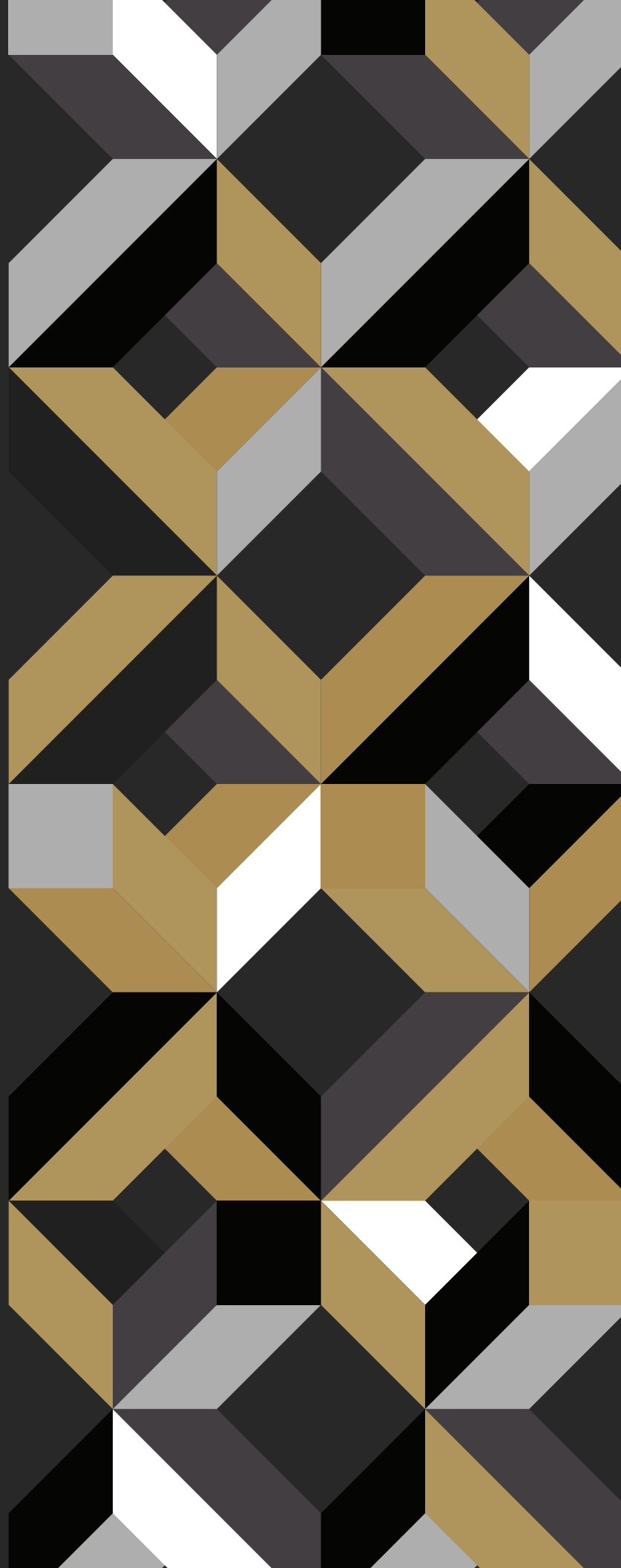


2564

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

# รายงาน ประจำปี

---



## สารจากคณะกรรมการ

การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ส่งผลกระทบต่อทุกภาคส่วนธุรกิจทั้งในประเทศและต่างประเทศสืบเนื่องมาตั้งแต่ปี 2563 และยังคงต่อเนื่องจนถึงปี 2564 เศรษฐกิจประสพภาวะชะลอตัว ประชาชนยังต้องปรับตัวกับความระมัดระวังโดยลดการเดินทาง ออกนอกสถานที่พักอาศัย หลายองค์กรยังคงใช้นโยบายให้พนักงานทำงานที่บ้าน (Work from home) เพื่อเว้นระยะห่างทางสังคม อย่างไรก็ตามสถานการณ์เริ่มผ่อนคลายในช่วงไตรมาสที่ 4 ปี 2564 ภาครัฐเริ่มคลายมาตรการต่าง ๆ ซึ่งปัจจัยหนึ่งเป็นผลมาจาก อัตราการฉีดวัคซีนในประเทศที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้ประชาชนเริ่มออกมาทำกิจกรรมนอกที่พักอาศัยทำให้บรรยากาศการจับจ่ายใช้สอย เริ่มปรับตัวดีขึ้นตามลำดับ จากสถานการณ์ที่ไม่ปกติดังกล่าวถือว่าเป็นอีกหนึ่งความท้าทายในการดำเนินธุรกิจของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ที่จะต้องประสานความร่วมมือกับผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายให้สามารถ ก้าวผ่านวิกฤตการณ์ดังกล่าวได้

นอกจากนี้ ปี 2564 ถือเป็นปีที่บริษัทฯ มีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญด้านโครงสร้างของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยบริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด (“เซ็นทรัลเวิลด์”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบุคคลตามมาตรา 258 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ของเซ็นทรัลเวิลด์ได้เข้ามาถือหุ้นสามัญในบริษัทฯ รวมคิดเป็น สัดส่วนประมาณร้อยละ 96.89 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ โดยเซ็นทรัลเวิลด์มีความประสงค์ ที่จะทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ในส่วนที่เหลือโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จาก การเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) โดยเมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2565 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565 ได้มีมติอนุมัติการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ในตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้ว โดยปัจจุบันเซ็นทรัลเวิลด์และบริษัทฯ อยู่ระหว่างดำเนินการตามมติดังกล่าว

สำหรับผลการดำเนินงานในภาพรวมของปี 2564 รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมของบริษัทฯ ลดลงจากปี 2563 คิดเป็น ร้อยละ 18 ซึ่งเป็นผลมาจากการที่บริษัทฯ ให้ความช่วยเหลือผู้เช่าในรูปแบบส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการ โดยเฉพาะผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจากสภาวะเศรษฐกิจที่ซบเซา รวมถึงจากมาตรการของภาครัฐที่ประกาศล็อกดาวน์ในเดือนกรกฎาคม - สิงหาคม 2564 โดยยกเว้นกิจการบางประเภท เช่น ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านสะดวกซื้อ และร้านขายยา ให้ยังคงเปิดกิจการได้ สำหรับส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้าในปี 2564 ประสพภาวะการปรับตัวลดลงจากปี 2563 โดยสาเหตุหลักเกิดจากสถานการณ์ ไวรัส COVID-19 การให้ส่วนลดแก่ผู้เช่า และจากมาตรการของภาครัฐเช่นกัน อย่างไรก็ตามเพื่อทดแทนรายได้ค่าเช่าและ ค่าบริการ รวมถึงกำไรจากการร่วมค้าที่ปรับตัวลดลง บริษัทฯ ได้มีการบริหารจัดการต้นทุนค่าเช่าและบริการ รวมถึงค่าใช้จ่าย และต้นทุนทางการเงินอย่างมีประสิทธิภาพซึ่งทำให้ต้นทุนดังกล่าวสามารถปรับตัวลดลงไปในทิศทางเดียวกับรายได้

ปัจจุบันบริษัทฯ มีโครงการทั้งหมด 19 โครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีพื้นที่เช่าทั้งสิ้น 376,617 ตารางเมตร ซึ่ง บริษัทฯ มุ่งเน้นที่จะพัฒนา ปรับเปลี่ยนร้านค้า รวมถึงสร้างสรรค์และปรับปรุงโครงการที่มีอยู่ในปัจจุบันเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าในพื้นที่ ทั้งนี้ ในช่วงไตรมาสที่ 4 ปี 2564 บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการมาร์เก็ตเพลส กรุงเทพฯริทจา ซึ่งเป็น โครงการรูปแบบศูนย์การค้าชุมชน ภายใต้คอนเซ็ปต์ “Urban Friendly” ตั้งอยู่บริเวณถนนศรีนครินทร์ - ร่มเกล้า มีพื้นที่เช่า

ประมาณ 5,038 ตารางเมตร นอกจากนี้ในปี 2565 บริษัทฯ มีแผนที่จะเปิดบริการโครงการมาร์เช่ 55 บนที่ดินของมาร์เก็ตเพลส ทองหล่อเดิม มีขนาดพื้นที่เช่าประมาณ 9,700 ตารางเมตร

อย่างไรก็ตามจากสถานการณ์ไวรัส COVID-19 ที่ยังไม่สามารถคาดเดาจุดสิ้นสุดได้ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจที่ยังมีความไม่แน่นอนและยังมีความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจในปัจจุบัน การพิจารณาการลงทุนหรือขยายธุรกิจของบริษัทฯ ยังคงให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการอย่างรอบคอบระมัดระวัง โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายเป็นสำคัญ เพื่อให้บริษัทฯ ยังคงสามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้อย่างยั่งยืนอันจะสามารถสร้างผลตอบแทนในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้นได้

ในนามของคณะกรรมการบริษัท ขอขอบคุณผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มที่ให้ความไว้วางใจและสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทฯ ด้วยดีเสมอมา บริษัทฯ ขอให้ความเชื่อมั่นว่า คณะกรรมการ ผู้บริหาร ตลอดจนพนักงานทุกคนจะมุ่งมั่นทุ่มเท แรงกายและกำลังความคิดในการพัฒนาองค์กรให้ประสบความสำเร็จอย่างยั่งยืน โดยตั้งมั่นในการดำเนินธุรกิจภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โปร่งใสและปลอดจากการทุจริตคอร์รัปชันทุกประเภท



นายปริญญา จิราธิวัฒน์

ประธานกรรมการ

## สารบัญ

	หน้า
<b>ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน</b>	
1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท	5
2. การบริหารจัดการความเสี่ยง	32
3. การขับเคลื่อนธุรกิจอย่างยั่งยืน	36
4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ	42
5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น	52
<b>ส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ</b>	
6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ	54
7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการและข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงาน และอื่น ๆ	72
8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ	78
9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน	81
<b>ส่วนที่ 3 งบการเงิน</b>	87
 <b>เอกสารแนบ</b>	
เอกสารแนบ 1	รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมาย ให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรง ในการควบคุมดูแลการทำบัญชี เลขานุการบริษัท
เอกสารแนบ 2	รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการบริษัทย่อย
เอกสารแนบ 3	รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานกำกับดูแล การปฏิบัติงานของบริษัท
เอกสารแนบ 4	ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน
เอกสารแนบ 5	นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการฉบับเต็ม และจรรยาบรรณธุรกิจฉบับเต็ม ที่บริษัทได้จัดทำ
เอกสารแนบ 6	รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

ส่วนที่ 1  
การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

## 1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

### 1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือ “บริษัทฯ” ประกอบธุรกิจด้านการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า โดยวิสัยทัศน์ของบริษัทฯ คือ “Unlike other developers, we create a place for people first then for business.”

บริษัทฯ มีเป้าหมายหลักในการเป็นผู้นำในธุรกิจด้านการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าชุมชนของประเทศไทย เพื่อให้บรรลุเป้าหมายดังกล่าว บริษัทฯ มีแผนที่จะขยายธุรกิจโดยเพิ่มพื้นที่เช่าประมาณ 10,000-20,000 ตารางเมตร (ตร.ม.) ต่อปี และสร้างกำไรจากการดำเนินงาน (Recurring profit) ให้ได้อย่างต่อเนื่อง ซึ่งจะพัฒนาเป็นศูนย์การค้าในหลายรูปแบบเพื่อเพิ่มความหลากหลายในการให้บริการแก่ผู้ค้าปลีกและผู้บริโภคโดยมีรายละเอียดดังนี้

- ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Shopping Center) คือ ศูนย์การค้าเปิดขนาดเล็กในละแวกบ้านที่ออกแบบเพื่อให้ความสะดวกแก่ผู้บริโภคในการซื้อสินค้าอุปโภคบริโภคหรือสิ่งของที่ใช้ประจำวัน มีผู้เช่าหลักเป็นซูเปอร์มาร์เก็ต และร้านค้า 15-20 ร้าน
- ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store) คือ ร้านค้าปลีกร้านเดียวอยู่ติดถนนใหญ่หรือซอยหลัก มีผู้เช่าพื้นที่ 1 ราย เช่น ศูนย์บริการซ่อมและจำหน่ายอะไหล่รถยนต์ ร้านสะดวกซื้อ หรือร้านค้าปลีก เป็นต้น
- ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center) คือ ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ที่มีผู้เช่ารายใหญ่ตั้งแต่ 2 รายขึ้นไปและเป็นร้านค้าที่มีความชำนาญและมีจุดเด่นด้านใดด้านหนึ่ง เช่น ไฮเปอร์มาร์เก็ต โรงภาพยนตร์ และร้านขายสินค้าเฉพาะทาง เป็นต้น
- ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center) คือ ศูนย์การค้าที่มีผู้เช่าหลักเป็นซูเปอร์มาร์เก็ต และมีร้านที่ตอบสนองต่อการใช้ชีวิตประจำวัน ได้แก่ ร้านอาหาร ร้านกาแฟ ร้านขายผลิตภัณฑ์เสริมความงาม โรงเรียน และมีพื้นที่เปิดโล่ง
- ศูนย์บันเทิง (Entertainment Center) คือ ศูนย์รวมความบันเทิงขนาดใหญ่ที่มีผู้เช่าหลักเป็นโรงภาพยนตร์ โบว์ลิง โรงละครเวที และร้านค้าที่ตอบสนองต่อการใช้ชีวิตประจำวันของคนรุ่นใหม่
- ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ (Super Regional Mall) คือ ศูนย์การค้าขนาดใหญ่พิเศษมีขนาดพื้นที่ใช้สอยมากกว่า 150,000 ตร.ม. มีร้านค้าหลักประกอบด้วยซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านอาหาร ธนาคาร ร้านขายสินค้าเฉพาะทางและศูนย์อาหาร เป็นต้น

## 1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

### ประวัติความเป็นมา การก่อตั้งธุรกิจ

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2537 โดย นายพงศ์กิจ สุทธิพงศ์ และนายณพพร วิฑูรชาติ ด้วยทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจด้านการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าประเภทศูนย์การค้าแบบเปิด เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลาดหลักทรัพย์ฯ) เมื่อ 17 ธันวาคม 2545 โดยในปัจจุบัน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (เซ็นทรัลพัฒนา) ได้เข้าถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมของบริษัทฯ คิดเป็นร้อยละ 96.24 ของหุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดจำนวน 2,131,920,931 หุ้น ตามข่าวที่แจ้งแก่ตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อวันที่ 20 ตุลาคม 2564 โดยจะดำเนินการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์เพื่อการเพิกถอนหลักทรัพย์ตามข่าวที่แจ้งแก่ตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2564

### การเปิดศูนย์การค้าและขยายกิจการ

ปี 2538 บริษัทฯ ได้เปิดดำเนินการโครงการมาร์เก็ตเพลส บางบอน ซึ่งเป็นศูนย์การค้าชุมชนแห่งแรกของบริษัทฯ โดยมี จัสโก้ ซูเปอร์มาร์เก็ต (ปัจจุบันศูนย์การค้ามีการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าหลักเป็น อีโค रि่ง ร้านขายสินค้ามือสองจากประเทศญี่ปุ่น เปิดให้บริการเดือน ธันวาคม 2560) เป็นผู้เช่าหลัก

ปี 2539 บริษัทฯ ได้เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนอีก 2 แห่ง ได้แก่ โครงการมาร์เก็ตเพลส ประชาอุทิศและโครงการมาร์เก็ตเพลส สุขุมวิท 3 โดยมี จัสโก้ ซูเปอร์มาร์เก็ต (ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็น แม็กซ์แวลู) และท็อปส์ มาร์เก็ต เป็นผู้เช่าหลัก ตามลำดับ

ปี 2543 บริษัทฯ ประสบความสำเร็จในการจัดหาและพัฒนาพื้นที่ให้แก่บริษัทบี-ควิก เซอร์วิส จำกัด ซึ่งดำเนินการธุรกิจให้บริการซ่อมและจำหน่ายอะไหล่รถยนต์ภายใต้ชื่อ “บี-ควิก (B-Quik)” จำนวน 14 สาขา โดยบริษัทฯ พัฒนาเป็นศูนย์สะดวกซื้อ (Convenience Center) 2 แห่ง และร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store) 8 แห่ง ส่วนอีก 4 สาขา ได้ใช้พื้นที่ในบริเวณศูนย์การค้าชุมชนของบริษัทฯ 4 แห่ง ที่ได้เปิดทำการไปแล้ว ปัจจุบันคงเหลือ 1 สาขา คือ เหม่งจ่าย (บี-ควิก)

ปี 2545 เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนเพิ่มบริเวณซอยทองหล่อโดยมีท็อปส์ มาร์เก็ต เป็นผู้เช่าหลักภายใต้ชื่อโครงการมาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ ปัจจุบันอยู่ระหว่างการปรับปรุงศูนย์การค้าใหม่โดยจะปรับให้เป็น Mixed-use project ที่ประกอบด้วยพื้นที่ศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน

ปี 2546 บริษัทฯ ได้เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชน ได้แก่ โครงการมาร์เก็ตเพลส พุทธรักษา ปัจจุบันได้ทำการปรับปรุงศูนย์การค้าใหม่และได้เปลี่ยนชื่อเป็นโครงการมาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่ โดยมีท็อปส์ มาร์เก็ต เป็นผู้เช่าหลักและบริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวจากเจ้าของที่ดินบริเวณทองหล่อซอย 15 และถนนแจ้งวัฒนะเพื่อพัฒนาเป็นศูนย์การค้าในปิดไป

ปี 2547 บริษัทฯ ได้เปิดศูนย์การค้า 5 แห่ง ประกอบด้วย 1) ศูนย์การค้าแฟมมิลี เซ็นเตอร์ แจ้งวัฒนะ 2) ศูนย์

สะดวกซื้อ ตลาดพร้าว ซอย 120 ครอบคลุมสัญญาเช่าที่ดินแล้ว 3) ศูนย์การค้าเมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ ฉะเชิงเทราครอบคลุมสัญญาเช่าที่ดินแล้ว 4) ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ โอเวนวิ ทองหล่อ ซอย 15 และ 5) ศูนย์การค้าปิยมรณีย์ เฟลส สุขุมวิท 101/1 ครอบคลุมสัญญาเช่าที่ดินแล้ว

ปี 2548 บริษัทฯ ได้เปิดศูนย์การค้า จำนวน 3 แห่ง ประกอบด้วย 1) ศูนย์สะดวกซื้ออสังหาฯ ครอบคลุมสัญญาเช่าที่ดินแล้ว 2) ศูนย์การค้าเพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ โดยเป็นศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่างมีโรงภาพยนตร์เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ และบิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ นอกจากนั้นบริษัทได้จัดหาผู้เช่าหลักเพิ่มเติม ได้แก่ แมคโคร ฟู้ดเซอร์วิส และตลาดนัดพระเครื่อง และ 3) ศูนย์การค้าเอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ โดยเป็นศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่างมี บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ และ อินเด็กซ์ ลิฟวิง มอลล์ เป็นผู้เช่าหลัก

ปี 2549 บริษัทฯ ได้เปิดศูนย์การค้าเพิ่ม จำนวน 3 แห่ง ประกอบด้วย 1) ศูนย์การค้าดิ โอเวนวิ แจ้งวัฒนะ 2) ศูนย์การค้าลา วิลลา อารีย์ และ 3) ศูนย์การค้าเอสพลานาด รัชดาภิเษก โดยมีผู้เช่าหลัก ได้แก่ โรงภาพยนตร์เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ โรงละครรัชดาลัย และท็อปส์ มาร์เก็ต อีกทั้งในปี 2557 บริษัทฯ ได้จัดหาผู้เช่าหลักมาเพิ่มเติมในศูนย์การค้า ได้แก่ วี ฟิตเนสไซไซตี้ และอาร์ท อิน พาราไดซ์

ปี 2550 บริษัทฯ ได้เปิดศูนย์การค้า 2 แห่ง ประกอบด้วย 1) ศูนย์การค้าพญา อเวนวิ โดยมีผู้เช่าหลัก ได้แก่ โรงภาพยนตร์ เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ และวิลล่า มาร์เก็ต อีกทั้งในปี 2559 บริษัทฯ ได้เพิ่มผู้เช่าหลักอีก 1 ราย คือ ฟิตเนส เซเวน และ 2) ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center) เซาใหญ่ มาร์เก็ต วิลเลจ โดยมีเทสโก้ โลตัส เป็นผู้เช่าหลักซึ่งบริษัทฯ ได้ขายโครงการให้เทสโก้ โลตัส แล้วในปี 2552

ปี 2551 บริษัทฯ ได้เปิดศูนย์การค้า 2 แห่ง ประกอบด้วย 1) ศูนย์การค้าชุมชนมาร์เก็ตเพลส นวมินทร์ (สุขาภิบาล 1) โดยมีบิ๊กซี มาร์เก็ต เป็นผู้เช่าหลัก ซึ่งได้ดำเนินการปรับปรุงศูนย์การค้าเพิ่มเติมและเปลี่ยนผู้เช่าหลักใหม่เป็นท็อปส์ มาร์เก็ต และ 2) ศูนย์การค้าดิ โอเวนวิ รัชโยธิน โดยมี วิลล่า มาร์เก็ต เป็นผู้เช่าหลัก

ปี 2552 บริษัทฯ ได้เปิดศูนย์การค้านวนมิตร ซิตี้ โอเวนวิ บนถนนเกษตร-นวมินทร์ โดยมีวิลล่า มาร์เก็ต เป็นผู้เช่าหลัก

ปี 2553 บริษัทฯ ได้ให้สิทธิการเช่าโครงการดิ โอเวนวิ รัชโยธิน สำหรับพื้นที่ให้เช่าระยะสั้น จำนวน 11,109 ตร.ม. แก่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (MJLF)

ปี 2554 บริษัทฯ ได้เปิดดำเนินการส่วนขยายของศูนย์การค้านวนมิตร ซิตี้ โอเวนวิ บนถนนเกษตร-นวมินทร์และในเดือนพฤศจิกายน อิกีย สตอร์ เปิดตัวแห่งแรกในประเทศไทย หนึ่งในผู้เช่าหลักของศูนย์การค้าเมกาบางนา ศูนย์การค้าที่บริษัทฯ ร่วมทุนกับบริษัท อีคาโน จำกัด เปิดดำเนินการด้วยพื้นที่ 40,000 ตร.ม.

ปี 2555 บริษัทฯ ได้เปิดดำเนินการศูนย์การค้าขนาดใหญ่ คือ ศูนย์การค้าเมกาบางนา ตั้งอยู่บริเวณถนนบางนา-ตราด กม.8 ในนามบริษัท เอสเอฟ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนกับบริษัท อีคาโน จำกัด ผู้ผลิตและจำหน่ายเฟอร์นิเจอร์ระดับโลกจากประเทศสวีเดน ภายในศูนย์การค้าเมกาบางนามีศูนย์จำหน่ายเฟอร์นิเจอร์อิกีย (IKEA Store) โรงภาพยนตร์เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ โฮมโปร และห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล เป็นผู้เช่าหลักคิดเป็นพื้นที่ให้



เข้าร่วมทั้งโครงการประมาณ 180,000 ตร.ม.

ปี 2556 บริษัทฯ ได้เป็นผู้บริหารศูนย์การค้าอิมเมจัน วิลเลจ ของมหาวิทยาลัยกรุงเทพ ซึ่งเปิดดำเนินการในเดือนเมษายน ผู้เช่าหลัก คือ เซเว่น-อีเลเว่น ปัจจุบันสัญญาบริหารศูนย์การค้าได้ครบกำหนดแล้วในปี 2558

ปี 2559 ในโครงการเมกาบางนา บริษัทฯ ได้เริ่มการก่อสร้างส่วนขยายและเพิ่มอาคารจอดรถบริเวณด้านหน้าโครงการเพื่อเพิ่มความหลากหลายของร้านอาหารและเพิ่มจำนวนที่จอดรถให้ลูกค้ามีความสะดวกสบายมากยิ่งขึ้น

ปี 2560 บริษัทฯ ได้ต่อสัญญาเช่าที่ดินสำหรับศูนย์การค้าที่ใกล้จะครบสัญญาเช่า คือ ศูนย์การค้ามาร์เก็ตเพลส สุขุมวิท 3 เป็นระยะเวลา 20 ปี รวมทั้งได้เปิดศูนย์การค้า 2 แห่ง ประกอบด้วย ศูนย์การค้ามาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่ เฟส 1 และเมกา พุดวอดส์ ซึ่งเป็นส่วนขยายของศูนย์การค้าเมกาบางนา โดยมีท็อปส์ มาร์เก็ต แห่งที่ 2 และร้านอาหารกว่า 30 ร้าน

ปี 2561 บริษัทฯ ได้ดำเนินการปรับปรุงศูนย์การค้าเจ อเวนิว ทองหล่อ 15 โดยปรับเปลี่ยนพื้นที่บางส่วนเป็นโซนใหม่ที่มีลักษณะเป็นแบบอินดอร์ ฟู้ด ฮอลล์ (Indoor food hall) เพื่อเพิ่มประสบการณ์ใหม่ๆ ให้กับลูกค้า ปรับปรุงศูนย์การค้ามาร์เก็ตเพลส สุขุมวิท 3 โดยขยายพื้นที่เช่าในอาคาร ก่อสร้างอาคารกระจก (Glass house) เพิ่มเดิมรวมทั้งเพิ่มพื้นที่จอดรถยนต์และปรับทางเดินรถยนต์ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น และได้ดำเนินการก่อสร้างศูนย์การค้ามาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่ แล้วเสร็จทั้งโครงการและเปิดให้บริการอย่างเต็มรูปแบบ

ปี 2562 บริษัทฯ ได้เปิดศูนย์การค้ามาร์เก็ตเพลส ดุสิต ในเดือนกุมภาพันธ์ 2562 โดยมีท็อปส์ มาร์เก็ต เป็นผู้เช่าหลัก

ปี 2563 บริษัทฯ ได้ปรับปรุงศูนย์การค้ามาร์เก็ตเพลส นวมินทร์ (สุขุมวิท 1) โดยเปลี่ยนผู้เช่าหลักจากบิ๊กซี เป็นท็อปส์ มาร์เก็ต และมีร้านค้าใหม่ ๆ เพื่อเพิ่มประสบการณ์ให้กับลูกค้า

ปี 2564 บริษัทฯ เปิดโครงการมาร์เก็ตเพลส กรุงเทพฯริทา ที่มีรูปแบบเป็นศูนย์การค้าชุมชน ตั้งอยู่บริเวณถนนศรีนครินทร์-ร่มเกล้า ในเดือนตุลาคม ด้วยพื้นที่ให้เช่ากว่า 5,000 ตร.ม.

ณ วันที่ 31 กันยายน 2564 บริษัทฯ มีโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่ 19 โครงการ มีจำนวนพื้นที่ให้เข้าร่วม 376,617 ตร.ม. (ไม่รวมพื้นที่ IKEA ซึ่งเป็นพื้นที่ร้านค้าปลีกของผู้ร่วมทุน) มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยรวมคิดเป็นร้อยละ 91 และมีโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง คือ โครงการมาร์เช่ 55 ในรูปแบบมิกซ์-ยูส ประกอบด้วยศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานตั้งอยู่บนที่ดินของโครงการมาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ เดิมและมีพื้นที่ให้เช่าประมาณ 11,000 ตร.ม. คาดว่าจะเปิดบริการได้ในปี 2565

รายละเอียดของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่ในปัจจุบันจำนวน 19 โครงการ

ณ 31 ธันวาคม 2564

	ศูนย์การค้า	ผู้เช่าหลัก	รูปแบบศูนย์การค้า	พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ตารางเมตร)	อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)
1	มาร์เก็ตเพลส บางบอน	Eco Ring	ศูนย์การค้าชุมชน	7,169	92
2	มาร์เก็ตเพลส สุขุมวิท 3	Tops Market	ศูนย์การค้าชุมชน	7,135	72
3	มาร์เก็ตเพลส ประชาอุทิศ	MaxValu Supermarket	ศูนย์การค้าชุมชน	6,124	87
4	มาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ	Tops Market	ศูนย์การค้าชุมชน	3,363	70
5	เจ อเวนิว (ทองหล่อ ซอย 15)	Villa Market, WE Fitness Society	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์	8,255	84
6	มาร์เก็ตเพลส นวมินทร์	Tops Market	ศูนย์การค้าชุมชน	3,975	90
7	เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์	Big C, Major Cineplex, Makro Food Service, Amulet Market	ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง	46,260	95
8	เอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์	Big C, Index Living Mall	ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง	14,854	100
9	เอสพลานาด รัชดาภิเษก	Major Cineplex, Blu-O, Ratchadalai Theatre, WE Fitness Society, Tops Market	ศูนย์บันเทิง	42,016	90
10	ลา วิลล่า อารีย์	Villa Market	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์	5,581	99
11	ดิ อเวนิว รัชโยธิน	Villa Market	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์	3,178	100
12	พัทยา อเวนิว	Major Cineplex, Villa Market, Fitness7	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์	22,547	68
13	นวมินทร์ ซิตี้ อเวนิว 1	Villa Market, Bosch	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์	8,676	87
14	นวมินทร์ ซิตี้ อเวนิว 2	Villa Market, Bosch	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์	7,824	79
15	เหม่งจ๋าย (บี-ควิก)	B-Quik	ร้านค้าปลีก	466	100
16	มาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่	Tops Market, HomePro	ศูนย์การค้าชุมชน	11,395	89
17	มาร์เก็ตเพลส ดุสิต	Tops Market, Jetts Fitness	ศูนย์การค้าชุมชน	5,818	74
18	มาร์เก็ตเพลส กรุงเทพมหานคร	Tops Market	ศูนย์การค้าชุมชน	5,038	91
19	เมกาบางนา	IKEA, Major Cineplex, Major Bowl, Sub-Zero Ice Skate, Big C, HomePro, Central	ศูนย์การค้าขนาดใหญ่	160,942 (ไม่รวมพื้นที่ IKEA)	99
	รวม			376,617	91

## การระดมทุน

ปี 2537 บริษัทฯ เริ่มดำเนินธุรกิจด้วยทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท

ปี 2540 บริษัทฯ ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 10 ล้านบาท เป็น 20 ล้านบาท เพื่รองรับการขยายตัวของธุรกิจ

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

ปี 2546 บริษัทฯ ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 500 ล้านบาท โดยจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 24 ล้านหุ้น ให้แก่บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (เมเจอร์ฯ) ในราคา 3.99 บาท และได้จัดสรรหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 142.50 ล้านหุ้น ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในสัดส่วน 1 หุ้นเดิมต่อ 1.5 หุ้นใหม่ในราคาหุ้นละ 1 บาท และบริษัทฯ ได้รับอนุมัติย้ายหลักทรัพย์จาก ตลาดหลักทรัพย์ MAI มาอยู่ใน SET เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2546

ปี 2548 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ชนิดทยอยชำระคืนเงินต้นมูลค่ารวม 1,000 ล้านบาท อายุ 5 ปี ครอบคลุมกำหนดไถ่ถอนปี 2553 โดยได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ BBB+ (tha) จากบริษัท ฟิทช์ เรตติ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด

ปี 2549 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2549 อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จาก 424.12 ล้านบาท เป็น 533.95 ล้านบาท โดยจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในสัดส่วน 5 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่ เสนอขายราคาหุ้นละ 5 บาท ทำให้บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระเป็น 508.94 ล้านบาท

ปี 2550 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้มูลค่ารวมทั้งสิ้น 940 ล้านบาท อายุ 3 ปี ครอบคลุมกำหนดไถ่ถอนปี 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 ครอบคลุมกำหนดไถ่ถอนเดือนมีนาคม 2556 ด้วย

ปี 2553 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้มูลค่ารวม 1,200 ล้านบาท อายุ 3-4 ปี ครอบคลุมกำหนดไถ่ถอนปี 2556 จำนวน 700 ล้านบาท และปี 2557 จำนวน 500 ล้านบาท

ปี 2555 บริษัทฯ มีมติจ่ายหุ้นปันผลแก่ผู้ถือหุ้นเดิมในอัตรา 8:1 เป็นจำนวนหุ้นทั้งสิ้น 130 ล้านหุ้น ทำให้บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 1,169.86 ล้านบาท

ปี 2556 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้มูลค่ารวม 1,450 ล้านบาท อายุ 3-4 ปี ครอบคลุมกำหนดไถ่ถอนปี 2559 จำนวน 750 ล้านบาท และปี 2560 จำนวน 700 ล้านบาท และที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นมีมติจ่ายหุ้นปันผลแก่ผู้ถือหุ้นเดิมในอัตรา 8:1 เป็นจำนวนหุ้นทั้งสิ้น 146.16 ล้านหุ้น ส่งผลให้บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 1,316.02 ล้านบาท

ปี 2557 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นมีมติจ่ายหุ้นปันผลแก่ผู้ถือหุ้นเดิมในอัตรา 8:1 เป็นจำนวนหุ้นทั้งสิ้น 164.50 ล้านหุ้น ส่งผลให้บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 1,480.52 ล้านบาท

ปี 2558 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้มูลค่า 500 ล้านบาท อายุ 5 ปี ครอบคลุมกำหนดไถ่ถอนปี 2563 อีกทั้งที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นมีมติจ่ายหุ้นปันผลแก่ผู้ถือหุ้นเดิมในอัตรา 5:1 เป็นจำนวนหุ้นทั้งสิ้น 296.09 ล้านหุ้น ส่งผลให้บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 1,776.62 ล้านบาท

ปี 2559 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 มีมติอนุมัติการทำเสนอซื้อหุ้นบางส่วนของบริษัทฯ โดยเมเจอร์ฯ มีกำหนดระยะเวลาซื้อ 25 วันทำการ ตั้งแต่วันที่ 21 ธันวาคม 2559 ถึง วันที่ 26 มกราคม 2560 ซึ่งทางเมเจอร์ฯ ได้

รายงานผลการซื้อหลักทรัพย์เมื่อวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2560 จำนวน 5.4 ล้านหุ้น ทำให้เมเจอร์ฯ ถือหุ้นบริษัทฯ ทั้งสิ้น 447.57 ล้านหุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 25.19 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด

ปี 2560 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ มูลค่ารวม 500 ล้านบาท อายุ 5 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนเดือน พฤศจิกายน 2565

ปี 2562 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นมีมติจำหน่ายปันผลแก่ผู้ถือหุ้นเดิมในอัตรา 5:1 เป็นจำนวนหุ้นทั้งสิ้น 355.32 ล้านหุ้น ทำให้ทุนจดทะเบียนของบริษัทเท่ากับ 2,131.92 ล้านบาท

ปี 2564 บริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด บริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา ได้เข้าซื้อหุ้นจากกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ประกอบด้วย 1) เมเจอร์ฯ 2) กลุ่มนายอรณพ จันทรประภา 3) กลุ่มนายพงศ์กิจ สุทธิพงศ์ 4) กลุ่มนายณพพร วิฑูรชาติ 5) กลุ่มนายสมนึก พจน์เกษมสิน จำนวนทั้งสิ้น 1,111,781,388 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 52.15 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ที่ราคาหุ้นละ 12 บาท ตามข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลาดหลักทรัพย์ฯ) เมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2564 หลังจากนั้นบริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด ได้ทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (Mandatory Tender Offer) ของบริษัทจำนวน 932,550,343 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 43.74 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทที่ราคาหุ้นละ 12 บาท ทำให้บริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด ถือหุ้นของบริษัทฯรวมทั้งสิ้น 2,051,767,629 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 96.24 ตามข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อวันที่ 20 ตุลาคม 2564

## ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

ลักษณะการให้บริการของบริษัทสามารถแบ่งออกได้ดังนี้

- การให้บริการเช่าพื้นที่ระยะสั้นและระยะยาว โดยส่วนใหญ่ร้อยละ 30-50 ของพื้นที่สามารถให้เช่าได้ (Gross leasable area หรือ GLA) บริษัทฯ ให้เช่าพื้นที่ระยะยาวตั้งแต่ 10-30 ปี และพื้นที่ส่วนที่เหลือจะให้เช่าระยะสั้นตั้งแต่ 1-3 ปี ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการเช่า 3 ปี โดยสัญญาเช่าพื้นที่แต่ละสัญญาจะกำหนดราคาเช่าพื้นที่ระยะเวลาในการชำระค่าเช่า การปรับขึ้นค่าเช่าในอนาคต และเงื่อนไขในการเช่าไว้โดยละเอียด บริษัทฯ จะทำสัญญาเช่าพื้นที่กับผู้เช่าหลักโดยให้มีระยะเวลาของสัญญาเท่ากับสัญญาเช่าที่ดินที่ทำกับเจ้าของที่ดินในแต่ละโครงการเพื่อให้กระแสรายได้ตรงกับค่าใช้จ่ายในอนาคตตลอดอายุสัญญา
- การที่บริษัทฯ เลือกลงทุนดำเนินธุรกิจโดยทำสัญญาเช่าระยะยาวแทนการซื้อที่ดินนั้นจะช่วยลดต้นทุนในการครอบครองที่ดินลงได้ ส่วนการทำสัญญาเช่าระยะยาวกับผู้เช่าพื้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีรายได้ที่แน่นอนในระยะยาว นอกจากนี้ยังมีการเก็บค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้า ทำให้บริษัทฯ สามารถบริหารสภาพคล่องได้อย่างมีประสิทธิภาพและมีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเป็นจำนวนน้อยลง ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังมีการบริหารความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจโดยจะยังไม่ทำสัญญาเช่าที่ดินกับเจ้าของที่ดินก่อนที่จะได้เจรจาและตกลงกับผู้เช่าหลักได้ ทำให้บริษัทฯ สามารถจัดการกระแสเงินสดรับจากค่าเช่าพื้นที่และกระแสเงินสดจ่ายจากค่าเช่าที่ดินของแต่ละโครงการในอนาคตได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- สำหรับการเจรจากับผู้เช่าพื้นที่ บริษัทฯ จะเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าจากผู้เช่าระยะยาว (ค่าเช่า) ประกอบกับเรียกเก็บเงินประกันการเช่าและบริการเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการรายเดือนจำนวน 12 เดือนสำหรับผู้เช่าหลัก และ 6 เดือนสำหรับผู้เช่าร่วมทุกราย ทำให้บริษัทฯ มีเงินสดจำนวนหนึ่งในช่วงเริ่มต้นของโครงการเพื่อใช้ในการชำระค่าออกแบบโครงการ ค่าก่อสร้างอาคาร ค่าใช้จ่ายในการขออนุญาตหน่วยงานราชการ และค่าเช่าที่ดินล่วงหน้า (หรือค่าน้ำดิน) แก่เจ้าของที่ดิน เป็นต้น ด้วยสาเหตุดังกล่าวทำให้บริษัทฯ มีเงินลงทุนสุทธิ (Net investment) ในแต่ละโครงการน้อยกว่าเงินลงทุนจริง (Total investment) บริษัทฯ จึงไม่มีปัญหาสภาพคล่องในอดีตที่ผ่านมาและมีระดับเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในระดับต่ำ
- การให้บริการบริหารโครงการและพื้นที่ส่วนกลาง การให้บริการบริหารโครงการและพื้นที่ส่วนกลางเป็นการให้บริการตามสัญญาการให้บริการซึ่งจะจัดทำพร้อมกับสัญญาเช่าพื้นที่กับลูกค้าผู้เช่าพื้นที่แต่ละราย โดยสัญญาการให้บริการจะมีอายุของสัญญาเท่ากับสัญญาเช่าพื้นที่ของลูกค้าแต่ละราย การให้บริการบริหารโครงการและพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการที่ครอบคลุมถึงการบริการทำความสะอาดพื้นที่ส่วนกลาง การดูแลรักษาต้นไม้และสวนหย่อม การดูแลรักษาความปลอดภัย การจัดการจราจร การซ่อมบำรุงพื้นที่ส่วนกลาง อาคาร อุปกรณ์ แสงไฟในโครงการ ค่าไฟฟ้าและค่าประปาในพื้นที่ส่วนกลาง การกำจัดขยะ การบำบัดน้ำเสีย และการจัดรายการส่งเสริมการขายเป็นระยะ ๆ
- การให้บริการสาธารณูปโภค ได้แก่ ไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์ให้กับลูกค้าผู้เช่าพื้นที่แต่ละราย โดยบริษัทฯ เรียกเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคดังกล่าวจากลูกค้าผู้เช่าพื้นที่แต่ละรายในอัตราที่สูงกว่าอัตราที่บริษัทฯ จะจริงแก่ผู้ให้บริการสาธารณูปโภคแต่ละประเภท ซึ่งได้แก่ การไฟฟ้านครหลวง การประปานครหลวง

องค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทยและ บริษัท ทู คอรัปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ทั้งนี้บริษัทได้นำกำไรจากการให้บริการสาธารณูปโภคดังกล่าว ไปชำระค่าสาธารณูปโภคของพื้นที่ส่วนกลาง ทั้งนี้ส่วนต่างของอัตราที่เรียกเก็บเพื่อให้ครอบคลุมถึงค่าสาธารณูปโภคของพื้นที่ส่วนกลาง

## การตลาดและสภาวะการแข่งขัน

### นโยบายตลาดของผลิตภัณฑ์หรือบริการที่สำคัญ

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แบ่งกลุ่มลูกค้าออกเป็น 2 กลุ่ม ประกอบด้วย

- 1) กลุ่มผู้เช่าหลัก ได้แก่ ซูเปอร์มาร์เก็ต ไฮเปอร์มาร์เก็ต โรงภาพยนตร์ เป็นต้น โดยผู้เช่ากลุ่มนี้จะช่วยดึงดูดผู้เช่าร่วม รวมถึงผู้ใช้บริการของศูนย์การค้า บริษัทฯ จึงคอยดูแล ติดตามยอดขาย และอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าหลัก เพื่อให้ธุรกิจของผู้เช่าหลักดำเนินงานได้อย่างราบรื่น
- 2) กลุ่มผู้เช่ารายย่อย บริษัทฯ มีกลุ่มผู้เช่ารายย่อยมากกว่า 700 ร้านค้า บริษัทฯ คอยติดตามดูแลการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าอย่างสม่ำเสมอ รวมทั้งได้วิเคราะห์ข้อมูลการตลาดเพื่อจัดส่วนผสมผู้เช่า (Tenant mix) ของศูนย์การค้าให้มีความครบถ้วนเหมาะสม รวมทั้งการหาลูกค้ารายใหม่ ๆ เข้ามาเช่าพื้นที่เพื่อสร้างความแปลกใหม่และเพิ่มความหลากหลายในแต่ละโครงการ

รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าหลักและผู้เช่ารายย่อยของบริษัทฯ ปี 2561 ถึง 2564

ประเภทผู้เช่า	2561		2562		2563		2564	
	ล้านบาท	สัดส่วน (ร้อยละ)	ล้านบาท	สัดส่วน (ร้อยละ)	ล้านบาท	สัดส่วน (ร้อยละ)	ล้านบาท	สัดส่วน (ร้อยละ)
1. ผู้เช่าหลัก	179.08	22.33	199.53	22.60	173.31	26.96	146.66	26.67
2. ผู้เช่ารายย่อย	623.06	77.67	683.18	77.40	469.46	73.04	403.33	73.33
รวม	802.14	100.00	882.71	100.00	642.77	100.00	549.99	100.00

บริษัทฯ ได้จัดกิจกรรมพบปะร้านค้าและลูกค้าเพื่อรับฟังความคิดเห็น และนำมาปรับปรุงแก้ไขเพื่อตอบสนองต่อความต้องการของร้านค้าและลูกค้าอย่างแท้จริง นอกจากนี้บริษัทฯ ได้ทำการตลาดอย่างสม่ำเสมอ โดยมุ่งเน้นการให้ความสนับสนุนร้านค้าในโครงการ เพื่อเพิ่มยอดขายให้กับร้านค้าในศูนย์การค้าของบริษัทฯ ฝ่ายการตลาดได้มองหากิจกรรมที่แปลกใหม่ ทันสมัย สร้างสรรค์ เพื่อสร้างประสบการณ์ที่ดีในการใช้บริการศูนย์การค้า

## ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขันสภาวะเศรษฐกิจไทยในปี 2564

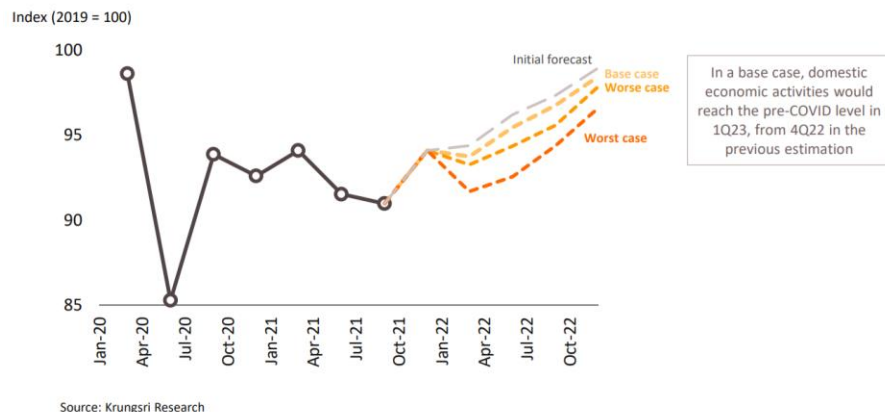
สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ตั้งแต่ต้นปี 2563 จนถึงปัจจุบัน ส่งผลให้เศรษฐกิจโลกเผชิญภาวะวิกฤตครั้งรุนแรงอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ เศรษฐกิจไทยได้รับผลกระทบจากการขาดหายของนักท่องเที่ยวต่างชาติ ซึ่งไทยพึ่งพารายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติสูงประมาณร้อยละ 13 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP) (ในช่วงก่อนเกิดการแพร่ระบาดของโรค COVID-19) ถือเป็นอัตราที่สูงกว่าประเทศอื่นในภูมิภาคเอเชีย

ข้อมูลจากสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (NESDC) ไตรมาส 3 ปี 2564 เศรษฐกิจไทยปรับตัวลดลงร้อยละ 0.3 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 7.6 ในไตรมาสก่อนหน้า และเมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาส 3 ปี 2564 ลดลงจากไตรมาส 2 ปี 2564 ร้อยละ 1.1 รวม 9 เดือนแรกของปี 2564 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 1.3 ดังนั้น แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2564 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 1.2 ปรับตัวดีขึ้นอย่างช้า ๆ จากการลดลงร้อยละ 6.1 ในปี 2563 อัตราเงินเฟ้ออยู่ที่ร้อยละ 1.2 และบัญชีเดินสะพัดขาดดุลร้อยละ 2.5 ของ GDP

ที่มา: สภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.)

ไตรมาส 4 ปี 2564 พบการแพร่ระบาดของสายพันธุ์โอไมครอนในหลายประเทศ จำนวนผู้ติดเชื้อโควิด-19 รายวันพุ่งสู่ระดับสูงสุดนับตั้งแต่เกิดการระบาดอย่างต่อเนื่องแต่อัตราการเสียชีวิตยังอยู่ในระดับต่ำและจำนวนผู้ป่วยที่ต้องรับการรักษาในโรงพยาบาลยังไม่เพิ่มมากนัก อย่างไรก็ตาม รัฐบาลหลายประเทศรวมถึงประเทศไทยได้เพิ่มมาตรการเฝ้าระวังเข้มงวดมากขึ้น โดยรัฐบาลไทยได้ยกเลิกการเดินทางเข้าประเทศด้วยระบบ Test and Go และกลับมาใช้การกักตัว 14 วันแบบในช่วงที่ผ่านมา

ความกังวลต่อการระบาดของโควิด-19 ที่เพิ่มขึ้นและการผ่อนคลายมาตรการที่ช้าลงมีแนวโน้มชะลอการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยในปี 2565 โดยเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับการท่องเที่ยว วิจัยกรุงศรีประเมินว่ามาตรการควบคุมการระบาดที่เข้มงวด การปิดสถานประกอบการ การลดการเดินทาง และความกังวลของประชาชนต่อโรคระบาด ล้วนเป็นปัจจัยที่สร้างความเสียหายต่อระบบเศรษฐกิจสูง ส่วนมาตรการควบคุมการเดินทางข้ามประเทศเป็นมาตรการควบคุมการระบาดที่มีผลต่อการท่องเที่ยวมากที่สุด ในกรณีฐาน ภาคท่องเที่ยวในปี 2022 มีแนวโน้มฟื้นตัวช้ากว่าที่คาดไว้ก่อนการระบาดของโอไมครอนถึงร้อยละ 7.1 ขณะที่กิจกรรมเศรษฐกิจในประเทศปี 2022 จะลดลงเพียงร้อยละ 0.9 ส่วนในกรณีเลวร้ายและเลวร้ายที่สุด พบว่า ภาคท่องเที่ยวมีแนวโน้มชะลอตัวลงร้อยละ 21.7 และ 36.8 ตามลำดับ ขณะที่กิจกรรมเศรษฐกิจในประเทศจะลดลงเพียงร้อยละ 2.0 และ 3.2 ตามลำดับ เมื่อรวมผลของทั้งกิจกรรมทางเศรษฐกิจของภาคท่องเที่ยวและกิจกรรมทางเศรษฐกิจในประเทศพบว่า กิจกรรมทางเศรษฐกิจโดยรวมในทั้งสามกรณีมีแนวโน้มลดลงร้อยละ 0.6 1.4 และ 3.0 ตามลำดับ ซึ่งจะทำให้เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มกลับสู่ระดับก่อนการระบาดของโควิด-19 ช้ากว่าที่เคยคาดเอาไว้ 1 ไตรมาส จากไตรมาส 4 ปี 2565 อีก 1 ไตรมาสเป็นไตรมาส 1 ปี 2566



ที่มา: บทวิเคราะห์เศรษฐกิจมหภาค วิจัยกรุงศรี

## ภาพรวมธุรกิจค้าปลีก

ยอดขายค้าปลีกทั้งปีจะยังหดตัวร้อยละ 2.0 เมื่อเทียบกับปีก่อน อย่างไรก็ตาม การฉีดวัคซีนอย่างทั่วถึงรวมถึงไม่มีการระบาดระลอกใหม่ที่รุนแรงเกิดขึ้น ซึ่งคาดว่าจะมีผลต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภคในช่วงที่เหลือของปีโดยเฉพาะไตรมาส 4 และเมื่อบวกกับมาตรการของภาครัฐ เช่น มาตรการคนละครึ่ง เฟส 3 รวมถึงมาตรการเพิ่มเติมภายใต้ พ.ร.ก. เงินกู้ 5 แสนล้านบาท ทำให้มีความเป็นไปได้ว่ายอดขายค้าปลีกในภาพรวมปี 2564 อาจจะมีทิศทางที่ดีกว่าที่คาดไว้ โดยเฉพาะในกลุ่มสินค้าอาหารและของใช้จำเป็นในชีวิตประจำวัน (FMCG)

E-Commerce ยังคงเป็นแพลตฟอร์มที่คาดว่าจะขยายตัวได้ดีโดยเฉพาะในช่วงครึ่งปีหลัง 2564 ซึ่งเป็นช่วงที่ผู้ประกอบการอัดแคมเปญต่าง ๆ ค่อนข้างมาก เพื่อกระตุ้นยอดขายส่งท้ายปี เช่น เทศกาล 11.11 และ 12.12 อย่างไรก็ตาม การแข่งขันในแพลตฟอร์มดังกล่าวน่าจะรุนแรงขึ้นอีก จากจำนวนผู้เล่นในตลาดที่ยังคงเพิ่มขึ้น สวนทางกับจำนวนผู้บริโภคที่มีศักยภาพหรือมีกำลังที่จะจับจ่ายไม่ได้เพิ่มขึ้น ขณะที่ค้าปลีก Modern trade ที่เน้นจำหน่ายสินค้าที่ไม่ใช่อาหาร (Non-food) โดยเฉพาะห้างสรรพสินค้า ร้านค้าปลีกเฉพาะในกลุ่มเครื่องใช้ไฟฟ้า วัสดุก่อสร้าง ของตกแต่งบ้าน น่าจะยังไม่ฟื้นตัวต่อเนื่อง

นอกจากการเร่งกระจายวัคซีนเพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้บริโภคและทำให้ธุรกิจสามารถกลับมาดำเนินกิจการได้แล้ว ในช่วงที่เหลือของปีผู้ประกอบการอาจจะเผชิญกับความท้าทายในเรื่องของต้นทุนธุรกิจหรือราคาสินค้าที่มีแนวโน้มปรับเพิ่มสูงขึ้น ซึ่งขณะนี้กำลังซื้อผู้บริโภคเปราะบาง การแข่งขันด้านราคาสูงและผู้ประกอบการมีมากมาย การจะผลัดภาระต้นทุนที่สูงขึ้นทั้งหมดไปยังผู้บริโภคเป็นไปได้ยาก ดังนั้น การปรับตัวโดยการทำการตลาดหรือโปรโมชั่นต่าง ๆ เพื่อให้มีกระแสเงินสดเข้ามา รวมถึงมาตรการที่ช่วยบรรเทาทั้งฝั่งผู้บริโภคและผู้ประกอบการของภาครัฐยังเป็นสิ่งจำเป็นในการดำเนินธุรกิจในปัจจุบัน

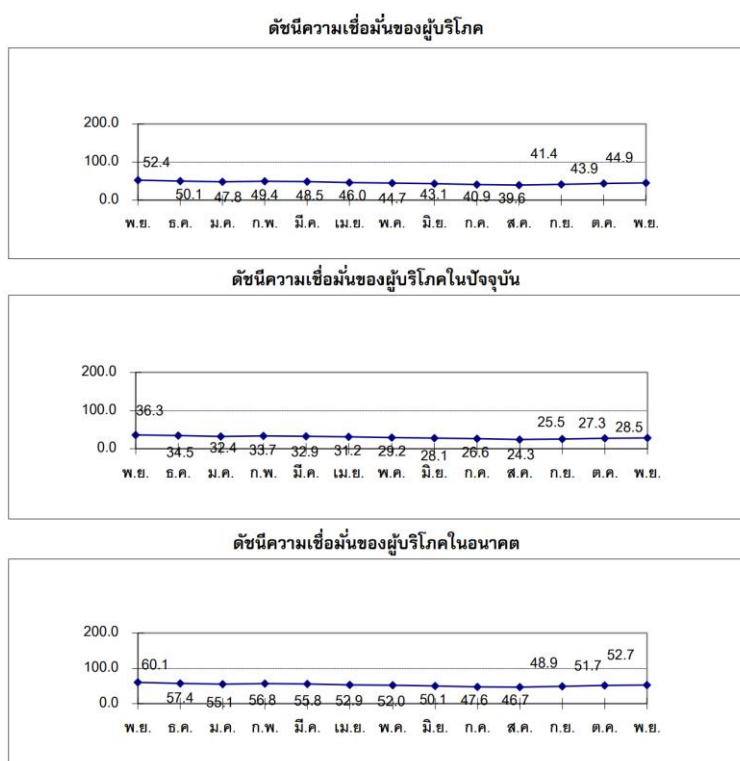
ทั้งนี้ คาดว่าในช่วงที่เหลือของปีนี้ต่อเนื่องถึงปี 2565 ทิศทางการฟื้นตัวของยอดขายธุรกิจค้าปลีกจะกลับมาแข็งแกร่งได้มากหรือไม่คงจะขึ้นอยู่กับการจัดการสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 และการกลับมาของนักท่องเที่ยว



ต่างชาติ ขณะที่ความเปราะบางด้านกำลังซื้อของผู้บริโภคท่ามกลางค่าครองชีพที่เร่งตัว รวมถึงการแข่งขันที่เข้มข้น จะยังเป็  
ความท้าทายสำหรับผู้ประกอบการค้าปลีกต่อเนื่อง

ที่มา: ศูนย์วิจัยกสิกรไทย

### ตารางแสดงดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค พ.ย. 63 - พ.ย. 64



จากผลของการสำรวจความเชื่อมั่นของผู้บริโภคในเดือนพฤศจิกายน 2564 ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภคปรับตัวดี  
ขึ้นทุกรายการ ซึ่งเป็นการปรับตัวดีขึ้นต่อเนื่องเป็นเดือนที่ 3 และอยู่ในระดับสูงสุดในรอบ 7 เดือน นับตั้งแต่เดือนพฤษภาคม  
2564 เป็นต้นมา เนื่องจาก ศบค. ผ่อนปรนมาตรการล็อกดาวน์เพื่อเป็นการรองรับมาตรการเปิดประเทศตั้งแต่วันที่ 1  
พฤศจิกายน 2564 เป็นต้นไป เพื่อให้นักท่องเที่ยวต่างชาติ (ประเทศที่มีความเสี่ยงต่ำ) บินเข้าประเทศไทยโดยไม่ต้องกักตัว ได้  
ปรับโดยลดพื้นที่ควบคุมสูงสุดและเข้มงวด (สีแดงเข้ม) พื้นที่ควบคุมสูงสุด (สีแดง) พื้นที่ควบคุม (สีส้ม) พื้นที่เฝ้าระวังสูง (สี  
เหลือง) และพื้นที่นำร่องท่องเที่ยว (สีฟ้า) พร้อมทั้งยกเลิกการเคอร์ฟิวเพื่อให้ธุรกิจและประชาชนสามารถดำเนินชีวิตและ  
ประกอบธุรกิจได้ใกล้เคียงปกติ เพื่อลดผลกระทบด้านเศรษฐกิจและสังคม ซึ่งจะเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจ  
ทยอยฟื้นตัวขึ้นเป็นลำดับ ประกอบกับการ ตรึงราคาน้ำมันดีเซลไม่เกิน 30 บาทต่อลิตร ส่งผลทางจิตวิทยาในเชิงบวกต่อความ  
เชื่อมั่นของผู้บริโภคที่คาดว่าจะทำให้การจับจ่ายใช้สอยของคนไทยในการบริโภคและการท่องเที่ยวเพิ่มขึ้น ตลอดจน  
ค่าใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวต่างชาติที่จะมีมากขึ้นในช่วงปลายปี รวมทั้งมาตรการกระตุ้น

เศรษฐกิจของภาครัฐที่จะเข้ามาหมุนเวียนเพิ่มเติมในระบบเศรษฐกิจกว่าแสนล้านบาทจะทำให้เศรษฐกิจไทยและการจ้างงานปรับตัวดีขึ้นในช่วงปลายปีนี้ ส่งผลให้ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคทั้งในปัจจุบันและในอนาคตปรับตัวสูงขึ้นค่อนข้างมาก อย่างไรก็ตาม กลุ่มตัวอย่างมีความกังวลเกี่ยวกับความวิตกกังวลต่อการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ที่ยังคงเกิดขึ้นทั่วประเทศและไวรัสสายพันธุ์ใหม่ "โอมิครอน" ที่มีการแพร่ระบาดในหลายประเทศอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของเศรษฐกิจไทย

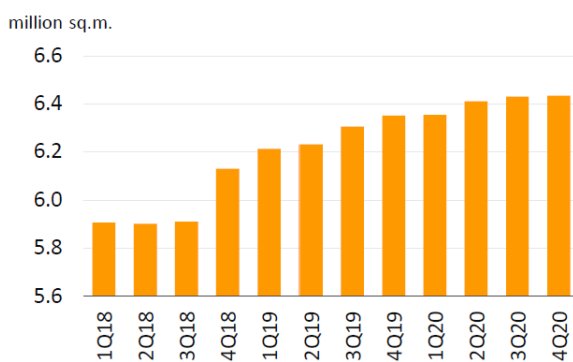
ที่มา: ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคเดือน พ.ย. 2563 - พ.ย. 2564 ศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย

## อุปทานพื้นที่ค้าปลีก

ปี 2564 ธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในกรุงเทพฯ และปริมณฑลมีแนวโน้มทรงตัวหรืออาจหดตัวเล็กน้อยจากปี 2563 ผลจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ยังคงกดดันการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ อีกทั้งหนี้ครัวเรือนมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ส่งผลให้กำลังซื้อโดยรวมยังคงเปราะบางและผู้บริโภคมีความระมัดระวังการใช้จ่ายมากขึ้น ประกอบกับภาคท่องเที่ยวที่ยังฟื้นตัวช้ามาก เนื่องจากการเปิดประเทศอาจล่าช้าออกไป ทำให้ดีมานด์ยังคงจำกัดเฉพาะในประเทศซึ่งไม่เพียงพอต่อการฟื้นตัวของธุรกิจ

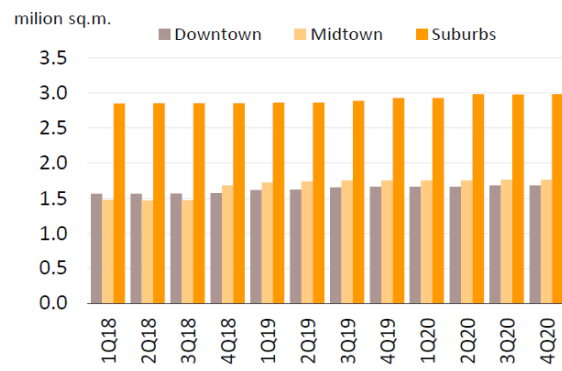
พื้นที่ค้าปลีก (Retail space) <sup>1</sup> ในประเทศไทยส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลและจังหวัดหลักของภูมิภาค<sup>2</sup> โดยในปัจจุบันพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในกรุงเทพฯ และปริมณฑลอยู่ที่ 6 ล้านตร.ม. ส่วนใหญ่อยู่ในรูปแบบของศูนย์การค้า (Shopping mall) โดยครอบคลุมในส่วนของพื้นที่ที่ผู้ประกอบการมีรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ ประเภทของพื้นที่ค้าปลีกสามารถแบ่งได้เป็นศูนย์การค้าแบบปิด (Enclosed mall) คอมมูนิตีมอลล์ (Community mall) และพื้นที่ค้าปลีกสนับสนุน (Supporting retail) โดยผู้ประกอบการจะดำเนินธุรกิจหลักในลักษณะของการลงทุนพัฒนาพื้นที่โครงการรวมทั้งสิ่งอำนวยความสะดวกให้ผู้เช่าและสร้างรายได้จากการให้เช่าพื้นที่เป็นหลัก

Figure 1: Total Supply of Retail Space in BMR



Source: CBRE Research, Krungsri Research

Figure 2: Total Supply in BMR by Location



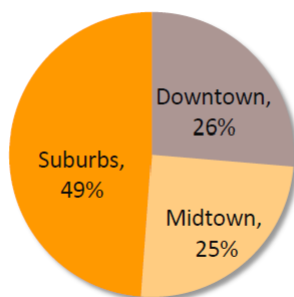
Source: CBRE Research, Krungsri Research

1 พื้นที่ค้าปลีก หมายถึง ศูนย์การค้า 3 ประเภท ได้แก่ ศูนย์การค้าแบบปิด คอมมูนิตีมอลล์ และพื้นที่ค้าปลีกสนับสนุน

2 จังหวัดหลักของภูมิภาค หมายถึง พื้นที่ต่างจังหวัด (ไม่รวมปริมณฑล) ที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวหลัก และศูนย์กลางความเจริญในแต่ละภูมิภาค ได้แก่ เชียงใหม่ นครสวรรค์ พิษณุโลก ขอนแก่น นครราชสีมา ชลบุรี ระยอง เพชรบุรี ประจวบคีรีขันธ์ สงขลา สุราษฎร์ธานี กระบี่ พังงา และภูเก็ต

พื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในกรุงเทพฯ และปริมณฑลประมาณร้อยละ 49 อยู่ในพื้นที่ชานเมือง (Suburbs) ในช่วงปี 2551-2563 มีการพัฒนาศูนย์การค้าขนาดใหญ่และคอมมูนิตี้มอลล์หลายโครงการในพื้นที่ชานเมือง เพื่อดึงดูดผู้บริโภคที่อาศัยที่มีการเติบโตอย่างรวดเร็ว เนื่องจากเป็นบริเวณที่ราคาที่ดินยังไม่สูงมากเมื่อเทียบกับในเมือง รวมทั้งมีการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ การพัฒนาศูนย์การค้าขนาดใหญ่อาจทำได้ยากขึ้นในพื้นที่ใจกลางเมือง จากข้อจำกัดจากกฎหมายผังเมืองที่ห้ามก่อสร้างอาคารค้าปลีกขนาดใหญ่ในบางบริเวณของกรุงเทพฯ ส่งผลให้ในช่วงที่ผ่านมาผู้ประกอบการธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกเดิมในย่านใจกลางเมือง (Downtown) ได้แก่ ย่านสีลม สาทร ราชดำริ สุขุมวิทตอนต้น) หันมาเน้นปรับปรุงรูปแบบอาคารให้มีความทันสมัยและมีความหรูหราแทนการขยายพื้นที่ เพื่อดึงดูดกลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อสูง โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวต่างชาติ ในขณะที่พื้นที่รอบใจกลางเมือง (Midtown) เน้นกลุ่มลูกค้ารายได้ระดับกลางเป็นหลัก

**Figure 3: Total Supply in BMR by Location, (2020)**



Source: CBRE Research, Krungsri Research

ที่มา: ฝ่ายวิจัยกรุงศรี ธนาคารกรุงศรี

### แนวโน้มอุตสาหกรรมและตลาดพื้นที่ค้าปลีกในอนาคต

สถานการณ์อุตสาหกรรมค้าปลีกในอนาคตจะขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของไทย โดยแนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2565 มีแนวโน้มที่จะฟื้นตัวอย่างชัดเจนต่อเนื่องจากฐานการขยายตัวที่อยู่ในเกณฑ์ต่ำในปี 2564 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 3.5 - 4.5 โดยมีแรงสนับสนุนที่สำคัญจาก 1) การปรับตัวขึ้นของอุปสงค์ภายในประเทศภายหลังจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ที่คลี่คลายและการกระจายวัคซีนครอบคลุมมากขึ้นต่อเนื่อง 2) แนวโน้มการฟื้นตัวของภาคท่องเที่ยวจากการผ่อนคลายมาตรการเพื่อเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ 3) การขยายตัวของภาคการส่งออกและการผลิตอุตสาหกรรมตามการฟื้นตัวต่อเนื่องของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลก และ 4) แรงขับเคลื่อนจากภาครัฐทั้งจากการเบิกจ่ายของภาครัฐและกรอบการใช้จ่ายภายใต้พระราชกำหนดเงินกู้ฯ เพิ่มเติม ทั้งนี้ คาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปดอลลาร์สหรัฐฯ จะขยายตัวร้อยละ 4.9 การอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 4.3 และร้อยละ 4.2 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 0.9 - 1.9 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 1.0 ของ GDP อย่างไรก็ตาม ยังมีความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อฟื้นตัวของเศรษฐกิจในปี 2565 ให้ขยายตัวได้ต่ำกว่าที่คาดอันเป็นผลจาก 1) ความไม่แน่นอนของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ท่ามกลางการกลายพันธุ์ของไวรัส 2) รวมทั้งข้อจำกัดจาก

เงื่อนไขด้านฐานะทางการเงินของภาคครัวเรือนและธุรกิจ 3) การขยายตัวของภาคการส่งออกและการผลิต ภาคอุตสาหกรรม  
ยังมีความเสี่ยงที่จะได้รับผลกระทบจากความยืดหยุ่นของปัญหาข้อจำกัดในห่วงโซ่การผลิตและโลจิสติกส์ระหว่างประเทศ และ  
4) ความเสี่ยงจากความผันผวนของเศรษฐกิจและการเงินโลกท่ามกลางแรงกดดันอัตราเงินเฟ้อที่สูงขึ้น  
ที่มา: สภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.)

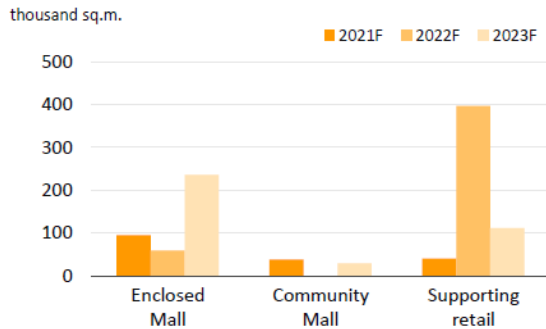
ภูมิทัศน์ของธุรกิจที่เปลี่ยนไปและการปรับตัวของผู้ประกอบการภายหลัง COVID-19 จากพฤติกรรมของผู้บริโภคที่สามารถซื้อสินค้าผ่านร้านค้าออนไลน์ (E-commerce) แพลตฟอร์มต่าง ๆ ได้สะดวกในยุคดิจิทัล ทำให้ผู้ประกอบการมีแนวโน้มปรับกลยุทธ์เพื่อจูงใจผู้บริโภคให้เข้ามาใช้บริการศูนย์การค้ามากขึ้น โดยการปรับปรุงพื้นที่ค้าปลีกให้ทันสมัยหรือการจัดการพื้นที่ให้มี function ใหม่ ๆ อาทิ การผสมผสานระหว่างพื้นที่ในร่มและพื้นที่กลางแจ้ง เพิ่มพื้นที่สวนสาธารณะที่เหมาะสมกับครอบครัว โซนที่เป็นมิตรกับสัตว์เลี้ยง เพื่อสร้างประสบการณ์ช้อปปิ้งที่หลากหลายและรองรับความต้องการในรูปแบบใหม่ ๆ ของลูกค้าได้ครบวงจรในทีเดียว ด้านการเช่าพื้นที่ผู้ประกอบการพื้นที่ค้าปลีกมีการปรับเงื่อนไขการเช่าให้มีความยืดหยุ่นมากขึ้นสำหรับผู้เช่าพื้นที่เดิม รายละเอียดดังนี้

- **การคิดค่าเช่ามีความยืดหยุ่นและสัญญาเช่ามีระยะเวลาสั้นลง:** การคิดราคาเช่าจะเปลี่ยนมาเป็นแบบพันธมิตร (Partnership Rent) หรืออาจเป็นการคิดค่าเช่าพื้นที่ร้านค้าจากการแบ่งรายได้พร้อมกับการรับประกันยอดขายขั้นต่ำ มากกว่าการจ่ายค่าเช่ารูปแบบเดิมที่กำหนดค่าเช่าแบบคงที่ และมีความยืดหยุ่นในเรื่องของเงื่อนไขการเช่าต่าง ๆ เช่น สัญญาเช่ามีระยะเวลาที่สั้นลง รวมถึงการกำหนดราคาเช่าแตกต่างกันขึ้นอยู่กับประเภทของกิจการหรือประเภทกิจกรรม เช่น สำหรับพื้นที่ครัวและพื้นที่นั่งรับประทานอาหาร (ที่มา: CBRE Research)
- **พื้นที่เช่ามีขนาดเล็กลง:** จากพฤติกรรมการใช้บริการทางออนไลน์มากขึ้น ส่งผลให้ความต้องการเช่าพื้นที่หน้าร้านจะลดลงร้อยละ 20-40 ของขนาดพื้นที่ก่อนการระบาด COVID-19 (ที่มา: CBRE Research) เนื่องจากผู้เช่ามีแนวโน้มที่จะหันไปทำธุรกิจผ่านช่องทางออนไลน์ในสัดส่วนที่เพิ่มมากขึ้น ผู้เช่าอาจจะลดขนาดหรือยกเลิกพื้นที่เช่าที่มีหลายแห่งในปัจจุบัน โดยพยายามบริหารพื้นที่เช่าให้พอดีเพียงพอต่อความต้องการของผู้บริโภคบางส่วนที่ยังนิยมใช้บริการหน้าร้านเพื่อรับประสบการณ์จริง รวมถึงความต้องการใช้บริการหลังการขาย

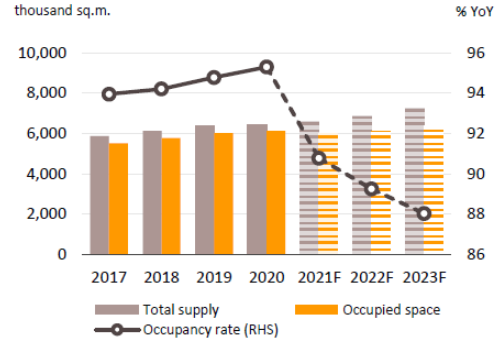
นอกจากนี้ จากสภาวะตลาดและการแข่งขันในพื้นที่ใจกลางเมืองของกรุงเทพฯ ที่มีศูนย์การค้าขนาดใหญ่กระจายตัวอยู่มากมาย อีกทั้งที่ดินใจกลางเมืองหายากและราคาสูงทำให้โอกาสทางธุรกิจในพื้นที่ดังกล่าวมีค่อนข้างจำกัด ผู้ประกอบการจึงหันไปเน้นขยายการลงทุนในพื้นที่แถบชานเมืองรอบนอกกรุงเทพฯ เพื่อขยายฐานลูกค้ากลุ่มคนไทยในพื้นที่มากขึ้น รวมถึงขยายสู่ตลาดต่างจังหวัดที่มีกำลังซื้อมากพอเพื่อสร้างโอกาสทางธุรกิจและทดแทนกลุ่มลูกค้านักท่องเที่ยวต่างชาติที่ทยอยฟื้นตัวอย่างช้า ๆ

ที่มา: ฝ่ายวิจัยกรุงศรี, ธนาคารกรุงศรี

## ตารางคาดการณ์อุปสงค์-อุปทานของตลาดพื้นที่ค้าปลีกในพื้นที่กรุงเทพและปริมณฑล ในช่วงปี 2564-2566



Source: CBRE Research, Krungsri Research



Source: CBRE Research, forecast by Krungsri Research

ที่มา: ฝ่ายวิจัยกรุงศรี, ธนาคารกรุงศรี

ปี 2564-2566 ธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกทยอยฟื้นตัว อันสืบเนื่องจากกำลังซื้อที่มีแนวโน้มกระเตื้องขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป และมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจจากภาครัฐ อย่างไรก็ตาม การแพร่ระบาดของ COVID-19 ยังกดดันการเติบโตของเศรษฐกิจและธุรกิจค้าปลีกที่พึ่งพาภาคท่องเที่ยวโดยเฉพาะพื้นที่ค้าปลีกในใจกลางเมืองที่เน้นลูกค้าชาวต่างชาติเป็นหลัก การแข่งขันจึงมีแนวโน้มรุนแรงมากขึ้นอาจเป็นข้อจำกัดในการหากำไรของผู้ประกอบการ

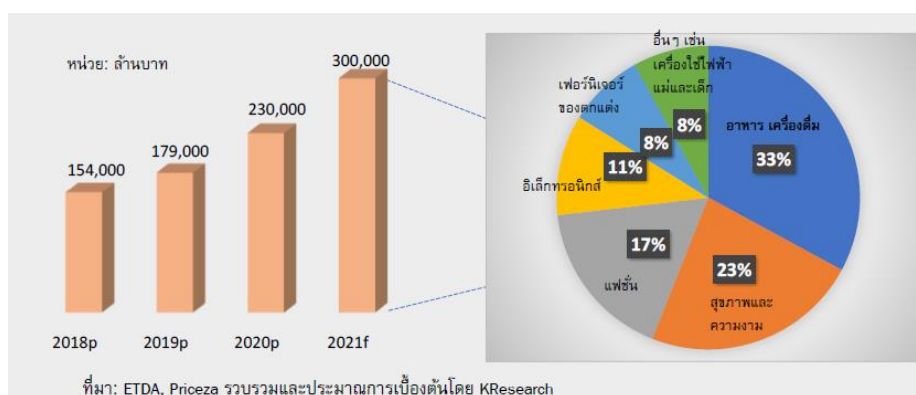
**ธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในกรุงเทพฯ และปริมณฑล (ยกเว้นคอมมูนิตีมอลล์):** รายได้มีแนวโน้มเติบโตเล็กน้อยจากอุปสงค์ที่ยังฟื้นตัวได้ช้า ขณะที่ผู้ประกอบการยังมีการลงทุนอย่างต่อเนื่อง เพื่อรองรับความต้องการเช่าพื้นที่ค้าปลีกที่จะเติบโตในอนาคต ทั้งการปรับปรุงสาขาเดิมและเปิดโครงการใหม่ การเข้ามาแข่งขันของรายใหม่ทำได้ยาก เพราะต้องใช้เงินลงทุนสูง ตลาดส่วนใหญ่จึงเป็นของผู้ประกอบการรายเดิมที่มีความได้เปรียบทั้งด้านเงินทุนและการสะสมที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพ สำหรับผู้ประกอบการทำเลย่านใจกลางเมืองมีข้อจำกัดในการขยายพื้นที่ใหม่ จะเน้นลงทุนปรับปรุงรูปแบบพื้นที่ค้าปลีกให้ทันสมัยมากขึ้นเพื่อตอบรับไลฟ์สไตล์ที่หลากหลายของลูกค้า ส่งผลให้ค่าเช่ามีแนวโน้มสูงขึ้นเล็กน้อย

**คอมมูนิตีมอลล์ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล:** รายได้มีแนวโน้มทรงตัว โดยอุปทานมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเนื่องจากเป็นพื้นที่ค้าปลีกขนาดเล็กใช้เงินลงทุนไม่สูงมาก และหาทำเลเพื่อพัฒนาโครงการได้ง่าย โดยเฉพาะในทำเลแถบปริมณฑลและชานเมืองที่ราคาที่ดินไม่สูง จึงจูงใจนักลงทุนรายใหม่เข้าสู่ตลาดอย่างต่อเนื่อง นับเป็นปัจจัยกดดันการแข่งขันทางธุรกิจ ขณะที่อุปสงค์ขยายตัวในระดับต่ำ จากกำลังซื้อกลุ่มลูกค้าเป้าหมายรายได้ระดับกลาง-ล่างยังต้องอาศัยระยะเวลาในการฟื้นตัวจึงกระทบยอดขายของผู้เช่า ทำให้ค่าเช่าพื้นที่อาจปรับขึ้นได้ยาก

## ทิศทางธุรกิจค้าปลีกในยุคดิจิทัล

การซื้อขายสินค้าบนแพลตฟอร์มออนไลน์ หรือ B2C E-commerce เติบโตขึ้นในช่วง 2 ปีมานี้ ซึ่งศูนย์วิจัยกสิกรไทย ประเมินว่า มูลค่าตลาด B2C E-commerce เฉพาะสินค้าปี 2564 น่าจะขยายตัว 30% เมื่อเทียบกับปีก่อน หรือมีมูลค่า ประมาณ 300,000 ล้านบาท โดยมีปัจจัยหลักมาจากการระบาดของโควิด-19 ที่เปลี่ยนพฤติกรรมการซื้อสินค้าของผู้บริโภค ทั้งในแง่ของจำนวนผู้ซื้อและความหลากหลายของสินค้า พร้อมกับการปรับตัวของผู้ประกอบการที่อยู่ในห่วงโซ่อุปทาน ไม่ว่าจะเป็นการจัดส่งสินค้าออนไลน์ (Last-mile delivery) รวมถึงช่องทางการชำระเงิน (Payment) ที่อำนวยความสะดวกและสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้บริโภคมากขึ้น ทั้งนี้ คาดว่ากลุ่มสินค้าจากอาหารและเครื่องดื่มจะได้รับความนิยมมากขึ้นในช่วงโควิด และมีสัดส่วนมูลค่ากว่า 33% รองลงมาเป็นกลุ่มสินค้าสุขภาพและความงาม 23% ที่เหลืออีกกว่า 44% เป็นกลุ่มสินค้าไม่จำเป็นหรือ Non-food เช่น สินค้าแฟชั่น เฟอร์นิเจอร์และของตกแต่งบ้าน อุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์และของตกแต่ง รวมถึงของใช้ส่วนตัว (เช่น แชมพู ยาสียัน สบู่)

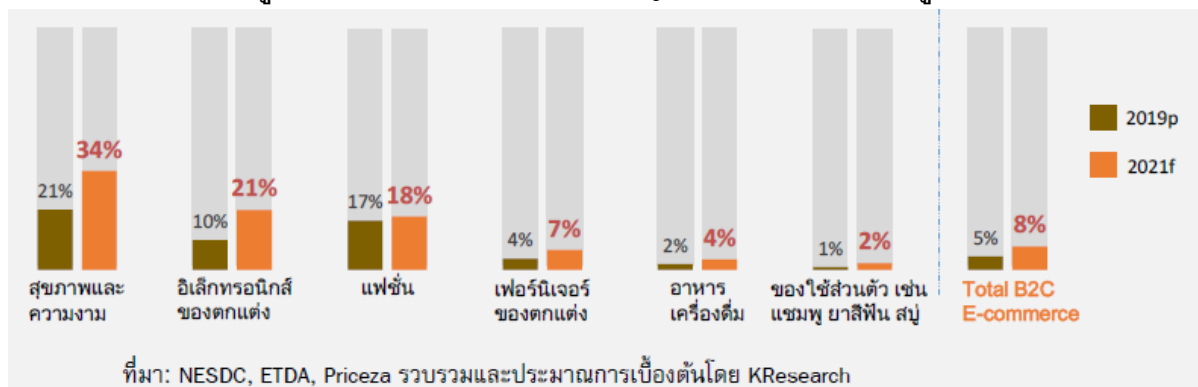
คาดการณ์มูลค่าตลาด B2C E-commerce กลุ่มสินค้าแยกประเภทสินค้า



แม้ว่าการระบาดของโควิด-19 จะกระตุ้นให้ตลาด B2C E-commerce เติบโตขึ้นเร็ว แต่ในทางกลับกันก็ส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของผู้บริโภคในวงกว้างเช่นกัน ทำให้ผู้บริโภคเกิดการใช้จ่ายเท่าที่จำเป็นจากความไม่แน่นอนของรายได้ในอนาคต และการเติบโตของธุรกิจ E-commerce อาจจะไม่ได้เกิดจากการใช้จ่ายในภาพรวมของผู้บริโภคที่เพิ่มขึ้น แต่อาจเป็นการปรับช่องทางการซื้อขายสินค้าจากเดิมที่ซื้อผ่านช่องทางหน้าร้าน (Physical store) มาเป็นการซื้อขายบนแพลตฟอร์มออนไลน์ โดยเฉพาะในกลุ่มสินค้าอาหารและของใช้ส่วนตัวที่คาดว่าจะยอดขายออนไลน์ในปี 2564 จะเติบโตไม่ต่ำกว่า 30% YoY ซึ่งเป็นไปได้ว่าหากสถานการณ์กลับเข้าสู่ภาวะปกติ ผู้บริโภคบางส่วนก็อาจจะกลับไปใช้จ่ายผ่านช่องทางเดิมโดยเฉพาะกลุ่มอาหารและเครื่องดื่ม แต่อาจจะไม่มากเท่ากับช่วงก่อนโควิดเพราะผู้บริโภคได้มีการปรับตัวและคุ้นชินกับช่องทางออนไลน์บ้างแล้ว ดังนั้นผู้ประกอบการอาจจะต้องมีการวางแผนและปรับตัวในแต่ละช่องทางการขาย สะท้อนให้เห็นว่าบทบาทของการทำการตลาดแบบ Omni-channel หรือการเชื่อมแพลตฟอร์มออนไลน์-ออฟไลน์ เข้าด้วยกันจะมีความสำคัญมากขึ้น เพื่อให้ได้ฐานข้อมูล (Big data) และสิ่งสำคัญคือ ความสำเร็จหรือผลตอบแทนที่จะได้รับหลังจากการลงทุนเรื่อง Big data ที่ น่าจะให้ภาพที่ชัดเจนแก่ธุรกิจมากขึ้น

หากพิจารณาสัดส่วนมูลค่าสินค้าออนไลน์แต่ละประเภทเทียบกับมูลค่าตลาดรวมสินค้าประเภทนั้น พบว่า สินค้าส่วนใหญ่ยังมีสัดส่วนไม่เกิน 35% จึงยังมีโอกาสที่สินค้าแต่ละกลุ่มจะขยายส่วนแบ่งตลาดไปยังช่องทางออนไลน์ได้อีกในระยะข้างหน้า โดยเฉพาะกลุ่มอาหารเครื่องดื่มและของใช้ส่วนตัว ซึ่งปัจจุบันยังมีสัดส่วนที่เล็กมากและเป็นสินค้าจำเป็นที่คาดว่าผู้บริโภคจะยังคงมีการใช้จ่ายผ่านช่องทางดังกล่าวเพิ่มขึ้นกว่ากลุ่มสินค้าแฟชั่น หรือสุขภาพและความงาม ที่สัดส่วนอาจจะไม่ได้เพิ่มขึ้นเร็วจากปัจจัยด้านกำลังซื้อ อย่างไรก็ตาม การขยายส่วนแบ่งตลาดดังกล่าว อาจจะต้องคำนึงถึงพฤติกรรมของผู้บริโภคควบคู่ไปกับความพร้อมของผู้ประกอบการ ยกตัวอย่างเช่น การระบาดของโควิด-19 ที่รุนแรงขึ้นในช่วงที่ผ่านมา ทำให้ธุรกิจสำคัญที่อยู่ในห่วงโซ่อุปทานอย่างธุรกิจจัดส่งสินค้า หรือ Last-mile delivery ได้รับผลกระทบ จนทำให้การจัดส่งสินค้าในบางพื้นที่ต้องหยุดชะงักชั่วคราวหรือใช้ระยะเวลาในการจัดส่งที่นานขึ้น ส่งผลกระทบท่อมายังผู้ประกอบการ E-commerce แต่ในระยะยาวอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ โดยเฉพาะกลุ่มอาหารและเครื่องดื่ม ที่แม้ว่า จะมีความต้องการเพิ่มขึ้นในช่วงเวลาดังกล่าว แต่ก็ไม่สามารถจัดส่งสินค้าให้ได้ อีกทั้งราคาค่าขนส่งสินค้า กลุ่มอาหารยังคงค่อนข้างสูง ซึ่งอาจจะมีผลต่อการตัดสินใจซื้อของลูกค้าเมื่อสถานการณ์เข้าสู่ภาวะปกติ นอกจากนี้พฤติกรรมของผู้บริโภคไม่ว่าจะเป็นความเชื่อมั่นในเรื่องของคุณภาพสินค้า ระบบการชำระเงิน รวมถึงคุณภาพในการให้บริการของพนักงานขาย พนักงานจัดส่ง ยังคงเป็นปัญหาที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน ดังนั้นหากธุรกิจมีการปรับตัวและลดปัญหาหรือคลายความกังวลในจุดต่างๆ ของห่วงโซ่อุปทานได้ ก็น่าจะทำให้สัดส่วนมูลค่าสินค้าบนแพลตฟอร์มออนไลน์ขยายตัวได้เพิ่มขึ้น เช่น การขยาย คลังสินค้าหรือศูนย์กระจายสินค้าไปยังพื้นที่ศักยภาพใหม่ ๆ การขยายการลงทุนการจัดส่งสินค้าในกลุ่มอาหารเพื่อรองรับกับความต้องการ การสร้างความเชื่อมั่นในด้านคุณภาพของสินค้า รวมถึงการควบคุม หรือรักษาคุณภาพในการให้บริการของพนักงานที่สม่ำเสมอ เป็นต้น

#### สัดส่วนของมูลค่ายอดขายสินค้าออนไลน์ที่สำคัญแต่ละประเภทเทียบกับมูลค่าตลาดรวม



ในระยะข้างหน้า เทคโนโลยีใหม่ ๆ และพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา น่าจะทำให้ภาพการแข่งขันของธุรกิจค้าปลีกเปลี่ยนแปลงไปอีก และยังคงตัดสินได้ยากว่าใครจะขึ้นมาเป็นผู้นำตลาด เพราะแต่ละรายต่างก็เผชิญความท้าทายหรือมีโจทย์เช่นกัน ปัจจุบัน การแข่งขันของผู้ประกอบการบนแพลตฟอร์ม E-commerce ไม่ว่าจะเป็น 1) E-market place ที่แม้ว่ารายได้จะมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นทุกปี แต่ก็ยังประสบภาวะขาดทุนอย่างต่อเนื่องราว 30-40% ต่อปี (ปี 2561-2564) หรือแม้กระทั่ง 2) กลุ่ม Modern trade ออนไลน์ ที่กลายเป็นแพลตฟอร์มที่เหมือนจะได้เปรียบมากขึ้น เพราะผู้บริโภคหันไปซื้อสินค้ากลุ่มที่เป็น Food และสินค้าอุปโภคบริโภคมากขึ้น ซึ่งเป็นสินค้าที่จำเป็นและยังมีโอกาส แต่ก็ต้องเผชิญโจทย์การแข่งขันกับผู้ผลิตหรือ suppliers ที่หันมาขายผ่านช่องทางออนไลน์เช่นกัน รวมถึง 3) แพลตฟอร์ม Social commerce ที่ส่วนใหญ่เป็น



SMEs ก็จะมีทั้งผู้ประกอบการที่ประสบความสำเร็จและไม่ประสบความสำเร็จ ขึ้นอยู่กับว่าผู้ประกอบการรายใดจะสามารถปรับตัวและสร้างความแตกต่างได้มากกว่ากัน นอกจากนี้ในอนาคต หากพฤติกรรมของผู้บริโภคเกิดการเปลี่ยนแปลงไปจากปัจจุบันและอาจมีความเป็นไปได้ที่จะมีผู้ประกอบการรายใหม่หรือรายเดิมที่เข้ามาพร้อมกับการพัฒนาหรือมองหารูปแบบการทางธุรกิจค้าปลีกใหม่ เพื่อมาแข่งขันกับตลาดเดิม และท้ายที่สุดแล้ว อาจจะตัดสินใจได้ว่าใครจะเข้ามามีบทบาทหรือเป็นผู้นำตลาด หรือจะมีผู้เล่นรายใหม่เกิดขึ้นอีกหรือไม่ ทั้งนี้ ต้องขึ้นอยู่กับ การตอบรับของผู้บริโภค ประสบการณ์หรือความพึงพอใจที่ผู้บริโภคจะได้รับ

ดังนั้น ความยืดหยุ่นในการปรับตัวของผู้ประกอบการให้ตอบพฤติกรรมของผู้บริโภคอยู่เสมอจึงเป็นสิ่งสำคัญของการทำธุรกิจภายใต้การเปลี่ยนแปลงดังกล่าว ซึ่งจะเห็นได้ว่า ผู้ประกอบการที่อยู่บนแพลตฟอร์มออนไลน์โดยเฉพาะรายใหญ่ๆ ต่างมีการปรับตัวอยู่ตลอดเวลา เพื่อกระตุ้นยอดขายในประเทศ รวมถึงการมองหาช่องทางใหม่ ๆ ในการเพิ่มรายได้ เช่น Cross-border E-commerce หรือแม้แต่การขยายการลงทุนในธุรกิจอื่น ๆ เช่น การเงิน โลจิสติกส์ เป็นต้น

ที่มา: ศูนย์วิจัยกสิกรไทย ฉบับที่ 3268

## การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

### 1) การจัดหาที่ดิน

ปัจจัยที่สำคัญที่สุดในการดำเนินธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า ได้แก่ ทำเลที่ตั้งของศูนย์การค้า บริษัทฯ มีช่องทางในการจัดหาที่ดินหลายทาง เช่น ฝ่ายพัฒนาธุรกิจของบริษัทจัดหาที่ดินเอง จัดหาที่ดินผ่านนายหน้าค้าที่ดิน และผู้ค้าปลีกเป็นผู้แนะนำ เป็นต้น ในระยะหลังผู้ค้าปลีกที่ต้องการดำเนินธุรกิจกับบริษัทฯ มีความต้องการขยายสาขาอย่างรวดเร็วได้ทำการแนะนำที่ดินที่ต้องการให้บริษัทฯ เป็นจำนวนมากขึ้น ด้วยจุดประสงค์ที่ต้องการลดขั้นตอนในการจัดหาที่ดินซึ่งจะทำให้บริษัทฯ จะสามารถเปิดศูนย์การค้าใหม่ ๆ ให้กับผู้ค้าปลีกได้เร็วและจำนวนมากขึ้น

ปัจจุบันบริษัทฯ ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวจากเจ้าของที่ดินในทุกโครงการของบริษัทฯ โดยที่ดินของแต่ละโครงการอาจมีเจ้าของที่ดินรายเดียวหรือหลายราย ในการเจรจาเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวกับเจ้าของที่ดินบริษัทฯ อาจจะเจรจาเอง หรือเจรจาก่อนนายหน้าตามความเหมาะสมในแต่ละกรณี

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะจัดหาที่ดิน โดยการทำสัญญาเช่าระยะยาวแทนการซื้อที่ดินเพื่อเป็นการลดต้นทุนในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม ในอนาคตถ้าบริษัทฯ ต้องการขยายจำนวนศูนย์การค้ามากขึ้น และไม่มีที่ดินให้เช่าที่อยู่ในทำเลที่ดี บริษัทฯ อาจจำเป็นต้องซื้อที่ดินที่อยู่ในทำเลที่ดีกว่าเพื่อทำโครงการ เนื่องจากเจ้าของที่ดินนั้น ๆ ต้องการขายที่ดินมากกว่าให้เช่าระยะยาว ทั้งนี้บริษัทฯ จะพยายามติดต่อที่จะทำสัญญาเช่าระยะยาวก่อนการซื้อที่ดิน ซึ่งจำเป็นต้องมีการคำนวณความเป็นไปได้ของโครงการและผลตอบแทนจากการลงทุนให้ละเอียดรอบคอบมากขึ้นที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้

รายละเอียดของสัญญาเช่าที่ดินที่บริษัทฯ ได้ทำไว้กับเจ้าของที่ดินแต่ละโครงการนั้น จะมีรายละเอียดที่สำคัญของแต่ละโครงการ ดังแสดงรายละเอียดในหัวข้อทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ





- ง) ขั้นตอนการเจรจาต่อรองรวมถึงลงนามในสัญญาเช่าพื้นที่กับผู้เช่าพื้นที่หลัก ในโครงการศูนย์การค้าชุมชนของบริษัท ผู้เช่าหลักจะเป็นสิ่งดึงดูดผู้เช่าร่วมเข้ามาเช่าพื้นที่ส่วนอื่น ๆ ภายในโครงการของการ ดังนั้น หลังจากที่ได้มีการลงนามในบันทึกความเข้าใจกับเจ้าของที่ดินแล้ว บริษัท จะทำการเจรจาต่อรองพร้อมทั้งยื่นข้อเสนอไปยังผู้เช่าหลัก โดยในขั้นตอนนี้จะมีการออกแบบโครงการในเบื้องต้นเพื่อประกอบการยื่นข้อเสนอ ซึ่งบริษัท อาจมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าหลักยกเลิกข้อตกลงได้ ซึ่งอาจส่งผลให้ผู้เช่าพื้นที่ร่วมต้องยกเลิกตามไปด้วย ดังนั้น บริษัท จึงได้มีการลงนามในบันทึกความเข้าใจกับผู้เช่าหลักก่อนที่จะมีการทำสัญญาเช่ากับเจ้าของที่ดิน
- จ) ขั้นตอนการติดต่อลูกค้าผู้เช่าพื้นที่ร่วมและเจรจาต่อรองกับผู้เช่าพื้นที่ร่วมแต่ละราย รวมถึงลงนามในสัญญาเช่าพื้นที่ระยะสั้น/ระยะยาวกับผู้เช่าพื้นที่ร่วมแต่ละราย ในปัจจุบันความต้องการสถานที่ประกอบการในการทำธุรกิจค้าปลีกอยู่ในระดับสูง และบริษัท ยังได้รับการติดต่อเพื่อขอเช่าพื้นที่ในโครงการอย่างต่อเนื่อง โดยบริษัท มีนโยบายเข้มงวดที่จะคัดเลือกผู้เช่าพื้นที่ที่ทำธุรกิจไม่แข่งขันกับผู้เช่าพื้นที่เดิม ไม่ทำธุรกิจที่เป็นอขายมุข ไม่สร้างผลกระทบต่อโครงการหรือผู้เช่าพื้นที่รายอื่น มีฐานะทางการเงินดี และมีความผสมผสานเป็นอย่างดีกับผู้เช่าอื่นในศูนย์การค้า (Tenant mix)
- ฉ) ขั้นตอนการออกแบบโครงการโดยละเอียด และขออนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เมื่อได้ลงนามในสัญญาเช่าพื้นที่กับผู้เช่าพื้นที่หลักแล้ว บริษัท จะเริ่มดำเนินการออกแบบโครงการโดยละเอียดทั้งด้านสถาปัตยกรรม โครงสร้าง และงานระบบต่าง ๆ รวมไปถึงการขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร
- ช) ขั้นตอนการก่อสร้าง บริษัท ได้ทำการจ้างบริษัทที่ปรึกษา (Consultant) สำหรับควบคุมดูแลงานก่อสร้างในแต่ละโครงการ เพื่อช่วยในการประสานงานต่าง ๆ ซึ่งช่วยให้การดำเนินงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น ในการตกแต่งร้านของลูกค้าผู้เช่าพื้นที่ร่วม ทางบริษัท จะทำการออกเอกสาร “คู่มือตกแต่งร้านค้า” เพื่อใช้อ้างอิงและควบคุมการออกแบบตกแต่งของลูกค้าผู้เช่าพื้นที่ร่วม จากนั้นต้องมีการส่งแบบตกแต่งมายังบริษัทเพื่อขออนุมัติแบบแล้วจึงสามารถเข้าทำการตกแต่งพื้นที่ได้ โดยยังอยู่ในการควบคุมดูแลของบริษัทที่ปรึกษา โดยระยะเวลาตั้งแต่ส่งมอบพื้นที่อาคารให้กับผู้เช่าหลักและผู้เช่าร่วมแต่ละรายดำเนินการตกแต่งพื้นที่จนแล้วเสร็จประมาณ 1-3 เดือน โดยขึ้นอยู่กับขนาดพื้นที่

## 2) ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

ในการดำเนินงานก่อนเปิดโครงการ ซึ่งจำเป็นต้องมีการพัฒนาพื้นที่ในโครงการ การก่อสร้างอาคาร งานระบบสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ บริษัท ได้ร่วมมือกับบริษัทที่ปรึกษาในการควบคุมงานก่อสร้างเพื่อควบคุมผู้รับเหมาก่อสร้างให้ดำเนินการอยู่ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อม ทั้งนี้สำนักงานเขตเทศบาลในแต่ละพื้นที่ยังมีส่วนที่จะช่วยควบคุมไม่ให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมด้วย นอกจากนี้บริษัท มีการก่อสร้างระบบบำบัดน้ำเสียที่มีมาตรฐานในแต่ละศูนย์การค้าชุมชน

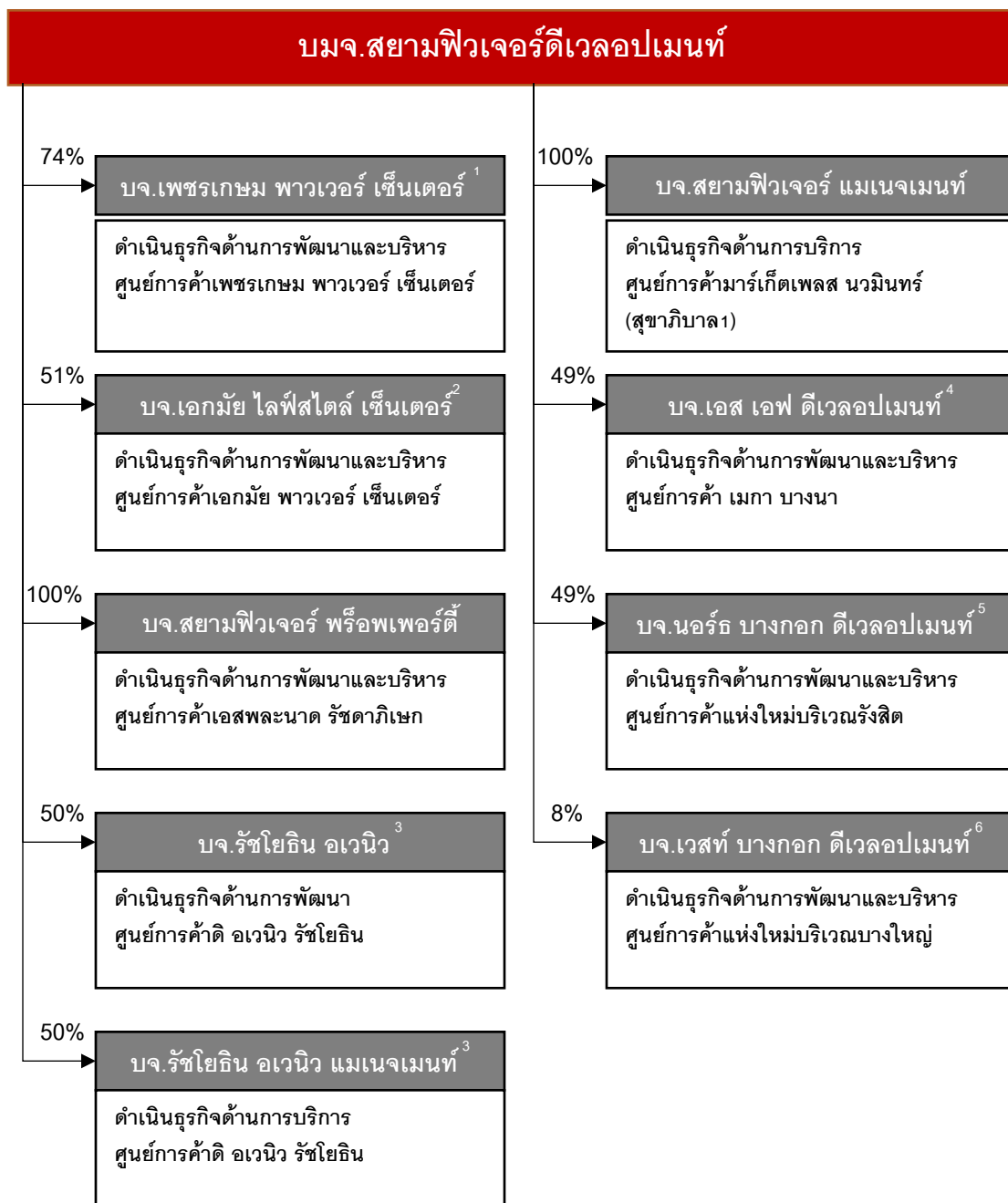
การให้บริการบริหารโครงการและบริการสาธารณูปโภคในแต่ละโครงการ อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมได้ในบางกรณี ซึ่งบริษัท ก็ได้เตรียมมาตรการรองรับผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินงานของบริษัท ไว้แล้ว ทั้งด้านคุณภาพอากาศ การบำบัดน้ำเสีย การกำจัดขยะ

งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างจำนวน 1 โครงการ ดังนี้

ชื่อโครงการ	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	ประมาณการ กำหนดเปิดโครงการ
1. โครงการมาร์เช่ 55 (มาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ เดิม)	ประมาณ 10,000	ไตรมาส 4 ปี 2565

### 1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท



<sup>1</sup> บริษัท คอนเน็กซ์ คอลชัลแดนท์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 26.0

<sup>2</sup> บริษัท คอนเน็กซ์ คอลชัลแดนท์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0

<sup>3</sup> บมจ.เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป ถือหุ้นร้อยละ 50.0

<sup>4</sup> บริษัท อีคาโน จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 และบริษัท เอส.พี.เอส.โกลเบิล จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 2.0

<sup>5</sup> บริษัท อีคาโน จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 และบริษัท ไทย วนาสิริ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 2.0

<sup>6</sup> 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

## โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

บริษัทฯ มีรายได้จากการให้บริการหลัก 4 กลุ่ม โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. รายได้ค่าเช่าพื้นที่ในโครงการและรายได้ค่าบริการจากการบริหารโครงการและพื้นที่ส่วนกลาง (Common Area Maintenance หรือ CAM) รวมถึงรายได้ค่าบริการสาธารณูปโภค ได้แก่ รายได้จากค่าไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และแก๊ส
2. รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้ค่าติดตั้งมิเตอร์ประปาและไฟฟ้า เป็นต้น
3. รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับจากผู้เช่าระยะยาว

โครงสร้างรายได้	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ (ร้อยละ)	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563		ปี 2564	
		ล้านบาท	สัดส่วน (ร้อยละ)	ล้านบาท	สัดส่วน (ร้อยละ)	ล้านบาท	สัดส่วน (ร้อยละ)	ล้านบาท	สัดส่วน (ร้อยละ)
1. รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ									
บมจ.สยามฟิวเจอร์ฯ		765.09	28.50	833.00	30.04	638.79	35.28	538.28	32.67
บจ.เพชรเกษม ฯ	74	118.83	4.43	129.52	4.67	109.95	6.07	91.45	5.55
บจ.เอกมัย ฯ	51	88.52	3.30	89.60	3.23	69.66	3.85	65.95	4.00
บจ.สยามฟิวเจอร์ฟร็อพเพอร์ตี้	100	402.78	15.00	430.37	15.52	274.44	15.16	203.09	12.33
บจ.สยามฟิวเจอร์แมนเนจเม้นท์	100	12.31	0.46	13.86	0.50	1.28	0.07	0.01	0.00
บจ.รัชโยธินอเวนิว	50	(0.01)	0.00	(0.01)	0.00	4.66	0.26	4.45	0.27
บจ.รัชโยธินอเวนิว แมนเนจเม้นท์	50	3.06	0.11	3.07	0.11	2.98	0.16	3.19	0.19
<b>รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ</b>		<b>1,390.59</b>	<b>51.79</b>	<b>1,499.41</b>	<b>54.08</b>	<b>1,101.76</b>	<b>60.86</b>	<b>906.42</b>	<b>55.02</b>
2. รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับ									
บมจ.สยามฟิวเจอร์ฯ		13.87	0.52	13.39	0.48	11.57	0.64	10.10	0.61
บจ.เพชรเกษม ฯ	74	0.99	0.04	1.13	0.04	1.14	0.06	1.01	0.06
บจ.เอกมัย ฯ	51	0.02	0.00	0.03	0.00	0.02	0.00	0.01	0.00
บจ.สยามฟิวเจอร์ฟร็อพเพอร์ตี้	100	(0.36)	(0.01)	(2.75)	(0.10)	0.19	0.01	0.03	0.00
บจ.สยามฟิวเจอร์ แมนเนจเม้นท์	100	0.51	0.02	(1.06)	(0.04)	0.03	0.00	0.00	0.00
บจ.รัชโยธินอเวนิว	50	5.73	0.21	5.60	0.20	5.52	0.30	5.31	0.32
บจ.รัชโยธินอเวนิว แมนเนจเม้นท์	50	0.75	0.03	0.75	0.03	0.74	0.04	0.73	0.04
<b>รวมรายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับ</b>		<b>21.51</b>	<b>0.80</b>	<b>17.08</b>	<b>0.62</b>	<b>19.21</b>	<b>1.06</b>	<b>17.18</b>	<b>1.04</b>
3. รายได้อื่น									
บมจ.สยามฟิวเจอร์ฯ		38.23	1.42	19.38	0.70	14.93	0.82	37.39	2.27
บจ.เพชรเกษม ฯ	74	1.14	0.04	1.57	0.06	0.41	0.02	0.67	0.04
บจ.เอกมัย ฯ	51	0.44	0.02	0.58	0.02	0.21	0.01	0.41	0.02
บจ.สยามฟิวเจอร์ฟร็อพเพอร์ตี้	100	4.84	0.18	5.66	0.20	4.32	0.24	1.23	0.07
บจ.สยามฟิวเจอร์แมนเนจเม้นท์	100	0.05	0.00	0.34	0.01	0.12	0.01	0.00	0.00
บจ.รัชโยธินอเวนิว	50	5.77	0.21	5.95	0.21	0.05	0.00	0.05	0.00
บจ.รัชโยธินอเวนิว แมนเนจเม้นท์	50	0.00	0.00	0.42	0.02	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>รวมรายได้อื่น</b>		<b>50.48</b>	<b>1.88</b>	<b>33.90</b>	<b>1.22</b>	<b>20.04</b>	<b>1.11</b>	<b>39.75</b>	<b>2.41</b>
4. ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า	49	1,222.32	45.53	1,222.32	44.08	669.42	36.98	684.07	41.52
<b>รวมทั้งสิ้น</b>		<b>2,684.89</b>	<b>100.00</b>	<b>2,772.70</b>	<b>100.00</b>	<b>1,810.42</b>	<b>100.00</b>	<b>167.41</b>	<b>100</b>

ข้อมูลทั่วไปของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมทั้งหมด (บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป)

ชื่อบริษัทย่อย	เลขทะเบียน	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	โทรศัพท์ และ โทรสาร	จำนวนหุ้นสามัญที่ จำหน่ายได้แล้ว	ทุนชำระแล้ว	สัดส่วนการถือ หุ้นของบริษัท (ร้อยละ)
1. บจ. เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์	0105547046760	ดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาและบริหาร ศูนย์การค้าเพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์	99 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กทม. 10400	โทรศัพท์ 0-2660-9000  โทรสาร 0-2660-9010, 20, 30	100,000	1,000,000	74
2. บจ. เอกมัย โลฟิสโตลส์ เซ็นเตอร์	0105547046778	ดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาและบริหาร ศูนย์การค้าเอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์			100,000	1,000,000	51
3. บจ. สยามฟิวเจอร์ พร็อพเพอร์ตี้	0105547052662	ดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาและบริหาร ศูนย์การค้าเอสพลานาด			20,000,000	50,075,000	100
4. บจ. รัชโยธิน อเวนิว	0105550006391	ดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาและบริหาร			13,500,000	135,000,000	50
5. บจ. รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์	0105548143602	ศูนย์การค้าดิ อเวนิว รัชโยธิน			10,000	1,000,000	50
6. บจ. สยามฟิวเจอร์ แมเนจเม้นท์	0105550066636	ดำเนินธุรกิจด้านการบริหารศูนย์การค้า มาร์เก็ตเพลส นวมินทร์ (สุขาภิบาล 1)			10,000	100,000	100
7. บจ. นอร์ธ บางกอก ดีเวลอปเม้นท์	0105553037173	ดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาและบริหาร ศูนย์การค้าแห่งใหม่ร่วมกับ บจ.อิกาน์			78,000,000	780,000,000	49
8. บจ. เวสต์ บางกอก ดีเวลอปเม้นท์	0105553029863				153,792,000	1,537,920,000	8
9. บจ. เอสเอฟ ดีเวลอปเม้นท์	0105551061280	ดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาและบริหาร ศูนย์การค้าเมกาบางนา ร่วมกับ บจ.อิกาน์	38, 38/1, 38/2 38/3, 39 หมู่ 6 ถนนบางนา-ตราด ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี สมุทรปราการ	โทรศัพท์ 0-2105-1000  โทรสาร 0-2105-1100-1	300,000,000	3,000,000,000	49

#### 1.4 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 2,131,929,050 บาท เรียกชำระแล้ว 2,131,920,931 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 2,131,920,931 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

#### ผู้ถือหุ้น <sup>(1)</sup>

กลุ่มผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก ที่มีชื่อปรากฏตามทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีดังต่อไปนี้

ชื่อผู้ถือหุ้น		จำนวนหุ้น	สัดส่วนร้อยละ
1	บริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด	1,964,178,429	92.1
2	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	87,589,200	4.1
3	บริษัท ซีพีเอ็น โคราช จำกัด	13,781,300	0.6
4	นายสุรพันธ์ พัฒนพิฑูรย์	6,130,241	0.3
5	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	4,678,612	0.2
6	น.ส.สุกุลยา เอื้อวัฒนะสกุล	3,227,400	0.2
7	นายสุรินทร์ ภาวฤกษ์ชาติ	2,652,000	0.1
8	นายสมชาย พงศ์สุริยนันท์	2,210,000	0.1
9	นายสุทธเนตร ณ ระนอง	1,647,700	0.1
10	THE BANK OF NEW YORK MELLON	1,526,302	0.1
รวม		2,100,703,455	98.54
จำนวนหุ้นสามัญทั้งหมด		2,131,920,931	100.0

หมายเหตุ: (1) ข้อมูลจากการจัดประชุมวิสามัญ ครั้งที่ 1 ปี 2565 เมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2565

#### กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤติการณ์มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายหรือการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“เซ็นทรัลพัฒนา”) ซึ่งถือหุ้นถือทางตรงและอ้อมในบริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100 จัดเป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤติการณ์มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายหรือการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากมีผู้แทนจากเซ็นทรัลพัฒนาเข้าร่วมเป็นคณะกรรมการบริษัทจำนวน 6 ท่าน จากจำนวนกรรมการทั้งสิ้น 12 ท่าน

## 1.5 การออกหลักทรัพย์อื่น

หุ้นกู้คงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 ประกอบด้วย หุ้นกู้ประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกันจำนวน 458,000 หน่วย มีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท จำนวนรวม 458 ล้านบาท มีดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 4.10 ต่อปี และมีกำหนดไถ่ถอนคืนในวันที่ 15 พฤศจิกายน พ.ศ. 2565

## 1.6 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทฯ มีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะกิจการในแต่ละงวดบัญชีหลังจากหักขาดทุนสะสมยกมาแล้ว (ถ้ามี) และมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอในการขยายธุรกิจของบริษัทฯ โดยการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวต้องไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจโดยปกติของบริษัทฯ

สำหรับการพิจารณาการจ่ายเงินปันผลจากบริษัทย่อยซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นในอัตราส่วนเกินกว่าร้อยละ 50 ให้แก่บริษัทฯ นั้น จะคำนึงถึงนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อยและความต้องการใช้เงินสดของบริษัทฯ และบริษัทย่อยเป็นสำคัญเพื่อให้บริษัทสามารถจ่ายเงินปันผลได้ตามนโยบายข้างต้น

ทั้งนี้ นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อยที่จะจ่ายให้บริษัทฯ หากบริษัทย่อยไม่มีโครงการที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้ว บริษัทย่อยมีนโยบายที่จะจ่ายเงินปันผลไม่ต่ำกว่าร้อยละ 60 ของกำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะกิจการในแต่ละงวดบัญชีหลังจากหักขาดทุนสะสมยกมาแล้ว (ถ้ามี)



## 2. การบริหารความเสี่ยง

### ความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจ

#### 1) ความเสี่ยงจากการหาที่ดินเพื่อดำเนินการโครงการใหม่

เนื่องจากที่ดินเป็นปัจจัยหลักของบริษัทฯ ในการดำเนินธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า การจัดหาที่ดินในแต่ละบริเวณที่มีความเหมาะสมและมีความเป็นไปได้ในการดำเนินธุรกิจและทางการเงิน ไม่ใช่สามารถจะทำได้โดยง่ายและโดยเร็ว ในพื้นที่บางบริเวณอาจจะมีที่ดินที่มีความเหมาะสมในการทำธุรกิจเหลืออยู่ไม่กี่แห่งเท่านั้น และในการจัดหาที่ดินจำเป็นต้องมีการเจรจาต่อรองกับเจ้าของที่ดินในการขอเช่าที่ดินระยะยาวหรือขอซื้อที่ดินซึ่งอาจใช้เวลา ความพยายามและเทคนิคในการเจรจาพอสมควร โดยเฉพาะที่ดินที่มีเจ้าของหลายราย ความยากลำบากในการสรุปเงื่อนไขในสัญญาเช่าที่ดินหรือสัญญาซื้อขายที่ดินย่อมมีมากขึ้น

อย่างไรก็ตาม จากประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจมาหลายปีทำให้ผู้บริหารของบริษัทฯ มีทักษะ วิธีการ และเทคนิคในการติดต่อและเจรจาต่อรองกับเจ้าของที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพ และได้รับเงื่อนไขที่ดีในสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวของทุกโครงการ นอกเหนือจากนี้ บริษัทฯ ยังได้รับการแนะนำที่ดินจากผู้ค้าปลีกที่ต้องการเช่าพื้นที่ในโครงการใหม่ ๆ ของบริษัทฯ

สำหรับการแข่งขันในการหาที่ดินกับผู้ค้าปลีก บริษัทฯ จะป้องกันความเสี่ยงด้วยการลงนามในบันทึกความเข้าใจกับเจ้าของที่ดินก่อนที่จะทำการเจรจา เพื่อป้องกันไม่ให้เจ้าของที่ดินเจรจากับผู้สนใจรายอื่น ๆ บริษัทฯ พยายามหลีกเลี่ยงที่จะไม่เสนอราคาแก่เจ้าของที่ดินเพิ่มขึ้นมากเพื่อแข่งขันกับผู้ค้าปลีกให้ได้ที่ดินมา เพราะต้นทุนที่ดินราคาแพงอาจจะมีผลกระทบต่อความเป็นไปได้ของโครงการหรือระดับกำไรของบริษัทฯ ในทางกลับกันบริษัทฯ พยายามที่จะเจรจากับผู้ค้าปลีกที่เข้ามาแข่งขันในการหาที่ดินเพื่อที่จะพัฒนาและบริหารโครงการให้

#### 2) ความเสี่ยงจากการแข่งขันทางธุรกิจ

ความเสี่ยงจากการแข่งขันทางธุรกิจในปัจจุบันจะเกิดจากคู่แข่งโดยอ้อมซึ่ง ได้แก่ ผู้ค้าปลีกที่ดำเนินการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าเองโดยอาจจะมีการแข่งขันกับบริษัทฯ ในด้านการจัดหาที่ดิน การดึงดูดค้าปลีก และการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ในกรณีที่มีการเปิดดำเนินการศูนย์การค้าในบริเวณที่ใกล้เคียงกันกับศูนย์การค้าของบริษัทฯ ซึ่งทำให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงเรื่องจำนวนผู้บริโภคลดลง ทำให้มีผลกระทบต่อผลการดำเนินธุรกิจของผู้ค้าปลีกที่เช่าพื้นที่ของบริษัทฯ ซึ่งอาจจะมีผลกระทบต่ออัตราการเช่า ราคาเช่าและค่าบริการ แต่จากประสบการณ์ที่ผ่านมา เนื่องจากที่ตั้งโครงการของบริษัทตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพและพื้นที่ครอบคลุมกลุ่มผู้บริโภค (Coverage area)<sup>1</sup> ของศูนย์การค้าแบบเปิด อยู่ในบริเวณ 1-2 กิโลเมตร จากศูนย์ ซึ่งไม่กว้างมากนัก ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่ได้รับผลกระทบจากการมีศูนย์การค้ามาเปิดใหม่ในบริเวณใกล้เคียงมากนัก อย่างไรก็ตาม เพื่อลดผลกระทบดังกล่าว และเพื่อพยายามรักษาระดับอัตราการเช่า ราคาเช่าและค่าบริการ บริษัทฯ ได้มีการจัดทำโครงการส่งเสริมการขายเป็นระยะ ๆ และมีการปรับเปลี่ยนให้ผู้เช่าพื้นที่ที่เป็นสิ่งดึงดูดเข้ามาในศูนย์เพื่อให้ผู้เช่าพื้นที่และผู้บริโภคเข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้ามากขึ้น อย่างไรก็ตามความเสี่ยงในการแข่งขันทางธุรกิจจากคู่แข่งโดยตรงเริ่มสูงขึ้นเนื่องจากมีคู่แข่งที่ทำธุรกิจศูนย์การค้าแบบเปิด (Open-air shopping center)<sup>1</sup> เพิ่มขึ้น ส่วนใหญ่เป็นเจ้าของที่ดิน ทั้งนี้ การพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าต้องอาศัยประสบการณ์และหลักทฤษฎีของการพัฒนาศูนย์การค้าอย่างมืออาชีพ อีกทั้ง บริษัทฯ มีศูนย์การค้าที่ดำเนินการอยู่ 18 โครงการ ซึ่ง

ทำให้ต้นทุนในการบริหารศูนย์การค้าค่อนข้างต่ำ หากเทียบกับคู่แข่งซึ่งมีศูนย์การค้าเพียงแห่งเดียว ส่วนคู่แข่งที่มีเงินทุนจำนวนมาก เช่น กลุ่มดิสเคิสเทรด โลตัส และบิ๊กซี กลุ่มนี้มีแนวโน้มที่จะมุ่งเน้นทำธุรกิจในเฉพาะส่วนที่ตนถนัด ดังนั้นจึงมีโอกาที่บริษัทสามารถจะเข้าไปตอบสนองของความต้องการในการพัฒนาพื้นที่ได้ และจะเป็นผู้เช่าหลักที่มีศักยภาพของบริษัทฯ ต่อไป

#### หมายเหตุ

1 พื้นที่ครอบคลุมกลุ่มผู้บริโภค (Coverage area) หมายถึง บริเวณที่เป็นที่อยู่ของผู้บริโภคที่เป็นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของผู้เช่าพื้นที่ของบริษัทฯ

### 3) ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้เช่าหลักในโครงการศูนย์การค้าชุมชน

ในโครงการศูนย์การค้าชุมชนของบริษัทฯ จะอยู่ในรูปแบบศูนย์การค้าแบบเปิดโดยผู้เช่าหลัก (Anchor tenant) จะเป็นสิ่งดึงดูดผู้เช่าร่วม (Co-tenant) เข้ามาเช่าพื้นที่ส่วนอื่น ๆ ภายในโครงการของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าหลักของบริษัทฯ เลิกสัญญาหรือปิดกิจการลงซึ่งอาจส่งผลให้ผู้เช่าพื้นที่ร่วมต้องยกเลิกสัญญาตามไปด้วย ความเสี่ยงดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อรายได้หลักของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้เรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าจำนวนหนึ่งจากผู้เช่าหลักทุกรายและผู้เช่าพื้นที่ร่วมบางราย ณ วันที่ทำสัญญาเช่าพื้นที่ไปแล้วทำให้ความเสี่ยงดังกล่าวมีน้อยลง นอกจากนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าหลักเลิกกิจการเนื่องจากนโยบายภายในของผู้เช่าหลักเอง ผู้เช่าจะดำเนินการหาผู้เช่ารายอื่นมาเช่าแทน เช่น เซีย ซูเปอร์มาร์เก็ต (Seiyu supermarket) จากประเทศญี่ปุ่น ซึ่งเป็นผู้เช่าหลักของโครงการศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood shopping center) สุขาภิบาล 3 เดิม มีนโยบายเลิกดำเนินธุรกิจในต่างประเทศ เซียได้ดำเนินการหาผู้เช่าพื้นที่รายอื่น (ที่ได้รับความเห็นชอบจากบริษัทฯ) มาเช่าพื้นที่ที่แทน (ปัจจุบันท็อปส์ มาร์เก็ต เป็นผู้เช่าหลักในโครงการสุขาภิบาล 3) ทำให้บริษัทฯ ก็ยังคงมีรายได้ต่อเนื่องต่อไป ทั้งนี้ หากผู้เช่าพื้นที่เลิกกิจการโดยไม่ชำระค่าเช่าและค่าบริการ บริษัทฯ สามารถยึดพื้นที่คืนเพื่อนำออกให้ผู้เช่าพื้นที่รายอื่นเช่าต่อไป โดยไม่ชำระคืนค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้า และบริษัทฯ มั่นใจว่าบริษัทไม่มีปัญหาในการหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่โดยเฉพาะจากผู้เช่าหลัก เนื่องจากตลาดค้าปลีกยังคงมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องและบริษัทฯ ยังได้รับการติดต่อขอเช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าอย่างต่อเนื่อง

### 4) ความเสี่ยงเรื่องการจัดหาผู้เช่าพื้นที่

บริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงในเรื่องการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ในบางศูนย์การค้าที่บริษัทฯ ทำสัญญาเช่าที่ดินกับเจ้าของที่ดินมีระยะยาวกว่าสัญญาเช่าพื้นที่กับผู้เช่าหลัก ได้แก่ โครงการมาร์เก็ตเพลส ประชาอุทิศ บริษัทฯ ทำสัญญาเช่าที่ดินอายุ 30 ปี แต่ทำสัญญาเช่าพื้นที่กับผู้เช่าหลักอายุ 20 ปี ดังนั้น ในปีที่ 20 ของโครงการดังกล่าว บริษัทฯ จำเป็นต้องจัดหาผู้เช่าหลักรายใหม่เพื่อเข้ามาเช่าพื้นที่ต่ออีก 10 ปี แต่บริษัทฯ มั่นใจว่าจะสามารถหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ได้เนื่องจากในปัจจุบันความต้องการสถานที่ประกอบการในการทำธุรกิจค้าปลีกอยู่ในระดับสูง และบริษัทฯ ยังได้รับการติดต่อเพื่อขอเช่าพื้นที่ในโครงการอย่างต่อเนื่อง สำหรับโครงการมาร์เก็ตเพลส ประชาอุทิศ ผู้เช่าหลักเดิม ได้แก่ จัสโก้ ซูเปอร์มาร์เก็ตซึ่งปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็น แม็กซ์แวลู ได้ตกลงต่อสัญญาเช่าพื้นที่ซึ่งเท่ากับอายุที่เหลือของสัญญาเช่าที่ดินแล้ว สำหรับความเสี่ยงในการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ให้เต็มโครงการโดยเฉพาะบางพื้นที่ในบางโครงการที่ไม่เป็นที่สนใจของผู้ค้าปลีกมากนัก เช่น พื้นที่บนชั้น 3 ของอาคาร อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้แก้ไขปัญหาดังกล่าวโดยจัดหาผู้เช่าพื้นที่ที่ไม่

จำเป็นต้องใช้พื้นที่บนชั้น 1 และ 2 ซึ่งต้องการความเงียบสงบบนชั้น 3 และค่าเช่าและค่าบริการที่ต่ำกว่าชั้น 1 และ 2 เช่น ผู้เช่าพื้นที่ที่ทำธุรกิจโรงเรียนสอนภาษา โรงเรียนกวดวิชา และโรงเรียนสอนดนตรี เป็นต้น

แม้ว่าในบางโครงการจะมีผู้เช่าเกือบเต็มโครงการแต่บริษัทฯ มีนโยบายเข้มงวดที่จะคัดเลือกผู้เช่าพื้นที่ที่ทำธุรกิจไม่แข่งขันกับผู้เช่าพื้นที่เดิม ไม่ทำธุรกิจที่เป็นอขายมุข ไม่สร้างผลกระทบต่อโครงการหรือผู้เช่าพื้นที่รายอื่นมีฐานะทางการเงินดี และมีความผสมผสานเป็นอย่างดีกับผู้เช่าอื่นในศูนย์การค้า (Tenant mix)

#### 5) ความเสี่ยงเนื่องจากต้นทุนของที่ดินในการดำเนินโครงการใหม่เพิ่มขึ้น

ในการดำเนินโครงการใหม่ต้นทุนของที่ดินอาจจะเพิ่มขึ้น เนื่องจากค่าเช่าที่ดินเพิ่มขึ้นจากราคาที่ดินที่สูงขึ้น หรือ บริษัทฯ อาจจะต้องซื้อที่ดินในกรณีที่เจ้าของที่ดินต้องการขายที่ดินมากกว่าให้เช่าระยะยาว และไม่มีที่ดินที่อื่นในบริเวณที่มีศักยภาพในการดำเนินการศูนย์การค้าดีกว่าที่ดินดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม โดยทั่วไปแล้วบริษัทฯ จะเลือกดำเนินโครงการศูนย์การค้าที่มีผลตอบแทนดีเท่านั้น ถ้าต้นทุนของที่ดินมีราคาสูงขึ้น บริษัทฯ จะคิดราคาเช่าและค่าบริการจากลูกค้าผู้เช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นตามสัดส่วนเพื่อให้ได้ผลตอบแทนในการดำเนินโครงการที่ใกล้เคียงระดับเดิมทำให้บริษัทฯ สามารถลดผลกระทบจากความเสี่ยงจากการที่ต้นทุนของที่ดินในการดำเนินโครงการใหม่เพิ่มขึ้นได้จากสถานการณ์การแข่งขันด้านค่าปลีกที่รุนแรงมากขึ้น ผู้ค้าปลีกส่วนใหญ่ยอมที่จะจ่ายค่าเช่าและค่าบริการที่สูงขึ้นในทำเลที่โดดเด่นที่สุดในบริเวณต่าง ๆ เพื่อยึดพื้นที่และสร้างรายได้เปรียบในการดำเนินธุรกิจค้าปลีกต่อสู้แข่งกับคู่แข่งค้าปลีก

#### 6) ความเสี่ยงจากการขาดความต่อเนื่องในการดำเนินโครงการ

ในการดำเนินโครงการต่าง ๆ บริษัทฯ ได้ทำการเช่าที่ดินจากเจ้าของพื้นที่ ดังนั้น บริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงจากความต่อเนื่องของโครงการ เนื่องจากไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าที่ดิน อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าที่ดินของบริษัทฯ ที่ทำไว้กับเจ้าของที่ดินทั้งหมดเป็นสัญญาเช่าระยะยาว 15-30 ปี นอกจากนี้ บริษัทฯ มีนโยบายที่จะทำการเจรจาเพื่อต่อสัญญาเช่าที่ดินจากเจ้าของที่ดินออกไปอีกตามความเหมาะสม

อายุสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ นับจากวันที่ 31 ธ.ค. 64	ที่ดิน (ตร.ม.)	ร้อยละ
น้อยกว่า 5 ปี	29,639	6.04
5-10 ปี	0	0.00
มากกว่า 10 ปี	291,682	59.47
บริษัทฯ เป็นเจ้าของที่ดิน	169,144	34.49
<b>รวมพื้นที่ให้เช่า</b>	<b>490,466</b>	<b>100.00</b>

#### 7) ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ที่มีจำนวนจำกัด

เนื่องจากการดำเนินธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า จำเป็นต้องอาศัยบุคลากรระดับบริหารที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจด้านศูนย์การค้าเป็นอย่างมาก ทั้งด้านการจัดหาที่ดินเพื่อดำเนินโครงการ การออกแบบรูปแบบโครงการ การจัดหาผู้เช่าพื้นที่ และการบริหารโครงการและพื้นที่ส่วนกลาง เป็นต้น

ประกอบกับการที่บริษัทฯ มีจำนวนพนักงานอยู่ในระดับที่ไม่มากนัก ดังนั้น ในกรณีที่บริษัทฯ ต้องสูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปหรือมีจำนวนไม่เพียงพออาจส่งผลให้บริษัทต้องประสบปัญหาในการดำเนินธุรกิจได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ดำเนินการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว โดยการจัดหาบุคลากรเพิ่มเติม ทำการฝึกอบรมและพัฒนาความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ทั้งด้านการฝึกอบรมและพัฒนาความรู้ระหว่างปฏิบัติงาน (On-the-job training) และการฝึกอบรมนอกสถานที่ (Outside training) เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปอย่างราบรื่นมากขึ้น และทำให้พนักงานสามารถเข้ามาทำหน้าที่ทดแทนกันได้ ในกรณีที่บริษัทฯ ต้องสูญเสียบุคลากรคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนออกไป

นอกจากนี้ บริษัทฯ สนับสนุนและส่งเสริมให้พนักงานเฝ้าหาความรู้ในด้านการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า และติดตามแนวโน้มธุรกิจค้าปลีกเพิ่มเติม เช่น จัดหาหนังสือ วารสาร และเทคนิค ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ให้พนักงานศึกษาเพื่อให้ความรู้ที่เพียงพอและสามารถนำความรู้ต่าง ๆ มาใช้ในการดำเนินธุรกิจได้

**8) ความเสี่ยงจากความล่าช้าในการชำระค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการของโครงการต่าง ๆ**

บริษัทฯ มีรายได้หลักจากการให้เช่าพื้นที่โครงการ ดังนั้นหากผู้เช่าส่วนใหญ่ไม่สามารถชำระค่าเช่าและค่าบริการได้ตามกำหนดระยะเวลาอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ทำสัญญาเช่าระยะยาวกับกลุ่มลูกค้าโดยเฉพาะผู้เช่าหลัก โดยรับค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าจำนวนหนึ่ง ซึ่งทำให้ผู้เช่าหลักเหล่านี้มีภาระที่จะต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการส่วนที่เหลืออยู่ไม่มากนัก จึงลดความเสี่ยงที่ผู้เช่าหลักจะไม่ชำระค่าเช่าและค่าบริการได้ นอกจากนี้ บริษัทฯ จะติดตามดูแลการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าทั้งผู้เช่าหลักและผู้เช่ารายย่อยอย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีนโยบายการรับชำระค่าเช่าพื้นที่โดยผู้เช่าจะต้องชำระภายในวันที่ 5 ของทุกเดือน เพื่อลดความเสี่ยงที่จะเกิดการค้างชำระบริษัทฯ มีนโยบายการเก็บเงินประกันการเช่าและบริการที่ได้รับจากลูกค้าจำนวน 3-12 เดือน จึงสามารถนำเงินประกันดังกล่าวมาหักเป็นค่าเช่าและค่าบริการในกรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถจัดเก็บหนี้ได้

**9) ความเสี่ยงจากการดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามข้อกำหนดคสิทธิของหุ้นกู้**

ตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ กำหนดให้บริษัทฯ ต้องดำรงอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในอัตราส่วนไม่เกิน 1.5 : 1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest bearing debt to equity ratio) 0.22 เท่า ดังนั้น ความเสี่ยงจากการดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามข้อกำหนดคสิทธิของหุ้นกู้มีน้อย

### 3. การขับเคลื่อนธุรกิจอย่างยั่งยืน

#### ความรับผิดชอบต่อสังคม (Corporate Social Responsibilities: CSR)

##### นโยบายภาพรวม

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจด้านการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า ประเภทศูนย์การค้าแบบเปิด (Open-air Shopping Center) โดยวิสัยทัศน์คือ “Unlike other developers, we create a place for people first then business” โดยบริษัทฯ ได้ยึดหลักธรรมาภิบาลที่ดี การบริหารจัดการที่มีคุณภาพอย่างมืออาชีพด้วยความโปร่งใสในหลักจริยธรรมและธรรมาภิบาลในการดำเนินธุรกิจ และเพื่อประโยชน์ของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่าย บริษัทฯ จึงมุ่งเน้นการปรับปรุงศูนย์การค้าเดิมที่มีอยู่เพื่อรักษาสถานะลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ สามารถพัฒนาศูนย์การค้าของบริษัทฯ ได้อย่างมั่นคง สามารถสร้างผลกำไรที่ดีและผลตอบแทนที่ยั่งยืนให้แก่ผู้ถือหุ้นระยะยาว การพิจารณาโครงการใหม่ ๆ บริษัทฯ จึงต้องให้ความสำคัญรอบคอบและผลตอบแทนที่จะได้รับให้คุ้มกับเงินลงทุน ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้มีแนวทางในบริหารงานที่เกี่ยวข้องกับความรับผิดชอบต่อสังคมทางด้านสังคม ดังนี้

##### 1) การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการดำเนินธุรกิจ โดยส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรี ด้วยความสุจริตและเป็นธรรมภายใต้กรอบของกฎหมายและจริยธรรมทางธุรกิจของบริษัทฯ โดยยึดถือการดำเนินการอย่างเสมอภาคและตั้งอยู่บนพื้นฐานของการได้รับผลตอบแทนที่เป็นธรรมทั้งสองฝ่าย ซึ่งการดำเนินธุรกิจกับคู่ค้าจะต้องไม่นำมาซึ่งความเสื่อมเสียต่อภาพลักษณ์และชื่อเสียงของบริษัทฯ หรือขัดต่อข้อกำหนดของกฎหมาย โดยบริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายการประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรมไว้ดังนี้

- เปิดโอกาสให้คู่ค้าสามารถนำเสนอสินค้า/บริการได้อย่างเท่าเทียมกัน โดยยึดหลักการพิจารณาและการตัดสินใจบนพื้นฐานของการเปรียบเทียบคุณภาพและเงื่อนไขต่าง ๆ ซึ่งจะต้องคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทฯ ทั้งในระยะสั้นและระยะยาว
- ไม่เรียกรับ หรือยอมรับทรัพย์สินหรือประโยชน์อื่นใดซึ่งอยู่นอกเหนือข้อตกลงทางการค้า
- รักษาความลับหรือสารสนเทศของคู่ค้า ไม่นำไปใช้เพื่อประโยชน์ของตนเองหรือผู้ที่เกี่ยวข้องโดยมิชอบ ทั้งทางตรงและทางอ้อม
- มุ่งปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อตกลงทางการค้าอย่างเคร่งครัด รวมถึงไม่นำข้อมูลของลูกค้ามาเพื่อใช้ประโยชน์ของตนเองและผู้ที่เกี่ยวข้อง
- มุ่งพัฒนาศูนย์การค้า สร้างความสัมพันธ์ ความร่วมมือที่ดีกับคู่ค้า เพื่อเสริมสร้างศักยภาพและประสิทธิภาพในการดำเนินธุรกิจร่วมกันในระยะยาว และปฏิบัติงานต่อคู่ค้าด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและมีความเท่าเทียมกัน
- ไม่ดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวกับการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา รวมไปถึงการส่งเสริมให้ผู้บริหารและพนักงานใช้สินค้าและบริการที่มีลิขสิทธิ์ถูกต้องและไม่สนับสนุนสินค้า หรือบริการที่เป็นการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้ให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลด้วยความถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส และทั่วถึง โดยได้เผยแพร่ข่าวสารต่างๆ เพื่อให้นักลงทุนและผู้เกี่ยวข้องได้รับทราบ ผ่านทางระบบของตลาดหลักทรัพย์ฯ รวมไปถึงเว็บไซต์ของบริษัทฯ (<http://www.siamfuture.com> หมวด“นักลงทุนสัมพันธ์”)

## 2) การเคารพสิทธิมนุษยชน

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

## 3) การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญในด้านการดูแลสวัสดิภาพและสวัสดิการของพนักงานเทียบเท่ากับเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจด้านอื่น ๆ 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 รวมถึงการดูแลรับฉีดขอวัคซีนรักษาพยาบาลให้กับพนักงานทุกระดับ ในระหว่างปี 2564 ไม่มีพนักงานเกิดอุบัติเหตุจากการปฏิบัติงาน
- บริษัทฯ ส่งเสริมการพัฒนาศักยภาพและความรู้ความสามารถของพนักงาน โดยมีแผนพัฒนาจากทั้งส่วนกลาง รวมไปถึงการให้อิสระในการนำเสนอการพัฒนาศักยภาพพนักงานตามเส้นทางการเติบโตในอาชีพ
- บริษัทฯ ปฏิบัติต่อพนักงานทุกคนด้วยความเป็นธรรมและเท่าเทียมกัน เช่น การประเมินผลงานของพนักงาน การเก็บรักษาความลับประวัติการทำงาน เป็นต้น
- บริษัทฯ คำนึงถึงสิทธิของพนักงานเป็นสำคัญ โดยเปิดโอกาสให้พนักงานสามารถสอบถามหรือร้องเรียนต่อผู้บริหารได้โดยตรงผ่านกล่องรับความคิดเห็นของหน่วยงานทรัพยากรบุคคล
- บริษัทฯ มีหน้าที่ดูแลจัดการสภาพแวดล้อมในการทำงานให้มีความปลอดภัย ถูกสุขลักษณะ และเอื้อต่อการทำงานอย่างมีประสิทธิภาพ
- ในแต่ละโครงการได้จัดให้มีการซ้อมดับเพลิงและหนีไฟในยามฉุกเฉิน โดยจัดขึ้นทุกปีให้กับพนักงาน เจ้าหน้าที่ในโครงการ รวมถึงพนักงานร้านค้าในแต่ละร้าน

#### 4) ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

บริษัทฯ มีเป้าหมายในการพัฒนาศูนย์การค้าอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ลูกค้า และมุ่งมั่นในการสร้างความแตกต่างของรูปแบบศูนย์การค้าจากผู้ประกอบการรายอื่น เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่มีความหลากหลายและเพิ่มช่องทางในการเข้าถึงลูกค้าทุกกลุ่ม โดยบริษัทฯ ได้มีนโยบายที่จะดูแลลูกค้าทั้งผู้เช่าที่เข้ามาเช่าพื้นที่เพื่อในแต่ละศูนย์การค้า รวมไปถึงลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้า ด้วยหลักความซื่อสัตย์สุจริต ความเชื่อถือและไว้วางใจซึ่งกันและกัน เพื่อให้เกิดการสร้างความสัมพันธ์และความร่วมมือระยะยาวระหว่างศูนย์การค้า ผู้เช่า และลูกค้าที่เข้าใช้บริการ ดังนั้นบริษัทฯ จึงมีหลักปฏิบัติดังต่อไปนี้

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

นอกจากนี้ จากสถานการณ์ COVID-19 ที่เกิดขึ้นบริษัทฯ ได้มีมาตรการต่าง ๆ เพื่อดูแลลูกค้าเพิ่มเติม ดังนี้

- จัดตั้งจุดคัดกรองในการวัดอุณหภูมิ บริการเจลล้างมือ จุดสแกน QR Code เพื่อลงทะเบียน รวมถึง กระดาษลงทะเบียนการเข้าใช้บริการศูนย์การค้า ในแต่ละทางเข้าศูนย์การค้า
- ทำความสะอาดพื้น พื้นผิวสัมผัสบ่อย ๆ โดยเฉพาะบริเวณที่มีผู้ใช้งานจำนวนมาก เช่น รววจักรบันไดเลื่อน บุ่มกดลิฟท์ และห้องน้ำ เป็นต้น
- กำหนดให้พนักงานร้านค้าและลูกค้าที่เข้าใช้บริการทุกคน ต้องสวมหน้ากากอนามัย หรือหน้ากากผ้าตลอดเวลาการเข้าใช้บริการ
- กำหนดให้ร้านค้า รวมถึงที่นั่งตามพื้นที่ส่วนกลางในบริเวณศูนย์การค้า จัดที่นั่งโดยเว้นระยะห่างกันอย่างน้อย 1 เมตร
- ศูนย์การค้ามีการพ่นน้ำยาฆ่าเชื้อทุกวัน วันละ 2 ครั้ง ช่วงก่อนและหลังศูนย์การค้าเปิดให้บริการ เพื่อเพิ่มความมั่นใจให้กับลูกค้าในการเข้าใช้บริการศูนย์การค้า

## 5) ความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคม

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญและตระหนักถึงผลกระทบทางลบที่มีต่อสิ่งแวดล้อม ดังนั้น บริษัทฯ ได้เน้นถึงการผสมผสานระหว่างความมุ่งมั่นในการพัฒนาธุรกิจให้สอดคล้องไปกับการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน โดยสนับสนุนให้ผู้บริหารและพนักงานตระหนักถึงความสำคัญของผลกระทบต่าง ๆ ต่อสิ่งแวดล้อม โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- การดำเนินการตามระเบียบ ข้อบังคับ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับมลพิษทางอากาศอย่างเคร่งครัด
- ในการพัฒนาศูนย์การค้าชุมชน บริษัทฯ จะเน้นเรื่องพื้นที่สีเขียวค่อนข้างมาก โดยจะออกแบบศูนย์การค้าเพื่อรักษาดินไม้ใหญ่ หรือพื้นที่สีเขียวให้ได้มากที่สุด เช่น ที่โครงการเจ อเวนิว (ทองหล่อ) มีต้นก้ามปูขนาดใหญ่อยู่บนที่ดินบริษัทฯ จึงออกแบบศูนย์การค้าให้พื้นที่ก่อสร้างอาคารไม่ส่งผลกระทบต่อต้นไม้เพื่อรักษาพื้นที่สีเขียวเอาไว้
- ให้ความสำคัญกับระบบบำบัดน้ำเสียก่อนปล่อยน้ำลงระบบระบายน้ำส่วนกลาง โดยมีนโยบายให้ร้านค้าในศูนย์การค้าต้องบำบัดน้ำเสียก่อนปล่อยลงระบบกลางของศูนย์การค้า 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 2562 ที่ผ่านมา
- รณรงค์การแยกขยะก่อนทิ้งทั้งในศูนย์การค้าและในออฟฟิศสำนักงาน

## 6) สรุปผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญในการดูแลและคำนึงถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสียจึงกำหนดหลักเกณฑ์เพื่อระบุกลุ่ม ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทั้งภายในและภายนอกองค์กรที่ได้รับผลกระทบโดยตรงและโดยอ้อมจากการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ในทุกขั้นตอนหรือกระบวนการทำงาน อาทิ การทำงานของพนักงานบริษัทในทุกส่วนงานขั้นตอนการก่อสร้างขั้นตอนการซื้อขาย หรือขั้นตอนการบริการหลังการขาย เป็นต้น

เนื่องจากการดำเนินงานของบริษัทฯ ต้องมีการติดต่อเชื่อมโยงกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียหลายฝ่าย ดังนั้นบริษัทฯ จึงมีแนวทางในการปฏิบัติและกลยุทธ์ที่ใช้ดูแลผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ดังตารางด้านล่าง



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

### การดำเนินธุรกิจที่มีผลกระทบต่อความรับผิดชอบต่อสังคม

ในระหว่างการพัฒนา การก่อสร้าง รวมถึงการบริหารศูนย์การค้าตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้เล็งเห็นถึงความสำคัญของผลกระทบจากการดำเนินธุรกิจที่มีต่อชุมชนผู้อยู่อาศัยโดยรอบศูนย์การค้า โดยบริษัทฯ ได้มีการดำเนินการเพื่อบริหารจัดการผลกระทบ ดังนี้

- บริษัทฯ มีการออกแบบศูนย์การค้าเพื่อรักษาพื้นที่สีเขียวในชุมชนไว้
- จัดเตรียมพื้นที่จอดรถรวมถึงทางเข้า-ออกศูนย์การค้าอย่างมีประสิทธิภาพ
- มีการวางแผนการก่อสร้างอย่างรัดกุมเพื่อให้มีระยะเวลาก่อสร้างน้อยที่สุด
- ระหว่างการก่อสร้างมีการสร้างผนังชั่วคราว และ/หรือ ใช้ผ้าใบคลุมพื้นที่ก่อสร้างเพื่อป้องกันฝุ่นละอองให้อยู่ในพื้นที่จำกัด
- ติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียอย่างมีประสิทธิภาพก่อนปล่อยน้ำเสียลงระบบระบายน้ำ
- จัดสรรพื้นที่และก่อสร้างห้องขยะตามมาตรฐานเพื่อสุขลักษณะที่ดิน
- ควบคุมผลกระทบทางเสียงต่อชุมชนรอบข้าง โดยไม่จัดให้มีร้านค้าที่มีเสียงดังรบกวนในเวลากลางคืน

## กิจกรรมเพื่อประโยชน์ต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม After process

ระหว่างปี 2564 บริษัทได้มีการจัดกิจกรรมที่สำคัญ ดังนี้

- เนื่องจากในสถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ส่งผลให้มีผู้มาบริจาคโลหิตลดน้อยลง จนเกิดภาวะขาดแคลนเลือดทั่วประเทศ เพื่อความสะดวกให้แก่ผู้บริจาคโลหิต ทางสภาการขาดไทยได้มีโครงการ “หน่วยบริจาคโลหิตเคลื่อนที่” เพื่อลดความแออัดของพื้นที่ในช่วงการแพร่ระบาด และเพื่อให้ประชาชนทั่วไปได้มีส่วนร่วมและเข้าถึงได้มากขึ้น โดยบริษัทฯ ได้สนับสนุนพื้นที่เข้าร่วมที่เอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์

## แนวทางปฏิบัติเพิ่มเติมเกี่ยวกับการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชัน

บริษัทฯ มีแนวนโยบายในเรื่องความโปร่งใสในการดำเนินงาน และต่อต้านการทุจริตภายในองค์กร โดยจัดให้มีกระบวนการตรวจสอบ กำหนดโครงสร้างองค์กรตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และปลูกจิตสำนึกที่ดีให้พนักงานและบริหารบุคลากรให้ปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทกำหนดแนวปฏิบัติในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ดังนี้

- ปลูกฝังจิตสำนึก ทักษะคิดในการปฏิบัติตามกฎระเบียบด้วยความซื่อสัตย์สุจริตแก่พนักงาน
- วางระบบการควบคุมภายในให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล โดยให้มีการตรวจสอบและถ่วงดุลการใช้อำนาจให้เหมาะสม เพื่อป้องกันมิให้เกิดการเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน
- ห้ามมิให้กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานกระทำการใด ๆ อันเป็นการเรียกรับหรือยอมรับซึ่งทรัพย์สิน หรือผลประโยชน์อื่นใดสำหรับตนเองหรือผู้อื่น ที่ส่อไปในทางจงใจให้ปฏิบัติ หรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ในทางที่มีชอบ หรืออาจทำให้บริษัทเสียประโยชน์อันชอบธรรม
- ห้ามมิให้กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานให้หรือเสนอที่จะให้ทรัพย์สินหรือผลประโยชน์อื่นใดแก่บุคคลภายนอก เพื่อบุคคลหนึ่งกระทำหรือละเว้นการกระทำใด ที่ผิดกฎหมายหรือโดยมิชอบต่อตำแหน่งหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร หรือพนักงาน

อย่างไรก็ตาม ในวันที่ 11 มีนาคม 2559 บริษัทฯ ได้สมัครเข้าเป็นสมาชิก Partnership Against Corruption for Thailand หรือ PACT Network เครือข่ายขององค์กรที่มีเป้าหมายในการต่อต้านการทุจริต ริเริ่มโดยสถาบันไทยพัฒน์ และหุ้นส่วนจากหลายองค์กรที่มีเป้าหมายในการต่อต้านทุจริตเพื่อประเทศไทย ซึ่งในปี 2558 ได้มีบริษัทฯ เข้าร่วมเป็นสมาชิก PACT Network แล้วมากกว่า 100 องค์กร โดยองค์กรสมาชิกที่เข้าร่วมจะได้รับคำแนะนำและการประเมินระดับการพัฒนาบริษัทต่อความคืบหน้าในด้านการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการทุจริตจากเครือข่าย PACT ซึ่งอ้างอิงจากหลักการและแนวปฏิบัติที่พัฒนาขึ้นโดยข้อตกลงโลกแห่งสหประชาชาติ (United Nations Global Compact) และองค์กรเพื่อความโปร่งใสนานาชาติ (Transparency International) ภายหลังการสมัครเข้าเป็นสมาชิกเครือข่าย PACT บริษัทฯ จึงมีความมุ่งมั่นในการเตรียมความพร้อม ด้วยการจัดทำแนวนโยบายที่ชัดเจนเป็นลำดับขั้นมากยิ่งขึ้น ตามคำแนะนำของ PACT Network เพื่อประกาศเจตนารมณ์เข้าร่วม “โครงการแนวร่วมปฏิบัติงานของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต (CAC) ของ IOD ต่อไป

#### 4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

##### สรุปรายงานการตรวจสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชี (นางสาวนันทิกา ลิ้มวิริยะเลิศ) บริษัท ไพร์วอเทออร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอเอส จำกัด ได้แสดงความเห็นต่อ งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงฐานะการเงินรวมของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) (บริษัท) และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ รวมถึงกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ตารางสรุปย่อแสดงรายการงบแสดงฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และงบกระแสเงินสด ปี 2562-2564

งบแสดงฐานะการเงิน หน่วย: พันบาท	งบการเงินสำหรับสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2562 (ตรวจสอบ)	ร้อยละ	31 ธันวาคม 2563 (ตรวจสอบ)	ร้อยละ	31 ธันวาคม 2564 (ตรวจสอบ)	ร้อยละ
<b>สินทรัพย์</b>						
<u>สินทรัพย์หมุนเวียน</u>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	53,252	0	88,983	0	111,503	0
เงินลงทุนระยะสั้น	15,000	0	-	-	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	189,786	1	111,249	0	117,606	0
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดรับชำระภายในหนึ่งปี	20,865	0	20,993	0	22,201	0
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	14,741	0	27,269	0	31,931	0
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	12,800	0	12,800	0	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	45,145	0	55,797	0	16,816	0
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>351,589</b>	<b>2</b>	<b>317,091</b>	<b>1</b>	<b>300,058</b>	<b>1</b>
<u>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</u>						
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	621	0	627	0	-	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	432,236	2	406,234	2	372,595	1
เงินลงทุนในการร่วมค้า	8,653,783	40	9,948,517	41	10,435,605	40
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า - สุทธิ	768	0	702	0	636	0
อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	62,994	0	58,741	0	44,552	0
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	33,490	0	31,237	0	27,275	0
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	11,745,296	55	13,693,207	56	14,953,109	57
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	18,782	0	14,465	0
เงินประกันการเช่าที่ดิน	48,458	0	50,084	0	49,927	0
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	40,702	0	37,732	0	33,079	0
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>21,018,349</b>	<b>98</b>	<b>24,245,863</b>	<b>99</b>	<b>25,931,242</b>	<b>99</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>21,369,938</b>	<b>100</b>	<b>24,562,954</b>	<b>100</b>	<b>26,231,299</b>	<b>100</b>

งบแสดงฐานะการเงิน หน่วย: พันบาท	งบการเงินสำหรับสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2562 (ตรวจสอบ)	ร้อยละ	31 ธันวาคม 2563 (ตรวจสอบ)	ร้อยละ	31 ธันวาคม 2564 (ตรวจสอบ)	ร้อยละ
<b>หนี้สิน</b>						
<u>หนี้สินหมุนเวียน</u>						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	379,765	2	910,000	4	920,000	4
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	203,544	1	255,758	1	169,445	1
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าที่ยังกำหนดรับรู้ เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี	48,267	0	33,566	0	33,481	0
เงินกู้ยืมจากธนาคารระยะยาวที่จะถึงกำหนด ชำระภายในหนึ่งปี	806,478	4	446,070	2	496,136	2
ค่าเช่าที่ดินรับรู้ด้วยวิธีสัญญาเช่าการเงินส่วนที่ถึง กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	160,293	1	180,532	1	145,693	1
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	9,501	0	6,105	0	-	0
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	9,976	0	3,375	0	1,678	0
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	233,182	1	277,760	1	128,720	1
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>1,851,006</b>	<b>9</b>	<b>2,113,166</b>	<b>9</b>	<b>1,895,153</b>	<b>7</b>
<u>หนี้สินไม่หมุนเวียน</u>						
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	527,542	2	520,235	2	598,447	2
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,202,337	6	1,684,947	7	2,278,529	9
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	533,637	2	523,760	2	530,103	2
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1,167,638	5	1,321,767	5	1,411,937	6
ค่าเช่าที่ดินรับรู้ด้วยวิธีสัญญาเช่าการเงิน	1,573,774	7	2,166,935	9	2,168,659	8
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	53,108	0	59,113	0	43,732	0
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>5,058,037</b>	<b>24</b>	<b>6,276,757</b>	<b>26</b>	<b>7,031,407</b>	<b>27</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>6,909,043</b>	<b>32</b>	<b>8,389,923</b>	<b>34</b>	<b>8,926,560</b>	<b>35</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
<u>ทุนจดทะเบียน</u>	<u>2,131,929</u>		<u>2,131,929</u>		<u>2,131,929</u>	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	2,131,921	10	2,131,921	9	2,131,921	8
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	634,029	3	634,029	3	634,029	2
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1,107,696	5	1,237,304	5	1,280,151	5
กำไร (ขาดทุน) สะสม	10,587,695	50	12,170,223	50	12,652,661	49
องค์ประกอบอื่นของส่วนผู้ถือหุ้น	(446)	0	(446)	0	(446)	0
<b>รวมส่วนผู้ถือหุ้นของบริษัท</b>	<b>14,460,895</b>	<b>68</b>	<b>16,173,031</b>	<b>66</b>	<b>16,698,316</b>	<b>65</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>21,369,938</b>	<b>100</b>	<b>24,562,954</b>	<b>100</b>	<b>25,624,876</b>	<b>100</b>

งบกระแสเงินสดรวม	งบการเงินสำหรับสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2562 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2563 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2564 (ตรวจสอบ)
หน่วย: พันบาท			
<b>กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน</b>			
เงินสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	650,897	638,992	414,909
ดอกเบี้ยจ่าย	-93,437	-90,359	-94,818
การจ่ายภาษีเงินได้	-55,251	-43,981	-37,475
รับคืนภาษีเงินได้	-	-	60,834
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>502,209</b>	<b>504,652</b>	<b>343,450</b>
<b>กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมการลงทุน</b>			
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-5,360	-1,771	-91
เงินปันผลรับ	196,980	196,980	196,980
ดอกเบี้ยรับ	1,082	588	1,372
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	58,808	-	4,109
เงินสดจ่ายซื้ออาคารและอุปกรณ์และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-419,674	-652,553	-514,507
เงินสดรับจากการชำระหนี้เงินให้กู้ยืมระยะสั้นกับบริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,700	-	12,800
<b>เงินสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน</b>	<b>-166,464</b>	<b>-456,756</b>	<b>-299,337</b>
<b>กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	496,083	600,000	887,666
เงินสดรับจากการกู้ยืมระยะสั้นสถาบันการเงิน	624,948	1,865,235	2,605,000
ไถ่ถอนหุ้นกู้	-	-500,000	-42,000
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-163,500	-227,830	-494,070
จ่ายชำระค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	-1,841	-896	-21,05
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร	-1,105,000	-1,085,000	-2,305,000
เงินปันผลจ่ายของบริษัทย่อยให้ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-6,505	-	0
จ่ายคืนเงินต้นของสัญญาเช่าที่ดิน	-	-194,652	-246,784
เงินปันผลจ่าย	-177,658	-469,022	-426,384
<b>เงินสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>-333,473</b>	<b>-12,165</b>	<b>-21,593</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	2,272	35,731	22,520
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	50,981	53,252	88,983
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี</b>	<b>53,252</b>	<b>88,983</b>	<b>111,503</b>

## อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญที่สะท้อนถึงฐานะการเงิน

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง</b>			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.19	0.15	0.12
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.15	0.1	0.10
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	0.28	0.25	0.15
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	9.6	7.32	7.92
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	37.52	49.18	45.45
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	N.A.	N.A.	N.A.
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	N.A.	N.A.	N.A.
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	2.39	1.87	1.44
ระยะเวลารับชำระหนี้ (วัน)	150.74	192.4	249.33
Cash Cycle (วัน)	-113.23	-143.22	-203.88
<b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร</b>			
อัตรากำไรขั้นต้น <sup>1</sup>	59.61%	62.34%	63.77%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	66.89%	92.80%	98.94%
อัตรากำไรอื่น	1.02%	0.75%	2.41%
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	22.62%	20.41%	21.07%
อัตรากำไรสุทธิ	61.22%	78.19%	80.87%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น <sup>2</sup>	16.35%	14.73%	8.65%
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน</b>			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ <sup>3</sup>	9.97%	9.07%	5.25%
อัตราผลตอบแทนจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน <sup>4</sup>	17.67%	16.38%	9.30%
อัตราภาระหนี้ของสินทรัพย์ (เท่า)	16.29%	11.60%	6.49%
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน</b>			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.48	0.52	0.53
อัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.17	0.19	0.22
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	6.97	8.49	6.30
อัตราการจ่ายเงินปันผล <sup>5</sup>	10.74%	23.09%	20.47%
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน <sup>6</sup>	0.32	0.25	0.11

หมายเหตุ :

- ในปี 2553 บริษัทได้นำมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมาใช้เนื่องจากเป็นมาตรฐานที่เกี่ยวข้องกับบริษัทโดยตรง ส่งผลให้ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทเพิ่มขึ้น ซึ่งรายละเอียดเพิ่มเติมในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
- <sup>1</sup> อัตรากำไรขั้นต้น = (รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ + รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับ + รายได้อื่นหักด้วย ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ) / (รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ + รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับ + รายได้อื่น)
- <sup>2</sup> อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น = กำไรสุทธิ / (ค่าเฉลี่ยของส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนใหญ่ปีปัจจุบันและปีก่อน)

- <sup>3</sup> อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ = กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ / (ค่าเฉลี่ยสินทรัพย์รวมปีปัจจุบันและปีก่อน)
- <sup>4</sup> อัตราผลตอบแทนจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน = กำไรสุทธิ / (ค่าเฉลี่ยของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนปีปัจจุบันและปีก่อน)
- <sup>5</sup> สำหรับปี 2563 เสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติการจ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตรา 0.20 บาทต่อหุ้น ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นวันที่ 24 มีนาคม 2564 สำหรับปี 2564 เสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นงดการจ่ายปันผล ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นวันที่ 30 มีนาคม 2565
- <sup>6</sup> อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน = กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน / (การจ่ายชำระหนี้สิน + ดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงานและการลงทุน + รายจ่ายลงทุน + ซื้อมติหลักทรัพย์ + เงินปันผลจ่าย)

## ภาพรวมผลการดำเนินงานปี 2564

ปี 2564 ยังคงเป็นปีที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ทั้งต่อเศรษฐกิจไทยและอุตสาหกรรมค้าปลีกซึ่งรวมถึงความมั่นใจในการใช้บริการในศูนย์การค้า บริษัทฯ จึงมีมาตรการในการสร้างความมั่นใจให้ลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้า โดยมีการลงทุนในด้านวัสดุอุปกรณ์เพื่อดูแลรักษาความสะอาด และกำหนดขั้นตอนการรักษานามัยต่างๆ อยู่เสมอ

นอกจากนี้ในด้านของผู้เช่า บริษัทฯ ได้มีมาตรการช่วยเหลือโดยการให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ร้านค้าที่ได้รับผลกระทบ จากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสฯ เพื่อเป็นการบรรเทาค่าใช้จ่ายคงที่ให้อยู่ในระดับที่สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้

อย่างไรก็ตาม แม้ว่าในปี 2564 จะเกิดการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ต่อเนื่องจากปีก่อนหน้า บริษัทฯ มีการลงทุนก่อสร้างและปรับปรุงโครงการเพื่อเพิ่มศักยภาพในการบริการที่มากขึ้น โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. โครงการมาร์เก็ตเพลส กรุงเทพมหานคร ที่มีรูปแบบเป็นศูนย์การค้าชุมชน ตั้งอยู่บริเวณถนนศรีนครินทร์-ร่มเกล้า มีพื้นที่ให้เช่าประมาณ 5,000 ตร.ม. และเปิดให้บริการแล้วเมื่อเดือนตุลาคม 2564
2. โครงการมาร์เช่ 55 ในรูปแบบมิกซ์-ยูส ประกอบด้วยศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานตั้งอยู่บนที่ดินของโครงการมาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ เดิมและมีพื้นที่ให้เช่าประมาณ 11,000 ตร.ม. คาดว่าจะเปิดบริการได้ในปี 2565

## เงินปันผล

- พ.ศ. 2564** ในการประชุมใหญ่สามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 24 มีนาคม พ.ศ. 2564 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานของปี พ.ศ. 2563 ในรูปของเงินสดจำนวน 0.20 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวนเงิน 426.38 ล้านบาท โดยจ่ายให้กับผู้ถือหุ้นในวันที่ 19 เมษายน พ.ศ. 2564
- 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

## สรุปผลการดำเนินงานทางการเงิน

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจพัฒนาและให้เช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้า โดยงบการเงินของบริษัทฯ แสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยวิธีราคามูลค่ายุติธรรม และเพื่อให้ข้อเปรียบเทียบกับวิธีราคาทุน ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้มีการจัดทำงบการเงินด้วยวิธีราคาทุนซึ่งปรากฏอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท ข้อ 36 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน โดยมีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินสำหรับสิ้นงวดวันที่		การเปลี่ยนแปลง (%)
	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	
	พันบาท	พันบาท	
<b>รายได้</b>			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,101,755	906,416	-17.73%
รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับ	19,207	17,179	-10.56%
รายได้อื่น	20,038	39,745	98.35%
ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า	425,522	330,292	-22.38%
<b>รวมรายได้</b>	<b>1,566,522</b>	<b>1,293,632</b>	<b>-17.42%</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	850,165	806,971	-5.08%
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	231,048	207,256	-10.30%
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>1,081,213</b>	<b>1,014,227</b>	<b>-6.20%</b>
<b>กำไรจากการดำเนินงาน</b>	<b>485,309</b>	<b>279,405</b>	<b>-42.43%</b>
ต้นทุนทางการเงิน	-88,398	-95,180	7.67%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	9,182	31,037	238.02%
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-8,262	-7,506	-9.15%
<b>กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน (Recurring Profit)</b>	<b>397,831</b>	<b>207,756</b>	<b>-47.78%</b>
<b>กำไรจากการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นมูลค่ายุติธรรม *</b>			
สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์	587,527	770,677	31.17%
กิจการร่วมค้าศูนย์การค้าเมกาบางนา	1,097,915	353,777	67.78%
<b>กำไรสุทธิ</b>	<b>2,083,273</b>	<b>1,332,210</b>	<b>-36.05%</b>

\*หมายเหตุ: กำไรจากการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ประกอบด้วย ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ค่าเช่าที่ดิน และการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม



## รายได้

รายได้ค่าเช่าและบริการจำนวน 906.41 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน 195.33 ล้านบาท หรือร้อยละ 17.73 เนื่องจากการให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ร้านค้าที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19

รายได้อื่นจำนวน 39.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน 19.70 ล้านบาท หรือร้อยละ 98.35 โดยหลักมาจากการปรับปรุงรายการสนับสนุนธุรกิจให้เช่าและบริการในช่วงเวลาที่ผ่านมา

สำหรับส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า จำนวน 330.29 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน 95.23 ล้านบาท หรือร้อยละ 22.38 เนื่องจากโครงการศูนย์การค้าร่วมทุน ได้มีการให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ร้านค้าที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ต่อเนื่องจากปีก่อนหน้า

## ค่าใช้จ่าย

ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการจำนวน 806.97 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 43.19 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.08 และค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจำนวน 207.25 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 23.79 ล้านบาท หรือร้อยละ 10.30 จากแผนการลดค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19

ต้นทุนทางการเงินจำนวน 95.18 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน 6.78 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.67

## กำไรจากการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นมูลค่ายุติธรรม

กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ เท่ากับ 770.67 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจากการเปิดมาร์เก็ตเพลส กรุงเทพมหานครในเดือนตุลาคมที่ผ่านมา

ในส่วนของกำไรจากการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นมูลค่ายุติธรรมของศูนย์การค้าเมกาบางนา เท่ากับ 353.77 ล้านบาท แม้ว่าในระยะสั้น โครงการอาจได้รับผลกระทบด้านรายได้จากสถานการณ์ COVID-19 แต่ยังสามารถบริหารจัดการต้นทุนและค่าใช้จ่ายได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทำให้การคาดการณ์กระแสเงินสดได้รับผลกระทบที่จำกัด ประกอบกับแนวโน้มผลการดำเนินงานของโครงการในระยะยาวที่ยังสามารถเติบโตได้อย่างต่อเนื่องทำให้มูลค่ายุติธรรมปรับตัวเพิ่มขึ้น

**สินทรัพย์รวม**

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงิน ณ วันที่	
	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564
	พันบาท	พันบาท
<b>สินทรัพย์</b>		
<u>สินทรัพย์หมุนเวียน</u>		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	88,983	111,503
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	111,249	117,606
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดรับชำระภายในหนึ่งปี	20,993	22,201
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	27,269	31,931
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	12,800	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	55,797	16,816
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>317,091</b>	<b>300,058</b>
<u>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</u>		
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	627	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	406,234	372,595
เงินลงทุนในการร่วมค้า	9,948,517	10,435,605
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า – สุทธิ	702	636
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13,693,207	14,953,109
สินทรัพย์สิทธิการใช้	18,782	14,465
อาคารและอุปกรณ์ – สุทธิ	58,741	44,552
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	31,237	27,275
เงินประกันการเช่าที่ดิน	50,084	49,927
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	37,732	33,079
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>24,245,863</b>	<b>25,931,242</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>24,562,954</b>	<b>26,231,299</b>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 26,231.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,668.34 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.79 จากวันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยหลักเพิ่มขึ้นจากเงินลงทุนในการร่วมค้าของโครงการเมกาบางนา และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

## หนี้สินรวม

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงิน ณ วันที่	
	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564
	พันบาท	พันบาท
<b>หนี้สิน</b>		
<u>หนี้สินหมุนเวียน</u>		
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	910,000	1,060,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	255,758	227,656
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6,105	-
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าที่ยังกำหนดรับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี	33,566	31,493
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	446,070	947,362
ค่าเช่าที่ดินที่ยังถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	180,532	198,406
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	3,375	3,712
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	277,759	131,511
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>2,113,165</b>	<b>2,600,139</b>
<u>หนี้สินไม่หมุนเวียน</u>		
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	520,235	625,304
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,684,947	1,685,860
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	523,760	509,894
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1,321,767	1,480,528
ค่าเช่าที่ดินที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	2,166,936	2,177,206
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	59,113	33,292
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>6,276,758</b>	<b>6,512,085</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>8,389,923</b>	<b>9,112,224</b>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 9,112.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 722.30 ล้านบาท หรือร้อยละ 8.61 จากวันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยเพิ่มขึ้นจากเงินกู้ยืมระยะยาวที่ครบรอบในปี 2564 เงินกู้ยืมระยะยาวเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเท่ากับ 3,693.22 ล้านบาท บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.53 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 0.22 เท่า ทั้งนี้ บริษัทฯ ต้องดำรงอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 1.5 เท่า ตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้

## ส่วนของผู้ถือหุ้น

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงิน ณ วันที่	
	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564
	พันบาท	พันบาท
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		
ทุนจดทะเบียน	2,131,929	2,131,929
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	2,131,921	2,131,921
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	634,028	634,029
กำไร (ขาดทุน) สะสม		
จัดสรรแล้ว – สรรองตามกฎหมาย	213,192	213,192
ยังไม่ได้จัดสรร	11,957,031	12,870,340
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(446)	(446)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1,237,305	1,270,040
<b>รวมส่วนผู้ถือหุ้นของบริษัท</b>	<b>16,173,031</b>	<b>17,119,076</b>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 17,119.07 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 946.04 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.85 จากปีก่อน โดยมาจากกำไรสุทธิของกลุ่มบริษัทฯ และส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้าศูนย์การค้าเมกาบางนา หักด้วยเงินปันผลจ่ายสำหรับผลการดำเนินงานปี 2563 จำนวน 426.38 ล้านบาท

## กระแสเงินสด

กระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานปี 2564 จำนวน 343.45 ล้านบาท โดยลดลง 161.20 ล้านบาท จากปี 2563 เนื่องจากในปี 2564 บริษัทฯ ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ COVID-19 ให้ความช่วยเหลือให้ส่วนลดร้านค้าอย่างต่อเนื่อง

กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมปี 2564 มีจำนวน 299.33 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 157.41 ล้านบาท จากปี 2563 เนื่องจากเปิดตัวโครงการมาร์เก็ตเพลส กรุงเทพกรีฑา และกำลังอยู่ระหว่างการก่อสร้างโครงการมาร์เช่ 55 (มาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ เดิม)

กระแสเงินสดสุทธิรับในกิจกรรมจัดหาเงินปี 2564 จำนวน 21.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.42 ล้านบาท จากปี 2563 เนื่องจากมีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินมาใช้ในการบริหารจัดการธุรกิจ

## แหล่งที่มาของทุน

บริษัทฯ กู้ยืมเงินระยะสั้นและยาวจากสถาบันการเงิน ณ 31 ธันวาคม 2564 รวม 3,693.22 ล้านบาท บริษัทฯ มีนโยบายดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมดต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Invest bearing Debt to Equity ratio) ไม่ให้สูงเกินกว่า 1.5 : 1 เท่า

## 5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

### บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

ทะเบียนบริษัทเลขที่: 0107545000187

วันจดทะเบียน: 13 สิงหาคม 2545

ที่ตั้ง: ชั้น 5-6 อาคารศูนย์การค้า เอสพลานาด รัชดาภิเษก  
เลขที่ 99 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง  
กรุงเทพมหานคร 10400  
โทร. 0-2660-9000 โทรสาร 0-2660-9010, 0-2660-9020, 0-2660-9030  
Website: www.siamfuture.com

ประเภทธุรกิจ: ดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า  
ได้แก่ ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood shopping center)  
ศูนย์ไลฟ์สไตล์ (Lifestyle center)  
ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power center)  
ศูนย์บันเทิง (Entertainment center)  
ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ (Super regional mall)

### บุคคลอ้างอิง

#### 1. นายทะเบียนหลักทรัพย์

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

#### 2. ผู้สอบบัญชี

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

### ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ ไม่มีคดีหรือข้อพิพาททางกฎหมายใด ๆ ที่อาจมีผลกระทบด้านลบที่มีนัยสำคัญต่อ  
สินทรัพย์หรือการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

## ส่วนที่ 2

### การกำกับดูแลกิจการ

## 6. การกำกับดูแลกิจการ

### นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัทได้ตระหนักถึงบทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบ ตามข้อพึงปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการ บริษัทจดทะเบียน (Code of Best Practices) เพื่อให้การดำเนินงานขององค์กรเกิดความโปร่งใสในการปฏิบัติงานและเพิ่มความน่าเชื่อถือต่อองค์กรให้เป็นไปตามหลักมาตรฐานสากล ตลอดจนเพิ่มความสามารถในการเติบโตอย่างมั่นคงของบริษัทฯ คณะกรรมการบริษัทจึงได้นำเอาแบบประเมินตนเอง เรื่องการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีมาใช้เป็นเครื่องมือในการพัฒนาระบบการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Governance) ที่กำหนดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยโดยได้กำหนดแนวทาง นโยบายและวิธีการปฏิบัติงานที่สอดคล้องกับองค์กรแบ่งออกเป็น 5 หมวด ดังนี้

#### หมวดที่ 1 สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ ตระหนักถึงสิทธิของผู้ถือหุ้น ความเพียงพอและทันต่อเหตุการณ์ของข้อมูลเพื่อใช้ในการตัดสินใจ การแจ้งข่าวสารและสารสนเทศของบริษัทฯ เป็นไปตามข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

#### การเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นศึกษาข้อมูลก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นล่วงหน้า

- เพื่อให้ผู้ถือหุ้นทุกรายได้รับข้อมูลที่ชัดเจนเพียงพอและมีเวลาศึกษาข้อมูลก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นล่วงหน้า บริษัทฯ จึงได้เผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับ วัน เวลา สถานที่ และกำหนดวาระการประชุมผู้ถือหุ้นไว้อย่างชัดเจน โดยเผยแพร่ข้อมูลดังกล่าวผ่านระบบ SETLink ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และในเว็บไซต์ของบริษัทฯ ล่วงหน้าประมาณ 1-2 เดือนก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น
- ในการจัดส่งเอกสารการประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทฯ ได้มอบหมายให้บริษัท ศูนย์ฝากหลักทรัพย์(ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นนายทะเบียนหุ้นของบริษัทฯ เป็นผู้จัดส่งหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 ให้แก่ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าก่อนวันประชุม 14 วัน รวมทั้งได้เผยแพร่ข้อมูลประกอบวาระการประชุมผู้ถือหุ้นล่วงหน้าทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทฯ ก่อนจัดส่งเอกสาร เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีเวลาเพียงพอในการพิจารณาการประชุมและข้อมูลประกอบการประชุม โดยมีข้อมูลเหมือนกับข้อมูลในรูปแบบเอกสารที่บริษัทจะจัดส่งให้ผู้ถือหุ้น ซึ่งเปิดเผยข้อมูลดังต่อไปนี้
  1. หนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564
  2. เอกสารประกอบวาระที่ 1 รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563
  3. เอกสารประกอบวาระที่ 2 รายงานประจำปี 2563 และงบแสดงฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จประจำปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 (รูปแบบ QR Code)
  4. เอกสารประกอบวาระที่ 3 รายละเอียดการตั้งสำรองตามกฎหมายสำหรับผลการดำเนินงานและการจ่ายปันผลประจำปี 2563
  5. เอกสารประกอบวาระที่ 4 รายละเอียดการเลือกตั้งกรรมการทดแทนผู้ที่ออกจากตำแหน่งตามวาระ
  6. เอกสารประกอบวาระที่ 5 รายละเอียดค่าตอบแทนกรรมการ

7. เอกสารประกอบวาระที่ 6 รายละเอียดเกี่ยวกับการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีประจำปี 2564 และกำหนดค่าสอบบัญชี
  8. ข้อมูลประวัติกรรมการอิสระผู้มอบฉันทะ
  9. แบบหนังสือมอบฉันทะ แบบ ก
  10. แบบหนังสือมอบฉันทะ แบบ ข
  11. แบบหนังสือมอบฉันทะ แบบ ค
  12. หลักฐานแสดงสิทธิเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น
  13. ข้อบังคับบริษัทฯ ที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้น
  14. นโยบายความเป็นส่วนตัวที่เกี่ยวข้องกับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น
  15. แผนที่ตั้งสถานที่ประชุม
  16. มาตรการและแนวปฏิบัติสำหรับผู้ถือหุ้นในการเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564
- การจัดส่งเอกสารสารสนเทศให้แก่ผู้ถือหุ้นทราบ เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงมีการแจ้งข่าวสารของบริษัทฯ ผ่านระบบ SETLink ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
  - เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง บริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง สามารถมอบฉันทะให้กรรมการอิสระหรือบุคคลใด ๆ เข้าร่วมประชุมแทนตนโดยใช้หนังสือมอบฉันทะที่บริษัทฯ ได้จัดส่งไปพร้อมกับหนังสือบอกกล่าวเชิญประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งทางบริษัทฯ ได้แนบเอกสารหรือหลักฐานที่ผู้เข้าร่วมประชุมต้องแสดงก่อนเข้าร่วมประชุม พร้อมทั้งข้อมูลของกรรมการอิสระที่บริษัทฯ กำหนดให้เป็นผู้รับมอบฉันทะ โดยผู้ถือหุ้นสามารถดาวน์โหลดแบบหนังสือมอบฉันทะผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ ได้ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ

### การดำเนินการในวันประชุมผู้ถือหุ้น

1. การอำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหุ้นในการใช้สิทธิ
  - ในวันประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทฯ ได้อำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะของผู้ถือหุ้นในการลงทะเบียนเพื่อเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น โดยบริษัทฯ ได้จัดให้มีการลงทะเบียน และนับคะแนนเสียงโดยใช้ระบบบาร์โค้ด (Barcode) ที่แสดงถึงเลขทะเบียนของผู้ถือหุ้นแต่ละราย เพื่อให้ขั้นตอนลงทะเบียนเป็นไปอย่างรวดเร็ว รวมทั้งแจกใบลงคะแนนเสียงให้กับผู้ถือหุ้นที่มาประชุมด้วยตนเองก่อนการประชุม นอกจากนี้บริษัทฯ ได้จัดให้มีจุดตรวจเอกสารการรับมอบฉันทะและจัดเตรียมอาคารแสดงม็อบสำหรับปิดหนังสือมอบฉันทะไว้บริการโดยมีเจ้าหน้าที่คอยอำนวยความสะดวกตลอดการลงทะเบียน ซึ่งบริษัทฯ ได้เปิดรับลงทะเบียนก่อนเริ่มการประชุมไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง
  - บริษัทฯ ได้ดำเนินการจัดตั้งจุดคัดกรองผู้ถือหุ้นก่อนการลงทะเบียน โดยมีจุดวัดอุณหภูมิ บริการเจลล้างมือก่อนลงทะเบียน นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นทุกคนจะต้องสวมหน้ากากผ้าหรือหน้ากากอนามัยตลอดเวลาการประชุม สำหรับโรงภาพยนตร์ที่ใช้จัดประชุม บริษัทฯ ได้จัดที่นั่งโดยมีระยะห่างระหว่างที่นั่ง 2 เมตร เพื่อเว้นระยะห่างในห้องประชุม สำหรับกรรมการ บริษัทฯ ได้จัดที่นั่งเว้นห่างเช่นเดียวกัน นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้จัดเตรียม ที่นั่งพร้อม



การถ่ายทอดสดจากห้องประชุมมาบริเวณโถงหน้าโรงภาพยนตร์เพื่อบริการให้กับผู้ถือหุ้นที่ไม่ต้องการเข้าไปในโรงภาพยนตร์

- ในวันประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเริ่มประชุม ผู้ดำเนินการประชุมได้ชี้แจงรายละเอียดกฎเกณฑ์ที่ใช้ในการประชุม ขั้นตอนการลงคะแนนเสียง และวิธีการนับคะแนนเสียง ตามที่บริษัทฯ ได้แจ้งในหนังสือเชิญประชุมให้ผู้ถือหุ้นทราบในที่ประชุมอีกครั้ง ซึ่งสรุปได้ดังนี้
  - (1) ในการออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุม ผู้ถือหุ้นหนึ่งคนมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ถือ โดยให้หนึ่งหุ้นเท่ากับหนึ่งเสียง
  - (2) บัตรลงคะแนนที่มีการทำเครื่องหมายเกินกว่าหนึ่งช่อง หรือ บัตรลงคะแนนที่มีการออกเสียงโดยแสดงเจตนาขัดกัน หรือ บัตรลงคะแนนที่มีการขีดฆ่าและไม่มีลายมือชื่อกำกับ หรือ บัตรลงคะแนนที่มีลงคะแนนที่ลงคะแนนเสียงเกินกว่าเสียงที่มีอยู่ จะถือเป็นบัตรเสีย และในกรณีที่ผู้ถือหุ้นต้องการแก้ไขการออกเสียงโปรดขีดฆ่าของเดิมและลงชื่อกำกับ ทั้งนี้การลงคะแนนที่แตกต่างไปจากที่กล่าวข้างต้น ถือว่าการลงคะแนนดังกล่าวเป็นโมฆะ
  - (3) กรณีผู้ถือหุ้นต่างประเทศ ที่แต่งตั้งให้คัสโตเดียน (Custodian) เป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น สามารถลงคะแนนเสียงเห็นด้วยหรือไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง คราวเดียวกันในแต่ละวาระได้ โดยแยกเสียงที่จะทำการลงคะแนนเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถือ
  - (4) สำหรับวาระที่ 4 ซึ่งเป็นวาระเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ต้องออกตามวาระ เพื่อปฏิบัติตามแนวทางการประเมินคุณภาพการจัดประชุมผู้ถือหุ้นที่ดี บริษัทจะให้มีการลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการแต่ละท่านเป็นรายบุคคล
- บริษัทฯ ให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมภายหลังจากประธานในที่ประชุมเปิดการประชุมแล้ว สามารถออกเสียงลงคะแนนในวาระที่อยู่ระหว่างการพิจารณาและยังไม่ได้มีการลงมติ และนับเป็นองค์ประชุมตั้งแต่วาระที่ได้เข้าประชุมเป็นต้นไป จึงอาจทำให้มีผู้ออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระไม่เท่ากันได้

## 2. การเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ร่วมแสดงความคิดเห็น

- ก่อนลงมติในแต่ละวาระ ประธานฯ จะเปิดโอกาสให้ผู้เข้าร่วมประชุมซักถามในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับวาระนั้น ๆ ท่านที่ต้องการซักถาม กรุณาแจ้งชื่อและนามสกุลของตนให้ที่ประชุมทราบก่อนซักถามหรือแสดงความคิดเห็นด้วยทุกครั้ง และขอความกรุณาท่านผู้ถือหุ้นให้ความเห็นหรือสอบถามอย่างกระชับ และงดเว้นการซักถามหรือแสดงความคิดเห็นในประเด็นที่ซ้ำกัน ทั้งนี้ เพื่อเป็นการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นท่านอื่นได้ใช้สิทธิในการซักถามข้อมูลและให้ข้อเสนอแนะอย่างทั่วถึง และเพื่อเป็นการบริหารการประชุมให้อยู่ในเวลาที่เหมาะสม
- ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นมีคำถามที่นอกเหนือหรือไม่เกี่ยวข้องกับวาระที่กำลังพิจารณาอยู่ ขอความกรุณานำไปสอบถามหรือให้ข้อเสนอแนะในวาระอื่น ๆ ในช่วงท้ายของการประชุม เพื่อให้การประชุมเป็นไปด้วยดีตามลำดับวาระ

## การเปิดเผยมติการประชุมผู้ถือหุ้นและการจัดทำรายงานการประชุม

- บริษัทฯ ได้เปิดเผยมติการประชุมให้สาธารณชนทราบถึงผลการลงคะแนนในแต่ละวาระผ่านระบบ SETLink ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- บริษัทฯ ได้บันทึกรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นอย่างครบถ้วน ประกอบด้วยข้อมูลที่สำคัญต่าง ๆ ได้แก่ รายละเอียดกรรมการที่เข้าร่วมประชุม ขั้นตอนและวิธีการลงคะแนนเสียง มติที่ประชุม ผลการลงคะแนนเสียงของแต่ละวาระ รวมถึงคำถามคำตอบ ข้อเสนอแนะ และความคิดเห็นของผู้ถือหุ้นที่เสนอในที่ประชุม และได้จัดทำรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นส่งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและกระทรวงพาณิชย์ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด ภายใน 14 วันนับแต่วันประชุม

## หมวดที่ 2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัทฯ ดำเนินการดูแลรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกราย ทุกกลุ่ม ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้ถือหุ้นรายย่อย ผู้ถือหุ้นที่เป็นบุคคลธรรมดา นักลงทุนสถาบัน ผู้ถือหุ้นสัญชาติไทย หรือผู้ถือหุ้นต่างชาติ ให้ได้รับสิทธิและการปฏิบัติที่เท่าเทียมกัน เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้น จึงได้กำหนดแนวทางในการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้นไว้ดังนี้

### การเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอวาระการประชุมและเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับพิจารณาคัดเลือกเป็นกรรมการของบริษัทเป็นการล่วงหน้า

บริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอวาระการประชุมและเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับพิจารณาคัดเลือกเป็นกรรมการของบริษัทฯ เป็นการล่วงหน้า โดยเผยแพร่หลักเกณฑ์ดังกล่าวผ่านระบบ SETLink ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและในเว็บไซต์ของบริษัท (www.siamfuture.com) สำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 บริษัทฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถเสนอวาระการประชุมและเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับพิจารณาคัดเลือกเป็นกรรมการของบริษัทฯ ตั้งแต่วันที่ 4 มกราคม ถึง 29 มกราคม 2564 โดยสามารถส่งแบบเสนอวาระการประชุมและแบบเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาคัดเลือกเป็นกรรมการพร้อมเอกสารหลักฐาน ผ่านทางฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ โดยมีหลักเกณฑ์ดังนี้

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

อย่างไรก็ดี ในช่วงเวลาดังกล่าว ไม่มีผู้ถือหุ้นเสนอวาระการประชุมและเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาคัดเลือกเป็นกรรมการบริษัทเป็นการล่วงหน้าแต่อย่างใด

### การเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าประชุมด้วยตนเองมอบฉันทะให้ผู้อื่นมาประชุมและออกเสียงลงมติแทน

บริษัทฯ ได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถมาเข้าประชุมได้ด้วยตนเอง โดยการมอบฉันทะให้กรรมการอิสระที่ไม่มีส่วนได้เสียในวาระพิจารณาเลือกตั้งกรรมการเป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น หรือบุคคลใด ๆ เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงมติแทนตนเองได้ โดยใช้หนังสือมอบฉันทะตามแบบที่กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์กำหนด บริษัทฯ ได้จัดส่งหนังสือ

มอบฉันทะไปพร้อมกับหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งได้ส่งให้ผู้ถือหุ้นล่วงหน้า 14 วัน ก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น รวมทั้งเผยแพร่ใน เว็บไซต์ของบริษัทฯ อีกด้วย

### การป้องกันการรั่วข้อมูลภายใน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในเรื่องการรั่วข้อมูลภายในของบริษัทฯ ข้อมูลที่ยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชนหรือข้อมูลนี้อาจจะมีผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ของบริษัทฯ บริษัทฯ จึงได้มีการกำหนดแนวปฏิบัติสำหรับผู้บริหารและพนักงาน ดังนี้

- บริษัทฯ ได้มีการดูแลเรื่องการรั่วข้อมูลภายใน โดยกำหนดให้ผู้บริหารและพนักงานต้องรักษาความลับของบริษัทฯ และลูกค้าของบริษัทฯ มิให้นำข้อมูล ซึ่งอาจได้รับทราบมาโดยตำแหน่งหน้าที่ไปใช้ในทางที่จะก่อให้เกิดประโยชน์ส่วนตนหรือเกิดความเสียหายต่อบริษัทฯ และลูกค้าของบริษัทฯ
- กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารต้องรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ตามกฎระเบียบของสำนักงานกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- กำหนดระเบียบห้ามกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ในช่วง 1 เดือน ก่อนที่งบการเงินของบริษัทฯ จะเผยแพร่ต่อสาธารณชน
- บริษัทฯ ได้กำหนดให้มีการสอบทานการซื้อขายหลักทรัพย์ของบุคคลที่เกี่ยวข้องอยู่เสมอ และห้ามมิให้พนักงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำงานการเงินเปิดเผยงบการเงินให้บุคคลอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องกับการจัดทำงานการเงินทราบในช่วงตั้งแต่วันปิดงวดของงบการเงินจนถึงวันเปิดเผยงบการเงินดังกล่าว

### การมีส่วนได้เสียของกรรมการ

เพื่อป้องกันการดำเนินงานที่อาจเป็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายและการดำเนินการ รายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

- กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารระดับสูงต้องรายงานการมีส่วนได้เสียของตนเองและบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง เมื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการหรือผู้บริหารระดับสูงเป็นครั้งแรก
- ในการพิจารณาการลงทุน หรือรายการที่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้อง เป็นอำนาจของคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ กรรมการที่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสีย ไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุม

### หมวดที่ 3 บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม โดยคำนึงถึงการดูแลคุ้มครองสิทธิและการปฏิบัติให้เกิดความเท่าเทียมกันของผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่ายเสมอมาโดยมีแนวทางการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่าง ๆ ดังนี้

#### 1) พนักงานและครอบครัว

บริษัทฯ เชื่อมมั่นในคุณค่าของคน โดยตระหนักว่าคนเป็นทรัพยากรหลักอันมีค่าที่จะขับเคลื่อนบริษัทฯ ให้ประสบความสำเร็จต่อไป บริษัทฯ จึงมุ่งมั่นที่จะดูแลและสร้างคุณภาพชีวิตให้แก่พนักงานอย่างดีที่สุดในทุก ๆ ด้าน ไม่ว่าจะเป็นด้าน

ค่าตอบแทนและสวัสดิการ ด้านสิ่งแวดล้อม สุขภาพและความปลอดภัย ด้านการพัฒนาความรู้ความสามารถ หรือด้านกิจกรรมพนักงาน รวมไปถึงการเกษียณจากการทำงานซึ่งสามารถสรุปแนวทางการปฏิบัติดังนี้

- บริษัทฯ ให้ผลตอบแทนและสวัสดิการแก่พนักงานทุกคนอย่างเหมาะสม โดยพิจารณาจากผลงานด้วยความเป็นธรรมและสามารถวัดผลได้ไม่ว่าจะเป็นรายได้ค่าตอบแทนรายเดือน โบนัสประจำปี การประกันชีวิต หรือกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เป็นต้น และดูแลปรับปรุงให้สอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ทั้งในระยะสั้นและระยะยาว
- พนักงานได้รับวันลาป่วยจำนวน 30 วันต่อปีและวันลากิจจำนวน 7 วันต่อปี และหากพนักงานทำงานตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปจะได้รับวันพักร้อนจำนวน 10 วันต่อปี
- บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อสุขภาพของพนักงาน โดยจัดให้มีสวัสดิการในการตรวจสุขภาพประจำปี รวมถึงการดูแลสุขภาพขอคำปรึกษาพยาบาลให้กับพนักงานทุกระดับ
- บริษัทฯ ปฏิบัติต่อพนักงานทุกคนด้วยความเป็นธรรมและความเท่าเทียมกัน เช่น การประเมินผลงานของพนักงาน การรักษาความลับประวัติการทำงาน และการใช้สิทธิต่าง ๆ ของพนักงาน เป็นต้น
- บริษัทฯ มุ่งส่งเสริมและพัฒนาบุคลากร ให้มีความรู้ความสามารถอย่างต่อเนื่อง โดยมีการจัดการอบรม และมีการส่งผู้บริหารและพนักงานทุกระดับไปสัมมนาอยู่เสมอ ทั้งแผนพัฒนาจากส่วนกลาง รวมถึงการให้อิสระในการนำเสนอการอบรมพัฒนาศักยภาพพนักงานตามเส้นทางการเติบโตในสายอาชีพ
- บริษัทฯ เน้นถึงสิทธิของพนักงานเป็นสำคัญบริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้พนักงานสามารถสอบถามหรือร้องเรียนต่อผู้บริหารได้โดยตรง กรณีที่พนักงานไม่ได้รับความเป็นธรรมโดยตรงผ่านกล่องรับความคิดเห็นของหน่วยงานทรัพยากรบุคคล
- บริษัทฯ ดูแลรักษาสภาพแวดล้อมในที่ทำงานอยู่เสมอ เพื่อให้มีความปลอดภัย ถูกสุขลักษณะ และส่งผลให้การทำงานเป็นไปได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น
- เพื่อเพิ่มความปลอดภัยและความระมัดระวังในที่ทำงาน บริษัทฯ ได้จัดให้มีการซ้อมดับเพลิงและหนีไฟในยามฉุกเฉิน โดยจัดขึ้นทุกปีให้กับพนักงาน

## 2) ลูกค้า

เพื่อให้ลูกค้าเกิดความมั่นใจและได้รับความพึงพอใจสูงสุด บริษัทฯ จึงมุ่งเน้นและให้ความสำคัญกับการสร้างความสัมพันธ์และความร่วมมือกับลูกค้าในระยะยาว โดยยึดหลักความซื่อสัตย์สุจริต ความเชื่อถือและความไว้วางใจซึ่งกันและกัน รวมทั้งเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้ารายใหม่ ๆ บริษัทฯ ยังคงพัฒนาศักยภาพของศูนย์การค้าให้มีความหลากหลาย ทันสมัย และสอดคล้องกับสภาวะทางเศรษฐกิจและสังคมที่เปลี่ยนแปลงไปอยู่เสมอ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อปัญหาและความต้องการของลูกค้าเป็นอันดับแรก บริษัทฯ มีหน้าที่ในการสร้างความพึงพอใจสูงสุดให้กับลูกค้า ด้วยความเอาใจใส่และความรับผิดชอบต่อบริษัทฯ จึงกำหนดมาตรการเพื่อให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนปฏิบัติตามไปในทางเดียวกัน ดังต่อไปนี้

- มุ่งมั่นที่จะพัฒนาศูนย์การค้าให้ได้มาตรฐาน ปลอดภัย และสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าในแต่ละชุมชนได้
- เน้นการให้บริการทั้งด้านความปลอดภัย ความสะอาด รวมไปถึงความสะดวก ต่อผู้เช่าพื้นที่และลูกค้าที่ใช้บริการในศูนย์การค้าอย่างดีที่สุด
- ติดตั้งกล้องวงจรปิดสำหรับบันทึกภาพเพื่อดูแลความปลอดภัยในศูนย์การค้า
- ยึดถือปฏิบัติตามเงื่อนไขและสัญญาต่าง ๆ ที่ได้ทำข้อตกลงไว้กับลูกค้าอย่างดีที่สุด
- การเสนอราคาและเงื่อนไขการค้ากับลูกค้าที่จัดอยู่ในกลุ่มเดียวกันต้องมีความเท่าเทียมกันหรืออยู่ในอัตราค่าเช่าที่ใกล้เคียงกัน
- ให้ข้อมูลที่ต้องแก่ลูกค้าเกี่ยวกับลักษณะของโครงการ ตำแหน่ง และที่ตั้งของห้องเช่าให้ถูกต้องตามความเป็นจริง เพื่อสร้างความเชื่อมั่น และความเป็นธรรมให้กับลูกค้าของบริษัทฯ
- พร้อมทั้งจะตอบคำถามของลูกค้า รวมทั้งการดำเนินการเกี่ยวกับข้อร้องเรียน การให้คำแนะนำ และการติดตามผลความคืบหน้าในประเด็นต่าง ๆ ที่ได้รับแจ้งจากลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ
- บริหารศูนย์การค้าด้วยมาตรฐานสากล จากการเป็นสมาชิกภาพของสมาคมศูนย์การค้าระหว่างประเทศ (International Council of Shopping Centers, ICSC)

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรฐานการชดเชยลูกค้าไว้ในกรณีได้รับความเสียหายจากการละเมิด โดยบริษัทฯ ได้มีการดูแลลูกค้าตามนโยบายการดูแลลูกค้าและมีการแต่งตั้งผู้จัดการโครงการ ในโครงการ เพื่อเป็นศูนย์ร้องเรียนสำหรับลูกค้า ในกรณีที่ลูกค้ามีปัญหาและต้องการความช่วยเหลือโดยตรง

ยิ่งไปกว่านั้น จากสถานการณ์ COVID-19 ที่เกิดขึ้นบริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อความปลอดภัยของทั้งลูกค้าที่เป็นผู้เช่าในศูนย์การค้า รวมถึงลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการ โดยได้ดำเนินการตามมาตรการต่าง ๆ ดังนี้

- จัดตั้งจุดคัดกรองในการวัดอุณหภูมิ บริการเจลล้างมือ จุดสแกน QR Code เพื่อลงทะเบียน รวมถึงกระดาษลงทะเบียนการเข้าใช้บริการศูนย์การค้าในแต่ละทางเข้าศูนย์การค้า
- ทำความสะอาดพื้น พื้นผิวสัมผัสบ่อย ๆ โดยเฉพาะบริเวณที่มีผู้ใช้งานจำนวนมาก เช่น ราวจับบันไดเลื่อน ปุ่มกดลิฟท์ และห้องน้ำ เป็นต้น
- กำหนดให้พนักงานร้านค้าและลูกค้าที่เข้าใช้บริการทุกคน ต้องสวมหน้ากากอนามัย หรือหน้ากากผ้าตลอดเวลาการเข้าใช้บริการ
- กำหนดให้ร้านค้า รวมถึงที่นั่งตามพื้นที่ส่วนกลางในบริเวณศูนย์การค้า จัดที่นั่งโดยเว้นระยะห่างกันอย่างน้อย 1 เมตร
- ศูนย์การค้ามีการพ่นน้ำยาฆ่าเชื้อทุกวัน วันละ 2 ครั้ง ช่วงก่อนและหลังศูนย์การค้าเปิดให้บริการ เพื่อเพิ่มความมั่นใจให้กับลูกค้าในการเข้าใช้บริการศูนย์การค้า

### 3) เจ้าหนี้

บริษัทฯ คำนึงถึงความสัมพันธ์กับทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องรวมทั้งความสัมพันธ์กับเจ้าหนี้ โดยบริษัทฯ มีแนวทางปฏิบัติต่อเจ้าหนี้ เพื่อสร้างความเชื่อถือและความเป็นธรรมแก่เจ้าหนี้ ดังนี้

- บริษัทฯ มีหน้าที่ในการสร้างความสัมพันธ์และปฏิบัติต่อเจ้าหนี้ โดยยึดหลักความซื่อสัตย์สุจริต ความเชื่อถือและไว้วางใจซึ่งกันและกัน
- บริษัทฯ มีหน้าที่ในการรับผิดชอบ เอาใจใส่ และปฏิบัติตามข้อสัญญาและเงื่อนไขต่าง ๆ ที่ได้ทำข้อตกลงไว้กับเจ้าหนี้อย่างเคร่งครัด
- แจ้งให้เจ้าหนี้ทราบโดยไม่ปกปิดข้อเท็จจริง ในกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่ง หรือมีเหตุให้ผิดนัดชำระหนี้ เพื่อร่วมกันพิจารณาแนวทางแก้ไขโดยใช้หลักความสมเหตุสมผล
- บริการจัดการเงินทุนให้มีโครงสร้างที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัท และรักษาความเชื่อมั่นต่อเจ้าหนี้

### 4) ผู้ถือหุ้น

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

ปัจจุบันบริษัทฯ ดำเนินการปกป้องและดูแลสิทธิของผู้ถือหุ้นขั้นพื้นฐาน ทั้งสิทธิในการได้รับข้อมูลสารสนเทศ สิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น ตลอดจนสนับสนุนการใช้สิทธิในนอกเหนือไปตามกฎหมาย นอกจากนี้บริษัทฯ ได้ประเมินผลและติดตามการดำเนินการเพื่อป้องกันความเสียหายจากการละเมิดของผู้ถือหุ้น โดยประเมินจากทั้งภายในและภายนอก ซึ่งจะประเมินกับฝ่ายจัดการที่ดำเนินการดูแลสิทธิ ผู้ถือหุ้น และประเมินผลจากภายนอก ในรูปของการประเมินคุณภาพการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้น (AGM Checklist) ซึ่งประเมินโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทยและสมาคมบริษัทจดทะเบียนเป็นประจำทุกปี

### 5) พันธมิตรคู่ค้า

บริษัทฯ มีหน้าที่ยึดถือการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการค้าและสัญญาที่กำหนดกับคู่ค้าอย่างเคร่งครัด และเปิดโอกาสให้คู่ค้าทุกรายนำเสนอบริการได้โดยเท่าเทียมกัน โดยผู้บริหารและพนักงานที่เกี่ยวข้องปฏิบัติงานต่อคู่ค้าด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและมีความเท่าเทียมกัน อีกทั้งการพิจารณาและตัดสินใจต่าง ๆ ตั้งอยู่บนพื้นฐานของการเปรียบเทียบคุณภาพและเงื่อนไขต่าง ๆ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทฯ ในระยะสั้นและยาวเป็นอันดับแรก

นอกจากนี้ผู้บริหารและพนักงานที่เกี่ยวข้องยังต้องรักษาความลับของคู่ค้า โดยห้ามมิให้เรียกหรือรับทรัพย์สิน หรือผลประโยชน์ใด ๆ จากคู่ค้า รวมทั้งเปิดเผยข้อมูลหรือข้อเสนอของคู่ค้ารายหนึ่งหรือหลายรายให้กับคู่ค้ารายอื่น ๆ รับทราบทั้งทางตรงและทางอ้อม ท้ายที่สุด บริษัทฯ ปฏิบัติตามเงื่อนไขต่าง ๆ ที่ได้ทำการตกลงกันกับคู่ค้าอย่างดีที่สุด

#### 6) คู่แข่ง

บริษัทฯ ปฏิบัติต่อคู่แข่งอย่างยุติธรรมตามกรอบการแข่งขันทางการค้าที่สุจริตภายใต้กรอบของกฎหมายและจริยธรรม รวมทั้งไม่เอาเปรียบคู่แข่งด้วยวิธีการไม่ชอบด้วยกฎหมายและทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งด้วยการกล่าวหาในทางร้ายโดยปราศจากข้อมูลที่เป็นความจริง

#### 7) นักวิเคราะห์ นักลงทุน และสถาบันการเงิน

บริษัทฯ เปิดโอกาสให้นักวิเคราะห์ นักลงทุน และสถาบันการเงิน ทราบถึงข้อมูลการดำเนินงานของบริษัทฯ และแนวโน้มผลประกอบการในอนาคตได้ตามความเหมาะสม และเป็นไปตามเงื่อนไขของกฎหมาย และการกำกับดูแลกิจการที่ดีในเรื่องการเปิดเผยข้อมูล โดยมีช่องทางในการติดต่อ และสอบถามข้อมูลแนะนำการลงทุนต่าง ๆ ผ่านนักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relation IR) โทร 02-660-9464-5, 02-660-9474 หรือในลักษณะการเข้าพบมาพูดคุย สอบถามในประเด็นสำคัญ ที่บริษัท หรือทางเมล [ir@siamfuture.com](mailto:ir@siamfuture.com) หรือทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ ([www.siamfuture.com](http://www.siamfuture.com))

นอกจากนั้น บริษัทฯ ได้เข้าร่วมงาน Opportunity Day ที่จัดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นประจำทุกปี เพื่อนำเสนอข้อมูลรวมทั้งรายงานความคืบหน้าโครงการต่าง ๆ ให้กับนักลงทุนได้รับทราบ และบริษัทฯ ได้เข้าร่วมงานพบปะกับนักวิเคราะห์ทั้งในประเทศและต่างประเทศเป็นประจำ เพื่อสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับนักวิเคราะห์ต่าง ๆ

#### กลไกคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแส

- คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดให้มีช่องทางการแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียนการกระทำผิดกฎหมายหรือจรรยาบรรณรายงานทางการเงิน หรือระบบควบคุมภายในบกพร่อง และได้กำหนดให้หน่วยงานตรวจสอบภายในเป็นหน่วยงานในการรับเรื่องร้องเรียนเบาะแสดังกล่าว ซึ่งจะเป็นช่องทางสำหรับพนักงาน คู่ค้า ลูกค้า ผู้ถือหุ้น และบุคคลผู้มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ สามารถแจ้งเรื่องหรือร้องเรียนถึงการกระทำใด ๆ ที่ต้องสงสัยว่าเป็นการกระทำผิด หรือเรื่องที่อาจเป็นปัญหากับคณะกรรมการ เพื่อให้บริษัทฯ สามารถสืบสวน และดำเนินการได้อย่างเหมาะสม โดยผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่าง ๆ สามารถแจ้งเบาะแสหรือร้องเรียนต่อหน่วยงานตรวจสอบภายในที่จะรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ ดังนี้

##### สำนักงานตรวจสอบภายใน

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ชั้น 6 ศูนย์การค้าเอสพลานาด รัชดาภิเษก

เลขที่ 99 ถ.รัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400

โทรศัพท์: 02-660-9473 อีเมลล์: [rattipoom@siamfuture.com](mailto:rattipoom@siamfuture.com)

- คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดให้มีการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแส โดยการไม่เปิดเผยและเก็บข้อมูลต่าง ๆ ของผู้แจ้งเบาะแสเป็นความลับ นอกจากนั้น บริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้พนักงานสามารถสอบถามหรือร้องเรียนต่อผู้บริหารได้โดยตรงผ่านกล่องรับความคิดเห็นของหน่วยงานทรัพยากรบุคคลโดยไม่ต้องระบุชื่อผู้สอบถามหรือแสดงความคิดเห็น
- คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดให้มีกระบวนการดำเนินการหลังจากมีผู้แจ้งเบาะแส โดยในเบื้องต้นฝ่ายตรวจสอบภายในจะทำการรวบรวมข้อมูลและหลักฐานที่เกี่ยวข้อง สรุปเรื่องดังกล่าว และนำเสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อพิจารณาหาข้อเท็จจริง ทั้งนี้ หากพบว่าเป็นข้อมูลที่กระทบต่อบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบจะต้องนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบและพิจารณาต่อไป

#### การต่อต้านการทุจริตและทุจริตคอร์รัปชัน

- บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับความสุจริตและยึดมั่นในความถูกต้อง โดยมีการปลูกฝังจิตสำนึก ทักษะคิดให้ทุกคนในองค์กรถือปฏิบัติเสมอมา
- บริษัทฯ มีการวางระบบควบคุมภายในให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล โดยให้มีการตรวจสอบและถ่วงดุลการใช้อำนาจให้เหมาะสม เพื่อป้องกันมิให้เกิดการเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน
- บริษัทฯ ได้ส่งพนักงานเข้าร่วมอบรมในโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต (CAC) เพื่อให้เกิดความรู้ความเข้าใจและสร้างแนวร่วมในการต่อต้านการทุจริตและทุจริตคอร์รัปชัน เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2560
- ในปี 2560 บริษัทฯ ได้เข้าร่วมเป็นสมาชิกในสถาบันไทยพัฒน์ (Thaipat Institute) เพื่อขอรับคู่มือแนวทางการด้านทุจริตสำหรับองค์กรธุรกิจ

#### หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการ โดยให้ความสำคัญอย่างมากในการปฏิบัติต่อทุกฝ่ายอย่างเท่าเทียมกัน ไม่ว่าจะเป็นต่อผู้ถือหุ้น ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของบริษัทฯ หรือบุคคลใดที่เกี่ยวข้อง โดยจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ มีความโปร่งใส สามารถตรวจสอบได้ โดยตลอดปี 2564 บริษัทฯ ได้ทำการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทฯ ทั้งข้อมูลทางการเงินและข้อมูลที่มีใช้ข้อมูลทางการเงินต่าง ๆ ตามเกณฑ์ที่กำหนดโดยสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอย่างถูกต้องครบถ้วน ตรงเวลา และโปร่งใส ผ่านทางระบบ SETLink ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และผ่านเว็บไซต์ของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ไม่เคยถูกสำนักงาน ก.ล.ต. หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ดำเนินการเนื่องมาจากการเปิดเผยข้อมูลที่ไม่เป็นไปตามกำหนด และปฏิบัติตามกำหนดระยะเวลาที่ต้องเปิดเผยข้อมูลต่าง ๆ อย่างเคร่งครัด รวมทั้งบริษัทฯ ได้จัดให้มีการประเมินและควบคุมความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นภายใต้การดำเนินงานที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ กำหนดให้มีการควบคุม และการตรวจสอบภายในที่พอเพียง นอกจากนี้บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายในการปฏิบัติงาน โดยให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายและจริยธรรมทั่วไปทางธุรกิจ



บริษัทฯ มอบหมายให้หน่วยงานการเงินเป็นผู้รับผิดชอบด้านนักลงทุนสัมพันธ์ โดยรับผิดชอบในการตอบคำถามและสื่อสารกับนักลงทุน และนักวิเคราะห์จากสถาบันต่าง ๆ ตามความเหมาะสม ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้เผยแพร่ข้อมูลการเงินและข้อมูลที่มีใช้ข้อมูลการเงินอย่างถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา โดยผ่านช่องทางอิเล็กทรอนิกส์และสื่อการเผยแพร่ข้อมูลต่าง ๆ ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเว็บไซต์ของบริษัทอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งนักลงทุนสามารถติดต่อขอทราบข้อมูลของบริษัทฯ เพิ่มเติมกับฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ของบริษัทได้ที่โทรศัพท์ 02-660-9464-5, 02-6609474 หรือที่ Website: <http://www.siamfuture.com> ซึ่งในปัจจุบัน บริษัทฯ มีการเปิดเผยข้อมูลในเว็บไซต์เป็นภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ในปี 2564 บริษัทฯ ได้เข้าร่วมการประชุมต่าง ๆ เพื่อให้ประธานเจ้าหน้าที่การเงินได้นำเสนอผลการดำเนินงานและแผนการลงทุนโครงการในอนาคตแก่นักลงทุน และนักวิเคราะห์ โดยได้เข้าร่วมงาน Opportunity Day อีกทั้งได้มี Company Visit และ Conference call กับนักลงทุนอย่างสม่ำเสมอทั้งนักลงทุนในประเทศและนักลงทุนต่างประเทศ

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินของบริษัทฯ และสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปีว่า งบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไปในประเทศไทย โดยเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ ใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวัง และประมาณการที่ดีที่สุดในการจัดทำ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ทั้งนี้คณะกรรมการได้จัดให้มีการดำรงรักษาไว้ซึ่งระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วน เพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สิน และสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลต่อความเชื่อถือได้ของงบการเงินของบริษัทฯ

สำหรับนโยบายค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ เป็นไปด้วยความชัดเจนและโปร่งใส โดยค่าตอบแทนของคณะกรรมการ ผู้ถือหุ้นจะเป็นผู้พิจารณากำหนดเป็นจำนวนแน่นอนในแต่ละปี คณะกรรมการบริษัทมีนโยบายในการกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการอยู่ในระดับที่เหมาะสมเพียงพอที่จะดึงดูด และรักษากรรมการที่มีความสามารถไว้ได้

## หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

### 1. นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี

- 1.1 คณะกรรมการบริษัทมีเจตนารมณ์ที่จะกำกับดูแลธุรกิจโดยยึดมั่นในหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีด้วยตระหนักถึงประโยชน์และความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งมีส่วนช่วยให้การบริหารงานและการดำเนินงานมีประสิทธิภาพ โปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้และส่งผลให้บริษัทเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันและเพิ่มคุณค่าให้กับผู้ถือหุ้นในระยะยาวอีกด้วย
- 1.2 การคำนึงถึงสิทธิของผู้ถือหุ้นและการให้สิทธิกับผู้ถือหุ้นในเรื่องต่าง ๆ เช่น มีสิทธิเสนอวาระการประชุมผู้ถือหุ้นล่วงหน้า มีสิทธิเสนอบุคคลเพื่อคัดเลือกเป็นกรรมการล่วงหน้า เป็นต้น ตลอดจนไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการละเมิดหรือลดทอนสิทธิของผู้ถือหุ้น
- 1.3 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้น นักลงทุน ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียและผู้เกี่ยวข้องอย่างเท่าเทียมกันและเป็นธรรมต่อทุกฝ่าย

- 1.4 การเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียและผู้เกี่ยวข้องอย่างถูกต้อง เพียงพอ ทัวถึงเท่าเทียมกัน และภายในระยะเวลาที่กำหนด โดยผ่านช่องทางที่เหมาะสม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นและผู้ที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ สามารถเข้าถึงข้อมูลได้โดยสะดวก เช่น ผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ เป็นต้น
- 1.5 การปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทในการกำกับดูแลและการบริหารงานด้วยความซื่อสัตย์ มีคุณธรรม รอบคอบและระมัดระวัง เพื่อให้บรรลุเป้าหมายของบริษัทฯ และให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น ตลอดจนดูแลมิให้เกิดปัญหาความขัดแย้งด้านผลประโยชน์ต่าง ๆ
- 1.6 การบริหารงานด้วยความโปร่งใส ภายใต้ระบบการควบคุมและการตรวจสอบภายใน
- 1.7 การควบคุมและการบริหารความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมกับการดำเนินกิจการของบริษัทฯ
- 1.8 การดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์สุจริตภายใต้กรอบของกฎหมาย และจริยธรรมทางธุรกิจ

## 2. โครงสร้างคณะกรรมการ

- 2.1 คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการจำนวน 12 ท่าน มีจำนวนกรรมการที่เป็นผู้บริหาร 2 ท่าน กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร 6 ท่านและกรรมการที่เป็นอิสระอีก 4 ท่าน โดยกรรมการที่เป็นอิสระคิดเป็นร้อยละ 33 ของคณะกรรมการทั้งคณะ ซึ่งจะทำให้เกิดการถ่วงดุลและสอบทานการบริหารงานอย่างมีประสิทธิภาพและจำนวนกรรมการที่เหลือเป็นไปตามสัดส่วนอย่างยุติธรรมของเงินลงทุนของผู้ถือหุ้นแต่ละกลุ่ม
- 2.2 บริษัทฯ มีการกำหนดวาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการไว้อย่างชัดเจน
- 2.3 คณะกรรมการได้พิจารณาความเหมาะสมของการกำหนดคุณสมบัติของ “กรรมการอิสระ” เพื่อให้กรรมการอิสระของบริษัทฯ มีความเป็นอิสระอย่างแท้จริงเหมาะสมกับลักษณะเฉพาะของบริษัทฯ
- 2.4 คณะกรรมการยังไม่มีกำหนดจำนวนบริษัทที่กรรมการแต่ละท่านจะไปดำรงตำแหน่งให้เหมาะสมกับลักษณะหรือสภาพธุรกิจของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม กรรมการแต่ละท่านได้ปฏิบัติตามข้อพึงปฏิบัติที่ดี
- 2.5 คณะกรรมการยังไม่มีกำหนดนโยบายและวิธีปฏิบัติในการไปดำรงตำแหน่งกรรมการที่บริษัทอื่นของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ อย่างชัดเจน
- 2.6 ประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ มิได้เป็นบุคคลคนเดียวกัน และมีหน้าที่ความรับผิดชอบต่างกัน ทั้งนี้ มีการกำหนดอำนาจหน้าที่ของประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารไว้อย่างชัดเจน
- 2.7 ปัจจุบันประธานกรรมการไม่ได้เป็นกรรมการอิสระ
- 2.8 ในปี 2551 บริษัทฯ ได้แต่งตั้งเลขานุการบริษัท ซึ่งทำหน้าที่ให้คำแนะนำด้านกฎหมายและบัญชีและกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ที่คณะกรรมการจะต้องทราบและปฏิบัติหน้าที่ในการดูแลกิจการของคณะกรรมการ รวมทั้งประสานงานให้มีการปฏิบัติตามมติคณะกรรมการคุณสมบัติและหน้าที่ความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท

## 3. คณะกรรมการชุดย่อย

- 3.1 นอกจากคณะกรรมการตรวจสอบที่ต้องจัดให้มีตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้ว บริษัทฯ ยังมิได้จัดให้มีคณะกรรมการชุดย่อยอื่นเพื่อการกำกับดูแลกิจการที่ดี ได้แก่ คณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทน

คณะกรรมการสรรหา คณะกรรมการบรรษัทภิบาล ในปัจจุบัน คณะกรรมการบริษัท ได้ทำหน้าที่เป็น คณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทน และคณะกรรมการตรวจสอบ ได้ทำหน้าที่เป็นคณะกรรมการ บรรษัทภิบาลด้วย

- 3.2. เพื่อความโปร่งใสและเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่ สมาชิกส่วนใหญ่ของคณะกรรมการชุดย่อยเป็นกรรมการ อิสระและประธานคณะกรรมการชุดย่อยเป็นกรรมการอิสระ
- 3.3. ประธานคณะกรรมการไม่ได้เป็นประธานหรือสมาชิกในคณะกรรมการชุดย่อย เพื่อให้การทำหน้าที่ของ คณะกรรมการชุดย่อยมีความเป็นอิสระอย่างแท้จริง

#### 4. บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

- 4.1. คณะกรรมการบริษัท ได้มีส่วนร่วมในการให้ความเห็นชอบในการกำหนดวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ เป้าหมาย แผนธุรกิจและงบประมาณของบริษัทฯ โดยมีการทบทวนเป็นประจำทุกปี เพื่อปรับปรุงให้เหมาะสมกับ สภาพแวดล้อมในการดำเนินธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงไป รวมทั้งได้กำหนดบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร และฝ่ายบริหารอย่างชัดเจน ตลอดจนติดตามกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินงานเป็นไปตามแผนกลยุทธ์และ งบประมาณที่ตั้งไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล
- 4.2. คณะกรรมการจะจัดให้มีนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ เป็นลายลักษณ์อักษร และให้ความเห็นชอบ นโยบายดังกล่าว ซึ่งจะทบทวนนโยบายและการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวเป็นประจำ อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- 4.3. ภายใต้พันธกิจของบริษัทฯ ได้กำหนดให้คณะกรรมการ ฝ่ายบริหาร และพนักงาน ปฏิบัติหน้าที่ของตนด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต เที่ยงธรรม และมีความรับผิดชอบต่อหน้าที่ อันจะทำให้การทำงานเป็นไปด้วยโปร่งใส และ ตรวจสอบได้
- 4.4. คณะกรรมการได้พิจารณาเรื่องความขัดแย้งของผลประโยชน์อย่างรอบคอบ การพิจารณา การทำรายการที่อาจ มีความขัดแย้งของผลประโยชน์ควรมีแนวทางที่ชัดเจนและเป็นไปเพื่อผลประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้นโดยรวม เป็นสำคัญ โดยที่ผู้มีส่วนได้เสียไม่ควรมีส่วนร่วมในการตัดสินใจ และคณะกรรมการได้กำกับดูแลให้มีการ ปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับขั้นตอนการดำเนินการและการเปิดเผยข้อมูลของรายการที่อาจมีความขัดแย้ง ของผลประโยชน์ให้ถูกต้องครบถ้วน
- 4.5. บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญต่อระบบควบคุมภายในที่ดี เพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการทำงาน ทั้งยังเป็นการ พัฒนาระบบการทำงานให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด อย่างไรก็ตามเนื่องจากบริษัทฯ ยังจัดได้ว่าเป็นบริษัทขนาด ย่อมในแง่ของจำนวนบุคลากร และโครงสร้างการบริหารที่ไม่ยุ่งยากซับซ้อน ซึ่งถือเป็นข้อได้เปรียบอย่างหนึ่ง ของบริษัทฯ การควบคุมดูแลและการตรวจสอบภายในจึงสามารถปฏิบัติได้ง่าย ผ่านทางการตรวจสอบลำดับ ขั้นตอนงานอนุมัติ สอบทานทางเดินเอกสารต่าง ๆ และ การแบ่งแยกหน้าที่กันอย่างชัดเจน นอกจากนี้ยังจัดให้มีการควบคุมดูแลการใช้ทรัพย์สินของบริษัทฯ ให้เกิดประโยชน์สูงสุด มีการถ่วงดุล และตรวจสอบระหว่างกัน อย่างเหมาะสม บริษัทฯ ได้ว่าจ้างบริษัทผู้ตรวจสอบภายใน เพื่อพัฒนาระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ ให้มี ประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

- 4.6 บริษัทฯ ยังจัดให้มีการบริหารความเสี่ยงเพื่อลดความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น โดยการขอความเห็นจากผู้เชี่ยวชาญอิสระทางการเงิน เมื่อบริษัทฯ จะต้องเข้าทำรายการใด ๆ ที่อาจทำให้เกิดความเสี่ยง เช่น การจดทะเบียนเข้าที่ดินระยะยาวที่มีมูลค่าสูงเมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ หรือ เมื่อมีการเสนอขายหุ้นสามัญให้กับบุคคลเฉพาะเจาะจง

## 5. การประชุมคณะกรรมการ

- 5.1 บริษัทฯ ได้จัดให้มีการกำหนดการประชุมคณะกรรมการเป็นการล่วงหน้าและแจ้งให้กรรมการแต่ละคนทราบกำหนดการดังกล่าว เพื่อให้กรรมการสามารถจัดเวลาและเข้าร่วมประชุมได้
- 5.2 กำหนดการประชุมโดยปกติจะจัดให้มีการประชุมเป็นประจำทุก ๆ 3 เดือนโดยกำหนดวันประชุมไว้ล่วงหน้า และอาจมีการประชุมเพิ่มเติมระหว่างนั้นตามความจำเป็น ฝ่ายเลขานุการคณะกรรมการ จะเป็นผู้จัดเตรียมเอกสาร หนังสือเชิญประชุมพร้อมระเบียบวาระการประชุมก่อนการประชุมล่วงหน้า 7 วัน เพื่อให้คณะกรรมการได้มีเวลาศึกษาข้อมูลอย่างเพียงพอก่อนการเข้าร่วมประชุม อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีการประชุมคณะกรรมการบริหารทุกเดือน และได้จัดส่งรายงานผลการดำเนินงานแจ้งให้คณะกรรมการท่านอื่นทราบทุกครั้ง
- 5.3 ประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้ร่วมกันพิจารณาการเลือกเรื่องเข้าวาระการประชุมคณะกรรมการ โดยดูให้แน่ใจว่าเรื่องที่สำคัญได้นำเข้าร่วมไว้แล้ว โดยกรรมการแต่ละคนมีความเป็นอิสระที่จะเสนอเรื่องเข้าสู่วาระการประชุม
- 5.4 ในปี 2564 มีการประชุมคณะกรรมการรวมทั้งสิ้น 9 ครั้ง แต่แต่ละครั้งจะใช้เวลาประมาณ 2-3 ชั่วโมง ซึ่งฝ่ายเลขานุการได้มีการจดบันทึก และจัดทำรายงานการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษรทุกครั้ง รวมทั้งมีการจัดเก็บรายงานการประชุมของคณะกรรมการที่ผ่านการรับรองจากคณะกรรมการ เพื่อการตรวจสอบ
- 5.5 คณะกรรมการจะสนับสนุนให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเชิญผู้บริหารระดับสูงเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการ เพื่อให้สารสนเทศรายละเอียดเพิ่มเติมในฐานะที่เกี่ยวข้องกับปัญหาโดยตรง และเพื่อมีโอกาสรู้จักผู้บริหารระดับสูงสำหรับใช้ประกอบการพิจารณาแผนการสืบพดงาน
- 5.6 คณะกรรมการมีการสอบถามถึงสารสนเทศที่จำเป็นเพิ่มเติมได้จากประธานเจ้าหน้าที่บริหารหรือเลขานุการบริษัท หรือผู้บริหารอื่นที่ได้รับมอบหมาย ภายในขอบเขตนโยบายที่กำหนดไว้
- 5.7 คณะกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารสามารถจะจัดประชุมระหว่างกันเองได้ตามความจำเป็น เพื่ออภิปรายปัญหาต่าง ๆ เกี่ยวกับการจัดการที่อยู่ในความสนใจ โดยไม่มีฝ่ายจัดการร่วมด้วย และจะแจ้งให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารทราบถึงผลการประชุมด้วย

## 6. การประเมินตนเองของคณะกรรมการ

คณะกรรมการจัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานด้วยตนเอง โดยจัดทำ Self-assessment เพื่อให้คณะกรรมการร่วมกันพิจารณาผลงานและแก้ไขปัญหาดังต่าง ๆ ตลอดจนปรับปรุงประสิทธิภาพและประสิทธิผลการทำงานให้ดีขึ้น ซึ่งจะกำหนดบรรทัดฐานที่จะใช้เปรียบเทียบกับผลปฏิบัติงานอย่างมีหลักเกณฑ์

## 7. คำตอบแทน

- 7.1 คำตอบแทนของกรรมการจัดให้อยู่ในลักษณะที่เปรียบเทียบกับระดับที่ปฏิบัติอยู่ในอุตสาหกรรม ประสิทธิภาพ ภาระหน้าที่ ขอบเขตของบทบาทและความรับผิดชอบ (Accountability and Responsibility)

รวมถึงประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากกรรมการแต่ละคน กรรมการที่ได้รับมอบหมายหน้าที่ และความรับผิดชอบเพิ่มขึ้น เช่น เป็นสมาชิกของคณะกรรมการชุดย่อยได้รับค่าตอบแทนเพิ่มเติมที่เหมาะสมด้วย

- 7.2 ค่าตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงเป็นไปตามหลักการและนโยบายที่คณะกรรมการกำหนดภายในกรอบที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น และเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ ระดับค่าตอบแทนเป็นเงินเดือน โบนัส และผลตอบแทนคงเหลือในระยะเวลาควรสอดคล้องกับผลงานของบริษัทฯ และผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารแต่ละคน โดยค่าตอบแทนของคณะกรรมการ และผู้บริหารของบริษัทในปี 2564 ประกอบด้วยเงินเดือน เบี้ยประชุม และเงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 33.71 ล้านบาท โดย

1. คณะกรรมการบริษัท 12 ท่าน ได้รับเบี้ยประชุมกรรมการรวม 5.98 ล้านบาท
2. คณะกรรมการบริหารและผู้บริหารของบริษัท 5 ท่าน ได้รับค่าตอบแทนรวม 23.29 ล้านบาท
3. ค่าตอบแทนอื่นๆ ได้แก่ เงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ 4.4 ล้านบาท

กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารทั้งหมดหรือคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนจะเป็นผู้ประเมินผลประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นประจำทุกปีเพื่อนำไปใช้ในการพิจารณากำหนดค่าตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร อย่างไรก็ตามจะกำหนดบรรทัดฐานที่ได้ตกลงกันล่วงหน้ากับประธานเจ้าหน้าที่บริหารตามเกณฑ์ที่เป็นรูปธรรมต่อไป ซึ่งรวมถึงผลปฏิบัติงานทางการเงิน ผลงานเกี่ยวกับการปฏิบัติตามวัตถุประสงค์เชิงกลยุทธ์ในระยะยาว การพัฒนาผู้บริหาร ฯลฯ

## 8. การพัฒนากรรมการและผู้บริหาร

- 8.1 คณะกรรมการได้ส่งเสริมและอำนวยความสะดวกให้มีการฝึกอบรมและการให้ความรู้แก่ผู้เกี่ยวข้องในระบบการกำกับดูแลกิจการของบริษัท เช่น กรรมการ กรรมการตรวจสอบ ผู้บริหาร เลขานุการบริษัท เป็นต้น เพื่อให้มีการปรับปรุงการปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่อง โดยได้เข้าฝึกอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- 8.2 ทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงกรรมการใหม่ ฝ่ายจัดการได้จัดให้มีเอกสารและข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการใหม่ รวมถึงการจัดให้มีการแนะนำลักษณะธุรกิจ และแนวทางการดำเนินธุรกิจของบริษัทให้แก่กรรมการใหม่
- 8.3 คณะกรรมการจะกำหนดแผนการพัฒนาและสืบทอดงาน ให้เป็นรูปธรรมและลายลักษณ์อักษรต่อไป โดยให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงได้มีการเตรียมพร้อมถึงผู้สืบทอดงานในกรณีที่ตนไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้
- 8.4 สำหรับการพัฒนาผู้บริหาร บริษัทฯ จัดให้ผู้บริหารของบริษัทเข้าร่วมในการสัมมนาทางวิชาการ และการประชุมต่างๆ ที่จัดขึ้นโดยสภาศูนย์การค้าระหว่างประเทศ (International Council of Shopping Centers หรือ ICSC) และ MAPIC ซึ่งเป็นองค์กรระหว่างประเทศที่มีจุดประสงค์ในการให้ความรู้เกี่ยวกับศูนย์การค้า และข้อมูลข่าวสาร สถิติ ที่เกี่ยวข้องกับศูนย์การค้าและธุรกิจค้าปลีกทั่วโลก และในการเชื่อมความสัมพันธ์ระหว่างผู้ที่เกี่ยวข้องกับศูนย์การค้า

## การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทฯ ใช้สิทธิออกเสียงแต่งตั้งบุคคลเป็นกรรมการในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม โดยบริษัทฯ กำหนดระเบียบปฏิบัติให้การเสนอชื่อและการใช้สิทธิออกเสียงดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทด้วย โดยบุคคลที่รับแต่งตั้งให้เป็นกรรมการในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมมีหน้าที่ดำเนินการเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมนั้น ๆ และบริษัทฯ ได้กำหนดให้บุคคลที่ได้รับแต่งตั้งนั้น ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทก่อนที่จะไปลงมติหรือใช้สิทธิออกเสียงในเรื่องสำคัญในระดับเดียวกับที่ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท หากเป็นการดำเนินการโดยบริษัทฯ เอง ทั้งนี้ การส่งกรรมการเพื่อเป็นตัวแทนในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมดังกล่าวเป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ

นอกจากนี้ ในกรณีเป็นบริษัทย่อย บริษัทฯ กำหนดระเบียบให้บุคคลที่ได้รับแต่งตั้งจากบริษัทนั้นต้องดูแลให้บริษัทย่อยมีข้อบังคับในเรื่องการทำรายการเกี่ยวโยง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หรือการทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทดังกล่าว ให้ครบถ้วนถูกต้อง และใช้หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการเปิดเผยข้อมูลและการทำรายการข้างต้นในลักษณะเดียวกับหลักเกณฑ์ของบริษัท รวมถึงต้องกำกับดูแลให้มีการจัดเก็บข้อมูลและการบันทึกบัญชีของบริษัทย่อยให้บริษัทสามารถตรวจสอบ และรวบรวมมาจัดทำงบการเงินรวมได้ทันกำหนดด้วย

## การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทฯ มีนโยบายและวิธีการดูแลผู้บริหารในการนำข้อมูลภายในของบริษัทฯ ไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตนรวมทั้งเพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์ดังนี้

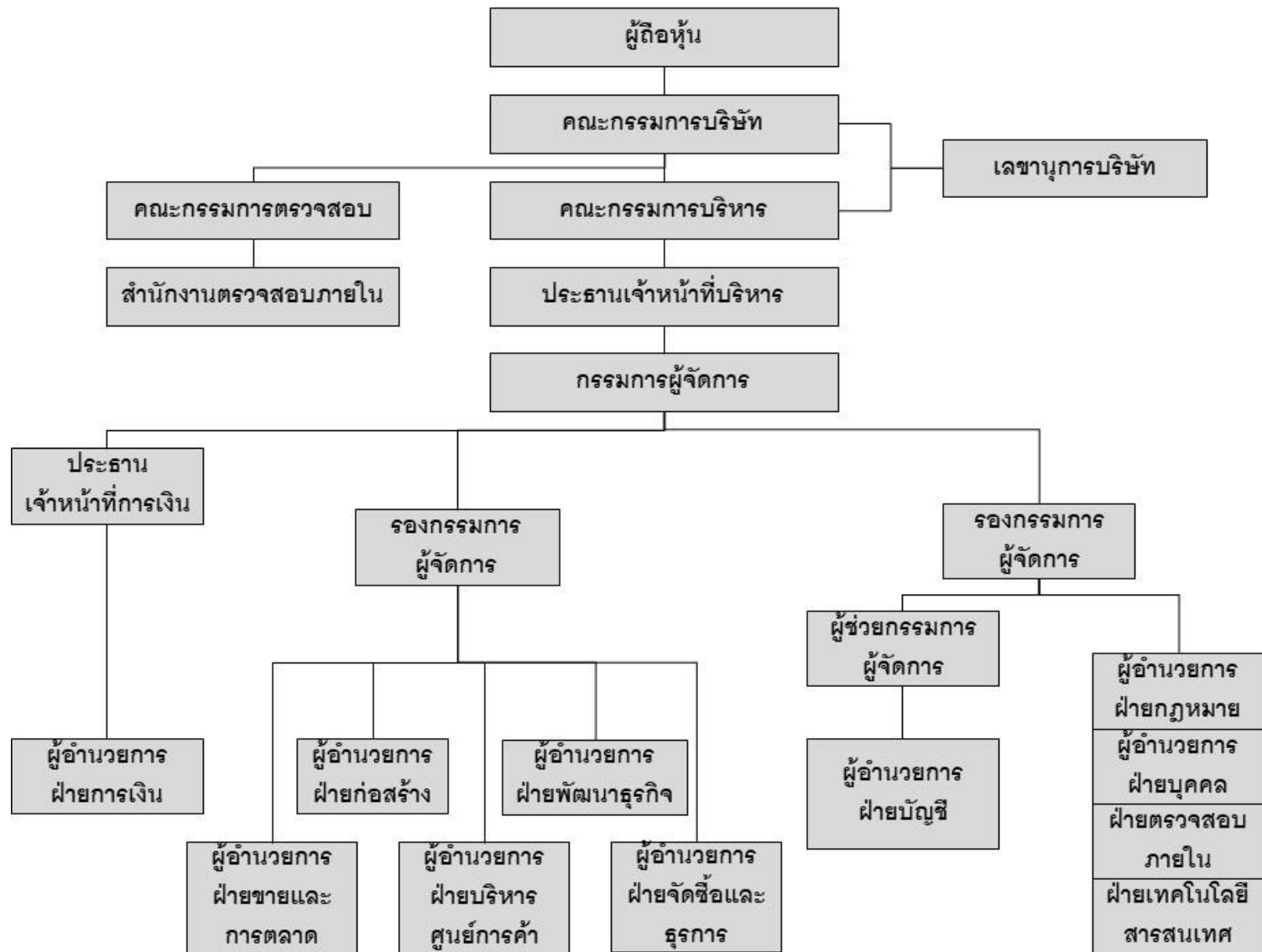
- ให้ความรู้แก่ผู้บริหารในฝ่ายต่าง ๆ เกี่ยวกับหน้าที่ที่ผู้บริหารต้องรายงานการถือหลักทรัพย์ของบริษัทและบทกำหนดโทษตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์
- บริษัทฯ จะดำเนินการส่งหนังสือเวียนแจ้งให้กรรมการและผู้บริหารทราบว่า กรรมการและผู้บริหารที่ได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ จะต้องระงับการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ในช่วง 1 เดือนก่อนที่งบการเงินหรือข้อมูลภายในนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณชน และห้ามไม่ให้เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น

## ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

### ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit fee)

บริษัทฯ จ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชีให้แก่สำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับผู้สอบบัญชีและสำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัดในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา มีจำนวนเงินรวม 855,000 บาท

แผนภาพโครงสร้างการบริหารจัดการภายในบริษัทฯ





## 7. โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ประกอบด้วยคณะกรรมการทั้งหมด 3 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริหาร และคณะกรรมการตรวจสอบ (ในส่วนของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน คณะกรรมการบริษัทจะเป็นผู้รับผิดชอบแทน) โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการแต่ละคณะดังนี้

### คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการของบริษัท ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 12 ท่าน ได้แก่ กรรมการที่เป็นผู้บริหารจำนวน 2 ท่าน กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารจำนวน 10 ท่าน โดยเป็นกรรมการอิสระจำนวน 4 ท่าน ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมด และกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ ซึ่งรวมตัวแทนของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ จำนวน 6 ท่าน โดยมีรายชื่อพร้อมด้วยข้อมูลการดำรงตำแหน่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ดังนี้

ชื่อ-สกุล		ตำแหน่ง
1. นายอรณพ	จันทร์ประภา	ประธานกรรมการ
2. นายปริญญา	จิราธิวัฒน์	รองประธานกรรมการ
3. นางนันทิยา	มนตริวัต	ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
4. นางสาวปัทมทิพย์	สุนทรส	กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ
5. นายวรวิทย์	ชัยลิมปมนตรี	กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ
6. นายประชา	พัทธยากร	กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ
7. นายปรีชา	เอกคุณากุล	กรรมการ
8. นางสาววัลยา	จิราธิวัฒน์	กรรมการ
9. นายสุทธิศักดิ์	จิราธิวัฒน์	กรรมการ
10. นางสาวนภารัตน์	ศรีวรรณวิทย์	กรรมการ
11. นายบัณฑิต	มงคลกุล	กรรมการ
12. นายณพพร	วิฑูรชาติ	กรรมการ

### กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัท

กรรมการซึ่งมีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทฯ คือ นายปริญญา จิราธิวัฒน์ นายปรีชา เอกคุณากุล นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ นายสุทธิศักดิ์ จิราธิวัฒน์ และนางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ กรรมการสองในห้าคนนี้จะลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ

### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

1. การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัท ได้ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ให้เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และได้ปฏิบัติหน้าที่ตามวัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัทฯ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยความระมัดระวังเพื่อรักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ และรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น

2. การทบทวนและให้ความเห็นชอบกับนโยบายที่เหมาะสม

คณะกรรมการบริษัทรับผิดชอบในการทบทวนและให้ความเห็นชอบกับนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัทฯ ที่เสนอโดยคณะกรรมการบริหาร เว้นแต่เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนดำเนินการ

3. การกำกับดูแลคณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่กำกับดูแลให้คณะกรรมการบริหารดำเนินงานตามนโยบายที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพ และแจ้งให้คณะกรรมการบริหารนำเสนอเรื่องที่มีสาระสำคัญต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ รายการระหว่างบุคคลที่เกี่ยวข้องกันอื่น ๆ ให้พิจารณาโดยเป็นไปตามกฎระเบียบ ข้อบังคับของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หากจำเป็นคณะกรรมการบริษัทจะว่าจ้างที่ปรึกษาภายนอกเพื่อให้คำปรึกษาหรือให้ความเห็นทางวิชาชีพประกอบการตัดสินใจ ในเรื่องที่มีผลต่อการดำเนินธุรกิจอย่างมีสาระสำคัญของบริษัทฯ

4. การจัดให้มีระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการบริษัทได้กำกับให้บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพ เป็นผู้ติดตามดำเนินการและประสานงานกับคณะกรรมการตรวจสอบ

5. การปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นอิสระของกรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร

คณะกรรมการตรวจสอบได้ใช้ดุลพินิจของตนเองอย่างเป็นอิสระ ในการพิจารณากำหนดกลยุทธ์ การบริหารงาน การแต่งตั้งกรรมการ และเรื่องที่มีผลกระทบต่อผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ รวมถึงการเข้าถึงสารสนเทศทางการเงิน และทางธุรกิจอื่นอย่างเพียงพอต่อการปฏิบัติหน้าที่และนโยบายการดำเนินงาน ตลอดจนการกำหนดงบประมาณประจำปี

6. อำนาจอนุมัติของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจอนุมัติเรื่องต่างๆ ของบริษัทฯ ตามขอบเขตหน้าที่ที่กำหนดโดยกฎหมาย ข้อบังคับของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึงการกำหนดและทบทวนวิสัยทัศน์ กลยุทธ์ในการดำเนินงาน การใช้อำนาจดำเนินการงบประมาณประจำปี การปรับขึ้นค่าจ้างประจำปี เงินรางวัลประจำปี การให้รางวัลพิเศษ ผังการบริหารงาน ระเบียบการบริหารงานบุคคล การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินต่างๆ การเปลี่ยนแปลงหลักการบัญชี การตัดหนี้สูญ และการตั้งสำรองหนี้สูญ การว่าจ้าง โอนย้าย การให้พ้นจากการเป็นพนักงาน สำหรับพนักงานระดับผู้ช่วยผู้จัดการขึ้นไป

## คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารมีทั้งหมด 5 ท่าน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ได้แก่

ชื่อ-สกุล		ตำแหน่ง
1. นายณพพร	วิฑูรชาติ	ประธานกรรมการบริหาร (ร่วม)
2. นางสาววัลยา	จิราธิวัฒน์	ประธานกรรมการบริหาร (ร่วม)
3. นางสาวนภารัตน์	ศรีวรรณวิทย์	กรรมการบริหาร
4. นายชนะวัฒน์	เอื้อวัฒนะสกุล	กรรมการบริหาร
5. นางสาวพริณี	พริ้งศุลกะ	กรรมการบริหาร

### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

(รายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2545 วันที่ 26 สิงหาคม 2545)

1. มีอำนาจสั่งการ วางแผน และดำเนินกิจการของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด
2. มีอำนาจอนุมัติเรื่องการลงทุนในโครงการใหม่
3. มีอำนาจอนุมัติค่าใช้จ่ายหรือการจ่ายเงินที่เกินอำนาจของฝ่ายจัดการวงเงินเกิน 1,000,000 ต่อครั้ง
4. มีอำนาจแต่งตั้ง และบริหารงาน ระดับฝ่ายขึ้นไป เพื่อประโยชน์และประสิทธิภาพการจัดการที่ดีและโปร่งใส
5. มีอำนาจพิจารณากำหนดสวัสดิการพนักงานให้เหมาะสมกับสถานการณ์ประเพณีปฏิบัติและสอดคล้องกับกฎหมายที่บังคับใช้
6. ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมายในแต่ละช่วงเวลาจากคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ การอนุมัติรายการของคณะกรรมการบริหารดังกล่าวข้างต้น จะไม่รวมถึงการอนุมัติรายการที่คณะกรรมการบริหารหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดกับบริษัทหรือบริษัทย่อย รวมทั้งรายการที่กำหนดให้ต้องขอความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่สำคัญของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ

## คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ 4 ท่าน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ได้แก่

ชื่อ-สกุล		ตำแหน่ง
1. นางนันทิยา	มนตรีวิวัฒน์	ประธานกรรมการตรวจสอบ
2. นางสไบทิพย์	สุนทรส	กรรมการตรวจสอบ
3. นายวรวิทย์	ชัยลิมปมนตรี	กรรมการตรวจสอบ
4. นายประชา	พัทธยากร	กรรมการตรวจสอบ

โดยประสบการณ์ในการทำงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ดังในเอกสารแนบ 1 และประสบการณ์ในการทำงานของหัวหน้าผู้ตรวจสอบภายใน ดังในเอกสารแนบ 3

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. สอบทานให้บริษัทฯ มีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ
2. สอบทานให้บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล
3. สอบทานให้บริษัทฯ ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ
4. พิจารณาคัดเลือกเสนอแต่งตั้งและเสนอค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ
5. พิจารณาการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทฯ ในกรณีที่เกิดรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้มีความถูกต้องและครบถ้วน
6. จัดทำรายงานการกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัทฯ ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
7. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทฯ มอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

ทั้งนี้ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามวรรคหนึ่ง คณะกรรมการตรวจสอบมีความรับผิดชอบต่อนคณะกรรมการบริษัท โดยตรง และคณะกรรมการบริษัทยังคงมีความรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทฯ ต่อบุคคลภายนอก

## ผู้บริหาร

คณะผู้บริหารของบริษัทประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิจำนวน 5 ท่าน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ได้แก่

ชื่อ-สกุล		ตำแหน่ง
1. นายณพพร	วิฑูรชาติ	ประธานกรรมการบริหาร (ร่วม)
2. นางสาววัลยา	จิราธิวัฒน์	ประธานกรรมการบริหาร (ร่วม)
3. นายกิตตินันท์	สำรวจรวมผล	ประธานเจ้าหน้าที่การเงิน
4. (อยู่ระหว่างการสรรหา)		รองกรรมการผู้จัดการ
5. (อยู่ระหว่างการสรรหา)		รองกรรมการผู้จัดการ

## ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

(รายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2545 วันที่ 26 สิงหาคม 2545)

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

**ยกเว้น** การดำเนินการใดก็ตามที่ขัดแย้งกับนโยบายของบริษัทฯ หลักเกณฑ์ของกฎหมาย หรือหลักเกณฑ์ของหน่วยงานที่ควบคุมดูแลบริษัทกำหนดให้ต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะต้องดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังกล่าวทั้งหมด

- สำหรับการตัดสินใจลงทุนในธุรกิจต่าง ๆ และการกู้ยืมเงิน ประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นคราว ๆ ไป
- สำหรับการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับรายการเกี่ยวโยงกัน และรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ด. และตามที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด

## กรรมการผู้จัดการ

### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการผู้จัดการ

(รายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2545 วันที่ 26 สิงหาคม 2545)

กรรมการผู้จัดการมีขอบเขตอำนาจหน้าที่ในการทำธุรกรรมเช่นเดียวกับประธานเจ้าหน้าที่บริหารแต่วงเงินที่กรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติได้มีจำนวนน้อยกว่าประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

## เลขานุการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทได้มีมติแต่งตั้งให้ นายรัชติภูมิ สุเทพากุลซึ่งดำรงตำแหน่ง ผู้จัดการสำนักงานตรวจสอบภายใน เป็นเลขานุการบริษัทตั้งแต่วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2562 ซึ่งทำหน้าที่ให้คำแนะนำด้านกฎหมายและบัญชีและกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ที่คณะกรรมการจะต้องทราบและปฏิบัติหน้าที่ในการดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการ รวมทั้งประสานงานให้มีการปฏิบัติตามมติคณะกรรมการ

## การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

### (1) กรรมการอิสระ

คณะกรรมการได้พิจารณาความเหมาะสมของการกำหนดคุณสมบัติของ “กรรมการอิสระ” เพื่อให้กรรมการอิสระของบริษัทมีความเป็นอิสระอย่างแท้จริงเหมาะสมกับลักษณะเฉพาะของบริษัทฯ

#### หลักเกณฑ์ในการคัดเลือกกรรมการอิสระ

- 1) มีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนด (เช่น พระราชบัญญัติมหาชนจำกัด พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เป็นต้น)
- 2) มีความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจ มีความตั้งใจและมีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ
- 3) สามารถใช้ดุลยพินิจอย่างตรงไปตรงมาอย่างเป็นอิสระจากฝ่ายจัดการและกลุ่มที่มีผลประโยชน์อื่นใด
- 4) สามารถอุทิศเวลาให้บริษัทที่ตนเป็นกรรมการได้อย่างเพียงพอ และเอาใจใส่ในการปฏิบัติหน้าที่ตามความรับผิดชอบของตน

#### **(2) การสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด**

คณะกรรมการของบริษัทฯ ทำหน้าที่เป็นคณะกรรมการสรรหา โดยในการคัดเลือกบุคคลที่จะได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ จะพิจารณาจากคุณสมบัติ ความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ และเวลาที่จะเข้าร่วมประชุมกับคณะกรรมการบริษัทโดยสม่ำเสมอ บริษัทฯ ได้ให้สิทธิผู้ลงทุนรายย่อยสามารถเสนอรายชื่อผู้ที่ประสงค์จะเสนอชื่อเพื่อการเลือกตั้งเป็นกรรมการได้ก่อนการประชุมผู้ถือหุ้น 30 วัน ทั้งนี้ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการโดยใช้เสียงข้างมากตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

- 1) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่ง ๆ จะมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
- 2) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่ง ๆ จะใช้คะแนนเสียงที่ตนมีอยู่ทั้งหมดตาม (1) เพื่อเลือกตั้งบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้กรรมการคนใดมากหรือน้อยกว่ากรรมการคนอื่น ๆ ไม่ได้
- 3) บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับ จะได้รับแต่งตั้งให้เป็นกรรมการเท่ากับจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมา มีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ผู้เป็นประธานเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

#### **ค่าตอบแทนบุคลากร**

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการบริหารค่าตอบแทนและผลประโยชน์ รวมถึงสวัสดิการของพนักงานบริษัทเป็นอย่างยิ่ง โดยมีการประเมินผลงานประจำปี และบริษัทฯ ได้คำนึงถึงการกำหนดโครงสร้างเงินเดือนที่สามารถเทียบเคียงได้กับอัตราการจ่ายค่าตอบแทนในตลาดแรงงาน นอกจากนั้นบริษัทฯ ยังมีการทบทวนผลตอบแทนและสวัสดิการต่าง ๆ ให้เหมาะสมกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา รวมถึงมีการจ่ายโบนัสที่เป็นไปตามผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในเวลานั้น ๆ

ในปี 2564 บริษัทฯ มีพนักงานทั้งหมด 82 คน โดยบริษัทฯ ได้จ่ายผลตอบแทนให้แก่พนักงานจำนวนทั้งสิ้น 68,157,838 บาท ซึ่งผลตอบแทน ได้แก่ เงินเดือน ค่าล่วงเวลา เงินช่วยเหลือค่าครองชีพ เงินโบนัส เงินช่วยเหลือพิเศษ เงินประกันสังคม และเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เป็นต้น

## 8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

### การประชุมคณะกรรมการบริษัท

ในปี 2562-2564 บริษัท มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท และแสดงจำนวนครั้งที่เข้าประชุมของกรรมการแต่ละท่าน ดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท	ตำแหน่ง	2562 (ประชุม 4 ครั้ง)	2563 (ประชุม 4 ครั้ง)	2564 (ประชุม 9 ครั้ง)
นายอรณพ จันทรประภา	ประธานกรรมการ	3	4	9
นายปริญญา จิราธิวัฒน์ <sup>(1)</sup>	รองประธาน กรรมการ	-	-	5
นางนันทิยา มนต์วิรัตน์	ประธานกรรมการ ตรวจสอบและ กรรมการอิสระ	4	3	9
นางสไบทิพย์ สุนทรส	กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ	4	4	9
นายวรวิทย์ ชัยลิมนพนตรี	กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ	4	4	9
นายประชา พัทธยากร <sup>(1)</sup>	กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ	-	-	5
นายปรีชา เอกคุณากุล <sup>(1)</sup>	กรรมการ	-	-	5
นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ <sup>(1)</sup>	กรรมการ	-	-	5
นายสุทธิศักดิ์ จิราธิวัฒน์ <sup>(1)</sup>	กรรมการ	-	-	5
นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ <sup>(1)</sup>	กรรมการ	-	-	5
นายปณิธิ มงคลกุล <sup>(2)</sup>	กรรมการ	-	-	4
นายณพพร วิฑูรชาติ	กรรมการ	3	4	9

หมายเหตุ: (1) ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัทมีผลตั้งแต่วันที่ 30 สิงหาคม 2564

(2) ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัทมีผลตั้งแต่วันที่ 31 สิงหาคม 2564

## ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

### (1) ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

#### ค่าตอบแทนกรรมการ

บริษัทฯ ได้คำนึงถึงความเป็นธรรมและเหมาะสมในการพิจารณาค่าตอบแทนของกรรมการ โดยสะท้อนถึงหน้าที่ความรับผิดชอบ การให้คำแนะนำต่าง ๆ แก่คณะทำงานที่เชื่อมโยงกับผลประกอบการ ตลอดจนพิจารณาเปรียบเทียบค่าตอบแทนของบริษัทอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกันหรือใกล้เคียงกับบริษัท

	ค่าตอบแทนกรรมการของบริษัท (เบี้ยประชุมและบำเหน็จกรรมการ)	ปี 2562 (บาท)	ปี 2563 (บาท)	ปี 2564 (บาท)
1	นายอรอนพ จันทระภา	600,000	600,000	600,000
2	นายพงศ์กิจ สุทธิพงศ์ <sup>(1)</sup>	360,000	360,000	240,000
3	นายณพพร วิฑูรชาติ	360,000	360,000	360,000
4	นายสมนึก พจน์เกษมสิน <sup>(2)</sup>	360,000	360,000	240,000
5	นายกิตตินันท์ ส้ารวจรวมผล <sup>(1)</sup>	360,000	360,000	240,000
6	นายวิชา พูลวรลักษณ์ <sup>(1)</sup>	480,000	480,000	320,000
7	นายวีรวัฒน์ องค์วาสสิฐ <sup>(1)</sup>	480,000	480,000	320,000
8	นางสาวฐิตาภัสร์ อิศราพรพัฒน์ <sup>(1)</sup>	480,000	480,000	320,000
9	นายชัย จรุงธนาภิบาล <sup>(1)</sup>	480,000	480,000	320,000
10	นางนันทิยา มนต์วิวัฒน์	720,000	720,000	720,000
11	นางสไบทิพย์ สุนทรส	660,000	660,000	660,000
12	นายวรวิทย์ ชัยลิมนมนตรี	660,000	660,000	660,000
13	นายปริญญา จิราธิวัฒน์ <sup>(3)</sup>	-	-	160,000
14	นายประชา พัทยากร <sup>(3)</sup>	-	-	220,000
15	นายปรีชา เอกคุณากุล <sup>(3)</sup>	-	-	120,000
16	นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ <sup>(3)</sup>	-	-	120,000
17	นายสุทธิศักดิ์ จิราธิวัฒน์ <sup>(3)</sup>	-	-	120,000
18	นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ <sup>(3)</sup>	-	-	120,000
19	นายปณิธิ มงคลกุล <sup>(4)</sup>	-	-	120,000
	<b>รวม</b>	<b>6,000,000</b>	<b>6,000,000</b>	<b>5,980,000</b>

หมายเหตุ: (1) ลาออกจากการดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทมีผลตั้งแต่วันที่ 30 สิงหาคม 2564

(2) ลาออกจากการดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทมีผลตั้งแต่วันที่ 31 สิงหาคม 2564

(3) ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัทมีผลตั้งแต่วันที่ 30 สิงหาคม 2564

(4) ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัทมีผลตั้งแต่วันที่ 31 สิงหาคม 2564



ค่าตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหาร

ค่าตอบแทน กรรมการบริหาร และผู้บริหาร	ปี 2562		ปี 2563		ปี 2564	
	จำนวน ราย	จำนวนเงิน (บาท)	จำนวน ราย	จำนวนเงิน (บาท)	จำนวน ราย	จำนวนเงิน (บาท)
เงินเดือนและโบนัสและเบี้ย ประชุมรวม	5	24,800,400	5	26,239,200	5 <sup>(1)</sup>	23,289,200

(2) ค่าตอบแทนอื่นๆ ได้แก่ กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

ค่าตอบแทนอื่นของกรรมการ

ค่าตอบแทนอื่นของกรรมการ	ปี 2562 (บาท)	ปี 2563 (บาท)	ปี 2564 (บาท)
นายอรณพ จันทระภา	919,920	975,120	650,080
นายพงศ์กิจ สุทธิพงศ์	300,000	300,000	200,000
นายณพพร วิสุทธชาติ	957,720	1,015,200	1,015,200
นายสมนึก พจน์เกษมสิน	766,920	813,000	542,000
นายกิตตินันท์ สำนวณรวมผล	268,560	284,688	284,688
<b>รวม</b>	<b>3,213,120</b>	<b>3,388,008</b>	<b>2,691,968</b>

ค่าตอบแทนอื่นของกรรมการบริหารและผู้บริหาร

ค่าตอบแทนอื่นของ กรรมการบริหาร และผู้บริหาร	ปี 2562		ปี 2563		ปี 2564	
	จำนวน ราย	จำนวนเงิน (บาท)	จำนวน ราย	จำนวนเงิน (บาท)	จำนวน ราย	จำนวนเงิน (บาท)
เงินทุนสำรองเลี้ยงชีพ	5	1,993,200	5	2,112,888	5 <sup>(1)</sup>	1,746,992

หมายเหตุ: (1) กรรมการบริหารและผู้บริหารของคงเหลือ 2 ท่านจาก 5 ท่าน ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2564

## 9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

### 9.1 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในของบริษัท

ในปี 2564 คณะกรรมการบริษัท ซึ่งประกอบด้วยกรรมการ กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ ได้ประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน โดยอ้างอิง “แบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน” ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และมีความเห็นว่าบริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและครอบคลุมทั้งทางด้านองค์กรและสภาพแวดล้อม การบริหารความเสี่ยง การปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร ด้านระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และมีการติดตามประเมินผลการควบคุมภายในอย่างต่อเนื่อง ซึ่งผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทฯ คือ บริษัท ตรวจสอบภายในธรรมาภิบาล จำกัด ได้เข้าตรวจประเมินแล้วและมีความเห็นว่าบริษัทฯ มีการปฏิบัติในส่วนของการควบคุมภายในที่ดี จึงมีความเห็นชอบร่วมกันโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

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

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

บริษัทฯ ตระหนักดีว่าปัจจัยสำคัญที่จะทำให้บริษัทฯ มีความมั่นคงและพัฒนาต่อไปได้อย่างต่อเนื่องและยั่งยืนนั้นคือการมีหลักบรรษัทภิบาลในการดำเนินธุรกิจบริษัทฯ จึงมีนโยบายให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนรับทราบทำความเข้าใจ ยึดถือและปฏิบัติตามหลักบรรษัทภิบาลและข้อพึงปฏิบัติที่กำหนดไว้ในจรรยาบรรณทางธุรกิจของบริษัทฯ อย่างเคร่งครัด โดยบริษัทฯ ได้กำหนดระเบียบว่าด้วยจรรยาบรรณของคณะกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานไว้ในคู่มือพนักงาน ซึ่งมีเนื้อหาเกี่ยวกับจริยธรรม (Code of Conducts) และข้อพึงปฏิบัติที่ดี (Code of Best Practice) ในการทำงาน โดยมุ่งเน้นให้มีการปฏิบัติหน้าที่อย่างเต็มความสามารถ ด้วยความซื่อสัตย์ โปร่งใส และเป็นธรรม ไม่นำข้อมูลอันเป็นความลับของบริษัทฯ หามาผลประโยชน์ให้ตนเองและผู้เกี่ยวข้อง 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 โดยได้มีการจัดตั้งคณะกรรมการบริหาร (Executive Committee) เพื่อทำหน้าที่พิจารณา นำเสนอ และให้การสนับสนุนคณะกรรมการบริษัทในการกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยงซึ่งครอบคลุมความเสี่ยงทั้งทางด้านการบริหาร ด้านการเงิน ขั้นตอนการปฏิบัติงาน โดยประเมินความเสี่ยงร่วมกันกับแต่ละหน่วยงานเพื่อที่จะวางมาตรการร่วมกันในการติดตามเหตุการณ์ที่เป็นสาเหตุของปัจจัยความเสี่ยง และกำหนดมาตรการในการป้องกันและลดความเสี่ยงนั้น ทั้งประเด็นความเสี่ยงในระดับหน่วยงานและประเด็นความเสี่ยงในระดับองค์กร โดยมีการติดตามและประเมินผลการควบคุมความเสี่ยงอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าสามารถลดและจำกัดความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีนโยบายให้พนักงานทุกคนเป็นผู้เกี่ยวข้องและมีความรับผิดชอบที่จะต้องบริหารความเสี่ยงในหน้าที่ที่ตนปฏิบัติงาน และจะรายงานผลต่อคณะกรรมการบริษัทเป็นลำดับต่อไป

## 3. การควบคุมด้านการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร (Management Control)

บริษัทฯ ได้กำหนดเป้าหมายและแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ ไว้อย่างชัดเจน พร้อมทั้งกำหนด อำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของพนักงาน เพื่อให้พนักงานทุกคนสามารถปฏิบัติงานตามแผนการดำเนินงานอย่างสอดคล้องและเป็นไปในทิศทางเดียวกัน นอกจากนี้เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปอย่างโปร่งใสและมีความคล่องตัว บริษัทฯ ได้มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และวงเงินอนุมัติของผู้บริหารทุกฝ่ายและทุกระดับไว้อย่างชัดเจนและเป็นลายลักษณ์อักษรในประกาศของบริษัทฯ และมีการแบ่งแยกหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิดการกระทำทุจริตออกจากกัน และในกรณีที่มีการทำธุรกรรมกับกิจการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ อันอาจจะนำมาซึ่งความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ กับกิจการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ นั้นจะต้องผ่านขั้นตอนการอนุมัติตามระเบียบวิธีการปฏิบัติงานของบริษัทฯ เช่นเดียวกับการทำธุรกรรมปกติ โดยผ่านการพิจารณาจากผู้มีอำนาจตามสายงานที่รับผิดชอบและเกี่ยวข้องในเรื่องนั้น โดยผู้รับผิดชอบและผู้ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการจะต้องทำหน้าที่พิจารณาว่าการทำรายการมีความสมเหตุสมผล และเป็นไปตามปกติธุรกิจ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น เสมือนเป็นรายการที่กระทำกับบุคคลภายนอก และการทำธุรกรรมเป็นไปอย่างถูกต้องตามกฎหมาย เพื่อให้การอนุมัติการทำธุรกรรมกับกิจการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ เป็นไปด้วยความโปร่งใสและเป็นไปตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง บริษัทฯ กำหนดให้รายการปกติธุรกิจและรายการสนับสนุนธุรกิจปกติที่มีการดำเนินการตามเงื่อนไขการค้าทั่วไปที่คณะกรรมการกำหนดอยู่ในอำนาจของฝ่ายจัดการในการพิจารณารายการโดยให้เป็นไปตามระเบียบขั้นตอนการอนุมัติของบริษัทฯ ส่วนรายการประเภทอื่น ๆ จะพิจารณาจากประเภทและขนาดของรายการ โดยมีเลขานุการบริษัทและหน่วยงานตรวจสอบภายในช่วยกำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และมีการรวบรวมและสรุปรายการที่เกี่ยวข้องกันให้คณะกรรมการตรวจสอบรับทราบเป็นระยะ ๆ โดยบริษัทฯ ได้มีการออกประกาศว่าด้วยเรื่อง “นโยบายการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน” และมีการสื่อสารให้ผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่ายนำไปปฏิบัติ หากรายการเกี่ยวข้องกันก็ได้ดำเนินการตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ เรียบร้อยแล้ว โดยการทำธุรกรรมต่าง ๆ จะถูกตรวจสอบจากหน่วยงานตรวจสอบภายในของบริษัทฯ และผู้สอบบัญชีเพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทได้ปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

#### 4. การควบคุมด้านระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล (Information and Communication)

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของการตัดสินใจบนพื้นฐานของข้อมูลที่ถูกต้อง เพียงพอ และทันต่อเหตุการณ์ ดังนั้น เมื่อคณะกรรมการจะต้องพิจารณา ดำเนินการในเรื่องใดก็ตาม ผู้บริหารและผู้ที่มีส่วนรับผิดชอบจะต้องจัดเตรียมข้อมูลที่สำคัญต่าง ๆ อย่างครบถ้วน และนำเสนอทางเลือก วิเคราะห์ข้อดี ข้อเสีย และผลกระทบที่จะเกิดขึ้นต่อบริษัทฯ ซึ่งคณะกรรมการบริษัทจะได้รับหนังสือนัดประชุมและเอกสารประกอบการประชุมที่จำเป็นและเพียงพอต่อการพิจารณา ก่อนการประชุมอย่างน้อย 7 วัน โดยที่ผู้บริหารตลอดจนผู้ที่มีส่วนรับผิดชอบจะเข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อร่วมแสดงความคิดเห็นและให้ข้อมูลเพิ่มเติมแก่คณะกรรมการบริษัท และการพิจารณาในที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทจะได้รับการบันทึกเป็นรายงานการประชุมคณะกรรมการโดยเลขานุการคณะกรรมการ ซึ่งจะแสดงรายละเอียดที่จำเป็นและเพียงพอต่อการพิจารณาความเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการสื่อสารข้อมูลสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงาน นโยบายและระเบียบต่าง ๆ ของบริษัทฯ ให้พนักงานได้รับทราบ เพื่อสนับสนุนให้การปฏิบัติงานและการดำเนินกิจกรรมต่าง ๆ ขององค์กรเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ในส่วนของการจัดเก็บเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีและบัญชีต่าง ๆ นั้น บริษัทฯ จะมีการจัดเก็บไว้อย่างครบถ้วน เป็นหมวดหมู่ทุกรายการ เพื่อความโปร่งใสและเป็นข้อมูลในการปฏิบัติงาน

#### 5. การควบคุมด้านระบบการติดตาม (Monitoring)

บริษัทฯ ได้มีการติดตามผลการปฏิบัติงานว่าเป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ โดยมีการประชุมคณะกรรมการพัฒนาโครงการ (Development Committee) ทุกสัปดาห์ เพื่อติดตามผลการปฏิบัติงานอย่างใกล้ชิด มีการประชุมคณะกรรมการฝ่ายจัดการ (Management Committee) และมีการประชุมคณะกรรมการบริหาร (Executive Committee) เป็นรายเดือน และมีการประชุมคณะกรรมการบริษัทเป็นรายไตรมาส เพื่อพิจารณา วิเคราะห์ และประเมินผลการดำเนินงานว่าเป็นไปตามเป้าหมายการดำเนินธุรกิจที่กำหนดไว้เพียงใด พร้อมทั้งแก้ไขปัญหาก็อาจเกิดขึ้น และปรับแผนการดำเนินงานให้สอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป โดยที่มีหน่วยงานตรวจสอบภายในทำหน้าที่ตรวจสอบว่าการปฏิบัติงานเป็นไปตามระบบการควบคุมภายในที่วางไว้และรายงานผลการตรวจสอบโดยตรงต่อที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบทุกไตรมาส ซึ่งหากพบการทุจริต หรือเหตุสงสัยว่ามีการทุจริต พบการกระทำที่ฝ่าฝืนกฎหมาย ผู้บริหารจะต้องรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบโดยทันที

นอกจากการจัดให้มีนโยบายและวิธีการปฏิบัติ เกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอ เพื่อให้การปฏิบัติงานสอดคล้องกับนโยบาย แผนงาน ระเบียบวิธีการปฏิบัติงานของบริษัท รวมถึงข้อพึงปฏิบัติสำหรับบริษัทจดทะเบียนตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตลอดจนข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว บริษัทฯ ได้มีการสื่อสารให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนมีความเข้าใจและมีทัศนคติที่ดีกับการกำกับดูแลกิจการ เพื่อให้พนักงานได้ตระหนักถึงความสำคัญและปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีด้วยความร่วมมือร่วมใจ ซึ่งจะทำให้เกิดวัฒนธรรมองค์กรในการปฏิบัติหน้าที่อย่างมีจรรยาบรรณสืบเนื่องต่อไป อันเป็นปัจจัยสำคัญต่อการพัฒนาบริษัทให้เติบโตและบรรลุเป้าหมายในการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าให้ก้าวไปสู่มาตรฐานระดับแนวหน้าของประเทศ

จากการประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัทคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า ระบบควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในมีความเพียงพอ โดยให้ความเห็นชอบต่อแผนงานตรวจสอบประจำปี

รายงานความคืบหน้าของการปฏิบัติงาน รายงานผลการตรวจสอบและตรวจติดตามกระบวนการและระบบงานต่าง ๆ โดยเสนอให้ฝ่ายบริหารปรับปรุงการปฏิบัติงานตามประเด็นที่ผู้ตรวจสอบภายในตรวจพบ พร้อมกับให้ข้อสังเกต เพื่อเป็นประโยชน์ในการดำเนินการติดตาม ประเมินผลและบริหารความเสี่ยงในเรื่องที่เกี่ยวข้อง

### ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ

กรรมการตรวจสอบ ได้ประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน โดยอ้างอิง “แบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน” ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และมีความเห็นเหมือนกับ คณะกรรมการของบริษัท

### หัวหน้างานสำนักงานตรวจสอบภายในและหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัทฯ

หัวหน้างานสำนักงานตรวจสอบภายในของบริษัทฯ ได้แก่ นายรัชติภูมิ สุเทพากุล โดยมีประสบการณ์และความรู้ความสามารถด้านการตรวจสอบภายในเป็นอย่างดี ดังปรากฏในเอกสารแนบ 3

### 9.2 รายการระหว่างกัน

บริษัทฯ มีรายการบัญชีที่เกิดขึ้นกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีผู้ถือหุ้นกลุ่มเดียวกันหรือมีการรวมกันยอดคงเหลือและรายการระหว่างกันที่สำคัญระหว่างบริษัทฯ กับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

บริษัทที่เกี่ยวข้อง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	ขนาดของรายการ (พันบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
			12 เดือน 2563	12 เดือน 2564	
กลุ่มบริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (CRC)	มีกรรมการร่วมกัน	รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เป็นส่วนแบ่งรายได้ที่ CRC ทำสัญญาเช่าและบริกากรกับ บริษัทฯ หรือบริษัทย่อย	-	31,700	เนื่องจากอัตราค่าเช่าที่คำนวณจากส่วนแบ่งรายได้ที่ได้รับจากเมCRC เป็นเกณฑ์ปกติที่เทียบเท่ากับผู้ใช้รายอื่น
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ	รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เป็นส่วนแบ่งรายได้ที่ เมเจอร์ ทำสัญญาเช่าและบริกากรกับ บริษัทฯ หรือบริษัทย่อย	13,008	4,383	เนื่องจากอัตราค่าเช่าที่คำนวณจากส่วนแบ่งรายได้ที่ได้รับจากเมเจอร์เป็นเกณฑ์ปกติที่เทียบเท่ากับผู้ใช้รายอื่น
		ค่าใช้จ่ายในการบริหาร เป็นค่าบริหารศูนย์การค้า โครงการรัชโยธิน ซึ่งมีการเรียกเก็บและชำระเงินเป็นรายเดือน และเป็นอัตราที่ระบุในสัญญา	12,611	7,830	กรรมการตรวจสอบได้ให้ความเห็นว่า รายการดังกล่าว เป็นรายการปกติ การค้าโดยทั่วไป และมีความสมเหตุสมผล และได้รับการอนุมัติตามระเบียบข้อบังคับของบริษัทฯ ทุกประการ

ข้อมูลรายการระหว่างกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 34 หน้า 61 ซึ่งคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานรายการระหว่างกันของบริษัทฯ แล้วว่ามีความสมเหตุสมผล

### **ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ**

อัตราค่าเช่าที่คำนวณจากส่วนแบ่งรายได้ที่ได้รับจาก CRC และเมเจอร์เป็นเกณฑ์ปกติที่เทียบเท่ากับผู้ให้เช่ารายอื่นและกรรมการตรวจสอบได้ให้ความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นรายการปกติการค้าโดยทั่วไปและมีความสมเหตุสมผล และได้รับการอนุมัติตามระเบียบข้อบังคับของบริษัททุกประการ

### **มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน**

ตามนโยบายของบริษัทฯ ขั้นตอนการทำรายการระหว่างกันของบริษัทฯ กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งจะต้องมีการเสนอแก่ที่ประชุมกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณา โดยต้องมีคณะกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุมเพื่อพิจารณาและอนุมัติการทำรายการระหว่างกันด้วย ซึ่งรายการระหว่างกันดังกล่าวต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งผู้ที่เกี่ยวข้องมีความขัดแย้งหรือมีส่วนได้เสียในการทำรายการระหว่างกันจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงมติในการทำรายการระหว่างกันนั้น ๆ

### **นโยบายหรือแนวโน้มนำการทำรายการระหว่างกันในอนาคต**

บริษัทฯ คาดว่านโยบายหรือแนวโน้มนำการทำรายการระหว่างกันในอนาคตยังคงมีลักษณะใกล้เคียงกับปีที่ผ่านมาโดยมีมาตรการอนุมัติรายการระหว่างกัน ดังนี้

บริษัทฯ มีนโยบายในการทำรายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นในปัจจุบันและต่อไปในอนาคต โดยบริษัทฯ จะมีการกำหนดข้อตกลงและเงื่อนไขต่าง ๆ ในการทำรายการระหว่างกันดังกล่าวให้เป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าปกติทั่วไปและเป็นไปตามราคาตลาด ซึ่งสามารถเปรียบเทียบกับราคาที่เกิดขึ้นกับบุคคลภายนอก ทั้งนี้ บริษัทฯ จะให้คณะกรรมการตรวจสอบ ผู้สอบบัญชีของบริษัท หรือผู้เชี่ยวชาญอิสระ แล้วแต่กรณี พิจารณาตรวจสอบและให้ความเห็นถึงความเหมาะสมของราคา และความสมเหตุสมผลของการทำรายการด้วย

รายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตนั้น คณะกรรมการบริษัท จะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ รวมตลอดถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการเกี่ยวโยงและการได้มาหรือจำหน่ายทรัพย์สินที่สำคัญของบริษัทฯ

ทั้งนี้ หากบริษัทฯ มีการทำรายการระหว่างบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งเกิดขึ้นในอนาคต บริษัทฯ จะจัดให้คณะกรรมการตรวจสอบ เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของรายการดังกล่าว หากคณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่เกิดขึ้น บริษัทฯ จะจัดให้มีบุคคลที่มีความรู้ความชำนาญพิเศษ เช่น

ผู้สอบบัญชี หรือผู้เชี่ยวชาญอิสระ เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบหรือบุคคลที่มีความรู้ความชำนาญพิเศษจะถูกนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการหรือผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี และบริษัทฯ จะทำการเปิดเผยรายการระหว่างกันดังกล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์

มาตรการคุ้มครองผู้ลงทุน

- บริษัทฯ มีข้อกำหนดที่ชัดเจนเกี่ยวกับรายการระหว่างกันในข้อบังคับบริษัทฯ โดยกรรมการซึ่งมีส่วนได้เสียในเรื่องใดไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น
- บริษัทฯ จะเปิดเผยประเภทและมูลค่าของรายการระหว่างกัน พร้อมทั้งเหตุผลในการเลือกทำรายการดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทในรายงานประจำปี

### ส่วนที่ 3 งบการเงิน



## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

### ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงฐานะการเงินรวมของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) (บริษัท) และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ รวมถึงกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการประกอบด้วย

- งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564
- งบกำไรขาดทุนรวมและงบกำไรขาดทุนเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการซึ่งประกอบด้วยนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มกิจการและบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

## เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้ระบุเรื่องการประเมินมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบและได้นำเรื่องนี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องนี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
<p><b>การประเมินมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน</b></p> <p>อ้างอิง หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13 เรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน</p> <p>มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 18 แห่ง มีมูลค่า 14,953.11 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 57 ของสินทรัพย์รวมในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และในระหว่างปีกลุ่มกิจการรับรู้กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 682 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนรวม</p> <p>ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในเรื่องนี้ เนื่องจากวิธีที่ใช้ประเมินมูลค่าซึ่งได้แก่ วิธีรายได้ มีความซับซ้อนและจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารของกลุ่มกิจการ ผู้บริหารของกลุ่มกิจการได้จัดให้มีผู้ประเมินอิสระทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน</p> <p>ในการประเมินมูลค่า ผู้ประเมินจะพิจารณาถึงข้อมูลที่เป็นปัจจุบัน ได้แก่ สัญญาเช่า และ รายได้จากการให้เช่าสินทรัพย์ และสมมติฐานที่ผู้บริหารของกลุ่มกิจการมีความเห็นสอดคล้องเพื่อใช้ในการประเมินมูลค่า</p> <p>สมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ได้แก่ ราคาเช่าปัจจุบันในตลาด พื้นที่เพื่อการค้าปลีกที่มีผู้เช่าแล้วและที่คงเหลือของกลุ่มกิจการ และสัญญาเช่าพื้นที่ที่มีอยู่ และอัตราการคิดลด ซึ่งพิจารณาจากอัตราเงินปันผลของกองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่ประกอบธุรกิจให้เช่าพื้นที่ค้าปลีกปรับปรุงด้วยความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง</p>	<p>ข้าพเจ้าตรวจสอบการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยรวมถึงวิธีการดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ประเมินความรู้ความสามารถ ความเป็นอิสระและความเที่ยงธรรมของผู้ประเมินอิสระ</li> <li>- ประเมินวิธีการที่ใช้ และความเหมาะสมของสมมติฐานโดยอาศัยความรู้ของข้าพเจ้าที่มีต่อธุรกิจและหลักฐานที่มีอยู่ รวมถึงการเปรียบเทียบกับค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ในตลาดที่มีลักษณะที่เทียบเคียงกันได้ ในแง่ของสถานที่และเงื่อนไข และเปรียบเทียบอัตราการคิดลด กับอัตราเฉลี่ยที่ใช้ในอุตสาหกรรมประเภทเดียวกัน</li> <li>- ตรวจสอบความถูกต้อง และความสัมพันธ์ของข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่าโดยตรวจสอบด้วยการเลือกตัวอย่างของสัญญาเช่าปัจจุบัน</li> </ul> <p>ข้าพเจ้าพบว่า ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้มีหลักฐานรองรับ และมูลค่าที่ประเมินได้อยู่ในช่วงที่เหมาะสมและยอมรับได้</p>

## ข้อมูลอื่น

กรรมการเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับคณะกรรมการตรวจสอบ

## ความรับผิดชอบของกรรมการต้องงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

กรรมการมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่กรรมการพิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ กรรมการรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่กรรมการมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มกิจการและบริษัท หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ช่วยกรรมการในการทำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มกิจการและบริษัท

## ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพและการสังเกต และสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มกิจการและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่กรรมการใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยกรรมการ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของกรรมการจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มกิจการและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการ และเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้การนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มกิจการเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทางการควบคุมดูแลและการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการ ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบและข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่คณะกรรมการตรวจสอบว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไฟร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด

**บันทึก ลัมวิริยะเลิศ**

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7358

กรุงเทพมหานคร

15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
หมายเหตุ	หมายเหตุ	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	111,502,961	88,983,420	45,495,033	59,368,981
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	9	117,606,212	111,248,601	73,501,713	83,283,739
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดรับชำระภายในหนึ่งปี	10	22,201,326	20,993,363	12,980,737	12,724,958
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	34 ข)	31,931,123	27,268,911	1,062,837,462	983,597,632
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	34 ค)	-	12,800,000	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	11	16,815,934	55,796,787	11,690,515	53,118,778
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		300,057,556	317,091,082	1,206,505,460	1,192,094,088
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน		-	626,942	-	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	10	372,594,652	406,233,689	224,711,149	248,464,062
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	12	-	-	257,925,000	257,925,000
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	12	-	-	126,380,790	126,380,790
เงินลงทุนในการร่วมค้า	12	10,435,605,284	9,948,516,742	1,852,200,000	1,852,200,000
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า - สุทธิ		635,721	702,064	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	7, 13	14,953,109,215	13,693,206,786	7,470,463,416	6,444,378,782
สินทรัพย์สิทธิการใช้		14,464,905	18,782,441	14,464,905	18,782,441
อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	14	44,551,512	58,741,019	23,124,448	32,749,428
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	15	27,274,653	31,237,328	22,563,400	26,494,886
เงินประกันการเช่าที่ดิน		49,927,116	50,084,316	49,813,116	49,933,116
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		33,078,776	37,732,060	29,131,893	33,454,325
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		25,931,241,834	24,245,863,387	10,070,778,117	9,090,762,830
รวมสินทรัพย์		26,231,299,390	24,562,954,469	11,277,283,577	10,282,856,918

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	16	1,060,000,000	910,000,000	1,060,000,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	17	227,655,547	255,758,078	156,133,641
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	34 ง)	-	6,105,078	16,945,699
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย	34 จ)	-	-	882,800,000
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าถึงกำหนด				
รับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี	21	31,492,665	33,565,588	11,814,098
ส่วนของผู้ถือหุ้นระยะยาวถึงกำหนด				
ชำระภายในหนึ่งปี	18	947,362,203	446,070,000	872,362,202
ค่าเช่าที่ดินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20	198,406,225	180,532,354	151,278,056
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		3,711,900	3,374,614	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	19	131,510,816	277,760,281	60,581,115
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>		<b>2,600,139,356</b>	<b>2,113,165,993</b>	<b>3,211,914,811</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>				
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	21	625,304,309	520,234,567	396,977,431
เงินกู้ยืมระยะยาว	18	1,685,859,829	1,684,947,127	1,492,109,829
เงินมัดจำรับจากลูกค้า		509,893,766	523,760,352	315,798,464
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	22	1,480,528,074	1,321,766,523	479,511,181
ค่าเช่าที่ดินที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	20	2,177,206,298	2,166,935,808	1,520,411,251
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	23	33,292,240	59,112,906	33,292,240
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>		<b>6,512,084,516</b>	<b>6,276,757,283</b>	<b>4,238,100,396</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>9,112,223,872</b>	<b>8,389,923,276</b>	<b>7,450,015,207</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)</b>				
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
ทุนเรือนหุ้น	24			
ทุนจดทะเบียน	2,131,929,050	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	2,131,920,931
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	634,028,511	634,028,511	634,028,511	634,028,511
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - สรรพตามกฎหมาย	25	213,192,093	213,192,093	213,192,093
ยังไม่ได้จัดสรร		11,957,031,310	848,572,737	655,055,786
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		(445,902)	(445,902)	(445,902)
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่</b>		14,935,726,943	3,827,268,370	3,633,751,419
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		1,237,304,250	-	-
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		16,173,031,193	3,827,268,370	3,633,751,419
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		24,562,954,469	11,277,283,577	10,282,856,918

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>รายได้</b>				
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	906,415,934	1,101,755,437	538,280,084	639,354,221
รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับ	17,179,033	19,207,022	10,097,319	12,180,312
เงินปันผลรับ	34 ก) -	-	196,980,000	214,980,000
รายได้อื่น	39,745,281	20,037,658	108,077,682	107,440,582
ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า	12 684,068,542	1,523,436,841	-	-
<b>รวมรายได้</b>	<b>1,647,408,790</b>	<b>2,664,436,958</b>	<b>853,435,085</b>	<b>973,955,115</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>				
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ (กำไร)ขาดทุนจากการปรับมูลค่า	348,987,711	429,702,808	210,806,265	233,651,658
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	13 (538,718,592)	(469,039,036)	(361,978,605)	360,897,118
ค่าใช้จ่ายในการขาย	28,670,720	39,556,278	26,252,020	33,951,835
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	178,585,014	191,491,853	161,946,587	174,395,845
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>17,524,853</b>	<b>191,711,903</b>	<b>37,026,267</b>	<b>802,896,456</b>
<b>กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้</b>	<b>1,629,883,937</b>	<b>2,472,725,055</b>	<b>816,408,818</b>	<b>171,058,659</b>
ต้นทุนทางการเงิน	27 (96,589,780)	(90,064,106)	(103,742,094)	(94,560,700)
<b>กำไรก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>1,533,294,157</b>	<b>2,382,660,949</b>	<b>712,666,724</b>	<b>76,497,959</b>
ภาษีเงินได้	28 (168,347,780)	(169,779,242)	(100,247,721)	29,590,195
<b>กำไรสำหรับปี</b>	<b>1,364,946,377</b>	<b>2,212,881,707</b>	<b>612,419,003</b>	<b>106,088,154</b>
<b>การแบ่งปันกำไร</b>				
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	1,332,210,279	2,083,273,207	612,419,003	106,088,154
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	32,736,098	129,608,500	-	-
	1,364,946,377	2,212,881,707	612,419,003	106,088,154
<b>กำไรต่อหุ้น</b>	<b>29</b>			
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	0.62	0.98	0.29	0.05

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
กำไรสำหรับปี	1,364,946,377	2,212,881,707	612,419,003	106,088,154
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น :				
รายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
กำไรจากการประมาณการ				
ตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับ				
โครงการผลประโยชน์พนักงาน	23 9,352,167	-	9,352,167	-
ภาษีเงินได้เกี่ยวกับกำไรข้างต้น	(1,870,433)	-	(1,870,433)	-
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี	7,481,734	-	7,481,734	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	1,372,428,111	2,212,881,707	619,900,737	106,088,154
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	1,339,692,013	2,083,273,207	619,900,737	106,088,154
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	32,736,098	129,608,500	-	-
	1,372,428,111	2,212,881,707	619,900,737	106,088,154

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

		งบการเงินรวม						
		ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่				องค์ประกอบอื่น ของ ส่วนของผู้ถือหุ้น	ส่วนได้เสียที่ ไม่มี อำนาจ ควบคุม	รวม ส่วนของผู้ ถือหุ้น
หมายเหตุ		ทุนที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	สำรอง ตามกฎหมาย	กำไรสะสม ที่ยังไม่ได้ จัดสรร			
		บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ยอดยกมาต้นปี วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563		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	30	-	-	-	(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
ยอดยกมาต้นปี วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564		2,131,920,931	634,028,511	213,192,093	11,957,031,310	(445,902)	1,237,304,250	16,173,031,193
เงินปันผล	30	-	-	-	(426,383,786)	-	-	(426,383,786)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	1,339,692,013	-	32,736,098	1,372,428,111
ยอดคงเหลือสิ้นปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564		2,131,920,931	634,028,511	213,192,093	12,870,339,537	(445,902)	1,270,040,348	17,119,075,518

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

		งบการเงินเฉพาะกิจการ					
หมายเหตุ		ทุนที่ออกและ	ส่วนเกิน	สำรอง	กำไรสะสม	องค์ประกอบอื่น	รวม
		ชำระแล้ว	มูลค่าหุ้น	ตามกฎหมาย	ที่ยังไม่ได้จัดสรร	ส่วนของผู้ถือหุ้น	ส่วนของผู้ถือหุ้น
		บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
	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	30	-	-	(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
	ยอดยกมาต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2564	2,131,920,931	634,028,511	213,192,093	655,055,786	(445,902)	3,633,751,419
	เงินปันผล	30	-	-	(426,383,786)	-	(426,383,786)
	กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	619,900,737	-	619,900,737
	ยอดคงเหลือสิ้นปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564	2,131,920,931	634,028,511	213,192,093	848,572,737	(445,902)	3,827,268,370

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
หมายเหตุ	หมาย	บาท	บาท	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน					
31	เงินสดได้มาจากการดำเนินงาน	414,909,330	638,992,290	254,604,026	397,009,651
	จ่ายดอกเบี้ย	(94,818,386)	(90,358,966)	(108,375,820)	(86,164,908)
	จ่ายภาษีเงินได้	(37,474,818)	(43,980,674)	(20,829,130)	(19,055,398)
	รับคืนภาษี	60,833,673	-	58,064,179	-
	เงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงาน	343,449,799	504,652,650	183,463,255	291,789,345
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน					
	เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(91,000)	(1,770,687)	(76,000)	(1,912,855)
	เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออาคารและอุปกรณ์				
	และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(514,507,348)	(652,552,823)	(504,705,222)	(335,915,534)
34 ค)	เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย	-	-	-	(100,600,000)
	เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้น				
34 ค)	แก่บริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	12,800,000	-	-	101,800,000
	เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์				
	และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	4,108,690	-	4,108,690	-
12	เงินปันผลรับ	196,980,000	196,980,000	214,980,000	196,980,000
	ดอกเบี้ยรับ	1,372,236	587,852	54,608	2,740,769
	เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(299,337,422)	(456,755,658)	(285,637,924)	(136,907,620)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน					
	เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	2,605,000,000	1,865,234,885	2,605,000,000	1,565,234,885
18	เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	887,666,000	600,000,000	587,666,000	600,000,000
34 จ)	เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากบริษัทย่อย	-	-	134,200,000	402,900,000
	จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(2,305,000,000)	(1,085,000,000)	(2,005,000,000)	(1,085,000,000)
18	จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(494,070,000)	(227,830,000)	(462,820,000)	(227,830,000)
18	ไถ่ถอนหุ้นกู้	(42,000,000)	(500,000,000)	(42,000,000)	(500,000,000)
18	จ่ายชำระค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	(21,050)	(896,050)	(21,050)	(896,050)
34 จ)	จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย	-	-	(133,600,000)	(238,500,000)
	จ่ายเงินต้นของสัญญาเช่าที่ดิน	(246,784,000)	(194,652,190)	(168,740,443)	(167,425,086)
30	เงินปันผลจ่าย	(426,383,786)	(469,022,428)	(426,383,786)	(469,022,429)
	เงินสดสุทธิ(ใช้ไป)ได้มาจากการจัดหาเงิน	(21,592,836)	(12,165,783)	88,300,721	(120,538,680)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	22,519,541	35,731,209	(13,873,948)	34,343,045
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	88,983,420	53,252,211	59,368,981	25,025,936
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	111,502,961	88,983,420	45,495,033	59,368,981

ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม

รายการที่ไม่ใช่เงินสด

รายการที่ไม่ใช่เงินสดที่มีสาระสำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และ พ.ศ. 2563 ได้แก่

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
เจ้าหนี้จากการซื้ออาคารและอุปกรณ์				
และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	130,293,994	100,485,408	59,293,993	29,274,618
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นจาก				
การกลับรายการสัญญาเช่าการเงิน	11,452,932	6,375,042	10,085,381	3,902,330
การเพิ่มขึ้นของค่าเช่าที่ดินที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	74,062,884	879,604,334	74,062,884	485,052,316

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

### หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

#### 1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") เป็นบริษัทมหาชน จำกัด ซึ่งจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยและมีที่อยู่ตามที่ได้จดทะเบียนไว้ดังนี้

เลขที่ 99 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400

บริษัทเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานข้อมูลจึงรวมเรียกบริษัทและบริษัทย่อยว่า "กลุ่มกิจการ"

ธุรกิจหลักของบริษัทและบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) คือ การให้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าและการให้บริการสาธารณูปโภคต่าง ๆ โดยมีการให้บริการใน 4 ลักษณะคือ

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

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565

#### 2 เหตุการณ์สำคัญในระหว่างปีที่รายงาน

การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ("การระบาดของ COVID-19") ส่งผลทางลบต่อผลการดำเนินงานของกลุ่มกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

กลุ่มกิจการได้ให้ส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการให้แก่ผู้เช่าบางส่วนตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 ทำให้การรับรู้รายได้ค่าเช่าลดลงจำนวน 306.68 ล้านบาท (พ.ศ. 2563 : 216.82 ล้านบาท)

#### 3 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทยและข้อกำหนดภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นเรื่องอธิบายนโยบายการบัญชีในลำดับต่อไป

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทยกำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการไปถือปฏิบัติ กลุ่มกิจการเปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารหรือรายการที่มีความซับซ้อน และรายการเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

#### 4 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง

- 4.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงที่นำมาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564 ที่เกี่ยวข้องและมีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกลุ่มกิจการ

การปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 (IFRS 16) เรื่อง สัญญาเช่า เกี่ยวกับการผ่อนปรนในทางปฏิบัติ กรณีที่ผู้เช่าได้รับการลดค่าเช่าเนื่องจากสถานการณ์ COVID-19 โดยผู้เช่าสามารถเลือกที่จะไม่ประเมินว่าการลดค่าเช่าดังกล่าวเป็นการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขสัญญาเช่า (Lease modification) สำหรับการลดหรือการงดเว้นการจ่ายค่าเช่าถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2565

- 4.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565 ที่เกี่ยวข้องและมีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกลุ่มกิจการ

กลุ่มกิจการไม่ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงใหม่มาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้และประเมินว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565

ไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อกลุ่มกิจการ

#### 5 นโยบายการบัญชี

- 5.1 การบัญชีสำหรับงบการเงินรวม

ก) บริษัทย่อย

บริษัทย่อยหมายถึงกิจการทั้งหมดที่กลุ่มกิจการมีอำนาจควบคุม กลุ่มกิจการมีอำนาจควบคุมเมื่อกลุ่มกิจการรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับผู้ที่ได้รับการลงทุน และสามารถใช้อำนาจเหนือผู้ที่ได้รับการลงทุนเพื่อให้ได้ผลตอบแทนผันแปร กลุ่มกิจการรวมงบการเงินของบริษัทย่อยไว้ในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่กลุ่มกิจการมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่กลุ่มกิจการสูญเสียอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยนั้น

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในบริษัทย่อยบันทึกด้วยวิธีราคาทุน

ข) บริษัทร่วม

บริษัทร่วมเป็นกิจการที่กลุ่มกิจการมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญแต่ไม่ถึงกับมีอำนาจควบคุมหรือมีการควบคุมร่วม เงินลงทุนในบริษัทร่วมรับรู้โดยใช้วิธีส่วนได้เสียในการแสดงในงบการเงินรวม

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในบริษัทร่วมบันทึกด้วยวิธีราคาทุน



**ค) การร่วมการงาน**

เงินลงทุนในการร่วมการงานจะถูกจัดประเภทเป็นการดำเนินงานร่วมกันหรือการร่วมค้า โดยขึ้นอยู่กับสิทธิและภาระผูกพันตามสัญญาของผู้เข้าร่วมการงานนั้นมากกว่าโครงสร้างรูปแบบทางกฎหมายของการร่วมการงาน

**การดำเนินงานร่วมกัน**

การร่วมการงานจัดประเภทเป็นการดำเนินงานร่วมกันเมื่อกลุ่มกิจการมีสิทธิในสินทรัพย์และมีภาระผูกพันในหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการร่วมการงานนั้น โดยรับรู้สิทธิโดยตรงในสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้และค่าใช้จ่ายของการดำเนินงานร่วมกัน และแบ่งส่วนสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่ายที่ร่วมกันถือครองหรือก่อกำเนิด ซึ่งรายการดังกล่าวจะแสดงรวมกับรายการแต่ละบรรทัดในงบการเงิน

**การร่วมค้า**

การร่วมการงานจัดประเภทเป็นการร่วมค้าเมื่อกลุ่มกิจการมีสิทธิในสินทรัพย์สุทธิของการร่วมการงานนั้น เงินลงทุนในการร่วมค้ารับรู้โดยใช้วิธีส่วนได้เสีย

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในการร่วมค้าบันทึกด้วยวิธีราคาทุน

**ง) การบันทึกเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย**

กลุ่มกิจการรับรู้เงินลงทุนเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุน ซึ่งประกอบด้วยเงินที่จ่ายซื้อรวมกับต้นทุนทางตรงของเงินลงทุน

กลุ่มกิจการจะรับรู้มูลค่าภายหลังวันที่ได้มาของเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าด้วยส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนของผู้ได้รับการลงทุนตามสัดส่วนที่ผู้ลงทุนมีส่วนได้เสียอยู่ในกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงภายหลังการได้มาดังกล่าวข้างต้นจะปรับปรุงกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุน

เมื่อส่วนแบ่งขาดทุนของกลุ่มกิจการในบริษัทร่วมและการร่วมค้ามีมูลค่าเท่ากับหรือเกินกว่ามูลค่าส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการในบริษัทร่วมและการร่วมค่านั้นซึ่งรวมถึงส่วนได้เสียระยะยาวอื่น กลุ่มกิจการจะไม่รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนที่เกินกว่าส่วนได้เสียในบริษัทร่วมและการร่วมค่านั้น เว้นแต่กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันหรือได้จ่ายเงินเพื่อชำระภาระผูกพันแทนบริษัทร่วมหรือการร่วมค้า

**จ) การเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือครองกิจการ**

ในกรณีที่กลุ่มกิจการยังคงมีอำนาจควบคุมบริษัทย่อย กลุ่มกิจการปฏิบัติต่อรายการกับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม เช่นเดียวกันกับรายการกับผู้เป็นเจ้าของของกลุ่มกิจการ ผลต่างระหว่างราคาจ่ายซื้อหรือราคาขายจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนในบริษัทย่อยกับราคาตามบัญชีของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่ลดลงหรือเพิ่มขึ้นตามสัดส่วนที่เปลี่ยนแปลงไปจะถูกรับรู้ในส่วนของผู้เจ้าของ

ถ้าสัดส่วนการถือครองในบริษัทร่วมและการร่วมค้าลดลง แต่กลุ่มกิจการยังคงมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญหรือยังคงมีการควบคุมร่วม กำไรหรือขาดทุนที่เคยบันทึกไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเฉพาะส่วนที่ลดลงจะถูกโอนไปยังกำไรหรือขาดทุน กำไรหรือขาดทุนจากการลดสัดส่วนการถือครองในบริษัทร่วมและการร่วมค้าจะถูกรับรู้ในงบกำไรขาดทุน

เมื่อกลุ่มกิจการสูญเสียอำนาจควบคุม การควบคุมร่วม หรือการมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญในเงินลงทุนนั้น เงินลงทุนที่เหลืออยู่จะถูกวัดมูลค่าใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรม ส่วนต่างที่เกิดขึ้นจะถูกรับรู้ในงบกำไรขาดทุน มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจะกลายเป็นมูลค่าเริ่มแรกในการบันทึกบัญชีเงินลงทุนและจะจัดประเภทใหม่ตามสัดส่วนการถือครองที่เหลืออยู่เป็นเงินลงทุนในบริษัทร่วม การร่วมค้า หรือสินทรัพย์ทางการเงิน

**ฉ) รายการระหว่างกันในงบการเงินรวม**

รายการยอดคงเหลือ และกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงระหว่างกันในกลุ่มกิจการจะถูกตัดออก กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในรายการระหว่างกลุ่มกิจการกับบริษัทร่วมและการร่วมค้าจะถูกตัดออกตามสัดส่วนที่กลุ่มกิจการมีส่วนได้เสียในบริษัทร่วม และการร่วมค้า ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในรายการระหว่างกลุ่มกิจการจะถูกตัดออกเช่นเดียวกัน ยกเว้นรายการนั้นจะมีหลักฐานว่าเกิดจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่โอน

**5.2 การแปลงค่าเงินตราต่างประเทศ**

**ก) สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงิน**

งบการเงินแสดงในสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกิจการและเป็นสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงินของกลุ่มกิจการและบริษัท

**ข) รายการและยอดคงเหลือ**

รายการที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

รายการกำไรและรายการขาดทุนที่เกิดจากการรับหรือจ่ายชำระที่เป็นเงินตราต่างประเทศ และที่เกิดจากการแปลงค่าสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุน

### 5.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มา และเงินเบิกเกินบัญชี

เงินเบิกเกินบัญชีจะแสดงไว้ในส่วนของของหนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงิน

### 5.4 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงถึงจำนวนเงินที่ลูกค้านำมาชำระซึ่งเกิดจากให้บริการตามปกติของธุรกิจ ซึ่งลูกหนี้โดยส่วนใหญ่จะมีระยะเวลาสินเชื่อ 30 วัน ดังนั้นลูกหนี้การค้าจึงแสดงอยู่ในรายการหมุนเวียน

กลุ่มกิจการรับรู้ลูกหนี้การค้าเมื่อเริ่มแรกด้วยจำนวนเงินของสิ่งตอบแทนที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับชำระ ยกเว้นในกรณีที่เป็นรายการที่มีองค์ประกอบด้านการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มกิจการจะรับรู้ลูกหนี้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของสิ่งตอบแทนและจะวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายเนื่องจากกลุ่มกิจการตั้งใจที่จะรับชำระกระแสเงินสดตามสัญญา ทั้งนี้ การพิจารณาการต่อจ่ายของลูกหนี้การค้าได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 5.5 ณ)

### 5.5 สินทรัพย์ทางการเงิน

#### ก) การจัดประเภท

กลุ่มกิจการจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้ตามลักษณะการวัดมูลค่า โดยพิจารณาจาก ก) โมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์ดังกล่าว และ ข) ลักษณะกระแสเงินสดตามสัญญาว่าเข้าเงื่อนไขของการเป็นเงินต้นและดอกเบี้ย (SPPI) หรือไม่ ดังนี้

- รายการที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม (ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นหรือผ่านกำไรหรือขาดทุน) และ
- รายการที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มกิจการจะสามารถจัดประเภทเงินลงทุนในตราสารหนี้ใหม่ก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงในโมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์เท่านั้น

สำหรับเงินลงทุนในตราสารทุน กลุ่มกิจการสามารถเลือก (ซึ่งไม่สามารถเปลี่ยนแปลงได้) ที่จะวัดมูลค่าเงินลงทุนในตราสารทุน ณ วันที่รับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน (FVPL) หรือด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI) ยกเว้นเงินลงทุนในตราสารทุนที่ถือไว้เพื่อค่าจะวัดมูลค่าด้วย FVPL เท่านั้น

#### ข) การรับรู้รายการและการตัดรายการ

ในการซื้อหรือได้มาหรือขายสินทรัพย์ทางการเงินโดยปกติ กลุ่มกิจการจะรับรู้รายการ ณ วันที่ทำการการค้า ซึ่งเป็นวันที่กลุ่มกิจการเข้าทำการซื้อขายสินทรัพย์นั้น โดยกลุ่มกิจการจะตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกเมื่อสิทธิในการได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์นั้นสิ้นสุดลงหรือได้ถูกโอนไปและกลุ่มกิจการได้โอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการเป็นเจ้าของสินทรัพย์ออกไป

ค) การวัดมูลค่า

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก กลุ่มกิจการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมบวกต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์นั้น สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย FVPL กลุ่มกิจการจะรับรู้ต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน

กลุ่มกิจการจะพิจารณาสินทรัพย์ทางการเงินซึ่งมีอนุพันธ์แฝงในภาพรวมว่าลักษณะกระแสเงินสดตามสัญญาว่าเข้าเงื่อนไขของการเป็นเงินต้นและดอกเบี้ย (SPPI) หรือไม่

ง) ตราสารหนี้

การวัดมูลค่าในภายหลังของตราสารหนี้ขึ้นอยู่กับโมเดลธุรกิจของกลุ่มกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน การวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้สามารถแบ่งได้เป็น 3 ประเภทดังนี้

- ราคาทุนตัดจำหน่าย - สินทรัพย์ทางการเงินที่กลุ่มกิจการถือไว้เพื่อรับชำระกระแสเงินสดตามสัญญาซึ่งประกอบด้วยเงินต้นและดอกเบี้ยเท่านั้น จะวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย และรับรู้รายได้ดอกเบี้ยจากสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงและแสดงในรายการรายได้อื่น กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการจะรับรู้โดยตรงในงบกำไรขาดทุน และแสดงรายการในกำไร/(ขาดทุน)อื่นพร้อมกับกำไร/ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน รายการขาดทุนจากการด้อยค่าแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุน
- มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI) - สินทรัพย์ทางการเงินที่กลุ่มกิจการถือไว้เพื่อ ก) รับชำระกระแสเงินสดตามสัญญาซึ่งประกอบด้วยเงินต้นและดอกเบี้ยเท่านั้น และ ข) เพื่อขาย จะวัดมูลค่าด้วย FVOCI และรับรู้การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ยกเว้น 1) รายการขาดทุน/กำไรจากการด้อยค่า 2) รายได้ดอกเบี้ยที่คำนวณตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง และ 3) กำไรขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน จะรับรู้ในงบกำไรขาดทุน เมื่อกลุ่มกิจการตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว กำไรหรือขาดทุนที่รับรู้สะสมไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะถูกโอนจัดประเภทใหม่เข้างบกำไรขาดทุนและแสดงในรายการกำไร/(ขาดทุน)อื่น รายได้ดอกเบี้ยจะแสดงในรายการรายได้อื่น รายการขาดทุนจากการด้อยค่าแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุน
- มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVPL) – กลุ่มกิจการจะวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่ไม่เข้าเงื่อนไขการวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือ FVOCI ข้างต้น ด้วย FVPL โดยกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการวัดมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนและแสดงเป็นรายการสุทธิในกำไร/(ขาดทุน)อื่นในรอบระยะเวลาที่เกิดรายการ

จ) **ตราสารทุน**

กลุ่มกิจการวัดมูลค่าตราสารทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม ในกรณีที่กลุ่มกิจการเลือกรับรู้กำไร/ขาดทุนจากมูลค่ายุติธรรมในกำไร/ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI) กลุ่มกิจการจะไม่โอนจัดประเภทกำไร/ขาดทุนที่รับรู้สะสมดังกล่าวไปยังงบกำไร/ขาดทุนเมื่อมีการตัดรายการเงินลงทุนในตราสารทุนดังกล่าวออกไป ทั้งนี้ เงินปันผลจากเงินลงทุนในตราสารทุนดังกล่าวจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน และแสดงในรายการรายได้อื่น เมื่อกลุ่มกิจการมีสิทธิได้รับเงินปันผลนั้น

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วย FVPL จะรับรู้ในรายการกำไร/ขาดทุนอื่นในงบกำไร/ขาดทุน

ขาดทุน/กลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าจะแสดงรวมอยู่ในการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม

ฉ) **การด้อยค่า**

กลุ่มกิจการใช้วิธีอย่างง่าย (Simplified approach) ตาม TFRS 9 ในการรับรู้การด้อยค่าของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นตามประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตตลอดอายุของสินทรัพย์ดังกล่าวตั้งแต่วันที่กลุ่มกิจการเริ่มรับรู้ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

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

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

กลุ่มกิจการพิจารณาและรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยพิจารณาถึงการคาดการณ์ในอนาคตมาประกอบกับประสบการณ์ในอดีต โดยผลขาดทุนด้านเครดิตที่รับรู้เกิดจากประมาณการความน่าจะเป็นของผลขาดทุนด้านเครดิตถ่วงน้ำหนัก (เช่น มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินสดที่คาดว่าจะไม่ได้รับทั้งหมดถ่วงน้ำหนัก) โดยจำนวนเงินสดที่คาดว่าจะไม่ได้รับ หมายถึงผลต่างระหว่างกระแสเงินสดตามสัญญาทั้งหมดและกระแสเงินสดซึ่งกลุ่มกิจการคาดว่าจะได้รับ คัดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเมื่อแรกเริ่มของสัญญา

กลุ่มกิจการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยสะท้อนถึงปัจจัยต่อไปนี้

- จำนวนเงินที่คาดว่าจะไม่ได้รับถ่วงน้ำหนักตามประมาณการความน่าจะเป็น
- มูลค่าเงินตามเวลา
- ข้อมูลสนับสนุนและความสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน เกี่ยวกับประสบการณ์ในอดีต สภาพการณ์ในปัจจุบัน และการคาดการณ์ไปในอนาคต

ผลขาดทุนและการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในงบกำไร/ขาดทุน

## 5.6 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 กลุ่มกิจการจะรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดจากการจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์ คำนวณโดยเปรียบเทียบจากสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์กับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ และจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุน

## 5.7 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วย อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองโดยความเป็นเจ้าของเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกิจการในกลุ่มกิจการ รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างก่อสร้างหรือพัฒนาเพื่อเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในอนาคต และแสดงตามมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระซึ่งจะประเมินทุกปี อย่างไรก็ตามฝ่ายบริหารจะสอบทานมูลค่ายุติธรรมเพื่อให้มูลค่าสะท้อนถึงสภาพตลาด ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน มูลค่ายุติธรรมคำนวณจากประมาณการกระแสเงินสดคิดลดของค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบัน รวมถึงค่าเช่าในอนาคตภายใต้เงื่อนไขของตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบัน สุทธิจากกระแสเงินสดจ่ายต่าง ๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ อัตราคิดลดที่ใช้สะท้อนถึงการประเมินสถานะตลาดปัจจุบันในเรื่องมูลค่าของเงินและปรับปรุงด้วยปัจจัยความเสี่ยงที่เหมาะสม กำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมรับรู้ในงบกำไรขาดทุน

การรวมรายจ่ายในภายหลังเข้าเป็นมูลค่าบัญชีของสินทรัพย์จะกระทำต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตในรายจ่ายนั้น และต้นทุนสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาทั้งหมดจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น เมื่อมีการเปลี่ยนแทนชิ้นส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จะตัดมูลค่าตามบัญชีของส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนออก

ประโยชน์จากการใช้ที่ดินที่ได้มาโดยสัญญาเช่าดำเนินงาน ถูกจัดประเภทและบันทึกบัญชีเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยจะบันทึกสัญญาเช่าดังกล่าวเสมือนหนึ่งว่าเป็นสัญญาเช่าการเงินภายใต้ “ค่าเช่าที่ดินรับรู้ด้วยวิธีสัญญาเช่าการเงิน” ต้นทุนทางการเงินที่เกิดจากการบันทึกสัญญาเช่าการเงินจะแสดงเป็นส่วนหนึ่งของกำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการก่อสร้างสินทรัพย์ให้เสร็จสมบูรณ์หรือเตรียมสินทรัพย์ให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์ได้บันทึกรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมทั้งระยะสั้นและระยะยาว การตั้งต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จะหยุดพักลงเมื่อการก่อสร้างทรัพย์สินหยุดชะงักลงเป็นเวลาต่อเนื่อง

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไม่ได้สะท้อนถึงรายจ่ายฝ่ายทุนในอนาคตที่จะจ่ายเพื่อปรับปรุงหรือทำให้อสังหาริมทรัพย์นั้นดีขึ้น และไม่ได้สะท้อนถึงผลประโยชน์ในอนาคตที่เกี่ยวข้องที่จะได้รับจากรายจ่ายฝ่ายทุนในอนาคตนั้น เว้นแต่ผู้มีส่วนร่วมทางการตลาดจะนำมาพิจารณาในการหามูลค่าของอสังหาริมทรัพย์

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุน กลุ่มกิจการจะต้องตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเมื่อกิจการจำหน่ายหรือเลิกใช้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นอย่างถาวร และคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการจำหน่าย

กรณีที่กลุ่มกิจการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ที่มูลค่ายุติธรรมโดยผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีความเกี่ยวข้องกันและเจรจาต่อรองในลักษณะที่เป็นอิสระจากกัน มูลค่าตามบัญชีก่อนขายจะมีการปรับไปใช้ราคาในการทำรายการ และบันทึกผลกำไรสุทธิจากการปรับมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นมูลค่ายุติธรรมในงบกำไรขาดทุน

## 5.8 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

### โปรแกรมคอมพิวเตอร์

สิทธิการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์โดยที่ซื้อมามีลักษณะเฉพาะบันทึกเป็นสินทรัพย์โดยคำนวณจากต้นทุนในการได้มาและการดำเนินการให้โปรแกรมคอมพิวเตอร์นั้นสามารถนำมาใช้งานได้ตามประสงค์ โดยจะตัดจำหน่ายตลอดอายุการให้ประโยชน์เป็นเวลา 10 ปี

ต้นทุนที่ใช้ในการพัฒนาและบำรุงรักษาโปรแกรมคอมพิวเตอร์ให้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น ต้นทุนโดยตรงในการจัดทำโปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้ดูแลและมีลักษณะเฉพาะเจาะจงซึ่งอาจให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจที่มากกว่าต้นทุนเป็นเวลานานกว่าหนึ่งปีจึงจะบันทึกเป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ต้นทุนโดยตรงรวมถึงต้นทุนพนักงานที่ทำงานในทีมพัฒนาโปรแกรมคอมพิวเตอร์และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในจำนวนเงินที่เหมาะสม

รายจ่ายในการพัฒนาประสิทธิภาพของโปรแกรมคอมพิวเตอร์ให้สูงขึ้นกว่าเดิมได้มาให้เป็นต้นทุนเพื่อการพัฒนาและรวบรวมไว้ในต้นทุนเมื่อได้มาซึ่งโปรแกรมคอมพิวเตอร์นั้น ต้นทุนในการพัฒนาโปรแกรมคอมพิวเตอร์จะรับรู้เป็นสินทรัพย์และตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีเส้นตรง ตลอดอายุการให้ประโยชน์ตามประมาณการเป็นเวลา 10 ปี

## 5.9 การด้อยค่าของสินทรัพย์

กลุ่มกิจการไม่ตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์ที่ไม่ทราบได้แน่นอน และจะทดสอบการด้อยค่าเป็นประจำทุกปี และเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่บ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจมีการด้อยค่า สำหรับสินทรัพย์อื่นกลุ่มกิจการจะทดสอบการด้อยค่าเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่บ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจมีการด้อยค่า รายการขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน โดยมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงจำนวนที่สูงกว่าระหว่างมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการจำหน่ายและมูลค่าจากการใช้

เมื่อมีเหตุให้เชื่อว่าสาเหตุที่ทำให้เกิดการด้อยค่าในอดีตได้หมดไป กลุ่มกิจการจะกลับรายการขาดทุนจากด้อยค่าสำหรับสินทรัพย์อื่นๆ ที่ไม่ใช่ค่าความนิยม

## 5.10 สัญญาเช่า

### สัญญาเช่า - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า

กลุ่มกิจการรับรู้สัญญาเช่าเมื่อกลุ่มกิจการสามารถเข้าถึงสินทรัพย์ตามสัญญาเช่า เป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยค่าเช่าที่ชำระจะบันทึบบนส่วนเป็นการจ่ายชำระหนี้สินและต้นทุนทางการเงิน โดยต้นทุนทางการเงินจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนตลอดระยะเวลาสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยคงที่จากยอดหนี้สินตามสัญญาเช่าที่คงเหลืออยู่ กลุ่มกิจการคิดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้ตามวิธีเส้นตรงตามอายุที่สั้นกว่าระหว่างอายุสินทรัพย์และระยะเวลาการเช่า

สำหรับสัญญาที่ประกอบด้วยส่วนประกอบของสัญญาที่เป็นเช่าและส่วนประกอบของสัญญาที่ไม่เป็นการเช่า กลุ่มกิจการบันทึบบนส่วนสิ่งตอบแทนในสัญญาไปยังส่วนประกอบของสัญญาที่เป็นเช่าและส่วนประกอบของสัญญาที่ไม่เป็นการเช่าตามราคาแยกเทศเปรียบเทียบของแต่ละส่วนประกอบ



สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบัน หนี้สินตามสัญญาเช่าประกอบด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า ดังนี้

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

การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าในช่วงการต่ออายุสัญญาเช่าได้รวมอยู่ในการคำนวณหนี้สินตามสัญญาเช่า หากกลุ่มกิจการมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลในการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่า

กลุ่มกิจการจะคิดลดค่าเช่าจ่ายข้างต้นด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยนัยตามสัญญา หากไม่สามารถหาอัตราดอกเบี้ยโดยนัยได้ กลุ่มกิจการจะคิดลดด้วยอัตราการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่า ซึ่งก็คืออัตราที่สะท้อนถึงการกู้ยืมเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกัน ในสภาวะเศรษฐกิจ อายุสัญญา และเงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน

สินทรัพย์สิทธิการใช้จะรับรู้ด้วยราคาทุน ซึ่งประกอบด้วย

- จำนวนที่รับรู้เริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่า
- ค่าเช่าจ่ายที่ได้ชำระก่อนเริ่ม หรือ ณ วันทำสัญญา สุทธิจากเงินจุใจที่ได้รับตามสัญญาเช่า
- ต้นทุนทางตรงเริ่มแรก
- ต้นทุนการปรับปรุงสภาพสินทรัพย์

ค่าเช่าที่จ่ายตามสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรง สัญญาเช่าระยะสั้นคือสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าน้อยกว่าหรือเท่ากับ 12 เดือน สินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำประกอบด้วยอุปกรณ์สำนักงานขนาดเล็ก

#### สัญญาเช่า - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ให้เช่า

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าทางการเงินบันทึกเป็นลูกหนี้สัญญาเช่าทางการเงินด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่า ผลต่างระหว่างยอดรวมของลูกหนี้ที่ยังไม่ได้คิดลดกับมูลค่าปัจจุบันของลูกหนี้จะทยอยรับรู้เป็นรายได้ทางการเงินโดยใช้วิธีเงินลงทุนสุทธิซึ่งสะท้อนอัตราผลตอบแทนคงที่ ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกโดยรวมอยู่ในการวัดมูลค่าลูกหนี้สัญญาเช่าทางการเงินเริ่มแรกและจะทยอยรับรู้โดยลดจากรายได้ตลอดอายุของสัญญาเช่า

รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจุใจที่ได้จ่ายให้แก่ผู้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลาการให้เช่า กลุ่มกิจการต้องรวมต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิง และรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่า โดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่ให้เช่าได้รวมอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินตามลักษณะของสินทรัพย์

## 5.11 หนี้สินทางการเงิน

### ก) การจัดประเภท

กลุ่มกิจการจะพิจารณาจัดประเภทเครื่องมือทางการเงินที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ออกเป็นหนี้สินทางการเงินหรือตราสารทุน โดยพิจารณาภาระผูกพันตามสัญญา ดังนี้

- หากกลุ่มกิจการมีภาระผูกพันตามสัญญาที่จะต้องส่งมอบเงินสดหรือสินทรัพย์ทางการเงินอื่นให้กับกิจการอื่น โดยไม่สามารถปฏิเสธการชำระหรือเลื่อนการชำระออกไปอย่างไม่มีกำหนดได้นั้น เครื่องมือทางการเงินนั้นจะจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงิน เว้นแต่ว่าการชำระนั้นสามารถชำระโดยการออกตราสารทุนของกลุ่มกิจการเอง ด้วยจำนวนตราสารทุนที่คงที่ เพื่อแลกเปลี่ยนกับจำนวนเงินที่คงที่
- หากกลุ่มกิจการไม่มีภาระผูกพันตามสัญญาหรือสามารถเลื่อนการชำระภาระผูกพันตามสัญญาไปได้ เครื่องมือทางการเงินดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นตราสารทุน

เงินกู้ยืมจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนเมื่อกลุ่มกิจการไม่มีสิทธิอันปราศจากเงื่อนไขให้เลื่อนชำระหนี้ออกไปอีกเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 12 เดือน นับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

### ข) การวัดมูลค่า

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกกลุ่มกิจการต้องวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินทั้งหมดภายหลังการรับรู้รายการด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

### ค) การตัดรายการและการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสัญญา

กลุ่มกิจการตัดรายการหนี้สินทางการเงินเมื่อภาระผูกพันที่ระบุในสัญญาได้มีการปฏิบัติตามแล้ว หรือได้มีการยกเลิกไป หรือสิ้นสุดลงแล้ว

หากกลุ่มกิจการมีการเจรจาต่อรองหรือเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของหนี้สินทางการเงิน กลุ่มกิจการจะต้องพิจารณาว่ารายการดังกล่าวเข้าเงื่อนไขของการตัดรายการหรือไม่ หากเข้าเงื่อนไขของการตัดรายการ กลุ่มกิจการจะต้องรับรู้หนี้สินทางการเงินใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินใหม่นั้น และตัดรายการหนี้สินทางการเงินนั้นด้วยมูลค่าตามบัญชีที่เหลืออยู่ และรับรู้ส่วนต่างในรายการกำไร/ขาดทุนอื่นในงบกำไรขาดทุน

หากกลุ่มกิจการพิจารณาแล้วว่าการต่อรองเงื่อนไขดังกล่าวไม่เข้าเงื่อนไขของการตัดรายการ กลุ่มกิจการจะปรับปรุงมูลค่าของหนี้สินทางการเงินโดยการคิดลดกระแสเงินสดใหม่ตามสัญญาด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเดิม (Original effective interest rate) ของหนี้สินทางการเงินนั้น และรับรู้ส่วนต่างในรายการกำไรหรือขาดทุนอื่นในงบกำไรขาดทุน

## 5.12 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยทั่วไปและที่กู้มาเป็นการเฉพาะที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มา การก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข ต้องนำมารวมเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์ หักด้วยรายได้จากการลงทุนที่เกิดจากการนำเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยเฉพาะ การรวมต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์สิ้นสุดลงเมื่อการดำเนินการที่จำเป็นในการเตรียมสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือพร้อมที่จะขายได้เสร็จสิ้นลง

ต้นทุนการกู้ยืมอื่น ๆ รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดขึ้น

## 5.13 ภาษีเงินได้งวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวดประกอบด้วยภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้จะรับรู้ในงบกำไรขาดทุน ยกเว้นส่วนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับรายการที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นหรือรายการที่รับรู้โดยตรงไปยังส่วนของเจ้าของ

### ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันคำนวณจากอัตราภาษีตามกฎหมายภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดได้ค่อนข้างแน่ว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน ผู้บริหารจะประเมินสถานะของการยื่นแบบแสดงรายการภาษีเป็นงวด ๆ ในกรณีที่การนำกฎหมายภาษีไปปฏิบัติขึ้นอยู่กับความตีความ กลุ่มกิจการจะตั้งประมาณการค่าใช้จ่ายภาษีที่เหมาะสมจากจำนวนที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระแก่หน่วยงานจัดเก็บภาษี

### ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้เมื่อเกิดผลต่างชั่วคราวระหว่างฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน และราคาตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบการเงิน อย่างไรก็ตามกลุ่มกิจการจะไม่รับรู้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลต่างชั่วคราวที่เกิดจากเหตุการณ์ต่อไปนี้

- การรับรู้เริ่มแรกของรายการสินทรัพย์หรือรายการหนี้สินที่เกิดจากรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจ และไม่มีผลกระทบต่อกำไรหรือขาดทุนทั้งทางบัญชีและทางภาษี
- ผลต่างชั่วคราวของเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และส่วนได้เสียในการร่วมค้าที่กลุ่มกิจการสามารถควบคุมจังหวะเวลาของการกลับรายการผลต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลต่างชั่วคราวมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะไม่เกิดขึ้นภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ได้ในอนาคต

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีคำนวณจากอัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดได้ค่อนข้างแน่ว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน และคาดว่าอัตราภาษีดังกล่าวจะนำไปใช้เมื่อสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องได้ใช้ประโยชน์หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีได้มีการจ่ายชำระ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะรับรู้หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มกิจการจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำจำนวนผลต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ประโยชน์

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะแสดงหักกลบกกันก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักกลบกกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน และทั้งสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกี่ยวข้องกับภาษีเงินได้ที่ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกัน ซึ่งตั้งใจจะจ่ายหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันด้วยยอดสุทธิ

#### 5.14 ผลประโยชน์พนักงาน

##### ผลประโยชน์พนักงานระยะสั้น

ผลประโยชน์พนักงานระยะสั้น คือ ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระภายใน 12 เดือนหลังจากวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี เช่น ค่าจ้าง เงินเดือน ลาประจำปีและลาป่วยที่มีการจ่ายค่าแรง โบนัสของพนักงาน ปัจจุบันรับรู้ตามช่วงเวลาการให้บริการของพนักงานไปจนถึงวันสิ้นสุดรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มกิจการจะบันทึกหนี้สินด้วยจำนวนที่คาดว่าจะต้องจ่าย

##### โครงการสมทบเงิน

กลุ่มกิจการจะจ่ายสมทบให้กับกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามสัญญา กลุ่มกิจการไม่มีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายชำระเพิ่มเติมเมื่อได้จ่ายเงินสมทบแล้ว เงินสมทบจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานเมื่อถึงกำหนดชำระ

##### ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

โครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุกำหนดจำนวนเงินผลประโยชน์ที่พนักงานจะได้รับเมื่อเกษียณอายุ โดยมักขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ เช่น อายุ จำนวนปีที่ให้บริการ และค่าตอบแทนเมื่อเกษียณอายุ

ภาระผูกพันผลประโยชน์นี้คำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระ ด้วยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ ซึ่งมูลค่าปัจจุบันของโครงการผลประโยชน์จะประมาณโดยการคิดลดกระแสเงินสดจ่ายในอนาคต โดยใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินประมาณการกระแสเงินสด และวันครบกำหนดของหุ้นกู้ใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องชำระภาระผูกพันโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่จะรับรู้ในส่วนของเจ้าของผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่เกิดขึ้นและรวมอยู่ในกำไรสะสมในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของเจ้าของ

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทันทีในงบกำไรขาดทุน

#### 5.15 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือตามข้อตกลงที่จัดทำไว้ อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต ซึ่งการชำระภาระผูกพันนั้นมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะส่งผลให้บริษัทต้องสูญเสียทรัพยากรออกไป และประมาณการจำนวนที่ต้องจ่ายได้

กลุ่มกิจการจะวัดมูลค่าของจำนวนประมาณการหนี้สินโดยใช้มูลค่าปัจจุบันของรายจ่ายที่คาดว่าจะต้องนำมาจ่ายชำระภาระผูกพันการเพิ่มขึ้นของประมาณการหนี้สินเนื่องจากมูลค่าของเงินตามเวลาจะรับรู้เป็นดอกเบี้ยจ่าย

### 5.16 การรับรู้รายได้

รายได้จากการให้เช่าและบริการรับรู้เป็นรายได้ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาและเมื่อได้ให้บริการกับลูกค้าตลอดระยะเวลาตามสัญญาเช่า รายได้จากสัญญาเช่าระยะยาวรับรู้ตามนโยบายการบัญชีเรื่อง สัญญาเช่า

รายได้จากการตัดบัญชีจากการให้เช่าพื้นที่และบริการรับรู้เป็นรายได้ตลอดระยะเวลาตามสัญญาเช่าด้วยวิธีเส้นตรง

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง เว้นแต่จะมีความไม่แน่นอนในการรับชำระ

สำหรับสัญญาที่มีหลายองค์ประกอบที่กลุ่มกิจการจะต้องส่งมอบสินค้าหรือให้บริการหลายประเภท กลุ่มกิจการต้องแยกเป็นแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติที่แยกต่างหากจากกัน และต้องปันส่วนราคาของรายการของสัญญาดังกล่าวไปยังแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัดส่วนของราคาขายแบบเอกเทศหรือประมาณการราคาขายแบบเอกเทศ กลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้ของแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติแยกต่างหากจากกันเมื่อกลุ่มกิจการได้ปฏิบัติตามภาระนั้นแล้ว

ค่าใช้จ่ายโดยทั่วไปบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

### 5.17 การจ่ายเงินปันผล

เงินปันผลที่จ่ายบันทึกในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท หรือบริษัทย่อยได้อนุมัติการจ่ายเงินปันผล

### 5.18 ข้อมูลจำแนกตามส่วน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกรายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึงบุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน ซึ่งพิจารณาว่าคือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ที่ทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์

## 6 ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจ

### ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจ

การประมาณการ ข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่อง และอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ขณะนั้น

### อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ คำนวณจากประมาณการกระแสเงินสดคิดลดของค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบัน รวมถึงค่าเช่าในอนาคตภายใต้เงื่อนไขของตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบันสุทธิจากกระแสเงินสดจ่ายต่างๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ อัตราคิดลดที่ใช้สะท้อนถึงการประเมินสภาวะตลาดปัจจุบันในเรื่องมูลค่าของเงินและปัจจัยความเสี่ยงที่เหมาะสม โดยส่วนใหญ่มีอัตราคิดลดร้อยละ 11.00 ต่อปี

## 7 มูลค่ายุติธรรม

### 7.1 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. 2564

	งบการเงินรวม
	ข้อมูลระดับที่ 3
สินทรัพย์	พันบาท
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	14,953,109
	งบการเงิน
	เฉพาะกิจการ
สินทรัพย์	ข้อมูลระดับที่ 3
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	พันบาท
	7,470,463

### 7.2 การวัดมูลค่ายุติธรรมซึ่งใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้อย่างมีสาระสำคัญ (ข้อมูลระดับที่ 3)

กลุ่มกิจการได้มีการเปิดเผยการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งเป็นข้อมูลระดับที่ 3 ไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13

ในปี พ.ศ. 2564 กลุ่มกิจการได้จัดให้มีผู้ประเมินราคาอิสระทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมตามนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการ

### 7.3 ขั้นตอนการประเมินมูลค่ายุติธรรม

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

ข้อมูลหลักที่กลุ่มกิจการใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3 สำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้แก่ ประมาณการ กระแสเงินสดคิดลดของค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบัน รวมถึงค่าเช่าในอนาคตภายใต้เงื่อนไขของตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบันสุทธิ จากกระแสเงินสดจ่ายต่าง ๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ และอัตราคิดลดสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งประมาณโดยอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของเงินปันผลจากกองทุนอสังหาริมทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งกลุ่มกิจการพิจารณาแล้วเห็นว่ามีความเหมาะสมทางการเงินที่เทียบเคียงได้กับสถานะทางการเงินของบริษัท บวกด้วยอัตรา ความเสี่ยงที่เหมาะสม อัตราคิดลดที่ใช้สะท้อนถึงการประเมินสถานะตลาดปัจจุบันในเรื่องมูลค่าของการเงินและปัจจัย ความเสี่ยงที่เหมาะสม โดยส่วนใหญ่มีอัตราคิดลดร้อยละ 11.00 ต่อปี ทั้งนี้ในส่วนของอัตราคิดลดของค่าเช่าที่ดินรับรู้ด้วยวิธี สัญญาเช่าการเงินอยู่ระหว่างร้อยละ 5.19 ถึง 8.00 ต่อปี ผู้ประเมินอิสระเป็นผู้ทำการประมาณการข้อมูลดังกล่าว โดยเป็นส่วนหนึ่งของการประเมินมูลค่ายุติธรรม

ตารางต่อไปนี้แสดงถึงการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติหลักในการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

	ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		
	งบการเงินรวม		
	สมมติฐาน	สมมติฐาน	สมมติฐาน
	การเปลี่ยนแปลง	เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น	เปลี่ยนแปลงลดลง
	สมมติฐาน	พันบาท	พันบาท
อัตราคิดลด	ร้อยละ 1	ลดลง 807,675	เพิ่มขึ้น 904,770
	ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		
	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	สมมติฐาน	สมมติฐาน	สมมติฐาน
	การเปลี่ยนแปลง	เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น	เปลี่ยนแปลงลดลง
	สมมติฐาน	พันบาท	พันบาท
อัตราคิดลด	ร้อยละ 1	ลดลง 421,308	เพิ่มขึ้น 473,554

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

8 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เงินสดในมือ	251	231	193	160
เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม	111,252	88,752	45,302	59,209
	111,503	88,983	45,495	59,369

เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.13 ถึง 0.25 ต่อปี (พ.ศ. 2563 : ร้อยละ 0.13 ถึง 0.45 ต่อปี)

9 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ลูกหนี้การค้า	105,862	75,345	62,841	49,382
หัก ขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	-	-
ลูกหนี้การค้าสุทธิ	105,862	75,345	62,841	49,382
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	10,286	13,432	9,272	7,099
ภาษีโรงเรือนค้างรับ	-	22,381	-	6,838
ลูกหนี้อื่น	1,458	91	1,389	1,965
เงินปันผลค้างรับ	-	-	-	18,000
	117,606	111,249	73,502	83,284

ลูกหนี้การค้า แยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	32,562	42,843	13,205	24,996
เกินวันครบกำหนด 1 - 6 เดือน	62,680	25,228	41,673	17,328
เกินวันครบกำหนด 7 - 12 เดือน	7,791	2,576	5,685	2,576
เกินวันครบกำหนดมากกว่า 12 เดือน	2,829	4,698	2,278	4,482
	105,862	75,345	62,841	49,382
หัก ขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	-	-
	105,862	75,345	62,841	49,382

กลุ่มกิจการพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากยอดลูกหนี้หลังหักเงินมัดจำที่ได้รับจากลูกหนี้การค้า



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

10 ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ลูกหนี้ขั้นต้นตามสัญญาเช่า				
ส่วนที่ถึงกำหนดรับชำระภายใน 1 ปี	38,429	38,578	22,687	23,529
ส่วนที่ถึงกำหนดรับชำระระหว่าง 2 ถึง 5 ปี	175,626	161,810	108,003	96,744
ส่วนที่ถึงกำหนดรับชำระเกินกว่า 5 ปี	299,250	370,363	172,598	223,674
	513,305	570,751	303,288	343,947
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต้นที่ลูกหนี้				
ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า				
ส่วนที่ถึงกำหนดรับชำระภายใน 1 ปี	22,201	20,993	12,981	12,725
ส่วนที่ถึงกำหนดรับชำระระหว่าง 2 ถึง 5 ปี	120,100	98,890	76,284	59,082
ส่วนที่ถึงกำหนดรับชำระเกินกว่า 5 ปี	252,495	307,344	148,427	189,382
	372,595	406,234	224,711	248,464
หัก ขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น				
	394,796	427,227	237,692	261,189
	-	-	-	-
	394,796	427,227	237,692	261,189
รายได้ทางการเงินรอการรับรู้	118,509	143,524	65,696	82,758

รายได้ทางการเงินรอการรับรู้คำนวณโดยวิธีการคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 6.00 ถึงร้อยละ 11.50 ต่อปี

ลักษณะของข้อตกลงที่สำคัญตามสัญญาเช่า ได้แก่

- ระยะเวลาของสัญญาเช่าครอบคลุมอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจส่วนใหญ่ของสินทรัพย์ แม้ว่าจะไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์เมื่อสิ้นสุดอายุสัญญา
- ค่าตอบแทนการให้เช่าทั้งหมดที่ผู้เช่าตกลงชำระแก่ผู้ให้เช่าในวันที่ส่งมอบสถานที่เช่า ผู้ให้เช่าไม่ต้องคืนแก่ผู้เช่า
- หากผู้เช่ายกเลิกสัญญาเช่า ผู้เช่าต้องเป็นผู้รับผิดชอบผลเสียหายที่เกิดขึ้นกับผู้ให้เช่าเนื่องจากการยกเลิกนั้น

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

11 สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	16,251	54,058	11,154	51,386
ภาษีมูลค่าเพิ่ม	565	1,739	536	1,733
	16,816	55,797	11,690	53,119

12 เงินลงทุนในบริษัทย่อย เงินลงทุนในบริษัทร่วม และเงินลงทุนในการร่วมค้า

ไม่มีการเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและเงินลงทุนในบริษัทร่วมในระหว่างปี พ.ศ. 2564

12.1 เงินลงทุนในการร่วมค้า

ความเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในการร่วมค้าระหว่างปี มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เงินลงทุนในการร่วมค้า				
มูลค่าตามบัญชีวันต้นปี	9,948,517	8,622,060	1,852,200	1,852,200
เงินปันผลรับ	(196,980)	(196,980)	-	-
ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า	684,069	1,523,437	-	-
ราคาตามบัญชีสิ้นปี	10,435,606	9,948,517	1,852,200	1,852,200

ในระหว่างปี พ.ศ. 2564 ผู้ถือหุ้นของการร่วมค้าอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลในอัตรา 1.34 บาทต่อหุ้น (พ.ศ. 2563 : 1.34 บาทต่อหุ้น) บริษัทได้รับเงินปันผลดังกล่าวในวันที่ 29 มีนาคม พ.ศ. 2564 จำนวน 196.98 ล้านบาท (พ.ศ. 2563 : 196.98 ล้านบาท)

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)  
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย		เงินลงทุนตามวิธีราคาทุน	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	ร้อยละ	ร้อยละ	บาท	บาท	บาท	บาท
การร่วมค้า						
บริษัท เอส เอฟ						
ดีเวลอปเมนต์ จำกัด	49	49	10,062,297,237	9,575,044,968	1,470,000,000	1,470,000,000
บริษัท นอร์ธ บางกอก						
ดีเวลอปเมนต์ จำกัด	49	49	373,308,047	373,471,774	382,000,000	382,000,000

การร่วมค้าทั้งหมดจดทะเบียนและประกอบกิจการในประเทศไทยและถือหุ้นโดยตรง โดยประกอบธุรกิจหลักในการให้เช่าพื้นที่ในอาคารและให้บริการด้านสาธารณูปโภค

กลุ่มกิจการไม่มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นซึ่งเกี่ยวข้องกับส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการในการร่วมค้า

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของการร่วมค้า

ข้อมูลทางการเงินรวมสำหรับ บริษัท เอส เอฟ ดีเวลอปเมนต์ จำกัด ซึ่งปฏิบัติตามวิธีส่วนได้เสีย แสดงดังต่อไปนี้

งบแสดงฐานะการเงินรวมโดยสรุป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	280,133	167,701
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	281,830	167,967
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	77,277	88,898
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	42	42
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	27,895,667	27,162,963
อุปกรณ์ - สุทธิ	2,536,372	2,555,185
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	11,504	9,839
สินทรัพย์อื่น	25,084	35,498
สินทรัพย์รวม	31,107,909	30,188,093
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	271,904	532,413
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	271,715	293,777
ค่าเช่าที่ดินรับรู้ด้วยวิธีสัญญาเช่าการเงิน	318,444	320,463
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	4,587,500	4,581,250
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	143,251	132,627
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	3,469,734	3,288,162
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	29,621	23,677
หนี้สินอื่น	1,380,305	1,372,793
หนี้สินรวม	10,472,474	10,545,162

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

สินทรัพย์สุทธิ	20,635,435	19,642,931
----------------	------------	------------

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมโดยสรุป

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	พ.ศ. 2564 พันบาท	พ.ศ. 2563 พันบาท
รายได้ค่าเช่า	2,065,459	2,184,493
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	538,762	2,447,899
รายได้ดอกเบี้ย	1,063	1,219
รายได้อื่น	55,190	128,025
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	(475,072)	(415,286)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(233,049)	(231,739)
ต้นทุนทางการเงิน	(198,850)	(230,045)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	1,753,503	3,884,566
ภาษีเงินได้	(358,999)	(776,917)
กำไรสุทธิ	1,394,504	3,107,649
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวม	1,394,504	3,107,649
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	1,396,392	3,109,314
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(1,888)	(1,665)
	1,394,504	3,107,649
เงินปันผลรับจากการร่วมค้า	196,980	196,980

การร่วมค้าได้ทำสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยเพื่อเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินในสกุลเงินบาทจากอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัวเป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่ภายใต้สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย

สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย ณ วันที่ 31 ธันวาคมมีอายุที่เหลือดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2564 พันบาท	พ.ศ. 2563 พันบาท
ภายใน 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี	281,250	-
มากกว่า 3 ปี	-	406,250
	281,250	406,250

สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยมีกำหนดชำระผลแตกต่างของอัตราดอกเบี้ยเป็นรายสามเดือน

ข้อมูลข้างต้นเป็นข้อมูลทั้งหมดในงบการเงินของการร่วมค้า ซึ่งไม่ใช่เพียงแค่ส่วนแบ่งของกลุ่มกิจการในการร่วมค้าดังกล่าว และปรับปรุงเกี่ยวกับความแตกต่างของนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการและการร่วมค้า

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)  
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

การกระทบยอดรายการข้อมูลทางการเงินโดยสรุป

การกระทบยอดรายการระหว่างข้อมูลทางการเงินโดยสรุปกับมูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการในการร่วมค้า

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป

สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 1 มกราคม

กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี

เงินปันผลจ่าย

สินทรัพย์สุทธิของบริษัท เวสต์ บางกอก ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด

เงินลงทุนในบริษัท เวสต์ บางกอก ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด

สินทรัพย์สุทธิ ณ วันสิ้นปี

หัก ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

สินทรัพย์สุทธิหลังหักส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

เงินลงทุนในการร่วมค้า (ร้อยละ 49)

มูลค่าตามบัญชี

การร่วมค้าที่แต่ละรายไม่มีสาระสำคัญ

นอกเหนือจากเงินลงทุนในการร่วมค้าดังกล่าวข้างต้น กลุ่มกิจการยังมีเงินลงทุนในการร่วมค้าที่แต่ละรายไม่มีสาระสำคัญอีกจำนวนหนึ่งได้แก่ บริษัท นอร์ธ บางกอก ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งบันทึกเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย

มูลค่าตามบัญชีโดยรวมของเงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่ง

กิจการบันทึกบัญชีตามวิธีส่วนได้เสียแต่ละรายที่ไม่มีสาระสำคัญ :

บริษัท นอร์ธ บางกอก ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด

จำนวนรวมของส่วนแบ่งในการร่วมค้า : ขาดทุนจากการดำเนินงานต่อเนื่อง

บริษัท นอร์ธ บางกอก ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด

## 12.2 เงินลงทุนในบริษัทร่วม

รายละเอียดของเงินลงทุนในบริษัทร่วม ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

บริษัทร่วม	ลักษณะความสัมพันธ์	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ ร้อยละ	
		พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
บริษัท เวสต์บางกอก ดีเวลอปเมนต์ จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	8.22	8.22

## 12.3 บริษัทย่อยหลัก

รายละเอียดของเงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

บริษัทย่อย	ลักษณะความสัมพันธ์	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ ร้อยละ	
		พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
บริษัท เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	74	74
บริษัท เอกมัย ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	51	51
บริษัท สยามฟิวเจอร์พรีฟเพอร์ตี้ จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	100	100
บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	50	50
บริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ จำกัด	ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด	50	50
บริษัท สยามฟิวเจอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	100	100

บริษัทย่อยทั้งหมดจดทะเบียนและประกอบกิจการในประเทศไทย โดยประกอบธุรกิจหลักในการให้เช่าพื้นที่ในอาคารและให้บริการด้านสาธารณูปโภค

บริษัทย่อยดังกล่าวข้างต้นได้รวมอยู่ในการจัดทำงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัท สัดส่วนของสิทธิในการออกเสียงในบริษัทย่อยที่ถือโดยบริษัทใหญ่ไม่แตกต่างจากสัดส่วนที่ถือหุ้นสามัญ บริษัทใหญ่ไม่ได้ถือหุ้นบุริมสิทธิของบริษัทย่อยที่รวมอยู่ในกลุ่มกิจการ

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

รายละเอียดเงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีดังนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ส่วนได้เสียในความเป็น		เงินลงทุนในวิธีราคาทุน	
	เจ้าของที่ถือโดยบริษัท			
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	ร้อยละ	ร้อยละ	บาท	บาท
บริษัท เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ จำกัด	74	74	74,740,000	74,740,000
บริษัท เอกมัย ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ จำกัด	51	51	60,510,000	60,510,000
บริษัท สยามฟิวเจอร์พรีฟเพอร์ตี้ จำกัด	100	100	55,075,000	55,075,000
บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด	50	50	67,500,000	67,500,000
บริษัท สยามฟิวเจอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	100	100	100,000	100,000

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัทย่อยที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ

รายละเอียดด้านล่างแสดงข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด ซึ่งมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม มีสาระสำคัญ (ร้อยละ 50)

งบแสดงฐานะการเงินโดยสรุป : บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท
<b>ส่วนที่หมุนเวียน</b>		
สินทรัพย์	12,552	35,601
หนี้สิน	(37,664)	(59,270)
รวมสินทรัพย์หมุนเวียนสุทธิ	(25,112)	(23,669)
<b>ส่วนที่ไม่หมุนเวียน</b>		
สินทรัพย์	2,115,750	2,082,759
หนี้สิน	(482,780)	(485,393)
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนสุทธิ	1,632,970	1,597,366
สินทรัพย์สุทธิ	1,607,858	1,573,697

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยสรุป : บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	พ.ศ. 2564 พันบาท	พ.ศ. 2563 พันบาท
รายได้	44,660	226,216
ค่าใช้จ่าย	(1,139)	(1,754)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	43,521	224,462
ภาษีเงินได้	(9,361)	(45,549)
กำไรสุทธิ	34,160	178,913
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	34,160	178,913
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จส่วนที่เป็นของส่วนได้เสีย ที่ไม่มีอำนาจควบคุม	17,080	89,456

งบกระแสเงินสดโดยสรุป : บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	พ.ศ. 2564 พันบาท	พ.ศ. 2563 พันบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
เงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	2,167	11,129
จ่ายดอกเบี้ย	(550)	(305)
จ่ายภาษีเงินได้	(6,113)	(6,565)
เงินสดสุทธิ(ใช้ไปใน)ได้มาในกิจกรรมดำเนินงาน	(4,496)	4,259
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน	25,600	7
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(18,000)	(1,200)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	3,104	3,066
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	7,439	4,373
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี	10,543	7,439

ข้อมูลข้างต้นแสดงด้วยจำนวนก่อนการตัดรายการระหว่างกัน



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

13 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 1 มกราคม	13,693,207	11,745,296	6,444,379	5,911,567
ลงทุนเพิ่มในระหว่างปี	618,727	1,575,269	612,192	798,411
จำหน่ายระหว่างปี	(41,266)	(232,029)	(41,266)	-
กำไร(ขาดทุน)จากการปรับมูลค่ายุติธรรม	682,441	604,671	455,158	(265,599)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	14,953,109	13,693,207	7,470,463	6,444,379
งบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
กำไร(ขาดทุน)จากการปรับมูลค่ายุติธรรม	682,441	604,671	455,158	(265,599)
ต้นทุนทางการเงินจากการบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(143,722)	(135,632)	(93,179)	(95,298)
กำไร(ขาดทุน)จากการปรับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	538,719	469,039	361,979	(360,897)

รายได้ค่าเช่าและค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่ที่แสดงในงบกำไรขาดทุนเป็นรายได้และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นในระหว่างปี พ.ศ. 2564 เนื่องจากกลุ่มกิจการได้มีการเปิดศูนย์การค้าขึ้นใหม่ 1 แห่ง นอกจากนี้กลุ่มกิจการปรับลดอัตราคิดลดที่ใช้ในการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากร้อยละ 11.50 ต่อปี เป็นร้อยละ 11.00 ต่อปี เพื่อสะท้อนการประเมินสถานะปัจจุบันของค่าเงินและสะท้อนปัจจัยความเสี่ยงที่เหมาะสม

กลุ่มกิจการไม่ได้นำข้อมูลอื่นสำหรับการคาดการณ์ในอนาคตเกี่ยวกับสถานการณ์ COVID-19 มาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

14 อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ

	งบการเงินรวม		
	ยานพาหนะ		
	อุปกรณ์สำนักงาน		
	คอมพิวเตอร์		
อาคารและ	และอุปกรณ์		
ส่วนปรับปรุง	คอมพิวเตอร์		รวม
พื้นที่	พื้นที่		พื้นที่
<b>ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563</b>			
ราคาทุน	11,852	246,238	258,090
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(6,245)	(188,851)	(195,096)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	5,607	57,387	62,994
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563</b>			
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
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563</b>			
ราคาทุน	11,852	264,060	275,912
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(6,523)	(210,648)	(217,171)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	5,329	53,412	58,741

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

	งบการเงินรวม		
	ยานพาหนะ อุปกรณ์สำนักงาน คอมพิวเตอร์ และอุปกรณ์ คอมพิวเตอร์	อาคารและ ส่วนปรับปรุง พื้นที่	รวม
	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564</b>			
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	5,329	53,412	58,741
ซื้อสินทรัพย์	-	11,104	11,104
ขายสินทรัพย์	-	(4,300)	(4,300)
ค่าเสื่อมราคา	(278)	(20,715)	(20,993)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	5,051	39,501	44,552
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564</b>			
ราคาทุน	11,852	270,864	282,716
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(6,801)	(231,363)	(238,164)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	5,051	39,501	44,552
			งบการเงิน เฉพาะกิจการ
			ยานพาหนะ อุปกรณ์สำนักงาน คอมพิวเตอร์ และอุปกรณ์ คอมพิวเตอร์
			พื้นที่
<b>ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563</b>			
ราคาทุน			159,176
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม			(124,655)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ			34,521
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563</b>			
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ			34,521
ซื้อสินทรัพย์			10,767
ค่าเสื่อมราคา			(12,539)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ			32,749
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563</b>			
ราคาทุน			169,943
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม			(137,194)

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)  
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

ราคาตามบัญชี - สุทธิ

32,749

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

	งบการเงิน เฉพาะกิจการ
	ยานพาหนะ อุปกรณ์สำนักงาน คอมพิวเตอร์ และอุปกรณ์ คอมพิวเตอร์ พันบาท
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564	
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	32,749
ซื้อสินทรัพย์	6,681
ขายสินทรัพย์	(4,300)
ค่าเสื่อมราคา	(12,005)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	23,125
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564	
ราคาทุน	172,324
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(149,199)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	23,125

15 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ

	งบการเงินรวม		งบการเงิน เฉพาะกิจการ
	โปรแกรม		โปรแกรม
	ค่าความนิยม	คอมพิวเตอร์	รวม
	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563			
ราคาทุน	5,000	66,968	71,968
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(563)	(37,915)	(38,478)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	4,437	29,053	33,490
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563			
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	4,437	29,053	33,490
ซื้อสินทรัพย์	-	1,770	1,770
ค่าตัดจำหน่าย	-	(4,023)	(4,023)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	4,437	26,800	31,237

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	โปรแกรม		โปรแกรม	
	ค่าความนิยม	คอมพิวเตอร์	รวม	คอมพิวเตอร์
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563</b>				
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
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564</b>				
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	4,437	26,800	31,237	26,495
ซื้อสินทรัพย์	-	91	91	76
ค่าตัดจำหน่าย	-	(4,054)	(4,054)	(4,007)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	4,437	22,837	27,274	22,564
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564</b>				
ราคาทุน	5,000	68,829	73,829	68,332
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(563)	(45,992)	(46,555)	(45,768)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	4,437	22,837	27,274	22,564

**16 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน**

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	1,060,000	910,000	1,060,000	610,000

เงินกู้ยืมระยะสั้นอยู่ในรูปของตั๋วสัญญาใช้เงินและตั๋วแลกเงินในสกุลเงินบาท ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ระหว่างอัตราร้อยละ 1.85 ถึงร้อยละ 2.00 ต่อปี และมีกำหนดชำระภายในปี พ.ศ. 2565

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

17 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เจ้าหนี้การค้า	3,639	106,135	2,178	32,743
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	110,294	92,912	61,572	44,970
เงินประกันผลงานค้างจ่าย	35,187	21,591	33,982	20,076
ดอกเบี้ยจ่ายค้างจ่าย	6,651	6,919	6,630	6,898
อื่น ๆ	71,884	28,201	51,771	10,992
	227,655	255,758	156,133	115,679

18 เงินกู้ยืมระยะยาว

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				
หุ้นกู้	457,226	-	457,226	-
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	490,136	446,070	415,136	446,070
รวมเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	947,362	446,070	872,362	446,070
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี				
หุ้นกู้	-	498,617	-	498,617
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	1,685,860	1,186,330	1,492,110	1,186,330
รวมเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี	1,685,860	1,684,947	1,492,110	1,684,947
รวมเงินกู้ยืมระยะยาว	2,633,222	2,131,017	2,364,472	2,131,017

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

ระยะเวลาการครบกำหนดของเงินกู้ยืมระยะยาว มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	947,362	446,070	872,362	446,070
ครบกำหนดเกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 2 ปี	594,320	823,753	519,320	823,753
ครบกำหนดเกินกว่า 2 ปี	1,091,540	861,194	972,790	861,194
	2,633,222	2,131,017	2,364,472	2,131,017

หุ้นกู้

การเปลี่ยนแปลงของหุ้นกู้สามารถวิเคราะห์ดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	498,617	998,585
ไถ่ถอน	(42,000)	(500,000)
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	(21)	(896)
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	630	928
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	457,226	498,617

หุ้นกู้คงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 ประกอบด้วย

- หุ้นกู้ประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกันจำนวน 458,000 หน่วย มีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท จำนวนรวม 458 ล้านบาท มีดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 4.10 ต่อปี และมีกำหนดไถ่ถอนคืนในวันที่ 15 พฤศจิกายน พ.ศ. 2565

บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมดต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Invest bearing Debt to Equity ratio) ไม่ให้สูงเกินกว่า 1.5 : 1 เท่า ตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมจากธนาคารสามารถวิเคราะห์ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	1,632,400	1,010,230	1,632,400	1,010,230
รายการเงินสด				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น	887,666	600,000	587,666	600,000
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(494,070)	(227,830)	(462,820)	(227,830)
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
จัดประเภทใหม่จากเงินกู้ยืมระยะสั้น	150,000	250,000	150,000	250,000
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2,175,996	1,632,400	1,907,246	1,632,400

เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารมีอัตราดอกเบี้ยอยู่ในช่วง MLR ลบด้วยร้อยละ 2.00 ถึง MLR ลบด้วยร้อยละ 2.60 ต่อปี และอัตราดอกเบี้ย BIBOR(3M) บวกด้วยร้อยละ 1.60 ถึง 1.75 ต่อปี

ดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมระยะยาวของกลุ่มกิจการและบริษัท เป็นอัตราถ่วงเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 2.78 ต่อปี (พ.ศ. 2563 : ร้อยละ 3.17 ต่อปี)

มูลค่ายุติธรรม

มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม			
	มูลค่าตามบัญชี		มูลค่ายุติธรรม	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เงินกู้ยืมระยะยาวรวม	2,633,222	2,131,017	2,415,969	2,015,522
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	มูลค่าตามบัญชี		มูลค่ายุติธรรม	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เงินกู้ยืมระยะยาวรวม	2,364,472	2,131,017	2,168,904	2,015,522

มูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้คำนวณจากวิธีคิดลดกระแสเงินสดตามสัญญา โดยใช้อัตราผลตอบแทนของหุ้นกู้ที่เผยแพร่โดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย และอยู่ในข้อมูลระดับ 2 ของ ลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

19 หนี้สินหมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ภาษีโรงเรือนค้ำจ่าย	128,927	274,118	58,650	152,116
อื่น ๆ	2,584	3,642	1,931	3,053
	131,511	277,760	60,581	155,169

20 ค่าเช่าที่ดินที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ

ค่าเช่าที่ดินครบกำหนดชำระดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี	198,406	180,532	151,278	142,047
ครบกำหนดภายใน 2 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	596,371	625,934	434,146	463,743
เกินกว่า 5 ปี	1,580,835	1,541,002	1,086,265	1,081,253
	2,177,206	2,166,936	1,520,411	1,544,996
	2,375,612	2,347,468	1,671,689	1,687,043

21 ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า

ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าถึงกำหนดรับรู้เป็นรายได้ตามระยะเวลาต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ถึงกำหนดรับรู้เป็นรายได้ภายใน 1 ปี	31,493	33,566	11,814	12,293
ภายใน 2 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	430,102	304,742	359,329	233,970
เกินกว่า 5 ปี	195,202	215,492	37,648	40,236
	625,304	520,234	396,977	274,206
	656,797	553,800	408,791	286,499

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

22 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีมีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	(1,321,767)	(1,167,638)	(377,393)	(406,983)
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(1,870)	-	(1,870)	-
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน (หมายเหตุ 28)	(156,891)	(154,129)	(100,248)	29,590
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	(1,480,528)	(1,321,767)	(479,511)	(377,393)

รายงานความเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	งบการเงินรวม			
	เงินมัดจำ	ค่าบริการ	อื่น ๆ	รวม
	รับจากลูกค้า	รับล่วงหน้า		
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
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
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564	16,337	11,323	28,702	56,362
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	(1,870)	(1,870)
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน	429	(745)	35,080	34,764
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564	16,766	10,578	61,912	89,256

หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

	งบการเงินรวม		
	กำไรจาก	อสังหาริมทรัพย์	รวม
	สัญญาเช่าการเงิน	เพื่อการลงทุน	
	พันบาท	พันบาท	พันบาท
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
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564	124,425	1,253,704	1,378,129
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน	(8,986)	200,641	191,655
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564	115,439	1,454,345	1,569,784

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	เงินมัดจำ	ค่าบริการ	อื่น ๆ	รวม
	รับจากลูกค้า พันบาท	รับล่วงหน้า พันบาท	พันบาท	พันบาท
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
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564	8,005	2,425	28,703	39,133
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	(1,870)	(1,870)
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน	9	(54)	31,914	31,869
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564	8,014	2,371	58,747	69,132

หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	กำไรจาก	อสังหาริมทรัพย์	รวม
	สัญญาเช่าการเงิน พันบาท	เพื่อการลงทุน พันบาท	พันบาท
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
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564	34,167	382,359	416,526
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน	(4,252)	136,369	132,117
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564	29,915	518,728	548,643

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถแสดงหักกลบลบกันในกรณีที่อยู่ในทางกฎหมายเป็นภาษีซึ่งจัดเก็บโดยหน่วยงานทางภาษีหน่วยงานเดียวกันในกรณีนี้คือกรมสรรพากร การหักกลบลบกันที่แสดงผลสุทธิในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	89,256	56,362	69,132	39,133
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(1,569,784)	(1,378,129)	(548,643)	(416,526)
รวมหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(1,480,528)	(1,321,767)	(479,511)	(377,393)

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

23 ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานเป็นโครงการเกษียณอายุ ตามอัตราเงินเดือนเดือนสุดท้ายซึ่งให้ผลประโยชน์แก่สมาชิกในรูปการประกันระดับเงินเกษียณอายุที่จะได้รับ โดยผลประโยชน์ที่ให้แก่จะขึ้นอยู่กับระยะเวลาการทำงานและเงินเดือนในปีสุดท้ายของสมาชิกก่อนที่จะเกษียณอายุ

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท
งบแสดงฐานะการเงิน		
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	33,292	59,113
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ		
ค่าใช้จ่ายแสดงเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	3,807	6,005
กำไรจากการวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพันผลประโยชน์หลังออกจากงาน ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(9,352)	-
รายการเคลื่อนไหวของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ระหว่างปีมีดังนี้		
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	59,113	53,108
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	3,202	4,862
ต้นทุนบริการในอดีต	225	-
ต้นทุนดอกเบี้ย	380	1,143
	62,920	59,113
การวัดมูลค่าใหม่		
ขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์	432	-
กำไรที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน	(6,224)	-
กำไรที่เกิดจากประสบการณ์	(3,560)	-
	(9,352)	-
จ่ายชำระเงินจากโครงการ		
จ่ายชำระผลประโยชน์	(20,276)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	33,292	59,113

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)  
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้เป็นดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
อัตราคิดลด	ร้อยละ 1.28	ร้อยละ 1.31
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต	ร้อยละ 2	ร้อยละ 6
เกษียณอายุ	60 ปี	60 ปี
อัตราการตายก่อนเกษียณอายุ	ร้อยละ 100 ของ Thai Mortality Ordinary Table 2017	ร้อยละ 100 ของ Thai Mortality Ordinary Table 2017
อัตราการทุพพลภาพ	ร้อยละ 5 ของ Thai Mortality Ordinary Table 2017	ร้อยละ 5 ของ Thai Mortality Ordinary Table 2017

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยเป็นดังต่อไปนี้

		ผลกระทบต่อภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน			
		งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
		การเพิ่มขึ้นของข้อสมมติ		การลดลงของข้อสมมติ	
การเปลี่ยนแปลง ในข้อสมมติ		พ.ศ. 2564 พันบาท	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2564 พันบาท	พ.ศ. 2563 พันบาท
อัตราคิดลด	ร้อยละ 1	ลดลง 1,742	ลดลง 2,546	เพิ่มขึ้น 1,955	เพิ่มขึ้น 2,890
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	ร้อยละ 1	เพิ่มขึ้น 1,937	เพิ่มขึ้น 3,347	ลดลง 1,757	ลดลง 3,012
อัตราการลาออก	ร้อยละ 1	ลดลง 1,851	ลดลง 2,718	เพิ่มขึ้น 419	เพิ่มขึ้น 756

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นนี้อ้างอิงจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติใดข้อสมมติหนึ่ง ขณะที่ให้ข้อสมมติอื่นคงที่ ในทางปฏิบัติสถานการณ์ดังกล่าวยากที่จะเกิดขึ้น และการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติบางเรื่องอาจมีความสัมพันธ์กัน ในการคำนวณการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติหลักได้ใช้วิธีเดียวกันกับผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน การคำนวณหนี้สินผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน

วิธีการและประเภทของข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำกรวิเคราะห์ความอ่อนไหวไม่ได้เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)  
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

การวิเคราะห์การครบกำหนดของการจ่ายชำระผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุที่ไม่มีการคิดลดเป็นดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
ระยะเวลาการจ่ายชำระผลประโยชน์ถึงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	5.61 ปี	6.70 ปี
	พ.ศ. 2564 พันบาท	พ.ศ. 2563 พันบาท
การวิเคราะห์ระยะเวลาครบกำหนดของการจ่ายชำระผลประโยชน์		
ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะจ่ายชำระภายใน 5 ปี	26,403	49,845
ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะจ่ายชำระเกินกว่า 5 ปี แต่ไม่เกิน 15 ปี	17,426	32,394
ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะจ่ายชำระเกินกว่า 15 ปี	47,709	153,026

## 24   ทุนเรือนหุ้นและส่วนเกินมูลค่าหุ้น

	จำนวนเงิน หุ้นสามัญ พันบาท	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น พันบาท	รวม พันบาท
ทุนที่ออกและชำระแล้ว			
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563	2,131,921	634,029	2,765,950
การออกหุ้น	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	2,131,921	634,029	2,765,950
การออกหุ้น	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564	2,131,921	634,029	2,765,950

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 ทุนจดทะเบียนของบริษัทมีจำนวน 2,131,929,050 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท (พ.ศ. 2563 : จำนวน 2,131,929,050 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) ทุนที่ออกและชำระแล้วมีจำนวน 2,131,920,931 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท (พ.ศ. 2563 : 2,131,920,931 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

25 สำรองตามกฎหมาย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	213,192,093	213,192,093	213,192,093	213,192,093
จัดสรรระหว่างปี	-	-	-	-
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

26 ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

ค่าใช้จ่ายที่สำคัญที่รวมอยู่ในการคำนวณกำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ สามารถแยกตามลักษณะได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	29,364	30,497	20,330	20,905
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	114,964	125,021	114,964	125,021

27 ต้นทุนทางการเงิน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ดอกเบี้ยจ่าย				
- หุ้นกู้	20,396	22,405	20,396	22,405
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	73,168	61,962	65,752	57,010
- เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	42	3	42	3
- ตัวแลกเงิน	-	2,264	-	2,264
- ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	630	928	630	928
- เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	14,633	9,449
- อื่น ๆ	2,353	2,502	2,289	2,502
รวมต้นทุนทางการเงิน	96,589	90,064	103,742	94,561



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)  
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

28 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนรวมและงบกำไรขาดทุนเฉพาะกิจการสามารถวิเคราะห์ได้ดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564 พันบาท	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2564 พันบาท	พ.ศ. 2563 พันบาท
ภาษีเงินได้งวดปัจจุบัน	11,457	15,650	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :				
รายการที่เกิดจากผลแตกต่างชั่วคราว (หมายเหตุ 22)	156,891	154,129	100,248	(29,590)
รวมค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	168,348	169,779	100,248	(29,590)

การคำนวณภาษีเงินได้ในงบกำไรขาดทุนรวมและงบกำไรขาดทุนเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564 พันบาท	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2564 พันบาท	พ.ศ. 2563 พันบาท
กำไรก่อนภาษี	1,533,294	2,382,661	712,667	76,498
ภาษีคำนวณจากอัตราภาษี ร้อยละ 20 สำหรับบริษัทและอัตราร้อยละ 15 ถึง 20 สำหรับบริษัทย่อย	306,659	477,502	142,533	15,300
ผลกระทบ :				
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี	(135,783)	(304,905)	(39,396)	(42,996)
ค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถหักภาษี	1,787	1,801	813	822
ค่าใช้จ่ายที่หักภาษีได้เพิ่ม	(1,455)	(2,506)	(873)	(1,421)
อื่นๆ	(2,860)	(2,113)	(2,829)	(1,295)
ภาษีเงินได้	168,348	169,779	100,248	(29,590)

## 29 กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นคำนวณโดยการหารกำไรสำหรับงวดส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามจำนวนหุ้นที่ออกอยู่ในระหว่างงวด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
กำไรที่เป็นของบริษัทใหญ่ (พันบาท)	1,332,210	2,083,273	612,419	106,088
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ชำระแล้ว และออกจำหน่าย (พันหุ้น)	2,131,921	2,131,921	2,131,921	2,131,921
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.62	0.98	0.29	0.05

## 30 เงินปันผล

### พ.ศ. 2564

ในการประชุมใหญ่สามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 24 มีนาคม พ.ศ. 2564 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานของปี พ.ศ. 2563 ในรูปของเงินสดจำนวน 0.20 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวนเงิน 426.38 ล้านบาท โดยจ่ายให้กับผู้ถือหุ้นในวันที่ 19 เมษายน พ.ศ. 2564

### 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

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

31 กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

การกระทบยอดกำไรก่อนภาษีเงินได้ให้เป็นกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
กำไรก่อนภาษีเงินได้	1,533,294	2,382,661	712,667	76,498
รายการปรับปรุง				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	26	29,364	30,497	20,330
ตัดจำหน่ายค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า		66	66	-
ดอกเบี้ยรับ		(17,179)	(19,207)	(10,096)
ดอกเบี้ยจ่าย	27	96,589	90,064	103,742
เงินปันผลรับ	12	-	-	(196,980)
รับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		(25,681)	(27,040)	(7,488)
ภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	23	3,807	6,005	3,807
(กำไร)ขาดทุนจากการปรับมูลค่า				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	13	(538,719)	(469,039)	(361,979)
ขาดทุนจากการจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์		192	-	192
ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า	12	(684,069)	(1,523,437)	-
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย		3,372	3,303	2,996
การเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน				
- เงินลงทุนชั่วคราว		-	15,000	-
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น		(6,358)	78,537	(8,219)
- ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน		37,806	37,824	23,454
- ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		(5,056)	(12,239)	(79,240)
- สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		1,130	7,773	1,196
- เงินประกันการเช่าที่ดิน		157	(1,626)	120
- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		4,653	2,970	4,323
- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น		39,357	543	43,108
- เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		(6,105)	(3,396)	(9,308)
- หนี้สินหมุนเวียนอื่น		(146,245)	44,578	(94,585)
- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		128,677	5,031	129,779
- เงินมัดจำรับจากลูกค้า		(13,867)	(9,876)	(2,939)
- ภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	23	(20,276)	-	(20,276)
กระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงาน		414,909	638,992	254,604
				397,010

## 32 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

### 32.1 ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน

ความเสี่ยงทางการเงินที่สำคัญสำหรับกลุ่มกิจการได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และความเสี่ยงจากสินเชื่อโดยกลุ่มกิจการได้กู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานซึ่งต้องจ่ายอัตราดอกเบี้ยทั้งแบบคงที่และแบบลอยตัว ความเสี่ยงจากสินเชื่อเกิดจากความสามารถในการเรียกเก็บค่าเช่า

#### 32.1.1 ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มกิจการดำเนินธุรกิจการให้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าและการให้บริการสาธารณูปโภคต่าง ๆ ในประเทศ ดังนั้นจึงไม่ได้อิงอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ และไม่ได้ใช้อนุพันธ์ทางการเงินเพื่อป้องกันความเสี่ยงที่เกิดจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

#### 32.1.2 ความเสี่ยงจากมูลค่ายุติธรรมของอัตราดอกเบี้ย

รายได้และกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของกลุ่มกิจการส่วนใหญ่ไม่ขึ้นกับการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มกิจการมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยจากเงินฝากสถาบันการเงิน เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาว สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มกิจการมีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวหรืออัตราดอกเบี้ยคงที่ ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน กลุ่มกิจการพิจารณาความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยไม่ใช่นัยสำคัญ

#### 32.1.3 ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านเครดิตโดยส่วนใหญ่เกิดจากรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด รวมถึงความเสี่ยงด้านสินเชื่อแก่ลูกค้าและลูกหนี้ค้าง

ปัจจุบันกลุ่มกิจการมีนโยบายที่กำหนดไว้เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อ ได้แก่

- กำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินประกันการเช่าและบริการในอัตรา 3 - 6 เท่าของค่าเช่าและค่าบริการรายเดือน
- บอกละเอียดสัญญาเช่าสำหรับลูกค้าที่ค้างชำระค่าเช่าหรือค่าบริการเกินกว่าที่กำหนด

กลุ่มกิจการไม่มีการกระจุกตัวอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเนื่องจากกลุ่มกิจการมีลูกค้าจำนวนมากราย ซึ่งรายได้ส่วนใหญ่ของกลุ่มกิจการเป็นรายได้ที่รับเป็นเงินสด กลุ่มกิจการมีนโยบายที่เหมาะสมเพื่อให้เชื่อมั่นได้ว่าได้ให้เช่าและให้บริการแก่ลูกค้าที่มีประวัติสินเชื่ออยู่ในระดับที่เหมาะสม คู่สัญญาในอนุพันธ์ทางการเงินและรายการเงินสดได้เลือกที่จะทำรายการกับสถาบันการเงินที่มีคุณภาพและมีความน่าเชื่อถือสูง

#### การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มกิจการมีสินทรัพย์ทางการเงินที่ต้องมีการพิจารณาตามโมเดลการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นดังนี้

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น
- ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน
- เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

แม้ว่ากลุ่มกิจการจะมีรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดซึ่งเข้าเงื่อนไขการพิจารณาการด้อยค่าภายใต้ TFRS 9 แต่บริษัทพิจารณาว่าการด้อยค่าของรายการดังกล่าวเป็นจำนวนเงินที่ไม่มีความสำคัญ

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

กลุ่มกิจการจะตัดจำหน่ายลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาเมื่อคาดว่าจะไม่ได้รับชำระคืน ข้อบ่งชี้ที่คาดว่าจะไม่ได้รับชำระคืน เช่น การไม่ยอมปฏิบัติตามแผนการชำระหนี้หรือหยุดยั้งชำระหนี้ ไม่มีการชำระเงินตามสัญญาหรือไม่สามารถติดต่อได้

ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของลูกหนี้การค้าจะแสดงเป็นผลขาดทุนจากการด้อยค่าสุทธิในกำไรจากการดำเนินงาน การได้รับชำระหนี้คืนจากจำนวนที่ได้ตัดจำหน่ายไปจะถูกบันทึกกลับรายการในรายการเดียวกันกับที่ได้นำที่ผลขาดทุนไป

การประเมินการด้อยค่าของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน กลุ่มกิจการมีเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้าสำหรับลูกหนี้ที่ไม่ได้มีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีนัยสำคัญ และรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสำหรับเงินให้กู้ยืมที่มีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีนัยสำคัญ

ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยใช้วิธีการทั่วไป (General approach) ตาม TFRS 9 ในการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งกำหนดให้พิจารณาผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นภายใน 12 เดือนหรือตลอดอายุสินทรัพย์ ขึ้นอยู่กับว่ามีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญหรือไม่

#### 32.1.4 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

การจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องอย่างรอบคอบคือการมีจำนวนเงินสดและหลักทรัพย์ที่อยู่ในความต้องการของตลาดอย่างเพียงพอ และการมีแหล่งเงินทุนที่สามารถเบิกใช้ได้จากวงเงินด้านสินเชื่อ ที่เพียงพอต่อการชำระภาระผูกพันเมื่อถึงกำหนด ผู้บริหารได้พิจารณาประมาณการกระแสเงินสดของกลุ่มกิจการอย่างสม่ำเสมอโดยพิจารณาจาก ก) เงินสำรองหมุนเวียน (จากวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้) และ ข) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด นอกจากนี้กลุ่มกิจการยังได้รับการยืนยันจาก บริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ได้ยืนยันให้ความช่วยเหลือทางการเงินและสนับสนุนการดำเนินงานของกลุ่มกิจการ ดังนั้นเกณฑ์ในการจัดหางบการเงินฉบับนี้อยู่บนหลักการบัญชีและวิธีปฏิบัติภายใต้สมมติฐานการดำเนินงานต่อเนื่อง

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

ตารางต่อไปนี้แสดงให้เห็นถึงหนี้สินทางการเงินที่จัดประเภทตามระยะเวลาการครบกำหนดตามสัญญา ซึ่งแสดงด้วยจำนวนเงินตามสัญญาที่ไม่ได้มีการคิดลด ทั้งนี้ ยอดคงเหลือที่ครบกำหนดภายในระยะเวลา 12 เดือนจะเท่ากับมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการการคิดลดไม่มีนัยสำคัญ

วันครบกำหนดของหนี้สิน ทางการเงิน	งบการเงินรวม				มูลค่าตาม บัญชี
	ภายใน 1 ปี	2 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม	
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564</b>					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	1,060,000	-	-	1,060,000	1,060,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	227,240	-	-	227,240	227,240
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ดิน	213,468	812,395	4,626,120	5,651,983	2,375,613
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	490,136	1,608,190	77,670	2,175,996	2,175,996
หุ้นกู้	458,000	-	-	458,000	457,226
<b>รวม</b>	<b>2,448,844</b>	<b>2,420,585</b>	<b>4,703,790</b>	<b>9,573,219</b>	<b>6,296,075</b>
วันครบกำหนดของหนี้สิน ทางการเงิน	งบการเงินเฉพาะกิจการ				มูลค่าตาม บัญชี
	ภายใน 1 ปี	2 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม	
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564</b>					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	1,060,000	-	-	1,060,000	1,060,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	156,113	-	-	156,113	156,113
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ดิน	168,290	594,773	3,561,652	4,324,715	1,671,689
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	415,136	1,414,440	77,670	1,907,246	1,907,246
หุ้นกู้	458,000	-	-	458,000	457,226
<b>รวม</b>	<b>2,257,539</b>	<b>2,009,213</b>	<b>3,639,322</b>	<b>7,906,074</b>	<b>5,252,274</b>

## 32.2 การบริหารส่วนของเงินทุน

วัตถุประสงค์ของการบริหารส่วนของทุน 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

กลุ่มกิจการสามารถคงไว้ซึ่งอัตราส่วนทางการเงินตลอดรอบระยะเวลารายงาน

## 33 สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินทุกรายการของกลุ่มกิจการวัดมูลค่าโดยราคาทุนตัดจำหน่าย

## 34 รายการกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

กิจการและบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับบริษัท ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม โดยผ่านกิจการอื่นแห่งหนึ่งหรือมากกว่าหนึ่งแห่ง โดยที่บุคคลหรือกิจการนั้นมีอำนาจควบคุมบริษัท หรือถูกควบคุมโดยบริษัท หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึงบริษัทที่ดำเนินธุรกิจการลงทุน บริษัทย่อย และบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน ถือเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท บริษัทรวมและบุคคลที่เป็นเจ้าของส่วนได้เสียในสิทธิหรือความเสี่ยงของบริษัทซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญเหนือกิจการ ผู้บริหารสำคัญรวมทั้งกรรมการและพนักงานของบริษัท ตลอดจนจนสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลเหล่านั้น กิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้นถือเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งอาจมีขึ้นได้ต้องคำนึงถึงรายละเอียดของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบความสัมพันธ์ตามกฎหมาย

ณ วันที่ 29 สิงหาคม พ.ศ. 2564 บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทร่วมของบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือหุ้นในบริษัทร้อยละ 30.36 (วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 : ร้อยละ 29.13) ดังนั้นบริษัทย่อยและบริษัทรวมทั้งหมดของบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ถือเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เมื่อวันที่ 30 สิงหาคม พ.ศ. 2564 กลุ่มบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“CPN”) ได้ทำสัญญาซื้อขายหุ้นบริษัทจากบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และผู้ถือหุ้นอื่น ทำให้บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 กลุ่มบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ได้ถือหุ้นในบริษัทเป็นจำนวนร้อยละ 96.89 ดังนั้นบริษัทย่อยและบริษัทรวมทั้งหมดของ กลุ่มบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และถือเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน กลุ่มกิจการมีรายการบัญชีที่เกิดขึ้นกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นรายการที่เกิดขึ้นเป็นปกติของการดำเนินธุรกิจ รายการที่มีสาระสำคัญสำหรับสิ้นงวด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และ พ.ศ. 2563 มีดังนี้

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

ก) รายได้และค่าใช้จ่าย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
<b>รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ</b>				
บริษัทย่อย	-	-	-	560
กลุ่มบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	19,862	56,881	9,443	24,920
กลุ่มบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา	31,700	-	21,690	-
	51,562	56,881	31,133	25,480
<b>รายได้ค่าบริการงาน</b>				
บริษัทย่อย	-	-	48,264	53,521
การรวมค่า	3,681	3,232	3,681	3,232
	3,681	3,232	51,945	56,753
<b>ดอกเบี่ยรับ</b>				
บริษัทย่อย	-	-	-	606
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	163	289	-	-
	163	289	-	606
<b>เงินปันผลรับ</b>				
บริษัทย่อย	-	-	-	18,000
การรวมค่า	-	-	196,980	196,980
	-	-	196,980	214,980
<b>ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ</b>				
บริษัทย่อย	-	-	2,573	2,573
<b>ค่าใช้จ่ายในการบริหาร</b>				
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	7,830	12,611	7,526	12,177
<b>ดอกเบี่ยจ่าย</b>				
บริษัทย่อย	-	-	14,633	9,449



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

ข) ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
บริษัทย่อย	-	-	1,032,628	963,352
การร่วมค้า	12,928	14,774	12,928	14,774
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	-	630	-	-
กลุ่มบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา	19,003	11,865	17,282	5,472
	31,931	27,269	1,062,838	983,598

ค) เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

การเปลี่ยนแปลงในเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและบริษัทย่อยในระหว่างปี มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปี	12,800	12,800	-	1,200
ให้กู้เพิ่ม	-	-	-	100,600
รับชำระคืน	(12,800)	-	-	(101,800)
ยอดสิ้นปี	-	12,800	-	-

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม เงินให้กู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.25 ต่อปี (พ.ศ. 2563 : ร้อยละ 2.25 ต่อปี)

ง) เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
บริษัทย่อย	-	-	16,946	20,784
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	-	6,105	-	5,469
	-	6,105	16,946	26,253

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

จ) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย

การเปลี่ยนแปลงในเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อยในระหว่างปี มีดังนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปี	882,200	717,800
เงินกู้ยืมเพิ่มขึ้น	134,200	402,900
จ่ายคืนเงินกู้ยืม	(133,600)	(238,500)
ยอดสิ้นปี	882,800	882,200

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อยเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาทประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.25 ถึงร้อยละ 2.80 ต่อปี (พ.ศ. 2563 : ร้อยละ 0.58 ถึงร้อยละ 2.50 ต่อปี)

ฉ) ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 ในบัญชีค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้รวมเงินค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับการเช่าพื้นที่เป็นจำนวน 47.7 ล้านบาท (พ.ศ. 2563 : จำนวน 64 ล้านบาท)

ช) ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ผลตอบแทนกรรมการและผู้บริหารประกอบด้วย เงินเดือนและผลประโยชน์อื่น รวมทั้งเบี้ยประชุมกรรมการที่แสดงเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนดังนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท
ผลประโยชน์ระยะสั้น	12,677	15,487
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	2,335	2,220
	15,012	17,707

### 35 ภาวะผูกพัน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหลัง

#### หนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 กลุ่มกิจการมีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจตามปกติจำนวน 54.06 ล้านบาท (พ.ศ. 2563 : 53.97 ล้านบาท)

### 36 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

กลุ่มกิจการประกอบธุรกิจในส่วนงานเดียวคือการพัฒนาศูนย์การค้าและให้เช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้า ในปัจจุบัน กลุ่มกิจการดำเนินการในประเทศไทยเท่านั้น ขณะที่การเงินแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยวิธีราคามูลค่ายุติธรรม รายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้แสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยวิธีราคาทุนและไม่ได้นำผลกระทบของ TFRS 16 มาพิจารณา

งบกำไรขาดทุนตามวิธีราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับปี พ.ศ. 2564 และ พ.ศ. 2563 แสดงดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2564 พันบาท	พ.ศ. 2563 พันบาท
<b>รายได้</b>		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	906,416	1,101,755
รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับ	17,179	19,207
รายได้อื่น	39,745	20,038
ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า	330,292	425,522
รวมรายได้	1,293,632	1,566,522
<b>ค่าใช้จ่าย</b>		
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	806,971	850,165
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	207,256	231,048
รวมค่าใช้จ่าย	1,014,227	1,081,213
<b>กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน</b>	279,405	485,309
ต้นทุนทางการเงิน	(95,180)	(88,398)
<b>กำไรก่อนภาษีเงินได้</b>	184,225	396,911
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	31,037	9,182
<b>กำไรสำหรับปี</b>	215,262	406,093

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท
การปันส่วนกำไรก่อนปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์		
เพื่อการลงทุน - สุทธิ		
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	207,756	397,831
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	7,506	8,262
	215,262	406,093
รายการปรับปรุงเกี่ยวกับ		
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	1,149,684	1,806,789
กำไรสำหรับปีรวมรายการปรับปรุงเกี่ยวกับ		
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,364,946	2,212,882
การปันส่วนกำไรหลังปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์		
เพื่อการลงทุน - สุทธิ		
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	1,332,210	2,083,273
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	32,736	129,609
	1,364,946	2,212,882
จังหวะเวลาการรับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ		
เมื่อปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติเสร็จสิ้น (point in time)	19,151	42,681
ตลอดช่วงเวลาที่ปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติ (over time)	887,265	1,059,074
รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	906,416	1,101,755

37 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน

เมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565 ได้มีมติให้ถอนหุ้นของบริษัทออกจากการเป็นบริษัทหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

## เอกสารแนบ 1

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดใน  
สายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี  
เลขานุการบริษัท

### 1. นายอรณพ จันทรประภา

อายุ 74 ปี

ตำแหน่ง ประธานกรรมการ

สัดส่วนการถือหุ้น ร้อยละ 0.00

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ East Texas State University, USA
- ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ประกาศนียบัตร หลักสูตร Role of the Chairman Program (RCP) ปี 2547 จากสมาคมส่งเสริมสถาบัน กรรมการ  
บริษัทไทย (IOD)

### ประสบการณ์ในการทำงาน

2545 – ปัจจุบัน - ประธานกรรมการ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

2523 – 2533 - ผู้อำนวยการฝ่ายปฏิบัติการ บริษัท ปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน)

- กรรมการผู้จัดการ บริษัท เอส ซี ที คอมพิวเตอร์ จำกัด

- กรรมการผู้จัดการ บริษัท แพนซ์พพลายส จำกัด

- ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและหนี้สิน ผู้จัดการฝ่ายการค้า 2 ผู้จัดการฝ่ายการเงิน บริษัท คำสากลซิเมนต์ไทย  
จำกัด

## 2. นายปริญญา จิราวัฒน์

อายุ 59 ปี

ตำแหน่ง รองประธานกรรมการและกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน

สัดส่วนการถือหุ้น ร้อยละ 0.00

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี สาขาบัญชี Skidmore College, USA
- หลักสูตร Advanced Audit Committee Program (AAP) ปี 2564 รุ่นที่ 39/2021
- หลักสูตร Corporate Governance for Capital Market Intermediaries (CGI) ปี 2561 รุ่นที่ 20/2018
- หลักสูตร Advanced Audit Committee Program (AAP) ปี 2552 รุ่นที่ 1/2009
- หลักสูตร Monitoring Fraud Risk Management (MFM) ปี 2552 รุ่นที่ 1/2009
- หลักสูตร Monitoring of the Quality of Financial Reporting (MFR) ปี 2552 รุ่นที่ 7/2009
- หลักสูตร Monitoring the Internal Audit Function (MIA) ปี 2550 รุ่นที่ 1/2007
- หลักสูตร Monitoring the System of Internal Control and Risk Management (MIR) ปี 2550 รุ่นที่ 1/2007
- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) ปี 2548 รุ่นที่ 35/2005
- หลักสูตร Audit Committee Program (ACP) ปี 2548 รุ่นที่ 6/2005
- หลักสูตร Role of the Chairman Program (RCP) ปี 2548 รุ่นที่ 11/2005
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) ปี 2543 รุ่นที่ 2/2000
- หลักสูตรการปฏิบัติการจิตวิทยา ฝ่ายอำนวยการ รุ่นที่ 73 สถาบันจิตวิทยาความมั่นคง
- หลักสูตรประกาศนียบัตรชั้นสูง การบริหารเศรษฐกิจสาธารณะสำหรับนักบริหารระดับสูง รุ่นที่ 4 สถาบันพระปกเกล้า
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง สถาบันวิทยาการตลาดทุน (วตท. รุ่นที่ 1)
- หลักสูตรกระบวนการผู้บริหาร ความยุติธรรมระดับสูง (ส.ย.บ. รุ่นที่ 13)
- หลักสูตรการป้องกันการราชอาณาจักร ภาครัฐร่วมเอกชน วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร (ปรอ. รุ่นที่ 22)

### ประสบการณ์ในการทำงาน

- 2564 - ปัจจุบัน รองประธานกรรมการ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)
- 2557 - ปัจจุบัน กรรมการนโยบายความเสี่ยง บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
- 2550 - ปัจจุบัน ที่ปรึกษาคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
- 2549 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท โรบินสัน จำกัด (มหาชน)
- 2547 - ปัจจุบัน คณะกรรมการส่งเสริมกิจการมหาวิทยาลัย มหาวิทยาลัยราชภัฏเชียงใหม่

### 3. นายณพพร วิฑูรชาติ

อายุ 57 ปี

ตำแหน่ง กรรมการและประธานกรรมการบริหารร่วม

สัดส่วนการถือหุ้น ร้อยละ 0.01

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ สาขาคอมพิวเตอร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
- ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 70 จากสมาคมส่งเสริมสถาบัน กรรมการ บริษัทไทย (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 สถาบันวิชาการ ป้องกันประเทศ ปี 2555
- หลักสูตรนักบริหารระดับสูงด้านการพัฒนาธุรกิจอุตสาหกรรมและการลงทุน (วธอ.รุ่นที่ 1) สถาบันวิทยาการธุรกิจ และอุตสาหกรรม ปี 255
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงด้านวิทยาการพลังงาน รุ่นที่ 6 (วพน. รุ่นที่ 6) สถาบันวิทยาการพลังงาน ปี 2558
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงด้านวิทยาการประกันภัยระดับสูง (วปส. รุ่นที่ 6) ปี 2559
- หลักสูตรการบริหารการท่องเที่ยวสำหรับผู้บริหารระดับสูง (กทส.1) การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยปี 2561
- หลักสูตร “การปฏิรูปธุรกิจและสร้างเครือข่ายนวัตกรรม” (BRAIN รุ่นที่ 1) สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย
- หลักสูตร “สถาบันพัฒนาความคิดสร้างสรรค์เชิงธุรกิจ” (ABC รุ่นที่ 8) มหาวิทยาลัยศรีปทุม ปี 2562

ประสบการณ์ในการทำงาน

2537 – ปัจจุบัน กรรมการและประธานกรรมการบริหารร่วม บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

2537 – ปัจจุบัน ผู้จัดการทั่วไป บริษัท เสี่ยงสมบูรณ์ จำกัด

2533 – ปัจจุบัน กรรมการผู้บริหาร บริษัท วิฑูรไฮลิ่ง จำกัด

#### 4. นายปรีชา เอกคุณากุล

อายุ 64 ปี

ตำแหน่ง กรรมการและกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน

สัดส่วนการถือหุ้น ร้อยละ 0.00

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท สาขาอุตสาหกรรมและการจัดการ สถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย
- ปริญญาตรี สาขาเคมีวิศวกรรม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) ปี 2548 รุ่นที่ 62/2005
- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) ปี 2547 รุ่นที่ 8/2004
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง สถาบันวิทยาการตลาดทุน รุ่นที่ (.วตท)7
- หลักสูตร Advanced Management Program, Executive Course, Harvard Business School, USA

ประสบการณ์ในการทำงาน

2564 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

2557 – ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการใหญ่ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการนโยบายความเสี่ยง บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)



## 5. นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์

อายุ 60 ปี

ตำแหน่ง กรรมการ ประธานกรรมการบริหารร่วมและกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน

สัดส่วนการถือหุ้น ร้อยละ 0.00

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ University of Hartford, USA
- ปริญญาตรี สาขาเศรษฐศาสตร์ University of California, Los Angeles (UCLA), USA
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) ปี 2561 รุ่นที่ 251/2018
- หลักสูตร Business Revolution and Innovation Network (BRAIN) รุ่นที่ 2 โดยสภาอุตสาหกรรมไทย
- หลักสูตร Advanced Management Program, Executive Course, Harvard Business School, USA
- หลักสูตรภูมิหลังแผ่นดิน รุ่นที่ 3 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักรภาครัฐร่วมเอกชน วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร (ปรอ. รุ่นที่ 25)
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง สถาบันวิทยาการตลาดทุน (วตท. รุ่นที่ 10)

ประสบการณ์ในการทำงาน

2564 – ปัจจุบัน กรรมการและประธานกรรมการบริหารร่วม บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

2561 – ปัจจุบัน รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

2560 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ CPNREIT

2554 – 2561 รองกรรมการผู้จัดการใหญ่สายงานพัฒนาธุรกิจและบริหารโครงการก่อสร้าง บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

## 6. นายสุทธิศักดิ์ จิราธิวัฒน์

อายุ 60 ปี

ตำแหน่ง กรรมการและกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน

สัดส่วนการถือหุ้น ร้อยละ 0.00

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท Executive MBA and International Business, Sasin Graduate Institute of Business Administration of Chulalongkorn University
- Mini MBA คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- Mini MBA สาขาอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี คณะรัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) ปี 2554 รุ่นที่ 12/2011
- หลักสูตร Advanced Management Program, Executive Course, Harvard Business School, USA
- หลักสูตรการป้องกันการราชอาณาจักรภาคีรัฐร่วมเอกสาร วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร (ปรอ. รุ่นที่ 24)
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง สถาบันวิทยาการตลาดทุน (วตท. รุ่นที่ 8)
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง ด้านวิทยาการพลังงาน (วพน. รุ่นที่ 5)
- หลักสูตรการเมืองการปกครองในระบอบประชาธิปไตยสำหรับบริหารระดับสูง (ปปร.19) โดยสถาบันพระปกเกล้า
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงด้านการพาณิชย์ รุ่นที่ 10
- หลักสูตรนักบริหารระดับสูง ธรรมศาสตร์เพื่อสังคมและโลก (นมธล รุ่นที่ 1)
- หลักสูตรการปฏิรูปธุรกิจและสร้างเครือข่ายนวัตกรรม รุ่นที่ 3 โดยสภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

ประสบการณ์ในการทำงาน

2564 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

2564 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

2558 – ปัจจุบัน รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สำนักกรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

## 7. นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์

อายุ 49 ปี

ตำแหน่ง กรรมการและกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน

สัดส่วนการถือหุ้น ร้อยละ 0.00

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สมาชิกสภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์
- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี สาขาบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) ปี 2562 รุ่นที่ 276/2019
- หลักสูตรเลขานุการบริษัท (CSP) ปี 2545 รุ่นที่ 2/2002
- หลักสูตร Finance for Executives Program, INSEAD Business School, France
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง สถาบันวิทยาการตลาดทุน (วตท. รุ่นที่ 26)

ประสบการณ์ในการทำงาน

- 2561 - ปัจจุบัน รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการบริหาร บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)
- 2560 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ CPNREIT
- 2558 – ปัจจุบัน รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานการเงิน บัญชีและบริหารความเสี่ยง บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

## 8. นายบัณฑิต มงคลกุล

อายุ 59 ปี

ตำแหน่ง กรรมการ

สัดส่วนการถือหุ้น ร้อยละ 0.00

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท Finance and International Business, Sasin Graduate Institute of Business Administration of Chulalongkorn University
- ปริญญาตรี สาขาการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) ปี 2546
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง (วตท. รุ่นที่ 4) ปี 2550 สถาบันวิทยาการตลาดทุน
- หลักสูตรการวางแผนการเงินสำหรับผู้บริหาร ปี 2555 สมาคมนักวางแผนการเงิน

ประสบการณ์ในการทำงาน

2564 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

2564 – ปัจจุบัน ที่ปรึกษากรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)

2561 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด บริษัท จี แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด บริษัท เบิ้ล ดี เวลลอปเมนต์ จำกัด บริษัท เบิ้ล แอสเซตส์ จำกัด บริษัท พระราม 9 สแควร์ โฮเต็ล จำกัด บริษัท สเตอริจ อีคิวตี้ จำกัด

## 9. นางนันทิยา มนตรีวัต

อายุ 73 ปี

ตำแหน่ง ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ

สัดส่วนการถือหุ้น ร้อยละ 0.00

คุณวุฒิทางการศึกษา

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

ประสบการณ์ในการทำงาน

2546 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2551 – ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ไทยสมุทร แอสเซท จำกัด
2550 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ บริษัท รักษาความปลอดภัย เมืองไทยแมนเนจเม้นท์ จำกัด
2550 – 2558	กรรมการ บริษัท เมืองไทย เรียวล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
2547 – 2551	ที่ปรึกษากรรมการผู้จัดการ บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด
2543 – 2546	กรรมการรองกรรมการผู้จัดการอาวุโส บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด
2542 – 2551	กรรมการ บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)
2542 – 2547	กรรมการ บริษัท เมืองไทย โฮลดิ้ง จำกัด

## 10. นางสาวไพบติย์ สุนทรส

อายุ 74 ปี

ตำแหน่ง กรรมการตรวจสอบ กรรมการอิสระ

สัดส่วนการถือหุ้น ร้อยละ 0.00

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) ปี 2548 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- หลักสูตร Audit Committee Program (ACP) ปี 2548 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ประสบการณ์ในการทำงาน

2546 – ปัจจุบัน กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

2552 – 2559 กรรมการอิสระ บริษัท ฮั่วเซ่งเฮง โกลด์ ฟิวเจอร์ส จำกัด

2546 – 2549 เจ้าหน้าที่คณะทำงาน มูลนิธิสืบทอดเพื่อการศึกษา

2544 – 2545 ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส ฝ่ายบริการเก็บรักษาทรัพย์สิน บริษัท เงินทุนทิสโก้ จำกัด (มหาชน)

2540 – 2544 ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส ฝ่ายการเงิน บริษัท เงินทุนทิสโก้ จำกัด (มหาชน)

## 11. นายประชา พัทธยากร

อายุ 58 ปี

ตำแหน่ง กรรมการตรวจสอบ กรรมการอิสระ

สัดส่วนการถือหุ้น ร้อยละ 0.00

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท Finance and International Business, Sasin Graduate Institute of Business Administration of Chulalongkorn University
- ปริญญาตรี สาขาการบัญชี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) ปี 2548 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- ประกาศนียบัตร หลักสูตร Audit Committee Program (ACP) ปี 2549 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- หลักสูตร Monitoring the Quality of Financial Reporting (MFR) ปี 2550 จากสมาคมส่งเสริมสถาบัน กรรมการบริษัทไทย (IOD)
- หลักสูตร Monitoring the System of Internal Control and Risk Management (MIR) ปี 2551 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- หลักสูตร Monitoring the Internal Audit Function (MIA) ปี 2551 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Certification Program (DCP) ปี 2552 จากสมาคมส่งเสริมสถาบัน กรรมการบริษัทไทย (IOD)
- Investment Banking License, Association of Securities Companies

ประสบการณ์ในการทำงาน

2564 – ปัจจุบัน กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

2556 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท อรรถ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

2554 – 2561 กรรมการและรองกรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท สามารถคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

## 12. นายวรวิทย์ ชัยลิ้มปมนตรี

อายุ 53 ปี

ตำแหน่ง กรรมการตรวจสอบ กรรมการอิสระ

สัดส่วนการถือหุ้น ร้อยละ 0.00

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 (AACCP) 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 (ส.ย.บ.) รุ่นที่ 16 วิทยาลัยการยุติธรรม สถาบันพัฒนาข้าราชการฝ่ายตุลาการศาลยุติธรรม ปี 2556
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง ด้านวิทยาการพลังงาน รุ่นที่ 4 (วพน.4) สถาบันวิทยาการพลังงาน ปี 2557
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง ด้านการบริหารการเมือง (มหานคร รุ่นที่ 4) วิทยาลัยพัฒนามหานคร มหาวิทยาลัยบวมินทรราชธิราช ปี 2558
- หลักสูตรการบริหารการรักษาสงบเรียบร้อยของสังคมภาครัฐร่วมเอกชน รุ่นที่ 3 (บรจ.) กองบัญชาการศึกษา สำนักงานตำรวจแห่งชาติ ปี 2559
- หลักสูตรวิทยาการประกันภัยระดับสูง รุ่นที่ 6 (วปส.6) สำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย ปี 2561

### ประสบการณ์ในการทำงาน

- 2564 – ปัจจุบัน กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ บริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
- 2561 – ปัจจุบัน รองประธานกรรมการ รองประธานกรรมการบริหาร และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน บริษัท สบาย เทคโนโลยี จำกัด (มหาชน)
- 2561 – ปัจจุบัน กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
- 2561 – ปัจจุบัน กรรมการและกรรมการอิสระ บริษัท 2 เอส เมทัล จำกัด (มหาชน)
- 2560 – ปัจจุบัน กรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท เนชั่นแนล พาวเวอร์ ซัพพลาย จำกัด (มหาชน)
- 2558 – ปัจจุบัน กรรมการ สมาคมมิตรภาพไทย-กัมพูชา



### 13. นายกิตตินันท์ สำนวณผล

อายุ 59 ปี

ตำแหน่ง ประธานเจ้าหน้าที่การเงิน

สัดส่วนการถือหุ้น ร้อยละ 0.00

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท สาขาการเงิน สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจ ศศินทร์ แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี สาขา Computer Science Boston University, Massachusetts, USA
- ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP ปี (2547 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

#### ประสบการณ์ในการทำงาน

- 2552 – ปัจจุบัน    ประธานเจ้าหน้าที่การเงิน บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหาร ศูนย์การค้า
- 2548 – 2551        Director of Research Hunters Investments ธุรกิจกองทุน
- 2547 – 2548        ที่ปรึกษา บริษัท หาดทิพย์ จำกัด (มหาชน)
- 2546 – 2547        ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการลงทุน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
- 2545 – 2546        รองกรรมการผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์ ไทยพาณิชย์ จำกัด
- 2540 – 2545        Head of Thailand Research Thailand / Indonesia / Philippines Strategist Vice President / Senior Analyst บริษัท Salomon Smith Barney ธุรกิจที่ปรึกษาทางการเงิน

หมายเหตุ: ไม่มีความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหารแต่ละท่าน

เลขานุการบริษัท  
นายรัชติภูมิ สุเทพากุล

อายุ 39 ปี

ตำแหน่ง ผู้ช่วยผู้อำนวยการสำนักงานตรวจสอบภายในและเลขานุการบริษัท

สัดส่วนการถือหุ้น ร้อยละ 0.00

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ประกาศนียบัตรกฎหมายภาษีอากร คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ประกาศนียบัตรผู้ตรวจสอบภายในของประเทศไทย (CPIAT)
- Certified Internal Auditor (CIA)
- Certified in Control Self-Assessment (CCSA)
- Certified Information Systems Auditor (CISA)
- วุฒิบัตรด้านการตรวจสอบภายใน (IACP)
- หลักสูตรประกาศนียบัตรผู้ตรวจสอบภายในของประเทศไทย (CPIAT) รุ่น 12
- หลักสูตรวุฒิบัตรด้านการตรวจสอบภายใน (IACP) ของสภาวิชาชีพบัญชี รุ่นที่ 11

ประสบการณ์ในการทำงาน

- 2562 – ปัจจุบัน เลขานุการบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)
- 2552 – ปัจจุบัน ผู้ช่วยผู้อำนวยการสำนักงานตรวจสอบภายใน บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)
- 2550 – 2552 ผู้ตรวจสอบอาวุโส บริษัท ดีลอยท์ ทูช ไร้มสส์ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด (Deloitte)
- 2547 – 2550 ผู้ตรวจสอบอาวุโส บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด (KPMG)

**เอกสารแนบ 2**  
**รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการบริษัทย่อย**

	บจ. เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์	บจ. เอกมัย ไลฟ์ สไตล์ เซ็นเตอร์	บจ. สยามฟิวเจอร์ พรีอเพอรัตี้	บจ. รัชโยธิน อเวนิว	บจ. รัชโยธิน อเว นิว แมเนจเม้นท์	บจ. สยามฟิวเจอร์ แมเนจเม้นท์	บจ.เอส เอฟ ดีเวลอปเม้นท์	บจ.นอร์ธ บางกอก ดีเวลอปเม้นท์	บจ.เวสต์บางกอก ดีเวลอปเม้นท์
1. นายปริญญา จิราธิวัฒน์	x / //	x / //	/ //	x / //	x / //	/ //			
2. นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์	/ //	/ //	x / //	/ //	/ //	x / //			
3. นายชาติ จิราธิวัฒน์	/ //	/ //	/ //			/ //			
4. นางสาวนารัตน์ ศรีวรรณวิทย์			/ //			/ //			
5. นายวิศาล คุณวิศาล	/ //	/ //							
6. นายอนัน คุณวิศาล		/ //							
7. นายชาญณรงค์ เศรษฐพุทษ์		/ //							
8. นายวิชา พูลวรลักษณ์				/ //	/ //				
9. นายธนกร ปุลิเวคินทร์				/ //	/ //				
10. นายชนวัฒน์ เอื้อวัฒนสกุล							x / //	x / //	x / //
11. นายอิสระ จิราธิวัฒน์							/ //	/ //	/ //
12. นายกิตตินันท์ ส้ารวจรวมผล							/ //	/ //	/ //
13. Mr. Sebastian Hylving								/ //	/ //
14. Mr. Christian Rojkaer							/ //	/ //	/ //
15. Mr. Lee Hartigan							/ //	/ //	/ //
16. Mr. Adrian Mirea							/ //		

หมายเหตุ: X = ประธานกรรมการ / = กรรมการ // = กรรมการบริหาร

### เอกสารแนบ 3

รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท

นายรัชติภูมิ สุเทพากุล

อายุ 39 ปี

ตำแหน่ง ผู้ช่วยผู้อำนวยการสำนักงานตรวจสอบภายในและเลขานุการบริษัท

สัดส่วนการถือหุ้น ร้อยละ 0.00

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ประกาศนียบัตรกฎหมายภาษีอากร คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ประกาศนียบัตรผู้ตรวจสอบภายในของประเทศไทย (CPIAT)
- Certified Internal Auditor (CIA)
- Certified in Control Self-Assessment (CCSA)
- Certified Information Systems Auditor (CISA)
- วุฒิบัตรด้านการตรวจสอบภายใน (IACP)
- หลักสูตรประกาศนียบัตรผู้ตรวจสอบภายในของประเทศไทย (CPIAT) รุ่น 12
- หลักสูตรวุฒิบัตรด้านการตรวจสอบภายใน (IACP) ของสภาวิชาชีพบัญชี รุ่นที่ 11

ประสบการณ์ในการทำงาน

2562 – ปัจจุบัน เลขานุการบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

2552 – ปัจจุบัน ผู้ช่วยผู้อำนวยการสำนักงานตรวจสอบภายใน บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

2550 – 2552 ผู้ตรวจสอบอาวุโส บริษัท ดีลอยท์ ทูช โทมัส สบายส์ สอบบัญชี จำกัด (Deloitte)

2547 – 2550 ผู้ตรวจสอบอาวุโส บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด (KPMG)

หน้าที่และความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท

1. หน้าที่ในการประสานงานเพื่อการจัดหาสถานที่ประชุมกรรมการบริษัท และการจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ประสานงานกับกรรมการผู้จัดการเพื่อกำหนดวาระการประชุม และจัดทำหนังสือเชิญประชุมต่าง ๆ ดังกล่าวพร้อมทั้งประสานงานกับกรรมการบริษัททั้งหมดเพื่อการจัดประชุม จัดทำเอกสารประกอบวาระการประชุม จัดบันทึกวาระการประชุมทั้งหมด ประสานงานผู้เกี่ยวข้องเพื่อการชี้แจงหรือให้ข้อมูลต่อที่ประชุมในแต่ละวาระของการประชุม

2. หน้าดำเนินการตามมติที่ประชุมกรรมการ หรือมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นอันเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนของบริษัทฯ
3. หน้าให้คำปรึกษาแก่คณะกรรมการบริษัทในส่วนที่จะต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบด้วย เป็นต้น
4. หน้าการจัดทำรายงานประจำปีของบริษัทฯ เพื่อเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นในวันประชุม
5. มีหน้าที่เป็นนายทะเบียนหุ้นสำหรับบริษัทในเครือ
6. มีหน้าที่เป็น Investor Relation เป็นการให้ข้อมูลต่าง ๆ แก่นักลงทุน และแนะนำผู้บริหารเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลสู่สาธารณชน

## เอกสารแนบ 4

### ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

#### ลักษณะสำคัญของทรัพย์สินถาวรหลักของบริษัท และบริษัทย่อย

##### ที่ดิน

บริษัทฯ ซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการจำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการดิ อเวนิว รัชโยธิน และโครงการเมกาบางนา นอกจากนี้ ที่ดินส่วนใหญ่ที่เป็นพื้นที่ตั้งของโครงการบริษัทฯ ได้ทำสัญญาเช่าระยะยาวกับเจ้าของที่ดิน อาคารที่บริษัทฯ ก่อสร้างบนที่ดินเช่าจะตกเป็นของเจ้าของที่ดินหรือต้องรื้อถอนออกจากบริเวณภายหลังสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดินแล้วแต่กรณี

##### สิทธิการเช่าและค่าปรับปรุงสิทธิการเช่าและอาคารในที่เช่า

สินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ได้แก่ สิทธิในการเช่าที่ดินระยะยาว เงินลงทุนที่บริษัทฯ ได้พัฒนาที่ดินเช่า (ค่าปรับปรุงสิทธิการเช่า) และอาคารที่บริษัทฯ ก่อสร้างบนที่ดินเช่าและระบบสาธารณูปโภค

ตั้งแต่ปี 2553 เป็นต้นไป บริษัทฯ ได้เปลี่ยนวิธีการบันทึกบัญชีจากวิธีมูลค่าตามบัญชีเป็นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 เรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทฯ ถือครองเป็นเจ้าของเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าจะต้องแสดงมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ เพื่อให้มูลค่ายุติธรรมสะท้อนถึงสภาพตลาดที่แท้จริง ซึ่งมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวคำนวณได้จากการประมาณกระแสเงินสดตลอดอายุสัญญาเช่าคิดลดมาเป็นมูลค่าปัจจุบันดังแสดงในงบแสดงฐานะการเงิน “อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน”

ทั้งนี้ ที่ดินและสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวของบริษัทฯ ตามมูลค่าตามบัญชี (Cost method) มีรายละเอียดที่สำคัญดังตารางในหน้าต่อไป

ตารางแสดงสินทรัพย์ที่เป็นที่ดิน สิทธิการเช่า และค่าปรับปรุงสิทธิการเช่าและอาคารในที่เช่าของบริษัทฯ (วิธีมูลค่าตามบัญชี) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

	โครงการ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ระยะเวลา (ปี-เดือน-วัน)	วันเริ่มต้นสัญญาเช่า	วันสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (บาท)					ภาระผูกพัน
						ที่ดิน	สิทธิการเช่าและค่าปรับปรุงสิทธิการเช่า	อาคารและส่วนปรับปรุงอาคารให้เช่าและระบบสาธารณูปโภค	เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	รวม	
1	มาร์เก็ตเพลส บางบอน <sup>1</sup>	เช่าระยะยาว	30 - 0 - 0	2 กันยายน 2537	1 กันยายน 2567	-	3,297,319	22,178,126	403,025	25,878,470	ไม่มี
2	มาร์เก็ตเพลส สุขาภิบาล 3 <sup>2</sup>	เช่าระยะยาว	20 - 0 - 0	1 กรกฎาคม 2560	30 มิถุนายน 2580	-	65,788,774	95,449,173	1,263,281	162,501,228	ไม่มี
3	มาร์เก็ตเพลส ประชาอุทิศ <sup>2</sup>	เช่าระยะยาว	30 - 0 - 0	24 พฤศจิกายน 2537	23 พฤศจิกายน 2567	-	3,350,901	5,231,902	361,749	8,944,552	ไม่มี
4	มาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ <sup>1</sup>	เช่าระยะยาว	32 - 0 - 0	28 ธันวาคม 2560	27 ธันวาคม 2592	-	561,110,401	516,226,184	931,020	1,078,267,606	ไม่มี
5	เจ อเวนิว(ทองหล่อ 15) <sup>1</sup>	เช่าระยะยาว	21 - 0 - 0	23 ธันวาคม 2546	22 ธันวาคม 2567	-	7,914,968	53,863,297	2,885,212	64,663,477	ไม่มี
6	มาร์เก็ตเพลส นวมินทร์ <sup>1</sup>	เช่าระยะยาว	30 - 0 - 0	16 สิงหาคม 2550	15 สิงหาคม 2580	-	289,033	104,190,698	1,109,110	105,588,841	เป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงินกู้ระยะยาว วงเงิน 450 ล้านบาท
7	เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ <sup>3</sup>	เช่าระยะยาว	30 - 0 - 0	1 กันยายน 2548	31 สิงหาคม 2578	-	49,199,141	339,940,344	3,259,208	392,398,692	ไม่มี
8	เอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ <sup>1,3</sup>	เช่าระยะยาว	30 - 0 - 0	1 กันยายน 2548	31 สิงหาคม 2578	-	2,116,432	157,789,977	3,091,931	162,998,340	ไม่มี
9	เอสพลานาด (รัชดาภิเษก) <sup>2,3</sup>	เช่าระยะยาว	27 - 6 - 0	4 กุมภาพันธ์ 2547	11 มีนาคม 2583	-	448,880,108	726,472,045	10,289,411	1,185,641,564	ไม่มี
10	ลา วิลล่า (อารีย์) <sup>1</sup>	เช่าระยะยาว	30 - 0 - 0	1 มีนาคม 2549	2 เมษายน 2579	-	61,711,415	91,425,071	1,858,304	154,994,790	เป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงินกู้ระยะยาว วงเงิน 350 ล้านบาท
11	ดิ อเวนิว รัชโยธิน <sup>4</sup>	ซื้อที่ดิน		12 มีนาคม 2550		518,051,245		2,239,840		520,291,086	ไม่มี
12	พญา อเวนิว <sup>1</sup>	เช่าระยะยาว	30 - 0 - 0	8 เมษายน 2548	7 เมษายน 2578	-	33,756,854	322,140,827	2,831,836	358,729,518	ไม่มี
13	นวมินทร์ ซิตี้ อเวนิว <sup>1</sup>	เช่าระยะยาว	30 - 0 - 0	15 สิงหาคม 2551	14 สิงหาคม 2581	-	135,258,489	186,387,878	2,353,763	324,000,132	ไม่มี
14	เหม่งจ๋าย <sup>1</sup>	เช่าระยะยาว	10 - 0 - 0	1 กรกฎาคม 2557	30 มิถุนายน 2567	-	58,078			58,078	ไม่มี
15	มาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่ <sup>1</sup>	เช่าระยะยาว	30 - 0 - 0	1 มกราคม 2561	31 ธันวาคม 2590	-	100,614,287	515,573,989	5,562,117	621,750,392	เป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงินกู้ระยะยาว วงเงิน 450 ล้านบาท
16	มาร์เก็ตเพลส ดุสิต <sup>1,2</sup>	เช่าระยะยาว	30 - 0 - 0	10 มกราคม 2562	9 มกราคม 2592	-	35,442,515	234,733,013	3,029,781	273,205,309	ไม่มี
17	มาร์เก็ตเพลส กรุงเทพมหานคร <sup>1,2</sup>	เช่าระยะยาว	21 - 2 - 0	9 มิถุนายน 2563	8 สิงหาคม 2584	-	15,163,035	142,301,256	4,048,225	161,512,516	เป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงินกู้ระยะยาว วงเงิน 450

	โครงการ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ระยะเวลา (ปี-เดือน-วัน)	วันเริ่มต้นสัญญาเช่า	วันสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (บาท)					ภาระผูกพัน
						ที่ดิน	สิทธิการเช่าและค่าปรับปรุงสิทธิการเช่า	อาคารและส่วนปรับปรุงอาคารให้เช่าและระบบสาธารณูปโภค	เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	รวม	
											ล้านบาท
	รวม					518,051,245	1,523,951,751	3,516,143,622	43,277,974	5,601,424,592	

หมายเหตุ: 1 กรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ ส่วนควบของที่ดินจะเป็นของผู้ให้เช่าที่ดิน

2 บริษัทฯ ต้องรื้อถอน และ/หรือ ขนย้ายสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ อุปกรณ์ต่าง ๆ ออกจากบริเวณที่เช่าเมื่อสัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุดลง

3 บริษัทฯ ย่อย ได้แก่ บริษัทเพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ จำกัด บริษัทเอมมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ จำกัด บริษัทสยามฟิวเจอร์หรือเพอร์ตี จำกัด บริษัทรัชโยธิน อเวนิว จำกัด และบริษัทรัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ จำกัด

4 บริษัทรัชโยธิน อเวนิว จำกัด ได้ขายอาคารและงานระบบสาธารณูปโภคให้กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (MJLF) เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2553

5 ไม่รวมมูลค่าตามบัญชีสุทธิของศูนย์การค้าเมกาบางนา เนื่องจากบริษัทฯ ถือหุ้นในบริษัทร่วมทุน 49%

ตั้งแต่ปี 2553 เป็นต้นไป บริษัทฯ ได้เปลี่ยนวิธีการบันทึกบัญชีจากวิธีมูลค่าตามบัญชีเป็นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 เรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทถือครองเป็นเจ้าของเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าจะต้องแสดงมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระเพื่อให้มูลค่ายุติธรรมสะท้อนถึงสภาพตลาดที่แท้จริง ซึ่งมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวคำนวณได้จากการประมาณกระแสเงินสดตลอดอายุสัญญาเช่าคิดลดมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน



## ลักษณะสำคัญ เจือนไข สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนที่สำคัญในการประกอบธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย

สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนที่สำคัญของบริษัทฯ ได้แก่ ค่าความนิยม และสิทธิการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์

### นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทฯ ไม่ได้แสดงผลกำไรจากการลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียในงบการเงิน สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2549 เนื่องจากบริษัทฯ ได้เปลี่ยนแปลงวิธีการบันทึกบัญชีเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมของงบการเงินเฉพาะกิจการ จากวิธีส่วนได้เสีย (Equity method) เป็นวิธีราคาทุน (Cost method) เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 44 (ฉบับปรับปรุง พ.ศ. 2549) เรื่อง งบการเงินและการบัญชีสำหรับเงินลงทุนในบริษัทย่อย และฉบับที่ 45 (ฉบับปรับปรุง พ.ศ. 2549) เรื่อง เงินลงทุนในบริษัทร่วม ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2550 ทั้งนี้ นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยจะพิจารณาจากภาวะเศรษฐกิจและผลตอบแทนจากการลงทุนเป็นสำคัญ โครงการลงทุนต้องผ่านการพิจารณาจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามขอบเขตอำนาจการอนุมัติตามที่กำหนดและจำกัดอยู่เฉพาะธุรกิจหลักหรือธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักของบริษัท ซึ่งการลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทได้ถือหุ้นเกิน ร้อยละ 50 ดังนั้นนโยบายการบริหารงานของบริษัทย่อยจะเป็นไปตามนโยบายของบริษัท และมีผู้บริหารเป็นคณะเดียวกันกับบริษัทฯ

## เอกสารแนบ 5

นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการฉบับเต็ม และจรรยาบรรณธุรกิจฉบับเต็มที่บริษัทได้จัดทำ

-อยู่ระหว่างการจัดทำ-

## เอกสารแนบ 6

### รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

เรียน ผู้ถือหุ้น บริษัทฯ สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการตรวจสอบของ บริษัทฯ สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยกรรมการอิสระ 4 ท่าน ในปี 2564 การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบมีทั้งสิ้น 4 ครั้ง โดยในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบได้หารือร่วมกับผู้บริหาร ผู้สอบบัญชี ผู้ตรวจสอบภายใน และได้แสดงความเห็นรวมทั้งให้ข้อเสนอแนะอย่างอิสระตามที่พึงจะเป็น คณะกรรมการตรวจสอบได้รายงานผลการดำเนินงานต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ทั้งสิ้น 4 ครั้ง สรุปสาระสำคัญของผลการดำเนินงานและการให้ความเห็นในเรื่องต่าง ๆ ดังนี้

**ความถูกต้อง ครบถ้วน และเชื่อถือได้ของรายงานทางการเงิน** คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานงบการเงินรายไตรมาส งบการเงินประจำปี นโยบายบัญชีที่สำคัญ รายการทางการเงินที่มีนัยสำคัญ และจากการพิจารณาขอบเขตแผนการตรวจสอบ วิธีการตรวจสอบและประเด็นที่ตรวจพบ ร่วมกับฝ่ายจัดการและผู้สอบบัญชี คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายงานทางการเงินของบริษัทฯ ได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป มีความถูกต้อง ครบถ้วน และเชื่อถือได้ การเลือกใช้นโยบายการบัญชีมีความสมเหตุสมผล

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

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

**รายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์** คณะกรรมการตรวจสอบได้ให้ความสำคัญในการพิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกัน และรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาด

หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และให้ฝ่ายตรวจสอบภายในติดตามสอบทานความถูกต้องจากแบบแจ้งรายงานมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหารในเบื้องต้น รวมทั้งให้ผู้สอบบัญชีสอบทานรายการดังกล่าวเป็นประจำทุกปี ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า รายการที่เกี่ยวข้องกันที่ได้พิจารณานั้น เป็นรายการที่เข้าข่ายเป็นธุรกิจปกติ มีเงื่อนไขการค้าที่ถือปฏิบัติโดยทั่วไป มีความสมเหตุสมผล เป็นธรรม และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ

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

(นางนันทิยา มนตรีวัต)

ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ



**SIAM FUTURE DEVELOPMENT PLC.**

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

[WWW.SIAMFUTURE.COM](http://WWW.SIAMFUTURE.COM)