



ANNUAL REPORT 2019

รายงานประจำปี 2562



สารบัญ

สารจากคณะกรรมการ	1
รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ	3
ข้อมูลบริษัท	5
ความสำเร็จขององค์กร	8
ข้อมูลสำคัญทางการเงิน	9
คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน	11
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	17
การตลาดและสถานะการแข่งขัน	23
ปัจจัยความเสี่ยง	32
โครงสร้างองค์กร	36
โครงสร้างผู้ถือหุ้นและการจัดการ	37
รายงานการปฏิบัติตามหลักการค้ากับดูแลกิจการที่ดี	51
ความรับผิดชอบต่อสังคม	62
การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	67
รายการระหว่างกัน	70
รายงานของผู้สอบบัญชีและงบการเงิน	72

สารจากคณะกรรมการ

สภาวะเศรษฐกิจโลกในปี 2562 ยังคงมีการเผชิญกับความไม่แน่นอนจากหลายปัจจัย ทั้งปัญหาการกีดกันทางการค้าระหว่างประเทศสหรัฐอเมริกาและจีน สถานการณ์ Brexit ระหว่างประเทศอังกฤษและกลุ่มสหภาพยุโรป รวมถึงสถานการณ์ชุมนุมประท้วงในฮ่องกงที่ยังคงยืดเยื้อมาตั้งแต่กลางปี 2562 สำหรับสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยในปีที่ผ่านมา ได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัวลง ภาคการส่งออกสินค้าและบริการได้รับผลกระทบจากการแข็งตัวของค่าเงินบาทที่ลดทอนความสามารถในการแข่งขัน ภาคการลงทุนของภาครัฐและเอกชนยังเติบโตได้ในการอบที่จำกัด ส่วนการใช้จ่ายภาครัฐครัวเรือนยังสามารถหนุนเศรษฐกิจไทยได้บางส่วน ส่งผลให้ภาพรวมเศรษฐกิจไทยมีการเติบโตในอัตราที่ชะลอตัวลง

ในช่วงปลายเดือนมกราคม 2563 ได้เกิดเหตุการณ์การระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนาสายสายพันธุ์ใหม่จากเมืองอู่ฮั่น ประเทศจีน ที่จำนวนผู้เสียชีวิตและตัวเลขผู้ติดเชื้อยังคงเพิ่มขึ้นวันต่อวัน โดยรัฐบาลจีนได้สั่งปิดเมืองอู่ฮั่นและประกาศระงับการท่องเที่ยวของชาวจีน รวมถึงการงดให้บริการชั่วคราวของสายการบินที่เดินทางไปยังประเทศจีน เพื่อพยายามควบคุมการแพร่ระบาดของโรคให้อยู่ในวงจำกัด สำหรับผลกระทบที่จะเกิดขึ้นนั้นยังไม่สามารถประเมินได้ชัดเจน เนื่องจากทั่วโลกยังมีความวิตกกังวลกับความรุนแรง รวมถึงการระบาดของโรคนี้ยังอยู่ สำหรับประเทศไทยนั้นเบื้องต้นสถานการณ์นี้จะกระทบโดยตรงต่อรายได้จากการท่องเที่ยวไทยที่มีสัดส่วนประมาณ 15-18% ของ GDP ที่มีสัดส่วนนักท่องเที่ยวชาวจีนประมาณร้อยละ 28 ของนักท่องเที่ยวทั้งหมด ดังนั้น ทั้งภาครัฐและภาคเอกชนจึงจับตามองสถานการณ์นี้อย่างใกล้ชิดเพื่อประเมินสถานการณ์และเตรียมรับมือกับผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อไป

สำหรับในปี 2562 บริษัทฯ ได้พัฒนาและเปิดให้บริการโครงการมาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่ในรูปแบบศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center) ตั้งอยู่บนแยกถนนนางลิ้นจี่-เย็นอากาศ เขตยานนาวา โดยขยายพื้นที่เช่าจากเดิม 3,000 ตารางเมตร เป็น 11,000 ตารางเมตร ได้เปิดให้บริการเมื่อเดือนธันวาคม 2561 และโครงการมาร์เก็ตเพลส ดุสิต ในรูปแบบศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center) ตั้งอยู่บนถนนราชวิถี เขตดุสิต โครงการนี้เป็นศูนย์การค้า 2 ชั้น พร้อมที่จอดรถใต้ดินอีก 1 ชั้น มีพื้นที่ขาย 6,500 ตารางเมตร ได้เปิดให้บริการเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2562 ที่ผ่านมา

นอกจากนั้น บริษัทฯ ยังมีแผนงานในการปรับปรุงศูนย์การค้ามาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ 4 เดิม เนื่องจากบริษัทฯ ได้มีการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินแปลงปัจจุบันออกไปอีก 32 ปี จึงสามารถลงทุนและขยายพื้นที่เช่าจากเดิม 3,000 ตารางเมตร เป็น 20,000 ตารางเมตร และเปลี่ยนรูปแบบศูนย์การค้าให้เป็นรูปแบบมิกซ์ยูส (Mixed-Use) ซึ่งประกอบด้วยอาคารออฟฟิศสำนักงานและอาคารศูนย์การค้า โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ได้แก่ กลุ่มลูกค้าวัยทำงาน และลูกค้าที่อยู่อาศัยบริเวณโดยรอบ โดยคาดว่าจะเริ่มก่อสร้างได้ในปลายปี 2563 และจะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2565

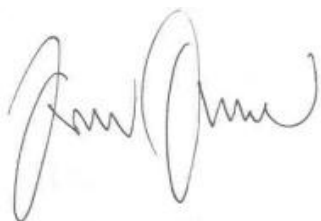
สำหรับโครงการเมกาบางนามีผลการดำเนินงานโดดเด่นอย่างต่อเนื่อง ด้วยแผนระยะยาวที่จะพัฒนาที่ดินโดยรอบให้เป็นโครงการเมกาซิตี ในรูปแบบโครงการแบบมิกซ์ยูสนั้น โดยในระหว่างปี 2562 โครงการเมกาบางนาได้ขยายศูนย์การค้าโดยเพิ่มผู้เช่าในกลุ่ม Edutainment เพื่อเพิ่มความแข็งแกร่งของผู้เช่าในกลุ่ม Kids & Family ซึ่งจะมีพื้นที่เช่าเพิ่ม 8,500 ตารางเมตร โดยมี Harborland เป็นผู้

เช่าหลัก และมีร้านค้ากลุ่มโรงเรียนและกิจกรรมสำหรับเด็ก
เพิ่มเติมอีก 7 ร้านค้า ได้เปิดให้บริการในเดือนเมษายน 2562

ปัจจุบัน บริษัทฯ มีโครงการทั้งหมด 20 โครงการ ณ
วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยมีพื้นที่เช่าทั้งสิ้น 441,158
ตารางเมตร ซึ่งบริษัทฯ มุ่งเน้นที่จะพัฒนา, ปรับเปลี่ยน
ร้านค้า รวมถึงสร้างสรรค์และปรับปรุงโครงการที่มีอยู่ใน
ปัจจุบันเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าในพื้นที่

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจยังมีความ
ไม่แน่นอนค่อนข้างสูงส่งผลให้มีความเสี่ยงต่อการดำเนิน
ธุรกิจเช่นในปัจจุบัน การพิจารณาโครงการใหม่ๆ บริษัทฯ จะ
พิจารณาอย่างระมัดระวังโดยมุ่งเน้นการบริหารที่มีคุณภาพ
ทั่วทั้งองค์กร ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ สามารถพัฒนาศูนย์การค้า
ของบริษัทฯ ได้อย่างมั่นคงจะส่งผลให้บริษัทฯ สามารถสร้าง
ผลกำไรที่ดีและผลตอบแทนที่ยั่งยืนให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะ
ยาว ทั้งนี้การทำงานของคณะกรรมการยังคงยึดหลักธรรมาภิ
บาลที่ดี การบริหารจัดการที่มีคุณภาพอย่างมืออาชีพด้วย
ความโปร่งใสในหลักจริยธรรมและธรรมาภิบาลในการดำเนิน
ธุรกิจ

และสุดท้ายนี้ ความสำเร็จของบริษัทฯที่ผ่านมา
เกิดจากความตั้งใจ ความทุ่มเทและความร่วมมือ ในการ
ปฏิบัติงานในหน้าที่อย่างเต็มความสามารถของทุกกลุ่ม
พันธมิตรทางการค้าของบริษัทฯ ดังนั้นคณะกรรมการ
ขอขอบคุณผู้มีพระคุณ ผู้ถือหุ้น คู่ค้า ลูกค้า สถาบันการเงิน
ที่ปรึกษาทางการเงิน และพนักงานบริษัทฯ ทุกท่าน ที่ให้
ความไว้วางใจและให้การสนับสนุนบริษัทฯ ด้วยดีตลอด
ระยะเวลาที่ผ่านมาและที่จะดำเนินไปในอนาคต



(นายอรณพ จันทรประภา)

ประธานกรรมการ

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

เรียน ผู้ถือหุ้น บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการตรวจสอบของ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยกรรมการอิสระ 3 ท่าน ในปี 2562 การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบมีทั้งสิ้น 4 ครั้ง กรรมการตรวจสอบทุกท่านเข้าร่วมการประชุมทุกครั้ง โดยในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบได้หารือร่วมกับผู้บริหาร ผู้สอบบัญชี ผู้ตรวจสอบภายใน และได้แสดงความเห็นรวมทั้งให้ข้อเสนอแนะอย่างอิสระตามที่พึงจะเป็น คณะกรรมการตรวจสอบได้รายงานผลการดำเนินงานต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัททั้งสิ้น 4 ครั้ง สรุปสาระสำคัญของผลการดำเนินงานและการให้ความเห็นในเรื่องต่างๆ ดังนี้

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

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

การปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท: คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทและติดตามแนวทางการปรับปรุงแก้ไขของฝ่ายจัดการอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า บริษัทมีการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

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

ความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี การพิจารณาคัดเลือก และเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชี: คณะกรรมการตรวจสอบได้ประเมินผลการปฏิบัติงานในปี 2562 ของบริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอเปเอส จำกัด อยู่ในระดับที่น่าพอใจ โดยพิจารณาจากความเป็นอิสระ ชื่อเสียง ความน่าเชื่อถือของบริษัท รวมถึงการปฏิบัติงานที่เป็นไปตามหลักมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไป จึงเสนอคณะกรรมการบริษัท เพื่อขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้แต่งตั้ง นายชวรเกียรติ อรุณไพโรจน์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3445 นางสาวนันทิกา ลัมวิริยะเลิศ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7358 และนายพิสิฐ ทางธนกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4095 ในนามบริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอเปเอส จำกัดเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท โดยให้คนใดคนหนึ่งเป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของ

บริษัทฯ สำหรับรอบบัญชีปี 2563 และในกรณีที่ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติงานได้ ให้บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีแอส จำกัด จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตอื่น ของบริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีแอส จำกัด แทนได้

ความเห็นและข้อสังเกตโดยรวมจากการปฏิบัติ

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



(นางนันทิยา มนตรีวัต)

ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

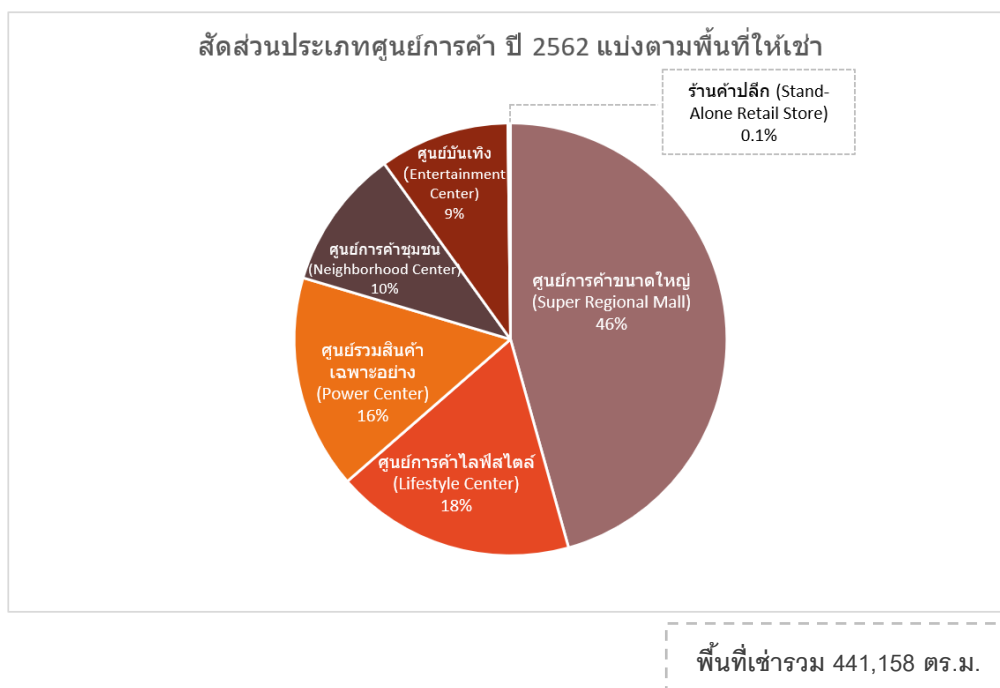
ข้อมูลบริษัท

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

ปัจจุบัน บริษัทฯ มีโครงการที่ดำเนินการอยู่ทั้งหมดจำนวน 20 โครงการ โดยมีพื้นที่ให้เช่ารวม 441,158 ตารางเมตร

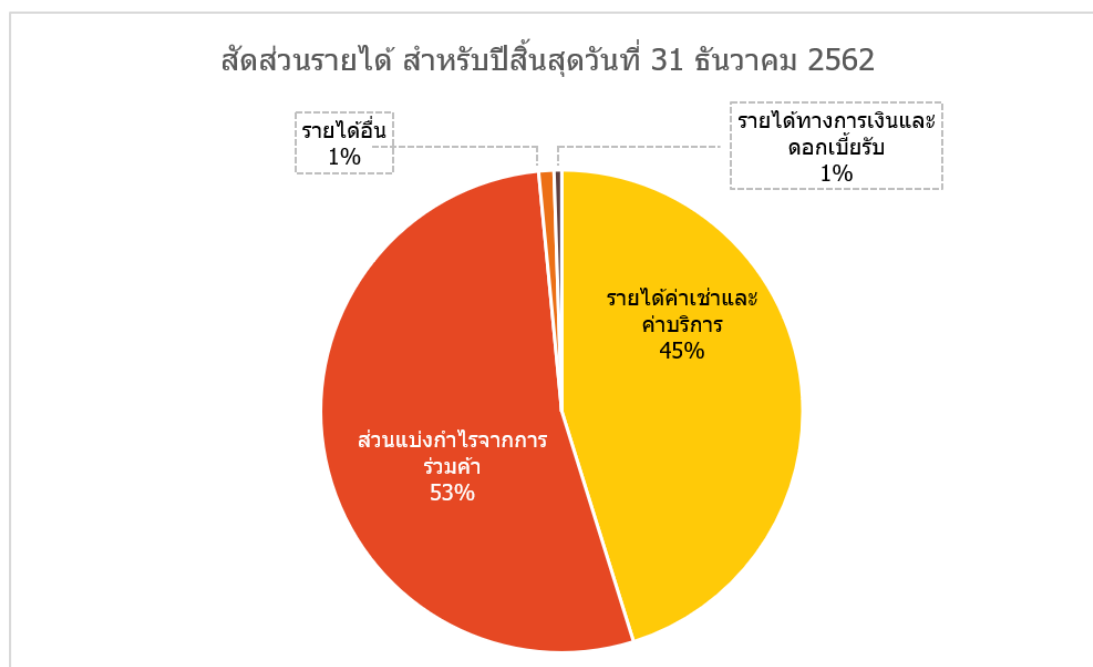
ประเภทศูนย์การค้า		จำนวน	โครงการ
1	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	7	บางบอน, ประชาอุทิศ, สุขุมวิท 3, ทองหล่อ ซอย 4, มาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่, มาร์เก็ตเพลส นวมินทร์ (สุขุมวิท 1), มาร์เก็ตเพลส ดุสิต
2	ร้านค้าปลีก (Stand-alone Retail Store)	2	เหม่งจ๋าย, บางแค
3	ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center)	3	เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์, เอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์, เอสเอฟ เมเจอร์ซีเนียร์เพล็กซ์ ฉะเชิงเทรา
4	ศูนย์ไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	6	เจ อเวนิว ทองหล่อ ซอย 15, ลา วิลล่า อารีย์, ดี อเวนิว แจ้งวัฒนะ, พัทยา อเวนิว, ดี อเวนิว รัชโยธิน, นวมินทร์ ซิตี้ อเวนิว
5	ศูนย์บันเทิง (Entertainment Center)	1	เอสพลานาด รัชดาภิเษก
6	ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ (Super Regional Mall)	1	เมกาบางนา
รวม (Total)		20	

- 1 ศูนย์การค้าแบบเปิด (Open-air Shopping Center) คือศูนย์การค้าที่มีพื้นที่ด้านหน้าเปิดโล่ง และใช้เป็นที่จอดรถ โดยทั่วไปแล้วจะมีอาคารสูง 1-3 ชั้น จำนวน 1-3 อาคารตั้งอยู่ในแนวตรง, รูปตัวแอล (L) หรือรูปตัวยู (U) และไม่มีระบบปรับอากาศบริเวณทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร
- 2 ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ (Super Regional Mall) คือ ศูนย์การค้าขนาดใหญ่พิเศษ 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 สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ 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:	2,131,929,050 บาท เป็นหุ้นสามัญ 2,131,929,050 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว:	2,131,920,931 บาท เป็นหุ้นสามัญ 2,131,920,931 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 ด้านเทคโนโลยี อาคารและสิ่งแวดล้อม

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

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

3. นายทะเบียนหุ้นกู้

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
สำนักพหุโยธิน ชั้น 11
400/22 ถ. พหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท
กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ 02-470-1994
โทรสาร 02-470-1998

ความสำเร็จขององค์กร

2537	- ก่อตั้งบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ 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 หนองแขก, 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 มาร์เก็ตวิลเลจ 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 อิกิยา สโตร์ บางนา ศูนย์จำหน่ายเฟอร์นิเจอร์รีโนเวทในเครืออิกิยาในประเทศไทย เมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2554
2555	- เปิดดำเนินการศูนย์การค้าเมกาบางนา บนถนนบางนา-ตราด กม.8 เมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2555 โดยร่วมทุนกับ บริษัท อีคาโน จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทเฟอร์นิเจอร์ระดับโลกจากประเทศสวีเดน ในชื่อ อิกิยา
2556	- บริหารจัดการศูนย์การค้าอิมเมจิวิลเลจให้กับมหาวิทยาลัยกรุงเทพ ปัจจุบันสัญญาบริการศูนย์การค้าครบกำหนดสัญญาแล้ว
2557	- ร่วมทุนกับ บริษัท อีคาโน จำกัด และซื้อที่ดินสำหรับโครงการเมกา รัชสิต ในอนาคต
2559	- เริ่มการก่อสร้างส่วนขยายของศูนย์การค้ามาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่และส่วนขยายของเมกาบางนา (เมกาฟู้ดวอล์ค) - Partial Tender Offer โดยมจ. 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
2562	- เปิดดำเนินการศูนย์การค้ามาร์เก็ตเพลส ดุสิต เมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2562 - เปิดดำเนินการส่วนขยายของศูนย์การค้าเมกาบางนา (Mega Smart Kids) เมื่อเดือนเมษายน 2562

ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

งบการเงินรวม

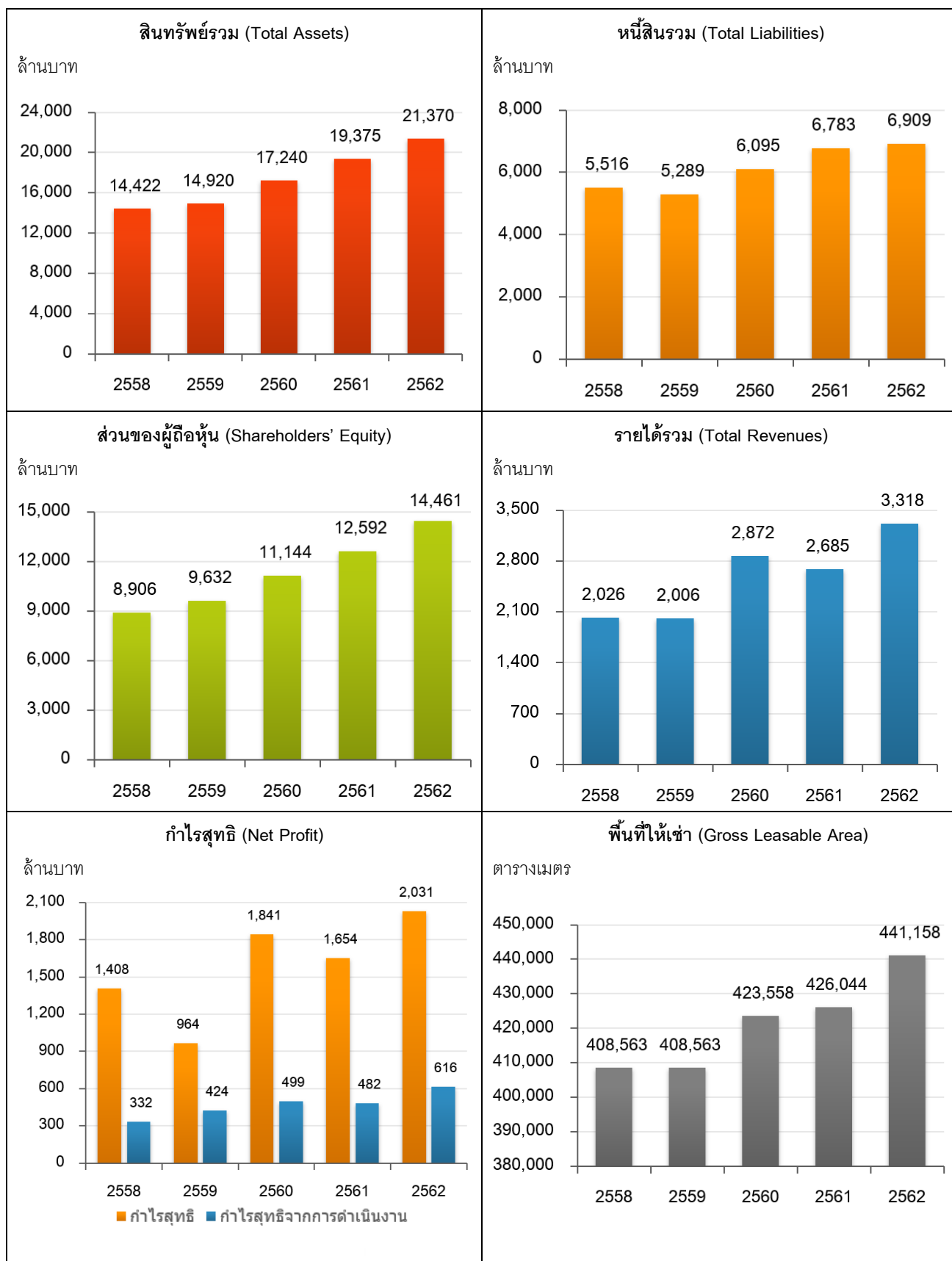
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

For the fiscal year ended 31 December 2019

หน่วย: พันบาท Unit: Thousand Baht		ปี 2561 Year 2018	ปี 2562 Year 2019	การเปลี่ยนแปลง(%) ปี 2562-2561 % Change in Y2019-2018
สินทรัพย์รวม	Total Assets	19,375,278	21,369,938	10%
หนี้สินรวม	Total Liabilities	6,782,922	6,909,043	2%
ส่วนของผู้ถือหุ้น	Shareholders' Equity	12,592,356	14,460,895	15%
ทุนชำระแล้ว	Paid-up Capital	1,776,608	2,131,921	20%
รายได้รวม	Total Revenue	2,684,891	3,318,329	24%
กำไรสุทธิ	Net Profit	1,653,713	2,031,351	23%
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	Recurring Profit	482,429	615,588	28%
มูลค่าหุ้นตามบัญชี (บาท) ¹	Book Value per Share (Baht)	6.47	6.26	
ปันผลต่อหุ้น (บาท) ²	Dividend per Share (Baht)	0.30	0.22	
อัตรากำไรสุทธิ	Net Profit Margin	61.59%	61.22%	
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ³	ROE	15.18%	16.35%	
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม ⁴	ROA	9.03%	9.97%	
อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุน (Interest Bearing Debt to Equity Ratio)		0.20	0.17	
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	Gross Leasable Area (Sq.m.)	426,044	441,158	4%

หมายเหตุ

- มูลค่าหุ้นตามบัญชี หมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่/จำนวนหุ้นสามัญ
- เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 อนุมัติการจ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.22 บาท
- อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ROE) คำนวณจาก (กำไรสุทธิ / ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่เฉลี่ย) x 100%
- อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (ROA) คำนวณจาก (กำไรสุทธิ / สินทรัพย์รวมเฉลี่ย) x 100%



คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

ภาพรวมผลการดำเนินงานประจำปี 2562

ในปี 2562 นี้ บริษัทฯ ยังคงมุ่งเน้นการพัฒนาระบบการให้บริการ ศูนย์การค้าและการปรับปรุงสัดส่วนผู้เช่าให้สอดคล้องกับพฤติกรรมผู้บริโภค อีกทั้งหาผู้เช่ารายใหม่ๆ ที่เข้ามาสร้างประสบการณ์แก่ลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการได้อย่างสมบูรณ์มากขึ้น โดยในปีนี้ บริษัทฯ มีอัตราการให้เช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 92 เป็นร้อยละ 96

ในปีนี้บริษัทฯ ได้เปิดศูนย์การค้าเพิ่ม คือ ศูนย์การค้ามาร์เก็ตเพลส ดุสิต ซึ่งเป็นศูนย์การค้าชุมชนที่ตั้งอยู่บริเวณเขตดุสิต ในกรุงเทพมหานคร และบริษัทฯ ยังได้บันทึกรายได้ค่าเช่าเต็มปีจากศูนย์การค้าที่ปรับปรุงไปในปี 2561 ได้แก่ ศูนย์การค้ามาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่ เฟส 2 ที่เปิดให้บริการในเดือนธันวาคม ปี 2561 และโครงการมาร์เก็ตเพลส สุขุมวิท 3 ที่เปิดให้บริการในเดือนมกราคมปี 2562

นอกจากนี้ โครงการเมกาบางนา ได้มีการเพิ่มพื้นที่ส่วนขยายเมกา สมาร์ท คิตส์ เพื่อรองรับลูกค้ากลุ่มเด็กและครอบครัว ซึ่งมีพื้นที่ให้เช่าประมาณ 8,500 ตารางเมตร ซึ่งได้รับผลตอบรับที่ดีจากลูกค้าที่เข้าไปใช้บริการ

บริษัทฯ บริหารจัดการพื้นที่ภายในโครงการให้มีประโยชน์สูงสุด โดยเพิ่มพื้นที่ขายส่วนกลางมากยิ่งขึ้น ทำให้ได้รายได้มากขึ้น

สร้างความหลากหลาย และเพิ่มจำนวนผู้เข้ามาใช้บริการให้กับโครงการ ซึ่งบริษัทฯ ได้ติดตาม ประเมินผลอย่างสม่ำเสมอ และพบว่าภาพรวมของบริษัทยังทำกำไรได้ดีในช่วงปีที่ผ่านมา

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 ก็จะได้รับรู้เป็นกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรม (รายละเอียดเพิ่มเติมตามหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ 2.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน หน้า 93)

สรุปผลการดำเนินงานทางการเงิน

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจพัฒนาและให้เช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้า โดยงบการเงินของบริษัทฯ แสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยวิธีราคามูลค่ายุติธรรม และเพื่อให้ข้อเปรียบเทียบกับวิธีราคาทุน ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้มีการจัดทำ งบการเงินด้วยวิธีราคาทุนซึ่งปรากฏอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท ข้อ 33 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน หน้า 134-135 โดยมีรายละเอียดดังนี้

(พันบาท)

รายการ	2562	2561	การเปลี่ยนแปลง (%) เพิ่มขึ้น (ลดลง)
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,499,422	1,390,586	7.83%
รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับ	17,079	21,512	(20.61%)
รายได้อื่น	33,897	42,489	(20.22%)
ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า	501,962	394,403	27.27%
รวมรายได้	2,052,360	1,848,990	11.00%
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	1,011,215	990,223	2.12%
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	275,815	256,263	7.63%
รวมค่าใช้จ่าย	1,287,030	1,246,486	3.25%
กำไรจากการดำเนินงาน	765,330	602,504	27.02%
ต้นทุนทางการเงิน	(96,128)	(74,937)	28.28%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(34,272)	(28,638)	19.67%
ส่วนที่ของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(19,342)	(16,500)	17.22%
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	615,588	482,429	27.60%
กำไรจากการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นมูลค่ายุติธรรม*			
สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์	149,794	343,369	(56.38%)
กิจการร่วมค้าศูนย์การค้าเมกาบางนา	1,265,969	827,915	52.91%
กำไรสุทธิ	2,031,351	1,653,713	22.84%

*หมายเหตุ: กำไรจากการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ประกอบด้วย ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย, ค่าเช่าที่ดิน และการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม

รายได้

รายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 1,499.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 108.84 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.83 เนื่องจากการรับรู้รายได้เต็มปีของศูนย์การค้ามาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่ เฟส 2 ที่เปิดให้บริการในเดือนธันวาคม ปี 2561 โครงการมาร์เก็ตเพลส สุขาภิบาล 3 และมาร์เก็ตเพลส ดุสิตที่เปิดให้บริการในไตรมาส 1 ปี 2562 และการปรับตัวดีขึ้นของอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยของบริษัท

รายได้อื่น จำนวน 33.90 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 8.59 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2561 บริษัทฯ ได้รับรู้รายได้จากการขายโครงการปิยมรรย เฟส

สำหรับส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้าจำนวน 501.96 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 107.56 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 27.27 มาจาก 3 เหตุผลหลักคือ

1. ความสามารถในการปรับขึ้นค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าได้อย่างต่อเนื่อง และได้มีการทำการปรับเปลี่ยนร้านค้าภายในโครงการ (Tenants Mix) เพื่อสร้างความหลากหลายสร้างประสบการณ์ใหม่ๆ ให้กับลูกค้า ทำให้ลูกค้ามาใช้บริการและเลือกซื้อสินค้าได้ครบครันยิ่งขึ้น
2. การขยายพื้นที่ให้บริการในส่วนเมกา สมาร์ท คิตส์ เพื่อรองรับลูกค้ากลุ่มเด็กและครอบครัว ซึ่งมีพื้นที่ให้เช่าประมาณ 8,500 ตารางเมตร โดยเปิดให้บริการในเดือนเมษายน 2562 ที่ผ่านมา
3. การรับรู้เงินลงทุนค่าก่อสร้างสะพานกลับรถแห่งใหม่บริเวณทางขึ้นทางด่วนบูรพาวิถีเป็นค่าใช้จ่ายทั้งก่อนในปี 2561 จำนวน 95 ล้านบาท

ค่าใช้จ่าย

ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการเท่ากับ 1,011.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน เป็นจำนวน 20.99 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.12 มีสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวมถึงค่าเสื่อมราคาที่เพิ่มขึ้นจากโครงการใหม่ที่เปิดให้บริการในปี 2562

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร จำนวน 275.82 ล้านบาท สูงกว่าปีก่อน เป็นจำนวน 19.55 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.63 โดยมีสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้น

ต้นทุนทางการเงินจำนวน 96.13 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 21.19 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 28.28 เนื่องจากการรับรู้ดอกเบี้ยเป็นค่าใช้จ่าย จากเงินกู้ยืมเพื่อก่อสร้างโครงการใหม่ที่เปิดให้บริการในปี 2562

กำไรจากการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นมูลค่ายุติธรรม

กำไรจากการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ เท่ากับ 149.79 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 193.58 ล้านบาท เนื่องจาก ในปี 2561 มีการประเมินมูลค่ายุติธรรมใหม่สำหรับโครงการต่างๆ ได้แก่ การบันทึกกำไรจากการต่อสัญญาที่ดินของโครงการลาวิลล่า พหลโยธินซึ่งได้ต่อสัญญาไปอีก 2 แปลง ระยะเวลา 15 และ 18 ปี (สิ้นสุดปี 2580) รวมทั้งได้เปิดส่วนขยายของศูนย์การค้าเพิ่ม คือ ศูนย์การค้ามาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่ เฟส 2 นอกจากนี้ยังได้กำไรจากการประเมินมูลค่าที่ดินโครงการดิ อเวนิว รัชโยธิน และกำไรจากการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของโครงการต่างๆ

ในส่วนของกำไรจากการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นมูลค่ายุติธรรมของศูนย์การค้าเมกาบางนา เท่ากับ 1,265.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 438.05 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ มีการรับรู้กำไรจากการเปิดให้บริการเมกา สมาร์ท คิตส์ ประมาณ 8,500 ตารางเมตร

สินทรัพย์รวม

(พันบาท)

งบแสดงฐานะการเงิน	2562	2561
สินทรัพย์		
<u>สินทรัพย์หมุนเวียน</u>		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	53,252	50,981
เงินลงทุนระยะสั้น	15,000	77,551
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	189,786	122,727
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดรับชำระภายในหนึ่งปี	20,865	21,201
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	14,741	22,604
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	12,800	14,500
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	45,146	36,817
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	351,590	346,381
<u>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</u>		
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	621	616
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	432,236	509,299
เงินลงทุนในการร่วมค้า	8,653,783	7,082,832
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	11,745,296	11,250,082
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า - สุทธิ	768	835
อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	62,994	61,155
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	33,490	32,211
เงินประกันการเช่าที่ดิน	48,458	48,524
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	40,702	43,343
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	21,018,348	19,028,897
รวมสินทรัพย์	21,369,938	19,375,278

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 21,369.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,994.66 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.29 จากปีก่อน ซึ่งสามารถแยกรายละเอียดการวิเคราะห์ได้ดังนี้

1. เงินลงทุนในการร่วมค้าในปี 2562 เท่ากับ 8,653.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,570.95 ล้านบาท จากส่วนแบ่งกำไรของการร่วมค้าโครงการเมกาบางนา ทั้งส่วนกำไรจากการดำเนินงานและกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมจำนวน 1,779.22 ล้านบาท ปรับปรุงด้วยเงินปันผลรับจากโครงการเมกาบางนาจำนวน 196.98 ล้านบาท
2. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ในปี 2562 เท่ากับ 11,745.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 495.21 ล้านบาทจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมที่เพิ่มขึ้น จากโครงการมาร์เก็ตเพลส ดุสิต ที่เปิดให้บริการในไตรมาสที่ 1 ปี 2562 และกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของโครงการต่างๆ

หนี้สินรวม

(พันบาท)

งบแสดงฐานะการเงิน	2562	2561
หนี้สิน		
หนี้สินหมุนเวียน		
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	379,765	859,817
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	203,544	320,880
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	9,501	2,546
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าถึงกำหนดรับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี	48,267	40,714
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	806,478	152,000
ค่าเช่าที่ดินถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	160,293	121,168
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	9,976	4,951
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	233,182	241,416
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,851,006	1,743,492
หนี้สินไม่หมุนเวียน		
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	527,542	359,825
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,202,337	1,523,842
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	533,639	498,996
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1,167,638	1,139,175
ค่าเช่าที่ดินที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	1,573,774	1,473,647
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	53,108	43,945
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	5,058,037	5,039,430
รวมหนี้สิน	6,909,043	6,782,922

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 6,909.04 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 126.12 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.86 จากปีก่อน ซึ่งสามารถแยกรายการวิเคราะห์ดังนี้

1. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินในปี 2562 เท่ากับ 379.77 ล้านบาท ลดลง 480.05 ล้านบาทจากช่วงเดียวกันปีก่อน เนื่องจากบริษัทฯ ได้ดำเนินการ Refinance ตัวสัญญาใช้เงินที่ใช้ในการก่อสร้างโครงการมาร์เก็ตเพลส ดุสิต เป็นเงินกู้ยืมระยะยาว
2. ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีในปี 2562 เท่ากับ 806.48 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 654.48 ล้านบาทจากช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากบริษัทฯ มีหุ้นกู้จำนวน 500 ล้านบาท ที่จะครบอายุในเดือนมกราคม 2563 ซึ่งบริษัทฯ ได้ดำเนินการ Refinance ด้วยเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินแล้ว
3. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเท่ากับ 2,388.58 ล้านบาท บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.48 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 0.17 เท่า ทั้งนี้ บริษัทฯ ต้องดำรงอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 1.5 เท่า ตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้

ส่วนของผู้ถือหุ้น

(พันบาท)

งบแสดงฐานะการเงิน	2562	2561
<u>ส่วนของผู้ถือหุ้น</u>		
ทุนจดทะเบียน	2,131,929	1,776,618
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	2,131,921	1,776,608
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	634,028	634,028
กำไร (ขาดทุน) สะสม		
จัดสรรแล้ว – สรรองตามกฎหมาย	213,192	177,667
ยังไม่ได้จัดสรร	10,374,503	8,910,911
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(446)	(446)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1,107,697	1,093,588
รวมส่วนผู้ถือหุ้นของบริษัท	14,460,895	12,592,356

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 14,460.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,868.54 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14.84 จากปีก่อน โดยมาจากกำไรสุทธิของกลุ่มบริษัทฯ และส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้าศูนย์การค้าเมกาบางนา หักด้วยเงินปันผลจ่ายสำหรับผลการดำเนินงานปี 2562 เท่ากับ 532.97 ล้านบาท คิดเป็นอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) เท่ากับร้อยละ 16.35 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนที่มีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) เท่ากับร้อยละ 15.18

กระแสเงินสดและแหล่งที่มาของทุน

กระแสเงินสด

1. กระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานปี 2562 จำนวน 502.21 ล้านบาท ลดลง 326.11 ล้านบาทจากปีก่อน ซึ่งนอกเหนือจากกำไรจากการดำเนินงานปกติแล้ว ระหว่างปี 2562 บริษัทฯ มีรายการเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน ลดลงจากปีก่อน จำนวน 326.24 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการขายเงินลงทุนชั่วคราวระหว่างปี เพื่อให้เป็นเงินลงทุนในโครงการใหม่ปี 2562
2. กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนปี 2562 จำนวน 166.46 ล้านบาท ลดลง 510.44 ล้านบาท จากปีก่อนโดยมีสาเหตุหลักมาจาก ในปี 2561 การลงทุนในโครงการมาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่ เฟส 2 และโครงการมาร์เก็ตเพลส ดุสิต รวมถึงการปรับปรุงโครงการ มาร์เก็ตเพลส สุขาภิบาล 3

3. กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินปี 2562 จำนวน 333.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 198.18 ล้านบาทจากปีก่อน เนื่องจากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมให้แก่สถาบันการเงินในระหว่างปี 2562 จำนวน 461.34 ล้านบาท

แหล่งที่มาของทุน

บริษัทฯ กู้ยืมเงินระยะยาวในปี 2562 รวมทั้งสิ้น 332.58 ล้านบาท สำหรับเงินลงทุนโครงการมาร์เก็ตเพลส ดุสิต และโครงการมาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ประวัติความเป็นมา การก่อตั้งธุรกิจ

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

บริษัทฯ มีเป้าหมายหลักในการเป็นผู้นำในธุรกิจด้านการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าชุมชนของประเทศไทย 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 หรือซอยหลักที่มีจอดรถในบริเวณประมาณ 3-10 คันเท่านั้น มีผู้เช่าพื้นที่ (Tenants) 2-3 ราย เช่น ศูนย์บริการซ่อมและจำหน่ายอะไหล่รถยนต์ (Auto Service Center) ร้านสะดวกซื้อ (Convenience Store)

ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)

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

ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center)

คือ ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ที่มีผู้เช่ารายใหญ่ตั้งแต่ 2 รายขึ้นไปและเป็นร้านค้าที่มีความชำนาญและมีจุดเด่นด้านใดด้านหนึ่ง เช่น ไฮเปอร์มาร์เก็ตและโรงภาพยนตร์ เป็นต้น

ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)

คือ ศูนย์การค้าที่มีผู้เช่าหลักเป็นซูเปอร์มาร์เก็ต และมีร้านที่ตอบสนองต่อการใช้ชีวิตประจำวัน ได้แก่ โรงภาพยนตร์, ร้านอาหาร, ร้านเบเกอรี่, ร้านขายผลิตภัณฑ์เสริมความงาม, 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 2561 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 แห่งที่เปิดทำการไปแล้ว ปัจจุบันคงเหลือ 2 สาขา

ปี 2545 เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนเพิ่มบริเวณซอยทองหล่อ โดยมีท็อปส์มาร์เก็ตเป็นผู้เช่าหลักภายใต้ชื่อโครงการมาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ

ปี 2546 บริษัทฯ ได้เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนแห่งใหม่ ได้แก่ โครงการมาร์เก็ตเพลส ทุ่งมหาเมฆ ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็นโครงการมาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่ โดยมีท็อปส์มาร์เก็ตเป็นผู้เช่าหลัก

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 เพลส สุขุมวิท 101/1 ปัจจุบันครบอายุสัญญาเช่าที่ดินแล้ว

ปี 2548 บริษัทฯ ได้เปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่ จำนวน 3 แห่ง ดังนี้ 1) ศูนย์สะดวกซื้อ วังหิน 2) ศูนย์การค้าเพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ โดยเป็นศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง มีโรงภาพยนตร์ เมเจอร์ซีเนเพล็กซ์, บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์, แมคโครฟู้ดเซอร์วิส และ ตลาดนัดพระเครื่อง เป็นผู้เช่าหลัก และ 3) ศูนย์การค้าเอกมัย พาวเวอร์เซ็นเตอร์ โดยเป็นศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง มีบิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ และอินเด็กซ์ลิฟวิ่ง มอลล์ เป็นผู้เช่าหลัก

ปี 2549 บริษัทฯ ได้เปิดศูนย์การค้าเพิ่ม จำนวน 3 แห่ง คือ 1) ศูนย์การค้าดิ อเวนิว แจ้งวัฒนะ 2) ศูนย์การค้า ลา วิลลา อารีย์ และ 3) ศูนย์การค้า เอสพลานาด รัชดาภิเษก โดยมีผู้เช่าหลัก ได้แก่ โรงภาพยนตร์เมเจอร์ซีเนเพล็กซ์, โรงละครรัชดาวัลย์, ท็อปส์มาร์เก็ต, วี ฟิตเนสไอซ์ตี้ และ อาร์ท อิน พาราไดซ์

ปี 2550 บริษัทฯ ได้เปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่ 2 แห่ง คือ 1) ศูนย์การค้า พัทยา อเวนิว โดยมีผู้เช่าหลักได้แก่ โรงภาพยนตร์เมเจอร์ซีเนเพล็กซ์, เมเจอร์ โบว์ล, วิลล่า มาร์เก็ต และ ฟิตเนส เซเวน 2) ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่างเขาใหญ่ มาร์เก็ตวิลเลจ โดยมี เทสโก้ โลตัส เป็นผู้เช่าหลัก ซึ่งบริษัทฯ ได้ขายโครงการให้เทสโก้ โลตัสแล้วในปี 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 ซีตี้ 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 ซีตี้ อเวนิว บนถนนเกษตร-นวมินทร์และในเดือนพฤศจิกายน อิกเกีย สโตร์ แห่งแรกในประเทศไทย หนึ่งในผู้เช่าหลักของศูนย์การค้าเมกาบางนาซึ่งเป็นศูนย์การค้าที่บริษัทฯ ร่วมทุนกับ บริษัท อีคาโน จำกัด เปิดดำเนินการมีพื้นที่ 40,000 ตารางเมตร

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

ปี 2556 บริษัทฯ ได้เป็นผู้บริหารศูนย์การค้า อิมเมจิ้น วิลเลจ ของมหาวิทยาลัยกรุงเทพ ซึ่งเปิดดำเนินการในเดือนเมษายน ปัจจุบันสัญญาบริหารศูนย์การค้าได้ครบกำหนดแล้วในปี 2558

ปี 2559 บริษัทฯ ได้ต่อสัญญาเช่าที่ดินของศูนย์การค้า มาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ ระยะเวลา 20 ปี อีกทั้งศูนย์การค้ามาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่ บริษัทฯ ก็ได้ต่อสัญญาเช่าที่ดินและเช่าที่ดินเพิ่มอีก 1 แปลง ระยะเวลาเช่า 30 ปี เพื่อพัฒนารูปแบบศูนย์การค้าให้มีความทันสมัย ตอบสนองไลฟ์สไตล์ของชุมชนบริเวณนั้น และได้เริ่มก่อสร้างในไตรมาส 3 ปี 2559 ยิ่งไปกว่านั้น ในโครงการเมกาบางนา บริษัทฯ ได้เริ่มการก่อสร้างส่วนขยายและเพิ่มอาคารจอดรถบริเวณด้านหน้าโครงการเพื่อเพิ่มความหลากหลายของร้านอาหารและเพิ่มจำนวนที่จอดรถให้ลูกค้ามีความสะดวกสบายมากยิ่งขึ้น กำหนดแล้วเสร็จเดือนธันวาคม 2561

ปี 2561 บริษัทฯ ได้ต่อสัญญาเช่าที่ดินสำหรับศูนย์การค้าที่ใกล้จะครบสัญญาเช่า คือ ศูนย์การค้ามาร์เก็ตเพลส สุขาภิบาล 3

เป็นระยะเวลา 20 ปี รวมทั้งได้เปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่ 2 แห่ง คือ ศูนย์การค้ามาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่ เฟส 1 และเมกา พูลวิลล่า ซึ่งเป็นส่วนขยายของศูนย์การค้าเมกาบางนา โดยมีท็อปส์มาร์เก็ตแห่งที่ 2 ขนาดพื้นที่ 2,700 ตารางเมตร และร้านอาหารกว่า 30 ร้าน

ปี 2562 บริษัทฯ ได้ดำเนินการปรับปรุงศูนย์การค้า เจ อเวนิว ทองหล่อโดยปรับเปลี่ยนพื้นที่บางส่วนเป็นโซนใหม่ที่มีลักษณะเป็นแบบอินดอร์ ฟู้ด ฮอลล์ (Indoor Food Hall) เพื่อเพิ่มประสบการณ์ใหม่ๆ ให้กับลูกค้า, ปรับปรุงศูนย์การค้ามาร์เก็ตเพลส สุขุมวิท 3 โดยขยายพื้นที่เช่าในอาคาร ก่อสร้างอาคารกระจก (Glass House) เพิ่มเติม รวมทั้งเพิ่มพื้นที่จอดรถยนต์และปรับทางเดินรถยนต์ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น และได้ดำเนินการก่อสร้างศูนย์การค้ามาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่แล้วเสร็จทั้งโครงการและเปิดให้บริการอย่างเต็มรูปแบบ

ปี 2562 บริษัทฯ ได้เปิดศูนย์การค้า คือ มาร์เก็ตเพลส ดุสิต เมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2562 โดยมี ท็อปส์ มาร์เก็ต เป็นผู้เช่าหลัก

ปัจจุบัน บริษัทฯ มีโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่ 20 โครงการ พื้นที่ให้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เป็นจำนวน 441,158 ตารางเมตร มีอัตราการเช่าพื้นที่ คิดเป็นร้อยละ 96 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด

การระดมทุน

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) เริ่มดำเนินการธุรกิจในปี 2537 ด้วยทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท

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

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 ซีเนิเพล็กซ์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ในราคา 3.99 บาท และได้จัดสรรหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 142.50 ล้านหุ้น ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในสัดส่วน 1 หุ้นเดิม ต่อ 1.5 หุ้นใหม่ ในราคาหุ้นละ 1 บาท และบริษัทฯ ได้รับอนุมัติย้ายหลักทรัพย์จากตลาดหลักทรัพย์ MAI มาอยู่ใน SET เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2546

ปี 2548 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ชนิดทยอยชำระคืน เงินต้น มูลค่ารวม 1,000 ล้านบาท อายุ 5 ปี ครอบคลุมดัดแปลง 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 มีทุนจดทะเบียน และทุนชำระแล้วเป็น 508.94 ล้านบาท

ปี 2550 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้มูลค่ารวมทั้งสิ้น 940 ล้านบาท อายุ 3 ปี ครอบคลุมดัดแปลงปี 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 ครอบคลุมดัดแปลงเดือน มีนาคม 2556 ด้วย

ปี 2553 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ มูลค่ารวม 1,200 ล้านบาท อายุ 3-4 ปี ครอบคลุมดัดแปลงปี 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 ครอบคลุมดัดแปลงปี 2559 จำนวน 750 ล้านบาท และปี 2561 จำนวน 700 ล้านบาท อีกทั้งที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นมีมติจ่ายหุ้นปันผลแก่ผู้ถือหุ้นในอัตรา 8:1 เป็นจำนวนหุ้นทั้งสิ้น 146.16 ล้านหุ้น ทำให้ทุนจดทะเบียนของ บริษัทฯ เท่ากับ 1,316.02 ล้านหุ้น

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

ปี 2558 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ มูลค่า 500 ล้านบาท อายุ 5 ปี ครอบคลุมดัดแปลงปี 2563 อีกทั้งที่ประชุมสามัญ

ผู้ถือหุ้นมีมติจำหน่ายหุ้นปันผลแก่ผู้ถือหุ้นในอัตรา 5:1 เป็นจำนวนหุ้นทั้งสิ้น 296.09 ล้านหุ้น ทำให้ทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ เท่ากับ 1,776.62 ล้านบาท

ปี 2559 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 มีมติอนุมัติการทำคำเสนอซื้อหุ้นบางส่วนของบริษัทฯ โดยบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) มีกำหนดระยะเวลารับซื้อ 25 วันทำการตั้งแต่วันที่ 21 ธันวาคม 2559 ถึงวันที่ 26 มกราคม 2561 ซึ่งทางเมเจอร์ฯ ได้รายงานผลการซื้อหลักทรัพย์ในวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2561 จำนวน 5.4 ล้านหุ้น ทำให้เมเจอร์ฯ ถือหุ้นของบริษัทฯ ทั้งสิ้น

447.57 ล้านหุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 25.19 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ

ปี 2561 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ มูลค่ารวม 500 ล้านบาท อายุ 5 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนเดือนพฤศจิกายน 2565

ปี 2562 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นมีมติจำหน่ายหุ้นปันผลแก่ผู้ถือหุ้นในอัตรา 5:1 เป็นจำนวนหุ้นทั้งสิ้น 355.31 ล้านหุ้น ทำให้ทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ เท่ากับ 2,131.93 ล้านบาท

โครงสร้างรายได้

รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าหลัก และ ผู้เช่ารายย่อยของบริษัทฯ ปีพ.ศ. 2560-2562

ประเภทผู้เช่า	2560		2561		2562	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
1. ผู้เช่าหลัก	200.73	26.07%	179.08	22.33%	199.53	22.60%
2. ผู้เช่ารายย่อย	569.11	73.93%	623.06	77.67%	683.18	77.40%
รวม	769.84	100.00%	802.14	100.00%	882.71	100.00%

รายละเอียดของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่ในปัจจุบันจำนวน 20 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 (Market Place Bangbon)	Eco Ring	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	6,982	74
2	มาร์เก็ตเพลส ประชาอุทิศ (Market Place PrachaUtit)	MaxValu Supermarket	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	6,155	93
3	มาร์เก็ตเพลส สุขุมวิท 3 (Market Place Sukaphiban 3)	Tops Market	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	7,170	79
4	มาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ (Market Place Thonglo)	Tops Market	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	4,152	64
5	มาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่ (Market Place Nanglinchee)	Tops Market, HomePro	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	11,441	96
6	ดิ อเวนิว แจ้งวัฒนะ (The Avenue Chaeng Watthana)	Major Cineplex, Villa Market, Lemon Farm, Fitness7	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	20,313	87

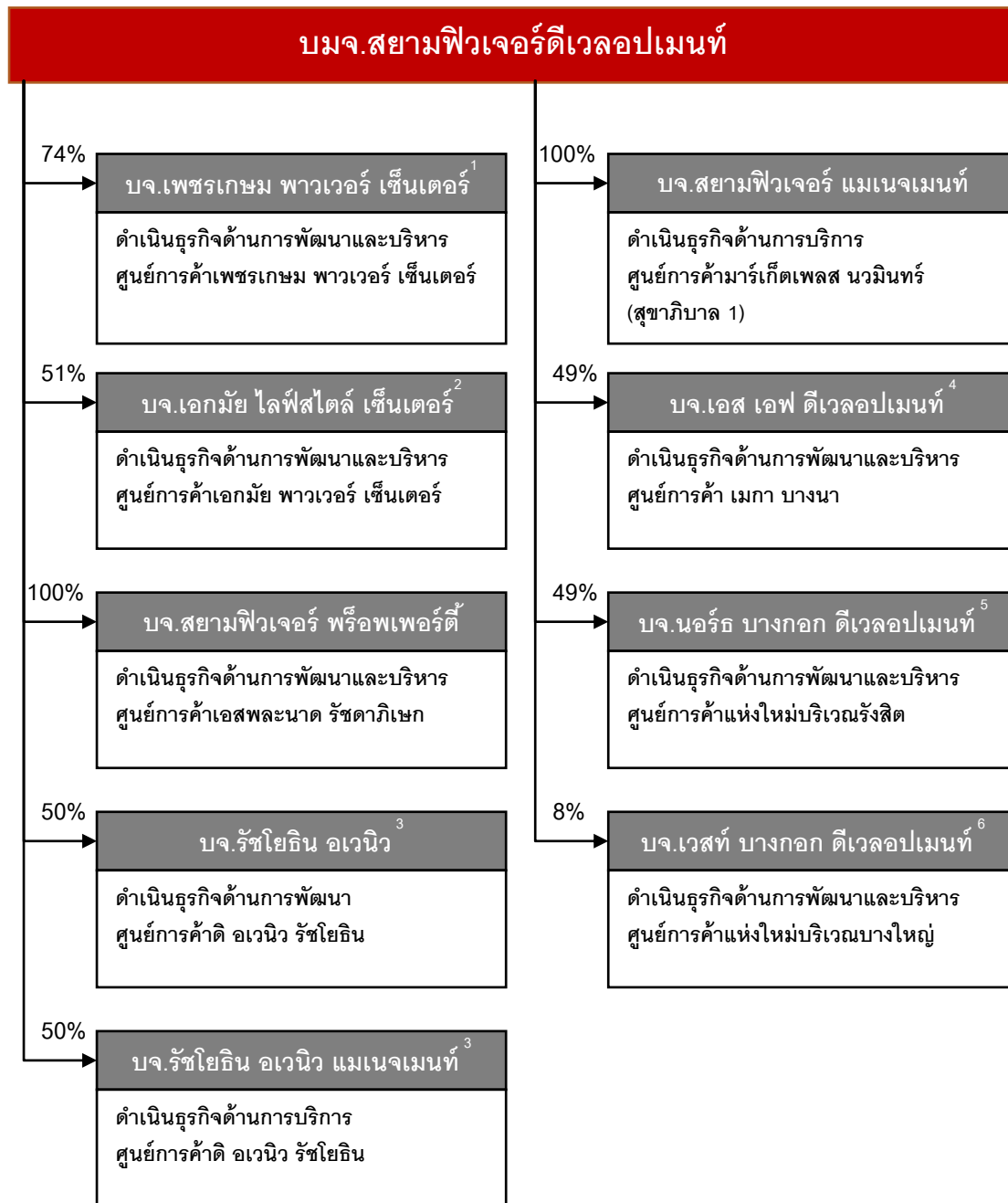
	ศูนย์การค้า Shopping Center	ผู้เช่าหลัก Anchor Tenants	รูปแบบ Type of Shopping Center	พื้นที่ให้เช่า(ตร.ม.) Gross Leasable Area (sq.m.)	อัตราการใช้พื้นที่ (%) Occupancy Rate (%)
7	จะเจียงเทรา (Cha Choeng Sao)	Major Cineplex	ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center)	8,930	74
8	เจ อเวนิว (ทองหล่อ ซอย 15) J Avenue (Thonglo 15)	Villa Market, WE Fitness Society	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	8,385	95
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, Amulet Market	ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center)	46,436	99
12	เอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ (Ekkamai Power Center)	Big C, Index Living Mall	ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center)	15,174	100
13	ลา วิลล่า (อารีย์) La Villa (Ari)	Villa Market	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	5,631	100
14	เอสพลานาด รัชดาภิเษก (Esplanade Ratchadapisek)	Major Cineplex, Blu-O, Ratchadalai Theatre, WE Fitness Society, Tops Market, Art in Paradise	ศูนย์บันเทิง (Entertainment Center)	42,876	99
15	พัทยา อเวนิว (Pattaya Avenue)	Major Cineplex, Major Bowl, Villa Market, Fitness7	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	24,668	97
16	มาร์เก็ตเพลส นวามินทร์ (Market Place Nawamin)	Big C Market	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	4,331	79
17	ดิ อเวนิว รัชโยธิน (The Avenue Ratchayothin)	Villa Market	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	3,356	89
18	นวามินทร์ ซิตี้ อเวนิว (Nawamin City Avenue)	Villa Market, Bosch	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	16,738	87
19	มาร์เก็ตเพลส ดุสิต (Market Place Dusit)	Tops Market, Jetts Fitness	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	6,058	72
20	เมกาบางนา (Megabangna)	IKEA, Major Cineplex, Major Bowl, Ice Skate, Big C, HomePro, Robinson	ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ (Super Regional Mall)	201,491	100
	รวม (Total)			441,158	96

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

โครงการลำดับที่ 10 เช่าพื้นที่โดยศูนย์บริการซ่อมและจำหน่ายอะไหล่รถยนต์ บี-ควิก แต่เพียงผู้เดียว

โครงการลำดับที่ 18 บริษัทฯ ได้รวมศูนย์การค้านวามินทร์ ซิตี้ อเวนิว และศูนย์การค้าเฟสดีวิล วอล์ค เป็นศูนย์การค้าแห่งเดียวกัน เพื่อความสะดวกในการบริหารศูนย์การค้า

โครงสร้างการถือหุ้น



¹ บริษัท คอนเน็กซ์ คอลชัลแดนท์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 26.0

² บริษัท คอนเน็กซ์ คอลชัลแดนท์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0

³ บมจ. เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป ถือหุ้นร้อยละ 50.0

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

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

⁶ บริษัท เอส เอฟ ดีเวลอปเมนต์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 83.2 บริษัท อีคาโน จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 8.2 และบริษัท เอส.พี.เอส.โกลเบิล จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 0.4

หมายเหตุ สัดส่วนการถือหุ้นและสัดส่วนสิทธิในการออกเสียงเป็นสัดส่วนเดียวกัน

การตลาดและสภาวะการแข่งขัน

(ก) นโยบายตลาดของผลิตภัณฑ์หรือบริการที่สำคัญ

บริษัทฯ ได้แบ่งกลุ่มลูกค้าออกเป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มผู้เช่าหลัก ได้แก่ ซูเปอร์มาร์เก็ต, ไฮเปอร์มาร์เก็ต, โรงภาพยนตร์ เป็นต้น โดยผู้เช่ากลุ่มนี้มีความสำคัญและมีความจำเป็นต่อศูนย์การค้าของบริษัท เนื่องจากผู้เช่าหลักนั้นจะช่วยดึงดูดผู้เช่าร่วม รวมถึงผู้ใช้บริการของศูนย์การค้า บริษัทฯ จึงคอยดูแลติดตามยอดขายและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าหลัก เพื่อให้ธุรกิจของผู้เช่าหลักดำเนินงานได้อย่างราบรื่น กลุ่มผู้เช่ารายย่อย บริษัทฯ มีกลุ่มผู้เช่ารายย่อยมากกว่า 1,500 ร้านค้า และบริษัทฯ ยังคงติดตามดูแลการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าอย่างสม่ำเสมอ รวมทั้งได้วิเคราะห์ศึกษาข้อมูลการตลาด เพื่อจัดส่วนผสมผู้เช่า (Tenant Mix) ของศูนย์การค้าให้มีความครบถ้วนเหมาะสม รวมทั้งการหาลูกค้ารายใหม่ๆ เข้ามาเช่าพื้นที่เพื่อสร้างความแปลกใหม่และเพิ่มความหลากหลายในแต่ละโครงการ

บริษัทฯ ได้จัดกิจกรรมพบปะลูกค้าของบริษัทฯ เพื่อรับฟังความคิดเห็นของลูกค้าในสิ่งที่บริษัทฯ จะต้องปรับปรุงแก้ไขเพิ่มเติมเพื่อตอบสนองต่อความต้องการของร้านค้าและลูกค้าอย่างแท้จริง

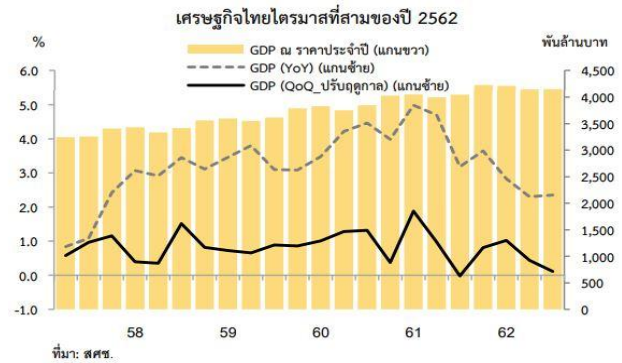
นอกจากนี้บริษัทฯ ได้ทำการตลาดอย่างสม่ำเสมอ โดยมุ่งเน้นการให้ความสนับสนุนร้านค้าในโครงการเพื่อเพิ่มยอดขายให้กับร้านค้าในศูนย์การค้าของบริษัทฯ ฝ่ายการตลาดได้มองหากิจกรรมที่แปลกใหม่ทันสมัยสร้างสรรค์ เพื่อสร้างประสบการณ์ที่ดีในการใช้บริการศูนย์การค้า

(ข) ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

สภาวะเศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สามของปี 2562

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สามของปี 2562 ขยายตัวร้อยละ 2.4 ต่อเนื่องจากการขยายตัวร้อยละ 2.3 ในไตรมาศก่อนหน้า (% YoY) และเมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สามของปี 2562 ขยายตัวจากไตรมาสที่สองของปี 2562 ร้อยละ 0.1 (%QoQ-SA) รวม 9 เดือน แรกของปี 2562 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 2.5

ตารางแสดงดัชนีเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่ 3 ของปี 2562



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย, สภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.)

ภาพรวมธุรกิจค้าปลีก

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2562 อุตสาหกรรมค้าปลีกโดยรวมของประเทศไทยยังคงซบเซาเนื่องจากประเทศไทยมีความเชื่อมั่นต่ำและกำลังซื้อที่ลดลงจากภาระหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (CCI) ในเดือนกันยายนแตะระดับต่ำสุดในรอบ 39 เดือนที่ผ่านมาและดัชนียอดขายปลีกที่ลดลง ด้วยความท้าทายเหล่านี้ประกอบกับการเติบโตอย่างรวดเร็วของอีคอมเมิร์ซในประเทศไทยผู้พัฒนาธุรกิจค้าปลีกยังคงสร้างประสบการณ์ใหม่และสร้างบริการใหม่ๆ ในพื้นที่ค้าปลีกในปัจจุบันและอนาคตเพื่อรักษาลูกค้า

ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคของประเทศไทย (CCI) ลดลงมาอยู่ที่ 72.2 ในเดือนกันยายนลดลง 10.1 จุดหรือ 12.3% Y-o-Y นอกจากนี้มีรายงานว่าหนี้ครัวเรือนที่ตกต่ำนับตั้งแต่ปี 2560 อยู่ที่ 78.7% ของ GDP ซึ่งทั้งหมดส่งผลกระทบต่ออำนาจการใช้จ่ายโดยรวม

ที่มา: 1.CBRE

2.แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรม 2562-2564: ธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่ งานวิจัยกรุงศรี ธนาคารกรุงศรี

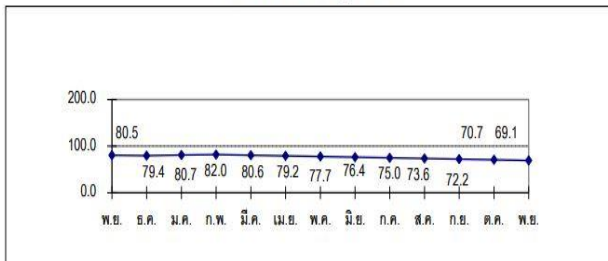
ตารางแสดงดัชนีการค้าปลีกตั้งแต่ปี 2556 – 2562 (ภาพที่ 2)



ที่มา: CEIC: Financial Data & Economic Indicator, CEIC Holdings Limited.

ตารางแสดงดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค ปี 2562

ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภค



ที่มา: ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคปี 2562, ศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย

ในเดือนตุลาคม ปี 2562 ผู้บริโภคส่วนใหญ่มีความเห็นว่าการะเศรษฐกิจโดยรวมอยู่ในระดับที่ยังไม่ดี และมีดัชนีความเชื่อมั่นอยู่ในระดับ 57.9 การที่ดัชนียังคงอยู่ในระดับที่ต่ำกว่า 100 แสดงว่าผู้บริโภคมีความเชื่อมั่นต่อภาวะเศรษฐกิจโดยรวมไม่สูงมากนัก เนื่องจากผู้บริโภคมีความกังวลเกี่ยวกับเสถียรภาพทางการเมืองทั้งในปัจจุบันและในอนาคต นอกจากนี้ผู้บริโภคยังมีความกังวลเกี่ยวกับภาวะเศรษฐกิจไทยที่ยังฟื้นตัวช้าและกำลังซื้อของประชาชนยังไม่ฟื้นตัวขึ้นมากนัก ประกอบกับสถานการณ์ไม่แน่นอนของเศรษฐกิจโลกเนื่องจากสงครามการค้าระหว่างสหรัฐฯ และจีน และปัญหา Brexit รวมถึง การแข็งค่าของเงินบาทเมื่อเปรียบเทียบกับประเทศคู่แข่ง

สอดคล้องกับเดือนพฤศจิกายน 2562 ที่มีดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภคเกี่ยวกับเศรษฐกิจโดยรวมปรับตัวลดลงต่อเนื่องเป็นเดือนที่ 9 และอยู่ในระดับต่ำสุดในรอบ 67 เดือนนับตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2557 เป็นต้นมา โดยปรับตัว ลดลงจากระดับ 57.9 ในเดือนที่ผ่านมาสู่ระดับ 56.4 โดยมีความเชื่อมั่นใน 100% จำแนกออกเป็น ดี ปานกลาง และไม่ดีประมาณ 6.4% 43.6% และ 50.0% ตามลำดับ

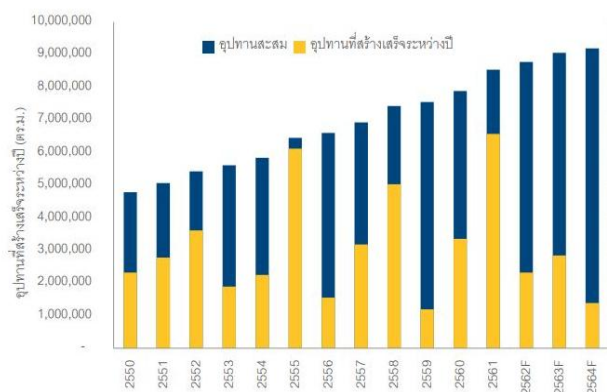
ที่มา: ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคปี 2562, ศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย

ยิ่งไปกว่านั้น ตั้งแต่ต้นปี 2563 จนถึงขณะนี้ ปรากฏการณ์ของไวรัสโคโรนา หรือ COVID-19 ที่ยังคงแพร่ระบาดอยู่ ภายใต้กรอบเวลา 1-3 เดือน ศูนย์วิจัยกสิกรไทย ประเมินว่าการปรับพฤติกรรมของประชาชน อาจก่อให้เกิดผลทางลบต่อภาคธุรกิจต่างๆ โดยผลกระทบหลักจะตกอยู่ที่ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการเดินทางท่องเที่ยวของคนไทยในประเทศผ่านการเดินทางหรือชะลอการเดินทางชั่วคราวคิดเป็นมูลค่าประมาณ 13,100-17,500 ล้านบาท สำหรับผลกระทบต่อธุรกิจค้าปลีกและร้านอาหารในภาพรวมจากการใช้จ่ายของคนไทยอาจยังอยู่ในกรอบที่จำกัด โดยผู้ประกอบการบางรายอาจจะได้รายได้เพิ่มขึ้น ขณะที่ผู้ประกอบการบางรายอาจจะได้รายได้ลดลง จากการปรับเปลี่ยนพฤติกรรมของผู้บริโภค นอกจากนี้ บรรยากาศของข่าวการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนายังมีผลต่อการออกไปรับประทานอาหารและจับจ่ายใช้สอยนอกบ้านของผู้บริโภคด้วย ดังนั้น คาดว่า ในช่วง 1-3 เดือนนี้ ผลกระทบต่อรายได้สุทธิในธุรกิจค้าปลีกและร้านอาหารที่จะสูญเสียไปอาจมีมูลค่าราว 900-1,500 ล้านบาท ดังนั้นสำหรับภาพรวมธุรกิจค้าปลีกในปี 2563 จึงเริ่มต้นได้ไม่ดีนัก

ที่มา: ศูนย์วิจัยกสิกร. “คนไทยปรับพฤติกรรมรับมือไวรัสโคโรนา...การกลับมาใช้ชีวิต ให้น้ำหนักต่อการนี้ที่มีวิธีการรักษาโรคหรือวัคซีนป้องกันมากที่สุด (กระแสทรรศน์ ฉบับที่ 3082)”

อุปทาน

ตารางแสดงอุปทานและการคาดการณ์ของอุปทานพื้นที่ค้าปลีกในช่วง พ.ศ. 2550 – พ.ศ. 2564



ที่มา: ฝ่ายวิจัยคอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด

ณ ไตรมาสที่ 3 ปี พ.ศ. 2562 พื้นที่ค้าปลีกโดยรวมในกรุงเทพมหานครอยู่ที่ 8,715,466 ตารางเมตร เพิ่มขึ้น 103,500 ตารางเมตรจากไตรมาสก่อน พื้นที่ค้าปลีกในปัจจุบันที่คาดว่าจะแล้วเสร็จในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2562 ทั่วกรุงเทพฯ จะอยู่ที่ประมาณมากกว่า 50,000 ตารางเมตร และประมาณ 284,052 ตารางเมตรซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จในปีพ.ศ. 2563 โครงการใหม่ที่จะสร้างเสร็จในไตรมาสที่ 3 ปี 2562 ได้แก่ โครงการสามย่าน

มิตรทาวน ซึ่งมีพื้นที่ทั้งหมด 36,000 ตารางเมตรตั้งอยู่ในพื้นที่ใจกลางเมือง และอีก 3 โครงการที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ รอบนอก ได้แก่ โครงการ เซ็นทรัลวิลเลจ, มิกซ์ จตุจักร และแม็คโคร ดิจิตอลสตรี ประกอบด้วยพื้นที่ 40,000 ตารางเมตร 25,000 ตารางเมตรและ 2,500 ตารางเมตรตามลำดับ

อุปทานใหม่ที่น่าสนใจอีกแห่งในไตรมาสที่ 3 ปี พ.ศ. 2562 คือคอมมิวนิตี มอลล์ เซ็นทรัลวิลเลจ เอพาร์ทเมนต์ซึ่งโครงการนี้เป็นคอมมิวนิตี มอลล์ที่ถูกพัฒนาโดยกลุ่ม เซ็นทรัล ทำเลที่ตั้งใกล้กับสนามบินสุวรรณภูมิ เซ็นทรัลวิลเลจถือเป็นเอพาร์ทเมนต์แห่งแรกในประเทศไทย ตลาดเอพาร์ทเมนต์เริ่มได้รับความนิยมมากขึ้นในประเทศไทยและจะมีการเปิดสาขาเพิ่มขึ้นในอนาคตอันใกล้ อาทิเช่น โครงการที่เป็นการร่วมทุนระหว่างบริษัท สยามพิวรรธน์และ 'ไซมอน' หนึ่งในบริษัทผู้นำของโลกในการสร้างโครงการที่เป็นจุดหมายปลายทางด้านช้อปปิ้งโดยโครงการจะถูกตั้งชื่อเป็น 'ไซมอนพรีเมียมเอพาร์ทเมนต์' โดยมีทำเลที่ตั้งอยู่ย่านบางนา-พระราม 9

แม้ว่าอุปทานของธุรกิจค้าปลีกนั้นมีความโน้มถ่วงยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่องในประเทศไทย ผู้ประกอบการนั้นยังคงเดินหน้าพัฒนาปรับปรุงธุรกิจให้ทันสมัยโดยการเปิดระบบการซื้อขายออนไลน์และพัฒนาแหล่งช้อปปิ้งใหม่นอกใจกลางเมืองกรุงเทพฯ นอกเหนือจากนี้ การเติบโตอย่างต่อเนื่องของโครงการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ รอบนอก กระตุ้นให้นักพัฒนารายย่อยสร้างห้างสรรพสินค้าใหม่และศูนย์การค้าเพื่อรองรับลูกค้ากลุ่มนี้ซึ่งพบว่า จะมีพื้นที่ค้าปลีกอีกประมาณ 50,000 ตารางเมตรที่คาดว่าจะแล้วเสร็จภายใน ไตรมาส 4 ปี พ.ศ. 2562

ที่มา: ฝ่ายวิจัยคอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด

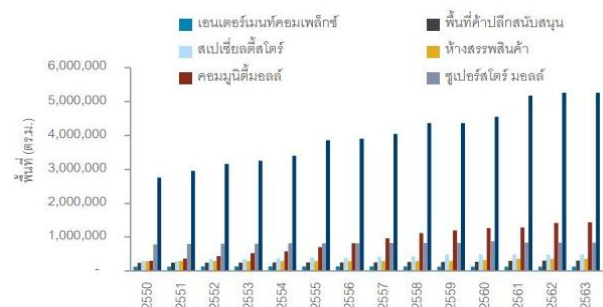
พื้นที่ค้าปลีกสะสมแยกตามประเภทและปี

อุปทานพื้นที่ค้าปลีกส่วนใหญ่ในกรุงเทพฯ เป็นห้างสรรพสินค้าที่มีพื้นที่รวม 5.252 ล้านตารางเมตรหรือคิดเป็นสัดส่วนสูงถึง 60% ของอุปทานทั้งหมดในกรุงเทพฯ โดย 30% ตั้งอยู่ในพื้นที่ใจกลางเมือง อุปทานที่มีมากเป็นอันดับสอง ได้แก่ คอมมิวนิตีมอลล์ซึ่งคิดเป็น 16% ของอุปทานทั้งหมดในกรุงเทพฯ โครงการคอมมิวนิตีมอลล์หลายโครงการที่เสร็จสมบูรณ์ในไม่กี่ปีที่ผ่านมาส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในพื้นที่ใจกลางเมืองและใกล้กับย่านที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่ อย่างไรก็ตามในช่วงปลายปี พ.ศ. 2562 แสดงให้เห็นว่ามีการหดตัวของคอมมิวนิตีมอลล์อย่างต่อเนื่อง เนื่องจากโครงการจำนวนมากไม่ประสบความสำเร็จเพราะค่าเช่าและอัตราค่าเช่ามีอัตราต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้

ประมาณ 51% ของพื้นที่ค้าปลีกทั้งหมดในกรุงเทพฯ ตั้งอยู่นอกเขตพื้นที่ใจกลางเมือง เนื่องจากพื้นที่กรุงเทพฯ รอบนอกนั้นเน้นเป็นพื้นที่อยู่อาศัย นักพัฒนาจึงมุ่งเน้นพัฒนาโครงการค้าปลีกในบริเวณนี้ ห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่และไฮเปอร์มาร์เก็ตหลายแห่งตั้งอยู่ในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ รอบนอกและพื้นที่ใกล้เคียงในจังหวัดนนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ เนื่องจากยังมีที่ดินเหลือพอเพียงสำหรับโครงการค้าปลีกขนาดใหญ่ในบริเวณนั้น

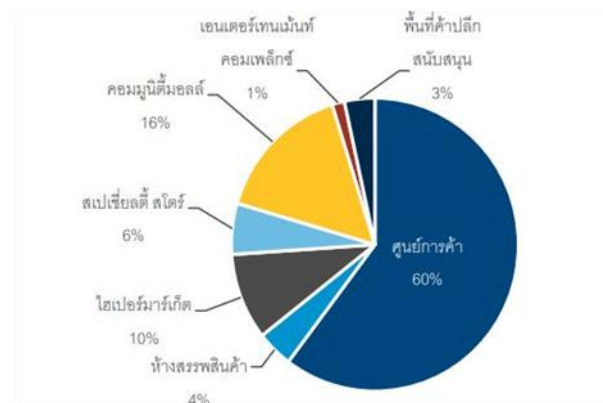
ผู้พัฒนาหลายรายยังคงพัฒนาโครงการค้าปลีกทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด อย่างไรก็ตามผู้พัฒนาจำเป็นต้องปรับการพัฒนาใหม่เพื่อให้ตรงกับพฤติกรรมและไลฟ์สไตล์ของผู้บริโภคใหม่ นักพัฒนาหลายกลุ่มสนใจที่จะเปิดศูนย์ค้าปลีกตลอด 24 ชั่วโมงเพื่อตอบสนองไลฟ์สไตล์ของผู้บริโภคในปัจจุบัน

ตารางแสดงพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบแยกตามประเภท



ที่มา: ฝ่ายวิจัยคอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด

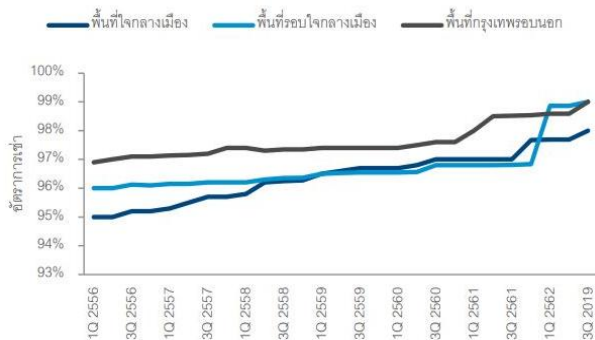
ตารางแสดงพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบแยกตามทำเล ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2562



ที่มา: ฝ่ายวิจัยคอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด

อุปสงค์

ตารางแสดงอัตราการเช่าเฉลี่ยของพื้นที่ค้าปลีกจำแนกตามทำเลในช่วงไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2556 – ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2562



ในไตรมาสที่ 3 ปี 2562 อัตราการเช่าเฉลี่ยโดยรวมทรงตัวจากไตรมาสก่อน บางโครงการยังมีพื้นที่ให้เช่าเพิ่มขึ้นเนื่องจากการเข้าถึงของโครงการหรือการจราจรที่ยังคงเข้าถึงได้ยากแม้ในศูนย์การค้าบางแห่งบนถนนพระราม 1 และพระราม 4 อย่างไรก็ตามสำหรับอุปทานใหม่ในไตรมาสที่ 3 ปี 2562 โครงการส่วนใหญ่มีอัตราการเช่าเฉลี่ยถึง 100% เนื่องจากทำเลที่ดีและรูปแบบที่ชัดเจนของโครงการ

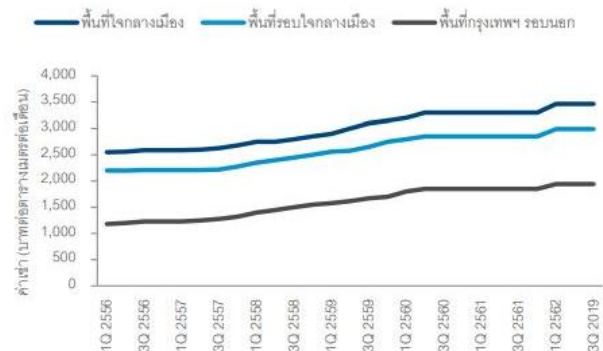
โครงการพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครที่เปิดให้บริการมากกว่า 10 ปีต่างมีแผนที่จะปรับปรุงหรือปรับผังเช่า รวมทั้งมีการเพิ่มร้านค้าแบรนด์ใหม่ๆ เข้าไปในโครงการมากขึ้น เนื่องจากโครงการพื้นที่ค้าปลีกใหม่ๆ ที่สร้างเสร็จในช่วง 2 - 3 ปีนี้มีการออกแบบที่โดดเด่น และผู้เช่าที่น่าสนใจ โครงการพื้นที่ค้าปลีกที่เปิดให้บริการมานานจึงจำเป็นต้องปรับปรุงและพัฒนาโครงการของตนเองให้มีความน่าสนใจเพื่อที่จะสามารถแข่งขันกับตลาดได้

นักพัฒนาค้าปลีกในประเทศไทยให้ความสำคัญกับการซื้อออนไลน์มากขึ้นและผู้ค้าปลีกรายใหญ่จำนวนมากเริ่มเปิดตัวเว็บไซต์เพื่อโปรโมตแบรนด์และสินค้า และยังมีการประสานงานกับธนาคารพาณิชย์เพื่อส่งเสริมการใช้จ่ายจากผู้บริโภค ด้วยการให้รางวัลเงินสดหรือการสะสมคะแนนรวมทั้งพยายามเพิ่มจำนวนบัตรสะสมคะแนน ธุรกิจค้าปลีกดิจิทัลคาดว่าจะเติบโตในปี พ.ศ. 2562 และต่อเนื่อง สาเหตุมาจากความสะดวกของการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายในการจัดการที่ค่อนข้างต่ำ และความเหมาะสมกับไลฟ์สไตล์ที่ทันสมัยมากขึ้นของผู้บริโภค ณ ปัจจุบัน

ที่มา: ฝ่ายวิจัยคอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด

ค่าเช่า

ตารางแสดงค่าเช่าเฉลี่ย จำแนกตามทำเลที่ตั้ง ในช่วงไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2556 – ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2562



ค่าเช่ายังคงทรงตัวจากไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งแสดงถึงความเชื่อมั่นที่มั่นคงของผู้ค้าปลีกในตลาดค้าปลีก ค่าเช่าในเขตกรุงเทพมหานครรอบนอกเพิ่มขึ้น 5-10% โดยเฉพาะในโครงการค้าปลีกขนาดใหญ่ที่มีค่าเช่าเพิ่มขึ้นสูงกว่าโครงการใหม่หรือโครงการขนาดเล็กในพื้นที่เดียวกัน นอกจากนี้ยังมีโครงการอีกหลายโครงการที่จะแล้วเสร็จในอีกภายใน 1-2 ปีข้างหน้า

พื้นที่ใจกลางเมืองยังคงมีค่าเช่าสูงสุดอยู่ที่ 3,000-4,000 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และมีบางโครงการสูงถึง 5,500 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ค่าเช่าพื้นที่รอบใจกลางเมืองอยู่ที่ประมาณ 800-3,000 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน อย่างไรก็ตามค่าเช่าสำหรับโครงการคอมมิวนิตีมอลล์ในเขตรอบนอกใจกลางเมืองกรุงเทพฯ นั้นบางโครงการลดลงเหลือเพียงประมาณ 300 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนเท่านั้น เนื่องจากโครงการไม่ประสบความสำเร็จ อุปสงค์ของคอมมิวนิตีมอลล์จึงลดลงตามไปด้วย

อัตราค่าเช่าอาจแตกต่างกันไปขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของแต่ละโครงการ ตลาดค้าปลีกคาดว่าจะเติบโตในอนาคต แต่อาจมีผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยีซึ่งขึ้นอยู่กับพฤติกรรมของผู้บริโภค นักพัฒนาต้องแยกความแตกต่างของการพัฒนาเพื่อที่จะสามารถแข่งขันกับรูปแบบการค้าปลีกออนไลน์และเพื่อตอบสนองไลฟ์สไตล์ของผู้บริโภคสมัยใหม่อีกด้วย

ที่มา: ฝ่ายวิจัยคอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด

คาดการณ์ตลาดค้าปลีกในอนาคต

สำหรับแนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2563 สภาพพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) หรือ สภาพัฒน์ ปรับลดคาดการณ์อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจ (GDP) ของไทยในปี 63 ลงเหลือ 1.5-2.5% หรือค่าเฉลี่ยที่ 2.0% ต่ำกว่าคาดการณ์เดิมที่ 2.7-3.7% โดยมีปัจจัยหลักที่กดดัน คือ การระบาดของไวรัสโคโรนา

สายพันธุ์ใหม่ (COVID-19) ปัญหาภัยแล้ง และความล่าช้าของงบประมาณรายจ่ายปี 2563

อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจไทยในปีนี้อย่างได้รับปัจจัยสนับสนุนจากการปรับตัวดีขึ้นอย่างช้าๆ ของเศรษฐกิจและการค้าโลกตามการลดลงของแรงกดดันจากมาตรการกีดกันการค้าระหว่างสหรัฐ-จีนและความเสี่ยงจากการแยกตัวของสหราชอาณาจักรแบบไร้ข้อตกลง รวมถึง การขยายตัวในเกณฑ์ที่น่าพอใจของการใช้จ่ายภาคครัวเรือน และการลงทุนภาคเอกชนและภาครัฐ แรงขับเคลื่อนจากมาตรการภาครัฐ และฐานการขยายตัวที่ต่ำในไตรมาสสุดท้ายของปี 2562

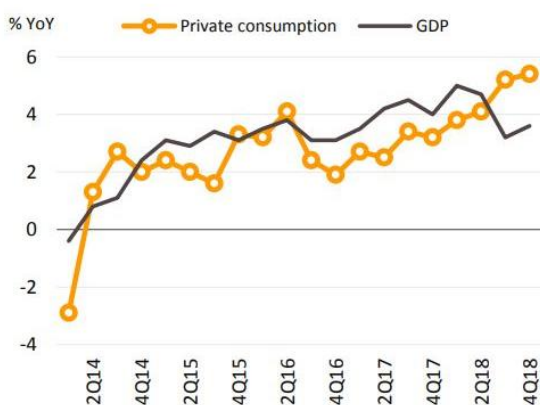
สภาพัฒน์ คาดว่าในปี 63 มูลค่าการส่งออกสินค้าของไทยจะขยายตัว 1.4% การบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวม จะขยายตัว ในอัตรา 3.5% และ 3.6% ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วง 0.4-1.4% และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุล 5.3% ของ GDP

ที่มา: สภาพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.)

สถานการณ์ที่ผ่านมา

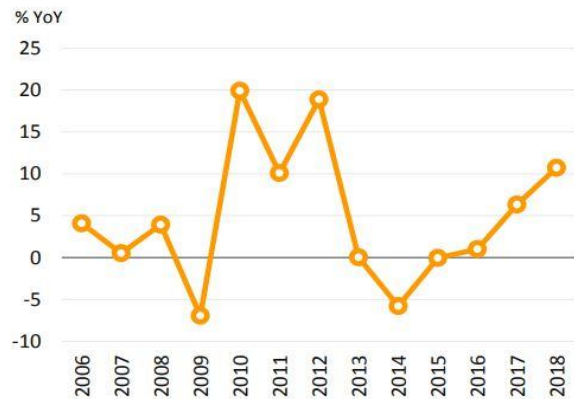
ในช่วงปี 2560-2561 ภาพรวมธุรกิจค้าปลีกปรับตัวดีขึ้นตามภาวะเศรษฐกิจและการฟื้นตัวของการบริโภคภาคเอกชนสอดคล้องกับอัตราการเติบโตของดัชนีค้าปลีกที่เติบโตสูงสุดในรอบ 5 ปี ปัจจัยหนุนจากการที่ผู้ประกอบการหันมาเน้นปรับกลยุทธ์ทางการตลาด พร้อมกับปรับปรุงรูปแบบศูนย์การค้าเพื่อดึงดูดกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย โดยเฉพาะศูนย์การค้าในพื้นที่ย่านใจกลางเมืองที่เน้นลูกค้านักธุรกิจที่มีกำลังซื้อสูง รวมถึงการขยายตัวของจำนวนนักท่องเที่ยวที่ส่วนใหญ่นิยมเข้าศูนย์การค้าซึ่งเป็นสถานที่ที่นักท่องเที่ยวให้ความสำคัญโดยเฉพาะศูนย์การค้าขนาดใหญ่ในพื้นที่ใจกลางเมือง

การเติบโตของ GDP และการบริโภคภาคเอกชน



Source: NESDB

ตารางดัชนีค้าปลีก



ที่มา: ฝ่ายวิจัยกรุงศรี, ธนาคารกรุงศรี

ในช่วงปี 2551-2560 พื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีการเติบโตเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะประเภทศูนย์การค้าแบบปิด และคอมมูนิตีมอลล์ที่มีการพัฒนากระจายไปตามพื้นที่ต่าง ๆ ของพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑลเพื่อรองรับการขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะในย่านชานเมืองตามแนวรถไฟฟ้า

พื้นที่ศูนย์การค้าแบบปิดมีสัดส่วนประมาณ 70% ของพื้นที่ค้าปลีกทั้งหมด ส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่แถบชานเมืองซึ่งเป็นพื้นที่ที่ยังมีการขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัย โดยแต่ละโครงการมีขนาดใหญ่ประมาณ 70,000-200,000 ตารางเมตรขึ้นไป ประกอบกับข้อจำกัดจากกฎหมายผังเมืองและขนาดพื้นที่ในกรุงเทพฯ จึงทำให้การลงทุนโครงการใหม่ส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่ชานเมืองที่มีชุมชนหรือแหล่งธุรกิจรองรับ อาทิ เมกาบางนา, เซ็นทรัลพลาซ่า แจ้งวัฒนะ, เซ็นทรัลพลาซ่า ศาลายา, เซ็นทรัลเวสต์เกต, เซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์ เป็นต้น

สำหรับศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ได้เกิดขึ้นเพื่อตอบสนองการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้บริโภคที่ต้องการความสะดวกและคล่องตัว จึงนิยมจับจ่ายสินค้าและบริการบริเวณใกล้บ้านหรือที่ทำงานมากขึ้น รวมทั้งผลจากข้อบัญญัติกรุงเทพฯ พ.ศ. 2548 และ พ.ร.บ.ผังเมืองรวมกรุงเทพฯ พ.ศ. 2556 ที่มีข้อกำหนดห้ามก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ขนาดใหญ่ในพื้นที่ใจกลางเมืองของกรุงเทพฯ ทำให้พื้นที่ค้าปลีกรูปแบบ คอมมูนิตีมอลล์เป็นที่นิยมและเพิ่มจำนวนขึ้นอย่างรวดเร็วในช่วงปี 2555-2557 ขยายตัวโดยเฉลี่ยถึง 18% ต่อปี (ที่มา: Collier International) ประกอบกับเป็นโครงการที่ใช้เงินลงทุนไม่สูงมากจึงดึงดูดให้นักลงทุนเข้ามาพัฒนาคอมมูนิตีมอลล์อย่างต่อเนื่อง การแข่งขันในธุรกิจนี้จึงรุนแรงขึ้นทั้งกับคอมมูนิตีมอลล์ด้วยกันเองและกับพื้นที่ค้าปลีกรูปแบบอื่นๆ ที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียง จึงจำกัดอัตราการเช่า

พื้นที่ (Occupancy rate) ของคอมมูนิตีมีอลล์และ มีบางโครงการไม่ประสบความสำเร็จจนต้องเลิกกิจการไป

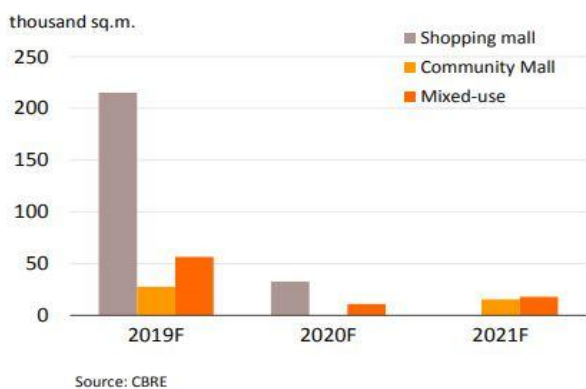
จากรายงานศึกษาเรื่องคอมมูนิตีมีอลล์ในปี 2557 ซึ่งครอบคลุมพื้นที่ที่เปิดดำเนินการแล้ว 103 แห่ง ระบุว่า ในจำนวนดังกล่าวมีเพียง 12 แห่งเท่านั้นที่มีผลประกอบการอยู่ในเกณฑ์ดี ส่วนอีก 31 แห่งจัดอยู่ในเกณฑ์ปานกลาง และที่เหลือ อีก 60 แห่งจัดอยู่ในเกณฑ์ลำบากถึงขั้นวิกฤติ เป็นต้น ทั้งนี้ ผู้ลงทุนส่วนใหญ่จะเป็นผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์และการลงทุนของผู้ที่มีที่ดินสะสมอยู่ ต่อมาในช่วงปี 2558-2559 คอมมูนิตีมีอลล์เริ่มขยายตัวในอัตราที่ลดลงเฉลี่ยที่ 11% (ที่มา: Collier International) เนื่องจากกำลังซื้อของกลุ่มผู้บริโภคที่มีรายได้ระดับกลาง-ล่าง ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าหลักยังคงซบเซาทำให้ภาวะการแข่งขันรุนแรงมากในช่วงที่ผ่านมา จากการที่กลุ่มทุนค้าปลีกรายใหญ่หันไปเน้นลงทุนโครงการศูนย์การค้ามากกว่าคอมมูนิตีมีอลล์ เนื่องจากให้ผลตอบแทนทางการลงทุนที่มั่นคงกว่า

ที่มา: ฝ่ายวิจัยกลยุทธ์, ธนาकरกรุงศรี

แนวโน้มอุตสาหกรรม

ธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในช่วงปี 2562-2564 มีทิศทางเติบโตตามอุปสงค์ในการบริโภคที่คาดว่าจะขยายตัว และความคืบหน้าของการลงทุน โครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐจะช่วยกระตุ้นการลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้องซึ่งรวมถึงธุรกิจพื้นที่ค้าปลีก ขณะเดียวกันภาคท่องเที่ยวที่ยังขยายตัวจะหนุนให้เกิดการจับจ่ายใช้สอยจึงเป็นสัญญาณที่ดีต่อพื้นที่ค้าปลีกในอนาคตท่ามกลาง ความท้าทายด้านการแข่งขันกับตลาดอีคอมเมิร์ซที่เข้ามามีบทบาทมากขึ้น

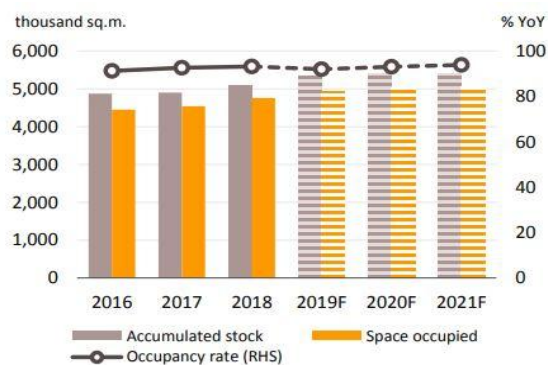
แนวโน้มพื้นที่อุปทานใหม่ในพื้นที่กรุงเทพและปริมณฑล



จากภาพมีการคาดการณ์ว่าในช่วงปี 2562-2564 จะมีพื้นที่ค้าปลีกใหม่เปิดให้บริการโดยรวม กว่า 376,000 ตารางเมตร (เฉลี่ย 125,000 ตารางเมตรต่อปี) ได้แก่ เดอะ มาร์เก็ต บาย แพลทินัม, วิสดอม 101, สไมล์ สแควร์, เซ็นทรัล วิลเลจ, สามย่านมิตรทาวน์

เป็นต้น ซึ่งอุปทานใหม่ส่วนใหญ่จะสร้างเสร็จในปี 2562 ประมาณ 299,000 ตารางเมตร ส่วนที่เหลือจะทยอยสร้างเสร็จในปี 2563-2564 ปีละประมาณ 39,000 ตารางเมตร โดยอุปทานที่เพิ่มขึ้นดังกล่าวถือว่าไม่สูงมากนัก (เมื่อเทียบกับช่วง 3 ปีที่ผ่านมาซึ่งอุปทานใหม่เพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ย 140,000 ตาราง เมตรต่อปี) ด้านอุปสงค์ในการเช่าพื้นที่ยังคงเติบโตต่อเนื่องทั้งจากผู้ประกอบการร้านค้าและจากผู้จำหน่ายสินค้าแบรนด์ต่างชาติที่มาเปิดร้านในศูนย์การค้าใน กทม. (โดยเฉพาะในทำเลศูนย์กลางธุรกิจ/การค้าที่มีการคมนาคมสะดวกและมีประชากรหนาแน่นยังคงเป็นแหล่งที่มีความได้เปรียบและมีโอกาสรับรู้รายได้สูงกว่า) ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่จะยังคงอยู่เหนือระดับ 90% อย่างไรก็ตาม อุปทานพื้นที่สะสมที่เพิ่มขึ้นทำให้ผู้ประกอบการเดิมแข่งขันกันปรับปรุงพื้นที่ให้ทันสมัยมากขึ้นเพื่อรองรับความต้องการในรูปแบบใหม่ๆ ของลูกค้าที่สามารถซื้อสินค้าและบริการได้ครบวงจรในที่เดียว ซึ่งทำให้ผู้ประกอบการยังคงรักษาระดับค่าเช่าในอัตราสูงไว้ได้

ตารางคาดการณ์อุปสงค์-อุปทานของตลาดพื้นที่ค้าปลีกในพื้นที่กรุงเทพและปริมณฑล ในช่วงปี 2562-2564



ที่มา: ฝ่ายวิจัยกลยุทธ์, ธนาकरกรุงศรี

ในระยะยาวการแข่งขันในธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกมีแนวโน้มรุนแรงขึ้นจากแนวโน้มการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบผสมผสาน (Mixed-use) มากขึ้น ซึ่งปัจจุบันมีการประกาศเปิดตัวหลายโครงการ โดย CBRE ประเมินว่าโครงการ Mixed-use ขนาดใหญ่ที่ประกอบด้วยอาคาร สำนักงาน โรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ คอนโดมิเนียม และพื้นที่ค้าปลีกจะทยอยแล้วเสร็จภายในปี 2568 โดยพื้นที่ค้าปลีกจะเพิ่มขึ้นเกือบ 1 ล้านตารางเมตร สะท้อนถึงอุปทานพื้นที่ค้าปลีกใหม่ที่จะเข้าสู่ตลาดเพิ่มขึ้นอีกจำนวนมาก

อย่างไรก็ตามความเสี่ยงจากการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 มาในจังหวะที่เศรษฐกิจไทยยังอยู่ภาวะชะลอตัวจากผลกระทบต่อเนื่องของสงครามการค้า การชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก รวมถึงภาวะภัยแล้งที่รุนแรง ซึ่งปัจจัยต่อเนื่องดังกล่าวมีผลให้ GDP ในไตรมาสที่ 4 ขยายตัวต่ำกว่าที่ประเมินที่ 1.6% ต่อปี และ

เศรษฐกิจไทยทั้งปี 2562 ขยายตัว 2.4% ทั้งนี้ เมื่อรวมผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจไตรมาสแรกของปี 2563 ลดลงอย่างรวดเร็ว รายได้จากการท่องเที่ยวคาดว่าจะหายไปราว 2.2 แสนล้านบาท นอกจากนี้ยังมีภาคการส่งออก-นำเข้าที่มีห่วงโซ่การผลิตเกี่ยวเนื่องกับจีนที่ได้รับผลกระทบจากการหยุดผลิตของโรงงานในจีน ส่งผลให้ GDP ในไตรมาสแรกของปี 2563 มีแนวโน้มจะไม่ขยายตัว

การสอดประสานระหว่างมาตรการการคลังและการเงินร่วมกันจึงมีความจำเป็นอย่างมากที่จะช่วยพยุงให้ GDP ในปี 2563 โตได้ไม่ต่ำกว่า 2.0% โดยเฉพาะในจังหวัดเวลาที่ พ.ร.บ.งบประมาณปี 2563 ยังไม่สามารถบังคับใช้ได้ในช่วงระหว่างเดือนกุมภาพันธ์-มีนาคม 2563 มาตรการทางการเงินเพื่อช่วยเสริมสภาพคล่องให้กับผู้ประกอบการธุรกิจที่ได้รับผลกระทบอย่างฉับพลันจึงเป็นเรื่องเร่งด่วนเพื่อประคองสถานการณ์ไม่ให้เกิดผลกระทบลุกลามไปยังรายได้และการจ้างงานในภาคครัวเรือนเป็นวงกว้าง ซึ่งภาครัฐก็ได้ทยอยออกมาตรการทางการเงินเพื่อช่วยเหลือให้ธุรกิจมีสภาพคล่องสำหรับดำเนินธุรกิจต่อไปได้ อย่างไรก็ตาม ในการกระตุ้นกิจกรรมทางเศรษฐกิจอาจจะต้องอาศัยเม็ดเงินใหม่ๆ เข้ามาหมุนเวียนในระบบเศรษฐกิจเพิ่มเติม ซึ่งหากต้องการให้ GDP โตได้ 2.0% ในปีนี้ อาจจะต้องมีเม็ดเงินใหม่เข้ามาในระบบราวแสนล้านบาท ภายใต้เงื่อนไขสถานการณ์การระบาดของ COVID-19 สามารถควบคุมได้ในช่วงไตรมาสแรกของปีนี้

ศูนย์วิจัยกสิกรไทยประเมินภาพรวมเศรษฐกิจในปี 2563 ในเบื้องต้นว่า จะขยายตัวต่ำกว่ากรอบล่างของประมาณการที่ 2.5%-3.0% โดยยังมองความเป็นไปได้ที่เศรษฐกิจไทยจะขยายตัวได้ 2.0% ภายใต้เงื่อนไขที่ภาครัฐสามารถนำเม็ดเงินใหม่ลงสู่ระบบเศรษฐกิจได้ราวแสนล้านบาทในระยะเวลาที่เหลือของปี ทั้งนี้ ศูนย์วิจัยกสิกรไทยจะมีการทบทวนตัวเลขประมาณการเศรษฐกิจไทยปี 2563 อีกครั้งในวันที่ 16 มีนาคม 2563 นี้

ที่มา: ศูนย์วิจัยกสิกร. “เศรษฐกิจไทยปี 2563 ต้องอาศัยทั้งมาตรการการคลังและการเงินร่วมกัน เพื่อพยุง GDP ให้โตได้ 2.0%”

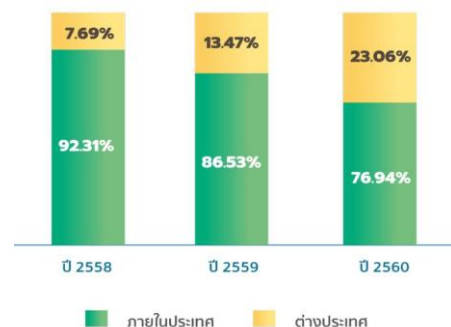
ทิศทางธุรกิจค้าปลีกในยุคดิจิทัล

อัตราการเติบโต (Total)	2559-2560
จีน	17.01%
สหรัฐอเมริกา	14.78%
ญี่ปุ่น	-0.62%
เกาหลีใต้	80.87%
ไทย	18.64%
มาเลเซีย	10.98%
อินโดนีเซีย	55.20%
เวียดนาม	20.47%
สิงคโปร์	11.62%
ฟิลิปปินส์	260.78%

ที่มา: สำนักงานพัฒนาธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ (องค์การมหาชน)

จากการเปรียบเทียบมูลค่า E-Commerce เฉพาะในส่วนของมูลค่าที่เป็น B2C กับประเทศต่าง ๆ ได้แก่ จีน สหรัฐอเมริกา ญี่ปุ่น เกาหลีใต้ และกลุ่มประเทศอาเซียน ดังแสดงในภาพที่ 12 พบว่ามูลค่า e-Commerce แบบ B2C ในปี 2560 เพิ่มขึ้นทุกประเทศ ยกเว้นประเทศญี่ปุ่น โดยเฉพาะกลุ่มประเทศที่มีการพัฒนาทางเทคโนโลยีและการสื่อสารในอันดับต้น ๆ ของโลก เช่น จีน สหรัฐอเมริกา และเกาหลีใต้

ตารางแสดงร้อยละของมูลค่า e-Commerce ปี 2558-2560 จำแนกตามมูลค่าขายสินค้าภายในประเทศและต่างประเทศ



ที่มา: สำนักงานพัฒนาธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ (องค์การมหาชน)

จากภาพ แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการ e-Commerce ของไทยยังมุ่งเน้นการขายสินค้าและบริการทางออนไลน์ภายในประเทศ โดยจากการสอบถามข้อมูลจากผู้ประกอบการพบว่า ในปี 2560 ร้อยละ 76.94 ของมูลค่าการขายสินค้าและบริการผ่านทางออนไลน์ทั้งหมดมาจากการขายให้กับผู้บริโภคภายในประเทศเป็นหลักและมีเพียงร้อยละ 23.06 เท่านั้นที่มาจากการขายสินค้าและบริการให้กับผู้บริโภคในตลาดต่างประเทศ เห็นได้ว่าผู้ประกอบการ e-Commerce ของไทยมีแนวโน้มในการขยายการขายออนไลน์และบริการออนไลน์กับต่างประเทศมากขึ้น โดยในปี 2559 มูลค่าการขายสินค้าและบริการผ่านทางออนไลน์ให้กับต่างประเทศมีเพียงร้อยละ 13.47 ในปี 2560 เพิ่มขึ้นเป็น ร้อยละ 23.06

สาเหตุที่มูลค่าการขายสินค้าและบริการทางออนไลน์ออกสู่ต่างประเทศเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องทุกปีน่าจะเกิดจากนโยบายของรัฐบาลที่สนับสนุนและส่งเสริมให้ธุรกิจ e-Commerce ของไทยขยายตลาดออกสู่ภูมิภาคอาเซียนและภูมิภาคอื่นๆ ทั่วโลก นอกจากนี้การเข้ามาลงทุนของผู้ประกอบการ e-Commerce จากต่างประเทศยังส่งผลให้ผู้ผลิตสินค้าและบริการสามารถส่งออกสินค้าไปยังตลาดใหญ่ของโลกได้ง่ายขึ้นเช่น การส่งออกสินค้าไปยังประเทศจีนผ่าน Alibaba เป็นต้น

จากข้อมูลข้างต้น เป็นโจทย์ใหญ่ที่ธุรกิจค้าปลีกต้องหาทางปรับตัวเพื่อรับมือกับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้ให้ได้ ซึ่งโมเดลหนึ่งที่มีการพูดถึงและถูกใช้เป็นทางออกและทางรอดสำหรับธุรกิจค้าปลีกยุคใหม่ นั่นคือ Omnichannel หรือการผสมผสานช่องทางการสื่อสารทั้งออนไลน์ (Online) และการขายหน้าร้าน (Offline) เพื่อสร้างประสบการณ์ที่ดีให้กับลูกค้าอย่างชาญฉลาดและไร้รอยต่อ ช่วยให้ลูกค้ามีทางเลือกมากขึ้น และสะดวกสบายที่สุด เช่น ลูกค้าอาจจะสั่งซื้อผ่านออนไลน์ แต่ไปรับสินค้าที่หน้าร้าน หรือซื้อที่ร้าน แต่ส่งให้ไปส่งสินค้าที่บ้าน เป็นต้น

นอกเหนือจากการผสมผสานเชื่อมโยงช่องทางออนไลน์และหน้าร้านให้กลายเป็นหนึ่งเดียวแบบไร้รอยต่อ ที่จะถูกใช้เพื่อการปรับตัวแล้ว เทคโนโลยีใหม่ๆ จะเป็นอีกตัวหนึ่งที่จะมาสร้างแต้มต่อให้กับร้านค้าปลีก โดยในปี 2562 นี้ ธุรกิจค้าปลีกจะถูกพลิกโฉมด้วยเทคโนโลยีอัจฉริยะต่างๆ มากขึ้น เช่น เทคโนโลยีเสมือนจริง อย่าง Augmented Reality (AR) และ Virtual Reality (VR) รวมไปถึงเทคโนโลยีปัญญาประดิษฐ์ (Artificial Intelligence : AI) เทคโนโลยีเหล่านี้จะเป็นเครื่องมือที่จะเข้ามาช่วยยกระดับขีดความสามารถให้กับธุรกิจค้าปลีกด้วยการสร้างประสบการณ์ใหม่ ๆ ให้กับลูกค้า ขณะเดียวกันก็ช่วยยกระดับการให้บริการลูกค้าให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น เช่น การใช้ Chatbot เข้ามาช่วยในการสื่อสาร เพื่อให้การโต้ตอบกับลูกค้าเป็นไปอย่างรวดเร็วและง่ายมากขึ้น หรือกระทั่งการใช้ระบบอัตโนมัติ (Automation) เข้ามาทำงานแทนพนักงานที่เป็น “คน” เพื่อสร้างโอกาสในการให้บริการลูกค้าที่ดียิ่งขึ้น ยกตัวอย่าง ธุรกิจค้าปลีกที่มีใช้เทคโนโลยีเข้ามาช่วย เช่น Amazon Go ร้านค้าแบบไร้แคชเชียร์ ซึ่งลูกค้าสามารถหยิบสินค้าที่ต้องการแล้วเดินออกจากร้านได้ทันที โดยไม่ต้องต่อคิวชำระเงิน เพียงแค่ลูกค้าเดินเข้าไปในร้าน พร้อมสมาร์ตโฟนที่ติดตั้งแอปพลิเคชัน Amazon Go หลังจากนั้นเมื่อเลือกซื้อสินค้าเรียบร้อยแล้ว ระบบจะทำการตัดเงินจากบัญชี Amazon Account โดยอัตโนมัติตามยอดสินค้าที่ซื้อพร้อมใบเสร็จ เรียกได้ว่าเทคโนโลยีอัจฉริยะนี้ทำให้ลูกค้าง่ายและสะดวกอย่างมาก ดังนั้น ในอนาคตคาดว่าจะได้เห็นธุรกิจ

ค้าปลีกมีการร่วมมือ (Collaboration) กับ Tech Startup มากขึ้น ในการใช้ประโยชน์ด้านเทคโนโลยี เพื่อยกระดับการทำธุรกิจนั่นเอง

ภายใต้การแข่งขันที่รุนแรงและพฤติกรรมของลูกค้า จะเป็นปัจจัยผลักดันให้ผู้ค้าปลีกต้องเร่งพัฒนาและลงทุนอย่างมากในการเปลี่ยนแปลงธุรกิจสู่ยุคดิจิทัล ทั้งนี้ Gartner, Inc. บริษัทวิจัยและที่ปรึกษาชั้นนำระดับโลก มีการคาดการณ์การใช้จ่ายด้านเทคโนโลยีของภาคธุรกิจค้าปลีกทั่วโลก พบว่าในปี 2562 จะขยายตัว 3.6% คิดเป็นมูลค่า 203.06 พันล้านเหรียญสหรัฐ และจะมีอัตราการเติบโตที่ใกล้เคียงกันอีก 2 ปีข้างหน้า โดยการลงทุนด้านซอฟต์แวร์ จะเป็นกลุ่มที่มีการขยายตัวและเติบโตเร็วที่สุดของการใช้จ่ายด้านเทคโนโลยี

ทั้งนี้ ในช่วง 3-4 ปีที่ผ่านมา ต้องยอมรับว่า ธุรกิจค้าปลีกของไทยมีอัตราการเติบโตที่ไม่ดีนัก อยู่ที่ประมาณ 2-3% ต่อปี ถือเป็นอัตราการเติบโตที่ต่ำสุดในอาเซียน ขณะที่ประเทศเพื่อนบ้านมีการเติบโตในระดับ 8-12% ส่วนหนึ่งเป็นเพราะธุรกิจค้าปลีกของไทยโดยเฉพาะธุรกิจค้าปลีกในส่วนบุคคลและ SME จำนวนไม่น้อยขาดการพัฒนาและขาด Know How หรือองค์ความรู้ที่จะไปช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน อีกทั้ง ธุรกิจค้าปลีกของไทยยังคว้าโอกาสจากภาคการท่องเที่ยวได้ไม่มาก ซึ่งเป็นเรื่องที่น่าเสียดาย เพราะโอกาสในธุรกิจท่องเที่ยวมีมหาศาล จากการเดินทางเข้ามาของนักท่องเที่ยวต่างชาติ ขณะที่ในต่างประเทศ เช่น ฮองกง สิงคโปร์ ไต้หวัน เกาหลี หรือญี่ปุ่น SME ค้าปลีกของเขา มีการปรับตัวไปเป็นการค้าปลีกเชิงท่องเที่ยว หรือทำสินค้าเพื่อรองรับนักท่องเที่ยว ซึ่ง SME ค้าปลีกของไทยก็สามารถคว้าโอกาสจากการท่องเที่ยวได้เช่นกัน โดยอาจจะเริ่มต้นจากการพัฒนาปรับเปลี่ยนรูปแบบสินค้าหรือบรรจุภัณฑ์ ให้ตอบเจตนาของนักท่องเที่ยว ในแง่ของการเป็นของฝาก ของที่ระลึก รวมถึงการเพิ่มรูปแบบการชำระเงินผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ เพื่อให้การจับจ่ายซื้อสินค้าของนักท่องเที่ยวง่ายและสะดวกขึ้น เป็นต้น

หากธุรกิจค้าปลีกของไทยสามารถทำได้เช่นนี้ เชื่อว่าจะเป็นโอกาสที่ทำให้ธุรกิจค้าปลีกของไทยสามารถเติบโตและแข่งขันได้ดียิ่งขึ้น

ที่มา: เว็บไซต์ SME ONE บริหารโดย สำนักงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (สสว.)

5 เทรนด์ “e-Commerce 2020”

ปัจจุบัน มูลค่าของธุรกิจ e-Commerce ในประเทศไทย อยู่ที่ประมาณ 2.5 ล้านล้านบาท เติบโต 14% เมื่อเทียบกับปีก่อน ซึ่งการค้าออนไลน์ถือเป็นโอกาสสำหรับธุรกิจ โดยเฉพาะเอสเอ็มอี ซึ่งผลสำรวจของธนาคารแห่งประเทศไทย พบว่า 75% ของเอสเอ็มอีที่ใช้ช่องทางการขายที่หลากหลาย ธุรกิจมีโอกาสที่จะเติบโตสูง

ขณะเดียวกัน ผู้ประกอบการที่มีช่องทางขายผ่านออนไลน์เพียงอย่างเดียว คิดเป็นสัดส่วน 53% มีทั้งหน้าร้านร่วมกับช่องทางออนไลน์ 38% และมีหน้าร้านเพียงอย่างเดียว 9% ส่วนร้านค้าออนไลน์ ที่มีหน้าร้านด้วย คิดเป็นสัดส่วน 42% และ 80% ของร้านค้าทั่วไปจะขายผ่านออนไลน์ด้วย โดยแพลตฟอร์มหลักของร้านค้าออนไลน์จะขายผ่านโซเชียลมีเดียเป็นหลัก

จากข้อมูลของสำนักงานพัฒนาธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ (องค์การมหาชน) หรือ ETDA พบว่าแพลตฟอร์มที่นิยมในการซื้อสินค้าออนไลน์ของคนไทย คือ โซเชียลมีเดีย มีสัดส่วน 40% รองลงมาเป็นร้านค้าออนไลน์ต่างๆ เช่น ลาซาด้า ช้อปปี้ เจดี เซ็นทรัล วิกิฮอลล์ เป็นต้น และอีก 25% เป็นร้านค้าออนไลน์ของแบรนด์ต่างๆ กลุ่มสินค้าที่มีการซื้อผ่านออนไลน์มากขึ้น ได้แก่ กลุ่มสินค้าแม่และเด็ก สินค้าเพื่อสุขภาพและความงาม อุปกรณ์สำนักงาน ศิลและคุปองต่างๆ และสินค้าอุปโภคบริโภค โดยช่องทางในการชำระเงินจะผ่านระบบการโอนเงินของธนาคารเป็นหลัก (43%) จ่ายผ่านบัตรเครดิต (38%) และเครื่องรับชำระเงินอัตโนมัติ (17%)

ธุรกิจ e-Commerce ในปี 2020 มีแนวโน้มที่สำคัญอยู่ 5 ด้าน

1. e-Commerce is global ธุรกิจ e-Commerce จะไม่ใช่แค่ข้ามภูมิภาคเท่านั้น แต่จะเป็นการข้ามประเทศ และการขนส่งสินค้าข้ามประเทศจะรวดเร็วขึ้น ปัจจุบันการส่งสินค้าจากจีนมาไทยใช้เวลาเพียง 6 วัน เท่านั้น
2. DTC : Direct to Consumer การขายสินค้าสู่ผู้บริโภคโดยตรง ไม่ผ่านตัวกลาง (distributor) เพราะแบรนด์สินค้าต้องการสร้างความสัมพันธ์กับลูกค้าโดยตรง
3. Thailand World's Leader in Social Commerce จากการวิจัยของ Facebook พบว่าพฤติกรรมของคนไทยมีการช้อปปิ้งผ่าน Social Commerce สูงถึง 40% และในปี 2020 Social Commerce Platform ไม่ว่าจะเป็น Facebook Instagram และ Line จะสามารถปิดการขายได้ภายในแอปพลิเคชันเดียว ทำให้การช้อปปิ้งสะดวกรวดเร็วยิ่งขึ้น

4. บริการสั่งซื้อสินค้า Ride Hailing จะขยายจากการซื้ออาหารสู่การสั่งซื้อสินค้าออนไลน์ e-Commerce Delivery ซึ่งปัจจุบันไทยเป็นตลาดที่แข่งขันสูงจากการเปิดให้บริการของผู้เล่นหลายราย

5. โมเดลการขายหลากหลายช่องทาง Omni channel สามารถตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์การซื้อสินค้าลูกค้าที่มีพฤติกรรมการซื้อสินค้าหลากหลายช่องทาง

ที่มา: เว็บไซต์ธนาคารกรุงเทพ.เทรนด์ธุรกิจ E-Commerce 2020

ปัจจัยความเสี่ยง

ความเสี่ยงจากการหาที่ดินเพื่อดำเนินการโครงการใหม่

เนื่องจากที่ดินเป็นปัจจัยหลักของบริษัทฯ ในการดำเนินธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า การจัดหาที่ดินในแต่ละบริเวณที่มีความเหมาะสมและมีความเป็นไปได้ในการดำเนินธุรกิจและทางด้านการเงิน ไม่ใช่สามารถจะทำได้โดยง่าย และโดยเร็ว ในพื้นที่บางบริเวณอาจจะมีที่ดินที่มีความเหมาะสมในการทำธุรกิจเหลืออยู่ไม่กี่แห่งเท่านั้น และในการจัดหาที่ดินจำเป็นต้องมีการเจรจาต่อรองกับเจ้าของที่ดินในการขอเช่าที่ดินระยะยาวหรือซื้อที่ดินซึ่งอาจจะใช้เวลา ความพยายาม และเทคนิคในการเจรจาพอสมควร โดยเฉพาะที่ดินที่มีเจ้าของหลายราย ความยากลำบากในการสรุปเงื่อนไขในสัญญาเช่าที่ดินหรือสัญญาซื้อขายที่ดินย่อมมีมากขึ้น

อย่างไรก็ตาม จากประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจมาหลายปี ทำให้ผู้บริหารของบริษัทฯ มีทักษะ วิธีการ และเทคนิคในการติดต่อและเจรจาต่อรองกับเจ้าของที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพ และได้รับเงื่อนไขที่ดินในสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวของทุกโครงการ 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 และราคาเช่า และค่าบริการ 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 20 โครงการ ซึ่งทำให้ต้นทุนในการบริหารศูนย์การค้าค่อนข้างต่ำ หากเทียบกับคู่แข่ง ซึ่งมีศูนย์การค้าเพียงแห่งเดียว ส่วนคู่แข่งที่มีเงินทุนจำนวนมาก เช่น กลุ่มดิเวลอปเม้นท์ ไลต์ส 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 ส่วนใหญ่จะเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าจำนวนหนึ่งจากผู้เช่าหลัก และผู้เช่าพื้นที่ร่วมบางราย ณ วันที่ทำสัญญาเช่าพื้นที่ไปแล้วทำให้ความเสี่ยงดังกล่าวนี้ลดลง นอกจากนี้ในกรณีที่ผู้เช่าหลักเลิกกิจการเนื่องจากนโยบายภายในของผู้เช่าหลักเอง ผู้เช่าจะดำเนินการหาผู้เช่ารายอื่นมาเช่าแทน เช่น เซยู ซูเปอร์มาร์เก็ต (Seiyu Supermarket) จากประเทศญี่ปุ่น ซึ่งเป็นผู้เช่าหลักของโครงการศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center) สุขาภิบาล 3 เดิม มีนโยบายเลิกดำเนินธุรกิจในประเทศไทย เซยูได้ดำเนินการหาผู้เช่าพื้นที่รายอื่น (ที่ได้รับความเห็นชอบจากบริษัทฯ) มาเช่าพื้นที่แทน (ปัจจุบันท็อปส์มาร์เก็ต เป็นผู้เช่าหลักในโครงการสุขาภิบาล 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 เนื่องจากในปัจจุบันความต้องการสถานที่ประกอบการในการทำธุรกิจค้าปลีกอยู่ในระดับสูง 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 โรงเรียนกวดวิชา โรงเรียนสอนดนตรี หรือฟิตเนสเซ็นเตอร์ เป็นต้น

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

ความเสี่ยงเนื่องจากต้นทุนของที่ดินในการดำเนินโครงการใหม่เพิ่มขึ้น

ในการดำเนินโครงการใหม่ ต้นทุนของที่ดินอาจจะเพิ่มขึ้นเนื่องจากค่าเช่าที่ดินเพิ่มขึ้นจากราคาที่ดินที่สูงขึ้น หรือบริษัทอาจจะจำเป็นต้องซื้อที่ดิน ในกรณีที่เจ้าของที่ดินต้องการขายที่ดินมากกว่าให้เช่าระยะยาว และไม่มีที่ดินที่อื่นในบริเวณที่มีศักยภาพในการดำเนินการศูนย์การค้าดีกว่าที่ดินดังกล่าว

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. 62	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	%
น้อยกว่า 5 ปี	29,648	7%
5 - 10 ปี	21,987	5%
มากกว่า 10 ปี	184,675	42%
บริษัทเป็นเจ้าของที่ดิน	204,848	46%
รวมพื้นที่ให้เช่า	441,158	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

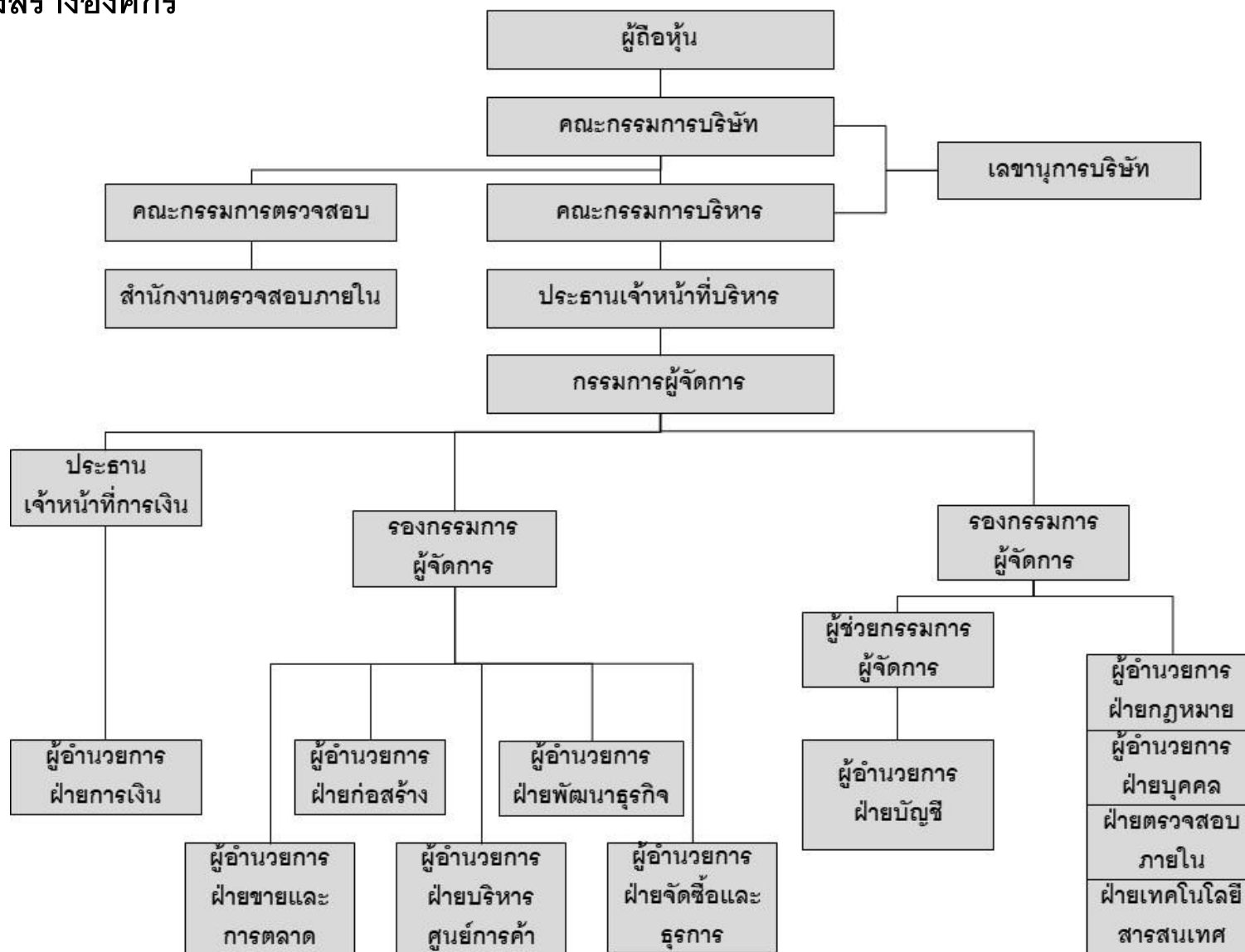
ความเสี่ยงจากความล่าช้าในการชำระค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการของโครงการต่างๆ

บริษัทฯ มีรายได้หลักจากการให้เช่าพื้นที่โครงการ ดังนั้นหากผู้เช่าส่วนใหญ่ไม่สามารถชำระค่าเช่าและค่าบริการได้ตามกำหนดระยะเวลา อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ส่วนใหญ่ทำสัญญาเช่าระยะยาวกับกลุ่มลูกค้าโดยเฉพาะผู้เช่าหลัก โดยรับค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าจำนวนหนึ่ง ซึ่งทำให้ผู้เช่าหลักเหล่านี้มีภาระที่จะต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการส่วนที่เหลืออยู่ไม่มากนัก จึงลดความเสี่ยงที่ผู้เช่าหลักจะไม่ชำระค่าเช่าและค่าบริการได้ นอกจากนี้ บริษัทฯ จะติดตามดูแลการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าทั้งผู้เช่าหลักและผู้เช่ารายย่อยอย่างสม่ำเสมอ อีกทั้ง บริษัทฯ ยังมีเงินประกันการเช่าและบริการที่ได้รับจากลูกค้าจำนวน 6-12 เดือน เพื่อลดความเสี่ยงที่เกิดจากความล่าช้าหรือค้างชำระค่าเช่าและค่าบริการ

ความเสี่ยงจากการดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้

ตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ กำหนดให้บริษัทฯ ต้องดำรงอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในอัตราส่วนไม่เกิน 1.5:1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) 0.17 เท่า ดังนั้น ความเสี่ยงจากการดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ของบริษัทฯ จึงอยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำ

โครงสร้างองค์กร



โครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการ

ผู้ถือหุ้น

กลุ่มผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก ที่มีชื่อปรากฏตามทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2562 มีดังต่อไปนี้

ชื่อผู้ถือหุ้น ¹		จำนวนหุ้น	สัดส่วนร้อยละ
1	บริษัท เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	598,892,071	28.09
2	Lucky Securities, Inc.	172,393,639	8.09
3	นายณพพร วิฑูรชาติ	131,829,073	6.18
4	นายพงศ์กิจ สุทธพงศ์	122,814,184	5.76
5	นายสุทธิลักษณ์ จิราธิวัฒน์	93,828,720	4.40
6	Morgan Stanley & Co. International Plc.	70,800,000	3.32
7	นางสาวอาทิตย์ยา จันทระภา	49,570,663	2.33
8	นางเกศินี วิฑูรชาติ	37,663,200	1.77
9	นางสาวธัญจิรา พจน์เกษมสิน	31,310,822	1.47
10	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	29,113,858	1.37
รวม		1,338,216,230	62.77
จำนวนหุ้นสามัญทั้งหมด		2,131,920,931	100.00

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

- บริษัท เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ได้ส่งบุคคลเข้าเป็นกรรมการ คือ นายวิชา พูลวรลักษณ์ นายวีวัฒน์ วงศ์วาสิฏฐ์ และ นางสาวฐิตาภัทร์ อิศราพรพัฒน์
- ไม่มีกรรมการ ผู้บริหาร หรือกลุ่มบริษัทในเครือของบริษัท สยามฟิวเจอร์ทีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) รวมถึงผู้ที่เกี่ยวข้อง มีส่วนได้ส่วนเสียในลักษณะการถือหุ้นแทน (Nominee) ของบุคคลดังกล่าว อยู่ในรายชื่อผู้ถือหุ้นที่เป็นนิติบุคคล ได้แก่ Lucky Securities, Inc. และ Morgan Stanley & Co. International Plc. นิติบุคคลดังกล่าวไม่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในบริษัทฯ (อาทิ ไม่ได้ส่งบุคคลเข้ามาเป็นกรรมการที่มีอำนาจในการจัดการในบริษัทฯ เป็นต้น)

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทฯ มีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะกิจการในแต่ละงวดบัญชีหลังจากหักขาดทุนสะสมยกมาแล้ว (ถ้ามี) และมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอในการขยายธุรกิจของบริษัทฯ โดยการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวต้องไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจโดยปกติของบริษัทฯ

สำหรับการพิจารณาการจ่ายเงินปันผลจากบริษัทย่อยซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นในอัตราเกินกว่าร้อยละ 50 ให้แก่บริษัทฯ นั้นจะคำนึงถึงนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อยและความต้องการใช้เงินสดของบริษัทฯ และบริษัทย่อยเป็นสำคัญเพื่อให้บริษัทฯ สามารถจ่ายเงินปันผลได้ตามนโยบายข้างต้น

ทั้งนี้ นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อยที่จะจ่ายให้บริษัทฯ หากบริษัทย่อยไม่มีโครงการที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้ว บริษัทย่อยมีนโยบายที่จะจ่ายเงินปันผลไม่ต่ำกว่าร้อยละ 60 ของกำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะกิจการในแต่ละงวดบัญชีหลังจากหักขาดทุนสะสมยกมาแล้ว (ถ้ามี)

ปี 2562 มีมติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 ในวันที่ 26 มีนาคม 2562 โดยที่ประชุมให้อนุมัติจ่ายปันผลสำหรับปี 2562 ในอัตรา 0.30 บาทต่อหุ้น โดยแบ่งเป็น 2 ส่วน คือ 1) จ่ายปันผลเป็นหุ้นปันผลในอัตรา 5 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นปันผลคิดเป็น 0.20 บาทต่อหุ้น และ 2) จ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.10 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 2562 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	พลวรลักษณ์	กรรมการ
7. นายวีรวัฒน์	องค์วาสิฏฐ์	กรรมการ
8. นางสาวฐิติมาภัสร์	อิสราพรพัฒน์	กรรมการ
9. นางนันทิยา	มนตรวิทย์	ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
10. นางสาวปัทมทิพย์	สุนทรส	กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
11. นายวรวิทย์	ชัยลิมปมนตรี	กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
12. นายชัย	จรุงธนาภิบาล	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

คณะกรรมการตรวจสอบได้ใช้ดุลยพินิจของตนเองอย่างเป็นอิสระในการพิจารณากำหนดกลยุทธ์ การบริหารงาน การแต่งตั้งกรรมการ และเรื่องที่มีผลกระทบต่อผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ รวมถึงการเข้าถึงสารสนเทศทางการเงิน และทางธุรกิจอื่นอย่างเพียงพอต่อการปฏิบัติหน้าที่และนโยบายการดำเนินงาน ตลอดจนการกำหนดงบประมาณประจำปี

6. อำนาจอนุมัติของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจอนุมัติเรื่องต่างๆ ของบริษัทฯ ตามขอบเขตหน้าที่ที่กำหนดโดยกฎหมาย ข้อบังคับของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึงการกำหนดและทบทวนวิสัยทัศน์ 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 2562 มีดังนี้

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. นายณพพร วิฑูรชาติ	ประธานกรรมการบริหาร
2. นายวิชา พูลวรลักษณ์	กรรมการบริหาร
3. นายสมนึก พจน์เกษมสิน	กรรมการบริหาร
4. นายกิตตินันท์ สำราจรวมผล	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 2562 มีดังนี้

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

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

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

3. สอบทานให้บริษัทฯ ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ
4. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งและเสนอคำตอบแทนผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ
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 2562 มีดังนี้

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

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ขอเขตอำนาจหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (รายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2545 วันที่ 26 สิงหาคม 2545)

1. กำกับดูแลการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหารให้เป็นไปตามนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด
 2. ดำเนินกิจการและอนุมัติเรื่องดำเนินการตามที่คณะกรรมการบริษัทกำหนดไว้ในอำนาจดำเนินการ เช่น
 - การลงนามในสัญญาเช่า/ซื้อที่ดินและสัญญาให้เช่าพื้นที่/ให้บริการของบริษัทฯ
 - การอนุมัติการจัดซื้อจัดจ้างของบริษัทฯ ไม่เกิน 1,000,000 บาทต่อครั้ง
 - การแต่งตั้งบุคลากรของบริษัทฯ เป็นต้น
- ยกเว้น** การดำเนินการใดก็ตาม ขอบังคับของบริษัทฯ หลักเกณฑ์ของกฎหมาย หรือหลักเกณฑ์ของหน่วยงานที่ควบคุมดูแลบริษัทกำหนดให้ต้องได้รับความเห็นชอบจาก

- ที่ประชุมคณะกรรมการหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น ให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะต้องดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังกล่าวทั้งหมด
3. สำหรับการตัดสินใจลงทุนในธุรกิจต่างๆ และการกู้ยืมเงิน ประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะนำเรื่องเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นคราวๆ ไป
 4. สำหรับการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับรายการเกี่ยวโยงกัน และรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และตามที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด

กรรมการผู้จัดการ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการผู้จัดการ

(รายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2545 วันที่ 26 สิงหาคม 2545)

กรรมการผู้จัดการมีขอบเขตอำนาจหน้าที่ในการทำธุรกรรม เช่นเดียวกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร แต่วงเงินที่กรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติได้มีจำนวนน้อยกว่าประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

เลขานุการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทได้มีมติแต่งตั้งให้ นายรัชติภูมิ สุเทพากุล ซึ่งดำรงตำแหน่ง ผู้จัดการสำนักงานตรวจสอบภายใน เป็น เลขานุการบริษัทตั้งแต่วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2562 ซึ่งทำหน้าที่ให้คำแนะนำด้านกฎหมายและบัญชีและกฎเกณฑ์ต่างๆที่ คณะกรรมการจะต้องทราบและปฏิบัติหน้าที่ในการดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการ รวมทั้งประสานงานให้มีการปฏิบัติตามมติคณะกรรมการ

การประชุมคณะกรรมการบริษัท

ในปี 2560-2562 บริษัทฯ มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท และแสดงจำนวนครั้งที่เข้าประชุมของกรรมการแต่ละท่าน ดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท	ตำแหน่ง	2560 (ประชุม 5 ครั้ง)	2561 (ประชุม 6 ครั้ง)	2562 (ประชุม 4 ครั้ง)
นายอรณพ จันทระประภา	ประธานกรรมการ	4	6	3
นายพงศ์กิจ สุทธิพงษ์	รองประธานกรรมการ	5	6	4
นายณพพร วิฑูรชาติ	กรรมการ	5	6	3
นายสมนึก พจน์เกษมสิน	กรรมการ	5	6	4
นายกิตตินันท์ ส้ารวจรวมผล	กรรมการ	5	6	4
นายวิชา พูลวรลักษณ์	กรรมการ	5	6	4
นายวีรวัฒน์ องค์วาสิฏฐ์	กรรมการ	5	6	4
นางสาวฐิตาภัสร์ อิศราพรพัฒน์	กรรมการ	5	6	4
นายชัย จรุงธนาภิบาล	กรรมการอิสระ	5	6	4
นางนันทิยา มนตรีวิต	ประธานกรรมการ ตรวจสอบและกรรมการ อิสระ	4	6	4
นายเดช บุลสุข ¹	กรรมการตรวจสอบและ กรรมการอิสระ	5	1	-
นางสไบทิพย์ สุนทรส	กรรมการตรวจสอบและ กรรมการอิสระ	5	6	4
นายวรวิทย์ ชัยลิ้มปมนตรี ²	กรรมการตรวจสอบและ กรรมการอิสระ	-	4	4

1 นายเดช บุลสุข ได้ถึงแก่กรรมเมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2562 ส่งผลให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ

2 นายวรวิทย์ ชัยลิ้มปมนตรี ได้รับอนุมัติแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2562

การสรรหากรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการของบริษัทฯ ทำหน้าที่เป็นคณะกรรมการสรรหากรรมการและผู้บริหาร โดยในการคัดเลือกบุคคลที่จะได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ จะพิจารณาจากคุณสมบัติความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ และเวลาที่จะเข้าร่วมประชุมกับคณะกรรมการบริษัทโดยสม่ำเสมอ ทั้งนี้ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการโดยใช้เสียงข้างมากตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

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

ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง กรรมการจำนวนหนึ่งในสามจะต้องออกจากตำแหน่ง และถ้าจำนวนกรรมการจะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้แล้ว ให้กรรมการในจำนวนที่ใกล้ที่สุดกับส่วนหนึ่งในสามออกจากตำแหน่งในปีที่หนึ่งและปีที่สอง ภายหลังจดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน 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 72 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 แพนซ์พลายส จำกัด ธุรกิจเครื่องจักรกลหนัก</p> <p>ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและหนี้สิน, ผู้จัดการฝ่ายการค้า 2, ผู้จัดการฝ่ายการเงิน</p> <p>บริษัท ค้าสากลซีเมนต์ไทย จำกัด ธุรกิจอุตสาหกรรมก่อสร้างและวัสดุก่อสร้าง</p>

2. นายพงศ์กิจ สุทธพงศ์ • อายุ 60 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) หลักสูตรการเมืองการปกครองในระบอบประชาธิปไตยสำหรับผู้บริหารระดับสูง (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 วิทยุชาติ • อายุ 55 ปี • สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 6.18

ตำแหน่ง	กรรมการ • ประธานกรรมการบริหาร • วิชาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร • กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ 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 2561 หลักสูตร “การปฏิรูปธุรกิจและสร้างเครือข่ายนวัตกรรม” (BRAIN รุ่นที่ 1) สมาคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย หลักสูตร “สถาบันพัฒนาความคิดสร้างสรรค์เชิงธุรกิจ” (ABC รุ่นที่ 8) มหาวิทยาลัยศรีปทุม ปี 2562
ประสบการณ์ในการทำงาน	<ul style="list-style-type: none"> 2537 – ปัจจุบัน: กรรมการและประธานกรรมการบริหาร บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า 2537 – ปัจจุบัน: ผู้จัดการทั่วไป บริษัท เสี่ยงสมบูรณ์ จำกัด ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ 2533 – ปัจจุบัน: กรรมการผู้บริหาร บริษัท วิทยุโฮลดิ้ง จำกัด ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ 2530 – 2533: วิศวกร บริษัท เอส ซี ที คอมพิวเตอร์ จำกัด ธุรกิจคอมพิวเตอร์

4. นายสมนึก พจน์เกษมสิน • อายุ 63 ปี • สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 0.20

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

5. นายกิตตินันท์ ส้าวรจรวมผล • อายุ 57 ปี • สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 0

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

6. นายวิชา พูลวรลักษณ์ • อายุ 57 ปี • สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 0

ตำแหน่ง	กรรมการ • กรรมการบริหาร
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท บริหารธุรกิจบัณฑิต มหาวิทยาลัยนานาชาติ ชานดิเอโก, USA. ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ประสบการณ์ในการทำงาน	<p>• 2546 – ปัจจุบัน: กรรมการและกรรมการบริหาร บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า</p> <p>• 2555- ปัจจุบัน: ประธานกรรมการบริหาร มูลนิธิ เมเจอร์ แคร์</p> <p>• 2551- ปัจจุบัน: กรรมการและรองประธานกรรมการบริษัท เอ็ม พิคเจอร์ส อินเตอร์เทนเมนท์ จำกัด (มหาชน)</p> <p>• 2538 – ปัจจุบัน: กรรมการและประธานกรรมการบริหาร บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโรงภาพยนตร์และโบว์ลิง</p>

7. นายวิวัฒน์ องค์กรวิญญู • อายุ 49 ปี • สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 0.03

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

8. นางสาวจิตติภัสร์ อิศราพรพัฒน์ • อายุ 51 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 เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโรงภาพยนตร์และโบว์ลิง</p> <p>2562 – ปัจจุบัน: กรรมการ บริษัท ไทย เมเจอร์ จำกัด</p> <p>2562 – 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 72 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 เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)</p> <p>2547 – 2551: ที่ปรึกษากรรมการผู้จัดการ 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 เมืองไทยโฮลดิ้ง จำกัด</p>

10. นางสาวไบทีย์ 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	<p>• 2546 – ปัจจุบัน: กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า</p> <p>• 2552 – 2559: กรรมการอิสระ บริษัท ฮั่วเซ่งเฮง โกลด์ฟิวเจอร์ส จำกัด ธุรกิจซื้อ-ขาย ทองคำล่วงหน้า</p> <p>• 2546 – 2549: เจ้าหน้าที่คณะทำงาน มูลนิธิสิทธิไ้ เพื่อการกุศล</p> <p>• 2544 – 2545: ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส ฝ่ายบริการแก่บริษัทหลักทรัพย์สิน บริษัท เงินทุนทิสโก้ จำกัด (มหาชน)</p> <p>• 2540 – 2544: ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส ฝ่ายการเงิน บริษัท เงินทุนทิสโก้ จำกัด (มหาชน)</p>

11. นายชัย จรุงธนาภิบาล • อายุ 65 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) รุ่นที่ 29/2546 ประกาศนียบัตร หลักสูตร Audit Committee Program (ACP) ปี 2548 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) รุ่นที่ 24/2548
ประสบการณ์ในการทำงาน	<p>• 2546 – ปัจจุบัน: กรรมการอิสระ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า</p> <p>• 2562 – ปัจจุบัน: ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ บริษัท วีวันดา รีสอร์ท จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโรงแรม</p> <p>• 2545 – ปัจจุบัน: กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโรงภาพยนตร์และโบว์ลิง</p> <p>• 2550 – ปัจจุบัน: กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบและกรรมการบริหารความเสี่ยง บริษัท อาหารสยาม จำกัด (มหาชน) ธุรกิจผลิตผลไม้กระป๋องเพื่อการส่งออก</p> <p>• 2549 – ปัจจุบัน: กรรมการอิสระกรรมการตรวจสอบและประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง บริษัท โออิชิ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจเครื่องดื่มและร้านอาหาร</p> <p>• 2557 – ปัจจุบัน: ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท ค้าเหล็กไทย จำกัด (มหาชน) ธุรกิจศูนย์บริการเหล็ก</p> <p>• 2543 – ปัจจุบัน: กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท ทีเอ็มพีซีชั่น จำกัด (มหาชน) ธุรกิจผลิตวงจรไฟฟ้า</p> <p>• 2523 – 2540: กรรมการบริหารและประธานเจ้าหน้าที่การเงิน กลุ่มบริษัท ไมเนอร์</p>

12. นายวรวิทย์ ชัยลิมนนตรี • อายุ 50 ปี • สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 0

ตำแหน่ง

กรรมการตรวจสอบ • กรรมการอิสระ

คุณวุฒิทางการศึกษา

- 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 28/2562 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 (บรจ.3) กองบัญชาการตำรวจนครบาล สำนักงานตำรวจแห่งชาติ ปี 2559
- หลักสูตรวิทยาการประกันภัยระดับสูง รุ่นที่ 6 (วปส.6) สำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย ปี 2561

ประสบการณ์ในการทำงาน • มี.ค. 2562 – ปัจจุบัน: กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า

- เม.ย. 2562 – ปัจจุบัน: กรรมการและกรรมการอิสระ บริษัท 2 เอส เมทัล จำกัด (มหาชน) ธุรกิจแปรรูปเหล็กอุตสาหกรรม และจัดหาเหล็กเพื่อจำหน่าย
- 2561 – ปัจจุบัน: กรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท เนชั่นแนล เพาเวอร์ ซัพพลาย จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพลังงาน
- 2561 – ปัจจุบัน: กรรมการและกรรมการบริหาร บริษัท อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล รีเสิร์ช คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ธุรกิจเทคโนโลยี
- 2558 – ปัจจุบัน: กรรมการ สมาคมมิตรภาพไทย – กัมพูชา

หมายเหตุ

ไม่มีความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหารแต่ละท่าน

รายละเอียดเกี่ยวกับคณะผู้บริหาร

1. นายนพพร วิฑูรชาติ • อายุ 55 ปี

ตามที่ปรากฏในรายละเอียดเกี่ยวกับคณะกรรมการบริษัท

2. นายสมนึก พจน์เกษมสิน • อายุ 63 ปี

ตามที่ปรากฏในรายละเอียดเกี่ยวกับคณะกรรมการบริษัท

3. นายกิตตินันท์ สำนวจรวมผล • อายุ 57 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/SETLink ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และในเว็บไซต์ของบริษัทฯล่วงหน้าประมาณ 1-2 เดือนก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น
- ในการจัดส่งเอกสารการประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทฯได้มอบหมายให้บริษัท ศูนย์ฝากหลักทรัพย์(ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นนายทะเบียนหุ้นของบริษัทฯเป็นผู้จัดส่งหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 ให้แก่ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าก่อนวันประชุม 14 วัน รวมทั้งได้เผยแพร่ข้อมูลประกอบวาระการประชุมผู้ถือหุ้นล่วงหน้าทั้ง

ภาษาไทยและภาษาอังกฤษไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทฯก่อนจัดส่งเอกสาร เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีเวลาเพียงพอในการพิจารณาวาระการประชุมและข้อมูลประกอบการประชุม โดยมีข้อมูลเหมือนกับข้อมูลในรูปแบบเอกสารที่บริษัทฯ จะจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นซึ่งเปิดเผยข้อมูลดังต่อไปนี้

1. หนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562
2. เอกสารประกอบวาระที่ 1 รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561
3. เอกสารประกอบวาระที่ 2 รายงานประจำปี 2561 (รูปแบบ CD)
4. เอกสารประกอบวาระที่ 3 รายละเอียดการตั้งสำรองตามกฎหมายสำหรับผลการดำเนินงานและการจ่ายปันผลประจำปี 2561
5. เอกสารประกอบวาระที่ 4 รายละเอียดการลดทุนจดทะเบียน
6. เอกสารประกอบวาระที่ 5 รายละเอียดการเพิ่มทุนจดทะเบียนและจัดสรรเพื่อรองรับการจ่ายปันผล
7. เอกสารประกอบวาระที่ 6 รายละเอียดการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ
8. เอกสารประกอบวาระที่ 7 รายละเอียดการเลือกตั้งกรรมการทดแทนผู้ที่ออกจากตำแหน่งตามวาระ
9. เอกสารประกอบวาระที่ 8 รายละเอียดคำตอบแบบกรรมการ
10. เอกสารประกอบวาระที่ 9 รายละเอียดเกี่ยวกับการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีประจำปี 2562 และกำหนดค่าสอบบัญชี
11. ข้อมูลประวัติกรรมการอิสระผู้มอบฉันทะ
12. แบบหนังสือมอบฉันทะ แบบ ก
13. แบบหนังสือมอบฉันทะ แบบ ข
14. แบบหนังสือมอบฉันทะ แบบ ค
15. หลักฐานแสดงสิทธิเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น
16. ข้อบังคับบริษัทฯ ที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้น
17. แผนที่ตั้งสถานที่ประชุม

- การจัดส่งเอกสารสารสนเทศให้แก่ผู้ถือหุ้นทราบเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงมีการแจ้งข่าวสารของบริษัทผ่านระบบ Set Portal / Setlink ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง บริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง สามารถมอบฉันทะให้กรรมการอิสระหรือบุคคลใดๆ เข้าร่วมประชุมแทนตนโดยใช้หนังสือมอบฉันทะที่บริษัทฯ ได้จัดส่งไปพร้อมกับหนังสือบอกกล่าวเชิญประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งทางบริษัทฯ ได้แนบเอกสารหรือหลักฐานที่ผู้เข้าร่วมประชุมต้องแสดงก่อนเข้าร่วมประชุม พร้อมทั้งข้อมูลของกรรมการอิสระที่บริษัทฯ กำหนดให้เป็นผู้รับมอบฉันทะ โดยผู้ถือหุ้นสามารถดาวน์โหลดแบบหนังสือมอบฉันทะผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ ได้ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ

การดำเนินการในวันประชุมผู้ถือหุ้น

1. การอำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหุ้นในการใช้สิทธิ

- ในวันประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทฯ ได้อำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะของผู้ถือหุ้นในการลงทะเบียนเพื่อเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น โดยบริษัทฯ ได้จัดให้มีการลงทะเบียน และนับคะแนนเสียงโดยใช้ระบบบาร์โค้ด (Barcode) ที่แสดงถึงเลขทะเบียนของผู้ถือหุ้นแต่ละราย เพื่อให้ขั้นตอนลงทะเบียนเป็นไปอย่างรวดเร็ว รวมทั้งแจกใบลงคะแนนเสียงให้กับผู้ถือหุ้นที่มาประชุมด้วยตนเองก่อนการประชุม นอกจากนี้บริษัทฯ ได้จัดให้มีจุดตรวจเอกสารกรณีรับมอบฉันทะและจัดเตรียมอาหารเสตมปีสำหรับปิดหนังสือมอบฉันทะไว้บริการโดยมีเจ้าหน้าที่คอยอำนวยความสะดวกตลอดการลงทะเบียน ซึ่งบริษัทฯ ได้เปิดรับลงทะเบียนก่อนเริ่มการประชุมไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง
- ในวันประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเริ่มประชุม ผู้ดำเนินการประชุมได้ชี้แจงรายละเอียดกฎเกณฑ์ที่ใช้ในการประชุม ขั้นตอนการลงคะแนนเสียง และวิธีการนับคะแนนเสียงตามที่บริษัทฯ ได้แจ้งในหนังสือเชิญประชุมให้ผู้ถือหุ้นทราบในที่ประชุมอีกครั้ง ซึ่งสรุปได้ดังนี้

- (1) ในการออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุม ผู้ถือหุ้นหนึ่งคนมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ถือ โดยให้นับหนึ่งหุ้นเท่ากับหนึ่งเสียง

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

- (3) กรณีผู้ถือหุ้นต่างประเทศ ที่แต่งตั้งให้คัสโตเดียน (Custodian) เป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น สามารถลงคะแนนเสียงเห็นด้วยหรือไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง คราวเดียวกันในแต่ละวาระได้ โดยแยกเสียงที่จะทำการลงคะแนนเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถือ

- (4) สำหรับวาระที่ 7 ซึ่งเป็นวาระเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ต้องออกตามวาระ เพื่อปฏิบัติตามแนวทางการประเมินคุณภาพการจัดประชุมผู้ถือหุ้นที่ดี บริษัทฯ จะให้มีการลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการแต่ละท่านเป็นรายบุคคล

- บริษัทฯ ให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมภายหลังจากประธานในที่ประชุมเปิดการประชุมแล้วสามารถออกเสียงลงคะแนนในวาระที่อยู่ระหว่างการพิจารณาและยังไม่ได้มีการลงมติ และนับเป็นองค์ประชุมตั้งแต่วาระที่ได้เข้าประชุมเป็นต้นไป จึงอาจทำให้มีผู้ออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระไม่เท่ากันได้

2. การเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ร่วมแสดงความคิดเห็น

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

การเปิดเผยมติการประชุมผู้ถือหุ้นและการจัดทำรายงานการประชุม

- บริษัทฯ ได้เปิดเผยมติการประชุมให้สาธารณชนทราบถึงผลการลงคะแนนในแต่ละวาระผ่านระบบ Set Portal / Setlink 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 / Setlink ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และใน เว็บไซต์ ของ บริษัทฯ (www.siamfuture.com) สำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 บริษัทฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถเสนอวาระการประชุมและเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับพิจารณาคัดเลือกเป็นกรรมการของบริษัทฯ ตั้งแต่วันที่ 27 ธันวาคม 2561 ถึงวันที่ 25 มกราคม 2562 สามารถส่งแบบเสนอวาระการประชุมและแบบเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาคัดเลือกเป็นกรรมการ พร้อมเอกสารหลักฐาน ผ่านทางฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ โดยมีหลักเกณฑ์ดังนี้

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

อย่างไรก็ดี ในช่วงเวลาดังกล่าว ไม่มีผู้ถือหุ้นเสนอวาระการประชุมและเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาคัดเลือกเป็นกรรมการบริษัทเป็นการล่วงหน้าแต่อย่างใด

การเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าประชุมด้วยตนเองมอบฉันทะให้ผู้อื่นมาประชุมและออกเสียงลงมติแทน

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

การป้องกันการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในเรื่องการใช้อ้างอิงข้อมูลภายในของบริษัทฯ ข้อมูลที่ยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชนหรือข้อมูลที่จะมีผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ของบริษัทฯ บริษัทฯ จึงได้มีการกำหนดแนวปฏิบัติสำหรับผู้บริหารและพนักงาน ดังนี้

- บริษัทฯ ได้มีการดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน 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
- พนักงานได้รับวันลาป่วยจำนวน 30 วันต่อปีและวันลากิจจำนวน 7 วันต่อปี และหากพนักงานทำงานตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไป จะได้รับวันพักร้อนจำนวน 10 วันต่อปี
- บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อสุขภาพของพนักงาน โดยจัดให้มีสวัสดิการในการตรวจสุขภาพประจำปี รวมถึงการดูแลรับผิดชอบค่ารักษาพยาบาลให้กับพนักงานทุกระดับ
- บริษัทฯ ปฏิบัติต่อพนักงานทุกคนด้วยความเป็นธรรมและความเท่าเทียมกัน เช่น การประเมินผลงานของพนักงาน การรักษาความลับประวัติการทำงาน และการใช้สิทธิต่างๆ ของพนักงาน เป็นต้น
- บริษัทฯ มุ่งส่งเสริมและพัฒนาบุคลากร ให้มีความรู้ความสามารถอย่างต่อเนื่อง โดยมีการจัดการอบรมและมีการส่งผู้บริหารและพนักงานทุกระดับไปสัมมนาอยู่เสมอ ทั้งแผนพัฒนาจากส่วนกลาง รวมถึงการให้อิสระในการนำเสนอการอบรมพัฒนาศักยภาพพนักงานตามเส้นทางการเติบโตในสายอาชีพ
- บริษัทฯ เน้นถึงสิทธิของพนักงานเป็นสำคัญบริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้พนักงานสามารถสอบถามหรือร้องเรียนต่อผู้บริหารได้โดยตรง กรณีที่พนักงานไม่ได้รับความเป็นธรรมโดยตรงผ่านช่องรับความคิดเห็นของหน่วยงานทรัพยากรบุคคล
- บริษัทฯ ดูแลรักษาสภาพแวดล้อมในที่ทำงานอยู่เสมอ เพื่อให้มีความปลอดภัย ถูกสุขลักษณะ และส่งผลให้การทำงานเป็นไปได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น
- เพื่อเพิ่มความปลอดภัยและความระมัดระวังในที่ทำงาน บริษัทฯ ได้จัดให้มีการซ้อมดับเพลิงและหนีไฟในยามฉุกเฉิน โดยจัดขึ้นทุกปีให้กับพนักงาน

2) ลูกค้า

เพื่อให้ลูกค้าเกิดความมั่นใจและได้รับความพึงพอใจสูงสุด บริษัทฯ จึงมุ่งมั่นและให้ความสำคัญกับการสร้างความสัมพันธ์และความร่วมมือกับลูกค้าในระยะยาว โดย

ยึดหลักความซื่อสัตย์สุจริต ความเชื่อถือและความไว้วางใจซึ่งกันและกัน รวมทั้งเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้ารายใหม่ ๆ บริษัทฯ ยังคงพัฒนาศักยภาพของศูนย์การค้า ให้มีความหลากหลาย ทันสมัย และสอดคล้องกับสถานะทางเศรษฐกิจและสังคมที่เปลี่ยนแปลงไปอยู่เสมอ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อปัญหาและความต้องการของลูกค้าเป็นอันดับแรก บริษัทฯ มีหน้าที่ในการสร้างความพึงพอใจสูงสุดให้กับลูกค้า ด้วยความเอาใจใส่และความรับผิดชอบต่อบริษัทฯ จึงกำหนดมาตรการเพื่อให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนปฏิบัติตามไปในทางเดียวกันดังต่อไปนี้

- มุ่งมั่นที่จะพัฒนาศูนย์การค้าให้ได้มาตรฐาน ปลอดภัย และสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าในแต่ละชุมชนได้
- เน้นการให้บริการทั้งด้านความปลอดภัย ความสะอาด รวมไปถึงความสะดวก ต่อผู้เช่าพื้นที่และลูกค้าที่ใช้บริการในศูนย์การค้าอย่างดีที่สุด
- ติดตั้งกล้องวงจรปิดสำหรับบันทึกภาพเพื่อดูแลความปลอดภัยในศูนย์การค้า
- ยึดถือปฏิบัติตามเงื่อนไขและสัญญาต่างๆ ที่ได้ทำข้อตกลงไว้กับลูกค้าอย่างดีที่สุด
- การเสนอราคาและเงื่อนไขการค้ากับลูกค้าที่จัดอยู่ในกลุ่มเดียวกันต้องมีความเท่าเทียมกันหรืออยู่ในอัตราค่าเช่าที่ใกล้เคียงกัน
- ให้ข้อมูลที่ถูกต้องแก่ลูกค้าเกี่ยวกับลักษณะของโครงการ ตำแหน่ง และที่ตั้งของห้องเช่าให้ถูกต้องตามความเป็นจริง เพื่อสร้างความเชื่อมั่น และความเป็นธรรมให้กับลูกค้าของบริษัท
- พร้อมที่จะตอบคำถามของลูกค้า รวมทั้งการดำเนินการเกี่ยวกับข้อร้องเรียน การให้คำแนะนำ และการติดตามผลความคืบหน้าในประเด็นต่างๆ ที่ได้รับแจ้งจากลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ
- บริหารศูนย์การค้าด้วยมาตรฐานสากล จากการเป็นสมาชิกภาพของสมาคมศูนย์การค้าระหว่างประเทศ (International Council of Shopping Centers, ICSC)

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรฐานการชดเชยลูกค้าไว้ในกรณีได้รับความเสียหายจากการละเมิด โดยบริษัทฯ ได้มีการดูแลลูกค้าตามนโยบายการดูแลลูกค้าและ

มีการแต่งตั้งผู้จัดการโครงการในโครงการ เพื่อเป็นศูนย์ร้องเรียนสำหรับลูกค้า ในกรณีที่ลูกค้ามีปัญหาและต้องการความช่วยเหลือโดยตรง

3) เจ้าหนี้

บริษัทฯ คำนึงถึงความสัมพันธ์กับทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งความสัมพันธ์กับเจ้าหนี้ โดยบริษัทฯ มีแนวทางการปฏิบัติต่อเจ้าหนี้ เพื่อสร้างความเชื่อถือและความเป็นธรรมแก่เจ้าหนี้ ดังนี้

- บริษัทฯ มีหน้าที่ในการสร้างความสัมพันธ์และปฏิบัติต่อเจ้าหนี้ โดยยึดหลักความซื่อสัตย์สุจริต ความเชื่อถือและไว้วางใจซึ่งกันและกัน
- บริษัทฯ มีหน้าที่ในการรับผิดชอบต่อ เอาใจใส่ และปฏิบัติตามข้อสัญญาและเงื่อนไขต่างๆ ที่ได้ทำข้อตกลงไว้กับเจ้าหนี้อย่างเคร่งครัด
- แจ้งให้เจ้าหนี้ทราบโดยไม่ปกปิดข้อเท็จจริง ในกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่ง หรือมีเหตุให้ผิพนัดชำระหนี้ เพื่อร่วมกันพิจารณาแนวทางแก้ไข โดยใช้หลักความสมเหตุสมผล
- บริหารจัดการเงินทุนให้มีโครงสร้างที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัท และรักษาความเชื่อมั่นต่อเจ้าหนี้

4) ผู้ถือหุ้น

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

ปัจจุบัน บริษัทฯ ดำเนินการปกป้องและดูแลสิทธิของผู้ถือหุ้นขั้นพื้นฐาน ทั้งสิทธิในการได้รับข้อมูลสารสนเทศ สิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น ตลอดจนสนับสนุนการ

ใช้สิทธิออกเหนือไปตามกฎหมาย นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ประเมินผลและติดตามการดำเนินการเพื่อป้องกันความเสียหายจากการละเมิดของผู้ถือหุ้น โดยประเมินจากทั้งภายในและภายนอก ซึ่งจะประเมินกับฝ่ายจัดการที่ดำเนินการดูแลสิทธิ ผู้ถือหุ้น และประเมินผลจากภายนอก ในรูปของการประเมินคุณภาพการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้น (AGM Checklist) ซึ่งประเมินโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทยและสมาคมบริษัทจดทะเบียนเป็นประจำทุกปี

5) พันธมิตรคู่ค้า

บริษัทฯ มีหน้าที่ยึดถือการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการค้าและสัญญาที่กำหนดกับคู่ค้าอย่างเคร่งครัด และเปิดโอกาสให้คู่ค้าทุกรายนำเสนอบริการได้โดยเท่าเทียมกัน โดยผู้บริหารและพนักงานที่เกี่ยวข้องปฏิบัติงานต่อคู่ค้าด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและมีความเท่าเทียมกัน อีกทั้งการพิจารณาและตัดสินใจต่างๆ ตั้งอยู่บนพื้นฐานของการเปรียบเทียบคุณภาพและเงื่อนไขต่างๆ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทในระยะสั้นและยาวเป็นอันดับแรก นอกจากนี้ผู้บริหารและพนักงานที่เกี่ยวข้องยังต้องรักษาความลับของคู่ค้า โดยห้ามมิให้เรียกหรือรับทรัพย์สิน หรือผลประโยชน์ใดๆ จากคู่ค้า รวมทั้งเปิดเผยข้อมูลหรือข้อเสนอของคู่ค้ารายหนึ่งหรือหลายรายให้กับคู่ค้ารายอื่นๆ รับทราบทั้งทางตรงและทางอ้อม ท้ายที่สุด บริษัทฯ ปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ที่ได้ทำการตกลงกันกับคู่ค้าอย่างดีที่สุด

6) คู่แข่ง

บริษัทฯ ปฏิบัติต่อคู่แข่งอย่างยุติธรรมตามกรอบการแข่งขันทางการค้าที่สุจริตภายใต้กรอบของกฎหมายและจริยธรรม รวมทั้งไม่เอาเปรียบคู่แข่งด้วยวิธีการไม่ชอบด้วยกฎหมายและทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งด้วยการกล่าวหาในทางร้ายโดยปราศจากข้อมูลที่เป็นความจริง

7) นักวิเคราะห์, นักลงทุน และสถาบันการเงิน

บริษัทฯ เปิดโอกาสให้นักวิเคราะห์ นักลงทุน และสถาบันการเงิน ทราบถึงข้อมูลการดำเนินงานของบริษัท และแนวโน้มผลประกอบการในอนาคตได้ตามความเหมาะสม และเป็นไปตามเงื่อนไขของกฎหมาย และการกำกับดูแลกิจการที่ดีในเรื่องการเปิดเผยข้อมูล โดยมีช่องทางในการติดต่อ และสอบถามข้อมูลแนะนำการลงทุน

ต่างๆ ผ่านนักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relation IR) โทร 02-660-9464-5, 02-660-9474 หรือในลักษณะการเข้าพบ มาพูดคุย สอบถามในประเด็นสำคัญที่บริษัท หรือทางเมล sajjapong@siamfuture.com, pakorn@siamfuture.com หรือ ทางเว็บไซต์ของบริษัท (www.siamfuture.com)

นอกจากนั้น บริษัทฯ ได้เข้าร่วมงาน Opportunity Day ที่จัดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นประจำทุกปี เพื่อนำเสนอข้อมูลรวมทั้งรายงานความคืบหน้าโครงการต่างๆ ให้กับนักลงทุนได้รับทราบ และบริษัทฯ ได้เข้าร่วมงานพบปะกับนักวิเคราะห์ทั้งในประเทศและต่างประเทศเป็นประจำ เพื่อสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับนักวิเคราะห์ต่างๆ

กลไกคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแส

- คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดให้มีช่องทางการแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียนการกระทำผิดกฎหมายหรือจรรยาบรรณ รายงานทางการเงิน หรือระบบควบคุมภายในในบภพรอง และได้กำหนดให้หน่วยงานตรวจสอบภายในเป็นหน่วยงานในการรับเรื่องร้องเรียนเบาะแสการกระทำผิด ซึ่งจะเป็นช่องทางสำหรับพนักงาน คู่ค้า ลูกจ้าง ผู้ถือหุ้น และบุคคลผู้มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ สามารถแจ้งเรื่อง หรือร้องเรียนถึงการกระทำใดๆ ที่ต้องสงสัยว่าเป็นการกระทำผิด หรือเรื่องที่เป็นปัญหาเกี่ยวกับคณะกรรมการ เพื่อให้บริษัทฯ สามารถสืบสวน และดำเนินการได้อย่างเหมาะสม โดยผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ สามารถแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียนต่อหน่วยงานตรวจสอบภายในที่จะรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ 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

- คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดให้มีการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแส โดยการไม่เปิดเผยและเก็บข้อมูลต่างๆ ของผู้แจ้งเบาะแสเป็นความลับ

- คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดให้มีกระบวนการดำเนินการหลังจากมีผู้แจ้งเบาะแส โดยในเบื้องต้นฝ่ายตรวจสอบภายในจะทำการรวบรวมข้อมูลและหลักฐานที่เกี่ยวข้อง สรุปเรื่องดังกล่าว และนำเสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อพิจารณาหาข้อเท็จจริง ทั้งนี้ หากพบว่าเป็นข้อมูลที่กระทบต่อบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบจะต้องนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบและพิจารณาต่อไป

การต่อต้านการทุจริตและทุจริตคอร์รัปชัน

- บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับความสุจริตและยึดมั่นในความถูกต้อง โดยมีการปลูกฝังให้ทุกคนในองค์กรถือปฏิบัติเสมอมา
- บริษัทฯ มีการวางระบบควบคุมภายในให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล โดยให้มีการตรวจสอบและถ่วงดุลการใช้อำนาจให้เหมาะสม เพื่อป้องกันมิให้เกิดการเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน
- บริษัทฯ ได้ส่งพนักงานเข้าร่วมอบรมในโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต (CAC) เพื่อให้เกิดความรู้ความเข้าใจและสร้างแนวร่วมในการต่อต้านการทุจริตและทุจริตคอร์รัปชัน เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2561
- ในปี 2561 บริษัทฯ ได้เข้าร่วมเป็นสมาชิกในสถาบันไทยพัฒน์ (Thaipat Institute) เพื่อขอรับคู่มือแนวทางการต้านทุจริตสำหรับองค์กรธุรกิจ

หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการ โดยให้ความสำคัญอย่างมากในการปฏิบัติต่อทุกฝ่าย อย่างเท่าเทียมกัน ไม่ว่าจะเป็นต่อผู้ถือหุ้น ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของบริษัทหรือบุคคลใดที่เกี่ยวข้อง โดยจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ มีความโปร่งใส สามารถตรวจสอบได้ โดยตลอดปี 2562 บริษัทฯ ได้ทำการเปิดเผยข้อมูลของบริษัททั้งข้อมูลทางการเงินและข้อมูลที่มีข้อมูลทางการเงินต่างๆ ตามเกณฑ์ที่กำหนดโดยสำนักงาน ก.ล.ต.และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย อย่างถูกต้องครบถ้วน ตรงเวลา และโปร่งใส ผ่านทางระบบ Set portal / Setlink ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และผ่านเว็บไซต์ของบริษัท โดยบริษัทฯ ไม่เคยถูกสำนักงาน ก.ล.ต. หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยดำเนินการ

เนื่องมาจากการเปิดเผยข้อมูลที่ไม่เป็นไปตามกำหนดและปฏิบัติตามกำหนดระยะเวลาที่ต้องเปิดเผยข้อมูลต่างๆ อย่างเคร่งครัด รวมทั้งบริษัทฯ ได้จัดให้มีการประเมินและควบคุมความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นภายใต้การดำเนินงานที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ กำหนดให้มีการควบคุม และการตรวจสอบภายในที่พอเพียง นอกจากนี้บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายในการปฏิบัติงาน โดยให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายและจริยธรรมทั่วไปทางธุรกิจ

บริษัทฯ มอบหมายให้หน่วยงานการเงินเป็นผู้รับผิดชอบด้านนักลงทุนสัมพันธ์ โดยรับผิดชอบในการตอบคำถาม และสื่อสารกับนักลงทุน และนักวิเคราะห์จากสถาบันต่างๆ ตามความเหมาะสม ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้เผยแพร่ข้อมูลการเงินและข้อมูลที่มีข้อมูลการเงินอย่างถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา โดยผ่านช่องทางอิเล็กทรอนิกส์และสื่อการเผยแพร่ข้อมูลต่างๆ ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเว็บไซต์ของบริษัทอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งนักลงทุนสามารถติดต่อขอทราบข้อมูลของบริษัทเพิ่มเติม กับฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ของบริษัทฯ ได้ที่ โทรศัพท์ 02-660-9464-5, 02-660-9474 หรือที่ Website: <http://www.siamfuture.com> ซึ่งในปัจจุบัน บริษัทฯ มีการเปิดเผยข้อมูลในเว็บไซต์เป็นภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ในปี 2562 บริษัทฯ ได้เข้าร่วมการประชุมต่างๆ เพื่อให้ประธานเจ้าหน้าที่การเงินได้นำเสนอผลการดำเนินงาน และแผนการลงทุนโครงการในอนาคตแก่นักลงทุน และนักวิเคราะห์ โดยได้เข้าร่วมงาน Opportunity Day อีกทั้งยังมี Company Visit และ Conference call กับนักลงทุนอย่างสม่ำเสมอทั้งนักลงทุนในประเทศและนักลงทุนต่างประเทศ

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินของบริษัทฯ และสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปีว่า งบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไปในประเทศไทย โดยเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ ใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวัง และประมาณการที่ดีที่สุดในการจัดทำรวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ทั้งนี้คณะกรรมการได้จัดให้มีการดำรงรักษาไว้ซึ่งระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้องครบถ้วนเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สิน และสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลต่อความเชื่อถือได้ของงบการเงินของบริษัทฯ

สำหรับนโยบายคำตอบแทนกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ เป็นไปด้วยความชัดเจนและโปร่งใส โดยคำตอบแทน

ของคณะกรรมการ ผู้ถือหุ้นจะเป็นผู้พิจารณากำหนดเป็นจำนวนแน่นอนในแต่ละปี คณะกรรมการบริษัทมีนโยบายในการกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการอยู่ในระดับที่เหมาะสมเพียงพอที่จะดึงดูด และรักษากรรมการที่มีความสามารถไว้ได้

หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

1. นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี

- 1.1 คณะกรรมการบริษัทมีเจตนารมณ์ที่จะกำกับดูแลธุรกิจโดยยึดมั่นในหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีด้วยตระหนักถึงประโยชน์และความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งมีส่วนช่วยให้การบริหารงานและการดำเนินงานมีประสิทธิภาพ โปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้และส่งผลให้บริษัทเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันและเพิ่มคุณค่าให้กับผู้ถือหุ้นในระยะยาวอีกด้วย
- 1.2 การคำนึงถึงสิทธิของผู้ถือหุ้นและการให้สิทธิกับผู้ถือหุ้นในเรื่องต่างๆ เช่น มีสิทธิเสนอวาระการประชุมผู้ถือหุ้นล่วงหน้า มีสิทธิเสนอบุคคลเพื่อคัดเลือกเป็นกรรมการล่วงหน้า เป็นต้น ตลอดจนไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการละเมิดหรือลดทอนสิทธิของผู้ถือหุ้น
- 1.3 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้น นักลงทุน ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียและผู้เกี่ยวข้องอย่างเท่าเทียมกันและเป็นธรรมต่อทุกฝ่าย
- 1.4 การเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียและผู้เกี่ยวข้องอย่างถูกต้อง เพียงพอ ทั้งถึงเท่าเทียมกันและภายในระยะเวลาที่กำหนด โดยผ่านช่องทางที่เหมาะสม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นและผู้ที่เกี่ยวข้องต่างๆ สามารถเข้าถึงข้อมูลได้โดยสะดวก เช่น ผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัท เป็นต้น
- 1.5 การปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการบริษัทในการกำกับดูแลและการบริหารงานด้วยความซื่อสัตย์ มีคุณธรรม รอบคอบและระมัดระวัง เพื่อให้บรรลุเป้าหมายของบริษัท และให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทและผู้ถือหุ้น ตลอดจนดูแลมิให้เกิดปัญหาความขัดแย้งด้านผลประโยชน์ต่างๆ
- 1.6 การบริหารงานด้วยความโปร่งใส ภายใต้ระบบการควบคุมและการตรวจสอบภายใน
- 1.7 การควบคุมและการบริหารความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมกับการดำเนินกิจการของบริษัท

- 1.8 การดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์สุจริตภายใต้กรอบของกฎหมาย และจริยธรรมทางธุรกิจ

2. โครงสร้างคณะกรรมการ

- 2.1 คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการจำนวน 12 ท่าน มีจำนวนกรรมการที่เป็นผู้บริหาร 3 ท่าน กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร 5 ท่านและกรรมการที่เป็นอิสระอีก 4 ท่าน โดยกรรมการที่เป็นอิสระคิดเป็นร้อยละ 33 ของคณะกรรมการทั้งคณะ ซึ่งจะทำให้เกิดการถ่วงดุลและสอบทานการบริหารงานอย่างมีประสิทธิภาพและจำนวนกรรมการที่เหลือเป็นไปตามสัดส่วนอย่างยุติธรรมของเงินลงทุนของผู้ถือหุ้นแต่ละกลุ่ม
- 2.2 บริษัทฯ มีการกำหนดวาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการไว้อย่างชัดเจน
- 2.3 คณะกรรมการได้พิจารณาความเหมาะสมของการกำหนดคุณสมบัติของ “กรรมการอิสระ” เพื่อให้กรรมการอิสระของบริษัทฯ มีความเป็นอิสระอย่างแท้จริงเหมาะสมกับลักษณะเฉพาะของบริษัทฯ
- 2.4 คณะกรรมการยังไม่มีกำหนดจำนวนบริษัทที่กรรมการแต่ละท่านจะไปดำรงตำแหน่งให้เหมาะสมกับลักษณะหรือสภาพธุรกิจของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม กรรมการแต่ละท่านได้ปฏิบัติตามข้อพึงปฏิบัติที่ดี
- 2.5 คณะกรรมการยังไม่มีกำหนดนโยบายและวิธีปฏิบัติในการไปดำรงตำแหน่งกรรมการที่บริษัทอื่นของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯอย่างชัดเจน
- 2.6 ประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ มิได้เป็นบุคคลคนเดียวกัน และมีหน้าที่ความรับผิดชอบต่างกัน ทั้งนี้ มีการกำหนดอำนาจหน้าที่ของประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารไว้อย่างชัดเจน
- 2.7 ปัจจุบันประธานกรรมการไม่ได้เป็นกรรมการอิสระ
- 2.8 ในปี 2551 บริษัทฯ ได้แต่งตั้งเลขานุการบริษัท ซึ่งทำหน้าที่ให้คำแนะนำด้านกฎหมายและบัญชีและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่คณะกรรมการจะต้องทราบและปฏิบัติตามที่ในการดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการ รวมทั้งประสานงานให้มีการปฏิบัติตามมติ

คณะกรรมการคุณสมบัติและหน้าที่ความรับผิดชอบ
ของเลขานุการบริษัท

3. คณะกรรมการชุดย่อย

- 3.1 นอกจากคณะกรรมการตรวจสอบที่ต้องจัดให้เป็นไปตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้ว บริษัทฯ ยังมิได้จัดให้มีคณะกรรมการชุดย่อยอื่นเพื่อการกำกับดูแลกิจการที่ดี ได้แก่ คณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทน คณะกรรมการสรรหา คณะกรรมการบรรษัทภิบาล ในปัจจุบัน คณะกรรมการบริษัทได้ทำหน้าที่เป็นคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน และคณะกรรมการตรวจสอบ ได้ทำหน้าที่เป็นคณะกรรมการบรรษัทภิบาลด้วย
- 3.2 เพื่อความโปร่งใสและเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่ สมาชิกส่วนใหญ่ของคณะกรรมการชุดย่อยเป็นกรรมการอิสระและประธานคณะกรรมการชุดย่อยเป็นกรรมการอิสระ
- 3.3 ประธานคณะกรรมการไม่ได้เป็นประธานหรือสมาชิกในคณะกรรมการชุดย่อย เพื่อให้การทำหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยมีความเป็นอิสระอย่างแท้จริง

4. บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

- 4.1 คณะกรรมการบริษัทได้มีส่วนร่วมในการให้ความเห็นชอบในการกำหนดวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ เป้าหมาย แผนธุรกิจและงบประมาณของบริษัทฯ โดยมีการทบทวนเป็นประจำทุกปี เพื่อปรับปรุงให้เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมในการดำเนินธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงไป รวมทั้งได้กำหนดบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารและฝ่ายบริหารอย่างชัดเจน ตลอดจนติดตามและกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินงานเป็นไปตามแผนกลยุทธ์และงบประมาณที่ตั้งไว้ อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล
- 4.2 คณะกรรมการจะจัดให้มีนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ เป็นลายลักษณ์อักษร และให้ความเห็นชอบนโยบายดังกล่าว ซึ่งจะทบทวนนโยบายและการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวเป็นประจำ อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- 4.3 ภายใต้พันธกิจของบริษัทฯ ได้กำหนดให้คณะกรรมการฝ่ายบริหาร และพนักงาน ปฏิบัติหน้าที่ของตนด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต เที่ยงธรรม และมีความรับผิดชอบต่อ

ต่อหน้าที่ อันจะทำให้การทำงานเป็นไปด้วยโปร่งใส และตรวจสอบได้

- 4.4 คณะกรรมการได้พิจารณาเรื่องความขัดแย้งของผลประโยชน์อย่างรอบคอบ การพิจารณา การทำรายการที่อาจมีความขัดแย้งของผลประโยชน์ควรมีแนวทางที่ชัดเจนและเป็นไปเพื่อผลประโยชน์ของบริษัทฯและผู้ถือหุ้นโดยรวมเป็นสำคัญ โดยที่ผู้มีส่วนได้เสียไม่ควรมีส่วนร่วมในการตัดสินใจ และคณะกรรมการได้กำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับขั้นตอนการดำเนินการและการเปิดเผยข้อมูลของรายการที่อาจมีความขัดแย้งของผลประโยชน์ให้ถูกต้องครบถ้วน
- 4.5 บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญต่อระบบควบคุมภายในที่ดี เพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการทำงาน ทั้งยังเป็นการพัฒนาระบบการทำงานให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทฯ ยังจัดได้ว่าเป็นบริษัทขนาดย่อมในแง่ของจำนวนบุคลากร และโครงสร้างการบริหารที่ไม่ยุ่งยากซับซ้อน ซึ่งถือเป็นข้อได้เปรียบอย่างหนึ่งของบริษัทฯ การควบคุมดูแลและการตรวจสอบภายในจึงสามารถปฏิบัติได้ง่าย ผ่านทางการตรวจสอบลำดับขั้นอำนาจอนุมัติ สอบทานทางเดินเอกสารต่างๆ และการแบ่งแยกหน้าที่กันอย่างชัดเจน นอกจากนี้ยังจัดให้มีการควบคุมดูแลการใช้ทรัพย์สินของบริษัทฯ ให้เกิดประโยชน์สูงสุด มีการถ่วงดุล และตรวจสอบระหว่างกันอย่างเหมาะสม บริษัทฯ ได้ว่าจ้างบริษัทผู้ตรวจสอบภายใน เพื่อพัฒนาระบบควบคุมภายในของ บริษัทฯ ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น
- 4.6 บริษัทฯ ยังจัดให้มีการบริหารความเสี่ยงเพื่อลดความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น โดยการขอความเห็นจากผู้เชี่ยวชาญอิสระทางการเงิน เมื่อบริษัทฯ จะต้องเข้าทำรายการใดๆ ที่อาจทำให้เกิดความเสี่ยง เช่น การจดทะเบียนเช่าที่ดินระยะยาวที่มีมูลค่าสูงเมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ หรือ เมื่อมีการเสนอขายหุ้นสามัญให้กับบุคคลเฉพาะเจาะจง

5. การประชุมคณะกรรมการ

- 5.1 บริษัทฯ ได้จัดให้มีกำหนดการประชุมคณะกรรมการเป็นการล่วงหน้า และแจ้งให้กรรมการแต่ละคนทราบกำหนดการดังกล่าว เพื่อให้กรรมการสามารถจัดเวลาและเข้าร่วมประชุมได้

- 5.2 กำหนดการประชุมโดยปกตินั้นจะจัดให้มีการประชุมเป็นประจำทุก ๆ 3 เดือนโดยกำหนดวันประชุมไว้ล่วงหน้า และอาจมีการประชุมเพิ่มเติมระหว่างนั้นตามความจำเป็น ฝ่ายเลขานุการคณะกรรมการ จะเป็นผู้จัดเตรียมเอกสาร หนังสือเชิญประชุมพร้อมระเบียบวาระการประชุมก่อนการประชุมล่วงหน้า 7 วัน เพื่อให้คณะกรรมการได้มีเวลาศึกษาข้อมูลอย่างเพียงพอก่อนการเข้าร่วมประชุม อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีการประชุมคณะกรรมการบริหารทุกเดือน และได้จัดส่งรายงานผลการดำเนินงานแจ้งให้คณะกรรมการท่านอื่นทราบทุกครั้ง
- 5.3 ประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้ร่วมกันพิจารณาการเลือกเรื่องเข้าวาระการประชุมคณะกรรมการ โดยดูให้แน่ใจว่าเรื่องที่สำคัญได้นำเข้าร่วมไว้แล้ว โดยกรรมการแต่ละท่านมีความเป็นอิสระที่จะเสนอเรื่องเข้าสู่วาระการประชุม
- 5.4 ในปี 2562 มีการประชุมคณะกรรมการรวมทั้งสิ้น 4 ครั้ง แต่ละครั้งจะใช้เวลาประมาณ 2-3 ชั่วโมง ซึ่งฝ่ายเลขานุการได้มีการจดบันทึก และจัดทำรายงานการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษรทุกครั้ง รวมทั้งมีการจัดเก็บรายงานการประชุมของคณะกรรมการที่ผ่านการรับรองจากคณะกรรมการ เพื่อการตรวจสอบ
- 5.5 คณะกรรมการจะสนับสนุนให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเชิญผู้บริหารระดับสูงเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการ เพื่อให้สารสนเทศรายละเอียดเพิ่มเติมในฐานะที่เกี่ยวข้องกับปัญหาโดยตรง และเพื่อมีโอกาสรู้จักผู้บริหารระดับสูงสำหรับใช้ประกอบการพิจารณาแผนการสืบทอดงาน
- 5.6 คณะกรรมการมีการสอบถามถึงสารสนเทศที่จำเป็นเพิ่มเติมได้จากประธานเจ้าหน้าที่บริหารหรือเลขานุการบริษัทหรือผู้บริหารอื่นที่ได้รับมอบหมาย ภายในขอบเขตนโยบายที่กำหนดไว้
- 5.7 คณะกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารสามารถจะจัดที่จะประชุมระหว่างกันเองได้ตามความจำเป็น เพื่ออภิปรายปัญหาต่างๆเกี่ยวกับการจัดการที่อยู่ในความสนใจโดยไม่มีฝ่ายจัดการร่วมด้วย และจะแจ้งให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารทราบถึงผลการประชุมด้วย

6. การประเมินตนเองของคณะกรรมการ

คณะกรรมการจะจัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานด้วยตนเอง เพื่อให้คณะกรรมการร่วมกันพิจารณาผลงานและปัญหา เพื่อการปรับปรุงแก้ไขต่อไป ซึ่งจะกำหนดบรรทัดฐานที่จะใช้เปรียบเทียบกับผลปฏิบัติงานอย่างมีหลักเกณฑ์

7. ค่าตอบแทน

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

7.2 ค่าตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงเป็นไปตามหลักการและนโยบายที่คณะกรรมการกำหนดภายในกรอบที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น และเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ ระดับค่าตอบแทนเป็นเงินเดือน โบนัส และผลตอบแทนสูงใจในระยะยาวควรสอดคล้องกับผลงานของบริษัทฯ และผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารแต่ละคน โดยค่าตอบแทนของคณะกรรมการ และผู้บริหารของบริษัทฯ ในปี 2562 ประกอบด้วยเงินเดือน เบี้ยประชุม และเงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 36.01 ล้านบาท โดย

1. คณะกรรมการบริษัท 12 ท่าน ได้รับเบี้ยประชุมกรรมการรวม 6.00 ล้านบาท
2. คณะกรรมการบริหารและผู้บริหารของบริษัทฯ 5 ท่าน ได้รับค่าตอบแทนรวม 24.80 ล้านบาท
3. ค่าตอบแทนอื่นๆ ได้แก่ เงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ 5.21 ล้านบาท

กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารทั้งหมดหรือคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนจะเป็นผู้ประเมินผลประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นประจำทุกปีเพื่อนำไปใช้ในการพิจารณากำหนดค่าตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร อย่างไรก็ตามจะกำหนดบรรทัดฐานที่ได้ตกลงกันล่วงหน้ากับประธานเจ้าหน้าที่บริหารตามเกณฑ์ที่เป็นรูปธรรมต่อไป ซึ่งรวมถึง

ผลปฏิบัติงานทางการเงิน ผลงานเกี่ยวกับการปฏิบัติตาม
วัตถุประสงค์เชิงกลยุทธ์ในระยะยาว การพัฒนาผู้บริหาร
ฯลฯ

8. การพัฒนากรรมการและผู้บริหาร

- 8.1 คณะกรรมการได้ส่งเสริมและอำนวยความสะดวกให้มีการฝึกอบรมและการให้ความรู้แก่ผู้เกี่ยวข้องในระบบ
การกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ เช่น กรรมการ
กรรมการตรวจสอบ ผู้บริหาร เลขานุการบริษัท เป็นต้น
เพื่อให้มีการปรับปรุงการปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่อง โดย
ได้เข้าฝึกอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ
บริษัทไทย (IOD)
- 8.2 ทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงกรรมการใหม่ ฝ่ายจัดการ
ได้จัดให้มีเอกสารและข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อการ
ปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการใหม่ รวมถึงการจัดให้มีการ
แนะนำลักษณะธุรกิจ และแนวทางการดำเนินธุรกิจ
ของบริษัทฯให้แก่กรรมการใหม่

- 8.3 คณะกรรมการจะกำหนดแผนการพัฒนาและสืบทอด
งาน ให้เป็นรูปธรรมและลายลักษณ์อักษรต่อไป โดยให้
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงได้มีการ
เตรียมพร้อมถึงผู้สืบทอดงานในกรณีที่ตนไม่สามารถ
ปฏิบัติหน้าที่ได้
- 8.4 สำหรับการพัฒนาผู้บริหาร บริษัทฯ จัดให้ผู้บริหารของ
บริษัทฯ เข้าร่วมในการสัมมนาทางวิชาการ และการ
ประชุมต่างๆ ที่จัดขึ้นโดยสภาศูนย์การค้าระหว่าง
ประเทศ (International Council of Shopping
Centers หรือ ICSC) และ MAPIC ซึ่งเป็นองค์กร
ระหว่างประเทศที่มีจุดประสงค์ในการให้ความรู้
เกี่ยวกับศูนย์การค้า และข้อมูล ข่าวสาร สถิติ ที่
เกี่ยวข้องกับศูนย์การค้าและธุรกิจค้าปลีกทั่วโลก และ
ในการเชื่อมความสัมพันธ์ระหว่างผู้ที่เกี่ยวข้องกับ
ศูนย์การค้า

ความรับผิดชอบต่อสังคม (Corporate Social Responsibilities: CSR)

นโยบายภาพรวม

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจด้านการพัฒนาและบริหาร ศูนย์การค้า ประเภทศูนย์การค้าแบบเปิด (Open-air Shopping Center) โดยมีวิสัยทัศน์คือ “Unlike other developers, we create a place for people first then business” โดยบริษัทฯ ได้ยึดหลักธรรมาภิบาลที่ดี การบริหารจัดการที่มีคุณภาพอย่างมืออาชีพด้วยความโปร่งใสในหลักจริยธรรมและธรรมาภิบาลในการดำเนินธุรกิจ และเพื่อประโยชน์ของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่าย บริษัทฯ จึงมุ่งเน้นการปรับปรุงศูนย์การค้าเดิมที่มีอยู่เพื่อรักษาสถานะลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ สามารถพัฒนาศูนย์การค้าของบริษัทฯ ได้อย่างมั่นคง สามารถสร้างผลกำไรที่ดีและผลตอบแทนที่ยั่งยืนให้แก่ผู้ถือหุ้นระยะยาว การพิจารณาโครงการใหม่ๆ บริษัทฯ จึงต้องใช้ความรอบคอบและผลตอบแทนที่จะได้รับให้คุ้มกับเงินลงทุน ทั้งนี้บริษัทฯ ได้มีแนวทางในบริหารงานที่เกี่ยวข้องกับความรับผิดชอบต่อสังคม ดังนี้

1) การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการดำเนินธุรกิจ โดยส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรี ด้วยความสุจริตและเป็นธรรมภายใต้กรอบของกฎหมายและจริยธรรมทางธุรกิจของบริษัทฯ โดยยึดกติกาในการแข่งขันอย่างเสมอภาคและตั้งอยู่บนพื้นฐานของการได้รับผลตอบแทนที่เป็นธรรมทั้งสองฝ่าย ซึ่งการดำเนินธุรกิจกับคู่ค้าจะต้องไม่นำมาซึ่งความเสียหายต่อภาพลักษณ์และชื่อเสียงของบริษัทฯ หรือขัดต่อข้อกำหนดของกฎหมาย โดยทางบริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายการประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม ไว้ดังนี้

- เปิดโอกาสให้คู่ค้าสามารถนำเสนอสินค้า/บริการ ได้อย่างเท่าเทียมกัน โดยยึดหลักการพิจารณาและการตัดสินใจบนพื้นฐานของการเปรียบเทียบคุณภาพและเงื่อนไขต่างๆ ซึ่งจะต้องคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทในระยะสั้นและระยะยาว
- ไม่เรียกรับ หรือยอมรับทรัพย์สินหรือประโยชน์อื่นใด ซึ่งอยู่นอกเหนือข้อตกลงทางการค้า

- รักษาความลับหรือสารสนเทศของคู่ค้า ไม่นำไปใช้เพื่อประโยชน์ของตนเองหรือผู้ที่เกี่ยวข้องโดยมิชอบ ทั้งทางตรงและทางอ้อม
- มุ่งปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อตกลงทางการค้าอย่างเคร่งครัด รวมถึงไม่นำข้อมูลของลูกค้ามาเพื่อใช้ประโยชน์ของตนเองและผู้ที่เกี่ยวข้อง
- มุ่งพัฒนาศูนย์การค้า สร้างความสัมพันธ์ ความร่วมมือที่ดีกับคู่ค้า เพื่อเสริมสร้างศักยภาพและประสิทธิภาพในการดำเนินธุรกิจร่วมกันในระยะยาว และปฏิบัติงานต่อคู่ค้าด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและมีความเท่าเทียมกัน
- ไม่ดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวกับการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา รวมไปถึงการส่งเสริมให้ผู้บริหารและพนักงานใช้สินค้าและบริการที่มีลิขสิทธิ์ถูกต้องและไม่สนับสนุนสินค้าหรือบริการที่เป็นการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้ให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลด้วยความถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส และทั่วถึง โดยได้เผยแพร่ข่าวสารต่างๆ เพื่อให้นักลงทุนและผู้เกี่ยวข้องได้รับทราบ ผ่านทางระบบ SET Portal/SETLink ของตลาดหลักทรัพย์ฯ รวมไปถึงเว็บไซต์ของบริษัท (<http://www.siamfuture.com> หมวด“นักลงทุนสัมพันธ์”)

2) การเคารพสิทธิมนุษยชน

บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายและกระบวนการในการป้องกันบรรเทาและแก้ไขผลกระทบต่อสิทธิมนุษยชนที่เกิดจากการดำเนินการของบริษัทฯ และกำหนดช่องทางการสื่อสารกับสาธารณชน ลูกค้า หรือประชาชนอย่างทันท่วงทีเมื่อมีข้อกังวลเกิดขึ้น ยิ่งไปกว่านั้นนอกเหนือไปจากข้อกำหนดทางกฎหมาย บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญถึงความเท่าเทียมกัน โดยมีแนวปฏิบัติต่อพนักงาน ประชาชน คู่ค้า หรือลูกค้า รวมไปถึงผู้มีส่วนได้เสียด้วยความเป็นธรรม ไม่เลือกปฏิบัติต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใด เนื่องจากความเหมือนหรือความแตกต่างไม่ว่าจะทางอุปถัมภ์ หรือเชื้อชาติ ศาสนา อายุ เพศ การศึกษา รวมไปถึงไม่ส่งเสริมให้กรรมการผู้บริหาร พนักงานมีการกระทำอันเป็นการละเมิดสิทธิมนุษยชน

3) การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญในด้านการดูแลสวัสดิภาพและสวัสดิการของพนักงานเทียบเท่ากับเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจด้านอื่นๆ ของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ได้มีการพิจารณาถึงการได้รับค่าตอบแทน การส่งเสริมการพัฒนาศักยภาพของพนักงานให้มีความรู้ ความสามารถทักษะให้สอดคล้องกับแนวทางการดำเนินงานของบริษัทฯ รวมไปถึงการเกื้อหนุนจากการทำงาน

- บริษัทฯ กำหนดผลตอบแทนแก่พนักงานด้วยเป้าหมายที่สามารถวัดผลได้ ด้วยความเป็นธรรม สำหรับรายได้ค่าตอบแทนรายเดือน รวมถึงโบนัสประจำปี
- พนักงานได้รับวันลาป่วยจำนวน 30 วันต่อปีและวันลาพักผ่อน 7 วันต่อปี และหากพนักงานทำงานตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไป จะได้รับวันพักร้อนจำนวน 10 วันต่อปี
- บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อสุขภาพของพนักงาน โดยจัดให้มีสวัสดิการในการตรวจสุขภาพประจำปี รวมถึงการดูแลรับผิดชอบค่ารักษาพยาบาลให้กับพนักงานทุกระดับในระหว่างปี 2562 ไม่มีพนักงานเกิดอุบัติเหตุจากการปฏิบัติงาน
- บริษัทฯ ส่งเสริมการพัฒนาความรู้ความสามารถของพนักงาน โดยมีแผนพัฒนาจากทั้งส่วนกลาง รวมไปถึงการให้อิสระในการนำเสนอการพัฒนาศักยภาพพนักงานตามเส้นทางการเติบโตในอาชีพ
- บริษัทฯ ปฏิบัติต่อพนักงานทุกคนด้วยความเป็นธรรมและเท่าเทียมกัน อาทิ การประเมินผลงานของพนักงาน การเก็บรักษาความลับประวัติการทำงาน เป็นต้น
- บริษัทฯ คำนึงถึงสิทธิของพนักงานเป็นสำคัญ โดยเปิดโอกาสให้พนักงานสามารถสอบถามหรือร้องเรียนต่อผู้บริหารได้โดยตรงผ่านกล่องรับความคิดเห็นของหน่วยงานทรัพยากรบุคคล
- บริษัทฯ มีหน้าที่ดูแลจัดสภาพแวดล้อมในการทำงานให้ปลอดภัย ถูกสุขลักษณะ และเอื้อต่อการทำงานอย่างมีประสิทธิภาพ
- ในแต่ละโครงการได้จัดให้มีการซ้อมดับเพลิงและหนีไฟในยามฉุกเฉิน โดยจัดขึ้นทุกปีให้กับพนักงาน เจ้าหน้าที่ในโครงการ รวมถึงพนักงานร้านค้าในแต่ละร้าน

4) ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

บริษัทฯ มีเป้าหมายในการพัฒนาศูนย์การค้าอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ลูกค้า และมุ่งเน้นในการสร้างความแตกต่างของรูปแบบศูนย์การค้าจากผู้ประกอบการรายอื่น เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่มีความหลากหลายและเพิ่มช่องทางในการเข้าถึงลูกค้าทุกกลุ่ม โดยบริษัทฯ ได้มีนโยบายที่จะดูแลลูกค้าทั้งผู้เช่าที่เข้ามาเช่าพื้นที่เพื่อในแต่ละศูนย์การค้า รวมไปถึงลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้า ด้วยหลักความซื่อสัตย์สุจริต ความเชื่อถือและไว้วางใจซึ่งกันและกัน เพื่อให้เกิดการสร้างความสัมพันธ์และความร่วมมือระยะยาวระหว่างศูนย์การค้า, ผู้เช่า และลูกค้าที่เข้าใช้บริการ ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหลักปฏิบัติดังต่อไปนี้

- มุ่งมั่นที่จะพัฒนาศูนย์การค้าให้ได้มาตรฐาน ปลอดภัย และสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าในแต่ละชุมชนได้
- เน้นการให้บริการทั้งด้านความปลอดภัย ความสะอาด รวมไปถึงความสะดวก ต่อผู้เช่าพื้นที่และลูกค้าที่เข้าใช้บริการในศูนย์การค้าอย่างดีที่สุด
- ติดตั้งกล้องวงจรปิดสำหรับบันทึกภาพเพื่อดูแลความปลอดภัยในกับลูกค้า
- นำเสนอพื้นที่เช่า ราคาเช่า รวมไปถึงเงื่อนไขทางการค้าต่อลูกค้าด้วยความเท่าเทียมกัน
- ปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ที่ได้ทำการตกลงกันกับลูกค้าอย่างดีที่สุด
- พร้อมที่จะตอบคำถามของลูกค้า รวมทั้งรับฟังข้อร้องเรียน ข้อคิดเห็น และการให้คำแนะนำ ผ่านทางเจ้าหน้าที่ในโครงการรวมถึงผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ อย่างสม่ำเสมอ
- บริหารศูนย์การค้าด้วยมาตรฐานสากล จากการเป็นสมาชิกภาพของสมาคมศูนย์การค้าระหว่างประเทศ (International Council of Shopping Centers, ICSC)

5) ความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคม

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญและตระหนักถึงผลกระทบทางลบที่มีต่อสิ่งแวดล้อม ดังนั้นบริษัทฯ ได้เน้นถึงการผสมผสานระหว่างความมุ่งมั่นในการพัฒนาธุรกิจให้สอดคล้องไปกับการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน โดยสนับสนุนให้ผู้บริหารและพนักงานตระหนักถึงความสำคัญของผลกระทบต่างๆ ต่อสิ่งแวดล้อม โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- การดำเนินการตามระเบียบ ข้อบังคับ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิทธิทรัพย์สินอย่างเคร่งครัด
- ในการพัฒนาศูนย์การค้าชุมชน บริษัทฯ จะเน้นเรื่องพื้นที่สีเขียวค่อนข้างมาก โดยจะออกแบบศูนย์การค้าเพื่อรักษาต้นไม้ใหญ่ หรือพื้นที่สีเขียวให้ได้มากที่สุด เช่น ที่โครงการเจ อเวนิว (ทองหล่อ) มีต้นก้ามปูขนาดใหญ่อยู่บนที่ดิน บริษัทฯ จึงออกแบบศูนย์การค้าให้พื้นที่ก่อสร้างอาคารไม่ส่งผลกระทบต่อต้นไม้เพื่อรักษาพื้นที่สีเขียวเอาไว้
- ให้ความสำคัญกับระบบบำบัดน้ำเสียก่อนปล่อยน้ำลงระบบระบายน้ำส่วนกลาง โดยมีนโยบายให้ร้านค้าในศูนย์การค้าต้องบำบัดน้ำเสียก่อนปล่อยลงระบบกลางของศูนย์การค้า ต่อมาศูนย์การค้าจะมีการบำบัดน้ำเสียของศูนย์การค้าอีกครั้งก่อนปล่อยลงระบบกลาง
- ในระหว่างการก่อสร้าง บริษัทฯ ได้มีการกันผนังชั่วคราว และ/หรือ ผ้าใบคลุมงานก่อสร้างเพื่อป้องกันการกระจายของฝุ่นที่อาจจะส่งผลกระทบต่อชุมชนรอบข้าง
- การติดตั้งพลังงานทางเลือก (ระบบ Solar cell) เพื่อสร้างกระแสไฟฟ้าด้วยแสงแดด รวมไปถึงการเลือกใช้หลอดไฟประหยัดพลังงานเพื่อลดปริมาณการใช้ไฟโดยรวมของศูนย์การค้า
- การพัฒนาพื้นที่สีเขียวเพิ่มเติมในศูนย์การค้าเพื่อให้ชุมชนบริเวณใกล้เคียงศูนย์การค้าสามารถเข้าใช้เป็นสถานที่พักผ่อนได้ เช่น โครงการเมกาบางนา บริษัทฯ ได้

พัฒนา Mega park โดยพัฒนาเป็นลานกิจกรรมสำหรับเด็ก ลู่วิ่งสำหรับออกกำลังกาย และสวนต้นไม้ บนที่ดินประมาณ 7 ไร่ ซึ่งเปิดให้บริการฟรีตั้งแต่เดือนมกราคม 2562 ที่ผ่านมา

- รณรงค์การแยกขยะก่อนทิ้งทั้งในศูนย์การค้าและในออฟฟิศสำนักงาน

6) สรุปผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญในการดูแลและคำนึงถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสียจึงกำหนดหลักเกณฑ์เพื่อระบุกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทั้งภายในและภายนอกองค์กรที่ได้รับผลกระทบโดยตรงและโดยอ้อมจากการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ในทุกขั้นตอนหรือกระบวนการทำงาน อาทิ การทำงานของพนักงานบริษัทฯ ในทุกส่วนงานขั้นตอนการก่อสร้างขั้นตอนการซื้อขายหรือขั้นตอนการบริการหลังการขาย เป็นต้น

เนื่องจากการดำเนินงานของบริษัทฯ ต้องมีการติดต่อเชื่อมโยงกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียหลายฝ่าย ดังนั้นบริษัทฯ จึงมีแนวทางในการปฏิบัติและกลยุทธ์ที่ใช้ดูแลผู้มีส่วนได้ส่วนเสียดังตารางด้านล่าง

ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	แนวปฏิบัติและกลยุทธ์ที่ใช้ดูแล
ลูกค้า	พัฒนาศูนย์การค้าที่มีคุณภาพและหลากหลายเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้า
พนักงาน	กำหนดค่าตอบแทนและสวัสดิการด้วยความเป็นธรรม พร้อมพัฒนาความรู้ปฏิบัติอย่างเป็นธรรมบนหลักสิทธิมนุษยชน และดูแลสุขภาพความปลอดภัยในการทำงาน
คู่ค้า	ปฏิบัติตามกรอบการแข่งขันทางการค้าที่สุจริต โดยการคัดเลือกผ่านคณะกรรมการจัดซื้อจัดจ้างอย่างเป็นระบบ
คู่ธุรกิจ	จ่ายผลตอบแทนที่เหมาะสม พัฒนาศักยภาพและคุณภาพแรงงานเพื่อให้เติบโตไปด้วยกัน
ชุมชน	ดำเนินธุรกิจอย่างเป็นธรรมและไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนแก่ชุมชนโดยรอบ
ผู้ถือหุ้น	ดำเนินธุรกิจตามหลักบรรษัทภิบาลเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใส
ผู้ร่วมลงทุน	ปฏิบัติต่อผู้ร่วมลงทุนอย่างเป็นธรรมให้ความช่วยเหลือ ให้คำปรึกษา
เจ้าหน้าที่	ปฏิบัติตามเงื่อนไขสัญญาด้วยความสุจริต, บริหารเงินทุนอย่างมีประสิทธิภาพโดยวางแผนทางการเงินล่วงหน้าเพื่อไม่ให้เกิดการผิวนัดชำระต่อเจ้าหน้าที่
หน่วยงานราชการ	ให้ความร่วมมือกับหน่วยงานราชการอย่างเป็นธรรม
สื่อมวลชน	เปิดเผยข้อมูลข่าวสารอย่างโปร่งใสถูกต้อง รวดเร็ว
คู่แข่ง	ปฏิบัติต่อคู่แข่งอย่างยุติธรรมตามกรอบการแข่งขันทางการค้าที่สุจริต

การดำเนินธุรกิจที่มีผลกระทบต่อความรับผิดชอบต่อสังคม

ในระหว่างการพัฒนา การก่อสร้าง รวมถึงการบริหาร ศูนย์การค้าตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้เล็งเห็นถึงความสำคัญของผลกระทบจากการดำเนินธุรกิจที่มีต่อชุมชนผู้อยู่อาศัยโดยรอบศูนย์การค้า โดยบริษัทฯ ได้มีการดำเนินการเพื่อบริหารจัดการผลกระทบ ดังนี้

- บริษัทฯ มีการออกแบบศูนย์การค้าเพื่อรักษาพื้นที่สีเขียวในชุมชนไว้
- จัดเตรียมพื้นที่จอดรถรวมถึงทางเข้า-ออกศูนย์การค้าอย่างมีประสิทธิภาพ
- มีการวางแผนการก่อสร้างอย่างรัดกุมเพื่อใช้ระยะเวลาก่อสร้างน้อยที่สุด
- ระหว่างการก่อสร้างมีการสร้างผนังชั่วคราว และ/หรือ ใช้ผ้าใบคลุมพื้นที่ก่อสร้างเพื่อป้องกันฝุ่นละอองให้อยู่ในพื้นที่จำกัด
- ติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียอย่างมีประสิทธิภาพก่อนปล่อยน้ำเสียลงระบบระบายน้ำ
- จัดสรรพื้นที่และก่อสร้างห้องขยะตามมาตรฐานเพื่อสุขลักษณะที่ดี
- ควบคุมผลกระทบทางเสียงต่อชุมชนรอบข้าง โดยไม่จัดให้มีร้านค้าที่มีเสียงดังรบกวนในเวลากลางคืน

กิจกรรมเพื่อประโยชน์ต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม After process

ระหว่างปี 2562 บริษัทฯ ได้มีการจัดกิจกรรมที่สำคัญ ดังนี้

- เปิดให้บริการ Mega Park ที่ศูนย์การค้าเมกาบางนา โดยบริษัทฯ ได้ลงทุนพัฒนาพื้นที่ประมาณ 7 ไร่ ให้เป็นพื้นที่สีเขียว ลานกิจกรรมสำหรับเด็ก และลู่วิ่งสำหรับออกกำลังกาย เพื่อให้ชุมชนบริเวณใกล้เคียงสามารถเข้าใช้เป็นสถานที่พักผ่อนได้โดยไม่มีค่าใช้จ่าย
- ศูนย์การค้า ลา วิลล่า สนับสนุนพื้นที่ลานกิจกรรม เมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2562 เพื่อประชาสัมพันธ์การจัดงานแข่งขันที่มีรายการ Princess's Cup Thailand 2019 เพื่อเป็นการส่งเสริมกีฬาขี่ม้า เพิ่มพูนทักษะ และประสบการณ์แข่งขัน ตลอดจนเป็นการเชื่อมความสัมพันธ์อันดีของนักกีฬาขี่ม้าและสโมสรขี่ม้าต่างๆ โดยมีกำหนดจัดการแข่งขันระหว่างวันที่ 19-24 พฤศจิกายน 2562 ณ สนามกีฬาขี่ม้า กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ สนามเป้า กรุงเทพมหานคร
- ศูนย์การค้า ลา วิลล่า สนับสนุนพื้นที่ลานกิจกรรม เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2562 สำหรับการจัดงานวันงดสูบบุหรี่โลก (World no tobacco day on May 31st) เพื่อสนับสนุนให้คนไทยเลิกสูบบุหรี่เพื่อมีชีวิตที่ดีขึ้น, ให้คำปรึกษาแนวทางการลด เลิกบุหรี่จากผู้เชี่ยวชาญ และส่งต่อกำลังใจในการเลิกบุหรี่ให้สำเร็จ โดยจัดงานร่วมกับ

บริษัท จอห์นสัน แอนด์ จอห์นสัน (ไทย) จำกัด และบริษัท
บูทส์รีเทล จำกัด

- สภาการศึกษาไทยได้จัดโครงการ “ดื่มได้บุญ สมทบทุน
กาชาด” เพื่อดำเนินการติดตั้งตู้จำหน่ายเครื่องดื่มอัตโนมัติ
ในสถานที่ต่างๆ ทั่วประเทศ เพื่อให้ประชาชนทั่วไปได้มี
ส่วนร่วมในการสมทบทุน โดยรายได้ส่วนหนึ่งจากการ
จำหน่ายเครื่องดื่มจะนำเข้าสู่สมทบการก่อสร้างและการ
จัดซื้อเครื่องมือทางการแพทย์อาคารศูนย์รักษาพยาบาล
รวมเฉลิมพระเกียรติสมเด็จพระพันวัสสาอัยยิกาเจ้า 150 ปี
โรงพยาบาลสมเด็จพระบรมราชเทวี ณ ศรีราชา โดยบริษัท
ฯ ได้สนับสนุนพื้นที่สำหรับการติดตั้งตู้จำหน่ายเครื่องดื่ม
และค่าไฟฟ้าโดยไม่มีค่าใช้จ่าย จำนวน 4 ศูนย์การค้า
ได้แก่ นวมินทร์ ซิตี้ อเวนิว, ดี อเวนิว แจ้งวัฒนะ, มาร์เก็ต
เพลส สุขุมวิท 3 และ เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์

แนวทางปฏิบัติเพิ่มเติมเกี่ยวกับการป้องกันการมีส่วน เกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชัน

บริษัทฯ มีแนวนโยบายในเรื่องความโปร่งใสในการ
ดำเนินงาน และต่อต้านการทุจริตภายในองค์กร โดยจัดให้มี
กระบวนการตรวจสอบ กำหนดโครงสร้างองค์กรตามหลักการ
กำกับดูแลกิจการที่ดี และปลูกจิตสำนึกที่ดีให้พนักงานและ
บริหารบุคลากรให้ปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่
เกี่ยวข้อง โดยบริษัทฯ กำหนดแนวปฏิบัติในการต่อต้านการ
ทุจริตคอร์รัปชัน ดังนี้

- ปลูกฝังจิตสำนึก ทักษะในการปฏิบัติตามกฎระเบียบ
ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตแก่พนักงาน
- วางระบบการควบคุมภายในให้มีประสิทธิภาพและ
ประสิทธิผล โดยให้มีการตรวจสอบและถ่วงดุลการใช้
อำนาจให้เหมาะสม เพื่อป้องกันมิให้เกิดการเกี่ยวข้องกับการ
ทุจริตคอร์รัปชัน

- ห้ามมิให้กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานกระทำ
การใดๆ อันเป็นการเรียกรับหรือยอมรับซึ่งทรัพย์สิน หรือ
ผลประโยชน์อื่นใดสำหรับตนเองหรือผู้อื่น ที่ส่อไปในทางจูง
ใจให้ปฏิบัติ หรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ในทางที่มีชอบ
หรืออาจทำให้บริษัทฯ เสียประโยชน์อันชอบธรรม

- ห้ามมิให้กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานให้หรือ
เสนอที่จะให้ทรัพย์สินหรือผลประโยชน์อื่นใดแก่
บุคคลภายนอก เพื่อจูงใจให้บุคคลหนึ่งกระทำหรือละเว้น
การกระทำใด ที่ผิดกฎหมายหรือโดยมิชอบต่อตำแหน่ง
หน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร หรือพนักงาน

อย่างไรก็ตามในวันที่ 11 มีนาคม 2559 บริษัทฯ ได้
สมัครเข้าเป็นสมาชิก Partnership Against Corruption for
Thailand หรือ PACT Network เครือข่ายขององค์กรที่มี
เป้าหมายในการต่อต้านการทุจริต ริเริ่มโดยสถาบันไทยพัฒนา
และหุ้นส่วนจากหลายองค์กรที่มีเป้าหมายในการต่อต้าน
ทุจริตเพื่อประเทศไทย ซึ่งในปี 2558 ได้มีบริษัทฯ เข้าร่วมเป็น
สมาชิก PACT Network แล้วมากกว่า 100 องค์กร โดยองค์กร
สมาชิกที่เข้าร่วมจะได้รับคำแนะนำและการประเมินระดับการ
พัฒนาบริษัทฯ ต่อความคืบหน้าในด้านการป้องกันการมีส่วน
เกี่ยวข้องกับการทุจริตจากเครือข่าย PACT ซึ่งอ้างอิงจากหลักการ
และแนวปฏิบัติที่พัฒนาขึ้นโดยข้อตกลงโลกแห่งสหประชาชาติ
(United Nations Global Compact) และองค์กรเพื่อความ
โปร่งใสนานาชาติ (Transparency International) ภายหลัง
การสมัครเข้าเป็นสมาชิกเครือข่าย PACT บริษัทฯ จึงมีความ
มุ่งมั่นในการเตรียมความพร้อม ด้วยการจัดทำแนวนโยบายที่
ชัดเจนเป็นลำดับขั้นมากยิ่งขึ้น ตามคำแนะนำของ PACT
Network เพื่อประกาศเจตนารมณ์เข้าร่วม “โครงการแนวร่วม
ปฏิบัติงานของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต (CAC)”
ของ IOD ต่อไป

การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ

ในปี 2562 คณะกรรมการบริษัท ซึ่งประกอบด้วยกรรมการ กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ ได้ประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน โดยอ้างอิง “แบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน” ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และมีความเห็นว่าบริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและครอบคลุมทั้งทางด้านองค์กรและสภาพแวดล้อม การบริหารความเสี่ยง การปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร ด้านระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และมีการติดตามประเมินผล การควบคุมภายในอย่างต่อเนื่อง ซึ่งผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทฯ คือ บริษัท ตรวจสอบภายในธรรมาภิบาล 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 มีความมั่นคงและพัฒนาต่อไปได้อย่างต่อเนื่องและยั่งยืน นั้นคือการมีหลักบรรษัทภิบาลในการดำเนินธุรกิจ 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 และให้การสนับสนุน คณะกรรมการบริษัทในการกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยงซึ่งครอบคลุมความเสี่ยงทั้งด้านการบริหารด้านการเงิน ขั้นตอนการปฏิบัติงาน โดยประเมินความเสี่ยงร่วมกันกับแต่ละหน่วยงานเพื่อที่จะวางมาตรการร่วมกันใน

การติดตามเหตุการณ์ที่เป็นสาเหตุของปัจจัยความเสี่ยง และกำหนดมาตรการในการป้องกันและลดความเสี่ยงนั้น ทั้งประเด็นความเสี่ยงในระดับหน่วยงานและประเด็นความเสี่ยงในระดับองค์กร โดยมีการติดตามและประเมินผลการควบคุมความเสี่ยงอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าสามารถลดและจำกัดความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ ทั้งนี้บริษัทมีนโยบายให้พนักงานทุกคนเป็นผู้เกี่ยวข้อง และมีความรับผิดชอบที่จะต้องบริหารความเสี่ยงในหน้าที่ที่ตนปฏิบัติงาน และจะรายงานผลต่อคณะกรรมการบริษัท เป็นลำดับต่อไป

3. การควบคุมด้านการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร (Management Control)

บริษัทฯ ได้กำหนดเป้าหมายและแผนการดำเนินงานของบริษัทไว้อย่างชัดเจน พร้อมทั้งกำหนด อำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของพนักงาน เพื่อให้พนักงานทุกคนสามารถปฏิบัติงานตามแผนการดำเนินงานอย่างสอดคล้องและเป็นไปในทิศทางเดียวกัน นอกจากนี้เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปอย่างโปร่งใสและมีความคล่องตัว บริษัทฯ ได้มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และวงจรรอบของผู้บริหารทุกฝ่ายและทุกระดับไว้อย่างชัดเจนและเป็นลายลักษณ์อักษรในประกาศของบริษัทฯ 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 ได้มีการออกประกาศว่าด้วยเรื่อง “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 ซึ่งคณะกรรมการบริษัทจะได้รับหนังสือนัดประชุมและเอกสารประกอบการประชุมที่จำเป็นและเพียงพอต่อการพิจารณาก่อนการประชุมอย่างน้อย 7 วัน โดยที่ผู้บริหารตลอดจนผู้ที่มีส่วนรับผิดชอบจะเข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อร่วมแสดงความคิดเห็นและให้ข้อมูลเพิ่มเติมแก่คณะกรรมการบริษัท และการพิจารณาในที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ จะได้รับการบันทึกเป็นรายงานการประชุมคณะกรรมการโดยเลขานุการคณะกรรมการ ซึ่งจะแสดงรายละเอียดที่จำเป็นและเพียงพอต่อการพิจารณาความเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการสื่อสารข้อมูลสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงาน นโยบาย และระเบียบต่างๆ ของบริษัทฯ ให้พนักงานได้รับทราบเพื่อสนับสนุนให้การปฏิบัติงานและการดำเนินกิจกรรม

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 พร้อมทั้งแก้ไขปัญหากที่อาจเกิดขึ้นและปรับแผนการดำเนินงานให้สอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป 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 พร้อมทั้งให้ข้อสังเกตเพื่อเป็นประโยชน์ในการดำเนินการติดตาม ประเมินผลและบริหารความเสี่ยงในเรื่องที่เกี่ยวข้อง

ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ

กรรมการตรวจสอบ ได้ประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน โดยอ้างอิง “แบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน” ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และมีความเห็นเหมือนกับคณะกรรมการของบริษัทฯ

หัวหน้างานตรวจสอบภายในและหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัทฯ

หัวหน้างานสำนักตรวจสอบภายในของบริษัทฯ ได้แก่ นายรัชติภูมิ สุเทพากุล โดยมีประสบการณ์และความรู้ความสามารถด้านการตรวจสอบภายในเป็นอย่างดี

รายการระหว่างกัน

รายการระหว่างกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในปีที่ผ่านมา

บริษัทมีรายการบัญชีที่เกิดขึ้นกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีผู้ถือหุ้นกลุ่มเดียวกันหรือมีกรรมกรร่วมกันยอดคงเหลือ และรายการระหว่างกันที่สำคัญระหว่างบริษัทฯ กับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

บริษัทที่เกี่ยวข้อง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	ขนาดของรายการ (พันบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
			ปี 2561	ปี 2562	
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ	รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นส่วนแบ่งรายได้ที่เมเจอร์ทำสัญญาเช่าและบริกรกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย	43,196	42,964	เนื่องจากอัตราค่าเช่าที่คำนวณจากส่วนแบ่งรายได้ที่ได้รับจากเมเจอร์เป็นเกณฑ์ปกติที่เทียบเท่ากับผู้ให้เช่ารายอื่น
		ค่าใช้จ่ายในการบริหารเป็นค่าบริการศูนย์การค้า โครงการ รัชโยธิน ซึ่งมีการเรียกเก็บและชำระเงินเป็นรายเดือนและเป็นอัตราที่ระบุในสัญญา	12,213	22,888	กรรมการตรวจสอบได้ให้ความเห็นว่ารายการดังกล่าว เป็นรายการปกติการค้าโดยทั่วไป และมีความสมเหตุสมผล และได้รับการอนุมัติตามระเบียบข้อบังคับของบริษัทฯทุกประการ

ข้อมูลรายการระหว่างกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 31 หน้า (129-132) ซึ่งคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานรายการระหว่างกันของบริษัทฯ แล้วว่ามีความสมเหตุสมผล

ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ

อัตราค่าเช่าที่คำนวณจากส่วนแบ่งรายได้ที่ได้รับจากเมเจอร์เป็นเกณฑ์ปกติที่เทียบเท่ากับผู้ให้เช่ารายอื่น และกรรมการตรวจสอบได้ให้ความเห็นว่า รายการดังกล่าว เป็นรายการปกติการค้าโดยทั่วไป และมีความสมเหตุสมผล และได้รับการอนุมัติตามระเบียบข้อบังคับของบริษัทฯทุกประการ

มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

ตามนโยบายของบริษัทฯ ขั้นตอนการทำรายการระหว่างกันของบริษัทฯกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งจะต้องมีการเสนอแก่ที่ประชุมกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณา โดยต้องมีคณะกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุมเพื่อพิจารณาและอนุมัติการทำรายการระหว่างกันด้วย ซึ่งรายการระหว่างกัน

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

นโยบายหรือแนวโน้มนการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

บริษัทฯ คาดว่านโยบายหรือแนวโน้มนการทำรายการระหว่างกันในอนาคตยังคงมีลักษณะใกล้เคียงกับปีที่ผ่านมา โดยมีมาตรการอนุมัติ รายการระหว่างกันดังนี้

บริษัทฯ มีนโยบายในการทำรายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นในปัจจุบันและต่อไปในอนาคต โดยบริษัทฯ จะมีการกำหนด

ข้อตกลงและเงื่อนไขต่างๆ ในการทำรายการระหว่างกันดังกล่าวให้เป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าปกติทั่วไปและเป็นไปตามราคาตลาด ซึ่งสามารถเปรียบเทียบได้กับราคาที่เกิดขึ้นกับบุคคลภายนอก ทั้งนี้ บริษัทจะให้คณะกรรมการตรวจสอบ ผู้สอบบัญชีของบริษัท หรือผู้เชี่ยวชาญอิสระแล้วแต่กรณี พิจารณาตรวจสอบและให้ความเห็นถึงความเหมาะสมของราคา และความสมเหตุสมผลของการทำรายการด้วย

รายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตนั้น คณะกรรมการบริษัท จะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงตลอดถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการเกี่ยวโยง และการได้มาหรือจำหน่ายทรัพย์สินที่สำคัญของบริษัทฯ

ทั้งนี้ หากบริษัทฯ มีการทำรายการระหว่างบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งเกิดขึ้นในอนาคต บริษัทฯ จะจัดให้คณะกรรมการตรวจสอบ เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของรายการดังกล่าว หากคณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่

เกิดขึ้น บริษัทฯจะจัดให้มีบุคคลที่มีความรู้ความชำนาญพิเศษ เช่น ผู้สอบบัญชี หรือผู้เชี่ยวชาญอิสระ เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบหรือบุคคลที่มีความรู้ความชำนาญพิเศษ จะถูกนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการหรือผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี และบริษัทฯ จะทำการเปิดเผยรายการระหว่างกันดังกล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์

มาตรการคุ้มครองผู้ลงทุน

- บริษัทฯ มีข้อกำหนดที่ชัดเจนเกี่ยวกับรายการระหว่างกันในข้อบังคับบริษัทฯ โดยกรรมการซึ่งมีส่วนได้เสียในเรื่องใด ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น
- บริษัทฯ จะเปิดเผยประเภทและมูลค่าของรายการระหว่างกัน พร้อมทั้งเหตุผลในการเลือกทำรายการดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในรายงานประจำปี

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการบริษัทของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) (บริษัท) และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทแสดงฐานะการเงินรวมของกลุ่มกิจการและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ กระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการประกอบด้วย

- งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562
- งบกำไรขาดทุนรวมและงบกำไรขาดทุนเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการซึ่งรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มกิจการและบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้ระบุเรื่องการประเมินมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบและได้นำเรื่องนี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องนี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
<p>การประเมินมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน</p> <p>อ้างถึง หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 11 เรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน</p> <p>มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 19 แห่ง มีมูลค่า 11,745.30 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 55 ของสินทรัพย์รวมในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และในระหว่างปีกลุ่มกิจการรับรู้ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 97.94 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนรวม</p> <p>ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในเรื่องนี้ เนื่องจากวิธีที่ใช้ประเมินมูลค่าได้แก่ วิธีรายได้ มีความซับซ้อนและจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร ผู้บริหารได้จัดให้มีผู้ประเมินอิสระทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทุกสามปี</p> <p>ในการประเมินมูลค่า ผู้ประเมินจะพิจารณาถึงข้อมูลที่เป็นปัจจุบัน ได้แก่ สัญญาเช่า และ รายได้จากการให้เช่าสินทรัพย์ และสมมติฐานที่ผู้บริหารมีความเห็นสอดคล้องเพื่อใช้ในการประเมินมูลค่า</p> <p>สมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ได้แก่ ราคาเช่าปัจจุบันในตลาด พื้นที่เพื่อการค้าปลีกที่มีผู้เช่าแล้วและที่คงเหลือของกลุ่มกิจการ และสัญญาเช่าพื้นที่ที่มีอยู่ และอัตราการคิดลด ซึ่งพิจารณาจากอัตราเงินปันผลที่ได้รับจากกองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่าปรับปรุงด้วยความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง</p>	<p>ข้าพเจ้าตรวจสอบการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยรวมถึงวิธีการดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none">- ประเมินความรู้ความสามารถ ความเป็นอิสระและความเที่ยงธรรมของผู้ประเมินอิสระ- ประเมินวิธีการที่ใช้ และความเหมาะสมของสมมติฐาน โดยอาศัยความรู้ของข้าพเจ้าที่มีต่อธุรกิจและหลักฐานที่มีอยู่รวมถึงการเปรียบเทียบกับค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ในตลาดที่มีลักษณะที่เทียบเคียงกันได้ ในแง่ของสถานที่และเงื่อนไข และเปรียบเทียบอัตราการคิดลด กับอัตราเฉลี่ยที่ใช้ในอุตสาหกรรมประเภทเดียวกันเดียวกัน- ตรวจสอบความถูกต้อง และความสัมพันธ์ของข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่าโดยตรวจสอบด้วยการเลือกตัวอย่างของสัญญาเช่าปัจจุบัน <p>ข้าพเจ้าพบว่า ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้มีหลักฐานรองรับ และมูลค่าที่ประเมินได้อยู่ในช่วงที่เหมาะสมและยอมรับได้</p>

ข้อมูลอื่น

กรรมการเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังจากวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับคณะกรรมการตรวจสอบ

ความรับผิดชอบของกรรมการต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

กรรมการมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่กรรมการพิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ กรรมการรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่กรรมการมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มกิจการและบริษัท หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ช่วยกรรมการในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มกิจการและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกต และสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

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

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบและข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่คณะกรรมการตรวจสอบว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไพร์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด



ขจรเกียรติ อรุณไพโรจน์กุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3445

กรุงเทพมหานคร

12 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

(บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	53,252,211	50,981,417	25,025,936	26,765,088
เงินลงทุนระยะสั้น	4, 6	14,999,876	77,550,644	14,999,876	77,550,644
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	7	189,785,642	122,726,934	141,756,489	75,837,014
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนด รับชำระภายในหนึ่งปี	8	20,865,306	21,201,375	11,860,057	13,299,179
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	31 ข)	14,740,981	22,604,438	913,595,551	771,940,834
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการ ที่เกี่ยวข้องกัน	31 ค)	12,800,000	14,500,000	1,200,000	7,500,000
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	9	45,144,634	36,816,309	35,030,113	25,900,263
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		351,588,650	346,381,117	1,143,468,022	998,793,022
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน		621,391	615,903	-	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	8	432,236,068	509,299,113	265,011,010	322,521,071
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	10	-	-	257,925,000	257,925,000
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	10	-	-	126,380,790	-
เงินลงทุนในการร่วมค้า	10	8,653,782,734	7,082,831,552	1,852,200,000	1,978,580,800
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า - สุทธิ		768,407	834,752	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	4, 11	11,745,296,354	11,250,081,788	5,911,567,416	5,523,392,174
อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	12	62,994,249	61,154,550	34,520,990	32,580,363
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	13	33,489,899	32,210,972	28,549,748	27,498,495
เงินประกันการเช่าที่ดิน		48,457,932	48,523,721	48,457,932	48,523,721
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		40,701,843	43,344,520	35,886,857	38,105,482
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		21,018,348,877	19,028,896,871	8,560,499,743	8,229,127,106
รวมสินทรัพย์		21,369,937,527	19,375,277,988	9,703,967,765	9,227,920,128

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

(บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	14	379,765,115	859,817,291	379,765,115	859,817,291
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	15	203,543,788	320,880,069	138,626,517	269,130,170
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	31 ง)	9,500,784	2,545,722	23,842,654	18,654,467
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย	31 จ)	-	-	717,800,000	426,800,000
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าถึงกำหนดรับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี	19	48,267,382	40,714,193	19,988,043	13,458,032
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	16	806,478,073	152,000,000	806,478,073	152,000,000
ค่าเช่าที่ดินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	18	160,292,996	121,168,094	124,157,816	87,287,195
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		9,975,899	4,950,825	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	17	233,181,831	241,415,474	130,347,511	155,853,120
รวมหนี้สินหมุนเวียน		1,851,005,868	1,743,491,668	2,341,005,729	1,983,000,275
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	19	527,542,227	359,824,907	263,829,017	77,624,641
เงินกู้ยืมระยะยาว	16	1,202,337,282	1,523,842,377	1,202,337,282	1,523,842,377
เงินมัดจำรับจากลูกค้า		533,636,799	498,996,260	314,904,466	299,455,000
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	20	1,167,638,498	1,139,174,935	406,983,222	405,857,801
ค่าเช่าที่ดินที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	18	1,573,773,948	1,473,646,519	1,125,114,198	1,012,881,133
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	21	53,108,158	43,945,195	53,108,158	43,945,195
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		5,058,036,912	5,039,430,193	3,366,276,343	3,363,606,147
รวมหนี้สิน		6,909,042,780	6,782,921,861	5,707,282,072	5,346,606,422

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

(บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)				
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น	22			
ทุนจดทะเบียน		2,131,929,050	1,776,618,036	2,131,929,050
ทุนที่ออกและชำระแล้ว		2,131,920,931	1,776,607,541	2,131,920,931
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น		634,028,511	634,028,511	634,028,511
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	23	213,192,093	177,666,690	213,192,093
ยังไม่ได้จัดสรร		10,374,503,364	8,910,911,222	1,017,990,060
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		(445,902)	(445,902)	(445,902)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่		13,353,198,997	11,498,768,062	3,996,685,693
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		1,107,695,750	1,093,588,065	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		14,460,894,747	12,592,356,127	3,996,685,693
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		21,369,937,527	19,375,277,988	9,703,967,765

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

(บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
รายได้				
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,499,421,707	1,390,586,513	833,955,225	766,053,794
รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับ	17,078,648	21,511,543	13,690,208	15,159,051
เงินปันผลรับ 31 ก)	-	-	253,975,000	285,060,000
รายได้อื่น	33,897,548	50,475,106	162,971,989	175,074,800
ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า 10	1,767,931,192	1,222,318,295	-	-
รวมรายได้	3,318,329,095	2,684,891,457	1,264,592,422	1,241,347,645
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	626,209,314	567,373,324	386,699,836	329,715,817
(กำไร)ขาดทุนจากการปรับมูลค่า				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ 11	196,567,707	(281,829,792)	216,324,668	399,680,733
ค่าใช้จ่ายในการขาย	44,136,955	48,820,953	40,825,282	44,172,483
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	231,678,549	207,440,754	213,146,754	188,915,266
รวมค่าใช้จ่าย	1,098,592,525	541,805,239	856,996,540	962,484,299
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	2,219,736,570	2,143,086,218	407,595,882	278,863,346
ต้นทุนทางการเงิน 25	(96,127,976)	(74,937,238)	(103,882,556)	(80,314,511)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	2,123,608,594	2,068,148,980	303,713,326	198,548,835
ภาษีเงินได้ 26	(71,645,196)	(171,961,812)	(11,421,561)	15,978,975
กำไรสำหรับปี	2,051,963,398	1,896,187,168	292,291,765	214,527,810
การแบ่งปันกำไร				
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	2,031,350,713	1,653,713,356	292,291,765	214,527,810
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	20,612,685	242,473,812	-	-
	2,051,963,398	1,896,187,168	292,291,765	214,527,810
กำไรต่อหุ้น				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน 27				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	0.95	0.78	0.14	0.10

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

(บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
กำไรสำหรับปี	2,051,963,398	1,896,187,168	292,291,765	214,527,810
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น :				
รายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่				
ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
กำไรจากการประมาณการ				
ตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับ				
โครงการผลประโยชน์พนักงาน	21	923,017	-	923,017
ภาษีเงินได้เกี่ยวกับกำไรจากการประมาณ				
การตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	(184,603)	-	(184,603)	-
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี	738,414	-	738,414	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	2,052,701,812	1,896,187,168	293,030,179	214,527,810
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	2,032,089,127	1,653,713,356	293,030,179	214,527,810
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	20,612,685	242,473,812	-	-
	2,052,701,812	1,896,187,168	293,030,179	214,527,810

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

(บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม							
	ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่				องค์ประกอบอื่นของ ส่วนของผู้เจ้าของ	ส่วนได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุม	รวม ส่วนของผู้เจ้าของ	
	ทุนที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	สำรอง ตามกฎหมาย	กำไรสะสม ที่ยังไม่ได้จัดสรร				
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	28	-	-	-	(444,143,860)	-	-	(444,143,860)
เงินปันผลจ่ายจากบริษัทย่อยให้ส่วนได้เสียที่ ไม่มีอำนาจควบคุม		-	-	-	-	-	(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
ยอดยกมาต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2562		1,776,607,541	634,028,511	177,666,690	8,910,911,222	(445,902)	1,093,588,065	12,592,356,127
เงินปันผล	28	-	-	-	(177,658,192)	-	-	(177,658,192)
หุ้นปันผล	28	355,313,390	-	-	(355,313,390)	-	-	-
สำรองตามกฎหมาย	23	-	-	35,525,403	(35,525,403)	-	-	-
เงินปันผลจ่ายจากบริษัทย่อยให้ส่วนได้เสียที่ไม่ มีอำนาจควบคุม		-	-	-	-	-	(6,505,000)	(6,505,000)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	2,032,089,127	-	20,612,685	2,052,701,812
ยอดคงเหลือสิ้นปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562		2,131,920,931	634,028,511	213,192,093	10,374,503,364	(445,902)	1,107,695,750	14,460,894,747

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด
(มหาชน)

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

(บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินเฉพาะกิจการ						รวม
	ทุนที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	สำรองตามกฎหมาย	กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร	องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น	ส่วนของผู้ถือหุ้น	
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
เงินปันผล 28	-	-	-	(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
ยอดยกมาต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2562	1,776,607,541	634,028,511	177,666,690	1,293,456,866	(445,902)		3,881,313,706
เงินปันผล 28	-	-	-	(177,658,192)	-		(177,658,192)
หุ้นปันผล 28	355,313,390	-	-	(355,313,390)	-		-
สำรองตามกฎหมาย 23	-	-	35,525,403	(35,525,403)	-		-
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	293,030,179	-		293,030,179
ยอดคงเหลือสิ้นปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	2,131,920,931	634,028,511	213,192,093	1,017,990,060	(445,902)		3,996,685,693

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)
งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562
(บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน					
เงินสดได้มาจากการดำเนินงาน	29	650,897,089	955,608,710	216,528,700	632,850,879
จ่ายดอกเบี้ย		(93,436,586)	(73,232,264)	(105,358,026)	(76,954,261)
จ่ายภาษีเงินได้		(55,251,402)	(54,052,888)	(27,102,984)	(27,609,652)
เงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงาน		502,209,101	828,323,558	84,067,690	528,286,966
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน					
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน		(5,360,207)	(8,001,750)	(5,074,684)	(7,992,750)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออาคารและอุปกรณ์					
และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		(419,674,322)	(868,204,268)	(364,097,970)	(835,278,403)
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย	31 ค)	-	-	-	(58,200,000)
เงินสดรับชำระจากการขายเงินลงทุน		10	-	10	-
เงินสดรับชำระหนี้จากเงินให้กู้ยืมระยะสั้น					
แก่บริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	31 ค)	1,700,000	1,400,000	6,300,000	90,200,000
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์และ					
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		58,808,172	-	58,808,172	-
เงินปันผลรับ	10	196,980,000	196,980,000	253,975,000	285,060,000
ดอกเบี้ยรับ		1,081,655	919,035	251,245	35,236,954
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน		(166,464,692)	(676,906,983)	(49,838,227)	(490,974,199)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน					
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน		624,947,824	1,300,192,141	624,947,824	1,300,192,141
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	16	496,083,233	191,178,651	496,083,233	191,178,651
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากบริษัทย่อย	31 จ)	-	-	364,700,000	150,400,000
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน		(1,105,000,000)	(1,070,000,000)	(1,105,000,000)	(1,070,000,000)
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	16	(163,500,000)	(107,500,000)	(163,500,000)	(107,500,000)
จ่ายชำระค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	16	(1,841,480)	(1,099,283)	(1,841,480)	(1,099,283)
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย	31 จ)	-	-	(73,700,000)	(47,700,000)
เงินปันผลจ่าย	28	(177,658,192)	(444,143,860)	(177,658,192)	(444,143,860)
เงินปันผลจ่ายโดยบริษัทย่อยให้แก่ส่วนได้เสีย					
ที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(6,505,000)	(3,920,000)	-	-
เงินสดสุทธิ(ใช้ไป)ได้มาจากการจัดหาเงิน		(333,473,615)	(135,292,351)	(35,968,615)	(28,672,351)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ		2,270,794	16,124,224	(1,739,152)	8,640,416
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี		50,981,417	34,857,193	26,765,088	18,124,672
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี		53,252,211	50,981,417	25,025,936	26,765,088

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

**บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด
(มหาชน)**

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม

รายการที่ไม่ใช่เงินสด

รายการที่ไม่ใช่เงินสดที่มีสาระสำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 ได้แก่

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
เจ้าหน้าที่จากการซื้ออาคารและอุปกรณ์				
และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	19,926,191	4,891,747	18,966,936	3,918,315
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นจาก				
การกลับรายการสัญญาเช่าการเงิน	38,931,687	-	31,836,591	-
การเพิ่มขึ้นของค่าเช่าที่ดินที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	218,953,644	330,201,457	218,953,644	330,201,457

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

1 ข้อมูลทั่วไป

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

เลขที่ 99 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400

บริษัทเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานข้อมูลจึงรวมเรียกบริษัทและบริษัทย่อยว่า “กลุ่มกิจการ”

ธุรกิจหลักของบริษัทและบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) คือ การให้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าและการให้บริการสาธารณูปโภคต่าง ๆ โดยมีให้บริการใน 4 ลักษณะ คือ

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

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563

2 นโยบายการบัญชี

นโยบายการบัญชีที่สำคัญซึ่งใช้ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการมีดังต่อไปนี้

2.1 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทยและข้อกำหนดภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นเรื่องที่อธิบายในนโยบายการบัญชีในลำดับต่อไป

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทยกำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการไปถือปฏิบัติ กลุ่มกิจการเปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารหรือรายการที่มีความซับซ้อน และรายการเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

2 นโยบายการบัญชี

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงที่เกี่ยวข้องและมีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกลุ่มกิจการ

2.2.1 กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงมาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีเริ่มต้นตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562

ก) มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า (IFRS 15)

มาตรฐานการรายงานทางการเงินได้กำหนดหลักการ 5 ขั้นตอน ในการกำหนดและรับรู้รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า ซึ่งกำหนดให้กลุ่มกิจการต้องรับรู้รายได้ตามหลักการการโอนการควบคุม คือ รับรู้รายได้เพื่อให้สะท้อนถึงการโอนการควบคุมในสินค้าหรือบริการไปยังลูกค้าด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงจำนวนเงินที่กลุ่มกิจการคาดว่าจะได้รับจากสินค้าและบริการที่ได้โอนไป แทนหลักการรับรู้รายได้ตามหลักการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนในสินค้าและบริการไปยังผู้ซื้อตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 11 (TAS 11) เรื่อง รายได้จากสัญญาก่อสร้าง และมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (TAS 18) เรื่อง รายได้ และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

ผู้บริหารของกิจการได้ประเมินและพิจารณาว่ามาตรฐานดังกล่าวข้างต้นไม่มีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกลุ่มกิจการ ยกเว้นเรื่องการเปิดเผยข้อมูล

ข) มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 28 ได้ปรับปรุงเพื่ออธิบายให้ชัดเจนในกรณีที่เกิดการร่วมลงทุน กองทุนรวม กองทรัสต์ หรือกิจการที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันเลือกวิธีการวัดมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทร่วมหรือการร่วมค้าด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน กิจการต้องเลือกวิธีการนี้สำหรับแต่ละบริษัทร่วมหรือแต่ละการร่วมค้าแยกต่างหากหากต่างกัน ณ วันที่รับรู้เริ่มแรก

ผู้บริหารของกิจการได้ประเมินและพิจารณาว่ามาตรฐานที่ปรับปรุงใหม่ดังกล่าวข้างต้นไม่มีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกลุ่มกิจการ

ค) มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 ได้ปรับปรุงเพื่ออธิบายให้ชัดเจนว่าการโอนจากหรือโอนมาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จะทำได้ก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงการใช้งานของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องมีหลักฐานการเปลี่ยนแปลงการใช้งานสนับสนุน โดยการเปลี่ยนแปลงการใช้งานจะเกิดขึ้นเมื่ออสังหาริมทรัพย์นั้นเข้านิยามหรือสิ้นสุดการเป็นไปตามนิยามของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน การเปลี่ยนแปลงความตั้งใจของฝ่ายบริหารเพียงอย่างเดียวไม่ได้ให้หลักฐานเพียงพอที่จะสนับสนุนการเปลี่ยนแปลงการใช้งาน

ผู้บริหารของกิจการได้ประเมินและพิจารณาว่ามาตรฐานที่ปรับปรุงใหม่ดังกล่าวข้างต้นไม่มีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกลุ่มกิจการ

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงที่เกี่ยวข้องและมีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกลุ่มกิจการ (ต่อ)

2.2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงที่มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีในหรือตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563

กลุ่มกิจการการประเมินผลกระทบของมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง ซึ่งยังไม่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ดังนี้

ก) เครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงิน ได้แก่

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 เรื่อง การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 7 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินเกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงินกลุ่มนี้กล่าวถึงการวัดมูลค่าและการวัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน การวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินการบัญชีป้องกันความเสี่ยง การแสดงรายการ และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงิน

ผู้บริหารของกลุ่มกิจการอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของการนำมาตรฐานฉบับเหล่านี้มาใช้เป็นครั้งแรก

ข) มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า ส่งผลให้กลุ่มกิจการในฐานะผู้เช่ารับรู้สัญญาเช่าเกือบทั้งหมดในงบแสดงฐานะการเงิน โดยไม่ต้องจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาเช่าการเงินอีกต่อไป กลุ่มกิจการต้องรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้ และหนี้สินตามสัญญาเช่า เว้นแต่เป็นสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

ผู้บริหารของกลุ่มกิจการอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของการนำมาตรฐานฉบับนี้มาใช้เป็นครั้งแรก

ค) มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงใหม่ฉบับอื่นๆ

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงใหม่ซึ่งจะมีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่อกลุ่มกิจการ ได้แก่

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12	เรื่อง ภาษีเงินได้
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19	เรื่อง ผลประโยชน์พนักงาน
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 23	เรื่อง ต้นทุนการกู้ยืม
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 28	เรื่อง เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 23	เรื่อง ความไม่แน่นอนเกี่ยวกับวิธีการทางภาษีเงินได้

การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 เรื่อง ภาษีเงินได้ ได้อธิบายให้ชัดเจนว่าการรับรู้ผลกระทบทางภาษีเงินได้ของเงินปันผลจากตราสารทุน ให้รับรู้ภาษีเงินได้โดยให้สอดคล้องกับการรับรู้รายการหรือเหตุการณ์ในอดีตที่ทำให้เกิดกำไรที่นำมาจัดสรรเงินปันผล

การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19 เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน (การแก้ไขโครงการ การลดขนาดโครงการ หรือการจ่ายชำระผลประโยชน์) ได้อธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีการบัญชีสำหรับกรณีที่มีการแก้ไขโครงการ การลดขนาดโครงการ หรือการจ่ายชำระผลประโยชน์ของโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ โดยเมื่อการเปลี่ยนแปลงโครงการได้เกิดขึ้น กิจการจะต้องใช้ข้อสมมติที่เป็นปัจจุบัน ณ วันที่มีการแก้ไขโครงการ การลดขนาดโครงการ หรือการจ่ายชำระผลประโยชน์ ในการคำนวณต้นทุนบริการในปัจจุบัน

และดอกเบี้ยสุทธิสำหรับระยะเวลาที่เหลือของรอบระยะเวลารายงานภายหลังการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 23 เรื่อง ต้นทุนการกู้ยืม ได้อธิบายให้ชัดเจนว่าหากสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขที่เกิดจากเงินที่กู้มาโดยเฉพาะนั้นอยู่ในสภาพพร้อมใช้ได้ตามประสงค์หรือพร้อมที่จะขาย ยอดคงเหลือของเงินที่กู้มาโดยเฉพาะดังกล่าว กิจการต้องนำมาเป็นส่วนหนึ่งของเงินกู้ยืมที่มีวัตถุประสงค์ทั่วไปด้วย

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงที่เกี่ยวข้องและมีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกลุ่มกิจการ (ต่อ)

2.2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงที่มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีในหรือตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563

กลุ่มกิจการการประเมินผลกระทบของมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง ซึ่งยังไม่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ดังนี้

ค) มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงใหม่ฉบับอื่นๆ (ต่อ)

การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 28 เรื่อง เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า (ส่วนได้เสียระยะยาวในบริษัทร่วมและการร่วมค้า) ได้อธิบายให้ชัดเจนยิ่งขึ้นเกี่ยวกับส่วนได้เสียระยะยาวในบริษัทร่วมและการร่วมค้าซึ่งโดยเนื้อหาแล้วถือเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนสุทธิในบริษัทร่วมและการร่วมค่านั้น แต่ไม่ได้นำวิธีส่วนได้เสียมาถือปฏิบัติ กิจการจะต้องถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน ก่อนรับรู้การปันส่วนผลขาดทุนและการด้อยค่าตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 28 เรื่อง เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 23 เรื่อง ความไม่แน่นอนเกี่ยวกับวิธีการทางภาษีเงินได้ ได้อธิบายวิธีการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้ในงวดปัจจุบันในกรณีที่มีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับวิธีการทางภาษีเงินได้ ในเรื่องดังต่อไปนี้

- กิจการต้องสมมติว่าหน่วยงานจัดเก็บภาษีจะตรวจสอบวิธีการทางภาษีที่มีความไม่แน่นอน และมีความรู้เกี่ยวกับข้อมูลที่เกี่ยวข้องทั้งหมดอย่างครบถ้วน โดยไม่นำเหตุผลว่าจะตรวจสอบหรือไม่มาเป็นข้อในการพิจารณา
- หากกิจการสรุปว่าไม่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่หน่วยงานจัดเก็บภาษีจะยอมรับวิธีการทางภาษีที่มีความไม่แน่นอน กิจการต้องสะท้อนผลกระทบของความไม่แน่นอนในการคำนวณบัญชีภาษีเงินได้ด้วย
- กิจการต้องประเมินการใช้ดุลยพินิจหรือประมาณการใหม่ เมื่อข้อเท็จจริงและสถานการณ์ที่เคยอ้างอิงในการใช้ดุลยพินิจหรือประมาณการมีการเปลี่ยนแปลงไป หรือข้อมูลใหม่ที่ส่งผลกระทบต่อการใช้ดุลยพินิจหรือประมาณการ

ผู้บริหารของกลุ่มกิจการอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของมาตรฐานที่ปรับปรุงใหม่ดังกล่าวข้างต้น

2.3 การบัญชีสำหรับการเงินรวม - เงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้า

ก) บริษัทย่อย

บริษัทย่อยหมายถึงกิจการทั้งหมดที่กลุ่มกิจการมีอำนาจควบคุม กลุ่มกิจการมีอำนาจควบคุมเมื่อกลุ่มกิจการรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับผู้ที่ได้รับการลงทุน และสามารถใช้อำนาจเหนือผู้ที่ได้รับการลงทุนเพื่อให้ได้ผลตอบแทนผันแปร กลุ่มกิจการรวมงบการเงินของบริษัทย่อยไว้ในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่กลุ่มกิจการมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่กลุ่มกิจการสูญเสียอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยนั้น

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในบริษัทย่อยบันทึกด้วยวิธีราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่ากิจการจะตัดรายการบัญชีระหว่างกิจการ ยอดคงเหลือ และรายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจริงระหว่างกลุ่มกิจการ นโยบายการบัญชีของบริษัทย่อยได้ถูกเปลี่ยนเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการรายชื่อของบริษัทย่อยของกลุ่มกิจการได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10

ข) บริษัทร่วม

บริษัทร่วมเป็นกิจการที่กลุ่มกิจการมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญแต่ไม่ถึงกับมีอำนาจควบคุมหรือมีการควบคุมร่วม เงินลงทุนในบริษัทร่วมรับรู้โดยใช้วิธีส่วนได้เสียในการแสดงในงบการเงินรวม

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในบริษัทร่วมบันทึกด้วยวิธีราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 การบัญชีสำหรับงบการเงินรวม - เงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้า (ต่อ)

ค) การร่วมค้า

ส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการในกิจการที่ควบคุมร่วมกันรับรู้เริ่มแรกด้วยราคาทุนและใช้วิธีส่วนได้เสียในการแสดงในงบการเงินรวม ส่วนแบ่งของกลุ่มกิจการในกำไรหรือขาดทุนของการร่วมค้าที่เกิดขึ้นภายหลังการได้มาจะรวมไว้ในงบกำไรขาดทุนรวม ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงภายหลังการได้มาจะปรับปรุงกับราคาตามบัญชีของส่วนได้เสียในการร่วมค้า กลุ่มกิจการจะไม่รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนอีกต่อไป หากส่วนแบ่งขาดทุนของกลุ่มกิจการในการร่วมค้ามีมูลค่าเท่ากับหรือเกินกว่ามูลค่าส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการในการร่วมค่านั้น เว้นแต่กลุ่มกิจการรับผิดชอบหนี้ของการร่วมค้าหรือรับว่าจะจ่ายหนี้แทนการร่วมค้า

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในการร่วมค้าบันทึกด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า โดยรายได้จากเงินลงทุนในการร่วมค้าจะรับรู้เมื่อการร่วมค้ามีการประกาศจ่ายเงินปันผลรายชื่อของการร่วมค้าของกลุ่มกิจการได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10

ง) การบันทึกเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย

กลุ่มกิจการรับรู้เงินลงทุนเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุน ซึ่งประกอบด้วยเงินที่จ่ายซื้อพร้อมกับต้นทุนทางตรงของเงินลงทุน

กลุ่มกิจการจะรับรู้มูลค่าภายหลังวันที่ได้มาของเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าด้วยส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนของผู้ได้รับการลงทุนตามสัดส่วนที่ผู้ลงทุนมีส่วนได้เสียอยู่ในกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงภายหลังการได้มาดังกล่าวข้างต้นจะปรับปรุงกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุน

เมื่อส่วนแบ่งขาดทุนของกลุ่มกิจการในบริษัทร่วมและการร่วมค้ามีมูลค่าเท่ากับหรือเกินกว่ามูลค่าส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการในบริษัทร่วมและการร่วมค่านั้นซึ่งรวมถึงส่วนได้เสียระยะยาวอื่น กลุ่มกิจการจะไม่รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนที่เกินกว่าส่วนได้เสียในบริษัทร่วมและการร่วมค่านั้น เว้นแต่กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันหรือได้จ่ายเงินเพื่อชำระภาระผูกพันแทนบริษัทร่วมหรือการร่วมค้า

จ) การเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือครองกิจการ

ในกรณีที่กลุ่มกิจการยังคงมีอำนาจควบคุมบริษัทย่อย กลุ่มกิจการปฏิบัติต่อรายการกับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเช่นเดียวกันกับรายการกับผู้เป็นเจ้าของของกลุ่มกิจการ ผลต่างระหว่างราคาจ่ายซื้อหรือราคาขายจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนในบริษัทย่อยกับราคาตามบัญชีของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่ลดลงหรือเพิ่มขึ้นตามสัดส่วนที่เปลี่ยนแปลงไป จะถูกรับรู้ในส่วนของผู้เป็นเจ้าของ

ถ้าสัดส่วนการถือครองในบริษัทร่วมและการร่วมค้าลดลง แต่กลุ่มกิจการยังคงมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญหรือยังคงมีการควบคุมร่วม กำไรหรือขาดทุนที่เคยบันทึกไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเฉพาะส่วนที่ลดลงจะถูกโอนไปยังกำไรหรือขาดทุน กำไรหรือขาดทุนจากการลดสัดส่วนการถือครองในบริษัทร่วมและการร่วมค้าจะถูกรับรู้ในงบกำไรขาดทุน

เมื่อกลุ่มกิจการสูญเสียอำนาจควบคุม การควบคุมร่วม หรือการมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญในเงินลงทุนนั้น เงินลงทุนที่เหลืออยู่จะถูกวัดมูลค่าใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรม ส่วนต่างที่เกิดขึ้นจะถูกรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจะกลายเป็นมูลค่าเริ่มแรกในการบันทึกบัญชีเงินลงทุนและจะจัดประเภทใหม่ตามสัดส่วนการถือครองที่เหลืออยู่เป็นเงินลงทุนในบริษัทร่วม, การร่วมค้า หรือ สินทรัพย์ทางการเงิน

ฉ) รายการระหว่างกันในงบการเงินรวม

รายการ ยอดคงเหลือ และกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงระหว่างกันในกลุ่มกิจการจะถูกตัดออก กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในรายการระหว่างกลุ่มกิจการกับบริษัทร่วมและการร่วมค้าจะถูกตัดออกตามสัดส่วนที่กลุ่มกิจการมีส่วนได้เสียในบริษัทร่วมและการร่วมค้า ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในรายการระหว่างกลุ่มกิจการจะถูกตัดออกเช่นเดียวกัน ยกเว้นรายการนั้นจะมีหลักฐานว่าเกิดจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่โอน

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มา

เงินเบิกเกินบัญชีจะแสดงไว้ในส่วนของของหนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงิน

2.5 เงินลงทุนระยะสั้น

เงินลงทุนระยะสั้น เป็นเงินลงทุนเพื่อจุดมุ่งหมายหลักในการหากำไรจากการเปลี่ยนแปลงราคาในช่วงเวลาสั้นไม่เกิน 1 ปี นับแต่วันที่ลงทุน และแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม มูลค่ายุติธรรมของหน่วยลงทุนคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุน ณ วันสิ้นวันทำการสุดท้ายของปี กลุ่มกิจการบันทึกการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าเงินลงทุนเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิในงบกำไรขาดทุน

กลุ่มกิจการจะทดสอบการด้อยค่าของเงินลงทุนเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าเงินลงทุนนั้นอาจมีการด้อยค่าเกิดขึ้น หากราคาตามบัญชีของเงินลงทุนสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน กลุ่มกิจการจะบันทึกรายการขาดทุนจากการด้อยค่าไว้ในงบกำไรขาดทุน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างเงินสดรับสุทธิจากการจำหน่าย และมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนดังกล่าวจะถูกบันทึกเป็นกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุน ในกรณีที่จำหน่ายเงินลงทุนออกไปบางส่วน ราคาตามบัญชีของเงินลงทุนที่จำหน่ายจะกำหนดโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักจากจำนวนทั้งหมดที่ถือไว้

2.6 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าตามใบแจ้งหนี้ และจะวัดมูลค่าต่อมาด้วยจำนวนเงินที่เหลืออยู่หักด้วยค่าเผื่อนหนี้สงสัยจะสูญซึ่งประมาณจากการสอบทานยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี ค่าเผื่อนหนี้สงสัยจะสูญหมายถึงผลต่างระหว่างราคาตามบัญชีของลูกหนี้การค้าเปรียบเทียบกับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับจากลูกหนี้การค้า 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

ต้นทุนที่เกิดขึ้นภายหลังจะรวมอยู่ในราคาตามบัญชีของสินทรัพย์หรือรับรู้แยกเป็นอีกสินทรัพย์หนึ่งตามความเหมาะสม เมื่อต้นทุนนั้นเกิดขึ้นและคาดว่าจะให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตแก่กลุ่มกิจการและต้นทุนดังกล่าวสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ และจะตัดมูลค่าตามบัญชีของชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนออก สำหรับค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอื่น ๆ กลุ่มกิจการจะรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดจากการจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์ คำนวณโดยเปรียบเทียบจากสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์กับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ และจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุน

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

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

การรวมรายจ่ายในภายหลังเข้าเป็นมูลค่าบัญชีของสินทรัพย์จะกระทำต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตในรายจ่ายนั้น และต้นทุนสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาทั้งหมดจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น เมื่อมีการเปลี่ยนแทนชิ้นส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จะตัดมูลค่าตามบัญชีของส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนออก

ประโยชน์จากการใช้ที่ดินที่ได้มาโดยสัญญาเช่าดำเนินงาน ถูกจัดประเภทและบันทึกบัญชีเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยจะบันทึกสัญญาเช่าดังกล่าวเสมือนหนึ่งว่าเป็นสัญญาเช่าการเงินภายใต้ “ค่าเช่าที่ดินรับรู้ด้วยวิธีสัญญาเช่าการเงิน” ต้นทุนทางการเงินที่เกิดจากการบันทึกสัญญาเช่าการเงินจะแสดงเป็นส่วนหนึ่งของกำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการก่อสร้างสินทรัพย์ให้เสร็จสมบูรณ์หรือเตรียมสินทรัพย์ให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์ได้บันทึกรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมทั้งระยะสั้นและระยะยาว การตั้งต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จะหยุดพักลงเมื่อการก่อสร้างทรัพย์สินหยุดชะงักลงเป็นเวลาต่อเนื่อง

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไม่ได้สะท้อนถึงรายจ่ายฝ่ายทุนในอนาคตที่จะจ่ายเพื่อปรับปรุงหรือทำให้อสังหาริมทรัพย์นั้นดีขึ้น และไม่ได้สะท้อนถึงผลประโยชน์ในอนาคตที่เกี่ยวข้องที่จะได้รับจากรายจ่ายฝ่ายทุนในอนาคตนั้น เว้นแต่ผู้มีส่วนร่วมทางการตลาดจะนำมาพิจารณาในการหามูลค่าของอสังหาริมทรัพย์

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน กลุ่มกิจการจะต้องจัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เมื่อมีการจำหน่ายหรือเลิกใช้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นอย่างถาวร และคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการจำหน่าย

กรณีที่กลุ่มกิจการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ที่มูลค่ายุติธรรมโดยผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีความเกี่ยวข้องกันและเจรจาต่อรองในลักษณะที่เป็นอิสระจากกัน มูลค่าตามบัญชีก่อนขายจะมีการปรับไปใช้ราคาในการทำรายการ และบันทึกผลกำไรสุทธิจากการปรับมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นมูลค่ายุติธรรมในกำไรหรือขาดทุน

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.9 การบัญชีสำหรับสัญญาเช่าระยะยาว

กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า

สัญญาเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ซึ่งผู้เช่าเป็นผู้รับความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน ซึ่งจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายดังกล่าวจะบันทึกส่วนระหว่างหนี้สินและค่าใช้จ่ายทางการเงิน เพื่อให้ได้อัตราดอกเบี้ยคงที่ต่อหนี้สินคงค้างอยู่โดยพิจารณาแยกแต่ละสัญญา ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในงบกำไรขาดทุน

ตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่าหรืออายุของสัญญาเช่าแล้วแต่ระยะเวลาใดจะน้อยกว่า สัญญาเช่าระยะยาวเพื่อเช่าสินทรัพย์ ซึ่งผู้ให้เช่าเป็นผู้รับความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเป็นส่วนใหญ่ สัญญาเช่าที่นั่นถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการยกเลิกสัญญาเช่าดำเนินงานก่อนหมดอายุการเช่า เช่น เงินเพิ่มที่ต้องจ่ายให้แก่ผู้ให้เช่าจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในรอบระยะเวลาบัญชีที่การยกเลิกนั้นเกิดขึ้น

กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ให้เช่า

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าการเงินบันทึกในงบแสดงฐานะการเงินเป็นลูกหนี้สัญญาเช่าการเงินด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่า ผลต่างระหว่างยอดรวมของลูกหนี้เบื้องต้นกับมูลค่าปัจจุบันของลูกหนี้บันทึกเป็นรายได้ทางการเงินโดยวิธีเงินลงทุนสุทธิซึ่งสะท้อนอัตราผลตอบแทนคงที่ทุกงวด

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานรวมแสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินในส่วนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รายได้ค่าเช่า (สุทธิจากสิ่งตอบแทนที่ได้จ่ายให้แก่ผู้ให้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลาการให้เช่า

2.10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ค่าความนิยม

ค่าความนิยมคือต้นทุนของเงินลงทุนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่กลุ่มกิจการมีส่วนแบ่งในสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อย ณ วันที่ได้มาซึ่งบริษัทนั้น ค่าความนิยมที่เกิดจากการได้มาซึ่งบริษัทย่อยแสดงเป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตนในงบแสดงฐานะการเงินรวม

ค่าความนิยมที่รับรู้จะต้องถูกทดสอบการด้อยค่าทุกปี และแสดงด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม ค่าเผื่อการด้อยค่าของค่าความนิยมที่รับรู้แล้วจะไม่มีการกลับรายการ ทั้งนี้มูลค่าคงเหลือตามบัญชีของค่าความนิยมจะถูกรวมคำนวณในกำไรหรือขาดทุนเมื่อมีการขายกิจการ

ในการทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยม ค่าความนิยมจะถูกปันส่วนไปยังหน่วยที่ก่อให้เกิดกระแสเงินสด โดยที่หน่วยนั้นอาจจะเป็นหน่วยเดียวหรือหลายหน่วยรวมกันซึ่งคาดว่าจะได้รับประโยชน์จากค่าความนิยมที่เกิดจากการรวมธุรกิจ

สิทธิการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์

สิทธิการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์โดยที่ซื้อและมีลักษณะเฉพาะบันทึกเป็นสินทรัพย์โดยคำนวณจากต้นทุนในการได้มาและการดำเนินการให้โปรแกรมคอมพิวเตอร์นั้นสามารถนำมาใช้งานได้ตามประสงค์ โดยจะตัดจำหน่ายตลอดอายุการให้ประโยชน์เป็นเวลา 10 ปี

ต้นทุนที่ใช้ในการพัฒนาและบำรุงรักษาโปรแกรมคอมพิวเตอร์ให้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น ต้นทุนโดยตรงในการจัดทำโปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้ดูแลและมีลักษณะเฉพาะเจาะจงซึ่งอาจให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจที่มากกว่าต้นทุนเป็นเวลานานกว่าหนึ่งปีจึงจะบันทึกเป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ต้นทุนโดยตรงรวมถึงต้นทุนพนักงานที่ทำงานในทีมพัฒนาโปรแกรมคอมพิวเตอร์และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในจำนวนเงินที่เหมาะสม

รายจ่ายในการพัฒนาประสิทธิภาพของโปรแกรมคอมพิวเตอร์ให้สูงขึ้นกว่าเมื่อได้มาให้บันทึกเป็นต้นทุนเพื่อการพัฒนาและรวบรวมไว้ในต้นทุนเมื่อได้มาซึ่งโปรแกรมคอมพิวเตอร์นั้น ต้นทุนในการพัฒนาโปรแกรมคอมพิวเตอร์จะรับรู้เป็นสินทรัพย์และตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุการให้ประโยชน์ตามประมาณการเป็นเวลา 10 ปี

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.11 การด้อยค่าของสินทรัพย์

อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นที่ไม่เป็นสินทรัพย์ทางการเงิน รวมทั้งค่าความนิยมและสินทรัพย์ไม่มีตัวตน จะมีการทบทวนการด้อยค่าเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์บ่งชี้ว่าราคาตามบัญชีอาจสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพื่อพิจารณาผลต่อรายการขาดทุนจากการด้อยค่า รายการขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้เมื่อราคาตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับคืน โดยมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงจำนวนที่สูงกว่าระหว่างมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการจำหน่ายและมูลค่าจากการใช้

เมื่อมีเหตุให้เชื่อว่าสาเหตุที่ทำให้เกิดการด้อยค่าในอดีตได้หมดไป กลุ่มกิจการจะกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าสำหรับสินทรัพย์อื่นๆ ที่ไม่ใช่ค่าความนิยม

2.12 ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวดประกอบด้วย ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนยกเว้นส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือรับรู้โดยตรงไปยังส่วนของเจ้าของในกรณีนี้ ภาษีเงินได้ต้องรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นหรือโดยตรงไปยังส่วนของเจ้าของตามลำดับ

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันคำนวณจากอัตราภาษีตามกฎหมายภาษีอากรที่มีผลบังคับใช้อยู่ หรือที่คาดได้ค่อนข้างแน่ว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงานในประเทศที่กลุ่มกิจการได้ดำเนินงานและเกิดรายได้ทางภาษี ผู้บริหารจะประเมินสถานะของการยื่นแบบแสดงรายการภาษีเป็นงวด ๆ โดยคำนึงถึงสถานการณ์ที่สามารถนำกฎหมายภาษีอากรไปปฏิบัติและจะตั้งประมาณการค่าใช้จ่ายภาษีอากรตามจำนวนที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระ

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

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจะรับรู้หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มกิจการจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำจำนวนผลต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ประโยชน์

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะแสดงหักกลบกันก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและทั้งสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกี่ยวข้องกับภาษีเงินได้ที่ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกัน โดยการเรียกเก็บเป็นหน่วยภาษีเดียวกัน หรือหน่วยภาษีต่างกันซึ่งตั้งใจจะจ่ายหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันด้วยยอดสุทธิ

2.13 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มกิจการจะบันทึกประมาณการหนี้สินเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะเกิดภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือโดยอนุমানจากผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต ภาระผูกพันดังกล่าวคาดว่าจะส่งผลให้ต้องใช้ทรัพยากรเพื่อจ่ายชำระภาระผูกพันและสามารถประมาณการจำนวนที่ต้องจ่ายได้อย่างน่าเชื่อถือ ในกรณีที่กลุ่มกิจการคาดว่าประมาณการหนี้สินเป็นรายจ่ายที่จะได้รับคืน กลุ่มกิจการจะบันทึกเป็นสินทรัพย์แยกต่างหาก เมื่อคาดว่าน่าจะได้รับรายจ่ายนั้นค่อนข้างแน่นอน

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.14 ผลประโยชน์ของพนักงาน

กลุ่มกิจการจัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งเป็นลักษณะของแผนการจ่ายสมทบตามที่ได้กำหนดการจ่ายสมทบไว้แล้ว สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกไปจากสินทรัพย์ของกลุ่มกิจการและได้รับการบริหารโดยผู้จัดการกองทุนภายนอก กองทุนสำรองเลี้ยงชีพดังกล่าวได้รับเงินสะสมเข้ากองทุนจากพนักงานและเงินสมทบจากกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้อง เงินจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เกิดรายการนั้น

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

กำไรและขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่เกิดขึ้นจากการปรับปรุงจากประสบการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติฐานจะต้องรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้นผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่เกิดขึ้น

2.15 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับ ในเวลาต่อมาเงินกู้ยืมวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนเมื่อเทียบกับมูลค่าที่จ่ายคืนเพื่อชำระหนี้สินจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนตลอดช่วงเวลากู้ยืม

เงินกู้ยืมจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียน เมื่อกลุ่มกิจการไม่มีสิทธิอันปราศจากเงื่อนไขให้เลื่อนชำระหนี้ออกไปอีกเป็นเวลานานน้อยกว่า 12 เดือน นับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

2.16 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้จากการให้เช่าและบริการรับรู้เป็นรายได้ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาและเมื่อได้ให้บริการกับลูกค้าตลอดระยะเวลาตามสัญญาเช่ารายได้จากสัญญาเช่าระยะยาวรับรู้ตามนโยบายการบัญชีข้อ 2.9 เรื่อง การบัญชีสำหรับสัญญาเช่าระยะยาว

รายได้รอการตัดบัญชีจากการให้เช่าพื้นที่และบริการรับรู้เป็นรายได้ตลอดระยะเวลาตามสัญญาเช่าด้วยวิธีเส้นตรง

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง เว้นแต่จะมีความไม่แน่นอนในการรับชำระ

ค่าใช้จ่ายโดยทั่วไปบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

2.17 เครื่องมือทางการเงิน

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

กลุ่มกิจการไม่มีนโยบายในการซื้อขายเครื่องมือทางการเงินเพื่อการค้าหรือเพื่อเก็งกำไร

กลุ่มกิจการเป็นคู่สัญญาในอนุพันธ์ที่เป็นเครื่องมือทางการเงินเกี่ยวกับสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย เครื่องมือดังกล่าวไม่รับรู้ในงบการเงินในวันเริ่มแรก

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.17 เครื่องมือทางการเงิน (ต่อ)

สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยช่วยป้องกันกลุ่มกิจการจากความเคลื่อนไหวของอัตราดอกเบี้ย ส่วนต่างที่ต้องจ่ายหรือที่จะได้รับจากสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยรับรู้เป็นส่วนประกอบของรายได้ดอกเบี้ยหรือดอกเบี้ยจ่ายตลอดอายุของสัญญา รายการกำไรและรายการขาดทุนจากการเลิกสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยก่อนกำหนดหรือจากการจ่ายชำระเงินกู้ยืมจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

รายละเอียดของอนุพันธ์ที่เป็นเครื่องมือทางการเงินที่กลุ่มกิจการเป็นผู้สัญญาได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10

2.18 การจ่ายเงินปันผล

เงินปันผลที่จ่ายบันทึกในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรอบระยะเวลาบัญชีที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท หรือบริษัทย่อยได้อนุมัติการจ่ายเงินปันผล

2.19 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกรายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึงบุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน ซึ่งพิจารณาว่าเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ที่ทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์

2.20 การแปลงค่าเงินตราต่างประเทศ

(ก) สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงิน

รายการที่รวมในงบการเงินของแต่ละบริษัทในกลุ่มกิจการถูกวัดมูลค่าโดยใช้สกุลเงินของสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจหลักที่กลุ่มบริษัทดำเนินงานอยู่ (สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงาน) งบการเงินรวมแสดงในสกุลเงินไทยบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงินของกลุ่มกิจการ

(ข) รายการและยอดคงเหลือ

รายการที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการหรือวันที่ตีราคา หากรายการนั้นถูกวัดมูลค่าใหม่ รายการกำไรและรายการขาดทุนที่เกิดจากการรับหรือจ่ายชำระที่เป็นเงินตราต่างประเทศ และที่เกิดจากการแปลงค่าสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งเป็นเงินตราต่างประเทศ ได้บันทึกไว้ในกำไรหรือขาดทุน

เมื่อมีการรับรู้รายการกำไรหรือขาดทุนของรายการที่ไม่เป็นตัวเงินไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น องค์ประกอบของอัตราแลกเปลี่ยนทั้งหมดของกำไรหรือขาดทุนนั้นจะรับรู้ไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นด้วย ในทางตรงข้ามการรับรู้กำไรหรือขาดทุนของรายการที่ไม่เป็นตัวเงินไว้ในกำไรหรือขาดทุน องค์ประกอบของอัตราแลกเปลี่ยนทั้งหมดของกำไรหรือขาดทุนนั้นจะรับรู้ไว้ในกำไรขาดทุนด้วย

(ค) กลุ่มกิจการ

การแปลงค่าผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกิจการในกลุ่มกิจการ (ที่มีใช้สกุลเงินของเศรษฐกิจที่มีภาวะเงินเฟ้อรุนแรง) ซึ่งมีสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานแตกต่างจากสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงินได้ถูกแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงินดังนี้

- สินทรัพย์และหนี้สินที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินแต่ละปีแปลงค่าด้วยอัตราปิด ณ วันที่ของแต่ละงบแสดงฐานะการเงินนั้น
- รายได้และค่าใช้จ่ายใน งบกำไรขาดทุน แปลงค่าด้วยอัตราถัวเฉลี่ย และ
- ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนทั้งหมดรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ค่าความนิยมและการปรับมูลค่ายุติธรรมที่เกิดจากการซื้อหน่วยงานในต่างประเทศถือเป็นสินทรัพย์และหนี้สินของหน่วยงานในต่างประเทศนั้น และแปลงค่าด้วยอัตราปิด

3 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจและการจัดการความเสี่ยงในส่วนลงทุน

3.1 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจ

การประเมินการ ข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่อง และอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่นๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ขณะนั้น

ก) การด้อยค่าของลูกหนี้การค้า และลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน

กลุ่มกิจการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญเพื่อให้สะท้อนถึงการด้อยค่าของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินโดยประมาณการขาดทุนที่อาจเกิดจากการที่ลูกค้าไม่สามารถชำระหนี้ได้ กลุ่มกิจการประเมินค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญจากการคาดการณ์กระแสเงินสดรับในอนาคต ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตในการรับชำระหนี้ และกรณีของการผิดชำระหนี้ที่เกิดขึ้น และการพิจารณาแนวโน้มของตลาด

ข) การด้อยค่าของค่าความนิยม

ในแต่ละปี กลุ่มกิจการจะทดสอบค่าความนิยมว่าเกิดการด้อยค่าหรือไม่ โดยเปรียบเทียบมูลค่าตามบัญชีของค่าความนิยมกับกระแสเงินสดคิดลดของมูลค่าการใช้งานที่คาดว่าจะได้รับจากหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด การคำนวณดังกล่าวต้องอาศัยการประมาณการของผู้บริหาร

ค) อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ฝ่ายบริหารเป็นผู้ประมาณการอายุการใช้งานและมูลค่าซากสำหรับอาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนของกลุ่มกิจการ โดยฝ่ายบริหารจะทำการทบทวนค่าเสื่อมราคาเมื่ออายุการใช้งานและมูลค่าซากมีความแตกต่างไปจากการประมาณการในปีก่อน หรือมีการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ที่เสื่อมสภาพหรือไม่ได้ใช้งานเนื่องจากการขายหรือเลิกใช้

ง) ภาระผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยที่ใช้ในการคำนวณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยโดยมีข้อสมมติฐานหลายตัว รวมถึงข้อสมมติฐานเกี่ยวกับอัตราคิดลด การเปลี่ยนแปลงของข้อสมมติฐานเหล่านี้จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของภาระผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

กลุ่มกิจการได้พิจารณาอัตราคิดลดที่เหมาะสมในแต่ละปี ซึ่งได้แก่อัตราดอกเบี้ยที่ควรจะใช้ในการกำหนดมูลค่าปัจจุบันของประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะต้องจ่ายภาระผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ ในการพิจารณาอัตราคิดลดที่เหมาะสมกลุ่มกิจการพิจารณาใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินที่ต้องจ่ายชำระผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ และมีอายุครบกำหนดใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องจ่ายชำระภาระผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุที่เกี่ยวข้อง

ข้อสมมติฐานหลักอื่นๆ สำหรับภาระผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ ได้เปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมอยู่ในหมายเหตุฯ 21

จ) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ คำนวณจากประมาณการกระแสเงินสดคิดลดของค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบัน รวมถึงค่าเช่าในอนาคตภายใต้เงื่อนไขของตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบัน สุทธิจากกระแสเงินสดจ่ายต่างๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ อัตราคิดลดที่ใช้สะท้อนถึงการประเมินสภาพตลาดปัจจุบันในเรื่องมูลค่าทางการเงินและปัจจัยความเสี่ยงที่เหมาะสม โดยมีอัตราคิดลดระหว่างร้อยละ 7 ถึง 12 ต่อปี

3.2 การจัดการความเสี่ยงในส่วนลงทุน

วัตถุประสงค์ของกลุ่มกิจการในการบริหารทุนของกลุ่มกิจการนั้นเพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกลุ่มกิจการเพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นและเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนทางการเงินของทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุน กลุ่มกิจการอาจปรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้น การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้น การออกหุ้นใหม่ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระหนี้

4 มูลค่ายุติธรรม

4.1 การประมาณการมูลค่ายุติธรรม

ตารางต่อไปนี้จะแสดงถึงสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธีการประมาณมูลค่า ความแตกต่างของระดับข้อมูลสามารถแสดงได้ดังนี้

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

ตารางต่อไปนี้จะแสดงถึงสินทรัพย์ของกลุ่มกิจการที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

	งบการเงินรวม		
	ข้อมูลระดับที่ 2	ข้อมูลระดับที่ 3	รวม
	พันบาท	พันบาท	พันบาท
สินทรัพย์			
เงินลงทุนระยะสั้น - หลักทรัพย์เพื่อค้า	15,000	-	15,000
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	11,745,296	11,745,296
งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ข้อมูลระดับที่ 2	ข้อมูลระดับที่ 3	รวม
	พันบาท	พันบาท	พันบาท
	พันบาท	พันบาท	พันบาท
สินทรัพย์			
เงินลงทุนระยะสั้น - หลักทรัพย์เพื่อค้า	15,000	-	15,000
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	5,911,567	5,911,567

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) การประชุมระหว่าง คณะกรรมการการเงิน และคณะทำงานเกี่ยวกับกระบวนการประเมินมูลค่ายุติธรรมได้จัดขึ้นอย่างน้อยหนึ่งครั้งในแต่ละไตรมาส ซึ่งสอดคล้องกับวันที่รายงานรายไตรมาสของกลุ่มกิจการ

ข้อมูลหลักที่กลุ่มกิจการใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3 สำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้แก่ ประมาณการกระแสเงินสดคิดลดของค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบัน รวมถึงค่าเช่าในอนาคตภายใต้เงื่อนไขของตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบัน สู่ทริจากกระแสเงินสดจ่ายต่าง ๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ และอัตราคิดลดสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งประมาณโดยอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของกองทุนอสังหาริมทรัพย์

จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ซึ่งกลุ่มกิจการพิจารณาแล้วเห็นว่ามีความเสี่ยงที่เทียบเคียงได้กับสถานะทางการเงินของบริษัท บวกด้วยอัตราความเสี่ยงที่เหมาะสม อัตราคิดลดที่ใช้สะท้อนถึงการประเมินสถานะตลาดปัจจุบันในเรื่องมูลค่าทางการเงินและปัจจัยความเสี่ยงที่เหมาะสม โดยส่วนใหญ่มีอัตราคิดลดร้อยละ 12 ต่อปี ทั้งนี้ในส่วนของอัตราคิดลดของค่าเช่าที่ดินรับรู้ด้วยวิธีสัญญาเช่าการเงินอยู่ระหว่างร้อยละ 5.19 ถึง 8 ต่อปี ผู้ประเมินอิสระเป็นผู้ทำการประมาณการข้อมูลดังกล่าว โดยเป็นส่วนหนึ่งของการประเมินมูลค่ายุติธรรม

ตารางต่อไปนี้แสดงถึงการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติหลักในการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน			
งบการเงินรวม			
การเปลี่ยนแปลง สมมติฐาน	สมมติฐาน	สมมติฐาน	การเปลี่ยนแปลง สมมติฐาน
	เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น พันบาท	เปลี่ยนแปลงลดลง พันบาท	
อัตราคิดลด	ร้อยละ 1	ลดลง 513,708	เพิ่มขึ้น 594,145
ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน			
งบการเงินเฉพาะกิจการ			
การเปลี่ยนแปลง สมมติฐาน	สมมติฐาน	สมมติฐาน	การเปลี่ยนแปลง สมมติฐาน
	เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น พันบาท	เปลี่ยนแปลงลดลง พันบาท	
อัตราคิดลด	ร้อยละ 1	ลดลง 324,362	เพิ่มขึ้น 388,978

5 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท
เงินสดในมือ	194	97	126	36
เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม	53,058	50,884	24,900	26,729
	<u>53,252</u>	<u>50,981</u>	<u>25,026</u>	<u>26,765</u>

เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.20 ถึง 0.63 ต่อปี (พ.ศ. 2561 : ร้อยละ 0.20 ถึง 0.63 ต่อปี)

6 เงินลงทุนระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 กลุ่มกิจการมีเงินลงทุนในหลักทรัพย์ดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	พ.ศ. 2562		พ.ศ. 2561	
	ราคาทุน พันบาท	มูลค่ายุติธรรม พันบาท	ราคาทุน พันบาท	มูลค่ายุติธรรม พันบาท
เงินลงทุนระยะสั้น				
หลักทรัพย์เพื่อค้า - ตราสารทุน	15,000	15,000	77,546	77,551

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 เงินลงทุนในหลักทรัพย์มีการเปลี่ยนแปลงดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ
	พ.ศ. 2562
	พันบาท
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	77,551
ซื้อหลักทรัพย์	510,000
ขายหลักทรัพย์	(572,581)
การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์เพื่อค้า	30
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	<u>15,000</u>

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท
ลูกหนี้การค้า	152,080	89,615	118,971	57,171
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	-	-	-	-
ลูกหนี้การค้าสุทธิ	152,080	89,615	118,971	57,171
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	5,729	3,194	4,725	2,125
ภาษีโรงเรือนค้างรับ	18,861	25,428	5,549	12,535
ลูกหนี้อื่น	13,115	4,490	12,511	4,006
	189,785	122,727	141,756	75,837

ลูกหนี้การค้า แยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	126,939	71,115	102,455	43,115
เกินวันครบกำหนด 1 - 6 เดือน	17,330	16,661	8,648	14,056
เกินวันครบกำหนด 7 - 12 เดือน	1,890	1,786	1,804	-
เกินวันครบกำหนดมากกว่า 12 เดือน	5,921	53	6,064	-
	152,080	89,615	118,971	57,171
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	-	-	-	-
	152,080	89,615	118,971	57,171

8 ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท
ลูกหนี้ขั้นต้นตามสัญญาเช่า				
ส่วนที่ถึงกำหนดรับชำระภายใน 1 ปี	38,103	41,357	23,331	26,516
ส่วนที่ถึงกำหนดรับชำระระหว่าง 2 - 5 ปี	161,362	173,672	98,414	110,486
ส่วนที่ถึงกำหนดรับชำระเกินกว่า 5 ปี	417,048	515,670	250,262	322,065
	616,513	730,699	372,007	459,067
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต้นที่ลูกหนี้ ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า				
ส่วนที่ถึงกำหนดรับชำระภายใน 1 ปี	20,865	21,201	11,860	13,299
ส่วนที่ถึงกำหนดรับชำระระหว่าง 2 - 5 ปี	94,166	98,224	57,519	62,273
ส่วนที่ถึงกำหนดรับชำระเกินกว่า 5 ปี	338,070	411,075	207,492	260,248
	432,236	509,299	265,011	322,521
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	453,101	530,500	276,871	335,820
	-	-	-	-
	453,101	530,500	276,871	335,820
รายได้ทางการเงินรอการรับรู้	163,412	200,199	95,136	123,247

รายได้ทางการเงินรอการรับรู้คำนวณโดยวิธีการคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 6 ถึงร้อยละ 12 ต่อปี

ลักษณะของข้อตกลงที่สำคัญตามสัญญาเช่า ได้แก่

- ระยะเวลาของสัญญาเช่าครอบคลุมอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจส่วนใหญ่ของสินทรัพย์ แม้ว่าจะไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์เมื่อสิ้นสุดอายุสัญญา
- ค่าตอบแทนการให้เช่าทั้งหมดที่ผู้เช่าตกลงชำระแก่ผู้ให้เช่าในวันที่ส่งมอบสถานที่เช่า ผู้ให้เช่าไม่ต้องคืนแก่ผู้เช่า
- หากผู้เช่ายกเลิกสัญญาเช่า ผู้เช่าต้องเป็นผู้รับผิดชอบผลเสียหายที่เกิดขึ้นกับผู้ให้เช่าเนื่องจากการยกเลิกนั้น

9 สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	44,625	31,188	35,030	21,121
ภาษีมูลค่าเพิ่ม	520	5,628	-	4,779
	<u>45,145</u>	<u>36,816</u>	<u>35,030</u>	<u>25,900</u>

10 เงินลงทุนในบริษัทย่อย เงินลงทุนในบริษัทร่วม และเงินลงทุนในการร่วมค้า

การเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในบริษัทย่อย เงินลงทุนในบริษัทร่วม และเงินลงทุนในการร่วมค้า มีดังนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท
เงินลงทุนในบริษัทย่อย		
ราคาตามบัญชีต้นปี	257,925	257,925
ความเคลื่อนไหว	-	-
ราคาตามบัญชีสิ้นปี	<u>257,925</u>	<u>257,925</u>

	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม พ.ศ. 2562 พันบาท	เฉพาะกิจการ พ.ศ. 2562 พันบาท
เงินลงทุนในบริษัทร่วม		
ราคาตามบัญชีต้นงวด	-	-
การจัดประเภทใหม่	-	126,381
ราคาตามบัญชีสิ้นงวด	<u>-</u>	<u>126,381</u>

ในระหว่างปี พ.ศ. 2562 บริษัท เวสต์ บางกอก ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด เดิมเป็นการร่วมค้าที่ถือหุ้นโดยบริษัทกับ บุคคลภายนอกได้ขายหุ้นสามัญที่ออกใหม่ให้กับบริษัท เอสเอฟ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นการร่วมค้าอีกแห่งหนึ่งจำนวน 128 ล้านหุ้น ซึ่งมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 1,280 ล้านบาท โดยที่บริษัทและบุคคลภายนอกผู้ร่วมค้าดังกล่าวไม่ได้ลงทุนเพิ่มด้วย ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัท เวสต์ บางกอก ดีเวลอป เม้นท์ จำกัด ลดลงจากร้อยละ 49 เป็นร้อยละ 8.22 อย่างไรก็ตาม บริษัทยังคงมีอิทธิพลอย่างเป็นนัยสำคัญต่อบริษัทดังกล่าวผ่านทางบริษัท เอสเอฟ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด บริษัทดังกล่าวจึงถูกพิจารณาจัดประเภทใหม่จากเงินลงทุนในการร่วมค้าเป็นบริษัทร่วม

10 เงินลงทุนในบริษัทย่อย เงินลงทุนในบริษัทร่วม และเงินลงทุนในการร่วมค้า (ต่อ)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท
เงินลงทุนในการร่วมค้า				
ราคาตามบัญชีต้นปี	7,082,831	6,057,493	1,978,581	1,978,581
เงินปันผลรับ	(196,980)	(196,980)	-	-
ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า	1,767,931	1,222,318	-	-
การจัดประเภทใหม่	-	-	(126,381)	-
ราคาตามบัญชีสิ้นปี	8,653,782	7,082,831	1,852,200	1,978,581

ในระหว่างปี พ.ศ. 2562 ผู้ถือหุ้นของการร่วมค้าอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลในอัตรา 1.34 บาทต่อหุ้น (พ.ศ. 2561 : 1.34 บาทต่อหุ้น) บริษัทได้รับเงินปันผลดังกล่าวในวันที่ 27 มีนาคม พ.ศ. 2562 จำนวน 196.98 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : 196.98 ล้านบาท)

10.1 เงินลงทุนในการร่วมค้า

รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	ลักษณะความสัมพันธ์	สัดส่วนความเป็นเจ้าของร้อยละ	
		พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
การร่วมค้า			
บริษัท เอส เอฟ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	49	49
บริษัท นอร์ธ บางกอก ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	49	49
บริษัท เวสต์ บางกอก ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	-	49

การร่วมค้าทั้งหมดจดทะเบียนและประกอบกิจการในประเทศไทย โดยประกอบธุรกิจหลักในการให้เช่าพื้นที่ในอาคารและให้บริการด้านสาธารณูปโภค

กลุ่มกิจการไม่มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นซึ่งเกี่ยวข้องกับส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการในการร่วมค้า

10 เงินลงทุนในบริษัทย่อย เงินลงทุนในบริษัทร่วม และเงินลงทุนในการร่วมค้า (ต่อ)

10.1 เงินลงทุนในการร่วมค้า (ต่อ)

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของการร่วมค้า

ข้อมูลทางการเงินรวมสำหรับ บริษัท เอส เอฟ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งปฏิบัติตามวิธีส่วนได้เสีย แสดงดังต่อไปนี้

งบแสดงฐานะการเงินรวมโดยสรุป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	465,705	553,617
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	133,126	115,176
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	200,000
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	82,533	86,092
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	42	42
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	24,520,632	21,182,657
อุปกรณ์ - สุทธิ	1,656,007	411,401
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	8,900	4,523
สินทรัพย์อื่น	42,171	32,652
สินทรัพย์รวม	26,909,116	22,586,160
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	259,319	298,759
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	459,179	333,331
ค่าเช่าที่ดินรับรู้ด้วยวิธีสัญญาเช่าการเงิน	319,083	318,441
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	4,676,250	4,351,250
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	150,753	115,299
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	2,733,310	2,090,603
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	18,145	12,780
หนี้สินอื่น	1,291,054	1,261,369
หนี้สินรวม	9,907,093	8,781,832
สินทรัพย์สุทธิ	17,002,023	13,804,328

10 เงินลงทุนในบริษัทย่อย เงินลงทุนในบริษัทร่วม และเงินลงทุนในการร่วมค้า (ต่อ)

10.1 เงินลงทุนในการร่วมค้า (ต่อ)

ข้อมูลทางการเงินสำหรับ บริษัท เอส เอฟ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งปฏิบัติตามวิธีส่วนได้เสีย แสดงดังต่อไปนี้ (ต่อ)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมโดยสรุป

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท
รายได้ค่าเช่า	2,681,148	2,482,248
กำไรจากการปรับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	2,890,022	1,794,665
รายได้ดอกเบี้ย	4,619	6,327
รายได้อื่น	210,055	255,268
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	(692,094)	(655,453)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(313,240)	(402,363)
ต้นทุนทางการเงิน	(246,258)	(251,455)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	4,534,252	3,229,237
ภาษีเงินได้	(905,290)	(660,977)
กำไรสุทธิ	3,628,962	2,568,260
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-
กำไรเบ็ดเสร็จ	3,628,962	2,568,260
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	3,631,065	2,568,260
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(2,103)	-
	3,628,962	2,568,260
เงินปันผลรับจากการร่วมค้า	196,980	196,980

การร่วมค้าได้ทำสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยเพื่อเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินในสกุลเงินบาทจากอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัวเป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่ภายใต้สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย

สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย ณ วันที่ 31 ธันวาคมมีอายุที่เหลือดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท
ภายใน 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี	6,309,975	7,312,127
มากกว่า 3 ปี	531,250	656,250
	6,841,225	7,968,377

สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยมีกำหนดชำระผลแตกต่างของอัตราดอกเบี้ยเป็นรายสามเดือน

ข้อมูลข้างต้นเป็นข้อมูลทั้งหมดในงบการเงินของการร่วมค้า ซึ่งไม่ใช่เพียงแค่ส่วนแบ่งของกลุ่มกิจการในการร่วมค้าดังกล่าว และปรับปรุงเกี่ยวกับความแตกต่างของนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการและการร่วมค้า

10 เงินลงทุนในบริษัทย่อย เงินลงทุนในบริษัทร่วม และเงินลงทุนในการร่วมค้า (ต่อ)

10.1 เงินลงทุนในการร่วมค้า (ต่อ)

การกระทบยอดรายการข้อมูลทางการเงินโดยสรุป

การกระทบยอดรายการระหว่างข้อมูลทางการเงินโดยสรุปกับมูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการในการร่วมค้า

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท
ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป		
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 1 มกราคม	13,805,268	11,639,008
กำไรเบ็ดเสร็จสำหรับปี	3,628,962	2,568,260
เงินปันผลจ่าย	(402,000)	(402,000)
สินทรัพย์สุทธิของบริษัท เวสท์ บางกอก ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	1,249,793	-
เงินลงทุนในบริษัท เวสท์ บางกอก ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	(1,280,000)	-
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันสิ้นปี	17,002,023	13,805,268
หัก ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(103,691)	(136,000)
สินทรัพย์สุทธิหลังหักส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	16,898,332	13,669,268
เงินลงทุนในการร่วมค้า (ร้อยละ 49)		
มูลค่าตามบัญชี	8,280,183	6,697,941

การร่วมค้าที่แต่ละรายไม่มีสาระสำคัญ

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

	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท
มูลค่าตามบัญชีโดยรวมของเงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่ง		
กิจการบันทึกบัญชีตามวิธีส่วนได้เสียแต่ละรายที่ไม่มีสาระสำคัญ :		
บริษัท นอร์ธ บางกอก ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	373,599	373,842
บริษัท เวสท์ บางกอก ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	-	11,048
	373,599	384,890
จำนวนรวมของส่วนแบ่งในการร่วมค้า : ขาดทุนจากการดำเนินงานต่อเนื่อง		
บริษัท นอร์ธ บางกอก ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	(243)	(7,864)
บริษัท เวสท์ บางกอก ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	(11,048)	(28,265)
	(11,291)	(36,129)

10.2 เงินลงทุนในบริษัทร่วม

รายละเอียดของเงินลงทุนในบริษัทร่วม ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

บริษัทร่วม	ลักษณะความสัมพันธ์	สัดส่วนความเป็นเจ้าของร้อยละ	
		พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
บริษัท เวสท์บางกอก ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	8.22	-

10 เงินลงทุนในบริษัทย่อย เงินลงทุนในบริษัทร่วม และเงินลงทุนในการร่วมค้า (ต่อ)

10.3 บริษัทย่อยหลัก

รายละเอียดของเงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

บริษัทย่อย	ลักษณะความสัมพันธ์	สัดส่วนความเป็นเจ้าของร้อยละ	
		พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
บริษัท เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	74	74
บริษัท เอกมัย โลฟิสโตล เซ็นเตอร์ จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	51	51
บริษัท สยามฟิวเจอร์พรีทเพอร์ตี 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 สัดส่วนของสิทธิในการออกเสียงในบริษัทย่อยที่ถือโดยบริษัทใหญ่ ไม่แตกต่างจากสัดส่วนที่ถือหุ้นสามัญ บริษัทใหญ่ไม่ได้ถือหุ้นบริมสิทธิของบริษัทย่อยที่รวมอยู่ในกลุ่มกิจการ

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัทย่อยที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ

รายละเอียดด้านล่างแสดงข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด ซึ่งมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมมีสาระสำคัญ (ร้อยละ 50)

งบแสดงฐานะการเงินโดยสรุป : บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท
ส่วนที่หมุนเวียน		
สินทรัพย์	31,580	34,790
หนี้สิน	(54,213)	(53,965)
รวมสินทรัพย์หมุนเวียนสุทธิ	(22,633)	(19,175)
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน		
สินทรัพย์	1,868,762	1,869,943
หนี้สิน	(451,344)	(461,553)
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนสุทธิ	1,417,418	1,408,390
สินทรัพย์สุทธิ	1,394,785	1,389,215

10 เงินลงทุนในบริษัทย่อย เงินลงทุนในบริษัทร่วม และเงินลงทุนในการร่วมค้า (ต่อ)

10.3 บริษัทย่อยหลัก (ต่อ)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยสรุป : บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท
รายได้	11,863	485,797
ค่าใช้จ่าย	(4,080)	(2,376)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	7,783	483,421
ภาษีเงินได้	(2,213)	(97,340)
กำไรสุทธิ	5,570	386,081
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	5,570	386,081
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จส่วนที่เป็นของส่วนได้เสีย ที่ไม่มีอำนาจควบคุม	2,785	193,040

งบกระแสเงินสดโดยสรุป : บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
เงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	12,398	4,199
จ่ายดอกเบี้ย	(642)	(567)
จ่ายภาษีเงินได้	(6,500)	(6,314)
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)ในกิจกรรมดำเนินงาน	5,256	(2,682)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน	1,920	3,301
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(7,300)	(500)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด(ลดลง)เพิ่มขึ้น สุทธิ	(124)	119
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	4,497	4,378
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี	4,373	4,497

ข้อมูลข้างต้นแสดงด้วยจำนวนก่อนการตัดรายการระหว่างกัน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 1 มกราคม	11,250,082	9,821,266	5,523,393	4,835,360
ลงทุนเพิ่มในระหว่างปี	666,236	1,179,751	613,013	1,152,475
จำหน่ายระหว่างปี	(73,083)	(131,003)	(73,083)	(131,003)
(ขาดทุน) กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรม	(97,939)	380,068	(151,756)	(333,439)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	11,745,296	11,250,082	5,911,567	5,523,393

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท
งบกำไรขาดทุน				
(ขาดทุน) กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรม	(97,939)	380,068	(151,756)	(333,439)
ต้นทุนทางการเงินจากการบันทึกอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	(98,629)	(98,238)	(64,569)	(66,242)
(ขาดทุน) กำไรจากการปรับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน - สุทธิ	(196,568)	281,830	(216,325)	(399,681)

รายได้ค่าเช่าและค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่ที่แสดงในงบกำไรขาดทุนเป็นรายได้และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

	งบการเงินรวม		
	อาคารและ ส่วนปรับปรุง พื้นที่	ยานพาหนะ อุปกรณ์สำนักงาน คอมพิวเตอร์ และอุปกรณ์ คอมพิวเตอร์ พื้นที่	รวม พื้นที่
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561			
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
จำหน่าย - สุทธิ	-	(511)	(511)
โอนไปก่อสร้างทรัพย์สินเพื่อการลงทุน	(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
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562			
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	6,090	55,065	61,155
ซื้อสินทรัพย์	-	26,357	26,357
จำหน่าย - สุทธิ	-	(810)	(810)
ค่าเสื่อมราคา	(483)	(23,225)	(23,708)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	5,607	57,387	62,994
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562			
ราคาทุน	11,852	246,238	258,090
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(6,245)	(188,851)	(195,096)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	5,607	57,387	62,994

	งบการเงิน เฉพาะกิจการ
	ยานพาหนะ อุปกรณ์สำนักงาน คอมพิวเตอร์ และอุปกรณ์ คอมพิวเตอร์ พื้นบาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561	
ราคาทุน	132,194
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(102,477)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	29,717
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561	
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	29,717
ซื้อสินทรัพย์	15,771
จำหน่าย - 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
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	32,580
ซื้อสินทรัพย์	16,922
จำหน่าย - สุทธิ	(810)
ค่าเสื่อมราคา	(14,171)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	34,521
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	
ราคาทุน	159,176
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(124,655)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	34,521

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ
	ค่าความนิยม	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	รวม	โปรแกรมคอมพิวเตอร์
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561				
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
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562				
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	4,437	27,774	32,211	27,498
ซื้อสินทรัพย์	-	5,360	5,360	5,075
ค่าตัดจำหน่าย	-	(4,081)	(4,081)	(4,023)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	4,437	29,053	33,490	28,550
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562				
ราคาทุน	5,000	66,968	71,968	66,343
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(563)	(37,915)	(38,478)	(37,793)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	4,437	29,053	33,490	28,550

14 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	379,765	859,817	379,765	859,817

เงินกู้ยืมระยะสั้นอยู่ในรูปของตั๋วสัญญาใช้เงินและตั๋วแลกเงินในสกุลเงินบาท ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ระหว่างอัตราร้อยละ 2.55 ถึงร้อยละ 2.90 ต่อปี และมีกำหนดชำระภายในปี พ.ศ. 2563

15 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท
เจ้าหนี้การค้า	12,026	71,193	7,463	67,410
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	108,011	164,590	64,201	124,738
เงินประกันผลงานค้างจ่าย	21,699	41,414	19,504	39,272
ดอกเบี้ยจ่ายค้างจ่าย	9,807	9,780	9,807	9,780
อื่น ๆ	52,001	33,903	37,651	27,930
	203,544	320,880	138,626	269,130

16 เงินกู้ยืมระยะยาว

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		
หุ้นกู้	499,978	-
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	306,500	152,000
รวมเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	806,478	152,000
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี		
หุ้นกู้	498,607	998,195
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	703,730	525,647
รวมเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี	1,202,337	1,523,842
รวมเงินกู้ยืมระยะยาว	2,008,815	1,675,842

16 เงินกู้ยืมระยะยาว (ต่อ)

ระยะเวลาการครบกำหนดของเงินกู้ยืมระยะยาว มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	806,478	152,000
ครบกำหนดเกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 2 ปี	242,066	651,313
ครบกำหนดเกินกว่า 2 ปี	960,271	872,529
	<u>2,008,815</u>	<u>1,675,842</u>

หุ้นกู้

การเปลี่ยนแปลงของหุ้นกู้สามารถวิเคราะห์ดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	998,195	997,635
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	(1,841)	(1,100)
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ (หมายเหตุ 25)	2,231	1,660
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>998,585</u>	<u>998,195</u>

หุ้นกู้คงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 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 (ต่อ)

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมจากธนาคารสามารถวิเคราะห์ดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	677,647	593,968
เงินกู้ยืมเพิ่ม	496,083	191,179
ชำระคืน	(163,500)	(107,500)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	1,010,230	677,647

เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารมีอัตราดอกเบี้ยอยู่ในช่วง MLR ลบด้วยร้อยละ 3.00 ถึง MLR ลบด้วยร้อยละ 2.00 ต่อปี และอัตราดอกเบี้ย BIBOR(3M) บวกด้วยร้อยละ 1.40 ถึง 2.20 ต่อปี

ดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมระยะยาวของกลุ่มกิจการและบริษัท เป็นอัตราถ่วงเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 4.03 ต่อปี (พ.ศ. 2561 : ร้อยละ 4.24 ต่อปี)

มูลค่ายุติธรรม

มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	มูลค่าตามบัญชี		มูลค่ายุติธรรม	
	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท
เงินกู้ยืมระยะยาวรวม	2,008,815	1,675,842	1,963,952	1,592,769

มูลค่ายุติธรรมของหนี้กู้ยืมคำนวณจากวิธีคิดลดกระแสเงินสดตามสัญญา โดยใช้อัตราผลตอบแทนของหนี้ที่เผยแพร่โดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย และอยู่ในข้อมูลระดับ 2 ของ ลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

17 หนี้สินหมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท
ภาษีโรงเรือนค้างจ่าย	222,802	233,513	121,680	148,804
อื่น ๆ	10,380	7,902	8,668	7,049
	<u>233,182</u>	<u>241,415</u>	<u>130,348</u>	<u>155,853</u>

18 ค่าเช่าที่ดินที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ

ค่าเช่าที่ดินครบกำหนดชำระดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท
ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี	160,293	121,168	124,158	87,287
ครบกำหนดภายใน 2 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	561,842	563,960	405,231	363,917
เกินกว่า 5 ปี	1,011,932	909,686	719,883	648,964
	<u>1,573,774</u>	<u>1,473,646</u>	<u>1,125,114</u>	<u>1,012,881</u>
	<u>1,734,067</u>	<u>1,594,814</u>	<u>1,249,272</u>	<u>1,100,168</u>

19 ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า

ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าถึงกำหนดรับรู้เป็นรายได้ตามระยะเวลาต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท
ถึงกำหนดรับรู้เป็นรายได้ภายใน 1 ปี	48,267	40,714	19,988	13,458
ภายใน 2 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	123,242	97,136	52,469	25,570
เกินกว่า 5 ปี	404,300	262,689	211,360	52,055
	<u>527,542</u>	<u>359,825</u>	<u>263,829</u>	<u>77,625</u>
	<u>575,809</u>	<u>400,539</u>	<u>283,817</u>	<u>91,083</u>

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีมีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	(1,139,175)	(1,002,716)	(405,858)	(431,170)
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(184)	-	(184)	-
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน (หมายเหตุ 26)	(28,279)	(136,459)	(941)	25,312
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	(1,167,638)	(1,139,175)	(406,983)	(405,858)

ความเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	งบการเงินรวม			
	เงินมัดจำ รับจากลูกค้า พันบาท	ค่าบริการ รับล่วงหน้า พันบาท	อื่น ๆ พันบาท	รวม พันบาท
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
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562	15,536	13,050	9,848	38,434
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	(184)	(184)
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน	183	(882)	2,017	1,318
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	15,719	12,168	11,681	39,568

หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	งบการเงินรวม		
	กำไรจาก สัญญาเช่าการเงิน พันบาท	อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน พันบาท	รวม พันบาท
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
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562	140,465	1,037,144	1,177,609
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน	(7,776)	37,373	29,597
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	132,689	1,074,517	1,207,206

ความเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี มีรายละเอียดดังต่อไปนี้ (ต่อ)

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	เงินมัดจำ รับจากลูกค้า พันบาท	ค่าบริการ รับล่วงหน้า พันบาท	อื่น ๆ พันบาท	รวม พันบาท
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
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562	7,776	2,616	9,848	20,240
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	(184)	(184)
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน	20	(101)	2,017	1,936
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	7,796	2,515	11,681	21,992

หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	กำไรจาก สัญญาเช่าการเงิน พันบาท	อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน พันบาท	รวม พันบาท
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
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562	37,998	388,100	426,098
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน	(1,033)	3,910	2,877
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	36,965	392,010	428,975

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถแสดงหักกลบลบกันในกรณีที่ในทางกฎหมายเป็นภาษีซึ่งจัดเก็บโดยหน่วยงานทางภาษีหน่วยงานเดียวกันในกรณีนี้คือกรมสรรพากร การหักกลบลบกันที่แสดงผลสุทธิในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	39,568	38,434	21,992	20,240
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(1,207,206)	(1,177,609)	(428,975)	(426,098)
รวมหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(1,167,638)	(1,139,175)	(406,983)	(405,858)

21 การผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

การผูกพันผลประโยชน์พนักงานเป็นโครงการเกษียณอายุ ตามอัตราเงินเดือนเดือนสุดท้ายซึ่งให้ผลประโยชน์แก่สมาชิกในรูปการประกันระดับเงินเกษียณอายุที่จะได้รับ โดยผลประโยชน์ที่ให้จะขึ้นอยู่กับระยะเวลาการทำงานและเงินเดือนในปีสุดท้ายของสมาชิกก่อนที่จะเกษียณอายุ

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท
งบแสดงฐานะการเงิน		
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	53,108	43,945
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ		
ค่าใช้จ่ายแสดงเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	11,890	5,150
การวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพันผลประโยชน์หลังออกจากงาน	(923)	-

รายการเคลื่อนไหวของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ระหว่างปีมีดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	43,945	38,891
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	4,880	4,243
ต้นทุนบริการในอดีต	5,942	-
ต้นทุนดอกเบี้ย	1,068	907
	55,835	44,041
การวัดมูลค่าใหม่		
ขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์	368	-
ขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน	2,069	-
กำไรที่เกิดจากประสบการณ์	(3,360)	-
	(923)	-
จ่ายชำระเงินจากโครงการ		
จ่ายชำระผลประโยชน์	(1,804)	(96)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	53,108	43,945

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้เป็นดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
อัตราคิดลด	ร้อยละ 1.31	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

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยเป็นดังต่อไปนี้

	ผลกระทบต่อภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน					
	การเปลี่ยนแปลง ในข้อสมมติ		งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
			การเพิ่มขึ้นของข้อสมมติ		การลดลงของข้อสมมติ	
			พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
			พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
อัตราคิดลด	ร้อยละ 1	ร้อยละ 1	ลดลง 2,411	ลดลง 2,109	เพิ่มขึ้น 2,727	เพิ่มขึ้น 2,408
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	ร้อยละ 1	ร้อยละ 1	เพิ่มขึ้น 2,667	เพิ่มขึ้น 2,763	ลดลง 2,409	ลดลง 2,476
อัตราการลาออก	ร้อยละ 1	ร้อยละ 1	ลดลง 2,566	ลดลง 2,247	เพิ่มขึ้น 648	เพิ่มขึ้น 660

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นนี้อ้างอิงจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติใดข้อสมมติหนึ่ง ขณะที่ให้ข้อสมมติอื่นคงที่ ในทางปฏิบัติ สถานการณ์ดังกล่าวยากที่จะเกิดขึ้น และการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติบางเรื่องอาจมีความสัมพันธ์กัน ในการคำนวณการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติหลักได้ใช้วิธีเดียวกันกับผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน การคำนวณหนี้สินผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน

วิธีการและประเภทของข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวไม่ได้เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน

การวิเคราะห์การครบกำหนดของการจ่ายชำระผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุที่ไม่มีการคิดลดเป็นดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
ระยะเวลาการจ่ายชำระผลประโยชน์ด้วยเงินก้อน	6.70 ปี	7.28 ปี
	พันบาท	พันบาท
การวิเคราะห์ระยะเวลาครบกำหนดของการจ่ายชำระผลประโยชน์		
ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะจ่ายชำระภายใน 5 ปี	52,360	28,947
ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะจ่ายชำระเกินกว่า 5 ปี แต่ไม่เกิน 15 ปี	29,484	34,368
ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะจ่ายชำระเกินกว่า 15 ปี	156,954	106,092

22 **ทุนเรือนหุ้นและส่วนเกินมูลค่าหุ้น**

	จำนวนเงิน		
	หุ้นสามัญ พันบาท	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น พันบาท	รวม พันบาท
ทุนที่ออกและชำระแล้ว			
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561	1,776,608	634,029	2,410,637
การออกหุ้น	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561	1,776,608	634,029	2,410,637
การออกหุ้น	355,313	-	355,313
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	2,131,921	634,029	2,765,950

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ทุนจดทะเบียนของบริษัทมีจำนวน 2,131,929,050 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท (พ.ศ. 2561 : จำนวน 1,776,618,036 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) ทุนที่ออกและชำระแล้วมีจำนวน 2,131,920,931 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท (พ.ศ. 2561 : 1,776,607,541 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)

23 **สำรองตามกฎหมาย**

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	177,666,690	177,666,690	177,666,690	177,666,690
จัดสรรระหว่างปี	35,525,403	-	35,525,403	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	213,192,093	177,666,690	213,192,093	177,666,690

ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทต้องกันเงินสำรองตามกฎหมายอย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิ หลังจากหักส่วนของขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าสำรองนี้จะมีมูลค่าไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองนี้ไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้

24 **ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ**

ค่าใช้จ่ายที่สำคัญที่รวมอยู่ในการคำนวณกำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ สามารถแยกตามลักษณะได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท
ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ (หมายเหตุ 12)	23,708	21,868	14,171	12,397
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	143,374	121,682	143,374	121,682

25 **ต้นทุนทางการเงิน**

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท
ดอกเบี้ยจ่าย				
- หุ้นกู้	45,500	45,431	45,500	45,431
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	44,126	22,446	44,126	22,446
- เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	4	30	4	30
- ตัวแลกเงิน	4,259	5,331	4,259	5,331
- ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ (หมายเหตุ 16)	2,231	1,660	2,231	1,660
- เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	7,754	5,377
- อื่น ๆ	8	39	8	39
รวมต้นทุนทางการเงิน	96,128	74,937	103,882	80,314

26 **ภาษีเงินได้**

ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนรวมและงบกำไรขาดทุนเฉพาะกิจการสามารถวิเคราะห์ได้ดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท
ภาษีเงินได้งวดปัจจุบัน	43,366	35,503	10,481	9,333
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :				
รายการที่เกิดจากผลแตกต่างชั่วคราว (หมายเหตุ 20)	28,279	136,459	941	(25,312)
รวมค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	71,645	171,962	11,422	(15,979)
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท
กำไรก่อนภาษี	2,123,609	2,068,149	303,713	198,549
ภาษีคำนวณจากอัตราภาษี ร้อยละ 20				
สำหรับบริษัทและอัตราร้อยละ 15 ถึง 20				
สำหรับบริษัทย่อย	222,398	471,734	60,743	39,710
ผลกระทบ :				
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี	(150,670)	(300,758)	(50,795)	(57,012)
ค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถหักภาษี	2,367	2,849	1,971	2,261
ค่าใช้จ่ายที่หักภาษีได้เพิ่ม	(1,480)	(1,531)	(775)	(772)
อื่นๆ	(970)	(332)	278	(166)
ภาษีเงินได้	71,645	171,962	11,422	(15,979)

27 กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นคำนวณโดยการหารกำไรสำหรับงวดส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามจำนวนหุ้นที่ออกอยู่ในระหว่างงวด

เมื่อวันที่ 26 มีนาคม พ.ศ. 2562 ผู้ถือหุ้นอนุมัติให้ออกหุ้นปันผลจำนวน 355,313,390 หุ้น (หมายเหตุ 28) บริษัทได้ปรับปรุงจำนวนหุ้นสามัญเพื่อสะท้อนการออกหุ้นปันผลดังกล่าวเสมือนว่าเหตุการณ์ดังกล่าวได้เกิดขึ้นตั้งแต่วันเริ่มต้นของงวดที่น่าเสนอ และได้ปรับปรุงจำนวนหุ้นที่ออกอยู่ในปี พ.ศ. 2561 ด้วยเพื่อให้กำไรต่อหุ้นสามารถเปรียบเทียบกันได้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
กำไรที่เป็นของบริษัทใหญ่ (พันบาท)	2,031,351	1,653,713	292,292	214,528
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ชำระแล้ว และออกจำหน่าย (พันหุ้น)	2,131,921	2,131,921	2,131,921	2,131,921
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.95	0.78	0.14	0.10

28 เงินปันผล

พ.ศ. 2562

ในการประชุมใหญ่สามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 26 มีนาคม พ.ศ. 2562 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานของปี พ.ศ. 2561 ในรูปของเงินสดจำนวน 0.10 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวนเงิน 177.66 ล้านบาท และในรูปของหุ้นปันผลในอัตรา 5 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นปันผล คิดเป็นจำนวน 355,313,390 หุ้น โดยจ่ายให้กับผู้ถือหุ้นในวันที่ 17 เมษายน พ.ศ. 2562

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

การกระทบยอดกำไรก่อนภาษีเงินได้ให้เป็นกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
กำไรก่อนภาษีเงินได้	2,123,609	2,068,149	303,713	198,548
รายการปรับปรุง				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	12, 13	27,789	27,763	18,194
ขาดทุนจากการจำหน่ายอุปกรณ์		-	507	-
ตัดจำหน่ายค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า		66	66	-
ดอกเบี้ยรับ		(17,079)	(21,511)	(13,690)
ดอกเบี้ยจ่าย	25	96,128	74,937	103,882
เงินปันผลรับ		-	-	(253,975)
รับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		(28,269)	(28,103)	(8,955)
ภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	21	11,890	5,150	11,890
ขาดทุน(กำไร)จากการปรับมูลค่า				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	11	196,568	(281,830)	216,325
ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า	10	(1,767,931)	(1,222,318)	-
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรม				
ของเงินลงทุนชั่วคราว	6	(30)	(210)	(30)
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย		3,495	2,112	2,714
การเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน				
- เงินลงทุนชั่วคราว		62,581	306,789	62,581
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น		(67,067)	23,430	(65,617)
- ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน		54,467	46,085	40,250
- ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		7,863	(12,465)	(141,655)
- สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		5,087	1,857	4,780
- เงินประกันการเช่าที่ดิน		66	(397)	66
- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		2,643	3,081	2,219
- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น		(132,831)	123,014	(141,846)
- เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		6,955	473	5,188
- หนี้สินหมุนเวียนอื่น		(8,234)	19,509	(25,506)
- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		203,539	22,412	201,689
- เงินมัดจำรับจากลูกค้า		34,641	14,779	15,449
- ค่าเช่าที่ดินที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ		(163,245)	(217,574)	(119,333)
- ภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	21	(1,804)	(96)	(1,804)
กระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงาน		650,897	955,609	216,529
				632,851

ความเสี่ยงทางการเงินที่สำคัญสำหรับกลุ่มบริษัท ได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และความเสี่ยงจากสินเชื่อโดยกลุ่มกิจการได้กู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานซึ่งต้องจ่ายอัตราดอกเบี้ยทั้งแบบคงที่และแบบลอยตัว ความเสี่ยงจากสินเชื่อเกิดจากความสามารถในการเรียกเก็บค่าเช่า

ก) ความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อ

ปัจจุบันกลุ่มกิจการมีนโยบายที่กำหนดไว้เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อ ได้แก่

- กำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินประกันการเช่าและบริการในอัตรา 3 - 6 เท่าของค่าเช่าและค่าบริการรายเดือน
- บอกละเลิงสัญญาเช่าสำหรับลูกค้าที่ค้างชำระค่าเช่าหรือค่าบริการเกินกว่าที่กำหนด

กลุ่มกิจการไม่มีการกระจุกตัวอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเนื่องจากกลุ่มกิจการมีลูกค้าจำนวนมาก ราย ซึ่งรายได้ส่วนใหญ่ของกลุ่มกิจการเป็นรายได้ที่รับเป็นเงินสด กลุ่มกิจการมีนโยบายที่เหมาะสมเพื่อทำให้เชื่อมั่นได้ว่าได้ให้เช่าและให้บริการแก่ลูกค้าที่มีประวัติสินเชื่ออยู่ในระดับที่เหมาะสม 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 สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทร่วมของบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือหุ้นในบริษัทร้อยละ 28.09 (วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 : ร้อยละ 26.34) ดังนั้นบริษัทย่อยและบริษัทร่วมทั้งหมดของบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ถือเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการต่อไปนี้เป็นรายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ก) รายได้และค่าใช้จ่าย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ				
บริษัทย่อย	-	-	960	960
กลุ่มบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	42,964	43,196	20,507	20,455
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	54,548	57,545	24,085	27,301
	<u>97,512</u>	<u>100,741</u>	<u>45,552</u>	<u>48,716</u>
รายได้ค่าบริการงาน				
บริษัทย่อย	-	-	57,313	53,833
การร่วมค้า	4,800	6,247	4,800	6,247
	<u>4,800</u>	<u>6,247</u>	<u>62,113</u>	<u>60,080</u>
ดอกเบี้ยรับ				
บริษัทย่อย	-	-	303	1,285
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	312	395	-	-
	<u>312</u>	<u>395</u>	<u>303</u>	<u>1,285</u>

31 รายการกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

รายการต่อไปนี้เป็นการรายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

ก) รายได้และค่าใช้จ่าย (ต่อ)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท
เงินปันผลรับ				
บริษัทย่อย	-	-	56,995	88,080
การร่วมค้า	-	-	196,980	196,980
	-	-	253,975	285,060
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ				
บริษัทย่อย	-	-	2,573	2,573
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร				
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	22,888	12,213	22,474	11,820
ดอกเบี้ยจ่าย				
บริษัทย่อย	-	-	7,754	5,377

ข) ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท
บริษัทย่อย	-	-	899,218	755,916
การร่วมค้า	12,500	12,500	12,500	12,500
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	356	572	-	157
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,885	9,532	1,877	3,368
	14,741	22,604	913,595	771,941

31 รายการกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

รายการต่อไปนี้เป็นรายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

ค) เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

การเปลี่ยนแปลงในเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและบริษัทย่อยในระหว่างปี มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท
ยอดต้นปี	14,500	15,900	7,500	39,500
ให้กู้เพิ่ม	-	-	-	58,200
รับชำระคืน	(1,700)	(1,400)	(6,300)	(90,200)
ยอดสิ้นปี	12,800	14,500	1,200	7,500

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยเป็นเงินกู้ยืมที่มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม เงินให้กู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.00 ต่อปี (พ.ศ. 2561 : ร้อยละ 4.10 ถึงร้อยละ 5.00 ต่อปี)

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม เงินให้กู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.25 ต่อปี (พ.ศ. 2561 : ร้อยละ 2.25 ต่อปี)

ง) เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท
บริษัทย่อย	-	-	15,136	16,729
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	9,501	2,546	8,707	1,925
	9,501	2,546	23,843	18,654

31 รายการกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

รายการต่อไปนี้เป็นรายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

จ) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย

การเปลี่ยนแปลงในเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อยในระหว่างปี มีดังนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท
ยอดต้นปี	426,800	324,100
เงินกู้ยืมเพิ่มขึ้น	364,700	150,400
จ่ายคืนเงินกู้ยืม	(73,700)	(47,700)
ยอดสิ้นปี	717,800	426,800

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อยเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาทประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 1.06 ถึงร้อยละ 2.25 ต่อปี (พ.ศ. 2561 : ร้อยละ 1.06 ถึงร้อยละ 2.25 ต่อปี)

ฉ) ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ในบัญชีค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้รวมเงินค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าจากบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) สำหรับการเช่าพื้นที่เป็นจำนวน 70 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : จำนวน 76 ล้านบาท)

ช) ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ผลตอบแทนกรรมการและผู้บริหารประกอบด้วย เงินเดือนและผลประโยชน์อื่น รวมทั้งเบี้ยประชุมกรรมการที่แสดงเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท
ผลประโยชน์ระยะสั้น	14,623	14,048
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	5,506	2,199
	20,129	16,247

32 ภาระผูกพัน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหน้า

32.1 หนี้สินค้ำประกันที่ออกโดยธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 กลุ่มกิจการมีหนี้สินค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจตามปกติจำนวน 55 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : 55 ล้านบาท)

32.2 ภาระผูกพัน - ค่าเช่าดำเนินงาน

กลุ่มกิจการมีที่ดินที่เช่าดำเนินงานและเป็นภาระผูกพัน ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินที่เกี่ยวข้องกับรายจ่ายฝ่ายทุนซึ่งยังไม่ได้รับรู้ในงบการเงิน มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท
ภายใน 1 ปี	11,606	13,104	9,708	11,207
เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	1,443	12,472	1,443	10,574
	13,049	25,576	11,151	21,781

32.3 ภาระผูกพัน - ค่าเช่าที่ดินสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ที่ดินแปลงหนึ่งที่กลุ่มกิจการทำสัญญาเช่าสำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งยังไม่ได้รับรู้ในงบการเงินมีจำนวน 284 ล้านบาท

33 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

กลุ่มกิจการประกอบธุรกิจในส่วนงานเดียวคือการพัฒนาศูนย์การค้าและให้เช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้า ในปัจจุบันกลุ่มกิจการดำเนินการในประเทศไทยเท่านั้น ขณะที่งบการเงินแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยวิธีราคามูลค่ายุติธรรม รายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้แสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยวิธีราคาทุน

งบกำไรขาดทุนตามวิธีราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับปี พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 แสดงดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท
รายได้		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,499,422	1,390,586
รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับ	17,079	21,512
รายได้อื่น	33,897	42,489
ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า	501,962	394,403
รวมรายได้	2,052,360	1,848,990
ค่าใช้จ่าย		
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	1,011,215	990,223
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	275,815	256,263
รวมค่าใช้จ่าย	1,287,030	1,246,486
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน	765,330	602,504
ต้นทุนทางการเงิน	(96,128)	(74,937)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	669,202	527,567
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(34,272)	(28,638)
กำไรสำหรับปี	634,930	498,929

33 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน (ต่อ)

งบกำไรขาดทุนตามวิธีราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับปี พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 แสดงดังต่อไปนี้ (ต่อ)

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท
การปันส่วนกำไรก่อนปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์		
เพื่อการลงทุน - สุทธิ		
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	615,588	482,429
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	19,342	16,500
	<u>634,930</u>	<u>498,929</u>
รายการปรับปรุงเกี่ยวกับ		
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	<u>1,417,033</u>	<u>1,397,258</u>
กำไรสำหรับปีรวมรายการปรับปรุงเกี่ยวกับ		
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	<u>2,051,963</u>	<u>1,896,187</u>
การปันส่วนกำไรหลังปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์		
เพื่อการลงทุน - สุทธิ		
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	2,031,351	1,653,713
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	20,612	242,474
	<u>2,051,963</u>	<u>1,896,187</u>
จังหวะเวลาการรับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ		
เมื่อปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติเสร็จสิ้น (point in time)	64,285	76,794
ตลอดช่วงเวลาที่ปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติ (over time)	1,435,137	1,313,792
รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	<u>1,499,422</u>	<u>1,390,586</u>
รายการปรับปรุงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ส่วนใหญ่ประกอบด้วย การปรับมูลค่ายุติธรรม ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์และภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		
มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นระหว่างปีโดยส่วนใหญ่ เนื่องจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมใหม่ สำหรับ 2 โครงการ ได้แก่ โครงการแจ้งวัฒนะที่ได้รับการขยายระยะเวลาเช่าที่ดินเพิ่มขึ้น 3 ปี และโครงการมาร์เก็ตเพลสดูสิตซึ่งเป็นโครงการใหม่ที่เริ่มดำเนินงานใน พ.ศ. 2562 มีระยะเวลาเช่าที่ดิน 30 ปี		

34 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานของปี พ.ศ. 2562 ในรูปของเงินสดจำนวน 0.22 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวนเงิน 469 ล้านบาท โดยจะจ่ายให้กับผู้ถือหุ้นในเดือนเมษายน พ.ศ. 2563



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