ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด	50	50
บริษัท สยามฟิวเจอร์แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	100	100

บริษัทย่อยทั้งหมดจดทะเบียนและประกอบกิจการในประเทศไทยโดยประกอบธุรกิจหลักในการให้เช่าพื้นที่ในอาคารและให้บริการด้านสาธารณูปโภค

บริษัทย่อยดังกล่าวข้างต้นได้รวมอยู่ในการจัดทำงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัท สัดส่วนของสิทธิในการออกเสียงในบริษัทย่อยที่ถือโดยบริษัทใหญ่ไม่แตกต่างจากสัดส่วนที่ถือหุ้นสามัญ บริษัทใหญ่ไม่ได้ถือหุ้นบุริมสิทธิของบริษัทย่อยที่รวมอยู่ในกลุ่มบริษัท

ยอดรวมของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในระหว่างปีมีจำนวน 384,964,851 บาท โดยจำนวน 327,014,593 บาทเป็นของบริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด และ 57,950,258 บาท เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยอื่นนอกจากบริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัดที่ไม่มีสาระสำคัญ

#### ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัทย่อยที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ

รายละเอียดด้านล่างแสดงข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัทย่อยแต่ละรายที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มบริษัท

#### งบแสดงฐานะการเงินโดยสรุป

(บาท)

	บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
<b>ส่วนที่หมุนเวียน</b>		
สินทรัพย์	52,794,913	55,738,537
หนี้สิน	65,811,752	65,452,534
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียนสุทธิ</b>	<b>(13,016,839)</b>	<b>(9,713,997)</b>
<b>ส่วนที่ไม่หมุนเวียน</b>		
สินทรัพย์	1,396,348,759	586,676,049
หนี้สิน	393,923,300	241,582,620
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนสุทธิ</b>	<b>1,002,425,459</b>	<b>345,093,429</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>989,408,620</b>	<b>335,379,432</b>

## งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยสรุป

(บาท)

	บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด	
	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม	
	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
รายได้	820,806,938	12,701,261
ค่าใช้จ่าย	(2,901,880)	(3,833,595)
กำไรก่อนภาษี	817,905,058	8,867,666
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(163,875,871)	(2,598,625)
กำไรหลังภาษีจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	654,029,187	6,269,041
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</b>	<b>654,029,187</b>	<b>6,269,041</b>
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จส่วนที่เป็นของส่วนได้เสีย		
ที่ไม่มีอำนาจควบคุม	327,014,593	3,134,520

## งบกระแสเงินสดโดยสรุป

(บาท)

	บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด	
	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม	
	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>		
เงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	5,993,381	6,270,677
จ่ายดอกเบี้ย	(1,556,709)	(2,228,912)
จ่ายภาษีเงินได้	(6,984,586)	(6,795,378)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	(2,547,914)	(2,753,613)
เงินสดสุทธิใช้ในกิจกรรมลงทุน	6,403,169	(480,252)
เงินสดสุทธิใช้ในกิจกรรมจัดหาเงิน	-	-
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ</b>	<b>3,855,255</b>	<b>(3,233,865)</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	1,683,261	4,917,126
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	5,538,516	1,683,261

ข้อมูลข้างต้นแสดงด้วยจำนวนก่อนการตัดรายการระหว่างกัน

11 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

(พันบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 1 มกราคม	7,518,365	7,610,586	3,882,494	4,036,128
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นในระหว่างปี	49,509	63,768	22,426	40,846
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลงในระหว่างปี	-	(48,110)	-	(48,110)
จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามสัญญาเช่าการเงิน	-	(13,190)	-	(13,190)
โอนจาก อาคาร และ อุปกรณ์	220	-	220	-
ตัดจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากการยกเลิกสัญญา	(2,084)	-	(2,084)	-
การปรับมูลค่าสุทธิเพิ่มขึ้น(ลดลง)	1,009,018	(94,689)	(135,804)	(133,180)
<b>อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม</b>	<b>8,575,028</b>	<b>7,518,365</b>	<b>3,767,252</b>	<b>3,882,494</b>

(พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะบริษัท
<b>งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558</b>		
การปรับมูลค่าสุทธิเพิ่มขึ้น(ลดลง)	1,009,018	(135,804)
ต้นทุนทางการเงินจากการบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(79,006)	(46,676)
<b>การปรับมูลค่าสุทธิของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ</b>	<b>930,012</b>	<b>(182,480)</b>

(พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะบริษัท
<b>งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557</b>		
การปรับมูลค่าสุทธิลดลง	(94,689)	(133,180)
ต้นทุนทางการเงินจากการบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(70,485)	(38,217)
<b>การปรับมูลค่าสุทธิของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ</b>	<b>(165,174)</b>	<b>(171,397)</b>

รายได้ค่าเช่าและค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่ที่แสดงในงบกำไรขาดทุนเป็นรายได้และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับปี

งบการเงินรวม				
	อาคารและ ส่วนปรับปรุง	ยานพาหนะ อุปกรณ์ สำนักงาน และคอมพิวเตอร์	งานระหว่างก่อสร้างและ โครงการระหว่างการพัฒนา	รวม
<b>วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2557</b>				
ราคาทุน	11,852	122,083	401	134,336
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(3,350)	(102,497)	-	(105,847)
<b>ราคาตามบัญชี - สุทธิ</b>	<b>8,502</b>	<b>19,586</b>	<b>401</b>	<b>28,489</b>

**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)
<b>ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ</b>	<b>8,021</b>	<b>41,999</b>	<b>431</b>	<b>50,451</b>

**วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557**

ราคาทุน	11,852	154,462	431	166,745
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(3,831)	(112,463)	-	(116,294)
<b>ราคาตามบัญชี - สุทธิ</b>	<b>8,021</b>	<b>41,999</b>	<b>431</b>	<b>50,451</b>

**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558**

ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	8,021	41,999	431	50,451
ซื้อสินทรัพย์	-	9,988	-	9,988
การจำหน่ายออกไป/ ตัดจำหน่าย	-	(2,151)	(211)	(2,362)
โอนสินทรัพย์เข้า (ออก)	-	-	(220)	(220)
ค่าเสื่อมราคา	(482)	(11,976)	-	(12,458)
<b>ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ</b>	<b>7,539</b>	<b>37,860</b>	<b>-</b>	<b>45,399</b>

**วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558**

ราคาทุน	11,852	160,881	-	172,733
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(4,313)	(123,021)	-	(127,334)
<b>ราคาตามบัญชี - สุทธิ</b>	<b>7,539</b>	<b>37,860</b>	<b>-</b>	<b>45,399</b>

งบการเงินเฉพาะบริษัท			
	ยานพาหนะ อุปกรณ์สำนักงาน และคอมพิวเตอร์	งานระหว่างก่อสร้างและ โครงการระหว่างการพัฒนา	รวม
<b>วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2557</b>			
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

**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558**

ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	26,122	431	26,553
ซื้อสินทรัพย์	3,179	-	3,179
การจำหน่ายออกไป/ ตัดจำหน่าย	(2,151)	(211)	(2,362)
โอนสินทรัพย์เข้า (ออก)	-	(220)	(220)
ค่าเสื่อมราคา	(7,226)	-	(7,226)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	19,924	-	19,924

**วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558**

ราคาทุน	108,356	-	108,356
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(88,432)	-	(88,432)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	19,924	-	19,924

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	ค่าความนิยม	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	รวม	โปรแกรมคอมพิวเตอร์
<b>วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2557</b>				
ราคาทุน	5,000	31,758	36,758	31,758
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(563)	(13,824)	(14,387)	(13,824)
<b>ราคาตามบัญชี - สุทธิ</b>	<b>4,437</b>	<b>17,934</b>	<b>22,371</b>	<b>17,934</b>

**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)
<b>ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ</b>	<b>4,437</b>	<b>15,740</b>	<b>20,177</b>	<b>15,740</b>

**วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557**

ราคาทุน	5,000	32,784	37,784	32,784
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(563)	(17,044)	(17,607)	(17,044)
<b>ราคาตามบัญชี - สุทธิ</b>	<b>4,437</b>	<b>15,740</b>	<b>20,177</b>	<b>15,740</b>

**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558**

ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	4,437	15,740	20,177	15,740
ซื้อสินทรัพย์	-	-	-	-
ค่าตัดจำหน่าย	-	(3,280)	(3,280)	(3,280)
<b>ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ</b>	<b>4,437</b>	<b>12,460</b>	<b>16,897</b>	<b>12,460</b>

**วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558**

ราคาทุน	5,000	32,784	37,784	32,784
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(563)	(20,324)	(20,887)	(20,324)
<b>ราคาตามบัญชี - สุทธิ</b>	<b>4,437</b>	<b>12,460</b>	<b>16,897</b>	<b>12,460</b>

14 เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	498,817	-	498,817

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

15 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
เจ้าหนี้การค้า	8,623	11,260	4,152	6,149
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	80,022	72,323	44,881	38,743
เงินประกันผลงานค้างจ่าย	7,925	7,399	6,071	5,805
ดอกเบี้ยจ่ายค้างจ่าย	15,267	10,812	15,267	10,812
อื่น ๆ	37,540	46,213	26,231	31,734
	149,377	148,007	96,602	93,243

16 เงินกู้ยืมระยะยาว

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				
หุ้นกู้	749,014	-	749,014	-
	749,014	-	749,014	-
เงินกู้ยืมระยะยาว				
หุ้นกู้	1,198,796	1,447,670	1,198,796	1,447,670
	1,198,796	1,447,670	1,198,796	1,447,670
รวมเงินกู้ยืมระยะยาว	1,947,810	1,447,670	1,947,810	1,447,670

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะยาวสามารถวิเคราะห์ดังนี้

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
ราคาตามบัญชีต้นปี	1,447,670	1,946,115	1,447,670	1,946,115
หุ้นกู้เพิ่มขึ้นระหว่างปี	500,000	-	500,000	-
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	(1,481)	-	(1,481)	-
การจ่ายคืนเงินกู้ยืมจากธนาคารและหุ้นกู้	-	(500,000)	-	(500,000)
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ (หมายเหตุ 24)	1,621	1,555	1,621	1,555
<b>ราคาตามบัญชีปลายปี</b>	<b>1,947,810</b>	<b>1,447,670</b>	<b>1,947,810</b>	<b>1,447,670</b>

ณ วันที่ 27 มกราคม พ.ศ. 2558 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกันจำนวน 500,000 หน่วย โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท จำนวนเงินทั้งสิ้น 500 ล้านบาท หุ้นกู้มีดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 5.00 ต่อปี และมีกำหนดไถ่ถอนคืนในวันที่ 27 มกราคม พ.ศ.2563 บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงินและข้อกำหนดอื่น ๆ ตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมระยะยาวของกลุ่มบริษัทและบริษัท มีดังต่อไปนี้

(พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
เงินกู้ยืมระยะยาวทั้งสิ้น		
- อัตราคงที่	1,947,810	1,447,670

(ร้อยละ)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
อัตราดอกเบี้ยถ่วงน้ำหนักต่อปี		
- เงินกู้ยืมระยะยาวทั้งหมด	4.83	4.77

มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

(พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท			
	มูลค่าตามบัญชี		มูลค่ายุติธรรม	
	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
เงินกู้ยืมระยะยาวทั้งสิ้น	1,947,810	1,447,670	1,973,415	1,390,836

มูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้คำนวณจากวิธีคิดลดกระแสเงินสดตามสัญญา โดยใช้อัตราผลตอบแทนของหุ้นกู้ที่เผยแพร่โดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทยและอยู่ในข้อมูลระดับ 2 ของ ลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

ระยะเวลาการครบกำหนดของเงินกู้ยืมระยะยาว มีดังต่อไปนี้

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	749,014	-	749,014	-
ครบกำหนดเกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 2 ปี	699,673	749,130	699,673	749,130
ครบกำหนดเกินกว่า 2 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	499,123	698,540	499,123	698,540
	1,947,810	1,447,670	1,947,810	1,447,670

#### 17 หนี้สินหมุนเวียนอื่น

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
ภาษีโรงเรือนค้างจ่าย	190,171	157,639	110,316	94,042
อื่น ๆ	8,717	5,545	7,164	4,694
	198,888	163,184	117,480	98,736

#### 18 ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า

ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าถึงกำหนดรับรู้เป็นรายได้ตามระยะเวลาต่อไปนี้

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
ถึงกำหนดรับรู้เป็นรายได้ภายใน 1 ปี	92,293	52,692	22,470	28,049
ภายใน 2 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	98,213	116,155	29,702	38,868
เกินกว่า 5 ปี	266,607	314,618	27,952	24,462
	364,820	430,773	57,654	63,330
	457,113	483,465	80,124	91,379

#### 19 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ความเคลื่อนไหวของบัญชีภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีมีดังนี้

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
ยอดต้นปีหนี้สินภาษีเงินได้	(666,047)	(631,494)	(368,084)	(343,533)
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	66	(512)	66	(512)
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน (หมายเหตุ 25)	(236,512)	(34,041)	(4,020)	(24,039)
ยอดปลายปีหนี้สินภาษีเงินได้	(902,493)	(666,047)	(372,038)	(368,084)

ความเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (ก่อนรายการหักกลบลบกันของยอดดุลที่มีกับหน่วยงานเก็บภาษีเดียวกัน)  
มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(พันบาท)

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	งบการเงินรวม			รวม
	เงินมัดจำรับ จากลูกค้า	ค่าบริการรับ ล่วงหน้า	อื่น ๆ	
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
ยอดต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2558	15,380	22,519	7,150	45,049
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	-	-	66	66
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน	1,718	1,450	469	3,637
ยอดปลายปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558	17,098	23,969	7,685	48,752

(พันบาท)

หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	งบการเงินรวม		รวม
	กำไรจากสัญญาเช่าการเงิน	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	
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
ยอดต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2558	209,096	502,000	711,096
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน	(20,906)	261,055	240,149
ยอดปลายปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558	188,190	763,055	951,245

(พันบาท)

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	งบการเงินเฉพาะบริษัท			รวม
	เงินมัดจำรับจาก ลูกค้า	ค่าบริการรับ ล่วงหน้า	อื่น ๆ	
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
ยอดต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2558	6,207	4,084	7,152	17,443
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	-	-	66	66
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน	1,096	-345	467	1,218
ยอดปลายปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558	7,303	3,739	7,685	18,727

(พันบาท)

งบการเงินเฉพาะบริษัท			
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	กำไรจากสัญญาเช่าการเงิน	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	รวม
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
ยอดต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2558	62,809	322,718	385,527
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน	(5,853)	11,091	5,238
ยอดปลายปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558	56,956	333,809	390,765

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถแสดงหักกลบลบกันในกรณีที่เป็นทางกฎหมายเป็นภาษีซึ่งจัดเก็บโดยหน่วยงานทางภาษีหน่วยงานเดียวกันในกรณีนี้คือกรมสรรพากร การหักกลบลบกันที่แสดงผลสุทธิในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	48,752	45,049	18,727	17,443
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(951,245)	(711,096)	(390,765)	(385,527)
รวมหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(902,493)	(666,047)	(372,038)	(368,084)

## 20 ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานเป็นโครงการเกษียณอายุ ตามอัตราเงินเดือนเดือนสุดท้ายซึ่งให้ผลประโยชน์แก่สมาชิกในรูปการประกันระดับเงินเกษียณอายุที่จะได้รับ โดยผลประโยชน์ที่เพิ่มขึ้นอยู่กับระยะเวลาการทำงานและเงินเดือนในปีสุดท้ายของสมาชิกก่อนที่จะเกษียณอายุ

รายการเคลื่อนไหวของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานในระหว่างปีมีดังนี้

(พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
ยอดต้นปี	30,463	28,332
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	3,989	3,810
ต้นทุนดอกเบี้ย	689	881
ผล (กำไร) ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	331	(2,560)
ขาดทุนจากการจ่ายชำระผลประโยชน์	659	-
จ่ายชำระผลประโยชน์	(3,005)	-
ยอดคงเหลือปลายปี	33,126	30,463

ในระหว่างปี พ.ศ.2559 บริษัทรับรู้ผลขาดทุนจากการจ่ายชำระผลประโยชน์ในงบกำไรขาดทุนจำนวน 659,147 บาท เนื่องจากบริษัทได้จ่ายชำระผลประโยชน์ในจำนวนที่สูงกว่ามูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ที่ต้องจ่ายชำระ ตามที่กำหนด ณ วันที่จ่ายชำระผลประโยชน์

ค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนมีดังต่อไปนี้

(พันบาท)

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท		
	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	3,989	3,810
ต้นทุนดอกเบี้ย	689	881
ขาดทุนจากการจ่ายชำระผลประโยชน์	659	-
รวม	5,337	4,691

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้เป็นดังนี้

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท		
	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
อัตราคิดลด	ร้อยละ 2.25	ร้อยละ 3.42
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

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติฐานหลักในการคำนวณ

(พันบาท)

ผลกระทบต่อภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน			
งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท			
	การเปลี่ยนแปลง สมมติฐาน	สมมติฐาน เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น	สมมติฐาน เปลี่ยนแปลงลดลง
อัตราคิดลด	ร้อยละ 1	ลดลง 1,554	เพิ่มขึ้น 1,780
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต	ร้อยละ 1	เพิ่มขึ้น 1,833	ลดลง 1,642
อัตราการลาออก	ร้อยละ 1	ลดลง 1,636	เพิ่มขึ้น 478

การวิเคราะห์การครบกำหนดของการจ่ายชำระผลประโยชน์

(พันบาท)

	31 ธันวาคม พ.ศ. 2558	31 ธันวาคม พ.ศ. 2557
ระยะเวลาการจ่ายชำระผลประโยชน์ด้วยเงินก้อน	5.81 ปี	8.01 ปี
การวิเคราะห์ระยะเวลาครบกำหนดของการจ่ายชำระผลประโยชน์		
ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะจ่ายชำระภายใน 5 ปี	20,958	22,950
ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะจ่ายชำระเกินกว่า 5 ปี แต่ไม่เกิน 15 ปี	37,302	30,774
ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะจ่ายชำระเกินกว่า 15 ปี แต่ไม่เกิน 25 ปี	54,202	52,679
ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะจ่ายชำระเกินกว่า 25 ปี	61,411	69,460

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นนี้อ้างอิงจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติ ขณะที่กำหนดให้ข้อสมมติอื่นคงที่ ในทางปฏิบัติสถานการณ์ดังกล่าวยากที่จะเกิดขึ้น และการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติอาจมีความสัมพันธ์กัน ในการคำนวณการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติหลักได้ใช้วิธีเดียวกับ (มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้คำนวณด้วยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน) ในการคำนวณหนี้สินบำนาญที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน

วิธีการและประเภทของข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำกรวิเคราะห์ความอ่อนไหวไม่ได้เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน

## 21 ทุนเรือนหุ้นและส่วนเกินมูลค่าหุ้น

(พันบาท)

	จำนวนเงินหุ้นสามัญ	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	รวม
<b>ทุนที่ออกและชำระแล้ว</b>			
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
การออกหุ้น	296,093	-	296,093
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558	1,776,608	634,029	2,410,637

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 ทุนจดทะเบียนของบริษัทมีจำนวน 1,776,618,036 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท (พ.ศ. 2557: จำนวน 1,480,522,641 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) ทุนที่ออกและชำระแล้วจำนวน 1,776,607,541 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท (พ.ศ. 2557 : 1,480,515,030 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)

## 22 สำรองตามกฎหมาย

ตามพระราชบัญญัติบริษัท มหาชน จำกัด บริษัทจะต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละห้าของกำไรสุทธิประจำปี หักด้วยขาดทุนสะสม (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของทุนจดทะเบียน ซึ่งสำรองตามกฎหมายนี้จะไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้ อย่างไรก็ตามบริษัทจะจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีเป็นสำรองตามกฎหมาย เมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริหารแล้ว

## 23 ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

ค่าใช้จ่ายที่สำคัญที่รวมอยู่ในการคำนวณกำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ สามารถแยกตามลักษณะได้ดังนี้

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ (หมายเหตุ 12)	12,458	10,447	7,226	6,482
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	118,241	121,261	118,241	121,261

## 24 ต้นทุนทางการเงิน

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
ดอกเบี้ยจ่าย				
- หุ้นกู้	92,354	83,074	92,354	83,074
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	-	1,649	-	1,649
- เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	61	95	59	95
- ตัวแลกเงิน	1,183	7,408	1,183	7,408
- ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ (หมายเหตุ 16)	1,621	1,555	1,621	1,555
- เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	5,272	3,183
- อื่นๆ	1,154	1,066	1,154	1,065
รวมต้นทุนทางการเงิน	96,373	94,847	101,643	98,029

## 25 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนรวมและงบกำไรขาดทุนเฉพาะบริษัทสามารถวิเคราะห์ได้ดังต่อไปนี้

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในปัจจุบัน	62,607	53,256	22,786	22,227
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
รายการที่เกิดจากผลแตกต่างชั่วคราว	236,512	34,041	4,020	24,039
รวมภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (หมายเหตุ 19)	236,512	34,041	4,020	24,039
รวมค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	299,119	87,297	26,806	46,266

การคำนวณภาษีเงินได้ในงบกำไรขาดทุนรวมและงบกำไรขาดทุนเฉพาะบริษัท มีรายละเอียดดังนี้

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
กำไรก่อนภาษีเงินได้	2,091,915	819,560	531,171	308,105
ภาษีเงินได้คำนวณที่อัตราภาษี ร้อยละ 20				
สำหรับบริษัทและอัตราร้อยละ 15 ถึง 20				
สำหรับบริษัทย่อย	417,950	164,820	105,817	62,038
ผลกระทบ:				
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี	-119,527	-95,012	-79,539	-32,144
ค่าใช้จ่ายที่หักเป็นค่าใช้จ่ายทางภาษีไม่ได้	696	6,657	528	5,540
การปรับปรุงจากปีก่อน	-	10,832	-	10,832
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	299,119	87,297	26,806	46,266

## 26 กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของบริษัทใหญ่ด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ชำระแล้ว และออกจำหน่ายในระหว่างปี

ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นปรับลด จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยได้ปรับปรุงด้วยจำนวนหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลด โดยถือว่าหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดได้แปลงเป็นหุ้นสามัญทั้งหมด

ในระหว่างปี พ.ศ. 2558 บริษัทออกหุ้นปันผลจำนวน 296,092,511 หุ้น โดยบริษัทได้ปรับปรุงจำนวนหุ้นสามัญที่ถือโดยผู้ถือหุ้น ก่อนเหตุการณ์ดังกล่าวตามสัดส่วนที่เปลี่ยนแปลงไปของจำนวนหุ้นสามัญที่ถือโดยผู้ถือหุ้นเสมือนว่าเหตุการณ์ดังกล่าวได้เกิดขึ้นตั้งแต่วันเริ่มต้นของงวดแรกสุดที่น่าเสนอ ซึ่งมีผลทำให้จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นของรอบปีบัญชี พ.ศ. 2557 มีการเปลี่ยนแปลงดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2557
	จำนวนหุ้นตามที่ปรับใหม่	จำนวนหุ้นตามที่ยังงานไว้เดิม
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน		
หุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	1,776,607,541	1,480,515,030

กำไรต่อหุ้นปรับลด		
หุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	1,776,607,541	1,480,515,030

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
กำไรที่เป็นของบริษัทใหญ่ (พันบาท)	1,407,831	700,233	504,365	261,839

จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ชำระแล้ว และออกจำหน่าย (พันหุ้น)	1,776,608	1,776,608	1,776,608	1,776,608
---	-----------	-----------	-----------	-----------

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.79	0.39	0.28	0.15
------------------------------	------	------	------	------

ในการประชุมใหญ่สามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 22 เมษายน พ.ศ. 2558 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานของปี พ.ศ. 2557 ในรูปของหุ้นสามัญในอัตรา 5 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นปันผล และในรูปของเงินสดจำนวน 0.022223 บาทต่อหุ้นเป็นจำนวน 296,092,511 หุ้น และจำนวนเงิน 32.91 ล้านบาท ตามลำดับ โดยจ่ายให้กับผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 18 พฤษภาคม พ.ศ. 2558

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

การกระทบยอดกำไรก่อนภาษีเงินได้ให้เป็นกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
		พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
กำไรก่อนภาษีเงินได้		2,091,915,241	819,560,194	531,170,598	308,105,327
<b>รายการปรับปรุง</b>					
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	12, 13	15,737,740	13,667,764	10,506,346	9,702,676
ขาดทุนจากการจำหน่ายอุปกรณ์		(187,965)	-	(187,965)	-
ตัดจำหน่ายค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า		66,160	66,161	-	-
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายโครงการระหว่างการพัฒนา	12	210,500	220,000	210,500	220,000
ดอกเบี้ยรับ		(27,197,527)	(26,906,828)	(28,293,200)	(38,094,128)
ดอกเบี้ยจ่าย		96,372,720	94,846,588	101,643,170	98,029,499
เงินปันผลรับ	10	-	-	(397,697,192)	(160,720,000)
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	16	1,621,270	1,555,634	1,621,270	1,555,634
รับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		(41,711,978)	(46,417,255)	(20,851,539)	(24,963,543)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้เป็นต้นทุนสัญญาเช่าการเงิน	11	-	13,190,000	-	13,190,000
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	20	5,336,681	4,690,946	5,336,681	4,690,946
การปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	11	(930,011,891)	(165,173,563)	(182,479,605)	(171,397,346)
ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า	10	(597,633,912)	(475,060,780)	-	-
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนชั่วคราว	6	(6,851,438)	-	(6,851,438)	-
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย		2,431,456	2,587,263	1,432,196	1,172,515
<b>การเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน</b>					
- เงินลงทุนชั่วคราว		(323,875,500)	(188,228,962)	(323,875,500)	(188,228,962)
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น		(100,450,108)	3,264,520	(91,913,060)	(4,150,473)
- ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน		49,722,061	23,485,305	37,254,077	10,774,698
- ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		127,369,837	(850,001)	4,032,558	(74,683,230)
- สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		1,106,939	-	900,000	-
- เงินประกันการเช่าที่ดิน		(34,828,991)	5,154,377	(34,828,991)	5,154,377
- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		7,097,430	6,235,599	6,438,372	6,010,912
- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น		4,898,345	21,385,844	1,935,258	16,318,900
- เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		896,977	(1,871,651)	4,536,418	(8,870,318)
- หนี้สินหมุนเวียนอื่น		35,666,166	-	18,744,327	-
- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		15,359,947	8,333,739	9,596,994	2,375,354
- เงินมัดจำรับจากลูกค้า		21,530,341	28,034,688	13,450,479	26,957,643
- ค่าเช่าที่ดินที่รับรู้เป็นต้นทุนสัญญาเช่าการเงิน		(145,216,797)	(136,653,878)	(105,629,790)	(98,317,059)
- ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	20	(3,004,180)	-	(3,004,180)	-
<b>กระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงาน</b>		<b>266,369,524</b>	<b>335,462,830</b>	<b>(81,844,006)</b>	<b>77,628,114</b>

ความเสี่ยงทางการเงินที่สำคัญสำหรับกลุ่มบริษัทได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และความเสี่ยงจากสินเชื่อโดยกลุ่มบริษัทได้กู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานซึ่งต้องจ่ายอัตราดอกเบี้ยทั้งแบบคงที่และแบบลอยตัว ความเสี่ยงจากสินเชื่อเกิดจากความสามารถในการเรียกเก็บค่าเช่า

#### ก) ความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อ

ปัจจุบันกลุ่มบริษัทมีนโยบายที่กำหนดไว้เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อ ได้แก่

- กำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินประกันการเช่าและบริการในอัตรา 3-6 เท่าของค่าเช่าและค่าบริการรายเดือน
- บอกลิขสิทธิ์เช่าสำหรับลูกค้าที่ค้างชำระค่าเช่าหรือค่าบริการเกินกว่าที่กำหนด

กลุ่มบริษัทไม่มีการกระจุกตัวอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเนื่องจากกลุ่มบริษัทมีลูกค้าจำนวนมาก ราย ซึ่งรายได้ส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทเป็นรายได้ที่รับเป็นเงินสด กลุ่มบริษัทมีนโยบายที่เหมาะสมเพื่อให้เชื่อมั่นได้ว่าได้ให้เช่าและให้บริการแก่ลูกค้าที่มีประวัติสินเชื่ออยู่ในระดับที่เหมาะสม คู่สัญญาในอนุพันธ์ทางการเงินและรายการเงินสดได้เลือกที่จะทำรายการกับสถาบันการเงินที่มีคุณภาพและมีความน่าเชื่อถือสูง

#### ข) ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องคือความเสี่ยงที่กลุ่มบริษัทจะเผชิญความยุ่งยากในการระดมทุนให้เพียงพอและทันเวลาต่อการปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงิน นโยบายของส่วนงานบริหารเงินของกลุ่มบริษัทตั้งเป้าหมายจะดำรงความยืดหยุ่นในการระดมเงินทุนโดยการรักษาวงเงินสินเชื่อที่ตกลงไว้ให้มีความเพียงพอ

#### ค) ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

รายได้และกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทส่วนใหญ่ไม่ขึ้นกับการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในตลาด ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยเกิดขึ้นจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในตลาดซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัทอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ของกลุ่มบริษัทส่วนใหญ่เป็นอัตราคงที่

#### ง) มูลค่ายุติธรรม

ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่สำคัญได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้ ตามสัญญาเช่าการเงิน ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้น เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้อื่น มีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมเนื่องจากมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด ข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมได้แสดงไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 16

### 30 รายการกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทหมายถึงบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัท หรือถูกควบคุมโดยบริษัทไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึงบริษัทที่ทำหน้าที่ถือหุ้น บริษัทย่อยและกิจการที่เป็นบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลซึ่งถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมและมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัท ตลอดจนทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ในการพิจารณาถึงความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทแต่ละรายการ บริษัทคำนึงถึงเนื้อหาของ ความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทร่วมของบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือหุ้นในบริษัทร้อยละ 23.86(วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557: ร้อยละ 23.74) ดังนั้นบริษัทย่อยและบริษัทร่วมทั้งหมดของบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ถือเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทมีรายการบัญชีที่เกิดขึ้นกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นรายการที่เกิดขึ้นเป็นปกติของการดำเนินธุรกิจ รายการที่มีสาระสำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 และ พ.ศ. 2557 มีดังนี้

ก) รายได้และค่าใช้จ่าย

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม</b>				
<b>รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ</b>				
บริษัทย่อย	-	-	960	960
กลุ่มบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	88,478	73,527	32,902	27,714
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	30,346	29,788	22,094	21,504
	118,824	103,315	55,956	50,178

<b>รายได้ค่าบริการงาน</b>				
บริษัทย่อย	-	-	54,403	51,251
การร่วมค้า	9,226	8,658	9,226	8,658
	9,226	8,658	63,629	59,909

<b>ดอกเบี้ยรับ</b>				
บริษัทย่อย	-	-	9,183	19,242
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	723	775	-	-
	723	775	9,183	19,242

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
<b>เงินปันผลรับ</b>				
บริษัทย่อย	-	-	284,997	-
การร่วมค้า	-	-	112,700	160,720
	-	-	397,697	160,720

<b>ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ</b>				
บริษัทย่อย	-	-	2,627	2,627

<b>ค่าใช้จ่ายในการบริหาร</b>				
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	10,279	10,213	9,939	9,889

<b>ดอกเบี้ยจ่าย</b>				
บริษัทย่อย	-	-	5,272	3,183

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นรายการตามปกติธุรกิจที่เรียกเก็บตามราคาตลาด ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเล จำนวนพื้นที่ ระยะเวลาที่เช่า เวลาและประเภทของการเช่า รายได้และค่าใช้จ่ายค่าบริหารงานเรียกเก็บตามอัตราที่ระบุในสัญญา

รายได้ดอกเบี้ยรับคิดในอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 2.72 ถึงร้อยละ 5.00 ต่อปี (พ.ศ. 2557 : ร้อยละ 3.10 ถึงร้อยละ 7.00 ต่อปี)

## ข) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
กลุ่มบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	221	260	-	-
บริษัทย่อย	-	-	284,997	-
	221	260	284,997	-

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2558 คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลในอัตราส่วน 14.23บาทต่อหุ้นเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 285 ล้านบาท โดยมีกำหนดจ่ายให้กับผู้ถือหุ้นในวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ. 2559

## ค) ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	1,339	2,253	-	-
บริษัทย่อย	-	-	429,854	307,430
การร่วมค้า	-	126,456	-	126,456
	1,339	128,709	429,854	433,886

## ง) เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

การเปลี่ยนแปลงในเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยในระหว่างปี มีดังนี้

(พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
ยอดต้นปี	248,645	352,895
ให้กู้เพิ่มระหว่างปี	22,600	1,300
รับชำระคืนระหว่างปี	(192,189)	(105,550)
ยอดปลายปี	79,056	248,645

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยเป็นเงินกู้ยืมที่มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม เงินให้กู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.00 ต่อปี (พ.ศ. 2557: ร้อยละ 6.00 ถึงร้อยละ 7.00 ต่อปี)

การเปลี่ยนแปลงในเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันในระหว่างปี มีดังนี้

(พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
ยอดต้นปี	25,000	25,000
ให้กู้เพิ่มระหว่างปี	-	-
รับชำระคืนระหว่างปี	(2,000)	-
ยอดปลายปี	23,000	25,000

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินให้กู้ยืมแก่บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เงินให้กู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.72 ต่อปี

จ) เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	30,972	37,982	9,104	14,287
บริษัทย่อย	-	-	9,138	5,009
	30,972	37,982	18,242	19,296

ฉ) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย

(พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
บริษัทย่อย	275,000	172,200

การเปลี่ยนแปลงในเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อยในระหว่างปี มีดังนี้

(พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
ยอดต้นปี	172,200	93,700
เงินกู้ยืมระหว่างปี	110,800	88,500
จ่ายคืนเงินกู้ยืมระหว่างปี	(8,000)	(10,000)
ยอดปลายปี	275,000	172,200

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อยเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาทประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 1.66 ถึงร้อยละ 3.10 ต่อปี(พ.ศ. 2557: ร้อยละ 2.21 ถึงร้อยละ 3.10 ต่อปี)

**ข) ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 ในบัญชีค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้รวมเงินค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าจากบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) สำหรับการเช่าพื้นที่เป็นจำนวน 94 ล้านบาท (พ.ศ. 2557 : จำนวน 100 ล้านบาท)

**ข) ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร**

ผลตอบแทนกรรมการและผู้บริหารประกอบด้วย เงินเดือนและผลประโยชน์อื่น รวมทั้งเบี้ยประชุมกรรมการที่แสดงเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนดังนี้

(พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
ผลประโยชน์ระยะสั้น	19,458	18,586
ผลประโยชน์หลังออกจากราชการ	2,250	2,081
	21,708	20,667

**31 ภาระผูกพัน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหลัง**

**หนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคาร**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 กลุ่มบริษัทมีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจตามปกติจำนวน 51 ล้านบาท (พ.ศ. 2557 : 52 ล้านบาท)

**ภาระผูกพันที่เป็นข้อผูกมัดเพื่อใช้เป็นรายจ่ายฝ่ายทุน**

รายจ่ายฝ่ายทุนเกี่ยวกับภาระผูกพันที่เป็นข้อผูกมัด ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินแต่ไม่ได้รับรู้ในงบการเงิน มีดังนี้

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
ภายใน 1 ปี	3,257	3,995	1,607	2,345
เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	2,222	5,479	1,122	2,729
	5,479	9,474	2,729	5,074

กลุ่มบริษัทประกอบธุรกิจในส่วนงานเดียวคือการพัฒนาศูนย์การค้าและให้เช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้า ในปัจจุบันกลุ่มบริษัทดำเนินการในประเทศไทยเท่านั้น รายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้แสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยวิธีราคาทุนขณะที่งบการเงินแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยวิธีราคามูลค่ายุติธรรม

(พันบาท)

รายงานภายใน	งบการเงินรวม	
	ปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นมูลค่ายุติธรรม	งบการเงิน
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558</b>		
<b>รายได้</b>		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,365,553	
รายได้จากสัญญาเช่าการเงิน	-	
รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับ	27,198	
รายได้อื่น	35,909	
ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า	200,867	
<b>รวมรายได้</b>	<b>1,629,527</b>	<b>396,767<sup>1</sup></b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>		
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	909,006	
ต้นทุนจากสัญญาเช่าการเงิน	-	
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	233,302	
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>1,142,308</b>	<b>(1,304,302)<sup>2</sup></b>
<b>กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน</b>	<b>487,219</b>	<b>1,701,069</b>
ต้นทุนทางการเงิน	(96,373)	-
<b>กำไรก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>390,846</b>	<b>1,701,069</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(38,065)	(261,054) <sup>3</sup>
<b>กำไรสำหรับปี</b>	<b>352,781</b>	<b>1,440,015</b>
<b>การปันส่วนกำไร</b>		
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	331,574	1,076,257
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	21,207	363,758
	<b>352,781</b>	<b>1,440,015</b>
<b>การปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ</b>		
	<b>1,440,015</b>	<b>(1,440,015)</b>
<b>กำไรสำหรับปีรวมรายการปรับมูลค่ายุติธรรม</b>		
<b>อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน</b>	<b>1,792,796</b>	<b>-</b>

(พันบาท)

งบการเงินรวม			
		ปรับปรุงสังหาริมทรัพย์เพื่อ	
	รายงานภายใน	การลงทุนเป็นมูลค่ายุติธรรม	งบการเงิน
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557</b>			
<b>รายได้</b>			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,318,935		
รายได้จากสัญญาเช่าการเงิน	21,669		
รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับ	26,907		
รายได้อื่น	26,018		
ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า	191,375		
<b>รวมรายได้</b>	<b>1,584,904</b>	<b>283,686<sup>1</sup></b>	<b>1,868,590</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	936,309		
ต้นทุนสัญญาเช่าการเงิน	18,687		
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	228,541		
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>1,183,537</b>	<b>(229,354)<sup>2</sup></b>	<b>954,183</b>
<b>กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน</b>	<b>401,367</b>	<b>537,040</b>	<b>914,407</b>
ต้นทุนทางการเงิน	(94,847)	-	(94,847)
<b>กำไรก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>306,520</b>	<b>513,040</b>	<b>819,560</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(32,893)	(54,404) <sup>3</sup>	(87,297)
<b>กำไรสำหรับปี</b>	<b>273,627</b>	<b>458,636</b>	<b>732,263</b>

(พันบาท)

งบการเงินรวม			
		ปรับปรุงสังหาริมทรัพย์เพื่อ	
	รายงานภายใน	การลงทุนเป็นมูลค่ายุติธรรม	งบการเงิน
<b>การปันส่วนกำไร</b>			
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	255,691	444,542	700,233
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	17,936	14,094	32,030
	<b>273,627</b>	<b>458,636</b>	<b>732,263</b>
<b>การปรับมูลค่ายุติธรรม</b>			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	458,636	(458,636)	-
<b>กำไรสำหรับปีรวมรายการปรับมูลค่ายุติธรรม</b>			
<b>อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน</b>	<b>732,263</b>	<b>-</b>	<b>732,263</b>

หมายเหตุเกี่ยวกับรายการปรับปรุงเพิ่มเติม

1. การปรับปรุงส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้าเนื่องมาจากการตีราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากวิธีราคาทุนเป็นวิธีมูลค่ายุติธรรม
2. รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานซึ่งเกิดจากการบวกกลับค่าเสื่อมราคาตามวิธีราคาทุน และการปรับปรุงการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
3. รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เกิดจากค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามวิธีมูลค่ายุติธรรม

### 33 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2559 ที่ประชุมมีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลการดำเนินงานของปี พ.ศ. 2558

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

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