



ANNUAL REPORT 2020

รายงานประจำปี 2563
บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สารบัญ

สารจากคณะกรรมการ	1
รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ	2
ข้อมูลบริษัท	4
ความสำเร็จขององค์กร	7
ข้อมูลสำคัญทางการเงิน	8
คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน	10
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	16
การตลาดและสถานะการแข่งขัน	23
ปัจจัยความเสี่ยง	33
โครงสร้างองค์กร	37
โครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการ	38
รายงานการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี	52
ความรับผิดชอบต่อสังคม	63
การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	68
รายการระหว่างกัน	71
รายงานของผู้สอบบัญชีและงบการเงิน	73

สารจากคณะกรรมการ

ตลอดทั้งปี 2563 ทั่วโลกได้เผชิญหน้ากับสถานการณ์การระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ที่ส่งผลกระทบอย่างหนักทั้งด้านสังคมและเศรษฐกิจ แทบทุกประเทศมีการปิดประเทศ และมีมาตรการต่างๆ ในการจำกัดการเดินทางรวมถึงการให้บริการในหลายธุรกิจ เพื่อควบคุมการระบาดให้ได้ ประเทศไทยก็เป็นหนึ่งในนั้น ที่ใช้มาตรการต่างในการรับมือกับเหตุการณ์ดังกล่าวจนสามารถควบคุมได้อย่างมีประสิทธิภาพในเดือนมิถุนายน 2563 เป็นต้นมา

อย่างไรก็ตาม ตั้งแต่ต้นเดือนธันวาคม 2563 ที่ผ่านมา ประเทศไทยได้ประสบกับการระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ระลอกใหม่ ที่ยังคงมีรายงานการเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ติดเชื้ออย่างต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน ทางภาครัฐเองก็เริ่มบังคับใช้มาตรการต่างๆ เพื่อที่จะควบคุมการแพร่ระบาดให้ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทุกภาคส่วนจะต้องร่วมมือกันและประคับประคองกันเพื่อให้ทุกคนสามารถผ่านสถานการณ์นี้ไปได้ดีที่สุด

ถึงแม้ว่าการระบาดของเชื้อ COVID-19 ทั่วโลกยังคงยืดเยื้อมาตั้งแต่ปีที่แล้ว แต่ขณะเดียวการพัฒนาวัคซีนก็มีความคืบหน้ามากขึ้นเช่นเดียวกัน โดยในหลายประเทศเริ่มมีการฉีดวัคซีน COVID-19 ให้กับประชาชนในประเทศตั้งแต่เดือนธันวาคม 2563 เป็นต้นมา สำหรับประเทศไทยนั้นคาดว่าจะเริ่มฉีดในกลุ่มบุคลากรทางการแพทย์ได้ในเดือนกุมภาพันธ์ 2564

ในปี 2563 ภาคธุรกิจของไทยได้หยุดชะงักจากการ Lock down ประเทศ โดยในธุรกิจศูนย์การค้านั้นได้หยุดการให้บริการตั้งแต่วันที่ 22 มีนาคม-16 พฤษภาคม 2563 หลังจากนั้นทางภาครัฐได้มีมาตรการผ่อนคลายเป็นแต่ละเฟสจนทุกธุรกิจสามารถกลับมาเปิดให้บริการได้ตามปกติในวันที่ 1 กรกฎาคม 2563 โดยระหว่างนั้นเอง บริษัทฯ ได้ดำเนินการปรับปรุงศูนย์การค้ามาร์เก็ตเพลส นวมินทร์ โดยได้มีการเปลี่ยนผู้เช่าหลักจากบิ๊กซีเป็นท็อปส์ มาร์เก็ตรวมถึงร้านค้าย่อยต่างๆ ในโครงการและได้เปิดให้บริการตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2563

นอกจากนั้น บริษัทฯ ได้เริ่มการก่อสร้างการปรับปรุงศูนย์การค้ามาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ 4 เดิม เป็นโครงการมาร์เช่ 55 ในรูปแบบมิกซ์ยูส (Mixed-Use) ซึ่งจะเพิ่มพื้นที่เช่าจาก 3,600 ตร.ม.เป็น 10,000 ตร.ม. ที่ประกอบด้วยอาคารศูนย์การค้าและออฟฟิศสำนักงาน โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ได้แก่ กลุ่มลูกค้าวัยทำงาน และลูกค้าที่อยู่อาศัยบริเวณโดยรอบ โดยคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2565

สำหรับโครงการเมกาบางนาได้มีการปรับปรุงทางเดินส่วนกลางบริเวณร้านอาหาร outdoor ใหม่ โดยได้เพิ่มองค์ประกอบของบ่อน้ำและสวนทลายเพื่อตอบรับกับลูกค้ากลุ่มครอบครัวที่เข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้า ซึ่งปรับปรุงแล้วเสร็จในเดือนตุลาคม 2563 และยังมีการลงทุนพัฒนาอาคารจอดรถหลังใหม่บริเวณด้านหน้าของ IKEA ซึ่งสามารถรองรับจำนวนรถได้ 2,000 คันที่เปิดให้บริการในเดือนธันวาคม 2563 ที่ผ่านมา ทำให้ที่จอดรถปัจจุบันมีจำนวน 10,000 คัน ซึ่งได้เพิ่มความสะดวกสบายให้กับลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการศูนย์การค้าเมกาบางนา

ปัจจุบัน บริษัทฯ มีโครงการทั้งหมด 18 โครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยมีพื้นที่เช่าทั้งสิ้น 430,628 ตารางเมตร ซึ่งบริษัทมุ่งเน้นที่จะพัฒนา, ปรับเปลี่ยนร้านค้า รวมถึงสร้างสรรค์และปรับปรุงโครงการที่มีอยู่ในปัจจุบันเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าในพื้นที่

อย่างไรก็ตาม เมื่อภาวะเศรษฐกิจยังมีความไม่แน่นอนค่อนข้างสูงและมีความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจเช่นในปัจจุบัน การพิจารณาโครงการใหม่ๆ บริษัทฯ จะพิจารณาอย่างระมัดระวังโดยมุ่งเน้นการบริหารที่มีคุณภาพทั่วทั้งองค์กร ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ สามารถพัฒนาศูนย์การค้าของบริษัทฯ ได้อย่างมั่นคงจะส่งผลให้บริษัทฯ สามารถสร้างผลกำไรที่ดีและผลตอบแทนที่ยั่งยืนให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว ทั้งนี้การทำงานของคณะกรรมการยังคงยึดหลักธรรมาภิบาลที่ดี การบริหารจัดการที่มีคุณภาพอย่างมืออาชีพด้วยความโปร่งใสในหลักจริยธรรมและธรรมาภิบาลในการดำเนินธุรกิจ

และสุดท้ายนี้ ถึงแม้สถานการณ์การแพร่ระบาดจะกระทบต่อทุกคนอย่างหนัก แต่ด้วยความตั้งใจ ความทุ่มเทและความร่วมมือในการปฏิบัติงานในหน้าที่อย่างเต็มความสามารถของกลุ่มพันธมิตรทางการค้าของบริษัทฯ ทำให้บริษัทฯ สามารถฟันฝ่าอุปสรรคไปได้ด้วยดี ดังนั้น คณะกรรมการขอขอบคุณทุกท่านมา ณ ที่นี้



(นายอรณพ จันทรประภา)

ประธานกรรมการ

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

เรียน ผู้ถือหุ้น บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการตรวจสอบของ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยกรรมการอิสระ 3 ท่าน ในปี 2563 การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบมีทั้งสิ้น 4 ครั้ง โดยในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบได้หารือร่วมกับผู้บริหาร ผู้สอบบัญชี ผู้ตรวจสอบภายใน และได้แสดงความเห็นรวมทั้งให้ข้อเสนอแนะอย่างอิสระตามที่พึงจะเป็น คณะกรรมการตรวจสอบได้รายงานผลการดำเนินงานต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัททั้งสิ้น 4 ครั้ง สรุปสาระสำคัญของผลการดำเนินงานและการให้ความเห็นในเรื่องต่างๆ ดังนี้

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

ความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน การตรวจสอบภายใน: คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานรายงานผลการตรวจสอบของฝ่ายตรวจสอบภายในและของผู้สอบบัญชีเกี่ยวกับการประเมินระบบการควบคุมภายใน 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 และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ

ความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี การพิจารณา คัดเลือก และเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชี: คณะกรรมการตรวจสอบได้ประเมินผลการปฏิบัติงานในปี 2563 ของบริษัท ไพร์วอเดอร์ เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด อยู่ในระดับที่น่าพอใจ โดยพิจารณาจากความเป็นอิสระ ชื่อเสียง ความน่าเชื่อถือของบริษัท รวมถึงการปฏิบัติงานที่เป็นไปตามหลักมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไป จึงเสนอคณะกรรมการบริษัท เพื่อขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ให้แต่งตั้ง นางสาวสฤณา แยมสกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4906 นางสาวนันทิกา ลิ้มวิริยะเลิศ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7358 และนางสาวธิดินันท์ แวนแก้ว ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9432 ในนามบริษัท ไพร์วอเดอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท โดยให้คนใดคนหนึ่งเป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัทสำหรับรอบ

บัญชีปี 2564 และในกรณีที่ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตดังกล่าวข้างต้น ไม่สามารถปฏิบัติงานได้ ให้บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบี เอเอส จำกัด จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตอื่น ของบริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด แทนได้

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



(นางนันทิยา มนตรีวัต)

ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

ข้อมูลบริษัท

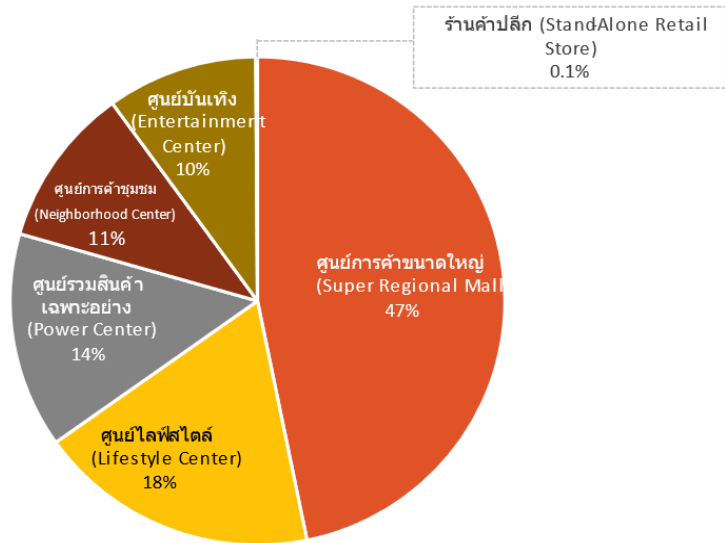
บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือ “บริษัทฯ” ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2537 โดยนายพงศ์กิจ สุทธิพงศ์ และนายพนพร วิฑูรชาติ ด้วยทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจด้านการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า โดยจะเน้นการพัฒนาประเภทศูนย์การค้าแบบเปิด (Open-air Shopping Center)¹ ในปี 2555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

ปัจจุบัน บริษัทฯ มีโครงการที่ดำเนินการอยู่ทั้งหมดจำนวน 18 โครงการ โดยมีพื้นที่ให้เช่ารวม 430,628 ตารางเมตร

ประเภทศูนย์การค้า		จำนวน	โครงการ
1	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	7	มาร์เก็ตเพลส บางบอน, มาร์เก็ตเพลส ประชาอุทิศ, มาร์เก็ตเพลส สุขุมวิท 3, มาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ, มาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่, มาร์เก็ตเพลส นวมินทร์ (สุขุมวิท 1), มาร์เก็ตเพลส ดุสิต
2	ศูนย์ไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	6	เจ อเวนิว ทองหล่อ, ลา วิลล่า อารีย์, ดี อเวนิว แจ้งวัฒนะ, พัทยา อเวนิว, ดี อเวนิว รัชโยธิน, นวมินทร์ ซิตี้ อเวนิว
3	ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center)	2	เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์, เอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์
4	ร้านค้าปลีก (Stand-alone Retail Store)	1	เหม่งจ๋าย
5	ศูนย์บันเทิง (Entertainment Center)	1	เอสพลานาด รัชดาภิเษก
6	ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ (Super Regional Mall)	1	เมกาบางนา
รวม (Total)		18	

- 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

สัดส่วนประเภทศูนย์การค้า ปี2563 แบ่งตามพื้นที่ให้เช่า

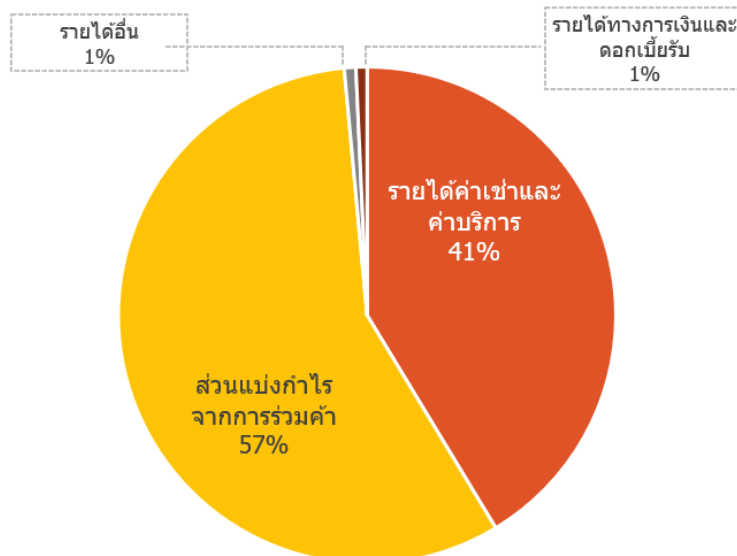


พื้นที่เช่ารวม 430,628 ตร.ม.

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 รายได้ค่าติดตั้งมีเตอร์ประปาและไฟฟ้า เป็นต้น
4. รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับจากผู้เช่าระยะยาว

สัดส่วนรายได้ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563



รายละเอียด

ชื่อบริษัท:	บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ทะเบียนบริษัทเลขที่:	0107545000187
วันจดทะเบียนบริษัทเป็นบริษัทมหาชน:	13 สิงหาคม 2545
สถานที่ติดต่อ:	อาคารศูนย์การค้า เอสพลานาด รัชดาภิเษก เลขที่ 99 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400 โทรศัพท์ 02-660-9000 โทรสาร 02-660-9010, 02-660-9020, 02-660-9030 Website: www.siamfuture.com
ทุนจดทะเบียน:	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 ทาวเวอร์โอ
ชั่น 14 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง
กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ 02-009-9378 - 9389
โทรสาร 02-009-9001

2. ผู้สอบบัญชี

นายจรรยาเกียรติ อรุณไพโรจน์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 3445
บริษัท ไพรัชขอเตอร์ไฮสโคปเปอร์ส 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
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) เข้าถือหุ้นในสัดส่วน ร้อยละ 25 - ได้รับอนุมัติให้ย้ายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จากตลาดหลักทรัพย์ (MAI) เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (SET) เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2546 โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2547
2547	- เข้าครอบครองกิจการศูนย์การค้า แฟมมิลี เซ็นเตอร์ แจ้งวัฒนะ - เปิดดำเนินการศูนย์ไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center) เจ อเวนิว ทองหล่อ ซอย 15
2548	- เปิดดำเนินการศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง 2 แห่ง ได้แก่ เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ และเอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์
2549	- เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 533.95 ล้านบาท โดยจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในสัดส่วน 5 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่ - เปิดดำเนินการศูนย์ไลฟ์สไตล์ 2 แห่ง ได้แก่ ดิ อเวนิว แจ้งวัฒนะและลา วิลล่า อารีย์และศูนย์บันเทิง เอสพลานาด รัชดาภิเษก - เจ อเวนิว ทองหล่อ 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 เพื่อลงทุนในโครงการเมกาบางนา ซึ่งบริษัทฯ ร่วมทุนกับ IKEA - เปิดดำเนินการศูนย์ไลฟ์สไตล์ นวมินทร์ ซิตี้ อเวนิว บนถนนเกษตร-นวมินทร์
2553	- ขายสิทธิการเช่าศูนย์การค้า ดิ อเวนิว รัชโยธิน เข้ากองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (MJLF) เป็นระยะเวลา 30 ปี
2554	- เปิดดำเนินการ อิกีย สโตร์ บางนา ศูนย์จำหน่ายเฟอร์นิเจอร์อิกียแห่งแรกในประเทศไทย เมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2554
2555	- เปิดดำเนินการศูนย์การค้าเมกาบางนา บนถนนบางนา-ตราด กม.8 เมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2555 โดยร่วมทุนกับ บริษัท อีคาโน จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทเฟอร์นิเจอร์ระดับโลกจากประเทศสวีเดน ในชื่อ IKEA
2556	- รับบริหารศูนย์การค้าอิมเมจวิลเลจให้กับมหาวิทยาลัยกรุงเทพ ปัจจุบันสัณฐานบริการศูนย์การค้าครบกำหนดสัญญาแล้ว
2557	- ร่วมทุนกับ บริษัท อีคาโน จำกัด และซื้อที่ดินสำหรับโครงการเมกา รัชสิด ในอนาคต
2559	- เริ่มการก่อสร้างส่วนขยายของศูนย์การค้ามาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่และส่วนขยายของเมกาบางนา (เมกาฟู้ดวอลล์) - Partial Tender Offer โดยบมจ. เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป
2560	- เปิดดำเนินการส่วนขยายของศูนย์การค้ามาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่ เฟส 1 ในเดือนพฤศจิกายน 2560 - เปิดดำเนินการส่วนขยายของศูนย์การค้าเมกาบางนา (เมกา ฟู้ดวอลล์) ในเดือนธันวาคม 2560
2561	- ปรับปรุงศูนย์การค้าเจ อเวนิว ทองหล่อ และเปิดดำเนินการเมื่อเดือนกรกฎาคม 2561 - เปิดดำเนินการศูนย์การค้ามาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่ เดิมรูปแบบในเดือนธันวาคม 2561
2562	- เปิดดำเนินการศูนย์การค้ามาร์เก็ตเพลส ดุสิต เมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2562 - เปิดดำเนินการส่วนขยายของศูนย์การค้าเมกาบางนา (Mega Smart Kids) เมื่อเดือนเมษายน 2562
2563	- ปรับปรุงศูนย์การค้า มาร์เก็ตเพลส นวมินทร์ และเปิดดำเนินการเมื่อเดือนสิงหาคม 2563

ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

งบการเงินรวม

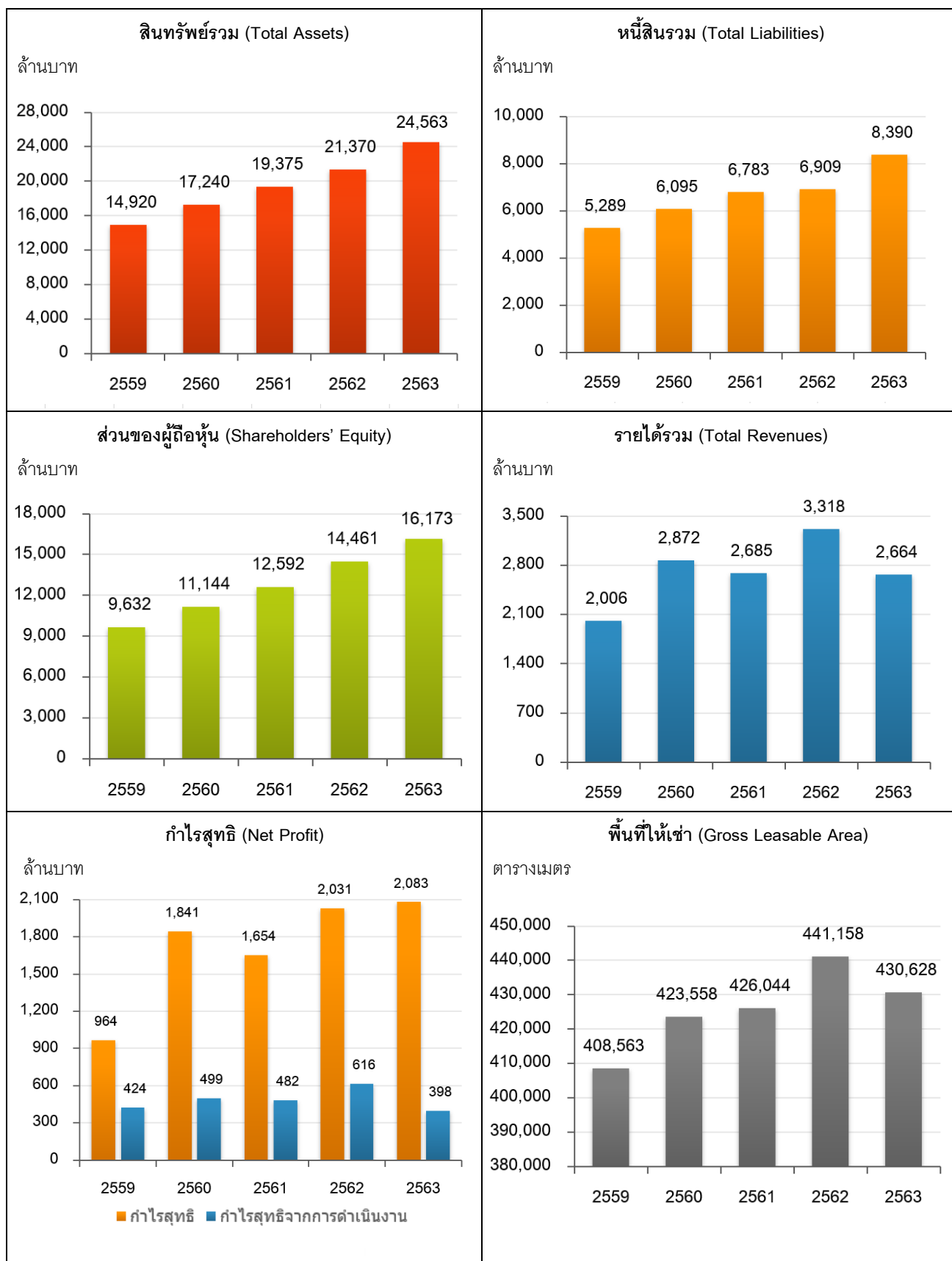
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

For the fiscal year ended 31 December 2020

หน่วย: พันบาท Unit: Thousand Baht		ปี 2562 Year 2019	ปี 2563 Year 2020	การเปลี่ยนแปลง(%) ปี 2562-2563 % Change in Y2019-2020
สินทรัพย์รวม	Total Assets	21,369,938	24,562,954	15%
หนี้สินรวม	Total Liabilities	6,909,043	8,389,923	21%
ส่วนของผู้ถือหุ้น	Shareholders' Equity	14,460,895	16,173,031	12%
ทุนชำระแล้ว	Paid-up Capital	2,131,921	2,131,921	-
รายได้รวม	Total Revenue	3,318,329	2,664,437	(20%)
กำไรสุทธิ	Net Profit	2,031,351	2,083,273	3%
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	Recurring Profit	615,588	397,831	(35%)
มูลค่าหุ้นตามบัญชี (บาท) ¹	Book Value per Share (Baht)	6.26	7.01	
ปันผลต่อหุ้น (บาท) ²	Dividend per Share (Baht)	0.22	0.20	
อัตรากำไรสุทธิ	Net Profit Margin	61.22%	78.19%	
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ³	ROE	16.35%	13.60%	
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม ⁴	ROA	9.97%	9.07%	
อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุน (Interest Bearing Debt to Equity Ratio)		0.17	0.19	
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	Gross Leasable Area (Sq.m.)	441,158	430,628	(2%)

หมายเหตุ

- มูลค่าหุ้นตามบัญชี หมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่/จำนวนหุ้นสามัญ
- เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 อนุมัติการจ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.20 บาท
- อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ROE) คำนวณจาก (กำไรสุทธิ / ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่เฉลี่ย) x 100%
- อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (ROA) คำนวณจาก (กำไรสุทธิ / สินทรัพย์รวมเฉลี่ย) x 100%



คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

ภาพรวมผลการดำเนินงานประจำปี 2563

ในปี 2563 เป็นปีที่ท้าทายสำหรับการบริหารศูนย์การค้าเป็นอย่างมาก เนื่องจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ส่งผลต่อความมั่นใจในการใช้บริการที่ศูนย์การค้า บริษัทฯ จึงมีมาตรการในการสร้างความมั่นใจให้ลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้า โดยมีการลงทุนในด้านวัสดุอุปกรณ์เพื่อดูแลรักษาความสะอาด และกำหนดขั้นตอนการรักษานาฬิกาต่าง ๆ อยู่เสมอ

นอกจากนี้ในด้านของผู้เช่า บริษัทฯ ได้มีมาตรการช่วยเหลือ โดยการให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ร้านค้าที่ได้รับผลกระทบ จากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสฯ เพื่อเป็นการบรรเทาค่าใช้จ่ายคงที่ให้อยู่ในระดับที่สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้

อย่างไรก็ตาม แม้ว่าในปี 2563 จะเกิดการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 แต่บริษัทก็มีการลงทุนก่อสร้างและปรับปรุงโครงการ เพื่อเพิ่มศักยภาพในการบริการที่มากขึ้น โดยโครงการลงทุนในระหว่างปี มีดังนี้

1. ปรับปรุงโครงการมาร์เก็ตเพลส นวมินทร์ โดยได้ปรับเปลี่ยนผู้เช่าหลักไปพร้อมกับการปรับโฉมทั้งศูนย์การค้าให้ทันสมัยมากขึ้น ซึ่งได้เริ่มเปิดให้บริการในเดือนสิงหาคม ปี 2563
2. สร้างอาคารจอดรถสำหรับโครงการเมกา บางนา บนพื้นที่ 8.4 ไร่ ทำให้องรับจำนวนรถที่เข้ามาใช้บริการได้เพิ่มขึ้น 2,000 คัน ซึ่งได้เปิดให้บริการในเดือนธันวาคม ปี 2563

3. เปิดใช้สะพานกลับรถโครงการเมกาบางนา บริเวณ กม. 7 เพื่อเพิ่มความสะดวกสบายให้แก่ลูกค้ารวมถึงผู้สัญจรบนถนน บางนา-ตราด

นโยบายการบัญชี

ในปี 2563 บริษัทฯ ได้ใช้มาตรฐานบัญชี ฉบับที่ 40 เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยอสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเป็นเจ้าของเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า จะต้องแสดงมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ เพื่อให้มูลค่ายุติธรรมสะท้อนถึงสภาพตลาดที่แท้จริง ซึ่งมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวคำนวณได้จากการประมาณกระแสเงินสดตลอดอายุสัญญาเช่าทอนมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน ซึ่งตามวิธีมูลค่ายุติธรรมนี้ บริษัทฯ ต้องประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับโครงการศูนย์การค้าทุกโครงการของบริษัทฯ แล้วนำมาเปรียบเทียบกับมูลค่าทางบัญชี (Book Value) เมื่อโครงการเปิดดำเนินการ หลังจากเปิดดำเนินการแล้ว บริษัทฯ ต้องมีการประเมินมูลค่าทุกไตรมาส แล้วนำมาเปรียบเทียบกับกัน หากมีมูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น ก็จะรับรู้เป็นกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรม (รายละเอียดเพิ่มเติมตามหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ 6.7 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน หน้า 99)

สรุปผลการดำเนินงานทางการเงิน

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจพัฒนาและให้เช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้า โดยงบการเงินของบริษัทฯ แสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยวิธีราคามูลค่ายุติธรรม และเพื่อให้ข้อเปรียบเทียบเกี่ยวกับวิธีราคาทุน ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้มีการจัดทำงบการเงินด้วยวิธีราคาทุนซึ่งปรากฏอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท ข้อ 38 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน หน้า 135-136 โดยมีรายละเอียดดังนี้

(พันบาท)

รายการ	2562	2563	การเปลี่ยนแปลง (%) เพิ่มขึ้น (ลดลง)
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,499,422	1,101,755	(26.52%)
รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับ	17,079	19,207	12.46%
รายได้อื่น	33,897	20,038	(40.89%)
ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า	501,962	425,522	(15.23%)
รวมรายได้	2,052,360	1,566,522	(23.67%)
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	1,011,215	850,165	(15.93%)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	275,815	231,048	(16.23%)
รวมค่าใช้จ่าย	1,287,030	1,081,213	(15.99%)
กำไรจากการดำเนินงาน	765,330	485,309	(36.59%)
ต้นทุนทางการเงิน	(96,128)	(88,398)	(8.04%)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(34,272)	9,182	(126.79%)
ส่วนที่ของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(19,342)	(8,262)	(57.28%)
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	615,588	397,831	(35.37%)
กำไรจากการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นมูลค่ายุติธรรม*			
สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์	149,794	587,527	292.22%
กิจการร่วมค้าศูนย์การค้าเมกาบางนา	1,265,969	1,097,915	(13.27%)
กำไรสุทธิ	2,031,351	2,083,273	2.56%

*หมายเหตุ: กำไรจากการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ประกอบด้วย ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย, ค่าเช่าที่ดิน และการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม

รายได้

รายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 1,101.76 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 397.67 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26.52 เนื่องจากการให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ร้านค้าที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 และการปิดปรับปรุงศูนย์การค้ามาร์เก็ตเพลส นวมินทร์ โดยได้เปิดให้บริการอีกครั้งในช่วงไตรมาส 3 ปี 2563

รายได้อื่น จำนวน 20.04 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 13.86 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 40.89 เนื่องจากในปี 2562 บริษัทฯ ได้บันทึกรายได้อื่นจากให้บริการติดตั้งระบบ

สาธารณูปโภคสำหรับโครงการมาร์เก็ตเพลส ดุสิตซึ่งเป็นโครงการที่เปิดใหม่ระหว่างปี 2562

สำหรับส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้าจำนวน 425.52 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 76.44 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.23 เนื่องจากการให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ร้านค้าที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19

ค่าใช้จ่าย

ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการเท่ากับ 850.17 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน เป็นจำนวน 161.05 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.93 จากแผนการลดค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร จำนวน 231.05 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 44.77 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.23 โดยมีสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายในการบริหารที่ลดลงจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19

ต้นทุนทางการเงินจำนวน 88.40 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 7.73 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.04 เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวลดลงอยู่ในระดับต่ำในช่วงปีที่ผ่านมา รวมทั้งการรีไฟแนนซ์หุ้นกู้ด้วยเงินกู้ยืมระยะยาวที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ลดลง

กำไรจากการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นมูลค่ายุติธรรม

กำไรจากการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ เท่ากับ 587.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 437.73 ล้านบาท เนื่องจากการปรับอัตราคิดลดเพื่อสะท้อนความเสี่ยงที่เหมาะสม นอกจากนี้ยังได้กำไรจากการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินโครงการเอสพลานาด รัชดาฯ ในช่วงไตรมาสที่ 1 ปี 2563 และ กำไรจากการประเมินมูลค่าที่ดินโครงการดิ อเวนิว รัชโยธิน รวมทั้งการปรับมูลค่ายุติธรรมของโครงการต่างๆ ในช่วงไตรมาสที่ 4 ปี 2563

ในส่วนของกำไรจากการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นมูลค่ายุติธรรมของศูนย์การค้าเมกาบางนา เท่ากับ 1,097.92 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 168.05 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2562 มีการรับรู้กำไรจากการเปิดให้บริการเมกา สمارท์ คิตส์ ประมาณ 8,500 ตารางเมตร

สินทรัพย์รวม

(พันบาท)

งบแสดงฐานะการเงิน	2562	2563
สินทรัพย์		
สินทรัพย์หมุนเวียน		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	53,252	88,983
เงินลงทุนระยะสั้น	15,000	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	189,786	111,249
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดรับชำระภายในหนึ่งปี	20,865	20,993
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	14,741	27,269
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	12,800	12,800
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	45,146	55,797
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	351,590	317,091
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	621	627
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	432,236	406,234
เงินลงทุนในการร่วมค้า	8,653,783	9,948,517
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	11,745,296	13,693,207
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า - สุทธิ	768	702
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	18,782
อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	62,994	58,741
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	33,490	31,237
เงินประกันการเช่าที่ดิน	48,458	50,084
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	40,702	37,732
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	21,018,348	24,245,863
รวมสินทรัพย์	21,369,938	24,562,954

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 24,562.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 3,193.02 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14.94 จากปีก่อน ซึ่งสามารถแยกรายละเอียดการวิเคราะห์ได้ดังนี้

1. เงินลงทุนในการร่วมค้าในปี 2563 เท่ากับ 9,948.52 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,294.73 ล้านบาท จากส่วนแบ่งกำไรของการร่วมค้าโครงการเมกาบางนา ทั้งส่วนกำไรจากการดำเนินงานและกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมจำนวน 1,523.56 ล้านบาท ปรับปรุงด้วยเงินปันผลรับจากโครงการเมกาบางนาจำนวน 196.98 ล้านบาท
2. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ในปี 2563 เท่ากับ 13,693.21 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,947.91 ล้านบาทจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมที่เพิ่มขึ้น จากโครงการเอสพลานาด รัชดาฯ และมูลค่าที่ดินโครงการดิ อเวนิว รัชโยธิน และการปรับอัตราคิดลดที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม

หนี้สินรวม

(พันบาท)

งบแสดงฐานะการเงิน	2562	2563
หนี้สิน		
หนี้สินหมุนเวียน		
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	379,765	910,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	203,544	255,758
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	9,501	6,105
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าที่ยังกำหนดรับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี	48,267	33,566
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	806,478	446,070
ค่าเช่าที่ดินที่ยังกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	160,293	180,532
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	9,976	3,375
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	233,182	277,759
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,851,006	2,113,165
หนี้สินไม่หมุนเวียน		
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	527,542	520,235
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,202,337	1,684,947
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	533,639	523,760
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1,167,638	1,321,767
ค่าเช่าที่ดินที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	1,573,774	2,166,936
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	53,108	59,113
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	5,058,037	6,276,758
รวมหนี้สิน	6,909,043	8,389,923

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 8,389.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,480.88 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 21.43 จากปีก่อน ซึ่งสามารถแยกการวิเคราะห์ดังนี้

1. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินในปี 2563 เท่ากับ 910.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 530.24 ล้านบาทจากช่วงเดียวกันปีก่อน เนื่องจากบริษัทฯ กู้ยืมเงินระยะสั้นเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน รวมถึงใช้สำหรับการลงทุนโครงการที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้างได้แก่โครงการมาร์เก็ตเพลส กรุงเทพมหานคร และ มาร์เช่ 55
2. เงินกู้ยืมระยะยาวในปี 2563 เท่ากับ 2,131.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 122.20 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากในระหว่างปีบริษัทฯ มีแผนการบริหารกระแสเงินสด โครงการให้เหมาะสมมากขึ้น โดยการเปลี่ยนวงเงินกู้ระยะสั้นให้เป็นเงินกู้ระยะยาว
3. ค่าเช่าที่ดินที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระในปี 2563 จำนวน 2,347.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 613.40 ล้านบาทจากช่วงเดียวกันปีก่อน เนื่องจากบริษัทฯ บันทึกภาระผูกพันจากการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินโครงการ เอสพลานาด รัชดาฯ รวมทั้งสัญญาเช่าที่ดินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่
4. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเท่ากับ 3,041.02 ล้านบาท บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.52 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 0.19 เท่า ทั้งนี้ บริษัทฯ ต้องดำรงอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 1.5 เท่า ตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้

ส่วนของผู้ถือหุ้น

(พันบาท)

งบแสดงฐานะการเงิน	2562	2563
ส่วนของผู้ถือหุ้น		
ทุนจดทะเบียน	2,131,929	2,131,929
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	2,131,921	2,131,921
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	634,028	634,028
กำไร (ขาดทุน) สะสม		
จัดสรรแล้ว – สรรองตามกฎหมาย	213,192	213,192
ยังไม่ได้จัดสรร	10,374,503	11,957,031
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(446)	(446)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1,107,697	1,237,305
รวมส่วนผู้ถือหุ้นของบริษัท	14,460,895	16,173,031

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 16,173.03 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,712.14 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.84 จากปีก่อน โดยมาจากกำไรสุทธิของกลุ่มบริษัทฯ และส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้าศูนย์การค้าเมกาบางนา หักด้วยเงินปันผลจ่ายสำหรับผลการดำเนินงานปี 2562 เท่ากับ 469.02 ล้านบาท คิดเป็นอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) เท่ากับร้อยละ 13.60 ลดลงจากปีก่อนที่มีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) เท่ากับร้อยละ 16.35

กระแสเงินสดและแหล่งที่มาของทุน

กระแสเงินสด

1. กระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานปี 2563 จำนวน 504.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.44 ล้านบาทจากปีก่อน ระหว่างปี 2563 บริษัทฯ มีกำไรจากการดำเนินงานสุทธิจากดอกเบี้ยจ่ายและภาษีลดลง จำนวน 158.01 ล้านบาท มีกระแสเงินสดรับจากรายการเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 160.45 ล้านบาท
2. กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนปี 2563 จำนวน 456.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 290.29 ล้านบาท จากปีก่อนโดยมีสาเหตุหลักมาจาก ในปี 2563 มีการลงทุนในโครงการมาร์เก็ตเพลส นวมินทร์ และการลงทุนเพื่อต่อสัญญาเช่าที่ดินโครงการ เอสพลานาด รัชดา

3. กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินปี 2563 จำนวน 12.17 ล้านบาท ลดลง 321.31 ล้านบาทจากปีก่อน เนื่องจากระหว่างปี 2563 มีการรับเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในระหว่างการก่อสร้างโครงการใหม่ ได้แก่ โครงการมาร์เก็ตเพลส กรุงเทพมหานคร และมาร์เช่ 55

แหล่งที่มาของทุน

บริษัทฯ กู้ยืมเงินระยะยาวในปี 2563 รวมทั้งสิ้น 600 ล้านบาท สำหรับไฟแนนซ์หุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระเงินในช่วงต้นปี 2563 และใช้สำหรับการบริหารกระแสเงินสดภายในบริษัทฯ

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

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 ซูเปอร์มาร์เก็ต, ร้านอาหาร, ร้านกาแฟ, 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 รिंग ร้านขายสินค้ามือสองจากประเทศญี่ปุ่น เปิดให้บริการเดือน ธันวาคม 2562 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 บริษัทฯได้เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนแห่งใหม่บนถนนสุขุมวิท 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 1 สาขา

ปี 2545 เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนเพิ่มบริเวณซอยทองหล่อ โดยมีท็อปส์มาร์เก็ตเป็นผู้เช่าหลักภายใต้ชื่อโครงการมาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ ปัจจุบัน อยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นโครงการมิกซ์-ยูส มาร์เช่ 55

ปี 2546 บริษัทฯ ได้เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนแห่งใหม่ ได้แก่ โครงการมาร์เก็ตเพลส ทุ่งมหาเมฆ ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็น โครงการมาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่ โดยมีท็อปส์มาร์เก็ตเป็นผู้เช่าหลัก

ปี 2547 บริษัทฯ ได้เปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่ 5 แห่ง ดังนี้ 1) ศูนย์การค้าแฟมมิลี เซ็นเตอร์ แจ้งวัฒนะ 2) ศูนย์สะดวกซื้อ ลาตฟร้าว ซอย 120 ปัจจุบันครบอายุสัญญาเช่าที่ดินแล้ว 3) ศูนย์ เมเจอร์ซีเนเพล็กซ์ อะเซิงเทรา ปัจจุบันครบอายุสัญญาเช่าที่ดินแล้ว 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 ปัจจุบันครบอายุสัญญาเช่าที่ดินแล้ว 2) ศูนย์การค้าเพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ โดยเป็นศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง มีโรงภาพยนตร์เมเจอร์ซีเนเพล็กซ์, บิ๊กซี ซูเปอร์ เซ็นเตอร์, แมคโครฟู้ดเซอร์วิส และตลาดนัดพระเครื่อง เป็นผู้เช่าหลัก และ 3) ศูนย์การค้าเอกมัย พาวเวอร์เซ็นเตอร์โดยเป็นศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง มีบิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ และอินเด็กซ์ไลฟ์วิงมอลล์ 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 ฟิตเนสไซท์ดี และ อาร์ท อิน พาราไดซ์

ปี 2550 บริษัทฯ ได้เปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่ 2 แห่ง คือ 1) ศูนย์การค้า พัทยา อเวนิว โดยมีผู้เช่าหลักได้แก่ โรงภาพยนตร์เมเจอร์ซีเนเพล็กซ์, 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 ซิตี้ อเวนิว บนถนนเกษตรา-นวมินทร์ โดยมี วิลล่า มาร์เก็ต เป็นผู้เช่าหลัก

ปี 2553 บริษัทฯ ได้ขายสิทธิการเช่าโครงการ ดิ อเวนิว รัชโยธิน สำหรับพื้นที่ให้เช่าระยะสั้น จำนวน 11,109 ตารางเมตร แก่ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ไลฟ์สไตล์ (MJLF)

ปี 2554 บริษัทฯ ได้เปิดดำเนินการศูนย์การค้าแห่งใหม่ คือ ศูนย์การค้าเฟสดีวัลวอลล์ ซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนขยายของศูนย์การค้า นวมินทร์ ซิตี้ อเวนิว บนถนนเกษตรา-นวมินทร์และในเดือนพฤศจิกายน อิกีย สเตียร์ แห่งแรกในประเทศไทย หนึ่งในผู้เช่าหลักของศูนย์การค้าเมกบางนาซึ่งเป็นศูนย์การค้าที่บริษัทฯ ร่วมทุนกับ บริษัท อีคานัน จำกัด เปิดดำเนินการมีพื้นที่ 40,000 ตารางเมตร

ปี 2555 บริษัทฯ ได้เปิดดำเนินการศูนย์การค้าขนาดใหญ่ คือ ศูนย์การค้าเมกบางนา ตั้งอยู่บริเวณถนนบางนา-ตราด กม.8 ในนาม บริษัท เอสเอฟ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนกับ บริษัท อีคานัน จำกัด ผู้ผลิตและจำหน่ายเฟอร์นิเจอร์ระดับโลกจากประเทศสวีเดน ภายในศูนย์การค้าเมกบางนามีศูนย์จำหน่ายเฟอร์นิเจอร์อิกีย (IKEA Store), โรงภาพยนตร์เมเจอร์ซีเนเพล็กซ์, บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์, โฮมโปรและเซ็นทรัล เป็นผู้เช่าหลักคิดเป็นพื้นที่ให้เช่ารวมทั้งโครงการกว่า 180,000 ตารางเมตร

ปี 2556 บริษัทฯ ได้เป็นผู้บริหารศูนย์การค้า อิมเมจัน 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 ในโครงการเมกบางนา บริษัทฯ ได้เริ่มการก่อสร้างส่วนขยายและเพิ่มอาคารจอดรถบริเวณด้านหน้าโครงการเพื่อเพิ่มความหลากหลายของร้านอาหารและเพิ่มจำนวนที่จอดรถให้ลูกค้ามีความสะดวกสบายมากยิ่งขึ้น กำหนดแล้วเสร็จเดือนธันวาคม 2562

ปี 2560 บริษัทฯ ได้ต่อสัญญาเช่าที่ดินสำหรับศูนย์การค้าที่ใกล้จะครบสัญญาเช่า คือ ศูนย์การค้ามาร์เก็ตเพลส สุขาภิบาล 3 เป็นระยะเวลา 20 ปี รวมทั้งได้เปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่ 2 แห่ง คือ ศูนย์การค้ามาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่ เฟส 1 และเมกา พูลวอลล์ ซึ่งเป็นส่วนขยายของศูนย์การค้าเมกบางนา โดยมีท็อปส์มาร์เก็ตแห่งที่ 2 ขนาดพื้นที่ 2,700 ตารางเมตร และร้านอาหารกว่า 30 ร้าน

ปี 2561 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 2563 โดยมี ท็อปส์ มาร์เก็ต เป็นผู้เช่าหลัก

ปี 2563 บริษัทฯ ได้ปรับปรุงศูนย์การค้า มาร์เก็ตเพลส นวมินทร์ (สุขุมวิท 1) โดยเปลี่ยนผู้เช่าหลักจากบิ๊กซี เป็น ท็อปส์ มาร์เก็ต และมีร้านค้าใหม่ๆ เพื่อเพิ่มประสบการณ์ให้กับลูกค้า

ปัจจุบัน บริษัทฯ มีโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่ 18 โครงการ พื้นที่ให้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เป็นจำนวน 430,628 ตารางเมตร มีอัตราการเช่าพื้นที่ คิดเป็นร้อยละ 94 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด และมีโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง 2 โครงการคือ โครงการมาร์เก็ตเพลส กรุงเทพมหานคร ที่มีรูปแบบเป็นศูนย์การค้าชุมชน ตั้งอยู่บริเวณถนนศรีนครินทร์-ร่มเกล้า มีพื้นที่เช่าประมาณ 5,000 ตารางเมตร คาดว่าจะเปิดบริการในปี 2564 และโครงการมาร์เช่ 55 ในรูปแบบมิกซ์-ยูส ประกอบด้วยศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน ตั้งอยู่บนที่ดินของมาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ เดิม มีพื้นที่เช่าศูนย์การค้าประมาณ 10,000 ตารางเมตร คาดว่าจะเปิดบริการได้ในปี 2565

การระดมทุน

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เริ่มดำเนินธุรกิจในปี 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 ซินีเพล็กซ์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ในราคา 3.99 บาท และได้จัดสรรหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 142.50 ล้านหุ้น ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในสัดส่วน 1 หุ้น

เดิม 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 ครอบคลุมได้ถอน พ.ศ. 2553 โดยได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ BBB+ (tha) จากบริษัท ฟิทช์เรตติ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด

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

ปี 2550 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้มูลค่ารวมทั้งสิ้น 940 ล้านบาท อายุ 3 ปี ครอบคลุมได้ถอนปี 2553

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

ปี 2553 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ มูลค่ารวม 1,200 ล้านบาท อายุ 3-4 ปี ครอบคลุมได้ถอนปี 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 ครอบคลุมได้ถอนปี 2559 จำนวน 750 ล้านบาท และปี 2562 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 ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2563 อีกทั้งที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นมีมติจ่ายหุ้นปันผลแก่ผู้ถือหุ้นในอัตรา 5:1 เป็นจำนวนหุ้นทั้งสิ้น 296.09 ล้านหุ้น ทำให้ทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ เท่ากับ 1,776.62 ล้านบาท

ปี 2559 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 มีมติอนุมัติการทำคำเสนอซื้อหุ้นบางส่วนของบริษัทฯ โดยบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) มีกำหนดระยะเวลารับซื้อ 25 วันทำการตั้งแต่วันที่ 21 ธันวาคม 2559 ถึงวันที่ 26 มกราคม 2562 ซึ่ง

ทางเมเจอร์ฯ ได้รายงานผลการซื้อหลักทรัพย์ในวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2562 จำนวน 5.4 ล้านหุ้น ทำให้เมเจอร์ฯ ถือหุ้นของบริษัทฯ ทั้งสิ้น 447.57 ล้านหุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 25.19 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ

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

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

โครงสร้างรายได้

รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าหลัก และ ผู้เช่ารายย่อยของบริษัทฯ ปี พ.ศ. 2561-2563

ประเภทผู้เช่า	2561		2562		2563	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
1. ผู้เช่าหลัก	179.08	22.33%	199.53	22.60%	173.31	26.96%
2. ผู้เช่ารายย่อย	623.06	77.67%	683.18	77.40%	469.46	73.04%
รวม	802.14	100.00%	882.71	100.00%	642.77	100.00%

รายละเอียดของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่ในปัจจุบันจำนวน 18 โครงการ

	ศูนย์การค้า Shopping Center	ผู้เช่าหลัก Anchor Tenants	รูปแบบ Type of Shopping Center	พื้นที่ให้เช่า(ตร.ม.) Gross Leasable Area (sq.m.)	อัตราการใช้ พื้นที่ (%) Occupancy Rate (%)
1	มาร์เก็ตเพลส บางบอน (Market Place Bangbon)	Eco Ring	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	7,169	91
2	มาร์เก็ตเพลส ประชาอุทิศ (Market Place PrachaUtiti)	MaxValu Supermarket	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	6,139	91
3	มาร์เก็ตเพลส สุขุมวิท 3 (Market Place Sukaphiban 3)	Tops Market	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	7,150	75
4	มาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ (Market Place Thonglo)	Tops Market	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	3,528	73
5	มาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่ (Market Place Nanglinchee)	Tops Market, HomePro	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	11,366	97
6	ดิ อเวนิว แจ้งวัฒนะ (The Avenue Chaeng Watthana)	Major Cineplex, Villa Market, Lemon Farm, Fitness7	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	20,320	84
7	เจ อเวนิว (ทองหล่อ ซอย 15) J Avenue (Thonglo 15)	Villa Market, WE Fitness Society	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	8,385	92
8	เหม่งจ๋าย (Meng Jai)	B-Quik	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	466	100
9	เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ (Petchkasem Power Center)	Big C, Major Cineplex, Makro Food Service, Amulet Market	ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center)	46,270	97
10	เอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ (Ekkamai Power Center)	Big C, Index Living Mall	ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center)	15,165	98
11	ลา วิลล่า (อารีย์) La Villa (Ari)	Villa Market	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	5,634	95
12	เอสพลานาด รัชดาภิเษก (Esplanade Ratchadapisek)	Major Cineplex, Blu-O, Ratchadalai Theatre, WE Fitness Society, Tops Market, Art in Paradise	ศูนย์บันเทิง (Entertainment Center)	42,532	96
13	พัทยา อเวนิว (Pattaya Avenue)	Major Cineplex, Villa Market, Fitness7	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	24,630	72
14	มาร์เก็ตเพลส นวมินทร์ (Market Place Nawamin)	Tops Market	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	4,135	85
15	ดิ อเวนิว รัชโยธิน (The Avenue Ratchayothin)	Villa Market	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	3,459	97

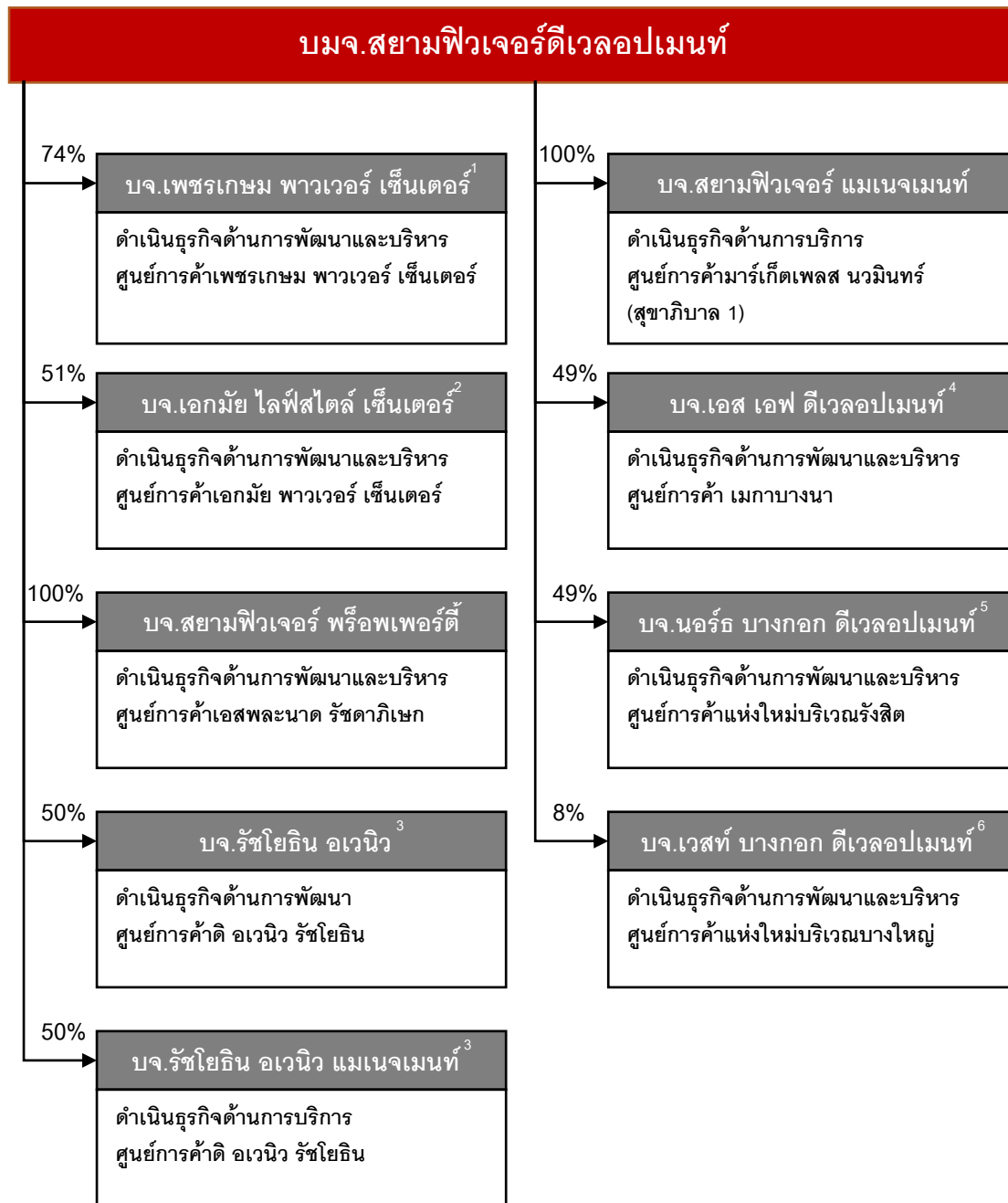
	ศูนย์การค้า Shopping Center	ผู้เช่าหลัก Anchor Tenants	รูปแบบ Type of Shopping Center	พื้นที่ให้เช่า(ตร.ม.) Gross Leasable Area (sq.m.)	อัตราการใช้พื้นที่ (%) Occupancy Rate (%)
16	นวมินทร์ ซิตี้ อเวนิว (Nawamin City Avenue)	Villa Market, Bosch	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	16,731	84
17	มาร์เก็ตเพลส ดุสิต (Market Place Dusit)	Tops Market, Jetts Fitness	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	6,058	75
18	เมกาบางนา (Megabangna)	IKEA, Major Cineplex, Major Bowl, Ice Skate, Big C, HomePro, Central	ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ (Super Regional Mall)	201,491	100
	รวม (Total)			430,628	94

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

โครงการลำดับที่ 8 เช่าพื้นที่โดยศูนย์บริการซ่อมและจำหน่ายอะไหล่รถยนต์ บี-คิววิค แต่เพียงผู้เดียว

โครงการลำดับที่ 16 บริษัทฯ ได้รวมศูนย์การค้า นวมินทร์ 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

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

บริษัทฯ ได้จัดกิจกรรมพบปะลูกค้าของบริษัทฯ เพื่อรับฟังความคิดเห็นของลูกค้าในสิ่งที่บริษัทฯ จะต้องปรับปรุงแก้ไขเพิ่มเติมเพื่อตอบสนองต่อความต้องการของร้านค้าและลูกค้าอย่างแท้จริง

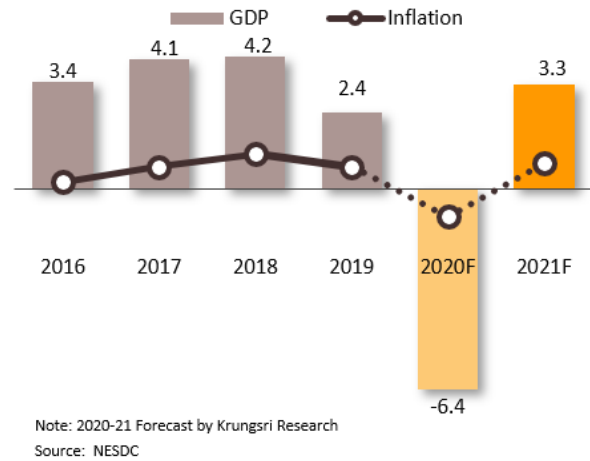
นอกจากนี้บริษัทฯ ได้ทำการตลาดอย่างสม่ำเสมอ โดยมุ่งเน้นการให้ความสนับสนุนร้านค้าในโครงการเพื่อเพิ่มยอดขายให้กับร้านค้าในศูนย์การค้าของบริษัทฯ ฝ่ายการตลาดได้มองหากิจกรรมที่แปลกใหม่ทันสมัยสร้างสรรค์ เพื่อสร้างประสบการณ์ที่ดีในการใช้บริการศูนย์การค้า

(ข) ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขันสภาวะเศรษฐกิจไทยในปี 2563

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ตั้งแต่ต้นปี 2563 ส่งผลให้เศรษฐกิจโลกเผชิญภาวะวิกฤตครั้งรุนแรงอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ ขณะที่ภาพรวมของไทยแม้จะสามารถรับมือกับการระบาดรอบแรกได้เป็นอย่างดี แต่ในช่วงปลายปีกลับต้องมาเผชิญกับการระบาดระลอกใหม่ เศรษฐกิจไทยจึงค่อนข้างได้รับผลกระทบอย่างหนัก เนื่องจากการพึ่งพารายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติสูงประมาณร้อยละ 13 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP) ซึ่งถือเป็นอัตราที่สูงกว่าประเทศอื่นในภูมิภาคเอเชียด้วยกัน นอกจากนี้ยังเผชิญกับปัญหาภาวะชะงักงันของภาคการผลิต (Supply disruption) ทั้งภายในและภายนอกประเทศ รวมทั้งผลกระทบเชิงลบจากรายได้ที่ลดลง (Income effect or multiplier

effect) นอกจากนี้ ยังมีปัจจัยเชิงลบเพิ่มเติมจากความตึงเครียดทางการเมืองภายในประเทศในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี จึงคาดว่าเศรษฐกิจไทยปี 2563 จะหดตัวรุนแรงสุดนับตั้งแต่วิกฤตการเงินเอเชียปี 2541 ที่ร้อยละ -6.4 เทียบกับที่ขยายตัวร้อยละ 2.4 ในปี 2562

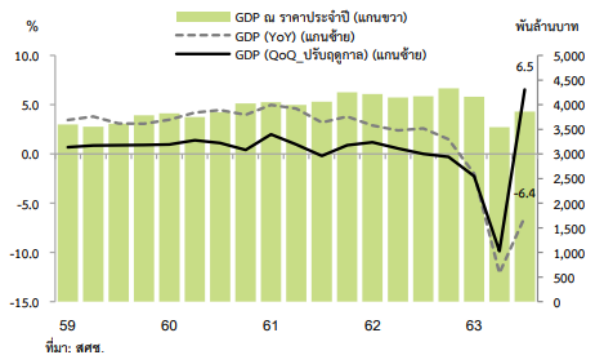
ตารางการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมประเทศและภาวะเงินเฟ้อ



ที่มา: เศรษฐกิจไทยปี 2563 และแนวโน้มปี 2564, งานวิจัยกรุงศรี ธนาคารกรุงศรี

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สามของปี 2563 ปรับตัวลดลงร้อยละ 6.4 ต่อเนื่องจากการลดลง ร้อยละ 12.1 ในไตรมาสก่อนหน้า (%YoY) และเมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทย ในไตรมาสที่สามของปี 2563 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่สองของปี 2563 (%QoQ-SA) ร้อยละ 6.5 รวม 9 เดือนแรกของปี 2563 เศรษฐกิจไทยปรับตัวลดลงร้อยละ 6.7

ตารางแสดงดัชนีเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่ 3 ของปี 2563

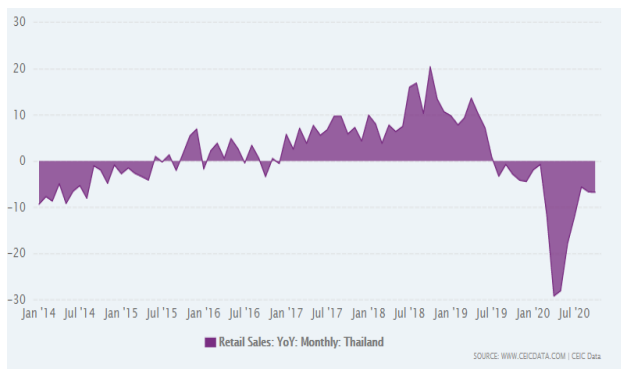


ภาพรวมธุรกิจค้าปลีก

ในไตรมาสที่ 4 ปี 2563 อุตสาหกรรมค้าปลีกโดยรวมของประเทศไทยยังคงซบเซาเนื่องจากประเทศไทยมีระดับความเชื่อมั่นที่ต่ำและกำลังซื้อที่ลดลงจากภาระหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง และโรคระบาด COVID-19 ส่งผลดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (CCI) และดัชนียอดขายปลีกลดลงต่ำลงเป็นอย่างมาก ประกอบกับการเติบโตอย่างรวดเร็วของ e-Commerce ในประเทศไทยสร้างกดดันต่อการเติบโตของธุรกิจค้าปลีก ทำให้ผู้ประกอบการค้าปลีกไม่ว่าจะเป็น Modern trade หรือ SMEs ต่างต้องปรับกลยุทธ์การทำธุรกิจเข้าหาตลาดออนไลน์มากขึ้นและรวดเร็วขึ้น เนื่องจากการทำการขายผ่านช่องทางหน้าร้านเพียงอย่างเดียวอาจจะไม่เพียงพอที่จะสร้างรายได้หรือไม่คุ้มกับการลงทุน แต่ทั้งนี้ ผู้ประกอบการค้าปลีกอาจจะเลือกแพลตฟอร์มที่เหมาะสมกับสินค้าของตนเองและสามารถตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้ รวมถึงคุณภาพของการให้บริการที่สร้างความประทับใจให้กับผู้บริโภค โดยเฉพาะความสะดวกและปลอดภัยในการชำระเงิน ตลอดจนความรวดเร็วในการจัดส่งสินค้า ยังคงเป็นปัจจัยสำคัญสำหรับการทำการตลาดผ่านช่องทางออนไลน์

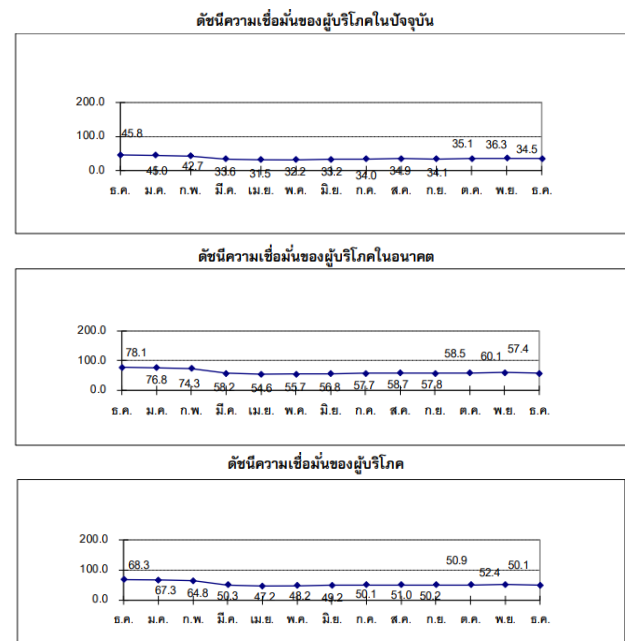
ที่มา: "ค้าปลีกปี 63 คาดหดตัวสูง 5-8% ผู้ประกอบการเผชิญภัยพิบัติภัยน้ำท่วมมากขึ้นหลังโควิด -19 (กระแสทรรศน์ ฉบับที่ 3102)" ศูนย์วิจัยกสิกรไทย.ธนาคารกสิกรไทย

ตารางแสดงดัชนีการค้าปลีกตั้งแต่ปี 2557 – 2563



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

ตารางแสดงดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค ปี 2563



ที่มา: ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคปี 2563 ศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจมหาวิทยาลัยหอการค้าไทย

จากผลของการสำรวจความเชื่อมั่นของผู้บริโภคในเดือนธันวาคม 2563 เมื่อนำดัชนีประเภทต่างๆ มาคำนวณโดยแบ่งตามระยะเวลาของการวิเคราะห์ ผลปรากฏว่าดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภคแบ่งตามระยะเวลา ปรับตัวลดลงเป็นครั้งแรกในรอบ 3 เดือนและปรับตัวอยู่ในระดับต่ำสุดในรอบ 3 เดือนนับตั้งแต่เดือนตุลาคม 2563 เป็นต้นมา จากระดับ 36.3 มาอยู่ที่ ระดับ 34.5 ขณะที่ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภคในอนาคต (ในระยะ 6 เดือนข้างหน้า) ปรับตัวลดลงเป็นครั้งแรกในรอบ 3 เดือนและปรับตัวอยู่ในระดับต่ำสุดในรอบ 5 เดือนนับตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2563 เป็นต้นมาจากระดับ 60.1 มาอยู่ที่ ระดับ 57.4 ส่งผลให้ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภค (Consumer Confidence Index: CCI) ปรับตัวลดลงเป็นครั้งแรกในรอบ 3 เดือนและปรับตัวอยู่ในระดับต่ำสุดในรอบ 5 เดือนนับตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2563 เป็นต้นมาโดยปรับตัวลดลง จากระดับ 52.4 เป็น 50.1

จากการที่ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภคข้างต้น ศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจคาดว่าผู้บริโภคจะยังคงชะลอการใช้จ่ายตลอดไตรมาสที่ 1 ของปี 2564 จนกว่าสถานการณ์ COVID-19 ในประเทศไทยจะคลายตัวลง ซึ่งต้องติดตามผลสัมฤทธิ์ของการควบคุม COVID-19 ในไทยว่าจะคลี่คลายลงได้เร็วแค่ไหน และมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจที่จะออกมาเยียวยาผลกระทบของ COVID-19 ในรอบใหม่ของรัฐบาลในช่วงไตรมาสที่ 1-2 ว่าจะสามารถพลิกฟื้นเศรษฐกิจไทยได้มากน้อยเพียงใด และสถานการณ์

ทางการเมืองของไทยจะดีขึ้นหรือแย่ลงอย่างไร ซึ่งปัจจัยทั้งสองจะมีผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภคในอนาคตเป็นอย่างมาก

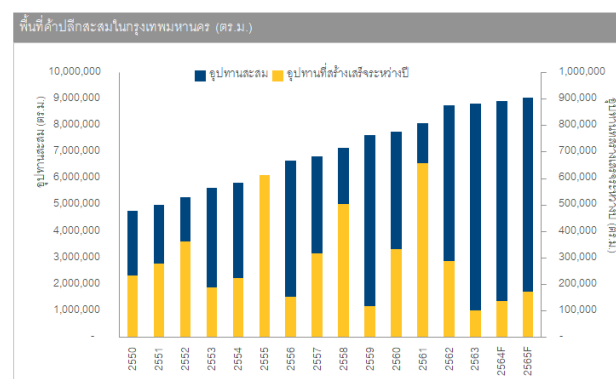
ยิ่งไปกว่านั้น การแพร่ระบาดของ COVID-19 ระลอกใหม่ ยังคงพบผู้ติดเชื้อ COVID-19 จำนวนมากในจังหวัดสมุทรสาคร และเพิ่มมากขึ้นในอีกหลายจังหวัดในช่วงปลายเดือนธันวาคม 2563 ส่งผลทำให้ทางการในหลายจังหวัดมีความจำเป็นต้องยกระดับมาตรการควบคุมการระบาดของ COVID-19 และเมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2563 ทางศูนย์บริหารสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา หรือ ศบค. ได้ออกมาตรการควบคุมการระบาดของ COVID-19 โดยจัดแบ่งพื้นที่ออกเป็น 4 โซน ตามสถานการณ์การระบาดของ COVID-19 ได้แก่ 1. พื้นที่ควบคุมสูงสุด 2. พื้นที่ควบคุม 3. พื้นที่เฝ้าระวังสูง และ 4. พื้นที่เฝ้าระวัง ซึ่งในแต่ละพื้นที่ควบคุมทางการจะมีระดับของมาตรการที่ต่างกัน ซึ่งส่งผลต่อการจัดกิจกรรมงานเทศกาลเคาน์ดาวน์ส่งท้ายปีเก่าต้อนรับปีใหม่ 2564

จากสถานการณ์ดังกล่าว พบว่าการระบาดของ COVID-19 ระลอกใหม่คาดว่าจะทำให้เกิดการสูญเสียโอกาสในการสร้างรายได้จากคนไทยเดินทางท่องเที่ยวในช่วงวันหยุดยาว 4 วัน (ระหว่างวันที่ 31 ธ.ค. 63 – 3 ม.ค. 64) คิดเป็นมูลค่าประมาณ 5,850 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนรายได้ที่สูญเสียไปประมาณ 58.4% ของรายได้ไทยเที่ยวไทยในช่วงเวลาปกติ 4 วัน ที่ไม่ได้เกิดการระบาดของ COVID-19 ระลอกใหม่ ทั้งนี้จากการที่ทางการได้มีการออกมาตรการที่เข้มข้นในการควบคุมดูแลการระบาดของ COVID-19 ให้อยู่ในวงจำกัด และหากสามารถควบคุมสถานการณ์ได้ภายในช่วงระยะเวลา 1 เดือนต่อจากนี้ ศูนย์วิจัยกสิกรไทย มองว่า ภาพรวมของตลาดไทยเที่ยวไทยน่าจะทยอยกลับมาฟื้นตัวได้ดีขึ้นในช่วงปลายไตรมาส 1 ของปี 2564 อย่างไรก็ตาม กลุ่มตัวอย่างที่ไม่มีแผนเดินทางส่วนใหญ่จะรอให้สถานการณ์โควิดดีขึ้นจึงจะวางแผนท่องเที่ยวอีกครั้ง

ที่มา: “COVID-19 กระทบแผนการท่องเที่ยวส่งท้ายปีเก่า ต้อนรับปีใหม่ 2564: คนกรุงเทพฯ กว่า 53.8% มีแผนอยู่บ้าน ขณะที่ 30.9% ยังคงแผนเดินทางไปต่างจังหวัด” (กระแสรายวัน ฉบับที่ 3177), ศูนย์วิจัยกสิกรไทย

อุปทาน

ตารางแสดงอุปทานและการคาดการณ์ของอุปทานพื้นที่ค้าปลีก ในช่วงปี 2550 – 2563 และคาดการณ์ ช่วงปี 2564 - 2565



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและพัฒนาการตลาด คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย
หมายเหตุ: F = ประมาณการพื้นที่ค้าปลีกที่คาดว่าจะเสร็จในปี พ.ศ. 2563 - 2565

ที่มา: ฝ่ายวิจัยคอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด

ณ ไตรมาสที่ 4 ปี 2563 พื้นที่ค้าปลีกโดยรวมในกรุงเทพมหานครอยู่ที่ 8,917,019 ตารางเมตร เพิ่มขึ้น 16,908 ตารางเมตร หรือคิดเป็น 0.19% จากไตรมาสก่อน ซึ่งพื้นที่ค้าปลีกที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในช่วงไตรมาสที่ผ่านมา 3 โครงการ ได้แก่ มาร์เก็ต วิลเลจ รังสิต คลอง 4 ในพื้นที่กรุงเทพมหานครฝั่งตะวันออก 12,000 ตารางเมตร แอด ไทรม้า พาร์ค อเวนิว 9,900 ตารางเมตร ในพื้นที่กรุงเทพมหานครฝั่งตะวันตก และโครงการคอมมูนิตี้มอลล์ มิติตั้ง มอลล์ แอท บางอ้อ สเตชั่น ในพื้นที่กรุงเทพมหานครฝั่งตะวันตก 4,266 ตารางเมตร นอกจากนี้พบว่าพื้นที่ค้าปลีกในปัจจุบันที่คาดว่าจะแล้วเสร็จในปีพ.ศ. 2564 ทั่วกรุงเทพมหานคร และพื้นที่โดยรอบ อีกประมาณ 138,527 ตารางเมตร และในปี พ.ศ. 2565 อีกประมาณ 174,124 ตารางเมตร

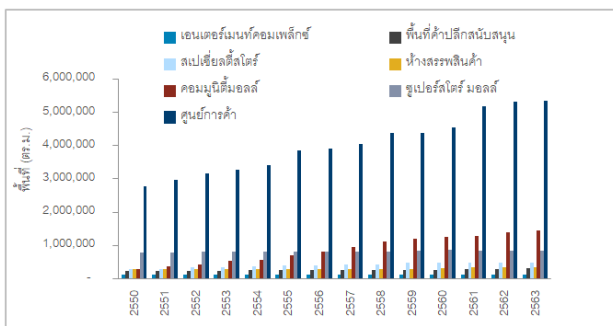
ในปี 2563 ที่ผ่านมา ทั้งจากวิกฤตการแพร่ระบาดอย่างหนักของไวรัส COVID-19 ความตึงเครียดจากสถานการณ์ทางการเมือง การชุมนุมประท้วง จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่หายไปกว่า 70% รวมถึงภาพรวมเศรษฐกิจภายในประเทศที่ชะลอตัวลงเป็นอย่างมาก ต่างเป็นปัจจัยลบที่สำคัญที่เข้ามากระทบต่อภาพรวมธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทยแทบทั้งสิ้น ทำให้ผู้เช่าจำนวนมากมีการยกเลิกเช่าพื้นที่และปิดตัวลงไปส่วนหนึ่ง ส่งผลให้อัตรการเช่าเฉลี่ยในธุรกิจค้าปลีก ณ สิ้นปี 2563 ปรับตัวลดลงนับตั้งแต่ไตรมาสแรกของปี พื้นที่ว่างในแต่ละห้างมีแนวโน้มมากขึ้น และอาจจะมีแนวโน้มที่มากขึ้นเรื่อยๆ ในปี 2564 หากสถานการณ์ดังกล่าวในหลายประเทศทั่วโลกยังไม่มีแนวโน้มที่ดีขึ้น อย่างไรก็ตาม ในช่วงปลายปี 2563 ได้มีรายงานความคืบหน้าในการพัฒนาวัคซีน COVID-19 อย่างต่อเนื่อง จากบริษัทผู้พัฒนาหลายราย จึงอาจจะเป็นปัจจัยบวกต่อภาพรวมของธุรกิจค้าปลีกในอนาคต

พื้นที่ค้าปลีกสะสมแยกตามประเภทและปี

พื้นที่ค้าปลีกประกอบไปด้วยรูปแบบโครงการหลายประเภท โดยศูนย์การค้าเป็นรูปแบบของพื้นที่ค้าปลีกที่มีสัดส่วนประมาณ 60% ของพื้นที่ค้าปลีกทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร เนื่องจากศูนย์การค้าเป็นโครงการพื้นที่ค้าปลีกที่มีขนาดใหญ่ อีกทั้งยังเป็นรูปแบบโครงการที่มีการเปิดให้บริการเพิ่มขึ้นต่อเนื่องในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ในขณะที่โครงการพื้นที่ค้าปลีกบางประเภทไม่มีโครงการใหม่ ๆ มาหลายปีแล้ว เช่น เอนเตอร์เทนเมนต์คอมเพล็กซ์ ซึ่งเป็นโครงการพื้นที่ค้าปลีกที่มีส่วนของโรงภาพยนตร์ และมีผู้เช่าอื่นๆ เป็นร้านค้า ร้านอาหาร ร้านเครื่องดื่ม

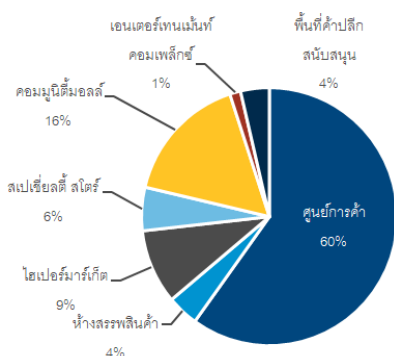
นอกจากนี้ ไฮเปอร์มาร์เก็ตยังเป็นรูปแบบโครงการพื้นที่ค้าปลีกที่มีโครงการใหม่เกิดขึ้นน้อยเช่นกันในช่วง 10 กว่าปีที่ผ่านมา เพราะก่อนหน้านี้มีโครงการเปิดให้บริการต่อเนื่องมาโดยตลอดและครอบคลุมพื้นที่แล้ว ในช่วงหลังผู้ประกอบการไฮเปอร์มาร์เก็ตเลือกที่จะขยายเข้าสู่ตลาดซูเปอร์มาร์เก็ตและร้านสะดวกซื้อมากขึ้น เพื่อให้เข้าถึงชุมชนต่างๆ ได้ง่ายกว่าไฮเปอร์มาร์เก็ตซึ่งเป็นรูปแบบโครงการขนาดใหญ่

ตารางแสดงพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบแยกตามประเภท



ที่มา: ฝ่ายวิจัยคอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด

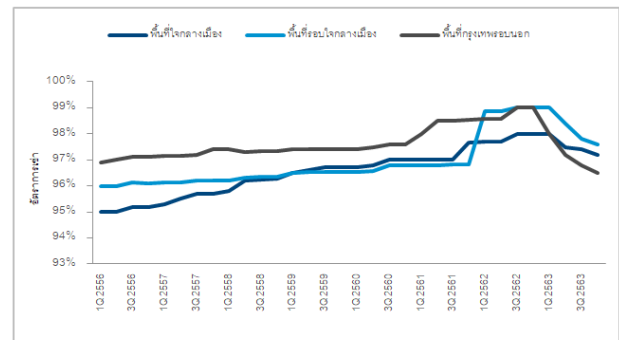
ตารางแสดงพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบแยกตามทำเล ณ ไตรมาสที่ 4 ปี 2563



ที่มา: ฝ่ายวิจัยคอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด

อุปสงค์

ตารางแสดงอัตราการเช่าเฉลี่ยแยกตามทำเลที่ตั้งในช่วงไตรมาสที่ 1 พ.ศ.2566 - ไตรมาสที่ 3 พ.ศ.2563



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

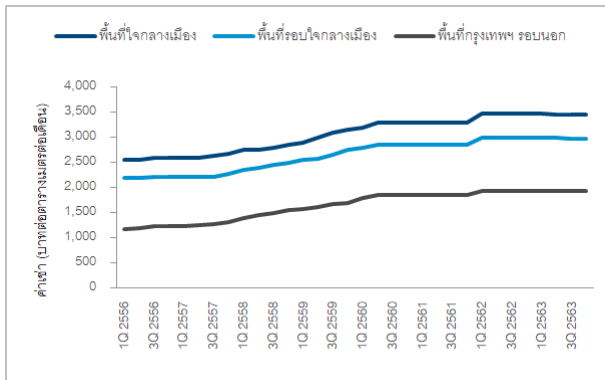
สำหรับอัตราการเช่าในทุกทำเลในไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ.2563 มีการปรับตัวลดลงจากในช่วงไตรมาสก่อนหน้า โดยพบว่าอัตราการเช่าเฉลี่ยพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบในทุกประเภทอยู่ที่ประมาณ 96.1% ปรับตัวลดลงจากไตรมาสก่อนหน้า 0.2% โดยศูนย์การค้ายังคงมีอัตราการเช่าสูงที่สุดในตลาดพื้นที่ค้าปลีกของกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบ

รัฐบาลมีความพยายามกระตุ้นเศรษฐกิจและกำลังซื้อในประเทศผ่านมาตรการ "ชิมช้อปใช้" ทั้งในเฟสที่ 1 และเฟสที่ 2 รวมถึงโครงการ "ช้อปดีมีคืน" ที่จะช่วยลดหย่อนภาษีปี 2563 ได้สูงสุดไม่เกิน 30,000 บาท ล้วนเป็นมาตรการกระตุ้นการใช้จ่ายภายในประเทศให้สูงขึ้น ส่งผลให้ในช่วงครึ่งหลังของปี 2563 การจับจ่ายภายในกลับมาคึกคักอีกครั้ง โดยดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภคในเดือนพ.ย.2563 ปรับตัวดีขึ้นทุกรายการต่อเนื่องเป็นเดือนที่ 2 และปรับตัวสูงสุดในรอบ 9 เดือน นับตั้งแต่มี.ค.63 เป็นต้นมา จากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาล โดยเฉพาะโครงการคนละครึ่ง และราคาพืชผลทางการเกษตรหลายรายการปรับตัวดีขึ้น ส่งผลให้กำลังซื้อหลายจังหวัดเริ่มปรับตัวดีขึ้น

อย่างไรก็ดี ผู้บริโภคมีความกังวลเกี่ยวกับเสถียรภาพทางการเมืองในประเทศ หลังจากมีการชุมนุมทางการเมืองหลายครั้งในเดือนต.ค.63 ที่ผ่านมา, ความกังวลเกี่ยวกับภาวะเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวช้า และการว่างงานที่อาจจะเพิ่มขึ้นในอนาคตจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 อย่างไรก็ตาม ปัจจัยลบที่สำคัญที่สุดที่ผู้บริโภคในประเทศกังวลยังคงเป็นเรื่องของการแพร่ระบาดครั้งใหม่ของไวรัส COVID-19 ในประเทศอีกครั้ง ซึ่งหลายฝ่ายต่างจับตามองอย่างใกล้ชิดว่า สถานการณ์จะรุนแรงเพิ่มขึ้นจนเป็นเหตุให้เกิดการล็อกดาวน์ประเทศอีกครั้งหรือไม่

ค่าเช่า

ตารางแสดงค่าเช่าเฉลี่ย จำแนกตามทำเลที่ตั้ง ในช่วง ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2556 – ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2563



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอสมอส อินเทอร์เน็ต จำกัด

พื้นที่ใจกลางเมืองยังคงมีค่าเช่าสูงสุดอยู่ที่ 3,000-4,000 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และมีบางโครงการสูงถึง 5,500 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ค่าเช่าพื้นที่รอบใจกลางเมืองอยู่ที่ประมาณ 800-3,000 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน อย่างไรก็ตามค่าเช่าสำหรับโครงการคอมมูนิตี้มอลล์ในเขตรอบนอกใจกลางเมืองกรุงเทพมหานครนั้น บางโครงการลดลงเหลือเพียงประมาณ 300-500 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนเท่านั้น เนื่องจากโครงการไม่ประสบความสำเร็จ อุปสงค์ของคอมมูนิตี้มอลล์จึงลดลงตามไปด้วย

การปรับตัวของผู้พัฒนาพื้นที่ค้าปลีกและผู้เช่าในปี 2564

ในภาวะที่เศรษฐกิจภายในประเทศและทั่วโลกอยู่ในภาวะชะลอตัว ประชาชนระมัดระวังการใช้จ่ายใช้สอยมากขึ้น รวมทั้งการซื้อสินค้าอุปโภคบริโภคผ่านช่องทางออนไลน์ที่เติบโตอย่างก้าวกระโดดได้กลายมาเป็นแนวโน้มหนึ่งที่น่าสนใจในช่วงไม่กี่เดือนที่ผ่านมาโดยยังไม่มีทีท่าที่จะเปลี่ยนไปแม้หลังผ่านวิกฤต COVID-19 แล้วก็ตาม ผู้ประกอบการสามารถใช้เป็นโอกาสในการขยายช่องทางการนำเสนอผ่านช่องทางออนไลน์ ในภาวะที่อุปสงค์ของผู้ใช้บริการภายในตัวห้างสรรพสินค้าต่างๆยังไม่กลับสู่ภาวะปกติ นอกจากนี้ผู้ประกอบการควรทำความเข้าใจพฤติกรรมลูกค้าที่เปลี่ยนไปจากผลกระทบ COVID-19 มากขึ้น รวมถึงวิเคราะห์ถึงความต้องการใหม่ๆ เทรนด์ของผู้บริโภค ความต้องการใหม่ เพื่อจะตอบสนองต่อความต้องการที่แท้จริงของกลุ่มลูกค้าให้รวดเร็วที่สุด เรียนรู้วิถีชีวิตใหม่ (New Normal) ของกลุ่มผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไปจากเดิม เนื่องจากไม่มีใครสามารถคาดการณ์ได้ว่าวิกฤตการณ์แพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 จะจบลงเมื่อไร และผลกระทบทางเศรษฐกิจและสังคมจะลากยาวไปอีกนานแค่ไหนซึ่งวิถีชีวิตของคนส่วนใหญ่จะเปลี่ยนไปและอาจไม่สามารถกลับมาเป็นเหมือนเดิมได้อีกต่อไป ซึ่งแน่นอนว่าย่อมกระทบต่อผู้ประกอบการรวมถึงผู้เช่าใน

ธุรกิจค้าปลีกทั้งสิ้น ดังนั้น การบริหารจัดการกับต้นทุนรวมถึงการใช้พื้นที่เช่าที่จำเป็นให้เกิดประโยชน์มากที่สุดเพื่อให้ต้นทุนคงที่ไม่สูงเกินไป ขยายช่องทางออนไลน์ที่คนส่วนใหญ่ได้มองการสั่งซื้อสินค้าอาหารผ่านระบบออนไลน์เป็นสิ่งที่สะดวก รวดเร็ว และจะเป็น New Normal ของชีวิตทั่วไปในหลังจากนี้

ที่มา: ฝ่ายวิจัยการตลาด อินเทอร์เน็ต จำกัด

กลยุทธ์หนึ่งที่สำคัญคือในแง่ของผู้ค้าปลีก การปรับขนาดและรูปแบบพื้นที่เช่าจะกลายเป็นแนวทางที่มีความสำคัญมากขึ้นเรื่อยๆ เนื่องจากเป็นวิธีที่สามารถช่วยประหยัดต้นทุนและทำให้ธุรกิจมีความคล่องตัวมากขึ้นไปในเวลาเดียวกัน แปรนตีใหญ่ๆ ที่เคยเช่าพื้นที่ขนาดใหญ่จะเริ่มพิจารณาลดขนาดพื้นที่เช่าลง ความต้องการเช่าพื้นที่ของผู้เช่ารายหลักจะมีการเปลี่ยนแปลงไป ธนาคารกำลังย้ายไปสู่แพลตฟอร์มออนไลน์และต้องการพื้นที่สาขาน้อยลง ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มจะให้ความสำคัญกับบริการส่งอาหารมากขึ้น จึงจำเป็นต้องมีครัวขนาดใหญ่ขึ้น ร้านขายสินค้าแฟชั่นจะมีช่องทางการจัดจำหน่ายที่หลากหลาย (Omni-channel) มากขึ้น เราอาจได้เห็นผู้ค้าปลีกปิดสาขาที่ไม่ทำกำไรเพื่อลดค่าใช้จ่าย ผู้ค้าปลีกบางรายได้ประกาศว่าจะชะลอแผนการขยายสาขาในปี 2564 ออกไปก่อน เพื่อให้มีความสำคัญกับการรักษารายได้จากสาขาที่มีอยู่ การสร้างความแตกต่างและการมีเนื้อหาที่ช่วยสร้างประสบการณ์จะยังคงมีความสำคัญอย่างมากในการดึงดูดผู้เช่า ในการนำเสนอบริการหรือประสบการณ์ที่ลูกค้าไม่สามารถได้รับการซื้อสินค้าทางออนไลน์ รวมทั้ง ผู้เช่าเหล่านี้จะได้รับความสนใจและมีอำนาจในการต่อรองกับเจ้าของพื้นที่ค้าปลีกมากขึ้น เพราะสามารถดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้าได้ ในด้านโครงสร้างค่าเช่า คาดว่า จะเห็นผู้เช่าจำนวนมากขึ้นขอเปลี่ยนจากการเช่าแบบถาวรมาเป็นแบบชั่วคราว ซึ่งผู้เช่าจะพัฒนารูปแบบร้านค้าให้มีขนาดเล็กลง เช่น ป๊อปอัปสโตร์ และบูธขายสินค้า เพื่อรักษามูลค่าในช่วงที่สถานการณ์ตลาดมีความไม่แน่นอน

ส่วนทางด้านการเงิน การบริหารกระแสเงินสดได้กลายเป็นกลยุทธ์สำคัญสำหรับธุรกิจค้าปลีก เจ้าของพื้นที่ค้าปลีกจะพิจารณาแผนการลงทุนอย่างละเอียดรอบคอบมากขึ้น โดยจะมีการทบทวนแผนการพัฒนาโครงการใหม่ที่ยังไม่ได้เริ่มก่อสร้างและที่ต้องใช้เงินลงทุนเพื่อเป็นการรักษาเสถียรภาพทางการเงิน รวมทั้งการลงทุนในต่างประเทศยังคงมีจำนวนจำกัด สาขาที่ไม่ทำกำไรจะถูกปิดตัวลงเพื่อลดต้นทุนในการดำเนินงาน

นอกจากนี้ เจ้าของพื้นที่ยังจะประเมินธุรกิจการค้าและการจัดสรรผู้เช่าอีกครั้ง จึงคาดว่าจะได้เห็นการนำเสนอนวัตกรรมใหม่ๆ เพิ่มขึ้นในพื้นที่ค้าปลีก อาจเป็นการผสมผสานระหว่างพื้นที่ในร่มและพื้นที่กลางแจ้ง และมีร้านค้าที่หลากหลายมากขึ้น เช่น

ร้านอาหารและคาเฟ่ที่มีเอกลักษณ์ พื้นที่สำนักงานที่เหมาะสมสำหรับครอบครัว โซนที่เป็นมิตรกับสัตว์เลี้ยง เพื่อให้ลูกค้ามีประสบการณ์การช้อปปิ้งที่หลากหลายมากขึ้น

ที่มา: CBRE

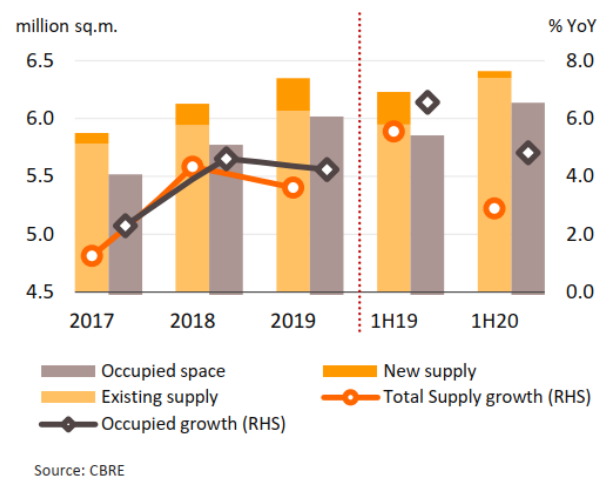
คาดการณ์ตลาดค้าปลีกในอนาคต

สถานการณ์ตลาดค้าปลีกในอนาคตจะขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของไทย โดยแนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2564 มีแนวโน้มที่จะฟื้นตัวต่อเนื่องจากช่วงครึ่งหลังของปี 2563 โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญมาจาก (1) ความสำเร็จในการควบคุมการแพร่ระบาดภายในประเทศและแรงสนับสนุนเพิ่มเติมจากมาตรการบริหารเศรษฐกิจของรัฐบาลซึ่งจะส่งผลให้อุปสงค์ ภายในประเทศให้ขยายตัวต่อเนื่อง (2) การฟื้นตัวของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลกภายใต้สถานการณ์การแพร่ระบาดในหลายประเทศที่ผ่านพ้นจุดสูงสุดไปแล้วและคาดว่าจะสามารถควบคุมการแพร่ระบาดได้มากขึ้น ซึ่งจะช่วยสนับสนุนภาคการส่งออกของไทย (3) การเบิกจ่าย ภายใต้กรอบงบประมาณรายจ่ายประจำปีงบประมาณ 2564 และมาตรการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของภาครัฐ และ (4) ผลของการปรับตัวตาม สถานการณ์ขายตัวที่ต่ำผิดปกติในปี 2563 อย่างไรก็ตาม ยังมีข้อจำกัดและความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อ การฟื้นตัวของเศรษฐกิจในปี 2564 ได้แก่ ความไม่แน่นอนของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ในหลายประเทศซึ่งอาจมีความยืดหยุ่นและรุนแรงมากขึ้น ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อ การฟื้นตัวของเศรษฐกิจ ปริมาณการค้าโลก ภาคการท่องเที่ยว เงื่อนไขด้านการจ้างงาน และฐานะการเงินภาครัฐครัวเรือนและภาคธุรกิจ รวมทั้งความเสี่ยงจากสถานการณ์ภัยแล้งและความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและการเงินโลก

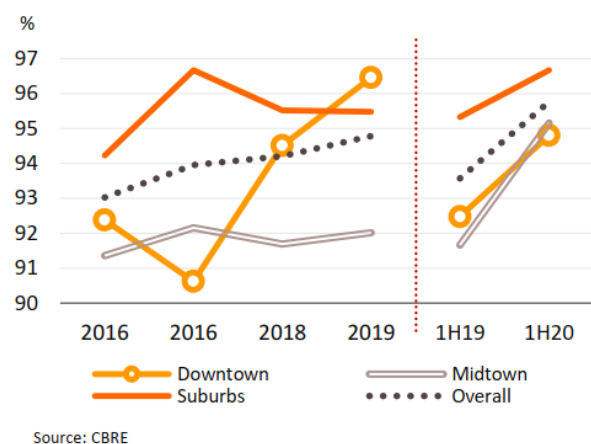
ที่มา: สภาพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.)

สถานการณ์ที่ผ่านมา ปี 2563

ตารางอุปทานพื้นที่ค้าปลีกที่มีอยู่และอุปทานค้าปลีกใหม่



ตารางอัตราการเช่าพื้นที่



ที่มา: ฝ่ายวิจัยกรุงศรี, ธนาคารกรุงศรี

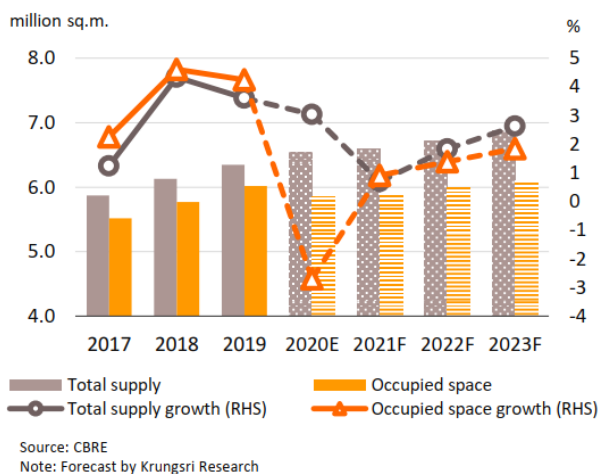
ช่วงครึ่งปีแรกของปี 2563 พื้นที่ค้าปลีกใหม่ (New supply) เปิดให้บริการอยู่ที่ 60,200 ตารางเมตร มีจำนวนน้อยที่สุดเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันในรอบหลายปีที่ผ่านมา ผลจากสถานการณ์แพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้พื้นที่ค้าปลีกสะสมอยู่ที่ 6.4 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้น 2.9% YoY อย่างไรก็ตาม ความต้องการเช่าพื้นที่ค้าปลีก (Occupied space) อยู่ที่ 6.1 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้น 4.8% YoY ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy rate) เฉลี่ยรวมยังอยู่ในระดับสูงที่ 95.8% เพิ่มขึ้นจาก 94.8% ณ สิ้นปี 2563 เนื่องจากสถานการณ์ COVID-19 ทำให้ผู้ประกอบการพื้นที่ค้าปลีกใช้กลยุทธ์ลดราคาเช่าเพื่อจูงใจให้กลุ่มผู้เช่า/ ร้านค้ายังคงเช่าพื้นที่ต่อไป

ครึ่งปีหลัง คาดว่าผู้เช่าบางกลุ่มที่ขาดสภาพคล่องจะปิดกิจการและยกเลิกการเช่าพื้นที่ รวมทั้งผู้เช่าที่มีช่องทางการขายสินค้าออนไลน์จะเริ่มลดขนาดพื้นที่เช่าในโครงการพื้นที่ค้าปลีก ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีกมีแนวโน้มลดลง อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการยังคงเดินหน้าพัฒนาโครงการพื้นที่ค้าปลีกใหม่

ตามแผนธุรกิจที่วางไว้ ทำให้คาดว่าจะมีพื้นที่ค้าปลีกสร้างเสร็จเพิ่มขึ้นอีกประมาณ 112,000 ตารางเมตร ส่งผลให้ทั้งปี 2563 จะมีพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าทั้งหมดอยู่ที่ 6.5 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้น 3.0% ด้านความต้องการเช่าพื้นที่ค้าปลีกมีแนวโน้มหดตัวตามภาวะเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวที่ซบเซาจากการระบาดของ COVID-19

แนวโน้มอุตสาหกรรม

ตารางคาดการณ์อุปสงค์-อุปทานของตลาดพื้นที่ค้าปลีกใน พื้นที่กรุงเทพและปริมณฑล ในช่วงปี 2564-2566



ที่มา: ฝ่ายวิจัยกรุงศรี, ธนาคารกรุงศรี

ธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกมีแนวโน้มทยอยฟื้นตัวตามการบริโภคภาคเอกชน รวมทั้งความคืบหน้าของการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานภาครัฐที่จะช่วยกระตุ้นการลงทุนในภาคธุรกิจค้าปลีก โดยในช่วง 3 ปีข้างหน้า ความต้องการเช่ามีแนวโน้มเติบโตในระดับต่ำอยู่ที่ 1.0-2.0% ต่อปี ขณะที่อุปทานใหม่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นประมาณ 300,000 ตารางเมตร ส่งผลให้อัตราการเช่าลดลงสู่ระดับ 89-90% อย่างไรก็ตาม ค่าเช่าเฉลี่ยยังคงปรับเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะพื้นที่ค้าปลีกในย่านใจกลางเมือง

ศูนย์การค้าแบบปิด รายได้มีแนวโน้มเติบโต โดยอุปทานจะเพิ่มขึ้นต่อเนื่องเพื่อรองรับความต้องการเช่าพื้นที่ค้าปลีกที่เติบโตในขนาดสำหรับทำเลย่านใจกลางเมืองมีข้อจำกัดในการขยายพื้นที่ใหม่ ผู้ประกอบการจึงหันมาเน้นลงทุนปรับปรุงรูปแบบพื้นที่ค้าปลีกให้ทันสมัยมากขึ้นเพื่อตอบรับไลฟ์สไตล์ที่หลากหลายของลูกค้า ส่งผลให้ค่าเช่ามีแนวโน้มสูงขึ้นเล็กน้อย

คอมมูนิตีมอลล์ รายได้มีแนวโน้มทรงตัว โดยคาดว่าอุปสงค์และอุปทานมีแนวโน้มอยู่ในระดับใกล้เคียงกัน ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่คาดว่าจะไม่เปลี่ยนแปลงมากนัก

พื้นที่ค้าปลีกสนับสนุน รายได้อยู่ในระดับใกล้เคียงกับปี 2563 โดยอัตราราคาเช่าพื้นที่มีแนวโน้มปรับลดลงตามการขยายตัวต่อเนื่องของอุปทานใหม่

ภาวะการแข่งขันมีแนวโน้มรุนแรงขึ้น เนื่องจากจะมีโครงการอาคารเชิงพาณิชย์ในรูปแบบผสมผสาน (Mixed-use) เพิ่มขึ้นอีกหลายโครงการ โดยคาดว่าโครงการ Mixed-use ขนาดใหญ่จะทยอยแล้วเสร็จภายในปี 2568 รวมทั้งสิ้นมากกว่า 1 ล้านตารางเมตร จะทำให้มีพื้นที่ค้าปลีกเข้าสู่ตลาดเพิ่มขึ้นอีกจำนวนมาก ประกอบกับการเติบโตของธุรกิจ e-commerce อาจลดทอนความต้องการเช่าพื้นที่ค้าปลีกบางส่วน จึงอาจกดดันผู้ประกอบการทั้งด้านอัตราราคาเช่า ค่าเช่าและความสามารถในการทำกำไรของธุรกิจ

ทิศทางธุรกิจค้าปลีกในยุคดิจิทัล

ตารางมูลค่า e-commerce แบบ B2C ของประเทศต่าง ๆ ปี 2560-2562



ที่มา: สำนักงานพัฒนาธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ (องค์การมหาชน)

จากการเปรียบเทียบมูลค่า e-commerce เฉพาะในส่วนของมูลค่าที่เป็น B2C กับประเทศต่าง ๆ ได้แก่ จีน สหรัฐอเมริกา ญี่ปุ่น ฝรั่งเศส เกาหลีใต้ และกลุ่มประเทศอาเซียนบางประเทศ เช่น ไทย มาเลเซีย อินโดนีเซีย เวียดนาม และสิงคโปร์ ดังแสดงในตารางเปรียบเทียบพบว่า มูลค่า e-commerce แบบ B2C ในปี 2562

เพิ่มขึ้นทุกประเทศ โดยเฉพาะกลุ่มประเทศที่มีการพัฒนาทางเทคโนโลยีและการสื่อสารในอันดับต้นๆ ของโลก เช่น จีน สหรัฐอเมริกา ญี่ปุ่น ฝรั่งเศส และเกาหลีใต้ โดย ในปี 2562 จีน สหรัฐอเมริกา ญี่ปุ่น ฝรั่งเศส และเกาหลีใต้ มีมูลค่า e-commerce แบบ B2C ทั้งสิ้น 1,330, 482, 166, 106 และ 101 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ ตามลำดับ

ในขณะที่มูลค่า e-commerce แบบ B2C ของประเทศในภูมิภาคอาเซียน เรียงตามลำดับ ได้แก่ ประเทศไทย มาเลเซีย อินโดนีเซีย เวียดนาม และสิงคโปร์ มีมูลค่าทั้งสิ้น 47, 22, 10, 8, และ 5 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ ตามลำดับ หากเปรียบเทียบเฉพาะประเทศในกลุ่มอาเซียน จะเห็นได้ว่าประเทศที่มีอัตราการเติบโตของมูลค่า e-commerce แบบ B2C สูงที่สุด คือ ประเทศไทย โดยมีอัตราการเติบโตของมูลค่า e-commerce แบบ B2C ที่เพิ่มขึ้นจากปี 2560 คิดเป็นร้อยละ 99.61 รองลงมาได้แก่ อินโดนีเซีย มีอัตราการเติบโตร้อยละ 15.71 เวียดนาม มีอัตราการเติบโตร้อยละ 14.00 มาเลเซีย มีอัตราการเติบโตร้อยละ 11.00 และสิงคโปร์ มีอัตราการเติบโตร้อยละ 7.16 ตามลำดับ

อย่างไรก็ดี ผลกระทบที่เกิดขึ้นจากวิกฤต COVID-19 ตลอดช่วง 3-4 เดือนที่ผ่านมาทำให้ผู้บริโภคเกิดการปรับตัวและหันมาซื้อสินค้าผ่านช่องทางออนไลน์กันมากขึ้นในช่วงที่มีการกักตัวและทำงานอยู่ที่บ้าน (Work from home) ขณะเดียวกันผู้ประกอบการค้าปลีกแต่ละรายต่างก็ต้องเร่งปรับตัวให้ทันกับพฤติกรรมของผู้บริโภคเช่นกัน โดยเฉพาะอย่างยิ่งการรุกเข้าสู่ตลาดค้าปลีกออนไลน์เพื่อหาช่องทางสร้างรายได้ ซึ่งแน่นอนว่า ด้วยข้อจำกัดในเรื่องของการออกไปใช้จ่ายนอกบ้าน ความกังวลในเรื่องของสุขภาพส่งผลให้ตลาดค้าปลีกออนไลน์มีการขยายตัวสูงขึ้น

ที่มา: สำนักงานพัฒนาธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ (องค์การมหาชน)

มูลค่าตลาดอีคอมเมิร์ซไทยปี 2563 มีมูลค่า 163,300 ล้านบาท แต่จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ในประเทศไทย ได้ผลักดันให้ผู้บริโภคหันมาซื้อสินค้าผ่านช่องทางออนไลน์มากขึ้น ส่งผลให้ตัวเลขตลาดอีคอมเมิร์ซไทยอาจพุ่งสูงถึง 220,000 ล้านบาท โดยในปี 2563 มีอัตราการเติบโตสูงขึ้น 35% จากปีก่อนหน้า

ทั้งนี้ ความเคลื่อนไหวของตลาดอีคอมเมิร์ซไทยปี 2563 จากผลพวงสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ได้ส่งผลให้เกิดความต้องการบริโภคกลุ่มสินค้าสุขภาพและความงาม มีตัวเลขเติบโตถึง 34% สินค้าอุปโภคบริโภคในครัวเรือน โต 35% หนังสือโต 27% เครื่องใช้ไฟฟ้าโต 22% คอมพิวเตอร์โต 4% และ เฟอร์นิเจอร์อุปโภคภายในบ้านโต 2%

เมื่อเจาะลึกสินค้าในกลุ่มสุขภาพและความงาม พบว่า สินค้าที่มีปริมาณความต้องการมากที่สุดได้แก่ หน้ากากอนามัย แอลกอฮอล์ เครื่องวัดอุณหภูมิ เจลล้างมือ สมุนไพรฟ้าทะลายโจร ตามลำดับ ซึ่งสอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบัน ที่ผู้คนต่างวิตกกังวลกับการแพร่ระบาดของโควิด-19 จึงต้องการสินค้าที่ช่วยในเรื่องของการป้องกันเชื้อโรค ขณะเดียวกันมีกลุ่มสินค้าที่เพิ่มขึ้นแล้วก็ต้องมีสินค้าที่มีความนิยมลดลงเช่นกัน โดยสินค้าที่มีความต้องการลดลง ได้แก่ สินค้าหมวดเสื้อผ้าและแฟชั่น ลดลง 41% เนื่องจากการป้องกันการแพร่ระบาด หลายบริษัทต้อง Work from Home ประชาชนต้องลดการออกไปในที่สาธารณะ จึงทำให้สินค้าประเภทนี้ได้รับผลกระทบอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ ซึ่งรองเท้ายากีฬาเป็นสินค้าในหมวดที่ยอดความสนใจซื้อลดลงถึง 58% เลยทีเดียว ที่มา: "Priceza ซีอีโออีคอมเมิร์ซไทย จะทำให้ปี 2563 'ตลาดอีคอมเมิร์ซไทย' โต 35% ทะลุ 2.2 แสนล้านบาท" The Standard

อย่างไรก็ตาม การดำเนินธุรกิจค้าปลีกภายใต้สภาวะ New normal แม้ว่าส่วนหนึ่งจะกระตุ้นให้ตลาดค้าปลีกออนไลน์มีแนวโน้มเติบโตขึ้นแต่ถึงกระนั้น ผู้ประกอบการค้าปลีกต่างก็เผชิญการแข่งขันที่รุนแรงและยากลำบากขึ้น โดยเฉพาะกลุ่มผู้ประกอบการ E-Market place ต่างชาติที่คาดว่าจะได้รับผลกระทบและเผชิญการแข่งขันที่รุนแรงขึ้น กล่าวคือ ภายหลังจากการเกิดวิกฤต COVID-19 ทำให้ E-Market place ต่างชาติ ซึ่งเน้นจำหน่ายสินค้าฟุ่มเฟือยหรือสินค้าไม่จำเป็น (Non-food) เช่น สินค้าแฟชั่น เฟอร์นิเจอร์และของตกแต่งบ้านอุปกรณ์ไอที ของใช้ในครัวเรือน เผชิญความท้าทายและแรงกดดันรอบด้าน ไม่ว่าจะเป็น

1. กำลังซื้อที่ยังอ่อนแออย่างต่อเนื่องของผู้บริโภค และคาดว่าจะยังไม่สามารถกลับมาฟื้นตัวได้เร็ว ส่งผลให้ผู้บริโภคยังคงมีความระมัดระวังในการใช้จ่ายมากขึ้นหรือเลือกใช้จ่ายเท่าที่จำเป็นเท่านั้น ดังนั้น สินค้ากลุ่มฟุ่มเฟือยหรือไม่จำเป็นกลุ่ม Non-food จึงเป็นสินค้าที่คาดว่าจะผู้บริโภคจะลดการใช้จ่ายลง และน่าจะได้รับผลกระทบที่มากกว่าสินค้ากลุ่มอาหาร (Food) และสินค้าอุปโภคบริโภคหรือของใช้จำเป็นในชีวิตประจำวัน (Fast-moving consumer goods: FMCG)
2. เผชิญการแข่งขันที่รุนแรงขึ้นในกลุ่มสินค้า Non-food กับกลุ่มผู้ประกอบการร้านค้าปลีกสินค้าเฉพาะ (Specialty store) ที่มี Website หรือ Brand ของตนเอง เช่น ร้านค้าปลีกเฉพาะสินค้ากลุ่มเครื่องใช้ไฟฟ้าอุปกรณ์ไอที ของใช้จำเป็นภายในบ้าน ซึ่งผู้ประกอบการกลุ่มนี้มักเป็นผู้ประกอบการค้าปลีกรายใหญ่มีความยืดหยุ่นในการปรับตัวได้เร็ว อีกทั้งยังอาศัยความน่าเชื่อถือของแบรนด์ซึ่งเป็นที่ยอมรับของผู้บริโภคควบคู่กับการ

จัดทำโปรโมชั่นและยกระดับคุณภาพของการให้บริการที่ดี สม่่าเสมอในการแข่งขันกำลังซื้อของลูกค้า เช่น ลดราคาสินค้า ผ่อน 0% ที่ยาวนานขึ้น อีกทั้งยังมีการจัดส่งสินค้าฟรี รวมถึง การเอาใจใส่ลูกค้า บริการหลังการขาย มีการสื่อสารและ สามารถตอบคำถามลูกค้าได้เร็ว รวมถึงการเชื่อมโยงสิทธิพิเศษ ต่างๆของลูกค้าผ่านช่องทาง Online to Offline (O2O) ทำให้ ลูกค้ารู้สึกสะดวกสบายและมั่นใจมากขึ้น เป็นต้น

- โอกาสเจาะตลาดสินค้ากลุ่มอาหาร (Food) และอุปโภคบริโภค (FMCG) ที่จำกัดลงมาก เพราะบรรดาผู้ประกอบการค้าปลีก Modern trade อย่างพวกซูเปอร์มาร์เก็ต ไฮเปอร์มาร์เก็ต ต่าง โหมเข้ามาทำการตลาดในกลุ่มสินค้านี้บนแพลตฟอร์มออนไลน์ อย่างรวดเร็ว ในระยะข้างหน้า หลังเกิด COVID-19 สินค้ากลุ่ม อาหารและอุปโภคบริโภคจะขึ้นมามีบทบาทในตลาดค้าปลีก ออนไลน์มากขึ้น ซึ่งการที่ผู้ประกอบการ E-Market place ต่างชาติ ไม่สามารถขยายผลิตภัณฑ์มาครอบครองสินค้ากลุ่มนี้ จนสร้างความได้เปรียบในการแข่งขันในช่วงที่ผ่านมา ขณะเดียวกันกลับถูกคู่แข่งที่สำคัญอย่างกลุ่ม Modern trade รายใหญ่ที่มีความยืดหยุ่นในการปรับตัวและสามารถตอบสนอง ต่อความต้องการของลูกค้ากลุ่มนี้ได้อย่างรวดเร็วในช่วงที่เกิด วิกฤต COVID-19 และคาดว่าผู้ประกอบการค้าปลีก Modern trade จะยังคงเร่งปรับกลยุทธ์การทำธุรกิจบนแพลตฟอร์มออนไลน์ ขัดเจนขึ้นอีก แนวโน้มดังกล่าวทำให้คาดว่าผู้ประกอบการค้า ปลีก Modern trade จะกลายเป็นผู้เล่นที่มีบทบาทมากขึ้นใน สินค้ากลุ่มนี้บนแพลตฟอร์มออนไลน์จึงไม่ใช่เรื่องง่ายที่ ผู้ประกอบการ E-Market place ต่างชาติ จะขยายตลาดมา ครอบครองสินค้ากลุ่มนี้และอาจต้องเผชิญโจทย์การแข่งขันที่ นหนักเพิ่มขึ้น

ดังนั้น หลังจากการเกิดวิกฤต COVID-19 บทบาทของ E-Market place ต่างชาติในตลาดรวมของ E-Commerce น่าจะ เปลี่ยนแปลงไป จากเดิมที่คาดว่าจะมีความได้เปรียบและมีบทบาท มากขึ้นในระยะข้างหน้า ก็อาจจะเผชิญการแข่งขันที่มีแนวโน้ม รุนแรงขึ้นจากปัจจัยที่กล่าวไปข้างต้น และยังคงทำการอัด โปรโมชัน เพื่อกกระตุ้นให้ผู้บริโภคเกิดการใช้จ่ายบนแพลตฟอร์มของ ตนเอง จึงคาดว่าผลประกอบการจะยังคงขาดทุนต่อเนื่อง ท่ามกลาง การแข่งขันที่รุนแรงนี้ ซึ่งศูนย์วิจัยกสิกรไทยคาดว่า ผลประกอบการ ของ E-Market place ต่างชาติน่าจะยังคงขาดทุนต่อเนื่องร้อยละ 30-40 ต่อปี เมื่อเทียบกับรายได้ในปี 2563-2565 และถือเป็นการ ขาดทุนมาโดยตลอดเฉลี่ยร้อยละ 46 ต่อปี เมื่อเทียบกับรายได้

นับตั้งแต่ปีที่ผ่านมาผู้ประกอบการ E-Market place กลุ่มดังกล่าวเริ่มเข้า มาลงทุนแพลตฟอร์มและทำตลาดค้าปลีกออนไลน์ในไทย

ตารางเปรียบเทียบมุมมองต่อบทบาทของ E-Market place ต่างชาติก่อนและหลังเกิด COVID-19

ก่อนโควิด-19	หลังโควิด-19
<ul style="list-style-type: none"> ❑ โดเด่นในกลุ่มสินค้า Non-food ซึ่งได้รับความนิยมและมี แนวโน้มเติบโตสูงบนแพลตฟอร์มออนไลน์ ❑ มีการพัฒนาและยกระดับ Fulfillment ครบวงจร ตั้งแต่ Online platform > E-payment > Last-mile delivery ❑ มีแนวโน้มขยายผลิตภัณฑ์ครอบคลุมสินค้ากลุ่ม FMCG ❑ เงินทุนหนา สายป่านยาว ในระยะยาว ธุรกิจน่าจะพลิก กลับมาทำได้เร็ว 	<ul style="list-style-type: none"> ✗ กำลังซื้อหด ผู้บริโภคใช้จ่ายเท่าที่จำเป็น จึงคาดว่าสินค้า Non-food น่าจะมีแนวโน้มใช้จ่ายลดลง ✗ คู่แข่งจำนวนมากทยอย และมีการปรับตัวต่อเนื่อง โดยเฉพาะ E-payment และ Last-mile delivery ลูกค้ามีทางเลือก ค่อนข้างหลากหลาย ✗ Modern trade รายใหญ่ที่เป็น FMCG รุกตลาดได้เร็วและมี ความยืดหยุ่นในการปรับตัวให้ตอบสนองความต้องการของ ผู้บริโภค ✗ คู่แข่งที่เข้ามาแต่ละรายเป็นรายใหญ่ที่มีจุดแข็งในเรื่องของ ความน่าเชื่อถือของแบรนด์ เงินทุน เช่นกัน จึงไม่ใช่เรื่อง ง่ายที่ E-Market place จะพลิกกลับมาได้เร็ว

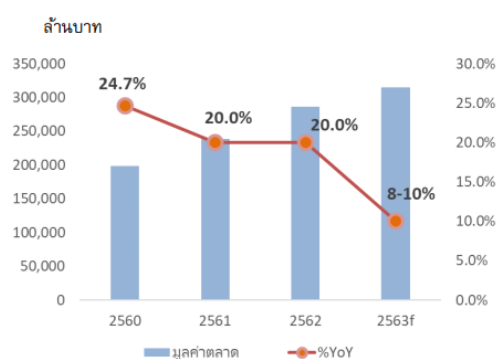
ที่มา: ศูนย์วิจัยกสิกร. "E-Commerce ปี 63 คาดมูลค่าตลาดชะลอ เหลือโต 8-10% สภาวะ New Normal กระตุ้นการแข่งขันที่ยากและ รุนแรงขึ้น"

ขณะที่ ผู้ประกอบการที่อยู่บนแพลตฟอร์ม Social commerce ไม่ว่าจะเป็นรายเล็ก-รายใหญ่ รวมถึงผู้เล่นที่ เดิมไม่ได้ทำธุรกิจค้าปลีก ที่ต่างก็เข้ามาเพื่อหาทางสร้างรายได้ นั้น โดยเฉพาะผู้เล่นรายใหม่ที่อยู่ในกลุ่มสถาบันการศึกษาต่างๆ ซึ่งส่วน ใหญ่จะเป็นผู้เล่นรายย่อยที่เน้นขายสินค้ากลุ่มอาหารและเครื่องดื่ม เช่น อาหารพร้อมทาน อาหารสำเร็จรูป อาหารแช่แข็ง เครื่องดื่ม สินค้าเกษตร เช่น ผลไม้ เป็นต้น ในระยะสั้นคิดว่าผลกระทบจาก COVID-19 น่าจะทำให้ผู้ประกอบการกลุ่มนี้มีโอกาสทำรายได้ เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะการซื้อขายบน Social commerce ของกลุ่ม สถาบันการศึกษาต่างๆ ซึ่งถือเป็นสีสันที่เกิดขึ้นในช่วงกักตัวหรือ Work from home มีการซื้อขายช่วยเหลือและอุดหนุนกันภายใน กลุ่มพี่น้องร่วมสถาบัน หรือแม้แต่การช่วยเหลือและอุดหนุนสินค้า ของกลุ่มเกษตรกรที่เกิดขึ้นในระยะสั้น แต่ในระยะกลางถึงยาว ผู้ประกอบการรายย่อยเหล่านี้ น่าจะต้องเผชิญความท้าทายมากขึ้น จากคู่แข่งที่มีจำนวนมาก รายบวกกับกำลังซื้อของผู้บริโภคที่มีจำกัด หากสินค้าและบริการไม่แตกต่างหรือปรับตัวไม่ทันตามความ ต้องการของผู้บริโภค ก็จะมีปัญหาการแข่งขันที่รุนแรงและยากลำบาก โดยผู้ประกอบการที่สร้างรายได้สุทธิไม่เพียงพอหรือไม่สม่าเสมอ โดยเฉพาะผู้เล่นรายย่อย สุดท้ายอาจต้องออกจากธุรกิจไป

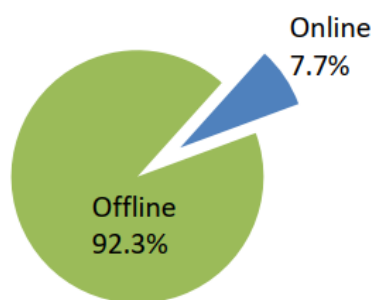
ทั้งนี้ แม้ว่าส่วนหนึ่งปัจจัยทางด้าน COVID-19 จะช่วยกระตุ้น ให้ตลาดค้าปลีกออนไลน์โตขึ้นจากการเข้าสู่สภาวะ New normal แต่อีกส่วนหนึ่งก็กระทบต่อกำลังซื้อของผู้บริโภคที่หดตัว และคาดว่า จะไม่กลับมาฟื้นตัวได้เร็วนัก จึงทำให้ผู้บริโภคยังคงมีการใช้จ่าย อย่างระมัดระวังและประหยัด เพราะไม่มั่นใจรายได้ของตนเองใน อนาคต ดังนั้น ตลาดค้าปลีกออนไลน์ B2C E-Commerce (เฉพาะ

สินค้า) ในปี 2563 แม้ว่าจะยังคงขยายตัวราวร้อยละ 8-10 แต่ก็ยังเป็นอัตราที่ชะลอลงเมื่อเทียบกับปีที่แล้วที่ขยายตัวราวร้อยละ 20 หรือมีมูลค่าตลาดประมาณ 3.0-3.2 แสนล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 7.7 ของมูลค่าตลาดค้าปลีกรวม โดยกลุ่มสินค้าอาหารและของใช้จำเป็นในชีวิตประจำวัน น่าจะมีแนวโน้มเติบโตขึ้นจากสภาวะ New normal ส่วนสินค้าที่ไม่จำเป็นหรือสินค้าฟุ่มเฟือยอย่างกลุ่มแฟชั่นเฟอร์นิเจอร์และของตกแต่งบ้าน เครื่องใช้ไฟฟ้า น่าจะได้รับผลกระทบจากกำลังซื้อที่อ่อนแรง และคงใช้เวลาในการฟื้นตัวที่นานกว่าสินค้ากลุ่มอาหารและของใช้จำเป็น

ตารางมูลค่า B2C E-Commerce (เฉพาะสินค้า)



ตารางส่วนแบ่งมูลค่าค้าปลีกปี 2563



ท้ายที่สุด ภายใต้การเปลี่ยนแปลงที่เข้าสู่สภาวะ New normal ผู้ประกอบการค้าปลีกทุกรายจะเผชิญความท้าทายในการดำเนินธุรกิจ E-Commerce ที่ยากลำบากขึ้นและอาจจะต้องใช้เวลาที่ยาวนานกว่าที่คาดในการกลับมาฟื้นตัวของธุรกิจ ดังนั้นจำเป็นอย่างยิ่งที่ผู้ประกอบการจะต้องมีความยืดหยุ่นในการปรับตัว ให้สามารถตอบโจทย์หรือสร้างความประทับใจให้กับผู้บริโภคได้มากที่สุด ซึ่งจะเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้ธุรกิจสามารถแข่งขันและอยู่รอดได้

ที่มา: ศูนย์วิจัยกสิกร. "E-Commerce ปี 63 คาดมูลค่าตลาดชะลอ เหลือโต 8-10% สภาวะ New Normalกระตุ้นการแข่งขันที่ยากและรุนแรงขึ้น"

ปัจจัยความเสี่ยง

ความเสี่ยงจากการหาที่ดินเพื่อดำเนินการโครงการใหม่

เนื่องจากที่ดินเป็นปัจจัยหลักของบริษัทฯ ในการดำเนินธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า การจัดหาที่ดินในแต่ละบริเวณที่มีความเหมาะสมและมีความเป็นไปได้ในการดำเนินธุรกิจและทางการเงิน ไม่ใช่สามารถทำได้โดยง่าย และโดยเร็ว ในพื้นที่บางบริเวณอาจจะมีที่ดินที่มีความเหมาะสมในการทำธุรกิจเหลืออยู่ไม่กี่แห่งเท่านั้น และในการจัดหาที่ดินจำเป็นต้องมีการเจรจาต่อรองกับเจ้าของที่ดินในการขอเช่าที่ดินระยะยาวหรือซื้อที่ดินซึ่งอาจจะใช้เวลา ความพยายาม และเทคนิคในการเจรจาพอสมควร โดยเฉพาะที่ดินที่มีเจ้าของหลายราย ความยากลำบากในการสรุปเงื่อนไขในสัญญาเช่าที่ดินหรือสัญญาซื้อขายที่ดินย่อมมีมากขึ้น

อย่างไรก็ตาม จากประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจมาหลายปี ทำให้ผู้บริหารของบริษัทฯ มีทักษะ วิธีการ และเทคนิคในการติดต่อและเจรจาต่อรองกับเจ้าของที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพ และได้รับเงื่อนไขที่ดีในสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวของทุกโครงการ นอกเหนือจากนี้ บริษัทฯ ยังได้รับการแนะนำที่ดินจากผู้ค้าปลีกที่ต้องการเช่าพื้นที่ในโครงการใหม่ๆ ของบริษัทฯ

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

ความเสี่ยงจากการแข่งขันทางธุรกิจ

ความเสี่ยงจากการแข่งขันทางธุรกิจในปัจจุบันจะเกิดจากคู่แข่งโดยอ้อมซึ่งได้แก่ ผู้ค้าปลีกที่ดำเนินการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าเองโดยอาจจะมีการแข่งขันกับบริษัทฯ ในด้านการจัดหาที่ดิน การดึงดูดผู้บริโภค และการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ในกรณีที่มีการเปิดดำเนินการศูนย์การค้าในบริเวณที่ใกล้เคียงกันกับศูนย์การค้าของบริษัทฯ อาจจะทำให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงเรื่องจำนวนผู้บริโภคที่ลดลง ทำให้มีผลกระทบต่อผลการดำเนินธุรกิจของผู้ค้าปลีกที่เช่าพื้นที่ของบริษัทฯ ซึ่งอาจจะมีผลกระทบต่ออัตราการเช่า และราคาเช่าและค่าบริการ แต่จากประสบการณ์ที่ผ่านมา เนื่องจากที่ตั้งโครงการของบริษัทฯ ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ และพื้นที่ครอบคลุมกลุ่มผู้บริโภค (Coverage Area)¹ ของศูนย์การค้าแบบเปิด อยู่ในบริเวณ 1-2 กิโลเมตรจากศูนย์การค้า ซึ่งไม่กว้างมากนัก ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่ได้รับผลกระทบจากการมีศูนย์การค้ามาเปิดใหม่ในบริเวณใกล้เคียงมากนัก อย่างไรก็ตาม เพื่อลดผลกระทบดังกล่าว และเพื่อพยายามรักษาระดับอัตราการเช่า ราคาเช่าและค่าบริการ บริษัทฯ ได้มีการจัดทำโครงการส่งเสริมการขายเป็นระยะๆ และมีการปรับเปลี่ยนให้ผู้เช่าพื้นที่ที่เป็นสิ่งดึงดูด (Magnet) เข้ามาในศูนย์เพื่อให้มีผู้เช่าพื้นที่และผู้บริโภคเข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้าของบริษัทฯ มากขึ้น อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงในการแข่งขันทางธุรกิจจากคู่แข่งโดยตรงเริ่มสูงขึ้น เนื่องจากมีคู่แข่งที่ทำธุรกิจศูนย์การค้าแบบเปิด (Open-air Shopping Center) เพิ่มขึ้น ส่วนใหญ่เป็นเจ้าของที่ดิน ทั้งนี้ การพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าเหล่านั้น ต้องอาศัยประสบการณ์ และหลักทฤษฎีของการพัฒนาศูนย์การค้าอย่างมืออาชีพ อีกทั้ง บริษัทฯ มีศูนย์การค้าที่ดำเนินการอยู่ 18 โครงการ ซึ่งทำให้ต้นทุนในการบริหารศูนย์การค้าค่อนข้างต่ำ หากเทียบกับคู่แข่ง ซึ่งมีศูนย์การค้าเพียงแห่งเดียว ส่วนคู่แข่งที่มีเงินทุนจำนวนมาก เช่น กลุ่มดิสนีย์สโตร์ โลตัส และบิ๊กซี กลุ่มนี้มีแนวโน้มที่จะมุ่งเน้นทำธุรกิจโดยเฉพาะส่วนที่ตนถนัด ซึ่งคือการค้าปลีกเท่านั้น ดังนั้น จึงมีโอกาสที่บริษัทฯ สามารถจะเข้าไปตอบสนองความต้องการในการพัฒนาพื้นที่ได้ และจะเป็นผู้เช่าหลักที่มีศักยภาพของบริษัทฯ ต่อไป

หมายเหตุ

1 พื้นที่ครอบคลุมกลุ่มผู้บริโภค (Coverage Area) หมายถึง บริเวณที่เป็นที่อยู่ของผู้บริโภคที่เป็นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของร้านค้าปลีกในโครงการ

ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้เช่าหลักในศูนย์การค้าชุมชน

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

หมายเหตุ

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

ความเสี่ยงเรื่องการจัดหาผู้เช่าพื้นที่

บริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงในเรื่องการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ ในบางศูนย์การค้าที่บริษัทฯ ทำสัญญาเช่าที่ดินกับเจ้าของที่ดินมีระยะยาวกว่าสัญญาเช่าพื้นที่กับผู้เช่าหลัก ซึ่งได้แก่ โครงการมาร์เก็ตเพลส ประชาอุทิศ บริษัทฯ ทำสัญญาเช่าที่ดินอายุ 30 ปี แต่ทำสัญญาเช่าพื้นที่กับผู้เช่าหลักอายุ 20 ปี เท่านั้น ดังนั้น ในปีที่ 20 ของโครงการดังกล่าว บริษัทฯ จำเป็นต้องจัดหาผู้เช่าหลักรายใหม่เพื่อเข้ามาเช่าพื้นที่ต่ออีก 10 ปี แต่บริษัทฯ มั่นใจว่าบริษัทฯ ไม่มีปัญหาในการหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ เนื่องจากในปัจจุบันความต้องการสถานที่ประกอบกิจการในการทำธุรกิจค้าปลีกอยู่ในระดับสูง และบริษัทฯ ยังได้รับการติดต่อเพื่อขอเช่าพื้นที่ในโครงการของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง สำหรับ โครงการมาร์เก็ตเพลส ประชาอุทิศ ผู้เช่าหลักเดิม ได้แก่ จัสโก้ ซูเปอร์มาร์เก็ตซึ่งปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็น แม็กซ์แวลู 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 เหลือพื้นที่เพียงแค่นางห้องเท่านั้น แต่บริษัทฯ มีนโยบายเข้มงวดที่จะคัดเลือกผู้เช่าพื้นที่ที่ทำธุรกิจไม่แข่งขันกับผู้เช่าพื้นที่เดิม ไม่ทำธุรกิจที่เป็นอขายมุข ไม่สร้างผลกระทบต่อโครงการหรือผู้เช่าพื้นที่รายอื่นมีฐานะทางการเงินดี และมีความผสมผสานเป็นอย่างดีกับผู้เช่าอื่นในศูนย์การค้า (Tenant Mix)

ความเสี่ยงเนื่องจากต้นทุนของที่ดินในการดำเนินโครงการใหม่เพิ่มขึ้น

ในการดำเนินโครงการใหม่ ต้นทุนของที่ดินอาจจะเพิ่มขึ้นเนื่องจากค่าเช่าที่ดินเพิ่มขึ้นจากราคาที่ดินที่สูงขึ้น หรือบริษัทอาจจะจำเป็นต้องซื้อที่ดิน ในกรณีที่เจ้าของที่ดินต้องการขายที่ดินมากกว่าให้เช่าระยะยาว และไม่มีที่ดินอื่นในบริเวณที่มีศักยภาพในการดำเนินการศูนย์การค้าดีกว่าที่ดินดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม โดยทั่วไปแล้วบริษัท จะเลือกดำเนินโครงการศูนย์การค้าที่มีผลตอบแทนดีเท่านั้น ถ้าต้นทุนของที่ดินมีราคาสูงขึ้น บริษัท จะคิดราคาค่าเช่าและค่าบริการจากลูกค้าผู้เช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นตามสัดส่วนเพื่อให้ได้ผลตอบแทนในการดำเนินโครงการที่ใกล้เคียงระดับเดิมทำให้บริษัท สามารถลดผลกระทบจากความเสี่ยงจากการที่ต้นทุนของที่ดินในการดำเนินโครงการใหม่เพิ่มขึ้นได้จากสถานการณ์การแข่งขันด้านค่าปลีกที่รุนแรงมากขึ้น ผู้ค้าปลีกส่วนใหญ่ยอมที่จะจ่ายค่าเช่าและค่าบริการที่สูงขึ้นในทำเลที่โดดเด่นที่สุดในบริเวณต่างๆ เพื่อยึดพื้นที่และสร้างความได้เปรียบในการดำเนินธุรกิจค้าปลีกต่อสู้คู่แข่งค้าปลีก

ความเสี่ยงจากการขาดความต่อเนื่องในการดำเนินโครงการของบริษัท

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

อายุสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ นับจากวันที่ 31 ธ.ค. 63	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	%
น้อยกว่า 5 ปี	20,320	4.7
5 - 10 ปี	22,159	5.1
มากกว่า 10 ปี	183,199	42.6
บริษัทเป็นเจ้าของที่ดิน	204,950	47.6
รวมพื้นที่ให้เช่า	430,628	100

ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ ที่มีจำนวนจำกัด

เนื่องจากการดำเนินการธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า จำเป็นต้องอาศัยบุคลากรระดับบริหารที่มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจด้านศูนย์การค้าเป็นอย่างมาก ทั้งด้านการจัดหาที่ดินเพื่อดำเนินโครงการออกแบบรูปแบบ (Concept) ของโครงการ การจัดหาผู้เช่าพื้นที่ และการบริหารโครงการและพื้นที่ส่วนกลาง เป็นต้น ประกอบกับการที่บริษัทมีจำนวนพนักงานอยู่ในระดับที่ไม่มากนัก ดังนั้นในกรณีที่มีเหตุการณ์ที่บริษัทต้องสูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปหรือมีจำนวนไม่เพียงพอ อาจส่งผลให้บริษัท ต้องประสบปัญหาในการดำเนินธุรกิจได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ดำเนินการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว โดยการจัดหาบุคลากรเพิ่มเติม ทำการฝึกอบรมและพัฒนาความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ ทั้งด้านการฝึกอบรมและพัฒนาความรู้ระหว่างปฏิบัติงาน (On-the-Job Training) และการฝึกอบรมนอกสถานที่ (Outside Training) เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทเป็นไปอย่างราบรื่นมากขึ้น และทำให้พนักงานของบริษัทสามารถเข้ามาทำหน้าที่ทดแทนกันได้ ในกรณีที่บริษัท ต้องสูญเสียบุคลากรคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนไป

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

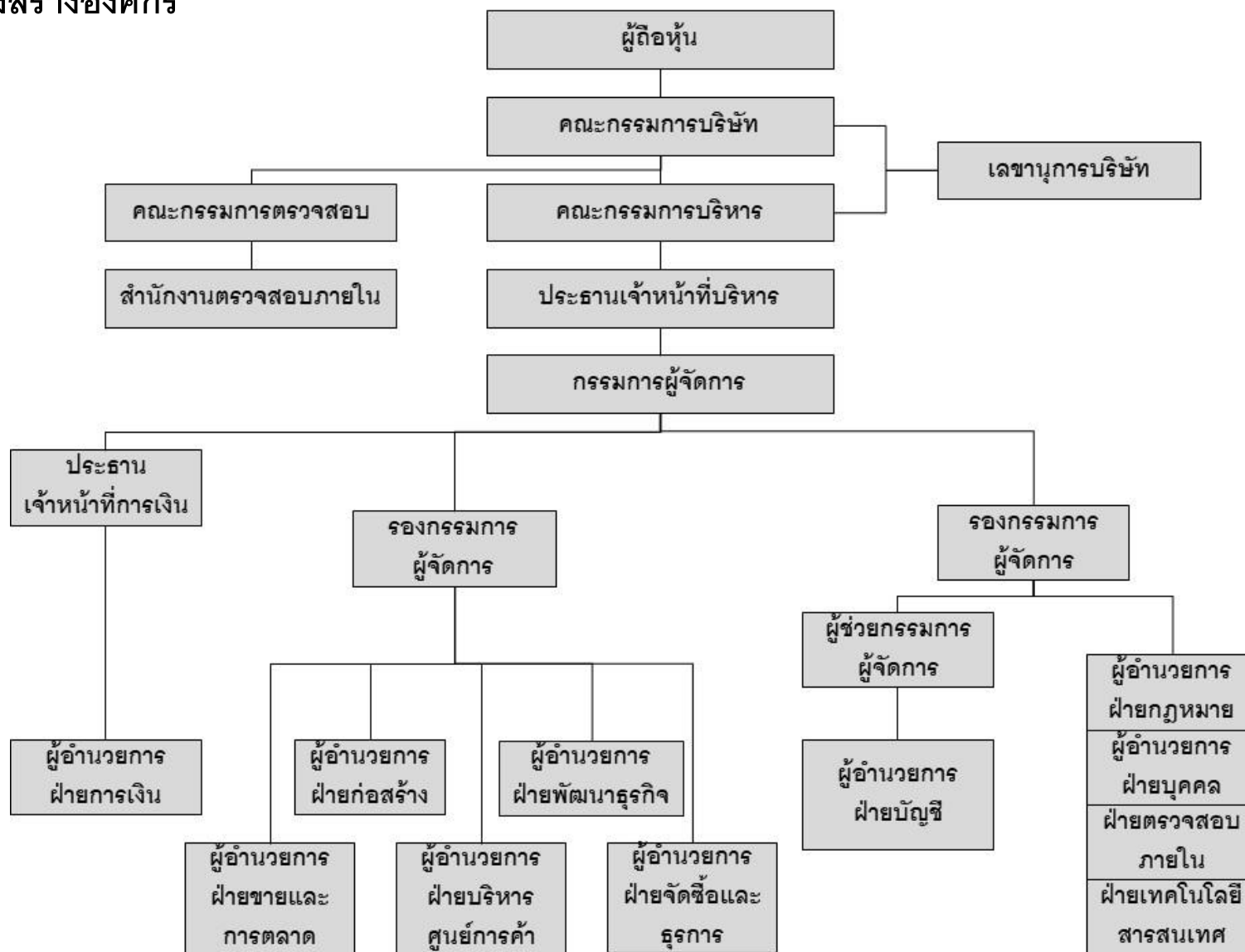
ความเสี่ยงจากความล่าช้าในการชำระค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการของโครงการต่างๆ

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

ความเสี่ยงจากการดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้

ตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้ กำหนดให้บริษัทฯ ต้องดำรงอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในอัตราส่วนไม่เกิน 1.5:1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) 0.19 เท่า ดังนั้น ความเสี่ยงจากการดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ของบริษัทฯ จึงอยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำ

โครงสร้างองค์กร



โครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการ

ผู้ถือหุ้น

กลุ่มผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก ที่มีชื่อปรากฏตามทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 29 ธันวาคม 2563 มีดังต่อไปนี้

ชื่อผู้ถือหุ้น ¹		จำนวนหุ้น	สัดส่วนร้อยละ
1	บริษัท เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	620,985,971	29.13
2	Lucky Securities, Inc.	172,393,639	8.09
3	นายณพพร วิฑูรชาติ	131,829,073	6.18
4	นายพงศ์กิจ สุทธิพงศ์	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	นางเกศินี วิฑูรชาติ	37,663,200	1.77
8	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	34,548,013	1.62
9	นางสาวธัญจิรา พจน์เกษมสิน	31,310,822	1.47
10	นางสาวอาทิตย์ยา จันทระประภา	28,970,663	1.36
รวม		1,345,144,285	63.10
จำนวนหุ้นสามัญทั้งหมด		2,131,920,931	100.00

- หมายเหตุ: 1 ผู้ถือหุ้นทั้ง 10 รายดังกล่าว ไม่มีความเกี่ยวข้องกันตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 258 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง) อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นหมายเลข 3 และ 7 มีความสัมพันธ์ในฐานะหลานและอา
- 2 บริษัท เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ได้ส่งบุคคลเข้าเป็นกรรมการ คือ นายวิชา พูลวรลักษณ์ นายวิวัฒน์ องค์กรวิสิทธิ์ และนางสาวจิตาภัสร์ อิศราพรพัฒน์
- 3 ไม่มีกรรมการ ผู้บริหาร หรือกลุ่มบริษัทในเครือของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) รวมถึงผู้ที่เกี่ยวข้อง มีส่วนได้ส่วนเสียในลักษณะการถือหุ้นแทน (Nominee) ของบุคคลดังกล่าว อยู่ในรายชื่อผู้ถือหุ้นที่เป็นนิติบุคคล ได้แก่ Lucky Securities, Inc. และ Morgan Stanley & Co. International Plc. นิติบุคคลดังกล่าวไม่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในบริษัท (อาทิ ไม่ได้ส่งบุคคลเข้ามาเป็นกรรมการที่มีอำนาจในการจัดการในบริษัท เป็นต้น)

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทฯ มีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะกิจการในแต่ละงวดบัญชีหลังจากหักขาดทุนสะสมยกมาแล้ว (ถ้ามี) และมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอในการขยายธุรกิจของบริษัทฯ โดยการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวต้องไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจโดยปกติของบริษัทฯ

สำหรับการพิจารณาการจ่ายเงินปันผลจากบริษัทย่อยซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นในอัตราเกินกว่าร้อยละ 50 ให้แก่บริษัทฯ นั้นจะคำนึงถึงนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อยและความต้องการใช้เงินสดของบริษัทฯ และบริษัทย่อยเป็นสำคัญเพื่อให้บริษัทฯ สามารถจ่ายเงินปันผลได้ตามนโยบายข้างต้น

โครงสร้างการจัดการ

คณะกรรมการบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วย 3 ชุด โดยแบ่งออกได้ดังนี้

1. คณะกรรมการบริษัท
2. คณะกรรมการบริหาร
3. คณะกรรมการตรวจสอบ

1. คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการของบริษัทประกอบด้วยกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิจำนวน 12 ท่าน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 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	พลวรลักษณ	กรรมการ
7. นายวีรวัฒน์	องค์วาสิฏฐ์	กรรมการ
8. นางสาวฐิตาภัสร์	อิสราพรพัฒน์	กรรมการ
9. นางนันทิยา	มนตรวิต	ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
10. นางสไบทิพย์	สุนทรส	กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
11. นายวรวิทย์	ชัยลิมปมนตรี	กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
12. นายชัย	จรุงธนาภิบาล	กรรมการอิสระ

ทั้งนี้ นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อยที่จะจ่ายให้บริษัทฯ หากบริษัทย่อยไม่มีโครงการที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้ว บริษัทย่อยมีนโยบายที่จะจ่ายเงินปันผลไม่ต่ำกว่าร้อยละ 60 ของกำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะกิจการในแต่ละงวดบัญชีหลังจากหักขาดทุนสะสมยกมาแล้ว (ถ้ามี)

ปี 2563 มีมติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 ในวันที่ 25 มีนาคม 2563 โดยที่ประชุมให้อนุมัติจ่ายเงินปันผลสำหรับปี 2563 ในอัตรา 0.22 บาทต่อหุ้น

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัทฯ

กรรมการซึ่งมีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทฯ คือ นายอรรถพร จันทระประภา, นายพงศ์กิจ สุทพวงศ์, นายณพพร วิฑูรชาติ, นายสมนึก พจน์เกษมสิน และนายกิตตินันท์ สำรวจ รวมผล กรรมการสองในห้าคนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

1. การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทได้ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ให้เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และได้ปฏิบัติหน้าที่ตามวัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัทฯ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยความระมัดระวังเพื่อรักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ และรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น

2. การทบทวนและให้ความเห็นชอบกับนโยบายที่เหมาะสม

คณะกรรมการบริษัทรับผิดชอบในการทบทวนและให้ความเห็นชอบกับนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัทฯ ที่เสนอโดยคณะกรรมการบริหาร เว้นแต่เรื่องที่เกี่ยวข้องที่กำหนดให้ต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนดำเนินการ

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 การว่าจ้างโอนย้าย การให้พ้นจากการเป็นพนักงาน สำหรับพนักงานระดับผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการขึ้นไป

2. คณะกรรมการบริหาร (Executive Committee)

คณะกรรมการบริหารมีประกอบด้วยกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ 5 ท่าน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีดังนี้

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. นายณพนพร วิฑูรชาติ	ประธานกรรมการบริหาร
2. นายวิชา พูลวรลักษณ์	กรรมการบริหาร
3. นายสมนึก พจน์เกษมสิน	กรรมการบริหาร
4. นายกิตติพันธ์ ลำราจรวมผล	กรรมการบริหาร
5. นางสาวฐิตาภัสร์ อิศวาทพัฒน์	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 2563 มีดังนี้

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. นางนันทิยา มนตรีวัต	ประธานกรรมการตรวจสอบ
2. นางสไบทิพย์ 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 โดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัทฯ ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
7. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทฯ มอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

ทั้งนี้ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามวรรคหนึ่ง คณะกรรมการตรวจสอบมีความรับผิดชอบต่อนคณะกรรมการของบริษัทฯ โดยตรง และคณะกรรมการของบริษัทฯ ยังคงมีความรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทฯ ต่อบุคคลภายนอก

ผู้บริหาร

คณะผู้บริหารของบริษัทฯ ประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิจำนวน 5 ท่าน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีดังนี้

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. นายณพพร วิชुरชาติ	รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. นายสมนึก พจน์เกษมสิน	กรรมการผู้จัดการ
3. นายกิตตินันท์ สำราจรวมผล	ประธานเจ้าหน้าที่การเงิน
4. (อยู่ระหว่างสรรหา)	รองกรรมการผู้จัดการ
5. (อยู่ระหว่างสรรหา)	รองกรรมการผู้จัดการ

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ขอเขตอำนาจหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (รายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2545 วันที่ 26 สิงหาคม 2545)

1. กำกับดูแลการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหารให้เป็นไปตามนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด
2. ดำเนินกิจการและอนุมัติเรื่องดำเนินการตามที่คณะกรรมการบริษัทกำหนดไว้ในอำนาจดำเนินการ เช่น
 - การลงนามในสัญญาเช่า/ซื้อที่ดินและสัญญาให้เช่าพื้นที่ให้บริการของบริษัทฯ
 - การอนุมัติการจัดซื้อจัดจ้างของบริษัทฯ ไม่เกิน 1,000,000 บาทต่อครั้ง
 - การแต่งตั้งบุคลากรของบริษัทฯ เป็นต้น

ยกเว้น การดำเนินการใดก็ตาม ข้อบังคับของบริษัทฯ หลักเกณฑ์ของกฎหมาย หรือหลักเกณฑ์ของหน่วยงานที่ควบคุมดูแลบริษัทกำหนดให้ต้องได้รับความเห็นชอบจาก

ที่ประชุมคณะกรรมการหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น ให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังกล่าวทั้งหมด

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 ซึ่งทำหน้าที่ ให้คำแนะนำด้านกฎหมายและบัญชีและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่ คณะกรรมการจะต้องทราบและปฏิบัติหน้าที่ในการดูแล กิจกรรมของคณะกรรมการ รวมทั้งประสานงานให้มีการปฏิบัติตามมติคณะกรรมการ

การประชุมคณะกรรมการบริษัท

ในปี 2561-2563 บริษัทฯ มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท และแสดงจำนวนครั้งที่เข้าประชุมของกรรมการแต่ละท่าน ดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท	ตำแหน่ง	2561 (ประชุม 6 ครั้ง)	2562 (ประชุม 4 ครั้ง)	2563 (ประชุม 4 ครั้ง)
นายอรณพ จันทระประภา	ประธานกรรมการ	6	3	4
นายพงศ์กิจ สุทธิพงษ์	รองประธานกรรมการ	6	4	4
นายณพพร วิฑูรชาติ	กรรมการ	6	3	4
นายสมนึก พจน์เกษมสิน	กรรมการ	6	4	4
นายกิตตินันท์ ส้ารวจรวมผล	กรรมการ	6	4	4
นายวิชา พูลวรลักษณ์	กรรมการ	6	4	4
นายวีรวัฒน์ องค์วาสิฏฐ์	กรรมการ	6	4	4
นางสาวฐิตาภัสร์ อิศราพรพัฒน์	กรรมการ	6	4	4
นายชัย จรุงธนาภิบาล	กรรมการอิสระ	6	4	4
นางนันทิยา มนต์วิวัฒน์	ประธานกรรมการ ตรวจสอบและกรรมการ อิสระ	6	4	3
นายเดช บุลสุข ¹	กรรมการตรวจสอบและ กรรมการอิสระ	1	-	-
นางสไบทิพย์ สุนทรส	กรรมการตรวจสอบและ กรรมการอิสระ	6	4	4
นายวรวิทย์ ชัยลิ้มปมนตรี ²	กรรมการตรวจสอบและ กรรมการอิสระ	4	4	4

1 นายเดช บุลสุข ได้ถึงแก่กรรมเมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2561 ส่งผลให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ

2 นายวรวิทย์ ชัยลิ้มปมนตรี ได้รับอนุมัติแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2561

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 73 ปี • สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 1.15

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 • 2545 – ปัจจุบัน:	ประธานกรรมการ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
• 2523 – 2533:	เครือซีเมนต์ไทย ผู้อำนวยการฝ่ายปฏิบัติการ บริษัท ปูนซีเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน) ธุรกิจวัสดุก่อสร้างและตกแต่ง กรรมการผู้จัดการ บริษัท เอส ซี ที คอมพิวเตอร์ จำกัด ธุรกิจคอมพิวเตอร์ กรรมการผู้จัดการ บริษัท แพนซ์พลายส์ จำกัด ธุรกิจเครื่องจักรกลหนัก ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและหนี้สิน, ผู้จัดการฝ่ายการค้า 2, ผู้จัดการฝ่ายการเงิน บริษัท คำสากลซีเมนต์ไทย จำกัด ธุรกิจอุตสาหกรรมก่อสร้างและวัสดุก่อสร้าง

2. นายพงศ์กิจ สุทธพงศ์ • อายุ 61 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 • 2537 – ปัจจุบัน:	รองประธานกรรมการ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
• 2536 – 2537:	กรรมการและผู้จัดการทั่วไป บริษัท อินเตอร์เนชั่นเนล เอนจิเนียริง จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโทรคมนาคม
• 2533 – 2536:	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท อินเตอร์เนชั่นเนล เอนจิเนียริง จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโทรคมนาคม
• 2532 – 2533:	Regional Marketing Manager (South East Asia) Nokia Mobile Phone, Nokia (SEA) PTE. LTD, Singapore Office ธุรกิจโทรศัพท์เคลื่อนที่
• 2529 – 2532:	ผู้จัดการฝ่ายโทรศัพท์เคลื่อนที่ บริษัท อินเตอร์เนชั่นเนล เอนจิเนียริง จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโทรคมนาคม
• 2527 – 2529:	ผู้จัดการฝ่ายวางแผนการตลาด บริษัท ซาบีน่า ฟาร์อีสท์ จำกัด ธุรกิจชุดชั้นใน

3. นายนพพร วิทยุชาติ • อายุ 56 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 (วปล. 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	<p>• 2537 – ปัจจุบัน: กรรมการและประธานกรรมการบริหาร บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า</p> <p>• 2537 – ปัจจุบัน: ผู้จัดการทั่วไป บริษัท เสี่ยงสมบูรณ์ จำกัด ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์</p> <p>• 2533 – ปัจจุบัน: กรรมการผู้บริหาร บริษัท วิทยุโฮลดิ้ง จำกัด ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์</p> <p>• 2530 – 2533: วิศวกร บริษัท เอส ซี ที คอมพิวเตอร์ จำกัด ธุรกิจคอมพิวเตอร์</p>

4. นายสมนึก พจน์เกษมสิน • อายุ 64 ปี • สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 0.20

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

5. นายกิตตินันท์ ส้าวรจรวมผล • อายุ 58 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 58 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 องค์วาลัญญ์ • อายุ 50 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 รีสอร์ทแอนด์สปา หัวหิน, โรงแรมวีวันดา เชียงใหม่ เดอะไฮ รีสอร์ท ธุรกิจโรงแรม</p>

8. นางสาวจิตาภัสร์ อิศราพรพัฒน์ • อายุ 53 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 มนตรีวัต • อายุ 73 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 73 ปี • สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 0.07

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

11. นายชัย จรุงธนาภิบาล • อายุ 66 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	<ul style="list-style-type: none"> 2546 – ปัจจุบัน: กรรมการอิสระ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า 2562 – ปัจจุบัน: ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ บริษัท วีวันดา รีเสิร์ช จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโรงแรม 2545 – ปัจจุบัน: กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโรงภาพยนตร์และโบว์ลิง 2550 – ปัจจุบัน: กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบและกรรมการบริหารความเสี่ยง บริษัท อาหารสยาม จำกัด (มหาชน) ธุรกิจผลิตผลไม้กระป๋องเพื่อการส่งออก 2549 – ปัจจุบัน: กรรมการอิสระกรรมการตรวจสอบและประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง บริษัท โออิชิ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจเครื่องดื่มและร้านอาหาร 2557 – ปัจจุบัน: ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท คำเหล็กไทย จำกัด (มหาชน) ธุรกิจศูนย์บริการหลัก 2543 – ปัจจุบัน: กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท ทีมพีรซัน จำกัด (มหาชน) ธุรกิจผลิตวงจรไฟฟ้า 2523 – 2540: กรรมการบริหารและประธานเจ้าหน้าที่การเงิน กลุ่มบริษัท ไมเนอร์

12. นายวรวิทย์ ชัยลิมนนตรี • อายุ 51 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 28/2561 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง (CMA) รุ่นที่ 8 สถาบันวิทยาการตลาดทุน (วตท.) ปี 2552
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงด้านการค้าและการพาณิชย์ (TEPCoT) รุ่นที่ 3 สถาบันวิทยาการการค้า ปี 2553
- หลักสูตรการเมืองการปกครองในระบอบประชาธิปไตยสำหรับผู้บริหารระดับสูง รุ่นที่ 14 (ปปร.14) สถาบันพระปกเกล้า ปี 2554
- Certificate of Housing Finance Program at the Wharton School, University of Pennsylvania 2012
- หลักสูตรผู้บริหารกระบวนการยุติธรรมระดับสูง (บ.ย.ส.) รุ่นที่ 16 วิทยาลัยการยุติธรรม สถาบันพัฒนาข้าราชการฝ่ายตุลาการศาลยุติธรรม ปี 2556
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง ด้านวิทยาการพลังงาน รุ่นที่ 4 (วพน.4) สถาบันวิทยาการพลังงาน ปี 2557
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง ด้านการบริหารงานพัฒนาเมือง (มหานคร รุ่นที่ 4) วิทยาลัยพัฒนามหานคร มหาวิทยาลัยนวมินทราธิราช ปี 2558
- หลักสูตรการบริหารการรักษาสังคมสงบเรียบร้อยของสังคมภาครัฐร่วมเอกชน รุ่นที่ 3 (ปรอ.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) ธุรกิจแปรรูปเหล็กอุปกรณ์ 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 56 ปี

ตามที่ปรากฏในรายละเอียดเกี่ยวกับคณะกรรมการบริษัท

2. นายสมนึก พจน์เกษมสิน • อายุ 64 ปี

ตามที่ปรากฏในรายละเอียดเกี่ยวกับคณะกรรมการบริษัท

3. นายกิตตินันท์ สำรวจรวมผล • อายุ 58 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 SETLink ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และในเว็บไซต์ของบริษัทฯล่วงหน้าประมาณ 1-2 เดือนก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น
 - ในการจัดส่งเอกสารการประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทฯได้มอบหมายให้บริษัท ศูนย์ฝากหลักทรัพย์(ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นนายทะเบียนหุ้นของบริษัทฯเป็นผู้จัดส่งหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 ให้แก่ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าก่อนวันประชุม 14 วัน รวมทั้งได้เผยแพร่ข้อมูลประกอบวาระการประชุมผู้ถือหุ้นล่วงหน้าทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทฯก่อน

จัดส่งเอกสาร เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีเวลาเพียงพอในการพิจารณาการประชุมและข้อมูลประกอบการประชุม โดยมีข้อมูลเหมือนกับข้อมูลในรูปแบบเอกสารที่บริษัทฯ จะจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นซึ่งเปิดเผยข้อมูลดังต่อไปนี้

1. หนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563
2. เอกสารประกอบวาระที่ 1 รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562
3. เอกสารประกอบวาระที่ 2 รายงานประจำปี 2562 และงบแสดงฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จประจำปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 (รูปแบบ QR Code)
4. เอกสารประกอบวาระที่ 3 รายละเอียดการตั้งสำรองตามกฎหมายสำหรับผลการดำเนินงานและการจ่ายปันผลประจำปี 2562
5. เอกสารประกอบวาระที่ 4 รายละเอียดการเลือกตั้งกรรมการทดแทนผู้ที่ออกจากตำแหน่งตามวาระ
6. เอกสารประกอบวาระที่ 5 รายละเอียดคำตอบแทนกรรมการ
7. เอกสารประกอบวาระที่ 6 รายละเอียดเกี่ยวกับการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีประจำปี 2563 และกำหนดค่าสอบบัญชี
8. เอกสารประกอบวาระที่ 7 รายละเอียดการแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 24 และข้อ 35 เพื่อให้สอดคล้องตามที่กฎหมายกำหนด
9. ข้อมูลประวัติกรรมการอิสระผู้มอบฉันทะ
10. แบบหนังสือมอบฉันทะ แบบ ก
11. แบบหนังสือมอบฉันทะ แบบ ข
12. แบบหนังสือมอบฉันทะ แบบ ค
13. หลักฐานแสดงสิทธิเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น
14. ข้อบังคับบริษัทฯ ที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้น
15. แผนที่ตั้งสถานที่ประชุม

- การจัดส่งเอกสารสารสนเทศให้แก่ผู้ถือหุ้นทราบเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงมีการแจ้งข่าวสารของบริษัทฯผ่านระบบ 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
- บริษัทฯ ได้ดำเนินการจัดตั้งจุดคัดกรองผู้ถือหุ้นก่อนการลงทะเบียน โดยการให้จัดทำแบบประเมินความเสี่ยง, จุดวัดอุณหภูมิ, บริการเจลล้างมือก่อนลงทะเบียน นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นทุกคนจะต้องสวมหน้ากากผ้าหรือหน้ากากอนามัยตลอดเวลาการประชุม สำหรับโรงภาพยนตร์ที่ใช้จัดประชุม บริษัทฯ ได้จัดที่นั่งแถวเว้นแถวและที่นั่งเว้น 2 ที่นั่ง เพื่อเว้นระยะห่างในห้องประชุมสำหรับกรรมการ บริษัทฯ ได้จัดที่นั่งเว้นห่างเช่นเดียวกัน นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้จัดเตรียม ที่นั่งพร้อมการถ่ายทอดสดจากห้องประชุมมาบริเวณโถงหน้าโรงภาพยนตร์เพื่อบริการให้กับผู้ถือหุ้นที่ไม่ต้องการเข้าไปในโรงภาพยนตร์

- ในวันประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเริ่มประชุม ผู้ดำเนินการประชุมได้ชี้แจงรายละเอียดกฎเกณฑ์ที่ใช้ในการประชุม ขั้นตอนการลงคะแนนเสียง และวิธีการนับคะแนนเสียงตามที่บริษัทฯ ได้แจ้งในหนังสือเชิญประชุมให้ผู้ถือหุ้นทราบในที่ประชุมอีกครั้ง ซึ่งสรุปได้ดังนี้

- (1) ในการออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุม ผู้ถือหุ้นหนึ่งคนมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ถือ โดยให้หนึ่งหุ้นเท่ากับหนึ่งเสียง
- (2) บัตรลงคะแนนที่มีการทำเครื่องหมายเกินกว่าหนึ่งช่อง หรือ บัตรลงคะแนนที่มีการออกเสียงโดยแสดงเจตนาชัดเจน หรือ บัตรลงคะแนนที่มีการขีดฆ่าและไม่มีลายมือชื่อกำกับ หรือ บัตรลงคะแนนที่มีลงคะแนนที่ลงคะแนนเสียงเกินกว่าเสียงที่มีอยู่ จะถือเป็นบัตรเสีย และในกรณีที่ผู้ถือหุ้นต้องการแก้ไขการออกเสียง โปรดขีดฆ่าของเดิมและลงชื่อกำกับ ทั้งนี้การลงคะแนนที่แตกต่างไปจากที่กล่าวข้างต้น ถือว่าการลงคะแนดังกล่าวเป็นโมฆะ
- (3) กรณีผู้ถือหุ้นต่างประเทศ ที่แต่งตั้งให้คัสโตเดียน (Custodian) เป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น สามารถลงคะแนนเสียงเห็นด้วยหรือไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง คราวเดียวกันในแต่ละวาระได้ โดยแยกเสียงที่จะทำการลงคะแนนเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถือ
- (4) สำหรับวาระที่ 4 ซึ่งเป็นวาระเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ต้องออกตามวาระ เพื่อปฏิบัติตามแนวทางการประเมินคุณภาพการจัดประชุมผู้ถือหุ้นที่ดี บริษัทฯ จะให้มีการลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการแต่ละท่านเป็นรายบุคคล

- บริษัทฯ ให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมภายหลังจากประธานในที่ประชุมเปิดการประชุมแล้วสามารถออกเสียงลงคะแนนในวาระที่อยู่ระหว่างการพิจารณาและยังไม่ได้มีการลงมติ และนับเป็นองค์ประชุมตั้งแต่วาระที่ได้เข้าประชุมเป็นต้นไป จึงอาจทำให้มีผู้ออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระไม่เท่ากันได้

2. การเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ร่วมแสดงความคิดเห็น

- บริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นร่วมแสดงความคิดเห็น ข้อเสนอแนะ หรือซักถามในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับวาระการประชุมต่างๆ อย่างเท่าเทียมกันก่อนการลงมติใดๆ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับทราบข้อมูล และรายละเอียดในวาระต่างๆ อย่างเพียงพอ โดยจะขอความร่วมมือจากผู้ถือหุ้นในการงดเว้นการซักถามหรือแสดงความคิดเห็น

ในประเด็นที่ซ้ำกัน ทั้งนี้ เพื่อเป็นการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายอื่นได้ใช้สิทธิอย่างทั่วถึงและเพื่อให้ระยะเวลาการประชุมอยู่ในเวลาที่เหมาะสม

- ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นมีคำถามที่นอกเหนือหรือไม่เกี่ยวข้อง กับวาระที่กำลังพิจารณาอยู่ บริษัทฯ จะเปิดโอกาสให้ สอบถามหรือให้ข้อเสนอแนะในวาระอื่นๆ ในช่วงท้าย ของการประชุม เพื่อให้การประชุมเป็นไปอย่างต่อเนื่อง ตามลำดับวาระ

การเปิดเผยมติการประชุมผู้ถือหุ้นและการจัดทำรายงาน การประชุม

- บริษัทฯ ได้เปิดเผยมติการประชุมให้สาธารณชนทราบถึง ผลการลงคะแนนในแต่ละวาระผ่านระบบ Setlink ของ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- บริษัทฯ ได้บันทึกการรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นอย่าง ครบถ้วน ประกอบด้วยข้อมูลที่สำคัญต่างๆ ได้แก่ รายชื่อ กรรมการที่เข้าร่วมประชุม ขั้นตอนและวิธีการลงคะแนน เสียง มติที่ประชุม ผลการลงคะแนนเสียงของแต่ละวาระ รวมถึงคำถามคำตอบ ข้อเสนอแนะ และความคิดเห็นของ ผู้ถือหุ้นที่เสนอในที่ประชุม และได้จัดทำรายงานการ ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นส่งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและกระทรวงพาณิชย์ภายในระยะเวลาที่กฎหมาย กำหนด ภายใน 14 วันนับแต่วันประชุม

หมวดที่ 2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัทฯ คำนึงถึงการดูแล รักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น ทุกฝ่าย ทุกกลุ่ม ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้ถือหุ้นรายย่อย ผู้ถือหุ้นที่เป็นบุคคลธรรมดา นักลงทุนสถาบัน ผู้ถือหุ้นสัญชาติ ไทย หรือผู้ถือหุ้นต่างชาติ ให้ได้รับสิทธิและการปฏิบัติที่เท่า เทียมกัน เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้น จึงได้กำหนดนโยบาย ในการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้นไว้ดังนี้

การเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอวาระการประชุมและ เสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับพิจารณาคัดเลือกเป็นกรรมการ ของบริษัทฯ เป็นการล่วงหน้า

บริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอวาระการประชุม และเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับพิจารณาคัดเลือกเป็นกรรมการ ของบริษัทฯ เป็นการล่วงหน้า โดยเผยแพร่หลักเกณฑ์ดังกล่าว ผ่านระบบ Setlink ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและ ในเว็บไซต์ของบริษัทฯ (www.siamfuture.com) สำหรับการ

ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 บริษัทฯเปิดโอกาสให้ผู้ ถือหุ้นสามารถเสนอวาระการประชุมและเสนอชื่อบุคคลเพื่อ เข้ารับพิจารณาคัดเลือกเป็นกรรมการของบริษัทฯ ตั้งแต่วันที่ 4 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 29 มกราคม 2564 สามารถส่งแบบ เสนอวาระการประชุมและแบบเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการ พิจารณาคัดเลือกเป็นกรรมการ พร้อมเอกสารหลักฐาน ผ่าน ทางฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ โดยมีหลักเกณฑ์ดังนี้

บริษัทฯ ให้สิทธิผู้ถือหุ้นรายเดียวหรือหลายรายที่ถือหุ้น ณ วันที่เสนอวาระการประชุม นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของ บริษัทฯ ที่จะเสนอวาระการประชุมและเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้า รับพิจารณาคัดเลือกเป็นกรรมการของบริษัทฯเป็นการล่วงหน้า โดยคณะกรรมการบริษัทจะกลั่นกรองตามหลักเกณฑ์ของ บริษัทฯ เพื่อพิจารณาบรรจุเป็นวาระการประชุม และแจ้งใน หนังสือนัดประชุมว่าเป็นวาระที่กำหนดโดยผู้ถือหุ้น

อย่างไรก็ดี ในช่วงเวลาดังกล่าว ไม่มีผู้ถือหุ้นเสนอวาระ การประชุมและเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาคัดเลือกเป็น กรรมการบริษัทเป็นการล่วงหน้าแต่อย่างใด

การเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าประชุมด้วย ตนเองมอบฉันทะให้ผู้อื่นมาประชุมและออกเสียงลงมติ แทน

บริษัทฯ ได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถมาเข้าประชุม ได้ด้วยตนเอง โดยการมอบฉันทะให้กรรมการอิสระที่ไม่มีส่วน ได้เสียในวาระพิจารณาเลือกตั้งกรรมการเป็นผู้รับมอบฉันทะ จากผู้ถือหุ้น หรือบุคคลใดๆ เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงมติ แทนตนเองได้ โดยใช้หนังสือมอบฉันทะตามแบบที่กรม พัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์กำหนด บริษัทฯได้จัดส่ง หนังสือมอบฉันทะไปพร้อมกับหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งได้ ส่งให้ผู้ถือหุ้นล่วงหน้า 14 วันก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น รวมทั้ง เผยแพร่ในเว็บไซต์ของบริษัทฯ อีกด้วย

การป้องกันการรั่วไหลข้อมูลภายใน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในเรื่องการรั่วไหลข้อมูลภายในของ บริษัทฯ ข้อมูลที่ยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชนหรือข้อมูล ที่ อาจจะมีผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ของบริษัทฯ บริษัทฯจึง ได้มีการกำหนดแนวปฏิบัติสำหรับผู้บริหารและพนักงาน ดังนี้

- บริษัทฯ ได้มีการดูแลเรื่องการรั่วไหลข้อมูลภายใน โดย กำหนดให้ผู้บริหารและพนักงานต้องรักษาความลับของ บริษัทฯและลูกค้าของบริษัทฯ มิให้นำข้อมูล ซึ่งอาจได้

รับทราบมาโดยตำแหน่งหน้าที่ไปใช้ในทางที่จะก่อให้เกิดประโยชน์ส่วนตนหรือเกิดความเสียหายต่อบริษัท และลูกค้าของบริษัท

- 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 ให้

ประสบความสำเร็จต่อไป 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 ดูแลรักษาสุขภาพแวดล้อมในที่ทำงานอยู่เสมอ เพื่อให้มีความปลอดภัย ถูกสุขลักษณะ และส่งผลให้การทำงานเป็นไปได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

- เพื่อเพิ่มความปลอดภัยและความระมัดระวังในที่ทำงาน บริษัทฯ ได้จัดให้มีการซ้อมดับเพลิงและหนีไฟในยามฉุกเฉิน โดยจัดขึ้นทุกปีให้กับพนักงาน

2) ลูกค้า

เพื่อให้ลูกค้าเกิดความมั่นใจและได้รับความพึงพอใจสูงสุด บริษัทฯ จึงมุ่งเน้นและให้ความสำคัญกับการสร้างความสัมพันธ์และความร่วมมือกับลูกค้าในระยะยาว โดยยึดหลักความซื่อสัตย์สุจริต ความเชื่อถือและความไว้วางใจซึ่งกันและกัน รวมทั้งเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้ารายใหม่ ๆ บริษัทฯ ยังคงพัฒนาศักยภาพของศูนย์การค้า ให้มีความหลากหลาย ทันสมัย และสอดคล้องกับสถานะทางเศรษฐกิจและสังคมที่เปลี่ยนแปลงไปอยู่เสมอ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อปัญหาและความต้องการของลูกค้าเป็นอันดับแรก บริษัทฯ มีหน้าที่ในการสร้างความพึงพอใจสูงสุดให้กับลูกค้า ด้วยความเอาใจใส่และความรับผิดชอบบริษัทฯ จึงกำหนดมาตรการเพื่อให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนปฏิบัติตามไปในทางเดียวกันดังต่อไปนี้

- มุ่งมั่นที่จะพัฒนาศูนย์การค้าให้ได้มาตรฐาน ปลอดภัย และสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าในแต่ละชุมชนได้
- เน้นการให้บริการทั้งด้านความปลอดภัย ความสะอาด รวมไปถึงความสะดวก ต่อผู้เช่าพื้นที่และลูกค้าที่ใช้บริการในศูนย์การค้าอย่างดีที่สุด
- ติดตั้งกล้องวงจรปิดสำหรับบันทึกภาพเพื่อดูแลความปลอดภัยในศูนย์การค้า
- ยึดถือปฏิบัติตามเงื่อนไขและสัญญาต่างๆ ที่ได้ทำข้อตกลงไว้กับลูกค้าอย่างดีที่สุด
- การเสนอราคาและเงื่อนไขการค้ากับลูกค้าที่จัดอยู่ในกลุ่มเดียวกันต้องมีความเท่าเทียมกันหรืออยู่ในอัตราค่าเช่าที่ใกล้เคียงกัน
- ให้ข้อมูลที่ถูกต้องแก่ลูกค้าเกี่ยวกับลักษณะของโครงการ ตำแหน่ง และที่ตั้งของห้องเช่าให้ถูกต้องตามความเป็นจริง เพื่อสร้างความเชื่อมั่น และความเป็นธรรมให้กับลูกค้าของบริษัท
- พร้อมทั้งจะตอบคำถามของลูกค้า รวมทั้งการดำเนินการเกี่ยวกับข้อร้องเรียน การให้คำแนะนำ และ

การติดตามผลความคืบหน้าในประเด็นต่างๆ ที่ได้รับแจ้งจากลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ

- บริหารศูนย์การค้าด้วยมาตรฐานสากล จากการเป็นสมาชิกภาพของสมาคมศูนย์การค้าระหว่างประเทศ (International Council of Shopping Centers, ICSC)

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรฐานการชดเชยลูกค้าไว้ในกรณีได้รับความเสียหายจากการละเมิด โดยบริษัทฯ ได้มีการดูแลลูกค้าตามนโยบายการดูแลลูกค้าและมีการแต่งตั้งผู้จัดการโครงการในโครงการ เพื่อเป็นศูนย์ร้องเรียนสำหรับลูกค้า ในกรณีที่ลูกค้ามีปัญหาและต้องการความช่วยเหลือโดยตรง

ยิ่งไปกว่านั้น จากสถานการณ์ COVID-19 ที่เกิดขึ้น บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อความปลอดภัยของทั้งลูกค้าที่เป็นผู้เช่าในศูนย์การค้า รวมถึงลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการ โดยได้ดำเนินการตามมาตรการต่างๆ ดังนี้

- จัดตั้งจุดคัดกรองในการวัดอุณหภูมิ บริการเจลล้างมือ จุดสแกน QR Code เพื่อลงทะเบียน รวมถึงกระดาดลงทะเบียนการเข้าใช้บริการศูนย์การค้า ในแต่ละทางเข้าศูนย์การค้า
- ทำความสะอาดพื้น พื้นผิวสัมผัสบ่อยๆ โดยเฉพาะบริเวณที่มีผู้ใช้งานจำนวนมาก เช่น รววจัปบันไดเลื่อน ปุ่มกดลิฟท์ และห้องน้ำ เป็นต้น
- กำหนดให้พนักงานร้านค้าและลูกค้าที่เข้าใช้บริการทุกคน ต้องสวมหน้ากากอนามัย หรือหน้ากากผ้า ตลอดเวลาการเข้าใช้บริการ
- กำหนดให้ร้านค้า รวมถึงที่นั่งตามพื้นที่ส่วนกลางในบริเวณศูนย์การค้า จัดที่นั่งโดยเว้นระยะห่างกันอย่างน้อย 1 เมตร
- ศูนย์การค้ามีการพ่นน้ำยาฆ่าเชื้อทุกวัน วันละ 2 ครั้ง ช่วงก่อนและหลังศูนย์การค้าเปิดให้บริการ เพื่อเพิ่มความมั่นใจให้กับลูกค้าในการเข้าใช้บริการศูนย์การค้า

3) เจ้าหนี้

บริษัทฯ คำนึงถึงความสัมพันธ์กับทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งความสัมพันธ์กับเจ้าหนี้ โดยบริษัทฯ มีแนวทางการปฏิบัติต่อเจ้าหนี้ เพื่อสร้างความเชื่อถือและความเป็นธรรมแก่เจ้าหนี้ ดังนี้

- บริษัทฯ มีหน้าที่ในการสร้างความสัมพันธ์และปฏิบัติต่อเจ้าหนี้ โดยยึดหลักความซื่อสัตย์สุจริต ความเชื่อถือและไว้วางใจซึ่งกันและกัน

- บริษัทฯ มีหน้าที่ในการรับผิดชอบ เอาใจใส่ และปฏิบัติตามข้อสัญญาและเงื่อนไขต่างๆ ที่ได้ทำข้อตกลงไว้กับเจ้าหนี้อย่างเคร่งครัด
- แจ้งให้เจ้าหนี้ทราบโดยไม่ปกปิดข้อเท็จจริง ในกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่ง หรือมีเหตุให้ผิดนัดชำระหนี้ เพื่อร่วมกันพิจารณาแนวทางแก้ไข โดยใช้หลักความสมเหตุสมผล
- บริหารจัดการเงินทุนให้มีโครงสร้างที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัท และรักษาความเชื่อมั่นต่อเจ้าหนี้

4) ผู้ถือหุ้น

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

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

5) พันธมิตรคู่ค้า

บริษัทฯ มีหน้าที่ยึดถือการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการค้าและสัญญาที่กำหนดกับคู่ค้าอย่างเคร่งครัด และเปิดโอกาสให้คู่ค้าทุกรายนำเสนอบริการได้โดยเท่าเทียมกัน โดยผู้บริหารและพนักงานที่เกี่ยวข้องปฏิบัติงานต่อคู่ค้าด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและมีความเท่าเทียมกัน อีกทั้งการพิจารณาและตัดสินใจต่างๆ ตั้งอยู่บนพื้นฐานของการเปรียบเทียบคุณภาพและเงื่อนไขต่างๆ 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 และสอบถามข้อมูลแนะนำการลงทุนต่างๆ 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 ได้เข้าร่วมงานพบปะกับนักวิเคราะห์ทั้งในประเทศและ

ต่างประเทศเป็นประจำ เพื่อสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับ นักวิเคราะห์ต่าง ๆ

กลไกคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแส

- คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดให้มีช่องทางการแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียนการกระทำผิดกฎหมายหรือจรรยาบรรณ รายงานทางการเงิน หรือระบบควบคุมภายในบกพร่อง และได้กำหนดให้หน่วยงานตรวจสอบภายในเป็นหน่วยงานในการรับเรื่องร้องเรียนเบาะแสระกระทำผิด ซึ่งจะเป็นช่องทางสำหรับพนักงาน คู่ค้า ลูกค้า ผู้ถือหุ้น และบุคคลผู้มีส่วนได้เสียอื่น ๆ เกี่ยวข้องกับบริษัท สามารถแจ้งเรื่อง หรือร้องเรียนถึงการกระทำใดๆ ที่ต้องสงสัยว่าเป็นการกระทำผิด หรือเรื่องที่น่าจะเป็นปัญหากับคณะกรรมการ เพื่อให้บริษัท สามารถสืบสวน และดำเนินการได้อย่างเหมาะสม โดยผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ สามารถแจ้งเบาะแสหรือร้องเรียนต่อหน่วยงานตรวจสอบภายในที่จะรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ 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 โดยการไม่เปิดเผยและเก็บข้อมูลต่างๆของผู้แจ้งเบาะแสเป็นความลับ
- คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดให้มีกระบวนการดำเนินการหลังจากมีผู้แจ้งเบาะแส โดยในเบื้องต้นฝ่ายตรวจสอบภายในจะทำการรวบรวมข้อมูลและหลักฐานที่เกี่ยวข้อง สรุปรายงานดังกล่าว และนำเสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อพิจารณาหาข้อเท็จจริง ทั้งนี้ หากพบว่าเป็นข้อมูลที่กระทบต่อบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบจะต้องนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัท รับทราบและพิจารณาต่อไป

การต่อต้านการทุจริตและทุจริตคอร์รัปชัน

- บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับความสุจริตและยึดมั่นในความถูกต้อง โดยมีการปลูกฝังให้ทุกคนในองค์กรถือปฏิบัติเสมอมา
- บริษัทฯ มีการวางระบบควบคุมภายในให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล โดยให้มีการตรวจสอบและถ่วงดุลการใช้อำนาจให้เหมาะสม เพื่อป้องกันมิให้เกิดการเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน
- บริษัทฯ ได้ส่งพนักงานเข้าร่วมอบรมในโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต (CAC) เพื่อให้เกิดความรู้ความเข้าใจและสร้างแนวร่วมในการต่อต้านการทุจริตและทุจริตคอร์รัปชัน เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2562
- ในปี 2562 บริษัทฯ ได้เข้าร่วมเป็นสมาชิกในสถาบันไทยพัฒน์ (Thaipat Institute) เพื่อขอรับคู่มือแนวทางการต้านทุจริตสำหรับองค์กรธุรกิจ

หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการ โดยให้ความสำคัญอย่างมากในการปฏิบัติต่อทุกฝ่าย อย่างเท่าเทียมกัน ไม่ว่าจะเป็นต่อผู้ถือหุ้น ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของบริษัท หรือบุคคลใดที่เกี่ยวข้อง โดยจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ มีความโปร่งใส สามารถตรวจสอบได้ โดยตลอดปี 2563 บริษัทฯ ได้ทำการเปิดเผยข้อมูลของบริษัททั้งข้อมูลทางการเงินและข้อมูลที่มีใช้ข้อมูลทางการเงินต่างๆ ตามเกณฑ์ที่กำหนดโดยสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย อย่างถูกต้องครบถ้วน ตรงเวลา และโปร่งใส ผ่านทางระบบ Setlink ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และผ่านเว็บไซต์ของบริษัท โดยบริษัทฯ ไม่เคยถูกสำนักงาน ก.ล.ต. หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยดำเนินการเนื่องมาจากการเปิดเผยข้อมูลที่ไม่เป็นไปตามกำหนดและปฏิบัติตามกำหนดระยะเวลาที่ต้องเปิดเผยข้อมูลต่างๆอย่างเคร่งครัด รวมทั้งบริษัทฯ ได้จัดให้มีการประเมินและควบคุมความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นภายใต้การดำเนินงานที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ กำหนดให้มีการควบคุม และการตรวจสอบภายในที่พอเพียง นอกจากนี้บริษัทได้กำหนดนโยบายในการปฏิบัติงาน โดยให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายและจริยธรรมทั่วไปทางธุรกิจ

บริษัทฯ มอบหมายให้หน่วยงานการเงินเป็นผู้รับผิดชอบด้านนักลงทุนสัมพันธ์ โดยรับผิดชอบในการตอบคำถาม และ

สื่อสารกับนักลงทุน และนักวิเคราะห์จากสถาบันต่างๆ ตามความเหมาะสม ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้เผยแพร่ข้อมูลการเงินและข้อมูลที่มีใช้ข้อมูลการเงินอย่างถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา โดยผ่านช่องทางอิเล็กทรอนิกส์และสื่อการเผยแพร่ข้อมูลต่างๆ ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเว็บไซต์ของบริษัทอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งนักลงทุนสามารถติดต่อขอทราบข้อมูลของบริษัทเพิ่มเติมกับ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ของบริษัทฯ ได้ที่ โทรศัพท์ 02-660-9464-5, 02-660-9474 หรือที่ Website: <http://www.siamfuture.com> ซึ่งในปัจจุบัน บริษัทฯ มีการเปิดเผยข้อมูลในเว็บไซต์เป็นภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ในปี 2563 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 โดยคำตอบแทนของคณะกรรมการ ผู้ถือหุ้นจะเป็นผู้พิจารณากำหนดเป็นจำนวนแน่นอนในแต่ละปี คณะกรรมการบริษัทมีนโยบายในการกำหนดคำตอบแทนของกรรมการอยู่ในระดับที่เหมาะสมเพียงพอที่จะดึงดูด และรักษากรรมการที่มีความสามารถไว้ได้

หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

1. นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี

- 1.1 คณะกรรมการบริษัทมีเจตนารมณ์ที่จะกำกับดูแลธุรกิจโดยยึดมั่นในหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีด้วยตระหนัก

ถึงประโยชน์และความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี 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 การปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทในการกำกับดูแลและการบริหารงานด้วยความซื่อสัตย์ 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 ซึ่งจะทำ

ให้เกิดการถ่วงดุลและสอบทานการบริหารงานอย่างมีประสิทธิภาพและจำนวนกรรมการที่เหลือเป็นไปตามสัดส่วนอย่างยุติธรรมของเงินลงทุนของผู้ถือหุ้นแต่ละกลุ่ม

- 2.2 บริษัทฯ มีการกำหนดวาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการไว้อย่างชัดเจน
- 2.3 คณะกรรมการได้พิจารณาความเหมาะสมของการกำหนดคุณสมบัติของ “กรรมการอิสระ” เพื่อให้กรรมการอิสระของบริษัทฯมีความเป็นอิสระอย่างแท้จริงเหมาะสมกับลักษณะเฉพาะของบริษัทฯ
- 2.4 คณะกรรมการยังไม่ได้มีการกำหนดจำนวนบริษัทที่กรรมการแต่ละท่านจะไปดำรงตำแหน่งให้เหมาะสมกับลักษณะหรือสภาพธุรกิจของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม กรรมการแต่ละท่านได้ปฏิบัติตามข้อพึงปฏิบัติที่ดี
- 2.5 คณะกรรมการยังไม่ได้มีการกำหนดนโยบายและวิธีปฏิบัติในการไปดำรงตำแหน่งกรรมการที่บริษัทอื่นของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯอย่างชัดเจน
- 2.6 ประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ มิได้เป็นบุคคลคนเดียวกัน และมีหน้าที่ความรับผิดชอบต่างกัน ทั้งนี้ มีการกำหนดอำนาจหน้าที่ของประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารไว้อย่างชัดเจน
- 2.7 ปัจจุบันประธานกรรมการไม่ได้เป็นกรรมการอิสระ
- 2.8 ในปี 2551 บริษัทฯได้แต่งตั้งเลขานุการบริษัท ซึ่งทำหน้าที่ให้คำแนะนำด้านกฎหมายและบัญชีและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่คณะกรรมการจะต้องทราบและปฏิบัติตามหน้าที่ในการดูแลกิจการของคณะกรรมการ รวมทั้งประสานงานให้มีการปฏิบัติตามมติคณะกรรมการคุณสมบัติและหน้าที่ความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท

3. คณะกรรมการชุดย่อย

- 3.1 นอกจากคณะกรรมการตรวจสอบที่ต้องจัดให้เป็นไปตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้ว บริษัทฯ ยังมิได้จัดให้มีคณะกรรมการชุดย่อยอื่นเพื่อการกำกับดูแลกิจการที่ดี ได้แก่ คณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทน คณะกรรมการสรรหา คณะกรรมการบรรษัทภิบาล ในปัจจุบัน คณะกรรมการบริษัทได้ทำหน้าที่เป็นคณะกรรมการสรรหาและพิจารณา

คำตอบแทน และคณะกรรมการตรวจสอบ ได้ทำหน้าที่เป็นคณะกรรมการบรรษัทภิบาลด้วย

- 3.2 เพื่อความโปร่งใสและเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่สมาชิกส่วนใหญ่ของคณะกรรมการชุดย่อยเป็นกรรมการอิสระและประธานคณะกรรมการชุดย่อยเป็นกรรมการอิสระ
- 3.3 ประธานคณะกรรมการไม่ได้เป็นประธานหรือสมาชิกในคณะกรรมการชุดย่อย เพื่อให้การทำหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยมีความเป็นอิสระอย่างแท้จริง

4. บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

- 4.1 คณะกรรมการบริษัทได้มีส่วนร่วมในการให้ความเห็นชอบในการกำหนดวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ เป้าหมาย แผนธุรกิจและงบประมาณของบริษัทฯ โดยมีการทบทวนเป็นประจำทุกปี เพื่อปรับปรุงให้เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมในการดำเนินธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงไป รวมทั้งได้กำหนดบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารและฝ่ายบริหารอย่างชัดเจน ตลอดจนติดตามและกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินงานเป็นไปตามแผนกลยุทธ์และงบประมาณที่ตั้งไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล
- 4.2 คณะกรรมการจะจัดให้มีนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ เป็นลายลักษณ์อักษร และให้ความเห็นชอบนโยบายดังกล่าว ซึ่งจะทบทวนนโยบายและการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวเป็นประจำ อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- 4.3 ภายใต้พันธกิจของบริษัทฯ ได้กำหนดให้คณะกรรมการฝ่ายบริหาร และพนักงาน ปฏิบัติหน้าที่ของตนด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต เที่ยงธรรม และมีความรับผิดชอบต่อหน้าที่ อันจะทำให้การทำงานเป็นไปด้วยโปร่งใสและตรวจสอบได้
- 4.4 คณะกรรมการได้พิจารณาเรื่องความขัดแย้งของผลประโยชน์อย่างรอบคอบ การพิจารณา การทำรายการที่อาจมีความขัดแย้งของผลประโยชน์ควรมีแนวทางที่ชัดเจนและเป็นไปเพื่อผลประโยชน์ของบริษัทฯและผู้ถือหุ้นโดยรวมเป็นสำคัญ โดยที่ผู้มีส่วนได้เสียไม่ควรมีส่วนร่วมในการตัดสินใจ และคณะกรรมการได้กำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับขั้นตอนการดำเนินการและการ

เปิดเผยข้อมูลของรายการที่อาจมีความขัดแย้งของผลประโยชน์ให้ถูกต้องครบถ้วน

4.5 บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญต่อระบบควบคุมภายในที่ดี เพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการทำงาน ทั้งยังเป็นการพัฒนาระบบการทำงานให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทฯ ยังจัดได้ว่าเป็นบริษัทขนาดเล็กย่อมในแง่ของจำนวนบุคลากร และโครงสร้างการบริหารที่ไม่ยุ่งยากซับซ้อน ซึ่งถือเป็นข้อได้เปรียบอย่างหนึ่งของบริษัทฯ การควบคุมดูแลและการตรวจสอบภายในจึงสามารถปฏิบัติได้ง่าย ผ่านทางการตรวจสอบลำดับขั้นอำนาจอนุมัติ สอบทานทางเดินเอกสารต่างๆ และการแบ่งแยกหน้าที่กันอย่างชัดเจน นอกจากนี้ยังจัดให้มีการควบคุมดูแลการใช้ทรัพย์สินของบริษัทฯ ให้เกิดประโยชน์สูงสุด มีการถ่วงดุล และตรวจสอบระหว่างกันอย่างเหมาะสม บริษัทฯ ได้ว่าจ้างบริษัทผู้ตรวจสอบภายใน เพื่อพัฒนาระบบควบคุมภายในของ บริษัทฯ ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

4.6 บริษัทฯ ยังจัดให้มีการบริหารความเสี่ยงเพื่อลดความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น โดยการขอความเห็นจากผู้เชี่ยวชาญอิสระทางการเงิน เมื่อบริษัทฯ จะต้องเข้าทำรายการใดๆ ที่อาจทำให้เกิดความเสี่ยง เช่น การจดทะเบียนเข้าที่ดินระยะยาวที่มีมูลค่าสูงเมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ หรือ เมื่อมีการเสนอขายหุ้นสามัญให้กับบุคคลเฉพาะเจาะจง

5. การประชุมคณะกรรมการ

5.1 บริษัทฯ ได้จัดให้มีการกำหนดการประชุมคณะกรรมการเป็นการล่วงหน้า และแจ้งให้กรรมการแต่ละคนทราบกำหนดการดังกล่าว เพื่อให้กรรมการสามารถจัดเวลาและเข้าร่วมประชุมได้

5.2 กำหนดการประชุมโดยปกตินั้นจะจัดให้มีการประชุมเป็นประจำทุกๆ 3 เดือนโดยกำหนดวันประชุมไว้ล่วงหน้า และอาจมีการประชุมเพิ่มเติมระหว่างนั้นตามความจำเป็น ฝ่ายเลขานุการคณะกรรมการ จะเป็นผู้จัดเตรียมเอกสาร หนังสือเชิญประชุมพร้อมระเบียบวาระการประชุมก่อนการประชุมล่วงหน้า 7 วัน เพื่อให้คณะกรรมการได้มีเวลาศึกษาข้อมูลอย่างเพียงพอก่อนการเข้าร่วมประชุม อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีการประชุมคณะกรรมการบริหารทุกเดือน และได้จัดส่งรายงานผล

การดำเนินงานแจ้งให้คณะกรรมการท่านอื่นทราบทุกครั้ง

5.3 ประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้ร่วมกันพิจารณาการเลือกเรื่องเข้าวาระการประชุมคณะกรรมการ โดยดูให้แน่ใจว่าเรื่องที่สำคัญได้นำเข้าร่วมไว้แล้ว โดยกรรมการแต่ละท่านมีความเป็นอิสระที่จะเสนอเรื่องเข้าสู่วาระการประชุม

5.4 ในปี 2563 มีการประชุมคณะกรรมการรวมทั้งสิ้น 4 ครั้ง แต่ละครั้งจะใช้เวลาประมาณ 2-3 ชั่วโมง ซึ่งฝ่ายเลขานุการได้มีการจัดบันทึก และจัดทำรายงานการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษรทุกครั้ง รวมทั้งมีการจัดเก็บรายงานการประชุมของคณะกรรมการที่ผ่านการรับรองจากคณะกรรมการ เพื่อการตรวจสอบ

5.5 คณะกรรมการจะสนับสนุนให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเชิญผู้บริหารระดับสูงเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการ เพื่อให้สารสนเทศรายละเอียดเพิ่มเติมในฐานที่เกี่ยวข้องกับปัญหาโดยตรง และเพื่อมีโอกาสรู้จักผู้บริหารระดับสูงสำหรับใช้ประกอบการพิจารณาแผนการสืบทอดงาน

5.6 คณะกรรมการมีการสอบถามถึงสารสนเทศที่จำเป็นเพิ่มเติมได้จากประธานเจ้าหน้าที่บริหารหรือเลขานุการบริษัทหรือผู้บริหารอื่นที่ได้รับมอบหมาย ภายในขอบเขตนโยบายที่กำหนดไว้

5.7 คณะกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารสามารถจะจัดที่จะประชุมระหว่างกันเองได้ตามความจำเป็น เพื่ออภิปรายปัญหาต่างๆ เกี่ยวกับการจัดการที่อยู่ในความสนใจ โดยไม่มีฝ่ายจัดการร่วมด้วย และจะแจ้งให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารทราบถึงผลการประชุมด้วย

6. การประเมินตนเองของคณะกรรมการ

คณะกรรมการจะจัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานด้วยตนเอง เพื่อให้คณะกรรมการร่วมกันพิจารณาผลงานและปัญหา เพื่อการปรับปรุงแก้ไขต่อไป ซึ่งจะกำหนดบรรทัดฐานที่จะใช้เปรียบเทียบกับผลปฏิบัติงานอย่างมีหลักเกณฑ์

7. คำตอบแทน

7.1 คำตอบแทนของกรรมการจัดให้อยู่ในลักษณะที่เปรียบเทียบได้กับระดับที่ปฏิบัติอยู่ในอุตสาหกรรมประสพการณ์ ภาระหน้าที่ ขอบเขตของบทบาทและความรับผิดชอบ (Accountability and Responsibility)

รวมถึงประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากกรรมการแต่ละคน กรรมการที่ได้รับมอบหมายหน้าที่และความรับผิดชอบเพิ่มขึ้น เช่น เป็นสมาชิกของคณะกรรมการชุดย่อยได้รับค่าตอบแทนเพิ่มที่เหมาะสมด้วย

7.2 ค่าตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงเป็นไปตามหลักการและนโยบายที่คณะกรรมการกำหนดภายในกรอบที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น และเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ ระดับค่าตอบแทนเป็นเงินเดือน โบนัส และผลตอบแทนคงใจในระยะยาวควรสอดคล้องกับผลงานของบริษัทฯและผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารแต่ละคน โดยค่าตอบแทนของคณะกรรมการ และผู้บริหารของบริษัทฯ ในปี 2563 ประกอบด้วยเงินเดือน เบี้ยประชุม และเงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 37.74 ล้านบาท โดย

1. คณะกรรมการบริษัท 12 ท่าน ได้รับเบี้ยประชุมกรรมการรวม 6.00 ล้านบาท
2. คณะกรรมการบริหารและผู้บริหารของบริษัทฯ 5 ท่าน ได้รับค่าตอบแทนรวม 26.24 ล้านบาท
3. ค่าตอบแทนอื่นๆ ได้แก่ เงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ 5.5 ล้านบาท

กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารทั้งหมดหรือคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนจะเป็นผู้ประเมินผลประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นประจำทุกปีเพื่อนำไปใช้ในการพิจารณากำหนดค่าตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร อย่างไรก็ตามจะกำหนดบรรทัดฐานที่ได้ตกลงกันล่วงหน้ากับประธานเจ้าหน้าที่บริหารตามเกณฑ์ที่เป็นรูปธรรมต่อไป ซึ่งรวมถึงผลปฏิบัติงานทางการเงิน ผลงานเกี่ยวกับการปฏิบัติตาม

วัตถุประสงค์เชิงกลยุทธ์ในระยะยาว การพัฒนาผู้บริหาร ฯลฯ

8. การพัฒนากรรมการและผู้บริหาร

- 8.1 คณะกรรมการได้ส่งเสริมและอำนวยความสะดวกให้มีการฝึกอบรมและการให้ความรู้แก่ผู้เกี่ยวข้องในระบบการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ เช่น กรรมการ กรรมการตรวจสอบ ผู้บริหาร เลขานุการบริษัท เป็นต้น เพื่อให้มีการปรับปรุงการปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่อง โดยได้เข้าฝึกอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- 8.2 ทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงกรรมการใหม่ ฝ่ายจัดการได้จัดให้มีเอกสารและข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการใหม่ รวมถึงการจัดให้มีการแนะนำลักษณะธุรกิจ และแนวทางการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯให้แก่กรรมการใหม่
- 8.3 คณะกรรมการจะกำหนดแผนการพัฒนาและสืบทอดงาน ให้เป็นรูปธรรมและลายลักษณ์อักษรต่อไป โดยให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงได้มีการเตรียมพร้อมถึงผู้สืบทอดงานในกรณีที่ตนไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้
- 8.4 สำหรับการพัฒนาผู้บริหาร บริษัทฯ จัดให้ผู้บริหารของบริษัทฯ เข้าร่วมในการสัมมนาทางวิชาการ และการประชุมต่างๆ ที่จัดขึ้นโดยสมาคมการค้าระหว่างประเทศ (International council of shopping centers หรือ ICSC) และ MAPIC ซึ่งเป็นองค์กรระหว่างประเทศที่มีจุดประสงค์ในการให้ความรู้เกี่ยวกับศูนย์การค้า และข้อมูล ข่าวสาร สถิติ ที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับศูนย์การค้าและธุรกิจค้าปลีกทั่วโลก และในการเชื่อมความสัมพันธ์ระหว่างผู้ที่เกี่ยวข้องกับศูนย์การค้า

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 ซึ่งจะต้องคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทฯ ในระยะสั้นและระยะยาว
- ไม่เรียกรับ หรือยอมรับทรัพย์สินหรือประโยชน์อื่นใด ซึ่งอยู่นอกเหนือข้อตกลงทางการค้า

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

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้ให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลด้วยความถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส และทั่วถึง โดยได้เผยแพร่ข่าวสารต่างๆ เพื่อให้นักลงทุนและผู้เกี่ยวข้องได้รับทราบ ผ่านทางระบบ 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 เนื่องจากความเหมือนหรือความแตกต่างไม่ว่าจะทางบุคลิกภาพ หรือเชื้อชาติ ศาสนา อายุ เพศ การศึกษา รวมไปถึงไม่ส่งเสริมให้กรรมการผู้บริหาร พนักงานมีการกระทำอันเป็นการละเมิดสิทธิมนุษยชน

3) การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญในด้านการดูแลสวัสดิภาพและสวัสดิการของพนักงานเทียบเท่ากับเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจด้านอื่นๆ ของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ได้มีการพิจารณาถึงการได้รับค่าตอบแทน การส่งเสริมการพัฒนาศักยภาพของพนักงานให้มีความรู้ ความสามารถทักษะให้สอดคล้องกับแนวทางการดำเนินงานของบริษัทฯ รวมไปถึงการเกื้อหนุนจากการทำงาน

- บริษัทฯ กำหนดผลตอบแทนแก่พนักงานด้วยเป้าหมายที่สามารถวัดผลได้ ด้วยความเป็นธรรม สำหรับรายได้ค่าตอบแทนรายเดือน รวมถึงโบนัสประจำปี
- พนักงานได้รับวันลาป่วยจำนวน 30 วันต่อปีและวันลากิจจำนวน 7 วันต่อปี และหากพนักงานทำงานตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไป จะได้รับวันพักร้อนจำนวน 10 วันต่อปี
- บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อสุขภาพของพนักงาน โดยจัดให้มีสวัสดิการในการตรวจสุขภาพประจำปี รวมถึงการดูแลรับผิดชอบค่ารักษาพยาบาลให้กับพนักงานทุกระดับในระหว่างปี 2563 ไม่มีพนักงานเกิดอุบัติเหตุจากการปฏิบัติงาน
- บริษัทฯ ส่งเสริมการพัฒนาความรู้ความสามารถของพนักงาน โดยมีแผนพัฒนาจากทั้งสองกลาง 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)
- นอกจากนี้ จากสถานการณ์ COVID-19 ที่เกิดขึ้น บริษัทฯ ได้มีมาตรการต่างๆ เพื่อดูแลลูกค้าเพิ่มเติม ดังนี้
- จัดตั้งจุดคัดกรองในการวัดอุณหภูมิ บริการเจลล้างมือ จุดสแกน QR Code เพื่อลงทะเบียน รวมถึง กระดาษลงทะเบียนการเข้าใช้บริการศูนย์การค้า ในแต่ละทางเข้าศูนย์การค้า

- ทำความสะอาดพื้น พื้นผิวสัมผัสบ่อยๆ โดยเฉพาะบริเวณที่มีผู้ใช้งานจำนวนมาก เช่น รววจับบันไดเลื่อน ปุ่มกดลิฟท์ และห้องน้ำ เป็นต้น
- กำหนดให้พนักงานร้านค้าและลูกค้าที่เข้าใช้บริการทุกคน ต้องสวมหน้ากากอนามัย หรือหน้ากากผ้าตลอดเวลาการเข้าใช้บริการ
- กำหนดให้ร้านค้า รวมถึงที่นั่งตามพื้นที่ส่วนกลางในบริเวณศูนย์การค้า จัดที่นั่งโดยเว้นระยะห่างกันอย่างน้อย 1 เมตร
- ศูนย์การค้ามีการพ่นน้ำยาฆ่าเชื้อทุกวัน วันละ 2 ครั้ง ช่วงก่อนและหลังศูนย์การค้าเปิดให้บริการ เพื่อเพิ่มความมั่นใจให้กับลูกค้าในการเข้าใช้บริการศูนย์การค้า

5) ความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคม

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญและตระหนักถึงผลกระทบทางลบที่มีต่อสิ่งแวดล้อม ดังนั้นบริษัทฯ ได้เน้นถึงการผสมผสานระหว่างความมุ่งมั่นในการพัฒนาธุรกิจให้สอดคล้องไปกับการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน โดยสนับสนุนให้ผู้บริหารและพนักงานตระหนักถึงความสำคัญของผลกระทบต่างๆ ต่อสิ่งแวดล้อม โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- การดำเนินการตามระเบียบ ข้อบังคับ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับข้อบังคับหรือข้อกำหนดอย่างเคร่งครัด
- ในการพัฒนาศูนย์การค้าชุมชน บริษัทฯ จะเน้นเรื่องพื้นที่สีเขียวค่อนข้างมาก โดยจะออกแบบศูนย์การค้าเพื่อรักษาต้นไม้ใหญ่ หรือพื้นที่สีเขียวให้ได้มากที่สุด เช่น ที่โครงการเจ อเวนิว (ทองหล่อ) มีต้นก้ามปูขนาดใหญ่อยู่บนที่ดิน บริษัทฯ จึงออกแบบศูนย์การค้าให้พื้นที่ก่อสร้างอาคารไม่ส่งผลกระทบต่อต้นไม้เพื่อรักษาพื้นที่สีเขียวเอาไว้
- ให้ความสำคัญกับระบบบำบัดน้ำเสียก่อนปล่อยน้ำลงระบบระบายน้ำส่วนกลาง โดยมีนโยบายให้ร้านค้าในศูนย์การค้าต้องบำบัดน้ำเสียก่อนปล่อยลงระบบกลางของ

ศูนย์การค้า ต่อมาศูนย์การค้าจะมีการบำบัดน้ำเสียของศูนย์การค้าอีกครั้งก่อนปล่อยลงระบบกลาง

- ในระหว่างการก่อสร้าง บริษัทฯ ได้มีการกันผนังชั่วคราว และ/หรือ ผ้าใบคลุมงานก่อสร้างเพื่อป้องกันการกระจายของฝุ่นที่อาจจะส่งผลกระทบต่อชุมชนรอบข้าง
- การติดตั้งพลังงานทางเลือก (ระบบ Solar cell) เพื่อสร้างกระแสไฟฟ้าด้วยแสงแดด รวมไปถึงการเลือกใช้หลอดไฟประหยัดพลังงานเพื่อลดปริมาณการใช้ไฟโดยรวมของศูนย์การค้า
- การพัฒนาพื้นที่สีเขียวเพิ่มเติมในศูนย์การค้าเพื่อให้ชุมชนบริเวณใกล้เคียงศูนย์การค้าสามารถเข้าใช้เป็นสถานที่พักผ่อนได้ เช่น โครงการเมกาบางนา บริษัทฯ ได้พัฒนา Mega park โดยพัฒนาเป็นลานกิจกรรมสำหรับเด็ก ลู่วิ่งสำหรับออกกำลังกาย และสวนต้นไม้ บนที่ดินประมาณ 7 ไร่ ซึ่งเปิดให้บริการฟรีตั้งแต่เดือนมกราคม 2563 ที่ผ่านมา
- มาตรการแยกขยะก่อนทิ้งทั้งในศูนย์การค้าและในออฟฟิศสำนักงาน

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 รวมถึงการบริหารศูนย์การค้าตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้เล็งเห็นถึงความสำคัญของผลกระทบจากการดำเนินธุรกิจที่มีต่อชุมชนผู้อยู่อาศัยโดยรอบศูนย์การค้า โดยบริษัทฯ ได้มีการดำเนินการเพื่อบริหารจัดการผลกระทบ ดังนี้

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

กิจกรรมเพื่อประโยชน์ต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม After process

ระหว่างปี 2563 บริษัทฯ ได้มีการจัดกิจกรรมที่สำคัญ ดังนี้

- เปิดให้บริการสะพานกลับริด Megabangna บริเวณถนนบางนา-ตราด กม. 7 เพื่อเพิ่มความสะดวกให้กับลูกค้าที่ใช้บริการ รวมถึงประชาชนผู้สัญจรบริเวณถนนบางนา-ตราด ซึ่งคาดว่าจะช่วยลดปัญหาการจราจรติดขัดบริเวณสะพานกลับริด กม.6
- สภาอากาศไทยได้จัดโครงการ “ดื่มได้บุญ สมทบทุนกาชาด” เพื่อดำเนินการติดตั้งตู้จำหน่ายเครื่องดื่มอัตโนมัติในสถานที่ต่างๆ ทั่วประเทศ เพื่อให้ประชาชนทั่วไปได้มีส่วนร่วมในการสมทบทุน โดยรายได้ส่วนหนึ่งจากการจำหน่ายเครื่องดื่มจะนำเข้าสู่สมทบทุนการก่อสร้างและการจัดซื้อเครื่องมือทางการแพทย์อาคารศูนย์รักษาพยาบาลรวมเฉลิมพระเกียรติสมเด็จพระพันวัสสาอัยยิกาเจ้า 150 ปี โรงพยาบาลสมเด็จพระบรมราชเทวี ณ ศรีราชา โดยบริษัทฯ ได้สนับสนุนพื้นที่สำหรับการติดตั้งตู้จำหน่ายเครื่องดื่มและค่าไฟฟ้าโดยไม่มีค่าใช้จ่าย จำนวน 4 ศูนย์การค้า ได้แก่ นวมินทร์ ซิตี้ อเวนิว, ดี อเวนิว, แจ๊งวัฒนะ, มาร์เก็ตเพลส สุขุมวิท 3 และ เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์

แนวทางปฏิบัติเพิ่มเติมเกี่ยวกับการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชัน

บริษัทฯ มีแนวนโยบายในเรื่องความโปร่งใสในการดำเนินงาน และต่อต้านการทุจริตภายในองค์กร โดยจัดให้มีกระบวนการตรวจสอบ กำหนดโครงสร้างองค์กรตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และปลูกจิตสำนึกที่ดีให้พนักงานและบริหารบุคลากรให้ปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทฯ กำหนดแนวปฏิบัติในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ดังนี้

- ปลูกฝังจิตสำนึก ทศนคติในการปฏิบัติตามกฎระเบียบด้วยความซื่อสัตย์สุจริตแก่พนักงาน
- วางระบบการควบคุมภายในให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล โดยให้มีการตรวจสอบและถ่วงดุลการใช้อำนาจให้เหมาะสม เพื่อป้องกันมิให้เกิดการเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน
- ห้ามมิให้กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานกระทำการใดๆ อันเป็นการเรียกรับหรือยอมรับซึ่งทรัพย์สิน หรือผลประโยชน์ใดสำหรับตนเองหรือผู้อื่น ที่ส่อไปในทางจงใจให้ปฏิบัติ หรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ในทางที่มิชอบ หรืออาจทำให้บริษัทฯ เสียประโยชน์อันชอบธรรม
- ห้ามมิให้กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานให้หรือเสนอที่จะให้ทรัพย์สินหรือผลประโยชน์อื่นใดแก่บุคคลภายนอก เพื่อจูงใจให้บุคคลหนึ่งกระทำหรือละเว้น

การกระทำได้ ที่ผิดกฎหมายหรือโดยมิชอบต่อตำแหน่งหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร หรือพนักงาน

อย่างไรก็ตามในวันที่ 11 มีนาคม 2559 บริษัทฯ ได้สมัครเข้าเป็นสมาชิก Partnership Against Corruption for Thailand หรือ PACT Network เครือข่ายขององค์กรที่มีเป้าหมายในการต่อต้านการทุจริต ริเริ่มโดยสถาบันไทยพัฒนา และหุ้นส่วนจากหลายองค์กรที่มีเป้าประสงค์ในการต่อต้านทุจริตเพื่อประเทศไทย ซึ่งในปี 2558 ได้มีบริษัทฯ เข้าร่วมเป็นสมาชิก PACT Network แล้วมากกว่า 100 องค์กร โดยองค์กรสมาชิกที่เข้าร่วมจะได้รับคำแนะนำและการประเมินระดับการพัฒนาบริษัทฯ ต่อความคืบหน้าในด้านการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการทุจริตจากเครือข่าย PACT ซึ่งอ้างอิงจากหลักการและแนวปฏิบัติที่พัฒนาขึ้นโดยข้อตกลงโลกแห่งสหประชาชาติ (United Nations Global Compact) และองค์กรเพื่อความโปร่งใสนานาชาติ (Transparency International) ภายหลังการสมัครเข้าเป็นสมาชิกเครือข่าย PACT บริษัทฯ จึงมีความมุ่งมั่นในการเตรียมความพร้อม ด้วยการจัดทำแนวนโยบายที่ชัดเจนเป็นลำดับขั้นมากยิ่งขึ้น ตามคำแนะนำของ PACT Network เพื่อประกาศเจตนารมณ์เข้าร่วม “โครงการแนวร่วมปฏิบัติงานของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต (CAC)” ของ IOD ต่อไป

การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ

ในปี 2563 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 มีความมั่นคงและพัฒนาต่อไปได้อย่างต่อเนื่องและยั่งยืนนั้นคือการมีหลักบรรษัทภิบาลในการดำเนินธุรกิจ บริษัทฯ จึงมีนโยบายให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนรับทราบ ทำความเข้าใจ ยึดถือและปฏิบัติตามหลักบรรษัทภิบาลและข้อพึงปฏิบัติที่กำหนดไว้ในจรรยาบรรณทางธุรกิจของบริษัทฯ อย่างเคร่งครัด โดยบริษัทฯ ได้กำหนดระเบียบว่าด้วยจรรยาบรรณของคณะกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานไว้ในคู่มือพนักงาน ซึ่งมีเนื้อหาเกี่ยวกับจริยธรรม (Code of

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

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

2. การควบคุมด้านบริหารความเสี่ยง (Risk-Management)

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

การติดตามเหตุการณ์ที่เป็นสาเหตุของปัจจัยความเสี่ยง และกำหนดมาตรการในการป้องกันและลดความเสี่ยงนั้น ทั้งประเด็นความเสี่ยงในระดับหน่วยงานและประเด็นความเสี่ยงในระดับองค์กร โดยมีการติดตามและประเมินผลการควบคุมความเสี่ยงอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มั่นใจได้ว่า สามารถลดและจำกัดความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ ทั้งนี้บริษัทมีนโยบายให้พนักงานทุกคนเป็นผู้เกี่ยวข้อง และมีความรับผิดชอบที่จะต้องบริหารความเสี่ยงในหน้าที่ ที่ตนปฏิบัติงาน และจะรายงานผลต่อคณะกรรมการบริษัท เป็นลำดับต่อไป

3. การควบคุมด้านการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร (Management Control)

บริษัทฯ ได้กำหนดเป้าหมายและแผนการดำเนินงานของบริษัทไว้อย่างชัดเจน พร้อมทั้งกำหนด อำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของพนักงาน เพื่อให้พนักงานทุกคน สามารถปฏิบัติงานตามแผนการดำเนินงานอย่าง สอดคล้องและเป็นไปในทิศทางเดียวกัน นอกจากนี้เพื่อให้ การปฏิบัติงานเป็นไปอย่างโปร่งใสและมีความคล่องตัว บริษัทฯ ได้มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และวงเงิน อนุมัติของผู้บริหารทุกฝ่ายและทุกระดับไว้อย่างชัดเจนและ เป็นลายลักษณ์อักษรในประกาศของบริษัทฯ และมีการ แบ่งแยกหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิดการกระทำทุจริตออกจาก กัน และในกรณีที่มีการทำธุรกรรมกับกิจการหรือบุคคลที่ เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ อันอาจจะนำมาซึ่งความขัดแย้งทาง ผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ กับกิจการหรือบุคคลที่ เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ นั้นจะต้องผ่านขั้นตอนการอนุมัติตาม ระเบียบวิธีการปฏิบัติงานของบริษัทฯเช่นเดียวกับการทำ ธุรกรรมปกติ โดยผ่านการพิจารณาจากผู้มีอำนาจตามสาย งานที่รับผิดชอบและเกี่ยวข้องในเรื่องนั้น โดยผู้รับผิดชอบ และผู้ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการจะต้องทำหน้าที่ พิจารณาว่าการทำรายการมีความสมเหตุสมผล และ เป็นไปตามปกติธุรกิจ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น เสมือนเป็นรายการที่กระทำกับ บุคคลภายนอก และการทำธุรกรรมเป็นไปอย่างถูกต้อง ตามกฎหมาย เพื่อให้การอนุมัติการทำธุรกรรมกับกิจการ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯเป็นไปด้วยความโปร่งใส และเป็นไปตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง บริษัทฯ กำหนดให้รายการปกติธุรกิจและรายการสนับสนุนธุรกิจ ปกติที่มีการดำเนินการตามเงื่อนไขการค้าทั่วไปที่

คณะกรรมการกำหนดอยู่ในอำนาจของฝ่ายจัดการในการ พิจารณารายการโดยให้เป็นไปตามระเบียบขั้นตอนการ อนุมัติของบริษัทฯ ส่วนรายการประเภทอื่นๆ จะพิจารณา จากประเภทและขนาดของรายการ โดยมีเลขานุการบริษัท และหน่วยงานตรวจสอบภายในช่วยกำกับดูแลให้มีการ ปฏิบัติตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และมีการรวบรวมและสรุปรายการที่เกี่ยวข้องกันให้ คณะกรรมการตรวจสอบรับทราบเป็นระยะๆ โดยบริษัทฯ ได้มีการออกประกาศด้วยเรื่อง “นโยบายการทำรายการ ที่เกี่ยวข้องกัน” และมีการสื่อสารให้ผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย นำไปปฏิบัติ หากรายการเกี่ยวข้องเกิดขึ้นก็ได้ดำเนินการ ตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯเรียบร้อยแล้ว โดย การทำธุรกรรมต่างๆจะถูกตรวจสอบจากหน่วยงาน ตรวจสอบภายในของบริษัทฯและผู้สอบบัญชีเพื่อให้มั่นใจ ได้ว่าบริษัทฯได้ปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับที่ เกี่ยวข้อง

4. การควบคุมด้านระบบสารสนเทศและการสื่อสาร ข้อมูล (Information and Communication)

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของการตัดสินใจ บนพื้นฐานของข้อมูลที่ถูกต้อง เพียงพอ และทันต่อ เหตุการณ์ ดังนั้น เมื่อคณะกรรมการจะต้องพิจารณา ดำเนินการในเรื่องใดก็ตาม ผู้บริหารและผู้ที่มีส่วน รับผิดชอบจะต้องจัดเตรียมข้อมูลที่สำคัญต่าง ๆ อย่าง ครบถ้วน และนำเสนอทางเลือก วิเคราะห์ข้อดี ข้อเสีย และผลกระทบที่จะเกิดขึ้นต่อบริษัทฯ ซึ่งคณะกรรมการ บริษัทฯจะได้รับ หนังสือ นัดประชุม และเอกสาร ประกอบการประชุมที่จำเป็นและเพียงพอต่อการ พิจารณาก่อนการประชุมอย่างน้อย 7 วัน โดยที่ผู้บริหาร ตลอดจนผู้ที่มีส่วนรับผิดชอบจะเข้าร่วมการประชุม คณะกรรมการบริษัท เพื่อร่วมแสดงความคิดเห็นและให้ ข้อมูลเพิ่มเติมแก่คณะกรรมการบริษัท และการพิจารณา ในที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯจะได้รับการบันทึก เป็นรายงานการประชุมคณะกรรมการโดยเลขานุการ คณะกรรมการ ซึ่งจะแสดงรายละเอียดที่จำเป็นและ เพียงพอต่อการพิจารณาความเหมาะสมในการปฏิบัติ หน้าที่ของกรรมการ นอกจากนี้ บริษัทฯมีการสื่อสาร ข้อมูลสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงาน นโยบาย และระเบียบต่างๆของบริษัทฯให้พนักงานได้รับทราบ เพื่อสนับสนุนให้การปฏิบัติงานและการดำเนินกิจกรรม

ต่างๆขององค์กรเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ในส่วนของการจัดเก็บเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีและบัญชีต่าง ๆ นั้น บริษัทจะมีการจัดเก็บไว้อย่างครบถ้วน เป็นหมวดหมู่ทุกรายการ เพื่อความโปร่งใสและเพื่อเป็นข้อมูลในการปฏิบัติงาน

5. การควบคุมด้านระบบการติดตาม (Monitoring)

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

นอกจากการจัดให้มีนโยบายและวิธีการปฏิบัติเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอ เพื่อให้การปฏิบัติงานสอดคล้องกับนโยบาย แผนงาน ระเบียบวิธีการปฏิบัติงานของบริษัทฯ รวมถึงข้อพึงปฏิบัติสำหรับบริษัทจดทะเบียนตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตลอดจนข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว บริษัทฯ ได้มีการสื่อสารให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนมีความเข้าใจและมี

ทัศนคติที่ดีกับการกำกับดูแลกิจการ เพื่อให้พนักงานได้ตระหนักถึงความสำคัญและปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีด้วยความร่วมมือร่วมใจ ซึ่งจะทำให้เกิดวัฒนธรรมองค์กรในการปฏิบัติหน้าที่อย่างมีจรรยาบรรณสืบเนื่องต่อไป อันเป็นปัจจัยสำคัญต่อการพัฒนาบริษัทให้เติบโตและบรรลุเป้าหมายในการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าให้ก้าวไปสู่มาตรฐานระดับแนวหน้าของประเทศ

จากการประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า ระบบควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในมีความเพียงพอ โดยให้ความเห็นชอบต่อแผนงานตรวจสอบประจำปี รายงานความคืบหน้าของการปฏิบัติงาน รายงานผลการตรวจสอบและตรวจติดตามกระบวนการและระบบงานต่างๆ โดยเสนอให้ฝ่ายบริหารปรับปรุงการปฏิบัติงานตามประเด็นที่ผู้ตรวจสอบภายในตรวจพบ พร้อมกับให้ข้อสังเกตเพื่อเป็นประโยชน์ในการดำเนินการติดตาม ประเมินผลและบริหารความเสี่ยงในเรื่องที่เกี่ยวข้อง

ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ

กรรมการตรวจสอบ ได้ประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน โดยอ้างอิง “แบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน” ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และมีความเห็นเหมือนกับคณะกรรมการของบริษัทฯ

หัวหน้างานตรวจสอบภายในและหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัทฯ

หัวหน้างานสำนักตรวจสอบภายในของบริษัทฯ ได้แก่ นายรัชฎ์ภูมิ สุเทพากุล โดยมีประสบการณ์และความรู้ความสามารถด้านการตรวจสอบภายในเป็นอย่างดี

รายการระหว่างกัน

รายการระหว่างกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในปีที่ผ่านมา

บริษัทมีรายการบัญชีที่เกิดขึ้นกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีผู้ถือหุ้นกลุ่มเดียวกันหรือมีการร่วมกันยดคงเหลือ และรายการระหว่างกันที่สำคัญระหว่างบริษัทฯ กับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

บริษัทที่เกี่ยวข้อง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	ขนาดของรายการ (พันบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
			ปี 2562	ปี 2563	
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ	รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นส่วนแบ่งรายได้ที่เมเจอร์ทำสัญญาเช่าและบริกาารกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย	42,964	13,008	เนื่องจากอัตราค่าเช่าที่คำนวณจากส่วนแบ่งรายได้ที่ได้รับจากเมเจอร์เป็นเกณฑ์ปกติที่เทียบเท่ากับผู้ใช้รายอื่น
		ค่าใช้จ่ายในการบริหารเป็นค่าบริหารศูนย์การค้า โครงการ รัชโยธิน ซึ่งมีการเรียกเก็บและชำระเงินเป็นรายเดือนและเป็นอัตราที่ระบุในสัญญา	22,888	12,611	กรรมการตรวจสอบได้ให้ความเห็นว่ารายการดังกล่าว เป็นรายการปกติการค้าโดยทั่วไป และมีความสมเหตุสมผล และได้รับการอนุมัติตามระเบียบข้อบังคับของบริษัทฯทุกประการ

ข้อมูลรายการระหว่างกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 36 หน้า (132-134) ซึ่งคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานรายการระหว่างกันของบริษัทฯ แล้วว่ามีความสมเหตุสมผล

ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ

อัตราค่าเช่าที่คำนวณจากส่วนแบ่งรายได้ที่ได้รับจากเมเจอร์เป็นเกณฑ์ปกติที่เทียบเท่ากับผู้ใช้รายอื่น และกรรมการตรวจสอบได้ให้ความเห็นว่า รายการดังกล่าว เป็นรายการปกติการค้าโดยทั่วไป และมีความสมเหตุสมผล และได้รับการอนุมัติตามระเบียบข้อบังคับของบริษัทฯทุกประการ

มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

ตามนโยบายของบริษัทฯ ขั้นตอนการทำรายการระหว่างกันของบริษัทฯกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งจะต้องมีการเสนอแก่ที่ประชุมกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณา โดยต้องมีคณะกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุมเพื่อพิจารณาและอนุมัติการทำรายการระหว่างกันด้วย ซึ่งรายการระหว่างกัน

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

นโยบายหรือแนวโน้การทำรายการระหว่างกันในอนาคต

บริษัทฯ คาดว่านโยบายหรือแนวโน้การทำรายการระหว่างกันในอนาคตยังคงมีลักษณะใกล้เคียงกับปีที่ผ่านมา โดยมีมาตรการอนุมัติ รายการระหว่างกันดังนี้

บริษัทฯ มีนโยบายในการทำรายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นในปัจจุบันและต่อไปในอนาคต โดยบริษัทฯ จะมีการกำหนด

ข้อตกลงและเงื่อนไขต่างๆ ในการทำรายการระหว่างกันดังกล่าวให้เป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าปกติทั่วไปและเป็นไปตามราคาตลาด ซึ่งสามารถเปรียบเทียบได้กับราคาที่เกิดขึ้นกับบุคคลภายนอก ทั้งนี้ บริษัทจะให้คณะกรรมการตรวจสอบ ผู้สอบบัญชีของบริษัท หรือผู้เชี่ยวชาญอิสระแล้วแต่กรณี พิจารณาตรวจสอบและให้ความเห็นถึงความเหมาะสมของราคา และความสมเหตุสมผลของการทำรายการด้วย

รายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตนั้น คณะกรรมการบริษัท จะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงตลอดถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการเกี่ยวโยง และการได้มาหรือจำหน่ายทรัพย์สินที่สำคัญของบริษัท

ทั้งนี้ หากบริษัท มีการทำรายการระหว่างบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งเกิดขึ้นในอนาคต บริษัท จะจัดให้คณะกรรมการตรวจสอบ เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของรายการดังกล่าว หากคณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่

เกิดขึ้น บริษัทจะจัดให้มีบุคคลที่มีความรู้ความชำนาญพิเศษ เช่น ผู้สอบบัญชี หรือผู้เชี่ยวชาญอิสระ เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบหรือบุคคลที่มีความรู้ความชำนาญพิเศษ จะถูกนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการหรือผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี และบริษัทจะทำการเปิดเผยรายการระหว่างกันดังกล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์

มาตรการคุ้มครองผู้ลงทุน

- บริษัท มีข้อกำหนดที่ชัดเจนเกี่ยวกับรายการระหว่างกันในข้อบังคับบริษัท โดยกรรมการซึ่งมีส่วนได้เสียในเรื่องใด ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น
- บริษัท จะเปิดเผยประเภทและมูลค่าของรายการระหว่างกัน พร้อมทั้งเหตุผลในการเลือกทำรายการดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ในรายงานประจำปี

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการบริษัทของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงฐานะการเงินรวมของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) (บริษัท) และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ รวมถึงกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการประกอบด้วย

- งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563
- งบกำไรขาดทุนรวมและงบกำไรขาดทุนเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการซึ่งประกอบด้วยนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มกิจการและบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้ระบุเรื่องการประเมินมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบและได้นำเรื่องนี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องนี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
<p>การประเมินมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน</p> <p>อ้างอิง หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 15 เรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน</p> <p>มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 18 แห่ง มีมูลค่า 13,693.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 56 ของสินทรัพย์รวมในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และในระหว่างปีกลุ่มกิจการรับรู้กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 604.67 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนรวม</p> <p>ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในเรื่องนี้ เนื่องจากวิธีที่ใช้ประเมินมูลค่าซึ่งได้แก่ วิธีรายได้ มีความซับซ้อนและจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารของกลุ่มกิจการ ผู้บริหารของกลุ่มกิจการได้จัดให้มีผู้ประเมินอิสระทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทุกสามปี</p> <p>ในการประเมินมูลค่า ผู้ประเมินจะพิจารณาถึงข้อมูลที่เป็นปัจจุบัน ได้แก่ สัญญาเช่า และรายได้จากการให้เช่าสินทรัพย์และสมมติฐานที่ผู้บริหารของกลุ่มกิจการมีความเห็นสอดคล้องเพื่อใช้ในการประเมินมูลค่า</p> <p>สมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ได้แก่ ราคาเช่าปัจจุบันในตลาด พื้นที่เพื่อการค้าปลีกที่มีผู้เช่าแล้วและที่คงเหลือของกลุ่มกิจการ และสัญญาเช่าพื้นที่ที่มีอยู่ และอัตราการคิดลด ซึ่งพิจารณาจากอัตราเงินปันผลของกองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่ประกอบธุรกิจให้เช่าพื้นที่ค้าปลีกปรับปรุงด้วยความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง</p>	<p>ข้าพเจ้าตรวจสอบการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยรวมถึงวิธีการดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ประเมินความรู้ความสามารถ ความเป็นอิสระและความเที่ยงธรรมของผู้ประเมินอิสระ - ประเมินวิธีการที่ใช้ และความเหมาะสมของสมมติฐาน โดยอาศัยความรู้ของข้าพเจ้าที่มีต่อธุรกิจและหลักฐานที่มีอยู่รวมถึงการเปรียบเทียบกับค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ในตลาดที่มีลักษณะที่เทียบเคียงกันได้ ในแง่ของสถานที่และเงื่อนไข และเปรียบเทียบกับอัตราการคิดลด กับอัตราเฉลี่ยที่ใช้ในอุตสาหกรรมประเภทเดียวกัน - ตรวจสอบความถูกต้อง และความสัมพันธ์ของข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่าโดยตรวจสอบด้วยการเลือกตัวอย่างของสัญญาเช่าปัจจุบัน <p>ข้าพเจ้าพบว่า ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้มีหลักฐานรองรับ และมูลค่าที่ประเมินได้อยู่ในช่วงที่เหมาะสมและยอมรับได้</p>

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงิน(รวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ข้อ 4.3 ที่อธิบายถึงนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับการนำข้อยกเว้นจากมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวเพื่อลดผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี มาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลารายงานสิ้นสุดภายในช่วงเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 ทั้งนี้ ความเห็นของข้าพเจ้าไม่ได้เปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากเรื่องที่ข้าพเจ้าขอให้สังเกตนี้

ข้อมูลอื่น

กรรมการเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับคณะกรรมการตรวจสอบ

ความรับผิดชอบของกรรมการต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

กรรมการมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่กรรมการพิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ กรรมการรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่กรรมการมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มกิจการและบริษัท หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ช่วยกรรมการในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มกิจการและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญ เมื่อคาดการณอย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกต และสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริง หรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพหรือผลของการควบคุมภายในของกลุ่มกิจการและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่กรรมการใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยกรรมการ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของกรรมการและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยที่เกี่ยวข้องในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มกิจการและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการ และเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มกิจการเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทางการควบคุมดูแลและการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการ ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบและข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่คณะกรรมการตรวจสอบว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องสื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไฟร์วอลล์เซอร์วิสเคอเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด



ขจรเกียรติ อรุณไพโรจน์กุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3445

กรุงเทพมหานคร

10 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

(บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	9	88,983,420	53,252,211	59,368,981	25,025,936
เงินลงทุนระยะสั้น	10	-	14,999,876	-	14,999,876
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	11	111,248,601	189,785,642	83,283,739	141,756,489
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนด					
รับชำระภายในหนึ่งปี	12	20,993,363	20,865,306	12,724,958	11,860,057
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	36 ข)	27,268,911	14,740,981	983,597,632	913,595,551
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการ					
ที่เกี่ยวข้องกัน	36 ค)	12,800,000	12,800,000	-	1,200,000
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	13	55,796,787	45,144,634	53,118,778	35,030,113
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		317,091,082	351,588,650	1,192,094,088	1,143,468,022
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน		626,942	621,391	-	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	12	406,233,689	432,236,068	248,464,062	265,011,010
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	14	-	-	257,925,000	257,925,000
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	14	-	-	126,380,790	126,380,790
เงินลงทุนในการร่วมค้า	14	9,948,516,742	8,653,782,734	1,852,200,000	1,852,200,000
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า - สุทธิ		702,064	768,407	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	8, 15	13,693,206,786	11,745,296,354	6,444,378,782	5,911,567,416
สินทรัพย์สิทธิการใช้		18,782,441	-	18,782,441	-
อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	16	58,741,019	62,994,249	32,749,428	34,520,990
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	17	31,237,328	33,489,899	26,494,886	28,549,748
เงินประกันการเช่าที่ดิน		50,084,316	48,457,932	49,933,116	48,457,932
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		37,732,060	40,701,843	33,454,325	35,886,857
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		24,245,863,387	21,018,348,877	9,090,762,830	8,560,499,743
รวมสินทรัพย์		24,562,954,469	21,369,937,527	10,282,856,918	9,703,967,765

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

(บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	18	910,000,000	379,765,115	610,000,000	379,765,115
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	19	255,758,078	203,543,788	115,679,388	138,626,517
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	36 ง)	6,105,078	9,500,784	26,253,455	23,842,654
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย	36 จ)	-	-	882,200,000	717,800,000
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าถึงกำหนดรับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี	23	33,565,588	48,267,382	12,293,225	19,988,043
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20	446,070,000	806,478,073	446,070,000	806,478,073
ค่าเช่าที่ดินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22	180,532,354	160,292,996	142,047,411	124,157,816
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		3,374,614	9,975,899	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	21	277,760,281	233,181,831	155,169,028	130,347,511
รวมหนี้สินหมุนเวียน		2,113,165,993	1,851,005,868	2,389,712,507	2,341,005,729
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	23	520,234,567	527,542,227	274,206,356	263,829,017
เงินกู้ยืมระยะยาว	20	1,684,947,127	1,202,337,282	1,684,947,127	1,202,337,282
เงินมัดจำรับจากลูกค้า		523,760,352	533,636,799	318,737,265	314,904,466
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	24	1,321,766,523	1,167,638,498	377,393,025	406,983,222
ค่าเช่าที่ดินที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	22	2,166,935,808	1,573,773,948	1,544,996,313	1,125,114,198
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	25	59,112,906	53,108,158	59,112,906	53,108,158
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		6,276,757,283	5,058,036,912	4,259,392,992	3,366,276,343
รวมหนี้สิน		8,389,923,276	6,909,042,780	6,649,105,499	5,707,282,072

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

(บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)				
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น	26			
ทุนจดทะเบียน		2,131,929,050	2,131,929,050	2,131,929,050
ทุนที่ออกและชำระแล้ว		2,131,920,931	2,131,920,931	2,131,920,931
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น		634,028,511	634,028,511	634,028,511
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	27	213,192,093	213,192,093	213,192,093
ยังไม่ได้จัดสรร		11,957,031,310	10,374,503,364	655,055,786
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		(445,902)	(445,902)	(445,902)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่		14,935,726,943	13,353,198,997	3,633,751,419
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		1,237,304,250	1,107,695,750	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		16,173,031,193	14,460,894,747	3,633,751,419
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		24,562,954,469	21,369,937,527	10,282,856,918

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

(บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
รายได้				
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,101,755,437	1,499,421,707	639,354,221	833,955,225
รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับ	19,207,022	17,078,648	12,180,312	13,690,208
เงินปันผลรับ 36 ก)	-	-	214,980,000	253,975,000
รายได้อื่น	20,037,658	33,897,548	107,440,582	162,971,989
ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า 14	1,523,436,841	1,767,931,192	-	-
รวมรายได้	2,664,436,958	3,318,329,095	973,955,115	1,264,592,422
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	429,702,808	626,209,314	233,651,658	386,699,836
(กำไร)ขาดทุนจากการปรับมูลค่า				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ 15	(469,039,036)	196,567,707	360,897,118	216,324,668
ค่าใช้จ่ายในการขาย	39,556,278	44,136,955	33,951,835	40,825,282
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	191,491,853	231,678,549	174,395,845	213,146,754
รวมค่าใช้จ่าย	191,711,903	1,098,592,525	802,896,456	856,996,540
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	2,472,725,055	2,219,736,570	171,058,659	407,595,882
ต้นทุนทางการเงิน 29	(90,064,106)	(96,127,976)	(94,560,700)	(103,882,556)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	2,382,660,949	2,123,608,594	76,497,959	303,713,326
ภาษีเงินได้ 30	(169,779,242)	(71,645,196)	29,590,195	(11,421,561)
กำไรสำหรับปี	2,212,881,707	2,051,963,398	106,088,154	292,291,765
การแบ่งปันกำไร				
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่	2,083,273,207	2,031,350,713	106,088,154	292,291,765
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	129,608,500	20,612,685	-	-
	2,212,881,707	2,051,963,398	106,088,154	292,291,765
กำไรต่อหุ้น				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน 31	0.98	0.95	0.05	0.14

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

(บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
กำไรสำหรับปี	2,212,881,707	2,051,963,398	106,088,154	292,291,765
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น :				
รายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่				
ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
กำไรจากการประมาณการ				
ตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับ				
โครงการผลประโยชน์พนักงาน	25	- 923,017	-	923,017
ภาษีเงินได้เกี่ยวกับกำไรข้างต้น		- (184,603)	-	(184,603)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	2,212,881,707	2,052,701,812	106,088,154	293,030,179
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	2,083,273,207	2,032,089,127	106,088,154	293,030,179
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	129,608,500	20,612,685	-	-
	2,212,881,707	2,052,701,812	106,088,154	293,030,179

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

(บาท)

หมายเหตุ		งบการเงินรวม						
		ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่				องค์ประกอบอื่นของ ส่วนของผู้เจ้าของ	ส่วนได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุม	รวม ส่วนของผู้เจ้าของ
		ทุนที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	สำรอง ตามกฎหมาย	กำไรสะสม ที่ยังไม่ได้จัดสรร			
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	32	-	-	-	(177,658,192)	-	-	(177,658,192)
หุ้นปันผล	32	355,313,390	-	-	(355,313,390)	-	-	-
สำรองตามกฎหมาย	27	-	-	35,525,403	(35,525,403)	-	-	-
เงินปันผลจ่ายจากบริษัทย่อยให้ส่วนได้เสียที่ ไม่มีอำนาจควบคุม		-	-	-	-	-	(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
ยอดยกมาต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2563								
- ตามที่รายงานไว้เดิม		2,131,920,931	634,028,511	213,192,093	10,374,503,364	(445,902)	1,107,695,750	14,460,894,747
ผลกระทบจากการนำมาตราฐานรายงานทาง การเงินใหม่มาถือปฏิบัติ	5	-	-	-	(31,722,833)	-	-	(31,722,833)
ยอดยกมาต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2563								
- ปรับปรุงใหม่		2,131,920,931	634,028,511	213,192,093	10,342,780,531	(445,902)	1,107,695,750	14,429,171,914
เงินปันผล	32	-	-	-	(469,022,428)	-	-	(469,022,428)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	2,083,273,207	-	129,608,500	2,212,881,707
ยอดคงเหลือสิ้นปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563		2,131,920,931	634,028,511	213,192,093	11,957,031,310	(445,902)	1,237,304,250	16,173,031,193

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด มหาชน)

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

(บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ทุนที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	สำรองตามกฎหมาย	กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร	องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น	รวม
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 32	-	-	-	(177,658,192)	-	(177,658,192)
หุ้นปันผล 32	355,313,390	-	-	(355,313,390)	-	-
สำรองตามกฎหมาย 27	-	-	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
ยอดยกมาต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2563	2,131,920,931	634,028,511	213,192,093	1,017,990,060	(445,902)	3,996,685,693
เงินปันผล 32	-	-	-	(469,022,428)	-	(469,022,428)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	106,088,154	-	106,088,154
ยอดคงเหลือสิ้นปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	2,131,920,931	634,028,511	213,192,093	655,055,786	(445,902)	3,633,751,419

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

(บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน					
เงินสดได้มาจากการดำเนินงาน	33	638,992,290	650,897,089	397,009,651	216,528,700
จ่ายดอกเบี้ย		(90,358,966)	(93,436,586)	(86,164,908)	(105,358,026)
จ่ายภาษีเงินได้		(43,980,674)	(55,251,402)	(19,055,398)	(27,102,984)
เงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงาน		504,652,650	502,209,101	291,789,345	84,067,690
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน					
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน		(1,770,687)	(5,360,207)	(1,912,855)	(5,074,684)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออาคารและอุปกรณ์					
และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		(652,552,823)	(419,674,322)	(335,915,534)	(364,097,970)
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย	36 ค)	-	-	(100,600,000)	-
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในการร่วมค้า		-	10	-	10
เงินสดรับชำระหนี้จากเงินให้กู้ยืมระยะสั้น					
แก่บริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	36 ค)	-	1,700,000	101,800,000	6,300,000
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์และ		-	58,808,172	-	58,808,172
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน					
เงินปันผลรับ	14	196,980,000	196,980,000	196,980,000	253,975,000
ดอกเบี้ยรับ		587,852	1,081,655	2,740,769	251,245
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน		(456,755,658)	(166,464,692)	(136,907,620)	(49,838,227)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน					
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน		1,865,234,885	624,947,824	1,565,234,885	624,947,824
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	20	600,000,000	496,083,233	600,000,000	496,083,233
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากบริษัทย่อย	36 จ)	-	-	402,900,000	364,700,000
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน		(1,085,000,000)	(1,105,000,000)	(1,085,000,000)	(1,105,000,000)
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	20	(227,830,000)	(163,500,000)	(227,830,000)	(163,500,000)
ไถ่ถอนหุ้นกู้	20	(500,000,000)	-	(500,000,000)	-
จ่ายชำระค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	20	(896,050)	(1,841,480)	(896,050)	(1,841,480)
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย	36 จ)	-	-	(238,500,000)	(73,700,000)
จ่ายคืนเงินต้นของสัญญาเช่าที่ดิน		(194,652,190)	-	(167,425,086)	-
เงินปันผลจ่าย	32	(469,022,428)	(177,658,192)	(469,022,429)	(177,658,192)
เงินปันผลจ่ายโดยบริษัทย่อยให้แก่ส่วนได้เสีย		-	(6,505,000)	-	-
ที่ไม่มีอำนาจควบคุม					
เงินสดสุทธิ(ใช้ไปใน)ได้มาจากการจัดหาเงิน		(12,165,783)	(333,473,615)	(120,538,680)	(35,968,615)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ		35,731,209	2,270,794	34,343,045	(1,739,152)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี		53,252,211	50,981,417	25,025,936	26,765,088
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี		88,983,420	53,252,211	59,368,981	25,025,936

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

**บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด
(มหาชน)**

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม

รายการที่ไม่ใช่เงินสด

รายการที่ไม่ใช่เงินสดที่มีสาระสำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ได้แก่

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท	บาท	บาท
เจ้าหนี้จากการซื้ออาคารและอุปกรณ์				
และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	74,485,408	19,926,191	3,274,618	18,966,936
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นจาก				
การกลับรายการสัญญาเช่าการเงิน	6,375,042	38,931,687	3,902,330	31,836,591
การเพิ่มขึ้นของค่าเช่าที่ดินที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	879,604,334	218,953,644	485,052,316	218,953,644

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

1 ข้อมูลทั่วไป

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

เลขที่ 99 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400

บริษัทเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานข้อมูลจึงรวมเรียกบริษัทและบริษัทย่อยว่า “กลุ่มกิจการ”

ธุรกิจหลักของบริษัทและบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) คือ การให้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าและการให้บริการสาธารณูปโภคต่าง ๆ โดยมีการให้บริการใน 4 ลักษณะ คือ

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

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

2 เหตุการณ์สำคัญในระหว่างปีที่รายงาน

เมื่อต้นปี พ.ศ. 2563 ได้เกิดการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (“การระบาดของ COVID-19”) เหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกลุ่มกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

ตั้งแต่วันที่ 22 มีนาคม พ.ศ. 2563 ถึงวันที่ 16 พฤษภาคม พ.ศ. 2563 ศูนย์การค้าจำนวน 17 แห่งของกลุ่มกิจการต้องปิดลงชั่วคราวตามประกาศของกรุงเทพมหานคร กลุ่มกิจการได้ยกเว้นและให้ส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการให้กับผู้เช่าบางรายตั้งแต่วันที่ 22 มีนาคม พ.ศ. 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 รายการดังกล่าวถือเป็นการแก้ไขสัญญาเช่า ทำให้รับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการลดลงจำนวน 216.82 ล้านบาท ศูนย์การค้าทั้งหมดของกลุ่มกิจการได้เปิดให้บริการอีกครั้งตั้งแต่วันที่ 17 พฤษภาคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการได้ให้ความใส่ใจกับเหตุการณ์การระบาดของ COVID-19 เป็นพิเศษ และประเมินผลกระทบต่อการดำเนินงาน รวมทั้งวางแผนเพื่อรับมือกับเหตุการณ์ดังกล่าวอย่างระมัดระวัง

3 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทยและข้อกำหนดภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นเรื่องที่อธิบายในนโยบายการบัญชีในลำดับต่อไป

3 เกณฑ์การจัดทำงานการเงิน (ต่อ)

การจัดทำงานการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทยกำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการไปถือปฏิบัติ กลุ่มกิจการเปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารหรือรายการที่มีความซับซ้อน และรายการเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการ ที่มีความสำคัญต่อการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

4 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง

4.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงมาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ที่เกี่ยวข้องและมีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกลุ่มกิจการ

ก) เครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่เกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงินมีดังนี้

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32	การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 7	การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9	เครื่องมือทางการเงิน
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16	การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 19	การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินเกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงินได้กำหนดหลักการใหม่ในการจัดประเภทและการวัดมูลค่าของเครื่องมือทางการเงิน ให้แนวทางปฏิบัติสำหรับการวัดรายการสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน และให้ทางเลือกกิจการในการเลือกถือปฏิบัติการบัญชีป้องกันความเสี่ยงเพื่อลดผลกระทบจากความแตกต่างในหลักการรับรู้รายการระหว่างรายการที่ถูกป้องกันความเสี่ยงและเครื่องมือป้องกันความเสี่ยง (Accounting mismatch) และให้แนวปฏิบัติในรายละเอียดเกี่ยวกับการจัดประเภทเครื่องมือทางการเงินที่ออกโดยกิจการว่าเป็นหนี้สินหรือทุน และกำหนดให้กิจการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงินและความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องในรายละเอียด

หลักการใหม่ในการจัดประเภทรายการสินทรัพย์ทางการเงินนั้น กิจการต้องพิจารณาจากทั้ง ก) โมเดลธุรกิจสำหรับการถือสินทรัพย์ทางการเงิน และ ข) ลักษณะกระแสเงินสดตามสัญญาว่าเข้าเงื่อนไขของการเป็นเงินต้นและดอกเบี้ย (SPPI) หรือไม่ ซึ่งการจัดประเภทนั้นจะมีผลต่อการวัดมูลค่าของรายการสินทรัพย์ทางการเงินด้วย หลักการใหม่ยังรวมถึงการพิจารณาว่าเมื่อผลขาดทุนการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินรวมทั้งสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ซึ่งกิจการจะต้องพิจารณารับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก

ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินเกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงินมาถือปฏิบัติ โดยผลกระทบที่เกิดจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับดังกล่าวได้อธิบายไว้ในหมายเหตุ 5

ข) มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า ส่งผลให้กลุ่มกิจการในฐานะผู้เช่ารับรู้สัญญาเช่าเกือบทั้งหมดในงบแสดงฐานะการเงิน โดยไม่ต้องจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาเช่าการเงินอีกต่อไป กลุ่มกิจการต้องรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้ และหนี้สินตามสัญญาเช่า เว้นแต่เป็นสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินเกี่ยวกับสัญญาเช่าฉบับใหม่มาถือปฏิบัติ โดยผลกระทบที่เกิดจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับดังกล่าวได้อธิบายไว้ในหมายเหตุ 5

4 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง (ต่อ)

4.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงมาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ที่เกี่ยวข้องและมีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกลุ่มกิจการ (ต่อ)

- ค) การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 เรื่อง ภาษีเงินได้ ได้อธิบายให้ชัดเจนว่าการรับรู้ผลกระทบทางภาษีเงินได้ของเงินปันผลจากตราสารทุน ให้รับรู้ภาษีเงินได้โดยให้สอดคล้องกับการรับรู้รายการหรือเหตุการณ์ในอดีตที่ทำให้เกิดกำไรที่นำมาจัดสรรเงินปันผล
- ง) การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19 เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน (การแก้ไขโครงการ การลดขนาดโครงการ หรือการจ่ายชำระผลประโยชน์) ได้อธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีการบัญชีสำหรับกรณีที่มีการแก้ไขโครงการ การลดขนาดโครงการ หรือการจ่ายชำระผลประโยชน์ของโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ โดยเมื่อการเปลี่ยนแปลงโครงการได้เกิดขึ้น กลุ่มกิจการจะต้องใช้ข้อสมมติที่เป็นปัจจุบัน ณ วันที่ที่มีการแก้ไขโครงการ การลดขนาดโครงการ หรือการจ่ายชำระผลประโยชน์ ในการคำนวณต้นทุนบริการในปัจจุบันและดอกเบี้ยสุทธิสำหรับระยะเวลาที่เหลือของรอบระยะเวลารายงานภายหลังการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว
- จ) การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 23 เรื่อง ต้นทุนการกู้ยืม ได้อธิบายให้ชัดเจนว่าหากสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขที่เกิดจากเงินที่กู้มาโดยเฉพาะนั้นอยู่ในสภาพพร้อมใช้ได้ตามประสงค์หรือพร้อมที่จะขาย ยอดคงเหลือของเงินที่กู้มาโดยเฉพาะดังกล่าว กลุ่มกิจการต้องนำมารวมเป็นส่วนหนึ่งของเงินกู้ยืมที่มีวัตถุประสงค์ทั่วไปด้วย
- ฉ) การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 28 เรื่อง เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า (ส่วนได้เสียระยะยาวในบริษัทร่วมและการร่วมค้า) ได้อธิบายให้ชัดเจนยิ่งขึ้นเกี่ยวกับส่วนได้เสียระยะยาวในบริษัทร่วมและการร่วมค้าซึ่งโดยเนื้อหาแล้วถือเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนสุทธิในบริษัทร่วมและการร่วมค้านั้น แต่ไม่ได้นำวิธีส่วนได้เสียมาถือปฏิบัติ กลุ่มกิจการจะต้องถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน ก่อนรับรู้การปันส่วนผลขาดทุนและการด้อยค่าตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 28 เรื่อง เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า
- ช) การปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 เรื่อง การรวมธุรกิจ ได้อธิบายให้ชัดเจนว่า เมื่อกิจการได้มาซึ่งการควบคุมของธุรกิจที่เป็นการดำเนินงานร่วมกัน ที่ถือเป็นการรวมธุรกิจจากการทยอยซื้อ ส่วนได้เสียเดิมที่มีอยู่ก่อนหน้าจะถูกวัดมูลค่าใหม่
- ซ) การปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 11 เรื่อง การร่วมการงาน ได้อธิบายให้ชัดเจนว่า เมื่อกิจการได้มาซึ่งการควบคุมร่วมของธุรกิจที่เป็นการดำเนินงานร่วมกัน ส่วนได้เสียเดิมที่มีอยู่ก่อนหน้าจะต้องไม่วัดมูลค่าใหม่
- ณ) การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 23 เรื่อง ความไม่แน่นอนเกี่ยวกับวิธีการทางภาษีเงินได้ ได้อธิบายวิธีการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้ในวคปัจจุบัน ในกรณีที่มีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับวิธีการทางภาษีเงินได้ในเรื่องดังต่อไปนี้
- กิจการต้องสมมติว่าหน่วยงานจัดเก็บภาษีจะตรวจสอบวิธีการทางภาษีที่มีความไม่แน่นอน และมีความรู้เกี่ยวกับข้อมูลที่เกี่ยวข้องทั้งหมดอย่างครบถ้วน โดยไม่นำเหตุผลว่าจะตรวจพบหรือไม่มาเป็นข้อในการพิจารณา
 - หากกลุ่มกิจการสรุปว่าไม่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่หน่วยงานจัดเก็บภาษีจะยอมรับวิธีการทางภาษีที่มีความไม่แน่นอน กลุ่มกิจการต้องสะท้อนผลกระทบของความไม่แน่นอนในการคำนวณบัญชีภาษีเงินได้ด้วย
 - กลุ่มกิจการต้องประเมินการใช้ดุลยพินิจหรือประมาณการใหม่ เมื่อข้อเท็จจริงและสถานการณ์ที่เคยอ้างอิงในการใช้ดุลยพินิจหรือประมาณการมีการเปลี่ยนแปลงไป หรือข้อมูลใหม่ที่ส่งผลกระทบต่อการใช้ดุลยพินิจหรือประมาณการ

4 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง (ต่อ)

4.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงที่มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564 ที่เกี่ยวข้องและมีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกลุ่มกิจการ

กลุ่มกิจการประเมินผลกระทบของมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง ซึ่งยังไม่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลารายงานปัจจุบันมีดังนี้

ก) การปรับปรุงการอ้างอิงกรอบแนวคิดในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน เพิ่มเติมหลักการใหม่และแนวปฏิบัติในเรื่องต่อไปนี้

- การวัดมูลค่า ซึ่งรวมถึงปัจจัยที่ต้องพิจารณาในการเลือกเกณฑ์การวัดมูลค่า
- การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูล รวมถึงการจัดประเภทรายการรายได้และค่าใช้จ่ายในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
- เรื่องกิจการที่เสนอรายงานอาจเป็นกิจการเดียวหรือส่วนของกิจการหรือประกอบด้วยกิจการมากกว่า 1 แห่ง ซึ่งไม่จำเป็นต้องเป็นกิจการตามกฎหมาย และ
- การตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สิน

กรอบแนวคิดได้ปรับปรุงคำนิยามของสินทรัพย์และหนี้สิน และเกณฑ์ในการรวมสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงิน รวมทั้งได้อธิบายให้ชัดเจนขึ้นถึงบทบาทของความสามารถของฝ่ายบริหารในการดูแลรักษาทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจของกิจการ ความระมัดระวัง และความไม่แน่นอนของการวัดมูลค่าในการรายงานทางการเงิน

ข) การปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 เรื่อง การรวมธุรกิจ ได้ให้คำนิยามของ “ธุรกิจ” ใหม่ ซึ่งกำหนดให้การได้มาซึ่งธุรกิจต้องรวมถึงข้อมูลปัจจัยนำเข้าและกระบวนการที่สำคัญเป็นอย่างน้อยซึ่งเมื่อนำมารวมกันมีส่วนอย่างมีนัยสำคัญทำให้เกิดความสามารถในการสร้างผลผลิต รวมทั้งปรับปรุงคำนิยามของ “ผลผลิต” โดยให้ความสนใจในตัวของสินค้าและบริการที่ให้กับลูกค้า และตัดเรื่องการอ้างอิงความสามารถในการลดต้นทุนออกไป

ค) การปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน และมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 7 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน ปรับเปลี่ยนข้อกำหนดการบัญชีป้องกันความเสี่ยงโดยเฉพาะเพื่อบรรเทาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากความไม่แน่นอนที่เกิดจากการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง เช่น อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงที่กำหนดจากธุรกรรมการกู้ยืม (Interbank offer rates - IBORs) นอกจากนี้ การปรับปรุงได้กำหนดให้กิจการให้ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยงที่ได้รับผลกระทบโดยตรงจากความไม่แน่นอนใดๆ นั้น

ง) การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 เรื่อง การนำเสนองบการเงิน และมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 8 เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด ปรับปรุงคำนิยามของ “ความมีสาระสำคัญ” โดยให้เป็นไปในแนวทางเดียวกันกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินและกรอบแนวคิด และอธิบายถึงการนำความมีสาระสำคัญไปประยุกต์ได้ชัดเจนขึ้นในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1

4.3 ข้อยกเว้นจากมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวเพื่อลดผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศเมื่อวันที่ 22 เมษายน พ.ศ. 2563 เกี่ยวกับข้อยกเว้นจากมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวเพื่อลดผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) สำหรับกิจการที่มีรอบระยะเวลารายงานสิ้นสุดภายในช่วงเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการได้พิจารณาและเลือกใช้ข้อยกเว้นสำหรับเรื่องดังต่อไปนี้

การด้อยค่าของสินทรัพย์

กลุ่มกิจการเลือกที่จะไม่นำข้อมูลเกี่ยวกับสถานการณ์ COVID-19 มาถือเป็นข้อบ่งชี้การด้อยค่า ในการพิจารณาว่าสินทรัพย์ของกลุ่มกิจการอาจมีการด้อยค่าหรือไม่

การวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มกิจการเลือกที่จะไม่นำข้อมูลเกี่ยวกับสถานการณ์ COVID-19 ที่มีผลต่อการคาดการณ์ทางการเงินในอนาคตมาใช้ประกอบการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 (หมายเหตุ 15)

5 ผลกระทบจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงมาปรับใช้เป็นครั้งแรก

หมายเหตุนี้อธิบายถึงผลกระทบจากการที่กลุ่มกิจการและบริษัทได้นำมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 (TAS 32) เรื่อง การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 7 (TFRS 7) เรื่อง และการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 (TFRS 9) เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน และมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 (TFRS 16) เรื่อง สัญญาเช่า มาถือปฏิบัติเป็นครั้งแรก โดยนโยบายการบัญชีใหม่นำมาถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 เปิดเผยไว้ในหมายเหตุ 6

กลุ่มกิจการและบริษัทได้นำนโยบายการบัญชีใหม่ดังกล่าวมาถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 โดยใช้วิธีรับรู้ผลกระทบสะสมจากการปรับใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวเป็นรายการปรับปรุงกับกำไรสะสมต้นงวด (Modified retrospective) โดยไม่ปรับปรุงข้อมูลเปรียบเทียบ ดังนั้น การจัดประเภทรายการใหม่และรายการปรับปรุงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีจะรับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563

การปรับปรุงรายการแต่ละรายการในงบแสดงฐานะทางการเงินจากการปรับใช้กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินเกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงิน (TAS 32 และ TFRS 9) และมาตรฐานเรื่องสัญญาเช่า (TFRS 16) เป็นครั้งแรกมีดังนี้

	ข้อมูลทางการเงินรวม			ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ตามที่ปรับปรุงใหม่ พันบาท
	TAS 32 และ TFRS 9	TFRS 16		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ตามที่รายงานไว้เดิม พันบาท	รายการปรับปรุงและ การจัดประเภท รายการใหม่ พันบาท (หมายเหตุ 5.1)	รายการปรับปรุง และการจัดประเภท รายการใหม่ พันบาท (หมายเหตุ 5.2)		
สินทรัพย์				
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	21,409		21,409
เงินลงทุนในการร่วมค้า	8,653,783	(31,722)	-	8,622,061
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
ค่าเช่าที่ดินที่กำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี	160,293	-	2,529	162,822
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
ค่าเช่าที่ดินที่ยังไม่ถึง กำหนดชำระ	1,573,774	-	18,880	1,592,654
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร	10,374,503	(31,722)	-	10,342,781

5 การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่มาถือปฏิบัติและการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี (ต่อ)

	ข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ตามที่รายงานไว้เดิม พันบาท	TAS 32 และ TFRS 9 รายการปรับปรุงและ การจัดประเภท รายการใหม่ พันบาท (หมายเหตุ 5.1)	TFRS 16 รายการปรับปรุงและ การจัดประเภท รายการใหม่ พันบาท (หมายเหตุ 5.2)	ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ตามที่ปรับปรุงใหม่ พันบาท
สินทรัพย์				
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	21,409	21,409
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
ค่าเช่าที่ดินที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี	124,158	-	2,529	126,687
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
ค่าเช่าที่ดินที่ยังไม่ถึงกำหนด ชำระ	1,125,114	-	18,880	1,143,994
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร	1,017,990	-	-	1,017,990

5.1 เครื่องมือทางการเงิน

การร่วมค้ามีสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย ซึ่งจะต้องจัดประเภทและวัดมูลค่าใหม่ตามวิธีมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน และการเริ่มใช้มาตรฐานฉบับดังกล่าวทำให้ต้องปรับปรุงผลสะสมของการวัดมูลค่ายุติธรรมจำนวน 31.72 ล้านบาท โดยการปรับกำไรสะสมและเงินลงทุนในการร่วมค้า ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563

ก) การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มกิจการและบริษัทมีสินทรัพย์ทางการเงินที่เข้าเงื่อนไขที่ต้องพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ดังนี้

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น
- เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ผู้บริหารได้พิจารณาว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของรายการ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นนั้น และเครื่องมือทางการเงินอื่นไม่เป็นจำนวนเงินที่มีสาระสำคัญกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

กลุ่มกิจการได้ปฏิบัติตามวิธีอย่างง่าย (Simplified approach) ในการวัดมูลค่าของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ผลกระทบจากการพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นไม่ได้แตกต่างจากที่เคยบันทึกไว้เดิมอย่างมีสาระสำคัญ

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทมีเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้าสำหรับลูกหนี้ที่ไม่ได้มีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีนัยสำคัญ และรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้สำหรับลูกหนี้ที่มีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีนัยสำคัญ

ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ผลกระทบจากการพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นไม่ได้แตกต่างจากที่เคยบันทึกไว้เดิมอย่างมีสาระสำคัญ

5 การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่มาถือปฏิบัติและการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี (ต่อ)

5.2 สัญญาเช่า

กลุ่มกิจการได้นำ TFRS 16 มาถือปฏิบัติ โดยการรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าที่ได้เคยถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 (TAS 17) เรื่อง สัญญาเช่า ทั้งนี้ หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่นำ TFRS 16 มาถือปฏิบัติจะรับรู้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของหนี้สินที่จะต้องชำระ คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนโยบายของสัญญาเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 โดยอัตราดอกเบี้ยถ่วงเฉลี่ยตามนโยบายของสัญญาเช่าที่กลุ่มกิจการนำมาใช้ในการคิดลดดังกล่าว คือ ร้อยละ 8.00 ต่อปี

สำหรับสัญญาเช่าที่เดิมกลุ่มกิจการได้รับรู้เป็นสัญญาเช่าการเงินนั้น จะรับรู้ด้วยมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์ตามสัญญาเช่าการเงินและหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่นำ TFRS 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก โดยจัดประเภทเป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ทั้งนี้ เกณฑ์การรับรู้รายการดังกล่าว จะใช้สำหรับวันที่ถือปฏิบัติครั้งแรกเท่านั้น

	ข้อมูลทางการเงิน รวม พันบาท	ข้อมูลทางการเงิน เฉพาะกิจการ พันบาท
ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่เปิดเปิดเผยไว้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	13,049	11,151
หัก: ผลกระทบจากอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่า ณ วันที่นำมาตรฐานมาใช้เป็นครั้งแรก	(1,180)	(1,180)
หัก: สัญญาเช่าระยะสั้นที่รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรง	(9,915)	(8,017)
บวก: รายการปรับปรุงที่เกี่ยวข้องกับการต่อสัญญา	19,455	19,455
บวก: หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ได้รับรู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	1,734,067	1,249,272
หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563	1,755,476	1,270,681
หนี้สินตามสัญญาเช่า - ส่วนที่หมุนเวียน	162,822	126,687
หนี้สินตามสัญญาเช่า - ส่วนที่ไม่หมุนเวียน	1,592,654	1,143,994
รวม	1,755,476	1,270,681

กลุ่มกิจการรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้เป็นการเช่าสังหาริมทรัพย์ ด้วยจำนวนเดียวกับหนี้สินตามสัญญาเช่า ปรับปรุงด้วยยอดยกมาของจำนวนเงินค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า หรือ ค่าเช่าค้างชำระที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ทั้งนี้ กลุ่มกิจการไม่มีสัญญาเช่าที่เป็นสัญญาที่สร้างภาระที่ต้องนำมาปรับปรุงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ ณ วันที่นำ TFRS 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก

สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่รับรู้เกี่ยวกับสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

	ข้อมูลทางการเงินรวม		ข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 พันบาท	1 มกราคม พ.ศ. 2563 พันบาท	31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 พันบาท	1 มกราคม พ.ศ. 2563 พันบาท
อสังหาริมทรัพย์	18,782	21,409	18,782	21,409

วิธีผ่อนปรนในทางปฏิบัติที่กลุ่มกิจการเลือกใช้

ในการนำ TFRS 16 มาถือปฏิบัติเป็นครั้งแรกนั้นกับสัญญาเช่าที่กลุ่มกิจการมีอยู่ก่อนวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการได้เลือกใช้วิธีผ่อนปรนในทางปฏิบัติตามมาตรฐานดังนี้

- ใช้อัตราคิดลดอัตราเดียวสำหรับกลุ่มสัญญาเช่าสินทรัพย์อ้างอิงที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันอย่างสมเหตุสมผล
- พิจารณาว่าสัญญาเช่าเป็นสัญญาที่สร้างภาระหรือไม่ตามการประเมินก่อนนำ TFRS 16 มาถือปฏิบัติ
- ถือว่าสัญญาเช่าดำเนินงานที่มีอายุสัญญาเช่าคงเหลือน้อยกว่า 12 เดือนนับจากวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 เป็นสัญญาเช่าระยะสั้น
- ไม่รวมต้นทุนทางตรงเริ่มแรกในการวัดมูลค่าสินทรัพย์สิทธิการใช้
- ใช้ข้อเท็จจริงที่ทราบภายหลังในการกำหนดอายุสัญญาเช่า ในกรณีที่สัญญาเช่าให้สิทธิเลือกขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า
- เลือกที่จะไม่พิจารณาใหม่ว่าสัญญาเช่าต่าง ๆ เข้าเงื่อนไขของสัญญาเช่าตาม TFRS 16 หรือไม่ โดยยึดตามการพิจารณาของมาตรฐานการบัญชีและการตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับเดิม คือ TAS 17 และ TFRIC 4 เรื่อง การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่

6 นโยบายการบัญชี

6.1 การบัญชีสำหรับงบการเงินรวม

ก) บริษัทย่อย

บริษัทย่อยหมายถึงกิจการทั้งหมดที่กลุ่มกิจการมีอำนาจควบคุม กลุ่มกิจการมีอำนาจควบคุมเมื่อกลุ่มกิจการรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับผู้ที่ได้รับการลงทุน และสามารถใช้อำนาจเหนือผู้ได้รับการลงทุนเพื่อให้ได้ผลตอบแทนผันแปร กลุ่มกิจการรวมงบการเงินของบริษัทย่อยไว้ในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่กลุ่มกิจการมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่กลุ่มกิจการสูญเสียอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยนั้น

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในบริษัทย่อยบันทึกด้วยวิธีราคาทุน

ข) บริษัทร่วม

บริษัทร่วมเป็นกิจการที่กลุ่มกิจการมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญแต่ไม่ถึงกับมีอำนาจควบคุมหรือมีการควบคุมร่วม เงินลงทุนในบริษัทร่วมรับรู้โดยใช้วิธีส่วนได้เสียในการแสดงในงบการเงินรวม

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในบริษัทร่วมบันทึกด้วยวิธีราคาทุน

ค) การร่วมการงาน

เงินลงทุนในการร่วมการงานจะถูกจัดประเภทเป็นการดำเนินงานร่วมกันหรือการร่วมค้า โดยขึ้นอยู่กับสิทธิและภาระผูกพันตามสัญญาของผู้เข้าร่วมการงานนั้นมากกว่าโครงสร้างรูปแบบทางกฎหมายของการร่วมการงาน

การดำเนินงานร่วมกัน

การร่วมการงานจัดประเภทเป็นการดำเนินงานร่วมกันเมื่อกลุ่มกิจการมีสิทธิในสินทรัพย์และมีภาระผูกพันในหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการร่วมการงานนั้น โดยรับรู้สิทธิโดยตรงในสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้และค่าใช้จ่ายของการดำเนินงานร่วมกัน และแบ่งส่วนสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่ายที่ร่วมกันถือครองหรือก่อขึ้น ซึ่งรายการดังกล่าวจะแสดงรวมกับรายการแต่ละบรรทัดในงบการเงิน

การร่วมค้า

การร่วมการงานจัดประเภทเป็นการร่วมค้าเมื่อกลุ่มกิจการมีสิทธิในสินทรัพย์สุทธิของการร่วมการงานนั้น เงินลงทุนในการร่วมค้ารับรู้โดยใช้วิธีส่วนได้เสีย

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในการร่วมค้าบันทึกด้วยวิธีราคาทุน

ง) การบันทึกเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย

กลุ่มกิจการรับรู้เงินลงทุนเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุน ซึ่งประกอบด้วยเงินที่จ่ายซื้อพร้อมกับต้นทุนทางตรงของเงินลงทุน

กลุ่มกิจการจะรับรู้มูลค่าภายหลังวันที่ได้มาของเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าด้วยส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนของผู้ที่ได้รับการลงทุนตามสัดส่วนที่ผู้ลงทุนมีส่วนได้เสียอยู่ในกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงภายหลังการได้มาดังกล่าวข้างต้นจะปรับปรุงกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุน

เมื่อส่วนแบ่งขาดทุนของกลุ่มกิจการในบริษัทร่วมและการร่วมค้ามีมูลค่าเท่ากับหรือเกินกว่ามูลค่าส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการในบริษัทร่วมและการร่วมค้านั้นซึ่งรวมถึงส่วนได้เสียระยะยาวอื่น กลุ่มกิจการจะไม่รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนที่เกินกว่าส่วนได้เสียในบริษัทร่วมและการร่วมค้านั้น เว้นแต่กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันหรือได้จ่ายเงินเพื่อชำระภาระผูกพันแทนบริษัทร่วมหรือการร่วมค้า

6 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

6.1 การบัญชีสำหรับงบการเงินรวม (ต่อ)

จ) การเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือครองกิจการ

ในกรณีที่กลุ่มกิจการยังคงมีอำนาจควบคุมบริษัทย่อย กลุ่มกิจการปฏิบัติต่อรายการกับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเช่นเดียวกันกับรายการกับผู้เป็นเจ้าของของกลุ่มกิจการ ผลต่างระหว่างราคาจ่ายซื้อหรือราคาขายจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนในบริษัทย่อยกับราคาตามบัญชีของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่ลดลงหรือเพิ่มขึ้นตามสัดส่วนที่เปลี่ยนแปลงไปจะถูกรับรู้ในส่วนของผู้เป็นเจ้าของ

ถ้าสัดส่วนการถือครองในบริษัทร่วมและการร่วมค้าลดลง แต่กลุ่มกิจการยังคงมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญหรือยังคงมีการควบคุมร่วม กำไรหรือขาดทุนที่เคยบันทึกไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเฉพาะส่วนที่ลดลงจะถูกโอนไปยังกำไรหรือขาดทุน กำไรหรือขาดทุนจากการลดสัดส่วนการถือครองในบริษัทร่วมและการร่วมค้าจะถูกรับรู้ในงบกำไรขาดทุน

เมื่อกลุ่มกิจการสูญเสียอำนาจควบคุม การควบคุมร่วม หรือการมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญในเงินลงทุนนั้น เงินลงทุนที่เหลืออยู่จะถูกรวบรวมใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรม ส่วนต่างที่เกิดขึ้นจะถูกรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจะกลายเป็นมูลค่าเริ่มแรกในการบันทึกบัญชีเงินลงทุนและจะจัดประเภทใหม่ตามสัดส่วนการถือครองที่เหลืออยู่เป็นเงินลงทุนในบริษัทร่วม การร่วมค้า หรือสินทรัพย์ทางการเงิน

ฉ) รายการระหว่างกันในงบการเงินรวม

รายการ ยอดคงเหลือ และกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงระหว่างกันในกลุ่มกิจการจะถูกตัดออก กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในรายการระหว่างกลุ่มกิจการกับบริษัทร่วมและการร่วมค้าจะถูกตัดออกตามสัดส่วนที่กลุ่มกิจการมีส่วนได้เสียในบริษัทร่วมและการร่วมค้า ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในรายการระหว่างกลุ่มกิจการจะถูกตัดออกเช่นเดียวกัน ยกเว้นรายการนั้นจะมีหลักฐานว่าเกิดจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่โอน

6.2 การแปลงค่าเงินตราต่างประเทศ

ก) สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและสกุลเงินที่นำเสนองบการเงิน

งบการเงินแสดงในสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกิจการและเป็นสกุลเงินที่นำเสนองบการเงินของกลุ่มกิจการและบริษัท

ข) รายการและยอดคงเหลือ

รายการที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

รายการกำไรและรายการขาดทุนที่เกิดจากการรับหรือจ่ายชำระที่เป็นเงินตราต่างประเทศ และที่เกิดจากการแปลงค่าสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินได้บันทึกไว้ในกำไรหรือขาดทุน

6.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มา และเงินเบิกเกินบัญชี

เงินเบิกเกินบัญชีจะแสดงไว้ในส่วนของหนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงิน

6.4 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงถึงจำนวนเงินที่ลูกค้าจะต้องชำระซึ่งเกิดจากให้บริการตามปกติของธุรกิจ ซึ่งลูกหนี้โดยส่วนใหญ่จะมีระยะเวลาสินเชื่อ 30 วัน ดังนั้นลูกหนี้การค้าจึงแสดงอยู่ในรายการหมุนเวียน

กลุ่มกิจการรับรู้ลูกหนี้การค้าเมื่อเริ่มแรกด้วยจำนวนเงินของสิ่งตอบแทนที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับชำระ ยกเว้นในกรณีที่เป็นการขายที่มีองค์ประกอบด้านการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มกิจการจะรับรู้ลูกหนี้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของสิ่งตอบแทน และจะวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายเนื่องจากกลุ่มกิจการตั้งใจที่จะรับชำระกระแสเงินสดตามสัญญา

6 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

6.5 สินทรัพย์ทางการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

ก) การจัดประเภท

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้ตามลักษณะการวัดมูลค่า โดยพิจารณาจาก ก) ไม่เคลือบถือในการบริหารสินทรัพย์ดังกล่าว และ ข) ลักษณะกระแสเงินสดตามสัญญาว่าเข้าเงื่อนไขของการเป็นเงินต้นและดอกเบี้ย (SPPI) หรือไม่ ดังนี้

- รายการที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม (ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นหรือผ่านกำไรหรือขาดทุน) และ
- รายการที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มกิจการจะสามารถจัดประเภทเงินลงทุนในตราสารหนี้ใหม่ก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงในโมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์เท่านั้น

สำหรับเงินลงทุนในตราสารหนี้ กลุ่มกิจการสามารถเลือก (ซึ่งไม่สามารถเปลี่ยนแปลงได้) ที่จะวัดมูลค่าเงินลงทุนในตราสารหนี้ ณ วันที่รับรู้เริ่มแรก ด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน (FVPL) หรือด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI) ยกเว้นเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่ถือไว้เพื่อค่าจะวัดมูลค่าด้วย FVPL เท่านั้น

ข) การรับรู้รายการและการตัดรายการ

ในการซื้อหรือได้มาหรือขายสินทรัพย์ทางการเงินโดยปกติ กลุ่มกิจการจะรับรู้รายการ ณ วันที่ทำรายการค้า ซึ่งเป็นวันที่กลุ่มกิจการเข้าทำรายการซื้อหรือขายสินทรัพย์นั้น โดยกลุ่มกิจการจะตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกเมื่อสิทธิในการได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์นั้นสิ้นสุดลงหรือได้ถูกโอนไปและกลุ่มกิจการได้โอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการเป็นเจ้าของสินทรัพย์ออกไป

ค) การวัดมูลค่า

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก กลุ่มกิจการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมบวกต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์นั้น สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย FVPL กลุ่มกิจการจะรับรู้ต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มกิจการจะพิจารณาสินทรัพย์ทางการเงินซึ่งมีอนุพันธ์แฝงในภาพรวมว่าลักษณะกระแสเงินสดตามสัญญาว่าเข้าเงื่อนไขของการเป็นเงินต้นและดอกเบี้ย (SPPI) หรือไม่

ง) ตราสารหนี้

การวัดมูลค่าในภายหลังของตราสารหนี้ขึ้นอยู่กับโมเดลธุรกิจของกลุ่มกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน การวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้สามารถแบ่งได้เป็น 3 ประเภทดังนี้

- ราคาทุนตัดจำหน่าย – สินทรัพย์ทางการเงินที่กลุ่มกิจการถือไว้เพื่อรับชำระกระแสเงินสดตามสัญญา ซึ่งประกอบด้วยเงินต้นและดอกเบี้ยเท่านั้น จะวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย และรับรู้รายได้ดอกเบี้ยจากสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงและแสดงในรายการรายได้อื่น กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการจะรับรู้โดยตรงในกำไรหรือขาดทุน และแสดงรายการในกำไร/(ขาดทุน)อื่นพร้อมกับกำไร/ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน รายการขาดทุนจากการด้อยค่าแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุน
- มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI) - สินทรัพย์ทางการเงินที่กลุ่มกิจการถือไว้เพื่อ ก) รับชำระกระแสเงินสดตามสัญญา ซึ่งประกอบด้วยเงินต้นและดอกเบี้ยเท่านั้น และ ข) เพื่อขาย จะวัดมูลค่าด้วย FVOCI และรับรู้การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ยกเว้น 1) รายการขาดทุน/กำไรจากการด้อยค่า 2) รายได้ดอกเบี้ยที่คำนวณตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง และ 3) กำไรขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน เมื่อกลุ่มกิจการตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว กำไรหรือขาดทุนที่รับรู้สะสมไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะถูกโอนจัดประเภทใหม่เข้ากำไรหรือขาดทุนและแสดงในรายการกำไร/(ขาดทุน)อื่น รายได้ดอกเบี้ยจะแสดงในรายการรายได้อื่น รายการขาดทุนจากการด้อยค่าแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุน
- มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVPL) – กลุ่มกิจการจะวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่ไม่เข้าเงื่อนไขการวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือ FVOCI ข้างต้น ด้วย FVPL โดยกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการวัดมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็นรายการสุทธิในกำไร/(ขาดทุน)อื่นในรอบระยะเวลาที่เกิดรายการ

6 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

6.5 สินทรัพย์ทางการเงิน (ต่อ)

จ) ตราสารทุน

กลุ่มกิจการวัดมูลค่าตราสารทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม ในกรณีที่กลุ่มกิจการเลือกรับรู้กำไร/ขาดทุนจากมูลค่ายุติธรรมในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI) กลุ่มกิจการจะไม่โอนจัดประเภทกำไร/ขาดทุนที่รับรู้สะสมดังกล่าวไปยังกำไรหรือขาดทุนเมื่อมีการตัดรายการเงินลงทุนในตราสารทุนดังกล่าวออกไป ทั้งนี้ เงินปันผลจากเงินลงทุนในตราสารทุนดังกล่าวจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน และแสดงในรายการรายได้อื่น เมื่อกลุ่มกิจการมีสิทธิได้รับเงินปันผลนั้น

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วย FVPL จะรับรู้ในรายการกำไร/ขาดทุนอื่น ในงบกำไรขาดทุนขาดทุน/กำไรรายการขาดทุนจากการด้อยค่าจะแสดงรวมอยู่ในการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม

ฉ) การด้อยค่า

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการใช้วิธีอย่างง่าย (Simplified approach) ตาม TFRS 9 ในการรับรู้การด้อยค่าของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ตามประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตตลอดอายุของสินทรัพย์ดังกล่าวตั้งแต่วันที่กลุ่มกิจการเริ่มรับรู้ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย และ FVOCI กลุ่มกิจการใช้วิธีทั่วไป (General approach) ตาม TFRS 9 ในการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งกำหนดให้พิจารณาผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นภายใน 12 เดือนหรือตลอดอายุสินทรัพย์ ขึ้นอยู่กับว่ามีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญหรือไม่ และรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าตั้งแต่เริ่มรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว

กลุ่มกิจการประเมินความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว ณ ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ว่ามีการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเมื่อแรกเริ่มหรือไม่ (เปรียบเทียบความเสี่ยงของการผิดสัญญาที่จะเกิดขึ้น ณ วันที่รายงาน กับความเสี่ยงของการผิดสัญญาที่จะเกิดขึ้น ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก)

กลุ่มกิจการพิจารณาและรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยพิจารณาถึงการคาดการณ์ในอนาคตมาประกอบกับประสบการณ์ในอดีต โดยผลขาดทุนด้านเครดิตที่รับรู้เกิดจากประมาณการความน่าจะเป็นของผลขาดทุนด้านเครดิตถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (เช่น มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินสดที่คาดว่าจะไม่ได้รับทั้งหมดถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก) โดยจำนวนเงินสดที่คาดว่าจะไม่ได้รับ หมายถึงผลต่างระหว่างกระแสเงินสดตามสัญญาทั้งหมดและกระแสเงินสดซึ่งกลุ่มกิจการคาดว่าจะได้รับ คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเมื่อแรกเริ่มของสัญญา

กลุ่มกิจการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยสะท้อนถึงปัจจัยต่อไปนี้

- จำนวนเงินที่คาดว่าจะไม่ได้รับถ่วงน้ำหนักตามประมาณการความน่าจะเป็น
- มูลค่าเงินตามเวลา
- ข้อมูลสนับสนุนและความสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน เกี่ยวกับประสบการณ์ในอดีต สภาพการณ์ในปัจจุบัน และการคาดการณ์ไปในอนาคต

ผลขาดทุนและการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทและการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ได้สรุปไว้ในหมายเหตุ 5.1

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

เงินลงทุนในตราสารหนี้และตราสารทุน

เงินลงทุนอื่นนอกเหนือจากเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และการร่วมค้า รับรู้มูลค่าเริ่มแรกด้วยราคาทุน ซึ่งหมายถึงมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ให้ไปเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้นรวมทั้งค่าใช้จ่ายทางตรงอื่นๆ

6 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

6.6 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 สำหรับค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอื่นๆ กลุ่มกิจการจะรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดจากการจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์ คำนวณโดยเปรียบเทียบจากสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์กับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ และจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุน

6.7 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วย อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองโดยความเป็นเจ้าของเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า หรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกิจการในกลุ่มกิจการ รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างก่อสร้างหรือพัฒนาเพื่อเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในอนาคต และแสดงตามมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระซึ่งจะประเมินทุกสามปี อย่างไรก็ตามฝ่ายบริหารจะสอบทานมูลค่ายุติธรรมเพื่อให้มูลค่าสะท้อนถึงสภาพตลาด ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน มูลค่ายุติธรรมคำนวณจากประมาณการกระแสเงินสดคิดลดของค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบัน รวมถึงค่าเช่าในอนาคตภายใต้เงื่อนไขของตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบัน สุทธิจากกระแสเงินสดจ่ายต่างๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ อัตราคิดลดที่ใช้สะท้อนถึงการประเมินสภาพตลาดปัจจุบันในเรื่องมูลค่าของเงินและปรับปรุงด้วยปัจจัยความเสี่ยงที่เหมาะสม กำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมรับรู้ในงบกำไรขาดทุน

การรวมรายจ่ายในภายหลังเข้าเป็นมูลค่าบัญชีของสินทรัพย์จะกระทำก็ต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตในรายจ่ายนั้น และต้นทุนสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาทั้งหมดจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น เมื่อมีการเปลี่ยนแทนชิ้นส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จะตัดมูลค่าตามบัญชีของส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนออก

ประโยชน์จากการใช้ที่ดินที่ได้มาโดยสัญญาเช่าดำเนินงาน ถูกจัดประเภทและบันทึกบัญชีเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยจะบันทึกสัญญาเช่าดังกล่าวเสมือนหนึ่งว่าเป็นสัญญาเช่าการเงินภายใต้ "ค่าเช่าที่ดินรับรู้ด้วยวิธีสัญญาเช่าการเงิน" ต้นทุนทางการเงินที่เกิดจากการบันทึกสัญญาเช่าการเงินจะแสดงเป็นส่วนหนึ่งของกำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการก่อสร้างสินทรัพย์ให้เสร็จสมบูรณ์หรือเตรียมสินทรัพย์ให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์ได้บันทึกเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมทั้งระยะสั้นและระยะยาว การตั้งต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จะหยุดพักลงเมื่อการก่อสร้างทรัพย์สินหยุดชะงักลงเป็นเวลาต่อเนื่อง

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไม่ได้สะท้อนถึงรายจ่ายฝ่ายทุนในอนาคตที่จะจ่ายเพื่อปรับปรุงหรือทำให้อสังหาริมทรัพย์นั้นดีขึ้น และไม่ได้สะท้อนถึงผลประโยชน์ในอนาคตที่เกี่ยวข้องที่จะได้รับจากรายจ่ายฝ่ายทุนในอนาคตนั้น เว้นแต่ผู้มีส่วนร่วมทางการตลาดจะนำมาพิจารณาในการหามูลค่าของอสังหาริมทรัพย์

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน กลุ่มกิจการจะต้องตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เมื่อกิจการจำหน่ายหรือเลิกใช้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นอย่างถาวร และคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการจำหน่าย

กรณีที่กลุ่มกิจการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ที่มูลค่ายุติธรรมโดยผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีความเกี่ยวข้องกันและเจรจาต่อรองในลักษณะที่เป็นอิสระจากกัน มูลค่าตามบัญชีก่อนขายจะมีการปรับไปใช้ราคาในการทำรายการ และบันทึกผลกำไรสุทธิจากการปรับมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นมูลค่ายุติธรรมในกำไรหรือขาดทุน

6 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

6.8 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

โปรแกรมคอมพิวเตอร์

สิทธิการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์โดยที่ซื้อและมีลักษณะเฉพาะบันทึกเป็นสินทรัพย์โดยคำนวณจากต้นทุนในการได้มาและการดำเนินการให้โปรแกรมคอมพิวเตอร์นั้นสามารถนำมาใช้งานได้ตามประสงค์ โดยจะตัดจำหน่ายตลอดอายุการให้ประโยชน์เป็นเวลา 10 ปี

ต้นทุนที่ใช้ในการพัฒนาและบำรุงรักษาโปรแกรมคอมพิวเตอร์ให้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น ต้นทุนโดยตรงในการจัดทำโปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้ดูแลและมีลักษณะเฉพาะเจาะจงซึ่งอาจให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจที่มากกว่าต้นทุนเป็นเวลานานกว่าหนึ่งปีจึงจะบันทึกเป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ต้นทุนโดยตรงรวมถึงต้นทุนพนักงานที่ทำงานในทีมพัฒนาโปรแกรมคอมพิวเตอร์และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในจำนวนเงินที่เหมาะสม

รายการในการพัฒนาประสิทธิภาพของโปรแกรมคอมพิวเตอร์ให้สูงขึ้นกว่าเดิมเมื่อได้มาให้บันทึกเป็นต้นทุนเพื่อการพัฒนาและรวบรวมไว้ในต้นทุนเมื่อได้มาซึ่งโปรแกรมคอมพิวเตอร์นั้น ต้นทุนในการพัฒนาโปรแกรมคอมพิวเตอร์จะรับรู้เป็นสินทรัพย์และตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุการให้ประโยชน์ตามประมาณการเป็นเวลา 10 ปี

6.9 การด้อยค่าของสินทรัพย์

กลุ่มกิจการไม่ตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์ที่ไม่ทราบได้แน่นอน แต่จะทดสอบการด้อยค่าเป็นประจำทุกปี และเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่บ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจมีการด้อยค่า สำหรับสินทรัพย์อื่น กลุ่มกิจการจะทดสอบการด้อยค่าเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่บ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจมีการด้อยค่า รายการขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน โดยมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงจำนวนที่สูงกว่าระหว่างมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการจำหน่ายและมูลค่าจากการใช้

เมื่อมีเหตุให้เชื่อว่าสาเหตุที่ทำให้เกิดการด้อยค่าในอดีตได้หมดไป กลุ่มกิจการจะกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าสำหรับสินทรัพย์อื่นๆ ที่ไม่ใช่ค่าความนิยม

6.10 สัญญาเช่า

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

สัญญาเช่า - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า

กลุ่มกิจการรับรู้สัญญาเช่าเมื่อกลุ่มกิจการสามารถเข้าถึงสินทรัพย์ตามสัญญาเช่า เป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยค่าเช่าที่ชำระจะบันทึกเป็นส่วนเป็นการจ่ายชำระหนี้สินและต้นทุนทางการเงิน โดยต้นทุนทางการเงินจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตลอดระยะเวลาสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยคงที่จากยอดหนี้สินตามสัญญาเช่าที่คงเหลืออยู่ กลุ่มกิจการคิดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้ตามวิธีเส้นตรงตามอายุที่สั้นกว่าระหว่างอายุสินทรัพย์และระยะเวลาการเช่า

สำหรับสัญญาที่ประกอบด้วยส่วนประกอบของสัญญาที่เป็นการเช่าและส่วนประกอบของสัญญาที่ไม่เป็นการเช่า กลุ่มกิจการบันทึกส่วนที่ตอบแทนในสัญญาไปยังส่วนประกอบของสัญญาที่เป็นการเช่าและส่วนประกอบของสัญญาที่ไม่เป็นการเช่าตามราคาแยกเทศเปรียบเทียบของแต่ละส่วนประกอบ

สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบัน หนี้สินตามสัญญาเช่าประกอบด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า ดังนี้

- ค่าเช่าคงที่ (รวมถึงการจ่ายชำระคงที่โดยเนื้อหา) สุทธิด้วยเงินงูใจค้างรับ
- ค่าเช่าผันแปรที่อ้างอิงจากอัตราหรือดัชนี
- มูลค่าที่คาดว่าจะต้องจ่ายจากการรับประกันมูลค่าคงเหลือ
- ราคาสิทธิเลือกซื้อหากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มกิจการจะใช้สิทธิ และ
- ค่าปรับจากการยกเลิกสัญญา หากอายุของสัญญาเช่าสะท้อนถึงการที่กลุ่มกิจการคาดว่าจะยกเลิกสัญญานั้น

การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าในช่วงการต่ออายุสัญญาเช่าได้รวมอยู่ในการคำนวณหนี้สินตามสัญญาเช่า หากกลุ่มกิจการมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลในการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่า

6 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

6.10 สัญญาเช่า (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 (ต่อ)

สัญญาเช่า - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า (ต่อ)

กลุ่มกิจการจะคิดลดค่าเช่าจ่ายข้างต้นด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยนัยตามสัญญา หากไม่สามารถหาอัตราดอกเบี้ยโดยนัยได้ กลุ่มกิจการจะคิดลดด้วยอัตราการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่า ซึ่งก็คืออัตราที่สะท้อนถึงการกู้ยืมเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกัน ในสภาวะเศรษฐกิจ อายุสัญญา และเงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน

สินทรัพย์สิทธิการใช้จะรับรู้ด้วยราคาทุน ซึ่งประกอบด้วย

- จำนวนที่รับรู้เริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่า
- ค่าเช่าจ่ายที่ได้ชำระก่อนเริ่ม หรือ ณ วันทำสัญญา สุทธิจากเงินคงใจที่ได้รับตามสัญญาเช่า
- ต้นทุนทางตรงเริ่มแรก
- ต้นทุนการปรับสภาพสินทรัพย์

ค่าเช่าที่จ่ายตามสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรง สัญญาเช่าระยะสั้นคือสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าน้อยกว่าหรือเท่ากับ 12 เดือน สินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำประกอบด้วยอุปกรณ์สำนักงานขนาดเล็ก

สัญญาเช่า - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ให้เช่า

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าทางการเงินบันทึกเป็นลูกหนี้สัญญาเช่าทางการเงินด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่า ผลต่างระหว่างยอดรวมของลูกหนี้ที่ยังไม่ได้คิดลดกับมูลค่าปัจจุบันของลูกหนี้จะทยอยรับรู้เป็นรายได้ทางการเงินโดยใช้วิธีเงินลงทุนสุทธิซึ่งสะท้อนอัตราผลตอบแทนคงที่ ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกี่ยวข้องในการวัดมูลค่าลูกหนี้สัญญาเช่าทางการเงินเริ่มแรกและจะทยอยรับรู้โดยลดจากรายได้ตลอดอายุของสัญญาเช่า

รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน (สุทธิจากสิ่งตอบแทนคงใจที่ได้จ่ายให้แก่ผู้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลาการให้เช่า กลุ่มกิจการต้องรวมต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิง และรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่า โดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ให้เช่าได้รวมอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินตามลักษณะของสินทรัพย์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

สัญญาเช่าระยะยาว - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า

เงินที่ต้องจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน (สุทธิจากสิ่งตอบแทนคงใจที่ได้รับจากผู้ให้เช่า) จะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

การรับรู้เมื่อเริ่มแรกของสัญญาเช่าทางการเงินจะบันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายดังกล่าวจะเป็นส่วนระหว่างหนี้สินและค่าใช้จ่ายทางการเงินเพื่อให้ได้อัตราดอกเบี้ยคงที่ต่อหนี้สินคงค้าง โดยพิจารณาแยกแต่ละสัญญาภาระผูกพันตามสัญญาเช่าจะบันทึกหักจากค่าใช้จ่ายทางการเงิน ค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า

สัญญาเช่าระยะยาว - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ให้เช่า

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าทางการเงินบันทึกเป็นลูกหนี้สัญญาเช่าทางการเงินด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่า ผลต่างระหว่างยอดรวมของลูกหนี้ที่ยังไม่ได้คิดลดกับมูลค่าปัจจุบันของลูกหนี้จะทยอยรับรู้เป็นรายได้ทางการเงินโดยใช้วิธีเงินลงทุนสุทธิซึ่งสะท้อนอัตราผลตอบแทนคงที่ ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกี่ยวข้องในการวัดมูลค่าลูกหนี้สัญญาเช่าทางการเงินเริ่มแรกและจะทยอยรับรู้โดยลดจากรายได้ตลอดอายุของสัญญาเช่า

รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน (สุทธิจากสิ่งตอบแทนคงใจที่ได้จ่ายให้แก่ผู้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลาการให้เช่า

6 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

6.11 หนี้สินทางการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

ก) การจัดประเภท

กลุ่มกิจการจะพิจารณาจัดประเภทเครื่องมือทางการเงินที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ออกเป็นหนี้สินทางการเงินหรือตราสารทุนโดยพิจารณาภาระผูกพันตามสัญญา ดังนี้

- หากกลุ่มกิจการมีภาระผูกพันตามสัญญาที่จะต้องส่งมอบเงินสดหรือสินทรัพย์ทางการเงินอื่นให้กับกิจการอื่น โดยไม่สามารถปฏิเสธการชำระหรือเลื่อนการชำระออกไปอย่างไม่มีกำหนดได้นั้น เครื่องมือทางการเงินนั้นจะจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงิน เว้นแต่ว่าการชำระนั้นสามารถชำระโดยการออกตราสารทุนของกลุ่มกิจการเองด้วยจำนวนตราสารทุนที่คงที่ เพื่อแลกเปลี่ยนกับจำนวนเงินที่คงที่
- หากกลุ่มกิจการไม่มีภาระผูกพันตามสัญญาหรือสามารถเลื่อนการชำระภาระผูกพันตามสัญญาไปได้ เครื่องมือทางการเงินดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นตราสารทุน

เงินกู้ยืมจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนเมื่อกลุ่มกิจการไม่มีสิทธิอันปราศจากเงื่อนไขให้เลื่อนชำระหนี้ออกไปอีกเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 12 เดือนนับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ข) การวัดมูลค่า

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกกลุ่มกิจการต้องวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินทั้งหมดภายหลังจากการรับรู้รายการด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

ค) การตัดรายการและการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสัญญา

กลุ่มกิจการตัดรายการหนี้สินทางการเงินเมื่อภาระผูกพันที่ระบุในสัญญาได้มีการปฏิบัติตามแล้ว หรือได้มีการยกเลิกไป หรือสิ้นสุดลงแล้ว

หากกลุ่มกิจการมีการเจรจาต่อรองหรือเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของหนี้สินทางการเงิน กลุ่มกิจการจะต้องพิจารณาว่ารายการดังกล่าวเข้าเงื่อนไขของการตัดรายการหรือไม่ หากเข้าเงื่อนไขของการตัดรายการ กลุ่มกิจการจะต้องรับรู้หนี้สินทางการเงินใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินใหม่นั้น และตัดรายการหนี้สินทางการเงินนั้นด้วยมูลค่าตามบัญชีที่เหลืออยู่ และรับรู้ส่วนต่างในรายการกำไร/ขาดทุนอื่นในกำไรหรือขาดทุน

หากกลุ่มกิจการพิจารณาแล้วว่าการต่อรองเงื่อนไขดังกล่าวไม่เข้าเงื่อนไขของการตัดรายการ กลุ่มกิจการจะปรับปรุงมูลค่าของหนี้สินทางการเงินโดยการคิดลดกระแสเงินสดใหม่ตามสัญญาด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเดิม (Original effective interest rate) ของหนี้สินทางการเงินนั้น และรับรู้ส่วนต่างในรายการกำไรหรือขาดทุนอื่นในกำไรหรือขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุดก่อนวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับหักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น เงินกู้ยืมวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

ค่าธรรมเนียมที่จ่ายไปเพื่อให้ได้เงินกู้ยืมมาจะรับรู้เป็นค่าธรรมเนียมรอการรับรู้จนกระทั่งมีการถอนเงิน ซึ่งจะนำไปรวมคำนวณตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง หากมีความเป็นไปได้ที่จะไม่ถอนเงิน ค่าธรรมเนียมนี้จะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายล่วงหน้าและตัดจำหน่ายตามระยะเวลาของวงเงินกู้ที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มกิจการจะตัดรายการเงินกู้ยืมออกจากงบแสดงฐานะการเงินเมื่อภาระผูกพันตามสัญญานั้นได้มีการปฏิบัติตามแล้ว หรือได้ถูกยกเลิกไปหรือสิ้นสุดลง ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินทางการเงินที่สิ้นสุดลงหรือที่ได้โอนให้กับกิจการอื่นและสิ่งตอบแทนที่จ่ายซึ่งรวมถึงสินทรัพย์ที่ไม่ใช่เงินสดที่โอนไปหรือหนี้สินที่รับมาจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงิน

เงินกู้ยืมจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนเมื่อกลุ่มกิจการไม่มีสิทธิอันปราศจากเงื่อนไขให้เลื่อนชำระหนี้ออกไปอีกเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 12 เดือนนับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

6 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

6.12 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยทั่วไปและที่กู้มาเป็นการเฉพาะที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มา การก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข ต้องนำมาเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์ หักด้วยรายได้จากการลงทุนที่เกิดจากการนำเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยเฉพาะ การรวมต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์สิ้นสุดลงเมื่อการดำเนินการที่จำเป็นในการเตรียมสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือพร้อมที่จะขายได้เสร็จสิ้นลง

ต้นทุนการกู้ยืมอื่น ๆ รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดขึ้น

6.13 ภาษีเงินได้งวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวดประกอบด้วยภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้จะรับรู้ในงบกำไรขาดทุน ยกเว้นส่วนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับรายการที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นหรือรายการที่รับรู้โดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันคำนวณจากอัตราภาษีตามกฎหมายภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดได้ค่อนข้างแน่ว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน ผู้บริหารจะประเมินสถานะของการยื่นแบบแสดงรายการภาษีเป็นงวด ๆ ในกรณีที่การนำกฎหมายภาษีไปปฏิบัติขึ้นอยู่กับความคลุมเครือของประมาณการค่าใช้จ่ายภาษีที่เหมาะสมจากจำนวนที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระแก่หน่วยงานจัดเก็บภาษี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้เมื่อเกิดผลต่างชั่วคราวระหว่างฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน และราคาตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบการเงิน อย่างไรก็ตามกลุ่มกิจการจะไม่รับรู้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลต่างชั่วคราวที่เกิดจากเหตุการณ์ต่อไปนี้

- การรับรู้เริ่มแรกของรายการสินทรัพย์หรือรายการหนี้สินที่เกิดจากรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจ และไม่มีผลกระทบต่อกำไรหรือขาดทุนทั้งทางบัญชีและทางภาษี
- ผลต่างชั่วคราวของเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และส่วนได้เสียในการร่วมค้าที่กลุ่มกิจการสามารถควบคุมจังหวะเวลาของการกลับรายการผลต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลต่างชั่วคราวมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะไม่เกิดขึ้นภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ได้ในอนาคต

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีคำนวณจากอัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดได้ค่อนข้างแน่ว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน และคาดว่าอัตราภาษีดังกล่าวจะนำไปใช้เมื่อสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องได้ใช้ประโยชน์ หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีได้มีการจ่ายชำระ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะรับรู้หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มกิจการจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำจำนวนผลต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ประโยชน์

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะแสดงหักกลบกันก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน และทั้งสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกี่ยวข้องกับภาษีเงินได้ที่ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันซึ่งตั้งใจจะจ่ายหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันด้วยยอดสุทธิ

6 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

6.14 ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์พนักงานระยะสั้น

ผลประโยชน์พนักงานระยะสั้น คือ ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระภายใน 12 เดือนหลังจากวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี เช่น ค่าจ้าง เงินเดือน ลาประจำปีและลาป่วยที่มีการจ่ายค่าแรง โบนัสของพนักงาน ปัจจุบันรับรู้ตามช่วงเวลาการให้บริการของพนักงานไปจนถึงวันสิ้นสุดรอบระยะเวลา รายงาน กลุ่มกิจการจะบันทึกหนี้สินด้วยจำนวนที่คาดว่าจะต้องจ่าย

โครงการสมทบเงิน

กลุ่มกิจการจะจ่ายสมทบให้กับกองทุนกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามสัญญา กลุ่มกิจการไม่มีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายชำระเพิ่มเติมเมื่อได้จ่ายเงินสมทบแล้ว เงินสมทบจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานเมื่อถึงกำหนดชำระ

ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

โครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุกำหนดจำนวนเงินผลประโยชน์ที่พนักงานจะได้รับเมื่อเกษียณอายุ โดยมักขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ เช่น อายุ จำนวนปีที่ให้บริการ และค่าตอบแทนเมื่อเกษียณอายุ

ภาระผูกพันผลประโยชน์นี้คำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระ ด้วยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ ซึ่งมูลค่าปัจจุบันของโครงการผลประโยชน์จะประมาณโดยการคิดลดกระแสเงินสดจ่ายในอนาคต โดยใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินประมาณการกระแสเงินสด และวันครบกำหนดของหุ้นกู้ใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องชำระภาระผูกพันโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่จะรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้นผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่เกิดขึ้นและรวมอยู่ในกำไรสะสมในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น

ต้นทุนบริการในอดีตจะรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

6.15 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือตามข้อตกลงที่จัดทำไว้ อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีตซึ่งการชำระภาระผูกพันนั้นมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าจะส่งผลให้บริษัทต้องสูญเสียทรัพยากรออกไป และประมาณการจำนวนที่ต้องจ่ายได้

กลุ่มกิจการจะวัดมูลค่าของจำนวนประมาณการหนี้สินโดยใช้มูลค่าปัจจุบันของรายจ่ายที่คาดว่าจะต้องนำมาจ่ายชำระภาระผูกพัน การเพิ่มขึ้นของประมาณการหนี้สินเนื่องจากมูลค่าของเงินตามเวลาจะรับรู้เป็นดอกเบี้ยจ่าย

6.16 การรับรู้รายได้

รายได้จากการให้เช่าและบริการรับรู้เป็นรายได้ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาและเมื่อได้ให้บริการกับลูกค้าตลอดระยะเวลาตามสัญญาเช่า รายได้จากสัญญาเช่าระยะยาวรับรู้ตามนโยบายการบัญชีเรื่อง การบัญชีสำหรับสัญญาเช่าระยะยาว

รายได้จากการตัดบัญชีจากการให้เช่าพื้นที่และบริการรับรู้เป็นรายได้ตลอดระยะเวลาตามสัญญาเช่าด้วยวิธีเส้นตรง

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง เว้นแต่จะมีความไม่แน่นอนในการรับชำระ

สำหรับสัญญาที่มีหลายองค์ประกอบที่กลุ่มกิจการจะต้องส่งมอบสินค้าหรือให้บริการหลายประเภท กลุ่มกิจการต้องแยกเป็นแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติที่แยกต่างหากจากกัน และต้องปันส่วนราคาของรายการของสัญญาดังกล่าวไปยังแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัดส่วนของราคาขายแบบเอกเทศหรือประมาณการราคาขายแบบเอกเทศ กลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้ของแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติแยกต่างหากจากกันเมื่อกลุ่มกิจการได้ปฏิบัติตามภาระนั้นแล้ว

ค่าใช้จ่ายโดยทั่วไปบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

6 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

6.17 การจ่ายเงินปันผล

เงินปันผลที่จ่ายบันทึกในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท หรือบริษัทย่อยได้อนุมัติการจ่ายเงินปันผล

6.18 ข้อมูลจำแนกตามส่วน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกรายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึงบุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน ซึ่งพิจารณาว่าเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ที่ทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์

7 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจและการจัดการความเสี่ยงในส่วนลงทุน

7.1 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจ

การประมาณการ ข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่อง และอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ขณะนั้น

ก) การด้อยค่าของลูกหนี้การค้า และลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน

กลุ่มกิจการตั้งขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเพื่อให้สะท้อนถึงการด้อยค่าของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน โดยประมาณการขาดทุนที่อาจเกิดจากการที่ลูกหนี้ไม่สามารถชำระหนี้ได้

ข) อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ฝ่ายบริหารเป็นผู้ประมาณการอายุการใช้งานและมูลค่าซากสำหรับอาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนของกลุ่มกิจการ โดยฝ่ายบริหารจะทำการทบทวนค่าเสื่อมราคาเมื่ออายุการใช้งานและมูลค่าซากมีความแตกต่างไปจากการประมาณการในปีก่อน หรือมีการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ที่เสื่อมสภาพหรือไม่ได้ใช้งานเนื่องจากการขายหรือเลิกใช้

ค) ภาระผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยที่ใช้ในการคำนวณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยโดยมีข้อสมมติฐานหลายตัว รวมถึงข้อสมมติฐานเกี่ยวกับอัตราคิดลด การเปลี่ยนแปลงของข้อสมมติฐานเหล่านี้จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของภาระผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

กลุ่มกิจการได้พิจารณาอัตราคิดลดที่เหมาะสมในแต่ละปี ซึ่งได้แก่อัตราดอกเบี้ยที่ควรจะใช้ในการกำหนดมูลค่าปัจจุบันของประมาณการกระแสเงินสดที่ต้องจ่ายภาระผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ ในการพิจารณาอัตราคิดลดที่เหมาะสมกลุ่มกิจการพิจารณาใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินที่ต้องจ่ายชำระผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ และมีอายุครบกำหนดใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องจ่ายชำระภาระผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุที่เกี่ยวข้อง

ข้อสมมติฐานหลักอื่นๆ สำหรับภาระผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ ได้เปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมอยู่ในหมายเหตุ 25

ง) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ คำนวณจากประมาณการกระแสเงินสดคิดลดของค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบัน รวมถึงค่าเช่าในอนาคตภายใต้เงื่อนไขของตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบัน สุทธิจากกระแสเงินสดจ่ายต่างๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ อัตราคิดลดที่ใช้สะท้อนถึงการประเมินสภาพตลาดปัจจุบันในเรื่องมูลค่าของการเงินและปัจจัยความเสี่ยงที่เหมาะสม โดยส่วนใหญ่มีอัตราคิดลดร้อยละ 11.50 ต่อปี

7 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจและการจัดการความเสี่ยงในส่วนลงทุน (ต่อ)

7.2 การจัดการความเสี่ยงในส่วนลงทุน

วัตถุประสงค์ของกลุ่มกิจการในการบริหารทุนของกลุ่มกิจการนั้นเพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกลุ่มกิจการเพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นและเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนทางการเงินของทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุน กลุ่มกิจการอาจปรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้น การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้น การออกหุ้นใหม่ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระหนี้

8 มูลค่ายุติธรรม

8.1 การประมาณการมูลค่ายุติธรรม

ตารางต่อไปนี้แสดงถึงสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธีการประมาณมูลค่า ความแตกต่างของระดับข้อมูลสามารถแสดงได้ดังนี้

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

ตารางต่อไปนี้แสดงถึงสินทรัพย์ของกลุ่มกิจการที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

	งบการเงินรวม
	ข้อมูลระดับที่ 3
	พันบาท
สินทรัพย์	
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13,693,207
	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	ข้อมูลระดับที่ 3
	พันบาท
สินทรัพย์	
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	6,444,379

8.2 การวัดมูลค่ายุติธรรมที่ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้อย่างมีสาระสำคัญ (ข้อมูลระดับที่ 3)

กลุ่มกิจการได้มีการเปิดเผยการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งเป็นข้อมูลระดับที่ 3 ไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 15

ในปี พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการได้จัดให้มีผู้ประเมินราคาอิสระทำการประเมินมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากครบกำหนดตามนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการ

8 มูลค่ายุติธรรม (ต่อ)

8.3 ขั้นตอนการประเมินมูลค่ายุติธรรม

ฝ่ายการเงินของกลุ่มกิจการร่วมกับผู้ประเมินอิสระ ได้ทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สำหรับการรายงานในงบการเงิน รวมถึงมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3 คณะทำงานนี้ได้รายงานโดยตรงต่อคณะกรรมการการเงิน (Finance committee) การประชุมระหว่าง คณะกรรมการการเงิน และคณะทำงานเกี่ยวกับกระบวนการประเมินมูลค่ายุติธรรมได้จัดขึ้นอย่างน้อยหนึ่งครั้งในแต่ละไตรมาส ซึ่งสอดคล้องกับวันที่รายงานรายไตรมาสของกลุ่มกิจการ

ข้อมูลหลักที่กลุ่มกิจการใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3 สำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้แก่ ประมาณการกระแสเงินสดคิดลดของค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบัน รวมถึงค่าเช่าในอนาคตภายใต้เงื่อนไขของตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบัน สู่ราคากระแสเงินสดจ่ายต่าง ๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ และอัตราคิดลดสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งประมาณโดยอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของเงินปันผลจากกองทุนอสังหาริมทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ซึ่งกลุ่มกิจการพิจารณาแล้วเห็นว่ามีสถานะทางการเงินที่เทียบเคียงได้กับสถานะทางการเงินของบริษัท บวกด้วยอัตราความเสี่ยงที่เหมาะสม อัตราคิดลดที่ใช้สะท้อนถึงการประเมินสถานะตลาดปัจจุบันในเรื่องมูลค่าของการเงินและปัจจัยความเสี่ยงที่เหมาะสม โดยส่วนใหญ่มีอัตราคิดลดร้อยละ 11.50 ต่อปี ทั้งนี้ในส่วนของอัตราคิดลดของค่าเช่าที่ดินรับรู้ด้วยวิธีสัญญาเช่าการเงินอยู่ระหว่างร้อยละ 5.19 ถึง 8.00 ต่อปี ผู้ประเมินอิสระเป็นผู้ทำการประมาณการข้อมูลดังกล่าว โดยเป็นส่วนหนึ่งของการประเมินมูลค่ายุติธรรม

ตารางต่อไปนี้แสดงถึงการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติหลักในการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน			
งบการเงินรวม			
การเปลี่ยนแปลง สมมติฐาน	สมมติฐาน เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น พันบาท	สมมติฐาน เปลี่ยนแปลงลดลง พันบาท	
อัตราคิดลด	ร้อยละ 1	ลดลง 702,383	เพิ่มขึ้น 786,280
ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน			
งบการเงินเฉพาะกิจการ			
การเปลี่ยนแปลง สมมติฐาน	สมมติฐาน เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น พันบาท	สมมติฐาน เปลี่ยนแปลงลดลง พันบาท	
อัตราคิดลด	ร้อยละ 1	ลดลง 354,108	เพิ่มขึ้น 397,967

9 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท
เงินสดในมือ	231	194	160	126
เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม	88,752	53,058	59,209	24,900
	88,983	53,252	59,369	25,026

เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.13 ถึง 0.45 ต่อปี (พ.ศ. 2562 : ร้อยละ 0.20 ถึง 0.63 ต่อปี)

10 เงินลงทุนระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 กลุ่มกิจการมีเงินลงทุนในหลักทรัพย์ดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	พ.ศ. 2563		พ.ศ. 2562	
	ราคาทุน พันบาท	มูลค่ายุติธรรม พันบาท	ราคาทุน พันบาท	มูลค่ายุติธรรม พันบาท
เงินลงทุนระยะสั้น				
หลักทรัพย์เพื่อค้า - ตราสารทุน	-	-	15,000	15,000

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 เงินลงทุนในหลักทรัพย์มีการเปลี่ยนแปลงดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	
	พันบาท	
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	15,000	
ซื้อหลักทรัพย์	30,000	
ขายหลักทรัพย์	(45,000)	
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	-	

11 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ลูกหนี้การค้า	75,345	152,080	49,382	118,971
หัก ขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	-	-
ลูกหนี้การค้าสุทธิ	75,345	152,080	49,382	118,971
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	13,432	5,729	7,099	4,725
ภาษีโรงเรือนค้างรับ	22,381	18,861	6,838	5,549
ลูกหนี้อื่น	91	13,115	1,965	12,511
เงินปันผลค้างรับ	-	-	18,000	-
	111,249	189,785	83,284	141,756

ลูกหนี้การค้า แยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	42,843	126,939	24,996	102,455
เกินวันครบกำหนด 1 - 6 เดือน	25,228	17,330	17,328	8,648
เกินวันครบกำหนด 7 - 12 เดือน	2,576	1,890	2,576	1,804
เกินวันครบกำหนดมากกว่า 12 เดือน	4,698	5,921	4,482	6,064
	75,345	152,080	49,382	118,971
หัก ขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	-	-
	75,345	152,080	49,382	118,971

12 ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท
ลูกหนี้ขั้นต้นตามสัญญาเช่า				
ส่วนที่ถึงกำหนดรับชำระภายใน 1 ปี	38,578	38,103	23,529	23,331
ส่วนที่ถึงกำหนดรับชำระระหว่าง 2 ถึง 5 ปี	161,810	161,362	96,744	98,414
ส่วนที่ถึงกำหนดรับชำระเกินกว่า 5 ปี	370,363	417,048	223,674	250,262
	570,751	616,513	343,947	372,007
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต้นที่ลูกหนี้ ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า				
ส่วนที่ถึงกำหนดรับชำระภายใน 1 ปี	20,993	20,865	12,725	11,860
ส่วนที่ถึงกำหนดรับชำระระหว่าง 2 ถึง 5 ปี	98,890	94,166	59,082	57,519
ส่วนที่ถึงกำหนดรับชำระเกินกว่า 5 ปี	307,344	338,070	189,382	207,492
	406,234	432,236	248,464	265,011
	427,227	453,101	261,189	276,871
หัก ขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	-	-
	427,227	453,101	261,189	276,871
รายได้ทางการเงินรอการรับรู้	143,524	163,412	82,758	95,136

รายได้ทางการเงินรอการรับรู้คำนวณโดยวิธีการคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 6.00 ถึงร้อยละ 11.50 ต่อปี

ลักษณะของข้อตกลงที่สำคัญตามสัญญาเช่า ได้แก่

- ระยะเวลาของสัญญาเช่าครอบคลุมอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจส่วนใหญ่ของสินทรัพย์ แม้ว่าจะไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์เมื่อสิ้นสุดอายุสัญญา
- ค่าตอบแทนการให้เช่าทั้งหมดที่ผู้เช่าตกลงชำระแก่ผู้ให้เช่าในวันที่ยื่นมอบสถานที่เช่า ผู้ให้เช่าไม่ต้องคืนแก่ผู้เช่า
- หากผู้เช่ายกเลิกสัญญาเช่า ผู้เช่าต้องเป็นผู้รับผิดชอบผลเสียหายที่เกิดขึ้นกับผู้ให้เช่าเนื่องจากการยกเลิกนั้น

13 สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	54,058	44,625	51,386	35,030
ภาษีมูลค่าเพิ่ม	1,739	520	1,733	-
	55,797	45,145	53,119	35,030

14 เงินลงทุนในบริษัทย่อย เงินลงทุนในบริษัทร่วม และเงินลงทุนในการร่วมค้า

ไม่มีการเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและเงินลงทุนในบริษัทร่วมในระหว่างปี พ.ศ. 2563

14.1 เงินลงทุนในการร่วมค้า

ความเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในการร่วมค้าระหว่างปี มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท
เงินลงทุนในการร่วมค้า				
มูลค่าตามบัญชีวันต้นปีตามที่รายงานไว้เดิม	8,653,782	7,082,831	1,852,200	1,978,581
รายการปรับปรุงกำไรสะสมต้นงวด (หมายเหตุข้อ 5)	(31,722)	-	-	-
มูลค่าตามบัญชีวันต้นปีตามที่ปรับใหม่	8,622,060	7,082,831	1,852,200	1,978,581
เงินปันผลรับ	(196,980)	(196,980)	-	-
ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า	1,523,437	1,767,931	-	-
การจัดประเภทใหม่	-	-	-	(126,381)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี	9,948,517	8,653,782	1,852,200	1,852,200

การร่วมค้ามีสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย ซึ่งจะต้องจัดประเภทและวัดมูลค่าใหม่ตามวิธีมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนและการเริ่มใช้มาตรฐานฉบับดังกล่าวทำให้ต้องปรับปรุงผลสะสมของการวัดมูลค่ายุติธรรมจำนวน 31.72 ล้านบาท กับกำไรสะสมและเงินลงทุนในการร่วมค้า ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563

ในระหว่างปี พ.ศ. 2563 ผู้ถือหุ้นของการร่วมค้าอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลในอัตรา 1.34 บาทต่อหุ้น (พ.ศ. 2562 : 1.34 บาทต่อหุ้น) บริษัทได้รับเงินปันผลดังกล่าวในวันที่ 27 มีนาคม พ.ศ. 2563 จำนวน 196.98 ล้านบาท (พ.ศ. 2562 : 196.98 ล้านบาท)

รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	ลักษณะความสัมพันธ์	สัดส่วนความเป็นเจ้าของร้อยละ	
		พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
การร่วมค้า			
บริษัท เอส เอฟ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	49	49
บริษัท นอร์ธ บางกอก ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	49	49

การร่วมค้าทั้งหมดจดทะเบียนและประกอบกิจการในประเทศไทย โดยประกอบธุรกิจหลักในการให้เช่าพื้นที่ในอาคารและให้บริการด้านสาธารณูปโภค

กลุ่มกิจการไม่มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นซึ่งเกี่ยวข้องกับส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการในการร่วมค้า

14 เงินลงทุนในบริษัทย่อย เงินลงทุนในบริษัทร่วม และเงินลงทุนในการร่วมค้า (ต่อ)

14.1 เงินลงทุนในการร่วมค้า (ต่อ)

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของการร่วมค้า

ข้อมูลทางการเงินรวมสำหรับ บริษัท เอส เอฟ ดีเวลอปเมนต์ จำกัด ซึ่งปฏิบัติตามวิธีส่วนได้เสีย แสดงดังต่อไปนี้

งบแสดงฐานะการเงินรวมโดยสรุป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	167,701	465,705
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	167,967	133,126
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	88,898	82,533
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	42	42
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	27,162,963	24,520,632
อุปกรณ์ - สุทธิ	2,555,185	1,656,007
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	9,839	8,900
สินทรัพย์อื่น	35,498	42,171
สินทรัพย์รวม	30,188,093	26,909,116
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	532,413	259,319
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	293,777	459,179
ค่าเช่าที่ดินรับรู้ด้วยวิธีสัญญาเช่าการเงิน	320,463	319,083
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	4,581,250	4,676,250
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	132,627	150,753
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	3,288,162	2,733,310
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	23,677	18,145
หนี้สินอื่น	1,372,793	1,291,054
หนี้สินรวม	10,545,162	9,907,093
สินทรัพย์สุทธิ	19,642,931	17,002,023

14 เงินลงทุนในบริษัทย่อย เงินลงทุนในบริษัทร่วม และเงินลงทุนในการร่วมค้า (ต่อ)

14.1 เงินลงทุนในการร่วมค้า (ต่อ)

ข้อมูลทางการเงินสำหรับ บริษัท เอส เอฟ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งปฏิบัติตามวิธีส่วนได้เสีย แสดงดังต่อไปนี้ (ต่อ)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมโดยสรุป

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท
รายได้ค่าเช่า	2,184,493	2,681,148
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	2,447,899	2,890,022
รายได้ดอกเบี้ย	1,219	4,619
รายได้อื่น	128,025	210,055
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	(415,286)	(692,094)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(231,739)	(313,240)
ต้นทุนทางการเงิน	(230,045)	(246,258)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	3,884,566	4,534,252
ภาษีเงินได้	(776,917)	(905,290)
กำไรสุทธิ	3,107,649	3,628,962
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-
กำไรเบ็ดเสร็จ	3,107,649	3,628,962
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	3,109,314	3,631,065
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(1,665)	(2,103)
	3,107,649	3,628,962
เงินปันผลรับจากการร่วมค้า	196,980	196,980

การร่วมค้าได้ทำสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยเพื่อเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินในสกุลเงินบาทจากอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัวเป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่ภายใต้สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย

สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย ณ วันที่ 31 ธันวาคมมีอายุที่เหลือดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท
ภายใน 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี	-	6,309,975
มากกว่า 3 ปี	406,250	531,250
	406,250	6,841,225

สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยมีกำหนดชำระผลแตกต่างของอัตราดอกเบี้ยเป็นรายสามเดือน

ข้อมูลข้างต้นเป็นข้อมูลทั้งหมดในงบการเงินของการร่วมค้า ซึ่งไม่ใช่เพียงแค่ส่วนแบ่งของกลุ่มกิจการในการร่วมค้าดังกล่าว และปรับปรุงเกี่ยวกับความแตกต่างของนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการและการร่วมค้า

14 เงินลงทุนในบริษัทย่อย เงินลงทุนในบริษัทร่วม และเงินลงทุนในการร่วมค้า (ต่อ)

14.1 เงินลงทุนในการร่วมค้า (ต่อ)

การกระทบยอดรายการข้อมูลทางการเงินโดยสรุป

การกระทบยอดรายการระหว่างข้อมูลทางการเงินโดยสรุปกับมูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการในการร่วมค้า

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท
ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป		
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 1 มกราคม	17,002,023	13,805,268
กำไรเบ็ดเสร็จสำหรับปี	3,107,649	3,628,962
เงินปันผลจ่าย	(402,000)	(402,000)
สินทรัพย์สุทธิของบริษัท เวสท์ บางกอก ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	1,215,259	1,249,793
เงินลงทุนในบริษัท เวสท์ บางกอก ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	(1,280,000)	(1,280,000)
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันสิ้นปี	19,642,931	17,002,023
หัก ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(193,021)	(103,691)
สินทรัพย์สุทธิหลังหักส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	19,449,910	16,898,332
เงินลงทุนในการร่วมค้า (ร้อยละ 49)		
มูลค่าตามบัญชี	9,530,456	8,280,183

การร่วมค้าที่แต่ละรายไม่มีสาระสำคัญ

นอกเหนือจากเงินลงทุนในการร่วมค้าดังกล่าวข้างต้น กลุ่มกิจการยังมีเงินลงทุนในการร่วมค้าที่แต่ละรายไม่มีสาระสำคัญอีกจำนวนหนึ่งได้แก่ บริษัท นอร์ธ บางกอก ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด และบริษัท เวสท์ บางกอก ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (จัดประเภทใหม่เป็นเงินลงทุนในบริษัทร่วมในระหว่างปี พ.ศ. 2562) ซึ่งบันทึกเงินลงทุนโดยใช้วิธีส่วนได้เสีย

	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท
มูลค่าตามบัญชีโดยรวมของเงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่ง		
กิจการบันทึกบัญชีตามวิธีส่วนได้เสียแต่ละรายที่ไม่มีสาระสำคัญ :		
บริษัท นอร์ธ บางกอก ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	373,472	373,599
บริษัท เวสท์ บางกอก ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	-	-
	373,472	373,599
จำนวนรวมของส่วนแบ่งในการร่วมค้า : ขาดทุนจากการดำเนินงานต่อเนื่อง		
บริษัท นอร์ธ บางกอก ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	(127)	(243)
บริษัท เวสท์ บางกอก ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	-	(11,048)
	(127)	(11,291)

14.2 เงินลงทุนในบริษัทร่วม

รายละเอียดของเงินลงทุนในบริษัทร่วม ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

บริษัทร่วม	ลักษณะความสัมพันธ์	สัดส่วนความเป็นเจ้าของร้อยละ	
		พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
บริษัท เวสต์บางกอก ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	8.22	8.22

14 เงินลงทุนในบริษัทย่อย เงินลงทุนในบริษัทร่วม และเงินลงทุนในการร่วมค้า (ต่อ)

14.3 บริษัทย่อยหลัก

รายละเอียดของเงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

บริษัทย่อย	ลักษณะความสัมพันธ์	สัดส่วนความเป็นเจ้าของร้อยละ	
		พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
บริษัท เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	74	74
บริษัท เอกมัย โลฟิสโตลส์ เซ็นเตอร์ จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	51	51
บริษัท สยามฟิวเจอร์พรีฟเพอร์ตี จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	100	100
บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	50	50
บริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ จำกัด	ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด	50	50
บริษัท สยามฟิวเจอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	100	100

บริษัทย่อยทั้งหมดจดทะเบียนและประกอบกิจการในประเทศไทย โดยประกอบธุรกิจหลักในการให้เช่าพื้นที่ในอาคารและให้บริการด้านสาธารณูปโภค

บริษัทย่อยดังกล่าวข้างต้นได้รวมอยู่ในการจัดทำงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัท สัดส่วนของสิทธิในการออกเสียงในบริษัทย่อยที่ถือโดยบริษัทใหญ่ ไม่แตกต่างจากสัดส่วนที่ถือหุ้นสามัญ บริษัทใหญ่ไม่ได้ถือหุ้นบุริมสิทธิของบริษัทย่อยที่รวมอยู่ในกลุ่มกิจการ

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัทย่อยที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ

รายละเอียดด้านล่างแสดงข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด ซึ่งมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมมีสาระสำคัญ (ร้อยละ 50)

งบแสดงฐานะการเงินโดยสรุป : บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	พันบาท	พันบาท
ส่วนที่หมุนเวียน		
สินทรัพย์	35,601	31,580
หนี้สิน	(59,270)	(54,213)
รวมสินทรัพย์หมุนเวียนสุทธิ	(23,669)	(22,633)
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน		
สินทรัพย์	2,082,759	1,868,762
หนี้สิน	(485,393)	(451,344)
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนสุทธิ	1,597,366	1,417,418
สินทรัพย์สุทธิ	1,573,697	1,394,785

14 เงินลงทุนในบริษัทย่อย เงินลงทุนในบริษัทร่วม และเงินลงทุนในการร่วมค้า (ต่อ)

14.3 บริษัทย่อยหลัก (ต่อ)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยสรุป : บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท
รายได้	226,216	11,863
ค่าใช้จ่าย	(1,754)	(4,080)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	224,462	7,783
ภาษีเงินได้	(45,549)	(2,213)
กำไรสุทธิ	178,913	5,570
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	178,913	5,570
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จส่วนที่เป็นของส่วนได้เสีย ที่ไม่มีอำนาจควบคุม	89,456	2,785

งบกระแสเงินสดโดยสรุป : บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
เงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	11,129	12,398
จ่ายดอกเบี้ย	(305)	(642)
จ่ายภาษีเงินได้	(6,565)	(6,500)
เงินสดสุทธิได้มาในกิจกรรมดำเนินงาน	4,259	5,256
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน	7	1,920
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(1,200)	(7,300)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	3,066	(124)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	4,373	4,497
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี	7,439	4,373

ข้อมูลข้างต้นแสดงด้วยจำนวนก่อนการตัดรายการระหว่างกัน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 1 มกราคม	11,745,296	11,250,082	5,911,567	5,523,393
ลงทุนเพิ่มในระหว่างปี	1,575,269	666,236	798,411	613,013
จำหน่ายระหว่างปี	(232,029)	(73,083)	-	(73,083)
กำไร(ขาดทุน)จากการปรับมูลค่ายุติธรรม	604,671	(97,939)	(265,599)	(151,756)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	13,693,207	11,745,296	6,444,379	5,911,567

งบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
กำไร(ขาดทุน)จากการปรับมูลค่ายุติธรรม	604,671	(97,939)	(265,599)	(151,756)
ต้นทุนทางการเงินจากการบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(135,632)	(98,629)	(95,298)	(64,569)
กำไร(ขาดทุน)จากการปรับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	469,039	(196,568)	(360,897)	(216,325)

รายได้ค่าเช่าและค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่ที่แสดงในงบกำไรขาดทุนเป็นรายได้และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นในระหว่างปี พ.ศ. 2563 ส่วนใหญ่เนื่องจากกลุ่มกิจการได้รับการขยายอายุสัญญาเช่าที่ดินที่ศูนย์การค้าแห่งหนึ่งตั้งอยู่เพิ่มอีก 8 ปีหลังจากที่สัญญาฉบับปัจจุบันสิ้นสุดลง และมีศูนย์การค้าแห่งหนึ่งที่ปรับปรุงใหม่แล้วเสร็จ รวมทั้งมีศูนย์การค้าระหว่างก่อสร้างอีก 2 แห่ง ในขณะเดียวกันศูนย์การค้า 2 แห่งถูกปรับมูลค่ายุติธรรมลดลงเนื่องจากจำนวนผู้เช่าน้อยลง นอกจากนี้กลุ่มกิจการปรับลดอัตราคิดลดที่ใช้ในการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากร้อยละ 12.00 ต่อปี เป็นร้อยละ 11.50 ต่อปี เพื่อสะท้อนการประเมินสถานะปัจจุบันของค่าเงินและสะท้อนปัจจัยความเสี่ยงที่เหมาะสม

กลุ่มกิจการไม่ได้นำข้อมูลอื่นสำหรับการคาดการณ์ในอนาคตเกี่ยวกับสถานการณ์ COVID-19 มาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

	งบการเงินรวม		
	อาคารและ ส่วนปรับปรุง พื้นที่	ยานพาหนะ อุปกรณ์สำนักงาน คอมพิวเตอร์ และอุปกรณ์ คอมพิวเตอร์ พื้นที่	รวม พื้นที่
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562			
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
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563			
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	5,607	57,387	62,994
ซื้อสินทรัพย์	-	17,822	17,822
ค่าเสื่อมราคา	(278)	(21,797)	(22,075)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	5,329	53,412	58,741
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563			
ราคาทุน	11,852	264,060	275,912
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(6,523)	(210,648)	(217,171)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	5,329	53,412	58,741

	งบการเงิน เฉพาะกิจการ
	ยานพาหนะ อุปกรณ์สำนักงาน คอมพิวเตอร์ และอุปกรณ์ คอมพิวเตอร์ พื้นบาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	
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
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	34,521
ซื้อสินทรัพย์	10,767
ค่าเสื่อมราคา	(12,539)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	32,749
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	
ราคาทุน	169,943
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(137,194)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	32,749

17 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ
	ค่าความนิยม พันบาท	โปรแกรม คอมพิวเตอร์ พันบาท	รวม พันบาท	โปรแกรม คอมพิวเตอร์ พันบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562				
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
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563				
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	4,437	29,053	33,490	28,550
ซื้อสินทรัพย์	-	1,770	1,770	1,913
ค่าตัดจำหน่าย	-	(4,023)	(4,023)	(3,968)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	4,437	26,800	31,237	26,495
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563				
ราคาทุน	5,000	68,738	73,738	68,256
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(563)	(41,938)	(42,501)	(41,761)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	4,437	26,800	31,237	26,495

18 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	910,000	379,765	610,000	379,765

เงินกู้ยืมระยะสั้นอยู่ในรูปของตั๋วสัญญาใช้เงินและตั๋วแลกเงินในสกุลเงินบาท ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ระหว่างอัตราร้อยละ 2.35 ถึงร้อยละ 2.50 ต่อปี และมีกำหนดชำระภายในปี พ.ศ. 2564

19 **เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น**

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เจ้าหนี้การค้า	106,135	12,026	32,743	7,463
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	92,912	108,011	44,970	64,201
เงินประกันผลงานค้างจ่าย	21,591	21,699	20,076	19,504
ดอกเบี้ยจ่ายค้างจ่าย	6,919	9,807	6,898	9,807
อื่น ๆ	28,201	52,001	10,992	37,652
	<u>255,758</u>	<u>203,544</u>	<u>115,679</u>	<u>138,627</u>

20 **เงินกู้ยืมระยะยาว**

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	พันบาท	พันบาท
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		
หุ้นกู้	-	499,978
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	446,070	306,500
รวมเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	<u>446,070</u>	<u>806,478</u>
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี		
หุ้นกู้	498,617	498,607
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	1,186,330	703,730
รวมเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี	<u>1,684,947</u>	<u>1,202,337</u>
รวมเงินกู้ยืมระยะยาว	<u>2,131,017</u>	<u>2,008,815</u>

ระยะเวลาการครบกำหนดของเงินกู้ยืมระยะยาว มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	พันบาท	พันบาท
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	446,070	806,478
ครบกำหนดเกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 2 ปี	823,753	242,066
ครบกำหนดเกินกว่า 2 ปี	861,194	960,271
	<u>2,131,017</u>	<u>2,008,815</u>

20 เงินกู้ยืมระยะยาว (ต่อ)

หุ้นกู้

การเปลี่ยนแปลงของหุ้นกู้สามารถวิเคราะห์ดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	998,585	998,195
ได้ถอน	(500,000)	-
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	(896)	(1,841)
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	928	2,231
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	498,617	998,585

หุ้นกู้คงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 ประกอบด้วย

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

บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงินและข้อกำหนดอื่น ๆ ตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมจากธนาคารสามารถวิเคราะห์ดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	1,010,230	677,647
รายการเงินสด		
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น	600,000	496,083
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(227,830)	(163,500)
รายการที่ไม่ใช่เงินสด		
จัดประเภทใหม่จากเงินกู้ยืมระยะสั้น	250,000	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	1,632,400	1,010,230

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

ดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมระยะยาวของกลุ่มกิจการและบริษัท เป็นอัตราตัวเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 3.17 ต่อปี (พ.ศ. 2562 : ร้อยละ 4.03 ต่อปี)

มูลค่ายุติธรรม

มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	มูลค่าตามบัญชี		มูลค่ายุติธรรม	
	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท
เงินกู้ยืมระยะยาวรวม	2,131,017	2,008,815	2,015,522	1,963,952

มูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้คำนวณจากวิธีคิดลดกระแสเงินสดตามสัญญา โดยใช้อัตราผลตอบแทนของหุ้นกู้ที่เผยแพร่โดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย และอยู่ในข้อมูลระดับ 2 ของ ลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

21 หนี้สินหมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท
ภาษีโรงเรือนค้างจ่าย	274,118	222,802	152,116	121,680
อื่น ๆ	3,642	10,380	3,053	8,668
	<u>277,760</u>	<u>233,182</u>	<u>155,169</u>	<u>130,348</u>

22 ค่าเช่าที่ดินที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ

ค่าเช่าที่ดินครบกำหนดชำระดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท
ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี	180,532	160,293	142,047	124,158
ครบกำหนดภายใน 2 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	625,934	561,842	463,743	405,231
เกินกว่า 5 ปี	1,541,002	1,011,932	1,081,253	719,883
	<u>2,166,936</u>	<u>1,573,774</u>	<u>1,544,996</u>	<u>1,125,114</u>
	<u>2,347,468</u>	<u>1,734,067</u>	<u>1,687,043</u>	<u>1,249,272</u>

23 ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า

ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าถึงกำหนดรับรู้เป็นรายได้ตามระยะเวลาต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท
ถึงกำหนดรับรู้เป็นรายได้ภายใน 1 ปี	33,566	48,267	12,293	19,988
ภายใน 2 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	304,742	123,242	233,970	52,469
เกินกว่า 5 ปี	215,492	404,300	40,236	211,360
	<u>520,234</u>	<u>527,542</u>	<u>274,206</u>	<u>263,829</u>
	<u>553,800</u>	<u>575,809</u>	<u>286,499</u>	<u>283,817</u>

24 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีมีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	(1,167,638)	(1,139,175)	(406,983)	(405,858)
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	(184)	-	(184)
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน (หมายเหตุ 30)	(154,129)	(28,279)	29,590	(941)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	(1,321,767)	(1,167,638)	(377,393)	(406,983)

รายงานความเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	งบการเงินรวม			
	เงินมัดจำ รับจากลูกค้า พันบาท	ค่าบริการ รับล่วงหน้า พันบาท	อื่น ๆ พันบาท	รวม พันบาท
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
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563	15,719	12,168	11,681	39,568
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน	618	(845)	17,021	16,794
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	16,337	11,323	28,702	56,362

หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	กำไรจาก สัญญาเช่าการเงิน พันบาท	อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน พันบาท	รวม พันบาท
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
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563	132,689	1,074,517	1,207,206
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน	(8,264)	179,187	170,923
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	124,425	1,253,704	1,378,129

รายงานความเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี มีรายละเอียดดังต่อไปนี้ (ต่อ)

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	เงินมัดจำ รับจากลูกค้า พันธภาพ	ค่าบริการ รับล่วงหน้า พันธภาพ	อื่น ๆ พันธภาพ	รวม พันธภาพ
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
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563	7,796	2,515	11,681	21,992
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน	209	(90)	17,022	17,141
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	8,005	2,425	28,703	39,133

หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	กำไรจาก สัญญาเช่าการเงิน พันธภาพ	อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน พันธภาพ	รวม พันธภาพ
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
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563	36,965	392,010	428,975
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน	(2,798)	(9,651)	(12,449)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	34,167	382,359	416,526

24 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (ต่อ)

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถแสดงหักกลบลบกันในกรณีที่เป็นทางกฎหมายเป็นภาษีซึ่งจัดเก็บโดยหน่วยงานทางภาษีหน่วยงานเดียวกันในกรณีนี้คือกรมสรรพากร การหักกลบลบกันที่แสดงผลสุทธิในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	56,362	39,568	39,133	21,992
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(1,378,129)	(1,207,206)	(416,526)	(428,975)
รวมหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(1,321,767)	(1,167,638)	(377,393)	(406,983)

25 ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานเป็นโครงการเกษียณอายุ ตามอัตราเงินเดือนเดือนสุดท้ายซึ่งให้ผลประโยชน์แก่สมาชิกในรูปแบบการประกันระดับเงินเกษียณอายุที่จะได้รับ โดยผลประโยชน์ที่ให้แก่จะขึ้นอยู่กับระยะเวลาการทำงานและเงินเดือนในปีสุดท้ายของสมาชิกก่อนที่จะเกษียณอายุ

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท
งบแสดงฐานะการเงิน		
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	59,113	53,108
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ		
ค่าใช้จ่ายแสดงเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	6,005	11,890
การวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพันผลประโยชน์หลังออกจากงาน		
ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	(923)

25 ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน (ต่อ)

รายการเคลื่อนไหวของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ระหว่างปีมีดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	53,108	43,945
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	4,862	4,880
ต้นทุนบริการในอดีต	-	5,942
ต้นทุนดอกเบี้ย	1,143	1,068
	59,113	55,835
การวัดมูลค่าใหม่		
ขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์	-	368
ขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน	-	2,069
กำไรที่เกิดจากประสบการณ์	-	(3,360)
	-	(923)
จ่ายชำระเงินจากโครงการ		
จ่ายชำระผลประโยชน์	-	(1,804)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	59,113	53,108

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้เป็นดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
อัตราคิดลด	ร้อยละ 1.31	ร้อยละ 1.31
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

25 ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน (ต่อ)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยเป็นดังต่อไปนี้

		ผลกระทบต่อภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน			
		งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
		การเพิ่มขึ้นของข้อสมมติ		การลดลงของข้อสมมติ	
		พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
		พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
การเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติ					
อัตราคิดลด	ร้อยละ 1	ลดลง 2,546	ลดลง 2,411	เพิ่มขึ้น 2,890	เพิ่มขึ้น 2,727
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	ร้อยละ 1	เพิ่มขึ้น 3,347	เพิ่มขึ้น 2,667	ลดลง 3,012	ลดลง 2,409
อัตราการลาออก	ร้อยละ 1	ลดลง 2,718	ลดลง 2,566	เพิ่มขึ้น 756	เพิ่มขึ้น 648

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นนี้อ้างอิงจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติใดข้อสมมติหนึ่ง ขณะที่ให้ข้อสมมติอื่นคงที่ ในทางปฏิบัติ สถานการณ์ดังกล่าวยากที่จะเกิดขึ้น และการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติบางเรื่องอาจมีความสัมพันธ์กัน ในการคำนวณการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติหลักได้ใช้วิธีเดียวกันกับผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน การคำนวณหนี้สินผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน

วิธีการและประเภทของข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวไม่ได้เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน

การวิเคราะห์การครบกำหนดของการจ่ายชำระผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุที่ไม่มีการคิดลดเป็นดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	พันบาท	พันบาท
ระยะเวลาการจ่ายชำระผลประโยชน์ถึงวัยเกษียณ	6.70 ปี	6.70 ปี
การวิเคราะห์ระยะเวลาครบกำหนดของการจ่ายชำระผลประโยชน์		
ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะจ่ายชำระภายใน 5 ปี	49,845	52,360
ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะจ่ายชำระเกินกว่า 5 ปี แต่ไม่เกิน 15 ปี	32,394	29,484
ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะจ่ายชำระเกินกว่า 15 ปี	153,026	156,954

26 ทุนเรือนหุ้นและส่วนเกินมูลค่าหุ้น

	จำนวนเงิน หุ้นสามัญ พันบาท	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น พันบาท	รวม พันบาท
ทุนที่ออกและชำระแล้ว			
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562	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
การออกหุ้น	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	2,131,921	634,029	2,765,950

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 ทุนจดทะเบียนของบริษัทมีจำนวน 2,131,929,050 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท (พ.ศ. 2562 : จำนวน 2,131,929,050 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) ทุนที่ออกและชำระแล้วมีจำนวน 2,131,920,931 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท (พ.ศ. 2562 : 2,131,920,931 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)

27 สํารองตามกฎหมาย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	213,192,093	177,666,690	213,192,093	177,666,690
จัดสรรระหว่างปี	-	35,525,403	-	35,525,403
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	213,192,093	213,192,093	213,192,093	213,192,093

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

28 ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

ค่าใช้จ่ายที่สำคัญที่รวมอยู่ในการคำนวณกำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ สามารถแยกตามลักษณะได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	30,497	27,789	20,905	18,194
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	125,021	143,374	125,021	143,374

29 ต้นทุนทางการเงิน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท
ดอกเบี้ยจ่าย				
- หุ้นกู้	22,405	45,500	22,405	45,500
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	61,962	44,126	57,010	44,126
- เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	3	4	3	4
- ตัวแลกเงิน	2,264	4,259	2,264	4,259
- ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ (หมายเหตุ 20)	928	2,231	928	2,231
- เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	9,449	7,754
- อื่น ๆ	2,502	8	2,502	8
รวมต้นทุนทางการเงิน	90,064	96,128	94,561	103,882

30 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนรวมและงบกำไรขาดทุนเฉพาะกิจการสามารถวิเคราะห์ได้ดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท
ภาษีเงินได้งวดปัจจุบัน	15,650	43,366	-	10,481
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :				
รายการที่เกิดจากผลแตกต่างชั่วคราว (หมายเหตุ 24)	154,129	28,279	(29,590)	941
รวมค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	169,779	71,645	(29,590)	11,422

การคำนวณภาษีเงินได้ในงบกำไรขาดทุนรวมและงบกำไรขาดทุนเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท
กำไรก่อนภาษี	2,382,661	2,123,609	76,498	303,713
ภาษีคำนวณจากอัตราภาษี ร้อยละ 20 สำหรับบริษัทและอัตราร้อยละ 15 ถึง 20 สำหรับบริษัทย่อย	477,502	424,722	15,300	60,743
ผลกระทบ :				
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี	(347,027)	(403,725)	(42,996)	(50,795)
ค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถหักภาษี	1,801	2,367	822	1,971
ค่าใช้จ่ายที่หักภาษีได้เพิ่ม	(2,506)	(1,480)	(1,421)	(775)
อื่นๆ	40,009	49,761	(1,295)	278
ภาษีเงินได้	169,779	71,645	(29,590)	11,422

31 กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นคำนวณโดยการหารกำไรสำหรับงวดส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ด้วยจำนวนหุ้นสามัญถ่วงน้ำหนักตามจำนวนหุ้นที่ออกอยู่ในระหว่างงวด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
กำไรที่เป็นของบริษัทใหญ่ (พันบาท)	2,083,273	2,031,351	106,088	292,292
จำนวนหุ้นสามัญถ่วงน้ำหนักที่ชำระแล้ว และออกจำหน่าย (พันหุ้น)	2,131,921	2,131,921	2,131,921	2,131,921
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.98	0.95	0.05	0.14

32 เงินปันผล

พ.ศ. 2563

ในการประชุมใหญ่สามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 25 มีนาคม พ.ศ. 2563 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานของปี พ.ศ. 2562 ในรูปของเงินสดจำนวน 0.22 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวนเงิน 469.02 ล้านบาท โดยจ่ายให้กับผู้ถือหุ้นในวันที่ 16 เมษายน พ.ศ. 2563

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

33 กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

การกระทบยอดกำไรก่อนภาษีเงินได้ให้เป็นกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท
กำไรก่อนภาษีเงินได้	2,382,661	2,123,609	76,498	303,713
รายการปรับปรุง				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	28	30,497	27,789	20,905
ตัดจำหน่ายค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า		66	66	-
ดอกเบี้ยรับ		(19,207)	(17,079)	(12,180)
ดอกเบี้ยจ่าย	29	90,064	96,128	94,561
เงินปันผลรับ		-	-	(214,980)
รับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		(27,040)	(28,269)	(8,053)
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน (กำไร)ขาดทุนจากการปรับมูลค่า	25	6,005	11,890	6,005
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	15	(469,039)	196,568	360,897
ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า	14	(1,523,437)	(1,767,931)	-
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรม				
ของเงินลงทุนชั่วคราว		-	(30)	-
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย		3,303	3,495	2,700
การเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน				
- เงินลงทุนชั่วคราว		15,000	62,581	15,000
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น		78,537	(67,067)	76,473
- ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน		37,824	54,467	23,190
- ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		(12,239)	7,863	(71,973)
- สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		7,773	5,087	(1,733)
- เงินประกันการเช่าที่ดิน		(1,626)	66	(1,475)
- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		2,970	2,643	2,432
- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น		543	(132,831)	(13,057)
- เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		(3,396)	6,955	2,411
- หนี้สินหมุนเวียนอื่น		44,578	(8,234)	24,821
- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		5,031	203,539	10,735
- เงินมัดจำรับจากลูกค้า		(9,876)	34,641	3,833
- ค่าเช่าที่ดินที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ		-	(163,245)	-
- ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	25	-	(1,804)	-
กระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงาน		638,992	650,897	397,010

34 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

34.1 ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน

ความเสี่ยงทางการเงินที่สำคัญสำหรับกลุ่มกิจการได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และความเสี่ยงจากสินเชื่อโดยกลุ่มกิจการได้กู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานซึ่งต้องจ่ายอัตราดอกเบี้ยทั้งแบบคงที่และแบบลอยตัว ความเสี่ยงจากสินเชื่อเกิดจากความสามารถในการเรียกเก็บค่าเช่า

34.1.1 ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มกิจการดำเนินธุรกิจการให้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าและการให้บริการสาธารณูปโภคต่าง ๆ ในประเทศ ดังนั้นจึงไม่ได้อิงอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ และไม่ได้ใช้อนุพันธ์ทางการเงินเพื่อป้องกันความเสี่ยงที่เกิดจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

34.1.2 ความเสี่ยงจากมูลค่ายุติธรรมของอัตราดอกเบี้ย

รายได้และกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของกลุ่มกิจการส่วนใหญ่ไม่ขึ้นกับการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มกิจการมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยจากเงินฝากสถาบันการเงิน เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืมระยะสั้น สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มกิจการมีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวหรืออัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน กลุ่มกิจการพิจารณาความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยไม่เป็นนัยสำคัญ

34.1.3 ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านเครดิตโดยส่วนใหญ่เกิดจากรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด รวมถึงความเสี่ยงด้านสินเชื่อแก่ลูกค้าและลูกหนี้ค้าง

ปัจจุบันกลุ่มกิจการมีนโยบายที่กำหนดไว้เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อ ได้แก่

- กำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินประกันการเช่าและบริการในอัตรา 3 - 6 เท่าของค่าเช่าและค่าบริการรายเดือน
- บอกลิขสิทธิ์เช่าสำหรับลูกค้าที่ค้างชำระค่าเช่าหรือค่าบริการเกินกว่าที่กำหนด

กลุ่มกิจการไม่มีการกระจุกตัวอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเนื่องจากกลุ่มกิจการมีลูกค้าจำนวนมาก ราย ซึ่งรายได้ส่วนใหญ่ของกลุ่มกิจการเป็นรายได้ที่รับเป็นเงินสด กลุ่มกิจการมีนโยบายที่เหมาะสมเพื่อทำให้เชื่อมั่นได้ว่าได้ให้เช่าและให้บริการแก่ลูกค้าที่มีประวัติสินเชื่ออยู่ในระดับที่เหมาะสม คู่สัญญาในอนุพันธ์ทางการเงินและรายการเงินสดได้เลือกที่จะทำรายการกับสถาบันการเงินที่มีคุณภาพและมี ความน่าเชื่อถือสูง

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มกิจการมีสินทรัพย์ทางการเงินที่ต้องมีการพิจารณาตามโมเดลการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นดังนี้

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น
- เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

แม้ว่ากลุ่มกิจการจะมีรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดซึ่งเข้าเงื่อนไขการพิจารณาการด้อยค่าภายใต้ TFRS 9 แต่บริษัทพิจารณาว่าการด้อยค่าของรายการดังกล่าวเป็นจำนวนเงินที่ไม่มีความสำคัญ

การประเมินการด้อยค่าของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น บริษัทใช้วิธีอย่างง่าย (Simplified approach) ตาม TFRS 9 ในการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นซึ่งคำนวณค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ในการพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ผู้บริหารได้จัดกลุ่มลูกหนี้ตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามกลุ่มระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ รายละเอียดของค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตแสดงไว้ในหมายเหตุ 11

กลุ่มกิจการจะตัดจำหน่ายลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาเมื่อคาดว่าจะไม่ได้รับชำระคืน ข้อบ่งชี้ที่คาดว่าจะไม่ได้รับชำระคืน เช่น การไม่ยอมปฏิบัติตามแผนการชำระหนี้หรือทยอยชำระหนี้ ไม่มีการชำระเงินตามสัญญาหรือไม่สามารถติดต่อได้

ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาจะแสดงผลขาดทุนจากการด้อยค่าสุทธิในกำไรจากการดำเนินงาน การได้รับชำระหนี้คืนจากจำนวนที่ได้ตัดจำหน่ายไปจะถูกบันทึกกลับรายการในรายการเดียวกันกับที่ได้บันทึกผลขาดทุนไป

การประเมินการด้อยค่าของเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน กลุ่มกิจการมีเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้าสำหรับลูกหนี้ที่ไม่ได้มีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีนัยสำคัญ และรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสำหรับเงินให้กู้ยืมที่มีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีนัยสำคัญ

34 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

34.1 ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

34.1.4 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

การจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องอย่างรอบคอบคือการมีจำนวนเงินสดและหลักทรัพย์ที่อยู่ในความต้องการของตลาดอย่างเพียงพอ และการมีแหล่งเงินทุนที่สามารถเบิกใช้ได้จากวงเงินด้านสินเชื่อ ที่เพียงพอต่อการชำระภาระผูกพันเมื่อถึงกำหนด ผู้บริหารได้พิจารณาประมาณการกระแสเงินสดของกลุ่มกิจการอย่างสม่ำเสมอโดยพิจารณาจาก ก) เงินสำรองหมุนเวียน (จากวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้) และ ข) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด นอกจากนี้กลุ่มกิจการยังได้ทำการประมาณการกระแสเงินสดในสกุลเงินหลักต่างๆ พิจารณาสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่องสูง และ อัตราส่วนสภาพคล่องตามข้อกำหนดต่างๆ และคงไว้ซึ่งแผนการจัดหาเงิน

ตารางต่อไปนี้แสดงให้เห็นถึงหนี้สินทางการเงินที่จัดประเภทตามระยะเวลาการครบกำหนดตามสัญญา ซึ่งแสดงด้วยจำนวนเงินตามสัญญาที่ไม่ได้มีการคิดลด ทั้งนี้ ยอดคงเหลือที่ครบกำหนดภายในระยะเวลา 12 เดือนจะเท่ากับมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการคิดลดไม่มีนัยสำคัญ

วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน	งบการเงินรวม				มูลค่าตามบัญชี พันบาท
	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม	
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	910,000	-	-	910,000	910,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	255,758	-	-	255,758	255,758
หนี้สินตามสัญญาเช่า	201,992	829,359	4,599,853	5,631,204	2,347,468
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	446,070	1,173,216	13,114	1,632,400	1,632,400
หุ้นกู้	-	500,000	-	500,000	500,000
รวม	1,813,820	2,502,575	4,612,967	8,929,362	5,645,626

วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม	มูลค่าตามบัญชี
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	610,000	-	-	610,000	610,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	115,679	-	-	115,679	115,679
หนี้สินตามสัญญาเช่า	156,814	617,410	3,478,169	4,252,393	1,687,043
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	446,070	1,173,216	13,114	1,632,400	1,632,400
หุ้นกู้	-	500,000	-	500,000	500,000
รวม	1,328,563	2,290,626	3,491,283	7,110,472	4,545,122

34 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

34.2 การบริหารส่วนของเงินทุน

วัตถุประสงค์ของการบริหารส่วนของเงินทุน คือ

- รักษาไว้ซึ่งการดำเนินงานต่อเนื่องและเพื่อที่จะสามารถก่อให้เกิดผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นและยังประโยชน์ให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ และ
- รักษาโครงสร้างเงินทุนไว้ให้อยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดและลดต้นทุนเงินทุน

กลุ่มกิจการพิจารณาระดับเงินทุนอย่างสม่ำเสมอจากอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน

การคงไว้ซึ่งอัตราส่วนตามสัญญาเงินกู้ (Loan covenants)

ภายใต้เงื่อนไขของวงเงินกู้หลักของกลุ่มกิจการ กลุ่มกิจการจะต้องคงไว้ซึ่งอัตราส่วนทางการเงินดังนี้

- อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมดต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest bearing Debt to Equity ratio) ไม่ให้สูงเกินกว่า 1.5 : 1 เท่า และ
- อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage Ratio) ในอัตราส่วนไม่น้อยกว่า 1 เท่า

กลุ่มกิจการสามารถคงไว้ซึ่งอัตราส่วนทางการเงินตลอดระยะเวลารายงาน

35 สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินทุกรายการของกลุ่มกิจการวัดมูลค่าโดยราคาทุนตัดจำหน่าย

36 รายการกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

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

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งอาจมีขึ้นได้ต้องคำนึงถึงรายละเอียดของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบความสัมพันธ์ตามกฎหมาย

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทร่วมของบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือหุ้นในบริษัทร้อยละ 29.13 (วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 : ร้อยละ 28.09) ดังนั้นบริษัทย่อยและบริษัทร่วมทั้งหมดของบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ถือเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการต่อไปนี้เป็นรายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ก) รายได้และค่าใช้จ่าย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ				
บริษัทย่อย	-	-	560	960
กลุ่มบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	13,008	42,964	4,519	20,507
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	43,873	54,548	20,401	24,085
	<u>56,881</u>	<u>97,512</u>	<u>25,480</u>	<u>45,552</u>
รายได้ค่าบริหารงาน				
บริษัทย่อย	-	-	53,521	57,313
การร่วมค้า	3,232	4,800	3,232	4,800
	<u>3,232</u>	<u>4,800</u>	<u>56,753</u>	<u>62,113</u>
ดอกเบี้ยรับ				
บริษัทย่อย	-	-	606	303
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	289	312	-	-
	<u>289</u>	<u>312</u>	<u>606</u>	<u>303</u>

36 รายการกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

รายการต่อไปนี้เป็นการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

ก) รายได้และค่าใช้จ่าย (ต่อ)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท
เงินปันผลรับ				
บริษัทย่อย	-	-	18,000	56,995
การร่วมค้า	-	-	196,980	196,980
	-	-	214,980	253,975
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ				
บริษัทย่อย	-	-	2,573	2,573
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร				
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	12,611	22,888	12,177	22,474
ดอกเบี้ยจ่าย				
บริษัทย่อย	-	-	9,449	7,754

ข) ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท
บริษัทย่อย	-	-	963,352	899,218
การร่วมค้า	14,774	12,500	14,774	12,500
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	630	356	-	-
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	11,865	1,885	5,472	1,877
	27,269	14,741	983,598	913,595

ค) เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

การเปลี่ยนแปลงในเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและบริษัทย่อยในระหว่างปี มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท
ยอดต้นปี	12,800	14,500	1,200	7,500
ให้กู้เพิ่ม	-	-	100,600	-
รับชำระคืน	-	(1,700)	(101,800)	(6,300)
ยอดสิ้นปี	12,800	12,800	-	1,200

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยเป็นเงินกู้ยืมที่มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม เงินให้กู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ย ระหว่างร้อยละ 2.24 ถึง 5.00 ต่อปี (พ.ศ. 2562 : ร้อยละ 5.00 ต่อปี)

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม เงินให้กู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.25 ต่อปี (พ.ศ. 2562 : ร้อยละ 2.25 ต่อปี)

36 รายการกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

รายการต่อไปนี้เป็นรายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

ง) เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท
บริษัทย่อย	-	-	20,784	15,136
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	6,105	9,501	5,469	8,707
	6,105	9,501	26,253	23,843

จ) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย

การเปลี่ยนแปลงในเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อยในระหว่างปี มีดังนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท
ยอดต้นปี	717,800	426,800
เงินกู้ยืมเพิ่มขึ้น	402,900	364,700
จ่ายคืนเงินกู้ยืม	(238,500)	(73,700)
ยอดสิ้นปี	882,200	717,800

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อยเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาทประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.58 ถึงร้อยละ 2.50 ต่อปี (พ.ศ. 2562 : ร้อยละ 1.06 ถึงร้อยละ 2.25 ต่อปี)

ฉ) ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 ในบัญชีค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้รวมเงินค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าจากบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) สำหรับการเช่าพื้นที่เป็นจำนวน 64 ล้านบาท (พ.ศ. 2562 : จำนวน 70 ล้านบาท)

ช) ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ผลตอบแทนกรรมการและผู้บริหารประกอบด้วย เงินเดือนและผลประโยชน์อื่น รวมทั้งเบี้ยประชุมกรรมการที่แสดงเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท
ผลประโยชน์ระยะสั้น	15,487	14,623
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	2,220	5,506
	17,707	20,129

37 ภาระผูกพัน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหน้า

37.1 หนี้สินค้ำประกันที่ออกโดยธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการมีหนี้สินค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจตามปกติจำนวน 53.97 ล้านบาท (พ.ศ. 2562 : 55.14 ล้านบาท)

37.2 ภาระผูกพัน - ค่าเช่าดำเนินงาน

กลุ่มกิจการมีที่ดินที่เช่าดำเนินงานและเป็นภาระผูกพัน ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินที่เกี่ยวข้องกับรายจ่ายฝ่ายทุนซึ่งยังไม่ได้รับรู้ในงบการเงิน มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท
ภายใน 1 ปี	-	11,606	-	9,708
เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	-	1,443	-	1,443
	-	13,049	-	11,151

38 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

กลุ่มกิจการประกอบธุรกิจในส่วนงานเดียวคือการพัฒนาศูนย์การค้าและให้เช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้า ในปัจจุบันกลุ่มกิจการดำเนินการในประเทศไทยเท่านั้น ขณะที่งบการเงินแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยวิธีราคามูลค่ายุติธรรม รายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้แสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยวิธีราคาทุนและไม่ได้นำผลกระทบของ TFRS 16 มาพิจารณา

งบกำไรขาดทุนตามวิธีราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับปี พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 แสดงดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท
รายได้		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,101,755	1,499,422
รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับ	19,207	17,079
รายได้อื่น	20,038	33,897
ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า	425,522	501,962
รวมรายได้	1,566,522	2,052,360
ค่าใช้จ่าย		
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	850,165	1,011,215
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	231,048	275,815
รวมค่าใช้จ่าย	1,081,213	1,287,030
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน	485,309	765,330
ต้นทุนทางการเงิน	(88,398)	(96,128)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	396,911	669,202
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	9,182	(34,272)
กำไรสำหรับปี	406,093	634,930

38 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน (ต่อ)

งบกำไรขาดทุนตามวิธีราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับปี พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 แสดงดังต่อไปนี้ (ต่อ)

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท
การปันส่วนกำไรก่อนปรับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์		
เพื่อการลงทุน - สุทธิ		
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	397,831	615,588
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	8,262	19,342
	<u>406,093</u>	<u>634,930</u>
รายการปรับปรุงเกี่ยวกับ		
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	1,806,789	1,417,033
	<u>1,806,789</u>	<u>1,417,033</u>
กำไรสำหรับปีรวมรายการปรับปรุงเกี่ยวกับ		
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	<u>2,212,882</u>	<u>2,051,963</u>
การปันส่วนกำไรหลังปรับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์		
เพื่อการลงทุน - สุทธิ		
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	2,083,273	2,031,351
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	129,609	20,612
	<u>2,212,882</u>	<u>2,051,963</u>
จังหวัดเวลาการรับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ		
เมื่อปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติเสร็จสิ้น (point in time)	42,681	64,285
ตลอดช่วงเวลาปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติ (over time)	1,059,074	1,435,137
รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	<u>1,101,755</u>	<u>1,499,422</u>

39 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานของปี พ.ศ. 2563 ในรูปของเงินสดจำนวน 0.20 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวนเงิน 426.38 ล้านบาท โดยจะจ่ายให้กับผู้ถือหุ้นในเดือนเมษายน พ.ศ. 2564



SIAM FUTURE DEVELOPMENT PLC.

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
อาคารศูนย์การค้า เอสพลานาด รัชดาภิเษก เลขที่ 99 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400 ประเทศไทย
โทร (662) 660 9000 แฟกซ์ (662) 660 9010

www.siamfuture.com