



**บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)**  
**SIAM FUTURE DEVELOPMENT PUBLIC CO., LTD.**

อาคารศูนย์การค้า เอสพลานาด รัชดาภิเษก  
เลขที่ 99 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400  
โทร : 0-2660-9000 โทรสาร : 0-2660-9010, 0-2660-9020, 0-2660-9030  
เว็บไซต์ : [www.siamfuture.com](http://www.siamfuture.com)



## สารบัญ

### หน้า

1	สารสันจากคณะกรรมการ
2	รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ
3	ข้อมูลบริษัท
5	ความสำเร็จขององค์กร
6	จุดเด่นทางการเงิน
8	คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน
10	ลักษณะการประกอบธุรกิจ
15	การตลาดและสภาวะการแข่งขัน
23	ปัจจัยความเสี่ยง
27	โครงสร้างองค์กร
28	โครงสร้างผู้ถือหุ้นและการจัดการ
41	รายงานการปฏิบัติตามหลักการทำกับดูละกิจการที่ดี
46	รายงานของผูสอบบัญชีและงบการเงิน

---

## สาส์นจากคณะกรรมการ

ในปี 2555 นี้บริษัทได้เปิดดำเนินการโครงการเมกาบางนา นับเป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่บนพื้นที่กว่า 250 ไร่ ซึ่งเป็นการร่วมทุนกับ ไอเกีย(IKEA) บริษัทเฟอร์นิเจอร์ยักษ์ใหญ่ระดับโลก จากประเทศสวีเดน โครงการตั้งอยู่บนทางนาตราด กิโลเมตรที่ 8 โดยได้มีการเปิดโครงการอย่างเป็นทางการไปเมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2555 ที่ผ่านมา โครงการมีพื้นที่เช่าทั้งหมด 180,000 ตารางเมตร โดยมีผู้เช่าหลักคือ ไอเกีย สตอร์ ซึ่งเป็นศูนย์จำหน่ายเฟอร์นิเจอร์, โรงภาพยนตร์เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ และ โบวลิง , ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน , บิ๊กซี เอ็กซ์ตร้าซูเปอร์เซ็นเตอร์ และศูนย์ตกแต่งบ้านโฮมโปร จึงทำให้โครงการเมกาบางนา มีสินค้าครบครันที่จะสนองตอบต่อผู้บริโภคในย่านถนนบางนา-ตราด ย่านถนนศรีนครินทร์และลูกค้าในเขตกรุงเทพมหานครได้เป็นอย่างดี นอกจากนี้โครงการฯ ยังได้เพิ่มความสะดวกแก่ลูกค้าที่จะมายังโครงการ โดยการจัดรถรับ-ส่ง (Shuttle Bus) ที่สถานีอุดมสุขเพื่อรองรับลูกค้าที่มาจากรถไฟฟ้า (BTS) และยังมีอยู่ต้นทางรถประจำทางจำนวน 6 สายในโครงการ ทั้งนี้ในอนาคตโครงการจะเพิ่มความความสะดวกสบายในการเดินทางให้กับลูกค้าเพิ่มขึ้นอีก เช่น เพิ่มคิวรถตู้ คิวรถแท็กซี่ สะพานลอยคนข้าม ฯลฯ

เมื่อโครงการเมกาบางนาเปิดดำเนินการนั้น ได้ใช้มาตรฐานบัญชีฉบับที่ 40 เรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมาปรับใช้ในการบันทึกมูลค่ายุติธรรมของพื้นที่เช่าทั้งหมดด้วย ทำให้โครงการเมกาบางนาบันทึกกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในไตรมาส 1 ปี 2555 และมีการบันทึกกำไรมูลค่ายุติธรรมทุกๆไตรมาส โดยในปี 2555 บริษัทได้รับส่วนแบ่งกำไรจากกิจการร่วมค้าโครงการเมกาบางนาเป็นจำนวนเท่ากับ 1,081 ล้านบาท(บริษัทรับรู้ตามอัตราส่วนการถือหุ้น 49%)

ในส่วนของบริษัท แคลิฟอร์เนีย ว้าว เอ็กซ์พีเรียนซ์ จำกัด(มหาชน)(CAWOW) หลังออกจากแผนฟื้นฟูกิจการแล้วนั้น ปัจจุบันเหลือพื้นที่เช่ากับบริษัทเพียงโครงการเอสพลานาดเท่านั้น โดย CAWOW ขอระยะเวลาในการหาผู้เช่ารายใหม่หรืออาจจะเช่าต่อเป็นเวลา 6 เดือน

สำหรับโครงการของบริษัทนั้น ปัจจุบันมีโครงการทั้งหมด 28 โครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทมีพื้นที่เช่าทั้งสิ้นจำนวน 229,600 ตารางเมตร และเมื่อรวมกับพื้นที่เช่าของโครงการเมกา บางนาที่มีพื้นที่เช่าจำนวน 180,000 ตารางเมตรแล้ว ทำให้บริษัทมีพื้นที่เช่าทั้งหมด 409,600 ตารางเมตร นับเป็นการขยายตัวอย่างก้าวกระโดดของบริษัท โดยเน้นความมั่นคงในรายได้เป็นหลัก

ในปีที่ผ่านมาบริษัทมีรายได้รวมทั้งสิ้น 2,442 ล้านบาท มีกำไรสุทธิเท่ากับ 1,400 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 692 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้น 97% กำไรที่เพิ่มขึ้นมาจากผลการดำเนินงานของบริษัทที่เพิ่มขึ้น จากการบันทึกกำไรมูลค่ายุติธรรมของโครงการเมกาบางนาและของบริษัทเอง

ทั้งนี้การทำงานของคณะกรรมการยังคงยึดหลักธรรมาภิบาลที่ดี การบริหารจัดการที่มีคุณภาพอย่างมืออาชีพด้วยความโปร่งใสในหลักจริยธรรมและธรรมาภิบาลในการดำเนินธุรกิจ เพื่อประโยชน์ของทุกฝ่าย บริษัทจึงมุ่งเน้นการปรับปรุงศูนย์การค้าเดิมที่มีอยู่เพื่อรักษาสถานลูกค้ากลุ่มเป้าหมายที่มีอยู่ ซึ่งจะทำให้บริษัทสามารถพัฒนาศูนย์การค้าของบริษัทได้อย่างมั่นคงและต่อเนื่องเพื่อสร้างผลกำไรที่ดีและผลตอบแทนที่ยั่งยืนให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว ดังนั้นการพิจารณาที่จะสร้างโครงการใหม่ๆ บริษัทจึงต้องใช้ความรอบคอบและผลประโยชน์ที่จะได้รับให้คุ้มกับเงินลงทุน ในปีนี้บริษัทจึงชะลอการลงทุนออกไปก่อน

ในท้ายที่สุดนี้ คณะกรรมการขอขอบคุณผู้มีพระคุณ ผู้ถือหุ้น คู่ค้า สถาบันการเงิน ที่ปรึกษาทางการเงิน และพนักงานบริษัททุกท่านที่ให้ความไว้วางใจและให้การสนับสนุนบริษัทด้วยดีตลอดระยะเวลาที่ผ่านมาและที่จะดำเนินไปในอนาคต ซึ่งความสำเร็จของบริษัทที่ผ่านมาเกิดจากความตั้งใจ ความทุ่มเทและความร่วมมือ ในการปฏิบัติงานในหน้าที่อย่างเต็มความสามารถของทุกกลุ่มพันธมิตรทางการค้าของบริษัท จึงขอถือโอกาสนี้ขอขอบคุณในความอนุเคราะห์และสนับสนุนจากทุกท่านด้วยดีเสมอมา



(นายอรุณพ จันทรประภา)  
ประธานกรรมการ

## รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วย

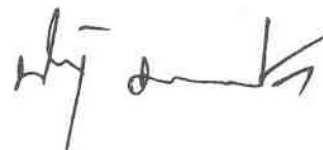
- |                |          |                      |
|----------------|----------|----------------------|
| 1. นางนันทิยา  | มนตรีวัต | ประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 2. นายสไบทิพย์ | สุนทรส   | กรรมการตรวจสอบ       |
| 3. นายเดช      | บุลสุข   | กรรมการตรวจสอบ       |

ในปี 2555 คณะกรรมการตรวจสอบมุ่งเน้นและเข้มงวดให้เกิดการตรวจสอบความครบถ้วนของการจัดเก็บรายได้ และการควบคุมค่าใช้จ่ายของบริษัทอย่างต่อเนื่อง และมีการติดตามผลการตรวจสอบที่ผ่านมาทุกไตรมาส ซึ่งก็ได้รับการแก้ไขเป็นที่น่าสนใจ ซึ่งทำให้เกิดกระบวนการปรับปรุงและพัฒนากระบวนการต่างๆ เพื่อลดความซ้ำซ้อนของกระบวนการปฏิบัติงาน และเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการทำงานของทุกหน่วยงานภายในองค์กร เพื่อรองรับกับการเจริญเติบโตและการขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่องของบริษัท และนอกจากนี้ยังคงส่งเสริมให้มีการจัดฝึกอบรม, พัฒนาความรู้และทักษะต่างๆที่จำเป็นให้แก่พนักงาน โดยเน้นการถ่ายทอดประสบการณ์และแนวทางปฏิบัติต่างๆจากกรณีศึกษาที่เกิดขึ้นจริง ตลอดจนส่งเสริมให้มีการพัฒนาไปสู่การจัดทำคู่มือประกอบการปฏิบัติงานในทุกๆหน่วยงานและทุกระบบงาน เพื่อวางแนวทางการปฏิบัติงานที่ดีและเหมาะสมทั่วทั้งองค์กร

และจากการที่มีมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ๆ ประกาศใช้จำนวนมาก คณะกรรมการตรวจสอบจึงได้มุ่งเน้นการดูแลให้มีการปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี การปฏิบัติงานที่โปร่งใสถูกต้องตามระเบียบบริษัท และการปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดของหน่วยงานต่างๆที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการแสดงรายการที่มีความเกี่ยวข้องระหว่างกันให้ถูกต้องและครบถ้วน ตลอดจนการสอบทานงบการเงิน ซึ่งได้มีการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 เรื่องการนำเสนองบการเงิน ที่เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงซึ่งงบการเงิน และมาตรฐานการสอบบัญชี เรื่องการแสดงความเห็นและการรายงานต่องบการเงิน ที่เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงหน้ารายงานของผู้สอบบัญชี ฯลฯ พร้อมทั้งพิจารณาเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัท สำหรับการปฏิบัติงานด้านอื่นๆนั้น คณะกรรมการยังคงปฏิบัติหน้าที่ดังเช่นทุกปีที่ผ่านมา

ในความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วเห็นว่า บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอตามหลักการควบคุมภายในที่ดีและเหมาะสมกับธุรกิจที่ดำเนินอยู่ และงบการเงินของบริษัทฯ ได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปตามมาตรฐานการบัญชีและมีการเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วนและเพียงพอ

สำหรับผู้สอบบัญชีของบริษัทปี 2556 คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาเห็นควรแต่งตั้ง นางสาว สกฤณา แยมสกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4906 นายพิสิฐ ทางธนกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4095 และ นายชาญชัย ชัยประสิทธิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3760 ในนามบริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท โดยให้คนใดคนหนึ่งเป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัท



(นางนันทิยา มนต์ริวัต)

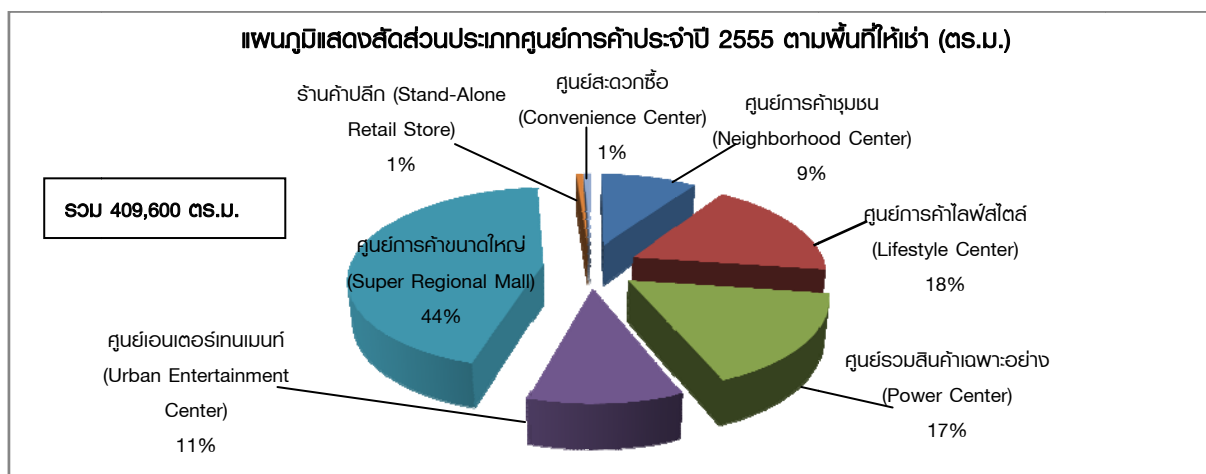
ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

## ข้อมูลบริษัท

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือ “บริษัท” ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2537 โดยนายพงศ์กิจ สุภรพพงศ์ และนายพนพพร วิฑูรชาติ ด้วยทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจด้านการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า ประเภทศูนย์การค้าแบบเปิด (Open-air Shopping Center)

ปัจจุบัน บริษัทมีโครงการที่ดำเนินการอยู่ทั้งหมดจำนวน 29 โครงการ มีพื้นที่ให้เช่ารวม 409,600 ตร.ม. ลดลง 2 โครงการจากการที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าที่ดินสำหรับโครงการ มีควิค รามอินทรา กม.2 และโครงการสุขุมวิท 71 แต่ทั้งนี้ บริษัทได้เปิดศูนย์การค้าใหม่ 1 แห่ง ได้แก่ ศูนย์การค้าเมกา บางนา บริเวณถนนบางนา-ตราด กม.8 ที่เปิดดำเนินการในเดือน พ.ค. 55 ศูนย์การค้าเมกา บางนา บริษัทได้ร่วมทุนกับ บริษัท อีคาโน่ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทเพอร์นิเจอร์ระดับโลกจากประเทศสวีเดน โดยมี IKEA Store เป็นศูนย์จำหน่ายเพอร์นิเจอร์อิตาลี และยังเป็นศูนย์การค้าจำหน่ายสินค้าหลากหลาย โดยมีผู้เช่าหลัก อาทิ เมเจอร์ซีดีเพล็กซ์, บิ๊กซี, โอโมโปร, โรบินสัน มีพื้นที่ให้เช่ารวมทั้งโครงการ 180,000 ตร.ม.

ประเภทศูนย์การค้า	จำนวน	โครงการ
ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Shopping Center)	7	บางบอน, ประชาอุทิศ, สุขุมวิท 3, ทองหล่อ ซอย 4 , ทุ่งมหาเมฆ , ปิยะมัยเพลส (ซอยสุขุมวิท 101/1) และ มาร์เก็ตเพลส นวมินทร์ (สุขุมวิท 1)
ศูนย์สะดวกซื้อ (Convenience Center)	3	วังหิน, ลาตพรวัง ซอย 120, วังหิน 2 (เทสโก้ โลตัส เอ็กสเพรส)
ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	7	รัชดาภิเษก-ห้วยขวาง, รัชดาภิเษก-พระราม 3, สาทร, บางแค, พหลโยธิน กม. 27, เหม่งจ้าย และท่าพระ
ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center)	3	เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์, เอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์, เอสไอเอฟ เมเจอร์ซีดีเพล็กซ์ ะเชิงเทรา
ศูนย์ไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	7	เจ-อเวนิว ทองหล่อ ซอย 15, ดี อเวนิว แจ้งวัฒนะ, ลา วิลล่า พหลโยธิน, ดี อเวนิว พัทยา, ชูชิ อเวนิว รัชโยธิน, นวมินทร์ ซิตี้ อเวนิว และ เฟสตีวัล วอล์ค
ศูนย์บันเทิง (Urban Entertainment Center)	1	ดี เอสเพลนาศ รัชดาภิเษก
ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ (Super Regional Mall)	1	เมกา บางนา
<b>รวม</b>	<b>29</b>	



บริษัทมีรายได้จากการให้บริการหลัก 5 กลุ่มคือ 1) รายได้ค่าเช่าพื้นที่ในโครงการ 2) รายได้ค่าบริการจากการบริหารโครงการ และบริหารพื้นที่ส่วนกลาง (Common Area Maintenance หรือ CAM) 3) รายได้ค่าบริการสาธารณูปโภค 4) รายได้สัญญาเช่าที่ดิน<sup>1</sup> 5) กำไรจากการปรับมูลค่าที่ดินรอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน<sup>2</sup>

<sup>1</sup> ดูรายละเอียดในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 2.9 หน้า 63 <sup>2</sup> ดูรายละเอียดในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.8 หน้า 63 และข้อ 11 หน้า 75

**บริษัท**

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ทะเบียนบริษัทเลขที่: 0107545000187

วันจดทะเบียนบริษัทเป็นบริษัทมหาชน: 13 สิงหาคม 2545

สถานที่ติดต่อ: อาคารศูนย์การค้า เอสพลานาด รัชดาภิเษก เลขที่ 99 ถนนรัชดาภิเษก  
แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400  
โทรศัพท์ 0-2660-9000 โทรสาร 0-2660-9010, 0-2660-9020, 0-2660-9030  
Website: [www.siamfuture.com](http://www.siamfuture.com)

ทุนจดทะเบียน: 1,169.88 ล้านบาท เป็นหุ้นสามัญ 1,169.88 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

ทุนออกและเรียกชำระแล้ว: 1,169.86 ล้านบาท เป็นหุ้นสามัญ 1,169.86 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

**วิสัยทัศน์**

Unlike other developers, we create a place for people first then for business.

**สมาชิกภาพขององค์กรระหว่างประเทศ**

บริษัท เป็นสมาชิกของสมาคมศูนย์การค้าระหว่างประเทศ International Council of Shopping Centers (ICSC)

**รางวัลเด่น**

- ศูนย์การค้า เจ อเวนิว ทองหล่อ 15 ได้รับรางวัล *The Innovative Design and Development of a New Project* จาก International Council of Shopping Centers (ICSC) International Design and Development Awards 2006
- ศูนย์การค้า ชูการ์ อเวนิว รัชโยธิน ได้รับรางวัล *สถาปัตยกรรมสีเขียวดีเด่น ประจำปี 2552* จากสมาคมสถาปนิกสยาม ในพระบรมราชูปถัมภ์ คัดเลือกโดย คณะกรรมการวิชาการ ด้านเทคโนโลยีอาคารและสิ่งแวดล้อม

**บุคคลอ้างอิง****1. นายทะเบียนหลักทรัพย์**

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด  
62 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ชั้น 7  
ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย  
กรุงเทพฯ 10110  
โทรศัพท์ 0-2229-2000  
โทรสาร 0-2654-5642, 5645

**2. ผู้สอบบัญชี**

นายพิสิฐ ทางธนกุล  
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4095  
บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เอสทีทูเพอร์ส เอบีเอส จำกัด  
ชั้น 15 อาคารบางกอกซีทีทาวเวอร์  
179/74-80 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ  
เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120  
โทรศัพท์ 0-2344-1000, 0-2286-9999  
โทรสาร 0-2286-5050

**3. นายทะเบียนหุ้นกู้**

ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)  
393 ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)  
ถนนสีลม ซอย 7  
เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500  
โทรศัพท์ 0-2230-6295 โทรสาร 0-2230-6093

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)  
สำนักพหลโยธิน ชั้น 11  
400/22 ถ. พหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ 10400  
โทรศัพท์ 0-2470-1994 โทรสาร 0-2470-1998

## ความสำเร็จขององค์กร

2537	★	ก่อตั้งบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาและบริหาร ศูนย์การค้าแบบเปิด (Open-air shopping center)
2538- 2543	★	เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนแห่งแรกของบริษัทที่บางบอน โดยมี JUSCO เป็นผู้เช่าหลัก และขยายศูนย์การค้าชุมชนเพิ่ม รวมทั้ง ศูนย์การค้า Stand alone โดยมี B-Quik เป็นผู้เช่าหลัก รวมทั้งสิ้น 14 แห่ง
2545	★★	แปลงบริษัทเป็นมหาชน เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 150 ล้านบาท โดยมีทุนที่เรียกชำระแล้ว เป็นจำนวน 71 ล้านบาท โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
	★★	จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ MAI วันที่ 17 ธันวาคม 2545
2546	★★	เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนแห่งที่ 5 และ 6 ที่ทองหล่อ และทุ่งมหาเมฆ
	★★	เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 500 ล้านบาท และบริษัท เมเจอร์ซีนิเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เข้าถือหุ้นในสัดส่วน ร้อยละ 25
	★★	ได้รับอนุมัติให้ย้ายหลักทรัพ์ของบริษัท จากตลาดหลักทรัพย์ (MAI) เป็นหลักทรัพ์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (SET) เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2546 โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2547
2547	★	เข้าครอบครองกิจการศูนย์การค้า แฟมมิลี่ เซ็นเตอร์ แจ้งวัฒนะและ ปิยะมัย
	★	เปิดดำเนินการศูนย์การค้าสะพานมิตร 1 แห่ง ที่ลาดพร้าว ซอย 120, ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะ อย่าง (Power Center) 1 แห่ง ได้แก่ เมเจอร์ซีนิเพล็กซ์ งามวงศ์วาน, ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ (Lifestyle Center) 1 แห่ง ได้แก่ J Avenue ทองหล่อ ซอย 15
2548	★	ออกและเสนอขายหุ้นกู้ 1,000 ล้านบาท ได้อันดับความน่าเชื่อถือ BBB+
	★	เปิดดำเนินการศูนย์การค้าสะพานมิตร 1 แห่ง ได้แก่ วัชรินทร์ โลตัส เอ็กสเพรส, ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะ อย่าง (Power Center) 2 แห่ง ได้แก่ เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ และ เอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์
2549	★	เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 533.95 ล้านบาท โดยจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในสัดส่วน 5 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นใหม่
	★	เปิดดำเนินการศูนย์ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ 2 แห่ง ได้แก่ ดี ออเนียว แจ้งวัฒนะและลา วิลล่าพาร์คอิน และศูนย์บันเทิง ดีเอสเพลซนาถ รัชดาภิเษก

2549 (ต่อ)	★	J-Avenue ได้รับรางวัล <i>The Innovative Design and Development of a New Project</i> จาก International Council of Shopping Centers (ICSC) International Design and Development Awards 2006
2550	★	เปิดดำเนินการศูนย์ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ 1 แห่ง ได้แก่ ดี ออเนียว พญา, ศูนย์รวมสินค้า เฉพาะอย่าง (Power Center) 1 แห่ง ได้แก่ เขาใหญ่ มาร์เก็ต วิลเลจ
	★	ออกและเสนอขายหุ้นกู้ 940 ล้านบาท ได้อันดับความน่าเชื่อถือ BBB+
2551	★	เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชน 1 แห่ง ได้แก่ มาร์เก็ตเพลส นวมินทร์ และ ศูนย์ไลฟ์สไตล์ 1 แห่ง ได้แก่ ชูชิ ออเนียว รัชโยธิน
2552	★	เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 1,047.09 ล้านบาท โดยจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในสัดส่วน 1 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นใหม่ เพื่อลงทุนในโครงการบางนา ร่วมทุนกับ IKEA
	★	เปิดดำเนินการศูนย์ไลฟ์สไตล์ 1 แห่ง ได้แก่ นวมินทร์ ซิตี้ ออเนียว เกษตร-นวมินทร์
	★	ออกและเสนอขายหุ้นกู้ 500 ล้านบาท ได้อันดับความน่าเชื่อถือ BBB+
	★	ขายโครงการเขาใหญ่ มาร์เก็ต วิลเลจ
2553	★	ออกและเสนอขายหุ้นกู้ 1,200 ล้านบาท ได้อันดับความน่าเชื่อถือ BBB
	★	ขายสิทธิการเช่าศูนย์การค้า ชูชิ ออเนียว รัชโยธิน เข้ากองทุนรวมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนิเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (MJLF) เป็นระยะเวลา 30 ปี
2554	★	เปิดดำเนินการศูนย์ไลฟ์สไตล์ 1 แห่ง ได้แก่ เฟสดีวัล วอลล์ บนถนนเกษตร-นวมินทร์ ซึ่งเป็นศูนย์การค้าแนว Art Village
	★	เปิดดำเนินการ อิกีย สโตร์ บางนา ศูนย์จำหน่ายเฟอร์นิเจอร์ อิกียแห่งแรกในประเทศไทย เมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2554
2555	★★	เปิดดำเนินการศูนย์การค้า เมกา บางนา ศูนย์การค้าแบบขนาดใหญ่ บนถนนบางนา-ตราด กม.8 เมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2555 โดยร่วมทุนกับ บริษัท อีคาโน จำกัด ซึ่งเป็น บริษัทฟอร์นิเจอร์ระดับโลก จากประเทศสวีเดน ในชื่อ อิกีย



## จุดเด่นทางการเงิน

## Financial Highlights

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

Siam Future Development Public Company Limited

งบการเงินรวม

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

For the fiscal year ended 31 December

หน่วย: ล้านบาท Million Baht	ปี 2554 Year 2011	ปี 2555 Year 2012	การเปลี่ยนแปลง ปี 2554-2555 Change in Year 2011-2012
สินทรัพย์รวม (Total Assets)	10,417.57	11,430.08	9.7%
หนี้สินรวม (Total Liabilities)	5,919.48	5,526.85	-6.6%
ทุนจดทะเบียน (Registered Capital)	1,047.09	1,169.88	11.7%
ส่วนของผู้ถือหุ้น (Shareholders' Equity)	4,498.08	5,903.23	31.2%
รายได้รวม (Total Revenues)	1,566.49	2,441.70	55.9%
กำไรสุทธิ (Net Profit)	708.93	1,400.91	97.6%
มูลค่าหุ้นตามบัญชี (บาท) <sup>1</sup> Book Value per share (Baht)	4.00	4.74	18.5%
เงินปันผลต่อหุ้น (บาท) Dividend per share (Baht)	0.13889	0.13889 <sup>2</sup>	
อัตรากำไรสุทธิ (Net Profit Margin)	45.26%	57.37%	
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ROE)	16.17%	26.94%	
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (ROA)	6.78%	12.82%	
อัตราหนี้สินที่มีการชำระดอกเบี้ยต่อทุน (Interest Bearing Debt to Equity Ratio)	0.47	0.33	
พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area-sq.m.)	231,795	409,600	76.7% <sup>3</sup>

## หมายเหตุ

1. มูลค่าหุ้นตามบัญชี หมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่/จำนวนหุ้นสามัญ

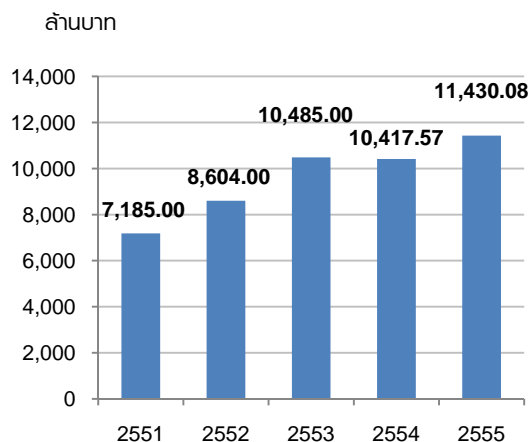
2. เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติการจ่ายหุ้นปันผลในอัตรา 8 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นปันผลคิดเป็น 0.125 บาทต่อหุ้นและจ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.01389 บาท รวมจ่ายปันผลทั้งสิ้น 0.13889 บาทต่อหุ้น

3. พื้นที่ให้เช่าเพิ่มขึ้นเนื่องจาก การเปิดโครงการ เมกา บางนาซึ่งมีพื้นที่ให้เช่า 180,000 ตร.ม.

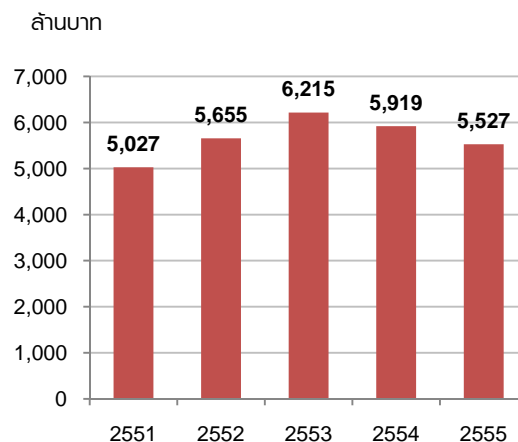




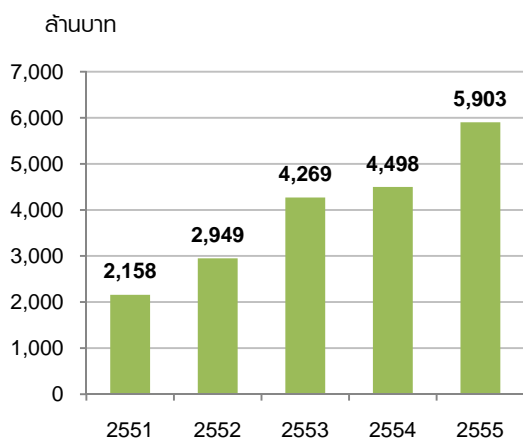
สินทรัพย์รวม (Total Assets)



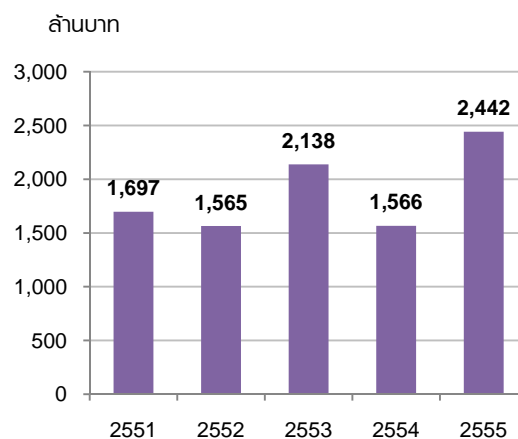
หนี้สินรวม (Total Liabilities)



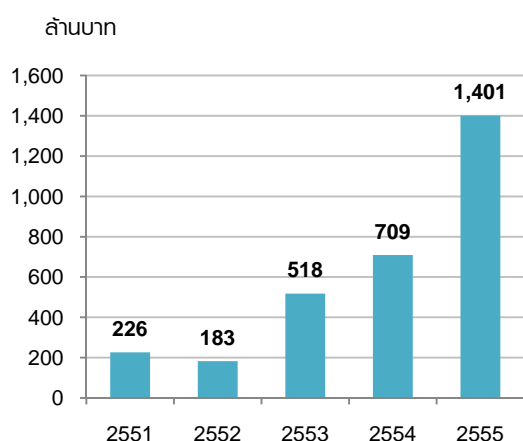
ส่วนของผู้ถือหุ้น (Shareholders' Equity)



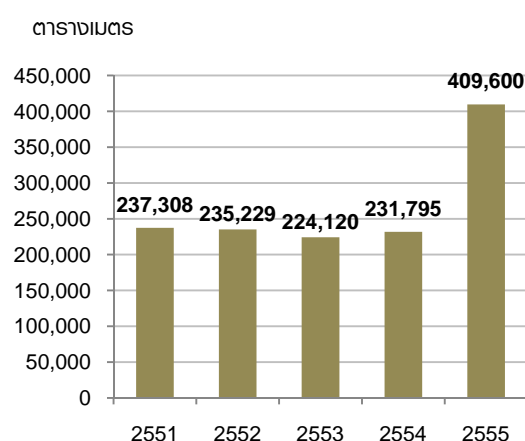
รายได้รวม (Total Revenues)



กำไรสุทธิ (Net Profit)



พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area)



หมายเหตุ : ปี 2553 บริษัทได้มีการเปลี่ยนวิธีบันทึกบัญชีใหม่ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 เรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จึงทำให้ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯเพิ่มขึ้น

## คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงาน

ในปี 2553 บริษัทฯได้เริ่มใช้ตามมาตรฐานบัญชี ฉบับที่ 40 เรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทถือครองเป็นเจ้าของเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า จะต้องแสดงมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ เพื่อให้มูลค่ายุติธรรมสะท้อนถึงสภาพตลาดที่แท้จริง ซึ่งมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวคำนวณได้จากการประมาณกระแสเงินสดตลอดอายุสัญญาเช่าคิดลดมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน ซึ่งตามวิธีมูลค่ายุติธรรมนี้ บริษัทต้องประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับทุกศูนย์การค้าของบริษัท แล้วนำมาเปรียบเทียบกับมูลค่าทางบัญชี (Book Value) ทุกปี

### ฐานะการเงิน

#### สินทรัพย์รวม

ณ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทมีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 11,430 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2554 จำนวน 1,012 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 รายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินลงทุนชั่วคราวลดลงจำนวน 57 ล้านบาท โดยนำเงินดังกล่าวมาชำระหนี้เงินกู้ยืม ในส่วนของลูกหนี้ที่เกี่ยวข้องกันเป็นลูกหนี้กิจการร่วมค้าเพิ่มขึ้น 68 ล้านบาท สำหรับลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินลดลง 330 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการกลับรายการลูกหนี้ที่เคยบันทึกสัญญาเช่าทางการเงิน (Financial Lease) ของ บริษัท แคลิฟอร์เนีย ว้าว เอ็กซ์พีเรียนซ์ จำกัด (มหาชน) (CAWOW) เมื่อปี 2549 ที่โครงการเอสพลานาดจำนวน 279 ล้านบาท เนื่องจากเมื่อ CAWOW ได้ออกจากแผนฟื้นฟูได้คืนพื้นที่เช่า 2 แห่ง คือที่โครงการพญาและโครงการแจ้งวัฒนะ ส่วนโครงการเอสพลานาด CAWOW ขอระยะเวลาในการหาผู้เช่ารายใหม่หรืออาจจะเช่าต่อ โดยสัญญาเดิมถือว่าได้ยกเลิกแล้วจึงได้มีการกลับรายการลูกหนี้ดังกล่าว

สำหรับรายการส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้า เพิ่มขึ้นจากปี 2554 เป็นจำนวน 1,081 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 73 เป็นเพราะเมื่อโครงการเมกาบางนา เปิดดำเนินการได้ใช้มาตรฐานบัญชีฉบับที่ 40 เรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมาปรับใช้ในการบันทึกมูลค่ายุติธรรมของพื้นที่เช่าทั้งหมด ทำให้โครงการเมกาบางนา บันทึกกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในไตรมาส 1 ปี 2555 ซึ่งจำนวนที่บริษัทบันทึกรับรู้กำไรตามอัตราส่วนการถือหุ้นร้อยละ 49

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นจากปี 2554 เป็นจำนวน 259 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4 เนื่องจากการปรับมูลค่ายุติธรรมพื้นที่เช่าของโครงการเอสพลานาดเพิ่มขึ้น 210 ล้านบาท และโครงการอื่นๆ เพิ่มขึ้น 49 ล้านบาท

#### หนี้สินรวม

ณ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทมีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 5,527 ล้านบาท ลดลงจากปี 2554 จำนวน 393 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 7 เนื่องจากการจ่ายคืนเงินกู้ทั้งเงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาว 157 ล้านบาท และมีเงินกู้ระยะยาว-หุ้นกู้ ที่จะถึงกำหนดชำระในเดือนมีนาคม กรกฎาคมและกันยายน 2556 โอนมาเป็นหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 1,200 ล้านบาทจึงทำให้อัตราส่วนสินทรัพย์สภาพคล่อง (Current Ratio) เท่ากับ 0.21 เท่า ซึ่งเป็นรายการแสดงในงบตามปกติและบริษัทอยู่ระหว่างการออกและเสนอขายหุ้นกู้ใหม่เพื่อทดแทนหุ้นกู้เดิม

สำหรับภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย ลดลง 15 ล้านบาท เนื่องจากการที่รัฐบาลลดอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลจากร้อยละ 30 เป็นร้อยละ 23 ในปี 2555 ส่วนหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีลดลง 22 ล้านบาท สาเหตุหลักเป็นผลกระทบจากขาดทุนจากการยกเลิกสัญญาเช่าทางการเงินของ CAWOW

ปี 2555 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to equity Ratio) เท่ากับ 0.93 และอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) เท่ากับ 0.33 ซึ่งลดลงจากปี 2554 จากการจ่ายคืนเงินกู้ยืมและการเพิ่มขึ้นในส่วนของผู้ถือหุ้น

#### ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 จำนวน 5,903 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2554 จำนวน 1,405 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 31 จากการจ่ายหุ้นปันผลในปี 2555 รวมถึงกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้น 1,225 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 51 เนื่องจากส่วนแบ่งกำไรจากกิจการร่วมค้าโครงการเมกาบางนา 1,081 ล้านบาท และกำไรสุทธิของกลุ่มบริษัท 324 ล้านบาท

#### ผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2555 บริษัทมีรายได้รวม จำนวน 2,442 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 875 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 56 โดยมาจากส่วนแบ่งกำไรจากกิจการร่วมค้าโครงการเมกาบางนา 1,081 ล้านบาท

ในส่วนรายได้จากสัญญาเช่าการเงินในปี 2555 นี้ไม่มีลูกค้าใหม่เข้าทำสัญญาเช่าทางการเงิน สำหรับกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิมีจำนวน 14 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 138 ล้านบาท เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนจากการปรับปรุงและพัฒนาโครงการ

ค่าใช้จ่ายรวม 892 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน 176 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 25 เนื่องจากการปรับค่าแรงขึ้นทำให้ต้นทุนการบริการเพิ่มขึ้นเดือนละ 2 ล้านบาทตั้งแต่วันที่เดือนเมษายน 2555 เป็นต้นมารวมเป็นค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น 18 ล้านบาท นอกจากนี้ได้รับรู้ผลขาดทุนจากการยกเลิกสัญญาทางการเงินกับบริษัท แคลิฟอร์เนีย ว้าว เอ็กซ์พีเรียนซ์ จำกัด(มหาชน) (CAWOW) จำนวน 169 ล้านบาท ในปี 2555 นี้ด้วย

จากข้อมูลข้างต้นบริษัทมีกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่เท่ากับ 1,401 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 692 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 98

สำหรับปี 2555 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง เท่ากับ 0.21 ลดลงจากปี 2554 เพราะมีหุ้นกู้จำนวนเงิน 1200 ล้านบาท จะครบกำหนดชำระในปี 2556 ซึ่งเป็นการลดลงชั่วคราว บริษัทอยู่ระหว่างการออกและเสนอขายหุ้นกู้ใหม่ทดแทนหุ้นกู้เดิมที่จะครบกำหนดชำระ โดยบางส่วนได้ดำเนินการเรียบร้อยแล้วในเดือนกุมภาพันธ์ 2556



## ลักษณะการประกอบธุรกิจ

### ประวัติความเป็นมา และการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2537 โดยนายพงศ์กิจ สุทรพงศ์ และนายพพร วิฑูรชาติ ด้วยทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจด้านการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าประเภทศูนย์การค้าแบบเปิด

ในปี 2538 บริษัทได้เปิดดำเนินการโครงการมาร์เก็ตเพลส บางบอน ซึ่งเป็นศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Shopping Center)<sup>1</sup> แห่งแรกของบริษัท โดยมี จัสโก้ ซูเปอร์มาร์เก็ต เป็นผู้นำหลัก (Anchor)

ในปี 2539 บริษัทได้เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนแห่งที่ 2 และ 3 ได้แก่ โครงการมาร์เก็ตเพลส ประชาอุทิศและมาร์เก็ตเพลส สุภาภิบาล 3 โดยปัจจุบันมี จัสโก้ ซูเปอร์มาร์เก็ต และ กิ๊พส์ มาร์เก็ต เป็นผู้นำหลัก ตามลำดับ

ในปี 2540 บริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 10 ล้านบาทเป็น 20 ล้านบาท เพื่อรองรับการขยายตัวของบริษัท และต่อมาบริษัทได้เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนแห่งที่ 4 ที่ถนนสุขุมวิท 71 (คลองตัน) ในปี 2541 โดยมี จัสโก้ ซูเปอร์มาร์เก็ต เป็นผู้นำหลัก

ในปี 2543 บริษัทประสบความสำเร็จในการจัดหาและพัฒนาพื้นที่ให้แก่ บริษัท บี-ควิก เซอร์วิส จำกัด ซึ่งดำเนินธุรกิจให้บริการซ่อมและจำหน่ายอะไหล่รถยนต์ภายใต้ชื่อ “บี-ควิก (B-Quik)” จำนวน 14 สาขา โดยบริษัทพัฒนาเป็นศูนย์สะดวกซื้อ (Convenience Center)<sup>2</sup> 2 แห่ง และร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)<sup>3</sup> 8 แห่ง ส่วนอีก 4 สาขาได้ใช้พื้นที่ในบริเวณศูนย์การค้าชุมชนของบริษัท 4 แห่งที่ได้เปิดทำการไปแล้ว

ในปี 2545 บริษัทได้เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ MAI โดยเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 20 ล้านบาท เป็น 150 ล้านบาท มีทุนชำระแล้ว 71 ล้านบาท พร้อมทั้งเปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนแห่งที่ 5 ที่ซอยทองหล่อ โดยมี กิ๊พส์ มาร์เก็ต เป็นผู้นำหลัก ภายใต้ชื่อโครงการมาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ

ในปี 2546 เดือนมีนาคม บริษัทได้เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนแห่งที่ 6 ได้แก่โครงการมาร์เก็ตเพลส ทุ่งมหาเมฆ โดยมี กิ๊พส์ มาร์เก็ต เป็นผู้นำหลัก และในเดือนสิงหาคม 2546 บริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวจากเจ้าของที่ดิน บริเวณทองหล่อซอย 15 เพื่อก่อสร้างศูนย์การค้าชุมชนแห่งที่ 7 ของบริษัท นอกจากนี้ ในเดือนกันยายน และ ตุลาคม 2546 บริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 500 ล้านบาท โดยจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 24,000,000 หุ้น ให้แก่บริษัท เมเจอร์ซีทีเฟล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ในราคา 3.99 บาท และได้จัดสรรหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 142,499,935 หุ้น ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในสัดส่วน 1 หุ้นเดิม ต่อ 1.5 หุ้นใหม่ ในราคาหุ้นละ 1 บาท ในเดือน ธันวาคม 2546 บริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวจากเจ้าของที่ดิน บริเวณถนนแจ้งวัฒนะ เพื่อก่อสร้างศูนย์การค้าชุมชนแห่งที่ 8 ของบริษัท

บริษัทได้รับอนุมัติย้ายหลักทรัพย์จากตลาดหลักทรัพย์ MAI เป็นหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ SET เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2546

#### หมายเหตุ

1 ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Shopping Center) คือ ศูนย์การค้าแบบเปิดขนาดเล็กในละแวกบ้าน ที่ออกแบบเพื่อให้ความสะดวกแก่ผู้บริโภคในการซื้อสินค้าอุปโภคบริโภค (Consumer Goods) หรือสิ่งของที่ใช้ประจำวัน มีพื้นที่ประมาณ 3-5 ไร่ และมีขนาดพื้นที่ให้เช่าประมาณ 2,700-14,000 ตารางเมตร สิ่งดึงดูดผู้บริโภคให้เข้ามาที่ศูนย์ส่วนใหญ่จะเป็นผู้นำหลัก ประเภทซูเปอร์มาร์เก็ตหรือร้านขายยา นอกเหนือจากนี้ยังจะมีร้านค้าปลีกต่างๆ อยู่ภายในบริเวณศูนย์การค้าชุมชนนี้ประมาณ 15 - 20 ร้าน เช่น ร้านอาหาร ร้านขายยา ร้านให้เช่าวิดีโอ ร้านซักล้าง ร้านทำผม ร้านขายดอกไม้ และธนาคาร เป็นต้น ศูนย์การค้าชุมชนจะสามารถรองรับผู้บริโภคได้ 2,500 - 40,000 คนต่อวัน ภายในรัศมีประมาณ 3 - 5 กิโลเมตร

2 ศูนย์สะดวกซื้อ (Convenience Center) คือ ศูนย์การค้าขนาดเล็กมีพื้นที่ประมาณ 1 ไร่ อยู่ติดถนนใหญ่ หรือซอยหลัก มีที่จอดรถในบริเวณประมาณ 3-10 คันเท่านั้น มีผู้นำพื้นที่ (Tenants) 2-3 ราย เช่น ศูนย์บริการซ่อมและจำหน่ายอะไหล่รถยนต์ (Auto Service Center) ร้านสะดวกซื้อ (Convenience Store) ร้านให้เช่าวิดีโอ และ/หรือ โรงเรีย เป็นต้น

3 ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store) คือ ร้านค้าปลีกเดี่ยว พื้นที่ประมาณ 1/2 ไร่ อยู่ติดถนนใหญ่ หรือซอยหลัก มีผู้นำพื้นที่ (Tenant) 1 ราย เช่น ศูนย์บริการซ่อมและจำหน่ายอะไหล่รถยนต์ ร้านสะดวกซื้อ หรือร้านค้าปลีก เป็นต้น

ในปี 2547 บริษัทได้เปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่ 5 แห่ง ดังนี้ ศูนย์การค้าแฟมมิลี เซ็นเตอร์ แจ้งวัฒนะ , ศูนย์สะดวก ชื่อ ลาดพร้าว ซอย 120, ศูนย์เมเจอร์ซีนิเพล็กซ์ ฉะเชิงเทรา, ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์<sup>1</sup> J Avenue ทองหล่อ ซอย 15, ศูนย์การค้าชุมชน ปิยะมัย เพลส สุขุมวิท 101/1

ในปี 2548 บริษัทได้เปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่ จำนวน 3 แห่ง ดังนี้ ศูนย์สะดวกชื่อ วังหิน, ศูนย์การค้า เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ โดยเป็นศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง<sup>2</sup> มี เมเจอร์ ซีนิเพล็กซ์, บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์, อินดีกซ์ ลิฟวิ่ง มอลล์ และโฮมเวิร์ค เป็นผู้นำหลัก, ศูนย์การค้า เอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ โดยเป็นศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง<sup>2</sup> มี บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ และ อินดีกซ์ ลิฟวิ่ง มอลล์ เป็นผู้นำหลัก นอกจากนั้นในเดือนเมษายน ปีเดียวกันนี้ บริษัทได้ออก และเสนอขายหุ้นกู้ชนิดทยอยชำระคืนเงินต้น จำนวน 1,000,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 1,000 ล้านบาท อายุ 5 ปี เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน โดยได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ BBB+ (tha) จากบริษัท ฟิทช์ เรตติ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด

ปี 2549 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2549 อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจาก 424,117,769 บาท เป็น 533,947,769 บาท โดยจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม ในสัดส่วน 5 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่ เสนอขายราคาหุ้นละ 5 บาท บริษัทมีทุนจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระเป็น 508,941,438 บาท

ระหว่างปี 2549 บริษัทได้เปิดศูนย์การค้าเพิ่ม จำนวน 3 แห่ง ได้แก่ ศูนย์ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ ดิ อเวนิว แจ้งวัฒนะ, ศูนย์ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ ลา วิลลา พหลโยธิน, และ ศูนย์เอนเตอร์เทนเมนต์ (Urban Entertainment Center)<sup>3</sup> เอสพลานาด รัชดาภิเษก

ในปี 2550 บริษัทได้เปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่ 2 แห่ง ได้แก่ ศูนย์ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ ดิ อเวนิว พญา โดยมี โรงภาพยนตร์ เมเจอร์ ซีนิเพล็กซ์, เมเจอร์ โบว์ล, วิลล่า มาร์เก็ต และ แคลิฟอร์เนีย พิตานีส เป็นผู้นำหลัก, ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center) เขาใหญ่ มาร์เก็ต วิลเลจ โดยมี เทสโก้ โลตัส เป็นผู้นำหลัก และในเดือนสิงหาคมปีเดียวกันนี้ บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ จำนวน 940,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 940 ล้านบาท อายุ 3 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2553 เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน โดยได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ BBB+ (tha) โดยบริษัท ฟิทช์ เรตติ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด

ในปี 2551 บริษัทได้เปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่ 2 แห่ง ได้แก่ ศูนย์การค้าชุมชน มาร์เก็ตเพลส นวมินทร์ (สุขาภิบาล 1) โดยมี บิ๊กซี มาร์เก็ต เป็นผู้นำหลัก, ศูนย์ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ ชูบุค อเวนิว รัชโยธิน โดยมี วิลล่า มาร์เก็ต เป็นผู้นำหลัก

ในปี 2552 บริษัทได้เพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในสัดส่วน 1 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นใหม่ จำนวน 513.15 ล้านหุ้น ที่ราคาหุ้นละ 1.20 บาท เพื่อนำเงินเพิ่มทุนมาลงทุนในบริษัท เอส เอฟ ดีเวลอปเมนต์ จำกัด ซึ่งเป็นการร่วมทุนกับ IKEA โดยมีทุนจดทะเบียน 1,047.09 ล้านบาท และทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว 1,026.30 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัท ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ จำนวน 500,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 500 ล้านบาท อายุ 3.5 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 15 มีนาคม 2556

บริษัท ได้เปิดดำเนินการศูนย์การค้าแห่งใหม่ ได้แก่ ศูนย์ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ นวมินทร์ ซีดี อเวนิว บนถนนเกษตร-นวมินทร์ โดยมี วิลล่า มาร์เก็ต เป็นผู้นำหลัก และบริษัท ได้ขายโครงการ เขาใหญ่ มาร์เก็ต วิลเลจ ให้แก่ บริษัท เอก-ชัย ดิสรทวิวัฒน์ ซีเอสเอ็ม จำกัด (เทสโก้ โลตัส) ซึ่งเป็นผู้นำหลักของโครงการ

#### หมายเหตุ

1 ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center) คือ ศูนย์การค้าที่มีผู้นำหลักเป็นซูเปอร์มาร์เก็ต และมีร้านค้าตอบสนองต่อการใช้ชีวิตประจำวัน ได้แก่ โรงภาพยนตร์, โบว์ลิ่ง, ร้านอาหาร, ร้านเบเกอรี่, ร้านขายผลิตภัณฑ์เสริมความงาม, โรงเรียนดนตรี และมีพื้นที่เปิดโล่ง

2 ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center) คือ ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ที่มีผู้นำหลักตั้งแต่ 2 รายขึ้นไปและเป็นร้านค้าที่มีความชำนาญและมีจุดเด่นด้านใดด้านหนึ่ง เช่น ร้านขายของตกแต่งบ้าน, ร้านขายอุปกรณ์ก่อสร้าง และตกแต่งบ้าน เป็นต้น

3 ศูนย์เอนเตอร์เทนเมนต์ (Urban Entertainment Center) คือ ศูนย์รวมความบันเทิงขนาดใหญ่ที่มีผู้นำหลักเป็นโรงภาพยนตร์, โบว์ลิ่ง, ลานไอซ์ สเก็ต, โรงละครเวที และร้านค้าที่ตอบสนองต่อการใช้ชีวิตประจำวันของคนรุ่นใหม่



ปี 2553 บริษัท ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ จำนวน 1,200 ล้านบาทในเดือนกรกฎาคม และได้ให้สิทธิการเช่าโครงการ ชูชุกี อเวนิว รัชโยธิน สำหรับพื้นที่ให้เช่าระยะสั้น จำนวน 11,109 ตร.ม. แก่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (MJLF)

ปี 2554 บริษัท ได้เปิดดำเนินการศูนย์การค้าแห่งใหม่ จำนวน 1 โครงการ ในเดือนกันยายน ได้แก่ ศูนย์ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ เฟสตีวัล วอล์ค ซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนขยายของโครงการ นวมินทร์ ซิตี้ อเวนิว บนถนนเกษตร-นวมินทร์ โดยมีคอนเซ็ปต์ใหม่ Art Village และในเดือนพฤศจิกายน อิกีย สโตร์ พื้นที่ให้เช่า 40,000 ตร.ม. ได้เปิดดำเนินการ นอกจากนี้ จากเหตุการณ์อุทกภัยช่วงปลายปี 2554 นั้น ศูนย์การค้าของบริษัท ได้รับผลกระทบจากการไม่สามารถเปิดให้บริการได้ 5 แห่ง แต่ทรัพย์สินของบริษัทไม่ได้รับความเสียหาย

ปี 2555 บริษัท ได้เปิดดำเนินการศูนย์การค้าขนาดใหญ่ จำนวน 1 โครงการ คือ ศูนย์การค้าเมกา บางนา บริเวณ ถนนบางนา-ตราด กม.8 เปิดดำเนินการในเดือน พ.ค. 55 ศูนย์การค้าเมกา บางนา บริษัทได้ร่วมทุนกับ บริษัท อีคาน์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทเพอร์นิเฟอร์ระดับโลก จากประเทศสวีเดน โดยมีศูนย์จำหน่ายเฟอร์นิเจอร์อิกีย (IKEA Store) และยังเป็นศูนย์การค้าจำหน่ายสินค้าหลากหลาย โดยมีผู้เช่าหลัก อาทิ โรงภาพยนตร์เมเจอร์ซีเนเพล็กซ์, บิ๊กซี, โฮมโปร, โรบินสัน มีพื้นที่ให้เช่ารวมทั้งโครงการกว่า 180,000 ตร.ม.

ปัจจุบัน บริษัท มีพื้นที่ให้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 เป็นจำนวน 409,600 ตารางเมตร รวมพื้นที่ให้เช่าของโครงการเมกา บางนา จึงทำให้พื้นที่ให้เช่าเพิ่มขึ้นถึง 77% เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา

### โครงสร้างรายได้

รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าหลัก และ ผู้เช่ารายย่อยของบริษัท ปีพ.ศ. 2553-2555

ลูกค้า	2553		2554		2555	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
1. ผู้เช่าหลัก	252.05	31.23%	273.29	36.99%	230.66	29.27%
2. ผู้เช่ารายย่อย	555.08	68.77%	465.52	63.01%	557.26	70.73%
รวม	807.13	100.00%	738.81*	100.00%	787.92*	100.00%

หมายเหตุ: ลูกค้าผู้เช่าพื้นที่หลักหมายถึง ลูกค้าหลักตามตารางรายละเอียดของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่ในปัจจุบันจำนวน 29 โครงการ (เกี่ยวกับพื้นที่ และอัตราการเช่าพื้นที่) ในหน้า 13-14

\*รายได้จากค่าเช่าและบริการปี 2554 ลดลงเนื่องจากการให้สิทธิการเช่าโครงการ ชูชุกี อเวนิว รัชโยธิน สำหรับพื้นที่ให้เช่าระยะสั้น 11,109 ตร.ม. แก่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (MJLF) เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2553 ระยะเวลา 30 ปี มูลค่า 960 ล้านบาท แต่รายได้ค่าเช่าและค่าบริการในปี 2555 เพิ่มขึ้นจากปี 2554 เนื่องจากมีรายได้จากโครงการที่เปิดให้บริการปลายปี 2554 คือ ศูนย์การค้าเฟสตีวัล วอล์ค บริเวณถนนเกษตร-นวมินทร์

## รายละเอียดของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่ในปัจจุบันจำนวน 29 โครงการ (เกี่ยวกับพื้นที่ และอัตราการเช่าพื้นที่)

### Details of the 29 Existing projects (Rental Area and Occupancy Rate)

	ศูนย์การค้า	ผู้เช่าหลัก	รูปแบบ	พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ตารางเมตร) Gross Leasable Area (Sq.m.)	อัตราการเช่าพื้นที่ (%) Occupancy Rate (%)
	Shopping Center	Anchor Tenants	Type of Shopping Center		
1	ศูนย์การค้ามาร์เก็ต เพลส บางบอน (บางบอน: Bangborn)	Max Valu Supermarket	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	7,206	92
2	ศูนย์การค้ามาร์เก็ต เพลส ประชานิติ (ประชาธิติ: Pracha Utit)	Jusco Supermarket	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	6,174	98
3	ศูนย์การค้ามาร์เก็ต เพลส สุขุมวิท 3 (สุขุมวิท 3: Sukaphiban 3)	Tops Market	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	6,725	100
4	ศูนย์การค้ามาร์เก็ต เพลส ทองหล่อ (ทองหล่อ ซอย 4: Thonglo 4)	Tops Market	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	3,644	100
5	ศูนย์การค้ามาร์เก็ต เพลส ทุ่งมหาเมฆ (ทุ่งมหาเมฆ: Thungmahamek)	Tops Market	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	2,877	100
6	ศูนย์การค้า ดี อเวนิว แจ้งวัฒนะ (The Avenue Chaeng Watthana)	Major Cineplex, Villa Market, Lemon Farm	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	21,031	92
7	ศูนย์การค้า ปิยะมัย เพลส (Piyarom Place)	Tops Supermarket	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	7,588	95
8	ศูนย์การค้าสยามพวเฮอร์ ทาวน์ เซ็นเตอร์ 11 (ฉะเชิงเทรา: Cha Choeng Sao)	Major Cineplex	ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center)	8,408	100
9	ศูนย์การค้าสยามพวเฮอร์ ธรบ์บิงเซินเตอร์ เจ อเวนิว (ทองหล่อ ซอย 15) J Avenue (Thonglo 15)	Villa Market	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	7,765	100
10	ศูนย์การค้าสยามพวเฮอร์ ทาวน์ เซ็นเตอร์ 8 (วังหิน: Wanghin)	B-Quik	ศูนย์สะดวกซื้อ (Convenience Center)	535	100
11	ศูนย์การค้าสยามพวเฮอร์ ทาวน์ เซ็นเตอร์ 10 (ลาดพร้าว ซอย 120: Ladprao 120)	Tesco Lotus Express	ศูนย์สะดวกซื้อ (Convenience Center)	643	100
12	ศูนย์การค้าสยามพวเฮอร์ ทาวน์ เซ็นเตอร์ 12 (วังหิน 2: Wanghin 2)	Tesco Lotus Express	ศูนย์สะดวกซื้อ (Convenience Center)	988	100
13	บางแค (Bangkae)	Seacon Square	เช่าที่ดิน	364	100
14	เม่งจาย (Meng Jai)	B-Quik	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	465	100
15	พหลโยธิน กม. 27 (Phahonyothin K.M.27)	B-Quik	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	433	100
16	รัชดา-ห้วยขวาง (Ratchda-Hauy Kwang)	B-Quik	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	314	100



	ศูนย์การค้า Shopping Center	ผู้เช่าหลัก Anchor Tenants	รูปแบบ Type of Shopping Center	พื้นที่ให้เช่า ทั้งหมด (ตารางเมตร) Gross Leasable Area (Sq.m.)	อัตราการใช้พื้นที่ เช่าพื้นที่ (%) Occupancy Rate (%)
17	ท่าพระ (Ta Pra)	B-Quik	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	355	100
18	สาทร (Sathorn)	B-Quik	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	314	100
19	รัชดา-พระราม 3 (Ratchada-Rama III)	B-Quik	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	343	100
20	ศูนย์การค้าเพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ (Petchkasem Power Center)	Big C, Index, HomeWork, Major Cineplex	ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center)	43,735	100
21	ศูนย์การค้า เอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ (Ekkamai Power Center)	Big C, Index	ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center)	15,074	100
22	ศูนย์การค้า ลา วิลล่า (พหลโยธิน) La-Villa (Phahonyothin)	Villa Market	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	5,330	100
23	ศูนย์การค้า เอสพลานาด รัชดาภิเษก (Esplanade Ratchadapisek)	Major Cineplex, Blu-o Bowl, Ratchadalai Theatre, California Wow Fitness, Tops Market, Sub-Zero Ice Skate	ศูนย์เอนเตอร์เทนเมนต์ (Urban Entertainment Center)	43,241	99
24	ศูนย์การค้า ดี อเวนิว พัทยา (The Avenue Pattaya)	Major Cineplex, Major Bowl, Villa Market	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	22,403	92
25	ศูนย์การค้า มาร์เก็ต เพลส นวมินทร์ (Market Place Nawamin )	Big C Market	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	4,175	95
26	ศูนย์การค้า ซูซูกิ อเวนิว รัชโยธิน (Suzuki Avenue Ratchayothin)	Villa Market	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	3,904*	100
27	ศูนย์การค้า นวมินทร์ ซิตี้ อเวนิว (Nawamin City Avenue)	Villa Market	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	7,891	97
28	ศูนย์การค้า นวมินทร์ เฟสติวัล วอล์ค (Nawamin Festival Walk)	Bosch	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	7,675	88
29	ศูนย์การค้าเมกา บางนา (Megabangna)	IKEA, Major Cineplex, Major Bowl, Sub-Zero Ice Skate, Big C, HomePro, Robinson	ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ (Super Regional Mall)	180,000	99
	<b>รวม (Total)</b>			<b>409,600</b>	<b>97</b>

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555

โครงการลำดับที่ 14-19 ใช้พื้นที่โดยศูนย์บริการซ่อมและจำหน่ายอะไหล่รถยนต์ บี-ควิก แต่เพียงผู้เดียว

\*พื้นที่ให้เช่าลดลงเนื่องจากการให้สิทธิการเช่าโครงการ ซูซูกิ อเวนิว รัชโยธิน สำหรับพื้นที่ให้เช่าระยะสั้น 11,109 ตร.ม. แต่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (MJLF) เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2553 ระยะเวลา 30 ปี มูลค่า 960 ล้านบาท

บริษัทมีได้ต่ออายุสัญญาเช่าที่ดิน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการรามอินทรา กม.2 และ โครงการสุขุมวิท 71 ซึ่งมีพื้นที่ให้เช่า 777 ตร.ม. และ 1,418 ตร.ม. ตามลำดับ

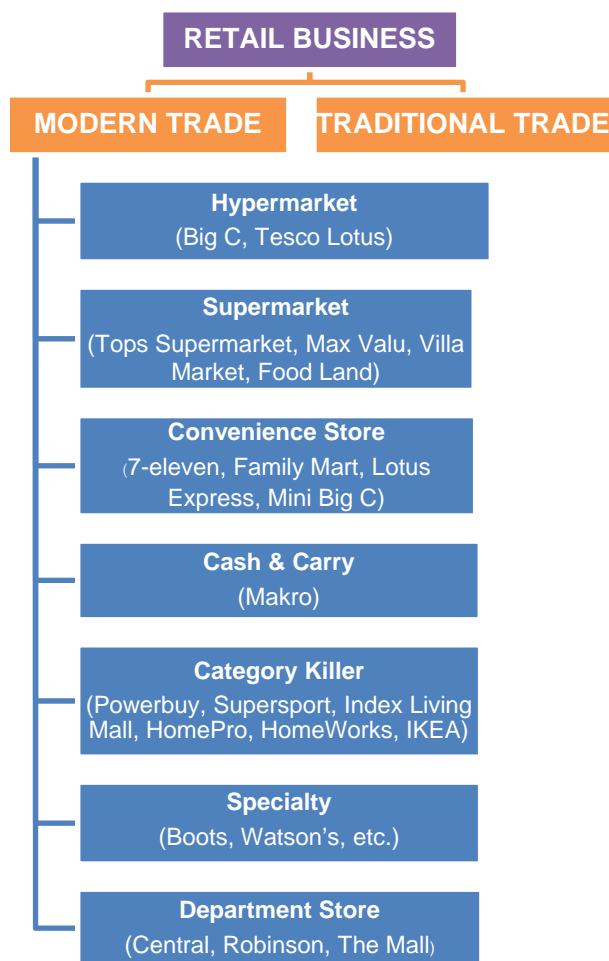


## การตลาดและสถานะการแข่งขัน

### ภาวะอุตสาหกรรม

ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า เป็นธุรกิจที่มีความเกี่ยวข้องโดยตรงกับธุรกิจค้าปลีก กล่าวคือเมื่อธุรกิจค้าปลีกมีการขยายตัว ความต้องการพื้นที่ที่จะดำเนินธุรกิจก็จะมีมากขึ้นตามไปด้วย

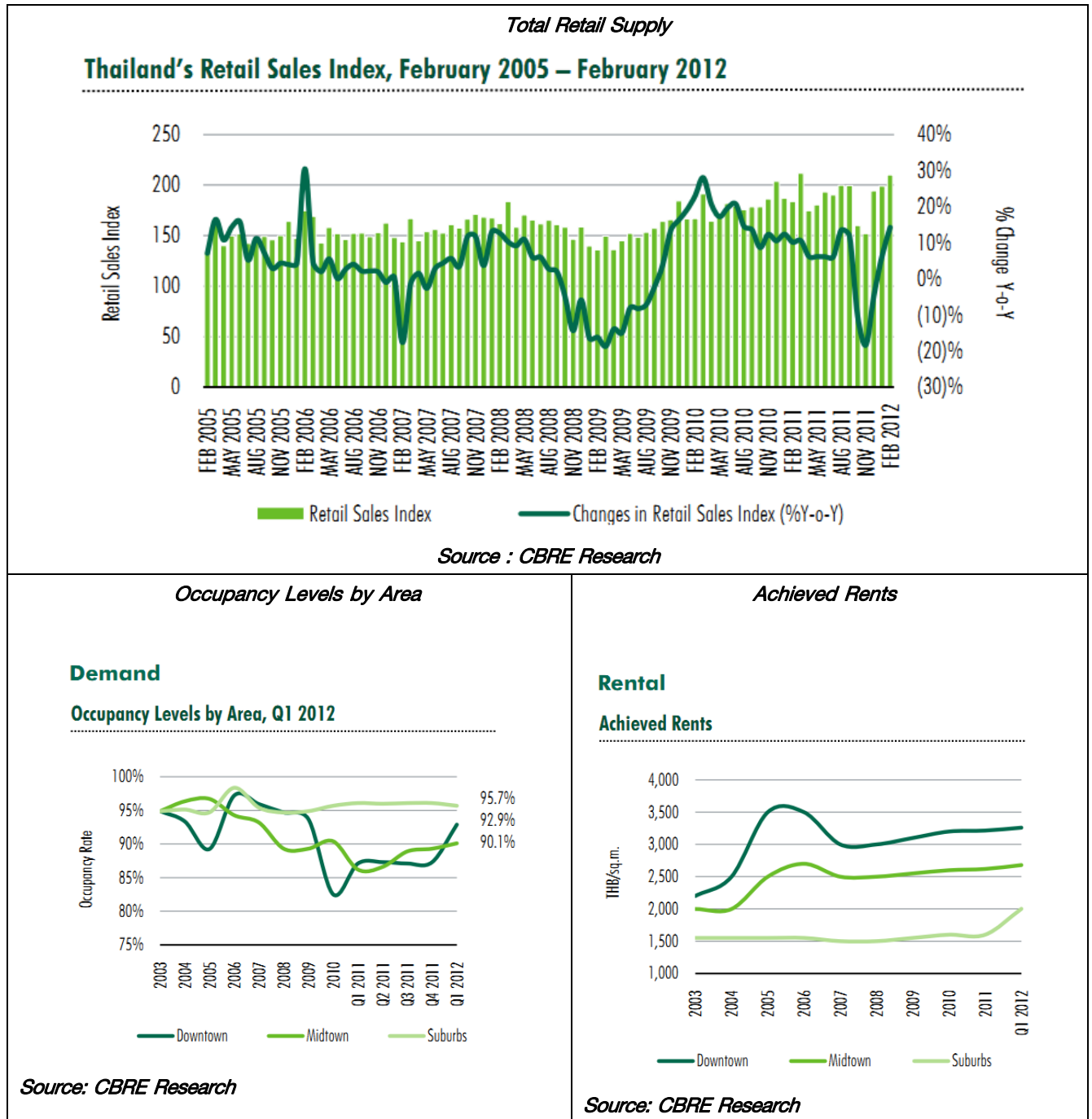
### โครงสร้างธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทย



ที่มา : สมาคมผู้ค้าปลีกแห่งประเทศไทย

ธุรกิจค้าปลีกในทวีปเอเชียมีการเติบโตอย่างรวดเร็ว โดยประเทศไทยมีการเติบโตสูงเป็นอันดับที่ 2 รองจากประเทศจีน โดยเฉพาะธุรกิจค้าปลีกรูปแบบใหม่ (Modern Trade) ที่มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล

ภาพรวมธุรกิจค้าปลีกปี 2555



*Occupancy Levels by Area*

**Demand**

**Occupancy Levels by Area, Q1 2012**

Source: CBRE Research

*Achieved Rents*

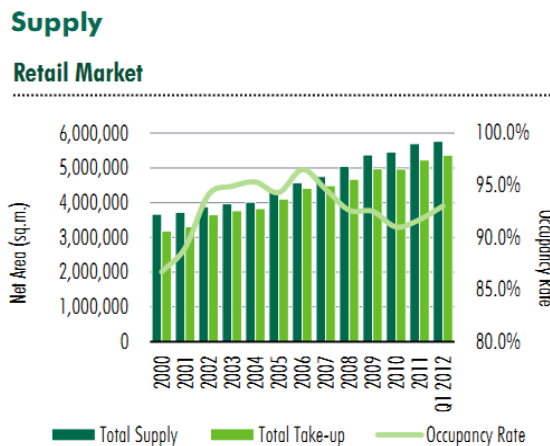
**Rental**

**Achieved Rents**

Source: CBRE Research

แนวโน้มของธุรกิจค้าปลีกในปี 2555 คาดการณ์ว่า มูลค่าตลาดจะยังคงขยายตัวอยู่ที่ประมาณร้อยละ 6-8 เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา จากปัจจัยหนุนทางด้านกำลังซื้อของผู้บริโภคที่เพิ่มขึ้น ไม่ว่าจะเป็นนโยบายเพิ่มรายได้ของภาครัฐ ซึ่งนอกจากโครงการรับจำนำข้าว มหกรรมลดราคาของห้างสรรพสินค้า อาทิ ร้านค้าถูกใจ ที่มีต่อเนื่องจากปี 2555 ยังมีการปรับขึ้นค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำ 300 บาท เม็ดเงินลงทุนบริหารจัดการน้ำและโครงสร้างพื้นฐาน รวมถึงการขยายตัวของภาคธุรกิจท่องเที่ยว โดยเฉพาะเมื่อมีการเปิดเสรี AEC ในปี 2558 ก็ยังส่งเสริมการเติบโตของจำนวนนักท่องเที่ยว และนักลงทุนชาวต่างชาติให้เข้ามายังประเทศไทยเพิ่มขึ้น

อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีกจะต้องระวังปัจจัยเสี่ยงที่ส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของผู้บริโภค โดยเฉพาะการเผชิญกับค่าครองชีพที่สูงขึ้น จากทั้งราคาสินค้าอุปโภคบริโภคที่อาจจะปรับเพิ่มสูงขึ้นตามการปรับขึ้นค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำ 300 บาท และต้นทุนสะสมด้านอื่นๆ ซึ่งผู้ประกอบการอาจจะผลักภาระด้านต้นทุนไปที่ราคาสินค้า ส่งผลให้ประชาชนต้องแบกรับค่าใช้จ่ายทั้งการบริโภคและอุปโภคเพิ่มมากขึ้น รวมถึงการปรับเพิ่มค่าไฟฟ้า Ft (Fuel Adjustment Charge (at the given time)) รอบใหม่ และราคาพลังงาน ซึ่งอาจจะส่งผลต่อต้นทุนดำเนินการของผู้ประกอบการ และอาจจะกระทบต่อกำลังซื้อของผู้บริโภคในที่สุด



Source: CBRE Research

โดยภาพรวม จากแผนการขยายธุรกิจของผู้ประกอบการค้าปลีกทั้งหมด ทำให้จำนวนสาขาของค้าปลีกขนาดเล็กทั่วประเทศ น่าจะเพิ่มขึ้นอีกกว่า 1,000 สาขา ทำให้มีจำนวนสาขารวมกันไม่ต่ำกว่า 11,000 สาขา ในปี 2556 และเมื่อเทียบกับประเทศญี่ปุ่น เกาหลีใต้ และสิงคโปร์ ซึ่งมีรูปแบบร้านค้าปลีกใกล้เคียงกับไทย (แม้ว่าปัจจัยพื้นฐานทางด้านเศรษฐกิจจะพัฒนามากกว่าไทยค่อนข้างมาก) พบว่า สัดส่วนของร้านค้าปลีกสมัยใหม่ขนาดเล็กของไทยต่อความหนาแน่นของประชากรยังต่ำ ดังนั้น จึงอาจเป็นนัยที่บ่งชี้ว่า ไทยยังมีโอกาสที่จะขยายสาขารูปแบบของร้านค้าปลีกสมัยใหม่ขนาดเล็กได้อีก โดยเฉพาะในพื้นที่ต่างจังหวัด

รูปแบบของร้านค้าปลีกขนาดเล็กจะกลายเป็น รูปแบบที่น่าสนใจและมีการขยายตัวอย่างรวดเร็วในปี 2556 โดยมีปัจจัยหนุนมาจาก

- พฤติกรรมของผู้บริโภคที่ต้องการเน้นความสะดวกรวดเร็ว สินค้าจะซื้อในปริมาณน้อยแต่บ่อยครั้งขึ้น ผู้บริโภคจึงต้องการร้านจำหน่ายสินค้าที่ครบครัน และไม่ต้องการเสียเวลาในการเดินทางและหาที่จอดรถ ทำให้ผู้บริโภคนิยมซื้อสินค้าใกล้บ้านมากขึ้น โดยเฉพาะสินค้ากลุ่มอุปโภคบริโภคที่จำเป็นในชีวิตประจำวัน
- ทำเลที่ตั้ง หรือพื้นที่ที่เหมาะสมในการขยายธุรกิจค้าปลีกขนาดใหญ่เริ่มหายากมากขึ้น อีกทั้งยังต้องใช้เงินลงทุนที่ค่อนข้างสูงและใช้ระยะเวลานานในการคืนทุน ในขณะที่การขยายธุรกิจขนาดเล็กจะสามารถหาพื้นที่ที่เหมาะสมได้ง่ายกว่า และอาศัยเงินลงทุนไม่มากนัก อีกทั้งยังสามารถเข้าถึงกลุ่มผู้บริโภคได้ง่ายมากขึ้น
- ข้อจำกัดในเรื่องกฎหมายผังเมือง ทำให้การขยายธุรกิจค้าปลีกขนาดเล็กและเข้าใกล้พื้นที่ชุมชน ทำได้ง่ายกว่า ในขณะที่การขยายสาขานาใหญ่ อาจมีข้อจำกัดค่อนข้างมากในเรื่องของกฎหมายผังเมือง และหากร่างพ.ร.บ. คำสั่งค้าปลีก ของไทย มีความชัดเจนและมีผลบังคับใช้ ก็ยิ่งทำให้การขยายสาขานาใหญ่ทำได้ยากลำบากมากขึ้น

ทั้งนี้ รูปแบบการดำเนินการขยายสาขาร้านค้าปลีกสมัยใหม่ขนาดเล็ก สามารถแบ่งได้ ดังนี้

- ร้านค้าปลีกสะดวกซื้อ (Convenience Store) ยังคงเป็นรูปแบบร้านค้าปลีกสมัยใหม่ขนาดเล็กที่ผู้ประกอบการต่างให้ความสนใจและรุกรายสาขาให้ครอบคลุมพื้นที่อย่างต่อเนื่อง ซึ่งจะเห็นได้จากปัจจุบัน มีผู้ประกอบการรายใหม่หรือผู้ประกอบการค้าปลีกในรูปแบบอื่นๆ ไม่ว่าจะเป็นไฮเปอร์มาร์เก็ต ห้างสรรพสินค้า หรือแม้กระทั่งฟฟลาเยอร์สินค้าอุปโภคบริโภคก็หันมารุกรายตลาดค้าปลีกขนาดเล็กกันมากขึ้น โดยเฉพาะการรุกรายสาขาไปยังต่างจังหวัด ซึ่งสอดคล้องไปกับการขยายตัวของความเป็นเมืองที่มุ่งออกสู่ต่างจังหวัดมากขึ้น (Urbanization) ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงที่ส่งผลต่อพฤติกรรมหรือไลฟ์สไตล์ของผู้บริโภค ทั้งนี้ คาดว่า ในปี 2556 มูลค่าตลาดร้านค้าปลีกสะดวกซื้อจะขยายตัวอยู่ที่ประมาณร้อยละ 15-20 (YoY) เพิ่มขึ้นจากปีที่ผ่านมา และจัดเป็นร้านค้าปลีกที่ยังคงมีการเติบโตอย่างโดดเด่นเมื่อเทียบกับค้าปลีกรูปแบบอื่นๆ
- ร้านค้าปลีกสมัยใหม่ขนาดเล็กแบบผสมผสาน (Mix-Concept) ก็เป็นอีกหนึ่งรูปแบบที่เป็นการแตกไลน์ธุรกิจให้มีความแตกต่างกันไป ขึ้นอยู่กับวัตถุประสงค์และกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นหลัก เช่น ซูเปอร์-คอนวีเนียนสโตร์ (Super-Convenience Store) มีจุดเด่นคือ เป็นร้านค้าปลีกสะดวกซื้อขนาดเล็กที่นอกจากจะมีการจำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภคแล้ว ยังมีการเพิ่มในส่วนโซนอาหารสดเข้าไปด้วย เช่น พัก ฟลัว โดยยังคงเน้นตอบโจทย์พฤติกรรมของผู้บริโภคที่เน้นความสะดวกสบาย ซึ่งรูปแบบนี้ ปัจจุบันผู้ประกอบการค้าปลีกรายใหญ่หันมาให้ความสนใจมากขึ้น และกำลังเริ่มทดลองทำตลาด โดยเน้นจับกลุ่มคนเมืองที่มีกำลังซื้อสูง
- จับมือกับพันธมิตรทางธุรกิจ (Partnership) ไม่ว่าจะเป็นสถาบันการธนาคาร หรือคอนโดมิเนียม ซึ่งการร่วมมือกับพันธมิตรทางธุรกิจนับเป็นอีกหนึ่งวิธี ที่นอกจากจะช่วยลดต้นทุนและลดระยะเวลาในการหาทำเลที่ตั้งใหม่แล้ว หากผู้ประกอบการได้พันธมิตรที่มีศักยภาพและมีเครือข่ายครอบคลุมเกือบทุกพื้นที่ซึ่งมีฐานลูกค้าเดิมอยู่แล้ว ก็น่าจะช่วยลดต้นทุนในส่วนของการทำการตลาดลงได้ ซึ่งปัจจุบันสถาบันการธนาคาร หรือคอนโดมิเนียมก็ยังคงมีแนวโน้มขยายตัวจำนวนมาก อีกทั้งภายหลังจากการเปิดเสรี AEC ในปี 2558 การจับมือร่วมกับพันธมิตรยังสามารถสร้างความแข็งแกร่งและสร้างโอกาสทางการแข่งขันให้กับผู้ประกอบการค้าปลีกได้มากขึ้น ทั้งนี้ คาดว่า ภายในปี 2558 จะมีจำนวนสาขาร้านค้าปลีกสมัยใหม่ขนาดเล็กเปิดให้บริการในสถานที่ดังกล่าวเพิ่มอีกไม่ต่ำกว่า 700 สาขา จากปัจจุบันที่มีการเปิดสาขาไปแล้วประมาณ 870 สาขา

ที่มา : ศูนย์วิจัยกสิกรไทย

## แนวโน้มอุตสาหกรรม

ธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทยยังคงมีแนวโน้มขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ซึ่งส่งผลให้ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้ามีแนวโน้มที่จะขยายตัวไปในทิศทางเดียวกัน ผู้ค้าปลีกที่ดำเนินธุรกิจในประเทศไทยอยู่แล้ว มีแผนที่จะขยายสาขาต่อไปอย่างต่อเนื่อง เช่น เทสโก้ โลตัส และบิ๊กซี มีแผนที่จะขยายสาขาในรูปแบบศูนย์การค้าแบบเปิดที่ปรึกษาเชี่ยวชาญและดำเนินการอยู่ โดยได้มีการพัฒนารูปแบบธุรกิจประเภทซูเปอร์มาร์เก็ตเพิ่มเติม เพื่อดึงดูดลูกค้าปลีก นอกจากนี้ วิลล่า มาร์เก็ต และ จัสโก้ ผู้ค้าปลีกประเภทซูเปอร์มาร์เก็ต ก็มีแผนที่จะขยายสาขาไปกับทางบริษัทต่อไป ส่วนผู้ค้าปลีกรายอื่นๆ ในต่างประเทศ ก็มีแผนที่จะเข้ามาเปิดตลาดในประเทศไทย เช่น ร้านขายยา ร้านขายเฟอร์นิเจอร์ เป็นต้น ทั้งนี้ทางบริษัทก็ได้มีการเฝ้าระวังและการติดต่อจากผู้ประกอบการดังกล่าวเข้ามาเป็นจำนวนมาก เพื่อที่จะจับมือเป็นพันธมิตรทางธุรกิจ (Partnership) และขยายตัวต่อไป



## ตารางที่ 1 โครงการ Community Mall ในปี 2554

บริษัท	ชื่อแบรนด์	จำนวน สาขาเดิม	จำนวน สาขาที่เปิดปี 2554	จำนวน สาขาในอนาคต
บริษัท บิ๊กซ ออสเชก จำกัด	บิ๊กซ โซน	1	2	2
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	อีควีบิ๊กซ พหล-วิภา	0	ก่อสร้าง	0
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก (PF)	ยังไม่มีชื่อแบรนด์	0	ก่อสร้าง	0
บริษัท สยามฟิวเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	นิวมินทร์ ซิตี้	29	2	2
บริษัท เพียว สัมมากร ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	เพียวเพลส	2	1	2
บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	เดอะ จังชั่น	0	1	0
กลุ่มบริษัท:	รัฐณะ: เซอปปิง พาร์ค	0	1	มีแผนขยาย
กลุ่มทองสีมา	นครธนพลาซ่า	0	1	0
บริษัท สุวรรณ ราชพฤกษ์ ปาร์ค จำกัด	เดอะ เซอร์คิล	0	1	0
อมรพันธ์ กรุ๊ป	อมรธานี	0	1	0
บริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	เจริญนคร	0	1	0
บริษัท เจ.เจ.เอ็นเตอร์	อินสแคว	0	1	0
บริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน)	เดอะ ไนน์	0	1	2
บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)	ยังไม่มีชื่อแบรนด์	0	ยังไม่ได้เปิดตัว	0
โรงแรม เดอะ แกรนด์ โฟร์วิงส์ คอนเวนชั่น ศรีนครินทร์	ยังไม่มีชื่อแบรนด์	0	เตรียมงาน	0
บริษัท เซนต์เจมส์ โฮเต็ล จำกัด	โบกามิโอ	0	ก่อสร้าง	0
บริษัท ไอริส กรุ๊ป จำกัด	ยังไม่มีชื่อแบรนด์	1	เตรียมงาน	
บริษัท ซีเอ็ม ออร์กาไนเซอร์ จำกัด (มหาชน)	เออร์เบิน มาร์เก็ต แอ็ก เออร์เบิน สเต	0	1	มีแผนขยาย
บริษัท อินเด็กซ์ ลิฟวิ่ง มอลล์ จำกัด	เดอะวอล์ค	0	2	มีแผนขยาย
เทลโก้ โลตัส	แอคพาร์ค	7	0	0
	แอคโอเอซิส	1	0	0
	แอคการ์เดน	1	0	0
บริษัท อัลไซน์ แอสเสทส์ จำกัด	ยังไม่มีชื่อแบรนด์	0	เตรียมงาน	0
บริษัท แพนดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	ยังไม่มีชื่อแบรนด์	0	ก่อสร้าง	0
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	ยังไม่มีชื่อแบรนด์	0	ชะลอก่อสร้าง	0
บริษัท ซินสเปซ จำกัด	ซินสเปซ	0	1	0
กลุ่มบริษัทบูทีก	เรนฮิลล์	0	1	4
รวมจำนวนโครงการในปี 2554 ทั้งที่จะเปิดและมีแผนงานที่จะดำเนินการ			27 โครงการ	

ที่มา : ผู้จัดการ 360° รายสัปดาห์

แนวโน้มของธุรกิจในอนาคตจะมีการกระจายของศูนย์การค้าแบบเปิดออกไปทั่วกรุงเทพฯ และต่างจังหวัดทั่วประเทศ โดยเฉพาะศูนย์การค้าชุมชนซึ่งมีจำนวนน้อยมากในต่างจังหวัด ตามแนวโน้มของประเทศที่พัฒนาแล้ว เช่น สหรัฐอเมริกามีศูนย์การค้าแบบเปิดมากกว่าร้อยละ 95 ของศูนย์การค้าทั้งหมด

นอกเหนือจากนี้จะมีศูนย์การค้าแบบเปิดหลากหลายประเภทมากขึ้น เช่น ศูนย์การค้าชุมชนขนาดใหญ่ (Community Center) ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center) ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center) ศูนย์การค้าของพุ่มพลิต (Factory Outlet Center) ตามความต้องการที่หลากหลายมากขึ้นของผู้บริโภค

โดยทั่วไปแล้ว ผู้ค้าปลีกต้องการที่จะให้ผู้ประกอบการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า ดำเนินการบริหารโครงการให้ เนื่องจากผู้ค้าปลีกมีความต้องการมุ่งเน้นที่ธุรกิจหลักแต่เพียงอย่างเดียว ไม่ต้องการยุ่งยากในการบริหารศูนย์การค้าซึ่งไม่ใช่ธุรกิจหลัก ซึ่งเป็นไปตามรูปแบบการดำเนินการศูนย์การค้าในประเทศที่พัฒนาแล้ว ปัจจุบันมีผู้ประกอบการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าในประเทศที่มีความสามารถและมีมาตรฐานสากลจำนวนน้อย โดยเฉพาะผู้ประกอบการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าแบบเปิด ไม่เพียงพอต่อความต้องการของผู้ค้าปลีกในการขยายสาขาจำนวนมาก

### สภาพการแข่งขันภายในอุตสาหกรรม

ในธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าในประเทศไทย มีการแข่งขันกันสูงในรูปแบบของศูนย์การค้าแบบปิด สำหรับศูนย์การค้าแบบเปิด มีการแข่งขันปรับตัวสูงขึ้นแต่ไม่สูงนักเนื่องจากมีจำนวนคู่แข่งน้อยราย ซึ่งไม่ได้เป็นผู้ประกอบการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าแบบเปิดโดยเฉพาะ บางรายเป็นเจ้าของที่ดินที่มีเงินลงทุนสูง แต่ไม่ได้เป็นผู้เชี่ยวชาญในธุรกิจโดยตรง ทำให้บริษัทยังคงความเป็นผู้นำในสายธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าแบบเปิดในปัจจุบัน

การดำเนินธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า มีความจำเป็นต้องใช้ประสบการณ์และความรู้พื้นฐานอย่างสูง เช่น

ก) การเลือกที่ดินที่เหมาะสมในการดำเนินธุรกิจ

ข) การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางธุรกิจ

ค) การติดตามแนวโน้มใหม่ๆ ของธุรกิจ รวมถึงการผสมผสานของผู้เช่าพื้นที่ (Tenant Mix) ที่เหมาะสม

ง) ความสัมพันธ์กับลูกค้าผู้เช่าพื้นที่ ซึ่งมีความจำเป็นต้องสร้างความมั่นใจและความไว้วางใจให้กับลูกค้า ว่าลูกค้าจะสามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างประสบผลสำเร็จในพื้นที่ศูนย์การค้าของบริษัท โดยบริษัทผู้พัฒนาและบริหารศูนย์การค้าไม่ควรทำธุรกิจแข่งขันกับผู้เช่าพื้นที่ ไม่เปลี่ยนแปลงรูปแบบโครงการ และสร้างสิ่งปลูกสร้างใดๆ ในอนาคตที่จะเป็นอุปสรรคในการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่ทุกราย ตลอดอายุสัญญาเช่าระยะยาว 10 - 30 ปี

จ) ความรู้และประสบการณ์ในด้านการบริหารพื้นที่ส่วนกลาง (Common Area Maintenance หรือ CAM) ภายในศูนย์ให้ราบรื่นและเป็นระเบียบเรียบร้อย

### จำนวนคู่แข่ง

คู่แข่งของบริษัทสามารถแบ่งเป็นคู่แข่งโดยตรงและคู่แข่งโดยอ้อม ซึ่งคู่แข่งในแต่ละประเภทจะมีขนาดของโครงการรูปแบบของศูนย์การค้า กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และลักษณะอื่นๆ ที่แตกต่างกัน

คู่แข่งโดยตรงของบริษัท หมายถึง ผู้ประกอบการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า ซึ่งแบ่งเป็น 2 ประเภท ได้แก่

ก) ผู้ประกอบการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าแบบเปิด จำนวนผู้ประกอบการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าแบบเปิดในปัจจุบันมีไม่มากนัก ถึงแม้ว่าในปัจจุบันผู้ประกอบการหลายรายได้มีการพัฒนาศูนย์การค้าแบบเปิดในรูปแบบที่บริษัทดำเนินการอยู่ก็ตาม รวมทั้งผู้ประกอบการรายใหม่ที่ไม่เคยมีประสบการณ์ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือทำธุรกิจค้าปลีกมาก่อน ก็ได้มีการขยายแนวทางในการดำเนินธุรกิจออกมา ตัวอย่าง เช่น

*บริษัท ศรีศิริ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด* ผู้ประกอบธุรกิจรายใหม่ที่มุ่งพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าแบบเปิด โดยได้เปิดตัวศูนย์การค้าชุมชนแห่งแรก ในช่วงปลายปี 2550 ภายใต้ชื่อ “เดอะ คอมพาวด์” (The Compound) ย่านถนนพระยาสุเรนทร์ รามอินทรา 109 โดยออกแบบเป็นแนว Modern Tropical

*บริษัท เค.อี.แลนด์ จำกัด* กลุ่มทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อีกรายที่ได้มีการพัฒนาศูนย์การค้าแบบเปิดรูปแบบ Community Mall ชื่อโครงการ เดอะ คริสตัล บริเวณริมถนนเลียบทางด่วนเอกมัย-รามอินทรา เมื่อปลายปี 2550 นอกจากนี้ ยังได้พัฒนาโครงการศูนย์ค้าปลีกรูปแบบใหม่ คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ (Crystal Design Center) หรือ CDC ในพื้นที่ 70 ไร่บนถนนสายเดียวกัน ซึ่งจะเป็นกลุ่มของตึกต่างบ้าน ซึ่งได้เปิดตัวไปเมื่อกลางปี 2552



บริษัท สีนอร์มัล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด มีการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าแบบเปิด The Pavillion Place บนถนนเพชรเกษม 69 มีพื้นที่โครงการประมาณ 4 ไร่ สร้างให้เป็นอาคารแบบ Modern European Contemporary Style

บริษัท บ้านนาพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ได้เปิดโครงการ Community Mall ช่วงปลายปี 2551 ภายใต้ชื่อของปัญญาวิไลสง ที่ถนนรามอินทรา ก.ม.9

บริษัท เกสสัน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เปิดโครงการ Park Lane เป็น Community Mall & Shopping Center ย่านเอกมัย

บริษัท คมนานท์ จำกัด เปิดโครงการ K Village เป็น Community Mall ในซอยสุขุมวิท 26

ข) ผู้ประกอบการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าแบบเปิด ผู้ประกอบการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าที่เป็นที่รู้จักกันโดยทั่วไป และยังคงขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่อง เช่น กลุ่มเซ็นทรัล และกลุ่มเดอะ มอลล์ จะเน้นการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าแบบปิด ดังจะเห็นได้จากตารางในหน้าถัดไป สำหรับคู่แข่งโดยตรงที่ทำธุรกิจศูนย์การค้าแบบปิดรายอื่นๆ ไม่ได้มีการขยายธุรกิจมากนัก บางรายอยู่ในระหว่างการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงศูนย์การค้าที่มีอยู่เดิมให้ดีขึ้น บางรายกำลังอยู่ระหว่างเจรจาปรับโครงสร้างหนี้กับเจ้าหนี้ เป็นต้น

ทั้งนี้ กลุ่มผู้ให้บริการหลักของศูนย์การค้าแบบเปิด ยังมีลักษณะที่แตกต่างไปจากกลุ่มผู้ให้บริการหลักของศูนย์การค้าแบบปิด โดยกลุ่มผู้ให้บริการหลักของศูนย์การค้าแบบเปิดจะต้องการความสะดวกรวดเร็ว ใช้เวลาไม่นานในการเข้ามาใช้บริการ แต่มาใช้บริการได้บ่อยครั้ง เนื่องจากมีที่จอดรถสะดวก เข้าถึงร้านค้าได้ทันที และเป็นทางผ่านก่อนกลับที่พักอาศัย ในขณะที่ศูนย์การค้าแบบปิดจะต้องใช้เวลาค่อนข้างมากในการเข้ามาใช้บริการเพื่อเลือกซื้อสินค้า ซึ่งส่งผลให้การหาที่จอดรถค่อนข้างลำบาก เนื่องจากผู้เข้ามาใช้บริการจะจอดรถไว้เป็นเวลานานตามการใช้เวลาในการเลือกซื้อสินค้าและบริการ โดยความถี่ในการเข้ามาใช้บริการจะไม่บ่อยครั้งนัก

ตารางที่ 2 ตารางแสดงผู้ประกอบการ ซึ่งส่วนใหญ่มุ่งเน้นที่การพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าแบบปิด

กลุ่มธุรกิจ	ศูนย์การค้าที่ดำเนินการในปัจจุบัน*	ประเภทศูนย์การค้า	
		ประเภทหลัก	ชนิด
กลุ่มเซ็นทรัล	เซ็นทรัล: ซีดลม, ลาดพร้าว, พระราม 3, ปิ่นเกล้า, บางนา, รามอินทรา, พระราม 9, แอร์พอร์ต พลาซ่า (เชียงใหม่), หาดใหญ่, พระราม 2, ภูเก็ต, เซ็นทรัลเวิลด์, แจ้งวัฒนะ, ขอนแก่น, ชลบุรี, เชียงราย, สุราษฎร์ธานี, อุตรดิตถ์, พิษณุโลก,	ศูนย์การค้าแบบปิด	ศูนย์การค้าภูมิภาค
	พญาไฟสตีล เซ็นเตอร์	ศูนย์การค้าแบบเปิด	ศูนย์การค้าชุมชนขนาดใหญ่
	เซ็นทรัล ทาวน์ เซ็นเตอร์ รัตนธิเบศน์	ศูนย์การค้าแบบเปิด	ศูนย์การค้าชุมชนขนาดใหญ่
	วงศ์สว่าง	ศูนย์การค้าแบบเปิด	ศูนย์การค้าชุมชนขนาดใหญ่
กลุ่มเดอะ มอลล์	เดอะ มอลล์: รามคำแหง, จามวงส์วาน, กำแพง, บางแค, บางกะปิ, นครราชสีมา ดี เอ็มพรีเมียมสยาม พารากอน	ศูนย์การค้าแบบปิด	ศูนย์การค้าภูมิภาค
กลุ่มซอส์ติก	ซีคอน สแควร์ : ศรีนครินทร์ และบางแค	ศูนย์การค้าแบบปิด	ศูนย์การค้าภูมิภาคขนาดใหญ่
กลุ่มห้วยหลี่	ฟิวเจอร์พาร์ค : รัชสีด	ศูนย์การค้าแบบปิด	ศูนย์การค้าภูมิภาคขนาดใหญ่
กลุ่มอัสโกกิน	แฟชั่น ไอส์แลนด์	ศูนย์การค้าแบบปิด	ศูนย์การค้าภูมิภาคขนาดใหญ่
กลุ่มธนชาติ	มานูนครอง	ศูนย์การค้าแบบปิด	ศูนย์การค้าภูมิภาคขนาดใหญ่
กลุ่มศรีวิกรม์	เกษรพลาซ่า	ศูนย์การค้าแบบปิด	ศูนย์รวมแฟชั่น
กลุ่มสยามพาราม	สยามเซ็นเตอร์, สยามดิสคัฟวอรี	ศูนย์การค้าแบบปิด	ศูนย์รวมแฟชั่น
กลุ่มสยามพารามและกลุ่มเอ็มบีเค	พาราไดซ์ พาร์ค	ศูนย์การค้าแบบปิด	ศูนย์การค้าภูมิภาค

หมายเหตุ : \* เฉพาะส่วนที่ดำเนินการศูนย์การค้า

คู่แข่งโดยอ้อมของบริษัท หมายถึง ผู้ค้าปลีกที่ดำเนินการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าเอง เช่น เทสโก้ โลตัส และ บิ๊กซี เป็นต้น

การดำเนินการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าเองของผู้ค้าปลีก อาจจะมีผลกระทบต่อบริษัทในแง่การแข่งขันในการจัดหาที่ดินเพื่อดำเนินการโครงการใหม่และการดึงผู้บริโภคและผู้ค้าปลีกในกรณีที่ผู้ค้าปลีกเปิดดำเนินการศูนย์การค้าใหม่ในบริเวณใกล้เคียงกับศูนย์การค้าของบริษัท อย่างไรก็ตามถ้าบริษัทสามารถดำเนินการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าใหม่ๆ ให้กับผู้ค้าปลีกได้มากขึ้น คู่แข่งโดยอ้อมเหล่านี้จะลดจำนวนลง

หมายเหตุ

**ศูนย์การค้าแบบเปิด (Open-air Shopping Center)** หมายถึง ศูนย์การค้าที่มีพื้นที่ด้านหน้าเปิดโล่ง และใช้เป็นที่จอดรถ โดยทั่วไปแล้วจะมีอาคารสูง 1-3 ชั้น จำนวน 1-3 อาคาร ตั้งอยู่ในแนวตรง รูปตัวแอล (L) หรือรูปตัวยู (U) และไม่มีการเชื่อมต่ออาคารระหว่างร้านค้าปลีก

**ศูนย์การค้าแบบปิด (Enclosed Shopping Center)** หมายถึง ศูนย์การค้าที่มีพื้นที่หลักและร้านค้าปลีกต่างๆ รวมทั้งที่จอดรถ อยู่ภายในอาคารทั้งหมด และมีทางเดินเชื่อมที่มีการปรับอากาศระหว่างร้านค้าปลีกภายในอาคาร โดยรูปแบบศูนย์การค้าส่วนใหญ่ของประเทศไทยในปัจจุบัน จะเป็นศูนย์การค้าแบบปิดเกือบทั้งหมด ยกตัวอย่างเช่น ศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซ่า ดี เอ็มพรีเมียม ซีคอน สแควร์ มานูนครอง สยาม ดิสคัฟวอรี และฟิวเจอร์พาร์ค เป็นต้น



## ปัจจัยความเสี่ยง

### ความเสี่ยงจากการหาที่ดินเพื่อดำเนินการโครงการใหม่

เนื่องจากที่ดินเป็นวัตถุดิบหลักของบริษัทในการดำเนินธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า การจัดหาที่ดินในแต่ละบริเวณที่มีความเหมาะสมและมีความเป็นไปได้ในการดำเนินธุรกิจและทางด้านการเงิน ไม่ใช่สามารถทำได้โดยง่าย และโดยเร็ว ในพื้นที่บางบริเวณอาจจะมีที่ดินที่มีความเหมาะสมในการทำธุรกิจเหลืออยู่ไม่กี่แห่งเท่านั้น และในการจัดหาที่ดินจำเป็นต้องมีการเจรจาต่อรองกับเจ้าของที่ดินในการขอเช่าที่ดินระยะยาว หรือขอซื้อที่ดิน ซึ่งอาจจะใช้เวลา ความพยายาม และเทคนิคในการเจรจาพอสมควร โดยเฉพาะที่ดินที่มีเจ้าของหลายราย ความยากลำบากในการสรุปเงื่อนไขในสัญญาเช่าที่ดินหรือสัญญาซื้อขายที่ดินย่อมมีมากขึ้น นอกจากนี้ การขยายสาขาจำนวนมากของร้านค้าปลีกรูปแบบใหม่ (Modern Trade Retailers) ขนาดใหญ่ ก็อาจส่งผลกระทบต่อ บริษัทมีความเสี่ยงจากการหาที่ดินเพื่อดำเนินการโครงการใหม่เพิ่มขึ้นด้วย เนื่องจากผู้ค้าปลีกดังกล่าวจะเข้ามาแข่งขันในการหาที่ดินกับบริษัท

อย่างไรก็ตาม จากประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจมาหลายปี ทำให้ผู้บริหารของบริษัทมีทักษะวิธีการ และเทคนิคในการติดต่อและเจรจาต่อรองกับเจ้าของที่ดินที่มีประสิทธิภาพ และได้รับเงื่อนไขที่ดีในสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวของทุกโครงการ นอกเหนือจากนี้ บริษัทยังได้รับการแนะนำที่ดินจากผู้ค้าปลีกที่ต้องการเช่าพื้นที่ในโครงการใหม่ๆ ของบริษัท

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

### ความเสี่ยงจากการแข่งขันทางธุรกิจ

ความเสี่ยงจากการแข่งขันทางธุรกิจในปัจจุบันจะเกิดจากคู่แข่งโดยอ้อมซึ่งได้แก่ ผู้ค้าปลีกที่ดำเนินการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าเอง โดยอาจจะมีการแข่งขันกับบริษัทในด้านการจัดหาที่ดิน การดึงดูดลูกค้าผู้บริโภค และการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ ในกรณีที่มีการเปิดดำเนินการศูนย์การค้าในบริเวณที่ใกล้เคียงกันกับศูนย์การค้าของบริษัท อาจจะทำให้บริษัทมีความเสี่ยงเรื่องจำนวนลูกค้าที่ลดลง ทำให้มีผลกระทบต่อผลการดำเนินธุรกิจของผู้ค้าปลีกที่เช่าพื้นที่ของบริษัท ซึ่งอาจจะมีผลกระทบต่ออัตราการเช่า และราคาค่าเช่าและค่าบริการ แต่จากประสบการณ์ที่ผ่านมา เนื่องจากที่ตั้งโครงการของบริษัทตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ และพื้นที่ครอบคลุมกลุ่มผู้บริโภค (Coverage Area)<sup>1</sup> ของศูนย์การค้าแบบเปิด อยู่ในบริเวณ 1-2 กิโลเมตรจากศูนย์ ซึ่งไม่กว้างมากนัก ดังนั้นบริษัทจึงไม่ได้รับผลกระทบจากการมีศูนย์การค้ามาเปิดใหม่ในบริเวณใกล้เคียงมากนัก อย่างไรก็ตามเพื่อลดผลกระทบดังกล่าว และเพื่อพยายามรักษาระดับอัตราการเช่า ราคาค่าเช่าและค่าบริการ บริษัทได้มีการจัดทำโครงการส่งเสริมการขายเป็นระยะๆ และมีการปรับเปลี่ยนให้ผู้เช่าพื้นที่ที่เป็นสิ่งดึงดูด (Magnet) เข้ามาในศูนย์เพื่อให้มีผู้เช่าพื้นที่และผู้บริโภคเข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้าของบริษัทมากขึ้น อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงในการแข่งขันทางธุรกิจจากคู่แข่งโดยตรงยังคงมีบ้างแต่ไม่มากนัก เนื่องจากคู่แข่งที่ทำธุรกิจศูนย์การค้าแบบเปิด (Open-air Shopping Center)<sup>2</sup> ส่วนใหญ่เป็นผู้ประกอบการรายย่อยที่ไม่ได้เป็นผู้นำพัฒนาและบริหารศูนย์การค้ามืออาชีพ ส่วนคู่แข่งที่มีเงินทุนจำนวนมาก เช่น กลุ่มดิสเคาท์โลตัส และ บิ๊กซี กลุ่มนี้มีแนวโน้มที่จะมุ่งเน้นทำธุรกิจเฉพาะส่วน

#### หมายเหตุ

- 1 พื้นที่ครอบคลุมกลุ่มผู้บริโภค (Coverage Area) หมายถึงบริเวณที่เป็นที่อยู่ของผู้บริโภคที่เป็นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของผู้เช่าพื้นที่ของบริษัท
- 2 ศูนย์การค้าแบบเปิด (Open-air Shopping Center) คือศูนย์การค้าที่มีพื้นที่ด้านหน้าเปิดโล่ง และใช้เป็นที่จอดรถ โดยทั่วไปแล้วจะมีอาคารสูง 1-3 ชั้น จำนวน 1-3 อาคาร ตั้งอยู่ในแนวตรง รูปตัวแอล (L) หรือรูปตัวยู (U) และไม่มีการเชื่อมที่มีการปรับอากาศระหว่างร้านค้าปลีก

ที่ตนถนัดซึ่งคือการค้าปลีกเท่านั้น ดังนั้นจึงมีโอกาสที่บริษัทสามารถจะเข้าไปตอบสนองความต้องการในการพัฒนาพื้นที่ได้ และจะเป็นผู้เช่าหลักที่มีศักยภาพของบริษัทต่อไป

## ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้เช่าหลักในโครงการศูนย์การค้าชุมชน

ในโครงการศูนย์การค้าชุมชนของบริษัท ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)<sup>1</sup> จะเป็นสิ่งดึงดูดผู้เช่าร่วม (Co-Tenants)<sup>2</sup> เข้ามาเช่าพื้นที่ส่วนอื่นๆ ภายในโครงการของการของบริษัท ดังนั้น บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าหลักของบริษัทเลิกสัญญาหรือปิดกิจการลงซึ่งอาจส่งผลให้ผู้เช่าพื้นที่ร่วมต้องยกเลิกสัญญาตามไปด้วย ความเสี่ยงดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อรายได้หลักของบริษัทได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้เรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าจำนวนหนึ่งจากผู้เช่าหลักทุกรายและผู้เช่าพื้นที่ร่วมบางราย ณ วันที่ทำสัญญาเช่าพื้นที่ไปแล้ว ทำให้ความเสี่ยงดังกล่าวลดลง นอกจากนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าหลักเลิกกิจการเนื่องจากนโยบายภายในของผู้ค้าปลีกเอง เช่น เซยู ซูเปอร์มาร์เก็ต (Seiyu Supermarket) จากประเทศญี่ปุ่น ซึ่งเป็นผู้เช่าหลักของโครงการศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Shopping Center)<sup>3</sup> สาขาภิบาล 3 เดิม มีนโยบายเลิกดำเนินธุรกิจในต่างประเทศ เซยูได้ดำเนินการหาผู้เช่าพื้นที่รายอื่น (ที่ได้รับความเห็นชอบจากบริษัท) มาเช่าพื้นที่แทน (ปัจจุบันคือปัส ซูเปอร์มาร์เก็ต เป็นผู้เช่าหลักในโครงการสาขาภิบาล3) ทำให้บริษัทก็ยังคงมีรายได้ต่อเนื่องต่อไปสำหรับโครงการที่บริษัทพัฒนาและบริหารพื้นที่ให้กับศูนย์ซ่อมและจำหน่ายอะไหล่รถยนต์ (Auto Service Center) บี-ควิก (B-Quik) จำนวน 7 สาขา บริษัทได้ทำสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวกับเจ้าของที่ดินทุกราย โดยมีเงื่อนไขในสัญญาว่าบริษัทสามารถที่จะยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวได้ ถ้าบี-ควิกยกเลิกสัญญาเช่าพื้นที่กับบริษัท ซึ่งจะทำให้บริษัทไม่ต้องแบกรับภาระในการชำระค่าเช่าที่ดินต่อไปโดยไม่มีรายได้จากบี-ควิก ทั้งนี้ หากผู้เช่าพื้นที่เลิกกิจการโดยไม่ชำระค่าเช่าและค่าบริการ บริษัทสามารถยึดพื้นที่คืนเพื่อนำออกให้ผู้เช่าพื้นที่รายอื่นเช่าต่อไป โดยไม่จ่ายคืนค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าแต่อย่างใด และบริษัทมั่นใจว่าบริษัทไม่มีปัญหาในการหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ โดยเฉพาะผู้เช่าหลัก เนื่องจากตลาดค้า

ปลีกยังคงมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง และบริษัทยังได้รับการติดต่อขอเช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าอย่างต่อเนื่อง

## ความเสี่ยงเรื่องการจัดหาผู้เช่าพื้นที่

บริษัทอาจมีความเสี่ยงในเรื่องการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ ในบางโครงการศูนย์การค้าที่บริษัททำสัญญาเช่าที่ดินกับเจ้าของที่ดิน ระยะยาวกว่า สัญญาเช่าพื้นที่กับผู้เช่าหลัก ซึ่งได้แก่ โครงการบางบอนและประชาอุทิศ บริษัททำสัญญาเช่าที่ดินอายุ 30 ปี แต่ทำสัญญาเช่าพื้นที่กับผู้เช่าหลักอายุ 15 ปี และ 20 ปี ตามลำดับเท่านั้น ดังนั้นในปีที่ 15 และ 20 ของโครงการดังกล่าว บริษัทจำเป็นต้องจัดหาผู้เช่าหลักรายใหม่เพื่อเข้ามาเช่าพื้นที่ต่ออีก 15 ปี และ 10 ปี ตามลำดับ แต่บริษัทมั่นใจว่าบริษัทไม่มีปัญหาในการหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ เนื่องจากในปัจจุบันความต้องการสถานที่ประกอบการในการทำธุรกิจค้าปลีกอยู่ในระดับสูง และบริษัทยังได้รับการติดต่อเพื่อขอเช่าพื้นที่ในโครงการของบริษัทอย่างต่อเนื่อง สำหรับโครงการบางบอน ผู้เช่าหลักเดิมได้แก่ จัสโก้ ซูเปอร์มาร์เก็ต ได้ต่อสัญญาเช่าพื้นที่อีก 15 ปี แล้ว

ความเสี่ยงอีกอย่างหนึ่ง ได้แก่ ความเสี่ยงในการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ให้เต็มโครงการ โดยเฉพาะบางพื้นที่ในบางโครงการที่ไม่เป็นที่สนใจของผู้ค้าปลีกมากนัก เช่น พื้นที่บนชั้น 3 ของอาคาร อย่างไรก็ตาม บริษัทได้แก้ไขปัญหาดังกล่าวโดยจัดหาผู้เช่าพื้นที่ที่ไม่จำเป็นต้องใช้พื้นที่บนชั้น 1 และ 2 ซึ่งต้องการความเรียบสงบบนชั้น 3 และค่าเช่าและค่าบริการที่ต่ำกว่าชั้น 1 และ 2 เช่น ผู้เช่า

### หมายเหตุ

- 1 ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant) หมายถึง ผู้เช่าพื้นที่ส่วนใหญ่ของโครงการ ซึ่งมักจะเป็นซูเปอร์มาร์เก็ต โรงภาพยนตร์ ร้านเฟอร์นิเจอร์ขนาดใหญ่ เป็นต้น โดยกลุ่มลูกค้าหลักนี้จะเป็นสิ่งดึงดูด (Magnet) ผู้เช่าพื้นที่ร่วม (Co-Tenants) เข้ามาเช่าพื้นที่ส่วนอื่นๆ ภายในโครงการของบริษัท
- 2 ผู้เช่าพื้นที่ร่วม (Co-Tenants) หมายถึง ร้านค้าปลีกต่างๆ ที่เข้ามาเช่าพื้นที่ส่วนอื่นๆ ภายในศูนย์การค้าของบริษัท เช่น ร้านอาหาร ร้านเสริมสวย ร้านขายหนังสือ ร้านให้เช่าวิดีโอ โรงเรียน และคลินิก เป็นต้น
- 3 ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Shopping Center) คือ ศูนย์การค้าแบบเปิดขนาดเล็กในละแวกบ้าน ที่ออกแบบเพื่อความสะดวกแก่ผู้บริโภคในการซื้อสินค้าอุปโภคบริโภค (Consumer Goods) หรือสิ่งของที่ใช้ประจำวัน มีพื้นที่ประมาณ 3-5 ไร่ และมีขนาดพื้นที่ให้เช่าประมาณ 2,700-14,000 ตารางเมตร สิ่งดึงดูดผู้บริโภคให้เข้ามาที่ศูนย์ส่วนใหญ่จะเป็นผู้เช่าหลักประเภทซูเปอร์มาร์เก็ตหรือร้านขายยา นอกเหนือจากนี้ยังมีร้านค้าปลีกต่างๆ อยู่ภายในบริเวณศูนย์การค้าชุมชนนี้ประมาณ 15 - 20 ร้าน เช่น ร้านอาหาร ร้านขายยา ร้านให้เช่าวิดีโอ ร้านซักรีด ร้านทำผม ร้านขายดอกไม้ และธนาคาร เป็นต้น ศูนย์การค้าชุมชนจะสามารถรองรับผู้บริโภคได้ 2,500 - 40,000 คนต่อวัน ภายในรัศมีประมาณ 3 - 5 กิโลเมตร

พื้นที่ที่ทำธุรกิจโรงเรียนสอนภาษา โรงเรียนกวดวิชา โรงเรียนสอนดนตรี และโรงเรียนสอนเทควันโด เป็นต้น

แม้ว่าในบางโครงการของบริษัทจะมีผู้เช่าเกือบเต็มโครงการ เหลือพื้นที่เพียงแค่บางห้องเท่านั้น แต่บริษัทมีนโยบายเข้มงวดที่จะคัดเลือกผู้เช่าพื้นที่ที่ทำธุรกิจไม่แข่งขันกับผู้เช่าพื้นที่เดิม ไม่ทำธุรกิจที่เป็นอขาย ไม่สร้างผลกระทบต่อโครงการหรือผู้เช่าพื้นที่รายอื่น มีฐานะทางการเงินดี และมีความเหมาะสมเป็นอย่างดีกับผู้เช่าอื่นในศูนย์การค้า (Tenant Mix)

### ความเสี่ยงเนื่องจากต้นทุนของที่ดินในการดำเนินโครงการใหม่เพิ่มขึ้น

ในการดำเนินโครงการใหม่ๆ ต้นทุนของที่ดินอาจจะเพิ่มขึ้น เนื่องจากค่าเช่าที่ดินเพิ่มขึ้นจากราคาที่ดินที่สูงขึ้น หรือบริษัทอาจจะจำเป็นต้องซื้อที่ดิน ในกรณีที่เจ้าของที่ดินต้องการขายที่ดินมากกว่าให้เช่าระยะยาว และไม่มีที่ดินที่อื่นในบริเวณที่มีศักยภาพในการดำเนินการศูนย์การค้าดีกว่าที่ดินดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม โดยทั่วไปแล้วบริษัทจะเลือกดำเนินโครงการศูนย์การค้าที่มีผลตอบแทนดีเท่านั้น ถ้าต้นทุนของที่ดินมีราคาสูงขึ้น บริษัทจะคิดราคาค่าเช่าและค่าบริการจากลูกค้าผู้เช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นตามสัดส่วน เพื่อให้ได้ผลตอบแทนในการดำเนินโครงการที่ใกล้เคียงระดับเดิม ทำให้บริษัทสามารถลดผลกระทบจากความเสี่ยงจากการที่ต้นทุนของที่ดินในการดำเนินโครงการใหม่เพิ่มขึ้นได้จากสถานการณ์การแข่งขันด้านค่าปลีกที่รุนแรงมากขึ้น ผู้ค้าปลีกส่วนใหญ่ยอมที่จะจ่ายค่าเช่าและค่าบริการที่สูงขึ้นในทำเลที่โดดเด่นที่สุดในบริเวณต่างๆ เพื่อยึดพื้นที่และสร้างความได้เปรียบในการดำเนินธุรกิจค้าปลีกต่อคู่แข่งค้าปลีก

### ความเสี่ยงจากการขาดความต่อเนื่องในการดำเนินโครงการของบริษัท

ในการดำเนินโครงการต่างๆ ของบริษัท บริษัทได้ทำการเช่าที่ดินจากเจ้าของพื้นที่ ดังนั้น บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากความต่อเนื่องของโครงการ เนื่องจากไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าที่ดิน อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าที่ดินของบริษัทที่ทำไว้กับเจ้าของที่ดินทั้งหมดเป็นสัญญาเช่าระยะยาว 15-30 ปี นอกจากนี้ บริษัทมี

นโยบายที่จะทำการเจรจาเพื่อต่อสัญญาเช่าที่ดินจากเจ้าของที่ดินออกไปอีกตามความเหมาะสม

### ความเสี่ยงจากการพึ่งพีนุกลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ ที่มีจำนวนจำกัด

เนื่องจากการดำเนินธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า จำเป็นต้องอาศัยบุคลากรระดับบริหารที่มีความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจด้านศูนย์การค้าเป็นอย่างมาก ทั้งด้านการจัดหาที่ดินเพื่อดำเนินโครงการ การออกแบบรูปแบบ (Concept) ของโครงการ การจัดหาผู้เช่าพื้นที่ และการบริหารโครงการและพื้นที่ส่วนกลาง เป็นต้น ประกอบกับการที่บริษัทมีจำนวนพนักงานอยู่ในระดับที่ไม่มากนัก ดังนั้น ในกรณีที่มีเหตุการณ์ที่บริษัทต้องสูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปหรือมีจำนวนไม่เพียงพอ อาจส่งผลให้บริษัทต้องประสบปัญหาในการดำเนินธุรกิจได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ดำเนินการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวโดยการจัดหาบุคลากรเพิ่มเติม ทำการฝึกอบรมและพัฒนาความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ ทั้งด้านการฝึกอบรมและพัฒนาความรู้ระหว่างปฏิบัติงาน (On-The-Job Training) และการฝึกอบรมนอกสถานที่ (Outside Training) เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทเป็นไปอย่างราบรื่นมากขึ้น และทำให้พนักงานของบริษัทสามารถเข้ามาทำหน้าที่ทดแทนกันได้ ในกรณีที่บริษัทต้องสูญเสียบุคลากรคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนออกไป

นอกจากนี้ บริษัทสนับสนุนและส่งเสริมให้พนักงานของบริษัทเฝ้าหาความรู้ในด้านการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า และติดตามแนวโน้มธุรกิจค้าปลีกเพิ่มเติม เช่น จัดหาหนังสือ วารสาร และเทคนิคๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทให้พนักงานของบริษัทศึกษา เพื่อให้มีความรู้ที่เพียงพอ และสามารถนำความรู้ต่างๆ มาใช้ในการดำเนินธุรกิจได้

อายุสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ นับจากวันที่ 31 ธ.ค.55	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	%
น้อยกว่า 5 ปี	10,472	3%
5 - 10 ปี	36,147	9%
มากกว่า 10 ปี	179,077	44%
เจ้าของที่ดิน	183,904	45%
<b>รวมพื้นที่ให้เช่า</b>	<b>409,600</b>	<b>100%</b>

### ความเสี่ยงจากความล่าช้าในการรับชำระค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการของโครงการต่างๆ

บริษัทมีรายได้หลักจากการให้เช่าพื้นที่โครงการ ดังนั้นหากผู้เช่าส่วนใหญ่ไม่สามารถชำระค่าเช่าและค่าบริการได้ตามกำหนดระยะเวลา ก็อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทได้ อย่างไรก็ตามบริษัทได้ทำสัญญาเช่าระยะยาวกับกลุ่มลูกค้าโดยเฉพาะผู้เช่าหลัก โดยรับค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าจำนวนหนึ่ง ซึ่งทำให้ผู้เช่าหลักเหล่านี้มีภาระที่จะต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการส่วนที่เหลืออยู่ไม่มากนัก จึงลดความเสี่ยงที่ผู้เช่าหลักจะไม่ชำระค่าเช่าและค่าบริการได้ นอกจากนี้บริษัทจะติดตามดูแลการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าทั้งผู้เช่าหลักและผู้เช่ารายย่อยอย่างสม่ำเสมอ อีกทั้ง บริษัทยังมีเงินประกันการเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากลูกค้า จำนวน 6-12 เดือน เพื่อลดความเสี่ยงที่จะเกิดความล่าช้าหรือค้างชำระค่าเช่าและค่าบริการ

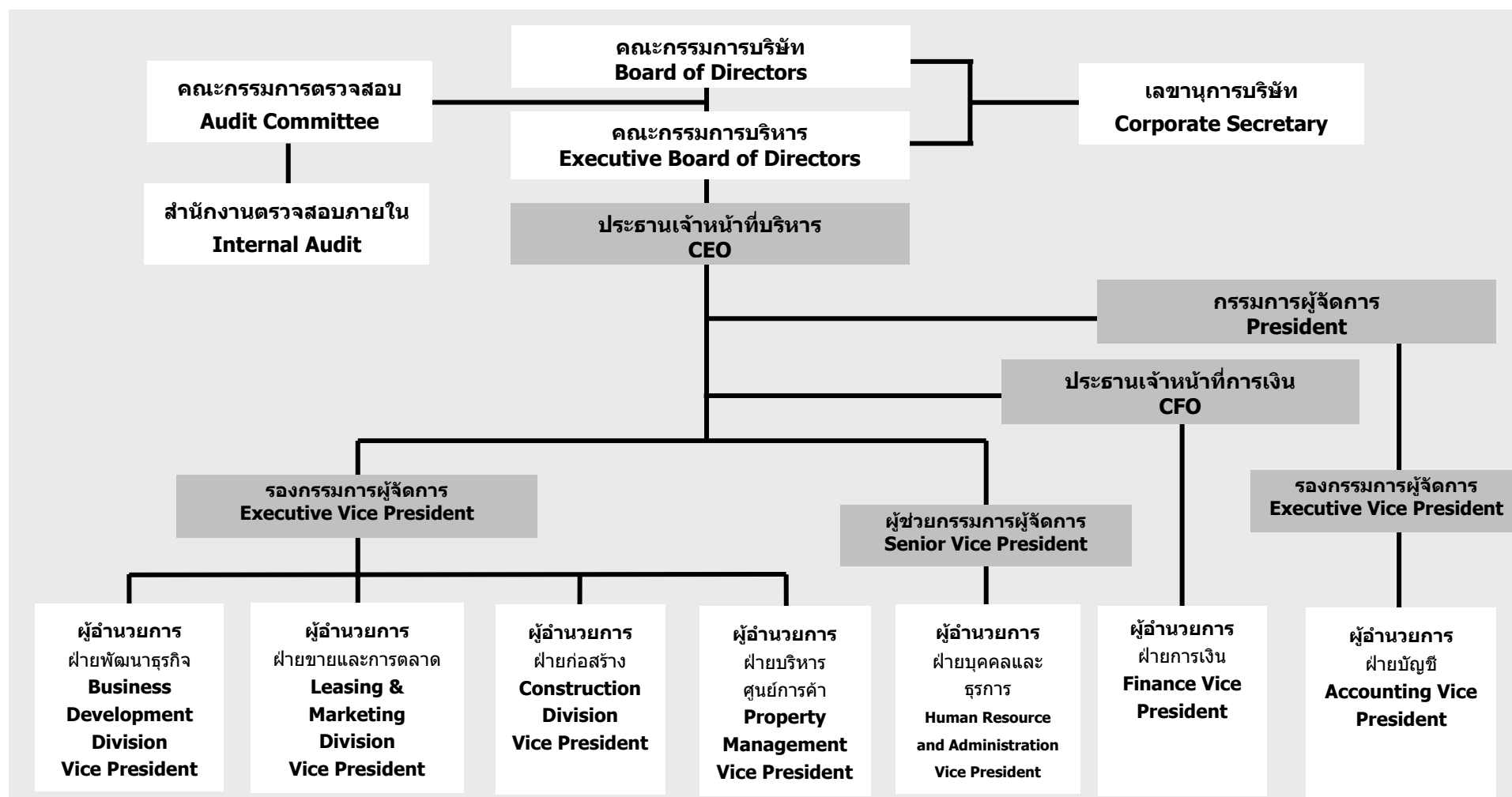
### ความเสี่ยงจากการดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้

ตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ กำหนดให้บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ในอัตราส่วนไม่เกิน 1.5 : 1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทมีอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) 0.33 เท่า ดังนั้น ความเสี่ยงจากการดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้นั้น จึงมีน้อย



## โครงสร้างองค์กร

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)



## โครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการ

### ผู้ถือหุ้น

กลุ่มผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก ที่มีชื่อปรากฏตามทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 27 ธันวาคม 2555 มีดังต่อไปนี้

ชื่อผู้ถือหุ้น <sup>1</sup>		จำนวนหุ้น	สัดส่วนร้อยละ
1	บมจ.เมเจอร์ซีนิเฟล็กซ์ กรุ๊ป <sup>2</sup>	265,458,143	22.69%
2	LUCKY SECURITIES, INC <sup>3</sup>	94,591,847	8.09%
3	นายณพพร วิฑูรชาติ	72,004,980	6.15%
4	นายพงศ์กิจ สุทรพงศ์	67,387,757	5.76%
5	STATE STREET BANK EUROPE LIMITED <sup>3</sup>	43,191,488	3.69%
6	นายอัศริม จันทรประภา	36,968,254	3.16%
7	นางสุพรรณ วิฑูรชาติ	29,915,938	2.56%
8	นางเกศินี วิฑูรชาติ	24,536,682	2.10%
9	นางสาวอาทิตย์ยา จันทรประภา	19,742,670	1.69%
10	นายธนัท พจน์เกษมสิน	17,180,151	1.47%
รวม		670,977,910	57.36%
จำนวนหุ้นสามัญทั้งหมด		1,169,862,645	100.00%

หมายเหตุ: 1 ผู้ถือหุ้นทั้ง 10 รายดังกล่าว ไม่มีความเกี่ยวข้องกันตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 258 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง) อย่างไรก็ดี ผู้ถือหุ้นหมายเลข 3 และ 7 มีความสัมพันธ์ในฐานะบุตรและมารดา และ ผู้ถือหุ้นหมายเลข 3 และ 8 มีความสัมพันธ์ในฐานะหลานและอา ทั้งนี้ ไม่มีผู้ใดมีอิทธิพลต่อการออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้น ต่างคนต่างมีอิสระในการออกเสียง

2 บริษัท เมเจอร์ ซีนิเฟล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ได้ส่งบุคคลเข้าเป็นกรรมการ คือ นายวิชา พูลวรลักษณ์ นายวิวัฒน์ องค์กรวิสุทธิ

3 ไม่มีกรรมการ ผู้บริหาร หรือกลุ่มบริษัทในเครือของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) รวมถึงผู้ที่เกี่ยวข้อง มีส่วนได้ส่วนเสียในลักษณะการถือหุ้นแทน (Nominee) ของบุคคลดังกล่าว อยู่ในรายชื่อผู้ถือหุ้นที่เป็นนิติบุคคล ได้แก่ LUCKY SECURITIES, INC. และ STATE STREET BANK EUROPE LIMITED นิติบุคคลดังกล่าวไม่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในบริษัท (อาทิ ไม่ได้ส่งบุคคลเข้ามาเป็นกรรมการที่มีอำนาจในการจัดการในบริษัท เป็นต้น)

### โครงสร้างการจัดการ

คณะกรรมการบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีทั้งหมด 3 ชุด ประกอบด้วย

1. คณะกรรมการบริษัท
2. คณะกรรมการบริหาร
3. คณะกรรมการตรวจสอบ

## 1. คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการของบริษัทประกอบด้วยกรรมการจำนวน 12 ท่าน ได้แก่

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. นายอรณพ จันทรประภา	ประธานกรรมการบริษัท
2. นายพงศ์กิจ สุทรพงศ์	รองประธานกรรมการบริษัท
3. นายณพพร วิฑูรชาติ	กรรมการบริษัทและประธานกรรมการบริหาร
4. นายสมนึก พจน์เกษมสิน	กรรมการบริษัทและกรรมการผู้จัดการ (President)
5. นายกิตติพันธ์ สำรองรวมพล	กรรมการบริษัทและประธานเจ้าหน้าที่การเงิน (CFO)
6. นายวิชา พูลวรลักษณ์	กรรมการบริษัท
7. นายวีรวัฒน์ องค์วาสิฏฐ์	กรรมการบริษัท
8. นายวิชชุ ตันติวานิช	กรรมการบริษัท
9. นายชัย จรุงนาภิบาล*	กรรมการอิสระ
10. นางนันทิยา มนต์ริวัต	ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ
11. นายเดช บุลสุข	กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ
12. นางสไบทิพย์ สุนทรส	กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ

\* นายชัย จรุงนาภิบาล ได้รับอนุมัติแต่งตั้ง เป็นกรรมการอิสระ จากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2555 มิได้เป็นตัวแทนของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

### กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัท

กรรมการซึ่งมีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทคือ นายอรณพ จันทรประภา นายพงศ์กิจ สุทรพงศ์ นายณพพร วิฑูรชาติ นายสมนึก พจน์เกษมสิน และ นายกิตติพันธ์ สำรองรวมพล กรรมการสองในห้าคนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

#### 1. การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัท ได้ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ให้เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทและได้ปฏิบัติหน้าที่ตามวัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทด้วยความระมัดระวังเพื่อรักษาผลประโยชน์ของบริษัทและรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น

#### 2. การทบทวนและให้ความเห็นชอบกับนโยบายที่เหมาะสม

คณะกรรมการบริษัทรับผิดชอบในการทบทวนและให้ความเห็นชอบกับนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัทที่เสนอโดยคณะกรรมการบริหาร เว้นแต่เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนดำเนินการ

#### 3. การกำกับดูแลคณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่กำกับดูแลให้คณะกรรมการบริหารดำเนินงานตามนโยบายที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพ และแจ้งให้คณะกรรมการบริหารนำเสนอเรื่องที่มีสาระสำคัญต่อการดำเนินงานของบริษัท รายการระหว่างบุคคลที่เกี่ยวข้องกันอื่นๆ ให้พิจารณาโดยเป็นไปตามกฎระเบียบ ข้อบังคับของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาด



หลักทรัพย์ หากจำเป็นคณะกรรมการบริษัทจะว่าจ้างที่ปรึกษาภายนอกเพื่อให้คำปรึกษาหาหรือให้ความเห็นทางวิชาชีพประกอบการตัดสินใจ ในเรื่องที่มีผลต่อการดำเนินธุรกิจอย่างมีสาระสำคัญของบริษัท

#### 4. การจัดให้มีระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการบริษัทได้กำกับให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพ เป็นผู้ติดตามดำเนินการและประสานงานกับคณะกรรมการตรวจสอบ

#### 5. การปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นอิสระของกรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร

คณะกรรมการตรวจสอบได้ใช้ดุลพินิจของตนอย่างเป็นอิสระ ในการพิจารณากำหนดกลยุทธ์ การบริหารงาน การแต่งตั้งกรรมการ และเรื่องที่มีผลกระทบต่อผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท รวมถึงการเข้าถึงสารสนเทศทางการเงิน และทางธุรกิจอื่นอย่างเพียงพอต่อการปฏิบัติหน้าที่และนโยบายการดำเนินงาน ตลอดจนการกำหนดงบประมาณประจำปี

## 2. คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารมีทั้งหมด 5 ท่าน ได้แก่

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. นายบพพร วัชรชาติ	ประธานกรรมการบริหาร
2. นายวิชา พูลวรลักษณ์	กรรมการบริหาร
3. นายสมนึก พจน์เกษมสิน	กรรมการบริหาร
4. นายกิตตินันท์ สำราจรวมพล	กรรมการบริหาร
5. นางสาวฐิตาภัสร์ อิศราพรพัฒน์*	กรรมการบริหาร

\* นางสาวฐิตาภัสร์ อิศราพรพัฒน์ มิได้เป็นกรรมการบริษัทและผู้บริหารของบริษัท และไม่มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร (รายงานการประชุมครั้งที่ 1/2545 วันที่ 26 สิงหาคม 2545)

- มีอำนาจสั่งการ วางแผน และดำเนินกิจการของบริษัท ให้เป็นไปตามนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด
- มีอำนาจอนุมัติเรื่องการลงทุนในโครงการใหม่
- มีอำนาจอนุมัติค่าใช้จ่ายหรือการจ่ายเงินที่เกินอำนาจของฝ่ายจัดการ วงเงินเกิน 1,000,000 ต่อครั้ง
- มีอำนาจแต่งตั้ง และบริหารงาน ระดับฝ่ายขึ้นไป เพื่อประโยชน์และประสิทธิภาพการจัดการที่ดีและโปร่งใส
- มีอำนาจพิจารณากำหนดสวัสดิการพนักงานให้เหมาะสมกับสถานการณ์ ประเพณีปฏิบัติและสอดคล้องกับกฎหมายที่บังคับใช้อยู่
- ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมายในแต่ละช่วงเวลาจากคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ การอนุมัติรายการของคณะกรรมการบริหารดังกล่าวข้างต้น จะไม่รวมถึงการอนุมัติรายการที่คณะกรรมการบริหารหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดกับบริษัทหรือบริษัทย่อย รวมทั้งรายการที่กำหนดให้ต้องขอความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่สำคัญของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์



### 3. คณะกรรมการตรวจสอบ (Audit Committee)

คณะกรรมการตรวจสอบมีทั้งหมด 3 ท่าน ได้แก่

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. นางนันทิยา มนต์ริวัต	ประธานกรรมการตรวจสอบ
2. นางสไบทิพย์ สุนทรส*	กรรมการตรวจสอบ
3. นายเดช บุลสุข	กรรมการตรวจสอบ

\*นางสไบทิพย์ สุนทรส เป็นกรรมการตรวจสอบที่มีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานงบการเงิน

#### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ
2. สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ
3. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
4. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งและเสนอคำตอบแทนผู้สอบบัญชีของบริษัท
5. พิจารณาการเปิดเผยข้อมูลของบริษัท ในกรณีที่เกิดรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้มีความถูกต้องและครบถ้วน
6. จัดทำรายงานการกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
7. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

ทั้งนี้ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามวรรคหนึ่ง คณะกรรมการตรวจสอบมีความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการของบริษัทโดยตรง และคณะกรรมการของบริษัทยังคงมีความรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทต่อบุคคลภายนอก

#### คณะผู้บริหาร

คณะผู้บริหารของบริษัทฯ ประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิจำนวน 5 ท่าน ได้แก่

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. นายณพพร วัชรชาติ	รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. นายสมนึก พจน์เกษมสิน	กรรมการผู้จัดการ
3. นายกิตติพันธ์ สำรองรวมพล	ประธานเจ้าหน้าที่การเงิน
4. นางสาวพรทิพา ฐิติไพโรจน์	รองกรรมการผู้จัดการ
5. นายชาญชัย พันธุ์โสกา	รองกรรมการผู้จัดการ

#### ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

**ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร** (รายงานการประชุมครั้งที่ 1/2545 วันที่ 26 สิงหาคม 2545)

- กำกับดูแลการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหารให้เป็นไปตามนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด
- ดำเนินกิจการและอนุมัติเรื่องดำเนินการตามที่คณะกรรมการบริษัทกำหนดไว้ในอำนาจดำเนินการ เช่น
  - การลงนามในสัญญาเช่า/ซื้อที่ดินและสัญญาให้เช่าพื้นที่/ให้บริการของบริษัท
  - การอนุมัติการจัดซื้อจัดจ้างของบริษัท ไม่เกิน 1,000,000 บาทต่อครั้ง

- การแต่งตั้งบุคลากรของบริษัท เป็นต้น

**ยกเว้น** การดำเนินการใดก็ตาม ข้อบังคับของบริษัท หลักเกณฑ์ของกฎหมาย หรือหลักเกณฑ์ของหน่วยงานที่ควบคุมดูแลบริษัทกำหนดให้ต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น ให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะต้องดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังกล่าวทั้งหมด

- สำหรับการตัดสินใจลงทุนในธุรกิจต่างๆ และการกู้ยืมเงิน ประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นคราวๆ ไป
- สำหรับการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเกี่ยวข้องกัน และรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัท ประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และตามที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด

### กรรมการผู้จัดการ

**ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการผู้จัดการ** (รายงานการประชุมครั้งที่ 1/2545 วันที่ 26 สิงหาคม 2545)

กรรมการผู้จัดการมีขอบเขตอำนาจหน้าที่ในการทำธุรกรรมเหมือนกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร แต่วงเงินที่กรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติได้มีจำนวนน้อยกว่าประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

**เลขานุการบริษัท** ได้แก่ นางสาวพรทิพา ฐิติไพโรจน์ ซึ่งดำรงตำแหน่ง รองกรรมการผู้จัดการ

### การประชุมคณะกรรมการบริษัท

ในปี 2552-2554 บริษัท มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท และแสดงจำนวนครั้งที่เข้าประชุมของกรรมการแต่ละท่าน ดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท	2553 (ทั้งหมด 4 ครั้ง)	2554 (ทั้งหมด 4 ครั้ง)	2555 (ทั้งหมด 5 ครั้ง)
นายอรณพ จันทรประภา	4	4	5
นายพงศ์กิจ สุทรพงศ์	4	3	4
นายณพพร วิฑูรชาติ	4	4	4
นายสมนึก พจน์เกษมสิน	4	4	5
นายกิตติพันธ์ สำราญรวมพล	4	4	5
นายวิธา พูลวรลักษณ์	4	4	4
นายวิวัฒน์ องค์กรวิสุทธิ	4	4	5
นายวิเชฐ ตันตวานิช *	ยังไม่เข้ารับ ตำแหน่ง	2	4
นายชัย จรุงนากิบาล	4	4	4
นางนันทิยา มนต์ธีรวัตร	4	4	5
นายเดช บุลสุข	4	4	5
นางสไบทิพย์ สุนทรส	4	4	5
นายดุสิต นนทะนาคร *	4	3	0

\* นายดุสิต นนทะนาคร ดำรงตำแหน่ง กรรมการตรวจสอบ ได้ถึงแก่กรรม เมื่อวันที่ 6 กันยายน 2554 คณะกรรมการบริษัท จึงมีมติแต่งตั้ง นายวิเชฐ ตันตวานิช ดำรงตำแหน่งกรรมการทดแทน เมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2554

### การสรรหากรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการของบริษัททำหน้าที่เป็นคณะกรรมการสรรหา โดยในการคัดเลือกบุคคลที่จะได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ จะพิจารณาจากคุณสมบัติ ความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ และเวลาที่จะเข้าร่วมประชุมกับคณะกรรมการบริษัทโดยสม่ำเสมอ ทั้งนี้ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการโดยใช้เสียงข้างมากตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

- (1) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งๆ จะมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
  - (2) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งๆ จะใช้คะแนนเสียงที่ตนมีอยู่ทั้งหมดตาม (1) เพื่อเลือกตั้งบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้กรรมการคนใดมากหรือน้อยกว่ากรรมการคนอื่นๆ ไม่ได้
  - (3) บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับ จะได้รับแต่งตั้งให้เป็นกรรมการเท่ากับจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลลงได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมา มีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ผู้เป็นประธานเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด
- ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง กรรมการจำนวนหนึ่งในสามจะต้องออกจากตำแหน่ง และถ้าจำนวนกรรมการจะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้แล้ว ให้กรรมการในจำนวนที่ใกล้ที่สุดกับส่วนหนึ่งในสามออกจากตำแหน่ง
- ในปีที่หนึ่งและปีที่สอง ภายหลังจดทะเบียนประกอบเป็นบริษัทมหาชน การออกจากตำแหน่งของกรรมการตามวาระจะใช้วิธีจับสลากกัน ส่วนในปีต่อไป ให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง ทั้งนี้ กรรมการที่ออกตามวาระนั้นๆ อาจถูกเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ก็ได้



## รายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท

### 1. นายอรณพ จันทรประภา • อายุ 65 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 0.29%

ตำแหน่ง	ประธานกรรมการ • กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"><li>ปริญญาโท บริหารธุรกิจ East Texas State University, USA.</li><li>ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li><li>ประกาศนียบัตร หลักสูตร Role of the Chairman (RCP) ปี 2547 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</li></ul>
ประสบการณ์ทำงาน	<ul style="list-style-type: none"><li>2545 – ปัจจุบัน: ประธานกรรมการ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า</li><li>2533 – 2536: กรรมการผู้จัดการ บริษัท อินเตอร์เนชั่นแนล เอนจิเนียริ่ง จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโทรคมนาคม</li><li>2523 – 2533: เครือซีเมนต์ไทย</li></ul> <p>ผู้อำนวยการฝ่ายปฏิบัติการ บริษัท ปูนซีเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน) ธุรกิจวัสดุก่อสร้างและตกแต่ง</p> <p>กรรมการผู้จัดการ บริษัท เอส ซี ที คอมพิวเตอร์ จำกัด ธุรกิจคอมพิวเตอร์</p> <p>กรรมการผู้จัดการ บริษัท ไอพีแอลฟลายส จำกัด ธุรกิจเครื่องจักรกลหนัก</p> <p>ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและหนี้สิน, ผู้จัดการฝ่ายการค้า 2, ผู้จัดการฝ่ายการเงิน</p> <p>บริษัท คำสากซีเมนต์ไทย จำกัด ธุรกิจอุตสาหกรรมก่อสร้างและวัสดุก่อสร้าง</p>

### 2. นายพงศ์กิจ สุทธิพงษ์ • อายุ 52 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 6.76%

ตำแหน่ง	รองประธานกรรมการ • กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"><li>ปริญญาโท บริหารธุรกิจสาขาการตลาด สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (NIDA)</li><li>ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ สาขาวิศวกรรมอุตสาหการ มหาวิทยาลัยขอนแก่น</li><li>ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 35 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</li><li>สถาบันพระปกเกล้าฯ หลักสูตร ปปร. รุ่นที่ 9 (ปปร. 9) ปี 2548</li><li>วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร หลักสูตร ปรอ. รุ่นที่ 19 (วปอ. 2549) ปี 2549</li></ul>
ประสบการณ์ทำงาน	<ul style="list-style-type: none"><li>2537 – ปัจจุบัน: รองประธานกรรมการ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า</li><li>2536 – 2537: กรรมการและผู้จัดการทั่วไป บริษัท อินเตอร์เนชั่นแนล เอนจิเนียริ่ง จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโทรคมนาคม</li><li>2533 – 2536: ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท อินเตอร์เนชั่นแนล เอนจิเนียริ่ง จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโทรคมนาคม</li><li>2532 – 2533: Regional Marketing Manager (South East Asia) Nokia Mobile Phone, Nokia (SEA) PTE. LTD, Singapore Office ธุรกิจโทรศัพท์เคลื่อนที่</li><li>2529 – 2532: ผู้จัดการฝ่ายโทรศัพท์เคลื่อนที่ บริษัท อินเตอร์เนชั่นแนล เอนจิเนียริ่ง จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโทรคมนาคม</li><li>2527 – 2529: ผู้จัดการฝ่ายวางแผนการตลาด บริษัท ชานันท์ ฟาร์อีสท์ จำกัด ธุรกิจชุดชั้นใน</li></ul>

### 3. นายพพร วิฑูรชาติ • อายุ 48 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 6.18%

ตำแหน่ง	กรรมการ • ประธานคณะกรรมการบริหาร • รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร • กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"><li>ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ สาขาคอมพิวเตอร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าลาดกระบัง</li><li>ประกาศนียบัตรหลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 70 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ปี 2548</li><li>หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง (CMA) รุ่นที่ 8 สถาบันวิทยาการตลาดทุน (วตท.) ปี 2552</li><li>หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง ด้านการค้าและพาณิชย์ (TEPCoT) รุ่นที่ 3 สถาบันวิทยาการการค้า ปี 2553</li><li>หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง ด้านการบริหารงานพัฒนาเมือง (มหานคร) รุ่นที่ 1 สถาบันพัฒนาเมือง ปี 2554</li></ul>
ประสบการณ์ทำงาน	<ul style="list-style-type: none"><li>2537 – ปัจจุบัน: กรรมการ ประธานกรรมการบริหาร รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร</li></ul>

- 2537 – ปัจจุบัน: บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
- 2533 – ปัจจุบัน: ผู้จัดการทั่วไป บริษัท เสี่ยงสมบูรณ์ จำกัด ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์
- 2530 – 2533: กรรมการบริหาร บริษัท วิทูรโฮลดิ้ง จำกัด ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์
- 2530 – 2533: วิศวกร บริษัท เอส ซี ที คอมพิวเตอร์ จำกัด ธุรกิจคอมพิวเตอร์

#### 4. นายสมนึก พงษ์เกษมสิน • อายุ 55 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 0.20%

ตำแหน่ง	กรรมการ • กรรมการบริหาร • กรรมการผู้จัดการ • กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ปริญญาโท บัณฑิตมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li> <li>• ปริญญาตรี บัณฑิตมหาบัณฑิต คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>• ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) ปี 2548 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</li> </ul>
ประสบการณ์ทำงาน	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2545 – ปัจจุบัน: กรรมการ กรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า</li> <li>• 2544 – 2545: Corporate Services Group Director บริษัท โมทีเวนเอ็นเอเซีย (ประเทศไทย) จำกัด ธุรกิจบริการด้านส่งเสริมการตลาด</li> <li>• 2538 – 2542: ผู้ช่วยกรรมการผู้อำนวยการสายบริหารภายใน บริษัท อินเตอร์เนชั่นเนล เอนจิเนียริง จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโทรคมนาคม</li> <li>• 2534 – 2538: ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและบริหาร บริษัท อินเตอร์เนชั่นเนล เอนจิเนียริง จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโทรคมนาคม</li> <li>• 2531 – 2534: ผู้จัดการฝ่ายการเงิน บริษัท โรงงานทอผ้า กรุงเทพ จำกัด ธุรกิจสิ่งทอ</li> <li>• 2528 – 2531: นักบัญชีต้นทุน บริษัท แผลมทองสหการ จำกัด ธุรกิจการเกษตร</li> <li>• 2523 – 2528: ผู้ตรวจบัญชีอาวุโส บริษัท เอสซีวี ณ กลาง จำกัด ธุรกิจตรวจสอบบัญชี</li> </ul>

#### 5. นายกิตติพันธ์ สารจรรวมพล • อายุ 50 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 0.00%

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

#### 6. นายวิชา พูลวรลักษณ์ • อายุ 49 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 0.07%

ตำแหน่ง	กรรมการ • กรรมการบริหาร
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ปริญญาโท MBA – Marketing มหาวิทยาลัยนานาชาติ ซานดิเอโก, USA.</li> <li>• ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> </ul>



- |                        |  |
|------------------------|--|
| <p>ประสบการณ์ทำงาน</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2546 – ปัจจุบัน: กรรมการและกรรมการบริหาร บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า</li> <li>• 2538 – ปัจจุบัน: กรรมการและประธานกรรมการบริหาร บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโรงภาพยนตร์และโบว์ลิง</li> </ul> |
|------------------------|--|

## 7. นายวิวัฒน์ องค์กรวิญญู • อายุ 42 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 0.03%

- |                    |  |
|--------------------|--|
| ตำแหน่ง            | กรรมการ  |
| คุณวุฒิทางการศึกษา | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต MBA. Boston University, USA.</li> <li>• ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>• ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) ปี 2547 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</li> </ul>   |
| ประสบการณ์ทำงาน    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2546 – ปัจจุบัน: กรรมการ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า</li> <li>• 2554 – ปัจจุบัน: ประธานกรรมการบริหาร บริษัท โอ๊คคีย์ จำกัด โรงแรม โซฟีเทล โซ แบงคอก ธุรกิจโรงแรม</li> <li>• 2545 – ปัจจุบัน: กรรมการและกรรมการบริหาร บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโรงภาพยนตร์และโบว์ลิง</li> <li>• 2547 – ปัจจุบัน: ประธานกรรมการบริหาร บริษัท วิวัฒนา รีสอร์ท แอนด์ สปา จำกัด ธุรกิจโรงแรม</li> <li>• 2539 – ปัจจุบัน: ประธานกรรมการบริหาร บริษัท วิวัฒน์ก่อสร้าง จำกัด ธุรกิจก่อสร้าง</li> <li>• 2538 – ปัจจุบัน: กรรมการผู้จัดการ โรงแรมธาริน เชียงใหม่ ธุรกิจโรงแรม</li> </ul> |

## 8. นายวิเชฐ ตันติวานิช • อายุ 51 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 0.00%

- |                    |  |
|--------------------|--|
| ตำแหน่ง            | กรรมการ  |
| คุณวุฒิทางการศึกษา | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ปริญญาโท บริหารธุรกิจ (MBA) Finance &amp; Marketing, University of Hartford Connecticut, USA.</li> <li>• ปริญญาตรี เศรษฐศาสตรบัณฑิต, สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์การเงินและการคลัง, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>• Executive Leadership Program, Nida-Wharton, Pennsylvania, USA, 2548</li> <li>• หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง (CMA รุ่นที่ 1), สถาบันวิทยาการตลาดทุน (วตท.) 2548</li> <li>• Certified Financial Planner : CFP 2552</li> <li>• หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง ด้านการค้าและพาณิชย์ (TEPCoT รุ่นที่ 3), สถาบันวิทยาการการค้า 2553</li> </ul>  |
| ประสบการณ์ทำงาน    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2554 – ปัจจุบัน: กรรมการ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า</li> <li>• 2555 – ปัจจุบัน: กรรมการ บริษัท เอ็ม พิคเจอร์ส เอ็นเตอร์เทนเม้นท์ จำกัด (มหาชน)</li> <li>• 2555 – ปัจจุบัน: กรรมการอิสระ บริษัท ภัทรสิริซิ่ง จำกัด (มหาชน)</li> <li>• 2555 – ปัจจุบัน: ผู้ช่วยกรรมการผู้อำนวยการใหญ่ บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ จำกัด (มหาชน)</li> <li>• 2553 – ปัจจุบัน: ประธานกรรมการบริหาร สถาบันพัฒนาผู้ประกอบการเชิงสร้างสรรค์ มหาวิทยาลัยกรุงเทพ</li> <li>• 2553 – ปัจจุบัน: รองประธานคณะกรรมการอำนวยการ สถาบันวิทยาการตลาดทุน (วตท.)</li> <li>• 2553 – ปัจจุบัน: กรรมการบริหาร บริษัท จีเอ็มเอ็ม แกรมมี่ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจสื่อและสิ่งพิมพ์</li> <li>• 2553 – ปัจจุบัน: ที่ปรึกษา ตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (mai) (Market for Alternative Investment)</li> <li>• 2548 – ปัจจุบัน: กรรมการและประธานคณะทำงานด้านธุรกิจการเงิน หอการค้านานาชาติ ประเทศไทย (International Chamber of Commerce – Thailand)</li> <li>• 2545 – 2550: กรรมการ บริษัท แพนมัส โนวา จำกัด ในเครือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</li> <li>• 2547 – 2548: ผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (mai) (Market for Alternative Investment)</li> <li>• 2545: ที่ปรึกษา บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด</li> <li>• 2542 – 2545: กรรมการผู้จัดการและหัวหน้าเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด</li> <li>• 2537 – 2539: กรรมการผู้จัดการ บริษัท เงินทุนหลักทรัพย์ ตะวันออกพายุแฉะ (1991) จำกัด (มหาชน)</li> </ul> |

**9. นายชัย จรุงนามภิบาล • อายุ 58 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 0.00%**

ตำแหน่ง	กรรมการอิสระ
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> <li>• บัณฑิตมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li> <li>• บัณฑิตบัณฑิต คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>• ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Certification Program (DCP) ปี 2546 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</li> <li>• ประกาศนียบัตร หลักสูตร Audit Committee Program (ACP) ปี 2548 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</li> </ul>
ประสบการณ์ทำงาน	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2546 – ปัจจุบัน: กรรมการอิสระ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า</li> <li>• 2545 – ปัจจุบัน: กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโรงภาพยนตร์และโบว์ลิง</li> <li>• 2550 – ปัจจุบัน: กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ บริษัท อาหารสยาม จำกัด (มหาชน) ธุรกิจผลิตผลไม้กระป๋องเพื่อการส่งออก</li> <li>• 2549 – ปัจจุบัน: กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ บริษัท โออีซี จำกัด (มหาชน) ธุรกิจเครื่องดื่มและร้านอาหาร</li> <li>• 2547 – ปัจจุบัน: กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท คำเหล็กไทย จำกัด (มหาชน) ธุรกิจศูนย์บริการเหล็ก</li> <li>• 2543 – ปัจจุบัน: กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท ทีมพีริซัน จำกัด (มหาชน) ธุรกิจผลิตวงจรไฟฟ้า</li> <li>• 2523 – 2540: กรรมการบริหารและประธานเจ้าหน้าที่การเงิน กลุ่มบริษัท ไมเนอร์</li> </ul>

**10. นางนันทิยา มนต์ธีรวัธ • อายุ 64 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 0.33%**

ตำแหน่ง	ประธานกรรมการตรวจสอบ • กรรมการอิสระ
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ปริญญาโท สาขาคณิตศาสตร์ประยุกต์ University of Manitoba, Canada</li> <li>• ปริญญาตรี สาขาสถิติ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>• ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Certification Program (DCP) ปี 2543 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</li> <li>• ประกาศนียบัตร หลักสูตร Audit Committee Program (ACP) ปี 2548 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</li> </ul>
ประสบการณ์ทำงาน	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2546 – ปัจจุบัน: ประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า</li> <li>• 2551 – ปัจจุบัน: กรรมการ บริษัท ไทยสมุทร เอสเสท จำกัด</li> <li>• 2550 – ปัจจุบัน: กรรมการ บริษัท เมืองไทย เรียว เอสเตท จำกัด (มหาชน)</li> <li>• 2550 – ปัจจุบัน: ประธานกรรมการ บริษัท เมืองไทยแมนเนจเม้นท์ จำกัด</li> <li>• 2547 – 2551: ที่ปรึกษากรรมการผู้จัดการ บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด ธุรกิจประกันภัย</li> <li>• 2543 – 2546: กรรมการรองกรรมการผู้จัดการอาวุโส บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด ธุรกิจประกันภัย</li> <li>• 2542 – 2551: กรรมการ บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด ธุรกิจประกันภัย</li> </ul>

**11. นายเดช บุลสุข • อายุ 62 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 0.18%**

ตำแหน่ง	กรรมการตรวจสอบ • กรรมการอิสระ
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ปริญญาตรี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li> <li>• ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) ปี 2547 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</li> </ul>

ประสบการณ์ทำงาน	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2547 – ปัจจุบัน: กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า</li> <li>• 2554 – ปัจจุบัน: กรรมการอิสระ บริษัท ปทุมโรสมีล แอนด์ แกรนารี จำกัด (มหาชน)</li> <li>• 2554 – ปัจจุบัน: ประธานกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน บริษัท จีเอ็มเอ็ม แกรมมี่ จำกัด (มหาชน)</li> <li>• 2547 – ปัจจุบัน: ประธานกรรมการบริหาร บริษัท ซีซี บีซีเนส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด</li> <li>• 2547 – ปัจจุบัน: กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ บริษัท ดี เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)</li> <li>• 2545 – ปัจจุบัน: กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ บริษัท จีเอ็มเอ็ม แกรมมี่ จำกัด (มหาชน)</li> <li>• 2545 – ปัจจุบัน: กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ บริษัท เจมาร์ก จำกัด (มหาชน)</li> <li>• 2544 – ปัจจุบัน: กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ บริษัท อีออน ธนสินทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)</li> <li>• 2549 – 2552: ที่ปรึกษา คณะกรรมการบริษัท บริษัท เพอร์ซิเดนซ์ เบเกอร์รี่ จำกัด (มหาชน)</li> <li>• 2545 – 2552: กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ บริษัท จีเอ็มเอ็ม บีเดีย จำกัด (มหาชน)</li> <li>• 2547 – 2549: ประธานกิตติมศักดิ์ บริษัท แมคไทย จำกัด (แมคโดนัลด์ประเทศไทย) ธุรกิจอาหาร Fast Foods</li> <li>• 2544 – 2549: ประธาน มูลนิธิ โรนัลด์ แมคโดนัลด์ เฮาส์</li> <li>• 2527 – 2547: ผู้ก่อตั้ง และประธานกรรมการ บริษัท แมคไทย จำกัด (แมคโดนัลด์ประเทศไทย) ธุรกิจอาหาร Fast Foods</li> </ul>
-----------------	--

## 12. นางสไบทิพย์ สุนทร • อายุ 65 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 0.07%

ตำแหน่ง	กรรมการตรวจสอบ • กรรมการอิสระ
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ปริญญาตรี บัณฑิตบัณฑิต คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>• ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) ปี 2548 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</li> <li>• ประกาศนียบัตร หลักสูตร Audit Committee Program (ACP) ปี 2548 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</li> </ul>
ประสบการณ์ทำงาน	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2546 – ปัจจุบัน: กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า</li> <li>• 2552 – ปัจจุบัน: กรรมการอิสระ บริษัท ชั่วเซ่งเฮง โกลด์ ฟิวเจอร์ส จำกัด ธุรกิจซื้อ-ขาย ทองคำล่วงหน้า</li> <li>• 2546 – 2549: เจ้าหน้าที่คนทำงาน มูลนิธิทีสโก้ เพื่อการกุศล</li> <li>• 2544 – 2545: ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส ฝ่ายบริการลูกค้าสัมพันธ์ บริษัทเงินทุนทีสโก้ จำกัด (มหาชน)</li> <li>• 2540 – 2544: ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส ฝ่ายการเงิน บริษัทเงินทุนทีสโก้ จำกัด (มหาชน)</li> </ul>

### หมายเหตุ

ไม่มีความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหารแต่ละท่าน

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทได้นับรวมหุ้นของกลุ่มสมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะด้วย ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น วันที่ 27 ธันวาคม 2555



## รายละเอียดเกี่ยวกับคณะผู้บริหาร

### 1. นายสมนึก พจน์เกษมสิน • อายุ 55 ปี

ตามที่ปรากฏในรายละเอียดเกี่ยวกับคณะกรรมการบริษัท

### 2. นายกิตติบัณฑิต สารจรรวมพล • อายุ 50 ปี

ตามที่ปรากฏในรายละเอียดเกี่ยวกับคณะกรรมการบริษัท

### 3. นางสาวพรทิพา ฐิติไพโรจน์ • อายุ 49 ปี

ตำแหน่ง	รองกรรมการผู้จัดการ
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li> <li>ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยกรุงเทพ</li> <li>ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> </ul>
ประสบการณ์ทำงาน	<ul style="list-style-type: none"> <li>2547 – ปัจจุบัน: รองกรรมการผู้จัดการ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า</li> <li>2534 – 2547: ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส บริษัท อินเตอร์เนชั่นแนลเอนจิเนียริ่ง จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโทรคมนาคม</li> <li>2531 – 2534: ผู้ตรวจสอบบัญชีอาวุโส บริษัท ดีลรอยท์ ภูเก็ต โฮมิกส์ ไทยแลนด์ ธุรกิจตรวจสอบบัญชี</li> </ul>

### 4. นายชาญชัย พันธุโสภาค • อายุ 42 ปี

ตำแหน่ง	รองกรรมการผู้จัดการ
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต MBA-Management, Hassan School of Business, University of Southern Colorado, USA.</li> <li>ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต BBA-Marketing and Finance, มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ</li> <li>ประกาศนียบัตรหลักสูตร Doing Business On The Internet, University of Los Angeles ปี 2539</li> <li>ประกาศนียบัตรหลักสูตร Branding &amp; Value Proposition Marketing – Kellogg, Northwestern University, Chicago ปี 2546</li> <li>ประกาศนียบัตรหลักสูตร Strategic Marketing – Kellogg, Northwestern University, Chicago ปี 2546</li> <li>ประกาศนียบัตรหลักสูตร Customer Value Marketing – Kellogg, Northwestern University, Chicago ปี 2546</li> <li>ประกาศนียบัตรหลักสูตร Leadership Program, Kellogg, Northwestern University, Chicago ปี 2547</li> </ul>
ประสบการณ์ทำงาน	<ul style="list-style-type: none"> <li>2554 – ปัจจุบัน: รองกรรมการผู้จัดการ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า</li> <li>2554: รองกรรมการผู้อำนวยการ ประธานเจ้าหน้าที่การตลาด(CMO) กรรมการบริหาร บริษัท จีเอ็มเอ็ม แกรมมี่ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจสื่อสร้างสรรค์เพื่อความบันเทิงและสิ่งพิมพ์</li> <li>2554: กรรมการ กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน บริษัท เอสทีจีเอ็มเอ็ม จำกัด ธุรกิจสื่อรายการโทรทัศน์ผ่านดาวเทียม</li> <li>2554: กรรมการ กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน บริษัท เจ เอส แอล เนชั่นแนล จำกัด ธุรกิจสื่อรายการโทรทัศน์ผ่านดาวเทียม</li> <li>2551 – 2553: กรรมการผู้จัดการ บริษัท เตก้า (ประเทศไทย) จำกัด, บริษัท เตก้า คุชเชนเทคนิค (ประเทศไทย) จำกัด ธุรกิจนำเข้าและจำหน่ายเครื่องใช้ไฟฟ้าในครัวเรือน</li> <li>2550 : ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ ประธานเจ้าหน้าที่การตลาด (CMO) บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า</li> <li>2548 – 2549: กรรมการผู้อำนวยการ ส่วนวางแผนกลยุทธ์ธุรกิจ บริษัท ไมโครซอฟท์ (ประเทศไทย) จำกัด</li> </ul>

## ธุรกิจพัฒนาระบบซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์

- 2546 – 2548: ประธานเจ้าหน้าที่การตลาด (CMO) บริษัท ไมโครซอฟท์ (ประเทศไทย) จำกัด  
ธุรกิจพัฒนาระบบซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์
- 2544 – 2546: ผู้ช่วยผู้อำนวยการ หัวหน้ากลุ่มตลาดภาคธุรกิจ บริษัท อักษรสิน ซีเอที ไวร์เลส มัลติมีเดีย จำกัด  
ธุรกิจโทรคมนาคม
- 2538 – 2544: ผู้จัดการฝ่ายการตลาด และพัฒนาช่องทางจัดจำหน่าย บริษัท อินเทล ไมโครอิเล็กทรอนิกส์ (ประเทศไทย) จำกัด ธุรกิจชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์และเซมิคอนดักเตอร์

## รายงานการปฏิบัติตามหลักการค้ากับดูแลกิจการที่ดี

คณะกรรมการบริษัทได้ตระหนักถึงบทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบ ตามข้อพึงปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการบริษัทจดทะเบียน (Code of Best Practices) เพื่อให้การดำเนินงานขององค์กรเกิดความโปร่งใสในการปฏิบัติงานและเพิ่มความน่าเชื่อถือต่อองค์กร ตลอดจนเพิ่มความสามารถในการเติบโตอย่างมั่นคงของบริษัท บริษัทได้ถือปฏิบัติตามหลักการค้ากับดูแลกิจการที่ดี โดยได้กำหนดแนวทาง นโยบายและวิธีการปฏิบัติงานที่สอดคล้องกับองค์กร

### หมวดที่ 1 สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัท ตระหนักถึงสิทธิของผู้ถือหุ้น ความเพียงพอและทันต่อเหตุการณ์ของข้อมูลเพื่อใช้ในการตัดสินใจ การแจ้งข่าวสารและสารสนเทศของบริษัทเป็นไปตามข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น การจัดส่งเอกสารเชิญประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทฯได้จัดส่งหนังสือบอกกล่าวเชิญประชุมผู้ถือหุ้น พร้อมรายงานประจำปี และข้อมูลประกอบวาระการประชุมต่างๆ พร้อมทั้งความเห็นของคณะกรรมการบริษัทล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด การจัดส่งเอกสารสารสนเทศให้แก่ผู้ถือหุ้นทราบเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงมีการแจ้งข่าวสารของบริษัททางระบบอิเล็กทรอนิกส์ผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในการประชุมผู้ถือหุ้น กรรมการของบริษัทให้ความสำคัญในการเข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้นทุกครั้ง โดยในปี 2555 บริษัทได้จัดประชุมผู้ถือหุ้น 1 ครั้งคือการประชุมสามัญประจำปี 1 ครั้ง กรรมการทุกท่านได้เข้าร่วมการประชุม โดยประธานในที่ประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้สอบถาม แสดงความคิดเห็นและข้อเสนอแนะต่างๆ อย่างเท่าเทียมกัน ซึ่งทางบริษัทได้รับฟังและได้ตอบคำถามรวมทั้งให้ข้อมูลต่างๆ ตามที่ผู้ถือหุ้นร้องขออย่างครบถ้วน ในปี 2555 บริษัทฯ ได้เผยแพร่ข้อมูลประกอบวาระการประชุมผู้ถือหุ้นล่วงหน้าไว้ใน website ก่อนจัดส่งเอกสาร เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีเวลาเพียงพอในการพิจารณาการประชุมและข้อมูลประกอบการประชุม

### หมวดที่ 2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าประชุมด้วยตนเองมอบฉันทะให้ผู้อื่น เช่น กรรมการอิสระของบริษัท มาประชุมและออกเสียงลงมติแทน และใช้หนังสือมอบฉันทะที่จัดส่งให้ผู้ถือหุ้น รูปแบบที่ผู้ถือหุ้นสามารถกำหนดทิศทางลงคะแนนได้ นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นที่เป็นผู้บริหารไม่มีการเพิ่มวาระการประชุมที่ไม่ได้แจ้งเป็นการล่วงหน้าโดยไม่จำเป็น บริษัทฯ ใช้บัตรลงคะแนนเสียงในการลงคะแนนเสียงในทุกวาระการประชุม เพื่อความโปร่งใสและตรวจสอบได้ ในกรณีมีข้อโต้แย้งในภายหลัง

จากการที่บริษัทได้เผยแพร่ข้อมูลการประชุมผู้ถือหุ้นใน website ทำให้ในปี 2555 ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทฯ สามารถเสนอเพิ่มวาระการประชุมก่อนวันประชุม และสามารถเสนอชื่อบุคคลเพื่อเป็นกรรมการได้

เพื่อป้องกันการดำเนินงานที่อาจเป็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทได้กำหนดนโยบายและการดำเนินการ รายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน รวมถึงกำหนดระเบียบไม่ให้ผู้บริหารนำข้อมูลภายในไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน ดังนี้

- ในการพิจารณาการลงทุน หรือรายการที่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้อง เป็นอำนาจของคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ กรรมการที่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสีย ไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุม
- กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารต้องรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทตามกฎหมายของสำนักงานกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- กำหนดระเบียบห้ามผู้บริหารของบริษัท ทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วง 1 เดือนก่อนที่งบการเงินของบริษัทจะเผยแพร่ต่อสาธารณะ

นอกจากนี้บริษัทได้มีการดูแลเรื่องการใช้อิทธิพลภายใน โดยกำหนดให้ผู้บริหารและพนักงานต้องรักษาความลับของบริษัทฯ และลูกค้าของบริษัทมีให้นำข้อมูล ซึ่งอาจได้รับทราบมาโดยตำแหน่งหน้าที่ไปใช้ในทางที่จะก่อให้เกิดประโยชน์ส่วนตนหรือเกิดความเสียหายต่อบริษัท และลูกค้าของบริษัทได้

### หมวดที่ 3 บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม โดยคำนึงถึงการดูแลคุ้มครองสิทธิและการปฏิบัติให้เกิดความเท่าเทียมกันของทุกฝ่ายเสมอมา อาทิ

ต่อลูกค้า: ปฏิบัติต่อพันธมิตรคู่ค้าอย่างยุติธรรม

ต่อเจ้าหน้าที่: ปฏิบัติและชำระค่าใช้จ่ายต่างๆ ตามที่บริษัทได้มีการผูกพันอย่างตรงเวลา

ต่อพนักงาน: กำหนดผลตอบแทนอย่างเหมาะสมตามขอบเขตงาน, มีสวัสดิการสำหรับค่ารักษาพยาบาลและการตรวจสุขภาพประจำปี, การจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพให้กับพนักงาน, การจัดอบรมเพื่อพัฒนาศักยภาพทั้งทางตรงและทางอ้อม

ต่อสังคม: ให้การสนับสนุนเพื่อช่วยเหลือสังคมอย่างต่อเนื่อง โดยในปีที่ผ่านมาบริษัทได้สนับสนุนพื้นที่ในโครงการ นวมินทร์ ซิตี้ ออนิว ให้แก่กองทัพบกเพื่อใช้เป็นศูนย์บัญชาการและมอบสิ่งของบริจาคที่ได้รับจากการเปิดจุดรับบริจาคในทุกศูนย์การค้าให้แก่ผู้ประสบภัยในเขตลพบุรีและพื้นที่ใกล้เคียง, การเข้าร่วมงาน Big Cleaning Day ที่มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ศาลา ในวันที่ 2 ธันวาคม 2554, ให้การสนับสนุนการเข้าใช้พื้นที่ในการประชาสัมพันธ์ได้ใน 11 โครงการของบริษัทโดยไม่คิดค่าใช้จ่ายขององค์กร UNHCR – สำนักงานข้าหลวงใหญ่ผู้ลี้ภัยสหประชาชาติ, Unicef, WSPA – องค์กรพิทักษ์สัตว์แห่งโลก, SOS Children's Villages Thailand – มูลนิธิเด็กโสสะแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์

ต่อสิ่งแวดล้อม: มุ่งเน้นในการออกแบบและก่อสร้างศูนย์การค้าให้มีพื้นที่สีเขียวโดยการปลูกต้นไม้จำนวนมากเพื่อสร้างความร่มรื่นในบริเวณนั้น

นอกจากนั้น บริษัทได้สนับสนุนการไม่ละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาหรือลิขสิทธิ์ ด้วยการไม่คอมพิวเตอรืและซอฟต์แวร์ที่ถูกลิขสิทธิ์และยังกำหนดข้อห้ามผู้เข้าในโครงการขายสินค้าละเมิดลิขสิทธิ์

### หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

บริษัทได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการ โดยให้ความสำคัญอย่างมากในการปฏิบัติต่อทุกฝ่าย อย่างเท่าเทียมกัน ไม่ว่าจะเป็นต่อผู้ถือหุ้น ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของบริษัท หรือบุคคลใดที่เกี่ยวข้อง โดยจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ มีความโปร่งใส สามารถตรวจสอบได้ จัดให้มีการประเมินและควบคุมความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นภายใต้การดำเนินงานที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ กำหนดให้มีการควบคุม และการตรวจสอบภายในที่พอเพียง นอกจากนี้บริษัทได้กำหนดนโยบายในการปฏิบัติงาน โดยให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายและจริยธรรมทั่วไปทางธุรกิจ

บริษัทยังมิได้จัดตั้งหน่วยงานเฉพาะเพื่องานด้านนักลงทุนสัมพันธ์ขึ้น อย่างไรก็ตาม บริษัทได้มอบหมายให้ผู้ที่เกี่ยวข้องทำการตอบคำถาม และสื่อสารกับนักลงทุน และนักวิเคราะห์จากสถาบันต่างๆ ตามความเหมาะสม ทั้งนี้ บริษัทได้เผยแพร่ข้อมูลการเงินและข้อมูลที่มีข้อมูลการเงินอย่างถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา โดยผ่านช่องทาง อีเมลโทรนิกและสื่อการเผยแพร่ข้อมูลต่างๆ ของตลาดหลักทรัพย์ และเว็บไซต์ของบริษัทอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งนักลงทุนสามารถติดต่อขอทราบข้อมูลของบริษัทเพิ่มเติมได้ที่ โทรศัพท์ 02-6609464-5 หรือที่ Website: <http://www.siamfuture.com> ซึ่งในปัจจุบัน บริษัทฯ มีการเปิดเผยข้อมูลส่วนใหญ่ในเวปไซต์ เป็นภาษาอังกฤษ และอยู่ระหว่างการจัดทำ เว็บไซต์เป็นภาษาไทย

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินของบริษัท และสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปีว่างบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไปในประเทศไทย โดยเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ ไร้จุดยพิพจน์อย่างระมัดระวัง และประมาณการที่ดีที่สุดในการจัดทำ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ทั้งนี้คณะกรรมการได้จัดให้มีการดำรงรักษาไว้ซึ่งระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วน เพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สิน และสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลต่อความเชื่อถือว่าได้ของงบการเงินของบริษัท

สำหรับนโยบายคำตอบคณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัทเป็นไปด้วยความชัดเจนและโปร่งใส โดยคำตอบ แทนของคณะกรรมการ ผู้ถือหุ้นจะเป็นผู้พิจารณากำหนดเป็นจำนวนแน่นอนในแต่ละปี คณะกรรมการบริษัทมีนโยบายในการกำหนดคำตอบแทนของกรรมการอยู่ในระดับที่เหมาะสมเพียงพอที่จะดึงดูด และรักษากรรรมการที่มีความสามารถไว้ได้

## หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

### 1. โครงสร้างคณะกรรมการ

- 1.1 ในคณะกรรมการของบริษัทมีจำนวนกรรมการที่เป็นผู้บริหาร 3 ท่าน กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร 5 ท่านและกรรมการที่เป็นอิสระอีก 4 ท่าน โดยกรรมการที่เป็นอิสระคิดเป็นร้อยละ 33 ของคณะกรรมการทั้งหมด ซึ่งจะก่อให้เกิดการถ่วงดุลและสอบทานการบริหารงานอย่างมีประสิทธิภาพ และจำนวนกรรมการที่เหลือเป็นไปตามสัดส่วนอย่างยุติธรรมของเงินลงทุนของผู้ถือหุ้นแต่ละกลุ่ม
- 1.2 บริษัทฯ มีการกำหนดวาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการไว้อย่างชัดเจน
- 1.3 คณะกรรมการได้พิจารณาความเหมาะสมของการกำหนดคุณสมบัติของ “กรรมการอิสระ” เพื่อให้กรรมการอิสระของบริษัทมีความเป็นอิสระอย่างแท้จริงเหมาะสมกับลักษณะเฉพาะของบริษัท
- 1.4 คณะกรรมการยังไม่ได้มีการกำหนดจำนวนบริษัทที่กรรมการแต่ละท่านจะไปดำรงตำแหน่งให้เหมาะสมกับลักษณะหรือสภาพธุรกิจของบริษัท อย่างไรก็ตาม กรรมการแต่ละท่าน ได้ปฏิบัติตามข้อพึงปฏิบัติที่ดี
- 1.5 คณะกรรมการยังไม่ได้มีการกำหนดนโยบายและวิธีปฏิบัติในการไปดำรงตำแหน่งกรรมการที่บริษัทอื่นของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงของบริษัทอย่างชัดเจน
- 1.6 ประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท มิได้เป็นบุคคลคนเดียวกัน และมีหน้าที่ความรับผิดชอบต่างกัน ทั้งนี้ มีการกำหนดอำนาจหน้าที่ของประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารไว้อย่างชัดเจน
- 1.7 ปัจจุบันประธานกรรมการมิได้เป็นกรรมการอิสระ
- 1.8 ในปี 2552 บริษัทฯ ได้แต่งตั้งเลขานุการบริษัท ซึ่งทำหน้าที่ให้คำแนะนำด้านกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่างๆที่คณะกรรมการจะต้องทราบและปฏิบัติหน้าที่ในการดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการ รวมทั้งประสานงานให้มีการปฏิบัติตามมติคณะกรรมการ

### 2. คณะกรรมการชุดย่อย

- 2.1 นอกจากคณะกรรมการตรวจสอบที่ต้องจัดให้มีตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้ว บริษัทฯ ยังมีได้จัดให้มีคณะกรรมการชุดย่อยอื่นเพื่อการกำกับดูแลกิจการที่ดี ได้แก่ คณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน คณะกรรมการสรรหา ในปัจจุบัน คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ได้ทำหน้าที่เป็นคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนด้วย
- 2.2. เพื่อความโปร่งใสและเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่ สมาชิกส่วนใหญ่ของคณะกรรมการชุดย่อยเป็นกรรมการอิสระและประธานคณะกรรมการชุดย่อยเป็นกรรมการอิสระ
- 2.3 ประธานคณะกรรมการไม่ได้เป็นประธานหรือสมาชิกในคณะกรรมการชุดย่อย เพื่อให้การทำหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยมีความเป็นอิสระอย่างแท้จริง

### 3. บทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

- 3.1 คณะกรรมการบริษัท ได้มีส่วนร่วมในการให้ความเห็นชอบในการกำหนดวิสัยทัศน์ การกิจ กลยุทธ์ เป้าหมาย แผนธุรกิจและงบประมาณของบริษัท รวมทั้งได้กำหนดบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารและฝ่ายบริหารอย่างชัดเจน ตลอดจนกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินงานเป็นไปตามแผนและงบประมาณที่ตั้งไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล
- 3.2 คณะกรรมการจะจัดให้มีนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทเป็นลายลักษณ์อักษร และให้ความเห็นชอบนโยบายดังกล่าว ซึ่งครอบคลุมนโยบายและการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวเป็นประจำ อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- 3.3 ภายใต้พันธกิจของบริษัทได้กำหนดให้คณะกรรมการ ฝ่ายบริหาร และพนักงาน ปฏิบัติหน้าที่ของตนด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต เที่ยงธรรม และมีความรับผิดชอบต่อนักลงทุน อันจะทำให้การทำงานเป็นไปด้วยโปร่งใส และตรวจสอบได้
- 3.4 คณะกรรมการได้พิจารณาเรื่องความขัดแย้งของผลประโยชน์อย่างรอบคอบ การพิจารณา การทำรายการที่อาจมีความขัดแย้งของผลประโยชน์ควรมีแนวทางที่ชัดเจนและเป็นไปเพื่อผลประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้นโดยรวมเป็นสำคัญ โดยที่ผู้มีส่วนได้เสียไม่ควรมีส่วนร่วมในการตัดสินใจ และคณะกรรมการได้กำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับขั้นตอนการดำเนินการและการเปิดเผยข้อมูลของรายการที่อาจมีความขัดแย้งของผลประโยชน์ให้ถูกต้องครบถ้วน

3.5 บริษัทได้ให้ความสำคัญต่อระบบควบคุมภายในที่ดี เพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการทำงาน ทั้งยังเป็นการพัฒนาระบบการทำงานให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด อย่างไรก็ตามเนื่องจากบริษัทยังจัดได้ว่าเป็นบริษัทขนาดย่อมในแง่ของจำนวนบุคลากร โครงสร้างการบริหารที่ไม่ยุ่งยากซับซ้อน ซึ่งถือเป็นข้อได้เปรียบอย่างหนึ่งของบริษัท การควบคุมดูแลและการตรวจสอบภายในจึงสามารถปฏิบัติได้ง่าย ผ่านทางการตรวจสอบลำดับขั้นอำนาจอนุมัติ สอบทานทางเดินเอกสารต่างๆ และการแบ่งแยกหน้าที่กันอย่างชัดเจน นอกจากนี้ยังจัดให้มีการควบคุมดูแลการใช้ทรัพย์สินของบริษัทให้เกิดประโยชน์สูงสุด มีการถ่วงดุล และตรวจสอบระหว่างกันอย่างเหมาะสม ในปี 2551 บริษัทได้จ้างบริษัทผู้ตรวจสอบภายใน เพื่อพัฒนาระบบควบคุมภายในของ บริษัทให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

3.6 บริษัทยังจัดให้มีการบริหารความเสี่ยงเพื่อลดความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น โดยการขอความเห็นจากผู้เชี่ยวชาญอิสระทางการเงิน เมื่อบริษัทจะต้องเข้าทำรายการใดๆ ที่อาจทำให้เกิดความเสี่ยง เช่น การจดทะเบียนเข้าที่ดินระยะยาวที่มีมูลค่าสูงเมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวมของบริษัท หรือ เมื่อมีการเสนอขายหุ้นสามัญให้กับบุคคลเฉพาะเจาะจง

#### 4. การประชุมคณะกรรมการ

4.1 บริษัทได้จัดให้มีการกำหนดการประชุมคณะกรรมการเป็นการล่วงหน้า และแจ้งให้กรรมการแต่ละคนทราบ กำหนดการดังกล่าว เพื่อให้กรรมการสามารถจัดเวลาและเข้าร่วมประชุมได้

4.2 กำหนดการประชุมโดยปกติจะจัดให้มีการประชุมเป็นประจำทุกๆ 3 เดือนโดยกำหนดวันประชุมไว้ล่วงหน้า และอาจมีการประชุมเพิ่มเติมระหว่างนั้นตามความจำเป็น ฝ่ายเลขานุการคณะกรรมการ จะเป็นผู้จัดเตรียมเอกสาร หนังสือเชิญประชุมพร้อมระเบียบวาระการประชุมก่อนการประชุมล่วงหน้า 7 วัน เพื่อให้คณะกรรมการได้มีเวลาศึกษาข้อมูลอย่างเพียงพอ ก่อนการเข้าร่วมประชุม อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีการประชุมคณะกรรมการบริหารทุกเดือน และได้จัดส่งรายงานผลการดำเนินงาน แจ้งให้คณะกรรมการท่านอื่นทราบทุกครั้ง

4.3 ประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้ร่วมกันพิจารณาการเลือกเรื่องเข้าวาระการประชุม คณะกรรมการ โดยดูให้แน่ใจว่าเรื่องที่สำคัญได้นำเข้าร่วมไว้แล้ว โดยกรรมการแต่ละคนมีความเป็นอิสระที่จะเสนอเรื่องเข้าสู่วาระการประชุม

4.4 ในปี 2555 มีการประชุมคณะกรรมการรวมทั้งสิ้น 5 ครั้ง แต่ละครั้งจะใช้เวลาประมาณ 2-3 ชั่วโมง ซึ่งฝ่ายเลขานุการได้มีการจดบันทึก และจัดทำรายงานการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษรทุกครั้ง รวมทั้งมีการจัดเก็บรายงานการประชุมของคณะกรรมการที่ผ่านการรับรองจากคณะกรรมการ เพื่อการตรวจสอบ

4.5 คณะกรรมการจะสนับสนุนให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเชิญผู้บริหารระดับสูงเข้าร่วมประชุม คณะกรรมการเพื่อให้สารสนเทศรายละเอียดเพิ่มเติมในฐานที่เกี่ยวกับปัญหาโดยตรง และเพื่อมีโอกาสรู้จักผู้บริหารระดับสูง สำหรับใช้ประกอบการพิจารณาแผนการสืบทอดงาน

4.6 คณะกรรมการมีการสอบถามถึงสารสนเทศที่จำเป็นเพิ่มเติมได้จากประธานเจ้าหน้าที่บริหารหรือเลขานุการบริษัท หรือผู้บริหารอื่นที่ได้รับมอบหมาย ภายในขอบเขตนโยบายที่กำหนดไว้

4.7 คณะกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารสามารถจะจัดที่จะประชุมระหว่างกันเองได้ตามความจำเป็น เพื่ออภิปรายปัญหาต่างๆ เกี่ยวกับการจัดการที่อยู่ในความสนใจ โดยไม่มีฝ่ายจัดการร่วมด้วย และจะแจ้งให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารทราบถึงผลการประชุมด้วย

#### 5. การประเมินตนเองของคณะกรรมการ

คณะกรรมการจะจัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานด้วยตนเอง เพื่อให้คณะกรรมการร่วมกันพิจารณาผลงานและปัญหา เพื่อการปรับปรุงแก้ไขต่อไป ซึ่งจะกำหนดบรรทัดฐานที่จะใช้เปรียบเทียบกับผลปฏิบัติงานอย่างมีหลักเกณฑ์

#### 6. ค่าตอบแทน

6.1 ค่าตอบแทนของกรรมการจัดให้อยู่ในลักษณะที่เปรียบเทียบกับระดับที่ปฏิบัติอยู่ในอุตสาหกรรม ประสิทธิภาพ การหน้าที่ ขอบเขตของบทบาทและความรับผิดชอบ (Accountability and Responsibility) รวมถึงประโยชน์ที่คาดว่าจะ

จะได้รับจากกรรมการแต่ละคน กรรมการที่ได้รับมอบหมายหน้าที่และความรับผิดชอบเพิ่มขึ้น เช่น เป็นสมาชิกของคณะกรรมการชุดย่อยได้รับคำตอบแทนเพิ่มเติมเหมาะสมด้วย

6.2 คำตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงเป็นไปตามหลักการและนโยบายที่คณะกรรมการกำหนดภายในกรอบที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น และเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท ระดับคำตอบแทนเป็นเงินเดือน โบนัส และผลตอบแทนจูงใจในระยะยาวสอดคล้องกับผลงานของบริษัทและผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารแต่ละคน โดยคำตอบแทนของคณะกรรมการ และผู้บริหารของบริษัทในปี 2555 ประกอบด้วยเงินเดือน เบี้ยประชุม และเงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 37.26 ล้านบาท โดย

1. คณะกรรมการบริษัท 12 ท่าน ได้รับเบี้ยประชุมกรรมการรวม 5.88 ล้านบาท
2. คณะกรรมการบริหารและผู้บริหารของบริษัทฯ 7 ท่าน ได้รับคำตอบแทนรวม 27.28 ล้านบาท
3. คำตอบแทนอื่นๆ ได้แก่ เงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ 4.10 ล้านบาท

กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารทั้งหมดหรือคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทนจะเป็นผู้ประเมินผลประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นประจำทุกปีเพื่อนำไปใช้ในการพิจารณาคำหนดคำตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร อย่างไรก็ตามจะกำหนดบรรทัดฐานที่ได้ตกลงกับส่วนหน้ากับประธานเจ้าหน้าที่บริหารตามเกณฑ์ที่เป็นรูปธรรมต่อไป ซึ่งรวมถึงผลปฏิบัติงานทางการเงิน ผลงานเกี่ยวกับการปฏิบัติตามวัตถุประสงค์เชิงกลยุทธ์ในระยะยาว การพัฒนาผู้บริหาร ฯลฯ

## 7. การพัฒนากรรมการและผู้บริหาร

7.1 คณะกรรมการได้ส่งเสริมและอำนวยความสะดวกให้มีการฝึกอบรมและการให้ความรู้แก่ผู้เกี่ยวข้องในระบบการกำกับดูแลกิจการของบริษัท เช่น กรรมการ กรรมการตรวจสอบ ผู้บริหาร เลขาธิการบริษัท เป็นต้น เพื่อให้มีการปรับปรุงการปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่อง โดยได้เข้าฝึกอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

7.2 ทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงกรรมการใหม่ ฝ่ายจัดการได้จัดให้มีเอกสารและข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการใหม่ รวมถึงการจัดให้มีการแนะนำลักษณะธุรกิจ และแนวทางการดำเนินธุรกิจของบริษัทให้แก่กรรมการใหม่

7.3 คณะกรรมการจะกำหนดแผนการพัฒนาและฝึกอบรม ให้เป็นรูปธรรมและลายลักษณ์อักษรต่อไป โดยให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงได้มีการเตรียมพร้อมถึงผู้ฝึกอบรมในกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้

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



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555



## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะบริษัทของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และงบกำไรขาดทุนรวมและงบกำไรขาดทุนเฉพาะบริษัท งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะบริษัท งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะบริษัท และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

### ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่อการเงิน

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนอการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

### ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติตามตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน วิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าว ผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนอการเงิน โดยถูกต้องตามที่ควรของกิจการ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกิจการ การตรวจสอบรวมถึงการประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีที่จัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร รวมทั้งการประเมินการนำเสนอการเงินโดยรวม

ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า



### ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะบริษัทของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะบริษัท และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะ บริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

พิสิฐ ทางธนกุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4095

บริษัท ไพรัชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

กรุงเทพมหานคร

14 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2554

สินทรัพย์	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
		พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554
		บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	4	60,566,939	87,301,719	10,094,602	20,035,929
เงินลงทุนชั่วคราว	5	24,500,000	55,004,067	24,500,000	55,004,067
ลูกหนี้การค้า	6, 28	66,223,424	75,527,457	35,756,572	33,921,501
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดรับชำระภายในหนึ่งปี	7	20,898,422	46,614,118	14,470,479	42,245,338
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	28	99,384,882	30,658,975	296,851,693	237,827,979
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	28	-	-	249,145,592	249,660,143
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	8	116,590,215	116,567,218	45,580,988	29,039,239
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		388,163,882	411,673,554	676,399,926	667,734,196
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน		554,717	550,088	-	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	7	687,980,701	992,240,983	457,941,035	478,089,673
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	9	-	-	257,925,000	257,925,000
ส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้า	9	2,568,603,751	1,487,340,585	1,470,000,000	1,470,000,000
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า - สุทธิ		1,232,033	1,298,193	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	10	23,128,207	25,438,950	18,690,707	21,001,450
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	11	7,607,225,392	7,348,732,993	4,089,149,599	4,030,334,609
อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	12	30,390,448	35,410,162	13,212,077	15,969,770
เงินประกันการเช่าที่ดิน		57,636,914	56,448,668	57,636,914	56,448,668
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		65,162,612	58,431,482	63,678,941	56,947,145
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		11,041,914,775	10,005,892,104	6,428,234,273	6,386,716,315
รวมสินทรัพย์		11,430,078,657	10,417,565,658	7,104,634,199	7,054,450,511

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 12 ถึง 50 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2554

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554	
	บาท	บาท	บาท	บาท	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร					
และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร	13	90,855,235	155,000,000	90,855,235	155,000,000
เจ้าหนี้การค้า		9,198,657	7,667,557	4,879,635	4,355,827
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	28	9,270,000	8,705,000	6,229,410	57,654
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย	28	-	-	6,200,000	6,500,000
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าที่ยังกำหนด					
รับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี	16, 28	57,231,706	55,299,614	36,038,321	33,096,769
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ยังกำหนด					
ชำระภายในหนึ่งปี	14	1,290,104,001	92,500,000	1,221,354,001	30,000,000
ค่าเช่าที่ดินรับรู้ด้วยวิธีสัญญาเช่าการเงิน					
- ส่วนที่ยังกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		102,099,770	105,865,973	103,834,394	107,210,298
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		11,792,628	26,481,221	-	4,006,350
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	15	291,661,142	314,754,097	189,197,501	180,612,637
รวมหนี้สินหมุนเวียน		1,862,213,139	766,273,462	1,658,588,497	520,839,535
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	16, 28	512,081,678	560,581,023	105,975,422	134,802,688
เงินกู้ยืมระยะยาว	14	572,500,000	1,861,070,714	500,000,000	1,719,820,714
เงินมัดจำรับจากลูกค้า		470,833,580	463,536,529	267,506,547	265,687,005
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	17	609,418,760	631,519,968	327,988,263	330,932,170
ค่าเช่าที่ดินรับรู้ด้วยวิธีสัญญาเช่าการเงิน		1,475,915,755	1,616,542,245	930,618,536	1,045,658,834
หนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	18	23,884,472	19,957,676	23,884,472	19,957,676
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		3,664,634,245	5,153,208,155	2,155,973,240	3,516,859,087
รวมหนี้สิน		5,526,847,384	5,919,481,617	3,814,561,737	4,037,698,622

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 12 ถึง 50 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2554

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554	
	บาท	บาท	บาท	บาท	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)					
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนจดทะเบียน	19	1,169,875,095	1,047,089,351	1,169,875,095	1,047,089,351
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	19	1,169,862,645	1,036,226,276	1,169,862,645	1,036,226,276
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	19	634,028,511	620,589,794	634,028,511	620,589,794
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น		-	2,422,793	-	2,422,793
กำไรสะสม					
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	20	104,926,690	73,926,690	104,926,690	73,926,690
ยังไม่ได้จัดสรร		3,640,505,280	2,415,020,314	1,381,254,616	1,283,586,336
รวมส่วนของบริษัทใหญ่		5,549,323,126	4,148,185,867	3,290,072,462	3,016,751,889
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		353,908,147	349,898,174	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		5,903,231,273	4,498,084,041	3,290,072,462	3,016,751,889
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		11,430,078,657	10,417,565,658	7,104,634,199	7,054,450,511

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 12 ถึง 50 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2554

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554
	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>รายได้</b>				
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,286,695,282	1,197,098,393	750,672,031	675,137,554
รายได้จากสัญญาเช่าการเงิน	-	115,058,633	-	115,058,633
รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับ	36,925,455	56,044,843	31,875,437	37,095,338
กำไรจากการปรับมูลค่าสุทธิรวม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	11 13,766,510	152,114,596	-	112,432,452
เงินปันผลรับ	9 -	-	-	219,000,000
รายได้อื่น	23,049,726	18,198,021	124,806,454	114,914,948
ส่วนแบ่งกำไรจากกิจการร่วมค้า	9 1,081,263,165	27,979,035	-	-
<b>รวมรายได้</b>	<b>2,441,700,138</b>	<b>1,566,493,521</b>	<b>907,353,922</b>	<b>1,273,638,925</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>				
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	525,858,122	470,998,461	307,178,201	267,824,411
ต้นทุนสัญญาเช่าการเงิน	-	61,857,017	-	61,857,017
ขาดทุนจากการยกเลิกสัญญาเช่าการเงิน	7 169,596,356	-	-	-
ขาดทุนจากการปรับมูลค่าสุทธิรวม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	11 -	-	38,380,957	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย	19,901,880	20,814,207	17,870,964	16,899,079
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	156,556,333	137,609,795	134,443,735	113,586,197
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	20,622,869	25,025,668	20,622,869	25,025,668
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>892,535,560</b>	<b>716,305,148</b>	<b>518,496,726</b>	<b>485,192,372</b>
<b>กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้</b>	<b>1,549,164,578</b>	<b>850,188,373</b>	<b>388,857,196</b>	<b>788,446,553</b>
ต้นทุนทางการเงิน	22 (102,129,231)	(106,272,428)	(90,048,364)	(98,589,601)
<b>กำไรก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>1,447,035,347</b>	<b>743,915,945</b>	<b>298,808,832</b>	<b>689,856,952</b>
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	23 (42,113,823)	32,027,814	(25,713,967)	(63,834,976)
<b>กำไรสำหรับปี</b>	<b>1,404,921,524</b>	<b>775,943,759</b>	<b>273,094,865</b>	<b>626,021,976</b>
<b>การปันส่วนกำไร</b>				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	1,400,911,551	708,929,056	273,094,865	626,021,976
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	4,009,973	67,014,703	-	-
	<b>1,404,921,524</b>	<b>775,943,759</b>	<b>273,094,865</b>	<b>626,021,976</b>
<b>กำไรต่อหุ้น</b>	<b>24</b>			
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	1.20	0.61	0.23	0.54
กำไรต่อหุ้นปรับลด	1.20	0.61	0.23	0.54

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 12 ถึง 50 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2554

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554
	บาท	บาท	บาท	บาท
กำไรสำหรับปี	1,404,921,524	775,943,759	273,094,865	626,021,976
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี	-	-	-	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	<u>1,404,921,524</u>	<u>775,943,759</u>	<u>273,094,865</u>	<u>626,021,976</u>
การปันส่วนของกำไรเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	1,400,911,551	708,929,056	273,094,865	626,021,976
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	<u>4,009,973</u>	<u>67,014,703</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>1,404,921,524</u>	<u>775,943,759</u>	<u>273,094,865</u>	<u>626,021,976</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 12 ถึง 50 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2554

หมายเหตุ	งบการเงินรวม						
	ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่						รวม ส่วนของผู้ถือหุ้น
	ทุนที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	เงินรับล่วงหน้า ค่าหุ้น	สำรอง ตามกฎหมาย	กำไรสะสม ที่ยังไม่ได้จัดสรร	ส่วนได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุม	
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ยอดยกมาต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2554	1,030,411,617	599,203,451	459,562	61,926,690	1,873,022,750	704,383,471	4,269,407,541
การออกหุ้นสามัญ	19	5,814,659	21,386,343	(459,562)	-	-	26,741,440
เจ็บรับล่วงหน้าค่าหุ้น	-	-	2,422,793	-	-	-	2,422,793
จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	20	-	-	12,000,000	(12,000,000)	-	-
เงินปันผลจ่าย	25	-	-	-	(154,931,492)	-	(154,931,492)
เงินลงทุนในบริษัทย่อยลดลง	9	-	-	-	-	(202,500,000)	(202,500,000)
เงินปันผลจ่ายจากบริษัทย่อยให้ส่วนได้เสียที่มีอำนาจควบคุม	9	-	-	-	-	(219,000,000)	(219,000,000)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	708,929,056	67,014,703	775,943,759
ยอดคงเหลือสิ้นปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2554	1,036,226,276	620,589,794	2,422,793	73,926,690	2,415,020,314	349,898,174	4,498,084,041
ยอดยกมาต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2555	1,036,226,276	620,589,794	2,422,793	73,926,690	2,415,020,314	349,898,174	4,498,084,041
การออกหุ้นสามัญ	19	133,636,369	13,438,717	(2,422,793)	-	-	144,652,293
จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	20	-	-	31,000,000	(31,000,000)	-	-
เงินปันผลจ่าย	25	-	-	-	(144,426,585)	-	(144,426,585)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	1,400,911,551	4,009,973	1,404,921,524
ยอดคงเหลือสิ้นปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555	1,169,862,645	634,028,511	-	104,926,690	3,640,505,280	353,908,147	5,903,231,273

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 12 ถึง 50 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้





บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2554

		งบการเงินเฉพาะบริษัท					
		ทุนที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	เงินรับล่วงหน้า ค่าหุ้น	สำรอง ตามกฎหมาย	กำไรสะสม ที่ยังไม่ได้จัดสรร	รวม ส่วนของผู้ถือหุ้น
หมายเหตุ		บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ยอดยกมาต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2554		1,030,411,617	599,203,451	459,562	61,926,690	824,495,852	2,516,497,172
การออกหุ้นสามัญ	19	5,814,659	21,386,343	(459,562)	-	-	26,741,440
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น		-	-	2,422,793	-	-	2,422,793
จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	20	-	-	-	12,000,000	(12,000,000)	-
เงินปันผลจ่าย	25	-	-	-	-	(154,931,492)	(154,931,492)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	-	626,021,976	626,021,976
ยอดคงเหลือสิ้นปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2554		1,036,226,276	620,589,794	2,422,793	73,926,690	1,283,586,336	3,016,751,889
ยอดยกมาต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2555		1,036,226,276	620,589,794	2,422,793	73,926,690	1,283,586,336	3,016,751,889
การออกหุ้นสามัญ	19	133,636,369	13,438,717	(2,422,793)	-	-	144,652,293
จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	20	-	-	-	31,000,000	(31,000,000)	-
เงินปันผลจ่าย	25	-	-	-	-	(144,426,585)	(144,426,585)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	-	273,094,865	273,094,865
ยอดคงเหลือสิ้นปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555		1,169,862,645	634,028,511	-	104,926,690	1,381,254,616	3,290,072,462

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 12 ถึง 50 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2554

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
		พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554
		บาท	บาท	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน					
เงินสดได้มาจากการดำเนินงาน	26	395,411,018	638,309,686	241,191,929	470,566,035
จ่ายดอกเบี้ย		(102,092,419)	(106,301,170)	(90,059,890)	(98,767,736)
จ่ายภาษีเงินได้		(91,069,265)	(74,991,682)	(42,428,861)	(35,050,230)
รับคืนภาษีเงินได้		-	7,086,107	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงาน		202,249,334	464,102,941	108,703,178	336,748,069
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน					
เงินสดรับจากการลงทุนของบริษัทย่อย	9	-	-	-	202,500,000
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	10	(611,556)	(976,084)	(611,556)	(976,084)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออาคาร และอุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		(73,791,996)	(167,791,323)	(45,904,352)	(152,875,088)
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย	28	-	-	(31,585,449)	(28,000,000)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์		-	118,357	-	5,607
เงินสดรับจากการรับชำระหนี้เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	28	-	440,126,829	32,100,000	58,900,000
เงินปันผลรับ	9	-	-	-	219,000,000
ดอกเบี้ยรับ		1,838,496	9,198,570	21,575,910	12,960,428
เงินสดสุทธิ(ใช้ไป)ได้มาจากการลงทุน		(72,565,056)	280,676,349	(24,425,447)	311,514,863
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน					
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากบริษัทย่อย	28	-	-	-	1,500,000
เงินสดรับล่วงหน้าค่าหุ้น	19	-	2,422,793	-	2,422,793
เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญ		14,669,732	26,741,440	14,669,732	26,741,440
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร		(64,144,765)	(45,005,804)	(64,144,765)	(45,005,804)
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	28	-	-	(300,000)	(440,626,829)
จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	14	(92,500,000)	(119,950,000)	(30,000,000)	(33,200,000)
เงินสดจ่ายจากการลงทุนของบริษัทย่อยให้ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	9	-	(202,500,000)	-	-
เงินปันผลจ่ายของบริษัทย่อยให้ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	9	-	(219,000,000)	-	-
เงินปันผลจ่าย	25	(14,444,025)	(154,931,492)	(14,444,025)	(154,931,492)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน		(156,419,058)	(712,223,063)	(94,219,058)	(643,099,892)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด(ลดลง)เพิ่มขึ้นสุทธิ		(26,734,780)	32,556,227	(9,941,327)	5,163,040
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี		87,301,719	54,745,492	20,035,929	14,872,889
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี		60,566,939	87,301,719	10,094,602	20,035,929

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 12 ถึง 50 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2554

ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม

## รายการที่ไม่ใช่เงินสด

รายการที่ไม่ใช่เงินสดที่มีสาระสำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2554 ได้แก่

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554
	บาท	บาท	บาท	บาท
เจ้าหนี้จากการซื้ออาคารและอุปกรณ์				
และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,700,784	11,246,822	-	10,869,001
เจ้าหนี้จากการซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	-	260,000	-
โอนที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์เป็นอสังหาริมทรัพย์				
เพื่อการลงทุน (หมายเหตุ 11)	2,825,906	525,712,481	-	7,558,776
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นจากการรับรู้				
ค่าเช่าที่ดินที่รับรู้เป็นต้นทุนสัญญาเช่าการเงิน	-	41,895,636	-	41,895,636
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นจาก				
การกลับรายการสัญญาเช่าการเงิน	104,107,453	46,385,216	14,556,626	7,687,041
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลงจาก				
การรับรู้เป็นต้นทุนของสัญญาเช่าการเงิน	-	61,857,016	-	61,857,016
หุ้นปันผลจ่าย (หมายเหตุ 25)	129,982,560	-	129,982,560	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 12 ถึง 50 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2554

## 1 ข้อมูลทั่วไป

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

เลขที่ 99 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400

บริษัทเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานข้อมูลถึงรวมเรียกบริษัทและบริษัทย่อยว่ากลุ่มบริษัท

ธุรกิจหลักของบริษัทและบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) คือการให้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าและการให้บริการสาธารณูปโภคต่าง ๆ โดยมีการให้บริการใน 4 ลักษณะคือ

- (ก) การให้บริการเช่าพื้นที่ระยะสั้นและระยะยาว ซึ่งมีระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 1 - 3 ปี และตั้งแต่ 10 - 30 ปี ตามลำดับ
- (ข) การให้บริการบริหาร โครงการและพื้นที่ส่วนกลาง ซึ่งมักจะมียุทธศาสตร์สอดคล้องกับการเช่าพื้นที่
- (ค) การให้บริการสาธารณูปโภค ซึ่งเกี่ยวข้องกับไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์
- (ง) การให้บริการจัดหาสถานที่ประกอบการ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556

## 2 นโยบายการบัญชี

นโยบายการบัญชีที่สำคัญซึ่งใช้ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทมีดังต่อไปนี้

### 2.1 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปภายใต้พระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 ซึ่งหมายถึงมาตรฐานการบัญชีที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และข้อกำหนดของ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการจัดทำและนำเสนอรายงานทางการเงินภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทได้จัดทำขึ้น โดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นเรื่องที่ต้องอธิบายในนโยบายการบัญชีในลำดับต่อไป

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย กำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารซึ่งจัดทำขึ้นตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัทไปถือปฏิบัติ และต้องเปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร หรือ ความซับซ้อน หรือ เกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินรวมในหมายเหตุข้อ 3

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัททบทวนด้วยภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2554

## 2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

### 2.2 มาตรฐานการบัญชีใหม่ มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ การตีความมาตรฐานการบัญชีใหม่ และการปรับปรุงมาตรฐานการบัญชี

- ก) มาตรฐานการบัญชีใหม่ มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ การตีความมาตรฐานการบัญชีใหม่ และการปรับปรุงมาตรฐานการบัญชี ซึ่งยังไม่มีผลบังคับใช้ และกลุ่มบริษัทยังไม่ได้นำมาถือปฏิบัติ ยกเว้นมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 เรื่องภาษีเงินได้ ซึ่งกลุ่มบริษัทได้นำมาถือปฏิบัติตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2549

มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2556

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 20	เรื่อง การบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาล และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับความช่วยเหลือจากรัฐบาล
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 8	เรื่อง ส่วนงานดำเนินงาน
การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 10	เรื่อง ความช่วยเหลือจากรัฐบาล - กรณีที่ไม่มีความเกี่ยวข้องอย่างเฉพาะเจาะจงกับกิจกรรมดำเนินงาน
การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 21	เรื่อง ภาษีเงินได้ภาษีเงินได้ - การได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ที่ไม่ได้คิดค่าเสื่อมราคาใหม่ที่ราคาใหม่
การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 25	เรื่อง ภาษีเงินได้ - การเปลี่ยนแปลงสถานภาพทางภาษีของกิจการหรือของผู้ถือหุ้น

มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2557

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 4	เรื่อง การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 12	เรื่อง ข้อตกลงสัมปทานบริการ
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 13	เรื่อง โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า
การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 29	เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลของข้อตกลงสัมปทานบริการ

ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทได้ประเมินและเห็นว่ามาตรฐานการบัญชีใหม่ มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ การตีความมาตรฐานการบัญชีใหม่ และการปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบที่เป็นสาระสำคัญต่อการเงินที่นำเสนอ ยกเว้น มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 8 กำหนดให้กิจการเปิดเผยข้อมูลส่วนงานตามเกณฑ์การเสนอรายงานภายในเพื่อให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานใช้ กลุ่มบริษัทจะเริ่มนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มาปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2556 ผู้บริหารอยู่ในระหว่างการประเมินผลกระทบในรายละเอียดต่อการเปิดเผยข้อมูล ซึ่งจำนวนของส่วนงานที่รายงานตลอดจนวิธีการรายงานส่วนงานจะเปลี่ยนแปลงไปเพื่อให้สอดคล้องกับวิธีการนำเสนอรายงานภายในต่อผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)  
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2554

## 2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

### 2.3 บัญชีกลุ่มบริษัท - เงินลงทุนในบริษัทย่อย และส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้า

#### ก) บริษัทย่อย

บริษัทย่อยหมายถึงกิจการที่กลุ่มบริษัทมีอำนาจในการควบคุมนโยบายการเงินและการดำเนินงาน และโดยทั่วไปแล้วกลุ่มบริษัทจะถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงมากกว่ากึ่งหนึ่ง ในการประเมินว่ากลุ่มบริษัทมีการควบคุมบริษัทอื่นหรือไม่ กิจการต้องพิจารณาถึงการมีอยู่และผลกระทบจากสิทธิในการออกเสียงที่เป็นไปได้ซึ่งกิจการสามารถใช้สิทธิหรือแปลงสภาพตราสารนั้นในปัจจุบัน รวมถึงสิทธิในการออกเสียงที่เป็นไปได้ซึ่งกิจการอื่นถืออยู่ด้วย กลุ่มบริษัทรวมงบการเงินของบริษัทย่อยไว้ในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่กลุ่มบริษัทมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อย กลุ่มบริษัทจะไม่นำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมไว้ในงบการเงินรวมนับจากวันที่กลุ่มบริษัทสูญเสียอำนาจควบคุม

เงินลงทุนในบริษัทย่อยจะบันทึกบัญชีด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า

กิจการจะจัดรายการบัญชีระหว่างกิจการ ยอดคงเหลือ และรายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจริงระหว่างกลุ่มบริษัท นโยบายการบัญชีของบริษัทย่อยได้ถูกเปลี่ยนเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัท

รายชื่อของบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัทได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9

#### ข) รายการและส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

กลุ่มบริษัทปฏิบัติรายการกับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเช่นเดียวกันกับส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นกลุ่มบริษัท สำหรับการซื้อส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนที่จ่ายให้และหุ้นที่ได้มาของมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สุทธิของหุ้นที่ซื้อ มา ใน บริษัท ย่อย จะ ถูก บันทึก ใน ส่วน ของ ผู้ ถือ หุ้น และ กำไร หรือ ขาด ทุน จากการ ขาย ในส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจะถูกบันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้น

เมื่อกลุ่มบริษัทสูญเสียการควบคุมหรือมีอิทธิพลน้อยสำคัญ ส่วนได้เสียในหุ้นที่เหลืออยู่จะวัดมูลค่าใหม่โดยใช้ราคายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน มูลค่ายุติธรรมนั้นจะถือเป็นมูลค่าตามบัญชีเริ่มแรกของมูลค่าของเงินลงทุนที่เหลือของกิจการร่วมค้า หรือสินทรัพย์ทางการเงิน สำหรับทุกจำนวนที่เลขรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะถูกจัดประเภทใหม่เป็นกำไรหรือขาดทุนเสมือนมีการขายสินทรัพย์หรือหนี้สินที่เกี่ยวข้อง



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)  
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2554

## 2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

### 2.3 บัญชีกลุ่มบริษัท - เงินลงทุนในบริษัทย่อย และส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้า (ต่อ)

#### ค) กิจการร่วมค้า

ส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในกิจการที่ควบคุมร่วมกันรับรู้เริ่มแรกด้วยราคาทุนและใช้วิธีส่วนได้เสียในการแสดงในงบการเงินรวม ส่วนแบ่งของกลุ่มบริษัทในกำไรหรือขาดทุนของกิจการร่วมค้าที่เกิดขึ้นภายหลังการได้มาจะรวมไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงภายหลังการได้มาจะปรับปรุงกับราคาตามบัญชีของส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้า กลุ่มบริษัทจะไม่รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนอีกต่อไป หากส่วนแบ่งขาดทุนของกลุ่มบริษัทในกิจการร่วมค้ามีมูลค่าเท่ากับหรือเกินกว่ามูลค่าส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในกิจการร่วมค้านั้น เว้นแต่กลุ่มบริษัทรับผิดชอบหนี้ของกิจการร่วมค้าหรือรับว่าจะจ่ายหนี้แทนกิจการร่วมค้า

ส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้าแสดงในงบการเงินเฉพาะบริษัทโดยใช้วิธีราคาทุน โดยรายได้จากส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้าจะรับรู้เมื่อกิจการร่วมค้ามีการประกาศจ่ายเงินปันผล

รายชื่อของกิจการร่วมค้าของกลุ่มบริษัทได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9

### 2.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย เงินสดในมือ และเงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม

### 2.5 เงินลงทุนชั่วคราว

เงินลงทุนชั่วคราวเป็นเงินลงทุนเพื่อจุดมุ่งหมายหลักในการหากำไรจากการเปลี่ยนแปลงราคาในช่วงเวลาสั้นไม่เกิน 1 ปี นับแต่วันการลงทุน และแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม มูลค่ายุติธรรมของหน่วยลงทุนคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุน ณ วันสิ้นวันทำการสุดท้ายของปี บริษัทบันทึกการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าเงินลงทุนเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิในงบกำไรขาดทุน

กลุ่มบริษัทจะทดสอบการด้อยค่าของเงินลงทุนเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าเงินลงทุนนั้นอาจมีการด้อยค่าเกิดขึ้น หากราคาตามบัญชีของเงินลงทุนสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน กลุ่มบริษัทจะบันทึกรายการขาดทุนจากการด้อยค่าไว้ในงบกำไรขาดทุน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างเงินสดรับสุทธิจากการจำหน่าย และมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนดังกล่าวจะถูกบันทึกเป็นกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุน ในกรณีที่จำหน่ายเงินลงทุนออกไปบางส่วน ราคาตามบัญชีของเงินลงทุนที่จำหน่ายจะกำหนดโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักจากจำนวนทั้งหมดที่ถือไว้



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)  
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2554

## 2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

### 2.6 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าตามใบแจ้งหนี้ และจะวัดมูลค่าต่อมาด้วยจำนวนเงินที่เหลืออยู่หักด้วยค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญซึ่งประมาณจากการสอบทานยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญหมายถึงผลต่างระหว่างราคาตามบัญชีของลูกหนี้การค้าเปรียบเทียบกับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับจากลูกหนี้การค้า หนี้สูญที่เกิดขึ้นจะรับรู้ไว้ในงบกำไรขาดทุน โดยถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

### 2.7 อาคาร และอุปกรณ์

อาคาร และอุปกรณ์รับรู้เมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุน และแสดงมูลค่า ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ค่าเสื่อมราคาคำนวณ โดยวิธีเส้นตรง เพื่อลดราคาตามบัญชีของสินทรัพย์แต่ละชนิดตลอดอายุการให้ประโยชน์ที่ประมาณไว้ของสินทรัพย์หรือตามอายุสัญญาเช่าในกรณีที่อายุสัญญาเช่าสั้นกว่า ดังต่อไปนี้

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

ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทได้มีการทบทวนและปรับปรุงมูลค่าคงเหลือและอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ให้เหมาะสม

ในกรณีที่ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ราคาตามบัญชีจะถูกปรับลดให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน โดยบันทึกผลต่างจากการปรับลดนี้เป็นค่าเผื่อการด้อยค่าในงบกำไรขาดทุน

ต้นทุนที่เกิดขึ้นภายหลังจะรวมอยู่ในราคาตามบัญชีของสินทรัพย์หรือรับรู้แยกเป็นอีกสินทรัพย์หนึ่งตามความเหมาะสม เมื่อต้นทุนนั้นเกิดขึ้นและคาดว่าจะให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตแก่กลุ่มบริษัทและต้นทุนดังกล่าวสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ และจะตัดมูลค่าตามบัญชีของชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนออก สำหรับค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอื่น ๆ กลุ่มบริษัทจะรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

รายการกำไรและขาดทุนที่เกิดจากการจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์ คำนวณโดยเปรียบเทียบจากสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์กับราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ และจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุน



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)  
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2554

## 2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

### 2.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วย อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองโดยความเป็นเจ้าของเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า หรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกิจการในกลุ่มบริษัท รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างก่อสร้างหรือพัฒนาเพื่อเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในอนาคต และแสดงตามมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระซึ่งจะประเมินทุกสามปี อย่างไรก็ตามฝ่ายบริหารจะสอบทานมูลค่ายุติธรรมเพื่อให้มูลค่าสะท้อนถึงสภาพตลาด ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน มูลค่ายุติธรรมคำนวณจากประมาณการกระแสเงินสดคิดลดของค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบัน รวมถึงค่าเช่าในอนาคตภายใต้เงื่อนไขของตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบัน สุตริจากกระแสเงินสดจ่ายต่างๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ อัตราคิดลดที่ใช้สะท้อนถึงการประเมินสถานะตลาดปัจจุบันในเรื่องมูลค่าของเงินและปรับปรุงด้วยปัจจัยความเสี่ยงที่เหมาะสม ถ้าไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมรับรู้ในงบกำไรขาดทุน

การรวมรายจ่ายในภายหลังเข้าเป็นมูลค่าบัญชีของสินทรัพย์จะกระทำก็ต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตในรายจ่ายนั้น และต้นทุนสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาทั้งหมดจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงชั้นส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จะตัดมูลค่าตามบัญชีของส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนออก

ประโยชน์จากการใช้ที่ดินที่ได้มาโดยสัญญาเช่าดำเนินงาน ถูกจัดประเภทและบันทึกบัญชีเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยจะบันทึกสัญญาเช่าดังกล่าวเสมือนหนึ่งว่าเป็นสัญญาเช่าการเงินภายใต้ “ค่าเช่าที่ดินรับรู้ด้วยวิธีสัญญาเช่าการเงิน” ต้นทุนทางการเงินที่เกิดจากการบันทึกสัญญาเช่าการเงินจะแสดงเป็นส่วนหนึ่งของกำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการก่อสร้างสินทรัพย์ให้เสร็จสมบูรณ์หรือเตรียมสินทรัพย์ให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์ได้บันทึกรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมทั้งระยะสั้นและระยะยาว การตั้งต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จะหยุดพักลงเมื่อการก่อสร้างทรัพย์สินหยุดชะงักลงเป็นเวลาต่อเนื่อง

### 2.9 การบัญชีสำหรับสัญญาเช่าระยะยาว

#### กรณีของกลุ่มบริษัทเป็นผู้เช่า

สัญญาเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ซึ่งผู้เช่าเป็นผู้รับความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน ซึ่งจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า แล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายดังกล่าวจะเป็นส่วนระหว่างหนี้สินและค่าใช้จ่ายทางการเงินเพื่อให้ได้อัตราดอกเบี้ยคงที่ต่อหนี้สินคงค้างอยู่โดยพิจารณาแยกแต่ละสัญญา ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่าหรืออายุของสัญญาเช่าแล้วแต่ระยะเวลาใดจะน้อยกว่า สัญญาเช่าระยะยาวเพื่อเช่าสินทรัพย์ ซึ่งผู้ให้เช่าเป็นผู้รับความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเป็นส่วนใหญ่ สัญญาเช่าหนี้ถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการยกเลิกสัญญาเช่าดำเนินงานก่อนหมดอายุการเช่า เช่น เงินเพิ่มที่ต้องจ่ายให้แก่ผู้ให้เช่าจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในรอบระยะเวลาบัญชีที่การยกเลิกนั้นเกิดขึ้น



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)  
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2556

## 2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

### 2.9 การบัญชีสำหรับสัญญาเช่าระยะยาว (ต่อ)

#### กรณีที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้ให้เช่า

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าทางการเงินบันทึกในงบแสดงฐานะการเงินเป็นลูกหนี้สัญญาเช่าทางการเงินด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่า ผลต่างระหว่างยอดรวมของลูกหนี้เบื้องต้นกับมูลค่าปัจจุบันของลูกหนี้บันทึกเป็นรายได้ทางการเงิน รายได้จากสัญญาเช่าระยะยาวรับรู้ตลอดอายุของสัญญาเช่าโดยวิธีเงินลงทุนสุทธิซึ่งสะท้อนอัตราผลตอบแทนคงที่ทุกงวด

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานรวมแสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินในส่วนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รายได้ค่าเช่า (สุทธิจากสิ่งตอบแทนงูใจที่ได้จ่ายให้แก่ผู้ให้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลาการให้เช่า

### 2.10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

#### ค่าความนิยม

ค่าความนิยมคือต้นทุนของเงินลงทุนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่กลุ่มบริษัทมีส่วนแบ่งในสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อย ณ วันที่ได้มาซึ่งบริษัทนั้น ค่าความนิยมที่เกิดจากการได้มาซึ่งบริษัทย่อยแสดงเป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตนในงบแสดงฐานะการเงินรวม

ค่าความนิยมที่รับรู้จะต้องถูกทดสอบการด้อยค่าทุกปี และแสดงด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม ค่าเผื่อการด้อยค่าของค่าความนิยมที่รับรู้แล้วจะไม่มีการกลับรายการ ทั้งนี้มูลค่าคงเหลือตามบัญชีของค่าความนิยมจะถูกรวมคำนวณในกำไรหรือขาดทุนเมื่อมีการขายกิจการ

ในการทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยม ค่าความนิยมจะถูกป็นส่วนไปยังหน่วยที่ก่อให้เกิดกระแสเงินสด โดยที่หน่วยนั้นอาจจะเป็นหน่วยเดียวหรือหลายหน่วยรวมกันซึ่งคาดว่าจะได้รับประโยชน์จากค่าความนิยมที่เกิดจากการรวมธุรกิจ

#### สิทธิการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์

สิทธิการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์โดยที่ซื้อมามีลักษณะเฉพาะบันทึกเป็นสินทรัพย์โดยคำนวณจากต้นทุนในการได้มาและการดำเนินการให้โปรแกรมคอมพิวเตอร์นั้นสามารถนำมาใช้งานได้ตามประสงค์ โดยจะตัดจำหน่ายตลอดอายุประมาณการให้ประโยชน์เป็นเวลา 10 ปี

ต้นทุนที่ใช้ในการพัฒนาและบำรุงรักษาโปรแกรมคอมพิวเตอร์ให้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น ต้นทุนโดยตรงในการจัดทำโปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้ดูแลและมีลักษณะเฉพาะเจาะจงซึ่งอาจให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจที่มากกว่าต้นทุนเป็นเวลาเกินกว่าหนึ่งปีจึงจะบันทึกเป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ต้นทุนโดยตรงรวมถึงต้นทุนพนักงานที่ทำงานในทีมพัฒนาโปรแกรมคอมพิวเตอร์และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในจำนวนเงินที่เหมาะสม

ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาประสิทธิภาพของโปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่สูงขึ้นกว่าเมื่อได้มาให้บันทึกเป็นต้นทุนเพื่อการพัฒนาและรวบรวมไว้ในต้นทุนเมื่อได้มาซึ่งโปรแกรมคอมพิวเตอร์นั้น ต้นทุนในการพัฒนาโปรแกรมคอมพิวเตอร์จะรับรู้เป็นสินทรัพย์และตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีเส้นตรง ตลอดอายุการให้ประโยชน์ตามประมาณการเป็นเวลา 10 ปี



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)  
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2554

## 2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

### 2.11 การค้ำค่าของสินทรัพย์

อาคาร และอุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นที่ไม่เป็นสินทรัพย์ทางการเงิน รวมทั้งค่าความนิยมและสินทรัพย์ไม่มีตัวตน จะมีการทบทวนการค้ำค่าเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์บ่งชี้ว่าราคาตามบัญชีอาจสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพื่อพิจารณาผลต่อรายการขาดทุนจากการค้ำค่า รายการขาดทุนจากการค้ำค่าจะรับรู้เมื่อราคาตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับคืน ซึ่งหมายถึงจำนวนที่สูงกว่าระหว่างราคาขายสุทธิเทียบกับมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์จะถูกจัดเป็นหน่วยที่เล็กที่สุดที่สามารถแยกออกมาได้ เพื่อวัตถุประสงค์ของการประเมินการค้ำค่า ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน กลุ่มบริษัทต้องกลับบัญชีรายการขาดทุนจากการค้ำค่าของสินทรัพย์ที่กลุ่มบริษัทรับรู้ในงวดก่อนที่ไม่ใช่ค่าความนิยม เมื่อประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนได้เปลี่ยนแปลงไปภายหลังจากที่กลุ่มบริษัทได้รับรู้รายการขาดทุนจากการค้ำค่าแล้ว

### 2.12 ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวดประกอบด้วย ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ยกเว้นส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือรับรู้โดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น ในกรณีนี้ ภาษีเงินได้ต้องรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นตามลำดับ

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันคำนวณจากอัตราภาษีตามกฎหมายภาษีอากรที่มีผลบังคับใช้อยู่ หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงานในประเทศที่กลุ่มบริษัทได้ดำเนินงานและเกิดรายได้ทางภาษี ผู้บริหารจะประเมินสถานะของการขึ้นแบบแสดงรายการภาษีเป็นงวด ๆ โดยคำนึงถึงสถานการณ์ที่สามารถนำกฎหมายภาษีอากรไปปฏิบัติและจะตั้งประมาณการค่าใช้จ่ายภาษีอากร ตามจำนวนที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีตั้งเต็มจำนวนตามวิธีนี้สิน เมื่อเกิดผลต่างชั่วคราวระหว่างฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน และราคาตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบการเงิน อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทจะไม่รับรู้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกิดจากการรับรู้เริ่มแรกของรายการสินทรัพย์หรือรายการหนี้สินที่เกิดจากรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจ และ ณ วันที่เกิดรายการ รายการนั้นไม่มีผลกระทบต่อกำไรทางบัญชีและกำไร(ขาดทุน)ทางภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีคำนวณจากอัตราภาษี (และกฎหมายภาษีอากร) ที่มีผลบังคับใช้อยู่ หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน และคาดว่าจะนำอัตราภาษีดังกล่าวมาใช้เมื่อสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องได้รับประโยชน์ หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชีได้มีการจ่ายชำระ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจะรับรู้หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำจำนวนผลต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ประโยชน์

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะแสดงหักกลบกันก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและทั้งสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกี่ยวข้องกับภาษีเงินได้ที่ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกัน โดยการเรียกเก็บเป็นหน่วยภาษีเดียวกันหรือหน่วยภาษีต่างกันซึ่งตั้งใจจะจ่ายหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันด้วยยอดสุทธิ



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)  
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2554

## 2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

### 2.13 ประเมินการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะเกิดการสูญพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือโดยอนุমানจากผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต การสูญพันดังกล่าวคาดว่าจะส่งผลให้ต้องใช้ทรัพยากรเพื่อยชำระภาระผูกพันและสามารถประมาณการจำนวนที่ต้องจ่ายได้อย่างน่าเชื่อถือ ในกรณีที่กลุ่มบริษัทคาดว่าประมาณการหนี้สินเป็นรายจ่ายที่จะได้รับคืน กลุ่มบริษัทจะบันทึกเป็นสินทรัพย์แยกต่างหาก เมื่อคาดว่าจะได้รับรายจ่ายนั้นคืนอย่างแน่นอน

### 2.14 ผลประโยชน์ของพนักงาน

กลุ่มบริษัทจัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งเป็นลักษณะของแผนการจ่ายสมทบตามที่ได้กำหนดการจ่ายสมทบไว้แล้ว สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกไปจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัทและได้รับการบริหารโดยผู้จัดการกองทุนภายนอก กองทุนสำรองเลี้ยงชีพดังกล่าวได้รับเงินสะสมเข้ากองทุนจากพนักงานและเงินสมทบจากกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้อง เงินจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เกิดรายการนั้น

กลุ่มบริษัทจัดให้มีผลประโยชน์พนักงานหลังการเลิกจ้างหรือเกษียณอายุเพื่อยจ่ายให้แก่พนักงานตามกฎหมายแรงงานของประเทศไทย ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2553 กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินผลประโยชน์พนักงานคำนวณโดยผู้เชี่ยวชาญทางคณิตศาสตร์ประกันภัยด้วยเทคนิคการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial Technique) ซึ่งประมาณการจากมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดที่คาดว่าจะต้องจ่ายในอนาคตคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยของพันธบัตรรัฐบาลที่ครบกำหนดในเวลาใกล้เคียงกับกำหนดชำระของหนี้สินดังกล่าว กระแสเงินสดที่คาดว่าจะต้องจ่ายในอนาคตประมาณการจากเงินเดือนพนักงาน อัตราการลาออก อัตราการตาย อายุงาน และปัจจัยอื่น ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับผลประโยชน์พนักงานจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเพื่อกระจายต้นทุนดังกล่าวตลอดระยะเวลาของการจ้างงาน

### 2.15 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับ ในเวลาต่อมาเงินกู้ยืมวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนเมื่อเทียบกับมูลค่าที่จ่ายคืนเพื่อชำระหนี้สินนั้นจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนตลอดช่วงเวลากู้ยืม

เงินกู้ยืมจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียน เมื่อกลุ่มบริษัทไม่มีสิทธิอันปราศจากเงื่อนไขให้เลื่อนชำระหนี้ออกไปอีกเป็นเวลานานน้อยกว่า 12 เดือน นับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

### 2.16 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้จากการให้เช่าและบริการรับรู้เป็นรายได้ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาและเมื่อได้ให้บริการกับลูกค้าตลอดระยะเวลาตามสัญญาเช่า รายได้จากสัญญาเช่าระยะยาวรับรู้ตามนโยบายการบัญชีข้อ 2.9 เรื่อง สัญญาเช่าระยะยาว

รายได้จากการตัดบัญชีจากการให้เช่าพื้นที่และบริการรับรู้เป็นรายได้ตลอดระยะเวลาตามสัญญาเช่า

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง เว้นแต่จะมีความไม่แน่นอนในการรับชำระ

ค่าใช้จ่ายโดยทั่วไปบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)  
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2554

## 2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

### 2.17 เครื่องมือทางการเงิน

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

กลุ่มบริษัทไม่มีนโยบายในการซื้อขายเครื่องมือทางการเงินเพื่อการค้าหรือเพื่อเก็งกำไร กลุ่มบริษัทไม่มีเครื่องมือทางการเงินอื่นซึ่งไม่ได้รับรู้ในงบการเงิน

### 2.18 การจ่ายเงินปันผล

เงินปันผลที่จ่ายบันทึกในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท หรือบริษัทย่อยได้อนุมัติการจ่ายเงินปันผล

## 3 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจและการจัดการความเสี่ยงในส่วนลงทุน

### 3.1 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจ

การประมาณการ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่อง และอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่นๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ขณะนั้น

#### ก) การด้อยค่าของลูกหนี้การค้า และลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน

กลุ่มบริษัทตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญเสียเพื่อให้สะท้อนถึงการด้อยค่าของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน โดยประมาณการขาดทุนที่อาจเกิดจากการที่ลูกค้าไม่สามารถชำระหนี้ได้ กลุ่มบริษัทประเมินค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญเสียจากการคาดการณ์กระแสเงินสดรับในอนาคต ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตในการรับชำระหนี้ และกรณีของการผิดชำระหนี้ที่เกิดขึ้น และการพิจารณาแนวโน้มของตลาด

#### ข) การด้อยค่าของค่าความนิยม

ในแต่ละปี กลุ่มบริษัทจะทดสอบค่าความนิยมว่าเกิดการด้อยค่าหรือไม่ โดยเปรียบเทียบมูลค่าตามบัญชีของค่าความนิยมกับกระแสเงินสดคิดลดของมูลค่าการใช้งานที่คาดว่าจะได้รับจากหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด การคำนวณดังกล่าวต้องอาศัยการประมาณการของผู้บริหาร



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)  
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2554

### 3 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจและการจัดการความเสี่ยงในส่วนของคุณ (ต่อ)

#### 3.1 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจ (ต่อ)

##### ค) อาคาร และอุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ฝ่ายบริหารเป็นผู้ประมาณการอายุการใช้งานและมูลค่าซากสำหรับอาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนของกลุ่มบริษัท โดยฝ่ายบริหารจะทำการทบทวนค่าเสื่อมราคาเมื่ออายุการใช้งานและมูลค่าซากมีความแตกต่างไปจากการประมาณการในงวดก่อน หรือมีการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ที่เสื่อมสภาพหรือไม่ได้ใช้งานเนื่องจากการขายหรือเลิกใช้

##### ง) ประเมินการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน

มูลค่าปัจจุบันของการประมาณการหนี้สินค่าตอบแทนพนักงานเกษียณอายุคำนวณโดยข้อสมมติฐานต่าง ๆ อัตราคิดลดรวมอยู่ในข้อสมมติฐาน ซึ่งใช้ในการกำหนดค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับค่าตอบแทนพนักงานเกษียณอายุ การเปลี่ยนแปลงข้อสมมติฐานต่าง ๆ จะมีผลต่อยอดประมาณการหนี้สินค่าตอบแทนพนักงานเกษียณอายุ

กลุ่มบริษัทได้กำหนดอัตราคิดลดที่เหมาะสมทุกปี โดยใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอนาคตสำหรับการชำระหนี้สินค่าตอบแทนพนักงาน ในการกำหนดอัตราคิดลดดังกล่าว กลุ่มบริษัทใช้อัตราดอกเบี้ยของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งมีระยะเวลาครบกำหนดใกล้เคียงกับกำหนดชำระของหนี้สินค่าตอบแทนพนักงาน

ข้อสมมติฐานอื่น ๆ สำหรับการประมาณการหนี้สินค่าตอบแทนพนักงานเกษียณอายุอ้างอิงจากสถานะของตลาดในปัจจุบัน ข้อมูลเพิ่มเติมเปิดเผยในหมายเหตุข้อ 18

##### จ) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ คำนวณจากประมาณการกระแสเงินสดคิดลดของค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบัน รวมถึงค่าเช่าในอนาคตภายใต้เงื่อนไขของตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบัน สุทธิจากกระแสเงินสดจ่ายต่างๆที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ อัตราคิดลดที่ใช้สะท้อนถึงการประเมินสถานะตลาดปัจจุบันในเรื่องมูลค่าทางการเงินและปัจจัยความเสี่ยงที่เหมาะสม โดยมีอัตราคิดลดระหว่างร้อยละ 4.15 ถึง 12 ต่อปี

#### 3.2 การจัดการความเสี่ยงในส่วนของคุณ

วัตถุประสงค์ของกลุ่มบริษัทในการบริหารทุนของบริษัทนั้นเพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกลุ่มบริษัท เพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นและเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนทางการเงินของทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุน กลุ่มบริษัทอาจปรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้น การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้น การออกหุ้นใหม่ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระหนี้



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)  
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2554

#### 4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เงินสด	128	100	78	67
เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม	60,439	87,202	10,017	19,969
	60,567	87,302	10,095	20,036

เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.5 ถึง 0.75 ต่อปี (พ.ศ. 2554 : ร้อยละ 0.5 ถึง 0.875 ต่อปี)

#### 5 เงินลงทุนชั่วคราว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 เงินลงทุนชั่วคราวเป็นเงินลงทุนในหน่วยลงทุนประเภทกองทุนเปิดจำนวน 24.5 ล้านบาท (พ.ศ. 2554 : 55 ล้านบาท)

#### 6 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้า แยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	53,202	43,467	27,478	19,228
เกินวันครบกำหนด 1 - 6 เดือน	8,931	20,554	5,387	13,183
เกินวันครบกำหนด 7 - 12 เดือน	185	-	-	-
เกินวันครบกำหนดมากกว่า 12 เดือน	3,905	12,980	2,892	2,985
	66,223	77,001	35,757	35,396
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	-	(1,474)	-	(1,474)
	66,223	75,527	35,757	33,922



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)  
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2554

7 ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ลูกหนี้ขั้นต้นตามสัญญาเช่า				
ส่วนที่ถึงกำหนดรับชำระภายใน 1 ปี	44,412	88,707	32,088	59,323
ส่วนที่ถึงกำหนดรับชำระระหว่าง 2 - 5 ปี	194,974	273,159	143,068	139,491
ส่วนที่ถึงกำหนดรับชำระเกินกว่า 5 ปี	832,596	1,373,769	540,076	585,287
	1,071,982	1,735,635	715,232	784,101
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต้นที่ลูกหนี้ ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า				
ส่วนที่ถึงกำหนดรับชำระภายใน 1 ปี	20,898	46,614	14,470	42,245
ส่วนที่ถึงกำหนดรับชำระระหว่าง 2 - 5 ปี	95,163	95,007	69,976	65,266
ส่วนที่ถึงกำหนดรับชำระเกินกว่า 5 ปี	592,818	897,234	387,965	412,824
	687,981	992,241	457,941	478,090
หัก ค่าเผ่อนหนี้สงสัยจะสูญ	-	-	-	-
	708,879	1,038,855	472,411	520,335
รายได้ทางการเงินรอการรับรู้	363,103	696,780	242,819	263,766

ในระหว่างปี พ.ศ. 2555 กลุ่มบริษัทมีการยกเลิกสัญญาเช่าการเงินกับบริษัทแห่งหนึ่ง และบันทึกผลขาดทุนจำนวน 169.60 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุน

รายได้ทางการเงินรอการรับรู้คำนวณโดยวิธีการคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 6 ถึงร้อยละ 12 ต่อปี

ลักษณะของข้อคดโกงที่สำคัญตามสัญญาเช่าได้แก่

- ระยะเวลาของสัญญาเช่าครอบคลุมอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจส่วนใหญ่ของสินทรัพย์ แม้ว่าจะไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์เมื่อสิ้นสุดอายุสัญญา
- ค่าตอบแทนการให้เช่าทั้งหมดที่ผู้เช่าตกลงชำระแก่ผู้ให้เช่าในวันที่ส่งมอบสถานที่เช่า ผู้ให้เช่าไม่ต้องคืนแก่ผู้เช่า
- หากผู้เช่ายกเลิกสัญญาเช่า ผู้เช่าต้องเป็นผู้รับผิดชอบผลเสียหายที่เกิดขึ้นกับผู้ให้เช่าเนื่องจากการยกเลิกนั้น





บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)  
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2554

## 8 สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ลูกหนี้อื่น	35,498	49,143	30,943	20,343
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	60,209	49,705	9,765	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	16,885	10,186	3,624	3,966
อื่น ๆ	3,998	7,533	1,249	4,730
	<u>116,590</u>	<u>116,567</u>	<u>45,581</u>	<u>29,039</u>

## 9 เงินลงทุนในบริษัทย่อย และส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้า

การเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในบริษัทย่อย และส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้า มีดังนี้

	งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554
	พันบาท	พันบาท
เงินลงทุนในบริษัทย่อย		
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
ราคาตามบัญชีต้นปี	257,925	460,425
ลงทุนลดลง	-	(202,500)
ราคาตามบัญชีปลายปี	<u>257,925</u>	<u>257,925</u>

ในระหว่างปี พ.ศ. 2554 เงินลงทุนในบริษัทย่อยแห่งหนึ่งลดลงโดยบริษัทย่อยมีการลดทุนโดยลดหุ้นสามัญจำนวน 40,500,000 หุ้นซึ่งมีมูลค่าตราไว้หุ้นละ 10 บาท การลดทุนดังกล่าวไม่ทำสัดส่วนการถือหุ้นเปลี่ยนแปลง

ในการประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 1/2554 ของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งเมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2554 คณะกรรมการของบริษัทย่อยได้มีมติอนุมัติให้บริษัทย่อยจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลการดำเนินงานในอัตรา 4.44 บาทต่อหุ้น รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 240 ล้านบาท โดยจ่ายให้กับบริษัทและส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในวันที่ 17 มีนาคม พ.ศ. 2554 บริษัทได้บันทึกเงินปันผลรับจำนวน 120 ล้านบาท ซึ่งเป็นสัดส่วนของบริษัทในงบกำไรขาดทุน



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)  
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2554

## 9 เงินลงทุนในบริษัทย่อย และส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้า (ต่อ)

การเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในบริษัทย่อย และส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้า มีดังนี้ (ต่อ)

ในการประชุมใหญ่สามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งเมื่อวันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2554 ผู้ถือหุ้นมีมติให้บริษัทย่อยจ่ายเงินปันผลในอัตรา 14.67 บาทต่อหุ้น รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 198 ล้านบาท โดยจ่ายให้กับบริษัทและส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในวันที่ 29 มิถุนายน พ.ศ. 2554 บริษัทได้บันทึกเงินปันผลรับจำนวน 99 ล้านบาท ซึ่งเป็นสัดส่วนของบริษัทในงบกำไรขาดทุน

	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะบริษัท
	พันบาท	พันบาท
<b>ส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้า</b>		
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555		
ราคาตามบัญชีต้นปี	1,487,341	1,470,000
ส่วนแบ่งกำไรจากกิจการร่วมค้า	1,081,263	-
ราคาตามบัญชีปลายปี	2,568,604	1,470,000

รายละเอียดของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2554 มีดังต่อไปนี้

	ลักษณะความสัมพันธ์	สัดส่วน ความเป็นเจ้าของ
<b>บริษัทย่อย</b>		
บริษัท เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	74
บริษัท เอกมัย โลฟิสต์ เซ็นเตอร์ จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	51
บริษัท สยามฟิวเจอร์พรีอเพอร์ตี้ จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	100
บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	50
บริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ จำกัด	ถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด	50
บริษัท สยามฟิวเจอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	100
<b>กิจการร่วมค้า</b>		
บริษัท เอส เอฟ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	49

บริษัทย่อย และกิจการร่วมค้าทั้งหมดจดทะเบียนและประกอบกิจการในประเทศไทย โดยประกอบธุรกิจหลักในการให้เช่าพื้นที่ในอาคารและให้บริการด้านสาธารณูปโภค



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)  
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2554

9 เงินลงทุนในบริษัทย่อยและส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้า (ต่อ)

ส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้และค่าใช้จ่ายของกิจการร่วมค้ามีจำนวนเงินดังนี้

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554
	พันบาท	พันบาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	509,779	198,291
ลูกหนี้การค้า	40,482	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	80,994	56,898
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	1,987	86,663
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	6,131,586	3,897,722
อุปกรณ์ - สุทธิ	12,294	3,158
สินทรัพย์อื่น	60,262	63,709
<b>สินทรัพย์รวม</b>	<b>6,837,384</b>	<b>4,306,441</b>
ค่าเช่าที่ดินรับรู้ด้วยวิธีสัญญาเช่าการเงิน	150,285	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	3,113,950	2,135,910
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	69,620	72,175
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	264,910	-
หนี้สินอื่น	670,204	611,204
<b>หนี้สินรวม</b>	<b>4,268,969</b>	<b>2,819,289</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>2,568,415</b>	<b>1,487,152</b>
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม</b>		
	<b>พ.ศ. 2555</b>	<b>พ.ศ. 2554</b>
	<b>พันบาท</b>	<b>พันบาท</b>
ค่าเช่ารับ	423,794	2,555
กำไรจากการปรับมูลค่าชุดกรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	1,229,212	-
กำไรจากสัญญาเช่าการเงิน	-	28,147
กำไรจากการขายที่ดิน	-	22,037
รายได้ดอกเบี้ย	4,976	3,006
รายได้อื่น	126,335	278
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	(169,217)	-
ค่าใช้จ่าย	(120,019)	(28,043)
ต้นทุนทางการเงิน	(138,825)	-
<b>กำไรก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>1,356,256</b>	<b>27,980</b>
ภาษีเงินได้	(274,993)	-
<b>กำไรสุทธิ</b>	<b>1,081,263</b>	<b>27,980</b>



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)  
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2554

10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะบริษัท
	โปรแกรม			โปรแกรม
	ค่าความนิยม	คอมพิวเตอรื	รวม	คอมพิวเตอรื
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2554				
ราคาทุน	5,000	27,914	32,914	27,914
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(563)	(5,081)	(5,644)	(5,081)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	4,437	22,833	27,270	22,833
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2554				
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	4,437	22,833	27,270	22,833
ซื้อสินทรัพย์	-	976	976	976
ค่าตัดจำหน่าย	-	(2,808)	(2,808)	(2,808)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	4,437	21,001	25,438	21,001
วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2554				
ราคาทุน	5,000	28,890	33,890	28,890
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(563)	(7,889)	(8,452)	(7,889)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	4,437	21,001	25,438	21,001
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555				
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	4,437	21,001	25,438	21,001
ซื้อสินทรัพย์	-	612	612	612
ค่าตัดจำหน่าย	-	(2,922)	(2,922)	(2,922)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	4,437	18,691	23,128	18,691
วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555				
ราคาทุน	5,000	29,502	34,502	29,502
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(563)	(10,811)	(11,374)	(10,811)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	4,437	18,691	23,128	18,691



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)  
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2554

# 11 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 1 มกราคม	7,348,733	6,378,892	4,030,335	3,697,045
โอนจากที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	2,826	525,712	-	7,559
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นในระหว่างปี	149,914	256,701	35,889	208,403
จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน				
ตามสัญญาเช่าการเงิน	-	(61,857)	-	(61,857)
กำไรจากการปรับมูลค่าสุทธิรวม	105,752	249,285	22,926	179,185
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	7,607,225	7,348,733	4,089,150	4,030,335

งบการเงิน	
งบการเงินรวม	เฉพาะบริษัท
พันบาท	พันบาท

## งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555

กำไรจากการปรับมูลค่าสุทธิรวม	105,752	22,926
ต้นทุนทางการเงินจากการบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(91,985)	(61,307)
กำไร(ขาดทุน)จากการปรับมูลค่าสุทธิรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	13,767	(38,381)

งบการเงิน	
งบการเงินรวม	เฉพาะบริษัท
พันบาท	พันบาท

## งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2554

กำไรจากการปรับมูลค่าสุทธิรวม	249,285	179,185
ต้นทุนทางการเงินจากการบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(97,170)	(66,753)
กำไรจากการปรับมูลค่าสุทธิรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	152,115	112,432

รายได้ค่าเช่าและค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่ที่แสดงในงบกำไรขาดทุนเป็นรายได้และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีมูลค่าตามบัญชีก่อนปรับมูลค่าสุทธิรวมจำนวน 515 ล้านบาท (พ.ศ. 2554 : 574 ล้านบาท) ถูกใช้เป็นหลักประกันเงินกู้ยืมตามที่อธิบายไว้ในหมายเหตุ 13 และ 14

ในระหว่างปี พ.ศ. 2554 ประโยชน์จากการใช้ที่ดินที่ได้มาโดยสัญญาเช่าดำเนินงานได้ถูกจัดประเภทและบันทึกบัญชีเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยบันทึกสัญญาเช่าดังกล่าวเสมือนหนึ่งว่าเป็นสัญญาเช่าการเงินในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะบริษัท จำนวน 66 ล้านบาท และ 66 ล้านบาท ตามลำดับ โดยคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 6 ถึงร้อยละ 8 ต่อปี ระยะเวลาสิ้นสุดของสัญญาเช่าที่ดินอยู่ภายในปี พ.ศ. 2581



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)  
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2554

12 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ

	งบการเงินรวม				
	ที่ดิน พันบาท	อาคารและ ส่วนปรับปรุง พันบาท	ยานพาหนะ อุปกรณ์สำนักงาน และคอมพิวเตอร์ พันบาท	งานระหว่างก่อสร้าง และโครงการระหว่าง การพัฒนา พันบาท	รวม พันบาท
<b>วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2554</b>					
ราคาทุน	518,051	12,308	98,075	8,825	637,259
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(1,902)	(69,994)	-	(71,896)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	518,051	10,406	28,081	8,825	565,363
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2554</b>					
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	518,051	10,406	28,081	8,825	565,363
ซื้อสินทรัพย์	-	14	6,239	4,472	10,725
จำหน่ายสินทรัพย์ - สุทธิ	-	(471)	(11)	-	(482)
ค่าเสื่อมราคา	-	(481)	(14,003)	-	(14,484)
โอนสินทรัพย์เป็นอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	(518,051)	-	(102)	(7,559)	(525,712)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	-	9,468	20,204	5,738	35,410
<b>วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2554</b>					
ราคาทุน	-	11,852	103,903	5,738	121,493
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(2,384)	(83,699)	-	(86,083)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	-	9,468	20,204	5,738	35,410
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555</b>					
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	-	9,468	20,204	5,738	35,410
ซื้อสินทรัพย์	-	-	10,419	395	10,814
โอนเข้า (โอนออก)	-	-	1,647	(1,647)	-
ค่าเสื่อมราคา	-	(482)	(10,884)	-	(11,366)
โอนสินทรัพย์เป็นอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	-	-	-	(2,826)	(2,826)
โอนสินทรัพย์เป็นค่าใช้จ่าย	-	-	-	(1,642)	(1,642)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	-	8,986	21,386	18	30,390
<b>วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555</b>					
ราคาทุน	-	11,852	115,969	18	127,839
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(2,866)	(94,583)	-	(97,449)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	-	8,986	21,386	18	30,390



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)  
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2554

12 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ (ต่อ)

	งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	ยานพาหนะ อุปกรณ์สำนักงาน และคอมพิวเตอร์	งานระหว่างก่อสร้าง และโครงการ ระหว่างการพัฒนา	รวม
	พันบาท	พันบาท	พันบาท
วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2554			
ราคาทุน	73,556	8,777	82,333
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(54,108)	-	(54,108)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	19,448	8,777	28,225
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2554			
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	19,448	8,777	28,225
ซื้อสินทรัพย์	4,879	46	4,925
จำหน่ายสินทรัพย์ - สุทธิ	(11)	-	(11)
ค่าเสื่อมราคา	(9,610)	-	(9,610)
โอนสินทรัพย์เป็นอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	-	(7,559)	(7,559)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	14,706	1,264	15,970
วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2554			
ราคาทุน	78,423	1,264	79,687
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(63,717)	-	(63,717)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	14,706	1,264	15,970
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555			
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	14,706	1,264	15,970
ซื้อสินทรัพย์	5,682	397	6,079
ค่าเสื่อมราคา	(7,195)	-	(7,195)
โอนสินทรัพย์เป็นค่าใช้จ่าย	-	(1,642)	(1,642)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	13,193	19	13,212
วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555			
ราคาทุน	84,105	19	84,124
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(70,912)	-	(70,912)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	13,193	19	13,212



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)  
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2554

13 เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	855	-	855	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร	90,000	155,000	90,000	155,000
	90,855	155,000	90,855	155,000

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคารได้รับการค้ำประกันโดยการจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์แห่งหนึ่งเป็นหลักประกัน มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 4.60 ถึงร้อยละ 5.12 ต่อปี (พ.ศ. 2554 : ร้อยละ 5.35 ต่อปี)

14 เงินกู้ยืม

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				
เงินกู้ยืมจากธนาคาร	91,250	92,500	22,500	30,000
หุ้นกู้	1,198,854	-	1,198,854	-
	1,290,104	92,500	1,221,354	30,000
เงินกู้ยืมระยะยาว				
เงินกู้ยืมจากธนาคาร	72,500	163,750	-	22,500
หุ้นกู้	500,000	1,697,321	500,000	1,697,321
	572,500	1,861,071	500,000	1,719,821
รวมเงินกู้ยืม	1,862,604	1,953,571	1,721,354	1,749,821

เงินกู้ยืมจากธนาคาร

เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารพาณิชย์มีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราดอกเบี้ยขั้นต่ำ (MLR) และ MLR ลบร้อยละ 0.25 ต่อปี (พ.ศ. 2554 : MLR และ MLR ลบร้อยละ 0.25 ต่อปี) เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์หลายแห่ง เงินกู้ยืมระยะยาวมีการชำระทุกเดือน





บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)  
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2554

#### 14 เงินกู้ยืม (ต่อ)

##### หุ้นกู้

หุ้นกู้มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 4.40 ถึงร้อยละ 5.10 ต่อปี และมีกำหนดไถ่ถอนคืนในระหว่างเดือนมีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงเดือนกรกฎาคม พ.ศ. 2557 บริษัทจะต้องชำระอัตราส่วนทางการเงินตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน

ในปี พ.ศ. 2556 บริษัทมีหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระ จำนวน 1,199 ล้านบาท บริษัทมีแผนที่จะระดมเงินทุนเพื่อชำระหนี้ดังกล่าวโดยเสนอขายหุ้นกู้ที่ออกใหม่ต่อผู้ลงทุนทั่วไป ทั้งนี้หุ้นกู้ที่จะถึงกำหนดชำระในเดือนมีนาคม พ.ศ. 2556 จำนวน 500 ล้านบาท ทางสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ได้อนุญาตให้เสนอขายหุ้นกู้ใหม่ในวงเงิน 750 ล้านบาท

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมสามารถวิเคราะห์ดังนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
ราคาตามบัญชีต้นปี	1,953,571	2,071,999	1,749,821	1,781,499
การจ่ายคืนเงินกู้ยืม	(92,500)	(119,950)	(30,000)	(33,200)
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	1,533	1,522	1,533	1,522
ราคาตามบัญชีปลายปี	1,862,604	1,953,571	1,721,354	1,749,821

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมของกลุ่มบริษัทและบริษัท มีดังต่อไปนี้

เงินกู้ยืมทั้งสิ้น	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
- อัตราคงที่	1,698,854	1,697,321	1,698,854	1,697,321
- อัตราลอยตัว	163,750	256,250	22,500	52,500
	1,862,604	1,953,571	1,721,354	1,749,821

อัตราดอกเบี้ยถ่วงน้ำหนักต่อปี	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554
	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ
- เงินกู้ยืมทั้งหมด	4.92	5.04	4.77	4.82



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)  
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2554

#### 14 เงินกู้ยืม (ต่อ)

มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม			
	มูลค่าตามบัญชี		มูลค่ายุติธรรม	
	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เงินกู้ยืมทั้งสิ้น	1,862,604	1,953,571	1,820,595	1,850,460

	งบการเงินเฉพาะบริษัท			
	มูลค่าตามบัญชี		มูลค่ายุติธรรม	
	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เงินกู้ยืมทั้งสิ้น	1,721,354	1,749,821	1,683,884	1,656,944

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมจากธนาคารและหุ้นกู้คำนวณจากกระแสเงินสดคิดลด โดยอัตราคิดลดที่ใช้ในการคำนวณเป็นอัตราคิดลดที่อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ผู้บริหารบริษัทคาดว่ากลุ่มบริษัทสามารถจัดหาเงินกู้ได้ ณ วันที่ในงบการเงิน

ระยะเวลาการครบกำหนดของเงินกู้ยืมระยะยาว มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	1,290,104	92,500	1,221,354	30,000
ครบกำหนดเกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 2 ปี	572,500	91,250	500,000	22,500
ครบกำหนดเกินกว่า 2 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	-	1,769,821	-	1,697,321
	1,862,604	1,953,571	1,721,354	1,749,821



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)  
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2554

15 หนี้สินหมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ค่าใช้จ่ายค้ำจ่าย	65,463	72,825	37,055	35,919
ภาษีโรงเรือนค้ำจ่าย	166,578	162,301	99,742	77,819
เงินประกันผลงานค้ำจ่าย	8,810	12,792	6,445	11,068
ดอกเบี้ยจ่ายค้ำจ่าย	15,294	15,257	15,206	15,257
อื่น ๆ	35,516	51,579	30,750	40,550
	291,661	314,754	189,198	180,613

16 ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า

ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าถึงกำหนดรับรู้เป็นรายได้ตามระยะเวลาต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ถึงกำหนดรับรู้เป็นรายได้ภายใน 1 ปี	57,232	55,300	36,038	33,097
ภายใน 2 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	145,553	163,086	66,770	84,323
เกินกว่า 5 ปี	366,529	397,495	39,205	50,479
	512,082	560,581	105,975	134,802
	569,314	615,881	142,013	167,899



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)  
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2554

## 17 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ความเคลื่อนไหวของบัญชีภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีมีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปีหนี้สินภาษีเงินได้	(631,520)	(759,307)	(330,932)	(305,853)
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน (หมายเหตุ 23)	22,101	127,787	2,944	(25,079)
ยอดปลายปีหนี้สินภาษีเงินได้	(609,419)	(631,520)	(327,988)	(330,932)

ความเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (ก่อนรายการหักกลบลบกันของยอดดุลที่มีกับหน่วยงานเก็บภาษีเดียวกัน) มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	งบการเงินรวม			
	เงินมัดจำ	ค่าบริการ	อื่น ๆ	รวม
	รับจากลูกค้า	รับล่วงหน้า	พันบาท	พันบาท
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2555	12,665	16,001	10,954	39,620
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน	1,610	2,190	(5,895)	(2,095)
ยอดปลายปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555	14,275	18,191	5,059	37,525

หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	งบการเงินรวม		
	กำไรจาก	อสังหาริมทรัพย์	รวม
	สัญญาเช่าการเงิน	เพื่อการลงทุน	
	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2555	290,103	381,037	671,140
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน	(45,348)	21,152	(24,196)
ยอดปลายปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555	244,755	402,189	646,944



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)  
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2554

17 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (ต่อ)

ความเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (ก่อนรายการหักกลบลบกันของยอดดุลที่มีกับหน่วยงานเก็บภาษีเดียวกัน) มีรายละเอียดดังต่อไปนี้ (ต่อ)

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	งบการเงินเฉพาะบริษัท			
	เงินมัดจำ	ค่าบริการ	อื่น ๆ	รวม
	รับจากลูกค้า	รับล่วงหน้า		
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2555	4,740	3,785	9,245	17,770
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน	781	121	(4,186)	(3,284)
ยอดปลายปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555	5,521	3,906	5,059	14,486

หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	กำไรจาก	อสังหาริมทรัพย์	รวม
	สัญญาเช่าการเงิน	เพื่อการลงทุน	
	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2555	60,514	288,188	348,702
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน	7,924	(14,152)	(6,228)
ยอดปลายปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555	68,438	274,036	342,474

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถแสดงหักกลบลบกันในกรณีที่อยู่ในทางกฎหมายเป็นภาษีซึ่งจัดเก็บโดยหน่วยงานทางภาษีหน่วยงานเดียวกันในกรณีนี้คือกรมสรรพากร การหักกลบลบกันที่แสดงผลสุทธิในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	37,525	39,620	14,486	17,770
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(646,944)	(671,140)	(342,474)	(348,702)
รวมหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(609,419)	(631,520)	(327,988)	(330,932)



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)  
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2554

18 ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

รายการเคลื่อนไหวของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานในระหว่างปีมีดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554
	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปี	19,958	16,709
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	3,194	2,641
ต้นทุนดอกเบี้ย	732	608
ยอดคงเหลือปลายปี	23,884	19,958

ค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนมีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554
	พันบาท	พันบาท
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	3,194	2,641
ต้นทุนดอกเบี้ย	732	608
รวม	3,926	3,249

ข้อสมมุติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้เป็นดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554
อัตราคิดลด	ร้อยละ 3.84	ร้อยละ 3.84
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต	ร้อยละ 6	ร้อยละ 6
เกษียณอายุ	60 ปี	60 ปี



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)  
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2554

## 19    ทุนเรือนหุ้นและส่วนเกินมูลค่าหุ้น

	จำนวนเงิน		
	หุ้นสามัญ	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	รวม
	พันบาท	พันบาท	พันบาท
<b>ทุนที่ออกและชำระแล้ว</b>			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2553	1,030,412	599,203	1,629,615
การออกหุ้น	5,814	21,387	27,201
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2554	1,036,226	620,590	1,656,816
การออกหุ้น	133,637	13,439	147,076
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555	1,169,863	634,029	1,803,892

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 ทุนจดทะเบียนของบริษัทมีจำนวน 1,169,875,095 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท (พ.ศ. 2554 : จำนวน 1,047,089,351 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) ทุนที่ออกและชำระแล้วจำนวน 1,169,862,645 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท (พ.ศ. 2554 : 1,036,226,276 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)

### ใบสำคัญแสดงสิทธิ

ผู้ถือหุ้นได้อนุมัติออกใบสำคัญแสดงสิทธิเพื่อแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญของบริษัทให้แก่พนักงานและกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 17 มกราคม พ.ศ. 2550 และวันที่ 13 มิถุนายน พ.ศ. 2550 จำนวน 15,000,000 หน่วย มีอายุการใช้สิทธิ 5 ปี โดยผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ สามารถใช้สิทธิแปลงสภาพได้ในอัตราใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วยต่อ 1 หุ้นสามัญ ในราคาใช้สิทธิหุ้นละ 6.94 บาท

ในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม พ.ศ. 2552 คณะกรรมการมีมติเปลี่ยนอัตราการใช้สิทธิแปลงสภาพจากใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วยต่อ 1 หุ้นสามัญ เป็นใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วยต่อ 1.48344 หุ้นสามัญ และเปลี่ยนราคาใช้สิทธิจากราคาหุ้นละ 6.94 บาท เป็นราคาหุ้นละ 4.678 บาท

ในระหว่างปี พ.ศ. 2555 มีใบสำคัญแสดงสิทธิที่มีการใช้สิทธิจำนวน 2,113,941 หน่วย (พ.ศ. 2554 : 4,202,644 หน่วย) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 มีใบสำคัญแสดงสิทธิที่หมดอายุการใช้สิทธิและไม่ได้ใช้สิทธิจำนวน 1,636,213 หน่วย (พ.ศ. 2554 : ใบสำคัญแสดงสิทธิที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิ 3,750,154 หน่วย)



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)  
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2554

## 20 ดำรงตามกฎหมาย

ตามพระราชบัญญัติบริษัท มหาชน จำกัด บริษัทจะต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละห้าของกำไรสุทธิประจำปี หักด้วยขาดทุนสะสม (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของทุนจดทะเบียน ซึ่งสำรองตามกฎหมายนี้จะไม่สามารคนำไปจ่ายเงินปันผลได้ อย่างไรก็ตามบริษัทจะจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีเป็นสำรองตามกฎหมายเมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริหารแล้ว

## 21 ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

ค่าใช้จ่ายที่สำคัญที่รวมอยู่ในการคำนวณกำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ สามารถแยกตามลักษณะได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ (หมายเหตุ 12)	11,366	14,484	7,195	9,610
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	97,777	88,503	97,777	88,503

## 22 ต้นทุนทางการเงิน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ดอกเบี้ยจ่าย				
- หุ้นกู้	80,821	80,600	80,821	80,600
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	19,600	23,803	7,077	7,682
- เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	154	327	153	327
- ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	1,533	1,522	1,533	1,522
- เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	443	8,438
- อื่นๆ	21	20	21	21
รวมต้นทุนทางการเงิน	102,129	106,272	90,048	98,590





บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)  
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2554

## 23 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนรวมและงบกำไรขาดทุนเฉพาะบริษัทสามารถวิเคราะห์ได้ดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในปัจจุบัน	64,215	95,759	28,658	38,756
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
รายการที่เกิดจากผลแตกต่างชั่วคราว	26,837	114,339	42,860	105,093
ผลกระทบจากการเปลี่ยนอัตราภาษี	(48,938)	(242,126)	(45,804)	(80,014)
รวมภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (หมายเหตุ 17)	(22,101)	(127,787)	(2,944)	25,079
รวมค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ (รายได้)	42,114	(32,028)	25,714	63,835

การคำนวณภาษีเงินได้ในงบกำไรขาดทุนรวมและงบกำไรขาดทุนเฉพาะบริษัท มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
กำไรก่อนภาษีเงินได้	1,447,035	743,916	298,809	689,857
ภาษีเงินได้คำนวณที่อัตราภาษี ร้อยละ 23 (พ.ศ. 2554 : ร้อยละ 30) สำหรับบริษัทและอัตราร้อยละ 15 ถึง 23 (พ.ศ. 2554 : ร้อยละ 15 ถึง 30) สำหรับบริษัทย่อย	316,233	214,070	68,726	206,957
ผลกระทบ:				
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี	(232,516)	(8,394)	-	(65,700)
ค่าใช้จ่ายที่หักเป็นค่าใช้จ่ายทางภาษีไม่ได้	7,335	4,422	2,792	2,592
การวัดมูลค่าใหม่เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงอัตราภาษี	(48,938)	(242,126)	(45,804)	(80,014)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ (รายได้)	42,114	(32,028)	25,714	63,835

เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ. 2554 ได้มีพระราชกฤษฎีกาประกาศเกี่ยวกับการลดอัตราภาษีเงินได้จากร้อยละ 30 เป็นร้อยละ 23 สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีเริ่มต้นหรือหลังจากวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2555 และร้อยละ 20 สำหรับสองรอบระยะเวลาบัญชีเริ่มต้นหรือหลังจากวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2556 ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2554 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องได้ถูกวัดมูลค่าใหม่ด้วยอัตราภาษีเงินได้ใหม่ดังกล่าว



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)  
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2554

## 24 กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของบริษัทใหญ่ด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ชำระแล้ว และออกจำหน่ายในระหว่างปี

ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นปรับลด จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยได้ปรับปรุงด้วยจำนวนหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลด โดยถือว่าหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดได้แปลงเป็นหุ้นสามัญทั้งหมด บริษัทมีใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นที่ออกให้แก่กรรมการและพนักงานของบริษัท (หมายเหตุ 19)

ในการคำนวณจำนวนหุ้นสามัญที่เพิ่มขึ้นในกรณีที่มีการใช้สิทธิทำโดยการคำนวณว่าหากนำเงินที่ได้รับจากการใช้สิทธิจากใบสำคัญแสดงสิทธิที่เหลืออยู่ดังกล่าวมาซื้อหุ้นสามัญกลับคืนในราคาตลาด (ราคาถัวเฉลี่ยของหุ้นสามัญของบริษัทสำหรับปี) แล้วจะมีหุ้นสามัญเพิ่มขึ้นอีกเท่าใด แล้วนำจำนวนหุ้นสามัญส่วนเพิ่มดังกล่าวมารวมกับหุ้นสามัญที่มีอยู่ ทั้งนี้จะไม่มีการปรับปรุงใด ๆ ในงบกำไรขาดทุน

ในระหว่างปี พ.ศ. 2555 บริษัทออกหุ้นปันผลจำนวน 129,982,560 หุ้น โดยบริษัทได้ปรับปรุงจำนวนหุ้นสามัญที่ถือโดยผู้ถือหุ้น ก่อนเหตุการณ์ดังกล่าวตามสัดส่วนที่เปลี่ยนแปลงไปของจำนวนหุ้นสามัญที่ถือโดยผู้ถือหุ้นเสมือนว่าเหตุการณ์ดังกล่าวได้เกิดขึ้นตั้งแต่วันเริ่มต้นของงวดแรกสุดที่น่าเสนอ ซึ่งมีผลทำให้จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นของรอบปีบัญชี พ.ศ. 2554 มีการเปลี่ยนแปลงดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2554 จำนวนหุ้น ตามที่ปรับใหม่	พ.ศ. 2554 จำนวนหุ้น ตามที่รายงานไว้เดิม
<b>กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน</b>		
หุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	1,164,139,105	1,034,156,545
<b>กำไรต่อหุ้นปรับลด</b>		
หุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	1,165,661,924	1,035,679,364



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)  
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2554

## 24 กำไรต่อหุ้น (ต่อ)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554
กำไรที่เป็นของบริษัทใหญ่ (พันบาท)	1,400,912	708,929	273,095	626,022
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ชำระแล้ว และออกจำหน่าย (พันหุ้น)	1,169,471	1,164,139	1,169,471	1,164,139
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	1.20	0.61	0.23	0.54
ผลกระทบของหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลด (พันหุ้น)	-	1,522	-	1,522
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ใช้คำนวณ กำไรต่อหุ้นปรับลด (พันหุ้น)	1,169,471	1,165,661	1,169,471	1,165,661
กำไรต่อหุ้นปรับลด (บาท)	1.20	0.61	0.23	0.54

## 25 เงินปันผล

ในการประชุมใหญ่สามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 22 มีนาคม พ.ศ. 2555 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานของปี พ.ศ. 2554 ในรูปของหุ้นสามัญในอัตรา 8 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นปันผล และในรูปของเงินสดจำนวน 0.01389 บาทต่อหุ้นเป็นจำนวน 129,982,560 หุ้น และจำนวนเงิน 14.44 ล้านบาท ตามลำดับ โดยจ่ายให้กับผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 20 เมษายน พ.ศ. 2555

ในการประชุมใหญ่สามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 23 มีนาคม พ.ศ. 2554 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานของปี พ.ศ. 2553 จำนวน 0.15 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 154.93 ล้านบาท โดยจ่ายให้กับผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 22 เมษายน พ.ศ. 2554



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2554

**26 กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน**

การกระทบยอดกำไรก่อนภาษีเงินได้ให้เป็นกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554
กำไรก่อนภาษีเงินได้	1,447,035,347	743,915,945	298,808,832	689,856,952
รายการปรับปรุง				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (หมายเหตุ 10 และ 12)	14,288,901	17,292,347	10,116,856	12,418,121
ตัดจำหน่ายค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	66,160	66,160	-	-
ดอกเบี้ยรับ	(36,925,455)	(56,044,843)	(31,875,437)	(37,095,338)
ดอกเบี้ยจ่าย	102,129,231	106,272,428	90,048,364	98,589,601
เงินปันผลรับ (หมายเหตุ 9)	-	-	-	(219,000,000)
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ (หมายเหตุ 14)	1,533,287	1,521,499	1,533,287	1,521,499
รับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	(50,668,381)	(51,589,213)	(30,977,551)	(31,898,385)
ขาดทุนจากการจำหน่ายอุปกรณ์	-	5,219	-	5,219
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้เป็นต้นทุนสัญญาเช่าการเงิน (หมายเหตุ 11)	-	61,857,016	-	61,857,016
หนี้สงสัยจะสูญ(กลับรายการ) (หมายเหตุ 6)	(1,474,169)	1,474,169	(1,474,169)	1,474,169
หนี้สินผลประโยชน์พนักงาน (หมายเหตุ 18)	3,926,796	3,248,311	3,926,796	3,248,311
ขาดทุน(กำไร)จากการปรับมูลค่าธุรกรรมอสังหาริมทรัพย์				
เพื่อการลงทุน (หมายเหตุ 11)	(13,766,510)	(152,114,596)	38,380,957	(112,432,452)
ส่วนแบ่งกำไรจากกิจการร่วมค้า (หมายเหตุ 9)	(1,081,263,165)	(27,979,035)	-	-
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอุปกรณ์ (หมายเหตุ 12)	1,641,674	-	1,641,674	-
ขาดทุนจากการยกเลิกสัญญาเช่าทางการเงิน	169,596,356	-	-	-
การเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน				
- เงินลงทุนชั่วคราว	30,504,067	254,996,382	30,504,067	254,996,382
- ลูกหนี้การค้า	10,778,202	1,353,242	(360,902)	(805,184)
- ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	100,682,565	(71,278,834)	59,747,938	(103,095,586)
- ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(68,725,907)	(29,112,559)	(59,023,714)	(51,616,975)
- สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	13,679,370	(15,137,559)	(13,530,588)	3,658,079
- เงินประกันการเช่าที่ดิน	(1,188,246)	-	(1,188,246)	-
- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(6,731,130)	(22,032,472)	(6,731,796)	(21,730,272)
- เจ้าหนี้การค้า	1,531,100	1,255,206	523,808	665,076
- เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	565,000	55,000	6,171,756	(282,608)
- หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(16,824,522)	(8,635,667)	17,761,323	22,161,934
- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	4,101,128	(7,142,416)	5,091,837	(8,002,150)
- เงินมัดจำรับจากลูกค้า	7,297,051	50,629,298	1,819,542	32,803,559
- ค่าเช่าที่ดินที่รับรู้เป็นต้นทุนสัญญาเช่าการเงิน	(236,377,732)	(164,565,342)	(179,722,705)	(126,730,933)
กระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงาน	395,411,018	638,309,686	241,191,929	470,566,035



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)  
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2554

## 27 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

ความเสี่ยงทางการเงินที่สำคัญสำหรับกลุ่มบริษัทได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และความเสี่ยงจากสินเชื่อโดยกลุ่มบริษัทได้กู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานซึ่งต้องจ่ายอัตราดอกเบี้ยทั้งแบบคงที่และแบบลอยตัว ความเสี่ยงจากสินเชื่อเกิดจากความสามารถในการเรียกเก็บค่าเช่า

### ก) ความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อ

กลุ่มบริษัทมีนโยบายปัจจุบันที่กำหนดไว้เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อ ได้แก่

- กำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินประกันการเช่าและบริการในอัตรา 6 เท่าของค่าเช่าและค่าบริการรายเดือน
- บอกลิขสิทธิ์เช่าสำหรับลูกค้าที่ค้างชำระค่าเช่าหรือค่าบริการเกินกว่าที่กำหนด

### ข) ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องคือความเสี่ยงที่กลุ่มบริษัทจะเผชิญความยุ่งยากในการระดมทุนให้เพียงพอและทันเวลาต่อการปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงิน นโยบายของส่วนงานบริหารเงินของกลุ่มบริษัทตั้งเป้าหมายจะดำรงความยืดหยุ่นในการระดมเงินทุนโดยการรักษาวางเงินสินเชื่อที่ตกลงไว้ให้มีความเพียงพอ

### ค) ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

รายได้และกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทส่วนใหญ่ไม่ขึ้นกับการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในตลาด ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยเกิดขึ้นจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในตลาด ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ของกลุ่มบริษัทส่วนใหญ่เป็นอัตราคงที่ กลุ่มบริษัทไม่ได้ใช้อนุพันธ์ด้านอัตราดอกเบี้ยเพื่อป้องกันความเสี่ยงที่เกิดจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยดังกล่าว

### ง) มูลค่ายุติธรรม

ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่สำคัญได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้น เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้อื่น มีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมเนื่องจากมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด ข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมได้แสดงไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14

## 28 รายการกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทหมายถึงบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัท หรือถูกควบคุมโดยบริษัท ไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึงบริษัทที่ทำหน้าที่ถือหุ้น บริษัทย่อยและกิจการที่เป็นบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลซึ่งถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมและมีอิทธิพลอย่างเป็นทางการกับบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัท ตลอดจนทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ในการพิจารณาถึงความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทแต่ละรายการ บริษัทคำนึงถึงเนื้อหาของ ความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)  
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2554

28 รายการกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทร่วมของบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือหุ้นในบริษัทร้อยละ 20.49 (วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2554 : ร้อยละ 24.47) ดังนั้นบริษัทย่อยและบริษัทร่วมทั้งหมดของบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ถือเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทมีรายการบัญชีที่เกิดขึ้นกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นรายการที่เกิดขึ้นเป็นปกติของการดำเนินธุรกิจ รายการที่มีสาระสำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2554 มีดังนี้

ก) รายได้ และค่าใช้จ่าย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม</b>				
<b>รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ</b>				
กลุ่มบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	61,585	71,549	27,207	34,094
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	24,324	58,337	16,941	31,425
	<u>85,909</u>	<u>129,886</u>	<u>44,148</u>	<u>65,519</u>
<b>รายได้ค่าบริการบริหารงาน</b>				
บริษัทย่อย	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>64,188</u>	<u>62,658</u>
<b>ดอกเบี้ยรับ</b>				
บริษัทย่อย	<u>-</u>	<u>8,075</u>	<u>14,537</u>	<u>16,034</u>
<b>รายจ่ายค่าบริการบริหารงาน</b>				
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	<u>270</u>	<u>270</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>ดอกเบี้ยจ่าย</b>				
บริษัทย่อย	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>443</u>	<u>8,438</u>

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นรายการตามปกติธุรกิจที่เรียกเก็บตามราคากลาง ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเล จำนวนพื้นที่ ระยะเวลาที่เช่า เวลาและประเภทของการเช่า รายได้และค่าใช้จ่ายค่าบริการบริหารงานเรียกเก็บตามอัตราที่ระบุในสัญญา

รายได้ดอกเบี้ยรับคิดในอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 6.00 ถึงร้อยละ 7.75 ต่อปี (พ.ศ. 2554 : ร้อยละ 6.00 ถึงร้อยละ 7.75 ต่อปี)



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)  
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2554

28 รายการกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

ข) ลูกหนี้การค้า

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2555 พันบาท	พ.ศ. 2554 พันบาท	พ.ศ. 2555 พันบาท	พ.ศ. 2554 พันบาท
กลุ่มบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	-	2,441	-	2,422
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	266	-	-
	-	2,707	-	2,422

ค) ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2555 พันบาท	พ.ศ. 2554 พันบาท	พ.ศ. 2555 พันบาท	พ.ศ. 2554 พันบาท
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	1,000	1,000	-	-
บริษัทย่อย	-	-	198,467	208,169
กิจการร่วมค้า	98,385	29,659	98,385	29,659
	99,385	30,659	296,852	237,828

ง) เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

การเปลี่ยนแปลงในเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยในระหว่างปี มีดังนี้

	งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2555 พันบาท	พ.ศ. 2554 พันบาท
ยอดต้นปี	249,660	280,560
ให้กู้เพิ่มระหว่างปี	31,585	28,000
รับชำระคืนระหว่างปี	(32,100)	(58,900)
ยอดปลายปี	249,145	249,660

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยเป็นเงินกู้ยืมที่มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม เงินให้กู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 7.00 ถึงร้อยละ 7.13 ต่อปี (พ.ศ. 2554 : ร้อยละ 5.85 ถึงร้อยละ 7.75 ต่อปี)



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)  
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2554

28 รายการกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

ง) เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

การเปลี่ยนแปลงในเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันในระหว่างปี มีดังนี้

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554
	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปี	-	440,127
รับชำระคืนระหว่างปี	-	(440,127)
ยอดปลายปี	-	-

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินให้กู้ยืมแก่บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เงินให้กู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราดอกเบี้ยขั้นต่ำ (MLR) ต่อปี

จ) เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	9,040	8,705	-	-
บริษัทย่อย	-	-	162	58
กิจการร่วมค้า	230	-	6,068	-
	9,270	8,705	6,230	58





บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)  
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2554

28 รายการกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

ฉ) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย

	งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554
	พันบาท	พันบาท
บริษัทย่อย	6,200	6,500

การเปลี่ยนแปลงในเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อยในระหว่างปี มีดังนี้

	งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554
	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปี	6,500	445,627
เงินกู้ยืมระหว่างปี	-	1,500
จ่ายคืนเงินกู้ยืมระหว่างปี	(300)	(440,627)
ยอดปลายปี	6,200	6,500

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อยเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาทประเภท  
จ่ายคืนเมื่อทวงถาม มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 7.00 ถึงร้อยละ 7.25 ต่อปี (พ.ศ. 2554 : ร้อยละ 6.12 ถึงร้อยละ 7.25 ต่อปี)

ช) ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 ในบัญชีค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้รวมเงินค่าเช่าและค่าบริการรับ  
ล่วงหน้าจากบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) สำหรับการเช่าพื้นที่เป็นจำนวน 112 ล้านบาท (พ.ศ. 2554 : จำนวน 118  
ล้านบาท)

ซ) ผลตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ผลตอบแทนกรรมการและผู้บริหารประกอบด้วย เงินเดือนและผลประโยชน์อื่น รวมทั้งเบี้ยประชุมกรรมการที่แสดงเป็นค่าใช้จ่ายในงบ  
กำไรขาดทุน



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)  
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2554

29 ภาระผูกพัน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหลัง

หนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 กลุ่มบริษัทมีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจตามปกติจำนวน 268 ล้านบาท (พ.ศ. 2554 : 274 ล้านบาท)

การค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 บริษัทค้ำประกันเงินกู้ยืมจากธนาคารให้แก่บริษัทย่อยเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 450 ล้านบาท (พ.ศ. 2554 : 450 ล้านบาท)

ภาระผูกพันที่เป็นข้อผูกมัดเพื่อใช้เป็นรายจ่ายฝ่ายทุน

รายจ่ายฝ่ายทุนเกี่ยวกับการระงับหนี้สินที่เป็นข้อผูกมัด ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินแต่ไม่ได้รับรู้ในงบการเงิน มีดังนี้

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554
	ล้านบาท	ล้านบาท
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	11,845

30 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

กลุ่มบริษัทประกอบธุรกิจในส่วนงานเดียวคือการพัฒนาศูนย์การค้าและให้เช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้า อีกทั้งในปัจจุบันกลุ่มบริษัทยังคงดำเนินการในประเทศไทยเท่านั้น ดังนั้นจึงไม่มีความจำเป็นในการแสดงข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน