



รายงานประจำปี 2561

ANNUAL REPORT 2018

SIAM FUTURE DEVELOPMENT PLC.



สารบัญ

สารจากคณะกรรมการ	1
รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ	3
ข้อมูลบริษัท	5
ความสำเร็จขององค์กร	8
ข้อมูลสำคัญทางการเงิน	9
คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน	11
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	17
การตลาดและสถานะการแข่งขัน	23
ปัจจัยความเสี่ยง	29
โครงสร้างองค์กร	33
โครงสร้างผู้ถือหุ้นและการจัดการ	34
รายงานการปฏิบัติตามหลักการค้ากับดูแลกิจการที่ดี	48
ความรับผิดชอบต่อสังคม	58
การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	61
รายการระหว่างกัน	64
รายงานของผู้สอบบัญชีและงบการเงิน	66

สารจากคณะกรรมการ

สภาวะเศรษฐกิจโลกในปี 2561 ยังคงมีการเผชิญกับความไม่แน่นอนจากหลายปัจจัย ทั้งปัญหาการกีดกันทางการค้าระหว่างประเทศสหรัฐอเมริกาและจีน การส่งสัญญาณการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยของธนาคารกลางสหรัฐอเมริกา แผนพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศจีน สถานการณ์ Brexit ที่ยังไม่มีข้อสรุปที่ชัดเจน รวมถึงการเปลี่ยนแปลงนโยบายเศรษฐกิจและการเมืองของประเทศสมาชิกสหภาพยุโรป สำหรับสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยในปี 2561 ที่ผ่านมา การบริโภคและการลงทุนของภาคเอกชน การส่งออกสินค้าและบริการ รวมถึงภาคการท่องเที่ยวมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้น รวมไปถึงการมีความคืบหน้าของการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สำคัญของภาครัฐ ประกอบกับความชัดเจนของการเลือกตั้งในช่วงต้นปี 2562 ส่งผลให้เศรษฐกิจยังมีแนวโน้มที่ดี

ในปี 2561 บริษัทฯ ได้พัฒนาโครงการและเปิดให้บริการอย่างเต็มรูปแบบในโครงการมาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่ โดยขยายพื้นที่เช่าทั้งหมดจากเดิม 3,000 ตารางเมตร เป็น 11,000 ตารางเมตร ซึ่งเฟสที่ 1 พื้นที่เช่า 6,500 ตารางเมตรได้เปิดให้บริการเมื่อเดือนพฤศจิกายน 2560 และเฟสที่ 2 พื้นที่เช่า 4,500 ตารางเมตรได้เปิดให้บริการเมื่อเดือนธันวาคม 2561 ที่ผ่านมา

นอกจากนี้ ในระหว่างปี 2561 บริษัทฯ ยังได้มีการปรับเปลี่ยนพื้นที่บางส่วนของโครงการเจ อเวนิว เป็นโซนใหม่ที่มีลักษณะเป็นแบบอินดอร์ ฟู้ด ฮอลล์ (Indoor Food Hall) เพื่อเพิ่มประสบการณ์ใหม่ๆ ให้กับลูกค้า ซึ่งได้เปิดให้บริการแล้วเมื่อเดือนกรกฎาคม 2561 และในโครงการมาร์เก็ตเพลส สุขุมวิท 3 บริษัทฯ ได้มีการปรับปรุงศูนย์การค้าโดยมีการต่อขยายพื้นที่เช่าในอาคาร การก่อสร้างอาคารกระจก (Glass House) เพิ่มเติม รวมทั้งเพิ่มพื้นที่จอดรถยนต์และปรับทางเดินรถยนต์ใหม่ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น เพื่อรองรับโครงการรถไฟฟ้าสายสีส้มที่คาดว่าจะเปิดให้บริการได้ในปี 2566 โดยได้เปิดให้บริการส่วนต่อขยายได้ในเดือนมกราคม 2562 นี้

และบริษัทฯ ยังอยู่ระหว่างพัฒนาโครงการมาร์เก็ตเพลส ดุสิต ในรูปแบบศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center) ตั้งอยู่บนถนนราชวิถี เขตดุสิต โครงการนี้เป็นศูนย์การค้า 2 ชั้น พร้อมทั้งจอดรถใต้ดินอีก 1 ชั้น มีพื้นที่ขาย 6,500 ตารางเมตร เพื่อรองรับโครงการรถไฟฟ้าใต้ดินสายสีแดงอ่อนและสายสีม่วงในอนาคต

นอกจากนี้ บริเวณดังกล่าวยังล้อมรอบด้วยสถานศึกษาโรงพยาบาลและบริษัทห้างร้านต่างๆ เช่น มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนสุนันทา, มหาวิทยาลัยสวนดุสิต, โรงเรียนเซนต์คาเบรียล, โรงเรียนเซนต์ฟรังซิสเซเวียร์, โรงพยาบาลวชิรพยาบาล และบริษัทในเครือบุญรอด เป็นต้น โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ได้แก่ กลุ่มลูกค้าวัยทำงาน, นักเรียน, นักศึกษา, ผู้ปกครอง และลูกค้าที่อยู่อาศัยบริเวณโดยรอบ โดยได้อยู่ระหว่างก่อสร้างและจะสามารถเปิดให้บริการได้ภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2562 นี้

อีกทั้งบริษัทฯ ยังมีแผนงานในการปรับปรุงศูนย์การค้ามาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ 4 เดิม เนื่องจากบริษัทฯ ได้มีการต่อขยายสัญญาเช่าที่ดินแปลงปัจจุบันออกไปอีก 32 ปี จึงสามารถลงทุนและขยายพื้นที่เช่าจากเดิม 3,000 ตารางเมตร เป็น 20,000 ตารางเมตร และเปลี่ยนรูปแบบศูนย์การค้าให้เป็นรูปแบบมิกซ์ยูส (Mixed-Use) ซึ่งประกอบด้วยอาคารออฟฟิศสำนักงานและอาคารศูนย์การค้า โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ได้แก่ กลุ่มลูกค้าวัยทำงาน และลูกค้าที่อยู่อาศัยบริเวณโดยรอบ โดยคาดว่าจะเริ่มก่อสร้างได้ในปลายปี 2562 และจะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2564

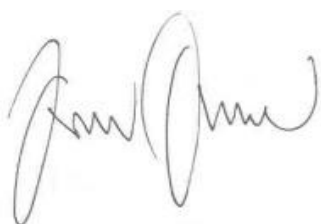
สำหรับโครงการเมกาบางนามีผลการดำเนินงานโดดเด่นอย่างต่อเนื่อง ด้วยแผนระยะยาวที่จะพัฒนาที่ดินโดยรอบให้เป็นโครงการเมกาซิตี ในรูปแบบโครงการแบบมิกซ์ยูสนั้น โดยในปี 2561 โครงการเมกาบางนา ได้พัฒนาที่ดินในเฟสแรก บนพื้นที่รวมประมาณ 18,000 ตารางเมตร โดยได้เปิดเป็นโรงเรียนนานาชาติในเดือนสิงหาคม 2561 และ Outdoor Entertainment ซึ่งประกอบไปด้วย Marvel Experience ที่เปิดให้บริการในเดือนมิถุนายน 2561 และ Movement Playground ที่จะเปิดให้บริการในเดือนเมษายน 2562 นี้

นอกจากนั้นโครงการเมกาบางนา ยังมีแผนขยายศูนย์การค้าโดยเพิ่มผู้เช่าในกลุ่ม Edutainment ซึ่งจะมีพื้นที่เช่าเพิ่ม 8,500 ตารางเมตร ที่จะมี Harborland เป็นผู้เช่าหลัก และมีร้านค้ากลุ่มโรงเรียนและกิจกรรมสำหรับเด็กเพิ่มเติมอีก 7 ร้านค้า ปัจจุบันโครงการนี้อยู่ระหว่างก่อสร้างและคาดว่าจะทยอยเปิดให้บริการได้ตั้งแต่เดือนมีนาคมไปจนถึงเดือนมิถุนายน 2562 ที่จะเปิดให้บริการได้ครบถ้วน

ปัจจุบัน บริษัทฯ มีโครงการทั้งหมด 19 โครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยมีพื้นที่เช่าทั้งสิ้น 426,044 ตารางเมตร ซึ่งบริษัทมุ่งเน้นปรับเปลี่ยนร้านค้ารวมถึงการพัฒนาและปรับปรุงโครงการที่มีอยู่เพื่อรองรับลูกค้าในพื้นที่เป็นหลัก

อย่างไรก็ตาม เมื่อภาวะเศรษฐกิจยังไม่แน่นอนค่อนข้างสูงและมีความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจเช่นในปัจจุบัน การพิจารณาโครงการใหม่ๆ บริษัทฯ จะพิจารณาอย่างระมัดระวังโดยมุ่งเน้นการบริหารที่มีคุณภาพทั่วทั้งองค์กร ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ สามารถพัฒนาศูนย์การค้าของบริษัทฯ ได้อย่างมั่นคงจะส่งผลให้บริษัทฯ สามารถสร้างผลกำไรที่ดีและผลตอบแทนที่ยั่งยืนให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว ทั้งนี้การทำงานของคณะกรรมการยังคงยึดหลักธรรมาภิบาลที่ดี การบริหารจัดการที่มีคุณภาพอย่างมืออาชีพด้วยความโปร่งใสในหลักจริยธรรมและธรรมาภิบาลในการดำเนินธุรกิจ

และสุดท้ายนี้ ความสำเร็จของบริษัทฯ ที่ผ่านมาเกิดจากความตั้งใจ ความทุ่มเทและความร่วมมือ ในการปฏิบัติงานในหน้าที่อย่างเต็มความสามารถของทุกกลุ่มพันธมิตรทางการค้าของบริษัทฯ ดังนั้นคณะกรรมการขอขอบคุณผู้มีพระคุณ ผู้ถือหุ้น คู่ค้า ลูกค้า สถาบันการเงิน ที่ปรึกษาทางการเงิน และพนักงานบริษัทฯ ทุกท่าน ที่ให้ความไว้วางใจและให้การสนับสนุนบริษัทฯ ด้วยดีตลอดระยะเวลาที่ผ่านมาและที่จะดำเนินไปในอนาคต



(นายอรณพ จันทรประภา)

ประธานกรรมการ

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

เรียน ผู้ถือหุ้น บริษัทฯ สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการตรวจสอบของ บริษัทฯ สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยกรรมการอิสระ 3 ท่าน ในปี 2561 การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบมีทั้งสิ้น 5 ครั้ง กรรมการตรวจสอบทุกท่านเข้าร่วมการประชุมทุกครั้ง โดยในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบได้หารือร่วมกับผู้บริหาร ผู้สอบบัญชี ผู้ตรวจสอบภายใน และได้แสดงความเห็นรวมทั้งให้ข้อเสนอแนะอย่างอิสระตามที่พึงจะเป็น คณะกรรมการตรวจสอบได้รายงานผลการดำเนินงานต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ทั้งสิ้น 4 ครั้ง สรุปสาระสำคัญของผลการดำเนินงานและการให้ความเห็นในเรื่องต่างๆ ดังนี้

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

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

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

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

ความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี การพิจารณาคัดเลือก และเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชี: คณะกรรมการตรวจสอบได้ประเมินผลการปฏิบัติงานในปี 2561 ของบริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด อยู่ในระดับที่น่าพอใจ โดยพิจารณาจากความเป็นอิสระ ชื่อเสียง ความน่าเชื่อถือของ บริษัทฯ รวมถึงการปฏิบัติงานที่เป็นไปตามหลักมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไป จึงเสนอคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้แต่งตั้ง นายจรัสเกียรติ อรุณไพโรจน์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3445 นายชาญชัย ชัยประสิทธิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3760 และนายไพฑูรย์ ต้นกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4298 ในนามบริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ โดยให้คนใดคนหนึ่งเป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัทฯ

สำหรับรอบบัญชีปี 2562 และในกรณีที่ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติงานได้ ให้บริษัท ไพร์ชวอเตอร์ เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตอื่นของบริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด แทนได้

ความเห็นและข้อสังเกตโดยรวมจากการปฏิบัติ

หน้าที่ตามกฎหมาย: คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายด้วยความรอบคอบ มีความเป็นอิสระ โดยมีความเห็นว่า บริษัทฯ มีการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพ มีการจัดทำรายงานทางการเงินอย่างถูกต้อง ครบถ้วน มีการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ รวมถึงการพิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกัน



(นางนันทิยา มนตรีวัต)

ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

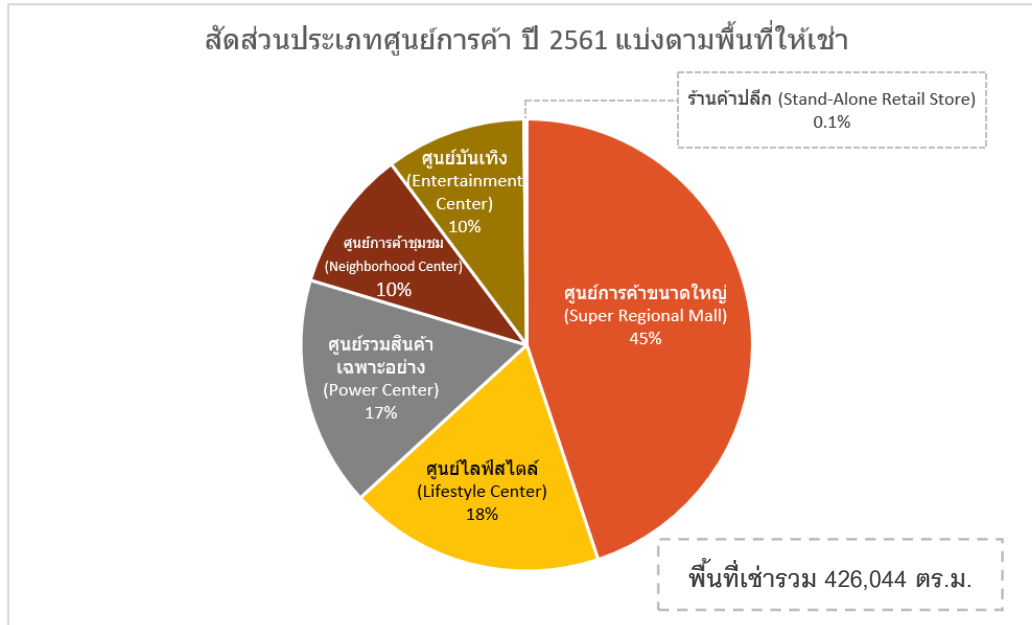
ข้อมูลบริษัท

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) หรือ “บริษัทฯ” ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2537 โดยนายพงศ์กิจ สุทธิพงศ์ และนายณพพร วิฑูรชาติ ด้วยทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจด้านการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า โดยจะเน้นการพัฒนาประเภทศูนย์การค้าแบบเปิด (Open-air Shopping Center)¹ ในปี 2555 บริษัทฯ เริ่มพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าประเภทศูนย์การค้าขนาดใหญ่ (Super Regional Mall)² คือ ศูนย์การค้าเมกะบางนา

ปัจจุบัน บริษัทฯ มีโครงการที่ดำเนินการอยู่ทั้งหมดจำนวน 19 โครงการ และโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนา 1 โครงการ โดยมีพื้นที่ให้เช่ารวม 426,044 ตารางเมตร

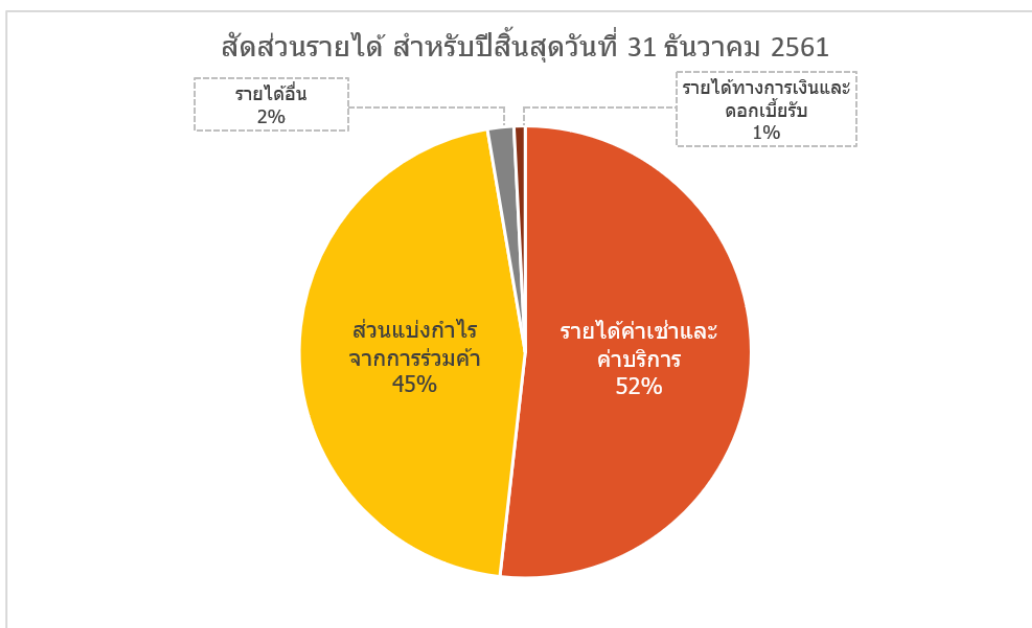
ประเภทศูนย์การค้า		จำนวน	โครงการ
1	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	6	บางบอน, ประชาอุทิศ, สุขุมวิท 3, ทองหล่อ ซอย 4, มาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่, มาร์เก็ตเพลส นวมินทร์ (สุขุมวิท 1), มาร์เก็ตเพลส ดุสิต (กำลังพัฒนา)
2	ร้านค้าปลีก (Stand-alone Retail Store)	2	เหม่งจ๋าย, บางแค
3	ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center)	3	เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์, เอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์, เอสเอฟ เมเจอร์ซีเนเพล็กซ์ ฉะเชิงเทรา
4	ศูนย์ไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	6	เจ อเวนิว ทองหล่อ ซอย 15, ลา วิลล่า พหลโยธิน, ดี อเวนิว แจ้งวัฒนะ, พัทยา อเวนิว, ดี อเวนิว รัชโยธิน, นวมินทร์ ซิตี้ อเวนิว
5	ศูนย์บันเทิง (Entertainment Center)	1	เอสพลานาด รัชดาภิเษก
6	ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ (Super Regional Mall)	1	เมกะบางนา
รวม (Total)		19	

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



บริษัทฯ มีรายได้จากการให้บริการหลัก 4 กลุ่มคือ

1. รายได้ค่าเช่าพื้นที่ในโครงการ และ รายได้ค่าบริการจากการบริหารโครงการ และพื้นที่ส่วนกลาง (Common Area Maintenance หรือ CAM) รวมถึง รายได้ค่าบริการสาธารณูปโภค ซึ่งได้แก่ รายได้จากค่าไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และแก๊ส
2. ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า ได้แก่ โครงการเมกาบางนา
3. รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้ค่าติดตั้งมิเตอร์ประปาและไฟฟ้า เป็นต้น
4. รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับจากผู้เช่าระยะยาว



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

บริษัทฯ เป็นสมาชิกของสมาคมศูนย์การค้าระหว่างประเทศ International Council of Shopping Centers (ICSC)

รางวัลเด่น

- ศูนย์การค้า เจ อเวนิว ทองหล่อ 15 ได้รับรางวัล The Innovative Design and Development of a New Project จาก International Council of Shopping Centers (ICSC) International Design and Development Awards 2006
- ศูนย์การค้าดิ อเวนิว รัชโยธินได้รับรางวัลสถาปัตยกรรมสีเขียวดีเด่น ประจำปี 2552 จากสมาคมสถาปนิกสยาม ในพระบรมราชูปถัมภ์ คัดเลือกโดยคณะกรรมการวิชาการ ด้านเทคโนโลยีอาคารและสิ่งแวดล้อม

บุคคลอ้างอิง

1. นายทะเบียนหลักทรัพย์

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

2. ผู้สอบบัญชี

นายจรเกียรติ อรุณไพโรจน์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 3445
บริษัท ไพร์วหอเดอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด
ชั้น 15 อาคารบางกอกซิตี้ทาวเวอร์
179/74-80 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ
เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์ 0-2344-1000, 02-286-9999
โทรสาร 02-286-5050

3. นายทะเบียนหุ้นกู้

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 จำกัดโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาและบริหาร ศูนย์การค้าแบบเปิด (Open-air Shopping Center)
2538-2543	- เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนแห่งแรกของบริษัทฯ ที่บางบอน โดยมี JUSCO เป็นผู้เช่าหลัก และขยายศูนย์การค้าชุมชนเพิ่มรวมทั้งศูนย์การค้า 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 เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เข้าถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 25 - ได้รับอนุมัติให้ย้ายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จากตลาดหลักทรัพย์ (MAI) เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (SET) เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2546 โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2547
2547	- เข้าครอบครองกิจการศูนย์การค้า แฟมมิลี เซ็นเตอร์ แจ้งวัฒนะและปทุมวัน - เปิดดำเนินการศูนย์การค้าสะดวกซื้อ (Convenience Center) ลาดพร้าว ซอย 120, ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center) เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ฉะเชิงเทรา, ศูนย์ไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center) เจ อเวนิว ทองหล่อ ซอย 15
2548	- เปิดดำเนินการศูนย์สะดวกซื้อ วังหิน โลตัส เอ็กเพรส, ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง 2 แห่ง ได้แก่ เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ และเอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์
2549	- เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 533.95 ล้านบาท โดยจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในสัดส่วน 5 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่ - เปิดดำเนินการศูนย์ไลฟ์สไตล์ 2 แห่งได้แก่ ดิ อเวนิว 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	- เปิดดำเนินการศูนย์ไลฟ์สไตล์ พัทยา อเวนิว, ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง เขาใหญ่ มาร์เก็ตวิลล์ ปัจจุบันได้ขายโครงการแล้ว
2551	- เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชน มาร์เก็ตเพลส นวมินทร์ และศูนย์ไลฟ์สไตล์ ดิ อเวนิว รัชโยธิน
2552	- เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 1,047.09 ล้านบาท โดยจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในสัดส่วน 1 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นใหม่ เพื่อลงทุนในโครงการบางนา ซึ่งบริษัทฯ ร่วมทุนกับ IKEA - เปิดดำเนินการศูนย์ไลฟ์สไตล์ นวมินทร์ ซิตี้ อเวนิว ย่านเกษตร-นวมินทร์
2553	- ขายสิทธิการเช่าศูนย์การค้า ดิ อเวนิว รัชโยธิน เข้ากองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (MJLF) เป็นระยะเวลา 30 ปี
2554	- เปิดดำเนินการศูนย์ไลฟ์สไตล์ เฟสดีวัล วอล์ค ย่านเกษตร-นวมินทร์ - เปิดดำเนินการ อีเกีย สโตร์ บางนา ศูนย์จำหน่ายเฟอร์นิเจอร์รีเอียงแห่งแรกในประเทศไทย เมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2554
2555	- เปิดดำเนินการศูนย์การค้าเมกาบางนา ศูนย์การค้าแบบขนาดใหญ่ บนถนนบางนา-ตราด กม.8 เมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2555 โดยร่วมทุนกับ บริษัท อีคาโน จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทเฟอร์นิเจอร์ระดับโลกจากประเทศสวีเดน ในชื่อ อีเกีย
2556	- รับบริหารศูนย์การค้าอิมเมจวิลเลจให้กับมหาวิทยาลัยกรุงเทพ ปัจจุบันสัญญาบริหารศูนย์การค้าครบกำหนดสัญญาแล้ว
2557	- ร่วมทุนกับ บริษัท อีคาโน จำกัด และซื้อที่ดินสำหรับโครงการเมกา ริงสิต ในอนาคต
2559	- เริ่มการก่อสร้างส่วนขยายของศูนย์การค้ามาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่และส่วนขยายของเมกาบางนา (เมกาฟู้ดวอล์ค) - Partial Tender Offer โดยบมจ. เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป
2560	- เปิดดำเนินการส่วนขยายของศูนย์การค้ามาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่ เฟส 1 ในเดือนพฤศจิกายน 2560 - เปิดดำเนินการส่วนขยายของศูนย์การค้าเมกาบางนา (เมกา ฟู้ดวอล์ค) ในเดือนธันวาคม 2560
2561	- ปรับปรุงศูนย์การค้าเจ อเวนิว ทองหล่อ และเปิดดำเนินการเมื่อเดือนกรกฎาคม 2561 - เปิดดำเนินการศูนย์การค้ามาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่ เดิมรูปแบบในเดือนธันวาคม 2561

ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

งบการเงินรวม

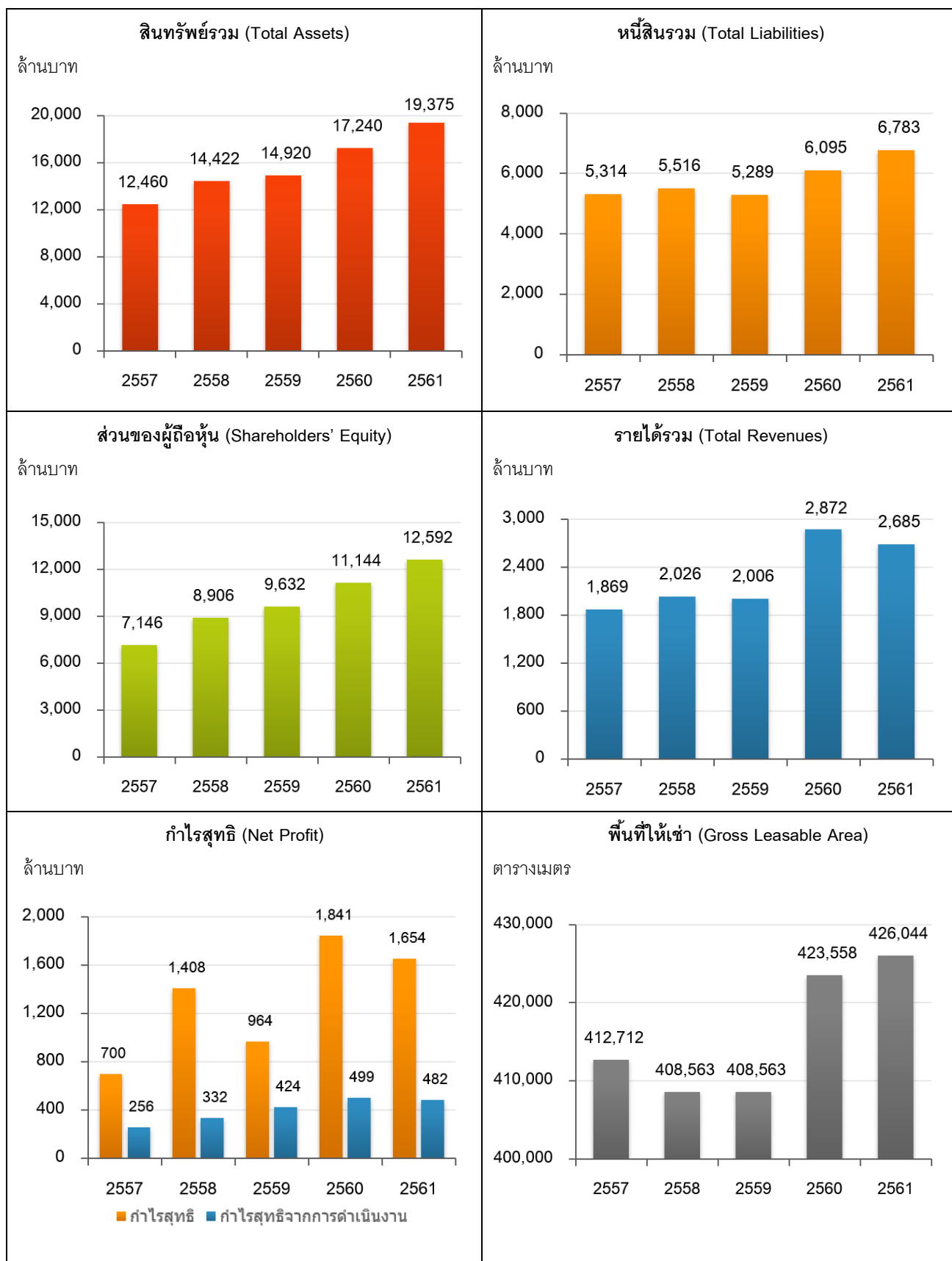
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

For the fiscal year ended 31 December 2018

หน่วย: พันบาท Unit: Thousand Baht		ปี 2561 Year 2018	ปี 2560 Year 2017	การเปลี่ยนแปลง(%) ปี 2561-2560 % Change in Y2018-2017
สินทรัพย์รวม	Total Assets	19,375,278	17,239,650	12%
หนี้สินรวม	Total Liabilities	6,782,922	6,095,417	11%
ส่วนของผู้ถือหุ้น	Shareholders' Equity	12,592,356	11,144,233	13%
ทุนชำระแล้ว	Paid-up Capital	1,776,608	1,776,608	0%
รายได้รวม	Total Revenue	2,684,891	2,872,343	(7%)
กำไรสุทธิ	Net Profit	1,653,713	1,841,096	(10%)
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	Recurring Profit	482,429	499,453	(3%)
มูลค่าหุ้นตามบัญชี (บาท) ¹	Book Value per Share (Baht)	6.47	5.79	
ปันผลต่อหุ้น (บาท) ²	Dividend per Share (Baht)	0.30	0.25	
อัตรากำไรสุทธิ	Net Profit Margin	61.59%	64.10%	
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ³	ROE	15.18%	19.29%	
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม ⁴	ROA	9.03%	11.45%	
อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุน (Interest Bearing Debt to Equity Ratio)		0.20	0.20	
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	Gross Leasable Area (Sq.m.)	426,044	423,558	1%

หมายเหตุ

- มูลค่าหุ้นตามบัญชี หมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่/จำนวนหุ้นสามัญ
- เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 อนุมัติการจ่ายปันผลเป็นหุ้นในอัตรา 5 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นปันผลคิดเป็น 0.20 บาทต่อหุ้นและจ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.10 บาท รวมจ่ายปันผลทั้งสิ้น 0.30 บาทต่อหุ้น
- อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ROE) คำนวณจาก (กำไรสุทธิ / ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่เฉลี่ย) x 100%
- อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (ROA) คำนวณจาก (กำไรสุทธิ / สินทรัพย์รวมเฉลี่ย) x 100%



คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

ภาพรวมผลการดำเนินงานประจำปี 2561

ในปี 2561 นี้ บริษัทฯ ยังคงมุ่งเน้นในการปรับปรุงและเพิ่มศักยภาพศูนย์การค้าเดิมที่มีอยู่ เนื่องจากบางศูนย์การค้าเปิดมามากกว่า 10 ปีแล้ว โดยในปีนี้ได้มีการต่อสัญญาเช่าที่ดินที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าที่ดินทั้งหมด 2 โครงการ ได้แก่ โครงการลาวิลล่า พหลโยธินซึ่งได้ทำการต่อสัญญาเช่าที่ดินเพิ่มขึ้น 2 แปลง แปลงละ 15 และ 18 ปี และโครงการมาร์เก็ตเพลส สุขุมวิท 3 ซึ่งได้ทำการต่อสัญญาเช่าที่ดินเพิ่มขึ้น 20 ปี นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินพร้อมอาคาร ระยะเวลา 30 ปี ในบริเวณใกล้เคียงกับศูนย์การค้ามาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ เพื่อรองรับผู้เช่าที่ให้ความสนใจในบริเวณ ทองหล่อ ซอย 4 ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีโอกาสในการทำธุรกิจสูง ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้เปิดส่วนขยายของศูนย์การค้าเพิ่ม คือ ศูนย์การค้า มาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่ เฟส 2 ซึ่งเป็นส่วนที่ขยายเพิ่มออกจาก เฟส 1 ที่ได้เปิดตัวไปในปี 2560 ถือว่าศูนย์การค้านี้ได้เปิดให้บริการอย่างเต็มรูปแบบ ซึ่งได้รับผลตอบรับที่ดีจากลูกค้าในช่วงที่ผ่านมา

อย่างไรก็ตาม ในระหว่างปี 2561 บริษัทฯ ได้มีการปรับปรุงศูนย์การค้า 2 แห่ง คือ โครงการเจ อเวนิว โดยได้มีการปรับเปลี่ยนพื้นที่บางส่วนของโครงการ เป็นโซนใหม่ที่มีลักษณะเป็นแบบอินดอร์ ฟู้ด ฮอลล์ (Indoor Food Hall) ซึ่งได้เปิดให้บริการแล้วเมื่อเดือนกรกฎาคม 2561 และโครงการมาร์เก็ตเพลส สุขุมวิท 3 ที่ได้มีการปรับปรุงศูนย์การค้าโดยการต่อขยายพื้นที่เช่าในอาคาร การก่อสร้างอาคารกระจกเพิ่มเติม รวมทั้งเพิ่มพื้นที่จอดรถยนต์และปรับทางเดินรถยนต์ให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น โดยได้เปิดบริการส่วนต่อขยายในเดือน มกราคม 2562 ดังนั้นภาพรวมการรับรู้รายได้ค่าเช่าและ

ค่าบริการในปี 2561 ของทั้ง 2 โครงการจะลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันในปีก่อน

นอกจากนี้ บริษัทฯ บริหารจัดการพื้นที่ภายในโครงการให้มีประโยชน์สูงสุด โดยเพิ่มพื้นที่ขายส่วนกลางมากยิ่งขึ้น ทำให้ได้รายได้มากขึ้น สร้างความหลากหลาย และเพิ่มจำนวนผู้เข้ามาใช้บริการให้กับโครงการ ซึ่งบริษัทฯ ได้ติดตาม ประเมินผลอย่างสม่ำเสมอ และพบว่าภาพรวมของบริษัทฯ ยังทำกำไรได้ดีในช่วงปีที่ผ่านมา

นโยบายการบัญชี

ในปี 2553 บริษัทฯ ได้เริ่มใช้มาตรฐานบัญชี ฉบับที่ 40 เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยอสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเป็นเจ้าของเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า จะต้องแสดงมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ เพื่อให้มูลค่ายุติธรรมสะท้อนถึงสภาพตลาดที่แท้จริง ซึ่งมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวคำนวณได้จากการประมาณกระแสเงินสดตลอดอายุสัญญาเช่าทอนมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน ซึ่งตามวิธีมูลค่ายุติธรรมนี้ บริษัทฯ ต้องประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับโครงการศูนย์การค้าทุกโครงการของบริษัทฯ แล้วนำมาเปรียบเทียบกับมูลค่าทางบัญชี (Book Value) เมื่อโครงการเปิดดำเนินการ หลังจากเปิดดำเนินการแล้ว บริษัทฯ ต้องมีการประเมินมูลค่าทุกไตรมาส แล้วนำมาเปรียบเทียบกับกัน หากมีมูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น ก็จะรับรู้เป็นกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรม (รายละเอียดเพิ่มเติมตามหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ 2.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน หน้า 91)

สรุปผลการดำเนินงานทางการเงิน

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจพัฒนาและให้เช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้า โดยงบการเงินของบริษัทฯ แสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยวิธีราคามูลค่ายุติธรรม ซึ่งส่วนใหญ่ผู้ใช้งบการเงินจะนิยมใช้งบการเงินซึ่งแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยวิธีราคาทุน ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้มีการจัดทำ งบการเงินด้วยวิธีราคาทุนซึ่งปรากฏอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท ข้อ 33 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน หน้า 136-137 โดยมีรายละเอียดดังนี้

(พันบาท)

รายการ	2561	2560	การเปลี่ยนแปลง (%) เพิ่มขึ้น (ลดลง)
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,390,586	1,358,396	2.37%
รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับ	21,512	22,539	(4.56%)
รายได้อื่น	42,489	33,238	27.83%
ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า	394,403	369,735	6.67%
รวมรายได้	1,848,990	1,783,908	3.65%
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	990,223	932,348	6.21%
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	256,263	242,332	5.75%
รวมค่าใช้จ่าย	1,246,486	1,174,680	6.11%
กำไรจากการดำเนินงาน	602,504	609,228	(1.10%)
ต้นทุนทางการเงิน	(74,937)	(70,576)	6.18%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(28,638)	(21,925)	30.62%
ส่วนที่ของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(16,500)	(17,274)	(4.48%)
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	482,429	499,453	(3.41%)
กำไรจากการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นมูลค่ายุติธรรม*			
สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์	343,369	253,208	35.61%
กิจการร่วมค้าศูนย์การค้าเมกาบางนา	827,915	1,088,435	(23.94%)
กำไรสุทธิ	1,653,713	1,841,096	(10.18%)

*หมายเหตุ: กำไรจากการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ประกอบด้วย ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย, ค่าเช่าที่ดิน และการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม

รายได้

รายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 1,390.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 32.19 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.37 เนื่องจากการรับรู้รายได้เต็มปีของศูนย์การค้ามาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่ เฟส 1 ที่เปิดให้บริการในเดือนพฤศจิกายน ปี 2560

รายได้อื่น จำนวน 42.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 9.25 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ ได้ขายโครงการปิยมณีย์ เฟส 1 ในระหว่างปี

สำหรับส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้าจำนวน 394.40 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 24.67 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.67 มาจาก 4 เหตุผลหลักคือ

1. ความสามารถในการปรับขึ้นค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าได้อย่างต่อเนื่อง และได้มีการทำการปรับเปลี่ยนร้านค้าภายในโครงการ (Tenants Mix) เพื่อสร้างความหลากหลายสร้างประสบการณ์ใหม่ๆ ให้กับลูกค้า ทำให้ลูกค้ามาใช้บริการและเลือกซื้อสินค้าได้ครบครันยิ่งขึ้น

2. การรับรู้รายได้เต็มปีของเมกา ฟู้ดวอลล์ ส่วนขยายในศูนย์การค้าเมกาบางนาที่เปิดให้บริการในเดือนธันวาคม 2560 ที่ผ่านมา โดยส่วนขยายดังกล่าวเป็นโซนอาหารทั้งหมดประกอบด้วย ท็อปส์มาร์เก็ตแห่งที่ 2 และร้านอาหารชั้นนำกว่า 30 ร้านค้า ซึ่งทำให้มีรายได้ค่าเช่าและบริการที่เพิ่มขึ้น
3. การรับรู้เงินลงทุนค่าก่อสร้างสะพานกลับรถแห่งใหม่บริเวณทางขึ้นทางด่วนบูรพาวิถีเป็นค่าใช้จ่ายทั้งก่อนในไตรมาส 4 ปี 2561 จำนวน 95 ล้านบาท

ค่าใช้จ่าย

ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการเท่ากับ 990.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน เป็นจำนวน 57.88 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.21 มีสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวมถึงค่าเสื่อมราคาที่เพิ่มขึ้นจากโครงการมาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่ และค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมศูนย์การค้าต่างๆ

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร จำนวน 256.26 ล้านบาท สูงกว่าปีก่อน เป็นจำนวน 13.93 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.75 โดยมีสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายพนักงานที่เพิ่มขึ้น

ต้นทุนทางการเงินจำนวน 74.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 4.36 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.18 เนื่องจากระหว่างปีบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น

เพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการมาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่และโครงการมาร์เก็ตเพลส ดุสิต

กำไรจากการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นมูลค่ายุติธรรม

กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ เท่ากับ 343.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 90.16 ล้านบาท เนื่องจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมใหม่สำหรับโครงการต่างๆ ได้แก่ กำไรจากการต่อสัญญาที่ดินของโครงการลาวิลล่า พลอยอินทรีซึ่งได้ต่อสัญญาไปอีก 2 แปลง ระยะเวลา 15 และ 18 ปี (สิ้นสุดปี 2580) รวมทั้งได้เปิดส่วนขยายของศูนย์การค้าเพิ่ม คือ ศูนย์การค้ามาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่ เฟส 2 นอกจากนี้ยังได้กำไรจากการประเมินมูลค่าที่ดินโครงการดิ อเวนิว รัชโยธิน และกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของโครงการต่างๆ

ในส่วนของกำไรจากการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นมูลค่ายุติธรรมของศูนย์การค้าเมกาบางนา เท่ากับ 827.92 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 260.52 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ มีการรับรู้กำไรจากการเปิดให้บริการเมกา ฟู้ดวอลล์ ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2560

สินทรัพย์รวม

(พันบาท)

งบแสดงฐานะการเงิน	2561	2560
สินทรัพย์		
<u>สินทรัพย์หมุนเวียน</u>		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	50,981	34,857
เงินลงทุนระยะสั้น	77,551	384,129
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	122,727	146,183
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดรับชำระภายในหนึ่งปี	21,201	25,572
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	22,604	10,140
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	14,500	15,900
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	36,817	21,841
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	346,381	638,622
<u>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</u>		
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	616	611
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	509,299	530,401
เงินลงทุนในการร่วมค้า	7,082,831	6,057,493
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	11,250,082	9,821,266
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า - สุทธิ	835	901
อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	61,155	61,205
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	32,211	34,598
เงินประกันการเช่าที่ดิน	48,524	48,127
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	43,344	46,426
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	19,028,897	16,601,028
รวมสินทรัพย์	19,375,278	17,239,650

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 19,375.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2,135.63 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.39 จากปีก่อน ซึ่งสามารถแยกรายละเอียดการวิเคราะห์ได้ดังนี้

1. เงินลงทุนในการร่วมค้าในปี 2561 เท่ากับ 7,082.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,025.34 ล้านบาท จากส่วนแบ่งกำไรของการร่วมค้าโครงการเมกาบางนา ทั้งส่วนกำไรจากการดำเนินงานและกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมจำนวน 1,258.45 ล้านบาท ปรับปรุงด้วยเงินปันผลรับจากโครงการเมกาบางนาจำนวน 196.98 ล้านบาท รวมถึงส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนของบริษัท นอร์ธ บางกอก ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด และบริษัท เวสต์

บางกอก ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ปี 2561 ขาดทุน จำนวน 36.13 ล้านบาท

2. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ในปี 2561 เท่ากับ 11,250.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,428.82 ล้านบาทจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมที่เพิ่มขึ้น จากการต่อสัญญาที่ดินของโครงการลาวิลล่าพหลโยธินซึ่งได้ต่อสัญญาไปอีก 2 แปลง ระยะเวลา 15 และ 18 ปี (สิ้นสุดปี 2580) รวมทั้งได้เปิดส่วนขยายของศูนย์การค้าเพิ่มเติม คือ ศูนย์การค้ามาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่ เฟส 2 นอกจากนี้ยังได้กำไรจากการประเมินมูลค่าที่ดินโครงการดี อเวนิว รัชโยธิน และกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของโครงการต่างๆ

หนี้สินรวม

(พันบาท)

งบแสดงฐานะการเงิน	2561	2560
หนี้สิน		
หนี้สินหมุนเวียน		
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	859,817	629,625
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	320,880	198,205
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,546	2,512
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าที่ยังกำหนดรับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี	40,714	51,192
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	152,000	110,000
ค่าเช่าที่ดินที่ยังถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	28,947	94,327
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	4,951	4,557
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	241,416	221,907
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,651,271	1,312,325
หนี้สินไม่หมุนเวียน		
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	359,825	355,039
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,523,842	1,481,603
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	498,996	484,218
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1,139,175	1,002,715
ค่าเช่าที่ดินที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	1,565,868	1,420,626
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	43,945	38,891
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	5,131,651	4,783,092
รวมหนี้สิน	6,782,922	6,095,417

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 6,782.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 687.51 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.28 จากปีก่อน ซึ่งสามารถแยกการวิเคราะห์ดังนี้

1. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินในปี 2561 เท่ากับ 859.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 230.19 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันปีก่อน เนื่องจากบริษัทฯ ได้ทำการออกตั๋วแลกเงินและตั๋วสัญญาใช้เงินกับสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการมาร์เก็ตเพลสดูสิต และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ
2. ค่าเช่าที่ดินที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ รวมกันเท่ากับ 1,594.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 79.86 ล้านบาทจากปีก่อน เนื่องจากมีการต่อสัญญาของโครงการลาวิลล่า, โครงการมาร์เก็ตเพลส สุขาภิบาล 3 และโครงการมาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ

3. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเท่ากับ 2,535.66 ล้านบาท บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.54 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 0.20 เท่า ทั้งนี้ บริษัทฯ ต้องดำรงอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 1.5 เท่า ตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้

ส่วนของผู้ถือหุ้น

(พันบาท)

งบแสดงฐานะการเงิน	2561	2560
<u>ส่วนของผู้ถือหุ้น</u>		
ทุนจดทะเบียน	1,776,618	1,776,618
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	1,776,607	1,776,607
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	634,029	634,029
กำไร (ขาดทุน) สะสม		
จัดสรรแล้ว – สรรองตามกฎหมาย	177,667	177,667
ยังไม่ได้จัดสรร	8,910,911	7,701,342
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(446)	(446)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1,093,588	855,034
รวมส่วนผู้ถือหุ้นของบริษัท	12,592,356	11,144,233

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 12,592.36 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,448.12 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.99 จากปีก่อน โดยมาจากกำไรสุทธิของกลุ่มบริษัทฯ และส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้าศูนย์การค้าเมกาบางนา หักด้วยเงินปันผลจ่ายสำหรับผลการดำเนินงานปี 2560 เท่ากับ 444.14 ล้านบาท คิดเป็นอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) เท่ากับร้อยละ 15.18 ซึ่งลดขึ้นจากปีก่อนที่มีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) เท่ากับร้อยละ 19.29

กระแสเงินสดและแหล่งที่มาของทุน

กระแสเงินสด

1. กระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานปี 2561 จำนวน 828.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 756.09 ล้านบาทจากปีก่อน ซึ่งนอกเหนือจากกำไรจากการดำเนินงานปกติแล้ว ระหว่างปี 2561 บริษัทฯ มีรายการเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน ลดลงจากปีก่อน จำนวน 730.76 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการขายเงินลงทุนชั่วคราวระหว่างปี เพื่อใช้เป็นเงินลงทุนในโครงการใหม่ปี 2561

2. กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนปี 2561 จำนวน 676.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 301.55 ล้านบาท จากปีก่อนโดยมีสาเหตุหลักมาจากการลงทุนในโครงการมาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่ เฟส 2 และโครงการมาร์เก็ตเพลส ดุสิต รวมถึงการปรับปรุงโครงการ มาร์เก็ตเพลส สุขาภิบาล 3
3. กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินปี 2561 จำนวน 135.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 448.07 ล้านบาทจากปีก่อน เนื่องจากการจ่ายปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในปี 2561 ในอัตรา 0.25 บาทต่อ 1 หุ้นสามัญ ซึ่งคิดเป็นเงินปันผลทั้งสิ้น 444.14 ล้านบาท และเงินสดรับจากการกู้ยืมระยะยาวสำหรับการก่อสร้างโครงการมาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่

แหล่งที่มาของทุน

บริษัทฯ ออกตั๋วแลกเงินและตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 230.19 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการและชำระคืนตั๋วแลกเงินและตั๋วสัญญาใช้เงินที่ครบกำหนดในระหว่างปี และกู้ยืมเงินระยะยาวในปี 2561 สำหรับก่อสร้างโครงการมาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่ เฟส 2 และโครงการมาร์เก็ตเพลสสุขาภิบาล 3 จำนวน 191.18 ล้านบาท

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ประวัติความเป็นมา การก่อตั้งธุรกิจ

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

บริษัทฯ มีเป้าหมายหลักในการเป็นผู้นำในธุรกิจด้านการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าชุมชนของประเทศ เพื่อให้บริการและพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าชุมชนของประเทศไทย เพื่อให้บรรลุเป้าหมายดังกล่าว บริษัทฯมีแผนที่จะขยายธุรกิจโดยเพิ่มพื้นที่เช่าประมาณ 10,000-20,000 ตารางเมตรต่อปี ซึ่งจะพัฒนาเป็นศูนย์การค้าในหลายรูปแบบ เพื่อเพิ่มความหลากหลายในการให้บริการแก่ผู้ค้าปลีกและผู้บริโภค โดยมีรายละเอียดดังนี้

ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)

คือ ศูนย์การค้าแบบเปิดขนาดเล็กในละแวกบ้านที่ออกแบบเพื่อให้ความสะดวกแก่ผู้บริโภคในการซื้อสินค้าอุปโภคบริโภคหรือสิ่งของที่ใช้ประจำวัน มีผู้เช่าหลักเป็นซูเปอร์มาร์เก็ตและร้านค้า 15-20 ร้าน

ศูนย์สะดวกซื้อ (Convenience Shopping Center)

คือ ศูนย์การค้าขนาดเล็กอยู่ติดถนนใหญ่ หรือซอยหลักมีที่จอดรถในบริเวณประมาณ 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, โรงเรียน และมีพื้นที่เปิดโล่ง

ศูนย์บันเทิง (Entertainment Center)

คือ ศูนย์รวมความบันเทิงขนาดใหญ่ที่มีผู้เช่าหลักเป็นโรงภาพยนตร์ โบว์ลิง, โรงละครเวที และร้านค้าที่ตอบสนองต่อการใช้ชีวิตประจำวันของคนรุ่นใหม่

ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ (Super Regional Mall)

คือ ศูนย์การค้าขนาดใหญ่พิเศษ มีขนาดพื้นที่ใช้สอยมากกว่า 150,000 ตารางเมตร มีร้านค้าหลักประกอบด้วยซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านอาหาร ธนาคาร ร้านขายสินค้าเฉพาะศูนย์อาหาร เป็นต้น

การเปิดศูนย์การค้าและขยายกิจการ

ปี 2538 บริษัทฯ ได้เปิดดำเนินการโครงการมาร์เก็ตเพลส บางบอน ซึ่งเป็นศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center) แห่งแรกของบริษัทฯ โดยมี จัสโก้ ซูเปอร์มาร์เก็ต (ปัจจุบัน ศูนย์การค้ามีการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าหลักเป็น อีโค รัง ร้านขายสินค้ามือสองจากประเทศญี่ปุ่น เปิดให้บริการเดือน ธันวาคม 2560 ซึ่งเหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายบริเวณย่านนั้น) เป็นผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)

ปี 2539 บริษัทฯ ได้เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนแห่งที่ 2 และ 3 ได้แก่ โครงการมาร์เก็ตเพลส ประชาอุทิศและมาร์เก็ตเพลส สุขาภิบาล 3 โดยมี จัสโก้ ซูเปอร์มาร์เก็ต (ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็น แม็กซ์แวลู) และ ท็อปส์มาร์เก็ต เป็นผู้เช่าหลัก ตามลำดับ

ปี 2541 บริษัทฯได้เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนแห่งใหม่ บนถนนสุขุมวิท 71 (คลองตัน) โดยมีจัสโก้ ซูเปอร์มาร์เก็ต เป็นผู้เช่าหลัก ปัจจุบันครบกำหนดสัญญาเช่าที่ดินแล้วและบริษัทฯ ไม่ต่ออายุสัญญาเช่าที่ดิน

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

ปี 2545 เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนเพิ่มบริเวณซอยทองหล่อ โดยมีทีโอปส์มาร์เก็ตเป็นผู้เช่าหลักภายใต้ชื่อโครงการมาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ

ปี 2546 บริษัทฯ ได้เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนแห่งใหม่ ได้แก่ โครงการมาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ 2 ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็นโครงการมาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่ โดยมีทีโอปส์มาร์เก็ตเป็นผู้เช่าหลัก และบริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวจากเจ้าของที่ดินบริเวณทองหล่อซอย 15 และถนนแจ้งวัฒนะ เพื่อพัฒนาเป็นศูนย์การค้าในปีถัดไป

ปี 2547 บริษัทฯ ได้เปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่ 5 แห่ง ดังนี้ 1) ศูนย์การค้าแฟมมิลี เซ็นเตอร์ แจ้งวัฒนะ 2) ศูนย์สะดวกซื้อลาดพร้าว ซอย 120 ปัจจุบันครบอายุสัญญาเช่าที่ดินแล้ว 3) ศูนย์เมเจอร์ซีเนเพล็กซ์ ฉะเชิงเทรา 4) ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ เจ อเวนิว ทองหล่อ ซอย 15 และ 5) ศูนย์การค้าปิยมรณีย์ เฟส สุขุมวิท 101/1 ปัจจุบันครบอายุสัญญาเช่าที่ดินแล้ว

ปี 2548 บริษัทฯ ได้เปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่ จำนวน 3 แห่ง ดังนี้ 1) ศูนย์สะดวกซื้อ วังหิน 2) ศูนย์การค้าเพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ โดยเป็นศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง มีโรงพยาบาลนตร์เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์, บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์, อินเด็กซ์ลิฟวิ่งมอลล์ และโฮมเวิร์ค เป็นผู้เช่าหลัก ปัจจุบัน ศูนย์การค้ามีการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าหลัก คือ แมคโครฟู้ดเซอร์วิส ซึ่งเช่าแทนโฮมเวิร์ค ที่ปิดกิจการและบริษัทฯ อยู่ระหว่างสรรหาผู้เช่าใหม่แทนอินเด็กซ์ลิฟวิ่งมอลล์ซึ่งปิดกิจการเช่นกัน และ 3) ศูนย์การค้า เอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ โดยเป็นศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง มี บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ และอินเด็กซ์ลิฟวิ่ง มอลล์ เป็นผู้เช่าหลัก

ปี 2549 บริษัทฯ ได้เปิดศูนย์การค้าเพิ่ม จำนวน 3 แห่ง คือ 1) ศูนย์การค้าดิ อเวนิว แจ้งวัฒนะ 2) ศูนย์การค้า ลา วิลลา พหลโยธิน และ 3) ศูนย์การค้า เอสพลานาด รัชดาภิเษก โดยมีผู้เช่าหลัก ได้แก่ โรงพยาบาลนตร์เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์, โรงละครรัชดาลัย และทีโอปส์มาร์เก็ต อีกทั้งในปี 2557 บริษัทฯ ได้จัดหาผู้เช่าหลักมาเพิ่มเติมในศูนย์การค้า ได้แก่ วี ฟิตเนสไซท์ และ อาร์ท อิน พาราไดซ์ซึ่งเป็นพิพิธภัณฑ์รูปภาพ 3 มิติรายแรกในประเทศไทย

ปี 2550 บริษัทฯ ได้เปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่ 2 แห่ง คือ 1) ศูนย์การค้า พัทยา อเวนิว โดยมีผู้เช่าหลักได้แก่ โรงพยาบาลนตร์เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์, เมเจอร์ ไลฟ์ และวิลล่า มาร์เก็ต อีกทั้งในปี 2559 บริษัทฯ ได้เพิ่มผู้เช่าหลักอีก 1 ราย คือ ฟิตเนส เซเวน และ 2) ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่างเขาใหญ่ มาร์เก็ตวิลเลจ โดยมี เทสโก้

โลดส์ เป็นผู้เช่าหลัก ซึ่งบริษัทฯ ได้ขายโครงการให้เทสโก้ โลดส์แล้ว ในปี 2552

ปี 2551 บริษัทฯ ได้เปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่ 2 แห่ง คือ ศูนย์การค้าชุมชน มาร์เก็ตเพลส นวมินทร์ (สุขาภิบาล 1) โดยมี บิ๊กซี มาร์เก็ต เป็นผู้เช่าหลัก และศูนย์การค้า ดิ อเวนิว รัชโยธิน โดยมี วิลล่า มาร์เก็ต เป็นผู้เช่าหลัก

ปี 2552 บริษัทฯ ได้เปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่ คือ ศูนย์การค้า นวมินทร์ ซิตี้ อเวนิว บนถนนเกษตร-นวมินทร์ โดยมี วิลล่า มาร์เก็ต เป็นผู้เช่าหลัก

ปี 2553 บริษัทฯ ได้ขายสิทธิการเช่าโครงการ ดิ อเวนิวรัชโยธิน สำหรับพื้นที่ให้เช่าระยะสั้น จำนวน 11,109 ตารางเมตร แก่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ไลฟ์สไตล์ (MJLF)

ปี 2554 บริษัทฯ ได้เปิดดำเนินการศูนย์การค้าแห่งใหม่ คือ ศูนย์การค้าเฟสดีวัลวอลล์ ซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนขยายของศูนย์การค้า นวมินทร์ ซิตี้ อเวนิว บนถนนเกษตร-นวมินทร์และในเดือนพฤศจิกายน อิกีย สเตียร์ แห่งแรกในประเทศไทย หนึ่งในผู้เช่าหลักของศูนย์การค้าเมกกาบางนาซึ่งเป็นศูนย์การค้าที่บริษัทฯ ร่วมทุนกับ บริษัท อีคาโน จำกัด เปิดดำเนินการมีพื้นที่ 40,000 ตารางเมตร

ปี 2555 บริษัทฯ ได้เปิดดำเนินการศูนย์การค้าขนาดใหญ่ คือ ศูนย์การค้าเมกกาบางนา ตั้งอยู่บริเวณถนนบางนา-ตราด กม.8 ในนาม บริษัท เอสเอฟ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนกับ บริษัท อีคาโน จำกัด ผู้ผลิตและจำหน่ายเฟอร์นิเจอร์ระดับโลกจากประเทศสวีเดน ภายในศูนย์การค้าเมกกาบางนามีศูนย์จำหน่ายเฟอร์นิเจอร์อิกีย (IKEA Store), โรงพยาบาลนตร์เมเจอร์ซีเนเพล็กซ์, บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์, โฮมโปรและโรบินสัน เป็นผู้เช่าหลักคิดเป็นพื้นที่ให้เช่ารวมทั้งโครงการกว่า 180,000 ตารางเมตร

ปี 2556 บริษัทฯ ได้เป็นผู้บริหารศูนย์การค้า อิมเมจัน วิลเลจ ของมหาวิทยาลัยกรุงเทพ ซึ่งเปิดดำเนินการในเดือนเมษายน โดยมีผู้เช่าหลักคือ เซเวน-อีเลเวน ปัจจุบันสัญญาบริหารศูนย์การค้าได้ครบกำหนดแล้วในปี 2558

ปี 2559 บริษัทฯ ได้ต่อสัญญาเช่าที่ดินของศูนย์การค้า มาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ ระยะเวลา 20 ปี อีกทั้งศูนย์การค้ามาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่ บริษัทฯ ก็ได้ต่อสัญญาเช่าที่ดินและเช่าที่ดินเพิ่มอีก 1 แปลง ระยะเวลาเช่า 30 ปี เพื่อพัฒนารูปแบบศูนย์การค้าให้มีความทันสมัย ตอบสนองไลฟ์สไตล์ของชุมชนบริเวณนั้น และได้เริ่ม

ก่อสร้างในไตรมาส 3 ปี 2559 ยิ่งไปกว่านั้น ในโครงการเมกาบางนา บริษัทฯ ได้เริ่มการก่อสร้างส่วนขยายและเพิ่มอาคารจอดรถบริเวณด้านหน้าโครงการเพื่อเพิ่มความหลากหลายของร้านอาหารและเพิ่มจำนวนที่จอดรถให้ลูกค้ามีความสะดวกสบายมากยิ่งขึ้น กำหนดแล้วเสร็จเดือนธันวาคม 2560

ปี 2560 บริษัทฯ ได้ต่อสัญญาเช่าที่ดินสำหรับศูนย์การค้าที่ใกล้จะครบสัญญาเช่า คือ ศูนย์การค้ามาร์เก็ตเพลส สุขุมวิท 3 เป็นระยะเวลา 20 ปี รวมทั้งได้เปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่ 2 แห่ง คือ ศูนย์การค้ามาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่ เฟส 1 และเมกา พาร์ค ซึ่งเป็นส่วนขยายของศูนย์การค้าเมกาบางนา โดยมีที่จอดรถแห่งที่ 2 ขนาดพื้นที่ 2,700 ตารางเมตร และร้านอาหารกว่า 30 ร้าน

ปี 2561 บริษัทฯ ได้ดำเนินการปรับปรุงศูนย์การค้า เจ เอเวนิว ทองหล่อโดยปรับเปลี่ยนพื้นที่บางส่วนเป็นโซนใหม่ที่มีลักษณะเป็นแบบอินดอร์ ฟู้ด ฮอลล์ (Indoor Food Hall) เพื่อเพิ่มประสบการณ์ใหม่ๆ ให้กับลูกค้า, ปรับปรุงศูนย์การค้ามาร์เก็ตเพลส สุขุมวิท 3 โดยขยายพื้นที่เช่าในอาคาร ก่อสร้างอาคารกระจก (Glass House) เพิ่มเติม รวมทั้งเพิ่มพื้นที่จอดรถยนต์และปรับทางเดินรถยนต์ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น และได้ดำเนินการก่อสร้างศูนย์การค้ามาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่แล้วเสร็จทั้งโครงการและเปิดให้บริการอย่างเต็มรูปแบบ นอกจากนั้น บริษัทฯ ยังอยู่ระหว่างพัฒนาโครงการมาร์เก็ตเพลส ดุสิต ที่คาดว่าจะแล้วเสร็จในเดือนกุมภาพันธ์ 2562

การระดมทุน

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) เริ่มดำเนินธุรกิจในปี 2537 ด้วยทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท

ปี 2540 บริษัทฯ ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 10 ล้านบาท เป็น 20 ล้านบาท เพื่อรองรับการขยายตัวของบริษัทฯ จากนั้น บริษัทฯ มีการระดมทุนที่สำคัญดังต่อไปนี้

ปี 2545 บริษัทฯ ได้เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ MAI โดยเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 20 ล้านบาท เป็น 150 ล้านบาท มีทุนชำระแล้ว 71 ล้านบาท

ปี 2546 บริษัทฯ ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 500 ล้านบาท โดยจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 24 ล้านหุ้น ให้แก่บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ในราคา 3.99 บาท และได้จัดสรรหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 142.50 ล้านหุ้น ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในสัดส่วน 1 หุ้นเดิม ต่อ 1.5 หุ้นใหม่ ในราคาหุ้นละ 1 บาท และบริษัทฯ ได้รับอนุมัติ

ย้ายหลักทรัพย์จากตลาดหลักทรัพย์ MAI มาอยู่ใน SET เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2546

ปี 2548 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ชนิดทยอยชำระคืนเงินต้น มูลค่ารวม 1,000 ล้านบาท อายุ 5 ปี ครบกำหนดไถ่ถอน พ.ศ. 2553 โดยได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ BBB+ (tha) จากบริษัท ฟิทช์เรตติ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด

ปี 2549 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2549 อนุมัติการเพิ่มจดทะเบียนของบริษัทฯ จาก 424.12 ล้านบาท เป็น 533.95 ล้านบาท โดยจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม ในสัดส่วน 5 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นใหม่ เสนอขายราคาหุ้นละ 5 บาท บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้วเป็น 508.94 ล้านบาท

ปี 2550 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้มูลค่ารวมทั้งสิ้น 940 ล้านบาท อายุ 3 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2553

ปี 2552 บริษัทฯ ได้เพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในสัดส่วน 1 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่ จำนวน 513.15 ล้านหุ้นที่ราคาหุ้นละ 1.20 บาท เพื่อนำเงินเพิ่มทุนมาลงทุนในบริษัท เอสเอฟ ดีเวลอปเมนต์ จำกัด ซึ่งเป็นการร่วมทุนกับบริษัท อีคาโน จำกัด ทำให้บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 1,047.09 ล้านบาท และทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว 1,026.30 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้มูลค่ารวม 500 ล้านบาท อายุ 3.5 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนเดือนมีนาคม 2556 ด้วย

ปี 2553 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ มูลค่ารวม 1,200 ล้านบาท อายุ 3-4 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2556 จำนวน 700 ล้านบาท และ ปี 2557 จำนวน 500 ล้านบาท

ปี 2555 บริษัทฯ มีมติจ่ายหุ้นปันผลแก่ผู้ถือหุ้นเดิมในอัตรา 8: 1 เป็นจำนวนหุ้นทั้งสิ้น 130 ล้านหุ้น ทำให้ทุนจดทะเบียนของ บริษัทฯ เท่ากับ 1,169.86 ล้านบาท

ปี 2556 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ มูลค่ารวม 1,450 ล้านบาท อายุ 3-4 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2559 จำนวน 750 ล้านบาท และปี 2560 จำนวน 700 ล้านบาท อีกทั้งที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นมีมติจ่ายหุ้นปันผลแก่ผู้ถือหุ้นในอัตรา 8:1 เป็นจำนวนหุ้นทั้งสิ้น 146.16 ล้านหุ้น ทำให้ทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ เท่ากับ 1,316.02 ล้านหุ้น

ปี 2557 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นมีมติจ่ายหุ้นปันผลแก่ผู้ถือหุ้นในอัตรา 8:1 เป็นจำนวนหุ้นทั้งสิ้น 164.50 ล้านหุ้น ทำให้ทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ เท่ากับ 1,480.52 ล้านบาท

ปี 2558 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ มูลค่า 500 ล้านบาท อายุ 5 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2563 อีกทั้งที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นมีมติจ่ายหุ้นปันผลแก่ผู้ถือหุ้นในอัตรา 5:1 เป็นจำนวนหุ้นทั้งสิ้น 296.09 ล้านหุ้น ทำให้ทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ เท่ากับ 1,776.62 ล้านบาท

ปี 2559 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 มีมติอนุมัติการทำคำเสนอซื้อหุ้นบางส่วนของบริษัทฯ โดยบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) มีกำหนดระยะเวลารับซื้อ 25 วันทำ

การตั้งแต่วันที่ 21 ธันวาคม 2559 ถึงวันที่ 26 มกราคม 2560 ซึ่งทางเมเจอร์ฯ ได้รายงานผลการซื้อหลักทรัพย์ในวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2560 จำนวน 5.4 ล้านหุ้น ทำให้เมเจอร์ฯ ถือหุ้นของบริษัทฯ ทั้งสิ้น 447.57 ล้านหุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 25.19 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ

ปี 2560 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ มูลค่ารวม 500 ล้านบาท อายุ 5 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนเดือนพฤศจิกายน 2565

โครงสร้างรายได้

รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าหลัก และ ผู้เช่ารายย่อยของบริษัทฯ ปีพ.ศ. 2559-2561

ประเภทผู้เช่า	2559		2560		2561	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
1. ผู้เช่าหลัก	193.74	25.78%	200.73	26.07%	179.08	22.33%
2. ผู้เช่ารายย่อย	557.87	74.22%	569.11	73.93%	623.06	77.67%
รวม	751.61	100.00%	769.84	100.00%	802.14	100.00%

รายละเอียดของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่ในปัจจุบันจำนวน 19 โครงการ

	ศูนย์การค้า Shopping Center	ผู้เช่าหลัก Anchor Tenants	รูปแบบ Type of Shopping Center	พื้นที่ให้เช่า(ตร.ม.) Gross Leasable Area (sq.m.)	อัตราการใช้พื้นที่ (%) Occupancy Rate (%)
1	มาร์เก็ตเพลส บางบอน (Marketplace Bangbon)	Eco Ring	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	6,980	74
2	มาร์เก็ตเพลส ประชาอุทิศ (Marketplace PrachaUtit)	MaxValu Supermarket	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	6,155	93
3	มาร์เก็ตเพลส สุขุมวิท 3 (Marketplace Sukaphiban 3)	Tops Market	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	7,127	70
4	มาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ (Marketplace Thonglo)	Tops Market	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	7,115	56
5	มาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่ (Marketplace Nanglinchee)	Tops Market, HomePro	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	11,456	86
6	ดิ อเวนิว แจ้งวัฒนะ (The Avenue Chaeng Watthana)	Major Cineplex, Major Bowl Villa Market, Lemon Farm, Fitness7	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	20,313	89
7	เดอะเชงเตรา (Cha Choeng Sao)	Major Cineplex	ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center)	8,466	76

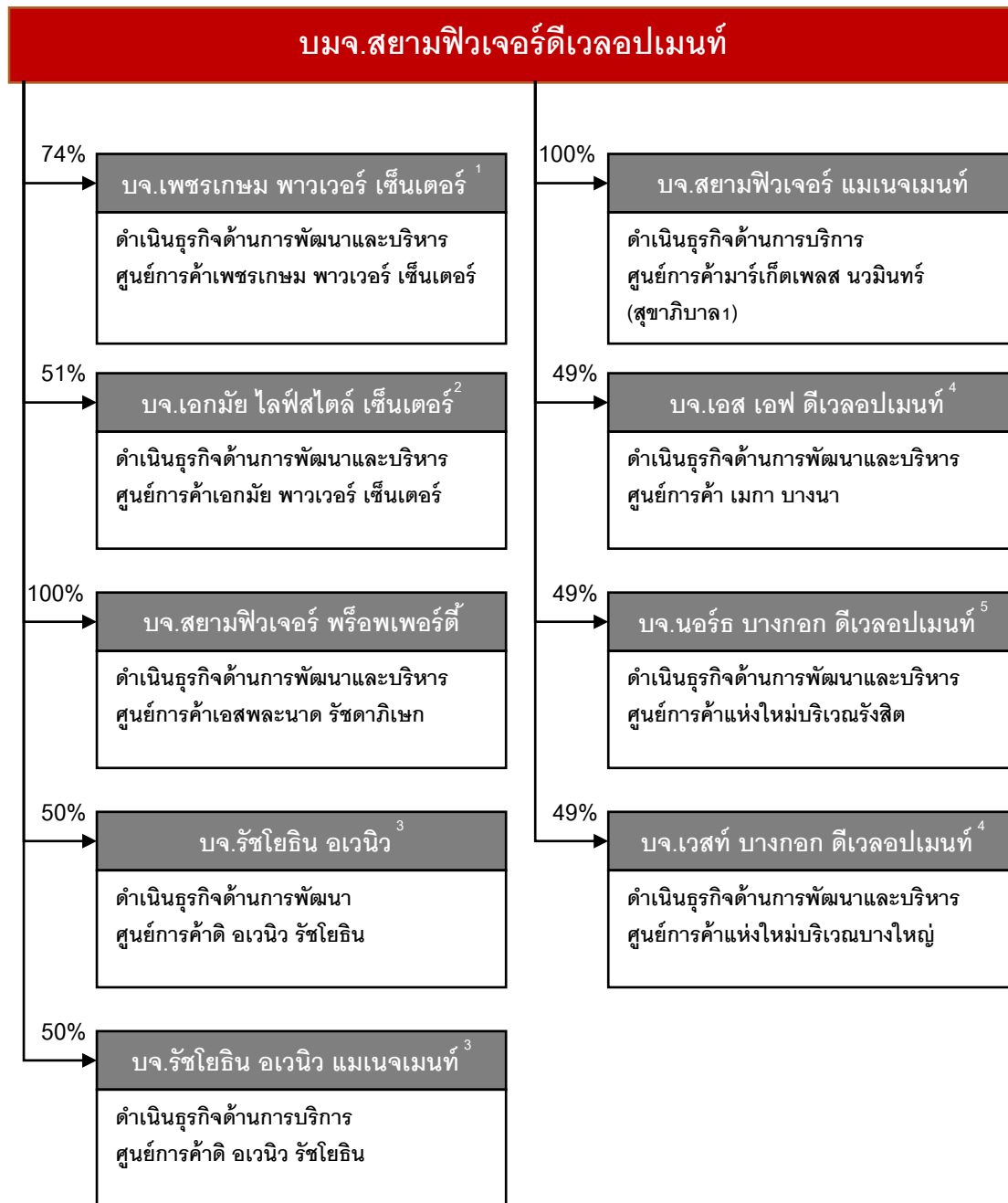
	ศูนย์การค้า Shopping Center	ผู้เช่าหลัก Anchor Tenants	รูปแบบ Type of Shopping Center	พื้นที่ให้เช่า(ตร.ม.) Gross Leasable Area (sq.m.)	อัตราการใช้พื้นที่ (%) Occupancy Rate (%)
8	เจ อเวนิว (ทองหล่อ ซอย 15) J Avenue (Thonglo 15)	Villa Market, WE Fitness Society	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	8,418	91
9	บางแค (Bangkae)	Seacon Square	เช่าที่ดิน	405	100
10	เหม่งจ๋าย (Meng Jai)	B-Quik	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	466	100
11	เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ (Petchkasem Power Center)	Big C, Major Cineplex, Makro Food Service	ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center)	46,436	77
12	เอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ (Ekkamai Power Center)	Big C, Index Living Mall	ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center)	15,174	100
13	ลา วิลล่า (พหลโยธิน) LaVilla (Phahonyothin)	Villa Market	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	5,692	99
14	เอสพลานาด รัชดาภิเษก (Esplanade Ratchadapisek)	Major Cineplex, Blu-O, Ratchadalai Theatre, WE Fitness Society, Tops Market, Art in Paradise	ศูนย์บันเทิง (Entertainment Center)	42,733	96
15	พัทยา อเวนิว (Pattaya Avenue)	Major Cineplex, Major Bowl, Villa Market, Fitness7	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	23,786	91
16	มาร์เก็ตเพลส นวมินทร์ (Marketplace Nawamin)	Big C Market	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	4,331	79
17	ดิ อเวนิว รัชโยธิน (The Avenue Ratchayothin)	Villa Market	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	3,178	88
18	นวมินทร์ ซิตี้ อเวนิว (Nawamin City Avenue)	Villa Market, Bosch	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	16,597	90
19	เมกาบางนา (Megabangna)	IKEA, Major Cineplex, Major Bowl, Sub-Zero Ice Skate, Big C, HomePro, Robinson	ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ (Super Regional Mall)	191,216	100
	รวม (Total)			426,044	92

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

โครงการลำดับที่ 10 เช่าพื้นที่โดยศูนย์บริการซ่อมและจำหน่ายอะไหล่รถยนต์ บี-ควิก แต่เพียงผู้เดียว

โครงการลำดับที่ 18 บริษัท ได้รวมศูนย์การค้านวมินทร์ ซิตี้ อเวนิว และศูนย์การค้าเฟสดีวิล วอล์ค เป็นศูนย์การค้าแห่งเดียวกัน เพื่อความสะดวกในการบริหารศูนย์การค้า

โครงสร้างการถือหุ้น



¹ บริษัท คอนเน็กซ์ คอนซัลแตนท์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 26.0

² บริษัท คอนเน็กซ์ คอนซัลแตนท์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0

³ บมจ. เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป ถือหุ้นร้อยละ 50.0

⁴ บริษัท อีคาโน จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 และ บริษัท เอส.พี.เอส.โกลเบิล จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 2.0

⁵ บริษัท อีคาโน จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 และ บริษัท ไทย วนาสรี จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 2.0

หมายเหตุ สัดส่วนการถือหุ้นและสัดส่วนสิทธิในการออกเสียงเป็นสัดส่วนเดียวกัน

การตลาดและสภาวะการแข่งขัน

(ก) นโยบายตลาดของผลิตภัณฑ์หรือบริการที่สำคัญ

บริษัทได้แบ่งกลุ่มลูกค้าออกเป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มผู้เช่าหลัก ได้แก่ ซูเปอร์มาร์เก็ต, ไฮเปอร์มาร์เก็ต, โรงพยาบาล เป็นต้น โดยผู้เช่ากลุ่มนี้มีความสำคัญและมีความจำเป็นต่อศูนย์การค้าของบริษัท เนื่องจากผู้เช่าหลักนั้นจะช่วยดึงดูดผู้เช่าร่วม รวมถึงผู้ใช้บริการของศูนย์การค้า บริษัท จึงคอยดูแล ติดตามยอดขาย และอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าหลัก เพื่อให้ธุรกิจของผู้เช่าหลัก ดำเนินงานได้อย่างราบรื่น กลุ่มผู้เช่ารายย่อย บริษัทมีกลุ่มผู้เช่ารายย่อยมากกว่า 700 ร้านค้า บริษัท คอยติดตามดูแลการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าอย่างสม่ำเสมอ รวมทั้งได้วิเคราะห์ศึกษาข้อมูลการตลาด เพื่อจัดส่วนผสมผู้เช่า (Tenant Mix) ของศูนย์การค้าให้มีความครบถ้วนเหมาะสม รวมทั้งการหาลูกค้ารายใหม่ๆ เข้ามาเช่าพื้นที่เพื่อสร้างความแปลกใหม่และเพิ่มความหลากหลายในแต่ละโครงการ

บริษัท ได้จัดกิจกรรมพบปะลูกค้าของบริษัท เพื่อรับฟังความคิดเห็นของลูกค้าในสิ่งที่บริษัทจะต้องปรับปรุงแก้ไขเพิ่มเติม เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของร้านค้าและลูกค้าอย่างแท้จริง

นอกจากนี้บริษัทได้ทำการตลาดอย่างสม่ำเสมอ โดยมุ่งเน้นการให้ความสนับสนุนร้านค้าในโครงการ เพื่อเพิ่มยอดขายให้กับร้านค้าในศูนย์การค้าของบริษัท ฝ่ายการตลาดได้มองหากิจกรรมที่แปลกใหม่ทันสมัย สร้างสรรค์ เพื่อสร้างประสบการณ์ที่ดีในการใช้บริการศูนย์การค้า

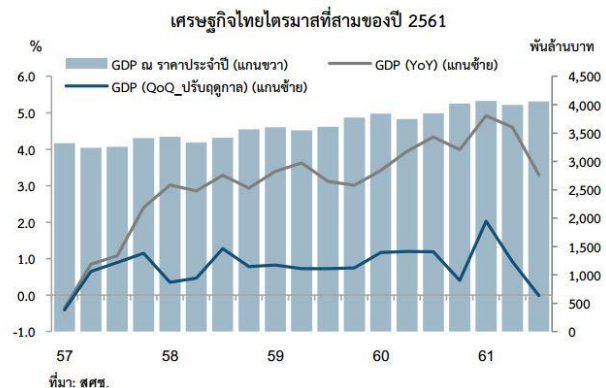
(ข) ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

สภาวะเศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สามของปี 2561

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 3 ของปี 2561 ขยายตัวร้อยละ 3.3 ชะลอลงจากการขยายตัวร้อยละ 4.6 ในไตรมาสก่อนหน้าตามการชะลอตัวของอุปสงค์ของภาคต่างประเทศ ในขณะที่อุปสงค์ในประเทศปรับตัวดีขึ้นต่อเนื่อง และเมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 3 ของปี 2561 ทรงตัวเมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 2 ของปี 2561 (QoQ_SA) รวม 9 เดือนแรกของปี 2561 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 4.3

สำหรับเศรษฐกิจไทยปี 2562 คาดการณ์ว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.5 – 4.5 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก (1) การใช้จ่ายภาคครัวเรือนยังมีแนวโน้มขยายตัวในเกณฑ์ดีและสนับสนุนการขยายตัวทางเศรษฐกิจได้อย่างต่อเนื่อง (2) การปรับตัวดีขึ้นของการลงทุนรวม โดยการลงทุนภาครัฐมีแนวโน้มเร่งตัวขึ้น และการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวในเกณฑ์ดีต่อเนื่อง (3) การปรับตัวดีขึ้นของภาคการท่องเที่ยว (4) การขยายตัวของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลกที่สามารถสนับสนุนการขยายตัวของการส่งออกอย่างต่อเนื่อง และ (5) การเปลี่ยนแปลงทิศทางการค้า การผลิต และการลงทุนระหว่างประเทศ ทั้งนี้ คาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าจะขยายตัวร้อยละ 4.6 การบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 4.2 และร้อยละ 5.1 ตามลำดับ อีกทั้งอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 0.7 – 1.7 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 5.8 ของ GDP

ตารางแสดงดัชนีเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่ 3 ของปี 2561



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย, สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.)

ภาพรวมธุรกิจค้าปลีก

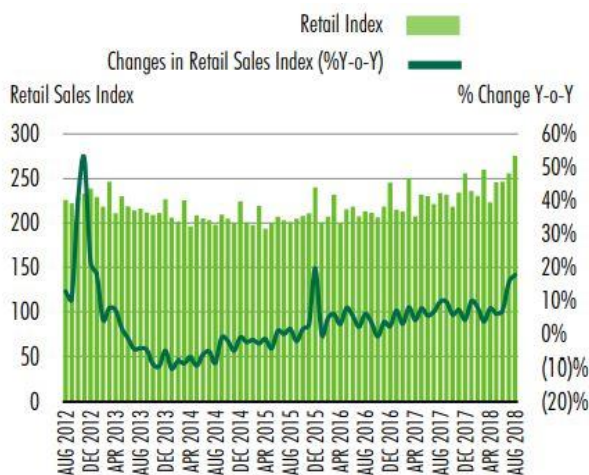
ทางสมาคมผู้ค้าปลีกไทยเปิดเผยว่า ภาพรวมธุรกิจค้าปลีกครึ่งปีแรกมีอัตราการเติบโตทรงตัวในเกือบทุกหมวดสินค้า เนื่องจากกำลังซื้อของผู้บริโภคในตลาดต่างจังหวัด ซึ่งคิดเป็นอัตราส่วนมากถึง 70% ยังไม่ฟื้นตัว จึงส่งผลให้ดัชนีค้าปลีกในช่วงครึ่งปีแรกก็ผ่านมานั้นเติบโตเพียง 3.3% และคาดว่าจะส่งผลกระทบต่ออุตสาหกรรม ค้าปลีกต่อเนื่องจนถึงไตรมาส 3

อย่างไรก็ตาม หลังจากก้าวเข้าสู่ไตรมาส 4 ทางสมาคมผู้ค้าปลีกเชื่อว่าสถานการณ์โดยรวมน่าจะปรับตัวดีขึ้น เพราะเป็นช่วงวัฏจักรของการจับจ่ายมอบความสุขส่งท้ายปีเก่า

นอกจากนี้ การที่ภาครัฐออกมาตรการให้มีการประมูลโครงสร้างพื้นฐาน โดย คาดหวังว่านโยบายและงบประมาณที่นำไปกระตุ้นเศรษฐกิจน่าจะช่วยกระตุ้นให้ผู้บริโภคมีกำลังซื้อดีขึ้น โดยเฉพาะเมืองรอง พร้อมทั้งเสนอให้ผลักดันนโยบายดีฟิรด์ ซิตี้ และเปิดเสรีร้านค้าปลอดภาษี เพื่อให้ประเทศไทยเป็นจุดหมายช้อปปิ้งของนักท่องเที่ยว และโดยคาดว่าจะสิ้นปี 2561 ภาพรวมดัชนีค้าปลีกน่าจะเติบโต 3.3-3.5 ขณะที่ ภาพรวมจีดีพีคาดว่าจะเติบโต 4.5

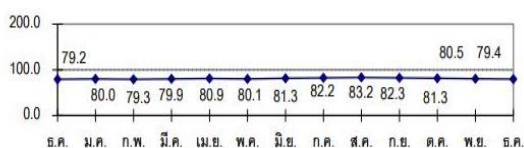
ที่มา: สมาคมผู้ค้าปลีกไทย

ตารางแสดง ดัชนีการค้าปลีกไทย ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2561



ที่มา : CBRE

ตารางแสดงดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค ปี 2561



ที่มา: ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคปี 2561, ศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย

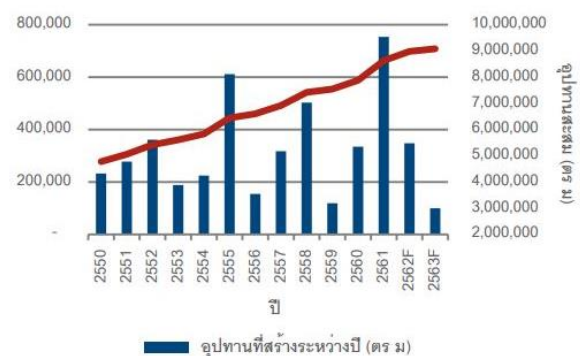
ในด้านความเชื่อมั่นของผู้บริโภคเกี่ยวกับเศรษฐกิจโดยรวมในเดือนธันวาคม 2561 มีการปรับตัวลดลงต่อเนื่อง เป็นเดือนที่ 4 โดยปรับตัวลดลงจากระดับ 67.5 ในเดือนที่ผ่านมามีระดับ 66.3 ทั้งนี้ในเดือนธันวาคม 2561 เห็นว่า ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมอยู่ในระดับที่ดี, ปานกลางและแย่ประมาณ 9.6% 47.1% และ 43.3% ตามลำดับ ขณะที่เดือนพฤศจิกายนผู้บริโภคมีความเห็นว่าภาวะเศรษฐกิจโดยรวมอยู่ในระดับที่ดี, ปานกลางและแย่ประมาณ 9.9% 47.6% และ 42.5% ตามลำดับ การที่ดัชนียังคงอยู่ในระดับที่ต่ำ

กว่า 100 นั้นแสดงว่า ผู้บริโภคมีความเชื่อมั่นต่อภาวะเศรษฐกิจโดยรวมไม่สูงมากนักเนื่องจากผู้บริโภคยังคงมีความกังวลเกี่ยวกับความผันผวนของเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจภายในประเทศไทยที่ยังมีการฟื้นตัวไม่ชัดเจน

ที่มา: ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคปี 2561, ศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย

อุปทาน

ตารางแสดงอุปทาน ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2561



ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย
หมายเหตุ: F = ปริมาณการณพื้นที่ค้าปลีกที่มีกำหนดแล้วเสร็จในปี 2561 - 2563

พื้นที่ค้าปลีกประมาณ 15,100 ตารางเมตร ได้เปิดให้บริการใหม่ ในช่วงไตรมาสที่ 3 ปีพ.ศ.2561 และอีกประมาณ 641,203 ตารางเมตรมีกำหนดแล้วเสร็จในไตรมาสสุดท้ายของปีนี้ ส่งผลให้พื้นที่ค้าปลีกทั้งหมดในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบอยู่ที่ประมาณ 7,968,326 ตารางเมตร โดยพื้นที่ค้าปลีกที่เปิดให้บริการมากที่สุดในไตรมาสที่ 1-3 ปีพ.ศ.2561 คือ ศูนย์การค้า ประมาณ 56% ตามมาด้วยคอมมูนิตี้มอลล์ ที่สัดส่วนประมาณ 35% และพื้นที่ค้าปลีกสนับสนุนประมาณ 9 %

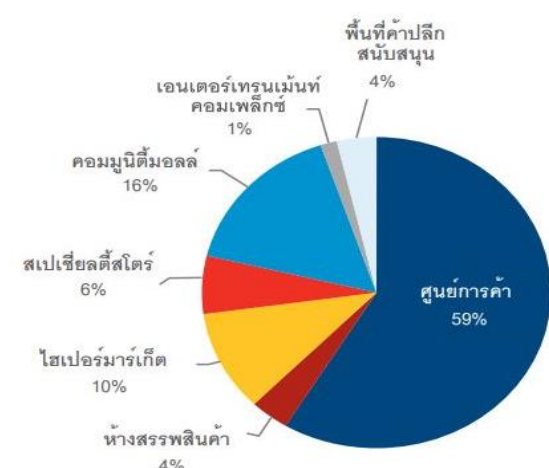
ธุรกิจค้าปลีกในหลายประเทศทั่วโลกได้รับผลกระทบจากข้อบ่งชี้ออนไลน์และพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป ดังนั้นไฮเปอร์มาร์เก็ตหรือศูนย์การค้าขนาดใหญ่หลายแห่งในหลายประเทศปิดกิจการหรือไม่สามารถรักษากิจการดำเนินกิจการให้อยู่ในระดับเดิมได้ แต่ธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทยยังได้รับผลกระทบไม่มากนักเมื่อเทียบกับประเทศอื่นๆ ดังนั้นผู้ประกอบการและผู้พัฒนาโครงการค้าปลีกทุกรายยังคงขยายสาขาหรือ โครงการค้าปลีกของตนเองในทำเลที่คาดว่าจะมีการขยายตัวในอนาคตทั่วประเทศไทย

แม้ว่าพื้นที่ค้าปลีกใหม่จะมีการเพิ่มขึ้นไม่มาก เนื่องจากปัจจัยลบจากราคาที่ดินที่สูงขึ้นซึ่งมีผลโดยตรงต่อการพัฒนาโครงการค้าปลีก นอกจากนี้ข้อบ่งชี้ออนไลน์ก็ส่งผลกระทบต่อรายได้ของโครงการค้าปลีกรูปแบบเดิมโครงการพื้นที่ค้าปลีกที่เปิด

ให้บริการใหม่ในปี พ.ศ.2561 ส่วนใหญ่ เป็นศูนย์การค้า ตามมาด้วยคอมมูนิตี้มอลล์ซึ่งมีการขยายตัวลดลง เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้านี้ คอมมูนิตี้มอลล์อยู่ในช่วงชะลอตัวลงใน ปี พ.ศ.2561 และในอนาคต ผู้ประกอบการโครงการค้าปลีกมีความกังวลต่อ ข้อปลีกออนไลน์ และโมบายล์ช้อปปิ้งซึ่งเป็นกระแสที่เริ่มมีความนิยมมากขึ้นในประเทศไทย แต่ผู้ประกอบการโครงการค้าปลีกรายใหญ่เองก็มีการพัฒนาแอปพลิเคชันหรือแพลตฟอร์มเพื่อรองรับกระแสนี้ในอนาคต

ที่มา: ฝ่ายวิจัยคอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด

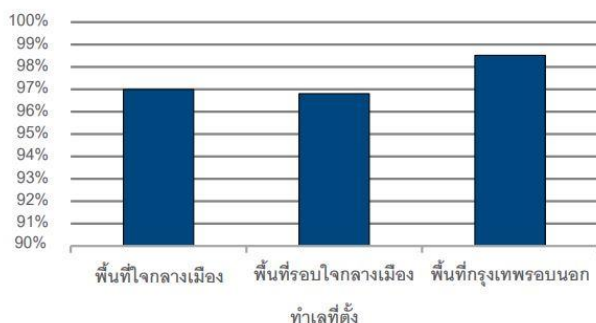
ตารางแสดงพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบแยกตามประเภท ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2561



ที่มา : ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด

อุปสงค์

ตารางแสดงอัตราการเช่าเฉลี่ยของพื้นที่ค้าปลีกจำแนกตามทำเลที่ตั้ง ณ ไตรมาส 3 ปี 2561



ที่มา : ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด

อัตราการเช่าเฉลี่ยในทุกทำเลในไตรมาสที่ 3 ปี พ.ศ.2561 ยังคงใกล้เคียงกับไตรมาสก่อนหน้านี้อยู่สูงกว่า 97% ในทุกทำเล และปรับเพิ่มขึ้นมาเล็กน้อยจาก ปี พ.ศ.2560 อัตราการเช่าเฉลี่ยในทุกทำเลไม่ได้ลดลง แม้ว่ากำลังซื้อคนไทยในช่วง ปี พ.ศ.2560-

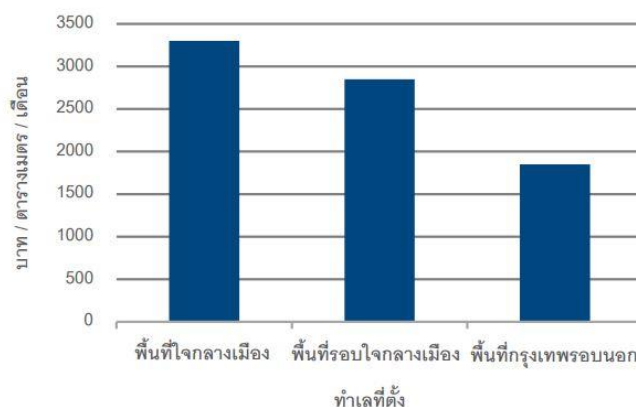
2561 จะลดลงต่อเนื่องสะท้อนให้เห็นถึงภาวะเศรษฐกิจของประเทศ แต่อย่างไรก็ดีภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศไทยมีสัญญาณที่ดีขึ้น แต่คนไทยส่วนใหญ่ก็ยังกังวลต่อภาวะเศรษฐกิจของประเทศในระยะยาว ดังนั้น คนไทยส่วนใหญ่จึงมีการจับใช้สอยลดลง

พื้นที่กรุงเทพมหานครรอบนอกมีอัตราการเช่าสูงที่สุด เนื่องจากมีไฮเปอร์มาร์เก็ตและศูนย์การค้าจำนวนมากที่มีอัตราการเช่าค่อนข้างสูง แม้ว่าคอมมูนิตี้มอลล์บางแห่งจะว่างและไม่สามารถดึงดูดร้านค้าหรือแบรนด์ที่มีชื่อเสียงมาอยู่โครงการของพวกเขาได้

ที่มา: ฝ่ายวิจัยคอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด

ค่าเช่า

ตารางแสดงค่าเช่าเฉลี่ย จำแนกตามทำเลที่ตั้ง ณ ไตรมาส 3 ปี 2561



ที่มา: ฝ่ายวิจัยคอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด

ค่าเช่าเฉลี่ยในทุกทำเลของกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบในไตรมาสที่ 3 ปี พ.ศ.2561 ไม่ได้แตกต่างจากไตรมาสก่อนหน้านี้มากนัก แต่ร้านค้าหรือแบรนด์ต่างประเทศยังคงให้ความสำคัญกับการเพิ่มจำนวนสาขาซึ่งพวกเขามองว่าประเทศไทยยังคงมีช่องทางขยายตัวในอนาคต

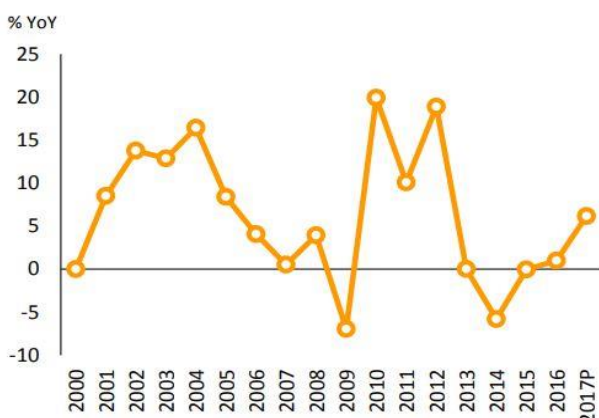
ดังนั้น ค่าเช่าจึงมีการปรับเพิ่มขึ้นต่อเนื่องในช่วงหลายปีที่ผ่านมา พื้นที่ใจกลางเมืองมีค่าเช่าสูงที่สุดซึ่งอาจจะมากกว่า 3,000 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือนในศูนย์การค้าบางแห่งในทำเลใจกลางเมืองหรือเชื่อมต่อกับสถานีรถไฟฟ้า BTS ได้โดยตรง ค่าเช่าในพื้นที่กรุงเทพมหานครรอบนอกเริ่มที่ประมาณ 500 บาทต่อ ตารางเมตรต่อเดือนสำหรับพื้นที่ในคอมมูนิตี้มอลล์ ค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกใน ปี พ.ศ.2561 ก็ยังไม่ได้แตกต่างจาก ปี พ.ศ.2560 มากนัก ขึ้นอยู่กับภาพรวมของภาวะเศรษฐกิจ

ที่มา : ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด

คาดการณ์ตลาดค้าปลีกในอนาคต

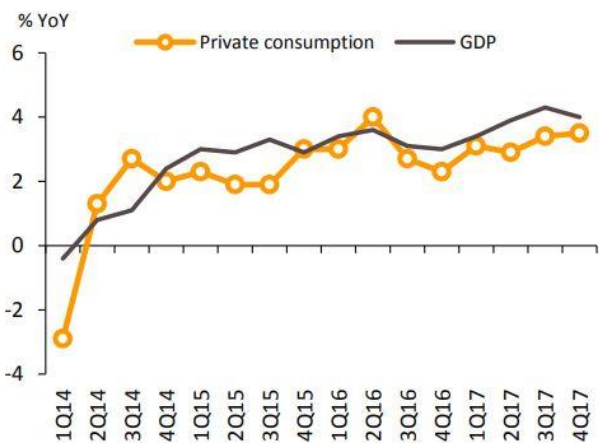
ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา (ปี 2559-2560) ภาพรวมธุรกิจค้าปลีกปรับตัวดีขึ้นเพียงเล็กน้อย เนื่องจากปัจจัยหนุนจากกำลังซื้อที่กระเตื้องขึ้น สอดคล้องกับอัตราการเติบโตของดัชนีค้าปลีก โดยผู้ประกอบการหันมาเน้นปรับกลยุทธ์ทางการตลาด พร้อมกับปรับปรุงรูปแบบศูนย์การค้าเพื่อดึงดูดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายมากขึ้น โดยเฉพาะศูนย์การค้าในพื้นที่ ย่านใจกลางเมืองที่เน้นลูกค้ากลุ่มธุรกิจที่มีกำลังซื้อสูง นอกจากนี้ จำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นยังช่วยหนุนการเติบโตของธุรกิจค้าปลีกอีกทางหนึ่ง อย่างไรก็ตามยังมีข้อจำกัดจากเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวช้า ทำให้การบริโภคภาคเอกชนเพิ่มขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป และภาวะการแข่งขันทางธุรกิจที่รุนแรงในช่วงที่ผ่านมา ยังทำให้ผู้ประกอบการพื้นที่ค้าปลีกต้องใช้เวลาเพิ่มขึ้นในการตัดสินใจลงทุนใหม่

ตารางแสดงการคาดการณ์การเติบโตของธุรกิจค้าปลีก



Source: Krungsri Research calculated from Bank of Thailand's data
Note: Retail Sales Index (RSI) : at 2002 price

ตารางแสดงการคาดการณ์การเติบโตการบริโภคภาคเอกชน



Source: NESDB

ที่มา: ฝ่ายวิจัยกรุงศรี, ธนาคารกรุงศรี

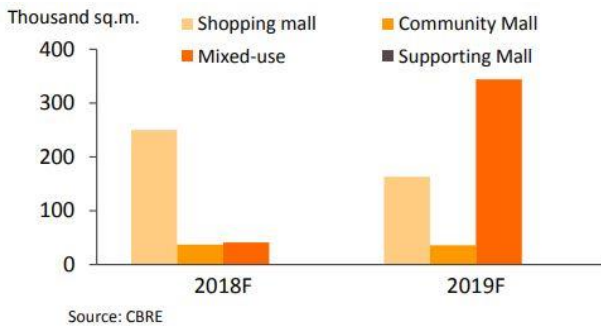
สำหรับศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ได้เกิดขึ้นเพื่อตอบสนองการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้บริโภคที่ต้องการความสะดวกและคล่องตัว จึงนิยมจับจ่ายสินค้าและบริการบริเวณใกล้บ้านหรือที่ทำงานมากขึ้น รวมทั้งผล จากข้อบัญญัติกรุงเทพฯ พ.ศ. 2548 และ พ.ร.บ.ผังเมืองรวมกรุงเทพฯ พ.ศ. 2556 ที่มี ข้อกำหนดห้ามก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งขนาดใหญ่ในพื้นที่ ใจกลางเมืองของกรุงเทพฯ ทำให้พื้นที่ค้าปลีกรูปแบบคอมมูนิตีมอลล์เป็นที่นิยม และเพิ่มจำนวนขึ้นอย่างรวดเร็วในปี 2555-2557 ขยายตัวเฉลี่ยถึง 18% (ที่มา: Collier International) ประกอบกับเป็นโครงการที่ใช้เงินลงทุนไม่สูงมากจึงดึงดูดให้นักลงทุนเข้ามาพัฒนาคอมมูนิตีมอลล์อย่างต่อเนื่อง ทำให้การแข่งขันในธุรกิจนี้รุนแรงขึ้นทั้งกับคอมมูนิตีมอลล์ด้วยกันเองและกับพื้นที่ค้าปลีกรูปแบบอื่นๆ ที่ตั้งอยู่ใน บริเวณใกล้เคียง มีผลจำกัดอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy rate) ของคอมมูนิตีมอลล์ และมีบางโครงการไม่ประสบความสำเร็จจนต้องเลิกกิจการไป

ธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในระยะ 1-3 ปีข้างหน้า มีทิศทางดีขึ้นตามการ ฟื้นตัวของเศรษฐกิจ โดยการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐจะช่วยกระตุ้นการลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้องซึ่งรวมถึงธุรกิจพื้นที่ค้าปลีก ขณะเดียวกันภาคท่องเที่ยวที่มีแนวโน้มเติบโตดี จะหนุนให้เกิดการจับจ่ายใช้สอยจึง เป็นสัญญาณที่ดีต่อการเติบโตของพื้นที่ค้าปลีกในอนาคต อย่างไรก็ตาม การแข่งขันทางธุรกิจมีแนวโน้มรุนแรงขึ้นจากการที่ผู้ประกอบการยังคงพัฒนาโครงการพื้นที่ค้าปลีกใหม่อย่างต่อเนื่อง ทำให้คาดว่าจะมีพื้นที่ค้าปลีกทยอยเข้าสู่ตลาดเพิ่มขึ้นเป็นระยะ

ทั้งนี้คาดว่าจะมีพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ทยอยเข้าสู่ตลาด โดยรวมกว่า 900,000 ตารางเมตรในช่วง 3 ปีข้างหน้า (ได้แก่ อิกเกีย แอท เซ็นทรัล เวสต์เกต, เดอะ มาร์เก็ต บาเยอเพลทินัม, เกตเวย์ บางซื่อ, เซ็นจูรี เดอะ มูฟวี่ พลาซ่า 2, สไมล์ สแควร์, วิสคอม 101 เป็นต้น) ทำให้มีอุปทานใหม่สูงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับพื้นที่ค้าปลีกใหม่เข้าสู่ตลาดโดยเฉลี่ย 270,000 ตารางเมตรต่อปีในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา โดยอุปทานที่เพิ่มขึ้นอาจส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่ที่ปรับลดลงเล็กน้อย แต่คาดว่าจะยังคงอยู่เหนือระดับ 90% เนื่องจากอุปสงค์ในการเช่าพื้นที่ยังคงเติบโตต่อเนื่องทั้งจากผู้ประกอบการร้านค้าและจากผู้จำหน่ายสินค้าแบรนด์ต่างชาติที่มาเปิดร้านในศูนย์การค้าในกทม. โดยเฉพาะในทำเลศูนย์กลางธุรกิจ/การค้าที่มีการคมนาคมสะดวกและมีประชากรหนาแน่นยังคงเป็นแหล่งที่มีความได้เปรียบและมีโอกาสรับรู้รายได้สูงกว่า อย่างไรก็ตาม อุปทานพื้นที่ที่สะสมที่เพิ่มขึ้น ประกอบกับการเปลี่ยนแปลง

ไลฟ์สไตล์ใหม่ๆ ของลูกค้า ทำให้ผู้ประกอบการแข่งขันกันปรับปรุงพื้นที่ให้ทันสมัยมากขึ้น จึงเป็นส่วนหนึ่งที่ทำให้ค่าเช่าจะยังเพิ่มขึ้น

ตารางแนวโน้มพื้นที่อุปทานใหม่ในพื้นที่กรุงเทพและปริมณฑล



ที่มา: ฝ่ายวิจัยกรุงศรี, ธนาคารกรุงศรี

ในระยะยาวการแข่งขันในธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกมีแนวโน้มรุนแรงขึ้น จากแนวโน้มการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบผสมผสาน (Mixed-use) มากขึ้น เพื่อรองรับอุปสงค์ของคนชั้นกลางที่มีไลฟ์สไตล์หลากหลาย ซึ่งปัจจุบันมีการประกาศเปิดตัวหลายโครงการ โดย CBRE ประเมินว่าโครงการ Mixed-use ขนาดใหญ่ที่ประกอบด้วยอาคารสำนักงาน โรงแรม เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ คอนโดมิเนียม และพื้นที่ค้าปลีกจะทยอยแล้วเสร็จภายในปี 2568 โดย พื้นที่ค้าปลีกจะเพิ่มขึ้นถึงกว่า 1 ล้านตารางเมตร สะท้อนถึงอุปทานพื้นที่ค้าปลีกใหม่ที่จะเข้าสู่ตลาดเพิ่มขึ้นอีกจำนวนมาก

ฝ่ายวิจัยกรุงศรี คาดการณ์ว่าผู้ประกอบการธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกให้เข้าในกรุงเทพฯ และปริมณฑลยังมีแนวโน้มเติบโตดี เนื่องจากการเข้ามาแข่งขันของรายใหม่ทำได้ยาก เพราะต้องใช้เงินลงทุนสูงตลาดส่วนใหญ่จึงเป็นของผู้ประกอบการรายเดิมที่มีความได้เปรียบทั้งด้านเงินทุนและการสะสมที่ดิน ในทำเลที่มีศักยภาพสำหรับผู้ประกอบการทำเลย่านใจกลางเมืองมีข้อจำกัดในการขยายพื้นที่ใหม่ จะเน้นลงทุนปรับปรุงรูปแบบพื้นที่ค้าปลีกให้ทันสมัยมากขึ้นเพื่อรองรับไลฟ์สไตล์ที่หลากหลายของลูกค้า ส่งผลให้ค่าเช่า มีแนวโน้มสูงขึ้น

ส่วนผู้ประกอบการคอมมูนิตีมอลล์ ทางฝ่ายวิจัยกรุงศรี คาดการณ์ว่ารายได้มีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่องท่ามกลางการแข่งขันที่รุนแรงมากขึ้น ธุรกิจยังถูกกดดันจากอุปทานสะสมหลังการเร่งเปิดตัวโครงการใหม่ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา ประกอบกับการเข้าสู่ตลาดของผู้ประกอบการรายใหม่ (Entry Barrier) ค่อนข้างง่ายเนื่องจาก 1) เป็นพื้นที่ค้าปลีก ขนาดเล็กใช้เงินลงทุนไม่สูงมาก 2) หาทำเลเพื่อพัฒนาโครงการได้ง่ายกว่า โดยผู้ประกอบการจะเน้นทำเลแถบปริมณฑลและ ชานเมืองที่ราคาที่ดินไม่สูง เมื่อเทียบกับเขตเมือง ทั้งนี้ พื้นที่คอมมูนิตีมอลล์เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วตั้งแต่ปี

2555 ที่ผ่านมามีส่วนทางกับกำลังซื้อที่ฟื้นตัวช้า จึงมีผลต่ออัตราการเช่าพื้นที่บางทำเล เช่น พื้นที่ชานเมืองที่การปรับขึ้นค่าเช่าทำได้ยาก ทำให้พื้นที่คอมมูนิตีมอลล์ขยายตัวชะลอลงนับตั้งแต่ปี 2559 และบางโครงการต้องปิดกิจการไป ในระยะถัดไปคาดว่าพื้นที่คอมมูนิตีมอลล์จะเพิ่มขึ้นไม่มากเหมือนช่วงหลายปีก่อนหน้าประกอบกับกำลังซื้อ ที่เริ่มกระเตื้องขึ้นตามทิศทาง เศรษฐกิจ ทำให้รายได้ของธุรกิจ คอมมูนิตีมอลล์ยังเติบโตได้ โดยเฉพาะผู้ประกอบการที่อยู่ในทำเลศักยภาพย่านใจกลางเมือง

ที่มา: ฝ่ายวิจัยกรุงศรี, ธนาคารกรุงศรี

ทิศทางธุรกิจค้าปลีกในยุคดิจิทัล

ผลการสำรวจมูลค่าพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ของประเทศเติบโตอย่างต่อเนื่อง ระหว่าง 8-10% ต่อปี โดย ETDA ได้จัดเก็บสถิติมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2557 และเมื่อเปรียบเทียบจำนวนผู้ใช้อินเทอร์เน็ตในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา พบว่าจากจำนวนเพียง 9.3 ล้านคน ในปี พ.ศ. 2551 ปัจจุบันมีคนใช้มากถึง 45 ล้านคน สะท้อนให้เห็นถึงพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนไปตามยุคสมัย ประกอบกับการพัฒนาของเครื่องมือสื่อสาร และราคาที่ถูกลง ทำให้คนเข้าถึงอินเทอร์เน็ตได้มากขึ้น ส่งผลให้ตลาดอีคอมเมิร์ซของประเทศไทยเติบโตไปด้วย ทั้งจำนวนผู้ซื้อ ผู้ขายทางออนไลน์เพิ่มมากขึ้น สอดรับกับจำนวนแพลตฟอร์มโดยผู้ประกอบการในไทยและต่างประเทศเกิดขึ้นเป็นจำนวนมากเช่นกัน

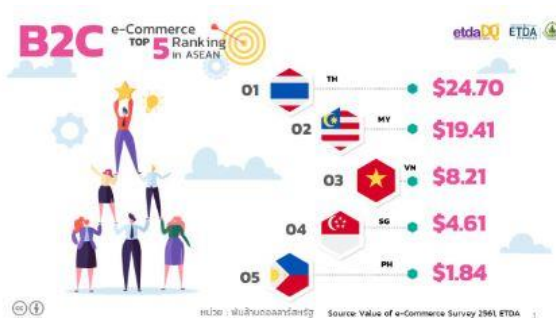
ตารางแสดงมูลค่าการค้าการณืมูลค่าพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ในประเทศไทย ปี 2560-2561



ประเทศไทยถือเป็นประเทศที่มีอัตราการเติบโตของ B2C (Business to Consumer) สูงเป็นอันดับที่ 1 ของอาเซียน เมื่อเทียบมูลค่าระหว่างปี 2559 กับปี 2560 พบว่า มีมูลค่าเพิ่มถึงกว่า 1 แสน 6 หมื่นล้านบาท ส่วนหนึ่งมาจากความเชื่อมั่นในเทคโนโลยี ระบบ e-Payment ที่สะดวกมากขึ้น การขนส่งที่รวดเร็วทำให้ผู้บริโภคหันมาให้ความนิยมซื้อของออนไลน์อย่างต่อเนื่อง เมื่อมองมาถึงโอกาสของสินค้าและบริการจะเห็นได้ว่าธุรกิจข้อบ่งชี้ของออนไลน์เติบโต

เนื่องจากโปรโมชั่นที่ดึงดูดใจลูกค้า ความน่าเชื่อถือและความเชื่อมั่นในแหล่งขายที่มีตัวตน นอกจากนี้ ในส่วนของอาหาร เครื่องดื่ม เครื่องสำอาง และอาหารเสริม ก็กำลังเติบโตมาติด ๆ ด้วย พฤติกรรมของผู้บริโภคที่นิยมอาหารและรักษาสุขภาพมากขึ้น มีการกระตุ้นความต้องการซื้อผ่านทาง Influencer ตลอดจน YouTuber ซึ่งเติบโตมาตลอดช่วงปีที่ผ่านมา

ตารางแสดงอันดับมูลค่าพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ในกลุ่มการค้าอาเซียน



ที่มา: สำนักงานพัฒนาธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ (องค์การมหาชน)

การทำการตลาดทางออนไลน์ในปี 2560 สูงถึง 69.92% โดยอันดับแรกที่ยอดนิยมที่สุดคือ Facebook ทั้งในรูปแบบของการ Boost Post และ Boost Ads เพื่อเข้าถึงลูกค้าและตรงกลุ่มเป้าหมายมากขึ้น ด้านผู้ใช้บริการนั้นได้มีการนำข้อมูล หรือ Big Data มาพัฒนาธุรกิจอีคอมเมิร์ซ โดยการนำมาวิเคราะห์ พฤติกรรมผู้บริโภค เพื่อนำเสนอสินค้าใหม่ ๆ ถึง 100% เพื่อให้ตรงกับความต้องการ ตลอดจนเพื่อการวางแผนด้านการตลาดมากถึง 92.85% และใช้วิเคราะห์ปัจจัยแวดล้อม เพื่อกำหนดยุทธศาสตร์การจำหน่ายสินค้าที่ 85.71%

ตารางแสดงจำแนกช่องทางตลาดออนไลน์และอันดับช่องทางการตลาดที่นิยมใช้มากที่สุด



ที่มา: สำนักงานพัฒนาธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ (องค์การมหาชน)

นอกจากนี้การนำมามีของปัญญาประดิษฐ์ (Artificial Intelligence) อินเทอร์เน็ตที่กำลังก้าวเข้าสู่ยุค 5G ล้วนส่งผลทำให้เกิดนวัตกรรมใหม่ที่ทำให้คุณภาพชีวิตดีขึ้น ไม่ว่าจะเป็น การใช้โดรนขนส่งและตรวจตราความปลอดภัย วิดีโอสตรีมมิ่งและถ่ายทอดสดแบบ 360 องศา โลกเสมือนจริงแบบสามมิติเพื่อการเรียนรู้

สิ่งเหล่านี้จะขับเคลื่อนอีคอมเมิร์ซไทยให้ไปต่อ เพราะสถิติที่ประเทศไทยมีผู้ใช้อินเทอร์เน็ตมากกว่า 45 ล้านคน (2560) มี Mobile Subscriber กว่า 124.8 ล้านราย (2561) ผู้ใช้ Line กว่า 44 ล้านคน (2561) ผู้ใช้ Facebook กว่า 52 ล้านราย (2561) และมีแนวโน้มว่ามูลค่าอีคอมเมิร์ซของประเทศไทยปีล่าสุดจะสูงถึง 3.2 ล้านล้านบาท (2561) โดยเฉพาะในช่วงเทศกาลต่างๆ เช่น 11.11 , 12.12, Black Friday ที่ผู้ประกอบการอีคอมเมิร์ซต่างจัดโปรโมชั่นส่งเสริมทางการตลาด ในปีที่ผ่านมา ผู้ประกอบการบางรายมียอดขายสูงถึง 1.44 พันล้านบาท ด้วยปริมาณการสั่งซื้อสินค้ากว่า 1.7 ล้านชิ้น ในระยะ 3 วัน โดยกลุ่มสินค้าที่เป็นที่นิยมอันดับต้น ๆ คือ สินค้าอุปโภคบริโภคของเด็ก เครื่องใช้ไฟฟ้า สมาร์ทโฟน เครื่องสำอาง สกินแคร์

ขณะที่ Social Commerce ก็มาแรงไม่แพ้กัน คนไทยเลือกซื้อสินค้าผ่าน Social Commerce มากเป็นอันดับสองรองจาก e-Marketplace เพราะเป็นแพลตฟอร์มที่ซื้อขายง่าย คล่อง ลดช่องว่าง (Barrier) ระหว่างผู้ซื้อผู้ขาย และเพิ่มอำนาจการต่อรองของลูกค้า ทำให้ลูกค้ามีตัวเลือกมากขึ้น

นอกจากนี้ ยังมีอีกปัจจัยที่ลูกค้ามักให้ความสำคัญ คือ ด้านโลจิสติกส์ (Logistics) ซึ่งพัฒนาไปตามความต้องการของลูกค้า มีระบบการติดตาม (Tracking) ตรวจสอบสถานะการส่งที่แม่นยำ ทำให้เกิดความมั่นใจในการสั่งซื้อ ด้านผู้ให้บริการโลจิสติกส์ภาคเอกชนก็มีตัวเลือกหลากหลาย ระบบบริการที่มีการแข่งขันสูงทำให้ผู้รับบริการมีความพึงพอใจ เพราะครอบคลุมพื้นที่ให้บริการมากขึ้น ไม่ได้กระจุกตัวในเมืองใหญ่เท่านั้น

ที่มา: สำนักงานพัฒนาธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ (องค์การมหาชน)

ปัจจัยความเสี่ยง

ความเสี่ยงจากการหาที่ดินเพื่อดำเนินการโครงการใหม่

เนื่องจากที่ดินเป็นปัจจัยหลักของบริษัทฯ ในการดำเนินธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า การจัดหาที่ดินในแต่ละบริเวณที่มีความเหมาะสมและมีความเป็นไปได้ในการดำเนินธุรกิจและทางการเงิน ไม่ใช่สามารถทำได้โดยง่าย และโดยเร็ว ในพื้นที่บางบริเวณอาจจะมีที่ดินที่มีความเหมาะสมในการทำธุรกิจเหลืออยู่ไม่กี่แห่งเท่านั้น และในการจัดหาที่ดินจำเป็นต้องมีการเจรจาต่อรองกับเจ้าของที่ดินในการขอเช่าที่ดินระยะยาวหรือซื้อที่ดินซึ่งอาจจะใช้เวลา ความพยายาม และเทคนิคในการเจรจาพอสมควร โดยเฉพาะที่ดินที่มีเจ้าของหลายราย ความยากลำบากในการสรุปเงื่อนไขในสัญญาเช่าที่ดินหรือสัญญาซื้อขายที่ดินย่อมมีมากขึ้น

อย่างไรก็ตาม จากประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจมาหลายปี ทำให้ผู้บริหารของบริษัทฯ มีทักษะ วิธีการ และเทคนิคในการติดต่อและเจรจาต่อรองกับเจ้าของที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพ และได้รับเงื่อนไขที่ดีในสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวของทุกโครงการ นอกเหนือจากนี้ บริษัทฯ ยังได้รับการแนะนำที่ดินจากผู้ค้าปลีกที่ต้องการเช่าพื้นที่ในโครงการใหม่ๆ ของบริษัทฯ

สำหรับการแข่งขันในการหาที่ดินกับผู้ค้าปลีก บริษัทฯ จะป้องกันความเสี่ยงด้วยการลงนามในบันทึกความเข้าใจ (Memorandum of Understanding หรือ MOU) กับเจ้าของที่ดินก่อนที่จะทำการเจรจา เพื่อป้องกันไม่ให้เจ้าของที่ดินเจรจากับผู้สนใจรายอื่นๆ บริษัทฯ พยายามหลีกเลี่ยงที่จะไม่เสนอราคาแก่เจ้าของที่ดินเพิ่มขึ้นมาก เพื่อแข่งขันกับผู้ค้าปลีกให้ได้ที่ดินมา เพราะต้นทุนที่ดินราคาแพงอาจจะมีผลกระทบต่อความเป็นไปได้ของโครงการ หรือระดับกำไรของบริษัทฯ ในทางกลับกัน บริษัทฯ พยายามที่จะเจรจากับผู้ค้าปลีกที่เข้ามาแข่งขันในการหาที่ดินเพื่อที่จะพัฒนาและบริหารโครงการให้

ความเสี่ยงจากการแข่งขันทางธุรกิจ

ความเสี่ยงจากการแข่งขันทางธุรกิจในปัจจุบันจะเกิดจากคู่แข่งโดยอ้อมซึ่งได้แก่ ผู้ค้าปลีกที่ดำเนินการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าเองโดยอาจจะมีการแข่งขันกับบริษัทฯ ในด้านการจัดหาที่ดิน การดึงดูดผู้บริโภค และการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ในกรณีที่มีการเปิดดำเนินการศูนย์การค้าในบริเวณที่ใกล้เคียงกันกับศูนย์การค้าของบริษัทฯ อาจจะทำให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงเรื่องจำนวนผู้บริโภคที่ลดลง ทำให้มีผลกระทบต่อผลการดำเนินธุรกิจของผู้ค้าปลีกที่เช่าพื้นที่ของบริษัทฯ ซึ่งอาจจะมีผลกระทบต่ออัตราการเช่า และราคาเช่าและค่าบริการ แต่จากประสบการณ์ที่ผ่านมา เนื่องจากที่ตั้งโครงการของบริษัทฯ ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ และพื้นที่ครอบคลุมกลุ่มผู้บริโภค (Coverage Area)¹ ของศูนย์การค้าแบบเปิด อยู่ในบริเวณ 1-2 กิโลเมตรจากศูนย์การค้า ซึ่งไม่กว้างมากนัก ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่ได้รับผลกระทบจากการมีศูนย์การค้ามาเปิดใหม่ในบริเวณใกล้เคียงมากนัก อย่างไรก็ตาม เพื่อลดผลกระทบดังกล่าว และเพื่อพยายามรักษาระดับอัตราการเช่า ราคาเช่าและค่าบริการ บริษัทฯ ได้มีการจัดทำโครงการส่งเสริมการขายเป็นระยะๆ และมีการปรับเปลี่ยนให้ผู้เช่าพื้นที่ที่เป็นสิ่งดึงดูด (Magnet) เข้ามาในศูนย์เพื่อให้มีผู้เช่าพื้นที่และผู้บริโภคเข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้าของบริษัทฯ มากขึ้น อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงในการแข่งขันทางธุรกิจจากคู่แข่งโดยตรงเริ่มสูงขึ้น เนื่องจากมีคู่แข่งที่ทำธุรกิจศูนย์การค้าแบบเปิด (Open-air Shopping Center) เพิ่มขึ้น ส่วนใหญ่เป็นเจ้าของที่ดิน ทั้งนี้ การพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าขึ้น ต้องอาศัยประสบการณ์ และหลักทฤษฎีของการพัฒนาศูนย์การค้าอย่างมืออาชีพ อีกทั้ง บริษัทฯ มีศูนย์การค้าที่ดำเนินการอยู่ 19 โครงการ ซึ่งทำให้ต้นทุนในการบริหารศูนย์การค้าค่อนข้างต่ำ หากเทียบกับคู่แข่ง ซึ่งมีศูนย์การค้าเพียงแห่งเดียว ส่วนคู่แข่งที่มีเงินทุนจำนวนมาก เช่น กลุ่มดิเวลอปเม้นท์ โลตัส และบิ๊กซี กลุ่มนี้มีแนวโน้มที่จะมุ่งเน้นทำธุรกิจโดยเฉพาะส่วนที่ตนถนัด ซึ่งคือการค้าปลีกเท่านั้น ดังนั้น จึงมีโอกาสที่บริษัทฯ สามารถจะเข้าไปตอบสนองความต้องการในการพัฒนาพื้นที่ได้ และจะเป็นผู้เช่าหลักที่มีศักยภาพของบริษัทฯ ต่อไป

หมายเหตุ

1 พื้นที่ครอบคลุมกลุ่มผู้บริโภค (Coverage Area) หมายถึง บริเวณที่เป็นที่อยู่ของผู้บริโภคที่เป็นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของร้านค้าปลีกในโครงการ

ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้เช่าหลักในศูนย์การค้าชุมชน

ในโครงการศูนย์การค้าชุมชนของบริษัทฯ ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)¹จะเป็นสิ่งดึงดูดผู้เช่าร่วม (Co-Tenants)²เข้ามาเช่าพื้นที่ส่วนอื่นๆ ภายในโครงการของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าหลักของบริษัทฯ เลิกสัญญาหรือปิดกิจการลงซึ่งอาจส่งผลให้ผู้เช่าพื้นที่ร่วมต้องยกเลิกสัญญาตามไปด้วย ความเสี่ยงดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อรายได้หลักของบริษัทฯ ได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้เรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าจำนวนหนึ่งจากผู้เช่าหลักทุกราย และผู้เช่าพื้นที่ร่วมบางราย ณ วันที่ทำสัญญาเช่าพื้นที่ไปแล้วทำให้ความเสี่ยงดังกล่าวนี้ลดลง นอกจากนี้ในกรณีที่ผู้เช่าหลักเลิกกิจการเนื่องจากนโยบายภายในของผู้เช่าหลักเอง ผู้เช่าจะดำเนินการหาผู้เช่ารายอื่นมาเช่าแทน เช่น เซยู ซูเปอร์มาร์เก็ต (Seiyu Supermarket) จากประเทศญี่ปุ่น ซึ่งเป็นผู้เช่าหลักของโครงการศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center) สาขาภิบาล 3 เดิม มีนโยบายเลิกดำเนินธุรกิจในต่างประเทศ เซยูได้ดำเนินการหาผู้เช่าพื้นที่รายอื่น (ที่ได้รับความเห็นชอบจากบริษัทฯ) มาเช่าพื้นที่แทน (ปัจจุบันท็อปส์มาร์เก็ต เป็นผู้เช่าหลักในโครงการสาขาภิบาล 3) ทำให้บริษัทฯ ก็ยังคงมีรายได้ต่อเนื่องต่อไป ทั้งนี้ หากผู้เช่าพื้นที่เลิกกิจการโดยไม่ชำระค่าเช่าและค่าบริการ บริษัทฯ สามารถยึดพื้นที่คืนเพื่อนำออกให้ผู้เช่าพื้นที่รายอื่นเช่าต่อไป โดยไม่ชำระคืนค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าแต่อย่างใด และบริษัทฯ มั่นใจว่าบริษัทฯ ไม่มีปัญหาในการหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ โดยเฉพาะผู้เช่าหลัก เนื่องจากตลาดค้าปลีกยังคงมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง และบริษัทฯ ยังได้รับการติดต่อขอเช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าอย่างต่อเนื่อง

หมายเหตุ

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

ความเสี่ยงเรื่องการจัดหาผู้เช่าพื้นที่

บริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงในเรื่องการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ ในบางศูนย์การค้าที่บริษัทฯ ทำสัญญาเช่าที่ดินกับเจ้าของที่ดินมีระยะยาวกว่าสัญญาเช่าพื้นที่กับผู้เช่าหลัก ซึ่งได้แก่ โครงการมาร์เก็ตเพลส ประชาอุทิศ บริษัทฯ ทำสัญญาเช่าที่ดินอายุ 30 ปี แต่ทำสัญญาเช่าพื้นที่กับผู้เช่าหลักอายุ 20 ปี เท่านั้น ดังนั้น ในปีที่ 20 ของโครงการดังกล่าว บริษัทฯ จำเป็นต้องจัดหาผู้เช่าหลักรายใหม่เพื่อเข้ามาเช่าพื้นที่ต่ออีก 10 ปี แต่บริษัทฯ มั่นใจว่าบริษัทฯ ไม่มีปัญหาในการหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ เนื่องจากในปัจจุบันความต้องการสถานที่ประกอบกิจการในการทำธุรกิจค้าปลีกอยู่ในระดับสูง และบริษัทฯ ยังได้รับการติดต่อเพื่อขอเช่าพื้นที่ในโครงการของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง สำหรับโครงการมาร์เก็ตเพลส ประชาอุทิศ ผู้เช่าหลักเดิม ได้แก่ จัสโก้ ซูเปอร์มาร์เก็ตซึ่งปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็นแม็กซ์แวลู ได้ตกลงต่อสัญญาเช่าพื้นที่ซึ่งเท่ากับอายุที่เหลือของสัญญาเช่าที่ดินแล้ว

สำหรับความเสี่ยงในการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ให้เต็มโครงการ โดยเฉพาะบางพื้นที่ในบางโครงการที่ไม่เป็นที่สนใจของผู้ค้าปลีกมากนัก เช่น พื้นที่บนชั้น 3 ของอาคาร เป็นต้น อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้แก้ไขปัญหาดังกล่าวโดยจัดหาผู้เช่าพื้นที่ที่ไม่จำเป็นต้องใช้พื้นที่บนชั้น 1 และ 2 ซึ่งต้องการความเงียบสงบบนชั้น 3 และค่าเช่าและค่าบริการที่ต่ำกว่าชั้น 1 และ 2 เช่น ผู้เช่าพื้นที่ที่ทำธุรกิจโรงเรียนสอนภาษา โรงเรียนกวดวิชาและโรงเรียนสอนดนตรี เป็นต้น

แม้ว่าในบางโครงการของบริษัทฯ จะมีผู้เช่าเกือบเต็มโครงการ เหลือพื้นที่เพียงแค่นางห้องเท่านั้น แต่บริษัทฯ มีนโยบายเข้มงวดที่จะคัดเลือกผู้เช่าพื้นที่ที่ทำธุรกิจไม่แข่งขันกับผู้เช่าพื้นที่เดิม ไม่ทำธุรกิจที่เป็นอบายมุข ไม่สร้างผลกระทบต่อโครงการหรือผู้เช่าพื้นที่รายอื่นมีฐานะทางการเงินดี และมีความผสมผสานเป็นอย่างดีกับผู้เช่าอื่นในศูนย์การค้า (Tenant Mix)

ความเสี่ยงเนื่องจากต้นทุนของที่ดินในการดำเนินโครงการใหม่เพิ่มขึ้น

ในการดำเนินโครงการใหม่ ต้นทุนของที่ดินอาจจะเพิ่มขึ้นเนื่องจากค่าเช่าที่ดินเพิ่มขึ้นจากราคาที่ดินที่สูงขึ้น หรือบริษัทอาจจะจำเป็นต้องซื้อที่ดิน ในกรณีที่เจ้าของที่ดินต้องการขายที่ดินมากกว่าให้เช่าระยะยาว และไม่มีที่ดินอื่นในบริเวณที่มีศักยภาพในการดำเนินการศูนย์การค้าดีกว่าที่ดินดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม โดยทั่วไปแล้วบริษัท จะเลือกดำเนินโครงการศูนย์การค้าที่มีผลตอบแทนดีเท่านั้น ถ้าต้นทุนของที่ดินมีราคาสูงขึ้น บริษัท จะคิดราคาค่าเช่าและค่าบริการจากลูกค้าผู้เช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นตามสัดส่วนเพื่อให้ได้ผลตอบแทนในการดำเนินโครงการที่ใกล้เคียงระดับเดิมทำให้บริษัท สามารถลดผลกระทบจากความเสี่ยงจากการที่ดินต้นทุนของที่ดินในการดำเนินโครงการใหม่เพิ่มขึ้นได้จากสถานการณ์การแข่งขันด้านค่าปลีกที่รุนแรงมากขึ้น ผู้ค้าปลีกส่วนใหญ่ยอมที่จะจ่ายค่าเช่าและค่าบริการที่สูงขึ้นในทำเลที่โดดเด่นที่สุดในบริเวณต่างๆ เพื่อยึดพื้นที่และสร้างความได้เปรียบในการดำเนินธุรกิจค้าปลีกต่อสู้คู่แข่งค้าปลีก

ความเสี่ยงจากการขาดความต่อเนื่องในการดำเนินโครงการของบริษัท

ในการดำเนินโครงการต่างๆ ของบริษัท บริษัท ได้ทำการเช่าที่ดินจากเจ้าของพื้นที่ ดังนั้น บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการขาดความต่อเนื่องของโครงการ เนื่องจากไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าที่ดิน อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าที่ดินของบริษัท ที่ทำไว้กับเจ้าของที่ดินทั้งหมดเป็นสัญญาเช่าระยะยาว 15-30 ปี นอกจากนี้ บริษัทมีนโยบายที่จะทำการเจรจาเพื่อต่อสัญญาเช่าที่ดินจากเจ้าของที่ดินออกไปอีกตามความเหมาะสม

อายุสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ นับจากวันที่ 31 ธ.ค. 61	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	%
น้อยกว่า 5 ปี	20,718	5%
5 - 10 ปี	22,019	5%
มากกว่า 10 ปี	188,913	44%
บริษัทเป็นเจ้าของที่ดิน	194,394	46%
รวมพื้นที่ให้เช่า	426,044	100%

ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ ที่มีจำนวนจำกัด

เนื่องจากในการดำเนินธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า จำเป็นต้องอาศัยบุคลากรระดับบริหารที่มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจด้านศูนย์การค้าเป็นอย่างมาก ทั้งด้านการจัดหาที่ดินเพื่อดำเนินโครงการออกแบบรูปแบบ (Concept) ของโครงการ การจัดหาผู้เช่าพื้นที่ และการบริหารโครงการและพื้นที่ส่วนกลาง เป็นต้น ประกอบกับการที่บริษัทมีจำนวนพนักงานอยู่ในระดับที่ไม่มากนัก ดังนั้นในกรณีที่เหตุการณ์ที่บริษัทต้องสูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปหรือมีจำนวนไม่เพียงพอ อาจส่งผลให้บริษัท ต้องประสบปัญหาในการดำเนินธุรกิจได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ดำเนินการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว โดยการจัดหาบุคลากรเพิ่มเติม ทำการฝึกอบรมและพัฒนาความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ ทั้งด้านการฝึกอบรมและพัฒนาความรู้ระหว่างปฏิบัติงาน (On-the-Job Training) และการฝึกอบรมนอกสถานที่ (Outside Training) เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทเป็นไปอย่างราบรื่นมากขึ้น และทำให้พนักงานของบริษัทสามารถเข้ามาทำหน้าที่ทดแทนกันได้ในกรณีที่บริษัท ต้องสูญเสียบุคลากรคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนไป

นอกจากนี้ บริษัทสนับสนุนและส่งเสริมให้พนักงานของบริษัท ใฝ่หาความรู้ในด้านการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า และติดตามแนวโน้มธุรกิจค้าปลีกเพิ่มเติม เช่น จัดหาหนังสือ วารสาร และเทคนิคๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท ให้พนักงานของบริษัทศึกษา เพื่อให้มีความรู้ที่เพียงพอ และสามารถนำความรู้ต่างๆ มาใช้ในการดำเนินธุรกิจได้

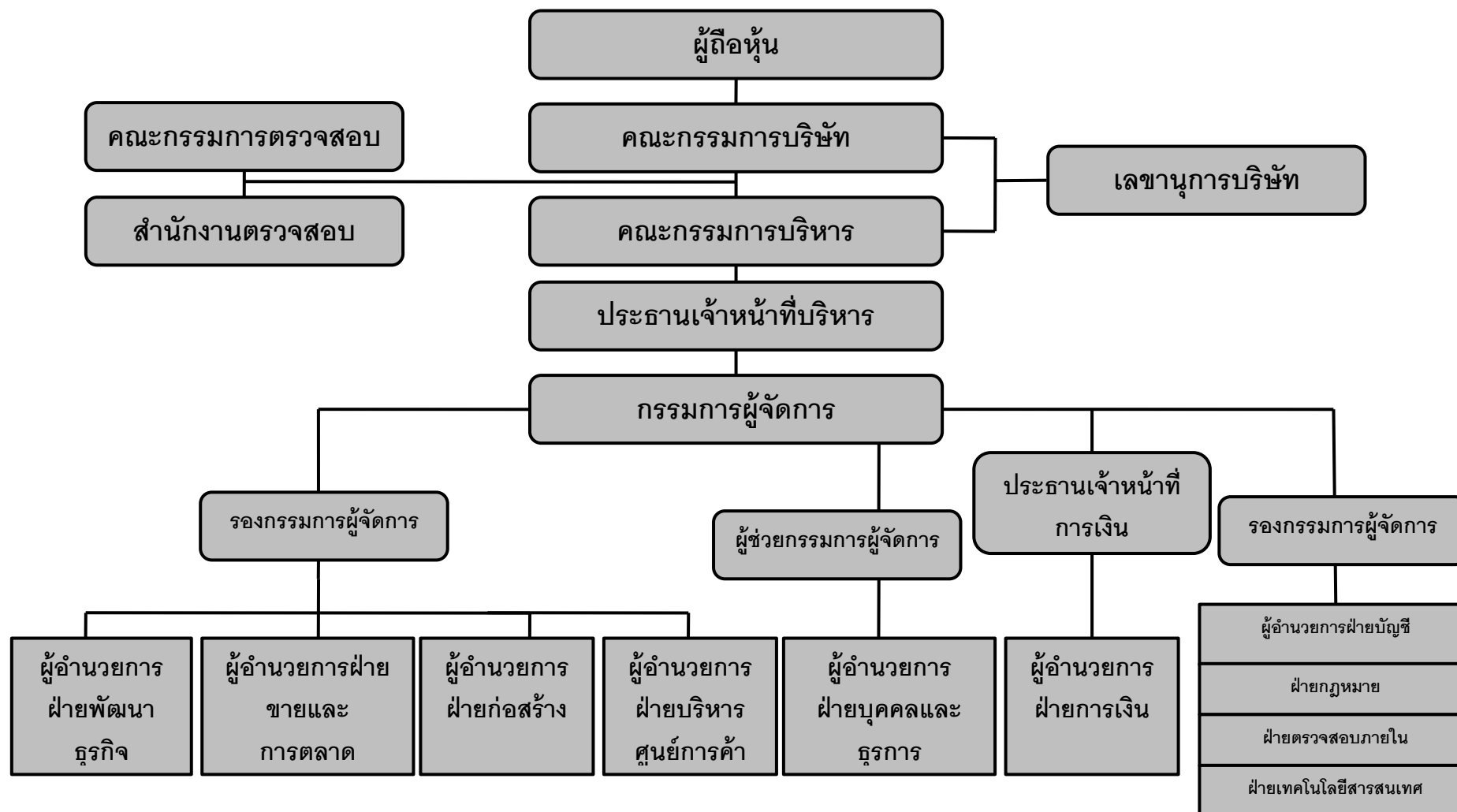
ความเสี่ยงจากความล่าช้าในการชำระค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการของโครงการต่างๆ

บริษัทฯ มีรายได้หลักจากการให้เช่าพื้นที่โครงการ ดังนั้นหากผู้เช่าส่วนใหญ่ไม่สามารถชำระค่าเช่าและค่าบริการได้ตามกำหนดระยะเวลา อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ได้อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ทำสัญญาเช่าระยะยาวกับกลุ่มลูกค้า โดยเฉพาะผู้เช่าหลัก โดยรับค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าจำนวนหนึ่ง ซึ่งทำให้ผู้เช่าหลักเหล่านี้มีภาระที่จะต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการส่วนที่เหลืออยู่ไม่มากนัก จึงลดความเสี่ยงที่ผู้เช่าหลักจะไม่ชำระค่าเช่าและค่าบริการได้ นอกจากนี้ บริษัทฯ จะติดตามดูแลการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าทั้งผู้เช่าหลักและผู้เช่ารายย่อยอย่างสม่ำเสมอ อีกทั้ง บริษัทฯ ยังมีเงินประกันการเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากลูกค้าจำนวน 6-12 เดือน เพื่อลดความเสี่ยงที่เกิดความล่าช้าหรือค้างชำระค่าเช่าและค่าบริการ

ความเสี่ยงจากการดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้

ตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้ กำหนดให้บริษัทฯ ต้องดำรงอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในอัตราส่วนไม่เกิน 1.5:1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) 0.20 เท่า ดังนั้น ความเสี่ยงจากการดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ของบริษัทฯ จึงอยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำ

โครงสร้างองค์กร



โครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการ

ผู้ถือหุ้น

กลุ่มผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก ที่มีชื่อปรากฏตามทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2561 มีดังต่อไปนี้

ชื่อผู้ถือหุ้น ¹		จำนวนหุ้น	สัดส่วนร้อยละ
1	บมจ.เมเจอร์ซีนิเพล็กซ์กรุ๊ป ²	466,330,226	26.25
2	Lucky Securities, Inc. ³	143,661,366	8.09
3	นายณพพร วิฑูรชาติ	109,857,561	6.18
4	นายพงศ์กิจ สุทธิพงศ์	102,345,154	5.76
5	นายสุทธิลักษณ์ จิราธิวัฒน์	78,190,600	4.40
6	Morgan Stanley & Co. International Plc. ³	59,000,000	3.32
7	นางสาวอาทิตย์ยา จันทระภา	41,308,886	2.33
8	The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited ³	36,900,000	2.08
9	นางเกศินี วิฑูรชาติ	31,386,000	1.77
10	นางสาวธัญจิรา พจน์เกษมสิน	26,092,352	1.47
รวม		1,095,072,145	61.64
จำนวนหุ้นสามัญทั้งหมด		1,776,607,541	100.00

หมายเหตุ: 1 ผู้ถือหุ้นทั้ง 10 รายดังกล่าว ไม่มีความเกี่ยวข้องกันตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 258 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง) อย่างไรก็ดี ผู้ถือหุ้นหมายเลข 3 และ 9 มีความสัมพันธ์ในฐานะหลานและอา

2 บริษัท เมเจอร์ ซีนิเพล็กซ์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ได้ส่งบุคคลเข้าเป็นกรรมการ คือ นายวิชา พูลวรลักษณ์ นายวิวัฒน์ องค์กรวิบูลย์ และ นางสาวฐิตาภัสร์ อิศราพรพัฒน์

3 ไม่มีกรรมการ ผู้บริหาร หรือกลุ่มบริษัทในเครือของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) รวมถึงผู้ที่เกี่ยวข้อง มีส่วนได้ส่วนเสียในลักษณะการถือหุ้นแทน (Nominee) ของบุคคลดังกล่าว อยู่ในรายชื่อผู้ถือหุ้นที่เป็นนิติบุคคล ได้แก่ Lucky Securities, Inc., Morgan Stanley & Co. International Plc. และ The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited นิติบุคคลดังกล่าวไม่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในบริษัทฯ (อาทิ ไม่ได้ส่งบุคคลเข้ามาเป็นกรรมการที่มีอำนาจในการจัดการในบริษัทฯ เป็นต้น)

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทฯ มีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะกิจการในแต่ละงวดบัญชีหลังจากหักขาดทุนสะสมยกมาแล้ว (ถ้ามี) และมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอในการขยายธุรกิจของบริษัทฯ โดยการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวต้องไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจโดยปกติของบริษัทฯ

สำหรับการพิจารณาการจ่ายเงินปันผลจากบริษัทย่อยซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นในอัตราเกินกว่าร้อยละ 50 ให้แก่บริษัทฯ นั้นจะคำนึงถึงนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อยและความ

ต้องการใช้เงินสดของบริษัทฯ และบริษัทย่อยเป็นสำคัญเพื่อให้บริษัทฯ สามารถจ่ายเงินปันผลได้ตามนโยบายข้างต้น

ทั้งนี้ นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อยที่จะจ่ายให้บริษัทฯ หากบริษัทย่อยไม่มีโครงการที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้ว บริษัทย่อยมีนโยบายที่จะจ่ายเงินปันผลไม่ต่ำกว่าร้อยละ 60 ของกำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะกิจการในแต่ละงวดบัญชีหลังจากหักขาดทุนสะสมยกมาแล้ว (ถ้ามี)

ปี 2561 มีมติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 ที่ประชุมวันที่ 21 มีนาคม 2561 ให้อนุมัติจ่ายเงินปันผลในรูปเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.20 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 2561 ดังนี้

ชื่อ-สกุล		ตำแหน่ง
1. นายอรณพ	จันทร์ประภา	ประธานกรรมการ
2. นายพงศ์กิจ	สุทธพงศ์	รองประธานกรรมการ
3. นายณพพร	วิฑูรชาติ	กรรมการและประธานกรรมการบริหาร
4. นายสมนึก	พจน์เกษมสิน	กรรมการและกรรมการผู้จัดการ
5. นายกิตตินันท์	สำรวจรวมผล	กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่การเงิน
6. นายวิชา	พูลวรลักษณ์	กรรมการ
7. นายวีรวัฒน์	องค์วาสิฏฐ์	กรรมการ
8. นางสาวฐิตาภัสร์	อิสราพรพัฒน์	กรรมการ
9. นางนันทิยา	มนตริวัต	ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
10. นางสไบทิพย์	สุนทรส	กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
11. นายวรวิทย์	ชัยลิมปมนตรี	กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
12. นายชัย	จรุญธนาภิบาล	กรรมการอิสระ

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัทฯ

กรรมการซึ่งมีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทฯ คือ นายอรณพ จันทระประภา, นายพงศ์กิจ สุทพวงศ์, นายณพพร วิฑูรชาติ, นายสมนึก พจน์เกษมสิน และนายกิตตินันท์ ส้ารวจ รวมผล กรรมการสองในห้าคนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

1. การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทได้ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ให้เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และได้ปฏิบัติหน้าที่ตามวัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัทฯ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยความระมัดระวังเพื่อรักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ และรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น

2. การทบทวนและให้ความเห็นชอบกับนโยบายที่เหมาะสม

คณะกรรมการบริษัทรับผิดชอบในการทบทวนและให้ความเห็นชอบกับนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัทฯ ที่เสนอโดยคณะกรรมการบริหาร เว้นแต่เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนดำเนินการ

3. การกำกับดูแลคณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่กำกับดูแลให้คณะกรรมการบริหารดำเนินงานตามนโยบายที่กำหนดไว้ อย่างมีประสิทธิภาพ และแจ้งให้คณะกรรมการบริหารนำเสนอเรื่องที่มีสาระสำคัญต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ รายการระหว่างบุคคลที่เกี่ยวข้องกันอื่นๆ ให้พิจารณาโดยเป็นไปตามกฎระเบียบ ข้อบังคับของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ หากจำเป็นคณะกรรมการบริษัทจะว่าจ้างที่ปรึกษาภายนอกเพื่อให้คำปรึกษาหารือให้ความเห็นทาง

วิชาชีพประกอบการตัดสินใจ ในเรื่องที่มีผลต่อการดำเนินธุรกิจอย่างมีสาระสำคัญของบริษัทฯ

4. การจัดให้มีระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการบริษัทได้กำกับให้บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพ เป็นผู้ติดตาม ดำเนินการและประสานงานกับคณะกรรมการตรวจสอบ

5. การปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นอิสระของกรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร

คณะกรรมการตรวจสอบได้ใช้ดุลยพินิจของตนเองอย่างเป็นอิสระในการพิจารณา กำหนดกลยุทธ์ การบริหารงาน การแต่งตั้งกรรมการ และเรื่องที่มีผลกระทบต่อผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ รวมถึงการเข้าถึงสารสนเทศทางการเงิน และทางธุรกิจอื่นอย่างเพียงพอต่อการปฏิบัติหน้าที่และนโยบายการดำเนินงาน ตลอดจนการกำหนดงบประมาณประจำปี

6. อำนาจอนุมัติของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจอนุมัติเรื่องต่างๆ ของบริษัทฯ ตามขอบเขตหน้าที่ที่กำหนดโดยกฎหมาย ข้อบังคับของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึงการกำหนดและทบทวน วิสัยทัศน์ กลยุทธ์ในการดำเนินงาน การใช้อำนาจดำเนินการ งบประมาณประจำปี การปรับขึ้นค่าจ้างประจำปี เงินรางวัลประจำปี การให้รางวัลพิเศษ ผังการบริหารงาน ระเบียบการบริหารงานบุคคล การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินต่างๆ การเปลี่ยนแปลงหลักการบัญชี การตัดหนี้สูญ และการตั้งสำรองหนี้สูญ การว่าจ้าง โอนย้าย การให้พ้นจากการเป็นพนักงาน สำหรับพนักงานระดับผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการขึ้นไป

2. คณะกรรมการบริหาร (Executive Committee)

คณะกรรมการบริหารมีประกอบด้วยกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ 5 ท่าน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีดังนี้

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

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

(รายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2545 วันที่ 26 สิงหาคม 2545)

- มีอำนาจสั่งการ วางแผน และดำเนินกิจการของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด
 - มีอำนาจอนุมัติเรื่องการลงทุนในโครงการใหม่
 - มีอำนาจอนุมัติค่าใช้จ่ายหรือการจ่ายเงินที่เกินอำนาจของฝ่ายจัดการ วงเงินเกิน 1,000,000 บาท ต่อครั้ง
 - มีอำนาจแต่งตั้ง และบริหารงาน ระดับฝ่ายขึ้นไป เพื่อประโยชน์และประสิทธิภาพการจัดการที่ดีและโปร่งใส
 - มีอำนาจพิจารณากำหนดสวัสดิการพนักงานให้เหมาะสมกับสถานการณ์ ประเพณีปฏิบัติและสอดคล้องกับกฎหมายที่บังคับใช้อยู่
 - ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมายในแต่ละช่วงเวลาจากคณะกรรมการบริษัท
- ทั้งนี้การอนุมัติรายการของคณะกรรมการบริหารดังกล่าวข้างต้น จะไม่รวมถึงการอนุมัติรายการที่คณะกรรมการบริหารหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย รวมทั้งรายการที่กำหนดให้ต้องขอความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่สำคัญของบริษัทฯ เพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ

3. คณะกรรมการตรวจสอบ (Audit Committee)

คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ 3 ท่าน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีดังนี้

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. นางนันทิยา มนตรีวัต	ประธานกรรมการตรวจสอบ
2. นางสไบทิพย์ สุนทรส*	กรรมการตรวจสอบ
3. นายวรวิทย์ ชัยลิ้มปมนตรี	กรรมการตรวจสอบ

*นางสไบทิพย์ สุนทรส เป็นกรรมการตรวจสอบที่มีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานงบการเงิน

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

- สอบทานให้บริษัทฯ มีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ
- สอบทานให้บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ

3. สอบทานให้บริษัทฯปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ
4. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งและเสนอค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ
5. พิจารณาการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทฯ ในกรณีที่เกิดรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้มีความถูกต้องและครบถ้วน
6. จัดทำรายงานการกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยเปิดเผยไว้ในรายงาน

ประจำปีของบริษัทฯ ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

7. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทฯ มอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

ทั้งนี้ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามวรรคหนึ่ง คณะกรรมการตรวจสอบมีความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการของบริษัทฯ โดยตรง และคณะกรรมการของบริษัทฯ ยังคงมีความรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทฯ ต่อบุคคลภายนอก

ผู้บริหาร

คณะผู้บริหารของบริษัทฯ ประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิจำนวน 5 ท่าน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีดังนี้

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. นายณพพร วิฑูรชาติ	รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. นายสมนึก พจน์เกษมสิน	กรรมการผู้จัดการ
3. นายกิตติพันธ์ ลำราจรวมผล	ประธานเจ้าหน้าที่การเงิน
4. (อยู่ระหว่างสรรหา)	รองกรรมการผู้จัดการ
5. (อยู่ระหว่างสรรหา)	รองกรรมการผู้จัดการ

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (รายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2545 วันที่ 26 สิงหาคม 2545)

- กำกับดูแลการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหารให้เป็นไปตามนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด
- ดำเนินกิจการและอนุมัติเรื่องดำเนินการตามที่คณะกรรมการบริษัทกำหนดไว้ในอำนาจดำเนินการ เช่น
 - การลงนามในสัญญาเช่า/ซื้อที่ดินและสัญญาให้เช่าพื้นที่/ให้บริการของบริษัทฯ
 - การอนุมัติการจัดซื้อจัดจ้างของบริษัทฯ ไม่เกิน 1,000,000 บาทต่อครั้ง
 - การแต่งตั้งบุคลากรของบริษัทฯ เป็นต้น

ยกเว้น การดำเนินการใดก็ตาม ข้อยกเว้นของบริษัทฯ หลักเกณฑ์ของกฎหมาย หรือหลักเกณฑ์ของหน่วยงานที่ควบคุมดูแลบริษัทกำหนดให้ต้องได้รับความเห็นชอบจาก

ที่ประชุมคณะกรรมการหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น ให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะต้องดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังกล่าวทั้งหมด

- สำหรับการตัดสินใจลงทุนในธุรกิจต่างๆ และการกู้ยืมเงิน ประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะนำเรื่องเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นคราวๆ ไป
- สำหรับการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับรายการเกี่ยวโยงกัน และรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และตามที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด

กรรมการผู้จัดการ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการผู้จัดการ
(รายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2545
วันที่ 26 สิงหาคม 2545)

กรรมการผู้จัดการมีขอบเขตอำนาจหน้าที่ในการทำธุรกรรม
เช่นเดียวกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร แต่วงเงินที่กรรมการ
ผู้จัดการสามารถอนุมัติได้มีจำนวนน้อยกว่าประธานเจ้าหน้าที่
บริหาร

เลขานุการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทได้มีมติแต่งตั้งให้ นายรัชติภูมิ สุเทพากุล
ซึ่งดำรงตำแหน่ง ผู้จัดการสำนักงานตรวจสอบภายใน เป็น
เลขานุการบริษัทตั้งแต่วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2562 ซึ่งทำหน้าที่
ให้คำแนะนำด้านกฎหมายและบัญชีและกฎเกณฑ์ต่างๆที่
คณะกรรมการจะต้องทราบและปฏิบัติหน้าที่ในการดูแล
กิจกรรมของคณะกรรมการ รวมทั้งประสานงานให้มีการปฏิบัติ
ตามมติคณะกรรมการ

การประชุมคณะกรรมการบริษัท

ในปี 2559-2561 บริษัทฯ มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท และแสดงจำนวนครั้งที่เข้าประชุมของกรรมการแต่ละท่าน ดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท	ตำแหน่ง	2559 (ประชุม 5 ครั้ง)	2560 (ประชุม 5 ครั้ง)	2561 (ประชุม 6 ครั้ง)
นายอรอนพ จันทรประภา	ประธานกรรมการ	4	4	6
นายพงศ์กิจ สุทรวงศ์	รองประธานกรรมการ	4	5	6
นายณพพร วิฑูรชาติ	กรรมการ	5	5	6
นายสมนึก พจน์เกษมสิน	กรรมการ	5	5	6
นายกิตติพันธ์ ลำวาวจรมผล	กรรมการ	5	5	6
นายวิชา พูลวรลักษณ์	กรรมการ	4	5	6
นายวีรวัฒน์ องค์วาลัญญ์	กรรมการ	4	5	6
นางสาวฐิตาภัสร์ อิศราพรพัฒน์	กรรมการ	5	5	6
นายชัย จรุงธนาภิบาล	กรรมการอิสระ	5	5	6
นางนันทิยา มนต์วิวัฒน์	ประธานกรรมการ ตรวจสอบและกรรมการ อิสระ	4	4	6
นายเดช บุณสุข ¹	กรรมการตรวจสอบและ กรรมการอิสระ	4	5	1
นางสไบทิพย์ สุนทรส	กรรมการตรวจสอบและ กรรมการอิสระ	5	5	6
นายวรวิทย์ ชัยลิมนมตรี ²	กรรมการตรวจสอบและ กรรมการอิสระ	-	-	4

1 นายเดช บุณสุข ได้ถึงแก่กรรมเมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2561 ส่งผลให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ

2 นายวรวิทย์ ชัยลิมนมตรี ได้รับอนุมัติแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2561

การสรรหากรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการของบริษัทฯ ทำหน้าที่เป็นคณะกรรมการสรรหา โดยในการคัดเลือกบุคคลที่จะได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ จะพิจารณาจากคุณสมบัติความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ และเวลาที่จะเข้าร่วมประชุมกับคณะกรรมการ บริษัทโดยสม่ำเสมอ ทั้งนี้ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการโดยใช้เสียงข้างมากตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

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

ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง กรรมการจำนวนหนึ่งในสามจะต้องออกจากตำแหน่ง และถ้าจำนวนกรรมการจะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้แล้ว ให้กรรมการในจำนวนที่ใกล้ที่สุดกับส่วนหนึ่งในสามออกจากตำแหน่งในปีที่หนึ่งและปีที่สอง ภายหลังจากจดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน การออกจากตำแหน่งของกรรมการตามวาระจะใช้วิธีจับสลากกัน ส่วนในปีต่อไป ให้กรรมการผู้ที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง ทั้งนี้ กรรมการที่ออกตามวาระนั้น อาจถูกเลือกกลับเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ก็ได้

ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

- (1) ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit fee)
บริษัทฯ จ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชี ให้แก่สำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับผู้สอบบัญชีและสำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัดในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา มีจำนวนเงินรวม 855,000 บาท
- (2) ค่าบริการอื่น (Non-audit fee)
บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีการจ่ายค่าตอบแทนของงานบริการอื่น ในรอบปีที่ผ่านมาหรือในอนาคตอันเกิดจากการตกลงที่ยังให้บริการไม่แล้วเสร็จในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา

รายละเอียดเกี่ยวกับคณะกรรมการและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท

1. นายอรณพ จันทรประภา • อายุ 71 ปี • สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 0.17

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

2. นายพงศ์กิจ สุทธพงศ์ • อายุ 59 ปี • สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 5.76

ตำแหน่ง	รองประธานกรรมการ • กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท บริหารธุรกิจสาขาการตลาด สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (NIDA) ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ สาขาวิศวกรรมโลหการ มหาวิทยาลัยขอนแก่น ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 35 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย (IOD) หลักสูตรการเมืองการปกครองในระบบประชาธิปไตยสำหรับผู้บริหารระดับสูง (ปปร.) รุ่นที่ 9 สถาบันพระปกเกล้า ปี 2548 หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักรภาครัฐร่วมเอกชน (วปอ. 2549) วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร สถาบันวิชาการป้องกันประเทศ ปี 2549
ประสบการณ์ในการทำงาน	<p>2537 – ปัจจุบัน: รองประธานกรรมการ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า</p> <p>2536 – 2537: กรรมการและผู้จัดการทั่วไป บริษัท อินเตอร์เนชั่นเนล เอนจิเนียริง จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโทรคมนาคม</p> <p>2533 – 2536: ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท อินเตอร์เนชั่นเนล 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 อินเตอร์เนชั่นเนล เอนจิเนียริง จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโทรคมนาคม</p> <p>2527 – 2529: ผู้จัดการฝ่ายวางแผนการตลาด บริษัท ซาบีน่า ฟาร์อีสท์ จำกัด ธุรกิจชุดชั้นใน</p>

3. นายนพพร วิฑูรชาติ • อายุ 54 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.รุ่นที่ 55) วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร สถาบันวิชาการป้องกันประเทศ ปี 2555 หลักสูตรนักบริหารระดับสูงด้านการพัฒนาธุรกิจอุตสาหกรรมและการลงทุน (วธอ. รุ่นที่ 1) สถาบันวิทยาการธุรกิจและอุตสาหกรรม ปี 2556 หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงด้านวิทยาการพลังงาน รุ่นที่ 6 (วพน. รุ่นที่ 6) สถาบันวิทยาการพลังงาน ปี 2558 หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงด้านวิทยาการประกันภัยระดับสูง (วปส. รุ่นที่ 6) ปี 2559 หลักสูตรการบริหารการท่องเที่ยวสำหรับผู้บริหารระดับสูง (กทส.1) การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ปี 2560 หลักสูตร "การปฏิรูปธุรกิจและสร้างเครือข่ายนวัตกรรม" (BRAIN รุ่นที่ 1) สมาคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย
ประสบการณ์ในการทำงาน	<p>2537 – ปัจจุบัน: กรรมการและประธานกรรมการบริหาร บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า</p> <p>2537 – ปัจจุบัน: ผู้จัดการทั่วไป บริษัท เสี่ยงสมบูรณ์ จำกัด ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์</p> <p>2533 – ปัจจุบัน: กรรมการผู้บริหาร บริษัท วิฑูรย์โฮลดิ้ง จำกัด ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์</p> <p>2530 – 2533: วิศวกร บริษัท เอส ซี ที คอมพิวเตอร์ จำกัด ธุรกิจคอมพิวเตอร์</p>

4. นายสมนึก พจน์เกษมสิน • อายุ 61 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	<p>2545 – ปัจจุบัน: กรรมการ กรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า</p> <p>2544 – 2545: Corporate Services Group Director บริษัท โมทีเวชั่นเอเชีย (ประเทศไทย) จำกัด ธุรกิจบริการด้านส่งเสริมการตลาด</p> <p>2534 – 2542: ผู้ช่วยกรรมการผู้อำนวยการสายบริหารภายใน บริษัท อินเทอร์เน็ตเนชั่นเนล เอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโทรคมนาคม</p> <p>2531 – 2534: ผู้จัดการฝ่ายการเงิน บริษัท โรงงานทอผ้า กรุงเทพ จำกัด ธุรกิจสิ่งทอ</p> <p>2528 – 2531: นักบัญชีต้นทุน บริษัท แผลมทองสหการ จำกัด ธุรกิจการเกษตร</p> <p>2523 – 2528: ผู้ตรวจบัญชีอาวุโส บริษัท เอสจีวี ฌ กลาง จำกัด ธุรกิจตรวจสอบบัญชี</p>

5. นายกิตตินันท์ สารวบรวมผล • อายุ 56 ปี • สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 0

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

6. นายวิชา พูลวรลักษณ์ • อายุ 55 ปี • สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 0

- ตำแหน่ง กรรมการ • กรรมการบริหาร
- คุณวุฒิทางการศึกษา • ปริญญาโท บริหารธุรกิจบัณฑิต มหาวิทยาลัยนานาชาติ ซานดิเอโก, USA.
- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ประสบการณ์ในการทำงาน • 2546 – ปัจจุบัน: กรรมการและกรรมการบริหาร บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
- 2555- ปัจจุบัน: ประธานกรรมการบริหาร มูลนิธิ เมเจอร์ แคร์
- 2551- ปัจจุบัน: กรรมการและรองประธานกรรมการบริษัท เอ็ม พิคเจอร์ส อินเตอร์เทนเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
- 2538 – ปัจจุบัน: กรรมการและประธานกรรมการบริหาร บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโรงภาพยนตร์และโบว์ลิง

7. นายวิวัฒน์ องค์กรวิสิทธิ์ • อายุ 48 ปี • สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 0.03

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

8. นางสาวจิตติภัสร์ อิศราพรพัฒน์ • อายุ 50 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	<p>2556- ปัจจุบัน: กรรมการ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า</p> <p>2556 – ปัจจุบัน รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงินและบัญชีและเลขานุการบริษัท บริษัท เมเจอร์ซีเนเพล็กซ์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโรงภาพยนตร์และโบว์ลิง</p> <p>2561 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เอ็มเทล (ประเทศไทย) จำกัด</p> <p>2559 – ปัจจุบัน: กรรมการ บริษัท ซีเจ เมเจอร์ เอ็นเตอร์เทนเมนท์ จำกัด</p> <p>2556 – ปัจจุบัน: กรรมการ บริษัท เมเจอร์ กันตนา บรอดแคสติ้ง จำกัด</p> <p>2555 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เอ็ม พิคเจอร์ส เอ็นเตอร์เทนเมนท์ จำกัด (มหาชน)</p> <p>2554 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไทยทิกเก็ตเมเจอร์ จำกัด</p> <p>2554 – ปัจจุบัน: กรรมการ บริษัท อีจีวี เอ็นเตอร์เทนเมนท์ จำกัด (มหาชน)</p>

9. นางนันทิยา มนต์วิวัฒน์ • อายุ 71 ปี • สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 0.03

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

10. นางสาวไพบติย์ สุนทรส • อายุ 72 ปี • สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 0.07

ตำแหน่ง	กรรมการตรวจสอบ • กรรมการอิสระ
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาตรี บัณฑิตศึกษา คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) ปี 2548 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ประกาศนียบัตร หลักสูตร Audit Committee Program (ACP) ปี 2548 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
ประสบการณ์ในการทำงาน	<ul style="list-style-type: none"> 2546 – ปัจจุบัน: กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า 2552 – 2559: กรรมการอิสระ บริษัท ยั่วเซ่งเฮง โกลด์ฟิวเจอร์ส จำกัด ธุรกิจซื้อขาย ทองคำล่วงหน้า 2546 – 2549: เจ้าหน้าที่คณะทำงาน มูลนิธิสิทธิไ้ เพื่อการกุศล 2544 – 2545: ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส ฝ่ายบริการเก็บรักษาทรัพย์สิน บริษัท เงินทุนทิสโก้ จำกัด (มหาชน) 2540 – 2544: ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส ฝ่ายการเงิน บริษัท เงินทุนทิสโก้ จำกัด (มหาชน)

11. นายชัย จรุงธนาภิบาล • อายุ 64 ปี • สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 0

ตำแหน่ง	กรรมการอิสระ
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> บัณฑิตมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ บัณฑิตศึกษา คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Certification Program (DCP) ปี 2546 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) 29/2546 ประกาศนียบัตร หลักสูตร Audit Committee Program (ACP) ปี 2548 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) 24/2548
ประสบการณ์ในการทำงาน	<ul style="list-style-type: none"> 2546 – ปัจจุบัน: กรรมการอิสระ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า 2561 – ปัจจุบัน: ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ บริษัท วีวันดา รีเสิร์ช จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโรงแรม 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: ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท ค้าเหล็กไทย จำกัด (มหาชน) ธุรกิจศูนย์บริการเหล็ก 2543 – ปัจจุบัน: กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท ทีเอ็มพีซีชั่น จำกัด (มหาชน) ธุรกิจผลิตวงจรไฟฟ้า 2523 – 2540: กรรมการบริหารและประธานเจ้าหน้าที่การเงิน กลุ่มบริษัท ไมเนอร์

12. นายวรวิทย์ ชัยลิมนนตรี • อายุ 50 ปี • สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 0

ตำแหน่ง	กรรมการตรวจสอบ • กรรมการอิสระ
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาธุรกิจระหว่างประเทศ, Schiller International University, London, England ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาการตลาด มหาวิทยาลัยกรุงเทพ ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 100/2551 และ หลักสูตร Advanced Audit Committee Program (AACP) รุ่นที่ 28/2561 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง (CMA) รุ่นที่ 8 สถาบันวิทยาการตลาดทุน (วตท.) ปี 2552 หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงด้านการค้าและการพาณิชย์ (TEPCoT) รุ่นที่ 3 สถาบันวิทยาการการค้า ปี 2553 หลักสูตรการเมืองการปกครองในระบอบประชาธิปไตยสำหรับผู้บริหารระดับสูง รุ่นที่ 14 (ปปร.14) สถาบันพระปกเกล้า ปี 2554 Certificate of Housing Finance Program at the Wharton School, University of Pennsylvania 2012 หลักสูตรผู้บริหารกระบวนการยุติธรรมระดับสูง (บ.ย.ส.) รุ่นที่ 16 วิทยาลัยการยุติธรรม สถาบันพัฒนาข้าราชการฝ่ายตุลาการศาลยุติธรรม ปี 2556 หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง ด้านวิทยาการพลังงาน รุ่นที่ 4 (วพน.4) สถาบันวิทยาการพลังงาน ปี 2557 หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง ด้านการบริหารงานพัฒนาเมือง (มหานคร รุ่นที่ 4) วิทยาลัยพัฒนามหานคร มหาวิทยาลัยนวมินทราชูทิศ ปี 2558 หลักสูตรการบริหารการรักษาสภาพสงบเรียบร้อยของสังคมภาครัฐร่วมเอกชน รุ่นที่ 3 (บรช.3) กองบัญชาการตำรวจสันติบาล ปี 2559 หลักสูตรวิทยาการประกันภัยระดับสูง รุ่นที่ 6 (วปส.6) สำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย ปี 2560

ประสบการณ์ในการทำงาน	<p>มี.ค. 2561 – ปัจจุบัน: กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า</p> <p>เม.ย. 2561 – ปัจจุบัน: กรรมการและกรรมการอิสระ บริษัท 2 เอส เมทัล จำกัด (มหาชน) ธุรกิจแปรรูปเหล็ก รุปพรรณ และจัดหาเหล็กเพื่อจำหน่าย</p> <p>2560 – ปัจจุบัน: กรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท เนชั่นเนล เพาเวอร์ ซัพพลาย จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพลังงาน</p> <p>2560 – ปัจจุบัน: กรรมการและกรรมการบริหาร บริษัท อินเทอร์เน็ตเนชั่นเนล รีเสิร์ช คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ธุรกิจเทคโนโลยี</p> <p>2558 – ปัจจุบัน: กรรมการ สมาคมมิตรภาพไทย – กัมพูชา</p>
----------------------	--

หมายเหตุ

ไม่มีความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหารแต่ละท่าน

รายละเอียดเกี่ยวกับคณะผู้บริหาร

1. นายนพพร วิฑูรชาติ • อายุ 54 ปี

ตามที่ปรากฏในรายละเอียดเกี่ยวกับคณะกรรมการบริษัท

2. นายสมนึก พจน์เกษมสิน • อายุ 61 ปี

ตามที่ปรากฏในรายละเอียดเกี่ยวกับคณะกรรมการบริษัท

3. นายกิตตินันท์ สำนวจรวมผล • อายุ 56 ปี

ตามที่ปรากฏในรายละเอียดเกี่ยวกับคณะกรรมการบริษัท

รายงานการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

คณะกรรมการบริษัทได้ตระหนักถึงบทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบ ตามข้อพึงปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการบริษัทจดทะเบียน (Code of Best Practices) เพื่อให้การดำเนินงานขององค์กรเกิดความโปร่งใสในการปฏิบัติงานและเพิ่มความน่าเชื่อถือต่อองค์กรให้เป็นไปตามหลักมาตรฐานสากล ตลอดจนเพิ่มความสามารถในการเติบโตอย่างมั่นคงของบริษัทฯ คณะกรรมการบริษัทจึงได้นำเอาแบบประเมินตนเอง เรื่องการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีมาใช้เป็นเครื่องมือในการพัฒนาระบบการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Governance) ที่กำหนดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยโดยบริษัทฯ ได้กำหนดแนวทาง นโยบายและวิธีการปฏิบัติงานที่สอดคล้องกับองค์กรแบ่งออกเป็น 5 หมวด ดังนี้

หมวดที่ 1 สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯตระหนักถึงสิทธิของผู้ถือหุ้น ความเพียงพอและทันต่อเหตุการณ์ของข้อมูลเพื่อใช้ในการตัดสินใจ การแจ้งข่าวสารและสารสนเทศของบริษัทฯเป็นไปตามข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

การเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นศึกษาข้อมูลก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นล่วงหน้า

- เพื่อให้ผู้ถือหุ้นทุกรายได้รับข้อมูลที่ชัดเจนเพียงพอและมีเวลาศึกษาข้อมูลก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นล่วงหน้า บริษัทฯจึงได้เผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับ วัน เวลา สถานที่ และกำหนดวาระการประชุมผู้ถือหุ้นไว้อย่างชัดเจน โดยเผยแพร่ข้อมูลดังกล่าวผ่านระบบ SET Portal ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และในเว็บไซต์ของบริษัทฯล่วงหน้าประมาณ 1-2 เดือนก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น
- ในการจัดส่งเอกสารการประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทฯได้มอบหมายให้บริษัท ศูนย์ฝากหลักทรัพย์(ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นนายทะเบียนหุ้นของบริษัทฯเป็นผู้จัดส่งหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 ให้แก่ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าก่อนวันประชุม 14 วัน รวมทั้งได้เผยแพร่ข้อมูลประกอบวาระการประชุมผู้ถือหุ้นล่วงหน้าทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทฯก่อน

จัดส่งเอกสาร เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีเวลาเพียงพอในการพิจารณาการประชุมและข้อมูลประกอบการประชุม โดยมีข้อมูลเหมือนกับข้อมูลในรูปแบบเอกสารที่บริษัทฯ จะจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นซึ่งเปิดเผยข้อมูลดังต่อไปนี้

1. หนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561
2. เอกสารแนบ 1 รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2560
3. เอกสารแนบ 2 รายงานประจำปี 2560
4. เอกสารแนบ 3 รายละเอียดการตั้งสำรองตามกฎหมาย สำหรับผลการดำเนินงานและการจ่ายเงินปันผลประจำปี 2560
5. เอกสารแนบ 4 รายละเอียดการเลือกตั้งกรรมการทดแทนผู้ที่ออกจากตำแหน่งตามวาระ
6. เอกสารแนบ 5 รายละเอียดคำตอบแทนกรรมการ
7. เอกสารแนบ 6 รายละเอียดเกี่ยวกับการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีประจำปี 2561 และกำหนดค่าสอบบัญชี
8. ข้อมูลประวัติกรรมการอิสระผู้มอบฉันทะ
9. แบบหนังสือมอบฉันทะ แบบ ก
10. แบบหนังสือมอบฉันทะ แบบ ข
11. แบบหนังสือมอบฉันทะ แบบ ค
12. หลักฐานแสดงสิทธิเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น
13. ข้อบังคับบริษัทฯ ที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้น
14. แผนที่ตั้งสถานที่ประชุม

- การจัดส่งเอกสารสารสนเทศให้แก่ผู้ถือหุ้นทราบเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงมีการแจ้งข่าวสารของบริษัทฯผ่านระบบ Set Portal ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง บริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง สามารถมอบฉันทะให้กรรมการอิสระหรือบุคคลใดๆ เข้าร่วมประชุมแทนตนโดยใช้หนังสือมอบฉันทะที่บริษัทฯ ได้จัดส่งไปพร้อมกับหนังสือบอกกล่าวเชิญประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งทางบริษัทฯ ได้แนบเอกสารหรือหลักฐานที่ผู้เข้าร่วมประชุมต้องแสดงก่อนเข้าร่วมประชุม พร้อมทั้งข้อมูลของกรรมการอิสระที่บริษัทฯ กำหนดให้เป็นผู้รับมอบฉันทะ โดยผู้ถือหุ้นสามารถ

ดาวน์โหลดแบบหนังสือมอบฉันทะผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ ได้ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ

การดำเนินการในวันประชุมผู้ถือหุ้น

1. การอำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหุ้นในการใช้สิทธิ

- ในวันประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทฯ ได้อำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะของผู้ถือหุ้นในการลงทะเบียนเพื่อเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น โดยบริษัทฯ ได้จัดให้มีการลงทะเบียน และนับคะแนนเสียงโดยใช้ระบบบาร์โค้ด (Barcode) ที่แสดงถึงเลขทะเบียนของผู้ถือหุ้นแต่ละราย เพื่อให้ขั้นตอนลงทะเบียนเป็นไปอย่างรวดเร็ว รวมทั้งแจกใบลงคะแนนเสียงให้กับผู้ถือหุ้นที่มาประชุมด้วยตนเองก่อนการประชุม นอกจากนี้บริษัทฯ ได้จัดให้มีจุดตรวจเอกสารการฉันทะมอบฉันทะและจัดเตรียมอาหารและเครื่องดื่มสำหรับปิดหนังสือมอบฉันทะไว้บริการโดยมีเจ้าหน้าที่คอยอำนวยความสะดวกตลอดการลงทะเบียน ซึ่งบริษัทฯ ได้เปิดรับลงทะเบียนก่อนเริ่มการประชุมไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง

- ในวันประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเริ่มประชุม ผู้ดำเนินการประชุมได้ชี้แจงรายละเอียดกฎเกณฑ์ที่ใช้ในการประชุม ขั้นตอนการลงคะแนนเสียง และวิธีการนับคะแนนเสียงตามที่บริษัทฯ ได้แจ้งในหนังสือเชิญประชุมให้ผู้ถือหุ้นทราบในที่ประชุมอีกครั้ง ซึ่งสรุปได้ดังนี้

- (1) ในการออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุม ผู้ถือหุ้นหนึ่งคนมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ถือ โดยให้นับหนึ่งหุ้นเท่ากับหนึ่งเสียง
- (2) บัตรลงคะแนนที่มีการทำเครื่องหมายเกินกว่าหนึ่งช่อง หรือ บัตรลงคะแนนที่มีการออกเสียงโดยแสดงเจตนาขัดกัน หรือ บัตรลงคะแนนที่มีการขีดฆ่าและไม่มีลายมือชื่อกำกับ หรือ บัตรลงคะแนนที่มีลงคะแนนที่ลงคะแนนเสียงเกินกว่าเสียงที่มีอยู่ จะถือเป็นบัตรเสีย และในกรณีที่ผู้ถือหุ้นต้องการแก้ไขการออกเสียง โปรดขีดฆ่าของเดิมและลงชื่อกำกับทั้งนี้การลงคะแนนที่แตกต่างไปจากที่กล่าวข้างต้นถือว่าการลงคะแนสดังกล่าวเป็นโมฆะ
- (3) กรณีผู้ถือหุ้นต่างประเทศ ที่แต่งตั้งให้คัสโตเดียน (Custodian) เป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น สามารถลงคะแนนเสียงเห็นด้วยหรือไม่เห็นด้วย หรือคัดออกเสียง คราวเดียวกันในแต่ละวาระได้ โดยแยกเสียงที่จะทำการลงคะแนนเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถือ

- (4) เพื่อให้การดำเนินการพิจารณาในแต่ละวาระเป็นไปด้วยความรวดเร็วและมีประสิทธิภาพ บริษัทฯ จะสอบถามที่ประชุมว่ามีผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะคนใดไม่เห็นด้วยหรือคัดออกเสียงหรือไม่ในแต่ละวาระ หากวาระใดไม่มีผู้คัดออกเสียงไม่เห็นด้วยหรือคัดออกเสียง จะถือว่าที่ประชุมมีมติเอกฉันท์ในวาระนั้นๆ แต่หากมี บริษัทฯ จะดำเนินการเก็บเฉพาะบัตรที่ไม่เห็นด้วย หรือ งคัดออกเสียงก่อน และใช้วิธีหักคะแนนเสียงออกจากจำนวนเสียงทั้งหมด โดยจะถือว่าส่วนที่เหลือเป็นคะแนนเสียงที่เห็นด้วย ทั้งนี้สำหรับผู้คัดออกเสียงเห็นด้วยนั้น จะขอให้ผู้ถือหุ้นเก็บบัตรลงคะแนนเอาไว้ก่อนและส่งคืนแก่เจ้าหน้าที่ของบริษัทฯ หลังการประชุม เพื่อให้ประกอบเป็นหลักฐานการประชุมต่อไป

- บริษัทฯ ให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมภายหลังจากประธานในที่ประชุมเปิดการประชุมแล้วสามารถออกเสียงลงคะแนนในวาระที่อยู่ระหว่างการพิจารณาและยังไม่ได้มีการลงมติ และนับเป็นองค์ประชุมตั้งแต่วาระที่ได้เข้าประชุมเป็นต้นไป จึงอาจทำให้มีผู้ออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระไม่เท่ากันได้

2. การเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ร่วมแสดงความคิดเห็น

- บริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นร่วมแสดงความคิดเห็น ข้อเสนอแนะ หรือซักถามในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับวาระการประชุมต่างๆ อย่างเท่าเทียมกันก่อนการลงมติใดๆ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับทราบข้อมูล และรายละเอียดในวาระต่างๆ อย่างเพียงพอ โดยจะขอความร่วมมือจากผู้ถือหุ้นในการงดเว้นการซักถามหรือแสดงความคิดเห็นในประเด็นที่ซ้ำกัน ทั้งนี้ เพื่อเป็นการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายอื่นได้ใช้สิทธิอย่างทั่วถึงและเพื่อให้ระยะเวลาการประชุมอยู่ในเวลาที่เหมาะสม
- ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นมีคำถามที่นอกเหนือหรือไม่เกี่ยวข้อง กับวาระที่กำลังพิจารณาอยู่ บริษัทฯ จะเปิดโอกาสให้สอบถามหรือให้ข้อเสนอแนะในวาระอื่นๆ ในช่วงท้ายของการประชุม เพื่อให้การประชุมเป็นไปอย่างต่อเนื่องตามลำดับวาระ

การเปิดเผยมติการประชุมผู้ถือหุ้นและการจัดทำรายงานการประชุม

- บริษัทฯ ได้เปิดเผยมติการประชุมให้สาธารณชนทราบถึงผลการลงคะแนนในแต่ละวาระผ่านระบบ Set Portal ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- บริษัทฯ ได้บันทึกการรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นอย่างครบถ้วน ประกอบด้วยข้อมูลที่สำคัญต่างๆ ได้แก่ รายชื่อกรรมการที่เข้าร่วมประชุม ขั้นตอนและวิธีการลงคะแนนเสียง มติที่ประชุม ผลการลงคะแนนเสียงของแต่ละวาระ รวมถึงคำถามคำตอบ ข้อเสนอแนะ และความคิดเห็นของผู้ถือหุ้นที่เสนอในที่ประชุม และได้จัดทำรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นส่งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและกระทรวงพาณิชย์ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด ภายใน 14 วันนับแต่วันประชุม

หมวดที่ 2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัทฯ ดำเนินการดูแล รักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกราย ทุกกลุ่ม ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้ถือหุ้นรายย่อย ผู้ถือหุ้นที่เป็นบุคคลธรรมดา นักลงทุนสถาบัน ผู้ถือหุ้นสัญชาติไทย หรือผู้ถือหุ้นต่างชาติ ให้ได้รับสิทธิและการปฏิบัติที่เท่าเทียมกัน เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้น จึงได้กำหนดนโยบายในการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้นไว้ดังนี้

การเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอวาระการประชุมและเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับพิจารณาคัดเลือกเป็นกรรมการของบริษัทฯ เป็นการล่วงหน้า

บริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอวาระการประชุมและเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับพิจารณาคัดเลือกเป็นกรรมการของบริษัทฯ เป็นการล่วงหน้า โดยเผยแพร่หลักเกณฑ์ดังกล่าวผ่านระบบ Set Portal ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และในเว็บไซต์ของบริษัทฯ (www.siamfuture.com) สำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 บริษัทฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถเสนอวาระการประชุมและเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับพิจารณาคัดเลือกเป็นกรรมการของบริษัทฯ ตั้งแต่วันที่ 4 ธันวาคม 2560 ถึงวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2561 สามารถส่งแบบเสนอวาระการประชุมและแบบเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาคัดเลือกเป็นกรรมการ พร้อมเอกสารหลักฐาน ผ่านทางฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ โดยมีหลักเกณฑ์ดังนี้

บริษัทฯ ให้สิทธิผู้ถือหุ้นรายเดียวหรือหลายรายที่ถือหุ้น ณ วันที่เสนอวาระการประชุม นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ที่จะเสนอวาระการประชุมและเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับพิจารณาคัดเลือกเป็นกรรมการของบริษัทฯ เป็นการล่วงหน้า โดยคณะกรรมการบริษัทจะกลั่นกรองตามหลักเกณฑ์ของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาบรรจุเป็นวาระการประชุม และแจ้งในหนังสือนัดประชุมว่าเป็นวาระที่กำหนดโดยผู้ถือหุ้น

อย่างไรก็ดี ในช่วงเวลาดังกล่าว ไม่มีผู้ถือหุ้นเสนอวาระการประชุมและเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาคัดเลือกเป็นกรรมการบริษัทเป็นการล่วงหน้าแต่อย่างใด

การเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าประชุมด้วยตนเองมอบฉันทะให้ผู้อื่นมาประชุมและออกเสียงลงมติแทน

บริษัทฯ ได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถมาเข้าประชุมได้ด้วยตนเอง โดยการมอบฉันทะให้กรรมการอิสระที่ไม่มีส่วนได้เสียในวาระพิจารณาเลือกตั้งกรรมการเป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น หรือบุคคลใดๆ เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงมติแทนตนเองได้ โดยใช้หนังสือมอบฉันทะตามแบบที่กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์กำหนด บริษัทฯ ได้จัดส่งหนังสือมอบฉันทะไปพร้อมกับหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งได้ส่งให้ผู้ถือหุ้นล่วงหน้า 14 วันก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น รวมทั้งเผยแพร่ในเว็บไซต์ของบริษัทฯ อีกด้วย

การป้องกันการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในเรื่องการใช้อ้างอิงข้อมูลภายในของบริษัทฯ ข้อมูลที่ยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชนหรือข้อมูลที่จะมีผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ของบริษัทฯ บริษัทฯ จึงได้มีการกำหนดแนวปฏิบัติสำหรับผู้บริหารและพนักงาน ดังนี้

- บริษัทฯ ได้มีการดูแลเรื่องการใช้อ้างอิงข้อมูลภายใน โดยกำหนดให้ผู้บริหารและพนักงานต้องรักษาความลับของบริษัทฯ และลูกค้าของบริษัทฯ มิให้นำข้อมูล ซึ่งอาจได้รับทราบมาโดยตำแหน่งหน้าที่ไปใช้ในทางที่จะก่อให้เกิดประโยชน์ส่วนตนหรือเกิดความเสียหายต่อบริษัทฯ และลูกค้าของบริษัทฯ
- กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารต้องรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ตามกฎระเบียบของสำนักงานกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

- กำหนดระเบียบห้ามกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ในช่วง 1 เดือนก่อนที่งบการเงินของบริษัทฯ จะเผยแพร่ต่อสาธารณชน
- บริษัทฯ ได้กำหนดให้มีการสอบทานการซื้อขายหลักทรัพย์ของบุคคลที่เกี่ยวข้องอยู่เสมอและห้ามมิให้พนักงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำงบการเงินเปิดเผยงบการเงินให้บุคคลอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องกับการจัดทำงบการเงินทราบในช่วงตั้งแต่วันปิดงวดของงบการเงินจนถึงวันเปิดเผยงบการเงินดังกล่าว

การมีส่วนได้เสียของกรรมการ

เพื่อป้องกันการดำเนินงานที่อาจเป็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายและการดำเนินการรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

- กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารระดับสูงต้องรายงานการมีส่วนได้เสียของตนเองและบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง เมื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการหรือผู้บริหารระดับสูงเป็นครั้งแรก
- ในการพิจารณาการลงทุน หรือรายการที่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้อง เป็นอำนาจของคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ กรรมการที่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสีย ไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุม

หมวดที่ 3 บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม โดยคำนึงถึงการดูแลคุ้มครองสิทธิและการปฏิบัติให้เกิดความเท่าเทียมกันของผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่ายเสมอมาโดยมีแนวทางการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ ดังนี้

1) พนักงานและครอบครัว

บริษัทฯ เชื่อมั่นในคุณค่าของคน โดยตระหนักว่าคนเป็นทรัพยากรหลักอันมีค่าที่จะขับเคลื่อนบริษัทฯ ให้ประสบความสำเร็จต่อไป บริษัทฯ จึงมุ่งมั่นที่จะดูแลและสร้างคุณภาพชีวิตให้แก่พนักงานอย่างดีที่สุดในทุกๆ ด้าน ไม่ว่าจะเป็นด้านค่าตอบแทนและสวัสดิการ ด้านสิ่งแวดล้อม สุขภาพและความปลอดภัย ด้านการพัฒนาความรู้ความสามารถ หรือด้านกิจกรรมพนักงาน ซึ่งสามารถสรุปแนวทางการปฏิบัติได้ดังนี้

- บริษัทฯ ให้ผลตอบแทนและสวัสดิการแก่พนักงานทุกคนอย่างเหมาะสม โดยพิจารณาจากผลงานด้วยความเป็นธรรมและสามารถวัดผลได้ไม่ว่าจะเป็นรายได้ ค่าตอบแทนรายเดือน โบนัสประจำปี การประกันชีวิต หรือกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เป็นต้น และดูแลปรับปรุงให้สอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ทั้งในระยะสั้นและระยะยาว
- บริษัทฯ ปฏิบัติต่อพนักงานทุกคนด้วยความเป็นธรรมและความเท่าเทียมกัน เช่น การประเมินผลงานของพนักงาน การรักษาความลับประวัติการทำงาน และการใช้สิทธิต่างๆ ของพนักงาน เป็นต้น
- บริษัทฯ มุ่งส่งเสริมและพัฒนาบุคลากร ให้มีความรู้ความสามารถอย่างต่อเนื่อง โดยมีการจัดการอบรม และมีการส่งผู้บริหารและพนักงานทุกระดับไปสัมมนาอยู่เสมอ
- บริษัทฯ เน้นถึงสิทธิของพนักงานเป็นสำคัญบริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้พนักงานรับร้องเรียนกรณีที่ไม่ได้ได้รับความเป็นธรรมโดยตรงผ่านทางฝ่ายทรัพยากรบุคคล
- บริษัทฯ ดูแลรักษาสุขภาพแวดล้อมในที่ทำงานอยู่เสมอ เพื่อให้มีความปลอดภัย ถูกสุขลักษณะ และส่งผลให้การทำงานเป็นไปได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

2) ลูกค้า

เพื่อให้ลูกค้าเกิดความมั่นใจและได้รับความพึงพอใจสูงสุด บริษัทฯ จึงมุ่งมั่นและให้ความสำคัญกับการสร้างความสัมพันธ์และความร่วมมือกับลูกค้าในระยะยาว โดยยึดหลักความซื่อสัตย์สุจริต ความเชื่อถือและความไว้วางใจซึ่งกันและกัน รวมทั้งเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้ารายใหม่ๆ บริษัทฯ ยังคงพัฒนาศักยภาพของศูนย์การค้า ให้มีความหลากหลาย ทันสมัย และสอดคล้องกับสถานะทางเศรษฐกิจและสังคมที่เปลี่ยนแปลงไปอยู่เสมอ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อปัญหาและความต้องการของลูกค้าเป็นอันดับแรก บริษัทฯ มีหน้าที่ในการสร้างความพึงพอใจสูงสุดให้กับลูกค้า ด้วยความเอาใจใส่และความรับผิดชอบบริษัทฯ จึงกำหนดมาตรการเพื่อให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนปฏิบัติตามไปในทางเดียวกันดังต่อไปนี้

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

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรฐานการชดเชยลูกค้าไว้ในกรณีได้รับความเสียหายจากการละเมิด โดยบริษัทฯ ได้มีการดูแลลูกค้าตามนโยบายการดูแลลูกค้าและมีการแต่งตั้งผู้จัดการโครงการ ในโครงการ เพื่อเป็นศูนย์ร้องเรียนสำหรับลูกค้า ในกรณีที่ลูกค้ามีปัญหาและต้องการความช่วยเหลือโดยตรง

3) เจ้าหนี้

บริษัทฯ คำนึงถึงความสัมพันธ์กับทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งความสัมพันธ์กับเจ้าหนี้ โดยบริษัทฯ มีแนวทางปฏิบัติต่อเจ้าหนี้ เพื่อสร้างความเชื่อถือและความเป็นธรรมแก่เจ้าหนี้ ดังนี้

- บริษัทฯ มีหน้าที่ในการสร้างความสัมพันธ์และปฏิบัติต่อเจ้าหนี้ โดยยึดหลักความซื่อสัตย์สุจริต ความเชื่อถือและไว้วางใจซึ่งกันและกัน
- บริษัทฯ มีหน้าที่ในการรับผิดชอบ เอาใจใส่ และปฏิบัติตามข้อสัญญาและเงื่อนไขต่างๆ ที่ได้ทำข้อตกลงไว้กับเจ้าหนี้อย่างเคร่งครัด
- แจ้งให้เจ้าหนี้ทราบโดยไม่ปกปิดข้อเท็จจริง ในกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่ง หรือมีเหตุให้ผิคนัดชำระหนี้ เพื่อร่วมกันพิจารณาแนวทางแก้ไข โดยใช้หลักความสมเหตุสมผล
- บริการจัดการเงินทุนให้มีโครงสร้างที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และรักษาความเชื่อมั่นต่อเจ้าหนี้

4) ผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ ให้ความสำคัญและเคารพในสิทธิของผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียม โดยบริษัทฯ มีหน้าที่ที่ต้องปกป้องและเคารพสิทธิของผู้ถือหุ้นขั้นพื้นฐานตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายและข้อบังคับบริษัทฯ ได้แก่ สิทธิการซื้อขายหรือโอนหุ้น สิทธิในการมีส่วนแบ่งในกำไรของกิจการ สิทธิในการได้รับข่าวสารข้อมูลกิจการอย่างเพียงพอ สิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการ การแต่งตั้งผู้สอบบัญชี การกำหนดหรือแก้ไขข้อบังคับหรือหนังสือบริคณห์สนธิ การลดทุนหรือเพิ่มทุน การอนุมัติการรายพิเศษ เป็นต้น ทั้งนี้ บริษัทฯ มีหน้าที่ที่ต้องส่งเสริมและสนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นใช้สิทธิในเรื่องต่างๆ ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีซึ่งได้เปิดเผยไว้ในหมวดที่ 1 สิทธิของผู้ถือหุ้น และหมวดที่ 2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

ปัจจุบัน บริษัทฯ ดำเนินการปกป้องและดูแลสิทธิของผู้ถือหุ้นขั้นพื้นฐาน ทั้งสิทธิในการได้รับข้อมูลสารสนเทศ สิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น ตลอดจนสนับสนุนการใช้สิทธินอกเหนือไปตามกฎหมาย นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ประเมินผลและติดตามการดำเนินการเพื่อป้องกันความเสียหายจากการละเมิดของผู้ถือหุ้น โดยประเมินจากทั้งภายในและภายนอก ซึ่งจะประเมินกับฝ่ายจัดการที่ดำเนินการดูแลสิทธิ ผู้ถือหุ้น และประเมินผลจากภายนอกในรูปของการประเมินคุณภาพการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้น (AGM Checklist) ซึ่งประเมินโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทยและสมาคมบริษัทจดทะเบียนเป็นประจำทุกปี

5) พันธมิตรคู่ค้า

บริษัทฯ มีหน้าที่ยึดถือการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการค้าและสัญญาที่กำหนดกับคู่ค้าอย่างเคร่งครัด และเปิดโอกาสให้คู่ค้าทุกรายนำเสนอบริการได้โดยเท่าเทียมกัน โดยผู้บริหารและพนักงานที่เกี่ยวข้องปฏิบัติงานต่อคู่ค้าด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและมีความเท่าเทียมกัน อีกทั้งการพิจารณาและตัดสินใจต่างๆ ตั้งอยู่บนพื้นฐานของการเปรียบเทียบคุณภาพและเงื่อนไขต่างๆ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทฯ ในระยะสั้นและยาวเป็นอันดับแรก นอกจากนี้ ผู้บริหารและพนักงานที่เกี่ยวข้องยังต้องรักษาความลับของคู่ค้า โดยห้ามมิให้เรียกหรือรับทรัพย์สินหรือผลประโยชน์ใดๆ จากคู่ค้า รวมทั้งเปิดเผยข้อมูล

หรือข้อเสนอของคู่ค้ารายหนึ่งหรือหลายรายให้กับคู่ค้าราย
อื่นๆ รับทราบทั้งทางตรงและทางอ้อม

6) คู่แข่ง

บริษัทฯ ปฏิบัติต่อคู่แข่งอย่างยุติธรรมตามกรอบการ
แข่งขันทางการค้าที่สุจริตภายใต้กรอบของกฎหมายและ
จริยธรรม รวมทั้งไม่เอาเปรียบคู่แข่งด้วยวิธีการไม่ชอบด้วย
กฎหมายและทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งด้วยการกล่าวหา
ในทางร้ายโดยปราศจากข้อมูลที่เป็นความจริง

7) นักวิเคราะห์, นักลงทุน และสถาบันการเงิน

บริษัทฯ เปิดโอกาสให้นักวิเคราะห์ นักลงทุน และ
สถาบันการเงิน ทราบถึงข้อมูลการดำเนินงานของบริษัทฯ
และแนวโน้มผลประกอบการในอนาคตได้ตามความ
เหมาะสม และเป็นไปตามเงื่อนไขของกฎหมาย และการ
กำกับดูแลกิจการที่ดีในเรื่องการเปิดเผยข้อมูล โดยมี
ช่องทางในการติดต่อ และสอบถามข้อมูลแนะนำการลงทุน
ต่างๆ ผ่านนักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relation IR) โทร
02-660-9464-5, 02-660-9474 หรือในลักษณะการเข้าพบ
มาพูดคุย สอบถามในประเด็นสำคัญที่บริษัทฯ หรือทางเว็บ
ไซต์ของบริษัทฯ (www.siamfuture.com)

กลไกคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแส

- คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดให้มีช่องทางการแจ้ง
เบาะแสหรือข้อร้องเรียนการกระทำผิดกฎหมายหรือ
จรรยาบรรณ รายงานทางการเงิน หรือระบบควบคุม
ภายในบกพร่อง และได้กำหนดให้หน่วยงานตรวจสอบ
ภายในเป็นหน่วยงานในการรับเรื่องร้องเรียนเบาะแสการ
กระทำผิด ซึ่งจะเป็นช่องทางสำหรับพนักงาน คู่ค้า ลูกค้า
ผู้ถือหุ้น และบุคคลผู้มีส่วนได้เสียซึ่งเกี่ยวข้องกับบริษัทฯ
สามารถแจ้งเรื่อง หรือร้องเรียนถึงการกระทำใดๆ ที่ต้อง
สงสัยว่าเป็นการกระทำผิด หรือเรื่องที่น่าจะเป็นปัญหากับ
คณะกรรมการ เพื่อให้บริษัทสามารถสืบสวน และ
ดำเนินการได้อย่างเหมาะสม โดยผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ
สามารถแจ้งเบาะแสหรือร้องเรียนต่อหน่วยงานตรวจสอบ
ภายในที่จะรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ ดังนี้
หน่วยงานตรวจสอบภายใน

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ชั้น 6
ศูนย์การค้าเอสพลานาด รัชดาภิเษก
เลขที่ 99 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง

กรุงเทพฯ 10400

โทรศัพท์: 02-660-9473

อีเมลล์: rattipoom@siamfuture.com

- คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดให้มีการคุ้มครองผู้แจ้ง
เบาะแส โดยการไม่เปิดเผยและเก็บข้อมูลต่างๆ ของผู้แจ้ง
เบาะแสเป็นความลับ
- คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดให้มีกระบวนการ
ดำเนินการหลังจากมีผู้แจ้งเบาะแส โดยในเบื้องต้นฝ่าย
ตรวจสอบภายในจะทำการรวบรวมข้อมูลและหลักฐานที่
เกี่ยวข้อง สรุป เรื่องดังกล่าว และนำเสนอต่อ
คณะกรรมการตรวจสอบเพื่อพิจารณาหาข้อเท็จจริง ทั้งนี้
หากพบว่าเป็นข้อมูลที่กระทบต่อบริษัท คณะกรรมการ
ตรวจสอบจะต้องนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัท
รับทราบและพิจารณาต่อไป

การต่อต้านการทุจริตและทุจริตคอร์รัปชัน

- บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับความสุจริตและยึดมั่นใน
ความถูกต้อง โดยมีการปลูกฝังให้ทุกคนในองค์กรถือ
ปฏิบัติเสมอมา
- บริษัทฯ ได้ส่งพนักงานเข้าร่วมอบรมในโครงการแนวร่วม
ปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต
(CAC) เพื่อให้เกิดความรู้ความเข้าใจและสร้างแนวร่วม
ในการต่อต้านการทุจริตและทุจริตคอร์รัปชัน เมื่อวันที่ 9
สิงหาคม 2560
- ในปี 2560 บริษัทฯ ได้เข้าร่วมเป็นสมาชิกในสถาบัน
ไทยพัฒน์ (Thaipat Institute) เพื่อขอรับคู่มือแนว
ทางการต้านทุจริตสำหรับองค์กรธุรกิจ

หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการ
โดยให้ความสำคัญอย่างมากในการปฏิบัติต่อทุกฝ่าย อย่างเท่า
เทียมกัน ไม่ว่าจะเป็นต่อผู้ถือหุ้น ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของ
บริษัทฯ หรือบุคคลใดที่เกี่ยวข้อง โดยจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูล
อย่างเพียงพอ มีความโปร่งใส สามารถตรวจสอบได้ โดยตลอด
ปี 2561 บริษัทฯ ได้ทำการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทฯ ทั้งข้อมูล
ทางการเงินและข้อมูลที่มีใช้ข้อมูลทางการเงินต่างๆ ตามเกณฑ์
ที่กำหนดโดยสำนักงานก.ล.ต.และตลาดหลักทรัพย์แห่ง
ประเทศไทยอย่างถูกต้องครบถ้วน ตรงเวลา และโปร่งใส ผ่าน
ทางระบบ Set portal ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

และผ่านเว็บไซต์ของบริษัทฯ โดยบริษัทฯไม่เคยถูกสำนักงาน ก.ล.ต. หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยดำเนินการ เนื่องมาจากการเปิดเผยข้อมูลที่ไม่เป็นไปตามกำหนดและปฏิบัติตามกำหนดระยะเวลาที่ต้องเปิดเผยข้อมูลต่างๆอย่างเคร่งครัด รวมทั้งบริษัทฯได้จัดให้มีการประเมินและควบคุมความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นภายใต้การดำเนินงานที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ กำหนดให้มีการควบคุม และการตรวจสอบภายในที่พอเพียง นอกจากนี้บริษัทฯได้กำหนดนโยบายในการปฏิบัติงาน โดยให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายและจริยธรรมทั่วไปทางธุรกิจ

บริษัทฯ ยังมีได้จัดตั้งหน่วยงานเฉพาะเพื่องานด้านนักลงทุนสัมพันธ์ขึ้น อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้มอบหมายให้ผู้ที่เกี่ยวข้องทำการตอบคำถาม และสื่อสารกับนักลงทุน และนักวิเคราะห์จากสถาบันต่างๆ ตามความเหมาะสม ทั้งนี้บริษัทฯ ได้เผยแพร่ข้อมูลการเงินและข้อมูลที่มีใช้ข้อมูลการเงินอย่างถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา โดยผ่านช่องทางอิเล็กทรอนิกส์ และสื่อการเผยแพร่ข้อมูลต่างๆ ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเว็บไซต์ของบริษัทฯ อย่างสม่ำเสมอ ซึ่งนักลงทุนสามารถติดต่อขอทราบข้อมูลของบริษัทฯ เพิ่มเติมกับฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ของบริษัทฯ ได้ที่โทรศัพท์ 02-660-9464-5, 02-660-9474 หรือที่Website:<http://www.siamfuture.com> ซึ่งในปัจจุบัน บริษัทฯ มีการเปิดเผยข้อมูลในเว็บไซต์เป็นภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ในปี 2561 บริษัทฯ ได้เข้าร่วมการประชุมต่างๆ เพื่อให้ประธานเจ้าหน้าที่การเงินได้นำเสนอผลการดำเนินงาน และแผนการลงทุนโครงการในอนาคตแก่นักลงทุน และนักวิเคราะห์ โดยได้เข้าร่วมงาน Opportunity Day อีกทั้งยังมี Company Visit และ Conference call กับนักลงทุนอย่างสม่ำเสมอ

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินของบริษัทฯ และสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปีว่า งบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไปในประเทศไทย โดยเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ ใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวัง และประมาณการที่ดีที่สุดในการจัดทำรวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ทั้งนี้คณะกรรมการได้จัดให้มีการดำรงรักษาไว้ซึ่งระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้องครบถ้วนเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สิน และสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลต่อความเชื่อถือได้ของงบการเงินของบริษัทฯ

สำหรับนโยบายคำตอบแทนกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ เป็นไปด้วยความชัดเจนและโปร่งใส โดยคำตอบแทนของคณะกรรมการ ผู้ถือหุ้นจะเป็นผู้พิจารณากำหนดเป็นจำนวนแน่นอนในแต่ละปี คณะกรรมการบริษัทมีนโยบายในการกำหนดคำตอบแทนของกรรมการอยู่ในระดับที่เหมาะสมเพียงพอที่จะดึงดูด และรักษากรรมการที่มีความสามารถไว้ได้

หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

1. นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี

- 1.1 คณะกรรมการบริษัทมีเจตนารมณ์ที่จะกำกับดูแลธุรกิจโดยยึดมั่นในหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีด้วยตระหนักถึงประโยชน์และความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งมีส่วนช่วยให้การบริหารงานและการดำเนินงานมีประสิทธิภาพ โปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้และส่งผลให้บริษัทฯเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันและเพิ่มคุณค่าให้กับผู้ถือหุ้นในระยะยาวอีกด้วย
- 1.2 การคำนึงถึงสิทธิของผู้ถือหุ้นและการให้สิทธิกับผู้ถือหุ้นในเรื่องต่างๆ เช่น มีสิทธิเสนอวาระการประชุมผู้ถือหุ้นล่วงหน้า มีสิทธิเสนอบุคคลเพื่อคัดเลือกเป็นกรรมการล่วงหน้า เป็นต้น ตลอดจนไม่กระทำการใดๆอันเป็นการละเมิดหรือลดทอนสิทธิของผู้ถือหุ้น
- 1.3 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้น นักลงทุน ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียและผู้เกี่ยวข้องอย่างเท่าเทียมกันและเป็นธรรมต่อทุกฝ่าย
- 1.4 การเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียและผู้เกี่ยวข้องอย่างถูกต้อง เพียงพอ ทั้งถึงเท่าเทียมกัน และภายในระยะเวลาที่กำหนด โดยผ่านช่องทางที่เหมาะสม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นและผู้ที่เกี่ยวข้องต่างๆสามารถเข้าถึงข้อมูลได้โดยสะดวก เช่น ผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ เป็นต้น
- 1.5 การปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการบริษัท ในการกำกับดูแลและการบริหารงานด้วยความซื่อสัตย์ มีคุณธรรม รอบคอบและระมัดระวัง เพื่อให้บรรลุเป้าหมายของบริษัทฯ และให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อการบริหารงานด้วยความโปร่งใสภายใต้ระบบการควบคุมและการตรวจสอบภายใน

2. โครงสร้างคณะกรรมการ

- 2.1 ในคณะกรรมการของบริษัทฯ มีจำนวนกรรมการที่เป็นผู้บริหาร 3 ท่าน กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร 5 ท่านและกรรมการที่เป็นอิสระอีก 4 ท่าน โดยกรรมการที่เป็นอิสระคิดเป็นร้อยละ 33 ของคณะกรรมการทั้งคณะ ซึ่งจะทำให้เกิดการถ่วงดุลและสอบทานการบริหารงานอย่างมีประสิทธิภาพและจำนวนกรรมการที่เหลือเป็นไปตามสัดส่วนอย่างยุติธรรมของเงินลงทุนของผู้ถือหุ้นแต่ละกลุ่ม
- 2.2 บริษัทฯ มีการกำหนดวาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการไว้อย่างชัดเจน
- 2.3 คณะกรรมการได้พิจารณาความเหมาะสมของการกำหนดคุณสมบัติของ “กรรมการอิสระ” เพื่อให้กรรมการอิสระของบริษัทฯมีความเป็นอิสระอย่างแท้จริงเหมาะสมกับลักษณะเฉพาะของบริษัทฯ
- 2.4 คณะกรรมการยังไม่ได้มีการกำหนดจำนวนบริษัทที่กรรมการแต่ละท่านจะไปดำรงตำแหน่งให้เหมาะสมกับลักษณะหรือสภาพธุรกิจของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม กรรมการแต่ละท่านได้ปฏิบัติตามข้อพึงปฏิบัติที่ดี
- 2.5 คณะกรรมการยังไม่ได้มีการกำหนดนโยบายและวิธีปฏิบัติในการไปดำรงตำแหน่งกรรมการที่บริษัทอื่นของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯอย่างชัดเจน
- 2.6 ประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ มิได้เป็นบุคคลคนเดียวกัน และมีหน้าที่ความรับผิดชอบต่างกัน ทั้งนี้ มีการกำหนดอำนาจหน้าที่ของประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารไว้อย่างชัดเจน
- 2.7 ปัจจุบันประธานกรรมการไม่ได้เป็นกรรมการอิสระ
- 2.8 ในปี 2551 บริษัทฯได้แต่งตั้งเลขานุการบริษัท ซึ่งทำหน้าที่ให้คำแนะนำด้านกฎหมายและบัญชีและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่คณะกรรมการจะต้องทราบและปฏิบัติหน้าที่ในการดูแลกิจการของคณะกรรมการรวมทั้งประสานงานให้มีการปฏิบัติตามมติคณะกรรมการคุณสมบัติและหน้าที่ความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท

3. คณะกรรมการชุดย่อย

- 3.1 นอกจากคณะกรรมการตรวจสอบที่ต้องจัดให้เป็นไปตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้ว บริษัทฯ ยัง

มิได้จัดให้มีคณะกรรมการชุดย่อยอื่นเพื่อการกำกับดูแลกิจการที่ดี ได้แก่ คณะกรรมการพิจารณาผลตอบแทน คณะกรรมการสรรหา คณะกรรมการบรรษัทภิบาล ในปัจจุบัน คณะกรรมการบริษัทได้ทำหน้าที่เป็นคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาผลตอบแทน และคณะกรรมการตรวจสอบ ได้ทำหน้าที่เป็นคณะกรรมการบรรษัทภิบาลด้วย

- 3.2 เพื่อความโปร่งใสและเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่สมาชิกส่วนใหญ่ของคณะกรรมการชุดย่อยเป็นกรรมการอิสระและประธานคณะกรรมการชุดย่อยเป็นกรรมการอิสระ
- 3.3 ประธานคณะกรรมการไม่ได้เป็นประธานหรือสมาชิกในคณะกรรมการชุดย่อย เพื่อให้การดำเนินงานที่ของคณะกรรมการชุดย่อยมีความเป็นอิสระอย่างแท้จริง

4. บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

- 4.1 คณะกรรมการบริษัทได้มีส่วนร่วมในการให้ความเห็นชอบในการกำหนดวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ เป้าหมาย แผนธุรกิจและงบประมาณของบริษัทฯ โดยมีการทบทวนเป็นประจำทุกปี เพื่อปรับปรุงให้เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมในการดำเนินธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงไป รวมทั้งได้กำหนดบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารและฝ่ายบริหารอย่างชัดเจน ตลอดจนติดตามและกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินงานเป็นไปตามแผนกลยุทธ์และงบประมาณที่ตั้งไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล
- 4.2 คณะกรรมการจะจัดให้มีนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ เป็นลายลักษณ์อักษร และให้ความเห็นชอบนโยบายดังกล่าว ซึ่งจะทบทวนนโยบายและการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวเป็นประจำ อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- 4.3 ภายได้พ้นจากของบริษัทฯ ได้กำหนดให้คณะกรรมการฝ่ายบริหาร และพนักงาน ปฏิบัติหน้าที่ของตนด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต เที่ยงธรรม และมีความรับผิดชอบ ต่อหน้าที่ อันจะทำให้การทำงานเป็นไปด้วยโปร่งใสและตรวจสอบได้
- 4.4 คณะกรรมการได้พิจารณาเรื่องความขัดแย้งของผลประโยชน์อย่างรอบคอบ การพิจารณา การทำรายการที่อาจมีความขัดแย้งของผลประโยชน์ควรมีแนวทางที่ชัดเจนและเป็นไปเพื่อผลประโยชน์

ของบริษัทและผู้ถือหุ้นโดยรวมเป็นสำคัญ โดยที่ผู้มีส่วนได้เสียไม่ควรมีส่วนร่วมในการตัดสินใจ และคณะกรรมการได้กำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับขั้นตอนการดำเนินการและการเปิดเผยข้อมูลของรายการที่อาจมีความขัดแย้งของผลประโยชน์ให้ถูกต้องครบถ้วน

- 4.5 บริษัท ได้ให้ความสำคัญต่อระบบควบคุมภายในที่ดี เพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการทำงาน ทั้งยังเป็นการพัฒนาระบบการทำงานให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทยังจัดได้ว่าเป็นบริษัทขนาดย่อมในแง่ของจำนวนบุคลากร และโครงสร้างการบริหารที่ไม่ยุ่งยากซับซ้อน ซึ่งถือเป็นข้อได้เปรียบอย่างหนึ่งของบริษัท การควบคุมดูแลและการตรวจสอบภายในจึงสามารถปฏิบัติได้ง่าย ผ่านทางการตรวจสอบลำดับขั้นอำนาจอนุมัติ สอบทานทางเดินเอกสารต่างๆ และการแบ่งแยกหน้าที่กันอย่างชัดเจน นอกจากนี้ยังจัดให้มีการควบคุมดูแลการใช้ทรัพย์สินของบริษัทให้เกิดประโยชน์สูงสุด มีการถ่วงดุล และตรวจสอบระหว่างกันอย่างเหมาะสม บริษัทได้วางจ้างบริษัทผู้ตรวจสอบภายใน เพื่อพัฒนาระบบควบคุมภายในของบริษัทให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น
- 4.6 บริษัท ยังจัดให้มีการบริหารความเสี่ยงเพื่อลดความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น โดยการขอความเห็นจากผู้เชี่ยวชาญอิสระทางการเงิน เมื่อบริษัทจะต้องเข้าทำรายการใดๆ ที่อาจทำให้เกิดความเสี่ยง เช่น การจดทะเบียนเข้าที่ดินระยะยาวที่มีมูลค่าสูงเมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวมของบริษัท หรือ เมื่อมีการเสนอขายหุ้นสามัญให้กับบุคคลเฉพาะเจาะจง

5. การประชุมคณะกรรมการ

- 5.1 บริษัท ได้จัดให้มีการกำหนดการประชุมคณะกรรมการเป็นการล่วงหน้า และแจ้งให้กรรมการแต่ละคนทราบกำหนดการดังกล่าว เพื่อให้กรรมการสามารถจัดเวลาและเข้าร่วมประชุมได้
- 5.2 กำหนดการประชุมโดยปกตินั้นจะจัดให้มีการประชุมเป็นประจำทุกๆ 3 เดือนโดยกำหนดวันประชุมไว้ล่วงหน้า และอาจมีการประชุมเพิ่มเติมระหว่างนั้นตามความจำเป็น ฝ่ายเลขานุการคณะกรรมการ จะเป็นผู้จัดเตรียมเอกสาร หนังสือเชิญประชุมพร้อมระเบียบวาระการประชุมก่อนการประชุมล่วงหน้า 7 วัน เพื่อให้

คณะกรรมการได้มีเวลาศึกษาข้อมูลอย่างเพียงพอก่อนการเข้าร่วมประชุม อย่างไรก็ตาม บริษัท มีการประชุมคณะกรรมการบริหารทุกเดือน และได้จัดส่งรายงานผลการดำเนินงานแจ้งให้คณะกรรมการท่านอื่นทราบทุกครั้ง

- 5.3 ประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้ร่วมกันพิจารณาการเลือกเรื่องเข้าวาระการประชุมคณะกรรมการ โดยดูให้แน่ใจว่าเรื่องที่สำคัญได้นำเข้าร่วมไว้แล้ว โดยกรรมการแต่ละท่านมีความเป็นอิสระที่จะเสนอเรื่องเข้าสู่วาระการประชุม
- 5.4 ในปี 2561 มีการประชุมคณะกรรมการรวมทั้งสิ้น 6 ครั้ง แต่ละครั้งจะใช้เวลาประมาณ 2-3 ชั่วโมง ซึ่งฝ่ายเลขานุการได้มีการจดบันทึก และจัดทำรายงานการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษรทุกครั้ง รวมทั้งมีการจัดเก็บรายงานการประชุมของคณะกรรมการที่ผ่านการรับรองจากคณะกรรมการ เพื่อการตรวจสอบ
- 5.5 คณะกรรมการจะสนับสนุนให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเชิญผู้บริหารระดับสูงเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการ เพื่อให้สารสนเทศรายละเอียดเพิ่มเติมในฐานะที่เกี่ยวข้องกับปัญหาโดยตรง และเพื่อมีโอกาสรู้จักผู้บริหารระดับสูงสำหรับใช้ประกอบการพิจารณาแผนการสืบทอดงาน
- 5.6 คณะกรรมการมีการสอบถามถึงสารสนเทศที่จำเป็นเพิ่มเติมได้จากประธานเจ้าหน้าที่บริหารหรือเลขานุการบริษัทหรือผู้บริหารอื่นที่ได้รับมอบหมาย ภายในขอบเขตนโยบายที่กำหนดไว้
- 5.7 คณะกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารสามารถจะจัดที่จะประชุมระหว่างกันเองได้ตามความจำเป็น เพื่ออภิปรายปัญหาต่างๆเกี่ยวกับการจัดการที่อยู่ในความสนใจ โดยไม่มีฝ่ายจัดการร่วมด้วย และจะแจ้งให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารทราบถึงผลการประชุมด้วย

6. การประเมินตนเองของคณะกรรมการ

คณะกรรมการจะจัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานด้วยตนเอง เพื่อให้คณะกรรมการร่วมกันพิจารณาผลงานและปัญหา เพื่อการปรับปรุงแก้ไขต่อไป ซึ่งจะกำหนดบรรทัดฐานที่จะใช้เปรียบเทียบกับผลปฏิบัติงานอย่างมีหลักเกณฑ์

7. คำตอบแทน

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

7.2 คำตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงเป็นไปตามหลักการและนโยบายที่คณะกรรมการกำหนดภายในกรอบที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น และเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ ระดับคำตอบแทนเป็นเงินเดือน โบนัส และผลตอบแทนคงใจในระยะยาวควรสอดคล้องกับผลงานของบริษัทฯ และผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารแต่ละคน โดยคำตอบแทนของคณะกรรมการ และผู้บริหารของบริษัทฯ ในปี 2561 ประกอบด้วยเงินเดือน เบี้ยประชุม และเงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 33.96 ล้านบาท โดย

1. คณะกรรมการบริษัท 12 ท่าน ได้รับเบี้ยประชุมกรรมการรวม 5.95 ล้านบาท
2. คณะกรรมการบริหารและผู้บริหารของบริษัทฯ 5 ท่าน ได้รับคำตอบแทนรวม 23.08 ล้านบาท
3. คำตอบแทนอื่นๆ ได้แก่ เงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ 4.93 ล้านบาท

กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารทั้งหมดหรือคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทนจะเป็นผู้ประเมินผลประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นประจำทุกปีเพื่อนำไปใช้ในการพิจารณากำหนดคำตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร อย่างไรก็ตามจะกำหนดบรรทัดฐานที่ได้ตกลงกันล่วงหน้ากับประธาน

เจ้าหน้าที่บริหารตามเกณฑ์ที่เป็นรูปธรรมต่อไป ซึ่งรวมถึงผลปฏิบัติงานทางการเงิน ผลงานเกี่ยวกับการปฏิบัติตามวัตถุประสงค์เชิงกลยุทธ์ในระยะยาว การพัฒนาผู้บริหารฯลฯ

8. การพัฒนากรรมการและผู้บริหาร

8.1 คณะกรรมการได้ส่งเสริมและอำนวยความสะดวกให้มีการฝึกอบรมและการให้ความรู้แก่ผู้เกี่ยวข้องในระบบการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ เช่น กรรมการ กรรมการตรวจสอบ ผู้บริหาร เลขานุการบริษัท เป็นต้น เพื่อให้มีการปรับปรุงการปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่อง โดยได้เข้าฝึกอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

8.2 ทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงกรรมการใหม่ ฝ่ายจัดการได้จัดให้มีเอกสารและข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการใหม่ รวมถึงการจัดให้มีการแนะนำลักษณะธุรกิจ และแนวทางการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ให้แก่กรรมการใหม่

8.3 คณะกรรมการจะกำหนดแผนการพัฒนาและสืบทอดงาน ให้เป็นรูปธรรมและลายลักษณ์อักษรต่อไป โดยให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงได้มีการเตรียมพร้อมถึงผู้สืบทอดงานในกรณีที่ตนไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้

8.4 สำหรับการพัฒนาผู้บริหาร บริษัทฯ จัดให้ผู้บริหารของบริษัทฯ เข้าร่วมในการสัมมนาทางวิชาการ และการประชุมต่างๆ ที่จัดขึ้นโดยสภาศูนย์การค้าระหว่างประเทศ (International Council of Shopping Centers หรือ ICSC) และ MAPIC ซึ่งเป็นองค์กรระหว่างประเทศที่มีจุดประสงค์ในการให้ความรู้เกี่ยวกับศูนย์การค้า และข้อมูล ข่าวสาร สถิติ ที่เกี่ยวข้องกับศูนย์การค้าและธุรกิจค้าปลีกทั่วโลก และในการเชื่อมความสัมพันธ์ระหว่างผู้ที่เกี่ยวข้องกับศูนย์การค้า

ความรับผิดชอบต่อสังคม

นโยบายภาพรวมด้านความรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจด้านการพัฒนาและบริหาร ศูนย์การค้า ประเภทศูนย์การค้าแบบเปิด (Open-air Shopping Center) โดยมีวิสัยทัศน์คือ “Unlike other developers, we create a place for people first then business”

ในปีที่ผ่านมาบริษัทฯ ยังคงยึดหลักธรรมาภิบาลที่ดี การบริหารจัดการที่มีคุณภาพอย่างมืออาชีพด้วยความโปร่งใสในหลักจริยธรรมและธรรมาภิบาลในการดำเนินธุรกิจ และเพื่อประโยชน์ของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่าย บริษัทฯจึงมุ่งเน้นการปรับปรุงศูนย์การค้าเดิมที่มีอยู่เพื่อรักษาฐานลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย ซึ่งจะทำให้บริษัทฯสามารถพัฒนาศูนย์การค้าของบริษัทฯ ได้อย่างมั่นคง สามารถสร้างผลกำไรที่ดีและผลตอบแทนที่ยั่งยืนให้แก่ผู้ถือหุ้นระยะยาว การพิจารณาโครงการใหม่ๆ บริษัทฯจึงต้องใช้ความรอบคอบและผลตอบแทนที่จะได้รับให้คุ้มกับเงินลงทุน ทั้งนี้บริษัทฯได้มีแนวทางในดำเนินงานเกี่ยวกับความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ดังนี้

การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการดำเนินธุรกิจ โดยส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรี สุจริต และเป็นธรรม ภายใต้กรอบของกฎหมายและจริยธรรมทางธุรกิจของบริษัทฯ หลีกเลี่ยงการดำเนินการซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยยึดกติกาในการแข่งขันอย่างเสมอภาคและตั้งอยู่บนพื้นฐานของการได้รับผลตอบแทนที่เป็นธรรมทั้งสองฝ่าย โดยทางบริษัทฯได้กำหนดนโยบายการประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม ไว้ดังนี้

- ไม่เรียกรับ หรือยอมรับทรัพย์สินหรือประโยชน์อื่นใดซึ่งอยู่นอกเหนือข้อตกลงทางการค้า
- รักษาความลับหรือสารสนเทศของลูกค้า ไม่นำไปใช้เพื่อประโยชน์ของตนเองหรือผู้ที่เกี่ยวข้องโดยมิชอบ ทั้งทางตรงและทางอ้อม

- มุ่งปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อตกลงทางการค้าอย่างเคร่งครัด รวมถึงไม่นำข้อมูลของลูกค้ามาเพื่อใช้ประโยชน์ของตนเองและผู้ที่เกี่ยวข้อง
- มุ่งพัฒนาศูนย์การค้า สร้างความสัมพันธ์ ความร่วมมือที่ดีกับคู่ค้า เพื่อเสริมสร้างศักยภาพและประสิทธิภาพในการดำเนินธุรกิจร่วมกันในระยะยาว และปฏิบัติงานต่อคู่ค้าด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและมีความเท่าเทียมกัน

ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

บริษัทฯ ได้มีการพัฒนาศูนย์การค้าอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ลูกค้า และมุ่งเน้นในการสร้างความแตกต่างของรูปแบบศูนย์การค้าจากผู้ประกอบการรายอื่น เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่มีความหลากหลายและเพิ่มช่องทางในการเข้าถึงลูกค้าทุกกลุ่ม บริษัทฯได้มีการดูแลลูกค้าที่ใช้บริการที่ศูนย์การค้า รวมทั้งผู้เช่าเป็นอย่างดี โดยในศูนย์การค้าได้มีการจัดพนักงานรักษาความปลอดภัยอย่างทั่วถึง อีกทั้งยังติดตั้งกล้องวงจรปิดเพื่อดูแลความปลอดภัยให้แก่ลูกค้า นอกจากนี้บริษัทฯ ยังได้เป็นสมาชิกภาพของสมาคมศูนย์การค้าระหว่างประเทศ (International Council of Shopping Centers, ICSC) ทำให้ลูกค้ามีความมั่นใจได้ว่าศูนย์การค้าของบริษัทฯมีมาตรฐานตามหลักสากล

การจัดการสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญและตระหนักถึงผลกระทบทางลบที่มีต่อสิ่งแวดล้อม ดังนั้นก่อนที่จะมีการเริ่มโครงการ บริษัทฯ จะคำนึงถึงทั้งในเรื่องชุมชน แหล่งสาธารณูปโภค ความปลอดภัย การสัญจร การขนส่ง การยึดถือและการดำเนินการตามระเบียบ ข้อบังคับ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง อสังหาริมทรัพย์อย่างเคร่งครัด ในส่วนของกระบวนการก่อสร้าง บริษัทฯ ได้มีแนวทางในการลดผลกระทบทางด้านสิ่งแวดล้อม เช่น เลือกใช้วัสดุที่มีคุณภาพ เลือกใช้หลอดไฟที่ประหยัดพลังงาน ใช้ผ้าใบคลุมงานก่อสร้างเพื่อป้องกันการกระจายของฝุ่น เป็นต้น นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังเห็นความสำคัญของการเพิ่มพื้นที่สีเขียวให้กับโครงการ เพื่อสร้าง

ความสวยงาม ความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า สนับสนุนการเห็นความสำคัญต่อสิ่งแวดล้อม อีกทั้งยังเป็นสถานที่พักผ่อนของผู้ที่อาศัยอยู่ในชุมชนบริเวณใกล้เคียงศูนย์การค้าด้วย ตั้งโครงการศูนย์การค้า ดิ อเวนิว รัชโยธิน ที่ได้รับรางวัลสถาปัตยกรรมสีเขียวดีเด่น ประจำปี 2552 จากสมาคมสถาปนิกสยาม ในพระบรมราชูปถัมภ์ คัดเลือกโดยคณะกรรมการวิชาการด้านเทคโนโลยีอาคารและสิ่งแวดล้อม

การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญในด้านการดูแลสวัสดิภาพและสวัสดิการของพนักงานอย่างเสมอมา รวมทั้งการส่งเสริมการพัฒนาศักยภาพของพนักงานให้มีความรู้ความสามารถ ทักษะให้สอดคล้องกับแนวทางการดำเนินงานของบริษัทฯ เช่น การจัดอบรม Service Excellence แก่พนักงาน การพัฒนาศักยภาพของพนักงานตามเส้นทางการเติบโตในอาชีพ รวมถึงจรรยาบรรณพนักงานเพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปอย่างถูกต้องและมีหลักเกณฑ์ เป็นต้น

การเคารพสิทธิมนุษยชน

บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายและกระบวนการในการป้องกันบรรเทาและแก้ไขผลกระทบต่อสิทธิมนุษยชนที่เกิดจากการดำเนินการของบริษัทฯ และกำหนดช่องทางการสื่อสารกับ

สาธารณชน ลูกค้า หรือประชาชนอย่างทันทั่วทั้งที่มีข้อกังวลเกิดขึ้น ยิ่งไปกว่านั้น นอกเหนือไปจากข้อกำหนดทางกฎหมาย บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญถึงความเท่าเทียมกัน โดยมีแนวปฏิบัติต่อพนักงาน ประชาชน คู่ค้า หรือลูกค้า รวมไปถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสียด้วยความเป็นธรรม ไม่เลือกปฏิบัติต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใด เนื่องจากความเหมือนหรือความแตกต่างไม่ว่าจะทางรูปลักษณ์ หรือเชื้อชาติ ศาสนา อายุ เพศ การศึกษา รวมไปถึงไม่ส่งเสริมให้กรรมการผู้บริหาร พนักงานมีการกระทำอันเป็นการละเมิดสิทธิมนุษยชน

ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญในการดูแลและคำนึงถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสียจึงกำหนดหลักเกณฑ์เพื่อระบุกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทั้งภายในและภายนอกองค์กรที่ได้รับผลกระทบโดยตรงและโดยอ้อมจากการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ในทุกขั้นตอนหรือกระบวนการทำงาน อาทิ การทำงานของพนักงานบริษัทฯ ในทุกส่วนงาน ขั้นตอนการก่อสร้าง ขั้นตอนการซื้อขาย หรือขั้นตอนการบริการหลังการขาย เป็นต้น

เนื่องจากการดำเนินงานของบริษัทฯ ต้องมีการติดต่อเชื่อมโยงกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียหลายฝ่าย ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีแนวทางในการปฏิบัติและกลยุทธ์ที่ใช้ดูแลผู้มีส่วนได้ส่วนเสียดังตารางด้านล่าง

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 ทั้งนี้ข้อบ่งชี้ของรายงานจะครอบคลุมเฉพาะผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ไม่ครอบคลุมถึงบริษัทย่อย และบริษัทร่วมทุน

แนวทางการกำหนดเนื้อหาและสาระของรายงานมาจากการรวบรวมและทบทวนประเด็นหลักในการดำเนินงานของบริษัทฯ ด้วยวิธีการต่างๆ เช่น การสำรวจความคิดเห็นของบุคคลภายในบริษัทที่มีการติดต่อกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียภายนอกองค์กร การสำรวจความคิดเห็นของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียภายในองค์กร การประชุมเพื่อคัดเลือกประเด็นสำคัญขององค์กร เพื่อให้มั่นใจว่าเนื้อหาของรายงานมีความถูกต้องและสอดคล้องกับผู้มีส่วนได้เสียอย่างแท้จริง การจัดเรียงลำดับความสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจนั้น บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับประเด็นเรื่องความรับผิดชอบต่อผู้บริโภคมานับเป็นอันดับแรก เนื่องจากเป็นผู้ที่ได้รับผลกระทบทั้งโดยตรงและโดยอ้อมจากการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ส่วนประเด็นรองลงมาที่บริษัทฯ ให้ความสำคัญ คือ การจัดการสิ่งแวดล้อม โดยคำนึงถึงการดำเนินงานที่จะลดการกระทบต่อสิ่งแวดล้อม การเพิ่มพื้นที่สีเขียวเพิ่มมากขึ้น เป็นต้น

การดำเนินธุรกิจที่มีผลกระทบต่อความรับผิดชอบต่อสังคม

ตลอดระยะเวลาในการบริหารศูนย์การค้าที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้เล็งเห็นถึงความสำคัญต่อผลกระทบจากการดำเนินธุรกิจที่มีชุมชนผู้อยู่อาศัยโดยรอบศูนย์การค้า ซึ่งในทุกครั้งก่อนจะเริ่มก่อสร้างศูนย์การค้าใดๆ ก็ตาม บริษัทฯ มีการกำหนด

แผนงานให้รัดกุมเพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อสังคม เช่น ระหว่างก่อสร้างศูนย์การค้า บริษัทฯ มีการใช้ผ้าใบคลุมพื้นที่ก่อสร้างเพื่อป้องกันฝุ่นละอองให้อยู่ในพื้นที่จำกัด บริษัทฯ ก่อสร้างห้องขยะตามมาตรฐานเพื่อสุขลักษณะที่ดี บริษัทฯ มีระบบบำบัดน้ำเสียของทั้งศูนย์การค้าก่อนปล่อยน้ำลงระบบระบายน้ำ และบริษัทฯ ได้เปลี่ยนหลอดไฟเป็นหลอดไฟ LED และลงทุนระบบ Solar roof เพื่อประหยัดพลังงาน เป็นต้น

กิจกรรมเพื่อประโยชน์ต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม (After Process)

สร้างที่จอดรถมอเตอร์ไซค์รับจ้างหน้าศูนย์การค้า 4 ศูนย์ (ศูนย์การค้าเอสพลานาด รัชดาภิเษก, ศูนย์การค้าเพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์, ศูนย์การค้ามาร์เก็ตเพลส บางบอน และศูนย์การค้าพญา อเวนิว) เพื่อสร้างความมีระเบียบ ความสวยงามบริเวณหน้าศูนย์การค้ารวมถึงชุมชนโดยรอบ และก่อให้เกิดความสะอาดสวยงามแก่ลูกค้าที่มาใช้บริการภายในศูนย์การค้า นอกจากนี้ ในปี 2561 บริษัทฯ ได้บริจาคอาหารกลางวันจาก McDonalds ให้กับสถานสงเคราะห์เด็กกำพร้า บ้านลอเรนโซ อ.พนสนิคม จ.ชลบุรี เด็กๆ ในโรงเรียนบ้านเขาใหญ่ ต.ไพศาลี จ.นครสวรรค์ และโรงเรียนอนุบาลอุดมธรรมมรส ต.พลวงทอง จ.ชลบุรี

แนวทางปฏิบัติเพิ่มเติมเกี่ยวกับการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชัน

บริษัทฯ มีแนวนโยบายในเรื่องความโปร่งใสในการดำเนินงาน และการต่อต้านการทุจริตภายในองค์กร โดยจัดให้มีกระบวนการตรวจสอบ กำหนดโครงสร้างองค์กรตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และปลูกจิตสำนึกที่ดีให้พนักงานและบริหารบุคลากรอย่างโปร่งใส

การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ

ในปี 2561 คณะกรรมการบริษัท ซึ่งประกอบด้วยกรรมการ กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ ได้ประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน โดยอ้างอิง “แบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน” ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และมีความเห็นว่าบริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและครอบคลุมทั้งทางด้านองค์กรและสภาพแวดล้อม การบริหารความเสี่ยง การปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร ด้านระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และมีการติดตามประเมินผล การควบคุมภายในอย่างต่อเนื่อง ซึ่งผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทฯ คือ บริษัท ตรวจสอบภายในธรรมานิติ จำกัด ได้เข้าตรวจประเมินแล้ว และมีความเห็นว่าบริษัทฯ มีการปฏิบัติในส่วนของการควบคุมภายในที่ดี จึงมีความเห็นชอบร่วมกันโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. การควบคุมด้านองค์กรและสภาพแวดล้อม (Organization Control and Environment)

บริษัทฯ มีการวางเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจที่ชัดเจน สมเหตุสมผล และวัดผลได้ โดยมีการกำหนดวิสัยทัศน์ กลยุทธ์ และการวางแผนงบประมาณ เพื่อให้การดำเนินงานมีความสอดคล้องและบรรลุเป้าหมายที่วางไว้ มีการกำหนดสายงานบังคับบัญชาให้มีความชัดเจน เพื่อให้พนักงานทุกคนทราบและตระหนักถึงอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของตน เพื่อที่จะปฏิบัติงานได้อย่างเหมาะสมและเต็มความสามารถ

บริษัทฯ ตระหนักดีว่าปัจจัยสำคัญที่จะทำให้บริษัทฯ มีความมั่นคงและพัฒนาต่อไปได้อย่างต่อเนื่องและยั่งยืนนั้นคือการมีหลักบรรษัทภิบาลในการดำเนินธุรกิจ บริษัทฯ จึงมีนโยบายให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนรับทราบ ทำความเข้าใจ ยึดถือและปฏิบัติตามหลักบรรษัทภิบาลและข้อพึงปฏิบัติที่กำหนดไว้ในจรรยาบรรณทางธุรกิจของบริษัทฯ อย่างเคร่งครัด โดยบริษัทฯ ได้กำหนดระเบียบว่าด้วยจรรยาบรรณของคณะกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานไว้ในคู่มือพนักงาน ซึ่งมีเนื้อหาเกี่ยวกับจริยธรรม (Code of

Conducts) และข้อพึงปฏิบัติที่ดี (Code of Best Practice) ในการทำงาน โดยมุ่งเน้นให้มีการปฏิบัติหน้าที่อย่างเต็มความสามารถ ด้วยความซื่อสัตย์ โปร่งใส และเป็นธรรม ไม่นำข้อมูลอันเป็นความลับของบริษัทฯ หมาผลประโยชน์ให้ตนเองและผู้เกี่ยวข้อง และไม่กระทำการอันใดที่เป็นการขัดต่อผลประโยชน์ของบริษัทฯ และมีการกำหนดบทลงโทษทางวินัยที่ชัดเจนหากมีการฝ่าฝืนข้อกำหนดการเปิดเผยข้อมูลที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส ทันเวลา การมีระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพและเพียงพอ การมีระบบบริหารความเสี่ยงที่ได้มาตรฐานและมีประสิทธิภาพ ซึ่งคู่มือพนักงานที่ผู้บริหารและพนักงานทุกคนเก็บรักษาไว้นั้น เปรียบเสมือนเป็นพันธะสัญญาว่าจะปฏิบัติตามระเบียบของบริษัทฯ และยึดหลักการกำกับดูแลกิจการเป็นแนวทางในการทำงาน

ในส่วนของการทำธุรกรรมด้านการเงินและการจัดซื้อ จัดจ้างนั้น บริษัทฯ มี “ระเบียบการอนุมัติจ่าย” และ “วิธีการ จัดซื้อ-จัดจ้าง” กำหนดไว้เป็นลายลักษณ์อักษร โดยระบุไว้ชัดเจนถึงหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และอำนาจในการอนุมัติจ่ายเงิน และการทำสัญญาจัดซื้อจัดจ้าง เพื่อให้มีความรอบคอบรัดกุมและป้องกันการทุจริตในธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการเงิน

2. การควบคุมด้านบริหารความเสี่ยง (Risk-Management)

บริษัทฯ ได้จัดให้มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงที่เป็นระบบมาตรฐานและมีประสิทธิภาพ เพื่อควบคุมและลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นทั้งจากปัจจัยภายในและปัจจัยภายนอกบริษัทฯ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการบรรลุเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจ โดยได้มีการจัดตั้งคณะกรรมการการเงิน (Financial Committee) เพื่อทำหน้าที่พิจารณา นำเสนอ และให้การสนับสนุนคณะกรรมการบริษัทในการกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยงซึ่งครอบคลุมความเสี่ยงทั้งด้านการบริหารด้านการเงิน ขั้นตอนการปฏิบัติงาน โดยประเมินความเสี่ยงร่วมกันกับแต่ละหน่วยงานเพื่อที่จะวางมาตรการร่วมกันใน

การติดตามเหตุการณ์ที่เป็นสาเหตุของปัจจัยความเสี่ยง และกำหนดมาตรการในการป้องกันและลดความเสี่ยงนั้น ทั้งประเด็นความเสี่ยงในระดับหน่วยงานและประเด็นความเสี่ยงในระดับองค์กร โดยมีการติดตามและประเมินผลการควบคุมความเสี่ยงอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าสามารถลดและจำกัดความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ ทั้งนี้บริษัทมีนโยบายให้พนักงานทุกคนเป็นผู้เกี่ยวข้อง และมีความรับผิดชอบที่จะต้องบริหารความเสี่ยงในหน้าที่ที่ตนปฏิบัติงาน และจะรายงานผลต่อคณะกรรมการบริษัท เป็นลำดับต่อไป

3. การควบคุมด้านการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร (Management Control)

บริษัทฯ ได้กำหนดเป้าหมายและแผนการดำเนินงานของบริษัทไว้อย่างชัดเจน พร้อมทั้งกำหนด อำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของพนักงาน เพื่อให้พนักงานทุกคนสามารถปฏิบัติงานตามแผนการดำเนินงานอย่างสอดคล้องและเป็นไปในทิศทางเดียวกัน นอกจากนี้เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปอย่างโปร่งใสและมีความคล่องตัว บริษัทฯ ได้มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และวงเงินอนุมัติของผู้บริหารทุกฝ่ายและทุกระดับไว้อย่างชัดเจนและเป็นลายลักษณ์อักษรในประกาศของบริษัทฯ และมีการแบ่งแยกหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิดการกระทำทุจริตออกจากกัน และในกรณีที่มีการทำธุรกรรมกับกิจการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ อันอาจจะนำมาซึ่งความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ กับกิจการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ นั้นจะต้องผ่านขั้นตอนการอนุมัติตามระเบียบวิธีการปฏิบัติงานของบริษัทฯ เช่นเดียวกับการทำธุรกรรมปกติ โดยผ่านการพิจารณาจากผู้มีอำนาจตามสายงานที่รับผิดชอบและเกี่ยวข้องในเรื่องนั้น โดยผู้รับผิดชอบและผู้ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการจะต้องทำหน้าที่พิจารณาว่าการทำรายการมีความสมเหตุสมผล และเป็นไปตามปกติธุรกิจ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น เสมือนเป็นรายการที่กระทำกับบุคคลภายนอก และการทำธุรกรรมเป็นไปอย่างถูกต้องตามกฎหมาย เพื่อให้การอนุมัติการทำธุรกรรมกับกิจการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ เป็นไปด้วยความโปร่งใส และเป็นไปตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง บริษัทฯ กำหนดให้รายการปกติธุรกิจและรายการสนับสนุนธุรกิจปกติที่มีการดำเนินการตามเงื่อนไขการค้าทั่วไปที่

คณะกรรมการกำหนดอยู่ในอำนาจของฝ่ายจัดการในการพิจารณารายการโดยให้เป็นไปตามระเบียบขั้นตอนการอนุมัติของบริษัทฯ ส่วนรายการประเภทอื่นๆ จะพิจารณาจากประเภทและขนาดของรายการ โดยมีเลขานุการบริษัท และหน่วยงานตรวจสอบภายในช่วยกำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และมีการรวบรวมและสรุปรายการที่เกี่ยวข้องกันให้คณะกรรมการตรวจสอบรับทราบเป็นระยะๆ โดยบริษัทฯ ได้มีการออกประกาศด้วยเรื่อง “นโยบายการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน” และมีการสื่อสารให้ผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่ายนำไปปฏิบัติ หากรายการเกี่ยวข้องเกิดขึ้นก็ได้ดำเนินการตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ เรียบร้อยแล้ว โดยการทำธุรกรรมต่างๆ จะถูกตรวจสอบจากหน่วยงานตรวจสอบภายในของบริษัทฯ และผู้สอบบัญชีเพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

4. การควบคุมด้านระบบสารสนเทศและการสื่อสาร ข้อมูล (Information and Communication)

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของการตัดสินใจบนพื้นฐานของข้อมูลที่ต้องการเพียงพอ และทันต่อเหตุการณ์ ดังนั้น เมื่อคณะกรรมการจะต้องพิจารณาดำเนินการในเรื่องใดก็ตาม ผู้บริหารและผู้ที่มีส่วนรับผิดชอบจะต้องจัดเตรียมข้อมูลที่สำคัญต่าง ๆ อย่างครบถ้วน และนำเสนอทางเลือก วิเคราะห์ข้อดี ข้อเสีย และผลกระทบที่จะเกิดขึ้นต่อบริษัทฯ ซึ่งคณะกรรมการบริษัทจะได้รับ หนังสือ นัดประชุม และเอกสารประกอบการประชุมที่จำเป็นและเพียงพอต่อการพิจารณาก่อนการประชุมอย่างน้อย 7 วัน โดยที่ผู้บริหารตลอดจนผู้ที่มีส่วนรับผิดชอบจะเข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อร่วมแสดงความคิดเห็นและให้ข้อมูลเพิ่มเติมแก่คณะกรรมการบริษัท และการพิจารณาในที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ จะได้รับการบันทึกเป็นรายงานการประชุมคณะกรรมการโดยเลขานุการคณะกรรมการ ซึ่งจะแสดงรายละเอียดที่จำเป็นและเพียงพอต่อการพิจารณาความเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการสื่อสารข้อมูลสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงาน นโยบาย และระเบียบต่างๆ ของบริษัทฯ ให้พนักงานได้รับทราบ เพื่อสนับสนุนให้การปฏิบัติงานและการดำเนินกิจกรรม

ต่างๆขององค์กรเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ในส่วนของการจัดเก็บเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีและบัญชีต่าง ๆ นั้น บริษัทจะมีการจัดเก็บไว้อย่างครบถ้วน เป็นหมวดหมู่ทุกรายการ เพื่อความโปร่งใสและเพื่อเป็นข้อมูลในการปฏิบัติงาน

5. การควบคุมด้านระบบการติดตาม (Monitoring)

บริษัทฯ ได้มีการติดตามผลการปฏิบัติงานว่าเป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ โดยมีการประชุมคณะกรรมการพัฒนาโครงการ (Development Committee) ทุกสัปดาห์ เพื่อติดตามผลการปฏิบัติงานอย่างใกล้ชิด มีการประชุมคณะกรรมการการเงิน (Financial Committee) และมีการประชุมคณะกรรมการบริหาร (Executive Committee) เป็นรายเดือน และมีการประชุมคณะกรรมการบริษัทเป็นรายไตรมาส เพื่อพิจารณา วิเคราะห์ และประเมินผลการดำเนินงานว่าเป็นไปตามเป้าหมายการดำเนินธุรกิจที่กำหนดไว้เพียงใด พร้อมทั้งแก้ไขปัญหาก็อาจเกิดขึ้นและปรับเปลี่ยนการดำเนินงานให้สอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป โดยที่มีหน่วยงานตรวจสอบภายในทำหน้าที่ตรวจสอบว่าการปฏิบัติงานเป็นไปตามระบบการควบคุมภายในที่วางไว้และรายงานผลการตรวจสอบโดยตรงที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบทุกไตรมาส ซึ่งหากพบการทุจริต หรือเหตุสงสัยว่ามีการทุจริต พบการกระทำที่ฝ่าฝืนกฎหมาย ผู้บริหารจะต้องรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบโดยทันที

นอกจากการจัดให้มีนโยบายและวิธีการปฏิบัติเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอ เพื่อให้การปฏิบัติงานสอดคล้องกับนโยบาย แผนงาน ระเบียบวิธีการปฏิบัติงานของบริษัทฯ รวมถึงข้อพึงปฏิบัติสำหรับบริษัทจดทะเบียนตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตลอดจนข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว บริษัทฯ ได้มีการสื่อสารให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนมีความเข้าใจและมี

ทัศนคติที่ดีกับการกำกับดูแลกิจการ เพื่อให้พนักงานได้ตระหนักถึงความสำคัญและปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีด้วยความร่วมมือร่วมใจ ซึ่งจะทำให้เกิดวัฒนธรรมองค์กรในการปฏิบัติหน้าที่อย่างมีจรรยาบรรณสืบเนื่องต่อไป อันเป็นปัจจัยสำคัญต่อการพัฒนาบริษัทให้เติบโตและบรรลุเป้าหมายในการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าให้ก้าวไปสู่มาตรฐานระดับแนวหน้าของประเทศ

จากการประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า ระบบควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในมีความเพียงพอ โดยให้ความเห็นชอบต่อแผนงานตรวจสอบประจำปี รายงานความคืบหน้าของการปฏิบัติงาน รายงานผลการตรวจสอบและตรวจติดตามกระบวนการและระบบงานต่างๆ โดยเสนอให้ฝ่ายบริหารปรับปรุงการปฏิบัติงานตามประเด็นที่ผู้ตรวจสอบภายในตรวจพบ พร้อมกับให้ข้อสังเกตเพื่อเป็นประโยชน์ในการดำเนินการติดตาม ประเมินผลและบริหารความเสี่ยงในเรื่องที่เกี่ยวข้อง

ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ

กรรมการตรวจสอบ ได้ประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน โดยอ้างอิง “แบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน” ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และมีความเห็นเหมือนกับคณะกรรมการของบริษัทฯ

หัวหน้างานตรวจสอบภายในและหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัทฯ

หัวหน้างานสำนักตรวจสอบภายในของบริษัทฯได้แก่นายรัชติภูมิ สุเทพากุล โดยมีประสบการณ์และความรู้ความสามารถด้านการตรวจสอบภายในเป็นอย่างดี

รายการระหว่างกัน

รายการระหว่างกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในปีที่ผ่านมา

บริษัทมีรายการบัญชีที่เกิดขึ้นกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีผู้ถือหุ้นกลุ่มเดียวกันหรือมีการร่วมกันยอคงเหลือ และรายการระหว่างกันที่สำคัญระหว่างบริษัทฯ กับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

บริษัทที่เกี่ยวข้อง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	ขนาดของรายการ (พันบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
			ปี 2560	ปี 2561	
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ	รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นส่วนแบ่งรายได้ที่เมเจอร์ทำสัญญาเช่าและบริกาารกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย	42,791	43,196	เนื่องจากอัตราค่าเช่าที่คำนวณจากส่วนแบ่งรายได้ที่ได้รับจากเมเจอร์เป็นเกณฑ์ปกติที่เทียบเท่ากับผู้ให้เช่ารายอื่น
		ค่าใช้จ่ายในการบริหารเป็นค่าบริการศูนย์การค้า โครงการ รัชโยธิน ซึ่งมีการเรียกเก็บและชำระเงินเป็นรายเดือนและเป็นอัตราที่ระบุในสัญญา	5,403	12,213	กรรมการตรวจสอบได้ให้ความเห็นว่ารายการดังกล่าว เป็นรายการปกติการค้าโดยทั่วไป และมีความสมเหตุสมผล และได้รับการอนุมัติตามระเบียบข้อบังคับของบริษัทฯทุกประการ

ข้อมูลรายการระหว่างกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 31 หน้า 131-132) ซึ่งคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานรายการระหว่างกันของบริษัทฯ แล้วว่ามีความสมเหตุสมผล

ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ

อัตราค่าเช่าที่คำนวณจากส่วนแบ่งรายได้ที่ได้รับจากเมเจอร์เป็นเกณฑ์ปกติที่เทียบเท่ากับผู้ให้เช่ารายอื่น และกรรมการตรวจสอบได้ให้ความเห็นว่า รายการดังกล่าว เป็นรายการปกติการค้าโดยทั่วไป และมีความสมเหตุสมผล และได้รับการอนุมัติตามระเบียบข้อบังคับของบริษัทฯทุกประการ

มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

ตามนโยบายของบริษัทฯ ขั้นตอนการทำรายการระหว่างกันของบริษัทฯกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งจะต้องมีการเสนอแก่ที่ประชุมกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณา โดยต้องมีคณะกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุมเพื่อพิจารณาและอนุมัติการทำรายการระหว่างกันด้วย ซึ่งรายการระหว่างกัน

ดังกล่าวต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งผู้ที่เกี่ยวข้องมีความขัดแย้งหรือมีส่วนได้เสียในการทำรายการระหว่างกันจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงมติในการทำรายการระหว่างกันนั้นๆ

นโยบายหรือแนวโน้มนการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

บริษัทฯ คาดว่านโยบายหรือแนวโน้มนการทำรายการระหว่างกันในอนาคตยังคงมีลักษณะใกล้เคียงกับปีที่ผ่านมา โดยมีมาตรการอนุมัติ รายการระหว่างกันดังนี้

บริษัท มีนโยบายในการทำรายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นในปัจจุบันและต่อไปในอนาคต โดยบริษัทจะมีการกำหนดข้อตกลงและเงื่อนไขต่างๆ ในการทำรายการระหว่างกันดังกล่าวให้เป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าปกติทั่วไปและเป็นไปตามราคาตลาด ซึ่งสามารถเปรียบเทียบได้กับราคาที่เกิดขึ้นกับบุคคลภายนอก ทั้งนี้ บริษัทจะให้คณะกรรมการตรวจสอบ ผู้สอบบัญชีของบริษัท หรือผู้เชี่ยวชาญอิสระแล้วแต่กรณี พิจารณาตรวจสอบและให้ความเห็นถึงความเหมาะสมของราคา และความสมเหตุสมผลของการทำรายการด้วย

รายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตนั้น คณะกรรมการบริษัท จะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงตลอดถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการเกี่ยวโยง และการได้มาหรือจำหน่ายทรัพย์สินที่สำคัญของบริษัท

ทั้งนี้ หากบริษัท มีการทำรายการระหว่างบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งเกิดขึ้นในอนาคต บริษัท จะจัดให้คณะกรรมการตรวจสอบ เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของรายการดังกล่าว หากคณะกรรมการตรวจสอบ

ไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่เกิดขึ้น บริษัทจะจัดให้มีบุคคลที่มีความรู้ความชำนาญพิเศษ เช่น ผู้สอบบัญชี หรือผู้เชี่ยวชาญอิสระ เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบหรือบุคคลที่มีความรู้ความชำนาญพิเศษ จะถูกนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการหรือผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี และบริษัทจะทำการเปิดเผยรายการระหว่างกันดังกล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์

มาตรการคุ้มครองผู้ลงทุน

- บริษัท มีข้อกำหนดที่ชัดเจนเกี่ยวกับรายการระหว่างกันในข้อบังคับบริษัท โดยกรรมการซึ่งมีส่วนได้เสียในเรื่องใด ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น
- บริษัท จะเปิดเผยประเภทและมูลค่าของรายการระหว่างกัน พร้อมทั้งเหตุผลในการเลือกทำรายการดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ในรายงานประจำปี

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) (บริษัท) และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทแสดงฐานะการเงินรวมของกลุ่มกิจการและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ กระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการประกอบด้วย

- งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561
- งบกำไรขาดทุนรวมและงบกำไรขาดทุนเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการซึ่งรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มกิจการและบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้ระบุเรื่องการประเมินมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบและได้นำเรื่องนี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องนี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
<p>การประเมินมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน</p> <p>อ้างอิง หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 11 เรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน</p> <p>มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 20 แห่ง มีมูลค่า 11,250.08 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 58 ของสินทรัพย์รวมในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และในระหว่างปีกลุ่มกิจการรับรู้กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 380.07 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนรวม</p> <p>ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในเรื่องนี้ เนื่องจากวิธีที่ใช้ประเมินมูลค่าได้แก่ วิธีรายได้ มีความซับซ้อนและจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร ผู้บริหารได้จัดให้มีผู้ประเมินอิสระทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทุกสามปี</p> <p>ในการประเมินมูลค่า ผู้ประเมินจะพิจารณาถึงข้อมูลที่เป็นปัจจุบัน ได้แก่ สัญญาเช่า และ รายได้จากการให้เช่าสินทรัพย์ และสมมติฐานที่ผู้บริหารมีความเห็นสอดคล้องเพื่อใช้ในการประเมินมูลค่า</p> <p>สมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ได้แก่ ราคาเช่าปัจจุบันในตลาด พื้นที่เพื่อการค้าปลีกที่คงเหลือในตลาดและอัตราการใช้พื้นที่ และอัตราการใช้ประโยชน์ของรายได้ ซึ่งพิจารณาจากข้อมูลที่มีอยู่ในตลาด และอัตราการใช้ประโยชน์ ซึ่งพิจารณาจากอัตราเงินปันผลที่ได้รับจากกองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่าปรับปรุงด้วยความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง</p>	<p>ข้าพเจ้าตรวจสอบการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยรวมถึงวิธีการดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ประเมินความรู้ความสามารถ ความเป็นอิสระและความเที่ยงธรรมของผู้ประเมินอิสระ - ประเมินวิธีการที่ใช้ และความเหมาะสมของสมมติฐานโดยอาศัยความรู้ของข้าพเจ้าที่มีต่อธุรกิจและหลักฐานที่มีอยู่ รวมถึงการเปรียบเทียบกับค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ในตลาดที่มีลักษณะที่เทียบเคียงกันได้ ในแง่ของสถานที่และเงื่อนไข และเปรียบเทียบอัตราการคิดลด กับอัตราเฉลี่ยที่ใช้ในอุตสาหกรรมประเภทเดียวกัน - ตรวจสอบความถูกต้อง และความสัมพันธ์ของข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่าโดยตรวจสอบด้วยการเลือกตัวอย่างของสัญญาเช่าปัจจุบัน <p>ข้าพเจ้าพบว่า ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้มีหลักฐานรองรับ และมูลค่าที่ประเมินได้อยู่ในช่วงที่เหมาะสมและยอมรับได้</p>

การลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อ้างถึง หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 11 เรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ในระหว่างปีกลุ่มกิจการได้ลงทุนเพิ่มในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 5 แห่ง เป็นจำนวน 1,179.75 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10 ของมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในเรื่องนี้เนื่องจากการลงทุนเพิ่มทั้งโดยการซื้อหรือการก่อสร้างอาคารศูนย์การค้าใหม่มีจำนวนที่เป็นสาระสำคัญและการรับรู้ค่าใช้จ่ายบางประเภทเป็นต้นทุนของสินทรัพย์จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร เช่น ต้นทุนการกู้ยืม ค่าที่ปรึกษาต่างๆ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ทำให้มีความเสี่ยงเกี่ยวกับความถูกต้องของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและอาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

ข้าพเจ้าตรวจสอบการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยรวมถึงวิธีการตรวจสอบ ดังนี้

- ได้รับรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทและอ่านรายงานในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการอนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
- ตรวจสอบเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนเพิ่มเติมและการจ่ายเงินสำหรับการลงทุนนั้น
- ได้รับสัญญาการกู้ยืมเพื่อใช้ในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและทำความเข้าใจในข้อกำหนดและเงื่อนไขเพื่อพิจารณาถึงความเหมาะสมของการบันทึกต้นทุนการกู้ยืมเป็นต้นทุนสินทรัพย์ รวมทั้งทดสอบการคำนวณดอกเบี้ยที่บันทึกเป็นต้นทุนของสินทรัพย์
- ตรวจสอบค่าที่ปรึกษาและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่รวมเป็นต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและพิจารณาถึงความเหมาะสมของการบันทึกบัญชีรายการเหล่านั้น

ข้าพเจ้าพบว่าการลงทุนเพิ่มในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมถึง ต้นทุนการกู้ยืม ค่าที่ปรึกษาต่างๆ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ได้บันทึกเป็นต้นทุนของสินทรัพย์ด้วยความเหมาะสม

ข้อมูลอื่น

กรรมการเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับคณะกรรมการตรวจสอบ

ความรับผิดชอบของกรรมการต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

กรรมการมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่กรรมการพิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ กรรมการรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่กรรมการมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มกิจการและบริษัท หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ช่วยกรรมการในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มกิจการและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกต และสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายในของกลุ่มกิจการและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่กรรมการใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยกรรมการ
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของกรรมการและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยที่เกี่ยวข้องในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มกิจการและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการ และเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มกิจการเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทางการควบคุมดูแลและการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการ ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ซึ่งรวมถึงประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบและข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่คณะกรรมการตรวจสอบว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องสื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไพร่ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด



ขจรเกียรติ อรุณไพโรจน์กุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3445

กรุงเทพมหานคร

12 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

(บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	50,981,417	34,857,193	26,765,088	18,124,672
เงินลงทุนระยะสั้น	4, 6	77,550,644	384,129,319	77,550,644	384,129,319
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	7	122,726,934	146,183,228	75,837,014	98,426,064
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนด					
รับชำระภายในหนึ่งปี	8	21,201,375	25,571,306	13,299,179	18,357,671
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	31 ค)	22,604,438	10,139,815	771,940,834	678,399,958
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการ					
ที่เกี่ยวข้องกัน	31 ง)	14,500,000	15,900,000	7,500,000	39,500,000
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	9	36,816,309	21,840,529	25,900,263	8,793,649
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		346,381,117	638,621,390	998,793,022	1,245,731,333
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน		615,903	610,464	-	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	8	509,299,113	530,400,469	322,521,071	336,248,598
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	10	-	-	257,925,000	257,925,000
เงินลงทุนในการร่วมค้า	10	7,082,831,552	6,057,493,258	1,978,580,800	1,978,580,800
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า - สุทธิ		834,752	901,096	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	4, 11	11,250,081,788	9,821,266,215	5,523,392,174	4,835,359,938
อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	12	61,154,550	61,205,339	32,580,363	29,717,020
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	13	32,210,972	34,598,273	27,498,495	29,860,883
เงินประกันการเช่าที่ดิน		48,523,721	48,127,207	48,523,721	48,127,207
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		43,344,520	46,425,872	38,105,482	40,727,583
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		19,028,896,871	16,601,028,193	8,229,127,106	7,556,547,029
รวมสินทรัพย์		19,375,277,988	17,239,649,583	9,227,920,128	8,802,278,362

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

(บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	14	859,817,291	629,625,149	859,817,291	629,625,149
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	15	320,880,069	198,205,596	269,130,170	144,521,572
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	31 จ)	2,545,722	2,512,233	18,654,467	14,265,559
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย	31 ฉ)	-	-	426,800,000	324,100,000
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าถึงกำหนดรับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี	19	40,714,193	51,191,616	13,458,032	19,624,990
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	16	152,000,000	110,000,000	152,000,000	110,000,000
ค่าเช่าที่ดินถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	18	28,947,437	94,326,713	31,332,356	89,200,531
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		4,950,825	4,557,249	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	17	241,415,474	221,906,796	155,853,120	143,705,475
รวมหนี้สินหมุนเวียน		1,651,271,011	1,312,325,352	1,927,045,436	1,475,043,276
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	19	359,824,907	355,038,697	77,624,641	54,024,477
เงินกู้ยืมระยะยาว	16	1,523,842,377	1,481,602,628	1,523,842,377	1,481,602,628
เงินมัดจำรับจากลูกค้า		498,996,260	484,217,520	299,455,000	291,509,193
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	20	1,139,174,935	1,002,715,505	405,857,801	431,169,857
ค่าเช่าที่ดินที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	18	1,565,867,176	1,420,625,665	1,068,835,972	919,107,778
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	21	43,945,195	38,891,397	43,945,195	38,891,397
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		5,131,650,850	4,783,091,412	3,419,560,986	3,216,305,330
รวมหนี้สิน		6,782,921,861	6,095,416,764	5,346,606,422	4,691,348,606

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

(บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)				
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น	22			
ทุนจดทะเบียน		1,776,618,036	1,776,618,036	1,776,618,036
ทุนที่ออกและชำระแล้ว		1,776,607,541	1,776,607,541	1,776,607,541
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น		634,028,511	634,028,511	634,028,511
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	23	177,666,690	177,666,690	177,666,690
ยังไม่ได้จัดสรร		8,910,911,222	7,701,341,726	1,293,456,866
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		(445,902)	(445,902)	(445,902)
รวมส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่		11,498,768,062	10,289,198,566	3,881,313,706
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		1,093,588,065	855,034,253	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		12,592,356,127	11,144,232,819	3,881,313,706
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		19,375,277,988	17,239,649,583	9,227,920,128
				8,802,278,362

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

(บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
รายได้				
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,390,586,513	1,358,395,864	766,053,794	759,860,638
รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับ	21,511,543	22,538,830	15,159,051	22,046,845
เงินปันผลรับ 31 ก)	-	-	285,060,000	54,162,000
รายได้อื่น	50,475,106	33,238,286	175,074,800	139,563,407
ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า 10	1,222,318,295	1,458,170,185	-	-
รวมรายได้	2,684,891,457	2,872,343,165	1,241,347,645	975,632,890
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	567,373,324	547,128,543	329,715,817	309,552,371
(กำไร)ขาดทุนจากการปรับมูลค่า				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ 11	(281,829,792)	54,865,005	399,680,733	55,493,051
ค่าใช้จ่ายในการขาย	48,820,953	29,377,006	44,172,483	25,667,627
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	191,193,520	198,233,191	172,668,032	178,154,196
ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร 31 ข)	16,247,234	14,712,906	16,247,234	14,712,906
รวมค่าใช้จ่าย	541,805,239	844,316,651	962,484,299	583,580,151
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	2,143,086,218	2,028,026,514	278,863,346	392,052,739
ต้นทุนทางการเงิน 25	(74,937,238)	(70,575,524)	(80,314,511)	(75,176,852)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	2,068,148,980	1,957,450,990	198,548,835	316,875,887
ภาษีเงินได้ 26	(171,961,812)	(87,915,693)	15,978,975	(44,918,704)
กำไรสำหรับปี	1,896,187,168	1,869,535,297	214,527,810	271,957,183
การแบ่งปันกำไร				
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	1,653,713,356	1,841,096,262	214,527,810	271,957,183
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	242,473,812	28,439,035	-	-
	1,896,187,168	1,869,535,297	214,527,810	271,957,183
กำไรต่อหุ้น				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน 27				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	0.93	1.04	0.12	0.15

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

(บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	
กำไรสำหรับปี	1,896,187,168	1,869,535,297	214,527,810	271,957,183	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น :					
รายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
กำไรจากการประมาณการ					
ตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับ					
โครงการผลประโยชน์พนักงาน	21	-	2,910,388	-	2,910,388
ภาษีเงินได้เกี่ยวกับกำไรจากการประมาณการ					
ตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย		-	(582,078)	-	(582,078)
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี	-	2,328,310	-	2,328,310	
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	1,896,187,168	1,871,863,607	214,527,810	274,285,493	
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม					
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	1,653,713,356	1,843,424,572	214,527,810	274,285,493	
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	242,473,812	28,439,035	-	-	
	1,896,187,168	1,871,863,607	214,527,810	274,285,493	

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

(บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม						
	ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่				องค์ประกอบอื่นของ ส่วนของผู้ถือหุ้น	ส่วนได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุม	รวม ส่วนของผู้ถือหุ้น
	ทุนที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	สำรอง ตามกฎหมาย	กำไรสะสม ที่ยังไม่ได้จัดสรร			
ยอดยกมาต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2560	1,776,607,541	634,028,511	177,666,690	6,213,232,302	(445,902)	830,613,218	9,631,702,360
เงินปันผลจ่าย	-	-	-	(355,315,148)	-	-	(355,315,148)
เงินปันผลจ่ายจากบริษัทย่อยให้ส่วนได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุม	-	-	-	-	-	(4,018,000)	(4,018,000)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	1,843,424,572	-	28,439,035	1,871,863,607
ยอดคงเหลือสิ้นปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560	1,776,607,541	634,028,511	177,666,690	7,701,341,726	(445,902)	855,034,253	11,144,232,819
ยอดยกมาต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2561	1,776,607,541	634,028,511	177,666,690	7,701,341,726	(445,902)	855,034,253	11,144,232,819
เงินปันผลจ่าย	-	-	-	(444,143,860)	-	-	(444,143,860)
เงินปันผลจ่ายจากบริษัทย่อยให้ส่วนได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุม	-	-	-	-	-	(3,920,000)	(3,920,000)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	1,653,713,356	-	242,473,812	1,896,187,168
ยอดคงเหลือสิ้นปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561	1,776,607,541	634,028,511	177,666,690	8,910,911,222	(445,902)	1,093,588,065	12,592,356,127

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

(บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินเฉพาะกิจการ						รวม
	ทุนที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	สำรอง ตามกฎหมาย	กำไรสะสม ที่ยังไม่ได้จัดสรร	องค์ประกอบอื่น ส่วนของผู้ถือหุ้น	ส่วนของผู้ถือหุ้น	
ยอดยกมาต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2560	1,776,607,541	634,028,511	177,666,690	1,604,102,571	(445,902)		4,191,959,411
เงินปันผลจ่าย	-	-	-	(355,315,148)	-		(355,315,148)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	274,285,493	-		274,285,493
ยอดคงเหลือสิ้นปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560	1,776,607,541	634,028,511	177,666,690	1,523,072,916	(445,902)		4,110,929,756
ยอดยกมาต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2561	1,776,607,541	634,028,511	177,666,690	1,523,072,916	(445,902)		4,110,929,756
เงินปันผลจ่าย	-	-	-	(444,143,860)	-		(444,143,860)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	214,527,810	-		214,527,810
ยอดคงเหลือสิ้นปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561	1,776,607,541	634,028,511	177,666,690	1,293,456,866	(445,902)		3,881,313,706

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)
งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561
(บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน					
เงินสดได้มาจาก(ใช้ไปใน)การดำเนินงาน	29	957,269,092	201,520,380	634,511,261	(99,659,793)
จ่ายดอกเบี้ย		(74,892,646)	(72,707,213)	(78,614,643)	(76,268,234)
จ่ายภาษีเงินได้		(54,052,888)	(56,574,877)	(27,609,652)	(25,753,445)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน		828,323,558	72,238,290	528,286,966	(201,681,472)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน					
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน		(8,001,750)	(20,852,185)	(7,992,750)	(20,521,685)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออาคารและอุปกรณ์					
และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		(868,204,268)	(409,131,049)	(835,278,403)	(360,201,206)
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	31 ง)	-	-	(58,200,000)	(1,100,000)
เงินสดรับชำระหนี้จากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	31 ง)	1,400,000	2,250,000	90,200,000	167,600,000
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์		-	1,448,785	-	1,448,785
เงินปันผลรับ	10	196,980,000	49,980,000	285,060,000	54,162,000
ดอกเบี้ยรับ		919,035	945,152	35,236,954	227,417
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน		(676,906,983)	(375,359,297)	(490,974,199)	(158,384,689)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน					
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน		1,300,192,141	1,750,041,783	1,300,192,141	1,750,041,783
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	16	-	500,000,000	-	500,000,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	16	191,178,651	593,968,428	191,178,651	593,968,428
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากบริษัทย่อย	31 ฉ)	-	-	150,400,000	84,300,000
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน		(1,070,000,000)	(1,470,000,000)	(1,070,000,000)	(1,470,000,000)
ไถ่ถอนหุ้นกู้	16	-	(700,000,000)	-	(700,000,000)
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	16	(107,500,000)	-	(107,500,000)	-
จ่ายชำระค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	16	(1,099,283)	(1,896,800)	(1,099,283)	(1,896,800)
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	31 ฉ)	-	-	(47,700,000)	(32,850,000)
เงินปันผลจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้น	28	(444,143,860)	(355,315,148)	(444,143,860)	(355,315,148)
เงินปันผลจ่ายให้แก่ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(3,920,000)	(4,018,000)	-	-
เงินสดสุทธิ(ใช้ไปใน)ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน		(135,292,351)	312,780,263	(28,672,351)	368,248,263
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ		16,124,224	9,659,256	8,640,416	8,182,102
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี		34,857,193	25,197,937	18,124,672	9,942,570
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี		50,981,417	34,857,193	26,765,088	18,124,672

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม

รายการที่ไม่ใช่เงินสด

รายการที่ไม่ใช่เงินสดที่มีสาระสำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 ได้แก่

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	บาท	บาท	บาท	บาท
เจ้าหนี้จากการซื้ออาคารและอุปกรณ์				
และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	4,891,747	1,221,757	3,918,315	1,156,380
เจ้าหนี้จากการซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	4,494,000	-	4,494,000
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นจาก				
การกลับรายการสัญญาเช่าการเงิน	-	51,612,980	-	49,848,924
การเพิ่มขึ้นของค่าเช่าที่ดินรับรู้ด้วยวิธีสัญญาเช่าการเงิน	330,201,457	255,338,333	330,201,457	255,338,333

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เป็นบริษัทมหาชน จำกัด ซึ่งจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยและมีที่อยู่ตามที่ได้ จดทะเบียนไว้ดังนี้

เลขที่ 99 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400

บริษัทเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานข้อมูลจึงรวมเรีย กบริษัท และบริษัทย่อยว่า “กลุ่มกิจการ”

ธุรกิจหลักของบริษัทและบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) คือ การให้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าและการให้บริการสาธารณูปโภคต่าง ๆ โดยมีการให้บริการใน 4 ลักษณะคือ

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

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562

2 นโยบายการบัญชี

นโยบายการบัญชีที่สำคัญซึ่งใช้ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการมีดังต่อไปนี้

2.1 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปภายใต้พระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 ซึ่งหมายถึง มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และข้อกำหนดของ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการจัดทำและนำเสนอรายงานทางการเงินภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นเรื่องที่อธิบาย ในนโยบายการบัญชีในลำดับต่อไป

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.1 เกณฑ์การจัดทางการเงิน (ต่อ)

การจัดทางการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย กำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารซึ่งจัดทำขึ้นตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการไปถือปฏิบัติ กิจการเปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร หรือ ความซับซ้อน หรือ เกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่อการเงินรวมในหมายเหตุประกอบงบข้อ 3

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง

2.2.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่มีการปรับปรุงใหม่ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561 ที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญและเกี่ยวข้องกับกลุ่มกิจการ

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2560)

เรื่อง งบกระแสเงินสด

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2560)

เรื่อง ภาษีเงินได้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2560) ได้มีการปรับปรุงการเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงในหนี้สินของกิจการที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมจัดหาเงินทั้งที่เป็นรายการที่เป็นเงินสดและรายการที่ไม่ใช่เงินสด

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2560) ได้มีการอธิบายให้ชัดเจนในเรื่องวิธีการบัญชีสำหรับภาษีเงินได้รอดักบัญชีกรณีมีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมที่มีจำนวนต่ำกว่ามูลค่าฐานภาษีของสินทรัพย์ ในเรื่องดังต่อไปนี้

- กรณีสินทรัพย์ที่วัดด้วยมูลค่ายุติธรรมมีมูลค่าต่ำกว่าฐานภาษีของสินทรัพย์นั้น ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน จะถือว่าผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีเกิดขึ้น
- ในการประมาณการกำไรทางภาษีในอนาคต กิจการสามารถสันนิษฐานว่าจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ในมูลค่าที่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีได้
- ในกรณีที่กฎหมายภาษีอากรมีข้อกำหนดเกี่ยวกับแหล่งที่มาของกำไรทางภาษี ที่สามารถใช้ประโยชน์สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอดักบัญชีได้เฉพาะในประเภทที่กำหนด การพิจารณาการจะได้ใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอดักบัญชีจะต้องนำไปประเมินรวมกันกับสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอดักบัญชีที่เป็นประเภทเดียวกันเท่านั้น
- ในการประมาณกำไรทางภาษีในอนาคตจะไม่รวมจำนวนที่ใช้หักภาษีที่เกิดจากการกลับรายการของผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีนั้น

ผู้บริหารของกิจการได้ประเมินและพิจารณาว่ามาตรฐานที่ปรับปรุงใหม่ดังกล่าวข้างต้นจะไม่มีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกลุ่มกิจการ ยกเว้นเรื่องการเปิดเผยข้อมูล

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

2.2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ที่มีการประกาศแล้วแต่ยังไม่มีผลบังคับใช้

2.2.2.1 สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 กลุ่มกิจการไม่ได้นำมามาตรฐานที่ปรับปรุงใหม่ดังกล่าวมาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า ใช้แทนมาตรฐานการบัญชีและการตีความมาตรฐานบัญชีดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง รายได้
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่นี้อ้างอิงหลักการว่า รายได้จะรับรู้เมื่อการควบคุมในสินค้าหรือบริการได้โอนไปยังลูกค้า ซึ่งแนวคิดของการควบคุมได้นำมาใช้แทนแนวคิดของความเสี่ยงและผลตอบแทนที่ใช้อยู่เดิม

การรับรู้รายได้ต้องปฏิบัติตามหลักการสำคัญ 5 ขั้นตอน ดังต่อไปนี้

- 1) ระบุสัญญาที่ทำกับลูกค้า
- 2) ระบุแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติในสัญญา
- 3) กำหนดราคาของรายการในสัญญา
- 4) บันทึกราคาของรายการให้กับแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติ และ
- 5) รับรู้รายได้ขณะที่กิจการเสร็จสิ้นการปฏิบัติตามแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติ

การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญจากวิธีปฏิบัติในปัจจุบันได้แก่

- สินค้าหรือบริการที่แตกต่างกันแต่นำมาขายรวมกัน จะต้องรับรู้รายการแยกกัน และการให้ส่วนลดหรือการให้ส่วนลดภายหลัง จากราคาตามสัญญาจะต้องถูกบันทึกส่วนไปยังแต่ละองค์ประกอบของแต่ละสินค้าหรือบริการ
- รายได้อาจจะต้องถูกรับรู้เร็วขึ้นกว่าการรับรู้รายได้ภายใต้มาตรฐานปัจจุบัน หากสิ่งตอบแทนมีความผันแปรด้วยเหตุผลบางประการ (เช่น เงินจูงใจ การให้ส่วนลดภายหลัง ค่าธรรมเนียมที่กำหนดจากผลการปฏิบัติงาน ค่าสิทธิ ความสำเร็จของผลงาน เป็นต้น) - จำนวนเงินขั้นต่ำของสิ่งตอบแทนผันแปรจะต้องถูกรับรู้รายได้หากไม่ได้มีความเสี่ยงที่น้อยสำคัญที่จะกลับรายการ

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

2.2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ที่มีการประกาศแล้ว แต่ยังไม่ผลบังคับใช้ (ต่อ)

2.2.2.1 สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 กลุ่มกิจการไม่ได้นำมาตราฐานที่ปรับปรุงใหม่ดังกล่าวมาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้ (ต่อ)

- จุดที่รับรู้รายได้ อาจมีการเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม : รายได้บางประเภทที่ในปัจจุบันรับรู้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง ณ วันสิ้นสุดสัญญาจะต้องเปลี่ยนเป็นรับรู้รายได้ตลอดช่วงอายุสัญญา หรือในกรณีตรงกันข้าม
- มีข้อกำหนดใหม่ ที่เฉพาะเจาะจงสำหรับ รายได้จากการให้สิทธิ การรับประกัน ค่าธรรมเนียม เริ่มแรก ที่ไม่สามารถเรียกคืนได้ และสัญญาฝากขาย
- เนื่องจากเป็นมาตรฐานฉบับใหม่จึงมีการเปิดเผยข้อมูลที่เพิ่มมากขึ้น

ผู้บริหารของกลุ่มกิจการได้ประเมินและพิจารณาว่าจะไม่มีผลกระทบที่สำคัญต่อการเงินจากการบังคับใช้มาตรฐานใหม่ฉบับดังกล่าว

2.2.2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่มีการปรับปรุง ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ที่มีเกี่ยวข้องกับกลุ่มกิจการ กลุ่มกิจการไม่ได้นำมาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2561)

เรื่อง เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2561)

เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 28 ได้มีการอธิบายให้ชัดเจนว่ากิจการร่วมลงทุน กองทุนรวม กองทรัสต์ และกิจการที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันที่สามารถเลือกวิธีการวัดมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทร่วมหรือการร่วมค้าด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยกิจการต้องเลือกวิธีการนี้ในแต่ละบริษัทร่วมหรือการร่วมค้า ณ วันที่รับรู้รายการครั้งแรกของบริษัทร่วมและการร่วมค้า

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 ได้มีการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับการโอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปยังบัญชีอื่นๆ หรือโอนจากบัญชีอื่นๆ มาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะทำได้ก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงการใช้งานของอสังหาริมทรัพย์นั้นโดยมีหลักฐานสนับสนุน การเปลี่ยนแปลงในการใช้งานจะเกิดขึ้นเมื่ออสังหาริมทรัพย์เข้าเงื่อนไข หรือสิ้นสุดการเข้าเงื่อนไขของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน การเปลี่ยนแปลงในความตั้งใจเพียงอย่างเดียวไม่เพียงพอที่จะสนับสนุนว่าการโอนเปลี่ยนประเภทของสินทรัพย์นั้น

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

2.2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ที่มีการประกาศแล้ว แต่ยังไม่ผลบังคับใช้ (ต่อ)

2.2.2.3 กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ประกอบด้วยมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังต่อไปนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้สามารถนำมาใช้ก่อนวันที่มีผลบังคับใช้เฉพาะสำหรับรอบระยะเวลาที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 32	เรื่อง การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7	เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9	เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ดังกล่าวข้างต้น จะนำมาใช้แทนและยกเลิกมาตรฐานการบัญชีดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 101	เรื่อง หนี้สงสัยจะสูญและหนี้สูญ
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 105	เรื่อง การบัญชีสำหรับเงินลงทุนในตราสารหนี้และตราสารทุน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 107	เรื่อง การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 32 เรื่อง การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน กำหนดหลักการเกี่ยวกับการแสดงรายการเครื่องมือทางการเงินเป็นหนี้สิน หรือส่วนของเจ้าของ และการหักกลบลินทรัพย์ทางการเงินกับหนี้สินทางการเงิน มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ใช้กับการจัดประเภทเครื่องมือทางการเงิน ในมุมมองผู้ออกเครื่องมือทางการเงินเพื่อจัดเป็นสินทรัพย์ทางการเงิน หนี้สินทางการเงิน และตราสารทุน รวมถึงการจัดประเภทดอกเบี้ย เงินปันผล ผลกำไรและขาดทุนที่เกี่ยวข้อง และสถานการณ์ที่ทำให้สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินต้องหักกลบกกัน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน กำหนดให้กิจการต้องเปิดเผยข้อมูลเพื่อให้ผู้ใช้งการเงิน สามารถประเมินเกี่ยวกับความมั่นคงของเครื่องมือทางการเงินที่มีต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกิจการ และลักษณะและระดับของความ เสี่ยงที่เกิดขึ้นจากเครื่องมือทางการเงินที่กิจการเปิดรับระหว่างรอบระยะเวลารายงานและ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน รวมทั้งแนวทางการบริหาร ความเสี่ยงดังกล่าว

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

2.2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ที่มีการประกาศแล้ว แต่ยังไม่ผลบังคับใช้ (ต่อ)

2.2.2.3 กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ประกอบด้วยมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังต่อไปนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้สามารถนำมาใช้ก่อนวันที่มีผลบังคับใช้เฉพาะสำหรับรอบระยะเวลาที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 (ต่อ)

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน กล่าวถึงการจัดประเภทรายการ การวัดมูลค่า การตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน การคำนวณการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน และการบัญชีป้องกันความเสี่ยง ดังต่อไปนี้

- การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่า
- การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้แบ่งออกเป็นสามประเภทได้แก่ ราคาทุนตัดจำหน่าย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น โดยขึ้นอยู่กับโมเดลธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงินและลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินนั้น
- การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารทุน ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยกิจการสามารถเลือกรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นโดยไม่สามารถโอนไปเป็นกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง
- หนี้สินทางการเงินจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย ยกเว้นหนี้สินทางการเงินที่ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน หรือกิจการเลือกวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเมื่อเข้าเงื่อนไขที่กำหนด
- ตราสารอนุพันธ์จัดประเภทและวัดมูลค่าด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน
- ข้อกำหนดการด้อยค่ากล่าวถึงการบัญชีสำหรับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อ สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย หรือสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า และสินทรัพย์ที่เกิดจากภาระผูกพันวงเงินสินเชื่อและสัญญาค้ำประกันทางการเงิน โดยไม่จำเป็นต้องรอให้เกิดเหตุการณ์ด้านเครดิตขึ้นก่อน กิจการต้องพิจารณาการเปลี่ยนแปลงในคุณภาพเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินเป็นสามระดับ ในแต่ละระดับจะกำหนดวิธีการวัดค่าเผื่อการด้อยค่าและการคำนวณวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงที่แตกต่างกันไป โดยมีข้อยกเว้นสำหรับลูกหนี้การค้าหรือสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาภายใต้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 ที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ และลูกหนี้ตามสัญญาเช่า จะใช้วิธีการอย่างง่าย (simplified approach) ในการพิจารณาเผื่อการด้อยค่า
- การบัญชีป้องกันความเสี่ยงมีวัตถุประสงค์เพื่อแสดงผลกระทบในงบการเงิน ซึ่งเกิดจากกิจกรรมการบริหารความเสี่ยงของกิจการที่ใช้เครื่องมือทางการเงินในการจัดการฐานะเปิดที่เกิดขึ้นจากความเสถียรนั้นๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกำไรหรือขาดทุน (หรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ในกรณีของเงินลงทุนในตราสารทุนที่กิจการเลือกแสดงการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) วิธีการดังกล่าวมีเป้าหมายในการแสดงถึงบริบทของเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยงภายใต้การบัญชีป้องกันความเสี่ยงเพื่อให้เกิดความเข้าใจถึงวัตถุประสงค์และผลกระทบที่เกิดขึ้น

ผู้บริหารของกลุ่มกิจการอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของการนำมาตรฐานกลุ่มเครื่องมือทางการเงินฉบับเหล่านี้มาใช้เป็นครั้งแรก

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.3 บัญชีกลุ่มกิจการ - เงินลงทุนในบริษัทย่อย และส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้า

ก) บริษัทย่อย

บริษัทย่อย หมายถึง กิจการที่กลุ่มกิจการมีอำนาจในการควบคุมนโยบายการเงินและการดำเนินงาน และโดยทั่วไปแล้วกลุ่มกิจการจะถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงมากกว่ากึ่งหนึ่ง กลุ่มกิจการควบคุมกิจการเมื่อกลุ่มกิจการมีการเปิดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับผู้ที่ได้รับการลงทุนและมีความสามารถทำให้เกิดผลกระทบต่อผลตอบแทนจากการใช้อำนาจเหนือผู้ได้รับการควบคุม ในการประเมินว่ากลุ่มกิจการมีการควบคุมกิจการอื่นหรือไม่ กิจการต้องพิจารณาถึงการมีอยู่และผลกระทบจากสิทธิในการออกเสียงที่เป็นไปได้ที่กิจการสามารถใช้สิทธิหรือแปลงสภาพตราสารนั้นในปัจจุบันรวมถึงสิทธิในการออกเสียงที่เป็นไปได้ซึ่งกิจการอื่นถืออยู่ด้วย กลุ่มกิจการรวมงบการเงินของบริษัทย่อยไว้ในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่กลุ่มกิจการมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อย กลุ่มกิจการจะไม่นำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมไว้ในงบการเงินรวมนับจากวันที่กลุ่มกิจการสูญเสียอำนาจควบคุม

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในบริษัทย่อยจะบันทึกบัญชีด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า

กิจการจะตัดรายการบัญชีระหว่างกิจการ ยอดคงเหลือ และรายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจริงระหว่างกลุ่มกิจการ นโยบายการบัญชีของบริษัทย่อยได้ถูกเปลี่ยนเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการ

รายชื่อของบริษัทย่อยของกลุ่มกิจการได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10

ข) รายการกับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

กลุ่มกิจการปฏิบัติต่อรายการกับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเช่นเดียวกันกับส่วนที่เป็นของเจ้าของของกลุ่มกิจการ สำหรับการซื้อส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนที่จ่ายให้และมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สุทธิของหุ้นที่ซื้อเข้ามาในบริษัทย่อยจะถูกบันทึกในส่วนของผู้เจ้าของ และกำไรหรือขาดทุนจากการขายในส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจะถูกบันทึกในส่วนของผู้เจ้าของ

ค) การจำหน่ายบริษัทย่อย

เมื่อกลุ่มกิจการสูญเสียการควบคุม ส่วนได้เสียในกิจการที่เหลืออยู่จะวัดมูลค่าใหม่โดยใช้มูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน มูลค่ายุติธรรมนั้นจะถือเป็นมูลค่าตามบัญชีเริ่มแรกของมูลค่าของเงินลงทุนเพื่อวัตถุประสงค์ในการวัดมูลค่าในเวลาต่อมาของเงินลงทุนที่เหลืออยู่ในรูปของบริษัทร่วม กิจการร่วมค้า หรือสินทรัพย์ทางการเงิน สำหรับทุกจำนวนที่เคยรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในส่วนที่เกี่ยวข้องกับกิจการนั้นจะถูกปฏิบัติเสมือนว่ากลุ่มกิจการมีการจำหน่ายสินทรัพย์หรือหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้นออกไป

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.3 บัญชีกลุ่มกิจการ - เงินลงทุนในบริษัทย่อย และส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้า (ต่อ)

ง) การร่วมค้า

ส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการในกิจการที่ควบคุมร่วมกันรับรู้เริ่มแรกด้วยราคาทุนและใช้วิธีส่วนได้เสียในการแสดงในงบการเงินรวม ส่วนแบ่งของกลุ่มกิจการในกำไรหรือขาดทุนของการร่วมค้าที่เกิดขึ้นภายหลังการได้มาจะรวมไว้ในงบกำไรขาดทุนรวม ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงภายหลังการได้มา จะปรับปรุงกับราคาตามบัญชีของส่วนได้เสียในการร่วมค้า กลุ่มกิจการจะไม่รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนอีกต่อไป หากส่วนแบ่งขาดทุนของกลุ่มกิจการในการร่วมค้ามีมูลค่าเท่ากับหรือเกินกว่ามูลค่าส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการในการร่วมค้านั้น เว้นแต่กลุ่มกิจการรับผิดชอบในหนี้ของการร่วมค้าหรือรับว่าจะจ่ายหนี้แทนการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าแสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการโดยใช้วิธีราคาทุน โดยรายได้จากเงินลงทุนในการร่วมค้าจะรับรู้เมื่อการร่วมค้ามีการประกาศจ่ายเงินปันผล

รายชื่อของการร่วมค้าของกลุ่มกิจการได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10

2.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย เงินสดในมือ และเงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เงินเบิกเกินบัญชีจะแสดงไว้ในส่วนของของหนี้สินหมุนเวียน

2.5 เงินลงทุนระยะสั้น

เงินลงทุนระยะสั้น เป็นเงินลงทุนเพื่อจุดมุ่งหมายหลักในการหากำไรจากการเปลี่ยนแปลงราคาในช่วงเวลาสั้นไม่เกิน 1 ปี นับแต่วันที่ลงทุน และแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม มูลค่ายุติธรรมของหน่วยลงทุนคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุน ณ วันสิ้นวันทำการสุดท้ายของปี กลุ่มกิจการบันทึกการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าเงินลงทุนเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิในงบกำไรขาดทุน

กลุ่มกิจการจะทดสอบการด้อยค่าของเงินลงทุนเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าเงินลงทุนนั้นอาจมีการด้อยค่าเกิดขึ้น หากราคาตามบัญชีของเงินลงทุนสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน กลุ่มกิจการจะบันทึกรายการขาดทุนจากการด้อยค่าไว้ในงบกำไรขาดทุน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างเงินสดรับสุทธิจากการจำหน่าย และมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนดังกล่าวจะถูกบันทึกเป็นกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุน ในกรณีที่จำหน่ายเงินลงทุนออกไปบางส่วน ราคาตามบัญชีของเงินลงทุนที่จำหน่ายจะกำหนดโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักจากจำนวนทั้งหมดที่ถือไว้

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.6 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าตามใบแจ้งหนี้ และจะวัดมูลค่าต่อมาด้วยจำนวนเงินที่เหลืออยู่หักด้วยค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญซึ่งประมาณจากการสอบทานยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญหมายถึงผลต่างระหว่างราคาตามบัญชีของลูกหนี้การค้าเปรียบเทียบกับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับจากลูกหนี้การค้า หนี้สูญที่เกิดขึ้นจะรับรู้ไว้ในงบกำไรขาดทุนโดยถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

2.7 อาคารและอุปกรณ์

อาคารและอุปกรณ์รับรู้เมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุน และแสดงมูลค่า ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรง เพื่อลดราคาตามบัญชีของสินทรัพย์แต่ละชนิดตลอดอายุการให้ประโยชน์ที่ประมาณไว้ของสินทรัพย์หรือตามอายุสัญญาเช่าในกรณีที่อายุสัญญาเช่าสั้นกว่า ดังต่อไปนี้

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

ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มกิจการได้มีการทบทวนและปรับปรุงมูลค่าคงเหลือและอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ให้เหมาะสม

ในกรณีที่ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ราคาตามบัญชีจะถูกปรับลดให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน โดยบันทึกผลต่างจากการปรับลดนี้เป็นค่าเผื่อการด้อยค่าในงบกำไรขาดทุน

ต้นทุนที่เกิดขึ้นภายหลังจะรวมอยู่ในราคาตามบัญชีของสินทรัพย์หรือรับรู้แยกเป็นอีกสินทรัพย์หนึ่งตามความเหมาะสมเมื่อต้นทุนนั้นเกิดขึ้นและคาดว่าจะให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตแก่กลุ่มกิจการและต้นทุนดังกล่าวสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ และจะตัดมูลค่าตามบัญชีของชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนออก สำหรับค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอื่น ๆ กลุ่มกิจการจะรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

รายการกำไรและขาดทุนที่เกิดจากการจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์ คำนวณโดยเปรียบเทียบจากสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์กับราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ และจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุน

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วย อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองโดยความเป็นเจ้าของเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า หรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกิจการในกลุ่มกิจการ รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างก่อสร้างหรือพัฒนาเพื่อเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในอนาคต และแสดงตามมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระซึ่งจะประเมินทุกสามปี อย่างไรก็ตามฝ่ายบริหารจะสอบทานมูลค่ายุติธรรมเพื่อให้มูลค่าสะท้อนถึงสภาพตลาด ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน มูลค่ายุติธรรมคำนวณจากประมาณการกระแสเงินสดคิดลดของค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบัน รวมถึงค่าเช่าในอนาคตภายใต้เงื่อนไขของตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบัน สุทธิจากกระแสเงินสดจ่ายต่าง ๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ อัตราคิดลดที่ใช้สะท้อนถึงการประเมินสภาพตลาดปัจจุบันในเรื่องมูลค่าของเงินและปรับปรุงด้วยปัจจัยความเสี่ยงที่เหมาะสมกำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมรับรู้ในงบกำไรขาดทุน

การรวมรายจ่ายในภายหลังเข้าเป็นมูลค่าบัญชีของสินทรัพย์จะกระทำก็ต่อเมื่อความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตในรายจ่ายนั้น และต้นทุนสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาทั้งหมดจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จะตัดมูลค่าตามบัญชีของส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงแทนออก

ประโยชน์จากการใช้ที่ดินที่ได้มาโดยสัญญาเช่าดำเนินงาน ถูกจัดประเภทและบันทึกบัญชีเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยจะบันทึกสัญญาเช่าดังกล่าวเสมือนหนึ่งว่าเป็นสัญญาเช่าการเงินภายใต้ “ค่าเช่าที่ดินรับรู้ด้วยวิธีสัญญาเช่าการเงิน” ต้นทุนทางการเงินที่เกิดจากการบันทึกสัญญาเช่าการเงินจะแสดงเป็นส่วนหนึ่งของกำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการก่อสร้างสินทรัพย์ให้เสร็จสมบูรณ์หรือเตรียมสินทรัพย์ให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์ได้บันทึกรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมทั้งระยะสั้นและระยะยาว การตั้งต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จะหยุดพักลงเมื่อการก่อสร้างทรัพย์สินหยุดชะงักลงเป็นเวลาต่อเนื่อง

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไม่ได้สะท้อนถึงรายจ่ายฝ่ายทุนในอนาคตที่จะจ่ายเพื่อปรับปรุงหรือทำให้อสังหาริมทรัพย์นั้นดีขึ้น และไม่ได้สะท้อนถึงผลประโยชน์ในอนาคตที่เกี่ยวข้องที่จะได้รับจากรายจ่ายฝ่ายทุนในอนาคตนั้น เว้นแต่ผู้มีส่วนร่วมทางการตลาดจะนำมาพิจารณาในการหามูลค่าของอสังหาริมทรัพย์

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน กลุ่มกิจการจะต้องตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เมื่อกิจการจำหน่ายหรือเลิกใช้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นอย่างถาวร และคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการจำหน่าย

กรณีของกลุ่มกิจการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ที่มูลค่ายุติธรรมโดยผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีความเกี่ยวข้องกันและเจรจาต่อรองในลักษณะที่เป็นอิสระจากกันมูลค่าตามบัญชีก่อนขายจะมีการปรับไปใช้ราคาในการทำรายการ และบันทึกผลกำไรสุทธิจากการปรับมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นมูลค่ายุติธรรมในกำไรหรือขาดทุน

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.9 การบัญชีสำหรับสัญญาเช่าระยะยาว

กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า

สัญญาเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ซึ่งผู้เช่าเป็นผู้รับความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน ซึ่งจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า แล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายดังกล่าวจะบันทึกเป็นส่วนระหว่างหนี้สินและค่าใช้จ่ายทางการเงิน เพื่อให้ได้อัตราดอกเบี้ยคงที่ต่อหนี้สินคงค้างอยู่โดยพิจารณาแยกแต่ละสัญญา ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่าหรืออายุของสัญญาเช่าแล้วแต่ระยะเวลาใดจะน้อยกว่า สัญญาเช่าระยะยาวเพื่อเช่าสินทรัพย์ ซึ่งผู้ให้เช่าเป็นผู้รับความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเป็นส่วนใหญ่ สัญญาเช่าที่นับถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการยกเลิกสัญญาเช่าดำเนินงานก่อนหมดอายุการเช่า เช่น เงินเพิ่มที่ต้องจ่ายให้แก่ผู้ให้เช่าจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในรอบระยะเวลาบัญชีที่การยกเลิกนั้นเกิดขึ้น

กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ให้เช่า

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าทางการเงินบันทึกในงบแสดงฐานะการเงินเป็นลูกหนี้สัญญาเช่าทางการเงินด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่า ผลต่างระหว่างยอดรวมของลูกหนี้เบื้องต้นกับมูลค่าปัจจุบันของลูกหนี้บันทึกเป็นรายได้ทางการเงิน รายได้จากสัญญาเช่าระยะยาวรับรู้ตลอดอายุของสัญญาเช่าโดยวิธีเงินลงทุนสุทธิซึ่งสะท้อนอัตราผลตอบแทนคงที่ทุกงวด

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานรวมแสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินในส่วนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รายได้ค่าเช่า (สุทธิจากสิ่งตอบแทนที่ได้จ่ายให้แก่ผู้ให้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลากการให้เช่า

2.10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ค่าความนิยม

ค่าความนิยมคือต้นทุนของเงินลงทุนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่กลุ่มกิจการมีส่วนแบ่งในสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อย ณ วันที่ได้มาซึ่งบริษัทนั้น ค่าความนิยมที่เกิดจากการได้มาซึ่งบริษัทย่อยแสดงเป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตนในงบแสดงฐานะการเงินรวม

ค่าความนิยมที่รับรู้จะต้องถูกทดสอบการด้อยค่าทุกปี และแสดงด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม ค่าเผื่อการด้อยค่าของค่าความนิยมที่รับรู้แล้วจะไม่มีกรกลับรายการ ทั้งนี้มูลค่าคงเหลือตามบัญชีของค่าความนิยมจะถูกรวมคำนวณในกำไรหรือขาดทุนเมื่อมีการขายกิจการ

ในการทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยม ค่าความนิยมจะถูกปันส่วนไปยังหน่วยที่ก่อให้เกิดกระแสเงินสด โดยที่หน่วยนั้นอาจจะเป็นหน่วยเดียวหรือหลายหน่วยรวมกันซึ่งคาดว่าจะได้รับประโยชน์จากค่าความนิยมที่เกิดจากการรวมธุรกิจ

สิทธิการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์

สิทธิการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์โดยที่ซื้อและมีลักษณะเฉพาะบันทึกเป็นสินทรัพย์โดยคำนวณจากต้นทุนในการได้มาและการดำเนินการให้โปรแกรมคอมพิวเตอร์นั้นสามารถนำมาใช้งานได้ตามประสงค์ โดยจะตัดจำหน่ายตลอดอายุการให้ประโยชน์เป็นเวลา 10 ปี

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน (ต่อ)

ต้นทุนที่ใช้ในการพัฒนาและบำรุงรักษาโปรแกรมคอมพิวเตอร์ให้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น ต้นทุนโดยตรงในการจัดทำโปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้ดูแลและมีลักษณะเฉพาะเจาะจงซึ่งอาจให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจที่มากกว่าต้นทุนเป็นเวลานานกว่าหนึ่งปีจึงจะบันทึกเป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ต้นทุนโดยตรงรวมถึงต้นทุนพนักงานที่ทำงานในทีมพัฒนาโปรแกรมคอมพิวเตอร์และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในจำนวนเงินที่เหมาะสม

รายการในการพัฒนาประสิทธิภาพของโปรแกรมคอมพิวเตอร์ให้สูงขึ้นกว่าเดิมได้มาให้เป็นต้นทุนเพื่อการพัฒนาและรวบรวมไว้ในต้นทุนเมื่อได้มาซึ่งโปรแกรมคอมพิวเตอร์นั้น ต้นทุนในการพัฒนาโปรแกรมคอมพิวเตอร์จะรับรู้เป็นสินทรัพย์และตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีเส้นตรง ตลอดอายุการให้ประโยชน์ตามประมาณการเป็นเวลา 10 ปี

2.11 การด้อยค่าของสินทรัพย์

อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นที่ไม่เป็นสินทรัพย์ทางการเงิน รวมทั้งค่าความนิยมและสินทรัพย์ไม่มีตัวตน จะมีการทบทวนการด้อยค่าเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์บ่งชี้ว่าราคาตามบัญชีอาจสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพื่อพิจารณาผลต่อรายการขาดทุนจากการด้อยค่ารายการขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้เมื่อราคาตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับคืน ซึ่งหมายถึงจำนวนที่สูงกว่าระหว่างราคาขายสุทธิเทียบกับมูลค่าจากการใช้ สินทรัพย์จะถูกจัดเป็นหน่วยที่เล็กที่สุดที่สามารถแยกออกมาได้เพื่อวัตถุประสงค์ของการประเมินการด้อยค่า ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน กลุ่มกิจการต้องกลับบัญชีรายการขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่กลุ่มกิจการรับรู้ในงวดก่อนที่ไม่ใช่ค่าความนิยม เมื่อประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนได้เปลี่ยนแปลงไปภายหลังจากที่กลุ่มกิจการได้รับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าแล้ว

2.12 ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวดประกอบด้วย ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ยกเว้นส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือรับรู้โดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นในกรณีนี้ ภาษีเงินได้ต้องรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นตามลำดับ

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันคำนวณจากอัตราภาษีตามกฎหมายภาษีอากรที่มีผลบังคับใช้อยู่ หรือที่คาดได้ค่อนข้างแน่ว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงานในประเทศที่กลุ่มกิจการได้ดำเนินงานและเกิดรายได้ทางภาษี ผู้บริหารจะประเมินสถานะของการยื่นแบบแสดงรายการภาษีเป็นงวด ๆ โดยคำนึงถึงสถานการณ์ที่สามารถนำกฎหมายภาษีอากรไปปฏิบัติและจะตั้งประมาณการค่าใช้จ่ายภาษีอากร ตามจำนวนที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีตั้งเต็มจำนวนตามวิธีหนี้สิน เมื่อเกิดผลต่างชั่วคราวระหว่างฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน และราคาตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบการเงิน อย่างไรก็ตามกลุ่มกิจการจะไม่รับรู้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกิดจากการรับรู้เริ่มแรกของรายการสินทรัพย์หรือรายการหนี้สินที่เกิดจากรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจ และ ณ วันที่เกิดรายการ รายการนั้นไม่มีผลกระทบต่อกำไรทางบัญชีและกำไร(ขาดทุน)ทางภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีคำนวณจากอัตราภาษี (และกฎหมายภาษีอากร) ที่มีผลบังคับใช้อยู่ หรือที่คาดได้ค่อนข้างแน่ว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน และคาดว่าจะอัตราภาษีดังกล่าวจะนำไปใช้เมื่อสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องได้รับประโยชน์ หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชีได้มีการจ่ายชำระ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจะรับรู้หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มกิจการจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำจำนวนผลต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ในการประโยชน์

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.12 ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี (ต่อ)

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะแสดงหักกลบกกันก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักกลบกกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและทั้งสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกี่ยวข้องกับภาษีเงินได้ที่ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกัน โดยการเรียกเก็บเป็นหน่วยภาษีเดียวกันหรือหน่วยภาษีต่างกันซึ่งตั้งใจจะจ่ายหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันด้วยยอดสุทธิ

2.13 ประเมินการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะเกิดภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือโดยอนุมานจากผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต ภาระผูกพันดังกล่าวคาดว่าจะส่งผลให้ต้องใช้ทรัพยากรเพื่อชำระภาระผูกพันและสามารถประมาณการจำนวนที่ต้องจ่ายได้อย่างน่าเชื่อถือ ในกรณีที่กลุ่มกิจการคาดว่าประมาณการหนี้สินเป็นรายจ่ายที่จะได้รับคืน กลุ่มกิจการจะบันทึกเป็นสินทรัพย์แยกต่างหากเมื่อคาดว่าจะได้รับรายจ่ายนั้นค่อนข้างแน่นอน

2.14 ผลประโยชน์ของพนักงาน

กลุ่มกิจการจัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งเป็นลักษณะของแผนการจ่ายสมทบตามที่ได้กำหนดการจ่ายสมทบไว้แล้ว สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกไปจากสินทรัพย์ของกลุ่มกิจการและได้รับการบริหารโดยผู้จัดการกองทุนภายนอก กองทุนสำรองเลี้ยงชีพดังกล่าวได้รับเงินสะสมเข้ากองทุนจากพนักงานและเงินสมทบจากกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้อง เงินจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เกิดรายการนั้น

กลุ่มกิจการจัดให้มีผลประโยชน์พนักงานหลังการเลิกจ้างหรือเกษียณอายุเพื่อจ่ายให้แก่พนักงานตามกฎหมายแรงงานของประเทศไทย กลุ่มกิจการรับรู้ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานคำนวณโดยผู้เชี่ยวชาญทางคณิตศาสตร์ประกันภัยด้วยเทคนิคการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial Technique) ซึ่งประมาณการจากมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดที่คาดว่าจะต้องจ่ายในอนาคตคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยของพันธบัตรรัฐบาลที่ครบกำหนดในเวลาใกล้เคียงกับกำหนดชำระของหนี้สินดังกล่าว กระแสเงินสดที่คาดว่าจะต้องจ่ายในอนาคตประมาณการจากเงินเดือนพนักงาน อัตราการลาออก อัตราการตาย อายุงานและปัจจัยอื่น ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับผลประโยชน์พนักงานจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเพื่อกระจายต้นทุนดังกล่าวตลอดระยะเวลาของการจ้างงาน

กำไรและขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่เกิดขึ้นจากการปรับปรุงจากประสบการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติฐานจะต้องรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้นผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่เกิดขึ้น

2.15 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับ ในเวลาต่อมาเงินกู้ยืมวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนเมื่อเทียบกับมูลค่าที่จ่ายคืนเพื่อชำระหนี้สินนั้นจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนตลอดช่วงเวลากู้ยืม

เงินกู้ยืมจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียน เมื่อกลุ่มกิจการไม่มีสิทธิอันปราศจากเงื่อนไขให้เลื่อนชำระหนี้ออกไปอีกเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 12 เดือน นับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

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

กลุ่มกิจการไม่มีนโยบายในการซื้อขายเครื่องมือทางการเงินเพื่อการค้าหรือเพื่อเก็งกำไร

กลุ่มกิจการเป็นคู่สัญญาในอนุพันธ์ที่เป็นเครื่องมือทางการเงินเกี่ยวกับสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย เครื่องมือดังกล่าวไม่รับรู้ในงบการเงินในวันเริ่มแรก

สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยช่วยป้องกันกลุ่มกิจการจากความเคลื่อนไหวของอัตราดอกเบี้ย ส่วนต่างที่จะต้องจ่ายหรือที่จะได้รับจากสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยรับรู้เป็นส่วนประกอบของรายได้ดอกเบี้ยหรือดอกเบี้ยจ่ายตลอดอายุของสัญญา รายการกำไรและรายการขาดทุนจากการเลิกสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยก่อนกำหนดหรือจากการจ่ายชำระเงินกู้ยืมจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

รายละเอียดของอนุพันธ์ที่เป็นเครื่องมือทางการเงินที่กลุ่มกิจการเป็นคู่สัญญาได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10

2.18 การจ่ายเงินปันผล

เงินปันผลที่จ่ายบันทึกในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรอบระยะเวลาบัญชีที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท หรือบริษัทย่อยได้อนุมัติการจ่ายเงินปันผล

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.19 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกรายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึงบุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน ซึ่งพิจารณาว่าเป็น ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ที่ทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์

2.20 การแปลงค่าเงินตราต่างประเทศ

(ก) สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและสกุลเงินที่นำเสนองบการเงิน

รายการที่รวมในงบการเงินของแต่ละบริษัทในกลุ่มกิจการถูกวัดมูลค่าโดยใช้สกุลเงินของสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจหลักที่กลุ่มบริษัทดำเนินงานอยู่ (สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงาน) งบการเงินรวมแสดงในสกุลเงินไทยบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและสกุลเงินที่นำเสนองบการเงินของกลุ่มกิจการ

(ข) รายการและยอดคงเหลือ

รายการที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการหรือวันที่ตีราคาหากรายการนั้นถูกวัดมูลค่าใหม่ รายการกำไรและรายการขาดทุนที่เกิดจากการรับหรือจ่ายชำระที่เป็นเงินตราต่างประเทศ และที่เกิดจากการแปลงค่าสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งเป็นเงินตราต่างประเทศ ได้บันทึกไว้ในกำไรหรือขาดทุน

เมื่อมีการรับรู้รายการกำไรหรือขาดทุนของรายการที่ไม่เป็นตัวเงินไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น องค์ประกอบของอัตราแลกเปลี่ยนทั้งหมดของกำไรหรือขาดทุนนั้นจะรับรู้ไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นด้วย ในทางตรงข้ามการรับรู้กำไรหรือขาดทุนของรายการที่ไม่เป็นตัวเงินไว้ในกำไรหรือขาดทุน องค์ประกอบของอัตราแลกเปลี่ยนทั้งหมดของกำไรหรือขาดทุนนั้นจะรับรู้ไว้ในกำไรขาดทุนด้วย

(ค) กลุ่มกิจการ

การแปลงค่าผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกิจการในกลุ่มบริษัท (ที่มีใช้สกุลเงินของเศรษฐกิจที่มีภาวะเงินเฟ้อรุนแรง) ซึ่งมีสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานแตกต่างจากสกุลเงินที่นำเสนองบการเงินได้ถูกแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่นำเสนองบการเงินดังนี้

- สินทรัพย์และหนี้สินที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินแต่ละปีแปลงค่าด้วยอัตราปิด ณ วันที่ของแต่ละงบแสดงฐานะการเงินนั้น
- รายได้และค่าใช้จ่ายใน งบกำไรขาดทุน แปลงค่าด้วยอัตราถ่วงเฉลี่ย และ
- ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนทั้งหมดรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ค่าความนิยมและการปรับมูลค่ายุติธรรมที่เกิดจากการซื้อหน่วยงานในต่างประเทศถือเป็นสินทรัพย์และหนี้สินของหน่วยงานในต่างประเทศนั้นและแปลงค่าด้วยอัตราปิด

3 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจและการจัดการความเสี่ยงในส่วนของคุณ

3.1 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจ

การประมาณการ ข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่อง และอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ขณะนั้น

ก) การด้อยค่าของลูกหนี้การค้า และลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน

กลุ่มกิจการตั้งค่าเผื่อนี้จะสูญเสียสูงเพื่อให้สะท้อนถึงการด้อยค่าของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินโดยประมาณการขาดทุนที่อาจเกิดจากการที่ลูกค้าไม่สามารถชำระหนี้ได้ กลุ่มกิจการประเมินค่าเผื่อนี้จะสูญเสียสูงจากการคาดการณ์กระแสเงินสดรับในอนาคต ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตในการรับชำระหนี้ และกรณีของการผิดชำระหนี้ที่เกิดขึ้น และการพิจารณาแนวโน้มของตลาด

ข) การด้อยค่าของค่าความนิยม

ในแต่ละปี กลุ่มกิจการจะทดสอบค่าความนิยมว่าเกิดการด้อยค่าหรือไม่ โดยเปรียบเทียบมูลค่าตามบัญชีของค่าความนิยมกับกระแสเงินสดคิดลดของมูลค่าการใช้งานที่คาดว่าจะได้รับจากหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด การคำนวณดังกล่าวต้องอาศัยการประมาณการของผู้บริหาร

ค) อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ฝ่ายบริหารเป็นผู้ประมาณการอายุการใช้งานและมูลค่าซากสำหรับอาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนของกลุ่มกิจการ โดยฝ่ายบริหารจะทำการทบทวนค่าเสื่อมราคาเมื่ออายุการใช้งานและมูลค่าซากมีความแตกต่างไปจากการประมาณการในปีก่อน หรือมีการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ที่เสื่อมสภาพหรือไม่ได้ใช้งานเนื่องจากการขายหรือเลิกใช้

ง) ภาระผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยที่ใช้ในการคำนวณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยโดยมีข้อสมมติฐานหลายตัว รวมถึงข้อสมมติฐานเกี่ยวกับอัตราคิดลด การเปลี่ยนแปลงของข้อสมมติฐานเหล่านี้จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของภาระผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

กลุ่มกิจการได้พิจารณาอัตราคิดลดที่เหมาะสมในแต่ละปี ซึ่งได้แก่อัตราดอกเบี้ยที่ควรจะใช้ในการกำหนดมูลค่าปัจจุบันของประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะต้องจ่ายภาระผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ ในการพิจารณาอัตราคิดลดที่เหมาะสมกลุ่มกิจการพิจารณาใช้ อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินที่ต้องจ่ายชำระผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ และมีอายุครบกำหนดใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องจ่ายชำระภาระผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุที่เกี่ยวข้อง

ข้อสมมติฐานหลักอื่น ๆ สำหรับภาระผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ ได้เปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมอยู่ในหมายเหตุ 21

3 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจและการจัดการความเสี่ยงในส่วนลงทุน (ต่อ)

3.1 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจ (ต่อ)

จ) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ คำนวณจากประมาณการกระแสเงินสดคิดลดของค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบัน รวมถึงค่าเช่าในอนาคตภายใต้เงื่อนไขของตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบัน สรุติจากกระแสเงินสดจ่ายต่างๆที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ อัตราคิดลดที่ใช้สะท้อนถึงการประเมินสถานะตลาดปัจจุบันในเรื่องมูลค่าทางการเงินและปัจจัยความเสี่ยงที่เหมาะสม โดยมีอัตราคิดลดระหว่างร้อยละ 4.15 ถึง 12 ต่อปี

3.2 การจัดการความเสี่ยงในส่วนลงทุน

วัตถุประสงค์ของกลุ่มกิจการในการบริหารทุนของกลุ่มกิจการนั้นเพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกลุ่มกิจการเพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นและเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนทางการเงินของทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับ โครงสร้างของทุน กลุ่มกิจการอาจปรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้น 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)

4 มูลค่ายุติธรรม (ต่อ)

4.1 การประมาณการมูลค่ายุติธรรม (ต่อ)

ตารางต่อไปนี้แสดงถึงสินทรัพย์ของกลุ่มกิจการที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

	งบการเงินรวม		
	ข้อมูลระดับที่ 2 พันบาท	ข้อมูลระดับที่ 3 พันบาท	รวม พันบาท
สินทรัพย์			
เงินลงทุนระยะสั้น - หลักทรัพย์เพื่อค้า	77,551	-	77,551
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	11,250,082	11,250,082
	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ข้อมูลระดับที่ 2 พันบาท	ข้อมูลระดับที่ 3 พันบาท	รวม พันบาท
สินทรัพย์			
เงินลงทุนระยะสั้น - หลักทรัพย์เพื่อค้า	77,551	-	77,551
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	5,523,393	5,523,393

4.2 วิธีการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 2

มูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์เพื่อค้า - หน่วยลงทุน ที่ไม่ได้มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่อง จัดเป็นการวัดมูลค่ายุติธรรมในระดับที่ 2

กลุ่มกิจการวัดมูลค่ายุติธรรมโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิที่ประกาศจากบริษัทหลักทรัพย์ที่ออกหน่วยลงทุนนั้น ๆ ณ วันทำการสุดท้ายของวันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน

4.3 การวัดมูลค่ายุติธรรมซึ่งใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้อย่างมีสาระสำคัญ (ข้อมูลระดับที่ 3)

กลุ่มกิจการได้มีการเปิดเผยการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งเป็นข้อมูลระดับที่ 3 ไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 11

ในระหว่างปี พ.ศ. 2561 กลุ่มกิจการได้จัดให้มีผู้ประเมินราคาอิสระทำการประเมินมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากครบกำหนด ตามนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการ

ไม่มีการเปลี่ยนแปลงสำหรับวิธีการประมาณมูลค่ายุติธรรมระหว่างปี

4 มูลค่ายุติธรรม (ต่อ)

4.4 ขั้นตอนการประเมินมูลค่ายุติธรรม

ฝ่ายการเงินของกลุ่มกิจการร่วมกับผู้ประเมินอิสระ ได้ทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สำหรับการรายงานในงบการเงิน รวมถึงมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3 คณะทำงานนี้ได้รายงานโดยตรงต่อคณะกรรมการการเงิน (Finance committee) การประชุมระหว่างคณะกรรมการการเงิน และคณะทำงานเกี่ยวกับกระบวนการประเมินมูลค่ายุติธรรมได้จัดขึ้นอย่างน้อยหนึ่งครั้งในแต่ละไตรมาส ซึ่งสอดคล้องกับวันที่รายงานรายไตรมาสของกลุ่มกิจการ

ข้อมูลหลักที่กลุ่มกิจการใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3 สำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้แก่ ประมาณการกระแสเงินสดคิดลดของค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบัน รวมถึงค่าเช่าในอนาคตภายใต้เงื่อนไขของตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบัน สุทธิจากกระแสเงินสดจ่ายต่าง ๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ และอัตราคิดลดสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งประมาณโดยอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของกองทุนอสังหาริมทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ซึ่งกลุ่มกิจการพิจารณาแล้วเห็นว่ามีความเหมาะสมที่จะเทียบเคียงได้กับสถานะทางการเงินของบริษัท บวกด้วยอัตราความเสี่ยงที่เหมาะสม อัตราคิดลดที่ใช้สะท้อนถึงการประเมินสถานะตลาดปัจจุบันในเรื่องมูลค่าทางการเงินและปัจจัยความเสี่ยงที่เหมาะสม โดยส่วนใหญ่มีอัตราคิดลดร้อยละ 12 ต่อปี ทั้งนี้ในส่วนของอัตราคิดลดของค่าเช่าที่ดินรับรู้ด้วยวิธีสัญญาเช่าการเงินอยู่ระหว่างร้อยละ 4.15 ถึง 8 ต่อปี ผู้ประเมินอิสระเป็นผู้ทำการประมาณการข้อมูลดังกล่าว โดยเป็นส่วนหนึ่งของการประเมินมูลค่ายุติธรรม

ตารางต่อไปนี้แสดงถึงการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติหลักในการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน			
งบการเงินรวม			
การเปลี่ยนแปลง สมมติฐาน	สมมติฐาน		สมมติฐาน
	เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น พันบาท	เปลี่ยนแปลงลดลง พันบาท	เปลี่ยนแปลงลดลง พันบาท
อัตราคิดลด	ร้อยละ 1	ลดลง 509,902	เพิ่มขึ้น 564,848

ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน			
งบการเงินเฉพาะกิจการ			
การเปลี่ยนแปลง สมมติฐาน	สมมติฐาน		สมมติฐาน
	เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น พันบาท	เปลี่ยนแปลงลดลง พันบาท	เปลี่ยนแปลงลดลง พันบาท
อัตราคิดลด	ร้อยละ 1	ลดลง 312,685	เพิ่มขึ้น 350,074

5 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท
เงินสดในมือ	97	156	36	92
เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม	50,884	34,701	26,729	18,033
	50,981	34,857	26,765	18,125

เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.20 ถึง 0.63 ต่อปี (พ.ศ. 2560 : ร้อยละ 0.20 ถึง 0.63 ต่อปี)

6 เงินลงทุนระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 บริษัทมีเงินลงทุนในหลักทรัพย์ดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	พ.ศ. 2561		พ.ศ. 2560	
	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เงินลงทุนระยะสั้น				
หลักทรัพย์เพื่อค้า - ตราสารทุน	77,546	77,551	383,612	384,129

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 เงินลงทุนในหลักทรัพย์มีการเปลี่ยนแปลงดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ
	พ.ศ. 2561
	พันบาท
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	384,129
ซื้อหลักทรัพย์	684,000
ขายหลักทรัพย์	(990,788)
การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์เพื่อค้า	210
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	77,551

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท
ลูกหนี้การค้า	89,615	111,062	57,171	76,445
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	-	-	-	-
ลูกหนี้การค้าสุทธิ	89,615	111,062	57,171	76,445
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	3,194	6,260	2,125	4,797
ภาษีโรงเรือนค้างรับ	25,428	23,585	12,535	12,544
ลูกหนี้อื่น	4,490	5,276	4,006	4,640
	<u>122,727</u>	<u>146,183</u>	<u>75,837</u>	<u>98,426</u>

ลูกหนี้การค้า แยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	71,115	64,062	43,115	35,625
เกินวันครบกำหนด 1 - 6 เดือน	16,661	32,016	14,056	26,317
เกินวันครบกำหนด 7 - 12 เดือน	1,786	14,556	-	14,503
เกินวันครบกำหนดมากกว่า 12 เดือน	53	428	-	-
	<u>89,615</u>	<u>111,062</u>	<u>57,171</u>	<u>76,445</u>
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	-	-	-	-
	<u>89,615</u>	<u>111,062</u>	<u>57,171</u>	<u>76,445</u>

8 ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท
ลูกหนี้ขึ้นต้นตามสัญญาเช่า				
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	41,357	46,143	26,516	32,041
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระระหว่าง 2 - 5 ปี	173,672	168,780	110,486	108,308
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่า 5 ปี	515,670	561,861	322,065	351,112
	<u>730,699</u>	<u>776,784</u>	<u>459,067</u>	<u>491,461</u>
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ลูกหนี้ ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า				
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	21,201	25,571	13,299	18,358
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระระหว่าง 2 - 5 ปี	98,224	91,216	62,273	58,227
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่า 5 ปี	411,075	439,184	260,248	278,022
	<u>509,299</u>	<u>530,400</u>	<u>322,521</u>	<u>336,249</u>
	530,500	555,971	335,820	354,607
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	-	-	-	-
	<u>530,500</u>	<u>555,971</u>	<u>335,820</u>	<u>354,607</u>
รายได้ทางการเงินรอการรับรู้	<u>200,199</u>	<u>220,813</u>	<u>123,247</u>	<u>136,854</u>

รายได้ทางการเงินรอการรับรู้คำนวณโดยวิธีการคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 4.15 ถึงร้อยละ 12 ต่อปี

ลักษณะของข้อตกลงที่สำคัญตามสัญญาเช่า ได้แก่

- ระยะเวลาของสัญญาเช่าครอบคลุมอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจส่วนใหญ่ของสินทรัพย์ แม้ว่าจะไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์เมื่อสิ้นสุดอายุสัญญา
- ค่าตอบแทนการให้เช่าทั้งหมดที่ผู้เช่าตกลงชำระแก่ผู้ให้เช่าในวันที่ส่งมอบสถานที่เช่า ผู้ให้เช่าไม่ต้องคืนแก่ผู้เช่า
- หากผู้เช่ายกเลิกสัญญาเช่า ผู้เช่าต้องเป็นผู้รับผิดชอบผลเสียหายที่เกิดกับผู้ให้เช่าเนื่องจากการยกเลิกนั้น

9 สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	31,188	14,853	21,121	4,949
ภาษีมูลค่าเพิ่ม	5,628	6,988	4,779	3,845
	36,816	21,841	25,900	8,794

10 เงินลงทุนในบริษัทย่อย และเงินลงทุนในการร่วมค้า

การเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในบริษัทย่อย และเงินลงทุนในการร่วมค้า มีดังนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท
เงินลงทุนในบริษัทย่อย		
ราคาตามบัญชีต้นปี	257,925	257,925
ความเคลื่อนไหว	-	-
ราคาตามบัญชีสิ้นปี	257,925	257,925

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท
เงินลงทุนในการร่วมค้า				
ราคาตามบัญชีต้นปี	6,057,493	4,649,303	1,978,581	1,978,581
เงินปันผลรับ	(196,980)	(49,980)	-	-
ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า	1,222,318	1,458,170	-	-
ราคาตามบัญชีสิ้นปี	7,082,831	6,057,493	1,978,581	1,978,581

ในระหว่างปี พ.ศ. 2561 ผู้ถือหุ้นของการร่วมค้าอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลในอัตรา 1.34 บาทต่อหุ้น (พ.ศ. 2560 : 0.34 บาทต่อหุ้น) บริษัทได้รับเงินปันผลดังกล่าวในวันที่ 28 มีนาคม พ.ศ. 2561 จำนวน 196.98 ล้านบาท (พ.ศ. 2560 : 49.98 ล้านบาท)

10 เงินลงทุนในบริษัทย่อย และเงินลงทุนในการร่วมค้า (ต่อ)

10.1 เงินลงทุนในการร่วมค้า

รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

		สัดส่วนความเป็นเจ้าของร้อยละ	
		พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
ลักษณะความสัมพันธ์			
การร่วมค้า			
บริษัท เอส เอฟ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	49	49
บริษัท นอร์ธ บางกอก ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	49	49
บริษัท เวสต์ บางกอก ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	49	49

การร่วมค้าทั้งหมดจดทะเบียนและประกอบกิจการในประเทศไทย โดยประกอบธุรกิจหลักในการให้เช่าพื้นที่ในอาคารและให้บริการด้านสาธารณูปโภค

กลุ่มกิจการไม่มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นซึ่งเกี่ยวข้องกับส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการในการร่วมค้า

การลงทุนในระหว่างปี พ.ศ. 2560

ณ วันที่ 26 พฤษภาคม พ.ศ. 2560 บริษัท เอส เอฟ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ได้ลงทุนในบริษัท เมกาบางนา อเวนิว จำกัด จำนวน 136 ล้านบาท ประกอบด้วยที่ดินและเงินสดมูลค่า 78 ล้านบาท และ 58 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 50 ของหุ้นที่ออก การลงทุนในหุ้นของบริษัท เมกาบางนา อเวนิว จำกัด จัดประเภทเป็นบริษัทย่อยเนื่องจากบริษัท เอส เอฟ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด มีอำนาจควบคุมนโยบายการเงินและการดำเนินงาน

10 เงินลงทุนในบริษัทย่อยและเงินลงทุนในการร่วมค้า (ต่อ)

10.1 เงินลงทุนในการร่วมค้า (ต่อ)

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของการร่วมค้า

ข้อมูลทางการเงินรวมสำหรับ บริษัท เอส เอฟ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งปฏิบัติตามวิธีส่วนได้เสีย แสดงดังต่อไปนี้

งบแสดงฐานะการเงินรวมโดยสรุป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	553,617	540,118
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	115,176	111,799
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	200,000	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	86,092	88,770
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	42	42
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	21,182,657	18,815,976
อุปกรณ์ - สุทธิ	411,401	291,406
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	4,523	4,502
สินทรัพย์อื่น	32,652	6,709
สินทรัพย์รวม	22,586,160	19,859,322
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	298,759	324,933
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	333,331	321,669
ค่าเช่าที่ดินรับรู้ด้วยวิธีสัญญาเช่าการเงิน	318,441	317,286
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	4,351,250	4,270,000
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	115,299	113,889
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	2,090,603	1,670,365
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	12,780	12,300
หนี้สินอื่น	1,261,369	1,189,872
หนี้สินรวม	8,781,832	8,220,314
สินทรัพย์สุทธิ	13,804,328	11,639,008

10 เงินลงทุนในบริษัทย่อยและเงินลงทุนในการร่วมค้า (ต่อ)

10.1 เงินลงทุนในการร่วมค้า (ต่อ)

ข้อมูลทางการเงินสำหรับ บริษัท เอส เอฟ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งปฏิบัติตามวิธีส่วนได้เสีย แสดงดังต่อไปนี้ (ต่อ)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมโดยสรุป

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท
รายได้ค่าเช่า	2,482,248	2,182,374
กำไรจากการรับมูลค่ายุติธรรมของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	1,794,665	2,494,540
รายได้ดอกเบี้ย	6,327	6,046
รายได้อื่น	255,268	237,689
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	(655,453)	(540,338)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(402,363)	(335,270)
ต้นทุนทางการเงิน	(251,455)	(253,340)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	3,229,237	3,791,701
ภาษีเงินได้	(660,977)	(757,662)
กำไรสุทธิ	2,568,260	3,034,039
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-
กำไรเบ็ดเสร็จ	2,568,260	3,034,039
เงินปันผลรับจากการร่วมค้า	196,980	49,980

การร่วมค้าได้ทำสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยเพื่อเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินในสกุลเงินบาทจากอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัวเป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่ภายใต้สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย

สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย ณ วันที่ 31 ธันวาคมมีอายุที่เหลือดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท
ภายใน 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี	7,312,127	6,451,256
มากกว่า 3 ปี	656,250	750,000
	7,968,377	7,201,256

สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยมีกำหนดชำระผลแตกต่างของอัตราดอกเบี้ยเป็นรายสามเดือน

10 เงินลงทุนในบริษัทย่อยและเงินลงทุนในการร่วมค้า (ต่อ)

10.1 เงินลงทุนในการร่วมค้า (ต่อ)

ข้อมูลข้างต้นเป็นข้อมูลทั้งหมดในงบการเงินของการร่วมค้า ซึ่งไม่ใช่เพียงแค่ส่วนแบ่งของกลุ่มกิจการในการร่วมค้าดังกล่าว และปรับปรุงเกี่ยวกับความแตกต่างของนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการและการร่วมค้า

การกระทบยอดรายการข้อมูลทางการเงินโดยสรุป

การกระทบยอดรายการระหว่างข้อมูลทางการเงินโดยสรุปกับมูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการในการร่วมค้า

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 1 มกราคม	11,639,008	8,570,969
กำไรเบ็ดเสร็จสำหรับปี	2,568,259	3,034,039
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจการควบคุม	-	136,000
เงินปันผลจ่าย	(402,000)	(102,000)
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันสิ้นปี	13,805,267	11,639,008
<u>หัก ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจการควบคุม</u>	<u>(136,000)</u>	<u>(136,000)</u>
สินทรัพย์สุทธิหลังหักส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจการควบคุม	13,669,267	11,503,008
 เงินลงทุนในการร่วมค้า (ร้อยละ 49)		
มูลค่าตามบัญชี	6,697,941	5,636,474

การร่วมค้าที่แต่ละรายไม่มีสาระสำคัญ

นอกเหนือจากเงินลงทุนในการร่วมค้าดังกล่าวข้างต้น กลุ่มกิจการยังมีเงินลงทุนในการร่วมค้าที่แต่ละรายไม่มีสาระสำคัญอีกจำนวนหนึ่งได้แก่ บริษัท นอร์ธ บางกอก ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด และบริษัท เวสต์ บางกอก ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งบันทึกเงินลงทุนโดยใช้วิธีส่วนได้เสีย

	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท
มูลค่าตามบัญชีโดยรวมของเงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่ง		
กิจการบันทึกบัญชีตามวิธีส่วนได้เสียแต่ละรายที่ไม่มีสาระสำคัญ	384,890	421,019
 จำนวนรวมของส่วนแบ่งในการร่วมค้า :		
ขาดทุนจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	(36,129)	(28,509)

10 เงินลงทุนในบริษัทย่อยและเงินลงทุนในการร่วมค้า (ต่อ)

10.2 บริษัทย่อยหลัก

รายละเอียดของเงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

บริษัทย่อย	ลักษณะความสัมพันธ์	สัดส่วนความเป็นเจ้าของร้อยละ	
		พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
บริษัท เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	74	74
บริษัท เอกมัย โลฟิสโตลส์ เซ็นเตอร์ จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	51	51
บริษัท สยามฟิวเจอร์พรีฟเพอร์ตี จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	100	100
บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	50	50
บริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ จำกัด	ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด	50	50
บริษัท สยามฟิวเจอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	100	100

บริษัทย่อยทั้งหมดจดทะเบียนและประกอบกิจการในประเทศไทย โดยประกอบธุรกิจหลักในการให้เช่าพื้นที่ในอาคารและให้บริการด้านสาธารณูปโภค

บริษัทย่อยดังกล่าวข้างต้นได้รวมอยู่ในการจัดทำงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัท สัดส่วนของสิทธิในการออกเสียงในบริษัทย่อยที่ถือโดยบริษัทใหญ่ไม่แตกต่างจากสัดส่วนที่ถือหุ้นสามัญ บริษัทใหญ่ไม่ได้ถือหุ้นบุริมสิทธิของบริษัทย่อยที่รวมอยู่ในกลุ่มกิจการ

10 เงินลงทุนในบริษัทย่อยและเงินลงทุนในการร่วมค้า (ต่อ)

10.2 บริษัทย่อยหลัก (ต่อ)

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัทย่อยที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ

รายละเอียดด้านล่างแสดงข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด ซึ่งมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมมีสาระสำคัญ

งบแสดงฐานะการเงินโดยสรุป : บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท
ส่วนที่หมุนเวียน		
สินทรัพย์	34,790	37,390
หนี้สิน	(53,965)	(54,497)
รวมสินทรัพย์หมุนเวียนสุทธิ	(19,175)	(17,107)
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน		
สินทรัพย์	1,869,943	1,396,356
หนี้สิน	(461,553)	(376,115)
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนสุทธิ	1,408,390	1,020,241
สินทรัพย์สุทธิ	1,389,215	1,003,134

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยสรุป : บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท
รายได้	485,797	11,939
ค่าใช้จ่าย	(2,376)	(2,322)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	483,421	9,617
ภาษีเงินได้	(97,340)	(2,580)
กำไรสุทธิ	386,081	7,037
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	386,081	7,037
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จส่วนที่เป็นของส่วนได้เสีย ที่ไม่มีอำนาจควบคุม	193,040	3,518

10 เงินลงทุนในบริษัทย่อยและเงินลงทุนในการร่วมค้า (ต่อ)

10.2 บริษัทย่อยหลัก (ต่อ)

งบกระแสเงินสดโดยสรุป : บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
เงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	4,199	3,513
จ่ายดอกเบี้ย	(567)	(1,023)
จ่ายภาษีเงินได้	(6,314)	(6,305)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(2,682)	(3,815)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน	3,301	5,475
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(500)	(2,000)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	119	(340)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	4,378	4,718
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี	4,497	4,378

ข้อมูลข้างต้นแสดงด้วยจำนวนก่อนการตัดรายการระหว่างกัน

11 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 1 มกราคม	9,821,266	9,102,952	4,835,360	4,177,371
ลงทุนเพิ่มในระหว่างปี	1,179,751	671,783	1,152,475	643,804
ลดลงระหว่างปี	(131,003)	-	(131,003)	-
กำไรจากการปรับมูลค่าสุทธิ	380,068	46,531	(333,439)	14,185
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	11,250,082	9,821,266	5,523,393	4,835,360

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
งบกำไรขาดทุน				
กำไร (ขาดทุน) จากการปรับมูลค่าสุทธิ	380,068	46,531	(333,439)	14,185
ต้นทุนทางการเงินจากการบันทึกอสังหาริมทรัพย์				
เพื่อการลงทุน	(98,238)	(101,396)	(66,242)	(69,678)
กำไร (ขาดทุน) จากการปรับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์				
เพื่อการลงทุน - สุทธิ	281,830	(54,865)	(399,681)	(55,493)

รายได้ค่าเช่าและค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่ที่แสดงในงบกำไรขาดทุนเป็นรายได้และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

12 อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ

	งบการเงินรวม		
	อาคารและ ส่วนปรับปรุง พื้นที่	ยานพาหนะ อุปกรณ์สำนักงาน คอมพิวเตอร์ และอุปกรณ์ คอมพิวเตอร์ พื้นที่	รวม พื้นที่
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2560			
ราคาทุน	11,852	188,358	200,210
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(4,796)	(137,216)	(142,012)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	7,056	51,142	58,198
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560			
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	7,056	51,142	58,198
ซื้อสินทรัพย์	13	24,413	24,426
การจำหน่าย - สุทธิ	-	(1,260)	(1,260)
ค่าเสื่อมราคา	(483)	(19,676)	(20,159)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	6,586	54,619	61,205
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560			
ราคาทุน	11,865	206,596	218,461
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(5,279)	(151,977)	(157,256)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	6,586	54,619	61,205
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561			
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	6,586	54,619	61,205
ซื้อสินทรัพย์	-	22,402	22,402
การจำหน่าย - สุทธิ	-	(511)	(511)
การโอนไปยังอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(13)	(60)	(73)
ค่าเสื่อมราคา	(483)	(21,385)	(21,868)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	6,090	55,065	61,155
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561			
ราคาทุน	11,852	224,399	236,251
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(5,762)	(169,334)	(175,096)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	6,090	55,065	61,155

12 อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ (ต่อ)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	ยานพาหนะ
	อุปกรณ์สำนักงาน
	คอมพิวเตอร์
	และอุปกรณ์
	คอมพิวเตอร์
	พันบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2560	
ราคาทุน	124,008
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(96,271)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	27,737
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560	
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	27,737
ซื้อสินทรัพย์	14,361
การจำหน่าย - สุทธิ	(1,260)
ค่าเสื่อมราคา	(11,121)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	29,717
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560	
ราคาทุน	132,194
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(102,477)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	29,717
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561	
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	29,717
ซื้อสินทรัพย์	15,771
การจำหน่าย - สุทธิ	(511)
ค่าเสื่อมราคา	(12,397)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	32,580
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561	
ราคาทุน	145,622
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(113,042)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	32,580

13 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ

	งบการเงินรวม			งบการเงิน เฉพาะกิจการ
	โปรแกรม		รวม	โปรแกรม
	ค่าความนิยม	คอมพิวเตอร์		คอมพิวเตอร์
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2560				
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
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560				
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	4,437	9,410	13,847	9,410
ซื้อสินทรัพย์	-	25,086	25,086	24,756
ค่าตัดจำหน่าย	-	(4,335)	(4,335)	(4,305)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	4,437	30,161	34,598	29,861
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560				
ราคาทุน	5,000	58,100	63,100	57,770
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(563)	(27,939)	(28,502)	(27,909)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	4,437	30,161	34,598	29,861
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561				
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	4,437	30,161	34,598	29,861
ซื้อสินทรัพย์	-	3,508	3,508	3,498
ค่าตัดจำหน่าย	-	(5,895)	(5,895)	(5,861)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	4,437	27,774	32,211	27,498
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561				
ราคาทุน	5,000	61,608	66,608	61,268
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(563)	(33,834)	(34,397)	(33,770)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	4,437	27,774	32,211	27,498

14 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	859,817	629,625	859,817	629,625

เงินกู้ยืมระยะสั้นอยู่ในรูปของตั๋วสัญญาใช้เงินและตั๋วแลกเงินในสกุลเงินบาท ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ระหว่างอัตราร้อยละ 2.55 ถึงร้อยละ 3.00 ต่อปี และมีกำหนดชำระภายในปี พ.ศ. 2562

15 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท
เจ้าหนี้การค้า	71,193	14,250	67,410	10,935
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	164,590	128,517	124,738	89,407
เงินประกันผลงานค้างจ่าย	41,414	20,220	39,272	18,342
ดอกเบี้ยจ่ายค้างจ่าย	9,780	9,303	9,780	9,303
อื่น ๆ	33,903	25,916	27,930	16,535
	320,880	198,206	269,130	144,522

16 เงินกู้ยืมระยะยาว

	งบการเงินรวมและ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	152,000	110,000
เงินกู้ยืมระยะยาว		
หุ้นกู้	998,195	997,635
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	525,647	483,968
รวมเงินกู้ยืมระยะยาว	1,523,842	1,481,603
รวมเงินกู้ยืมระยะยาว	1,675,842	1,591,603

ระยะเวลาการครบกำหนดของเงินกู้ยืมระยะยาว มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวมและ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	152,000	110,000
ครบกำหนดเกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 2 ปี	651,313	124,000
ครบกำหนดเกินกว่า 2 ปี	872,529	1,357,603
	<u>1,675,842</u>	<u>1,591,603</u>

หุ้นกู้

การเปลี่ยนแปลงของหุ้นกู้สามารถวิเคราะห์ดังนี้

	งบการเงินรวมและ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	997,635	1,198,795
หุ้นกู้เพิ่มขึ้น	-	500,000
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	(1,100)	(1,896)
ไถ่ถอนหุ้นกู้	-	(700,000)
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ (หมายเหตุ 25)	1,660	736
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>998,195</u>	<u>997,635</u>

หุ้นกู้คงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 ประกอบด้วย

- หุ้นกู้ประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกันจำนวน 500,000 หน่วย มีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท จำนวนรวม 500 ล้านบาท มีดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 5.00 ต่อปี และมีกำหนดไถ่ถอนคืนในวันที่ 27 มกราคม พ.ศ. 2563
- หุ้นกู้ประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกันจำนวน 500,000 หน่วย มีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท จำนวนรวม 500 ล้านบาท มีดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 4.10 ต่อปี และมีกำหนดไถ่ถอนคืนในวันที่ 15 พฤศจิกายน พ.ศ. 2565

บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงินและข้อกำหนดอื่น ๆ ตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน

16 เงินกู้ยืมระยะยาว

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมจากธนาคารสามารถวิเคราะห์ดังนี้

	งบการเงินรวมและ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	593,968	-
เงินกู้ยืมเพิ่ม	191,179	593,968
ชำระคืน	(107,500)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	677,647	593,968

เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารมีอัตราดอกเบี้ยอยู่ในช่วง MLR ลบด้วยร้อยละ 3.00 ถึง MLR ลบด้วยร้อยละ 2.00 ต่อปี และอัตราดอกเบี้ย BIBOR(3M) บวกด้วยร้อยละ 2.20 ต่อปี

ดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมระยะยาวของกลุ่มกิจการและบริษัท เป็นอัตราคงที่โดยถัวเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 4.24 ต่อปี (พ.ศ. 2560 : ร้อยละ 4.07 ต่อปี)

มูลค่ายุติธรรม

มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	มูลค่าตามบัญชี		มูลค่ายุติธรรม	
	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท
เงินกู้ยืมระยะยาวรวม	1,675,842	1,591,603	1,592,769	1,513,809

มูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้คำนวณจากวิธีคิดลดกระแสเงินสดตามสัญญา โดยใช้อัตราผลตอบแทนของหุ้นกู้ที่เผยแพร่โดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย และอยู่ในข้อมูลระดับ 2 ของ ลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

17 หนี้สินหมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท
ภาษีโรงเรือนค้ำจ่าย	233,513	215,348	148,804	138,325
อื่น ๆ	7,902	6,559	7,049	5,380
	241,415	221,907	155,853	143,705

18 ค่าเช่าที่ดินที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ

ค่าเช่าที่ดินครบกำหนดชำระดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท
ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี	28,947	94,327	31,332	89,201
ครบกำหนดภายใน 2 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	563,960	518,050	363,917	342,802
เกินกว่า 5 ปี	1,001,907	902,576	704,919	576,306
	1,565,867	1,420,626	1,068,836	919,108
	1,594,814	1,514,953	1,100,168	1,008,309

19 ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า

ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าถึงกำหนดรับรู้เป็นรายได้ตามระยะเวลาต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท
ถึงกำหนดรับรู้เป็นรายได้ภายใน 1 ปี	40,714	51,191	13,458	19,625
ภายใน 2 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	97,136	100,508	25,570	27,820
เกินกว่า 5 ปี	262,689	254,531	52,055	26,204
	359,825	355,039	77,625	54,024
	400,539	406,230	91,083	73,649

20 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีมีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	(1,002,716)	(957,134)	(431,170)	(404,448)
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	(582)	-	(582)
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน (หมายเหตุ 26)	(136,459)	(45,000)	25,312	(26,140)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	(1,139,175)	(1,002,716)	(405,858)	(431,170)

ความเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	งบการเงินรวม			
	เงินมัดจำ รับจากลูกค้า พันบาท	ค่าบริการ รับล่วงหน้า พันบาท	อื่น ๆ พันบาท	รวม พันบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2560	15,234	15,301	8,562	39,097
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	-	-	(582)	(582)
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน	1,284	(1,234)	858	908
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560	16,518	14,067	8,838	39,423
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561	16,518	14,067	8,838	39,423
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน	(982)	(1,017)	1,010	(989)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561	15,536	13,050	9,848	38,434

หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	งบการเงินรวม		
	กำไรจาก สัญญาเช่าการเงิน พันบาท	อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน พันบาท	รวม พันบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2560	168,403	827,828	996,231
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน	(20,084)	65,992	45,908
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560	148,319	893,820	1,042,139
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561	148,319	893,820	1,042,139
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน	(7,854)	143,324	135,470
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561	140,465	1,037,144	1,177,609

ความเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี มีรายละเอียดดังต่อไปนี้ (ต่อ)

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	เงินมัดจำ รับจากลูกค้า พ้นบาท	ค่าบริการ รับล่วงหน้า พ้นบาท	อื่น ๆ พ้นบาท	รวม พ้นบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2560	8,435	3,309	8,562	20,306
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	-	-	(582)	(582)
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน	803	(458)	858	1,203
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560	9,238	2,851	8,838	20,927
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561	9,238	2,851	8,838	20,927
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน	(1,462)	(235)	1,010	(687)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561	7,776	2,616	9,848	20,240

หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	กำไรจาก สัญญาเช่าการเงิน พ้นบาท	อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน พ้นบาท	รวม พ้นบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2560	51,955	372,799	424,754
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน	(11,224)	38,567	27,343
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560	40,731	411,366	452,097
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561	40,731	411,366	452,097
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน	(2,733)	(23,266)	(25,999)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561	37,998	388,100	426,098

20 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (ต่อ)

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถแสดงหักกลบลบกันในกรณีที่เป็นทางกฎหมาย เป็นภาษีซึ่งจัดเก็บโดยหน่วยงานทางภาษีหน่วยงานเดียวกันในกรณีนี้คือกรมสรรพากร การหักกลบลบกันที่แสดงผลสุทธิใน งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	38,434	39,423	20,240	20,927
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(1,177,609)	(1,042,139)	(426,098)	(452,097)
รวมหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(1,139,175)	(1,002,716)	(405,858)	(431,170)

21 ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานเป็นโครงการเกษียณอายุ ตามอัตราเงินเดือนเดือนสุดท้ายซึ่งให้ผลประโยชน์แก่สมาชิกในรูป การประกันระดับเงินเกษียณอายุที่ได้รับ โดยผลประโยชน์ที่ให้จะขึ้นอยู่กับระยะเวลาการทำงานและเงินเดือนในปีสุดท้ายของสมาชิกก่อนที่จะเกษียณอายุ

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท
งบแสดงฐานะการเงิน		
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	43,945	38,891
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ		
ค่าใช้จ่ายแสดงเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	5,150	5,175
การวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพันผลประโยชน์หลังออกจากงาน	-	(2,910)

21 ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน (ต่อ)

รายการเคลื่อนไหวของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ระหว่างปีมีดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	38,891	37,508
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	4,243	3,691
ต้นทุนดอกเบี้ย	907	602
ขาดทุนจากการจ่ายชำระผลประโยชน์	-	882
	44,041	42,683
การวัดมูลค่าใหม่		
ขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์	-	778
ขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน	-	560
กำไรที่เกิดจากประสบการณ์	-	(4,248)
	-	(2,910)
จ่ายชำระเงินจากโครงการ		
จ่ายชำระผลประโยชน์	(96)	(882)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	43,945	38,891

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้เป็นดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
อัตราคิดลด	ร้อยละ 2.04	ร้อยละ 2.04
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต	ร้อยละ 6	ร้อยละ 6
เกษียณอายุ	60 ปี	60 ปี
อัตราการตายก่อนเกษียณอายุ	ร้อยละ 100 ของ Thai Mortality Ordinary Table 2017	ร้อยละ 100 ของ Thai Mortality Ordinary Table 2017
อัตราการทุพพลภาพ	ร้อยละ 5 ของ Thai Mortality Ordinary Table 2017	ร้อยละ 5 ของ Thai Mortality Ordinary Table 2017

21 การผูกพันผลประโยชน์พนักงาน (ต่อ)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยเป็นดังต่อไปนี้

	ผลกระทบต่อภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน					
	การเปลี่ยนแปลง ในข้อสมมติ		งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
			การเพิ่มขึ้นของข้อสมมติ		การลดลงของข้อสมมติ	
			พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
			พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
อัตราคิดลด	ร้อยละ 1	ร้อยละ 1	ลดลง 2,109	ลดลง 2,004	เพิ่มขึ้น 2,408	เพิ่มขึ้น 2,288
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	ร้อยละ 1	ร้อยละ 1	เพิ่มขึ้น 2,763	เพิ่มขึ้น 2,219	ลดลง 2,476	ลดลง 1,987
อัตราการลาออก	ร้อยละ 1	ร้อยละ 1	ลดลง 2,247	ลดลง 2,129	เพิ่มขึ้น 660	เพิ่มขึ้น 586

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นนี้อ้างอิงจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติใดข้อสมมติหนึ่ง ขณะที่ให้ข้อสมมติอื่นคงที่ ในทางปฏิบัติสถานการณ์ดังกล่าวยากที่จะเกิดขึ้น และการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติบางเรื่องอาจมีความสัมพันธ์กัน ในการคำนวณการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติหลักได้ใช้วิธีเดียวกันกับผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน การคำนวณหนี้สินผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน

วิธีการและประเภทของข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวไม่ได้เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน

การวิเคราะห์การครบกำหนดของการจ่ายชำระผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุที่ไม่มีการคิดลด

	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
ระยะเวลาการจ่ายชำระผลประโยชน์ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	7.28 ปี	7.28 ปี
	พันบาท	พันบาท
การวิเคราะห์ระยะเวลาครบกำหนดของการจ่ายชำระผลประโยชน์		
ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะจ่ายชำระภายใน 5 ปี	28,947	29,017
ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะจ่ายชำระเกินกว่า 5 ปี แต่ไม่เกิน 15 ปี	34,368	40,685
ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะจ่ายชำระเกินกว่า 15 ปี แต่ไม่เกิน 25 ปี	55,122	77,303
ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะจ่ายชำระเกินกว่า 25 ปี	50,970	67,960

22 **ทุนเรือนหุ้นและส่วนเกินมูลค่าหุ้น**

	จำนวนเงิน หุ้นสามัญ พันบาท	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น พันบาท	รวม พันบาท
ทุนที่ออกและชำระแล้ว			
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2560	1,776,608	634,029	2,410,637
การออกหุ้น	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560	1,776,608	634,029	2,410,637
การออกหุ้น	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561	1,776,608	634,029	2,410,637

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 ทุนจดทะเบียนของบริษัทมีจำนวน 1,776,618,036 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท (พ.ศ. 2560 : จำนวน 1,776,618,036 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) ทุนที่ออกและชำระแล้วจำนวน 1,776,607,541 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท (พ.ศ. 2560 : 1,776,607,541 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)

23 **สำรองตามกฎหมาย**

ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 116 บริษัทจะต้องจัดสรรทุนสำรองอย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหลังจากหักขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าสำรองดังกล่าวมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนเงินสำรองนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

24 **ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ**

ค่าใช้จ่ายที่สำคัญที่รวมอยู่ในการคำนวณกำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ สามารถแยกตามลักษณะได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท
ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ (หมายเหตุ 12)	21,868	20,159	12,397	11,121
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	121,682	131,614	121,682	131,614

25 **ต้นทุนทางการเงิน**

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท
ดอกเบี้ยจ่าย				
- หุ้นกู้	45,431	46,093	45,431	46,093
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	22,446	14,680	22,446	14,680
- เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	30	5	30	5
- ตัวแลกเงิน	5,331	8,203	5,331	8,203
- ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ (หมายเหตุ 16)	1,660	736	1,660	736
- เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	5,377	4,601
- อื่น ๆ	39	859	39	859
รวมต้นทุนทางการเงิน	74,937	70,576	80,314	75,177

26 **ภาษีเงินได้**

ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนรวมและงบกำไรขาดทุนเฉพาะกิจการสามารถวิเคราะห์ได้ดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท
ภาษีเงินได้งวดปัจจุบัน	35,503	42,916	9,333	18,779
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :				
รายการที่เกิดจากผลแตกต่างชั่วคราว (หมายเหตุ 20)	136,459	45,000	(25,312)	26,140
รวมค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	171,962	87,916	(15,979)	44,919

26 ภาษีเงินได้ (ต่อ)

การคำนวณภาษีเงินได้ในงบกำไรขาดทุนรวมและงบกำไรขาดทุนเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท
กำไรก่อนภาษี	2,068,149	1,957,451	198,549	316,876
ภาษีคำนวณจากอัตราภาษี ร้อยละ 20 สำหรับบริษัทและอัตราร้อยละ 15 ถึง 20 สำหรับบริษัทย่อย	471,734	391,141	39,710	63,375
ผลกระทบ :				
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี	(300,758)	(290,978)	(57,012)	(10,832)
ค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถหักภาษี	2,849	1,504	2,261	972
ค่าใช้จ่ายที่หักได้เพิ่ม	(1,531)	(1,531)	(772)	(772)
การใช้ขาดทุนทางภาษีที่ผ่านมาซึ่งยังไม่ได้รับรู้	-	(3,136)	-	-
อื่นๆ	(332)	(9,084)	(166)	(7,824)
ภาษีเงินได้	171,962	87,916	(15,979)	44,919

27 กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของบริษัทใหญ่ด้วยจำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ชำระแล้ว และออกจำหน่ายในระหว่างปี

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
กำไรที่เป็นของบริษัทใหญ่ (พันบาท)	1,653,713	1,841,096	214,528	271,957
จำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ชำระแล้ว และออกจำหน่าย (พันหุ้น)	1,776,608	1,776,608	1,776,608	1,776,608
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.93	1.04	0.12	0.15

28 เงินปันผล

พ.ศ. 2561

ในการประชุมใหญ่สามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 21 มีนาคม พ.ศ. 2561 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานของปี พ.ศ. 2560 ในรูปของเงินสดจำนวน 0.25 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวนเงิน 444.14 ล้านบาท โดยจ่ายให้กับผู้ถือหุ้นในวันที่ 18 เมษายน พ.ศ. 2561

พ.ศ. 2560

ในการประชุมใหญ่สามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 21 มีนาคม พ.ศ. 2560 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานของปี พ.ศ. 2559 ในรูปของเงินสดจำนวน 0.20 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวนเงิน 355.32 ล้านบาท โดยจ่ายให้กับผู้ถือหุ้นในวันที่ 18 เมษายน พ.ศ. 2560

29 กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

การกระทบยอดกำไรก่อนภาษีเงินได้ให้เป็นกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
กำไรก่อนภาษีเงินได้	2,068,149	1,957,451	198,548	316,876
รายการปรับปรุง				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	12, 13	27,763	24,494	18,258
ขาดทุน(กำไร)จากการจำหน่ายอุปกรณ์		507	(189)	507
ตัดจำหน่ายค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า		66	66	-
ดอกเบี้ยรับ		(21,511)	(22,539)	(15,159)
ดอกเบี้ยจ่าย	25	74,937	70,576	80,315
เงินปันผลรับ		-	(285,060)	(54,162)
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	16	1,660	736	1,660
รับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		(28,103)	(30,186)	(8,789)
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	21	5,150	5,175	5,175
(กำไร)ขาดทุนจากการปรับมูลค่า				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	11	(281,830)	54,865	399,681
ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า	10	(1,222,318)	(1,458,170)	-
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรม				
ของเงินลงทุนชั่วคราว	6	(210)	(1,014)	(210)
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย		2,112	113	1,633
การเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน				
- เงินลงทุนชั่วคราว		306,789	(211,874)	306,789
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น		23,430	(19,807)	(11,096)
- ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน		46,085	48,698	32,394
- ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		(12,465)	(3,665)	(93,541)
- สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		1,857	(529)	(463)
- เงินประกันการเช่าที่ดิน		(397)	1,260	(397)
- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		3,081	2,827	2,622
- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น		123,014	61,690	124,201
- เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		473	(2,310)	4,828
- หนี้สินหมุนเวียนอื่น		19,509	(16,775)	12,148
- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		22,412	38,327	26,222
- เงินมัดจำรับจากลูกค้า		14,779	(4,471)	7,946
- ค่าเช่าที่ดินที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ		(217,574)	(292,347)	(173,580)
- ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	21	(96)	(882)	(96)
กระแสเงินสดได้มาจาก(ใช้ไปใน)การดำเนินงาน		957,269	201,520	634,511
				(99,660)

ความเสี่ยงทางการเงินที่สำคัญสำหรับกลุ่มบริษัท ได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และความเสี่ยงจากสินเชื่อโดยกลุ่มกิจการได้กู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานซึ่งต้องจ่ายอัตราดอกเบี้ยทั้งแบบคงที่และแบบลอยตัว ความเสี่ยงจากสินเชื่อเกิดจากความสามารถในการเรียกเก็บค่าเช่า

ก) ความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อ

ปัจจุบันกลุ่มกิจการมีนโยบายที่กำหนดไว้เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อ ได้แก่

- กำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินประกันการเช่าและบริการในอัตรา 3 - 6 เท่าของค่าเช่าและค่าบริการรายเดือน
- บอกละเอียดสัญญาเช่าสำหรับลูกค้าที่ค้างชำระค่าเช่าหรือค่าบริการเกินกว่าที่กำหนด

กลุ่มกิจการไม่มีการกระจุกตัวอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเนื่องจากกลุ่มกิจการมีลูกค้าจำนวนมาก ราย ซึ่งรายได้ส่วนใหญ่ของกลุ่มกิจการเป็นรายได้ที่รับเป็นเงินสด กลุ่มกิจการมีนโยบายที่เหมาะสมเพื่อให้เชื่อมั่นได้ว่าได้ให้เช่าและให้บริการแก่ลูกค้าที่มีประวัติสินเชื่ออยู่ในระดับที่เหมาะสม คู่สัญญาในอนุพันธ์ทางการเงินและรายการเงินสดได้เลือกที่จะทำรายการกับสถาบันการเงินที่มีคุณภาพและมีความน่าเชื่อถือสูง

ข) ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องคือความเสี่ยงที่กลุ่มกิจการจะเผชิญความยุ่งยากในการระดมทุนให้เพียงพอและทันเวลาต่อการปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงิน นโยบายของส่วนงานบริหารเงินของกลุ่มกิจการตั้งเป้าหมายจะดำรงความยืดหยุ่นในการระดมเงินทุนโดยการรักษาวงเงินสินเชื่อที่ตกลงไว้ให้มีความเพียงพอ

ค) ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

รายได้และกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของกลุ่มกิจการส่วนใหญ่ไม่ขึ้นกับการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในตลาด ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยเกิดขึ้นจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในตลาด ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของกลุ่มกิจการ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ของกลุ่มกิจการส่วนใหญ่เป็นอัตราคงที่

ง) มูลค่ายุติธรรม

ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่สำคัญได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้น เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้อื่น มีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมเนื่องจากมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด ข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมได้แสดงไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 16

31 รายการกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

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

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งอาจมีขึ้นได้ต้องคำนึงถึงรายละเอียดของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบความสัมพันธ์ตามกฎหมาย

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทร่วมของบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือหุ้นในบริษัทร้อยละ 26.34 (วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 : ร้อยละ 25.99) ดังนั้นบริษัทย่อยและบริษัทร่วมทั้งหมดของบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ถือเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการต่อไปนี้เป็นรายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ก) รายได้และค่าใช้จ่าย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ				
บริษัทย่อย	-	-	960	960
กลุ่มบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	43,196	42,791	20,455	20,429
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	57,545	61,652	27,301	29,887
	<u>100,741</u>	<u>104,443</u>	<u>48,716</u>	<u>51,276</u>
รายได้ค่าบริการงาน				
บริษัทย่อย	-	-	53,833	53,842
การร่วมค้า	6,247	5,400	6,247	5,400
	<u>6,247</u>	<u>5,400</u>	<u>60,080</u>	<u>59,242</u>
ดอกเบี้ยรับ				
บริษัทย่อย	-	-	1,285	7,164
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	395	473	-	-
	<u>395</u>	<u>473</u>	<u>1,285</u>	<u>7,164</u>

31 รายการกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

รายการต่อไปนี้เป็นรายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

ก) รายได้และค่าใช้จ่าย (ต่อ)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท
เงินปันผลรับ				
บริษัทย่อย	-	-	88,080	4,182
การร่วมค้า	-	-	196,980	49,980
	-	-	285,060	54,162
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ				
บริษัทย่อย	-	-	2,573	2,565
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร				
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	12,213	5,403	11,820	5,027
ดอกเบี้ยจ่าย				
บริษัทย่อย	-	-	5,377	4,601

ข) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท
กลุ่มบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	-	249	-	3
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	1,886	-	1,879
	-	2,135	-	1,882

31 รายการกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

รายการต่อไปนี้เป็นรายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

ค) ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท
บริษัทย่อย	-	-	755,916	668,400
การร่วมค้า	12,500	10,000	12,500	10,000
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	572	140	157	-
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	9,532	-	3,368	-
	22,604	10,140	771,941	678,400

ง) เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

การเปลี่ยนแปลงในเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและบริษัทย่อยในระหว่างปี มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท
ยอดต้นปี	15,900	18,150	39,500	206,000
ให้กู้เพิ่ม	-	-	58,200	1,100
รับชำระคืน	(1,400)	(2,250)	(90,200)	(167,600)
ยอดสิ้นปี	14,500	15,900	7,500	39,500

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยเป็นเงินให้กู้ยืมที่มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม เงินให้กู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 4.10 ถึงร้อยละ 5.00 ต่อปี (พ.ศ. 2560 : ร้อยละ 5.00 ต่อปี)

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินให้กู้ยืมแก่บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เงินให้กู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.25 ต่อปี (พ.ศ. 2560 : ร้อยละ 2.72 ต่อปี)

31 รายการกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

รายการต่อไปนี้เป็นรายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

จ) เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท
บริษัทย่อย	-	-	16,729	12,501
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	2,546	2,512	1,925	1,765
	<u>2,546</u>	<u>2,512</u>	<u>18,654</u>	<u>14,266</u>

ฉ) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย

การเปลี่ยนแปลงในเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อยในระหว่างปี มีดังนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท
ยอดต้นปี	324,100	272,650
เงินกู้ยืมเพิ่มขึ้น	150,400	84,300
จ่ายคืนเงินกู้ยืม	(47,700)	(32,850)
ยอดสิ้นปี	<u>426,800</u>	<u>324,100</u>

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อยเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาทประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 1.06 ถึงร้อยละ 2.25 ต่อปี (พ.ศ. 2560 : ร้อยละ 1.21 ถึงร้อยละ 2.72 ต่อปี)

ช) ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 ในบัญชีค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้รวมเงินค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าจากบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) สำหรับการเช่าพื้นที่เป็นจำนวน 76 ล้านบาท (พ.ศ. 2560 : จำนวน 82 ล้านบาท)

31 รายการกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

รายการต่อไปนี้เป็นรายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

ช) ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ผลตอบแทนกรรมการและผู้บริหารประกอบด้วย เงินเดือนและผลประโยชน์อื่น รวมทั้งเบี้ยประชุมกรรมการที่แสดงเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนดังนี้

	งบการเงินรวมและ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท
ผลประโยชน์ระยะสั้น	14,048	13,560
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	2,199	1,153
	<u>16,247</u>	<u>14,713</u>

32 ภาระผูกพัน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหน้า

หนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 กลุ่มกิจการมีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจตามปกติจำนวน 55 ล้านบาท (พ.ศ. 2560 : 55 ล้านบาท)

ภาระผูกพันในรายการจ่ายฝ่ายทุน

ภาระผูกพัน ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินที่เกี่ยวข้องกับรายการจ่ายฝ่ายทุนซึ่งยังไม่ได้รับรู้ในงบการเงิน มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท
ภายใน 1 ปี	13,104	12,624	11,207	10,726
เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	12,472	20,853	10,574	17,058
	<u>25,576</u>	<u>33,477</u>	<u>21,781</u>	<u>27,784</u>

33 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

กลุ่มกิจการประกอบธุรกิจในส่วนงานเดียวคือการพัฒนาศูนย์การค้าและให้เช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้า ในปัจจุบันกลุ่มกิจการดำเนินการในประเทศไทยเท่านั้น ขณะที่งบการเงินแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยวิธีราคามูลค่ายุติธรรม รายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้แสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยวิธีราคาทุน

งบกำไรขาดทุนตามวิธีราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับปี พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 แสดงดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	พันบาท	พันบาท
รายได้		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,390,586	1,358,396
รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับ	21,512	22,539
รายได้อื่น	42,489	33,238
ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า	394,403	369,735
รวมรายได้	1,848,990	1,783,908
ค่าใช้จ่าย		
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	990,223	932,348
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	256,263	242,332
รวมค่าใช้จ่าย	1,246,486	1,174,680
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน	602,504	609,228
ต้นทุนทางการเงิน	(74,937)	(70,576)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	527,567	538,652
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(28,638)	(21,925)
กำไรสำหรับปี	498,929	516,727

33 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน (ต่อ)

งบกำไรขาดทุนตามวิธีราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับปี พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 แสดงดังต่อไปนี้ (ต่อ)

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	พันบาท	พันบาท
การบันทึวก่อนปรับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์		
เพื่อการลงทุน - สุทธิ		
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	482,429	499,453
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	16,500	17,274
	<u>498,929</u>	<u>516,727</u>
รายการปรับปรุงเกี่ยวกับ		
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	<u>1,397,258</u>	<u>1,352,808</u>
กำไรสำหรับปีรวมรายการปรับปรุงเกี่ยวกับ		
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	<u><u>1,896,187</u></u>	<u><u>1,869,535</u></u>
การบันทึกล้างปรับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์		
เพื่อการลงทุน - สุทธิ		
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	1,653,713	1,841,096
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	242,474	28,439
	<u>1,896,187</u>	<u>1,869,535</u>

รายการปรับปรุงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ส่วนใหญ่ประกอบด้วย การปรับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์และภาษีเงินรอตัดบัญชี

มูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นระหว่างปีโดยส่วนใหญ่เนื่องจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ใหม่ สำหรับ 3 โครงการ ได้แก่ โครงการลาลูน่าได้รับการขยายระยะเวลาเช่าที่ดินเพิ่มขึ้น 2 แปลง แปลงละ 15 และ 18 ปี โครงการมาร์เก็ตเพลส สุขาภิบาล 3 ได้รับการขยายระยะเวลาเช่าที่ดินเพิ่มขึ้น 20 ปี และโครงการมาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ ได้รับการขยายระยะเวลาเช่าที่ดินเพิ่มขึ้น 30 ปี

34 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลจากการดำเนินงานของปี พ.ศ. 2561 ในรูปของเงินสดจำนวน 0.10 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวนเงิน 177.66 ล้านบาท และในรูปของหุ้นสามัญในอัตรา 5 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นปันผล โดยจะจ่ายให้กับผู้ถือหุ้นในเดือนเมษายน พ.ศ. 2562



SIAM FUTURE DEVELOPMENT PLC.

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

www.siamfuture.com