

รายงานประจำปี 2559

ANNUAL REPORT



SIAM FUTURE DEVELOPMENT PLC.

สารบัญ

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

สารจากคณะกรรมการ

สภาวะเศรษฐกิจโลกในปี 2559 นี้ มีความคล้ายคลึงกับปีที่ผ่านมา เศรษฐกิจโลกยังคงชะลอตัว จากปัญหาภาวะตกต่ำของราคาน้ำมันและพลังงานปิโตรเลียม จากอุปทานล้นตลาด ถึงแม้ว่าในช่วงปลายปีสถานการณ์ราคาน้ำมันเริ่มมีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นเล็กน้อย จากกลุ่มประเทศผู้ส่งออกน้ำมัน (โอเปก) ปรับลดกำลังการผลิตครั้งแรกในรอบ 8 ปี ส่วนทางด้านตลาดการเงินมีความผันผวนจากการที่ประเทศสาธารณรัฐประชาชนจีนปรับลดค่าเงินหยวนในช่วงเดือนมกราคม และการขอยกตัวจากสหภาพยุโรป (Brexit) ของประเทศสหราชอาณาจักรในช่วงเดือนมิถุนายน นอกจากนี้ทิศทางของค่าเงินดอลลาร์และอัตราดอกเบี้ยในสหรัฐอเมริกาที่ยังคงมีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้น ทำให้เกิดเงินทุนไหลออกจากประเทศกำลังพัฒนารวมถึงประเทศไทย

ส่วนสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยในปี 2559 มีแรงส่งจากการใช้จ่ายและการลงทุนของภาครัฐในโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคม ส่วนในภาคการท่องเที่ยวยังขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ถึงแม้ว่าจะมีผลกระทบจากการลดลงของนักท่องเที่ยวชาวจีนบ้างจากการจัดระเบียบทัวร์ศูนย์เหรียญ และมีการขยายตัวของค่าใช้จ่ายภาคครัวเรือน ด้วยมาตรการทางภาษีที่ภาครัฐใช้กระตุ้นการใช้จ่ายภายในประเทศในช่วงเมษายนและธันวาคม ส่วนในภาคการบริโภคได้รับผลดีจากรายได้เกษตรกรที่เริ่มฟื้นตัว จากสถานการณ์ภัยแล้งที่คลี่คลายลง และระดับราคาสินค้าเกษตรที่เริ่มปรับตัวสูงขึ้นในขณะที่การลงทุนในภาคเอกชนเริ่มฟื้นตัวเมื่อเทียบกับปีก่อน อย่างไรก็ตามภาพรวมเศรษฐกิจไทยยังคงเผชิญกับปัจจัยเสี่ยงของการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกจากความไม่แน่นอนของนโยบายเศรษฐกิจของสหรัฐฯภายหลังจากการเลือกตั้งประธานาธิบดี รวมถึงความไม่แน่นอนทางการเมืองภายในประเทศ จึงมีผลต่อการตัดสินใจลงทุนของนักลงทุนต่างชาติและนักลงทุนไทย บริษัทจึงมีความระมัดระวังรอบคอบในการพัฒนาปรับปรุงโครงการให้สอดคล้องกับสภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบัน

การพัฒนาส่วนขยายโครงการมาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่ เนื่องจากบริษัทได้มีการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินแปลงปัจจุบันและที่ดินบริเวณข้างเคียงออกไปอีก 30 ปี โดยจะขยายพื้นที่เช่าจากเดิม 3,000 ตารางเมตร เป็น 12,000 ตารางเมตร และได้เริ่มก่อสร้างเฟสที่ 1 ไปแล้วเมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม 2559 ที่ผ่านมา โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จและเปิดให้บริการเฟสที่ 1 บนพื้นที่ 7,000 ตารางเมตร ในเดือนตุลาคม 2560 ที่จะถึงนี้ ส่วนเฟสที่ 2 พื้นที่ 5,000 ตารางเมตร คาดว่าจะแล้วเสร็จและเปิดบริการในเดือนกรกฎาคม 2561

นอกจากนี้บริษัทยังมีแผนพัฒนาโครงการใหม่ ในรูปแบบคอมมูนิตี้มอลล์ท่าเลบนถนนราชวิถี เขตดุสิต มีพื้นที่ขาย

6,500 ตารางเมตร โดยพัฒนาเป็นศูนย์การค้าแบบไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Shopping Center) จำนวน 2 ชั้น พร้อมกับที่จอดรถใต้ดินอีก 1 ชั้น เพื่อรองรับโครงการรถไฟฟ้าใต้ดินสายสีแดงอ่อนและสายสีม่วงในอนาคต นอกจากนี้บริเวณดังกล่าวยังล้อมรอบด้วยสถานศึกษา โรงพยาบาลและบริษัทห้างร้านต่างๆ เช่น มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนสุนันทา, มหาวิทยาลัยสวนดุสิต, โรงเรียนเซนต์คาเบรียล, โรงเรียนเซนต์ฟรังซิสเซเวียร์, โรงพยาบาลวชิรพยาบาล และบริษัทในเครือบุญรอด เป็นต้น โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ได้แก่ กลุ่มลูกค้าวัยทำงาน, นักเรียน, นักศึกษา, ผู้ปกครอง และลูกค้าที่อยู่อาศัยบริเวณโดยรอบ ซึ่งคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จภายในปี 2561

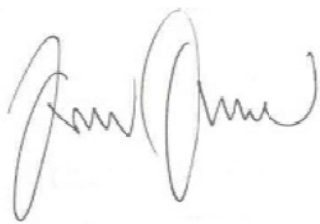
สำหรับโครงการเอสพลานาดมีแผนที่จะจัดโซนพื้นที่ให้มีร้านอาหารเพิ่มมากขึ้นเพื่อรองรับจำนวนผู้เข้ามาใช้บริการภายในศูนย์การค้า ที่เพิ่มขึ้นจากอาคาร เอไอเอ แคปปิตอล เซ็นเตอร์ และอาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งได้เปิดอย่างเป็นทางการในวันจันทร์ที่ 4 มกราคม 2559ที่ผ่านมา

โครงการเมกาบางนามีผลการดำเนินงานโดดเด่นอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2559 ได้ทำการปรับเปลี่ยนร้านค้า (Tenant Mix) เพื่อเสริมและเติมเต็มความต้องการของลูกค้าให้ดียิ่งขึ้น เช่น ร้าน Sizzler, Eveandboy, Loft, Tsuruha, True Sphere, Miniso เป็นต้นจึงทำให้มีกำไรสุทธิจากผลการดำเนินงานปกติ 635 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 36% จากปี 2558 ที่มีกำไรสุทธิ 468 ล้านบาท (บริษัทรับรู้ตามอัตราส่วนการถือหุ้น 49%) โครงการเมกาบางนา มีแผนที่จะพัฒนาที่ดินโดยรอบให้เป็นโครงการเมกาซิตี ซึ่งเป็นโครงการแบบมิกซ์ยูส ดีเวลอปเมนต์ ประกอบด้วย อาคารสำนักงาน, โรงแรม และที่อยู่อาศัย โดยในเฟสแรก คือการพัฒนาพื้นที่ส่วนขยายและอาคารบริเวณด้านหน้าโครงการที่ติดกับถนนกาญจนาภิเษก โดยสร้างเป็นอาคารสูงทั้งหมด 7 ชั้น มีพื้นที่รวมทั้งหมดประมาณ 57,000 ตารางเมตร โดยแบ่งอาคาร 3 ชั้นแรก เป็นส่วนของพื้นที่ Retail ประมาณ 11,000 ตารางเมตร ส่วนพื้นที่ที่เหลือเป็นที่จอดรถได้ประมาณ 1,200 คัน โดยมี Tops Market เป็นผู้เช่าหลัก และมีร้านค้าย่อยอีกกว่า 40 ร้านค้าโดยเริ่มก่อสร้างในเดือนกันยายน 2559 ที่ผ่านมา และคาดว่าจะแล้วเสร็จและเปิดให้บริการได้ในไตรมาสที่ 4 ปี 2560

ปัจจุบันบริษัทมีโครงการทั้งหมด 22 โครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 โดยมีพื้นที่เช่าทั้งสิ้น 408,563 ตารางเมตร ซึ่งบริษัทมุ่งเน้นปรับเปลี่ยนร้านค้ารวมถึงการพัฒนาและปรับปรุงโครงการที่มีอยู่เพื่อรองรับลูกค้าในพื้นที่เป็นหลัก

คณะกรรมการมีการบริหารจัดการอย่างมืออาชีพและมีคุณภาพด้วยความระมัดระวังและรอบคอบเนื่องจากความผันผวนของเศรษฐกิจในประเทศที่ผันตัวอย่างซ้ำๆ การขยายสาขาจึงต้องใช้การพิจารณาอย่างละเอียดถี่ถ้วนมากขึ้น พร้อมทั้งความโปร่งใสตามหลักจริยธรรมและธรรมาภิบาล อย่างไรก็ตามในปีที่บริษัทเห็นว่าการปรับปรุงศูนย์การค้าเดิมที่มีผลประกอบการที่ดีและสามารถขยายพื้นที่ขายได้เพิ่มเติม เพื่อรักษฐานลูกค้ากลุ่มเป้าหมายให้เพิ่มขึ้นและมีรายได้อย่างต่อเนื่อง ซึ่งจะเป็นประโยชน์แก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายในระยะยาว

ความสำเร็จของบริษัทที่กล่าวในข้างต้นเกิดจากความร่วมใจและความทุ่มเทของทุกกลุ่มพันธมิตรทางการค้าของบริษัท คณะกรรมการจึงขอขอบคุณผู้ถือหุ้น คู่ค้า ลูกค้า สถาบันการเงิน ที่ปรึกษาทางการเงิน และพนักงานบริษัททุกท่าน ที่ให้การสนับสนุนและให้ความไว้วางใจต่อบริษัทด้วยดีเสมอมา



(นายอรณพจันทรประภา)

ประธานกรรมการ

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

เรียน ผู้ถือหุ้น บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการตรวจสอบของ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยกรรมการอิสระ 3 ท่าน ในปี 2559 การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบมีทั้งสิ้น 5 ครั้ง กรรมการตรวจสอบทุกท่านเข้าร่วมการประชุมทุกครั้ง โดยในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบได้หารือร่วมกับผู้บริหาร ผู้สอบบัญชี ผู้ตรวจสอบภายใน และได้แสดงความเห็นรวมทั้งให้ข้อเสนอแนะอย่างอิสระตามที่พึงจะเป็น คณะกรรมการตรวจสอบได้รายงานผลการดำเนินงานต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ทั้งสิ้น 4 ครั้ง สรุปสาระสำคัญของผลการดำเนินงานและการให้ความเห็นในเรื่องต่างๆ ดังนี้

ความถูกต้อง ครบถ้วน และเชื่อถือได้ของรายงานทางการเงิน: คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานงบการเงิน รายงานไตรมาส งบการเงินประจำปี นโยบายบัญชีที่สำคัญ รายการทางการเงินที่มีนัยสำคัญ และจากการพิจารณาขอบเขตแผนการตรวจสอบวิธีการตรวจสอบและประเด็นที่ตรวจพบ ร่วมกับฝ่ายจัดการและผู้สอบบัญชี คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายงานทางการเงินของบริษัทฯได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป มีความถูกต้อง ครบถ้วน และเชื่อถือได้ การเลือกใช้นโยบายการบัญชีมีความสมเหตุสมผล

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

การปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท: คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯและติดตามแนวทางการปรับปรุงแก้ไขของฝ่ายจัดการอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า บริษัทฯมีการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ

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

ความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี การพิจารณาคัดเลือก และเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชี: คณะกรรมการตรวจสอบได้ประเมินผลการปฏิบัติงานในปี 2559 ของบริษัทไพรัชวอเตอร์ เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด อยู่ในระดับที่น่าพอใจ โดยพิจารณาจากความเป็นอิสระ ชื่อเสียง ความน่าเชื่อถือของบริษัท รวมถึงการปฏิบัติงานที่เป็นไปตามหลักมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไป จึงเสนอคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้แต่งตั้ง นายชาญชัย ชัยประสิทธิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3760 นายจรงค์เกียรติ อรุณไพโรจน์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3445 และนายไพฑูรย์ ต้นกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4298 ในนามบริษัทไพรัชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัดเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ โดยให้คนใดคนหนึ่งเป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัทฯสำหรับรอบบัญชีปี 2560

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

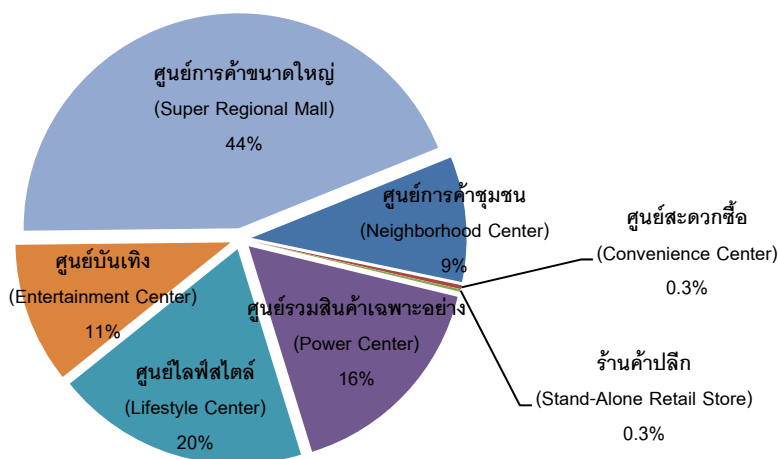
บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือ “บริษัท” ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2537 โดยนายพงศ์กิจสุทรพงศ์ และนายณพพร วิทยุชาติ ด้วยทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจด้านการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า โดยจะเน้นการพัฒนาประเภทศูนย์การค้าแบบเปิด (Open-air Shopping Center)¹ ในปี 2555 บริษัทเริ่มพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าประเภทศูนย์การค้าขนาดใหญ่ (Super Regional Mall)² 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, นางลิ้นจี่, ปิยะมัยเพลส (ซอย สุขุมวิท 101/1), มาร์เก็ตเพลสนวมินทร์ (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, ดิอเวนิว แจ้งวัฒนะ, ลา วิลล่า พหลโยธิน, พญาอเวนิว, อเวนิว รัชโยธิน, นวมินทร์ซีต้อเวนิว
6	ศูนย์บันเทิง (Urban Entertainment Center)	1	เอสพลานาด รัชดาภิเษก
7	ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ (Super Regional Mall)	1	เมกา บางนา
		22	

สัดส่วนประเภทศูนย์การค้า ปี 2559 แบ่งตามประเภทของศูนย์การค้า

รวม 408,563 ตารางเมตร

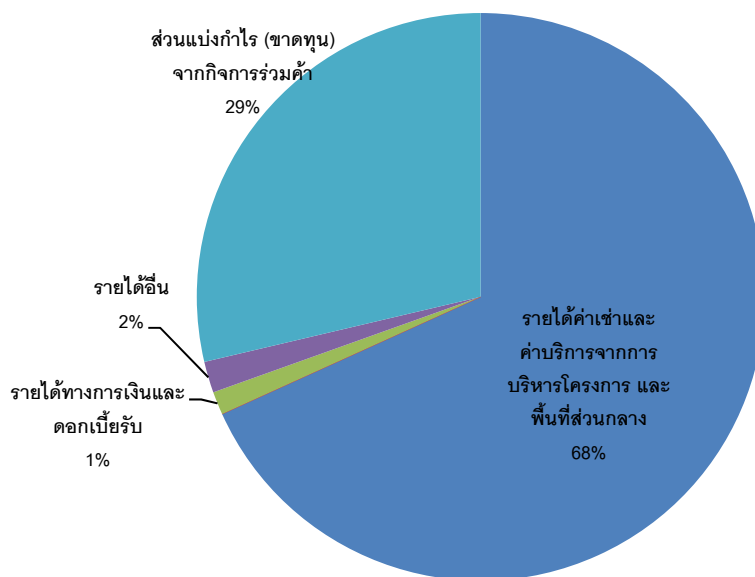


- 1 ศูนย์การค้าแบบเปิด (Open-air Shopping Center) คือศูนย์การค้าที่มีพื้นที่ด้านหน้าเปิดโล่ง และใช้เป็นที่จอดรถ โดยทั่วไปแล้วจะมีอาคารสูง 1-3 ชั้น จำนวน 1-3 อาคารตั้งอยู่ในแนวตรง, รูปตัวแอล(L) หรือรูปตัวยู (U) และไม่มีระบบปรับอากาศบริเวณทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร
- 2 ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ (Super Regional Mall) คือ ศูนย์การค้าขนาดใหญ่พิเศษ มีขนาดพื้นที่ให้ใช้สอยมากกว่า 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 2559



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
- ศูนย์การค้าดิโอเวนวิธโยธินได้รับรางวัลสถาปัตยกรรมสีเขียวดีเด่น ประจำปี 2552 จากสมาคมสถาปนิกสยาม ในพระบรมราชูปถัมภ์ คัดเลือกโดยคณะกรรมการวิชาการ ด้านเทคโนโลยีอาคารและสิ่งแวดล้อม

บุคคลอ้างอิง

1. **นายทะเบียนหลักทรัพย์**
บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทาวเวอร์เอ
ชั้น 14 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดงเขตดินแดง
กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ 02-009-9378 - 9389
โทรสาร 02-009-9001
2. **ผู้สอบบัญชี**
นายขจรเกียรติ อรุณไพโรจน์กุลผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 3445
บริษัท ไพรัชขอเตอร์เฮาส์เคอเปอเรตส์ เอบีเอส 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 เป็นผู้เช่าหลัก รวมทั้งสิ้น 14 แห่ง
2545	★	แปลงบริษัทเป็นมหาชน เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 150 ล้านบาท โดยมีทุนที่เรียกชำระแล้วเป็นจำนวน 71 ล้านบาท โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
	★	จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ MAI วันที่ 17 ธันวาคม 2545
2546	★	เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนแห่งที่ 5 และ 6 ที่ทองหล่อ และทุ่งมหาเมฆ
	★	เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 500 ล้านบาท และบริษัท เมเจอร์ซินีเพล็กซ์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เข้าถือหุ้นในสัดส่วน ร้อยละ 25
	★	ได้รับอนุมัติให้ย้ายหลักทรัพย์ของบริษัท จากตลาดหลักทรัพย์(MAI)เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (SET) เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2546 โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2547
2547	★	เข้าครอบครองกิจการศูนย์การค้า แฟมมิลี เซ็นเตอร์ แจ้งวัฒนะและ ปิยะมัย
	★	เปิดดำเนินการศูนย์การค้าสะดวงซื้อ 1 แห่ง ที่ลาดพร้าว ซอย 120, ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center) 1 แห่ง ได้แก่ เมเจอร์ซินีเพล็กซ์ ฉะเชิงเทรา, ศูนย์การค้า โลฟิสไคล์เซ็นเตอร์ (Lifestyle Center) 1 แห่ง ได้แก่ เจ อเวนิว ทองหล่อ ซอย 15
2548	★	ออกและเสนอขายหุ้นกู้ 1,000 ล้านบาท ได้อันดับความน่าเชื่อถือ BBB+
	★	เปิดดำเนินการศูนย์สะดวงซื้อ 1 แห่ง ได้แก่ วังหิน โลดส์ เอ็กเพรส, ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center) 2 แห่ง ได้แก่ เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ และ เอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์
2549	★	เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 533.95 ล้านบาท โดยจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในสัดส่วน 5 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่
	★	เปิดดำเนินการศูนย์โลฟิสไคล์ เซ็นเตอร์ 2 แห่ง ได้แก่ ดิอเวนิว แจ้งวัฒนะและลา วิลล่า พหลโยธินและศูนย์บันเทิงเอสพลานาด รัชดาภิเษก
	★	เจ อเวนิว ทองหล่อ ซอย 15 ได้รับรางวัล The Innovative Design and Development of a New Project จาก International Council of Shopping Centers (ICSC) International Design and Development Awards 2006
2550	★	เปิดดำเนินการศูนย์โลฟิสไคล์ เซ็นเตอร์ 1 แห่ง ได้แก่ พัทยา อเวนิว, ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center) 1 แห่ง ได้แก่ เขาใหญ่ มาร์เก็ตวิลเลจ
	★	ออกและเสนอขายหุ้นกู้ 940 ล้านบาท ได้อันดับความน่าเชื่อถือ BBB+
2551	★	เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชน 1 แห่ง ได้แก่ มาร์เก็ตเพลสนวมินทร์ และศูนย์โลฟิสไคล์ 1 แห่ง ได้แก่ เมเจอร์อเวนิว รัชโยธิน
2552	★	เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 1,047.09 ล้านบาท โดยจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในสัดส่วน 1 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นใหม่ เพื่อลงทุนในโครงการบางนา ร่วมทุนกับ IKEA
	★	เปิดดำเนินการศูนย์โลฟิสไคล์ 1 แห่ง ได้แก่ นวมินทร์ซีทีอเวนิว เกษตร-นวมินทร์
	★	ออกและเสนอขายหุ้นกู้ 500 ล้านบาท ได้อันดับความน่าเชื่อถือ BBB+
	★	ขายโครงการเขาใหญ่ มาร์เก็ตวิลเลจ
2553	★	ออกและเสนอขายหุ้นกู้ 1,200 ล้านบาท ได้อันดับความน่าเชื่อถือ BBB
	★	ขายสิทธิการเช่าศูนย์การค้าเมเจอร์ อเวนิวรัชโยธิน เข้ากองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์โลฟิสไคล์ (MJLF) เป็นระยะเวลา 30 ปี
2554	★	เปิดดำเนินการศูนย์โลฟิสไคล์ 1 แห่ง ได้แก่ เฟสดีวัลวอลล์ บนถนนเกษตร-นวมินทร์ซึ่งเป็น ศูนย์การค้าแนว Art Village
	★	เปิดดำเนินการ อิกีย สโตร์ บางนา ศูนย์จำหน่ายเฟอร์นิเจอร์ อิกียแห่งแรกในประเทศไทย เมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2554
2555	★	เปิดดำเนินการศูนย์การค้าเมกา บางนาศูนย์การค้าแนวราบขนาดใหญ่ บนถนนบางนา-ตราด กม.8 เมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2555 โดยร่วมทุนกับ บริษัท อีคาโน จำกัด ซึ่งเป็นบริษัท เฟอร์นิเจอร์ระดับโลกจากประเทศสวีเดน ในชื่อ อิกีย
2556	★	รับบริหารศูนย์การค้าอิมเมจวิลเลจให้กับมหาวิทยาลัยกรุงเทพ
2557	★	ร่วมทุนกับ บริษัท อีคาโน จำกัด และซื้อที่ดินสำหรับโครงการเมกา รัชสิด ในอนาคต
2558	★	ออกและเสนอขายหุ้นกู้ 500 ล้านบาท ได้อันดับความน่าเชื่อถือ BBB
2559	★	เริ่มการก่อสร้างส่วนขยายของโครงการมาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่และส่วนขยายของเมกา บางนา กำหนดแล้วเสร็จไตรมาสที่ 4 ปี 2560
	★	Partial Tender Offer โดยบมจ.เมเจอร์ซินีเพล็กซ์กรุ๊ป

ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

งบการเงินรวม

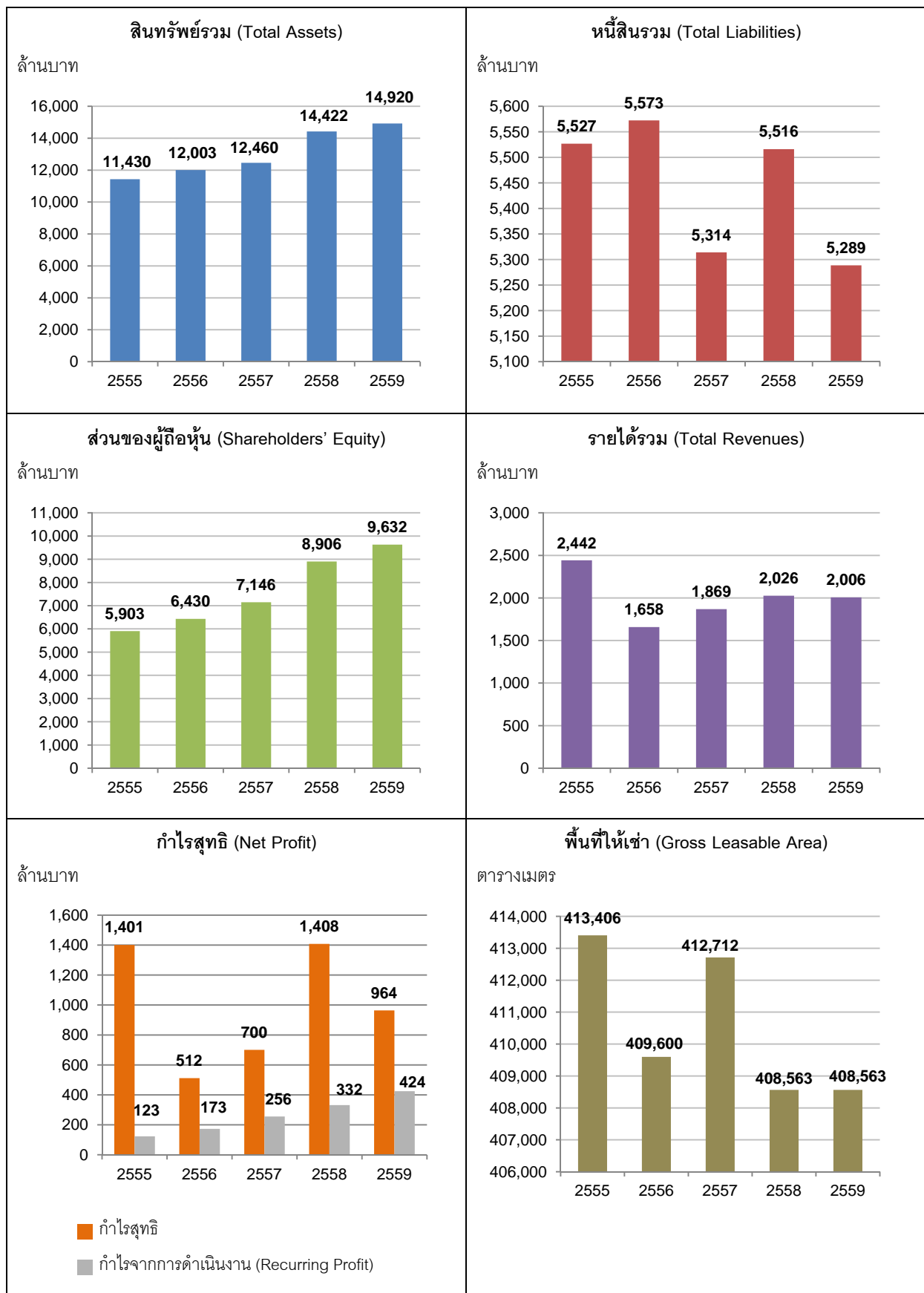
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

For the fiscal year ended 31 December 2016

หน่วย: ล้านบาท Unit: Million Baht		ปี 2559 Year 2016	ปี 2558 Year 2015	การเปลี่ยนแปลง(%) ปี 2559-2558 % Change in Y2016-2015
สินทรัพย์รวม	Total Assets	14,920	14,422	3%
หนี้สินรวม	Total Liabilities	5,289	5,516	(4%)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	Shareholders' Equity	9,632	8,906	8%
ทุนชำระแล้ว	Paid-up Capital	1,777	1,777	-
รายได้รวม	Total Revenue	2,006	2,026	(1%)
กำไรสุทธิ	Net Profit	964	1,408	(32%)
กำไรจากการดำเนินงาน	Recurring Profit	424	332	28%
มูลค่าหุ้นตามบัญชี (บาท) ¹	Book Value per Share (Baht)	4.95	4.56	
เงินปันผลต่อหุ้น (บาท) ²	Dividend per Share (Baht)	0.20	0.15	
อัตรากำไรสุทธิ	Net Profit Margin	48.05%	69.48%	
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ³	ROE	11.41%	18.98%	
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม ⁴	ROA	6.57%	10.47%	
อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุน (Interest Bearing Debt to Equity Ratio)		0.16	0.22	
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	Gross Leasable Area (Sq.m.)	408,563	408,563	

หมายเหตุ

- มูลค่าหุ้นตามบัญชี หมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่/จำนวนหุ้นสามัญ
- เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น อนุมัติการจ่ายหุ้นปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.20 บาท
- อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ROE) คำนวณจาก (กำไรสุทธิ / ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่เฉลี่ย) x 100%
- อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (ROA) คำนวณจาก (กำไรสุทธิ / สินทรัพย์รวมเฉลี่ย) x 100%



คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

ภาพรวมผลการดำเนินงานประจำปี 2559

ในปี 2559 นี้ บริษัทฯมุ่งเน้นไปที่การปรับปรุงและเพิ่มศักยภาพศูนย์การค้าเดิมที่มีอยู่ เนื่องจากบางศูนย์การค้ามีอายุโครงการมากแล้ว เปิดมามากกว่า 10 ปี โดยในปีนี้ได้มีการทำการต่อสัญญาเช่าที่ดินที่กำลังจะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าที่ดินทั้งหมด 2 โครงการ ได้แก่โครงการมาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่ และโครงการมาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ ซึ่งได้ทำการต่อสัญญาไปอีก 30 ปี และ 20 ปี ตามลำดับ

นอกจากนี้ บริษัทฯยังพยายามบริหารบริเวณพื้นที่ภายในโครงการให้มีประโยชน์สูงสุด โดยเพิ่มพื้นที่ขายในส่วนกลางมากยิ่งขึ้น ทำให้ได้รายได้มากขึ้น, สร้างความหลากหลาย และเพิ่ม Traffic ให้กับโครงการ ซึ่งได้ผลตอบรับที่ดีจากลูกค้าในปีที่ผ่านมา

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 มีรายได้สัญญาเช่าการเงินเพิ่มขึ้น ซึ่งจะบันทึกการรับรู้รายได้ในวันส่งมอบพื้นที่ให้เช่าของโครงการ รวมทั้งรายได้ดอกเบี้ยที่จะรับรู้ตลอดอายุสัญญาเช่า และมีต้นทุนสัญญาเช่าการเงินเพิ่มขึ้น (รายละเอียดเพิ่มเติม ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ 2.9 การบัญชีสำหรับสัญญาเช่าระยะยาวหน้า 84)

ในปี 2553 บริษัทฯได้เริ่มใช้มาตรฐานบัญชี ฉบับที่ 40 เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทถือครองเป็นเจ้าของเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า จะต้องแสดงมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ เพื่อให้มูลค่ายุติธรรมสะท้อนถึงสภาพตลาดที่แท้จริง ซึ่งมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวคำนวณได้จากการประมาณกระแสเงินสดตลอดอายุสัญญาเช่าทอนมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน ซึ่งตามวิธีมูลค่ายุติธรรมนี้ บริษัทต้องประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับโครงการศูนย์การค้าทุกโครงการของบริษัทฯ แล้วนำมาเปรียบเทียบกับมูลค่าทางบัญชี (Book Value) เมื่อโครงการเปิดดำเนินการ หลังจากเปิดดำเนินการแล้ว บริษัทต้องมีการประเมินมูลค่าทุกไตรมาส แล้วนำมาเปรียบเทียบกับกัน หากมีมูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น ก็จะรับรู้เป็นกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรม (รายละเอียดเพิ่มเติมตามหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ 2.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน หน้า 84)

สรุปผลการดำเนินงานทางการเงิน

บริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาและให้เช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้า โดยงบการเงินของบริษัทแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยวิธีราคามูลค่ายุติธรรม ซึ่งส่วนใหญ่ผู้ใช้งบการเงินจะนิยมใช้งบการเงินซึ่งแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยวิธีราคาทุน ดังนั้นบริษัทจึงได้มีการจัดทำ งบการเงินด้วยวิธีราคาทุนซึ่งปรากฏอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท ข้อ 32 ข้อมูลจำแนกตาม ส่วนงาน หน้า 122 โดยมีรายละเอียดดังนี้

(พันบาท)

	2559	2558	การเปลี่ยนแปลง (%) เพิ่มขึ้น (ลดลง)
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,369	1,366	0%
รายได้จากสัญญาเช่าการเงิน	-	-	-
รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับ	26	27	(4%)
รายได้อื่น	36	36	0%
ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า	281	201	40%
รวมรายได้	1,712	1,630	5%
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	911	909	0%
ต้นทุนจากสัญญาเช่าการเงิน	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	238	233	2%
รวมค่าใช้จ่าย	1,149	1,142	1%
กำไรจากการดำเนินงาน	563	487	16%
ต้นทุนทางการเงิน	(75)	(96)	22%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(46)	(38)	(21%)
ส่วนที่ของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(18)	(21)	14%
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน (Recurring Profit)	424	332	28%
กำไรจากการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นมูลค่ายุติธรรม *			
สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์	246	679	(64%)
กิจการร่วมค้าศูนย์การค้าเมกา บางนา	294	397	(26%)
กำไรสุทธิ	964	1,408	(32%)

*หมายเหตุ: กำไรจากการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ประกอบด้วย ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย, ค่าเช่าที่ดิน และการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม

รายได้

รายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 1,369 ล้านบาท สูงกว่างวดเดียวกันของปีก่อนเป็นจำนวน 3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.22 เนื่องจากรายได้จากการบริหารพื้นที่ส่วนกลางเพิ่มขึ้น จากการบริหารพื้นที่ขายส่วนกลางในโครงการต่างๆอีกทั้งบริษัทได้ปรับเปลี่ยนผู้เช่าหลักของโครงการเพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ จาก Homework เป็น Makro Food Service และ Index Living Mall เป็น ตลาดนัด JJ One Market ซึ่งเปิดให้บริการเดือน พฤศจิกายน 2559 และ ธันวาคม 2559 ตามลำดับ

สำหรับส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้าจำนวน 281 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 80 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 40 มาจาก 3 เหตุผลหลักคือ

1. การปรับขึ้นค่าเช่าจากสัญญาที่ครบกำหนด 3 ปีของโครงการเมกาบางนา โดยร้านค้าที่สัญญาครบกำหนด มีการปรับขึ้นค่าเช่าโดยเฉลี่ยร้อยละ และได้มีการทำการปรับเปลี่ยนร้านค้าภายในโครงการ(Tenants Mix) เพื่อสร้างความหลากหลาย สร้าง

ประสบการณ์ใหม่ๆให้กับลูกค้า ทำให้ลูกค้ามาใช้บริการและเลือกซื้อสินค้าได้ครบครันยิ่งขึ้น

2. รายได้จากพื้นที่ส่วนกลางเพิ่มมากขึ้น จากการบริหารจัดการพื้นที่ว่างภายในโครงการเมกา บางนา ทำให้ได้รายได้มากขึ้นจากการจัด Events ตามงานเทศกาลต่างๆ

3. การลดลงของดอกเบี้ยจ่าย จากการทำ Refinance เงินกู้ เมื่อปลายปี 2558 ทำให้ดอกเบี้ยจ่ายลดลงมาก

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินจำนวน 75 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22 เนื่องจากบริษัทฯนำเงินปันผลรับจากกิจการร่วมค้าศูนย์การค้าเมกา บางนา และเงินสดจากการดำเนินงานจากปี 2558 ไปชำระคืนหุ้นกู้ของบริษัทฯจำนวน 750 ล้านบาท ทำให้ช่วยลดภาระหนี้ทั้งหมด 400 ล้านบาท อีกทั้งต้นทุนดอกเบี้ยเฉลี่ยลดลงด้วย

กำไรจากการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นมูลค่ายุติธรรม

เนื่องจากในปี 2558 บริษัทฯได้ทำการประเมินอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นมูลค่ายุติธรรม โดยการประเมินรอบนี้ได้มีการประเมินมูลค่าที่ดินที่บริษัทฯอยู่ได้ครอบครองไว้ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการดิโอเวนิว รัชโยธิน ซึ่งราคาของที่ดินบริเวณนั้นได้ปรับราคาเพิ่มขึ้นสูงมาก เนื่องจากอยู่บนเส้นทางของรถไฟฟ้าส่วนขยายและยังเป็นที่ตั้งของสถานีรถไฟฟ้าอีกด้วย ดังนั้นในปี 2559 นี้ เมื่อเทียบกับมูลค่ายุติธรรมปีก่อน จึงจะเห็นว่าลดลงมาก โดยปี 2559 มีจำนวน 246 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 433 ล้านบาท

ในส่วนของการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นมูลค่ายุติธรรมของศูนย์การค้าเมกา บางนานั้น เมื่อเทียบกับปีก่อน มีมูลค่าลดลง 103 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2558 ได้มีการปรับ Terminal Rate จากร้อยละ 10 เป็นร้อยละ 9 ทำให้มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้นมาก

สินทรัพย์รวม

(พันบาท)

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: พันบาท)	2559	2558
สินทรัพย์		
<u>สินทรัพย์หมุนเวียน</u>		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	25,198	33,500
เงินลงทุนชั่วคราว	171,241	568,022
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	126,410	225,879
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดรับชำระภายในหนึ่งปี	29,480	26,474
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6,474	1,339
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	18,150	23,000
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	13,678	5,966
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	390,632	884,179
<u>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</u>		
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	605	599
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	605,180	635,587
เงินลงทุนในการร่วมค้า	4,649,303	4,123,934
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	9,102,952	8,575,028
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า - สุทธิ	967	1,034
อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	58,198	45,399
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	13,847	16,898
เงินประกันการเช่าที่ดิน	49,387	86,915
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	49,252	52,511
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	14,529,693	13,537,904
รวมสินทรัพย์	14,920,324	14,422,082

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 14,920 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 498 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.5 จากปีก่อน ซึ่งสามารถแยกรายละเอียดการวิเคราะห์ได้ดังนี้

1. เงินลงทุนชั่วคราว ประกอบด้วย トラสสารทุนประเภทหลักทรัพย์ เพื่อขาย ในปี 2559 บริษัทมีเงินลงทุนระยะสั้นซึ่งมาจากเงินสดจากการดำเนินงานและเงินปันผลรับจากกิจการร่วมค้าศูนย์การค้าเมกา บางนา รวมเท่ากับ 171 ล้านบาท โดยลดลงจากปีก่อน 397 ล้านบาท เนื่องจากได้นำเงินลงทุนดังกล่าวไปชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนด เมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2559 จำนวน 750 ล้านบาท และได้กู้ยืมเงินกู้ระยะสั้นเพิ่ม 350 ล้านบาท
2. เงินลงทุนในการร่วมค้าในปี 2559 เท่ากับ 4,649 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 525 ล้านบาท จากส่วนแบ่งกำไรของการร่วมค้าโครงการ

เมกา บางนา ทั้งส่วนกำไรจากการดำเนินงานและกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมที่เพิ่มขึ้น, เงินปันผลรับจากโครงการเมกา บางนา จำนวน 113 ล้านบาท รวมถึงส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนของบริษัท นอร์ธ- บางกอก ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด และบริษัท เวสต์ บางกอก ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ปี 2559 ขาดทุน จำนวน 29 ล้านบาท

3. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ในปี 2559 เท่ากับ 9,103 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 528 ล้านบาทจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมที่เพิ่มขึ้นจากการต่อสัญญาที่ดินของโครงการมาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่ เพิ่มอีก 30 ปี (สิ้นสุดปี 2590) และโครงการมาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ ที่ต่อสัญญาไปอีก 20 ปี (สิ้นสุดปี 2580) รวมทั้งได้มีการปรับเพิ่มขึ้นจากผู้เช่าหลักรายใหม่ในโครงการเพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์และผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นในอีกหลายโครงการของบริษัท

หนี้สินรวม

(พันบาท)

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: พันบาท)	2559	2558
หนี้สิน		
<u>หนี้สินหมุนเวียน</u>		
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	349,583	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	140,301	149,377
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	18,808	30,972
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าที่ยังถึงกำหนดรับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี	39,196	92,293
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	699,389	749,014
ค่าเช่าที่ดินรับรู้ด้วยวิธีสัญญาเช่าการเงินส่วนที่ยังถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	124,330	54,952
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	10,469	12,795
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	238,681	198,888
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,620,757	1,288,291
<u>หนี้สินไม่หมุนเวียน</u>		
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	358,893	364,820
เงินกู้ยืมระยะยาว	499,406	1,198,797
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	488,689	493,954
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	957,134	902,493
ค่าเช่าที่ดินรับรู้ด้วยวิธีสัญญาเช่าการเงิน	1,326,235	1,234,598
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	37,508	33,126
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	3,667,865	4,227,788
รวมหนี้สิน	5,288,622	5,516,079

ปี 2559 บริษัทมีหนี้สินรวม 5,289 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 227 ล้านบาท ซึ่งสามารถแยกการวิเคราะห์ดังนี้

1. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 350 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้ทำการออกตั๋วแลกเงินและตั๋วสัญญาใช้เงินกับสถาบันการเงินในปีเดียวกันจำนวน 350 ล้านบาท เพื่อชำระคืนเงินกู้ที่ครบกำหนดจำนวน 750 ล้านบาท เมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2559

2. ค่าเช่าที่ดินที่รับรู้ด้วยวิธีสัญญาเช่าการเงินส่วนที่ยังถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีและค่าเช่าที่ดินที่รับรู้ด้วยวิธีสัญญาเช่าการเงินรวมกันเพิ่มขึ้น 161 ล้านบาทจากปีก่อนเนื่องจากการปรับค่าเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินจากการต่อสัญญาของโครงการมาร์เกตเพลส นางลิ้นจี่ และมาร์เกตเพลส ทองหล่อ

3. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเท่ากับ 1,548 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยที่ร้อยละ 4.42 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.55 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 0.16 เท่า ทั้งนี้ บริษัท ต้องดำรงอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 1.5 เท่า ตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้

ส่วนของผู้ถือหุ้น

(พันบาท)

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: พันบาท)	2559	2558
ส่วนของผู้ถือหุ้น		
ทุนจดทะเบียน	1,776,618	1,776,618
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	1,776,618	1,776,608
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	634,029	634,029
กำไร (ขาดทุน) สะสม		
จัดสรรแล้ว – สรรพตามกฎหมาย	177,667	148,057
ยังไม่ได้จัดสรร	6,213,232	5,545,348
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(446)	(446)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	830,613	802,408
รวมส่วนผู้ถือหุ้นของบริษัท	9,631,702	8,906,003

บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 9,632 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 726 ล้านบาท โดยมาจากกำไรสุทธิของกลุ่มบริษัท และส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า ศูนย์การค้าเมกา บางนา หักด้วยเงินปันผลจ่ายสำหรับผลการดำเนินงานปี 2558 เท่ากับ 266 ล้านบาท คิดเป็นอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) เท่ากับร้อยละ 11.41 ซึ่งลดลงจากปีก่อนที่มีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) เท่ากับร้อยละ 17.54

กระแสเงินสดและแหล่งที่มาของทุน

กระแสเงินสด

1) กระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานปี 2559 จำนวน 921 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 802 ล้านบาทจากปีก่อนเนื่องจากเงินสดที่ได้จากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น และภาระการจ่ายดอกเบี้ยที่ลดลงจากการชำระคืนหุ้นกู้เมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2559

2) กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนปี 2559 จำนวน 259 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 179 ล้านบาท จากปีก่อนโดยมีสาเหตุหลักมาจากการลงทุนส่วนขยายโครงการมาร์เกตเพลส นางลิ้นจี่ และการปรับปรุงโครงการอื่นๆของบริษัท

3) กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินปี 2559 จำนวน 670 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน 637 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ ได้ชำระคืนหุ้นกู้ 750 ล้านบาท และชำระเงินกู้ยืมระยะสั้น (ตัวสัญญาใช้เงิน) รวมทั้งปีจำนวน 150 ล้านบาท โดยในปี 2559 บริษัทฯ ได้ออกตัวแลกเงินและตัวสัญญาใช้เงินเพิ่มอีก 350 ล้านบาท เพื่อชำระคืนตัวแลกเงินและหุ้นกู้บางส่วน

นอกจากนี้จากการประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 2559 ได้อนุมัติจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิประจำปี 2558 ในอัตรา 0.15 บาท ต่อ 1 หุ้นสามัญ ซึ่งคิดเป็นเงินปันผลทั้งสิ้น 266 ล้านบาท ซึ่งในปี 2558 บริษัทได้จ่ายปันผลเป็นหุ้นในอัตรา 5 หุ้นเดิม : 1 หุ้นใหม่ ซึ่งจึงทำให้มีเงินปันผลจ่ายที่สูงขึ้นจากเดิม

แหล่งที่มาของทุน

บริษัทออกตัวแลกเงินและตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 350 ล้านบาท เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดจำนวน 750 ล้านบาทในเดือนกุมภาพันธ์ 2559

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ประวัติความเป็นมา การก่อตั้งธุรกิจ

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2537 โดยนายพงศ์กิจ สุทธพงศ์ 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 ศูนย์การค้าขนาดเล็กอยู่ติดถนนใหญ่ หรือซอยหลักที่มีจอดรถในบริเวณประมาณ 3-10 คันเท่านั้น มีผู้เช่าพื้นที่ (Tenants) 2-3 ราย เช่น ศูนย์บริการซ่อมและจำหน่ายอะไหล่รถยนต์ (Auto Service Center) ร้านสะดวกซื้อ (Convenience Store)

ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)

คือ ร้านค้าปลีกร้านเดียว อยู่ติดถนนใหญ่ หรือซอยหลักมีผู้เช่าพื้นที่ (Tenant) 1 ราย เช่น ศูนย์บริการซ่อมและจำหน่ายอะไหล่รถยนต์ ร้านสะดวกซื้อ หรือร้านค้าปลีก เป็นต้น

ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center)

คือ ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ที่มีผู้เช่ารายใหญ่ตั้งแต่ 2 รายขึ้นไปและเป็นร้านค้าที่มีความชำนาญและมีจุดเด่นด้านใดด้านหนึ่ง เช่น ไฮเปอร์มาร์เก็ตและโรงภาพยนตร์ 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,ร้านขายสินค้าเฉพาะศูนย์อาหาร 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 โดยมีจัสโก้ ซูเปอร์มาร์เก็ต เป็นผู้เช่าหลัก ปัจจุบันครบกำหนดสัญญาเช่าที่ดินแล้วและบริษัทไม่ต่ออายุสัญญาเช่าที่ดิน

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 แห่งที่เปิดทำการไปแล้ว ปัจจุบันคงเหลือ 5 สาขา

ปี 2545 เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนเพิ่มบริเวณซอยทองหล่อ โดยมีท็อปส์มาร์เก็ตเป็นผู้เช่าหลักภายใต้ชื่อโครงการมาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ

ปี 2546 บริษัทได้เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนแห่งใหม่ ได้แก่โครงการมาร์เก็ตเพลส ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิเปลี่ยนชื่อเป็นโครงการมาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่ โดยมีท็อปส์มาร์เก็ตเป็นผู้เช่าหลัก และบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวจากเจ้าของที่ดินบริเวณทองหล่อซอย 15 และถนนแจ้งวัฒนะ เพื่อพัฒนาเป็นศูนย์การค้าในปีถัดไป

ปี 2547 บริษัทได้เปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่ 5 แห่ง ดังนี้ 1.ศูนย์การค้าแฟมมิลี เซ็นเตอร์ แจ้งวัฒนะ 2.ศูนย์สะดวกซื้อลาดพร้าวซอย 120 3.ศูนย์เมเจอร์ซีเนเพล็กซ์ ฉะเชิงเทรา 4.ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์เจ อเวนิวทองหล่อ ซอย 15 และ 5.ศูนย์การค้าปิยมรณีย์ เพลส สุขุมวิท 101/1

ปี 2548 บริษัทได้เปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่ จำนวน 3 แห่ง ได้แก่ 1.ศูนย์สะดวกซื้อ วังหิน 2.ศูนย์การค้าเพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ โดยเป็นศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง มีโรงภาพยนตร์ เมเจอร์ซีเนเพล็กซ์, 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 เซ็นเตอร์ดิอเวนิว แจ้งวัฒนะ 2.ศูนย์ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ ลา วิลลา พหลโยธิน และ 3.ศูนย์บันเทิง (Entertainment Center) เอสพลานาด รัชดาภิเษก โดยมีผู้เช่าหลักได้แก่ โรงภาพยนตร์เมเจอร์ซีเนเพล็กซ์, โรงละครรัชดาวัลย์ และ ท็อปส์มาร์เก็ต อีกทั้งในปี 2557 บริษัทได้จัดหาผู้เช่าหลักมาเพิ่มเติมในศูนย์การค้า ได้แก่ วี พิตเนซโซเซตส์ และ อาร์ท อิน พาราไดซ์ซึ่งเป็นพิพิธภัณฑ์รูปภาพ 3 มิติรายแรกในประเทศไทย

ปี 2550 บริษัทได้เปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่ 2 แห่ง ได้แก่ ศูนย์ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์พญา อเวนิว โดยมีผู้เช่าหลักได้แก่ โรงภาพยนตร์ เมเจอร์ซีเนเพล็กซ์, เมเจอร์ โบว์ล และวิลล่า มาร์เก็ต อีกทั้งในปี 2558 บริษัทได้เพิ่มผู้เช่าหลักอีก 1 ราย คือ Premium Outlet ซึ่งเป็นศูนย์รวมสินค้าแฟชั่นลดราคา ที่มีหลายสาขาทั่วประเทศ และศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center) เขาใหญ่ มาร์เก็ตวิลเลจ โดยมี เทสโก้ โลตัส เป็นผู้เช่าหลัก ซึ่งบริษัทได้ขายโครงการให้เทสโก้ โลตัสแล้วในปี 2552

ปี 2551 บริษัทได้เปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่ 2 แห่ง ได้แก่ ศูนย์การค้าชุมชน มาร์เก็ตเพลสนวมินทร์ (สุขาภิบาล 1) โดยมี บิ๊กซี-

มาร์เก็ต เป็นผู้เช่าหลัก และศูนย์ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ดิอเวนิวรัชโยธิน โดยมี วิลล่า มาร์เก็ต เป็นผู้เช่าหลัก

ปี 2552 บริษัทได้เปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่ ได้แก่ ศูนย์ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์นวมินทร์ซีต้อเวนิว บนถนนเกษตรา-นวมินทร์ โดยมี วิลล่า มาร์เก็ต เป็นผู้เช่าหลัก

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

ปี 2554 บริษัท ได้เปิดดำเนินการศูนย์การค้าแห่งใหม่ ได้แก่ ศูนย์ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์เฟสตีวัลวอลล์ ซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนขยายของโครงการ นวมินทร์ซีต้อเวนิว บนถนนเกษตรา-นวมินทร์และในเดือนพฤศจิกายนอีก 5 สโตร์ แห่งแรกในประเทศไทย 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 (IKEA Store), โรงภาพยนตร์เมเจอร์ซีเนเพล็กซ์, บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ , โฮมโปรและโรบินสัน เป็นผู้เช่าหลักคิดเป็นพื้นที่ให้เช่ารวมทั้งโครงการกว่า 180,000 ตารางเมตร

ปี 2556 บริษัทได้เป็นผู้บริหารศูนย์การค้า อิมเมจวิลเลจ ของมหาวิทยาลัยกรุงเทพ ซึ่งเปิดดำเนินการในเดือน เมษายน โดยมีผู้เช่าหลักคือ เซเวน-อีเลเว่น ปัจจุบันสัญญาบริหารศูนย์การค้าได้ครบกำหนดแล้วในปี 2558

ปี 2559 บริษัทได้ต่อสัญญาเช่าที่ดินของโครงการมาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ ระยะเวลา 20 ปีอีกทั้งในโครงการมาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่บริษัทได้ต่อสัญญาเช่าที่ดินและเช่าที่ดินเพิ่มอีก 1 แปลง ระยะเวลาเช่า 30 ปี เพื่อพัฒนารูปแบบศูนย์การค้าให้มีความทันสมัย ตอบสนองไลฟ์สไตล์ของชุมชนบริเวณนั้น และได้เริ่มก่อสร้างในไตรมาส 3 ปี 2559 ยิ่งไปกว่านั้น ในโครงการเมกา บางนา บริษัทได้เริ่มการก่อสร้างส่วนขยายและเพิ่มอาคารจอดรถบริเวณด้านหน้าโครงการเพื่อเพิ่มความหลากหลายของร้านอาหาร และเพิ่มจำนวนที่จอดรถให้ลูกค้ามีความสะดวกสบายมากยิ่งขึ้น

ปัจจุบัน บริษัท มีโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่ 22 โครงการ พื้นที่ให้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เป็นจำนวน 408,563 ตารางเมตร มีอัตราเช่าพื้นที่คิดเป็นร้อยละ 93 ของพื้นที่ และมีโครงการระหว่างก่อสร้าง 2 โครงการ ได้แก่ โครงการมาร์เกตเพลส นางลิ้นจี่และโครงการเมกา บางนาส่วนขยาย พื้นที่เช่าประมาณ 22,000 ตารางเมตร

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 ให้แก่บริษัทเมเจอร์ซีนิเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ในราคา 3.99 บาท และได้จัดสรรหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 142,499,935 หุ้น ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในสัดส่วน 1 หุ้นเดิม ต่อ 1.5 หุ้นใหม่ ในราคาหุ้นละ 1 บาท และบริษัทได้รับอนุมัติย้ายหลักทรัพย์จากตลาดหลักทรัพย์ MAI มาอยู่ใน SET เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2546

ปี 2548 บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ชนิดทยอยชำระคืน เงินต้น มูลค่ารวม 1,000 ล้านบาท อายุ 5 ปี ครอบคลุมถึงเดือน พ.ศ. 2553 โดยได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ BBB+ (tha) จากบริษัท ฟิทช์เรตติ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด

ปี 2549 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2549 อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจาก 424.12 ล้านบาท เป็น 533.95 ล้านบาท โดยจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม ในสัดส่วน 5 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นใหม่ เสนอขายราคาหุ้นละ 5 บาท บริษัทมีทุนจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระเป็น 508.94 ล้านบาท

ปี 2550 บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้มูลค่ารวมทั้งสิ้น 940 ล้านบาท อายุ 3 ปี ครอบคลุมถึงเดือนปี 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 ครอบคลุมถึงเดือนมีนาคม 2556 ด้วย

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

ปี 2555 บริษัทมีมติจ่ายหุ้นปันผลแก่ผู้ถือหุ้นเดิมในอัตรา 8: 1 เป็นจำนวนหุ้นทั้งสิ้น 130 ล้านหุ้น ทำให้ทุนจดทะเบียนของบริษัท เท่ากับ 1,169.86 ล้านบาท

ปี 2556 บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ มูลค่ารวม 1,450 ล้านบาท อายุ 3-4 ปี ครอบคลุมถึงเดือนปี 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 ล้านบาท

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

ปี 2559 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 มีมติอนุมัติการทำคำเสนอซื้อหุ้นบางส่วนของบริษัทฯ โดยบริษัท เมเจอร์ ซีนิเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) มีกำหนดระยะเวลาซื้อ 25 วันทำการตั้งแต่วันที่ 21 ธันวาคม 2559 ถึงวันที่ 26 มกราคม 2560 ซึ่งทางเมเจอร์ฯ ได้รายงานผลการซื้อหลักทรัพย์ในวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2560 จำนวน 5.4 ล้านหุ้น ทำให้เมเจอร์ฯ ถือหุ้นของบริษัททั้งสิ้น 447.57 ล้านหุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 25.19 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของกิจการ

โครงสร้างรายได้

รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าหลัก และ ผู้เช่ารายย่อยของบริษัท ปีพ.ศ. 2557-2559

ประเภทผู้เช่า	2557		2558		2559	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
1. ผู้เช่าหลัก	232.51	29.63%	195.42	26.73%	193.74	25.78%
2. ผู้เช่ารายย่อย	552.33	70.37%	535.82	73.27%	557.88	74.22%
รวม	784.84	100.00%	731.24	100.00%	751.61	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 Bangbon)	MaxValu Supermarket	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	7,206	73
2	มาร์เก็ตเพลส ประชาอุทิศ (Marketplace PrachaUtit)	MaxValu Supermarket	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	6,174	100
3	มาร์เก็ตเพลส สุขุมวิท 3 (Marketplace Sukaphiban 3)	Tops Market	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	6,725	95
4	มาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ (Marketplace Thonglo)	Tops Market	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	3,644	95
5	มาร์เก็ตเพลสนางลิ้นจี่ (Marketplace Nanglinchee)	Tops Market	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	2,877	100
6	ดิอเวนิว แจ้งวัฒนะ (The Avenue Chaeng Watthana)	Major Cineplex, Villa Market, Lemon Farm	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	21,031	94
7	ปิยมรย์ เพลส (Piyarom Place)	Tops Market	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	7,588	98
8	ฉะเชิงเทรา (Cha Choeng Sao)	Major Cineplex	ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center)	8,408	86
9	เจ อเวนิว (ทองหล่อ ซอย 15) J Avenue (Thonglo 15)	Villa Market	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	7,765	96
10	สยามฟิวเจอร์ ทาวน์ เซ็นเตอร์ 8 (วังหิน: Wanghin)	B-Quik	ศูนย์สะดวกซื้อ (Convenience Center)	535	100
11	ลาดพร้าว ซอย 120 (Ladprao 120)	Tesco Lotus Express	ศูนย์สะดวกซื้อ (Convenience Center)	643	84
12	บางแค (Bangkae)	Seacon Square	เช่าที่ดิน	364	100
13	เหม่งจ๋าย (Meng Jai)	B-Quik	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	465	100

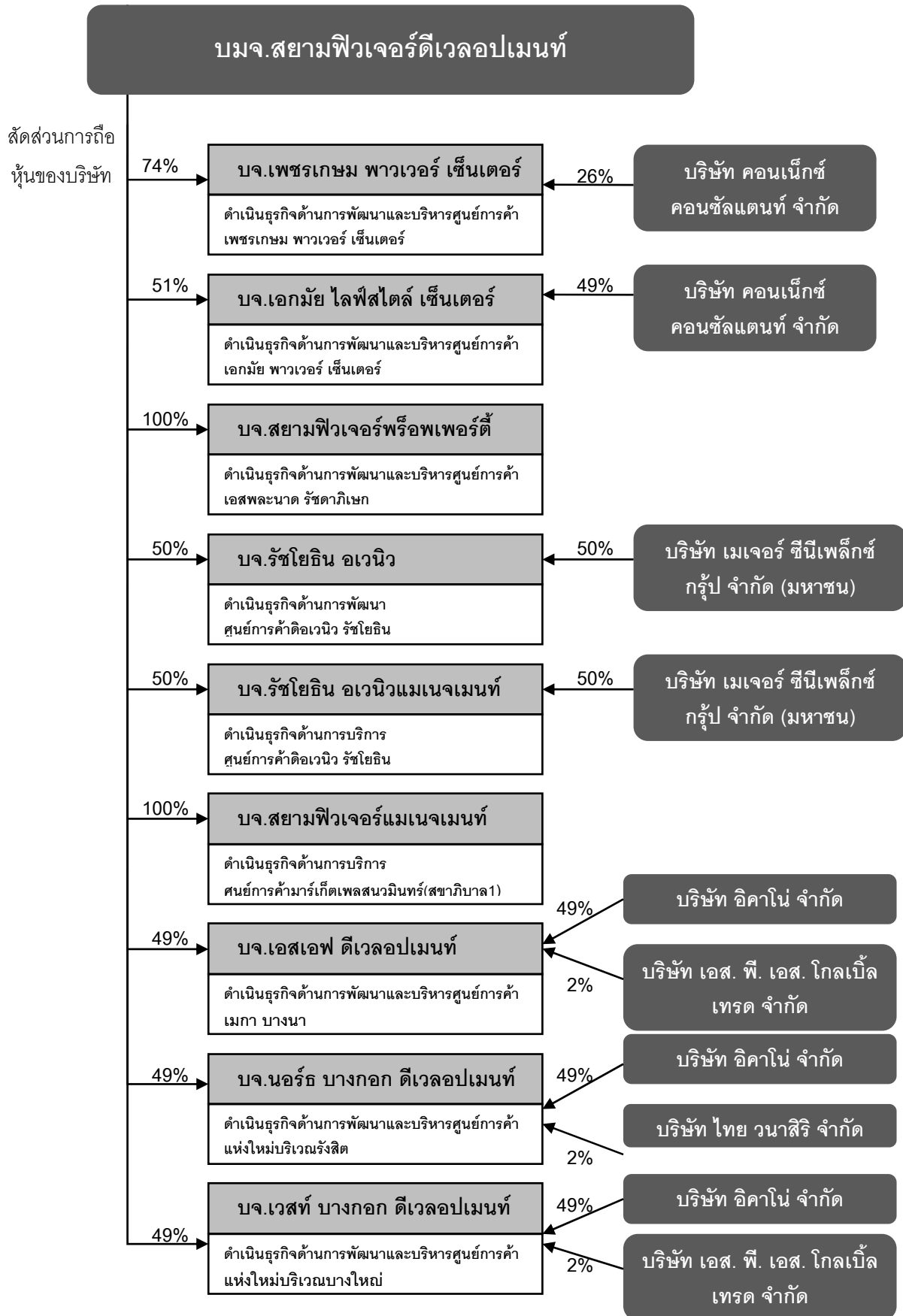
	ศูนย์การค้า Shopping Center	ผู้เช่าหลัก Anchor Tenants	รูปแบบ Type of Shopping Center	พื้นที่ให้เช่า(ตร.ม.) Gross Leasable Area (sq.m.)	อัตราการเช่าพื้นที่ (%) Occupancy Rate (%)
14	เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ (Petchkasem Power Center)	Big C, Major Cineplex, Makro Food Service, JJ One Market	ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center)	43,735	98
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	99
18	พัทยา อเวนิว (Pattaya Avenue)	Major Cineplex, Major Bowl, Villa Market, Premium Outlet	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	24,113	70
19	มาร์เก็ตเพลส nawamin (Marketplace Nawamin)	Big C Market	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	4,175	82
20	ดิอเวนิว รัชโยธิน (The Avenue Ratchayothin)	Villa Market	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	3,904	90
21	นวมินทร์ซิตี้ อเวนิว * (Nawamin City Avenue)	Villa Market, Bosch	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	15,566	90
22	เมกาบางนา (Mega bangna)	IKEA, Major Cineplex, Major Bowl, Sub-Zero Ice Skate, Big C, HomePro, Robinson	ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ (Super Regional Mall)	180,000	100
	รวม (Total)			408,563	93

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

โครงการลำดับที่ 13 เช่าพื้นที่โดยศูนย์บริการซ่อมและจำหน่ายอะไหล่รถยนต์ บี-คิววิค แต่เพียงผู้เดียว

*บริษัทได้รวมศูนย์การค้า นวมินทร์ซิตี้ อเวนิว และศูนย์การค้า เฟสดีเวลลอปส์ เป็นศูนย์การค้าแห่งเดียวกัน เพื่อความสะดวกในการบริหาร
ศูนย์การค้า

โครงสร้างการถือหุ้น



การตลาดและสภาวะการแข่งขัน

(ก) นโยบายตลาดของผลิตภัณฑ์หรือบริการที่สำคัญ

ทั้งนี้บริษัทได้แบ่งกลุ่มลูกค้าออกเป็น 2 กลุ่ม ได้แก่

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

กลุ่มผู้เช่ารายย่อย บริษัทมีกลุ่มผู้เช่ารายย่อยมากกว่า 700 ร้านค้า บริษัทคอยติดตามดูแลการค้าในธุรกิจของผู้เช่าอย่างสม่ำเสมอ รวมทั้งได้วิเคราะห์ศึกษาข้อมูลการตลาด เพื่อจัดส่วนผสมผู้เช่า (Tenant Mix) ของศูนย์การค้าให้มีความครบถ้วนเหมาะสม รวมทั้งการหาลูกค้ารายใหม่เข้ามาเช่าพื้นที่เพื่อสร้างความแปลกใหม่และเพิ่มความหลากหลายในแต่ละโครงการ

บริษัทได้จัดกิจกรรมพบปะลูกค้าของบริษัท เพื่อรับฟังความคิดเห็นของลูกค้าในสิ่งที่บริษัทจะต้องปรับปรุงแก้ไขเพิ่มเติม เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของร้านค้าและลูกค้าอย่างแท้จริง

นอกจากนี้บริษัทได้ทำการตลาดอย่างสม่ำเสมอ โดยมุ่งเน้นการให้ความสนับสนุนร้านค้าในโครงการ เพื่อเพิ่มยอดขายให้กับร้านค้าในศูนย์การค้าของบริษัท ฝ่ายการตลาดได้มองหากิจกรรมที่แปลกใหม่ ทันสมัย สร้างสรรค์ เพื่อสร้างประสบการณ์ที่ดีในการใช้บริการศูนย์การค้า

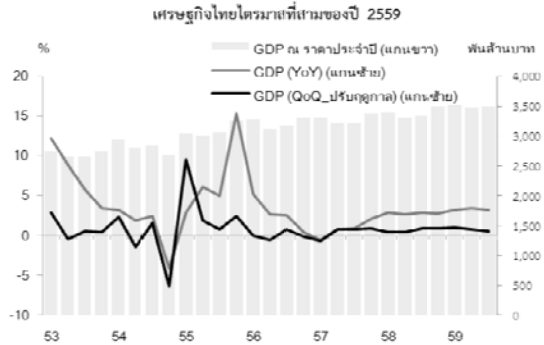
(ข) ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

สภาวะเศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สามของ ปี 59

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สามของปี 2559 ขยายตัวร้อยละ 3.2 ขยายตัวต่อเนื่องจากไตรมาสที่สอง ร้อยละ 0.6 รวม 9 เดือนแรกของปี 2559 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 3.3⁽¹⁾ เนื่องจากการใช้จ่ายภาคครัวเรือนและการลงทุนภาครัฐขยายตัวต่อเนื่อง รวมถึงการส่งออกบริการ ธุรกิจโรงแรมและภัตตาคาร ธุรกิจคมนาคมขนส่ง ภาคธุรกิจการก่อสร้าง ธุรกิจค้าปลีกค้าส่ง และอุตสาหกรรมขยายตัว ส่วนภาคการเกษตรกรรมกลับมาขยายตัวครั้งแรกในรอบแปดไตรมาส ในภาพรวมเศรษฐกิจไทยดีขึ้นในทิศทางที่ฟื้นตัวรัฐบาลจึงพิจารณาออกมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจ กระตุ้นการใช้

จ่ายทั้งในภาครัฐและเอกชน เช่น มาตรการช่วยเหลือประชาชนผู้มีรายได้น้อย มาตรการกระตุ้นการลงทุนขนาดเล็กของรัฐบาล มาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยว มาตรการการจับจ่ายใช้สอย เป็นต้น

ตารางแสดง ดัชนีเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สามของปี 2559

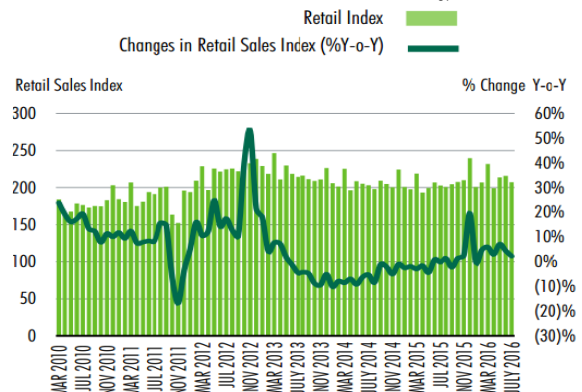


ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.)

ภาพรวมธุรกิจค้าปลีก

ด้วยสภาพเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวช้า ผู้บริโภคที่ความระมัดระวังการใช้จ่ายรวมทั้งกำลังซื้อของผู้บริโภคลดลงส่งผลให้ธุรกิจค้าปลีกมีอัตราการขยายตัวขึ้นเล็กน้อย ซึ่งสะท้อนดัชนียอดขายค้าปลีก ในเดือนกรกฎาคม 2559 ซึ่งปรับตัวขึ้นเพียงร้อยละ 2.21 เมื่อเปรียบเทียบกับปีที่แล้ว⁽¹⁾ อีกทั้งมีการแข่งขันในธุรกิจค้าปลีกที่สูงขึ้นทั้งในกรุงเทพและปริมณฑลในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ทำให้ผู้พัฒนาศูนย์การค้ามีความรอบคอบในการคัดเลือกทำเลที่ตั้งโครงการ และผู้พัฒนาศูนย์การค้าหลายรายได้ชะลอโครงการขนาดใหญ่ เช่น โครงการ Bangkok Mall Central M และ EmSphere เป็นต้น และเน้นการปรับปรุงศูนย์การค้าและปรับตำแหน่งทางการตลาดของศูนย์การค้า

ตารางแสดง ดัชนีการค้าปลีกไทย เดือนกรกฎาคม ปี 2559

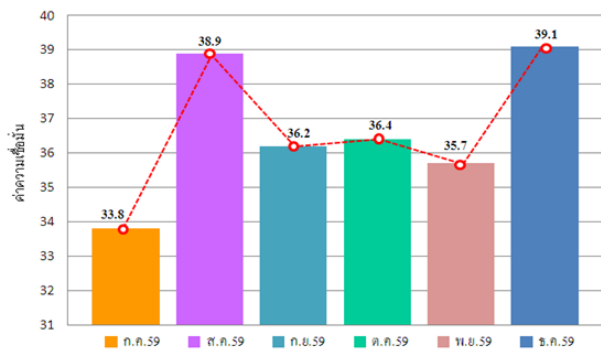


ที่มา : ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทยจำกัด

หมายเหตุ⁽¹⁾ ธนาคารแห่งประเทศไทย

ในไตรมาสที่สี่ รัฐบาลมีมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจมาตรการ การใช้จ่ายใช้สอย หรือ “ช้อปช่วยชาติ” ในช่วงวันที่ 14 – 31 ธันวาคม 2559 ได้ส่งผลบวกโดยตรงสู่ธุรกิจค้าปลีก ซึ่งสมาคมผู้ค้าปลีกไทยได้คาดการณ์ว่ามาตรการนี้ได้กระตุ้นการใช้จ่ายของ ผู้บริโภคและมีเม็ดเงินสะพัดประมาณ 22,500 ล้านบาท และจะ กระตุ้นภาคอุตสาหกรรมการค้าให้ขยายตัวร้อยละ 0.2 ดังจะเห็นได้ จากค่าดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค ในเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม 2559

ตารางแสดง ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค
เดือน กรกฎาคม – ธันวาคม 2559

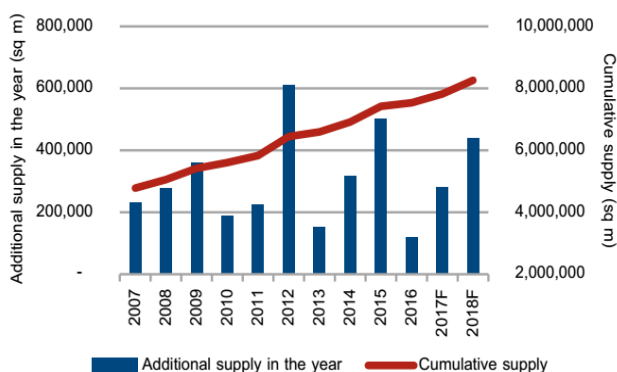


ที่มา : สำนักดัชนีเศรษฐกิจการค้า

อุปทาน

ในปี 2559 มีพื้นที่ค้าปลีกเพิ่มขึ้นประมาณ 119,000 ตารางเมตรซึ่งส่วนใหญ่เป็นโครงการคอมมูนิตี้มอลล์เช่น โครงการฮาปีโตะ ซึ่งมีพื้นที่ขายประมาณ 10,000 ตารางเมตร โครงการแจส เออเปิร์น ครีนครินทร์ ซึ่งมีพื้นที่ขายประมาณ 17,000 ตารางเมตร เป็นต้น ส่วนศูนย์การค้าขนาดใหญ่หลายแห่งมีแผนที่จะเปิดให้บริการ ในปี 2560 และ 2561 ซึ่งเพิ่มอุปทานในตลาดประมาณ 700,000 ตารางเมตร เช่น ห้างสรรพสินค้าทาคาชิมาย่า พื้นที่ประมาณ 36,000 ตารางเมตร ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของศูนย์การค้าไอคอนสยาม จะเปิดให้บริการ ในปี 2560

ตารางแสดง อุปทานสะสม ปี 2559

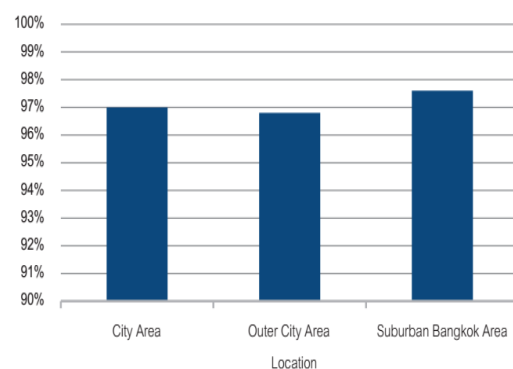


ที่มา : ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด

อุปสงค์

แม้ว่าสภาพเศรษฐกิจไม่ได้ดีตามที่รัฐบาลคาดการณ์ไว้ แต่อัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีกทุกทำเลในไตรมาสที่4พ.ศ.2559 ยังคงใกล้เคียงกับไตรมาสก่อนหน้าซึ่งสูงกว่าร้อยละ 96ในทุกทำเล โดยเฉพาะศูนย์การค้าที่มีชื่อเสียง เพราะความมีเอกลักษณ์และมีการบริหารจัดการที่ดี และพื้นที่เช่ารอบนอกกรุงเทพมหานครมีอัตราการเช่าสูงที่สุด เพราะสามารถดึงแบรนด์ที่มีชื่อเสียงเข้ามาเช่าพื้นที่ในโครงการได้

ตารางแสดง อัตราการเช่าเฉลี่ยของพื้นที่ค้าปลีกจำแนกตามทำเลที่ตั้งปี 2559



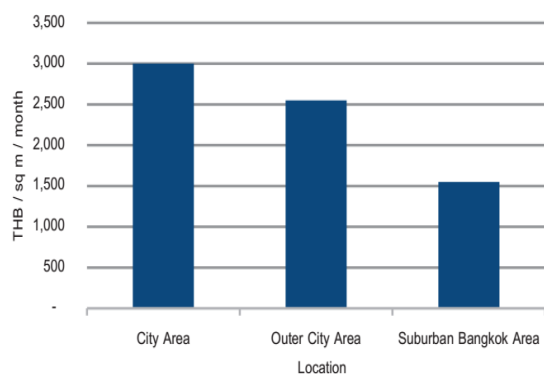
ที่มา : ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด

ค่าเช่า

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยในทุกทำเลของกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบใกล้เคียงกับค่าเช่าเฉลี่ยในไตรมาสก่อนหน้าส่วนพื้นที่เช่าในโครงการใหม่จะมีอัตราค่าเช่าที่สูงกว่า แม้ว่าจะอยู่ในทำเลเดียวกัน และหากโครงการตั้งอยู่ในเมืองและเชื่อมต่อกับสถานีรถไฟฟ้าก็มีอัตราค่าเช่าที่สูงขึ้น

ในปี 2560 คาดว่าอัตราค่าเช่าจะสูงขึ้นเล็กน้อย เนื่องจากแบรนด์ไทยและต่างชาติยังคงมีแผนขยายสาขาทั่วประเทศไทย

ตารางแสดง ค่าเช่าเฉลี่ยจำแนกตามทำเลที่ตั้ง ปี 2559



ที่มา : ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด

คาดการณ์ตลาดค้าปลีกในอนาคต

ในขณะที่สภาพธุรกิจค้าปลีกขยายตัวในอัตราต่ำ แต่การพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์กลับเติบโตขึ้นอย่างรวดเร็วในช่วงไม่กี่ปี และคาดว่าเติบโตอย่างมากในปี 2560 ทำให้ศูนย์การค้าต้องจัดโปรโมชั่น จัดกิจกรรมส่งเสริมการขายและแผนการตลาดต่างๆ เพื่อดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการที่ศูนย์การค้า รวมถึงทำการตลาดแบบออนไลน์เพื่อควบคู่กับการทำตลาดแบบออฟไลน์

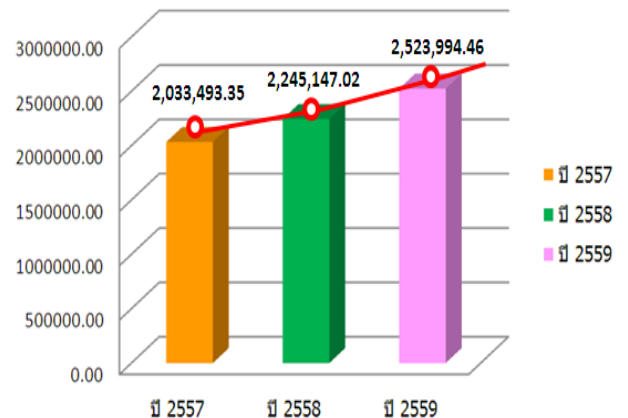
การมีช่องทางทางการขายสินค้าและบริการแบบออฟไลน์ หรือการมีหน้าร้าน ยังเป็นสิ่งสำคัญต่อสินค้าและบริการ หรือแบรนด์ เพราะเป็นการสร้างความเข้มแข็งให้กับภาพลักษณ์ สร้างช่องทางการจำหน่ายที่หลากหลาย สร้างความผูกพันสร้างความบันเทิงและประสบการณ์ให้กับผู้บริโภค จึงทำให้แบรนด์ไทยและแบรนด์ต่างชาติยังมีแผนการขยายสาขา ดังนั้นพื้นที่ที่เช่าร้านค้าปลีกยังคงเติบโตได้ แต่ผู้พัฒนาศูนย์การค้าจะต้องระมัดระวังในการพิจารณาที่ตั้งที่มีทำเลดี พัฒนาศูนย์การค้าให้มีคุณภาพ มีการบริหารจัดการศูนย์การค้าที่ดี และค่าเช่าที่เหมาะสม รวมทั้งจัดกิจกรรมการตลาดและจัดโปรโมชั่นต่างๆร่วมกับร้านค้าเพื่อดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาใช้บริการในศูนย์

ความท้าทาย: ธุรกิจค้าปลีกในยุคดิจิทัล

ปัจจุบันผู้บริโภคมีพฤติกรรมการใช้อินเทอร์เน็ตตลอดเวลาผ่านอุปกรณ์ต่างๆ มากขึ้น และในอนาคตคาดว่าจะกลุ่มคนรุ่นใหม่เติบโตขึ้นมากับเทคโนโลยีทางการสื่อสาร จะมีพฤติกรรมในการดำเนินชีวิตรวมถึงการพฤติกรรมในการบริโภคสินค้าและบริการเปลี่ยนแปลงไป ซึ่งจะส่งผลให้มีการทำธุรกรรมทางออนไลน์มากยิ่งขึ้นทั้งในประเทศและต่างประเทศ

ในประเทศไทย การซื้อสินค้าและบริการผ่านออนไลน์เป็นอีกหนึ่งช่องทางที่ผู้บริโภคสามารถเข้าถึงสินค้าและบริการได้สะดวกมากที่สุดช่องทางหนึ่ง ซึ่งเป็นช่องทางที่ได้รับความนิยมมากขึ้น และคาดการณ์ว่าในอนาคตจะได้รับความนิยมมากยิ่งขึ้นไปอีก ทั้งนี้จากมูลค่า E-commerce ที่นับรวมมูลค่า E-Auction เป็นมูลค่าทั้งสิ้นสูงถึงร้อยละ 2557 ล้านบาท ซึ่งมีอัตราเพิ่มขึ้นจากปี 2,245,147.02 และมีการคาดการณ์มูลค่า 10.41E-commerce ที่นับรวมมูลค่า E-Auction อยู่ที่ประมาณ 2,523,994.46 ล้านบาท ซึ่งมีอัตราเพิ่มขึ้นจากปี 2558 สูงถึงร้อยละ 12.42 ⁽¹⁾

ตารางแสดง มูลค่าพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ในประเทศไทย ปี 2557-2559



ที่มา : สำนักงานพัฒนาธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ (องค์การมหาชน)

หมายเหตุ

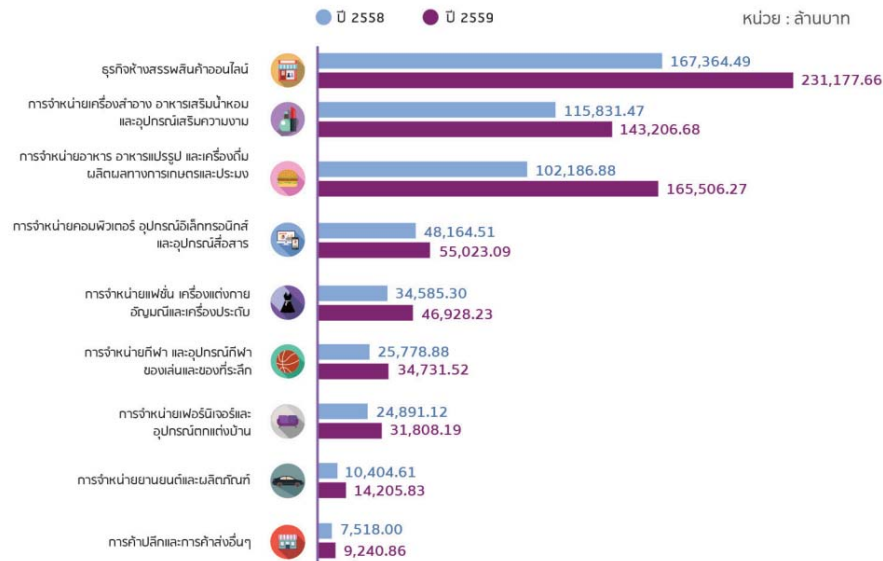
⁽¹⁾ รายงานผลการสำรวจมูลค่าพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ในประเทศไทย ปี 2559 สำนักงานพัฒนาธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ (องค์การมหาชน)

ภาคธุรกิจค้าปลีกเป็นอีกธุรกิจหนึ่งที่ได้นำเอาเทคโนโลยีอินเทอร์เน็ตมาปรับใช้ในการทำธุรกิจและการบริหารจัดการมากขึ้น เช่น การใช้ป้ายอิเล็กทรอนิกส์ (Radio Frequency Identification หรือ RFID) การค้าขายออนไลน์ (E-commerce) การซื้อสินค้าผ่านโมบายแอปพลิเคชัน (Mobile application) โซเชียลมีเดีย (Social Media) เป็นต้น ซึ่งช่วยเพิ่มช่องทางเข้าถึงสินค้าและบริการให้แก่ผู้บริโภคได้สะดวกและรวดเร็วที่สุด ทั้งนี้อัตราการเติบโตของมูลค่า E-commerce ในแต่ละกลุ่มสินค้าและบริการในช่วงปี 2558 – 2559 พบว่า สินค้าและบริการของอุตสาหกรรมการค้าปลีกและค้าส่งที่มีอัตราการเติบโตของมูลค่า E-commerce สูงสุด ได้แก่ การจำหน่ายอาหาร อาหารแปรรูปและเครื่องดื่ม ผลผลิตการเกษตรและการประมงสินค้ามีอัตราการเติบโตสูงถึงร้อยละ 61.96 รองลงมาคือ ธุรกิจห้างสรรพสินค้าออนไลน์ อัตราการเติบโตร้อยละ 38.13 และการจำหน่ายยานยนต์และผลิตภัณฑ์ มีอัตราเติบโตเป็นอันดับที่ 3 คิดเป็นร้อยละ 36.53 ⁽¹⁾

หมายเหตุ

⁽¹⁾ รายงานผลการสำรวจมูลค่าพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ในประเทศไทย ปี 2559 สำนักงานพัฒนาธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ (องค์การมหาชน)

ตารางแสดง มูลค่าพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ในประเทศไทย ปี 2558 และคาดการณ์ปี 2559
ของอุตสาหกรรมการค้าปลีกและค้าส่ง จำแนกตามประเภทสินค้าและบริการ



ที่มา : สำนักงานพัฒนาธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ (องค์การมหาชน)

เมื่อสังคมเปลี่ยนเข้าสู่ยุคดิจิทัล พฤติกรรมผู้บริโภคที่นิยมซื้อสินค้าและบริการออนไลน์ก็มีมูลค่าที่เติบโตขึ้นทุกปี จึงเป็นทั้งโอกาสและอุปสรรคในการดำเนินธุรกิจที่ผู้ประกอบการจะต้องปรับตัวและก้าวตามยุคให้ทัน อย่างเช่นผู้ประกอบการหลายรายที่เคยขายสินค้าและบริการแบบออฟไลน์อย่างเดียว ก็เพิ่มช่องทางการจำหน่ายสินค้าและบริการแบบออนไลน์ ในขณะที่ผู้ประกอบการหลายรายที่เคยขายสินค้าและบริการออนไลน์อย่างเดียวก็มีแผนเพิ่มช่องทางร้านค้าออฟไลน์ ซึ่งปัจจุบันเป็นการผสมผสานระหว่างการขายสินค้าออนไลน์และออฟไลน์

ปัจจัยความเสี่ยง

ความเสี่ยงจากการหาที่ดินเพื่อดำเนินการโครงการใหม่

เนื่องจากที่ดินเป็นปัจจัยหลักของบริษัทในการดำเนินธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า การจัดหาที่ดินในแต่ละบริเวณที่มีความเหมาะสมและมีความเป็นไปได้ในการดำเนินธุรกิจและทางการเงิน ไม่ใช่สามารถจะทำได้โดยง่าย และโดยเร็ว ในพื้นที่บางบริเวณอาจจะไม่มีที่ดินที่มีความเหมาะสมในการทำธุรกิจเหลืออยู่ไม่กี่แห่งเท่านั้น และในการจัดหาที่ดินจำเป็นต้องมีการเจรจาต่อรองกับเจ้าของที่ดินในการขอเช่าที่ดินระยะยาวหรือขอซื้อที่ดินซึ่งอาจจะใช้เวลา ความพยายาม และเทคนิคในการเจรจาพอสมควร โดยเฉพาะที่ดินที่มีเจ้าของหลายราย ความยากลำบากในการสรุปเงื่อนไขในสัญญาเช่าที่ดินหรือสัญญาซื้อขายที่ดินย่อมมีมากขึ้น

อย่างไรก็ตาม จากประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจมาหลายปี ทำให้ผู้บริหารของบริษัทมีทักษะ วิธีการ และเทคนิคในการติดต่อและเจรจาต่อรองกับเจ้าของที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพ และได้รับเงื่อนไขที่ดีในสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวของทุกโครงการ นอกเหนือจากนี้ บริษัทยังได้รับการแนะนำที่ดินจากผู้ค้าปลีกที่ต้องการเช่าพื้นที่ในโครงการใหม่ๆ ของบริษัท

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

ความเสี่ยงจากการแข่งขันทางธุรกิจ

ความเสี่ยงจากการแข่งขันทางธุรกิจในปัจจุบัน จะเกิดจากคู่แข่งโดยอ้อมซึ่งได้แก่ ผู้ค้าปลีกที่ดำเนินการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าเองโดยอาจจะมีการแข่งขันกับบริษัทในด้านการจัดหาที่ดิน การดึงดูดลูกค้าผู้บริโภค และการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ในกรณีที่มีการเปิดดำเนินการศูนย์การค้าในบริเวณที่ใกล้เคียงกันกับศูนย์การค้าของบริษัท อาจจะทำให้บริษัทมีความเสี่ยงเรื่องจำนวนผู้บริโภคที่ลดลง ทำให้มีผลกระทบต่อผลการดำเนินธุรกิจของผู้ค้าปลีกที่เช่าพื้นที่ของบริษัท ซึ่งอาจจะมีความกระทบต่ออัตราการเช่า และราคาเช่าและค่าบริการ แต่จากประสบการณ์ที่ผ่านมา เนื่องจากที่ตั้งโครงการของบริษัทตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ และพื้นที่ครอบคลุมกลุ่มผู้บริโภค (Coverage Area)¹ 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 กลุ่มดิสเคิสโตร์ โลตัส และ บิ๊กซี กลุ่มนี้มีแนวโน้มที่จะมุ่งเน้นทำธุรกิจโดยเฉพาะส่วนที่ตนถนัดซึ่งคือการค้าปลีกเท่านั้น ดังนั้นจึงมีโอกาสที่บริษัทสามารถจะเข้าไปตอบสนองความต้องการในการพัฒนาพื้นที่ได้ และจะเป็นผู้เช่าหลักที่มีศักยภาพของบริษัทต่อไป

หมายเหตุ

1 พื้นที่ครอบคลุมกลุ่มผู้บริโภค (Coverage Area) หมายถึง บริเวณที่เป็นที่อยู่ของผู้บริโภคที่เป็นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของร้านค้าปลีกในโครงการ

ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้เช่าหลักในศูนย์การค้าชุมชน

ในโครงการศูนย์การค้าชุมชนของบริษัทผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)¹จะเป็นสิ่งดึงดูดผู้เช่าร่วม (Co-Tenants)²เข้ามาเช่าพื้นที่ส่วนอื่นๆ 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 โรงเรียนกวดวิชาและโรงเรียนสอนดนตรี เป็นต้น

แม้ว่าในบางโครงการของบริษัทจะมีผู้เช่าเกือบเต็มโครงการ เหลือพื้นที่เพียงแค่ว่าบางห้องเท่านั้น 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.59	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	%
น้อยกว่า 5 ปี	42,216	11%
5 - 10 ปี	21,610	5%
มากกว่า 10 ปี	160,833	40%
บริษัทเป็นเจ้าของที่ดิน	183,904	45%
รวมพื้นที่ให้เช่า	408,563	100%

ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ ที่มีจำนวนจำกัด

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

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

ความเสี่ยงจากความล่าช้าในการชำระค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการของโครงการต่างๆ

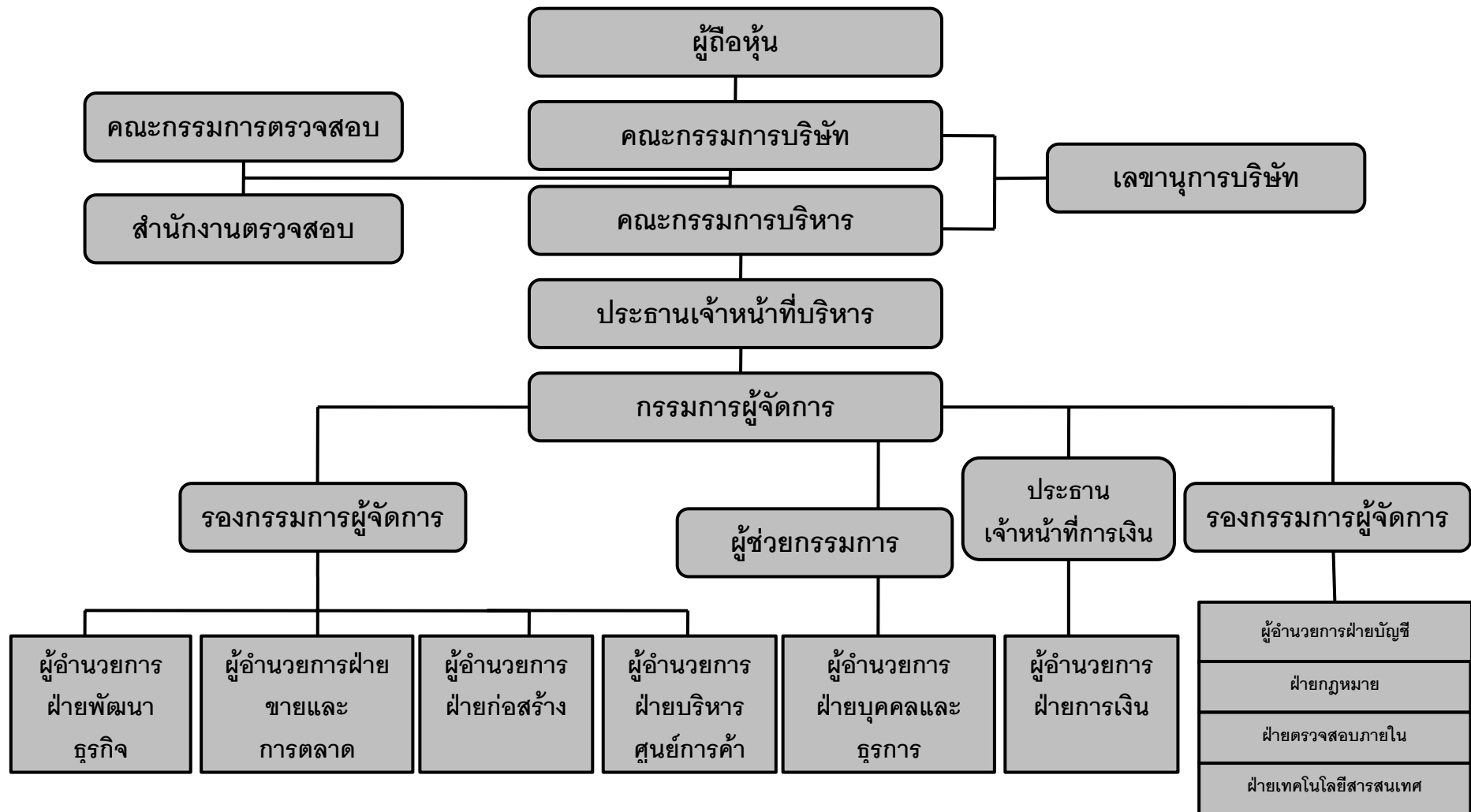
บริษัทมีรายได้หลักจากการให้เช่าพื้นที่โครงการ ดังนั้นหากผู้เช่าส่วนใหญ่ไม่สามารถชำระค่าเช่าและค่าบริการได้ตามกำหนดระยะเวลา อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทได้ อย่างไรก็ตามบริษัทได้ทำสัญญาเช่าระยะยาวกับกลุ่มลูกค้า โดยเฉพาะผู้เช่าหลัก โดยรับค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าจำนวนหนึ่ง ซึ่งทำให้ผู้เช่าหลักเหล่านี้มีภาระที่จะต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการส่วนที่เหลืออยู่ไม่มากนัก จึงลดความเสี่ยงที่ผู้เช่าหลักจะไม่ชำระค่าเช่าและค่าบริการได้ นอกจากนี้บริษัทจะติดตามดูแลการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าทั้งผู้เช่าหลักและผู้เช่ารายย่อยอย่างสม่ำเสมอ อีกทั้ง บริษัทยังมีเงินประกันการเช่าและบริการที่

ได้รับจากลูกค้าจำนวน 6-12 เดือน เพื่อลดความเสี่ยงที่เกิดความล่าช้าหรือค้างชำระค่าเช่าและค่าบริการ

ความเสี่ยงจากการดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้

ตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้ กำหนดให้บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ในอัตราส่วนไม่เกิน 1.5:1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) 0.16 เท่า ดังนั้นความเสี่ยงจากการดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ของบริษัทจึงอยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำ

โครงสร้างองค์กร



โครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการ

ผู้ถือหุ้น

กลุ่มผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก ที่มีชื่อปรากฏตามทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2559 มีดังต่อไปนี้

ชื่อผู้ถือหุ้น ¹		จำนวนหุ้น	สัดส่วนร้อยละ
1	บมจ.เมเจอร์ซีเนเพล็กซ์กรุ๊ป ²	422,191,283	24.89
2	LUCKY SECURITIES, INC. ³	143,661,366	8.09
3	นายณพพร วิฑูรชาติ	109,357,561	6.16
4	นายพงศ์กิจ สุทรพงศ์	102,345,154	5.76
5	นายสุทธิลักษณ์ จิราธิวัฒน์	78,090,600	4.40
6	MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC ³	59,000,000	3.32
7	นางสาวอาทิตย์ยา จันทระภา	42,308,886	2.38
8	นางเกศินี วิฑูรชาติ	31,000,000	1.74
9	นางสาวธัญจิรา พจน์เกษมสิน	26,092,352	1.47
10	นายอัศวิน จันทระภา	22,680,789	1.28
รวม		1,056,727,991	59.48
จำนวนหุ้นสามัญทั้งหมด		1,776,607,541	100.00

หมายเหตุ: 1 ผู้ถือหุ้นทั้ง 10 รายดังกล่าว ไม่มีความเกี่ยวข้องกันตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 258 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง) อย่างไรก็ดี ผู้ถือหุ้นหมายเลข 3 และ 8 มีความสัมพันธ์ในฐานะหลานและอา

- 2 บริษัท เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ได้ส่งบุคคลเข้าเป็นกรรมการ คือ นายวิชา พูลวรลักษณ์ นายวิวัฒน์ องค์กรวิสุทธิ และ นางสาวฐิตาภัสร์ อิศราพรพัฒน์
- 3 ไม่มีกรรมการ ผู้บริหาร หรือกลุ่มบริษัทในเครือของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ 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

สำหรับการพิจารณาการจ่ายเงินปันผลจากบริษัทย่อยซึ่งบริษัทถือหุ้นในอัตราเกินกว่าร้อยละ 50 ให้แก่บริษัท นั้นจะคำนึงถึง นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อยและ

ความต้องการใช้เงินสดของบริษัท และบริษัทย่อยเป็นสำคัญ เพื่อให้บริษัทสามารถจ่ายเงินปันผลได้ตามนโยบายข้างต้น

ทั้งนี้ นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อยที่จะจ่ายให้บริษัท หากบริษัทย่อยไม่มีโครงการที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้ว บริษัทย่อยมีนโยบายที่จะจ่ายเงินปันผลไม่ต่ำกว่าร้อยละ 60 ของกำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะกิจการในแต่ละงวดบัญชีหลังจากหักขาดทุนสะสมยกมาแล้ว (ถ้ามี)

ปี 2559 มีมติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2559 ที่ประชุมวันที่ 24 มีนาคม 2559 ให้อนุมัติจ่ายเงินปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.15 บาท

โครงสร้างการจัดการ

คณะกรรมการบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วย 3 ชุด โดยแบ่งออกได้ดังนี้

1. คณะกรรมการบริษัท
2. คณะกรรมการบริหาร
3. คณะกรรมการตรวจสอบ

1. คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการของบริษัทประกอบด้วยกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิจำนวน 12 ท่าน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 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	พลวรลักษณ์	กรรมการ
7. นายวีรวัฒน์	องค์วิญญู	กรรมการ
8. นางสาวฐิตาภัสร์	อิสราพรพัฒน์	กรรมการ
9. นางนันทิยา	มนตรวิต	ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
10. นางสไบทิพย์	สุนทรส	กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
11. นายเดช	บุลสุข	กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
12. นายชัย	จรุณนาภิบาล	กรรมการอิสระ

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 สำหรับพนักงานระดับผู้ช่วย กรรมการผู้จัดการขึ้นไป

2. คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารมีประกอบด้วยกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ 5 ท่าน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีดังนี้

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

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

(รายงานการประชุมครั้งที่ 1/2545 วันที่ 26 สิงหาคม 2545)

1. มีอำนาจสั่งการ วางแผน และดำเนินการของบริษัท ให้เป็นไปตามนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด
2. มีอำนาจอนุมัติเรื่องการลงทุนในโครงการใหม่
3. มีอำนาจอนุมัติค่าใช้จ่ายหรือการจ่ายเงินที่เกินอำนาจของฝ่ายจัดการ วงเงินเกิน 1,000,000 บาทต่อครั้ง
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 2559 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 2559 มีดังนี้

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

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (รายงานการประชุมครั้งที่ 1/2545 วันที่ 26 สิงหาคม 2545)

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

ยกเว้น การดำเนินการใดก็ตาม ข้อบังคับของบริษัท 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 ซึ่งทำหน้าที่ให้คำแนะนำด้านกฎหมายและบัญชีและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่คณะกรรมการจะต้องทราบและปฏิบัติหน้าที่ในการดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการ รวมทั้งประสานงานให้มีการปฏิบัติตามมติคณะกรรมการ

การประชุมคณะกรรมการบริษัท

ในปี 2556-2558 บริษัท มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท และแสดงจำนวนครั้งที่เข้าประชุมของกรรมการแต่ละท่าน ดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท	ตำแหน่ง	2557 (ประชุม 5 ครั้ง)	2558 (ประชุม 4 ครั้ง)	2559 (ประชุม 5 ครั้ง)
นายอรอนพจน์พรประภา	ประธานกรรมการ	5	4	4
นายพงศ์กิจสุทธพงศ์	รองประธานกรรมการ	4	4	4
นายณพพรวิฑูรชาติ	กรรมการ	5	4	5
นายสมนึกภพจน์เกษมสิน	กรรมการ	5	4	5
นายกิตติพันธ์ สำนวณผล	กรรมการ	5	4	5
นายวิชาพลวรลักษณ์	กรรมการ	5	4	4
นายวีรวัฒน์วงศ์วาลัญญ์	กรรมการ	5	4	4
นางสาวฐิตาภรณ์ อิศราพรพัฒน์	กรรมการ	5	4	5
นายชัยจรุญธนาภิบาล	กรรมการอิสระ	5	4	5
นางนันทิยามนตรีวิธ	ประธานกรรมการ ตรวจสอบและ กรรมการอิสระ	5	4	4
นายเดชบุลสุข	กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ	5	3	4
นางสไบทิพย์สุนทรส	กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ	5	4	5
นางสาวพรทิพา รุจิไพโรจน์*	กรรมการ	-	1	-
นางจิตธาดา เปาอินทร์*	กรรมการ	-	1	-
นางพรรณรวิ ผ่องพันธ์*	กรรมการ	-	1	-

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

การสรรหากรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการของบริษัททำหน้าที่เป็นคณะกรรมการสรรหา โดยในการคัดเลือกบุคคลที่จะได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ จะพิจารณาจากคุณสมบัติความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ และเวลาที่จะเข้าร่วมประชุมกับคณะกรรมการบริษัทโดยสม่ำเสมอ ทั้งนี้ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการโดยใช้เสียงข้างมากตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

- (1) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งๆ จะมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
- (2) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งๆ จะใช้คะแนนเสียงที่ตนมีอยู่ทั้งหมดตาม
 - (1) เพื่อเลือกตั้งบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการ

ก็ได้ แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้กรรมการคนใดมากหรือน้อยกว่ากรรมการคนอื่น ๆ 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 813,000 บาท

(2) ค่าบริการอื่น (non-audit fee)

บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีการจ่ายค่าตอบแทนของงานบริการอื่น ในรอบปีที่ผ่านมาหรือในอนาคตอันเกิดจากการตกลงที่ยังให้บริการไม่แล้วเสร็จในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา

รายละเอียดเกี่ยวกับคณะกรรมการและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท

1. นายอรณพ จันทรประภา • อายุ 69 ปี • สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 0.29

ตำแหน่ง	ประธานกรรมการ • กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท บริหารธุรกิจ East Texas State University, USA. ปริญญาตรี บัณฑิตบัณฑิต คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ประกาศนียบัตร หลักสูตร Role of the Chairman (RCP) ปี 2547 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
ประสบการณ์ในการทำงาน	<p>2545 – ปัจจุบัน: ประธานกรรมการ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า</p> <p>2539– 2541: รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท ไทยเทเลโฟนแอนด์เทเลคอมมิวนิเคชั่น จำกัด (มหาชน)</p> <p>2533 – 2536: กรรมการผู้จัดการ บริษัท อินเทอร์เน็ตเนชั่นเนล เอนจิเนียริง จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโทรคมนาคม เครือซีเมนต์ไทย</p> <p>2523 – 2533: ผู้อำนวยการฝ่ายปฏิบัติการ บริษัท ปูนซีเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน) ธุรกิจวัสดุก่อสร้างและตกแต่ง</p> <p>กรรมการผู้จัดการ บริษัท เอส ซี ที คอมพิวเตอร์ จำกัด ธุรกิจคอมพิวเตอร์</p> <p>กรรมการผู้จัดการ บริษัท แพคเกจฟลายส จำกัด ธุรกิจเครื่องจักรกลหนัก</p> <p>ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและหนี้สิน, ผู้จัดการฝ่ายการค้า 2, ผู้จัดการฝ่ายการเงิน</p> <p>บริษัท คำสากกลซีเมนต์ไทย จำกัด ธุรกิจอุตสาหกรรมก่อสร้างและวัสดุก่อสร้าง</p>

2. นายพงศ์กิจ สุทธพงศ์ • อายุ 57 ปี • สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 6.76

ตำแหน่ง	รองประธานกรรมการ • กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท บริหารธุรกิจสาขาการตลาด สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (NIDA) ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ สาขาวิศวกรรมอุตสาหการ มหาวิทยาลัยขอนแก่น ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 35 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย (IOD) หลักสูตรการเมืองการปกครองในระบอบประชาธิปไตยสำหรับผู้บริหารระดับสูง (ปปร.) รุ่นที่ 9 สถาบันพระปกเกล้า ปี 2548 หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักรภาครัฐร่วมเอกชน (ปรอ.รุ่นที่ 19) วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร สถาบันวิชาการป้องกันประเทศ ปี 2549
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 ซาปينا ฟาร์อีสท์ จำกัด ธุรกิจชุดชั้นใน</p>

3. นายนพพร วิทยุชาติ • อายุ 52 ปี • สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 6.18

ตำแหน่ง	กรรมการ • ประธานกรรมการบริหาร • วิชาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร • กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> • ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร สาขาคอมพิวเตอร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง • ประกาศนียบัตรหลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 70 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ปี 2548 • หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง (CMA) รุ่นที่ 8 สถาบันวิทยาการตลาดทุน (วตท.) ปี 2552 • หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง ด้านการค้าและพาณิชย์ (TEPCoT) รุ่นที่ 3 สถาบันวิทยาการการค้า ปี 2553 • หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง ด้านการบริหารงานพัฒนาเมือง (มหานคร) รุ่นที่ 1 สถาบันพัฒนาเมือง ปี 2554 • หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักรภาครัฐร่วมเอกชน (ปรอ.รุ่นที่55) วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร สถาบันวิชาการป้องกันประเทศ ปี 2555 • หลักสูตรนักบริหารระดับสูงด้านการพัฒนาธุรกิจอุตสาหกรรมและการลงทุน (วออ. รุ่นที่1) สถาบันวิทยาการธุรกิจและอุตสาหกรรม ปี 2556 • หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงด้านวิทยาการพลังงาน รุ่นที่ 6 (วพน. รุ่นที่ 6) สถาบันวิทยาการพลังงาน ปี 2558 • หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงด้านวิทยาการประกันภัยระดับสูง (วปส. รุ่นที่ 6) ปี 2559
ประสบการณ์ในการทำงาน	<ul style="list-style-type: none"> • 2537 – ปัจจุบัน: กรรมการและประธานกรรมการบริหาร บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า • 2537 – ปัจจุบัน: ผู้จัดการทั่วไป บริษัท เสี่ยงสมบูรณ์ จำกัด ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ • 2533 – ปัจจุบัน: กรรมการผู้บริหาร บริษัท วิทยุโฮลดิ้ง จำกัด ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ • 2530 – 2533: วิศวกร บริษัท เอส ซี ที คอมพิวเตอร์ จำกัด ธุรกิจคอมพิวเตอร์

4. นายสมนึก พจน์เกษมสิน • อายุ 59 ปี • สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 0.20

ตำแหน่ง	กรรมการ • กรรมการบริหาร • กรรมการผู้จัดการ • กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> • ปริญญาโท บัณฑิตมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ • ปริญญาตรี บัณฑิตบัณฑิต คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย • ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) ปี 2548 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
ประสบการณ์ในการทำงาน	<ul style="list-style-type: none"> • 2545 – ปัจจุบัน: กรรมการ กรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า • 2544 – 2545: Corporate Services Group Director บริษัท โมทีเวชั่นเอเชีย (ประเทศไทย) จำกัด ธุรกิจบริการด้านส่งเสริมการตลาด • 2534– 2542: ผู้ช่วยกรรมการผู้อำนวยการสายบริหารภายใน บริษัท อินเทอร์เน็ตเอ็นเนต เอ็นจีเนียริง จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโทรคมนาคม • 2531 – 2534: ผู้จัดการฝ่ายการเงิน บริษัท โรงงานทอผ้า กรุงเทพ จำกัด ธุรกิจสิ่งทอ • 2528 – 2531: นักบัญชีต้นทุน บริษัท แหลมทองสหการ จำกัดธุรกิจการเกษตร • 2523 – 2528: ผู้ตรวจบัญชีอาวุโส บริษัท เอสซีวี ฒ กลาง จำกัด ธุรกิจตรวจสอบบัญชี

5. นายกิตตินันท์ สารวจรวมผล • อายุ 54 ปี • สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 0

ตำแหน่ง	กรรมการ • กรรมการบริหาร • ประธานเจ้าหน้าที่การเงิน • กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท สาขาการเงิน สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจ ศศินทร์ แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปริญญาตรี สาขา Computer Science, Boston University, Massachusetts, USA. ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) ปี 2547 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
ประสบการณ์ในการทำงาน	<p>• 2552 – ปัจจุบัน: กรรมการ กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่การเงิน บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า</p> <p>• 2548 – 2551 : Director of Research, Hunters Investments ธุรกิจกองทุน</p> <p>• 2547 – 2548: ที่ปรึกษา บริษัท หาดทิพย์ จำกัด (มหาชน)</p> <p>• 2546 – 2547 : ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการลงทุน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด</p> <p>• 2545 – 2546 : รองกรรมการผู้จัดการบริษัทหลักทรัพย์ ไทยพาณิชย์ จำกัด</p> <p>• 2540 – 2545 : Head of Thailand Research Thailand / Indonesia / Philippines Strategist Vice President / Senior Analyst, Salomon Smith Barney ธุรกิจที่ปรึกษาทางการเงิน</p>

6. นายวิชา พูลวรลักษณ์ • อายุ 53 ปี • สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 0

ตำแหน่ง	กรรมการ • กรรมการบริหาร
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท บริหารธุรกิจบัณฑิต มหาวิทยาลัยนานาชาติ ชานดิเอโก, USA. ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ประสบการณ์ในการทำงาน	<p>• 2546 – ปัจจุบัน: กรรมการและกรรมการบริหาร บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า</p> <p>• 2555– ปัจจุบัน: ประธานกรรมการบริหาร มูลนิธิ เมเจอร์ แคร์</p> <p>• 2538 – ปัจจุบัน: กรรมการและประธานกรรมการบริหาร บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโรงภาพยนตร์และโบว์ลิง</p>

7. นายวิวัฒน์ องค์กรวิญญู • อายุ 46 ปี • สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 0.03

ตำแหน่ง	กรรมการ
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต. Boston University, USA. ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) ปี 2547 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
ประสบการณ์ในการทำงาน	<p>• 2546 – ปัจจุบัน: กรรมการ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า</p> <p>• 2545 – ปัจจุบัน: กรรมการและกรรมการบริหาร บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโรงภาพยนตร์และโบว์ลิง</p> <p>• 2554 – ปัจจุบัน: ประธานกรรมการบริหาร บริษัท ไอศกรีม จำกัด โรงแรม โซฟีเทล โซ แบงคอก ธุรกิจโรงแรม</p> <p>• 2554– ปัจจุบัน: ประธานกรรมการบริหาร บริษัท วีรันดา รีสอร์ทแอนด์สปา จำกัด โรงแรมวีรันดา-รีสอร์ทแอนด์สปา หัวหิน, โรงแรมวีรันดา เชียงใหม่ เดอะไฮ รีสอร์ทธุรกิจโรงแรม</p> <p>• 2554– ปัจจุบัน: ประธานกรรมการบริหาร บริษัท วีรันดา บีช พัทยา จำกัด โรงแรมวีรันดา รีสอร์ท พัทยา ธุรกิจโรงแรม</p>

8. นางสาวจิตาภัสร์ อิศราพรพัฒน์ • อายุ 48 ปี • สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 0

ตำแหน่ง	กรรมการ • กรรมการบริหาร
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ สาขาบัญชี มหาวิทยาลัยรามคำแหง ประกาศนียบัตรหลักสูตร Director Certification Program (DCP 148/2554) ปี 2554 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
ประสบการณ์ในการทำงาน	<ul style="list-style-type: none"> 2556- ปัจจุบัน: กรรมการ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า 2556 - ปัจจุบัน รองประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชีและการเงิน บริษัท เมเจอร์ซินีเพล็กซ์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโรงภาพยนตร์และโบว์ลิง 2558 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เมเจอร์ โบว์ลิงกรุ๊ป จำกัด 2556- ปัจจุบัน: กรรมการ บริษัท เอ็มพิคเจอร์ส จำกัด 2556- ปัจจุบัน: กรรมการ บริษัท เอ็ม วี ดี จำกัด 2556- ปัจจุบัน: กรรมการ บริษัท เอ็มเทอร์รี่ไนน์ จำกัด 2555 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เค อารีน่า จำกัด 2555 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เอ็มพิคเจอร์ส เอ็นเตอร์เทนเมนท์ จำกัด (มหาชน) 2554 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไทยทิกเก็ตเมเจอร์ จำกัด 2554 - ปัจจุบัน: กรรมการ บริษัท ทาเลนส์วัน จำกัด 2554 - ปัจจุบัน: กรรมการ บริษัท อีจิว เอ็นเตอร์เทนเมนท์ จำกัด (มหาชน) 2552-2556: ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน บริษัท เมเจอร์ซินีเพล็กซ์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) 2553 -2552: ผู้จัดการฝ่ายบัญชี บริษัท วิคแอนด์ยูคลันด์ จำกัด (มหาชน)

9. นางนันทิยา มนต์วิวัฒน์ • อายุ 69 ปี • สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 0.29

ตำแหน่ง	ประธานกรรมการตรวจสอบ • กรรมการอิสระ
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท สาขาคณิตศาสตร์ปรักันภย University of Manitoba, Canada ปริญญาตรี สาขาสถิติ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Certification Program (DCP) ปี 2543 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ประกาศนียบัตร หลักสูตร Audit Committee Program (ACP) ปี 2548 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
ประสบการณ์ในการทำงาน	<ul style="list-style-type: none"> 2546 - ปัจจุบัน: ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า 2551 - ปัจจุบัน: กรรมการ บริษัท ไทยสมุทร แอสเซท จำกัด 2550 - ปัจจุบัน: ประธานกรรมการ บริษัท รักษาความปลอดภัย เมืองไทยแมนเนจเม้นท์ จำกัด 2550 -2558: กรรมการ บริษัท เมืองไทย เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) 2547 - 2551: ที่ปรึกษากรรมการผู้จัดการ บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด ธุรกิจประกันชีวิต 2543 - 2546: กรรมการรองกรรมการผู้จัดการอาวุโส บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด ธุรกิจประกันชีวิต 2542 - 2551: กรรมการ บริษัท เมืองไทยประกันภย จำกัด (มหาชน) ธุรกิจประกันวินาศภย 2542 - 2547: กรรมการ บริษัท เมืองไทย โฮลดิ้ง จำกัด

10. นางสาวไบทิตย์ สุนทรส • อายุ 69ปี • สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 0.07

ตำแหน่ง	กรรมการตรวจสอบ • กรรมการอิสระ
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> • ปริญญาตรี บัณฑิตบัณฑิต คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย • ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) ปี 2548 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัท ไทย (IOD) • ประกาศนียบัตร หลักสูตร Audit Committee Program (ACP) ปี 2548 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
ประสบการณ์ในการทำงาน	<p>• 2546 – ปัจจุบัน: กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า</p> <p>• 2552 – 2559: กรรมการอิสระ บริษัทฮั่วเซ่งเฮง โกลด์ฟิวเจอร์ส จำกัด ธุรกิจซื้อ-ขาย ทองคำล่วงหน้า</p> <p>• 2546 – 2549: เจ้าหน้าที่คณะทำงาน มูลนิธิทิสโก้ เพื่อการกุศล</p> <p>• 2544 – 2545: ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส ฝ่ายบริการแก่บริษัทหลักทรัพย์สิน บริษัทเงินทุนทิสโก้ จำกัด (มหาชน)</p> <p>• 2540 – 2544: ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส ฝ่ายการเงิน บริษัทเงินทุนทิสโก้ จำกัด (มหาชน)</p>

11. นายเคช บูลสุข • อายุ 66ปี • สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 0.15

ตำแหน่ง	กรรมการตรวจสอบ • กรรมการอิสระ
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> • ปริญญาตรี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ • ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) ปี 2547 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
ประสบการณ์ในการทำงาน	<p>• 2547 – ปัจจุบัน: กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า</p> <p>• 2544 – ปัจจุบัน: กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ บริษัท อีออน ธนสินทรัพย์ (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)</p> <p>• 2547 – ปัจจุบัน: ประธานกรรมการบริหาร บริษัท ซีซีซี บิซิเนส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด</p> <p>• 2547 – ปัจจุบัน: กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ บริษัท ดี เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)</p> <p>• 2554 – ปัจจุบัน: กรรมการอิสระ บริษัท ปทุมไรซ์มิลแอนด์แกรนารี จำกัด (มหาชน)</p> <p>• 2554 – 2558: ประธานกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน บริษัท จีเอ็มเอ็ม แกรมมี่ จำกัด (มหาชน)</p> <p>• 2545 – 2558: กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ บริษัท จีเอ็มเอ็ม แกรมมี่ จำกัด (มหาชน)</p> <p>• 2545 – 2556: กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ บริษัท เจมาร์ท จำกัด (มหาชน)</p> <p>• 2549 – 2552: ที่ปรึกษา คณะกรรมการบริษัท บริษัท เพชรเดนทีเบเกอร์ จำกัด (มหาชน)</p> <p>• 2545 – 2552: กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ บริษัท จีเอ็มเอ็ม มีเดีย จำกัด (มหาชน)</p> <p>• 2547 – 2549: ประธานกิตติมศักดิ์ บริษัท แมคไทย จำกัด (แมคโดนัลด์ประเทศไทย) ธุรกิจอาหาร Fast Food</p> <p>• 2544 – 2549: ประธาน มูลนิธิ โรนัลด์ แมคโดนัลด์ เฮาส์</p> <p>• 2527 – 2547: ผู้ก่อตั้ง และประธานกรรมการ บริษัท แมคไทย จำกัด (แมคโดนัลด์ประเทศไทย) ธุรกิจอาหาร Fast Food</p>

12. นายชัย จรุงธนาภิบาล • อายุ 62 ปี • สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 0

ตำแหน่ง	กรรมการอิสระ
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> • บัณฑิตมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ • บัณฑิตบัณฑิต คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย • ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Certification Program (DCP) ปี 2546 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) • ประกาศนียบัตร หลักสูตร Audit Committee Program (ACP) ปี 2548 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
ประสบการณ์ในการทำงาน	<ul style="list-style-type: none"> • 2546 – ปัจจุบัน: กรรมการอิสระ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า • 2545 – ปัจจุบัน: กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโรงภาพยนตร์และโบว์ลิง • 2550 – ปัจจุบัน: กรรมการอิสระกรรมการตรวจสอบและกรรมการบริหารความเสี่ยง บริษัท อาหารสยาม จำกัด (มหาชน) ธุรกิจผลิตผลไม้กระป๋องเพื่อการส่งออก • 2549 – ปัจจุบัน: กรรมการอิสระกรรมการตรวจสอบและประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง บริษัท โออิชิ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจเครื่องดื่มและร้านอาหาร • 2557 – ปัจจุบัน: ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบบริษัท คำเหล็กไทย จำกัด (มหาชน) ธุรกิจศูนย์บริการเหล็ก • 2543 – ปัจจุบัน: กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท ทีเอ็มพีซีชั่น จำกัด (มหาชน) ธุรกิจผลิตวงจรไฟฟ้า • 2523 – 2540: กรรมการบริหารและประธานเจ้าหน้าที่การเงิน กลุ่มบริษัท ไมเนอร์

หมายเหตุ

ไม่มีความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหารแต่ละท่าน

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทได้นับรวมหุ้นของคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะด้วย ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น วันที่ 30 ธันวาคม 2559

รายละเอียดเกี่ยวกับคณะผู้บริหาร

1. นายนพพร วิฑูรชาติ • อายุ 52 ปี

ตามที่ปรากฏในรายละเอียดเกี่ยวกับคณะกรรมการบริษัท

2. นายสมนึก พจน์เกษมสิน • อายุ 59 ปี

ตามที่ปรากฏในรายละเอียดเกี่ยวกับคณะกรรมการบริษัท

3. นายกิตตินันท์ สรรพจรวมผล • อายุ 54 ปี

ตามที่ปรากฏในรายละเอียดเกี่ยวกับคณะกรรมการบริษัท

4. นางสาวพรทิพา รุจิไพโรจน์ • อายุ 53 ปี

ตำแหน่ง เลขานุการบริษัท • รองกรรมการผู้จัดการ

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

ประสบการณ์ในการทำงาน • 2547 – ปัจจุบัน: รองกรรมการผู้จัดการ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)
ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
• 2534 – 2547: ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส บริษัท อินเทอร์เน็ตเอ็นเนชันเนลเอนจิเนียริง จำกัด (มหาชน)
ธุรกิจโทรคมนาคม
• 2531 – 2534: ผู้ช่วยผู้ตรวจสอบบัญชีอาวุโส บริษัท ดีลรอยท์ฟู้ดโรมาทส์ ไทยแลนด์ จำกัด
ธุรกิจตรวจสอบบัญชี

รายงานการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

คณะกรรมการบริษัทได้ตระหนักถึงบทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบ ตามข้อพึงปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการบริษัทจดทะเบียน (Code of Best Practices) เพื่อให้การดำเนินงานขององค์กรเกิดความโปร่งใสในการปฏิบัติงานและเพิ่มความน่าเชื่อถือต่อองค์กรให้เป็นไปตามหลักมาตรฐานสากล ตลอดจนเพิ่มความสามารถในการเติบโตอย่างมั่นคงของบริษัท คณะกรรมการบริษัทจึงได้นำเอาแบบประเมินตนเอง เรื่องการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีมาใช้เป็นเครื่องมือในการพัฒนาระบบการกำกับดูแลกิจการของบริษัทให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Governance) ที่กำหนดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัทได้กำหนดแนวทาง นโยบายและวิธีการปฏิบัติงานที่สอดคล้องกับองค์กร แบ่งออกเป็น 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 2559 ให้แก่ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าก่อนวันประชุม 14 วัน รวมทั้งได้เผยแพร่ข้อมูลประกอบวาระการประชุมผู้ถือหุ้นล่วงหน้าทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทก่อนจัดส่งเอกสาร เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีเวลาเพียงพอในการพิจารณาวาระการประชุมและข้อมูลประกอบการประชุมโดยมี

ข้อมูลเหมือนกับข้อมูลในรูปแบบเอกสารที่บริษัทจะจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นซึ่งเปิดเผยข้อมูลดังต่อไปนี้

1. หนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2559
2. เอกสารแนบ 1 รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2558
3. เอกสารแนบ 2 รายงานประจำปี 2558
4. เอกสารแนบ 3 รายละเอียดการตั้งสำรองตามกฎหมายสำหรับผลการดำเนินงานและการจ่ายเงินปันผลประจำปี 2558
5. เอกสารแนบ 4 รายละเอียดการเลือกตั้งกรรมการทดแทนผู้ที่ออกจากตำแหน่งตามวาระและแต่งตั้งกรรมการใหม่
6. เอกสารแนบ 5 รายละเอียดคำตอบแทนกรรมการ
7. เอกสารแนบ 6 รายละเอียดเกี่ยวกับการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีประจำปี 2559 และกำหนดค่าสอบบัญชี
8. ข้อมูลประวัติกรรมการอิสระผู้มอบฉันทะ
9. แบบหนังสือมอบฉันทะ แบบ ก
10. แบบหนังสือมอบฉันทะ แบบ ข
11. แบบหนังสือมอบฉันทะ แบบ ค
12. หลักฐานแสดงสิทธิเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น
13. ข้อบังคับบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้น
14. แผนที่ตั้งสถานที่ประชุม

- การจัดส่งเอกสารสารสนเทศให้แก่ผู้ถือหุ้นทราบเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงมีการแจ้งข่าวสารของบริษัทผ่านระบบ Set Portal ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

- เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง สามารถมอบฉันทะให้กรรมการอิสระหรือบุคคลใดๆ เข้าร่วมประชุมแทนตนโดยใช้หนังสือมอบฉันทะที่บริษัทได้จัดส่งไปพร้อมกับหนังสือบอกกล่าวเชิญประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งทางบริษัทได้แนบเอกสารหรือหลักฐานที่ผู้เข้าร่วมประชุมต้องแสดงก่อนเข้าร่วมประชุม พร้อมทั้งข้อมูลของกรรมการอิสระที่บริษัทกำหนดให้เป็นผู้รับมอบฉันทะ โดยผู้ถือหุ้นสามารถดาวน์โหลดแบบหนังสือมอบฉันทะผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทได้ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ

การดำเนินการในวันประชุมผู้ถือหุ้น

1. การอำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหุ้นในการใช้สิทธิ

- ในวันประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทได้อำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะของผู้ถือหุ้นในการลงทะเบียนเพื่อเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น โดยบริษัทได้จัดให้มีการลงทะเบียนและนับคะแนนเสียงโดยใช้ระบบบาร์โค้ด(Barcode)ที่แสดงถึงเลขทะเบียนของผู้ถือหุ้นแต่ละราย เพื่อให้ขั้นตอนลงทะเบียนเป็นไปอย่างรวดเร็ว รวมทั้งแจกใบลงคะแนนเสียงให้กับผู้ถือหุ้นที่มาประชุมด้วยตนเองก่อนการประชุม นอกจากนี้บริษัทได้จัดให้มีจุดตรวจเอกสารกรณีรับมอบฉันทะและจัดเตรียมอาหารเสตมปสำหรับปิดหนังสือมอบฉันทะไว้บริการโดยมีเจ้าหน้าที่คอยอำนวยความสะดวกตลอดการลงทะเบียน 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 หรืองดออกเสียง คราวเดียวกันในแต่ละวาระได้ โดยแยกเสียงที่จะทำการลงคะแนนเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถือ

(4) เพื่อให้การดำเนินการพิจารณาในแต่ละวาระเป็นไปด้วยความรวดเร็วและมีประสิทธิภาพ บริษัทจะสอบถามที่ประชุมว่ามีผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะคนใดไม่เห็นด้วยหรืองดออกเสียงหรือไม่ในแต่ละวาระ หากวาระใดไม่มีผู้ออกเสียงไม่เห็นด้วยหรืองดออกเสียง จะถือว่าที่ประชุมมีมติเอกฉันท์ในวาระ

นั้นๆ แต่หากมี บริษัทจะดำเนินการเก็บเฉพาะบัตรที่ไม่เห็นด้วยหรือ งดออกเสียงก่อน และใช้วิธีหักคะแนนเสียงออกจากจำนวนเสียงทั้งหมด โดยจะถือว่าส่วนที่เหลือเป็นคะแนนเสียงที่เห็นด้วย ทั้งนี้สำหรับผู้ถือหุ้นที่ออกเสียงเห็นด้วยนั้น จะขอให้ผู้ถือหุ้นเก็บบัตรลงคะแนนเอาไว้ก่อนและส่งคืนแก่เจ้าหน้าที่ของบริษัทหลังการประชุม เพื่อให้ประกอบเป็นหลักฐานการประชุมต่อไป

- บริษัทให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมภายหลังจากประธานในที่ประชุมเปิดการประชุมแล้ว สามารถออกเสียงลงคะแนนในวาระที่อยู่ระหว่างการพิจารณาและยังไม่ได้มีการลงมติ และนับเป็นองค์ประชุมตั้งแต่วาระที่ได้เข้าประชุมเป็นต้นไป จึงอาจทำให้มีผู้ออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระไม่เท่ากันได้

2. การเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ร่วมแสดงความคิดเห็น

- บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นร่วมแสดงความคิดเห็น ข้อเสนอแนะ หรือซักถามในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับวาระการประชุมต่างๆ อย่างเท่าเทียมกันก่อนการลงมติใดๆ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับทราบข้อมูล และรายละเอียดในวาระต่างๆ อย่างเพียงพอ โดยจะขอความร่วมมือจากผู้ถือหุ้นในการงดเว้นการซักถามหรือแสดงความคิดเห็นในประเด็นที่ซ้ำกัน ทั้งนี้ เพื่อเป็นการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายอื่นได้ใช้สิทธิอย่างทั่วถึงและเพื่อให้ระยะเวลาการประชุมอยู่ในเวลาที่เหมาะสม

- ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นมีคำถามที่นอกเหนือหรือไม่เกี่ยวข้องกับวาระที่กำลังพิจารณาอยู่ บริษัทจะเปิดโอกาสให้สอบถามหรือให้ข้อเสนอแนะในวาระอื่นๆ ในช่วงท้ายของการประชุม เพื่อให้การประชุมเป็นไปอย่างต่อเนื่องตามลำดับวาระ

การเปิดเผยมติการประชุมผู้ถือหุ้นและการจัดทำรายงานการประชุม

- บริษัทได้เปิดเผยมติการประชุมให้สาธารณชนทราบถึงผลการลงคะแนนในแต่ละวาระผ่านระบบ Set Portal ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

- บริษัทได้บันทึกรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นอย่างครบถ้วนประกอบด้วยข้อมูลที่สำคัญต่างๆ ได้แก่ รายชื่อกรรมการที่เข้าร่วมประชุม ขั้นตอนและวิธีการลงคะแนนเสียง มติที่ประชุม ผลการลงคะแนนเสียงของแต่ละวาระ รวมถึงคำถามคำตอบ ข้อเสนอแนะ และความคิดเห็นของผู้ถือหุ้นที่เสนอในที่ประชุม และได้จัดทำรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นส่งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและกระทรวงพาณิชย์ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด ภายใน 14 วันนับแต่วันประชุม

- บริษัทได้มีการบันทึกภาพและเสียงการประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งเปิดเผยรายละเอียดสาระสำคัญของการซักถามระหว่างที่ประชุมและผลการลงคะแนนของแต่ละวาระในเว็บไซต์ของบริษัทภายหลังจากเสร็จสิ้นการประชุม เพื่อช่วยให้ผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าร่วมการประชุมสามารถติดตามรายละเอียดและใช้อ้างอิงในภายหลังได้

หมวดที่ 2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัทคำนึงถึงการดูแล รักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกราย ทุกกลุ่ม ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้ถือหุ้นรายย่อย ผู้ถือหุ้นที่เป็นบุคคลธรรมดา นักลงทุนสถาบัน ผู้ถือหุ้นสัญชาติไทย หรือผู้ถือหุ้นต่างชาติ ให้ได้รับสิทธิและการปฏิบัติที่เท่าเทียมกัน เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้น จึงได้กำหนดนโยบายในการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้นไว้ดังนี้

การเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอวาระการประชุมและเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับพิจารณาคัดเลือกเป็นกรรมการของบริษัทเป็นการล่วงหน้า

บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอวาระการประชุมและเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับพิจารณาคัดเลือกเป็นกรรมการของบริษัท เป็นการล่วงหน้า โดยเผยแพร่หลักเกณฑ์ดังกล่าวผ่านระบบSet Portal ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและในเว็บไซต์ของบริษัท (www.siamfuture.com) สำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2559 บริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถเสนอวาระการประชุมและเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับพิจารณาคัดเลือกเป็นกรรมการของบริษัท ตั้งแต่วันที่ 16 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 15 มกราคม 2559 สามารถส่งแบบเสนอวาระการประชุมและแบบเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาคัดเลือกเป็นกรรมการ พร้อมเอกสารหลักฐาน ผ่านทางฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ โดยมีหลักเกณฑ์ดังนี้

บริษัทให้สิทธิผู้ถือหุ้นรายเดียวหรือหลายรายที่ถือหุ้น ณ วันที่เสนอวาระการประชุม นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า ร้อยละ 5 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของบริษัท ที่จะเสนอวาระการประชุมและเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับพิจารณาคัดเลือกเป็นกรรมการของบริษัทเป็นการล่วงหน้า โดยคณะกรรมการบริษัทจะกลั่นกรองตามหลักเกณฑ์ของบริษัท เพื่อพิจารณาบรรจุเป็นวาระการประชุม และแจ้งในหนังสือนัดประชุมว่าเป็นวาระที่กำหนดโดยผู้ถือหุ้น

อย่างไรก็ดี ในช่วงเวลาดังกล่าว ไม่มีผู้ถือหุ้นเสนอวาระการประชุมและเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาคัดเลือกเป็นกรรมการบริษัทเป็นการล่วงหน้าแต่อย่างใด

การเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าประชุมด้วยตนเองมอบฉันทะให้ผู้อื่นมาประชุมและออกเสียงลงมติแทน

บริษัทได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถมาเข้าประชุมได้ด้วยตนเอง โดยการมอบฉันทะให้กรรมการอิสระที่ไม่มีส่วนได้เสียในวาระพิจารณาเลือกตั้งกรรมการเป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น หรือบุคคลใดๆ เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงมติแทนตนเองได้ โดยใช้หนังสือมอบฉันทะตามแบบที่กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์กำหนด บริษัทได้จัดส่งหนังสือมอบฉันทะไปพร้อมกับหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งได้ส่งให้ผู้ถือหุ้นล่วงหน้า 14 วันก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น รวมทั้งเผยแพร่ในเว็บไซต์ของบริษัทอีกด้วย

การป้องกันการใช้อำนาจภายใน

บริษัทให้ความสำคัญในเรื่องการใช้อำนาจภายในของบริษัท ข้อมูลที่ยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชนหรือข้อมูลที่อาจจะมีผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ของบริษัท บริษัทจึงได้มีการกำหนดแนวปฏิบัติสำหรับผู้บริหารและพนักงาน ดังนี้

- บริษัทได้มีการดูแลเรื่องการใช้อำนาจภายใน โดยกำหนดให้ผู้บริหารและพนักงานต้องรักษาความลับของบริษัท และลูกค้าของบริษัทมิให้นำข้อมูล ซึ่งอาจได้รับทราบมาโดยตำแหน่งหน้าที่ไปใช้ในทางที่จะก่อให้เกิดประโยชน์ส่วนตนหรือเกิดความเสียหายต่อบริษัท และลูกค้าของบริษัท
- กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารต้องรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทตามกฎหมายของสำนักงานกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- กำหนดระเบียบห้ามผู้บริหารของบริษัท ทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วง 1 เดือนก่อนที่งบการเงินของบริษัทจะเผยแพร่ต่อสาธารณชน
- บริษัทได้กำหนดให้มีการสอบทานการซื้อขายหลักทรัพย์ของบุคคลที่เกี่ยวข้องอยู่เสมอและห้ามมิให้พนักงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำงบการเงินเปิดเผยงบการเงินให้บุคคลอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องกับการจัดทำงบการเงินทราบในช่วงตั้งแต่วันปิดงวดของงบการเงินจนถึงวันเปิดเผยงบการเงินดังกล่าว

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 การรักษาความลับประวัติการทำงาน 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. ยึดมั่นในการนำเสนอและส่งมอบห้องเช่าที่ได้มาตรฐานและตรงกับความต้องการของลูกค้า
2. ยึดถือปฏิบัติตามเงื่อนไขและสัญญาต่างๆ ที่ได้ทำข้อตกลงไว้กับลูกค้าอย่างดีที่สุด
3. การเสนอราคาและเงื่อนไขการค้ำกับลูกค้าที่จัดอยู่ในกลุ่มเดียวกันต้องมีความเท่าเทียมกันหรืออยู่ในอัตราค่าเช่าที่ใกล้เคียงกัน
4. ให้ข้อมูลที่ถูกต้องแก่ลูกค้าเกี่ยวกับลักษณะของโครงการ ตำแหน่ง และที่ตั้งของห้องเช่าให้ถูกต้องตามความเป็นจริง เพื่อสร้างความเชื่อมั่น และความเป็นธรรมให้กับลูกค้าของบริษัท
5. พร้อมที่จะตอบคำถามของลูกค้า รวมทั้งการดำเนินการเกี่ยวกับข้อร้องเรียน การให้คำแนะนำ และการติดตามผลความคืบหน้าในประเด็นต่างๆ ที่ได้รับแจ้งจากลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ

อย่างไรก็ตาม บริษัทได้กำหนดมาตรฐานการชดเชยลูกค้าไว้ในกรณีที่ได้รับความเสียหายจากการละเมิด โดยบริษัทได้มีการดูแลลูกค้าตามนโยบายการดูแลลูกค้าและมีการแต่งตั้งผู้จัดการโครงการ ในโครงการ เพื่อเป็นศูนย์ร้องเรียนสำหรับ

ลูกค้า ในกรณีที่ลูกค้ามีปัญหาและต้องการความช่วยเหลือโดยตรง

3) เจ้าหน้าที่

บริษัทคำนึงถึงความสัมพันธ์กับทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องรวมทั้งความสัมพันธ์กับเจ้าหน้าที่ โดยบริษัทมีแนวทางปฏิบัติต่อเจ้าหน้าที่ เพื่อสร้างความเชื่อถือและความเป็นธรรมแก่เจ้าหน้าที่ ดังนี้

- บริษัทมีหน้าที่ในการสร้างความสัมพันธ์และปฏิบัติต่อเจ้าหน้าที่ โดยยึดหลักความซื่อสัตย์สุจริต ความเชื่อถือและไว้วางใจซึ่งกันและกัน
- บริษัทมีหน้าที่ในการรับผิดชอบ เอาใจใส่ และปฏิบัติตามข้อสัญญาและเงื่อนไขต่างๆที่ได้ทำข้อตกลงไว้กับเจ้าหน้าที่อย่างเคร่งครัด
- แจ้งให้เจ้าหน้าที่ทราบโดยไม่ปกปิดข้อเท็จจริง ในกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่ง หรือมีเหตุให้ผิดนัดชำระหนี้ เพื่อร่วมกันพิจารณาแนวทางแก้ไขโดยใช้หลักความสมเหตุสมผล
- บริหารจัดการเงินทุนให้มีโครงสร้างที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัท และรักษาความเชื่อมั่นต่อเจ้าหน้าที่

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 และ

ประเมินผลจากภายนอก ในรูปของการประเมินคุณภาพการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้น(AGM Checklist) ซึ่งประเมินโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทยและสมาคมบริษัทจดทะเบียนเป็นประจำปี

5) พันธมิตรลูกค้า

บริษัทมีหน้าที่ยึดถือการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการค้าและสัญญาที่กำหนดกับคู่ค้าอย่างเคร่งครัด และเปิดโอกาสให้คู่ค้าทุกรายนำเสนอบริการได้โดยเท่าเทียมกัน โดยผู้บริหารและพนักงานที่เกี่ยวข้องปฏิบัติตามต่อกฎด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและมีความเท่าเทียมกัน อีกทั้งการพิจารณาและตัดสินใจต่างๆตั้งอยู่บนพื้นฐานของการเปรียบเทียบคุณภาพและเงื่อนไขต่างๆ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทในระยะสั้นและยาวเป็นอันดับแรก นอกจากนี้ผู้บริหารและพนักงานที่เกี่ยวข้องยังต้องรักษาความลับของคู่ค้า โดยห้ามมิให้เรียกหรือรับทรัพย์สิน หรือผลประโยชน์ใดๆจากคู่ค้า รวมทั้งเปิดเผยข้อมูลหรือข้อเสนอของคู่ค้ารายหนึ่งหรือหลายรายให้กับคู่ค้ารายอื่นๆรับทราบทั้งทางตรงและทางอ้อม

6) คู่แข่ง

บริษัทปฏิบัติต่อคู่แข่งอย่างยุติธรรมตามกรอบการแข่งขันทางการค้าที่สุจริตภายใต้กรอบของกฎหมายและจริยธรรม รวมทั้งไม่เอาเปรียบคู่แข่งด้วยวิธีการไม่ชอบด้วยกฎหมายและทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งด้วยการกล่าวหาในทางร้ายโดยปราศจากข้อมูลที่เป็นความจริง

7) นักวิเคราะห์, นักลงทุน และสถาบันการเงิน

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

หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

บริษัทได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการ โดยให้ความสำคัญอย่างมากในการปฏิบัติต่อทุกฝ่าย อย่างเท่าเทียมกัน ไม่ว่าจะเป็นต่อผู้ถือหุ้น ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของบริษัท หรือบุคคลใดที่เกี่ยวข้อง โดยจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ มีความโปร่งใส สามารถตรวจสอบได้ โดยตลอดปี 2559 บริษัทได้ทำการเปิดเผยข้อมูลของบริษัททั้งข้อมูลทางการเงินและข้อมูลที่มีข้อมูลทางการเงินต่างๆตามเกณฑ์ที่กำหนดโดยสำนักงาน.ก.ล.ต.และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย อย่างถูกต้องครบถ้วน ตรงเวลา และโปร่งใส ผ่านทางระบบ Set portal ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และผ่านเว็บไซต์ของบริษัท โดยบริษัทไม่เคยถูกสำนักงาน.ก.ล.ต. หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยดำเนินการเนื่องมาจากการเปิดเผยข้อมูลที่ไม่เป็นไปตามกำหนดและปฏิบัติตามกำหนดระยะเวลาที่ต้องเปิดเผยข้อมูลต่างๆอย่างเคร่งครัด รวมทั้งบริษัทได้จัดให้มีการประเมินและควบคุมความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นภายใต้การดำเนินงานที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ กำหนดให้มีการควบคุม และการตรวจสอบภายในที่พอเพียง นอกจากนี้บริษัทได้กำหนดนโยบายในการปฏิบัติงาน โดยให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายและจริยธรรมทั่วไปทางธุรกิจ

บริษัทยังมีได้จัดตั้งหน่วยงานเฉพาะเพื่องานด้านนักลงทุนสัมพันธ์ขึ้น อย่างไรก็ตาม บริษัทได้มอบหมายให้ผู้ที่เกี่ยวข้องทำการตอบคำถาม และสื่อสารกับนักลงทุน และนักวิเคราะห์จากสถาบันต่างๆ ตามความเหมาะสม ทั้งนี้ บริษัทได้เผยแพร่ข้อมูลการเงินและข้อมูลที่มีข้อมูลทางการเงินอย่างถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา โดยผ่านช่องทางอิเล็กทรอนิกส์และสื่อการเผยแพร่ข้อมูลต่างๆ ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเว็บไซต์ของบริษัทอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งนักลงทุนสามารถติดต่อขอทราบข้อมูลของบริษัทเพิ่มเติมกับฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ของบริษัทได้ที่โทรศัพท์ 02-660-9464-5, 02-660-9474 หรือที่ Website:<http://www.siamfuture.com> ซึ่งในปัจจุบัน บริษัทมีการเปิดเผยข้อมูลในเว็บไซต์เป็นภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ในปี 2559 บริษัทได้เข้าร่วมการประชุมต่างๆ เพื่อให้ประธานเจ้าหน้าที่การเงินได้นำเสนอผลการดำเนินงาน และแผนการลงทุนโครงการในอนาคตแก่นักลงทุน และนักวิเคราะห์ โดยได้เข้าร่วมงาน Thailand Focus จำนวน 1 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 ความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการ

1.นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี

1.1 คณะกรรมการบริษัทมีเจตนารมณ์ที่จะกำกับดูแลธุรกิจโดยยึดมั่นในหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีด้วยตระหนักถึงประโยชน์และความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งมีส่วนช่วยให้การบริหารงานและการดำเนินงานมีประสิทธิภาพ โปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้และส่งผลให้บริษัทเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันและเพิ่มคุณค่าให้กับผู้ถือหุ้นในระยะยาวอีกด้วย

1.2 การคำนึงถึงสิทธิของผู้ถือหุ้นและการให้สิทธิกับผู้ถือหุ้นในเรื่องต่างๆ เช่น มีสิทธิเสนอวาระการประชุมผู้ถือหุ้นล่วงหน้า มีสิทธิเสนอบุคคลเพื่อคัดเลือกเป็นกรรมการล่วงหน้า เป็นต้น ตลอดจนไม่กระทำการใดๆอันเป็นการละเมิดหรือลิดรอนสิทธิของผู้ถือหุ้น

1.3การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้น นักลงทุน ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียและผู้เกี่ยวข้องอย่างเท่าเทียมกันและเป็นธรรมต่อทุกฝ่าย

1.4การเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้น 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 มิได้เป็นบุคคลคนเดียว และมีความรับผิดชอบต่างกัน ทั้งนี้ มีการกำหนดอำนาจหน้าที่ของประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารไว้อย่างชัดเจน

2.7 ปัจจุบันประธานกรรมการไม่ได้เป็นกรรมการอิสระ

2.8 ในปี 2551 บริษัทได้แต่งตั้งเลขานุการบริษัท ซึ่งทำหน้าที่ให้คำแนะนำด้านกฎหมายและบัญชีและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่คณะกรรมการจะต้องทราบและปฏิบัติหน้าที่ในการดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการ รวมทั้งประสานงานให้มีการปฏิบัติ

ตามมติคณะกรรมการคุณสมบัติและหน้าที่ความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท ปรากฏในเอกสารแนบ 1

3. คณะกรรมการชุดย่อย

3.1 นอกจากคณะกรรมการตรวจสอบที่ต้องจัดให้มีตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้ว บริษัท ยังมีได้จัดให้มีคณะกรรมการชุดย่อยอื่นเพื่อกำกับดูแลกิจการที่ดี 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 อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทยังจัดได้ว่าเป็นบริษัทขนาดย่อมในแง่ของจำนวนบุคลากร และโครงสร้างการบริหารที่ไม่ยุ่งยากซับซ้อน ซึ่งถือเป็นข้อได้เปรียบอย่างหนึ่งของบริษัท การควบคุมดูแล และการตรวจสอบภายในจึงสามารถปฏิบัติได้ง่าย ผ่านทางการตรวจสอบลำดับขั้นอำนาจอนุมัติ สอบทานทางเดินเอกสารต่างๆ และ การแบ่งแยกหน้าที่กันอย่างชัดเจน นอกจากนี้ยังจัดให้มีการควบคุมดูแลการใช้ทรัพย์สินของบริษัทให้เกิดประโยชน์สูงสุด มีการถ่วงดุล และตรวจสอบระหว่างกัน อย่างเหมาะสม บริษัทได้วางจ้างบริษัทผู้ตรวจสอบภายใน เพื่อพัฒนาระบบควบคุมภายในของบริษัทให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

4.6 บริษัทยังจัดให้มีการบริหารความเสี่ยงเพื่อลดความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น โดยการขอความเห็นจากผู้เชี่ยวชาญอิสระทางการเงิน เมื่อบริษัทจะต้องเข้าทำรายการใดๆ ที่อาจทำให้เกิดความเสี่ยง เช่น การจดทะเบียนเช่าที่ดินระยะยาวที่มีมูลค่าสูงเมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวมของบริษัท หรือ เมื่อมีการเสนอขายหุ้นสามัญให้กับบุคคลเฉพาะเจาะจง

5. การประชุมคณะกรรมการ

5.1 บริษัทได้จัดให้มีกำหนดการประชุมคณะกรรมการเป็นการล่วงหน้า และแจ้งให้กรรมการแต่ละคนทราบ กำหนดการดังกล่าว เพื่อให้กรรมการสามารถจัดเวลาและเข้าร่วมประชุมได้

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

5.3 ประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้ร่วมกันพิจารณาการเลือกเรื่องเข้าวาระการประชุมคณะกรรมการ โดยดูให้แน่ใจว่าเรื่องที่สำคัญได้นำเข้าร่วมไว้

แล้ว โดยกรรมการแต่ละคนมีความเป็นอิสระที่จะเสนอเรื่องเข้าสู่วาระการประชุม

5.4 ในปี 2559 มีการประชุมคณะกรรมการรวมทั้งสิ้น 5 ครั้ง แต่ละครั้งจะใช้เวลาประมาณ 2-3 ชั่วโมง ซึ่งฝ่ายเลขานุการได้มีการจดบันทึก และจัดทำรายงานการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษรทุกครั้ง รวมทั้งมีการจัดเก็บรายงานการประชุมของคณะกรรมการที่ผ่านการรับรองจากคณะกรรมการเพื่อการตรวจสอบ

5.5 คณะกรรมการจะสนับสนุนให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเชิญผู้บริหารระดับสูงเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการ เพื่อให้สารสนเทศรายละเอียดเพิ่มเติมในฐานที่เกี่ยวข้องกับปัญหาโดยตรง และเพื่อมีโอกาสรู้จักผู้บริหารระดับสูงสำหรับใช้ประกอบการพิจารณาแผนการสืบทอดงาน

5.6 คณะกรรมการมีการสอบถามถึงสารสนเทศที่จำเป็นเพิ่มเติมได้จากประธานเจ้าหน้าที่บริหารหรือเลขานุการบริษัท หรือผู้บริหารอื่นที่ได้รับมอบหมาย ภายในขอบเขตนโยบายที่กำหนดไว้

5.7 คณะกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารสามารถจะจัดที่จะประชุมระหว่างกันเองได้ตามความจำเป็น เพื่ออภิปรายปัญหาต่างๆเกี่ยวกับการจัดการที่อยู่ในความสนใจ โดยไม่มีฝ่ายจัดการร่วมด้วย และจะแจ้งให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารทราบถึงผลการประชุมด้วย

6. การประเมินตนเองของคณะกรรมการ

คณะกรรมการจะจัดให้มีการประเมินผลการทำงานด้วยตนเอง เพื่อให้คณะกรรมการร่วมกันพิจารณาผลงานและปัญหา เพื่อการปรับปรุงแก้ไขต่อไป ซึ่งจะกำหนดบรรทัดฐานที่จะใช้เปรียบเทียบกับผลปฏิบัติงานอย่างมีหลักเกณฑ์

7. คำตอบแทน

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

7.2 คำตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงเป็นไปตามหลักการและนโยบายที่คณะกรรมการกำหนดภายในกรอบที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุม

ผู้ถือหุ้น และเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท ระดับค่าตอบแทนเป็นเงินเดือน โบนัส และผลตอบแทนเชิงใจในระยะยาวควรสอดคล้องกับผลงานของบริษัทและผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารแต่ละคน โดยค่าตอบแทนของคณะกรรมการ และผู้บริหารของบริษัทในปี 2559 ประกอบด้วยเงินเดือน เบี้ยประชุม และเงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 31.01 ล้านบาท โดย

1. คณะกรรมการบริษัท 12 ท่าน ได้รับเบี้ยประชุมกรรมการรวม 6 ล้านบาท

2. คณะกรรมการบริหารและผู้บริหารของบริษัท 5 ท่าน ได้รับค่าตอบแทนรวม 20.59 ล้านบาท

3. ค่าตอบแทนอื่นๆ ได้แก่ เงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ 4.42 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 บริษัทจึงมุ่งเน้นการปรับปรุงศูนย์การค้าเดิมที่มีอยู่เพื่อรักษาสถานะลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย 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 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับข้อกฎหมายอย่างเคร่งครัด ในส่วนของกระบวนการก่อสร้าง บริษัทได้มีแนวทางในการลดผลกระทบทางด้านสิ่งแวดล้อมเช่น เลือกใช้วัสดุที่มีคุณภาพ เลือกใช้หลอดไฟที่ประหยัดพลังงาน ใช้ผ้าใบคลุมงานก่อสร้างเพื่อป้องกันการกระจายของฝุ่น เป็นต้น นอกจากนี้บริษัท ยังเห็นความสำคัญของการเพิ่มพื้นที่สีเขียวให้กับโครงการ เพื่อสร้างความสวยงาม ความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า สนับสนุนการเห็นความสำคัญต่อสิ่งแวดล้อม อีกทั้งยังเป็นสถานที่พักผ่อนของผู้ที่อยู่อาศัยในชุมชนบริเวณใกล้เคียง ศูนย์การค้าด้วย ดังโครงการศูนย์การค้า เมเจอร์โอเนียว รัชโยธิน ที่ได้รับรางวัล สถาปัตยกรรมสีเขียวดีเด่น ประจำปี 2552 จากสมาคมสถาปนิกสยาม ในพระบรมราชูปถัมภ์ คัดเลือกโดยคณะกรรมการวิชาการด้านเทคโนโลยีอาคารและสิ่งแวดล้อม

การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

บริษัทได้ให้ความสำคัญในการดูแลสวัสดิภาพและสวัสดิการของพนักงานอย่างเสมอมา รวมทั้งการส่งเสริมการพัฒนาศักยภาพของพนักงานให้มีความรู้ความสามารถ ทักษะให้สอดคล้องกับแนวทางการดำเนินงานของบริษัท เช่น การจัดอบรม Service Excellence แก่พนักงาน การพัฒนาศักยภาพของพนักงานตามเส้นทาง career path ในอาชีพ รวมถึงจรรยาบรรณพนักงานเพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปอย่างถูกต้องและมีหลักเกณฑ์ เป็นต้น

การเคารพสิทธิมนุษยชน

บริษัทได้กำหนดนโยบายและกระบวนการในการป้องกันบรรเทาและแก้ไขผลกระทบต่อสิทธิมนุษยชนที่เกิดจากการดำเนินการของบริษัท และกำหนดช่องทางการสื่อสารกับสาธารณชน ลูกค้า หรือประชาชนอย่างทันท่วงทีเมื่อมีข้อกังวลเกิดขึ้น ยิ่งไปกว่านั้นนอกเหนือไปจากข้อกำหนดทางกฎหมาย บริษัทยังให้ความสำคัญถึงความเท่าเทียมกัน โดยมีแนวปฏิบัติต่อพนักงาน ประชาชน คู่ค้า หรือลูกค้า รวมไปถึงผู้มีส่วนได้

ส่วนเสียด้วยความเป็นธรรม ไม่เลือกปฏิบัติต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใด เนื่องจากความเหมือนหรือความแตกต่างไม่ว่าจะทางบุคลิกภาพ 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
เจ้าหนี้	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 เป็นหลอดฟลูออเรสเซนต์และลงทุกระบบ Solar rood เพื่อประหยัดพลังงาน เป็นต้น

กิจกรรมเพื่อประโยชน์ต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม After process

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

แนวทางปฏิบัติเพิ่มเติมเกี่ยวกับการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชัน

บริษัทมีแนวนโยบายในเรื่องความโปร่งใสในการดำเนินงาน และการต่อต้านการทุจริตภายในองค์กร โดยจัดให้มีกระบวนการตรวจสอบ กำหนดโครงสร้างองค์กรตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และปลูกจิตสำนึกที่ดีให้พนักงานและบริหารบุคลากรอย่างโปร่งใส

การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในของบริษัท

ในปี 2559 คณะกรรมการบริษัท ซึ่งประกอบด้วยกรรมการ กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ ได้ประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน โดยอ้างอิง “แบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน” ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และมีความเห็นว่าบริษัท มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและครอบคลุมทั้งทางด้านองค์กรและสภาพแวดล้อม การบริหารความเสี่ยง การปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร ด้านระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และมีการติดตามประเมินผลการควบคุมภายในอย่างต่อเนื่อง ซึ่งผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท คือ บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด ได้เข้าตรวจประเมินแล้ว และมีความเห็นว่าบริษัทมีการปฏิบัติในส่วนของการควบคุมภายในที่ดี จึงมีความเห็นชอบร่วมกันโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. การควบคุมด้านองค์กรและสภาพแวดล้อม (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 หากผลประโยชน์ให้ตนเองและผู้เกี่ยวข้อง 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 ได้มีการกำหนด ขอบเขตอำนาจหน้าที่และวงเงินอนุมัติของผู้บริหารทุกฝ่ายและทุกระดับไว้อย่างชัดเจนและเป็นลายลักษณ์อักษรในประกาศของบริษัท และมีการแบ่งแยกหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิดการ กระทำทุจริตออกจากกัน และในกรณีที่มีการทำธุรกรรมกับ กิจการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท อันอาจจะนำมาซึ่ง ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัท กับกิจการหรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทนั้นจะต้องผ่านขั้นตอนการอนุมัติ ตามระเบียบวิธีการปฏิบัติงานของบริษัทเช่นเดียวกับการทำ ธุรกรรมปกติ โดยผ่านการพิจารณาจากผู้มีอำนาจตามสายงาน ที่รับผิดชอบและเกี่ยวข้องในเรื่องนั้น โดยผู้รับผิดชอบและผู้ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการจะต้องทำหน้าที่พิจารณาว่าการทำ รายการมีความสมเหตุสมผล และเป็นไปตามปกติธุรกิจ โดย คำนึงถึงประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้น เสมือนเป็นรายการที่ กระทำกับบุคคลภายนอก และการทำธุรกรรมเป็นไปอย่าง ถูกต้องตามกฎหมาย เพื่อให้การอนุมัติการทำธุรกรรมกับ กิจการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทเป็นไปด้วยความโปร่งใส และเป็นไปตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง บริษัท กำหนดให้รายการปกติธุรกิจและรายการสนับสนุนธุรกิจปกติที่ มีการดำเนินการตามเงื่อนไขการค้าทั่วไปที่คณะกรรมการ กำหนดอยู่ในอำนาจของฝ่ายจัดการในการพิจารณารายการ โดยให้เป็นไปตามระเบียบขั้นตอนการอนุมัติของบริษัท ส่วน รายการประเภทอื่นๆ จะพิจารณาจากประเภทและขนาดของ รายการ โดยมีเลขานุการบริษัทและหน่วยงานตรวจสอบ ภายในช่วยกำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามเกณฑ์ของตลาด หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และมีการรวบรวมและสรุปรายการ ที่เกี่ยวข้องกันให้คณะกรรมการตรวจสอบรับทราบเป็นระยะๆ

โดยบริษัท ได้มีการออกประกาศว่าด้วยเรื่อง “นโยบายการทำ รายการที่เกี่ยวข้องกัน” และมีการสื่อสารให้ผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย นำไปปฏิบัติ หากรายการเกี่ยวข้องกันก็ได้นำดำเนินการตาม ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์เรียบร้อยแล้ว โดยการ ทำ ธุรกรรมต่างๆจะถูกตรวจสอบจากหน่วยงานตรวจสอบภายใน ของบริษัทและผู้สอบบัญชีเพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทได้ปฏิบัติ ตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

4. การควบคุมด้านระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล (Information and Communication)

บริษัท ตระหนักถึงความสำคัญของการตัดสินใจบน พื้นฐานของข้อมูลที่ถูกต้อง เพียงพอ และทันต่อเหตุการณ์ ดังนั้น เมื่อคณะกรรมการจะต้องพิจารณา ดำเนินการในเรื่อง ใดก็ตาม ผู้บริหารและผู้ที่มีส่วนรับผิดชอบจะต้องจัดเตรียม ข้อมูลที่สำคัญต่าง ๆ อย่างครบถ้วน และนำเสนอทางเลือก วิเคราะห์ข้อดี ข้อเสีย และผลกระทบที่จะเกิดขึ้นต่อบริษัท ซึ่ง คณะกรรมการบริษัทจะได้รับหนังสือนัดประชุมและเอกสาร ประกอบการประชุมที่จำเป็นและเพียงพอต่อการพิจารณา ก่อนการประชุมอย่างน้อย 7 วัน โดยที่ผู้บริหารตลอดจนผู้ที่มี ส่วนรับผิดชอบจะเข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อร่วมแสดงความคิดเห็นและให้ข้อมูลเพิ่มเติมแก่ คณะกรรมการบริษัท และการพิจารณาในที่ประชุม คณะกรรมการของบริษัทจะได้รับการบันทึกเป็นรายงานการ ประชุมคณะกรรมการโดยเลขานุการคณะกรรมการ ซึ่งจะ แสดงรายละเอียดที่จำเป็นและเพียงพอต่อการพิจารณา ความเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ นอกจากนี้ บริษัทมีการสื่อสารข้อมูลสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับการ ปฏิบัติงาน นโยบายและระเบียบต่างๆของบริษัทให้พนักงาน ได้รับทราบ เพื่อสนับสนุนให้การปฏิบัติงานและการดำเนิน กิจกรรมต่างๆขององค์กรเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ในส่วน ของการจัดเก็บเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีและบัญชี ต่าง ๆ นั้น บริษัทจะมีการจัดเก็บไว้อย่างครบถ้วน เป็น หมวดหมู่ทุกรายการ เพื่อความโปร่งใสและเพื่อเป็นข้อมูลใน การปฏิบัติงาน

5. การควบคุมด้านระบบการติดตาม (Monitoring)

บริษัท ได้มีการติดตามผลการปฏิบัติงานว่าเป็นไปตาม เป้าหมายที่วางไว้ โดยมีการประชุมคณะกรรมการจัดการ (Project Planning and Management Committee) ทุก สัปดาห์ 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 นายรัชติภูมิ สุเทพากุล โดยมีประสบการณ์และความรู้ความสามารถด้านการตรวจสอบภายในเป็นอย่างดี

รายการระหว่างกัน

รายการระหว่างกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในปีที่ผ่านมา

บริษัทมีรายการบัญชีที่เกิดขึ้นกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีผู้ถือหุ้นกลุ่มเดียวกันหรือมีการรวมกันยอดคงเหลือและรายการระหว่างกันที่สำคัญระหว่างบริษัท กับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

บริษัทที่เกี่ยวข้อง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	ขนาดของรายการ (พันบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
			ปี 2559	ปี 2558	
บริษัท เมเจอร์ ซินี-เพล็กซ์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท	รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เป็นส่วนแบ่งรายได้ที่ เมเจอร์ ทำสัญญาเช่าและบริการกับบริษัท หรือบริษัทย่อย ส่วนรายได้ค่าสาธารณูปโภคคิดเป็นรายเดือนของแต่ละโครงการ	79,236	88,478	เนื่องจากอัตราค่าเช่าที่คำนวณจากส่วนแบ่งรายได้ที่ได้รับจากเมเจอร์เป็นเกณฑ์ปกติที่เทียบเท่ากับผู้ที่เช่ารายอื่น กรรมการตรวจสอบได้ให้ความเห็นว่า รายการดังกล่าว เป็นรายการปกติการค้าโดยทั่วไป และมีความสมเหตุสมผล และได้รับการอนุมัติตามระเบียบข้อบังคับของบริษัททุกประการ
		ค่าใช้จ่ายในการบริหาร เป็นค่าบริหารศูนย์การค้า โครงการ รัชโยธิน ซึ่งมีการเรียกเก็บและชำระเงินเป็นรายเดือน และเป็นอัตราที่ระบุในสัญญา	6,311	10,279	

ข้อมูลรายการระหว่างกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 30 หน้า 117) 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 2559

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (บริษัท) และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทแสดงฐานะการเงินรวมของกลุ่มกิจการและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ กระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบการเงินที่ตรวจสอบ

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของกลุ่มกิจการและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทข้างต้นนี้ ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 งบกำไรขาดทุนรวมและงบกำไรขาดทุนเฉพาะกิจการ งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มกิจการและบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบันข้าพเจ้าได้ระบุเรื่องการประเมินมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบและได้นำเรื่องนี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องนี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

วิธีการตรวจสอบ

การประเมินมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อ้างถึง หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 11 เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 21 แห่ง มีมูลค่า 9,102.95 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 61 ของสินทรัพย์ทั้งหมด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 และในระหว่างปีบริษัทรับรู้กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 26.65 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุน

ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในเรื่องนี้ เนื่องจากวิธีที่ใช้ประเมินมูลค่าได้แก่ วิธีรายได้ มีความซับซ้อนและจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร ผู้บริหารได้จัดให้มีผู้ประเมินอิสระทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทุกสามปี

ในการประเมินมูลค่า ผู้ประเมินจะพิจารณาถึงข้อมูลที่เป็นปัจจุบัน ได้แก่ สัญญาเช่า และ รายได้จากการให้เช่าสินทรัพย์

สมมติฐานหลักที่ผู้บริหารใช้ในการประเมินมูลค่า ได้แก่ ราคาเช่าปัจจุบันในตลาดสัญญาเช่าอัตราการเติบโตของรายได้ ซึ่งพิจารณาจากข้อมูลที่มีอยู่ในตลาด และ อัตราการคิดลด ซึ่งพิจารณาจากอัตราเงินปันผลที่ได้รับจากกองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่าและปรับปรุงด้วยความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง

ข้าพเจ้าตรวจสอบการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยรวมถึงวิธีการดังนี้

- ประเมินความรู้ความสามารถ ความเป็นอิสระและความเที่ยงธรรมของผู้ประเมินอิสระ
- ประเมินวิธีการที่ใช้ และความเหมาะสมของสมมติฐานโดยอาศัยความรู้ของข้าพเจ้าที่มีต่อธุรกิจและหลักฐานที่มีอยู่ รวมถึงการเปรียบเทียบค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ในตลาดกับค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะเดียวกัน ในบริเวณเดียวกัน และเงื่อนไขที่เทียบเคียงได้ และเปรียบเทียบอัตราการคิดลดกับอัตราที่ใช้ในอุตสาหกรรมประเภทเดียวกัน
- ตรวจสอบความถูกต้อง และความสัมพันธ์ของข้อมูลที่ใช้ในการประเมินโดยวิธีการสุ่มตรวจสอบสัญญาเช่า

ข้าพเจ้าพบว่า ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้มีหลักฐานรองรับ และมูลค่าที่ประเมินได้อยู่ในช่วงที่มีความเหมาะสมและยอมรับได้

ข้อมูลอื่น

กรรมการเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่นข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปีแต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้นข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือการอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีหากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับคณะกรรมการตรวจสอบ

ความรับผิดชอบของกรรมการต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

กรรมการมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่กรรมการพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ กรรมการรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่กรรมการมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มกิจการและบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ช่วยกรรมการในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มกิจการและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อพิจารณาอย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มกิจการและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่กรรมการใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยกรรมการ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของกรรมการและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยที่เกี่ยวข้องในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการหรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไปข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าอย่างไรก็ตามเหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มกิจการและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมรวมถึงการเปิดเผยว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควร
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มกิจการเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทางการควบคุมดูแลและการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการ ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ซึ่งรวมถึงประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบและข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในซึ่งข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่คณะกรรมการตรวจสอบว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีไว้แล้วแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไฟร์วอลล์เซอร์วิสเคอเปอรัล เอบีเอเอส จำกัด

ชากรเกียรติ อรุณไพโรจนกุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3445

กรุงเทพมหานคร

14 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2560

บริษัทสยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

(บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	25,197,937	33,499,626	9,942,570	2,438,824
เงินลงทุนระยะสั้น	6	171,241,172	568,021,531	171,241,172	568,021,531
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	7	126,410,442	225,879,401	81,489,688	460,717,603
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนด					
รับชำระภายในหนึ่งปี	8	29,480,285	26,473,760	22,613,377	19,794,788
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	30 ค)	6,474,479	1,338,689	548,294,620	429,853,671
เงินให้ผู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการ					
ที่เกี่ยวข้องกัน	30 ง)	18,150,000	23,000,000	206,000,000	79,055,728
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	9	13,677,540	5,965,526	-	5,054,544
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		390,631,855	884,178,533	1,039,581,427	1,564,936,689
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน		605,072	598,537	-	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	8	605,179,842	635,586,880	401,865,193	424,559,093
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	10	-	-	257,925,000	257,925,000
เงินลงทุนในการร่วมค้า	10	4,649,303,072	4,123,933,565	1,978,580,800	1,978,580,800
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า - สุทธิ		967,361	1,033,551	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	11	9,102,951,920	8,575,028,273	4,177,370,793	3,767,252,182
อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	12	58,198,419	45,398,848	27,736,753	19,923,451
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	13	13,847,464	16,897,613	9,409,964	12,460,113
เงินประกันการเช่าที่ดิน		49,387,093	86,915,335	49,387,093	86,915,335
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		49,252,389	52,511,113	42,630,352	46,088,055
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		14,529,692,632	13,537,903,715	6,944,905,948	6,593,704,029
รวมสินทรัพย์		14,920,324,487	14,422,082,248	7,984,487,375	8,158,640,718

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัทสยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน(ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

(บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	14	349,583,366	-	349,583,366
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	15	140,300,745	149,377,293	93,320,943
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	30 จ)	18,808,089	30,971,552	13,998,770
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย	30 ฉ)	-	-	272,650,000
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าถึงกำหนด				
รับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี	18	39,196,001	92,293,394	13,491,011
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	16	699,388,708	749,013,606	699,388,708
ค่าเช่าที่ดินรับรู้ด้วยวิธีสัญญาเช่าการเงิน				
- ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		124,330,241	54,952,329	101,259,936
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		10,468,806	12,795,089	2,024,904
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	17	238,681,472	198,887,659	136,989,587
รวมหนี้สินหมุนเวียน		1,620,757,428	1,288,290,922	1,682,707,225
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	18	358,893,145	364,820,001	39,064,972
เงินกู้ยืมระยะยาว	16	499,406,215	1,198,796,677	499,406,215
เงินมัดจำรับจากลูกค้า		488,688,642	493,953,717	290,578,039
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	19	957,134,261	902,493,190	404,448,481
ค่าเช่าที่ดินรับรู้ด้วยวิธีสัญญาเช่าการเงิน		1,326,234,577	1,234,598,105	838,815,173
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	20	37,507,859	33,126,182	37,507,859
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		3,667,864,699	4,227,787,872	2,109,820,739
รวมหนี้สิน		5,288,622,127	5,516,078,794	3,792,527,964

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

(บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)				
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน	21	1,776,618,036	1,776,618,036	1,776,618,036
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	21	1,776,607,541	1,776,607,541	1,776,607,541
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	21	634,028,511	634,028,511	634,028,511
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	22	177,666,690	148,056,690	177,666,690
ยังไม่ได้จัดสรร		6,213,232,302	5,545,348,300	1,604,102,571
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		(445,902)	(445,902)	(445,902)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่		8,801,089,142	8,103,595,140	4,191,959,411
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		830,613,218	802,408,314	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		9,631,702,360	8,906,003,454	4,191,959,411
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		14,920,324,487	14,422,082,248	7,984,487,375

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัทสยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

(บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
รายได้				
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,368,926,147	1,365,553,042	777,040,137	763,485,567
รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับ	26,268,732	27,197,527	30,171,621	28,293,200
เงินปันผลรับ 10, 30 ก)	-	-	53,448,000	397,697,192
รายได้อื่น	35,713,762	35,909,100	126,609,675	140,033,216
ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า 10	575,349,506	597,633,912	-	-
รวมรายได้	2,006,258,147	2,026,293,581	987,269,433	1,329,509,175
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	529,221,556	537,518,408	304,422,360	305,732,661
ขาดทุนจากการปรับมูลค่า				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ 11	60,247,841	(930,011,891)	40,736,007	182,479,605
ค่าใช้จ่ายในการขาย	32,918,395	36,946,763	26,993,127	32,278,634
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	182,999,355	171,844,414	164,531,331	154,496,581
ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร 30 ข)	19,372,087	21,707,926	19,372,087	21,707,926
รวมค่าใช้จ่าย	824,759,234	(161,994,380)	556,054,912	696,695,407
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	1,181,498,913	2,188,287,961	431,214,521	632,813,768
ต้นทุนทางการเงิน 24	(75,242,935)	(96,372,720)	(79,975,177)	(101,643,170)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	1,106,255,978	2,091,915,241	351,239,344	531,170,598
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ 25	(110,742,356)	(299,119,197)	(60,558,433)	(26,805,765)
กำไรสำหรับปี	995,513,622	1,792,796,044	290,680,911	504,364,833

การปันส่วนกำไร

ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	963,976,718	1,407,831,193	290,680,911	504,364,833
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม 10.2	31,536,904	384,964,851	-	-
	995,513,622	1,792,796,044	290,680,911	504,364,833

กำไรต่อหุ้น

26

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	0.54	0.79	0.16	0.28
------------------------	------	------	------	------

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัทสยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

(บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
กำไรสำหรับปี	995,513,622	1,792,796,044	290,680,911	504,364,833
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น :				
รายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์				
ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์พนักงาน (หมายเหตุ 20)	-	(330,695)	-	(330,695)
ภาษีเงินได้เกี่ยวกับขาดทุนจากการประมาณการ				
ตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	-	66,139	-	66,139
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	(264,556)	-	(264,556)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	995,513,622	1,792,531,488	290,680,911	504,100,277
การปันส่วนของกำไรเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่	963,976,718	1,407,566,637	290,680,911	504,100,277
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	31,536,904	384,964,851	-	-
	995,513,622	1,792,531,488	290,680,911	504,100,277

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

(บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม						
	ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่				องค์ประกอบ อื่นของส่วน ของผู้ถือหุ้น	ส่วนได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุม	รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น
	ทุนที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	สำรองตาม กฎหมาย	กำไรสะสมที่ ยังไม่ได้จัดสรร			
ยอดยกมาต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2559	1,776,607,541	634,028,511	148,056,690	5,545,348,300	(445,902)	802,408,314	8,906,003,454
จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย 22	-	-	29,610,000	(29,610,000)	-	-	-
เงินปันผลจ่าย 27	-	-	-	(266,482,716)	-	-	(266,482,716)
เงินปันผลจ่ายจากบริษัทย่อยให้ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	-	(3,332,000)	(3,332,000)
กำไรสำหรับปี	-	-	-	963,976,718	-	31,536,904	995,513,622
ยอดคงเหลือสิ้นปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559	1,776,607,541	634,028,511	177,666,690	6,213,232,302	(445,902)	830,613,218	9,631,702,360
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
หุ้นปันผล 21, 27	296,092,511	-	-	(296,092,511)	-	-	-
จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย 22	-	-	16,430,000	(16,430,000)	-	-	-
เงินสดปันผล 27	-	-	-	(32,915,109)	-	-	(32,915,109)
ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย 20	-	-	-	(330,695)	-	-	(330,695)
ภาษีเงินได้เกี่ยวกับขาดทุนจากการประมาณการ							
ตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	-	-	-	-	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

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

(บาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ							
หมายเหตุ	ทุนที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	สำรองตามกฎหมาย	กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร	องค์ประกอบอื่นส่วนของผู้ถือหุ้น	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	
ยอดยกมาต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2559	1,776,607,541	634,028,511	148,056,690	1,609,514,376	(445,902)	4,167,761,216	
จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	22	-	-	29,610,000	(29,610,000)	-	-
เงินปันผลจ่าย	27	-	-	-	(266,482,716)	-	(266,482,716)
กำไรสำหรับปี		-	-	-	290,680,911	-	290,680,911
ยอดคงเหลือสิ้นปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559	1,776,607,541	634,028,511	177,666,690	1,604,102,571	(445,902)	4,191,959,411	
ยอดยกมาต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2558	1,480,515,030	634,028,511	131,626,690	1,450,915,050	(512,041)	3,696,573,240	
หุ้นปันผล	21, 27	296,092,511	-	-	(296,092,511)	-	-
จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	22	-	-	16,430,000	(16,430,000)	-	-
เงินสดปันผล	27	-	-	-	(32,912,301)	-	(32,912,301)
ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	20	-	-	-	(330,695)	-	(330,695)
ภาษีเงินได้เกี่ยวกับขาดทุนจากการประมาณการ							
ตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย		-	-	-	-	66,139	66,139
กำไรสำหรับปี		-	-	-	504,364,833	-	504,364,833
ยอดคงเหลือสิ้นปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558	1,776,607,541	634,028,511	148,056,690	1,609,514,376	(445,902)	4,167,761,216	

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัทสยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

(บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน					
เงินสดได้มาจากการดำเนินงาน	28	1,059,203,694	266,369,524	759,667,354	(81,844,006)
จ่ายดอกเบี้ย		(79,075,260)	(91,917,927)	(86,662,397)	(95,684,887)
จ่ายภาษีเงินได้		(65,452,989)	(60,052,623)	(26,123,201)	(22,951,586)
รับคืนภาษีเงินได้		5,880,355	4,477,895	5,880,355	4,477,895
เงินสดสุทธิได้มาจากการ(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน		920,555,800	118,876,869	652,762,111	(196,002,584)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน					
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน		(1,668,787)	-	(1,668,787)	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออาคารและอุปกรณ์					
และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		(312,872,552)	(67,752,012)	(186,015,026)	(30,151,750)
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	30 ง)	-	-	(294,500,000)	(22,600,000)
เงินสดรับชำระหนี้จากเงินให้กู้ยืมระยะสั้น					
แก่บริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	30 ง)	4,850,000	2,000,000	167,555,728	192,189,864
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในการร่วมค้า	10	-	(131,280,800)	-	(131,280,800)
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์		-	2,339,449	-	2,339,449
เงินปันผลรับ	10	49,980,000	112,700,000	338,445,192	112,700,000
ดอกเบี้ยรับ		1,085,200	2,242,535	173,878	233,065
เงินสดสุทธิ(ใช้ไปใน)ได้มาจากการกิจกรรมลงทุน		(258,626,139)	(79,750,828)	23,990,985	123,429,828
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน					
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน		499,583,366	-	499,583,366	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	16	-	498,518,606	-	498,518,606
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากบริษัทย่อย	30 ฉ)	-	-	154,700,000	110,800,000
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน		(150,000,000)	(498,816,867)	(150,000,000)	(498,816,867)
จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	16	(750,000,000)	-	(750,000,000)	-
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย					
และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	30 ฉ)	-	-	(157,050,000)	(8,000,000)
เงินปันผลจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้น	27	(266,482,716)	(32,912,301)	(266,482,716)	(32,912,301)
เงินปันผลจ่ายให้แก่ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(3,332,000)	-	-	-
เงินสดสุทธิ(ใช้ไปใน)ได้มาจากการกิจกรรมจัดหาเงิน		(670,231,350)	(33,210,562)	(669,249,350)	69,589,438
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ					
		(8,301,689)	5,915,479	7,503,746	(2,983,318)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ ต้นปี		33,499,626	27,584,147	2,438,824	5,422,142
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ สิ้นปี		25,197,937	33,499,626	9,942,570	2,438,824

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัทสยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด(ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

(บาท)

ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม

รายการที่ไม่ใช่เงินสด

รายการที่ไม่ใช่เงินสดที่มีสาระสำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 และ พ.ศ. 2558 ได้แก่

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
เจ้าหนี้จากการซื้ออาคารและอุปกรณ์					
และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		15,652,249	32,490,977	8,379,114	13,407,850
เจ้าหนี้จากการซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน		260,000	1,698,737	260,000	1,698,737
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นจาก					
การกลับรายการสัญญาเช่าการเงิน		1,195,276	5,554,481	-	3,493,083
หุ้นปันผลจ่าย	27	-	296,092,511	-	296,092,511
โอนอาคารและอุปกรณ์เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	11, 12	-	220,000	-	220,000
เงินปันผลค้างรับ		-	-	-	287,997,192
การเพิ่มขึ้นของค่าเช่าที่ดินรับรู้ด้วยวิธีสัญญาเช่าการเงิน		231,526,287	-	231,526,287	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เป็นบริษัทมหาชนจำกัด ซึ่งจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยและมีที่อยู่ตามที่ได้ จดทะเบียนไว้ ดังนี้

เลขที่ 99 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400

บริษัทเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานข้อมูลจึงรวมเรียกรวมบริษัทและบริษัทย่อยว่า “กลุ่มบริษัท”

ธุรกิจหลักของบริษัทและบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) คือการให้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าและการให้บริการสาธารณูปโภคต่างๆ โดยมีการให้บริการใน 4 ลักษณะคือ

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

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2560

2 นโยบายการบัญชี

นโยบายการบัญชีที่สำคัญซึ่งใช้ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการมีดังต่อไปนี้

2.1 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

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

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นเรื่องที่อยู่ในนโยบายการบัญชีในลำดับต่อไป

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย กำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารซึ่งจัดทำขึ้นตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัทไปถือปฏิบัติ และต้องเปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร หรือ ความซับซ้อน หรือ เกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินรวมในหมายเหตุประกอบงบข้อ 3

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ และมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง

1) มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ซึ่งมีผลบังคับใช้ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559 มีดังต่อไปนี้

ก) กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ที่เกี่ยวข้องและส่งผลกระทบต่ออย่างมีสาระสำคัญต่อกลุ่มกิจการ 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 ซึ่งกิจการต้องเปิดเผยจำนวนเงินที่กิจการได้จ่ายให้แก่กิจการที่ให้บริการด้านผู้บริหารสำคัญมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่องบการเงินของกลุ่มกิจการ ยกเว้นเรื่องการเปิดเผยข้อมูล

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2558) เรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ได้กำหนดให้ชัดเจนขึ้นว่ากิจการควรพิจารณามาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 ในการพิจารณาว่าการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นเข้าเงื่อนไขการรวมธุรกิจหรือไม่มาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่องบการเงินของกลุ่มกิจการ

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2558) เรื่องส่วนงานดำเนินงาน ได้กำหนดให้มีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับดุลยพินิจของผู้บริหารในการรวมส่วนงานเข้าด้วยกัน และกำหนดให้นำเสนอการกระหายอดสินทรัพย์ของส่วนงานกับสินทรัพย์ของกิจการเมื่อกิจการรายงานข้อมูลสินทรัพย์ของส่วนงานให้กับผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของกิจการมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่องบการเงินของกลุ่มกิจการ ยกเว้นเรื่องการเปิดเผยข้อมูล

ข) กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เปลี่ยนแปลงอย่างไม่มีสาระสำคัญและไม่มีผลกระทบต่อกลุ่มกิจการ มีดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เปลี่ยนแปลงอย่างไม่มีสาระสำคัญมีจำนวนทั้งสิ้น 40 ฉบับ ซึ่งผู้บริหารประเมินว่าไม่มีผลกระทบต่อกลุ่มบริษัท

2) **มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่มีการปรับปรุงใหม่ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2560 กลุ่มกิจการไม่ได้นำมามาตรฐานที่ปรับปรุงใหม่ดังกล่าวมาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้**

ก) กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ปรับปรุงใหม่ที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญ และเกี่ยวข้องกับกลุ่มกิจการมีดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง การนำเสนองบการเงิน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง งบการเงินเฉพาะกิจการ
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง เงินลงทุนในบริษัทร่วม และการร่วมค้า
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง งบการเงินระหว่างกาล
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2559)	เรื่องสินทรัพย์ไม่มีตัวตน
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2559)	เรื่องงบการเงินรวม

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2559) ได้ให้ความชัดเจนในหลายประเด็นที่สำคัญดังต่อไปนี้

- ความมีสาระสำคัญ - กิจการไม่ควรรวมยอดหรือแยกแสดงข้อมูลในรูปแบบที่ทำให้ผู้ใช้งบการเงินเข้าใจรายการได้ลดลงหากเป็นรายการที่มีสาระสำคัญ จะต้องเปิดเผยข้อมูลให้เพียงพอเพื่ออธิบายผลกระทบที่มีต่อฐานะการเงินหรือผลการดำเนินงาน
- การแยกแสดงรายการและการรวมยอด -รายการบรรทัดที่ระบุใน TAS 1 อาจจำเป็นต้องแสดงแยกจากกันหากเกี่ยวข้องต่อความเข้าใจฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกิจการ นอกจากนี้ยังมีแนวปฏิบัติใหม่ของการใช้การรวมยอด
- หมายเหตุประกอบงบการเงิน - ยืนยันว่าหมายเหตุประกอบงบการเงินไม่จำเป็นต้องเรียงลำดับตามลำดับการแสดงรายการในงบการเงิน
- รายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นที่เกิดจากเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย- ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นที่เกิดจากเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียจะถูกจัดกลุ่มโดยพิจารณาว่าเป็นรายการที่จะถูกจัดประเภทใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลังหรือไม่ โดยแต่ละกลุ่มจะแยกแสดงเป็นรายการบรรทัดแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2559) การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญคือ ได้กำหนดให้มีความชัดเจนขึ้นว่าการคิดค่าเสื่อมราคาที่ดินอาคารและอุปกรณ์โดยอ้างอิงกับรายได้นั้นไม่เหมาะสม และ แกไขขอบเขตให้พืชที่ให้ผลิตผลที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรมทางการเกษตรรวมอยู่ในขอบเขตของมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2559) การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญคือได้กำหนดให้มีความชัดเจนขึ้นสำหรับการเลือกใช้อัตราคิดลดสำหรับการประมาณผลประโยชน์หลังออกจากรานว่าให้ใช้อัตราผลตอบแทนของหนี้สินโดยพิจารณาจากสกุลเงินของหนี้สินที่มีสกุลเงินที่สอดคล้องกับสกุลเงินของหนี้สินผลประโยชน์หลังออกจากรานเป็นสำคัญ ไม่ใช่พิจารณาจากประเทศที่หนี้สินนั้นเกิดขึ้น

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2559) ได้มีการแก้ไขโดยให้ทางเลือกเพิ่มในการบันทึกเงินลงทุนในบริษัทย่อย การร่วมค้า หรือบริษัทร่วมในงบการเงินเฉพาะกิจการโดยใช้วิธีส่วนได้เสียตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2559) เพิ่มเติมจากเดิมที่ให้ใช้วิธีราคาทุน หรือวิธีมูลค่ายุติธรรม (เมื่อมีการประกาศใช้) ทั้งนี้การเลือกใช้นโยบายบัญชีสำหรับเงินลงทุนแต่ละประเภท (บริษัทย่อย การร่วมค้า หรือบริษัทร่วม) เป็นอิสระจากกัน โดยหากกิจการเลือกที่จะเปลี่ยนมาใช้วิธีส่วนได้เสียจะต้องทำโดยปรับปรุงงบการเงินย้อนหลัง

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2559) มีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญคือ 1) ให้ทางเลือกเพิ่มสำหรับกิจการที่ไม่ใช่กิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุนที่มีส่วนได้เสียในบริษัทร่วมหรือการร่วมค้าที่เป็นกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน โดยในการบันทึกบัญชีโดยใช้วิธีส่วนได้เสียในเงินลงทุนในบริษัทร่วมหรือการร่วมค้าที่เป็นกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุนนั้น จะมีทางเลือกในการที่จะยังคงการวัดมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยของบริษัทร่วมหรือการร่วมค้านั้นด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมตามที่บริษัทร่วมหรือการร่วมค้านั้นๆ ใช้อยู่ หรือจะถอดการวัดมูลค่ายุติธรรมออกและแทนด้วยการจัดทำงบการเงินรวมของบริษัทร่วมหรือการร่วมค้าที่เป็นกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน และ 2) เพิ่มทางเลือกในการใช้วิธีส่วนได้เสียสำหรับเงินลงทุนในบริษัทร่วมหรือการร่วมค้าในงบการเงินเฉพาะกิจการ

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2559) การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญคือได้กำหนดให้มีความชัดเจนถึงความหมายของการอ้างอิงในมาตรฐาน ไปยัง “ข้อมูลที่ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล หรือที่อื่นในรายงานทางการเงินระหว่างกาล” ว่ากิจการที่ใช้ประโยชน์ของข้อมูลก่อนนั้นจะต้องอ้างอิงจากงบการเงินระหว่างกาลไปถึงยังรายงานอื่นที่มีข้อมูลดังกล่าวอย่างเฉพาะเจาะจง โดยที่ผู้ใช้งบการเงินต้องสามารถเข้าถึงรายงานอื่นที่มีข้อมูลนั้นในลักษณะและเวลาเดียวกันกับงบการเงินระหว่างกาล

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2559) ได้มีการเปลี่ยนแปลงโดยให้มีการสันนิษฐานว่าการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนโดยการอ้างอิงจากรายได้นั้นไม่เหมาะสม ข้อสันนิษฐานนี้อาจตกไปหากเข้าข้อหนึ่งข้อใดต่อไป นี้คือสินทรัพย์ไม่มีตัวตนได้ถูกแสดงเหมือนเป็นตัววัดของรายได้ (นั่นคือรายได้เป็นปัจจัยที่เป็นข้อจำกัดของมูลค่าที่จะได้รับจากสินทรัพย์) หรือสามารถแสดงได้ว่ารายได้และการใช้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจที่ได้จากสินทรัพย์มีความสัมพันธ์กันเป็นอย่างมาก

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2559) ได้มีการปรับปรุงให้ชัดเจนขึ้นเกี่ยวกับ 1) ข้อยกเว้นในการจัดทำงบการเงินรวมว่าให้ใช้กับกิจการที่เป็นบริษัทใหญ่ขึ้นกลางที่เป็นบริษัทย่อยของกิจการที่ดำเนินธุรกิจด้านการลงทุนด้วยเหมือนกัน และ 2) กิจการที่ดำเนินธุรกิจด้านการลงทุนจะต้องนำบริษัทย่อยที่ไม่ใช่กิจการที่ดำเนินธุรกิจด้านการลงทุนและบริษัทย่อยดังกล่าวให้บริการหรือมีกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน มารวมในการจัดทำงบการเงินรวมด้วย

- ข) กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐาน ที่เปลี่ยนแปลงอย่างไม่มีสาระสำคัญและไม่มีผลกระทบต่อกลุ่มกิจการ มีดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เปลี่ยนแปลงอย่างไม่มีสาระสำคัญมีจำนวนทั้งสิ้น 47 ฉบับ ซึ่งผู้บริหารประเมินว่าไม่มีผลกระทบต่อกลุ่มกิจการ

2.3 บัญชีกลุ่มกลุ่มกิจการ - เงินลงทุนในบริษัทย่อย และส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้า

ก) บริษัทย่อย

บริษัทย่อยหมายถึงกิจการที่กลุ่มบริษัทมีอำนาจในการควบคุมนโยบายการเงินและการดำเนินงาน และโดยทั่วไปแล้วกลุ่มบริษัทจะถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงมากกว่ากึ่งหนึ่ง กลุ่มบริษัทควบคุมกิจการเมื่อกลุ่มบริษัทมีการเปิดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับผู้ได้รับการลงทุนและมีความสามารถทำให้เกิดผลกระทบต่อผลตอบแทนจากการใช้อำนาจเหนือผู้ได้รับการควบคุม ในการประเมินว่ากลุ่มบริษัทมีการควบคุมบริษัทอื่นหรือไม่ กิจการต้องพิจารณาถึงการมีอยู่และผลกระทบจากสิทธิในการออกเสียงที่เป็นไปได้ซึ่งกิจการสามารถใช้สิทธิหรือแปลงสภาพตราสารนั้นในปัจจุบันรวมถึงสิทธิในการออกเสียงที่เป็นไปได้ซึ่งกิจการอื่นถืออยู่ด้วย กลุ่มบริษัทรวมงบการเงินของบริษัทย่อยไว้ในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่กลุ่มบริษัทมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อย กลุ่มบริษัทจะไม่นำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมไว้ในงบการเงินรวมนับจากวันที่กลุ่มบริษัทสูญเสียอำนาจควบคุม

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในบริษัทย่อยจะบันทึกบัญชีด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า

กิจการจะตัดรายการบัญชีระหว่างกิจการยอคงเหลือ และรายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจริงระหว่างกลุ่มบริษัท นโยบายการบัญชีของบริษัทย่อยได้ถูกเปลี่ยนเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัท

รายชื่อของบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัทได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10

ข) รายการกับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

กลุ่มกิจการปฏิบัติต่อรายการกับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเช่นเดียวกันกับส่วนที่เป็นของเจ้าของของกลุ่มกิจการ สำหรับการซื้อส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนที่จ่ายให้และมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สุทธิของหุ้นที่ซื้อเข้ามาในบริษัทย่อยจะถูกบันทึกในส่วนของผู้เจ้าของ และกำไรหรือขาดทุนจากการขายในส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจะถูกบันทึกในส่วนของผู้เจ้าของ

ค) การจำหน่ายบริษัทย่อย

เมื่อกลุ่มกิจการสูญเสียการควบคุม ส่วนได้เสียในกิจการที่เหลืออยู่จะวัดมูลค่าใหม่โดยใช้มูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน มูลค่ายุติธรรมนั้นจะถือเป็นมูลค่าตามบัญชีเริ่มแรกของมูลค่าของเงินลงทุนเพื่อวัตถุประสงค์ในการวัดมูลค่าในเวลาต่อมาของเงินลงทุนที่เหลืออยู่ในรูปของบริษัทร่วม กิจการร่วมค้า หรือสินทรัพย์ทางการเงิน สำหรับทุกจำนวนที่เคยรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในส่วนที่เกี่ยวข้องกับกิจการนั้นจะถูกปฏิบัติเสมือนว่ากลุ่มกิจการมีการจำหน่ายสินทรัพย์หรือหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้นออกไป

ง) การร่วมค้า

ส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการในกิจการที่ควบคุมร่วมกันรับรู้เริ่มแรกด้วยราคาทุนและใช้วิธีส่วนได้เสียในการแสดงในงบการเงินรวม ส่วนแบ่งของกลุ่มกิจการในกำไรหรือขาดทุนของการร่วมค้าที่เกิดขึ้นภายหลังการได้มาจะรวมไว้ในงบกำไรขาดทุนรวมผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงภายหลังการได้มาจะปรับปรุงกับราคาตามบัญชีของส่วนได้เสียในการร่วมค้ากลุ่มกิจการจะไม่รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนอีกต่อไปหากส่วนแบ่งขาดทุนของกลุ่มกิจการในการร่วมค้ามีมูลค่าเท่ากับหรือเกินกว่ามูลค่าส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการในการร่วมค่านั้นแล้วแต่กลุ่มกิจการรับผิดชอบหนี้ของการร่วมค้าหรือรับว่าจะจ่ายหนี้แทนการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าแสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการโดยใช้วิธีราคาทุน โดยรายได้จากเงินลงทุนในการร่วมค้าจะรับรู้เมื่อการร่วมค้ามีการประกาศจ่ายเงินปันผล

รายชื่อของการร่วมค้าของกลุ่มกิจการได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10

2.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย เงินสดในมือ และเงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถามเงินเบิกเกินบัญชีจะแสดงไว้ในส่วนของหนี้สินหมุนเวียน

2.5 เงินลงทุนระยะสั้น

เงินลงทุนระยะสั้นเป็นเงินลงทุนเพื่อจุดมุ่งหมายหลักในการหากำไรจากการเปลี่ยนแปลงราคาในช่วงเวลาสั้นไม่เกิน 1 ปี นับแต่วันที่ลงทุน และแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม มูลค่ายุติธรรมของหน่วยลงทุนคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุน ณ วันสิ้นวันทำการสุดท้ายของปี บริษัทบันทึกการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าเงินลงทุนเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิในงบกำไรขาดทุน

กลุ่มบริษัทจะทดสอบการด้อยค่าของเงินลงทุนเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าเงินลงทุนนั้นอาจมีการด้อยค่าเกิดขึ้น หากราคาตามบัญชีของเงินลงทุนสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน กลุ่มบริษัทจะบันทึกรายการขาดทุนจากการด้อยค่าไว้ในงบกำไรขาดทุน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างเงินได้รับสุทธิจากการจำหน่าย และมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนดังกล่าวจะถูกบันทึกเป็นกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุน ในกรณีที่จำหน่ายเงินลงทุนออกไปบางส่วน ราคาตามบัญชีของเงินลงทุนที่จำหน่ายจะกำหนดโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักจากจำนวนทั้งหมดที่ถือไว้

2.6 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าตามใบแจ้งหนี้ และจะวัดมูลค่าต่อมาด้วยจำนวนเงินที่เหลืออยู่หักด้วยค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญซึ่งประมาณจากการสอบทานยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญหมายถึงผลต่างระหว่างราคาตามบัญชีของลูกหนี้การค้าเปรียบเทียบกับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับจากลูกหนี้การค้า หนี้สูญที่เกิดขึ้นจะรับรู้ไว้ในงบกำไรขาดทุนโดยถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

2.7 อาคารและอุปกรณ์

อาคารและอุปกรณ์รับรู้เมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุน และแสดงมูลค่า ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรง เพื่อลดราคาตามบัญชีของสินทรัพย์แต่ละชนิดตลอดอายุการให้ประโยชน์ที่ประมาณไว้ของสินทรัพย์หรือตามอายุสัญญาเช่าในกรณีที่อายุสัญญาเช่าสั้นกว่า ดังต่อไปนี้

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

ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทได้มีการทบทวนและปรับปรุงมูลค่าคงเหลือและอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ให้เหมาะสม

ในกรณีที่ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน 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 สหราชอาณาจักรแสดงเงินสดจ่ายต่าง ๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ อัตราคิดลดที่ใช้สะท้อนถึงการประเมินสภาพตลาดปัจจุบันในเรื่องมูลค่าของเงินและปรับปรุงด้วยปัจจัยความเสี่ยงที่เหมาะสม กำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมรับรู้ในกำไรขาดทุน

การรวมรายจ่ายในภายหลังเข้าเป็นมูลค่าบัญชีของสินทรัพย์จะกระทำก็ต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตในรายจ่ายนั้น และต้นทุนสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาทั้งหมดจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้นเมื่อมีการเปลี่ยนแทนชิ้นส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จะตัดมูลค่าตามบัญชีของส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนออก

ประโยชน์จากการใช้ที่ดินที่ได้มาโดยสัญญาเช่าดำเนินงาน ถูกจัดประเภทและบันทึกบัญชีเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยจะบันทึกสัญญาเช่าดังกล่าวเสมือนหนึ่งว่าเป็นสัญญาเช่าการเงินภายใต้ “ค่าเช่าที่ดินรับรู้ด้วยวิธีสัญญาเช่าการเงิน” ต้นทุนทางการเงินที่เกิดจากการบันทึกสัญญาเช่าการเงินจะแสดงเป็นส่วนหนึ่งของกำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการก่อสร้างสินทรัพย์ให้เสร็จสมบูรณ์หรือเตรียมสินทรัพย์ให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์ได้บันทึกรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมทั้งระยะสั้นและระยะยาว การตั้งต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จะหยุดพักลงเมื่อการก่อสร้างทรัพย์สินหยุดชะงักลงเป็นเวลาต่อเนื่อง

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไม่ได้สะท้อนถึงรายจ่ายฝ่ายทุนในอนาคตที่จะจ่ายเพื่อปรับปรุงหรือทำให้อสังหาริมทรัพย์นั้นดีขึ้น และไม่ได้สะท้อนถึงผลประโยชน์ในอนาคตที่เกี่ยวข้องที่จะได้รับจากรายจ่ายฝ่ายทุนในอนาคตนั้น เว้นแต่ผู้มีส่วนร่วมทางการตลาดจะนำมาพิจารณาในการหามูลค่าของอสังหาริมทรัพย์

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน กลุ่มบริษัทจะต้องตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เมื่อมีการจำหน่ายหรือเลิกใช้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นอย่างถาวร และคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการจำหน่าย

กรณีที่กลุ่มบริษัทจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ที่มูลค่ายุติธรรมโดยผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีความเกี่ยวข้องกันและเจรจาต่อรองในลักษณะที่เป็นอิสระจากกัน มูลค่าตามบัญชีก่อนขายจะมีการปรับไปใช้ราคาในการทำรายการ และบันทึกผลกำไรสุทธิจากการปรับมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นมูลค่ายุติธรรมในกำไรหรือขาดทุน

2.9 การบัญชีสำหรับสัญญาเช่าระยะยาว

กรณีที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้เช่า

สัญญาเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ซึ่งผู้เช่าเป็นผู้รับความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน ซึ่งจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า แล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายดังกล่าวจะบันทึกส่วนระหว่างหนี้สินและค่าใช้จ่ายทางการเงิน เพื่อให้ได้อัตราดอกเบี้ยคงที่ต่อหนี้สินคงค้างอยู่ โดยพิจารณาแยกแต่ละสัญญา การระบุผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่าหรืออายุของสัญญาเช่าแล้วแต่ระยะเวลาใดจะน้อยกว่า สัญญาเช่าระยะยาวเพื่อเช่าสินทรัพย์ ซึ่งผู้ให้เช่าเป็นผู้รับความเสี่ยงและผลตอบแทนของ

ความเป็นเจ้าของเป็นส่วนใหญ่ สัญญาเช่านั้นถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการยกเลิกสัญญาเช่าดำเนินงานก่อนหมดอายุการเช่า เช่น เงินเพิ่มที่ต้องจ่ายให้แก่ผู้ให้เช่าจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในรอบระยะเวลาบัญชีที่การยกเลิกนั้นเกิดขึ้น

กรณีที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้ให้เช่า

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าทางการเงินบันทึกในงบแสดงฐานะการเงินเป็นลูกหนี้สัญญาเช่าทางการเงินด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่า ผลต่างระหว่างยอดรวมของลูกหนี้เบื้องต้นกับมูลค่าปัจจุบันของลูกหนี้บันทึกเป็นรายได้ทางการเงิน รายได้จากสัญญาเช่าระยะยาวรับรู้ตลอดอายุของสัญญาเช่าโดยวิธีเงินลงทุนสุทธิซึ่งสะท้อนอัตราผลตอบแทนคงที่ทุกงวด

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานรวมแสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินในส่วนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รายได้ค่าเช่า (สุทธิจากสิ่งตอบแทนที่ได้จ่ายให้แก่ผู้ให้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลาการให้เช่า

2.10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ค่าความนิยม

ค่าความนิยมคือต้นทุนของเงินลงทุนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่กลุ่มบริษัทมีส่วนแบ่งในสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อย ณ วันที่ได้มาซึ่งบริษัทนั้น ค่าความนิยมที่เกิดจากการได้มาซึ่งบริษัทย่อยแสดงเป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตนในงบแสดงฐานะการเงินรวม

ค่าความนิยมที่รับรู้จะต้องถูกทดสอบการด้อยค่าทุกปี และแสดงด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม ค่าเผื่อการด้อยค่าของค่าความนิยมที่รับรู้แล้วจะไม่มีการกลับรายการ ทั้งนี้มูลค่าคงเหลือตามบัญชีของค่าความนิยมจะถูกรวมคำนวณในกำไรหรือขาดทุนเมื่อมีการขายกิจการ

ในการทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยม ค่าความนิยมจะถูกปันส่วนไปยังหน่วยที่ก่อให้เกิดกระแสเงินสด โดยที่หน่วยนั้นอาจจะเป็นหน่วยเดียวหรือหลายหน่วยรวมกันซึ่งคาดว่าจะได้รับประโยชน์จากค่าความนิยมที่เกิดจากการรวมธุรกิจ

สิทธิการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์

สิทธิการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์โดยที่ซื้อมามีลักษณะเฉพาะบันทึกเป็นสินทรัพย์โดยคำนวณจากต้นทุนในการได้มาและการดำเนินการให้โปรแกรมคอมพิวเตอร์นั้นสามารถนำมาใช้งานได้ตามประสงค์ โดยจะตัดจำหน่ายตลอดอายุการให้ประโยชน์เป็นเวลา 10 ปี

ต้นทุนที่ใช้ในการพัฒนาและบำรุงรักษาโปรแกรมคอมพิวเตอร์ให้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น ต้นทุนโดยตรงในการจัดทำโปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้ดูแลและมีลักษณะเฉพาะเจาะจงซึ่งอาจให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจที่มากกว่าต้นทุนเป็นเวลาเกินกว่าหนึ่งปีจึงจะบันทึกเป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ต้นทุนโดยตรงรวมถึงต้นทุนพนักงานที่ทำงานในทีมพัฒนาโปรแกรมคอมพิวเตอร์และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในจำนวนเงินที่เหมาะสม

รายจ่ายในการพัฒนาประสิทธิภาพของโปรแกรมคอมพิวเตอร์ให้สูงขึ้นกว่าเมื่อได้มาให้บันทึกเป็นต้นทุนเพื่อการพัฒนาและรวบรวมไว้ในต้นทุนเมื่อได้มาซึ่งโปรแกรมคอมพิวเตอร์นั้น ต้นทุนในการพัฒนาโปรแกรมคอมพิวเตอร์จะรับรู้เป็นสินทรัพย์และตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุการให้ประโยชน์ตามประมาณการเป็นเวลา 10 ปี

2.11 การด้อยค่าของสินทรัพย์

อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นที่ไม่เป็นสินทรัพย์ทางการเงิน รวมทั้งค่าความนิยมและสินทรัพย์ไม่มีตัวตน จะมีการทบทวนการด้อยค่าเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์บ่งชี้ว่าราคาตามบัญชีอาจสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพื่อพิจารณาผลต่อรายการขาดทุนจากการด้อยค่า รายการขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้เมื่อราคาตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับคืน ซึ่งหมายถึงจำนวนที่สูงกว่าระหว่างราคาขายสุทธิเทียบกับมูลค่าจากการใช้ สินทรัพย์จะถูกจัดเป็นหน่วยที่เล็กที่สุดที่สามารถแยกออกมาได้เพื่อวัตถุประสงค์ของการประเมินการด้อยค่า ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน กลุ่มบริษัทต้องกลับบัญชีรายการขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่กลุ่มบริษัทรับรู้ในงวดก่อนที่ไม่ใช่ค่าความนิยม เมื่อประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนได้เปลี่ยนแปลงไปภายหลังจากที่กลุ่มบริษัทได้รับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าแล้ว

2.12 ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวดประกอบด้วย ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนยกเว้นส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือรับรู้โดยตรงไปยังส่วนของเจ้าของในกรณีนี้ ภาษีเงินได้ต้องรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือโดยตรงไปยังส่วนของเจ้าของตามลำดับ

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันคำนวณจากอัตราภาษีตามกฎหมายภาษีอากรที่มีผลบังคับใช้อยู่ หรือที่คาดได้ค่อนข้างแน่ว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงานในประเทศที่กลุ่มบริษัทได้ดำเนินงานและเกิดรายได้ทางภาษี ผู้บริหารจะประเมินสถานะของการยื่นแบบแสดงรายการภาษีเป็นงวด ๆ โดยคำนึงถึงสถานการณ์ที่สามารถนำกฎหมายภาษีอากรไปปฏิบัติและจะตั้งประมาณการค่าใช้จ่ายภาษีอากร ตามจำนวนที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีตั้งเต็มจำนวนตามวิธีนี้สิน เมื่อเกิดผลต่างชั่วคราวระหว่างฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน และราคาตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบการเงินอย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทจะไม่รับรู้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกิดจากการรับรู้เริ่มแรกของรายการสินทรัพย์หรือรายการหนี้สินที่เกิดจากรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจ และ ณ วันที่เกิดรายการ รายการนั้นไม่มีผลกระทบต่อกำไรทางบัญชีและกำไร(ขาดทุน)ทางภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีคำนวณจากอัตราภาษี (และกฎหมายภาษีอากร) ที่มีผลบังคับใช้อยู่ หรือที่คาดได้ค่อนข้างแน่ว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน และคาดว่าจะอัตราภาษีดังกล่าวจะนำไปใช้เมื่อสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องได้รับประโยชน์ หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชีได้มีการจ่ายชำระ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจะรับรู้หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำจำนวนผลต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ประโยชน์

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะแสดงหักกลบกันก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและทั้งสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกี่ยวข้องกับภาษีเงินได้ที่ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกัน โดยการเรียกเก็บเป็นหน่วยภาษีเดียวกันหรือหน่วยภาษีต่างกัน ซึ่งตั้งใจจะจ่ายหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันด้วยยอดสุทธิ

2.13 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะเกิดการระงับหนี้ในปัจจุบันตามกฎหมายหรือโดยอนุমানจากผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต การระงับหนี้ดังกล่าวคาดว่าจะส่งผลให้ต้องให้ทรัพย์สินเพื่อการจ่ายชำระภาระผูกพันและสามารถประมาณการจำนวนที่ต้องจ่ายได้อย่างน่าเชื่อถือ ในกรณีที่กลุ่มบริษัทคาดว่าประมาณการหนี้สินเป็นรายจ่ายที่จะได้รับคืน กลุ่มบริษัทจะบันทึกเป็นสินทรัพย์แยกต่างหาก เมื่อคาดว่าจะได้รับรายจ่ายนั้นค่อนข้างแน่นอน

2.14 ผลประโยชน์ของพนักงาน

กลุ่มบริษัทจัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งเป็นลักษณะของแผนการจ่ายสมทบตามที่ได้กำหนดการจ่ายสมทบไว้แล้ว สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกไปจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัทและได้รับการบริหารโดยผู้จัดการกองทุนภายนอก กองทุนสำรองเลี้ยงชีพดังกล่าวได้รับเงินสะสมเข้ากองทุนจากพนักงานและเงินสมทบจากกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้อง เงินจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เกิดรายการนั้น

กลุ่มบริษัทจัดให้มีผลประโยชน์พนักงานหลังการเลิกจ้างหรือเกษียณอายุเพื่อจ่ายให้แก่พนักงานตามกฎหมายแรงงานของประเทศไทย กลุ่มบริษัทรับรู้ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานคำนวณโดยผู้เชี่ยวชาญทางคณิตศาสตร์ประกันภัยด้วยเทคนิคการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial Technique) ซึ่งประมาณการจากมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดที่คาดว่าจะต้องจ่ายในอนาคตคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยของพันธบัตรรัฐบาลที่ครบกำหนดในเวลาใกล้เคียงกับกำหนดชำระของหนี้สินดังกล่าว กระแสเงินสดที่คาดว่าจะต้องจ่ายในอนาคตประมาณการจากเงินเดือนพนักงาน อัตราการลาออก อัตราการตาย อายุงานและปัจจัยอื่นทั้งนี้ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับผลประโยชน์พนักงานจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเพื่อกระจายต้นทุนดังกล่าวตลอดระยะเวลาของการจ้างงาน

กำไรและขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่เกิดขึ้นจากการปรับปรุงจากประสบการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติฐานจะต้องรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้นผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่เกิดขึ้น

2.15 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับ ในเวลาต่อมาเงินกู้ยืมวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนเมื่อเทียบกับมูลค่าที่จ่ายคืนเพื่อชำระหนี้สินนั้นจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนตลอดช่วงเวลาการกู้ยืม

เงินกู้ยืมจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียน เมื่อกลุ่มบริษัทไม่มีสิทธิอันปราศจากเงื่อนไขให้เลื่อนชำระหนี้ออกไปอีกเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 12 เดือนนับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

2.16 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้จากการให้เช่าและบริการรับรู้เป็นรายได้ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาและเมื่อได้ให้บริการกับลูกค้าตลอดระยะเวลาตามสัญญาเช่า รายได้จากสัญญาเช่าระยะยาวรับรู้ตามนโยบายการบัญชีข้อ 2.9 เรื่อง สัญญาเช่าระยะยาว

รายได้จากการตัดบัญชีจากการให้เช่าพื้นที่และบริการรับรู้เป็นรายได้ตลอดระยะเวลาตามสัญญาเช่าด้วยวิธีเส้นตรง

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง เว้นแต่จะมีความไม่แน่นอนในการรับชำระ

ค่าใช้จ่ายโดยทั่วไปบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

2.17 เครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่สำคัญซึ่งแสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนระยะสั้น ลูกหนี้การค้า ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน และเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน หนี้สินทางการเงินที่สำคัญซึ่งแสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน ได้แก่ เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืม ซึ่งนโยบายการบัญชีเฉพาะสำหรับรายการแต่ละรายการได้เปิดเผยแยกไว้ในแต่ละหัวข้อที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มบริษัทไม่มีนโยบายในการซื้อขายเครื่องมือทางการเงินเพื่อการค้าหรือเพื่อเก็งกำไร

กลุ่มบริษัทเป็นคู่สัญญาในอนุพันธ์ที่เป็นเครื่องมือทางการเงินเกี่ยวกับสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย เครื่องมือดังกล่าวไม่รับรู้ในงบการเงินในวันเริ่มแรก

สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยช่วยป้องกันกลุ่มบริษัทจากความเคลื่อนไหวของอัตราดอกเบี้ย ส่วนต่างที่จะต้องจ่ายหรือที่จะได้รับจากสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยรับรู้เป็นส่วนประกอบของรายได้ดอกเบี้ยหรือดอกเบี้ยจ่ายตลอดอายุของสัญญา รายการกำไรและรายการขาดทุนจากการเลิกสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยก่อนกำหนดหรือจากการจ่ายชำระเงินกู้ยืมจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

รายละเอียดของอนุพันธ์ที่เป็นเครื่องมือทางการเงินที่กลุ่มบริษัทเป็นคู่สัญญาได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10

2.18 การจ่ายเงินปันผล

เงินปันผลที่จ่ายบันทึกในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท หรือบริษัทย่อยได้อนุมัติการจ่ายเงินปันผล

2.19 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกรายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึงบุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน ซึ่งพิจารณาว่าคือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ที่ทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์

2.20 การแปลงค่าเงินตราต่างประเทศ

(ก) สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงิน

รายการที่รวมในงบการเงินของแต่ละบริษัทในกลุ่มบริษัทถูกวัดมูลค่าโดยใช้สกุลเงินของสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจหลักที่กลุ่มบริษัทดำเนินงานอยู่ (สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงาน) งบการเงินรวมแสดงในสกุลเงินไทยบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงินของกลุ่มบริษัท

(ข) รายการและยอดคงเหลือ

รายการที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการหรือวันที่ตีราคา หากรายการนั้นถูกวัดมูลค่าใหม่ รายการกำไรและรายการขาดทุนที่เกิดจากการรับหรือจ่ายชำระที่เป็นเงินตราต่างประเทศ และที่เกิดจากการแปลงค่าสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งเป็นเงินตราต่างประเทศ ได้บันทึกไว้ในกำไรหรือขาดทุน

เมื่อมีการรับรู้รายการกำไรหรือขาดทุนของรายการที่ไม่เป็นตัวเงินไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น องค์ประกอบของอัตราแลกเปลี่ยนทั้งหมดของกำไรหรือขาดทุนนั้นจะรับรู้ไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นด้วย ในทางตรงข้ามการรับรู้กำไรหรือขาดทุนของรายการที่ไม่เป็นตัวเงินไว้ในกำไรหรือขาดทุน องค์ประกอบของอัตราแลกเปลี่ยนทั้งหมดของกำไรหรือขาดทุนนั้นจะรับรู้ไว้ในกำไรขาดทุนด้วย

(ค) กลุ่มบริษัท

การแปลงค่าผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัทในกลุ่มบริษัท (ที่มีใช้สกุลเงินของเศรษฐกิจที่มีภาวะเงินเฟ้อรุนแรง) ซึ่งมีสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานแตกต่างจากสกุลเงินที่ให้นำเสนองบการเงินได้ถูกแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ให้นำเสนองบการเงินดังนี้

- สินทรัพย์และหนี้สินที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินแต่ละปีแปลงค่าด้วยอัตราปิด ณ วันที่ของแต่ละงบแสดงฐานะการเงินนั้น
- รายได้และค่าใช้จ่ายใน งบกำไรขาดทุน แปลงค่าด้วยอัตราถัวเฉลี่ย และ
- ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนทั้งหมดรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ค่าความนิยมและการปรับมูลค่ายุติธรรมที่เกิดจากการซื้อหน่วยงานในต่างประเทศถือเป็นสินทรัพย์และหนี้สินของหน่วยงานในต่างประเทศนั้น และแปลงค่าด้วยอัตราปิด

3 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจและการจัดการความเสี่ยงในส่วนของทุน

3.1 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจ

การประมาณการ ข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่อง และอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ขณะนั้น

ก) การด้อยค่าของลูกหนี้การค้า และลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน

กลุ่มบริษัทตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญเสียเพื่อให้สะท้อนถึงการด้อยค่าของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินโดยประมาณการขาดทุนที่อาจเกิดจากการที่ลูกค้าไม่สามารถชำระหนี้ได้ กลุ่มบริษัทประเมินค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญเสียจากการคาดการณ์กระแสเงินสดรับในอนาคต ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตในการรับชำระหนี้ และกรณีของการผิดชำระหนี้ที่เกิดขึ้น และการพิจารณาแนวโน้มของตลาด

ข) การด้อยค่าของค่าความนิยม

ในแต่ละปี กลุ่มบริษัทจะทดสอบค่าความนิยมว่าเกิดการด้อยค่าหรือไม่ โดยเปรียบเทียบมูลค่าตามบัญชีของค่าความนิยมกับกระแสเงินสดคิดลดของมูลค่าการใช้งานที่คาดว่าจะได้รับจากหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด การคำนวณดังกล่าวต้องอาศัยการประมาณการของผู้บริหาร

ค) อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ฝ่ายบริหารเป็นผู้ประมาณการอายุการใช้งานและมูลค่าซากสำหรับอาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนของกลุ่มบริษัท โดยฝ่ายบริหารจะทำการทบทวนค่าเสื่อมราคาเมื่ออายุการใช้งานและมูลค่าซากมีความแตกต่างไปจากการประมาณการในปีก่อน หรือมีการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ที่เสื่อมสภาพหรือไม่ได้ใช้งานเนื่องจากการขายหรือเลิกใช้

ง) ประเมินการการระงับผลประโยชน์พนักงาน

มูลค่าปัจจุบันของการประมาณการหนี้สินค่าตอบแทนพนักงานเกษียณอายุคำนวณโดยข้อสมมติฐานต่าง ๆ อัตราคิดลดรวมอยู่ในข้อสมมติฐาน ซึ่งใช้ในการกำหนดค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับค่าตอบแทนพนักงานเกษียณอายุ การเปลี่ยนแปลงข้อสมมติฐานต่าง ๆ จะมีผลต่อยอดประมาณการหนี้สินค่าตอบแทนพนักงานเกษียณอายุ

กลุ่มบริษัทได้กำหนดอัตราคิดลดที่เหมาะสมทุกปี โดยใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอนาคตสำหรับการชำระหนี้สินค่าตอบแทนพนักงาน ในการกำหนดอัตราคิดลดดังกล่าว กลุ่มบริษัทใช้อัตราดอกเบี้ยของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งมีระยะเวลาครบกำหนดใกล้เคียงกับกำหนดชำระของหนี้สินค่าตอบแทนพนักงาน

ข้อสมมติฐานอื่น ๆ สำหรับการประมาณการหนี้สินค่าตอบแทนพนักงานเกษียณอายุอ้างอิงจากสภาวะของตลาดในปัจจุบัน ข้อมูลเพิ่มเติมเปิดเผยในหมายเหตุข้อ 20

จ) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ คำนวณจากประมาณการกระแสเงินสดคิดลดของค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบัน รวมถึงค่าเช่าในอนาคตภายใต้เงื่อนไขของตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบัน สู่สิทธิจากกระแสเงินสดจ่ายต่างๆที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ อัตราคิดลดที่ใช้สะท้อนถึงการประเมินสถานะตลาดปัจจุบันในเรื่องมูลค่าของการเงินและปัจจัยความเสี่ยงที่เหมาะสม โดยมีอัตราคิดลดระหว่างร้อยละ 4.15 ถึง 12 ต่อปี

3.2 การจัดการความเสี่ยงในส่วนของทุน

วัตถุประสงค์ของกลุ่มบริษัทในการบริหารทุนของกลุ่มบริษัทนั้นเพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทเพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นและเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนทางการเงินของทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุน กลุ่มบริษัทอาจปรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้น การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้น การออกหุ้นใหม่ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระหนี้

4 มูลค่ายุติธรรม

4.1 การประมาณการมูลค่ายุติธรรม

ตารางต่อไปนี้แสดงถึงสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธีการประมาณมูลค่า ความแตกต่างของระดับข้อมูลสามารถแสดงได้ดังนี้

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

ตารางต่อไปนี้แสดงถึงสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัทที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

(พันบาท)

งบการเงินรวม			
	ข้อมูลระดับที่ 2	ข้อมูลระดับที่ 3	รวม
สินทรัพย์			
เงินลงทุนระยะสั้น - หลักทรัพย์เพื่อค้า	171,241	-	171,241
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	9,102,952	9,102,952
รวมสินทรัพย์	171,241	9,102,952	9,274,193

(พันบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ข้อมูลระดับที่ 2	ข้อมูลระดับที่ 3	รวม
สินทรัพย์			
เงินลงทุนระยะสั้น - หลักทรัพย์เพื่อค้า	171,241	-	171,241
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	9,102,952	9,102,952
รวมสินทรัพย์	171,241	9,102,952	9,274,193

4.2 วิธีการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 2

มูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์เพื่อค้า - หน่วยลงทุน ที่ไม่ได้มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่อง จัดเป็นการวัดมูลค่ายุติธรรมในระดับที่ 2

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่ายุติธรรมโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิที่ประกาศจากบริษัทหลักทรัพย์ที่ออกหน่วยลงทุนนั้น ๆ ณ วันที่ทำการสุดท้ายของวันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน

4.3 การวัดมูลค่ายุติธรรมซึ่งใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้อย่างมีสาระสำคัญ (ข้อมูลระดับที่ 3)

กลุ่มบริษัทได้มีการเปิดเผยการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งเป็นข้อมูลระดับที่ 3 ไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 11 ในระหว่างปี พ.ศ. 2559 กลุ่มบริษัทได้ว่าจ้างผู้ประเมินอิสระจากภายนอกในการประเมินมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากครบกำหนด ตามนโยบายของกลุ่มบริษัท

ไม่มีการเปลี่ยนแปลงสำหรับวิธีการประมาณมูลค่ายุติธรรมระหว่างปี

4.4 ขั้นตอนการประเมินมูลค่ายุติธรรม

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

ข้อมูลหลักที่กลุ่มบริษัทใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3 ได้แก่ ประมาณการกระแสเงินสดคิดลดของค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบัน รวมถึงค่าเช่าในอนาคตภายใต้เงื่อนไขของตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบัน สู่ทริกจากกระแสเงินสดจ่ายต่าง ๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ และอัตราคิดลดสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งประมาณโดยอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของกองทุนอสังหาริมทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ซึ่งกลุ่มบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่ามีสถานะทางการเงินที่เทียบเคียงได้กับสถานะทางการเงินของบริษัท บวกด้วย อัตราความเสี่ยงที่เหมาะสม อัตราคิดลดที่ใช้สะท้อนถึงการประเมินสถานะตลาดปัจจุบันในเรื่องมูลค่าทางการเงินและปัจจัยความเสี่ยงที่เหมาะสม โดยส่วนใหญ่มีอัตราคิดลดร้อยละ 12 ต่อปี ทั้งนี้ในส่วนของอัตราคิดลดของค่าเช่าที่ดินรับรู้ด้วยวิธีสัญญาเช่าการเงินอยู่ระหว่างร้อยละ 4.15 ถึง 8 ต่อปี กลุ่มบริษัทได้ว่าจ้างผู้ประเมินอิสระในการประมาณการข้อมูลดังกล่าว เพื่อใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม

ตารางต่อไปนี้จะแสดงถึงการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติหลักในการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

(พันบาท)

ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน			
งบการเงินรวม			
	การเปลี่ยนแปลง สมมติฐาน	สมมติฐาน เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น	สมมติฐาน เปลี่ยนแปลงลดลง
อัตราคิดลด	ร้อยละ 1	ลดลง 432,993	เพิ่มขึ้น 478,366

(พันบาท)

ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน			
งบการเงินเฉพาะบริษัท			
	การเปลี่ยนแปลง สมมติฐาน	สมมติฐาน เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น	สมมติฐาน เปลี่ยนแปลงลดลง
อัตราคิดลด	ร้อยละ 1	ลดลง 432,993	เพิ่มขึ้น 478,366

5 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
เงินสด	180	171	115	105
เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม	25,018	33,329	9,828	2,334
	25,198	33,500	9,943	2,439

เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.2 ถึง 0.5 ต่อปี (พ.ศ. 2558: ร้อยละ 0.3 ถึง 0.5 ต่อปี)

6 เงินลงทุนระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 และวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 บริษัทมีเงินลงทุนในหลักทรัพย์ดังนี้

(พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558	
	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม
เงินลงทุนระยะสั้น				
หลักทรัพย์เพื่อค้า	170,628	171,241	562,153	568,022

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 เงินลงทุนในหลักทรัพย์มีการเปลี่ยนแปลงดังนี้

(พันบาท)

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	568,022
ซื้อหลักทรัพย์	674,000
ขายหลักทรัพย์	(1,072,371)
การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์เพื่อค้า	1,590
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	171,241

7 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
ลูกหนี้การค้า	84,551	74,776	52,831	40,783
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	-	-	-	-
ลูกหนี้การค้าสุทธิ	84,551	74,776	52,831	40,783
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	5,008	4,640	2,755	2,932
ลูกหนี้เงินประกัน	2,381	4,820	2,006	2,400
ภาษีโรงเรือนค้างรับ	20,758	22,936	12,421	12,931
เงินปันผลค้างรับ	-	-	-	284,997
ลูกหนี้อื่น	13,712	118,707	11,477	116,674
	126,410	225,879	81,490	460,717

ลูกหนี้การค้า แยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	55,101	65,288	28,445	38,024
เกินวันครบกำหนด 1 - 6 เดือน	10,548	8,651	5,757	2,759
เกินวันครบกำหนด 7 - 12 เดือน	3,380	812	3,189	-
เกินวันครบกำหนดมากกว่า 12 เดือน	15,522	25	15,440	-
	84,551	74,776	52,831	40,783
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	-	-	-	-
	84,551	74,776	52,831	40,783

8 ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
ลูกหนี้ขึ้นต้นตามสัญญาเช่า				
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	54,279	51,583	40,473	38,251
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระระหว่าง 2 - 5 ปี	207,306	209,187	148,934	152,744
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่า 5 ปี	633,475	687,373	404,125	440,788
	895,060	948,143	593,532	631,783
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ลูกหนี้ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า				
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	29,480	26,474	22,613	19,795
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระระหว่าง 2 - 5 ปี	116,336	114,892	85,815	86,335
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่า 5 ปี	488,844	520,695	316,050	338,224
	605,180	635,587	401,865	424,559
	634,660	662,061	424,478	444,354
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	-	-	-	-
	634,660	662,061	424,478	444,354
รายได้ทางการเงินรอการรับรู้	260,400	286,082	169,054	187,429

รายได้ทางการเงินรอการรับรู้คำนวณโดยวิธีการคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 4.15 ถึงร้อยละ 12 ต่อปี

ลักษณะของข้อตกลงที่สำคัญตามสัญญาเช่าได้แก่

- ระยะเวลาของสัญญาเช่าครอบคลุมอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจส่วนใหญ่ของสินทรัพย์ แม้ว่าจะไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์เมื่อสิ้นสุดอายุสัญญา
- ค่าตอบแทนการให้เช่าทั้งหมดที่ผู้เช่าตกลงชำระแก่ผู้ให้เช่าในวันที่ส่งมอบสถานที่เช่า ผู้ให้เช่าไม่ต้องคืนแก่ผู้เช่า
- หากผู้เช่ายกเลิกสัญญาเช่า ผู้เช่าต้องเป็นผู้รับผิดชอบผลเสียหายที่เกิดขึ้นกับผู้ให้เช่าเนื่องจากการยกเลิกนั้น

9 สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	7,139	5,276	-	5,055
ภาษีมูลค่าเพิ่ม	6,539	690	-	-
	13,678	5,966	-	5,055

10 เงินลงทุนในบริษัทย่อย และเงินลงทุนในการร่วมค้า

การเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในบริษัทย่อย และเงินลงทุนในการร่วมค้า มีดังนี้

(พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
เงินลงทุนในบริษัทย่อย		
ราคาตามบัญชีต้นปี	257,925	257,925
ลงทุนเพิ่มขึ้น(ลดลง)	-	-
ราคาตามบัญชีสิ้นปี	257,925	257,925

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
เงินลงทุนในการร่วมค้า				
ราคาตามบัญชีต้นปี	4,123,934	3,507,719	1,978,581	1,847,300
ลงทุนเพิ่มในการร่วมค้า	-	131,281	-	131,281
เงินปันผลรับ	-49,980	-112,700	-	-
ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า	575,349	597,634	-	-
ราคาตามบัญชีสิ้นปี	4,649,303	4,123,934	1,978,581	1,978,581

ในระหว่างปี พ.ศ. 2559 ผู้ถือหุ้นของการร่วมค้าอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลในอัตรา 0.34 บาทต่อหุ้น (พ.ศ. 2558: 0.76 บาทต่อหุ้น) บริษัทได้รับเงินปันผลดังกล่าวในวันที่ 30 มีนาคม พ.ศ. 2559 จำนวน 49.98 ล้านบาท (พ.ศ. 2558: 113 ล้านบาท)

10.1 เงินลงทุนในการร่วมค้า

รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

		สัดส่วนความเป็นเจ้าของร้อยละ	
	ลักษณะความสัมพันธ์	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
การร่วมค้า			
บริษัท เอสเอฟ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	49	49
บริษัท นอร์ธ บางกอก ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	49	49
บริษัท เวสต์ บางกอก ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	49	49

การร่วมค้าทั้งหมดจดทะเบียนและประกอบกิจการในประเทศไทยโดยประกอบธุรกิจหลักในการให้เช่าพื้นที่ในอาคารและให้บริการด้านสาธารณูปโภค

กลุ่มบริษัทไม่มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นซึ่งเกี่ยวข้องกับส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในการร่วมค้า

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปสำหรับการร่วมค้า

ข้อมูลทางการเงินสำหรับ บริษัท เอสเอฟ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัดซึ่งปฏิบัติตามวิธีส่วนได้เสีย แสดงดังต่อไปนี้

งบแสดงฐานะการเงินโดยสรุป

(พันบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	736,479	299,095
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	82,349	77,921
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	80,055	53,337
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	42	42
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	15,244,459	14,630,092
อุปกรณ์ - สุทธิ	124,816	115,145
สินทรัพย์อื่น	4,418	37,699
สินทรัพย์รวม	16,272,618	15,213,331
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	118,155	133,895
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	389,836	192,797
ค่าเช่าที่ดินรับรู้ด้วยวิธีสัญญาเช่าการเงิน	316,099	314,890
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	4,600,000	4,990,000
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	129,817	126,440
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1,118,334	974,483
หนี้สินอื่น	1,029,408	1,042,101
หนี้สินรวม	7,701,649	7,774,606
สินทรัพย์สุทธิ	8,570,969	7,438,725

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยสรุป

(พันบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
รายได้ค่าเช่า	2,050,597	1,529,905
กำไรจากการปรับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	475,328	746,219
รายได้ดอกเบี้ย	4,319	4,476
รายได้อื่น	172,203	538,793
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	(603,119)	(573,290)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(289,512)	(313,090)
ต้นทุนทางการเงิน	(272,300)	(323,465)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	1,537,516	1,609,548
ภาษีเงินได้	(303,272)	(329,770)
กำไรสุทธิ	1,234,244	1,279,778
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-
กำไรเบ็ดเสร็จ	1,234,244	1,279,778
เงินปันผลรับจากการร่วมค้า	49,980	112,700

การร่วมค้าได้ทำสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยเพื่อเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินในสกุลเงินบาทจากอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัวเป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่ภายใต้สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย

สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย ณ วันที่ 31 ธันวาคมมีอายุที่เหลือดังต่อไปนี้

(พันบาท)

	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
น้อยกว่า 1 ปี	-	162,692
มากกว่า 3 ปี	7,082,936	7,655,855
	7,082,936	7,818,547

สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยมีกำหนดชำระผลแตกต่างของอัตราดอกเบี้ยเป็นรายสามเดือน

ข้อมูลข้างต้นเป็นข้อมูลทั้งหมดในงบการเงินของการร่วมค้า ซึ่งไม่ใช่เพียงแค่ส่วนแบ่งของกลุ่มบริษัทในการร่วมค้าดังกล่าว และปรับปรุงเกี่ยวกับความแตกต่างของนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัทและการร่วมค้า

การกระทบยอดรายการข้อมูลทางการเงินโดยสรุป

การกระทบยอดรายการระหว่างข้อมูลทางการเงินโดยสรุปกับมูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการในการร่วมค้า

(พันบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป		
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 1 มกราคม	7,438,725	6,388,947
กำไรในระหว่างปี	1,234,244	1,279,778
เงินปันผลจ่าย	(102,000)	(230,000)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันสิ้นปี	8,570,969	7,438,725
เงินลงทุนในการร่วมค้า (ร้อยละ 49)		
มูลค่าตามบัญชี	4,199,775	3,644,975

การร่วมค้าที่แต่ละรายไม่มีสาระสำคัญ

นอกเหนือจากเงินลงทุนในการร่วมค้าดังกล่าวข้างต้นกลุ่มบริษัทยังมีเงินลงทุนในการร่วมค้าที่แต่ละรายไม่มีสาระสำคัญอีกจำนวนหนึ่งได้แก่ บริษัท นอร์ธ บางกอก ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด และบริษัท เวสต์ บางกอก ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งบันทึกเงินลงทุนโดยใช้วิธีส่วนได้เสีย

(พันบาท)

	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
มูลค่าตามบัญชีโดยรวมของเงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่ง		
กิจการบันทึกบัญชีตามวิธีส่วนได้เสียแต่ละรายที่ไม่มีสาระสำคัญ	449,528	478,959
จำนวนรวมของส่วนแบ่งในการร่วมค้า :		
ขาดทุนจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	(29,430)	(29,457)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	(29,430)	(29,457)

10.2 บริษัทย่อยหลัก

รายละเอียดของเงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

บริษัทย่อย	ลักษณะความสัมพันธ์	สัดส่วนความเป็นเจ้าของร้อยละ	
		พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
บริษัท เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	74	74
บริษัท เอกมัย โลฟส์ไสต์ 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

บริษัทย่อยทั้งหมดจดทะเบียนและประกอบกิจการในประเทศไทยโดยประกอบธุรกิจหลักในการให้เข้าพื้นที่ในอาคารและให้บริการด้านสาธารณูปโภค

บริษัทย่อยดังกล่าวข้างต้นได้รวมอยู่ในการจัดทำการเงินรวมของกลุ่มบริษัท สัดส่วนของสิทธิในการออกเสียงในบริษัทย่อยที่ถือโดยบริษัทใหญ่ไม่แตกต่างจากสัดส่วนที่ถือหุ้นสามัญ บริษัทใหญ่ไม่ได้ถือหุ้นบริษัทย่อยของบริษัทย่อยที่รวมอยู่ในกลุ่มบริษัท

กำไรสำหรับปีของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมมีจำนวน 31,536,904 บาท โดยจำนวน 3,344,257 บาทเป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด และ 28,192,647 บาท เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยอื่นนอกจากบริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัดที่ไม่มีสาระสำคัญ

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัทย่อยที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ

รายละเอียดด้านล่างแสดงข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด ซึ่งมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมมีสาระสำคัญ

งบแสดงฐานะการเงินโดยสรุป

(พันบาท)

	บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
ส่วนที่หมุนเวียน		
สินทรัพย์	41,921	52,795
หนี้สิน	57,916	65,811
รวมสินทรัพย์หมุนเวียนสุทธิ	(15,995)	(13,016)
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน		
สินทรัพย์	1,396,954	1,396,348
หนี้สิน	384,862	393,923
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนสุทธิ	1,012,092	1,002,425
สินทรัพย์สุทธิ	996,097	989,409

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยสรุป

(พันบาท)

	บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่31 ธันวาคม	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
รายได้	11,905	820,807
ค่าใช้จ่าย	(2,724)	(2,902)
กำไรก่อนภาษี	9,181	817,905
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(2,492)	(163,876)
กำไรหลังภาษีจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	6,689	654,029
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	6,689	654,029
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จส่วนที่เป็นของส่วนได้เสีย		
ที่ไม่มีอำนาจควบคุม	3,345	327,015

งบกระแสเงินสดโดยสรุป

(พันบาท)

	บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่31 ธันวาคม	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
เงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	8,644	5,993
จ่ายดอกเบี้ย	(130)	(1,556)
จ่ายภาษีเงินได้	(6,182)	(6,984)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	2,332	(2,547)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน	5,847	6,403
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(9,000)	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด(ลดลง)เพิ่มขึ้นสุทธิ	(821)	3,856
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	5,539	1,683
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี	4,718	5,539

ข้อมูลข้างต้นแสดงด้วยจำนวนก่อนการตัดรายการระหว่างกัน

11 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 1 มกราคม	8,575,028	7,518,365	3,767,252	3,882,494
ลงทุนเพิ่มในระหว่างปี	501,279	49,509	396,860	22,426
โอนจาก อาคารและอุปกรณ์	-	220	-	220
ตัดจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากการ ยกเลิกสัญญา	-	(2,084)	-	(2,084)
กำไร(ขาดทุน)จากการปรับมูลค่ายุติธรรม	26,645	1,009,018	13,259	(135,804)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>9,102,952</u>	<u>8,575,028</u>	<u>4,177,371</u>	<u>3,767,252</u>

(พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559		
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรม	26,645	13,259
ต้นทุนทางการเงินจากการบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(86,893)	(53,995)
ขาดทุนจากการปรับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	<u>(60,248)</u>	<u>(40,736)</u>

(พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558		
กำไร(ขาดทุน)จากการปรับมูลค่ายุติธรรม	1,009,018	(135,804)
ต้นทุนทางการเงินจากการบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(79,006)	(46,676)
กำไร(ขาดทุน)จากการปรับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	<u>930,012</u>	<u>(182,480)</u>

รายได้ค่าเช่าและค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่ที่แสดงในงบกำไรขาดทุนเป็นรายได้และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

งบการเงินรวม				
	อาคารและ ส่วนปรับปรุง	ยานพาหนะ อุปกรณ์ สำนักงานและ คอมพิวเตอร์	งานระหว่าง ก่อสร้างและ โครงการ ระหว่างการพัฒนา	รวม
วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2558				
ราคาทุน	11,852	154,462	431	166,745
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(3,831)	(112,463)	-	(116,294)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	8,021	41,999	431	50,451
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558				
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	8,021	41,999	431	50,451
ซื้อสินทรัพย์	-	9,988	-	9,988
การจำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(2,151)	(211)	(2,362)
โอนสินทรัพย์เข้า (ออก)	-	-	(220)	(220)
ค่าเสื่อมราคา	(482)	(11,976)	-	(12,458)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	7,539	37,860	-	45,399
วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558				
ราคาทุน	11,852	160,881	-	172,733
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(4,313)	(123,021)	-	(127,334)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	7,539	37,860	-	45,399
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559				
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	7,539	37,860	-	45,399
ซื้อสินทรัพย์	-	27,477	-	27,477
ค่าเสื่อมราคา	(483)	(14,195)	-	(14,678)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	7,056	51,142	-	58,198
วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559				
ราคาทุน	11,852	188,358	-	200,210
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(4,796)	(137,216)	-	(142,012)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	7,056	51,142	-	58,198

(พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ยานพาหนะ อุปกรณ์สำนักงาน และคอมพิวเตอร์	งานระหว่างก่อสร้าง และโครงการ ระหว่างการพัฒนา	รวม
วันที่ 1 มกราคมพ.ศ. 2558			
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
การจำหน่าย/ตัดจำหน่าย	(2,151)	(211)	(2,362)
โอนสินทรัพย์เข้า (ออก)	-	(220)	(220)
ค่าเสื่อมราคา	(7,226)	-	(7,226)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	19,924	-	19,924
วันที่ 31 ธันวาคมพ.ศ. 2558			
ราคาทุน	108,356	-	108,356
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(88,432)	-	(88,432)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	19,924	-	19,924
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559			
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	19,924	-	19,924
ซื้อสินทรัพย์	15,652	-	15,652
ค่าเสื่อมราคา	(7,839)	-	(7,839)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	27,737	-	27,737
วันที่ 31 ธันวาคมพ.ศ. 2559			
ราคาทุน	124,008	-	124,008
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(96,271)	-	(96,271)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	27,737	-	27,737

(พันบาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ
	ค่าความนิยม	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	รวม	โปรแกรมคอมพิวเตอร์
วันที่ 1 มกราคมพ.ศ. 2558				
ราคาทุน	5,000	32,784	37,784	32,784
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(563)	(17,044)	(17,607)	(17,044)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	4,437	15,740	20,177	15,740
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558				
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	4,437	15,740	20,177	15,740
ค่าตัดจำหน่าย	-	(3,280)	(3,280)	(3,280)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	4,437	12,460	16,897	12,460
วันที่ 31 ธันวาคมพ.ศ. 2558				
ราคาทุน	5,000	32,784	37,784	32,784
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(563)	(20,324)	(20,887)	(20,324)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	4,437	12,460	16,897	12,460
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559				
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	4,437	12,460	16,897	12,460
ซื้อสินทรัพย์	-	230	230	230
ค่าตัดจำหน่าย	-	(3,280)	(3,280)	(3,280)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	4,437	9,410	13,847	9,410
วันที่ 31 ธันวาคมพ.ศ. 2559				
ราคาทุน	5,000	33,014	38,014	33,014
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(563)	(23,604)	(24,167)	(23,604)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	4,437	9,410	13,847	9,410

14 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	349,583	-	349,583	-

เงินกู้ยืมระยะสั้นอยู่ในรูปของตั๋วสัญญาใช้เงินและตั๋วแลกเงิน ซึ่งมีดอกเบี้ยระหว่างอัตราร้อยละ 2.65 ถึงร้อยละ 2.80 ต่อปี และมีกำหนดชำระภายในปี พ.ศ. 2560

15 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
เจ้าหนี้การค้า	10,889	8,623	5,533	4,152
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	75,734	80,022	44,143	44,881
เงินประกันผลงานค้างจ่าย	10,028	7,925	8,209	6,071
ดอกเบี้ยจ่ายค้างจ่าย	11,434	15,267	11,434	15,267
อื่น ๆ	32,216	37,540	24,002	26,231
	140,301	149,377	93,321	96,602

16 เงินกู้ยืมระยะยาว

(พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
หุ้นกู้		
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	699,389	749,014
ส่วนที่ถึงกำหนดในระยะยาว	499,406	1,198,796
รวมเงินกู้ยืมระยะยาว	1,198,795	1,947,810

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะยาวสามารถวิเคราะห์ดังนี้

(พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
ราคาตามบัญชีต้นปี	1,947,810	1,447,670
หุ้นกู้เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	500,000
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	-	(1,481)
ไถ่ถอนหุ้นกู้	(750,000)	-
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ (หมายเหตุ 24)	985	1,621
ราคาตามบัญชีสิ้นปี	1,198,795	1,947,810

หุ้นกู้คงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 ประกอบด้วย

- หุ้นกู้ประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกันจำนวน 700,000 หน่วย มีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท จำนวนรวม 700 ล้านบาท มีดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 4.85 ต่อปี และมีกำหนดไถ่ถอนคืนในวันที่ 19 กรกฎาคม พ.ศ. 2560
- หุ้นกู้ประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกันจำนวน 500,000 หน่วย มีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท จำนวนรวม 500 ล้านบาท มีดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 5.00 ต่อปี และมีกำหนดไถ่ถอนคืนในวันที่ 27 มกราคม พ.ศ. 2563

บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงินและข้อกำหนดอื่น ๆ ตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมระยะยาวของกลุ่มบริษัทและบริษัท มีดังต่อไปนี้

(พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
เงินกู้ยืมระยะยาวทั้งสิ้น		
- อัตราคงที่	1,198,795	1,947,810
งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
	ร้อยละ	ร้อยละ
อัตราดอกเบี้ยถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักต่อปี		
- เงินกู้ยืมระยะยาวทั้งหมด	4.91	4.83

มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

(พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	มูลค่าตามบัญชี		มูลค่ายุติธรรม	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
เงินกู้ยืมระยะยาวทั้งสิ้น	1,198,795	1,947,810	1,210,308	1,973,415

มูลค่ายุติธรรมของหนี้กู้ยืมคำนวณจากวิธีคิดลดกระแสเงินสดตามสัญญา โดยใช้อัตราผลตอบแทนของหนี้ที่เผยแพร่โดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทยและอยู่ในข้อมูลระดับ 2 ของ ลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

ระยะเวลาการครบกำหนดของเงินกู้ยืมระยะยาว มีดังต่อไปนี้

(พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	699,389	749,014
ครบกำหนดเกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 2 ปี	-	699,673
ครบกำหนดเกินกว่า 2 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	499,406	499,123
	1,198,795	1,947,810

17 หนี้สินหมุนเวียนอื่น

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
ภาษีโรงเรือนค้างจ่าย	228,969	190,171	128,532	110,316
อื่น ๆ	9,712	8,717	8,458	7,164
	238,681	198,888	136,990	117,480

18 ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า

ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าถึงกำหนดรับรู้เป็นรายได้ตามระยะเวลาต่อไปนี้

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
ถึงกำหนดรับรู้เป็นรายได้ภายใน 1 ปี	39,196	92,293	13,491	22,470
ภายใน 2 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	100,299	98,213	25,043	29,702
เกินกว่า 5 ปี	258,594	266,607	14,022	27,952
	358,893	364,820	39,065	57,654
	398,089	457,113	52,556	80,124

19 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ความเคลื่อนไหวของบัญชีภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีมีดังนี้

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
ยอดต้นปีของหนี้สินภาษีเงินได้	(902,493)	(666,047)	(372,038)	(368,084)
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	-	66	-	66
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน (หมายเหตุ 25)	(54,641)	(236,512)	(32,410)	(4,020)
ยอดสิ้นปีของหนี้สินภาษีเงินได้	(957,134)	(902,493)	(404,448)	(372,038)

ความเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (ก่อนรายการหักกลบลบกันของยอดที่มีกับหน่วยงานเก็บภาษีเดียวกัน) มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(พันบาท)

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	งบการเงินรวม			
	เงินมัดจำ รับจากลูกค้า	ค่าบริการ รับล่วงหน้า	อื่น ๆ	รวม
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
ยอดสิ้นปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558	17,098	23,969	7,685	48,752
ยอดต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2559	17,098	23,969	7,685	48,752
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน	(1,864)	(8,668)	877	(9,655)
ยอดสิ้นปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559	15,234	15,301	8,562	39,097

(พันบาท)

หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	งบการเงินรวม		
	กำไรจาก สัญญาเช่า การเงิน	อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	รวม
ยอดต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2558	209,096	502,000	711,096
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน	(20,906)	261,055	240,149
ยอดสิ้นปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558	188,190	763,055	951,245
ยอดต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2559	188,190	763,055	951,245
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน	(19,787)	64,773	44,986
ยอดสิ้นปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559	168,403	827,828	996,231

(พันบาท)

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	เงินมัดจำ รับจากลูกค้า	ค่าบริการ รับล่วงหน้า	อื่น ๆ	รวม
ยอดต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2558	6,207	4,084	7,152	17,443
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	-	-	66	66
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน	1,096	(345)	467	1,218
ยอดสิ้นปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558	7,303	3,739	7,685	18,727
ยอดต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2559	7,303	3,739	7,685	18,727
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	-	-	-	-
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน	1,132	(429)	876	1,579
ยอดสิ้นปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559	8,435	3,310	8,561	20,306

(พันบาท)

หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	งบการเงินเฉพาะกิจการ		รวม
	กำไรจาก สัญญาเช่าการเงิน	อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	
ยอดต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2558	62,809	322,718	385,527
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน	(5,853)	11,091	5,238
ยอดสิ้นปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558	56,956	333,809	390,765
ยอดต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2559	56,956	333,809	390,765
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน	(5,001)	38,990	33,989
ยอดสิ้นปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559	51,955	372,799	424,754

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถแสดงหักกลบลบกันในกรณีที่เป็นทางกฎหมาย เป็นภาษีซึ่งจัดเก็บโดยหน่วยงานทางภาษีหน่วยงานเดียวกันในกรณีนี้คือกรมสรรพากร การหักกลบลบกันที่แสดงผลสุทธิใน งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	39,097	48,752	20,306	18,727
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(996,231)	(951,245)	(424,754)	(390,765)
รวมหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(957,134)	(902,493)	(404,448)	(372,038)

20 ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานเป็นโครงการเกษียณอายุ ตามอัตราเงินเดือนเดือนสุดท้ายซึ่งให้ผลประโยชน์แก่สมาชิกในรูปการประกันระดับเงินเกษียณอายุที่จะได้รับ โดยผลประโยชน์ที่ให้อัปกับระยะเวลาการทำงานและเงินเดือนในปีสุดท้ายของสมาชิกก่อนที่จะเกษียณอายุ

รายการเคลื่อนไหวของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานในระหว่างปีมีดังนี้

(พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
ยอดต้นปี	33,126	30,463
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	3,705	3,989
ต้นทุนดอกเบี้ย	677	689
ผลกำไรที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์	-	(1,577)
ขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน	-	1,844
ขาดทุนที่เกิดจากประสบการณ์	-	64
ขาดทุนจากการจ่ายชำระผลประโยชน์	-	659
จ่ายชำระผลประโยชน์	-	(3,005)
ยอดคงเหลือสิ้นปี	37,508	33,126

ค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนมีดังต่อไปนี้

(พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	3,705	3,989
ต้นทุนดอกเบี้ย	677	689
ขาดทุนจากการจ่ายชำระผลประโยชน์	-	659
รวม	4,382	5,337

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้เป็นดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
อัตราคิดลด	ร้อยละ 2.25	ร้อยละ 2.25
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					
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ					
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
	การเปลี่ยนแปลง สมมติฐาน		สมมติฐานเปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น		สมมติฐานเปลี่ยนแปลงลดลง	
อัตราคิดลด	ร้อยละ 1	ร้อยละ 1	ลดลง 1,695	ลดลง 1,554	เพิ่มขึ้น 1,948	เพิ่มขึ้น 1,780
อัตราการขึ้นเงินเดือนใน อนาคต	ร้อยละ 1	ร้อยละ 1	เพิ่มขึ้น 1,968	เพิ่มขึ้น 1,833	ลดลง 1,755	ลดลง 1,642
อัตราการลาออก	ร้อยละ 1	ร้อยละ 1	ลดลง 1,810	ลดลง 1,636	เพิ่มขึ้น 542	เพิ่มขึ้น 478

การวิเคราะห์การครบกำหนดของการจ่ายชำระผลประโยชน์

(พันบาท)

	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
ระยะเวลาการจ่ายชำระผลประโยชน์ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	5.81ปี	5.81ปี
การวิเคราะห์ระยะเวลาครบกำหนดของการจ่ายชำระผลประโยชน์		
ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะจ่ายชำระภายใน 5 ปี	14,259	20,958
ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะจ่ายชำระเกินกว่า 5 ปี แต่ไม่เกิน 15 ปี	38,811	37,302
ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะจ่ายชำระเกินกว่า 15 ปี แต่ไม่เกิน 25 ปี	60,159	54,202
ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะจ่ายชำระเกินกว่า 25 ปี	53,944	61,411

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นนี้อ้างอิงจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติ ขณะที่กำหนดให้ข้อสมมติอื่นคงที่ ในทางปฏิบัติสถานการณ์ดังกล่าวยากที่จะเกิดขึ้น และการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติอาจมีความสัมพันธ์กัน ในการคำนวณการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติหลักได้ใช้วิธีเดียวกับ (มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันโครงการ

ผลประโยชน์ที่กำหนดไว้คำนวณด้วยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) ณ วันสิ้นรอบระยะเวลา
รายงาน) ในการคำนวณหนี้สินบำเหน็จบำนาญที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน
วิธีการและประเภทของข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวไม่ได้เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน

21 ทุนเรือนหุ้นและส่วนเกินมูลค่าหุ้น

(พันบาท)

	จำนวนเงิน หุ้นสามัญ	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	รวม
ทุนที่ออกและชำระแล้ว			
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2558	1,480,515	634,029	2,114,544
หุ้นปันผล (หมายเหตุ 27)	296,093	-	296,093
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558	1,776,608	634,029	2,410,637
การออกหุ้น	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559	1,776,608	634,029	2,410,637

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 ทุนจดทะเบียนของบริษัทมีจำนวน 1,776,618,036 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท (พ.ศ. 2558: จำนวน 1,776,618,036 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) ทุนที่ออกและชำระแล้วจำนวน 1,776,607,541 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท (พ.ศ. 2558 : 1,776,607,541 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)

22 สำรองตามกฎหมาย

ตามพระราชบัญญัติบริษัท มหาชน จำกัด บริษัทจะต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละห้าของกำไรสุทธิประจำปี หักด้วยขาดทุนสะสม (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของทุนจดทะเบียน ซึ่งสำรองตามกฎหมายนี้ไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้ อย่างไรก็ตามบริษัทจะจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีเป็นสำรองตามกฎหมายเมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริหารแล้ว

23 ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

ค่าใช้จ่ายที่สำคัญที่รวมอยู่ในการคำนวณกำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ สามารถแยกตามลักษณะได้ดังนี้

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ (หมายเหตุ 12)	14,678	12,458	7,839	7,226
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	117,909	118,241	117,909	118,241

24 ต้นทุนทางการเงิน

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
ดอกเบี้ยจ่าย				
- หุ้นกู้	64,230	92,354	64,230	92,354
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	6,531	-	6,531	-
- เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	66	61	66	59
- ตัวแลกเงิน	2,421	1,183	2,421	1,183
- ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ (หมายเหตุ 16)	985	1,621	985	1,621
- เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	4,732	5,272
- อื่นๆ	1,010	1,154	1,010	1,154
รวมต้นทุนทางการเงิน	75,243	96,373	79,975	101,643

25 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนรวมและงบกำไรขาดทุนเฉพาะกิจการสามารถวิเคราะห์ได้ดังต่อไปนี้

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในปัจจุบัน	56,101	62,607	28,148	22,786
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
รายการที่เกิดจากผลแตกต่างชั่วคราว	54,641	236,512	32,410	4,020
รวมภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (หมายเหตุ 19)	54,641	236,512	32,410	4,020
รวมค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	110,742	299,119	60,558	26,806

การคำนวณภาษีเงินได้ในงบกำไรขาดทุนรวมและงบกำไรขาดทุนเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังนี้

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
กำไรก่อนภาษีเงินได้	1,106,256	2,091,915	351,239	531,171
ภาษีเงินได้คำนวณที่อัตราภาษี ร้อยละ 20				
สำหรับบริษัทและอัตราร้อยละ 15 ถึง 20				
สำหรับบริษัทย่อย	221,220	417,950	70,248	105,817
ผลกระทบ:				
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี	(115,070)	(119,527)	(10,690)	(79,539)
ค่าใช้จ่ายที่หักเป็นค่าใช้จ่ายทางภาษีไม่ได้	4,592	696	1,000	528
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	110,742	299,119	60,558	26,806

26 กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของบริษัทใหญ่ด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ชำระแล้ว และออกจำหน่ายในระหว่างปี

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
กำไรที่เป็นของบริษัทใหญ่ (พันบาท)	963,977	1,407,831	290,681	504,365
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ชำระแล้ว และออกจำหน่าย (พันหุ้น)	1,776,608	1,776,608	1,776,608	1,776,608
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.54	0.79	0.16	0.28

27 เงินปันผล

ในการประชุมใหญ่สามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 24 มีนาคม พ.ศ. 2559 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานของปี พ.ศ. 2558 ในรูปของเงินสดจำนวน 0.15 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวนเงิน 266.48 ล้านบาท โดยจ่ายให้กับผู้ถือหุ้นในวันที่ 25 เมษายน พ.ศ. 2559

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

28 กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

การกระทบยอดกำไรก่อนภาษีเงินได้ให้เป็นกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
กำไรก่อนภาษีเงินได้	1,106,256	2,091,915	351,239	531,171
รายการปรับปรุง				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	12, 13	17,958	15,738	11,119
ขาดทุนจากการจำหน่ายอุปกรณ์		-	(188)	-
ตัดจำหน่ายค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า		66	66	-
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายโครงการระหว่างการพัฒนา	12	-	211	-
ดอกเบี้ยรับ		(26,269)	(27,198)	(30,172)
ดอกเบี้ยจ่าย	24	75,243	96,373	79,975
เงินปันผลรับ		-	-	(53,448)
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	16	985	1,621	985
รับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		(34,744)	(41,709)	(16,512)
ภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	20	4,382	5,337	4,382
ขาดทุนจากการปรับมูลค่า				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน – สุทธิ	11	60,248	(930,012)	40,736
ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า	10	(575,350)	(597,634)	-
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนชั่วคราว	6	(1,590)	(6,851)	(1,590)
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย		183	2,431	74
การเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน				
- เงินลงทุนชั่วคราว		398,370	(323,876)	398,370
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น		99,305	(100,450)	105,853
- ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน		51,546	49,722	38,251
- ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		(5,136)	127,370	(118,441)
- สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		(6,750)	1,107	(900)
- เงินประกันการเช่าที่ดิน		37,528	(34,829)	37,528
- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		3,259	7,097	3,458
- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น		(701)	4,898	5,681
- เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		1,571	897	(51)
- หนี้สินหมุนเวียนอื่น		39,794	35,666	19,510
- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		(24,281)	15,360	(11,056)
- เงินมัดจำรับจากลูกค้า		(5,265)	21,530	3,194
- ค่าเช่าที่ดินที่รับรู้เป็นต้นทุนสัญญาเช่าการเงิน		(157,404)	(145,217)	(108,518)
- ภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	20	-	(3,005)	-
กระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงาน		1,059,204	266,370	759,667
				(81,844)

ความเสี่ยงทางการเงินที่สำคัญสำหรับกลุ่มบริษัทได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และความเสี่ยงจากสินเชื่อโดยกลุ่มบริษัทได้กู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานซึ่งต้องจ่ายอัตราดอกเบี้ยทั้งแบบคงที่และแบบลอยตัว ความเสี่ยงจากสินเชื่อเกิดจากความสามารถในการเรียกเก็บค่าเช่า

ก) ความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อ

ปัจจุบันกลุ่มบริษัทมีนโยบายที่กำหนดไว้เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อ ได้แก่

- กำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินประกันการเช่าและบริการในอัตรา 3-6 เท่าของค่าเช่าและค่าบริการรายเดือน
- บอกละเลียดสัญญาเช่าสำหรับลูกค้าที่ค้างชำระค่าเช่าหรือค่าบริการเกินกว่าที่กำหนด

กลุ่มบริษัทไม่มีการกระจุกตัวอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเนื่องจากกลุ่มบริษัทมีลูกค้าจำนวนมาก รายได้ส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทเป็นรายได้ที่รับเป็นเงินสด กลุ่มบริษัทมีนโยบายที่เหมาะสมเพื่อให้เชื่อมั่นได้ว่าได้ให้เช่าและให้บริการแก่ลูกค้าที่มีประวัติสินเชื่ออยู่ในระดับที่เหมาะสม คู่สัญญาในอนุพันธ์ทางการเงินและรายการเงินสดได้เลือกที่จะทำรายการกับสถาบันการเงินที่มีคุณภาพและมีความน่าเชื่อถือสูง

ข) ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องคือความเสี่ยงที่กลุ่มบริษัทจะเผชิญความยุ่งยากในการระดมทุนให้เพียงพอและทันเวลาต่อการปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงิน นโยบายของส่วนงานบริหารเงินของกลุ่มบริษัทตั้งเป้าหมายจะดำรงความยืดหยุ่นในการระดมเงินทุนโดยการรักษาวงเงินสินเชื่อที่ตกลงไว้ให้มีความเพียงพอ

ค) ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

รายได้และกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทส่วนใหญ่ไม่ขึ้นกับการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในตลาด ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยเกิดขึ้นจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในตลาดซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัทอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ของกลุ่มบริษัทส่วนใหญ่เป็นอัตราคงที่

ง) มูลค่ายุติธรรม

ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่สำคัญได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้น เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้อื่น มีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมเนื่องจากมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด ข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมได้แสดงไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 16

30 รายการกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

กิจการและบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับบริษัท ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม โดยผ่านกิจการอื่นแห่งหนึ่งหรือมากกว่าหนึ่งแห่ง โดยที่บุคคลหรือกิจการนั้นมีอำนาจควบคุมบริษัท หรือถูกควบคุมโดยบริษัท หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึงบริษัทที่ดำเนินธุรกิจการลงทุน บริษัทย่อย และบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน ถือเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท บริษัทร่วมและบุคคลที่เป็นเจ้าของส่วนได้เสียในสิทธิออกเสียงของบริษัทซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญเหนือกิจการ ผู้บริหารสำคัญรวมทั้งกรรมการและพนักงานของบริษัทตลอดจนสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลเหล่านั้น กิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้นถือเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งอาจมีขึ้นได้ต้องคำนึงถึงรายละเอียดของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบความสัมพันธ์ตามกฎหมาย

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทร่วมของบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือหุ้นในบริษัทร้อยละ 24.89(วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558: ร้อยละ 23.86) ดังนั้นบริษัทย่อยและบริษัทร่วมทั้งหมดของบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ถือเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการต่อไปนี้เป็นการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ก) รายได้และค่าใช้จ่าย

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ				
บริษัทย่อย	-	-	960	960
กลุ่มบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	79,236	88,478	30,008	32,902
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	30,042	30,346	21,859	22,094
	<u>109,278</u>	<u>118,824</u>	<u>52,827</u>	<u>55,956</u>
รายได้ค่าบริการ				
บริษัทย่อย	-	-	54,874	54,403
การร่วมค้า	5,400	9,226	5,400	9,226
	<u>5,400</u>	<u>9,226</u>	<u>60,274</u>	<u>63,629</u>
ดอกเบี้ยรับ				
บริษัทย่อย	-	-	11,622	9,183
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	570	723	-	-
	<u>570</u>	<u>723</u>	<u>11,622</u>	<u>9,183</u>

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
เงินปันผลรับ				
บริษัททยอย	-	-	3,468	284,997
การร่วมค้า	-	-	49,980	112,700
	-	-	53,448	397,697
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ				
บริษัททยอย	-	-	2,612	2,627
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร				
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	6,311	10,279	5,954	9,939
ดอกเบี้ยจ่าย				
บริษัททยอย	-	-	4,732	5,272

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นรายการตามปกติธุรกิจที่เรียกเก็บตามราคาตลาด ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเล จำนวนพื้นที่ ระยะเวลาที่เช่า เวลาและประเภทของการเช่า รายได้และค่าใช้จ่ายค่าบริหารงานเรียกเก็บตามอัตราที่ระบุในสัญญา

รายได้ดอกเบี้ยรับคิดในอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.72 ถึงร้อยละ 5.00 ต่อปี (พ.ศ. 2558 : ร้อยละ 2.72 ถึงร้อยละ 5.00 ต่อปี)

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจ่ายคิดในอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.26 ถึงร้อยละ 2.72 ต่อปี (พ.ศ. 2558 : ร้อยละ 1.66 ถึงร้อยละ 3.10 ต่อปี)

ข) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
บริษัททยอย	-	-	-	284,997
กลุ่มบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	33	221	-	-
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	8	-	8	-
	41	221	8	284,997

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

ค) ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
บริษัทย่อย	-	-	541,995	429,854
การร่วมค้า	6,300	-	6,300	-
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	174	1,339	-	-
	<u>6,474</u>	<u>1,339</u>	<u>548,295</u>	<u>429,854</u>

ง) เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

การเปลี่ยนแปลงในเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยในระหว่างปี มีดังนี้

(พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
ยอดต้นปี	79,056	248,645
ให้กู้เพิ่มระหว่างปี	294,500	22,600
รับชำระคืนระหว่างปี	(167,556)	(192,189)
ยอดสิ้นปี	<u>206,000</u>	<u>79,056</u>

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยเป็นเงินกู้ยืมที่มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม เงินให้กู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.00 ต่อปี (พ.ศ. 2558: ร้อยละ 5.00 ต่อปี)

การเปลี่ยนแปลงในเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันในระหว่างปี มีดังนี้

(พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
ยอดต้นปี	23,000	25,000
ให้กู้เพิ่มระหว่างปี	-	-
รับชำระคืนระหว่างปี	(4,850)	(2,000)
ยอดสิ้นปี	<u>18,150</u>	<u>23,000</u>

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินให้กู้ยืมแก่บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เงินให้กู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.72 ต่อปี (พ.ศ. 2558: ร้อยละ 2.72 ต่อปี)

จ) เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
บริษัทย่อย	-	-	8,895	9,138
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	18,808	30,972	5,104	9,104
	<u>18,808</u>	<u>30,972</u>	<u>13,999</u>	<u>18,242</u>

ฉ) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย

(พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
บริษัทย่อย	<u>272,650</u>	<u>275,000</u>

การเปลี่ยนแปลงในเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อยในระหว่างปี มีดังนี้

(พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
ยอดต้นปี	275,000	172,200
เงินกู้ยืมระหว่างปี	154,700	110,800
จ่ายคืนเงินกู้ยืมระหว่างปี	(157,050)	(8,000)
ยอดสิ้นปี	<u>272,650</u>	<u>275,000</u>

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อยเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาทประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 1.26 ถึงร้อยละ 2.72 ต่อปี (พ.ศ. 2558: ร้อยละ 1.66 ถึงร้อยละ 3.10 ต่อปี)

ช) ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 ในบัญชีค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้รวมเงินค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าจากบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) สำหรับการเช่าพื้นที่เป็นจำนวน 87 ล้านบาท (พ.ศ. 2558 : จำนวน 94 ล้านบาท)

ข) ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ผลตอบแทนกรรมการและผู้บริหารประกอบด้วย เงินเดือนและผลประโยชน์อื่น รวมทั้งเบี้ยประชุมกรรมการที่แสดงเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนดังนี้

(พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
ผลประโยชน์ระยะสั้น	17,594	19,458
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	1,778	2,250
	19,372	21,708

31 ภาระผูกพัน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหน้า

หนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 กลุ่มบริษัทมีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจตามปกติจำนวน 52 ล้านบาท (พ.ศ. 2558 : 51 ล้านบาท)

ภาระผูกพันที่เป็นข้อผูกมัดเพื่อใช้เป็นรายจ่ายฝ่ายทุน

ภาระผูกพันที่เป็นข้อผูกมัด ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินที่เกี่ยวข้องกับรายจ่ายฝ่ายทุนซึ่งยังไม่ได้รับรู้ในงบการเงิน มีดังนี้

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
ภายใน 1 ปี	12,479	3,257	11,379	1,607
เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	2,451	2,222	2,451	1,122
	14,930	5,479	13,830	2,729

32 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

กลุ่มบริษัทประกอบธุรกิจในส่วนงานเดียวคือการพัฒนาศูนย์การค้าและให้เช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้า ในปัจจุบันกลุ่มบริษัทดำเนินการในประเทศไทยเท่านั้น ขณะที่งบการเงินแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยวิธีราคามูลค่ายุติธรรม รายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้แสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยวิธีราคาทุน

งบกำไรขาดทุนตามวิธีราคาทุน สำหรับปี พ.ศ. 2559 และ พ.ศ. 2558 แสดงดังต่อไปนี้

(พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
รายได้		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,368,926	1,365,553
รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับ	26,269	27,198
รายได้อื่น	35,714	35,909
ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า	281,652	200,867
รวมรายได้	1,712,561	1,629,527
ค่าใช้จ่าย		
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	910,553	909,006
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	238,314	233,302
รวมค่าใช้จ่าย	1,148,867	1,142,308
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน	563,694	487,219
ต้นทุนทางการเงิน	(75,243)	(96,373)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	488,451	390,846
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(45,968)	(38,065)
กำไรสำหรับปี	442,483	352,781
การปันส่วนกำไร		
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	424,218	331,574
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	18,265	21,207
	442,483	352,781
รายการปรับปรุงเกี่ยวกับ		
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	553,031	1,440,015
กำไรสำหรับปีรวมรายการปรับปรุงเกี่ยวกับ		
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	995,514	1,792,796

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นเนื่องจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมใหม่ สำหรับ 2 โครงการ ได้แก่ โครงการนางลิ้นจี่และโครงการทองหล่อ 4 ซึ่งได้รับการขยายระยะเวลาการเช่าที่ดิน เพิ่มขึ้นอีก 30 และ 20 ปีตามลำดับ

33 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2560 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานของปี พ.ศ. 2559 ในรูปของเงินสดจำนวน 0.20 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวนเงิน 355 ล้านบาท โดยจะจ่ายให้กับผู้ถือหุ้นในเดือนเมษายน พ.ศ. 2560



Life is a journey

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

www.siamfuture.com