

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะบริษัทของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 และงบกำไรขาดทุนรวมและงบกำไรขาดทุนเฉพาะบริษัท งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะบริษัท งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะบริษัท และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

### ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

### ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติงานตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน วิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้นั้นขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าว ผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนองบการเงิน โดยถูกต้องตามที่ควรของกิจการ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกิจการ การตรวจสอบรวมถึงการประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีที่จัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร รวมทั้งการประเมินการนำเสนองบการเงินโดยรวม

ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

## ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะบริษัทของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะบริษัท และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ศกุนา แยมสกุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4906

บริษัท ไพร้ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด

กรุงเทพมหานคร

12 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556

## บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

## งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	
	บาท	บาท	บาท	บาท	
<b>สินทรัพย์</b>					
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	4	23,366,503	60,566,939	5,940,507	10,094,602
เงินลงทุนชั่วคราว	5	49,065,631	24,500,000	49,065,631	24,500,000
ลูกหนี้การค้า	6, 28	73,132,542	66,223,424	34,389,052	35,756,572
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนด รับชำระภายในหนึ่งปี	7	22,313,921	20,898,422	15,747,372	14,470,479
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	28	127,858,525	99,384,882	359,202,999	296,851,693
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการ ที่เกี่ยวข้องกัน	28	25,000,000	-	352,895,592	249,145,592
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	8	68,879,773	116,590,215	37,151,190	45,580,988
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>		<b>389,616,895</b>	<b>388,163,882</b>	<b>854,392,343</b>	<b>676,399,926</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>					
เงินฝากธนาคารที่ติดการรับประกัน		580,021	554,717	-	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	7	667,883,927	687,980,701	442,677,448	457,941,035
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	9	-	-	257,925,000	257,925,000
ส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้า	9	3,159,078,074	2,568,603,751	1,813,000,000	1,470,000,000
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า - สุทธิ		1,165,872	1,232,033	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	11	7,610,586,287	7,607,225,392	4,036,127,918	4,089,149,599
อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	12	28,488,785	30,390,448	11,917,387	13,212,077
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	10	22,371,344	23,128,207	17,933,844	18,690,707
เงินประกันการเช่าที่ดิน		57,240,721	57,636,914	57,240,721	57,636,914
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		65,844,141	65,162,612	58,537,339	63,678,941
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>		<b>11,613,239,172</b>	<b>11,041,914,775</b>	<b>6,695,359,657</b>	<b>6,428,234,273</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>12,002,856,067</b>	<b>11,430,078,657</b>	<b>7,549,752,000</b>	<b>7,104,634,199</b>

กรรมการ \_\_\_\_\_ กรรมการ \_\_\_\_\_

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 12 ถึง 57 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

## งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	
	บาท	บาท	บาท	บาท	
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>					
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>					
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร					
และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร	13	200,000,000	90,855,235	200,000,000	90,855,235
เจ้าหนี้การค้า		9,838,107	9,198,657	5,283,650	4,879,635
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	28	41,504,800	9,270,000	28,166,421	6,229,410
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย	28	-	-	93,700,000	6,200,000
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าที่ยังไม่ถึงกำหนดรับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี	16, 28	52,101,473	57,231,706	30,916,266	36,038,321
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ยังถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	14	498,439,104	1,290,104,001	498,439,104	1,221,354,001
ค่าเช่าที่ดินรับรู้ด้วยวิธีสัญญาเช่าการเงิน					
- ส่วนที่ยังถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		88,180,081	102,099,770	80,100,267	103,834,394
ภาษีเงินได้ดินนุกดคลังจ่าย		13,146,056	11,792,628	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	15	266,090,475	291,661,142	162,475,871	189,197,501
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>		<b>1,169,300,096</b>	<b>1,862,213,139</b>	<b>1,099,081,579</b>	<b>1,658,588,497</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>					
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	16, 28	469,447,469	512,081,678	83,050,793	105,975,422
เงินกู้ยืมระยะยาว	14	1,447,675,669	572,500,000	1,447,675,669	500,000,000
เงินมัดจำรับจากลูกค้า		444,388,689	470,833,580	246,975,719	267,506,547
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	17	631,494,438	609,418,760	343,533,300	327,988,263
ค่าเช่าที่ดินรับรู้ด้วยวิธีสัญญาเช่าการเงิน		1,381,860,227	1,475,915,755	850,135,862	930,618,536
หนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	18	28,332,243	23,884,472	28,332,243	23,884,472
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>		<b>4,403,198,735</b>	<b>3,664,634,245</b>	<b>2,999,703,586</b>	<b>2,155,973,240</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>5,572,498,831</b>	<b>5,526,847,384</b>	<b>4,098,785,165</b>	<b>3,814,561,737</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 12 ถึง 57 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	
	บาท	บาท	บาท	บาท	
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)</b>					
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>					
<b>ทุนเรือนหุ้น</b>					
ทุนจดทะเบียน	19	1,316,105,475	1,169,875,095	1,316,105,475	1,169,875,095
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	19	1,316,020,126	1,169,862,645	1,316,020,126	1,169,862,645
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	19	634,028,511	634,028,511	634,028,511	634,028,511
<b>กำไรสะสม</b>					
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	20	117,026,690	104,926,690	117,026,690	104,926,690
ยังไม่ได้จัดสรร		3,977,868,228	3,640,505,280	1,383,891,508	1,381,254,616
<b>รวมส่วนของบริษัทใหญ่</b>		<b>6,044,943,555</b>	<b>5,549,323,126</b>	<b>3,450,966,835</b>	<b>3,290,072,462</b>
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		385,413,681	353,908,147	-	-
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		<b>6,430,357,236</b>	<b>5,903,231,273</b>	<b>3,450,966,835</b>	<b>3,290,072,462</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		<b>12,002,856,067</b>	<b>11,430,078,657</b>	<b>7,549,752,000</b>	<b>7,104,634,199</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 12 ถึง 57 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

## งบกำไรขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556

รายละเอียด	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
		พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
		บาท	บาท	บาท	บาท
<b>รายได้</b>					
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ		1,299,272,211	1,286,695,282	760,008,349	750,672,031
รายได้จากสัญญาเช่าการเงิน		7,413,603	-	7,413,603	-
รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับ		25,959,904	36,925,455	39,607,296	31,875,437
กำไรจากการปรับมูลค่าสุทธิ					
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	11	-	13,766,510	-	-
เงินปันผลรับ	9	-	-	44,100,000	-
รายได้อื่น		33,686,616	23,049,726	124,934,767	124,806,454
ส่วนแบ่งกำไรจากกิจการร่วมค้า	9	291,574,323	1,081,263,165	-	-
<b>รวมรายได้</b>		<b>1,657,906,657</b>	<b>2,441,700,138</b>	<b>976,064,015</b>	<b>907,353,922</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>					
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ		562,335,570	525,858,122	330,787,676	307,178,201
ต้นทุนสัญญาเช่าการเงิน		4,542,683	-	4,542,683	-
ขาดทุนจากการยกเลิกสัญญาเช่าการเงิน	7	-	169,596,356	-	-
ขาดทุนจากการปรับมูลค่าสุทธิ					
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	11	154,866,993	-	147,444,677	38,380,957
ค่าใช้จ่ายในการขาย		29,536,378	19,901,880	25,738,825	17,870,964
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		156,562,213	156,556,333	129,738,793	134,443,735
ค่าตอบแทนผู้บริหาร		19,304,449	20,622,869	19,304,449	20,622,869
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>		<b>927,148,286</b>	<b>892,535,560</b>	<b>657,557,103</b>	<b>518,496,726</b>
<b>กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้</b>		<b>730,758,371</b>	<b>1,549,164,578</b>	<b>318,506,912</b>	<b>388,857,196</b>
ต้นทุนทางการเงิน	22	(103,156,107)	(102,129,231)	(102,131,780)	(90,048,364)
<b>กำไรก่อนภาษีเงินได้</b>		<b>627,602,264</b>	<b>1,447,035,347</b>	<b>216,375,132</b>	<b>298,808,832</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	23	(84,234,193)	(42,113,823)	(39,238,651)	(25,713,967)
<b>กำไรสำหรับปี</b>		<b>543,368,071</b>	<b>1,404,921,524</b>	<b>177,136,481</b>	<b>273,094,865</b>
<b>การปันส่วนกำไร</b>					
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		511,862,537	1,400,911,551	177,136,481	273,094,865
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		31,505,534	4,009,973	-	-
		<b>543,368,071</b>	<b>1,404,921,524</b>	<b>177,136,481</b>	<b>273,094,865</b>
<b>กำไรต่อหุ้น</b>	24				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน		0.39	1.06	0.13	0.21
กำไรต่อหุ้นปรับลด		0.39	1.06	0.13	0.21

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 12 ถึง 57 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	บาท	บาท	บาท	บาท
กำไรสำหรับปี	543,368,071	1,404,921,524	177,136,481	273,094,865
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี	-	-	-	-
<b>กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>	<b>543,368,071</b>	<b>1,404,921,524</b>	<b>177,136,481</b>	<b>273,094,865</b>
<b>การปันส่วนของกำไรเบ็ดเสร็จรวม</b>				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	511,862,537	1,400,911,551	177,136,481	273,094,865
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	31,505,534	4,009,973	-	-
	<b>543,368,071</b>	<b>1,404,921,524</b>	<b>177,136,481</b>	<b>273,094,865</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 12 ถึง 57 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท สยามไฟเวออร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556

หมายเหตุ	งบการเงินรวม							
	ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่						ส่วนได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุม	รวม
	ทุนที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	เงินรับล่วงหน้า ค่าหุ้น	สำรอง ตามกฎหมาย	กำไรสะสม ที่ยังไม่ได้จัดสรร	ส่วนของผู้ถือหุ้น		
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	
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	
<b>ยอดคงเหลือสิ้นปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555</b>	<b>1,169,862,645</b>	<b>634,028,511</b>	<b>-</b>	<b>104,926,690</b>	<b>3,640,505,280</b>	<b>353,908,147</b>	<b>5,903,231,273</b>	
ยอดยกมาต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2556	1,169,862,645	634,028,511	-	104,926,690	3,640,505,280	353,908,147	5,903,231,273	
การออกหุ้นสามัญ	19 146,157,481	-	-	-	-	-	146,157,481	
จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	20 -	-	-	12,100,000	(12,100,000)	-	-	
เงินปันผลจ่าย	25 -	-	-	-	(162,399,589)	-	(162,399,589)	
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	511,862,537	31,505,534	543,368,071	
<b>ยอดคงเหลือสิ้นปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556</b>	<b>1,316,020,126</b>	<b>634,028,511</b>	<b>-</b>	<b>117,026,690</b>	<b>3,977,868,228</b>	<b>385,413,681</b>	<b>6,430,357,236</b>	

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 12 ถึง 57 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556

	งบการเงินเฉพาะบริษัท						
	ทุนที่ออกและ	ส่วนเกิน	เงินรับล่วงหน้า	สำรอง	กำไรสะสม	รวม	
	ชำระแล้ว	มูลค่าหุ้น	ค่าหุ้น	ตามกฎหมาย	ที่ยังไม่ได้จัดสรร	ส่วนของผู้ถือหุ้น	
หมายเหตุ	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	
<b>ยอดยกมาต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2555</b>		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
<b>ยอดคงเหลือสิ้นปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555</b>		<u>1,169,862,645</u>	<u>634,028,511</u>	<u>-</u>	<u>104,926,690</u>	<u>1,381,254,616</u>	<u>3,290,072,462</u>
<b>ยอดยกมาต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2556</b>		1,169,862,645	634,028,511	-	104,926,690	1,381,254,616	3,290,072,462
การออกหุ้นสามัญ	19	146,157,481	-	-	-	-	146,157,481
จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	20	-	-	-	12,100,000	(12,100,000)	-
เงินปันผลจ่าย	25	-	-	-	-	(162,399,589)	(162,399,589)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	-	177,136,481	177,136,481
<b>ยอดคงเหลือสิ้นปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556</b>		<u>1,316,020,126</u>	<u>634,028,511</u>	<u>-</u>	<u>117,026,690</u>	<u>1,383,891,508</u>	<u>3,450,966,835</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 12 ถึง 57 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	
	บาท	บาท	บาท	บาท	
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>					
เงินสดได้มาจากการดำเนินงาน	26	284,483,428	395,411,018	122,878,998	241,191,929
จ่ายดอกเบี้ย		(103,465,406)	(102,092,419)	(101,495,032)	(90,059,890)
จ่ายภาษีเงินได้		(63,504,406)	(91,069,265)	(26,220,010)	(42,428,861)
รับคืนภาษีเงินได้		36,294,159	-	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงาน		153,807,775	202,249,334	(4,836,044)	108,703,178
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>					
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	10	(817,792)	(611,556)	(817,792)	(611,556)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออาคารและอุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		(42,298,786)	(73,791,996)	(22,424,378)	(45,904,352)
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	28	(25,000,000)	-	(150,450,000)	(31,585,449)
เงินสดรับจากการรับชำระหนี้เงินให้กู้ยืมระยะสั้น แก่บริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	28	-	-	46,700,000	32,100,000
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในกิจการร่วมค้า	9	(343,000,000)	-	(343,000,000)	-
เงินปันผลรับ	9	44,100,000	-	44,100,000	-
ดอกเบี้ยรับ		1,376,850	1,838,496	23,192,602	21,575,910
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน		(365,639,728)	(72,565,056)	(402,699,568)	(24,425,447)
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>					
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากบริษัทย่อย	28	-	-	104,200,000	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	14	1,445,478,860	-	1,445,478,860	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญ		-	14,669,732	-	14,669,732
เงินสดรับจาก(จ่ายชำระคืน)เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	28	-	-	(16,700,000)	(300,000)
จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	14	(1,363,750,000)	(92,500,000)	(1,222,500,000)	(30,000,000)
เงินปันผลจ่าย	25	(16,242,108)	(14,444,025)	(16,242,108)	(14,444,025)
เงินสดสุทธิได้มาจากการจัดหาเงิน		174,631,517	(156,419,058)	403,381,517	(94,219,058)
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ</b>					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี		(37,200,436)	(26,734,780)	(4,154,095)	(9,941,327)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี		60,566,939	87,301,719	10,094,602	20,035,929
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี		23,366,503	60,566,939	5,940,507	10,094,602

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 12 ถึง 57 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556

ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม

รายการที่ไม่ใช่เงินสด

รายการที่ไม่ใช่เงินสดที่มีสาระสำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 และ พ.ศ. 2555 ได้แก่

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	บาท	บาท	บาท	บาท
เจ้าหน้าที่จากการซื้ออาคารและอุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	31,407,025	1,700,784	14,124,000	-
เจ้าหน้าที่จากการซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1,698,737	260,000	1,698,737	260,000
โอนที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์เป็นอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน (หมายเหตุ 11)	-	2,825,906	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นจาก การกลับรายการสัญญาเช่าการเงิน	-	104,107,453	-	14,556,626
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลงจาก การรับรู้เป็นต้นทุนของสัญญาเช่าการเงิน (หมายเหตุ 11)	4,542,683	-	4,542,683	-
หุ้นปันผลจ่าย (หมายเหตุ 25)	146,157,481	129,982,560	146,157,481	129,982,560

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 12 ถึง 57 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## 1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เป็นบริษัทมหาชนจำกัด ซึ่งจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยและมีที่อยู่มตามที่ได้จดทะเบียนไว้ดังนี้

เลขที่ 99 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400

บริษัทเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานข้อมูลจึงรวมเรียกบริษัทและบริษัทย่อยว่ากลุ่มบริษัท

ธุรกิจหลักของบริษัทและบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) คือการให้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าและการให้บริการสาธารณูปโภคต่าง ๆ โดยมี การให้บริการใน 4 ลักษณะคือ

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

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557

## 2 นโยบายการบัญชี

นโยบายการบัญชีที่สำคัญซึ่งใช้ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทมีดังต่อไปนี้

### 2.1 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปภายใต้พระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 ซึ่งหมายถึงมาตรฐานการบัญชีที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการจัดทำและนำเสนอรายงานทางการเงินภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทได้จัดทำขึ้น โดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของ งบการเงิน ยกเว้นเรื่องที่อยู่อธิบายในนโยบายการบัญชีในลำดับต่อไป

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย กำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชี ที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารซึ่งจัดทำขึ้นตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัทไปถือปฏิบัติ และต้องเปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร หรือ ความซับซ้อน หรือ เกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มี นัยสำคัญต่องบการเงินรวมในหมายเหตุข้อ 3

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณี ที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการบัญชีใหม่ มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ การตีความมาตรฐานการบัญชีใหม่ และการปรับปรุงมาตรฐานการบัญชี

- 1) มาตรฐานการบัญชีใหม่ มาตรฐานการบัญชีที่มีการปรับปรุงซึ่งมีผลบังคับใช้ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2556 โดยเกี่ยวข้องและมีผลกระทบต่อบริษัท มีดังนี้

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12	เรื่อง ภาษีเงินได้
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 8	เรื่อง ส่วนงานดำเนินงาน

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 กำหนดให้กิจการต้องรับรู้ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวด ซึ่งประกอบไปด้วยภาษีเงินได้งวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ซึ่งกลุ่มบริษัทได้นำมาถือปฏิบัติตั้งแต่ปี พ.ศ. 2549

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 8 กำหนดการนำเสนอส่วนงานดำเนินงานในลักษณะเดียวกับรายงานนำเสนอให้แก่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน นโยบายการบัญชีใหม่ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินข้อ 2.19 ทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลกระทบต่อเพียงการเปิดเผยข้อมูลเท่านั้น

- 2) การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชี การปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และการตีความมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้อง ซึ่งยังไม่มีผลบังคับใช้ และกลุ่มบริษัทยังไม่ได้นำมาถือปฏิบัติ โดยเกี่ยวข้องกับบริษัทมีดังนี้

- ก) การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชี การปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2557

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2555)	เรื่อง การนำเสนองบการเงิน
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2555)	เรื่อง งบกระแสเงินสด
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2555)	เรื่อง ภาษีเงินได้
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2555)	เรื่อง สัญญาเช่า
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2555)	เรื่อง รายได้
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2555)	เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2555)	เรื่อง เงินลงทุนในบริษัทร่วม
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2555)	เรื่อง ส่วนได้เสียในการร่วมค้า
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2555)	เรื่อง งบการเงินระหว่างกาล
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2555)	เรื่อง สินทรัพย์ไม่มีตัวตน
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2555)	เรื่อง ส่วนงานดำเนินงาน

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการบัญชีใหม่ มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ การตีความมาตรฐานการบัญชีใหม่ และการปรับปรุงมาตรฐานการบัญชี (ต่อ)

2) การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชี การปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และการตีความมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้อง ซึ่งยังไม่มีผลบังคับใช้ และกลุ่มบริษัทยังไม่ได้นำมาถือปฏิบัติ โดยเกี่ยวข้องกับบริษัทดังนี้ (ต่อ)

ก) การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชี การปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2557 (ต่อ)

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2555) มีการอธิบายให้ชัดเจนขึ้นสำหรับลักษณะการแปลงสภาพที่การตัดสินใจเป็นของผู้ถือตราสาร ไม่มีผลกระทบต่อการจัดประเภทของหนี้สินสำหรับเครื่องมือทางการเงินที่แปลงสภาพได้ นอกจากนี้มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 ยังได้อธิบายส่วนประกอบของส่วนของเจ้าของว่ากิจการอาจแสดงรายละเอียดการวิเคราะห์กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ แต่ละรายการในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของเจ้าของหรือในหมายเหตุประกอบงบการเงินอย่างใดอย่างหนึ่งได้ การปรับปรุงมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2555) ได้มีการอธิบายให้ชัดเจนขึ้นเกี่ยวกับกระแสเงินสดในกิจกรรมลงทุน จะต้องส่งผลให้เกิดการรับรู้สินทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงินเท่านั้นจึงสามารถจัดประเภทเป็นกิจกรรมลงทุน การปรับปรุงมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2555) ได้มีการปรับปรุงเพิ่มเติมข้อยกเว้นของหลักการที่มีอยู่สำหรับการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ภายในได้รอการตัดบัญชีหรือหนี้สินภายในได้รอการตัดบัญชีที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 ฉบับที่ใช้อยู่ในปัจจุบันกำหนดให้กิจการวัดค่าภายในได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์โดยขึ้นกับการคาดการณ์ของกิจการเกี่ยวกับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนจากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์จากการใช้หรือจากการขาย การปรับปรุงมาตรฐานฉบับนี้ได้มีการเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อสมมติฐานว่า ราคาตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้มูลค่ายุติธรรมคาดว่าจะได้รับคืนโดยการขาย นอกจากนี้ได้มีการรวมการตีความฉบับที่ 21 เรื่องภายในได้-การได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ที่ไม่ได้คิดค่าเสื่อมราคาที่ดินราคาใหม่ เป็นส่วนหนึ่งของมาตรฐานฉบับที่ 12 (ฉบับปรับปรุง 2555) ผู้บริหารอยู่ในระหว่างการประเมินผลกระทบจากการปฏิบัติตามมาตรฐานฉบับนี้

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2555) ได้มีการคัดแนวทางปฏิบัติสำหรับการเช่าที่ดินซึ่งมีอายุการใช้งานไม่จำกัดให้เป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน มาตรฐานได้มีการแก้ไขโดยมีการทำให้ชัดเจนขึ้นเกี่ยวกับการเช่าที่ดินและอาคาร โดยจะต้องมีการพิจารณาแยกจากกันว่า ควรจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าการเงินหรือสัญญาเช่าดำเนินงานโดยใช้หลักการทั่วไปที่กล่าวในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 การปรับปรุงมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2555) ได้ตัดภาคผนวกของมาตรฐานการบัญชีของมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 18 ออกจากการปรับปรุงมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการบัญชีใหม่ มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ การตีความมาตรฐานการบัญชีใหม่ และการปรับปรุงมาตรฐานการบัญชี (ต่อ)

2) การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชี การปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และการตีความมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้อง ซึ่งยังไม่มีผลบังคับใช้ และกลุ่มบริษัทยังไม่ได้นำมาถือปฏิบัติ โดยเกี่ยวข้องกับบริษัทดังนี้ (ต่อ)

ก) การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชี การปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2557 (ต่อ)

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2555) ได้มีการตัดข้อความในส่วนของการปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลงของมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19 ที่ใช้อยู่ในปัจจุบันออก การปรับปรุงมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2555) ได้มีการอธิบายให้ชัดเจนขึ้นสำหรับการเปลี่ยนนโยบายการบัญชีจากวิธีส่วนได้เสียมาเป็นวิธีราคาทุนในงบการเงินเฉพาะกิจการ มาตรฐานการบัญชี กำหนดให้มีการปรับปรุงโดยวิธีย้อนหลัง กรณีที่กิจการสูญเสียอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญส่วนได้เสียในบริษัทดังกล่าวที่คงเหลืออยู่ต้องวัดมูลค่าด้วยวิธียุติธรรม การปรับปรุงเรื่องนี้ต้องใช้วิธีปรับไปข้างหน้าซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่มีวันเริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2557 เป็นต้นไป การปรับปรุงมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2555) ได้มีการอธิบายให้ชัดเจนขึ้นสำหรับการเปลี่ยนนโยบายการบัญชีจากวิธีส่วนได้เสียมาเป็นวิธีราคาทุนในงบการเงินเฉพาะกิจการ มาตรฐานการบัญชีกำหนดให้มีการปรับปรุงโดยวิธีย้อนหลัง กรณีที่กิจการสูญเสียการควบคุมส่วนได้เสียในบริษัทดังกล่าวที่คงเหลืออยู่ต้องวัดด้วยมูลค่ายุติธรรม การปรับปรุงเรื่องนี้ต้องใช้วิธีปรับไปข้างหน้าซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่มีวันเริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2557 เป็นต้นไป การปรับปรุงมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2555) ได้มีการเน้นหลักการของการเปิดเผยที่มีอยู่ในปัจจุบันสำหรับเหตุการณ์และรายการที่มีสาระสำคัญ มีการเพิ่มเติมข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลให้ครอบคลุมการเปิดเผยเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม (ถ้าหากมีสาระสำคัญ) และต้องการปรับข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้เป็นปัจจุบันจากข้อมูลล่าสุดของรายงานประจำปี การปรับปรุงมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2555) ได้มีการอธิบายให้ชัดเจนขึ้นเกี่ยวกับสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ได้จากการรวมธุรกิจอาจต้องมีการแบ่งแยกได้ แต่จะรวมได้เฉพาะกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่สามารถระบุได้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องเท่านั้น ในกรณีดังกล่าวสินทรัพย์ไม่มีตัวตนต้องรับรู้แยกต่างหากจากค่าความนิยมแต่สามารถรวมกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่เกี่ยวข้องได้ สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอาจรับรู้รวมกันเป็นสินทรัพย์ชุดเดียวโดยที่สินทรัพย์แต่ละรายการมีอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจที่ใกล้เคียงกัน การปรับปรุงมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2555) มีการอธิบายให้ชัดเจนขึ้นว่ากิจการจะเปิดเผยการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ของแต่ละส่วนงานเมื่อมีการรายงานการวัดมูลค่านั้น ให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดดำเนินการดำเนินงาน การปรับปรุงมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท



2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการบัญชีใหม่ มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ การตีความมาตรฐานการบัญชีใหม่ และการปรับปรุงมาตรฐานการบัญชี (ต่อ)

2) การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชี การปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และการตีความมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้อง ซึ่งยังไม่มีผลบังคับใช้ และกลุ่มบริษัทยังไม่ได้นำมาถือปฏิบัติ โดยเกี่ยวข้องกับบริษัทดังนี้ (ต่อ)

ข) การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการบัญชีที่มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2557

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 1 เรื่อง การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการรื้อถอน การบูรณะ และหนี้สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 4 เรื่อง การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 10 เรื่อง งบการเงินระหว่างกาลและการด้อยค่า

การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 15 เรื่อง สิ่งจูงใจสัญญาเช่าดำเนินงาน

การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 27 เรื่อง การประเมินเนื้อหาของรายการที่เกี่ยวข้องกับรูปแบบของกฎหมายตามสัญญาเช่า

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 1 กำหนดวิธีปฏิบัติทางบัญชีสำหรับหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการรื้อถอน การบูรณะ และหนี้สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน ที่เป็นผลจากการเปลี่ยนแปลงในประมาณการระยะเวลา หรือจำนวนของทรัพย์สินที่มีประโยชน์เชิงเศรษฐกิจซึ่งนำมาจ่ายชำระภาระผูกพัน หรือการเปลี่ยนแปลงอัตราคิดลด การตีความนี้ไม่มีผลกระทบต่อกลุ่มบริษัท

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 4 กำหนดให้มีการพิจารณาว่าข้อตกลงเป็นหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่โดยอ้างอิงจากเนื้อหาของข้อตกลง การตีความนี้กำหนดให้ประเมินว่าข้อตกลงเข้าเงื่อนไขต่อไปนี้หรือไม่

(1) การปฏิบัติตามข้อตกลงขึ้นอยู่กับการใช้สินทรัพย์ที่เฉพาะเจาะจง และ (2) ข้อตกลงดังกล่าวเป็นการให้สิทธิในการใช้สินทรัพย์นั้น ผู้บริหารของกิจการอยู่ในระหว่างการประเมินผลกระทบจากการปฏิบัติตามการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 10 กำหนดว่าห้ามกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของค่าความนิยมที่เคยรับรู้ในงวดระหว่างกาลงวดก่อน การตีความนี้ไม่มีผลกระทบต่อกลุ่มบริษัท

การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 15 กำหนดวิธีการปฏิบัติทางบัญชีในการรับรู้สิ่งจูงใจที่ผู้ให้เช่าให้แก่ผู้เช่าสำหรับสัญญาเช่าดำเนินงาน การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ไม่มีผลกระทบต่อกลุ่มบริษัท

การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 27 กำหนดแนวทางในประเมินเนื้อหาสัญญาเช่าที่สร้างขึ้นตามรูปแบบกฎหมายระหว่างกิจการกับผู้ลงทุน ว่ารายการดังกล่าวมีความเชื่อมโยงกัน ควรบันทึกเป็นรายการเดียวกันและเข้าเงื่อนไขของสัญญาเช่าภายใต้มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 เรื่องสัญญาเช่า หรือไม่ โดยกำหนดให้วิธีปฏิบัติทางบัญชีจะต้องสะท้อนถึงเนื้อหาของสาระของสัญญา การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ไม่มีผลกระทบต่อกลุ่มบริษัท

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.3 บัญชีกลุ่มบริษัท - เงินลงทุนในบริษัทย่อย และส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้า

ก) บริษัทย่อย

บริษัทย่อยหมายถึงกิจการที่กลุ่มบริษัทมีอำนาจในการควบคุม นโยบายการเงินและการดำเนินงาน และโดยทั่วไปแล้วกลุ่มบริษัทจะถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงมากกว่ากึ่งหนึ่ง ในการประเมินว่ากลุ่มบริษัทมีการควบคุมบริษัทอื่นหรือไม่ กิจการต้องพิจารณาถึงการมีอยู่และผลกระทบจากสิทธิในการออกเสียงที่เป็นไปได้ที่กิจการสามารถใช้สิทธิหรือแปลงสภาพตราสารนั้นในปัจจุบันรวมถึงสิทธิในการออกเสียงที่เป็นไปได้ซึ่งกิจการอื่นถืออยู่ด้วย กลุ่มบริษัทรวมงบการเงินของบริษัทย่อยไว้ในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่กลุ่มบริษัทมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อย กลุ่มบริษัทจะไม่นำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมไว้ในงบการเงินรวมนับจากวันที่กลุ่มบริษัทสูญเสียอำนาจควบคุม

เงินลงทุนในบริษัทย่อยจะบันทึกบัญชีด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า

กิจการจะตัดรายการบัญชีระหว่างกิจการ ยอดคงเหลือ และรายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจริงระหว่างกลุ่มบริษัท นโยบายการบัญชีของบริษัทย่อยได้ถูกเปลี่ยนเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัท

รายชื่อของบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัทได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9

ข) รายการและส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

กลุ่มบริษัทปฏิบัติต่อรายการกับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเช่นเดียวกันกับส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นกลุ่มบริษัท สำหรับการซื้อส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนที่จ่ายให้และหุ้นที่ได้มาของมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สุทธิของหุ้นที่ซื้อมาในบริษัทย่อยจะถูกบันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้น และกำไรหรือขาดทุนจากการขายในส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจะถูกบันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้น

เมื่อกฎบริษัทสูญเสียการควบคุมหรือมีอิทธิพลน้อยสำคัญ ส่วนได้เสียในหุ้นที่เหลืออยู่จะวัดมูลค่าใหม่โดยใช้ราคายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน มูลค่ายุติธรรมนั้นจะถือเป็นมูลค่าตามบัญชีเริ่มแรกของมูลค่าของเงินลงทุนที่เหลือของกิจการร่วมค้า หรือสินทรัพย์ทางการเงิน สำหรับทุกจำนวนที่เคยรับรู้ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่นจะถูกจัดประเภทใหม่เป็นกำไรหรือขาดทุนเสมือนมีการขายสินทรัพย์หรือหนี้สินที่เกี่ยวข้อง

## 2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

### 2.3 บัญชีกลุ่มบริษัท - เงินลงทุนในบริษัทย่อย และส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้า (ต่อ)

#### ค) กิจการร่วมค้า

ส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในกิจการที่ควบคุมร่วมกันรับรู้เริ่มแรกด้วยราคาทุนและใช้วิธีส่วนได้เสียในการแสดงในงบการเงินรวม ส่วนแบ่งของกลุ่มบริษัทในกำไรหรือขาดทุนของกิจการร่วมค้าที่เกิดขึ้นภายหลังการได้มาจะรวมไว้ในงบกำไรขาดทุนรวม ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงภายหลังการได้มาจะปรับปรุงกับราคาตามบัญชีของส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้า กลุ่มบริษัทจะไม่รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนอีกต่อไป หากส่วนแบ่งขาดทุนของกลุ่มบริษัทในกิจการร่วมค้ามีมูลค่าเท่ากับหรือเกินกว่ามูลค่าส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในกิจการร่วมค้านั้น เว้นแต่กลุ่มบริษัทรับผิดชอบหนี้ของกิจการร่วมค้าหรือรับว่าจะจ่ายหนี้แทนกิจการร่วมค้า

ส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้าแสดงในงบการเงินเฉพาะบริษัทโดยใช้วิธีราคาทุน โดยรายได้จากส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้าจะรับรู้เมื่อกิจการร่วมค้ามีการประกาศจ่ายเงินปันผล

รายชื่อของกิจการร่วมค้าของกลุ่มบริษัทได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9

### 2.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย เงินสดในมือ และเงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม

### 2.5 เงินลงทุนชั่วคราว

เงินลงทุนชั่วคราวเป็นเงินลงทุนเพื่อจุดมุ่งหมายหลักในการหากำไรจากการเปลี่ยนแปลงราคาในช่วงเวลาสั้นไม่เกิน 1 ปี นับแต่วันที่ลงทุน และแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม มูลค่ายุติธรรมของหน่วยลงทุนคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุน ณ วันสิ้นวันทำการสุดท้ายของปี บริษัทบันทึกการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าเงินลงทุนเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิในงบกำไรขาดทุน

กลุ่มบริษัทจะทดสอบการด้อยค่าของเงินลงทุนเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าเงินลงทุนนั้นอาจมีการด้อยค่าเกิดขึ้น หากราคาตามบัญชีของเงินลงทุนสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน กลุ่มบริษัทจะบันทึกรายการขาดทุนจากการด้อยค่าไว้ในงบกำไรขาดทุน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างเงินสดรับสุทธิจากการจำหน่าย และมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนดังกล่าว จะถูกบันทึกเป็นกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุน ในกรณีที่จำหน่ายเงินลงทุนออกไปบางส่วน ราคาตามบัญชีของเงินลงทุนที่จำหน่ายจะกำหนดโดยใช้วิธีถ่วงน้ำหนักจากจำนวนทั้งหมดที่ถือไว้

## 2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

### 2.6 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าตามใบแจ้งหนี้ และจะวัดมูลค่าต่อมาด้วยจำนวนเงินที่เหลืออยู่หักด้วยค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ ซึ่งประมาณจากการสอบทานยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี ค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญหมายถึงผลต่างระหว่างราคาตามบัญชีของลูกหนี้การค้าเปรียบเทียบกับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับจากลูกหนี้การค้า หนี้สูญที่เกิดขึ้นจะรับรู้ไว้ในงบกำไรขาดทุน โดยถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

### 2.7 อาคารและอุปกรณ์

อาคารและอุปกรณ์รับรู้เมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุน 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 คำนวณ โดยเปรียบเทียบจากสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์กับราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ และจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุน

## 2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

### 2.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

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

การรวมรายจ่ายในภายหลังเข้าเป็นมูลค่าบัญชีของสินทรัพย์จะกระทำก็ต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ก่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตในรายจ่ายนั้น และต้นทุนสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาทั้งหมดจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จะตัดมูลค่าตามบัญชีของส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงออก

ประโยชน์จากการใช้ที่ดินที่ได้มาโดยสัญญาเช่าดำเนินงาน ถูกจัดประเภทและบันทึกบัญชีเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยจะบันทึกสัญญาเช่าดังกล่าวเสมือนหนึ่งว่าเป็นสัญญาเช่าการเงินภายใต้ “ค่าเช่าที่ดินรับรู้ด้วยวิธีสัญญาเช่าการเงิน” ต้นทุนทางการเงินที่เกิดจากการบันทึกสัญญาเช่าการเงินจะแสดงเป็นส่วนหนึ่งของกำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการก่อสร้างสินทรัพย์ให้เสร็จสมบูรณ์หรือเตรียมสินทรัพย์ให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์ได้บันทึกรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมทั้งระยะสั้นและระยะยาว การตั้งต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จะหยุดพักลงเมื่อการก่อสร้างทรัพย์สินหยุดชะงักลงเป็นเวลาดำเนิน

### 2.9 การบัญชีสำหรับสัญญาเช่าระยะยาว

#### กรณีที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้เช่า

สัญญาเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ซึ่งผู้เช่าเป็นผู้รับความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน ซึ่งจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า แล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายดังกล่าวจะบันทึกส่วนระหว่างหนี้สินและค่าใช้จ่ายทางการเงิน เพื่อให้ได้อัตราดอกเบี้ยคงที่ต่อหนี้สินคงค้างอยู่โดยพิจารณาแยกแต่ละสัญญา การผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่าหรืออายุของสัญญาเช่าแล้วแต่ระยะเวลาใดจะน้อยกว่า สัญญาเช่าระยะยาวเพื่อเช่าสินทรัพย์ ซึ่งผู้ให้เช่าเป็นผู้รับความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเป็นส่วนใหญ่ สัญญาเช่านั้นถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการยกเลิกสัญญาเช่าดำเนินงานก่อนหมดอายุการเช่า เช่น เงินเพิ่มที่ต้องจ่ายให้แก่ผู้ให้เช่าจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในรอบระยะเวลาบัญชีที่การยกเลิกนั้นเกิดขึ้น

## 2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

### 2.9 การบัญชีสำหรับสัญญาเช่าระยะยาว (ต่อ)

#### กรณีที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้ให้เช่า

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าทางการเงินบันทึกในงบแสดงฐานะการเงินเป็นลูกหนี้สัญญาเช่าทางการเงินด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่า ผลต่างระหว่างยอดรวมของลูกหนี้เบื้องต้นกับมูลค่าปัจจุบันของลูกหนี้บันทึกเป็นรายได้ทางการเงิน รายได้จากสัญญาเช่าระยะยาวรับรู้ตลอดอายุของสัญญาเช่าโดยวิธีเงินลงทุนสุทธิซึ่งสะท้อนอัตราผลตอบแทนคงที่ทุกงวด

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานรวมแสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินในส่วนอสหกรรมทรัพย์เพื่อการลงทุน รายได้ค่าเช่า (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้จ่ายให้แก่ผู้ให้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลาการให้เช่า

### 2.10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

#### ค่าความนิยม

ค่าความนิยมคือต้นทุนของเงินลงทุนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่กลุ่มบริษัทมีส่วนแบ่งในสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อย ณ วันที่ได้มาซึ่งบริษัทนั้น ค่าความนิยมที่เกิดจากการได้มาซึ่งบริษัทย่อยแสดงเป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตนในงบแสดงฐานะการเงินรวม

ค่าความนิยมที่รับรู้จะต้องถูกทดสอบการด้อยค่าทุกปี และแสดงด้วยราคาทุนหักค่าเพื่อการด้อยค่าสะสม ค่าเพื่อการด้อยค่าของค่าความนิยมที่รับรู้แล้วจะไม่มีการกลับรายการ ทั้งนี้มูลค่าคงเหลือตามบัญชีของค่าความนิยมจะถูกรวมคำนวณในกำไรหรือขาดทุนเมื่อมีการขายกิจการ

ในการทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยม ค่าความนิยมจะถูกปันส่วนไปยังหน่วยที่ก่อให้เกิดกระแสเงินสด โดยที่หน่วยนั้นอาจจะเป็นหน่วยเดียวหรือหลายหน่วยรวมกันซึ่งคาดว่าจะได้รับประโยชน์จากค่าความนิยมที่เกิดจากการรวมธุรกิจ

#### สิทธิการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์

สิทธิการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์โดยที่ซื้อและมีลักษณะเฉพาะบันทึกเป็นสินทรัพย์โดยคำนวณจากต้นทุนในการได้มาและการดำเนินการให้โปรแกรมคอมพิวเตอร์นั้นสามารถนำมาใช้งานได้ตามประสงค์ โดยจะตัดจำหน่ายตลอดอายุประมาณการให้ประโยชน์เป็นเวลา 10 ปี

ต้นทุนที่ใช้ในการพัฒนาและบำรุงรักษาโปรแกรมคอมพิวเตอร์ให้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น ต้นทุนโดยตรงในการจัดทำโปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้ดูแลและมีลักษณะเฉพาะเจาะจงซึ่งอาจให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจที่มากกว่าต้นทุนเป็นเวลาเกินกว่าหนึ่งปีจึงจะบันทึกเป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ต้นทุนโดยตรงรวมถึงต้นทุนพนักงานที่ทำงานในทีมพัฒนาโปรแกรมคอมพิวเตอร์และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในจำนวนเงินที่เหมาะสม

ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาประสิทธิภาพของโปรแกรมคอมพิวเตอร์ให้สูงขึ้นกว่าเมื่อได้มาให้บันทึกเป็นต้นทุนเพื่อการพัฒนาและรวบรวมไว้ในต้นทุนเมื่อได้มาซึ่งโปรแกรมคอมพิวเตอร์นั้น ต้นทุนในการพัฒนาโปรแกรมคอมพิวเตอร์จะรับรู้เป็นสินทรัพย์และตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีเส้นตรง ตลอดอายุการให้ประโยชน์ตามประมาณการเป็นเวลา 10 ปี

## 2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

### 2.11 การด้อยค่าของสินทรัพย์

อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นที่ไม่เป็นสินทรัพย์ทางการเงิน รวมทั้งค่าความนิยมและสินทรัพย์ไม่มีตัวตน จะมีการทบทวนการด้อยค่าเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์บ่งชี้ว่าราคาตามบัญชีอาจสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพื่อพิจารณาผลต่อรายการขาดทุนจากการด้อยค่า รายการขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้เมื่อราคาตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับคืน ซึ่งหมายถึงจำนวนที่สูงกว่าระหว่างราคาขายสุทธิเทียบกับมูลค่าจากการใช้ สินทรัพย์จะถูกจัดเป็นหน่วยที่เล็กที่สุดที่สามารถแยกออกมาได้ เพื่อวัตถุประสงค์ของการประเมินการด้อยค่า ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน กลุ่มบริษัทต้องกลับบัญชีรายการขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่กลุ่มบริษัทรับรู้ในงวดก่อนที่ไม่ใช่ค่าความนิยม เมื่อประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนได้เปลี่ยนแปลงไปภายหลังจากที่กลุ่มบริษัทได้รับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าแล้ว

### 2.12 ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวดประกอบด้วย ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ยกเว้นส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือรับรู้โดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น ในกรณีนี้ ภาษีเงินได้ต้องรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นตามลำดับ

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันคำนวณจากอัตราภาษีตามกฎหมายภาษีอากรที่มีผลบังคับใช้อยู่ หรือที่คาดได้ค่อนข้างแน่ว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงานในประเทศที่กลุ่มบริษัทได้ดำเนินงานและเกิดรายได้ทางภาษี ผู้บริหารจะประเมินสถานะของการยื่นแบบแสดงรายการภาษีเป็นงวด ๆ โดยคำนึงถึงสถานการณ์ที่สามารถนำกฎหมายภาษีอากรไปปฏิบัติและตั้งประมาณการค่าใช้จ่ายภาษีอากร ตามจำนวนที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระ

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

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจะรับรู้หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำจำนวนผลต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ประโยชน์

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะแสดงหักกลบกันก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและทั้งสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับภาษีเงินได้ที่ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกัน โดยการเรียกเก็บเป็นหน่วยภาษีเดียวกันหรือหน่วยภาษีต่างกันซึ่งตั้งใจจะจ่ายหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันด้วยยอดสุทธิ

## 2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

### 2.13 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะเกิดภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือโดยอนุমানจากผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต ภาระผูกพันดังกล่าวคาดว่าจะส่งผลให้ต้องใช้ทรัพยากรเพื่อจ่ายชำระภาระผูกพันและสามารถประมาณการจำนวนที่ต้องจ่ายได้อย่างน่าเชื่อถือ ในกรณีที่กลุ่มบริษัทคาดว่าประมาณการหนี้สินเป็นรายจ่ายที่จะได้รับคืน กลุ่มบริษัทจะบันทึกเป็นสินทรัพย์แยกต่างหาก เมื่อคาดว่าจะได้รับรายจ่ายนั้นคืนอย่างแน่นอน

### 2.14 ผลประโยชน์ของพนักงาน

กลุ่มบริษัทจัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งเป็นลักษณะของแผนการจ่ายสมทบตามที่ได้กำหนดการจ่ายสมทบไว้แล้ว สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกไปจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัทและได้รับการบริหารโดยผู้จัดการกองทุนภายนอก กองทุนสำรองเลี้ยงชีพดังกล่าวได้รับเงินสะสมเข้ากองทุนจากพนักงานและเงินสมทบจากกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้อง เงินจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เกิดรายการนั้น

กลุ่มบริษัทจัดให้มีผลประโยชน์พนักงานหลังการเลิกจ้างหรือเกษียณอายุเพื่อจ่ายให้แก่พนักงานตามกฎหมายแรงงานของประเทศไทย กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินผลประโยชน์พนักงานคำนวณโดยผู้เชี่ยวชาญทางคณิตศาสตร์ประกันภัยด้วยเทคนิคการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial Technique) ซึ่งประมาณการจากมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดที่คาดว่าจะต้องจ่ายในอนาคตคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยของพันธบัตรรัฐบาลที่ครบกำหนดในเวลาใกล้เคียงกับกำหนดชำระของหนี้สินดังกล่าว กระแสเงินสดที่คาดว่าจะต้องจ่ายในอนาคตประมาณการจากเงินเดือนพนักงาน อัตราการลาออก อัตราการตาย อายุงาน และปัจจัยอื่น ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับผลประโยชน์พนักงานจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเพื่อกระจายต้นทุนดังกล่าวตลอดระยะเวลาของการจ้างงาน

### 2.15 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับ ในเวลาต่อมาเงินกู้ยืมวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนเมื่อเทียบกับมูลค่าที่จ่ายคืนเพื่อชำระหนี้จะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนตลอดช่วงเวลากู้ยืม

เงินกู้ยืมจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียน เมื่อกลุ่มบริษัทไม่มีสิทธิอันปราศจากเงื่อนไขให้เลื่อนชำระหนี้ออกไปอีกเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 12 เดือน นับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

### 2.16 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้จากการให้เช่าและบริการรับรู้เป็นรายได้ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาและเมื่อได้ให้บริการกับลูกค้าตลอดระยะเวลาตามสัญญาเช่า รายได้จากสัญญาเช่าระยะยาวรับรู้ตามนโยบายการบัญชีข้อ 2.9 เรื่อง สัญญาเช่าระยะยาว

รายได้รอการตัดบัญชีจากการให้เช่าพื้นที่และบริการรับรู้เป็นรายได้ตลอดระยะเวลาตามสัญญาเช่า

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง เว้นแต่จะมีความไม่แน่นอนในการรับชำระ

ค่าใช้จ่ายโดยทั่วไปบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง



2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.17 เครื่องมือทางการเงิน

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

กลุ่มบริษัทไม่มีนโยบายในการซื้อขายเครื่องมือทางการเงินเพื่อการค้าหรือเพื่อเก็งกำไร

กลุ่มบริษัทเป็นคู่สัญญาในอนุพันธ์ที่เป็นเครื่องมือทางการเงินเกี่ยวกับสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย เครื่องมือดังกล่าวไม่รับรู้ในงบการเงินในวันเริ่มแรก

สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยช่วยป้องกันกลุ่มบริษัทจากความเคลื่อนไหวของอัตราดอกเบี้ย ส่วนต่างที่จะต้องจ่ายหรือที่จะได้รับจากสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยรับรู้เป็นส่วนประกอบของรายได้ดอกเบี้ยหรือดอกเบี้ยจ่ายตลอดอายุของสัญญา รายการกำไรและรายการขาดทุนจากการเลิกสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยก่อนกำหนดหรือจากการจ่ายชำระ เงินกู้ยืมจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

รายละเอียดของอนุพันธ์ที่เป็นเครื่องมือทางการเงินที่กลุ่มบริษัทเป็นคู่สัญญาได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9

2.18 การจ่ายเงินปันผล

เงินปันผลที่จ่ายบันทึกในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทหรือบริษัทย่อยได้อนุมัติการจ่ายเงินปันผล

2.19 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกรายงาน ในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึงบุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน ซึ่งพิจารณาว่าเป็น ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ที่ทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์

3 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจและการจัดการความเสี่ยงในส่วนของทุน

3.1 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจ

การประเมินการ ข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่อง และอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่นๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ขณะนั้น

ก) การด้อยค่าของลูกหนี้การค้า และลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน

กลุ่มบริษัทตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญเพื่อให้สะท้อนถึงการด้อยค่าของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน โดยประมาณการขาดทุนที่อาจเกิดจากการที่ลูกหนี้ไม่สามารถชำระหนี้ได้ กลุ่มบริษัทประเมินค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญจากการคาดการณ์กระแสเงินสดรับในอนาคต ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตในการรับชำระหนี้ และกรณีของการผิดชำระหนี้ที่เกิดขึ้น และการพิจารณาแนวโน้มของตลาด

3 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจและการจัดการความเสี่ยงในส่วนของทุน (ต่อ)

3.1 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจ (ต่อ)

ข) การค้อยค่าของค่าความนิยม

ในแต่ละปี กลุ่มบริษัทจะทดสอบค่าความนิยมว่าเกิดการค้อยค่าหรือไม่ โดยเปรียบเทียบมูลค่าตามบัญชีของค่าความนิยมกับกระแสเงินสดคิดลดของมูลค่าการใช้งานที่คาดว่าจะได้รับจากหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด การคำนวณดังกล่าวต้องอาศัยการประมาณการของผู้บริหาร

ค) อาคารและอุปกรณ์ 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

มูลค่าผู้คิดรวมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ คำนวณจากประมาณการกระแสเงินสดคิดลดของค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบัน รวมถึงค่าเช่าในอนาคตภายใต้เงื่อนไขของตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบัน สตรีจากกระแสเงินสดจ่ายต่างๆที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ อัตราคิดลดที่ใช้สะท้อนถึงการประเมินสถานะตลาดปัจจุบันในเรื่องมูลค่าทางการเงินและปัจจัยความเสี่ยงที่เหมาะสม โดยมีอัตราคิดลดระหว่างร้อยละ 4.15 ถึง 12 ต่อปี

บริษัท สยามฟิวเจอร์ทีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556

3 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจและการจัดการความเสี่ยงในส่วนของทุน (ต่อ)

3.2 การจัดการความเสี่ยงในส่วนของทุน

วัตถุประสงค์ของกลุ่มบริษัทในการบริหารทุนของบริษัทนั้นเพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทเพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นและเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนทางการเงินของทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุน กลุ่มบริษัทอาจปรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้น การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้น การออกหุ้นใหม่ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระหนี้

4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เงินสด	140	128	80	78
เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม	23,227	60,439	5,861	10,017
	23,367	60,567	5,941	10,095

เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.5 ถึง 0.63 ต่อปี (พ.ศ. 2555 : ร้อยละ 0.5 ถึง 0.75 ต่อปี)

5 เงินลงทุนชั่วคราว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 เงินลงทุนชั่วคราวเป็นเงินลงทุนในหน่วยลงทุนประเภทกองทุนเปิดจำนวน 49.1 ล้านบาท (พ.ศ. 2555 : 24.5 ล้านบาท)

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

6 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้า แยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	64,250	53,202	31,263	27,478
เกินวันครบกำหนด 1 - 6 เดือน	8,422	8,931	3,126	5,387
เกินวันครบกำหนด 7 - 12 เดือน	461	185	-	-
เกินวันครบกำหนดมากกว่า 12 เดือน	-	3,905	-	2,892
	73,133	66,223	34,389	35,757
<u>หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ</u>	-	-	-	-
	73,133	66,223	34,389	35,757

7 ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ลูกหนี้ขึ้นต้นตามสัญญาเช่า				
ส่วนที่ถึงกำหนดรับชำระภายใน 1 ปี	47,058	44,412	34,199	32,088
ส่วนที่ถึงกำหนดรับชำระระหว่าง 2 - 5 ปี	201,669	194,974	147,533	143,068
ส่วนที่ถึงกำหนดรับชำระเกินกว่า 5 ปี	779,802	832,596	501,671	540,076
	1,028,529	1,071,982	683,403	715,232
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ลูกหนี้ ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า				
ส่วนที่ถึงกำหนดรับชำระภายใน 1 ปี	22,314	20,898	15,747	14,470
ส่วนที่ถึงกำหนดรับชำระระหว่าง 2 - 5 ปี	102,611	95,163	75,958	69,976
ส่วนที่ถึงกำหนดรับชำระเกินกว่า 5 ปี	565,273	592,818	366,719	387,965
	667,884	687,981	442,677	457,941
	690,198	708,879	458,424	472,411
<u>หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ</u>	-	-	-	-
	690,198	708,879	458,424	472,411
รายได้ทางการเงินรอการรับรู้	338,331	363,103	224,979	242,819

บริษัท สยามฟิวเจอร์ทีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556

7 ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน (ต่อ)

ในระหว่างปี พ.ศ. 2555 กลุ่มบริษัทมีการยกเลิกสัญญาเช่าการเงินกับบริษัทแห่งหนึ่ง และบันทึกผลขาดทุนจำนวน 169.60 ล้านบาท  
ในงบกำไรขาดทุน

รายได้ทางการเงินรอการรับรู้คำนวณโดยวิธีการคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 4.15 ถึงร้อยละ 12 ต่อปี

ลักษณะของข้อตกลงที่สำคัญตามสัญญาเช่าได้แก่

- ระยะเวลาของสัญญาเช่าครอบคลุมอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจส่วนใหญ่ของสินทรัพย์ แม้ว่าจะไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์เมื่อสิ้นสุดอายุสัญญา
- ค่าตอบแทนการให้เช่าทั้งหมดที่ผู้เช่าตกลงชำระแก่ผู้ให้เช่าในวันที่ส่งมอบสถานที่เช่า ผู้ให้เช่าไม่ต้องคืนแก่ผู้เช่า
- หากผู้เช่ายกเลิกสัญญาเช่า ผู้เช่าต้องเป็นผู้รับผิดชอบผลเสียหายที่เกิดขึ้นกับผู้ให้เช่าเนื่องจากการยกเลิกนั้น

8 สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ลูกหนี้อื่น	42,313	35,498	21,635	30,943
ภาษีเงินได้ลูกหัก ณ ที่จ่าย	15,837	60,209	12,291	9,765
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	7,964	16,885	2,057	3,624
อื่น ๆ	2,766	3,998	1,168	1,249
	68,880	116,590	37,151	45,581

9 เงินลงทุนในบริษัทย่อย และส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้า

การเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในบริษัทย่อย และส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้า มีดังนี้

	งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	พันบาท	พันบาท
เงินลงทุนในบริษัทย่อย		
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
ราคาตามบัญชีต้นปี	257,925	257,925
ลงทุนลดลง	-	-
ราคาตามบัญชีปลายปี	257,925	257,925

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556

9 เงินลงทุนในบริษัทย่อย และส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้า (ต่อ)

การเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในบริษัทย่อย และส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้า มีดังนี้ (ต่อ)

ในการประชุมใหญ่สามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นของกิจการร่วมค้าแห่งหนึ่งเมื่อวันที่ 4 มิถุนายน พ.ศ. 2556 ผู้ถือหุ้นมีมติให้กิจการร่วมค้าจ่ายเงินปันผลในอัตรา 0.30 บาทต่อหุ้น รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 90 ล้านบาท โดยจ่ายให้กับบริษัทและส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในวันที่ 14 มิถุนายน พ.ศ. 2556 บริษัทได้บันทึกเงินปันผลรับจำนวน 44.1 ล้านบาท ซึ่งเป็นสัดส่วนของบริษัทในงบกำไรขาดทุน

	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะบริษัท
	พันบาท	พันบาท
<b>ส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้า</b>		
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556</b>		
ราคาตามบัญชีต้นปี	2,568,604	1,470,000
เงินลงทุนในกิจการร่วมค้าเพิ่มขึ้น	343,000	343,000
เงินปันผลรับ	(44,100)	-
ส่วนแบ่งกำไรจากกิจการร่วมค้า	291,574	-
ราคาตามบัญชีปลายปี	3,159,078	1,813,000

รายละเอียดของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	ลักษณะความสัมพันธ์	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ	
		พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
<b>บริษัทย่อย</b>			
บริษัท เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	74	74
บริษัท เอกมัย ไฟไฟสโตร์ เซ็นเตอร์ จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	51	51
บริษัท สยามฟิวเจอร์พรีอเพอร์ตี้ จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	100	100
บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	50	50
บริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ จำกัด	ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด	50	50
บริษัท สยามฟิวเจอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	100	100
<b>กิจการร่วมค้า</b>			
บริษัท เอส เอฟ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	49	49
บริษัท นอร์ธ บางกอก ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	49	-

บริษัทย่อยและกิจการร่วมค้าทั้งหมดจดทะเบียนและประกอบกิจการในประเทศไทย โดยประกอบธุรกิจหลักในการให้เช่าพื้นที่ในอาคาร และให้บริการด้านสาธารณูปโภค

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556

9 เงินลงทุนในบริษัทย่อยและส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้า (ต่อ)

ส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้และค่าใช้จ่ายของกิจการร่วมค้ามีจำนวนเงินดังนี้

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	พันบาท	พันบาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	347,514	509,779
ลูกหนี้การค้า	12,575	40,482
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	103,561	80,994
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	20	1,987
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	6,285,085	6,131,586
อุปกรณ์ - สุทธิ	78,793	12,294
สินทรัพย์อื่น	17,889	58,941
<b>สินทรัพย์รวม</b>	<b>6,845,437</b>	<b>6,836,063</b>
ค่าเช่าที่ดินรับรู้ด้วยวิธีสัญญาเช่าการเงิน	151,873	150,285
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,859,150	3,113,950
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	67,066	69,620
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	308,680	264,910
เจ้าหนี้การค้า	24,251	42,679
หนี้สินอื่น	619,849	627,525
<b>หนี้สินรวม</b>	<b>4,030,869</b>	<b>4,268,969</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>2,814,568</b>	<b>2,567,094</b>

## 9 เงินลงทุนในบริษัทย่อยและส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้า (ต่อ)

ส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้และค่าใช้จ่ายของกิจการร่วมค้ามีจำนวนเงินดังนี้ (ต่อ)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	พันบาท	พันบาท
รายได้ค่าเช่า	656,774	423,794
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	103,301	1,229,212
รายได้ดอกเบี้ย	8,188	4,976
รายได้อื่น	226,376	126,335
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	(300,726)	(169,217)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(134,198)	(120,019)
ต้นทุนทางการเงิน	(194,000)	(138,825)
<b>กำไรก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>365,715</b>	<b>1,356,256</b>
ภาษีเงินได้	(74,141)	(274,993)
<b>กำไรสุทธิ</b>	<b>291,574</b>	<b>1,081,263</b>

กิจการร่วมค้าได้ทำสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยเพื่อเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ในสกุลเงินบาทจากอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัวเป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่ภายใต้สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย

สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย ณ วันที่ 31 ธันวาคมมีอายุที่เหลือดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	พันบาท	พันบาท
1 ปีแต่ไม่เกิน 3 ปี	490,923	197,077
มากกว่า 3 ปี	5,345,381	6,055,523
	<b>5,836,304</b>	<b>6,252,600</b>

สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยมีกำหนดชำระผลแตกต่างของอัตราดอกเบี้ยเป็นรายสามเดือน



บริษัท สยามฟิวเจอร์ตีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556

10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ

	งบการเงินรวม			งบการเงิน เฉพาะบริษัท
	ค่าความนิยม พันบาท	โปรแกรม		โปรแกรม คอมพิวเตอร์ พันบาท
		คอมพิวเตอร์	รวม	
		พันบาท	พันบาท	
<b>วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2555</b>				
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
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555</b>				
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
<b>วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555</b>				
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
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556</b>				
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	4,437	18,691	23,128	18,691
ซื้อสินทรัพย์	-	2,256	2,256	2,256
ค่าตัดจำหน่าย	-	(3,013)	(3,013)	(3,013)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	4,437	17,934	22,371	17,934
<b>วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556</b>				
ราคาทุน	5,000	31,758	36,758	31,758
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(563)	(13,824)	(14,387)	(13,824)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	4,437	17,934	22,371	17,934

บริษัท สยามฟิวเจอร์ทีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556

11 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 1 มกราคม	7,607,225	7,348,733	4,089,150	4,030,335
โอนจากที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	-	2,826	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นในระหว่างปี	65,491	149,914	32,596	35,889
จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน				
ตามสัญญาเช่าการเงิน	(4,543)	-	(4,543)	-
กำไร(ขาดทุน)จากการปรับมูลค่ายุติธรรม	(57,587)	105,752	(81,075)	22,926
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	7,610,586	7,607,225	4,036,128	4,089,150

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พันบาท		พันบาท	
	ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรม		(57,587)	(81,075)
ต้นทุนทางการเงินจากการบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		(97,280)	(66,370)	
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ		(154,867)	(147,445)	

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พันบาท		พันบาท	
	กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรม		105,752	22,926
ต้นทุนทางการเงินจากการบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		(91,985)	(61,307)	
กำไร(ขาดทุน)จากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ		13,767	(38,381)	

รายได้ค่าเช่าและค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่ที่แสดงในงบกำไรขาดทุนเป็นรายได้และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีมูลค่าตามบัญชีก่อนปรับมูลค่ายุติธรรมจำนวน 515 ล้านบาท (พ.ศ. 2555 : 515 ล้านบาท) ถูกใช้เป็นหลักประกันเงินกู้ยืมตามที่อธิบายไว้ในหมายเหตุ 13 และ 14

บริษัท สยามฟิวเจอร์ตีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556

12 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ

	งบการเงินรวม			
	อาคารและ	ยานพาหนะ	งานระหว่างก่อสร้าง	รวม
	ส่วนปรับปรุง	อุปกรณ์สำนักงาน	และโครงการระหว่าง	
พันบาท	พันบาท	การพัฒนา	พันบาท	
<b>วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2555</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)
ตัดจำหน่าย	-	-	(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
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556</b>				
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	8,986	21,386	18	30,390
ซื้อสินทรัพย์	-	6,114	401	6,515
ค่าเสื่อมราคา	(484)	(7,914)	-	(8,398)
ตัดจำหน่าย	-	-	(18)	(18)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	8,502	19,586	401	28,489
<b>วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556</b>				
ราคาทุน	11,852	122,083	401	134,336
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(3,350)	(102,497)	-	(105,847)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	8,502	19,586	401	28,489

บริษัท สยามฟิวเจอร์ตีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)  
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556

12 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ (ต่อ)

	งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	ยานพาหนะ อุปกรณ์สำนักงาน และคอมพิวเตอร์ พื้นบาท	งานระหว่างก่อสร้าง และโครงการ ระหว่างการพัฒนา พื้นบาท	รวม พื้นบาท
<b>วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2555</b>			
ราคาทุน	78,423	1,264	79,687
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(63,717)	-	(63,717)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	14,706	1,264	15,970
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555</b>			
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	14,706	1,264	15,970
ซื้อสินทรัพย์	5,682	397	6,079
ค่าเสื่อมราคา	(7,195)	-	(7,195)
ตัดจำหน่าย	-	(1,642)	(1,642)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	13,193	19	13,212
<b>วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555</b>			
ราคาทุน	84,105	19	84,124
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(70,912)	-	(70,912)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	13,193	19	13,212
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556</b>			
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	13,193	19	13,212
ซื้อสินทรัพย์	3,552	401	3,953
ค่าเสื่อมราคา	(5,229)	-	(5,229)
ตัดจำหน่าย	-	(19)	(19)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	11,516	401	11,917
<b>วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556</b>			
ราคาทุน	87,657	401	88,058
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(76,141)	-	(76,141)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	11,516	401	11,917

บริษัท สยามฟิวเจอร์ทีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556

13 เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	-	855	-	855
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร	200,000	90,000	200,000	90,000
	<u>200,000</u>	<u>90,855</u>	<u>200,000</u>	<u>90,855</u>

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคารได้รับการค้ำประกันโดยการจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์แห่งหนึ่งเป็นหลักประกัน มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.50 ต่อปี (พ.ศ. 2555 : ร้อยละ 4.60 ถึงร้อยละ 5.12 ต่อปี)

14 เงินกู้ยืม

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				
เงินกู้ยืมจากธนาคาร	-	91,250	-	22,500
หุ้นกู้	498,439	1,198,854	498,439	1,198,854
	<u>498,439</u>	<u>1,290,104</u>	<u>498,439</u>	<u>1,221,354</u>
เงินกู้ยืมระยะยาว				
เงินกู้ยืมจากธนาคาร	-	72,500	-	-
หุ้นกู้	1,447,676	500,000	1,447,676	500,000
	<u>1,447,676</u>	<u>572,500</u>	<u>1,447,676</u>	<u>500,000</u>
รวมเงินกู้ยืม	<u>1,946,115</u>	<u>1,862,604</u>	<u>1,946,115</u>	<u>1,721,354</u>

เงินกู้ยืมจากธนาคาร

เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารพาณิชย์มีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราดอกเบี้ยขั้นต่ำ (MLR) และ MLR ลบร้อยละ 0.25 ต่อปี (พ.ศ. 2555 : MLR และ MLR ลบร้อยละ 0.25 ต่อปี) เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์หลายแห่ง เงินกู้ยืมระยะยาวมีการชำระดอกเบี้ยทุกเดือน

## 14 เงินกู้ยืม (ต่อ)

## หุ้นกู้

หุ้นกู้มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 4.70 ถึงร้อยละ 4.85 ต่อปี และมีกำหนดไถ่ถอนคืนในระหว่างเดือนกรกฎาคม พ.ศ. 2557 ถึงเดือนกรกฎาคม พ.ศ. 2560 บริษัทจะต้องชำระอัตราส่วนทางการเงินตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมสามารถวิเคราะห์ดังนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ราคาตามบัญชีต้นปี	1,862,604	1,953,571	1,721,354	1,749,821
หุ้นกู้เพิ่มขึ้นระหว่างปี	1,450,000	-	1,450,000	-
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	(4,521)	-	(4,521)	-
การจ่ายคืนเงินกู้ยืมจากธนาคารและหุ้นกู้	(1,363,750)	(92,500)	(1,222,500)	(30,000)
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	1,782	1,533	1,782	1,533
ราคาตามบัญชีปลายปี	1,946,115	1,862,604	1,946,115	1,721,354

ณ วันที่ 22 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกันจำนวน 750,000 หน่วย โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท จำนวนเงินทั้งสิ้น 750 ล้านบาท หุ้นกู้มีดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 4.70 ต่อปี และมีกำหนดไถ่ถอนคืนในวันที่ 22 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2559 บริษัทจะต้องชำระอัตราส่วนทางการเงินและข้อกำหนดอื่น ๆ ตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน

ณ วันที่ 19 กรกฎาคม พ.ศ. 2556 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกันจำนวน 700,000 หน่วย โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท จำนวนเงินทั้งสิ้น 700 ล้านบาท หุ้นกู้มีดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 4.85 ต่อปี และมีกำหนดไถ่ถอนคืนในวันที่ 19 กรกฎาคม พ.ศ. 2560 บริษัทจะต้องชำระอัตราส่วนทางการเงินและข้อกำหนดอื่น ๆ ตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมของกลุ่มบริษัทและบริษัท มีดังต่อไปนี้

เงินกู้ยืมทั้งสิ้น	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
- อัตราคงที่	1,946,115	1,698,854	1,946,115	1,698,854
- อัตราลอยตัว	-	163,750	-	22,500
	1,946,115	1,862,604	1,946,115	1,721,354

บริษัท สยามฟิวเจอร์ทีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556

14 เงินกู้ยืม (ต่อ)

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมของกลุ่มบริษัทและบริษัท มีดังต่อไปนี้ (ต่อ)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ
อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักต่อปี				
- เงินกู้ยืมทั้งหมด	4.78	4.92	4.78	4.77

มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม			
	มูลค่าตามบัญชี		มูลค่ายุติธรรม	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เงินกู้ยืมทั้งสิ้น	1,946,115	1,862,604	1,825,582	1,820,595

  

	งบการเงินเฉพาะบริษัท			
	มูลค่าตามบัญชี		มูลค่ายุติธรรม	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เงินกู้ยืมทั้งสิ้น	1,946,115	1,721,354	1,825,582	1,683,884

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมจากธนาคารและหุ้นกู้คำนวณจากกระแสเงินสดคิดลด โดยอัตราคิดลดที่ใช้ในการคำนวณเป็นอัตราคิดลดที่อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ผู้บริหารบริษัทคาดว่ากลุ่มบริษัทสามารถจัดหาเงินกู้ได้ ณ วันที่ในงบการเงิน

ระยะเวลาการครบกำหนดของเงินกู้ยืมระยะยาว มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	498,439	1,290,104	498,439	1,221,354
ครบกำหนดเกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 2 ปี	-	572,500	-	500,000
ครบกำหนดเกินกว่า 2 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	1,447,676	-	1,447,676	-
	1,946,115	1,862,604	1,946,115	1,721,354

บริษัท สยามฟิวเจอร์ทีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556

15 หนี้สินหมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	64,521	65,463	33,109	37,055
ภาษีโรงเรือนค้างจ่าย	139,441	166,578	78,538	99,742
เงินประกันผลงานค้างจ่าย	8,172	8,810	6,068	6,445
ดอกเบี้ยจ่ายค้างจ่าย	14,984	15,294	14,984	15,206
อื่น ๆ	38,972	35,516	29,777	30,750
	<u>266,090</u>	<u>291,661</u>	<u>162,476</u>	<u>189,198</u>

16 ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า

ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าถึงกำหนดรับรู้เป็นรายได้ตามระยะเวลาต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ถึงกำหนดรับรู้เป็นรายได้ภายใน 1 ปี	52,101	57,232	30,916	36,038
ภายใน 2 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	130,393	145,553	51,629	66,770
เกินกว่า 5 ปี	339,055	366,529	31,422	39,205
	<u>469,448</u>	<u>512,082</u>	<u>83,051</u>	<u>105,975</u>
	<u>521,549</u>	<u>569,314</u>	<u>113,967</u>	<u>142,013</u>



## 17 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ความเคลื่อนไหวของบัญชีภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีมีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปีหนี้สินภาษีเงินได้	(609,419)	(631,520)	(327,988)	(330,932)
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน (หมายเหตุ 23)	(22,075)	22,101	(15,545)	2,944
ยอดปลายปีหนี้สินภาษีเงินได้	(631,494)	(609,419)	(343,533)	(327,988)

ความเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (ก่อนรายการหักกลบสกันของยอดคู่ที่มีกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง) มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม			
	เงินมัดจำ	ค่าบริการ	อื่น ๆ	รวม
	รับจากลูกค้า	รับล่วงหน้า	อื่น ๆ	รวม
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ยอดต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2556	14,275	18,191	5,059	37,525
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน	(600)	2,096	3,102	4,598
ยอดปลายปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556	13,675	20,287	8,161	42,123

	งบการเงินรวม		
	กำไรจาก	อสังหาริมทรัพย์	รวม
	สัญญาเช่าการเงิน	เพื่อการลงทุน	รวม
	พันบาท	พันบาท	พันบาท
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
ยอดต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2556	244,755	402,189	646,944
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน	(18,317)	44,990	26,673
ยอดปลายปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556	226,438	447,179	673,617

บริษัท สยามฟิวเจอร์ทีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556

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. 2556	5,521	3,906	5,059	14,486
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน	(104)	31	1,700	1,627
ยอดปลายปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556	5,417	3,937	6,759	16,113

หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	กำไรจาก	อสังหาริมทรัพย์	รวม
	สัญญาเช่าการเงิน	เพื่อการลงทุน	
	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2556	68,438	274,036	342,474
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน	(3,976)	21,148	17,172
ยอดปลายปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556	64,462	295,184	359,646

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถแสดงหักกลบลบกันในกรณีที่มีทางกฎหมายเป็นภาษีซึ่งจัดเก็บโดยหน่วยงานทางภาษีหน่วยงานเดียวกันในกรณีนี้คือกรมสรรพากร การหักกลบลบกันที่แสดงผลสุทธิในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	42,123	37,525	16,113	14,486
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(673,617)	(646,944)	(359,646)	(342,474)
รวมหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(631,494)	(609,419)	(343,533)	(327,988)

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556

18 ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

รายการเคลื่อนไหวของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานในระหว่างปีมีดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปี	23,884	19,958
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	3,531	3,194
ต้นทุนดอกเบี้ย	917	732
ยอดคงเหลือปลายปี	28,332	23,884

ค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนมีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	พันบาท	พันบาท
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	3,531	3,194
ต้นทุนดอกเบี้ย	917	732
รวม	4,448	3,926

ข้อสมมุติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้เป็นดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
อัตราคิดลด	ร้อยละ 3.84	ร้อยละ 3.84
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต	ร้อยละ 6	ร้อยละ 6
เกษียณอายุ	60 ปี	60 ปี
อัตราการตายก่อนเกษียณอายุ	ร้อยละ 100 ของ Thai Mortality Ordinary Table 2008	ร้อยละ 100 ของ Thai Mortality Ordinary Table 2008
อัตราการทุพพลภาพ	ร้อยละ 5 ของ Thai Mortality Ordinary Table 2008	ร้อยละ 5 ของ Thai Mortality Ordinary Table 2008

## 19 ทุนเรือนหุ้นและส่วนเกินมูลค่าหุ้น

	จำนวนเงิน		รวม
	หุ้นสามัญ	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	
	พันบาท	พันบาท	พันบาท
<b>ทุนที่ออกและชำระแล้ว</b>			
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
การออกหุ้น	146,157	-	146,157
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556	1,316,020	634,029	1,950,049

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 ทุนจดทะเบียนของบริษัทมีจำนวน 1,316,105,475 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท (พ.ศ. 2555 : จำนวน 1,169,875,095 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) ทุนที่ออกและชำระแล้วจำนวน 1,316,020,126 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท (พ.ศ. 2555 : 1,169,862,645 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)

## ใบสำคัญแสดงสิทธิ

ผู้ถือหุ้น ได้อนุมัติออกใบสำคัญแสดงสิทธิเพื่อแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญของบริษัทให้แก่พนักงานและกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 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 ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 มีใบสำคัญแสดงสิทธิที่หมดอายุการใช้สิทธิและไม่ได้ใช้สิทธิจำนวน 1,636,213 หน่วย

## 20 สรรองตามกฎหมาย

ตามพระราชบัญญัติบริษัท มหาชน จำกัด บริษัทจะต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละห้าของกำไรสุทธิประจำปี หักด้วยขาดทุนสะสม (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของทุนจดทะเบียน ซึ่งสำรองตามกฎหมายนี้จะไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้ อย่างไรก็ตามบริษัทจะจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีเป็นสำรองตามกฎหมายเมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริหารแล้ว

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556

21 ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

ค่าใช้จ่ายที่สำคัญที่รวมอยู่ในการคำนวณกำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ สามารถแยกตามลักษณะได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ (หมายเหตุ 12)	8,398	11,366	5,229	7,195
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	99,634	97,777	99,634	97,777

22 ต้นทุนทางการเงิน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ดอกเบี้ยจ่าย				
- หุ้นกู้	94,548	80,821	94,548	80,821
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	5,748	19,600	3,458	7,077
- เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	128	154	128	153
- ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	1,782	1,533	1,782	1,533
- เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	1,266	443
- อื่นๆ	950	21	950	21
รวมต้นทุนทางการเงิน	103,156	102,129	102,132	90,048

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556

23 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนรวมและงบกำไรขาดทุนเฉพาะบริษัทสามารถวิเคราะห์ได้ดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในปัจจุบัน	62,159	64,215	23,694	28,658
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
รายการที่เกิดจากผลแตกต่างชั่วคราว	22,075	26,837	15,545	42,860
ผลกระทบจากการเปลี่ยนอัตราภาษี	-	(48,938)	-	(45,804)
รวมภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (หมายเหตุ 17)	22,705	(22,101)	15,545	(2,944)
<b>รวมค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>84,234</b>	<b>42,114</b>	<b>39,239</b>	<b>25,714</b>

การคำนวณภาษีเงินได้ในงบกำไรขาดทุนรวมและงบกำไรขาดทุนเฉพาะบริษัท มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
กำไรก่อนภาษีเงินได้	627,602	1,447,035	216,375	298,809
ภาษีเงินได้คำนวณที่อัตราภาษี ร้อยละ 20 (พ.ศ. 2555 : ร้อยละ 23) สำหรับบริษัทและอัตราร้อยละ 15 ถึง 20 (พ.ศ. 2555 : ร้อยละ 15 ถึง 23) สำหรับบริษัทย่อย	125,616	316,233	43,275	68,726
ผลกระทบ:				
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี	(58,315)	(232,516)	(8,820)	-
ค่าใช้จ่ายที่หักเป็นค่าใช้จ่ายทางภาษีไม่ได้	16,933	7,335	4,784	2,792
การวัดมูลค่าใหม่เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงอัตราภาษี	-	(48,938)	-	(45,804)
<b>ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>84,234</b>	<b>42,114</b>	<b>39,239</b>	<b>25,714</b>

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 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องได้ถูกวัดมูลค่าใหม่ด้วยอัตราภาษีเงินได้ใหม่ดังกล่าว

24 กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณ โดยการหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของบริษัทใหญ่ด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ชำระแล้ว และออกจำหน่ายในระหว่างปี

ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นปรับลด จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยได้ปรับปรุงด้วยจำนวนหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลด โดยถือว่าหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดได้แปลงเป็นหุ้นสามัญทั้งหมด บริษัทมีใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นที่ออกให้แก่กรรมการและพนักงานของบริษัท (หมายเหตุ 19)

ในการคำนวณจำนวนหุ้นสามัญที่เพิ่มขึ้นในกรณีที่มีการใช้สิทธิทำโดยการคำนวณว่าหากนำเงินที่ได้รับจากการใช้สิทธิจากใบสำคัญแสดงสิทธิที่เหลืออยู่ดังกล่าวมาซื้อหุ้นสามัญกลับคืนในราคาตลาด (ราคาถัวเฉลี่ยของหุ้นสามัญของบริษัทสำหรับปี) แล้วจะมีหุ้นสามัญเพิ่มขึ้นอีกเท่าใด แล้วนำจำนวนหุ้นสามัญส่วนเพิ่มดังกล่าวมารวมกับหุ้นสามัญที่มีอยู่ ทั้งนี้จะไม่มีการปรับปรุงใด ๆ ในงบกำไรขาดทุน

ในระหว่างปี พ.ศ. 2556 บริษัทออกหุ้นปันผลจำนวน 146,157,481 หุ้น โดยบริษัทได้ปรับปรุงจำนวนหุ้นสามัญที่ถือโดยผู้ถือหุ้นก่อนเหตุการณ์ดังกล่าวตามสัดส่วนที่เปลี่ยนแปลงไปของจำนวนหุ้นสามัญที่ถือโดยผู้ถือหุ้นเสมือนว่าเหตุการณ์ดังกล่าวได้เกิดขึ้นตั้งแต่วันเริ่มต้นของงวดแรกสุดที่น่าเสนอ ซึ่งมีผลทำให้จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นของรอบปีบัญชี พ.ศ. 2555 มีการเปลี่ยนแปลงดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2555 จำนวนหุ้น ตามที่ปรับใหม่	พ.ศ. 2555 จำนวนหุ้น ตามที่รายงานไว้เดิม
<b>กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน</b>		
หุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	1,315,628,610	1,169,471,129
<b>กำไรต่อหุ้นปรับลด</b>		
หุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	1,315,628,610	1,169,471,129

บริษัท สยามฟิวเจอร์ตีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556

24 กำไรต่อหุ้น (ต่อ)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
กำไรที่เป็นของบริษัทใหญ่ (พันบาท)	511,863	1,400,912	177,136	273,095
จำนวนหุ้นสามัญถ่วงน้ำหนักที่ชำระแล้ว และออกจำหน่าย (พันหุ้น)	1,316,020	1,315,629	1,316,020	1,315,629
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.39	1.06	0.13	0.21
ผลกระทบของหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลด (พันหุ้น)	-	-	-	-
จำนวนหุ้นสามัญถ่วงน้ำหนักที่ใช้คำนวณ กำไรต่อหุ้นปรับลด (พันหุ้น)	1,316,020	1,315,629	1,316,020	1,315,629
กำไรต่อหุ้นปรับลด (บาท)	0.39	1.06	0.13	0.21

25 เงินปันผล

ในการประชุมใหญ่สามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 27 มีนาคม พ.ศ. 2556 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานของปี พ.ศ. 2555 ในรูปของหุ้นสามัญในอัตรา 8 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นปันผล และในรูปของเงินสดจำนวน 0.01389 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวน 146,157,481 หุ้น และจำนวนเงิน 16.24 ล้านบาท ตามลำดับ โดยจ่ายให้กับผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 23 เมษายน พ.ศ. 2556

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



## บริษัท สยามฟิวเจอร์ทีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

## หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556

## 26 กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

การกระทบยอดกำไรก่อนภาษีเงินได้ให้เป็นกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2556 บาท	พ.ศ. 2555 บาท	พ.ศ. 2556 บาท	พ.ศ. 2555 บาท
กำไรก่อนภาษีเงินได้	627,602,264	1,447,035,347	216,375,132	298,808,832
รายการปรับปรุง				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (หมายเหตุ 10 และ 12)	11,411,175	14,288,901	8,242,387	10,116,856
ตัดจำหน่ายค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	66,161	66,160	-	-
ดอกเบี้ยรับ	(25,959,904)	(36,925,455)	(39,607,296)	(31,875,437)
ดอกเบี้ยจ่าย	103,156,107	102,129,231	102,131,780	90,048,364
เงินปันผลรับ (หมายเหตุ 9)	-	-	(44,100,000)	-
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ (หมายเหตุ 14)	1,781,912	1,533,287	1,781,912	1,533,287
รับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	(47,187,452)	(50,668,381)	(27,496,622)	(30,977,551)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้เป็นต้นทุน				
สัญญาเช่าการเงิน (หมายเหตุ 11)	4,542,683	-	4,542,683	-
หนี้สงสัยจะสูญกลับรายการ	-	(1,474,169)	-	(1,474,169)
หนี้สินผลประโยชน์พนักงาน (หมายเหตุ 18)	4,447,771	3,926,796	4,447,771	3,926,796
ขาดทุน(กำไร)จากการปรับมูลค่าธุรกรรมอสังหาริมทรัพย์				
เพื่อการลงทุน (หมายเหตุ 11)	154,866,993	(13,766,510)	147,444,676	38,380,957
ส่วนแบ่งกำไรจากกิจการร่วมค้า (หมายเหตุ 9)	(291,574,323)	(1,081,263,165)	-	-
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายโครงการ				
ระหว่างการพัฒนา (หมายเหตุ 12)	18,500	1,641,674	18,500	1,641,674
ขาดทุนจากการยกเลิกสัญญาเช่าทางการเงิน	-	169,596,356	-	-
การเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน				
- เงินลงทุนชั่วคราว	(24,565,631)	30,504,067	(24,565,631)	30,504,067
- ลูกหนี้การค้า	(6,909,118)	10,778,202	1,367,520	(360,902)
- ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	43,239,025	100,682,565	31,615,157	59,747,938
- ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(28,473,643)	(68,725,907)	(62,351,306)	(59,023,714)
- สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	14,115,601	13,679,370	9,742,425	(13,530,588)
- เงินประกันการเช่าที่ดิน	396,193	(1,188,246)	396,193	(1,188,246)
- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(681,529)	(6,731,130)	5,141,602	(6,731,796)
- เจ้าหนี้การค้า	639,450	1,531,100	404,015	523,808
- เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,547,200	565,000	7,813,011	6,171,756
- หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(25,718,746)	(16,824,522)	(28,797,115)	17,761,323
- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	(576,990)	4,101,128	(550,062)	5,091,837
- เงินมัดจำรับจากลูกค้า	(26,444,891)	7,297,051	(20,530,828)	1,819,542
- ค่าเช่าที่ดินที่รับรู้เป็นต้นทุนสัญญาเช่าการเงิน	(205,255,380)	(236,377,732)	(170,586,906)	(179,722,705)
กระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงาน	284,483,428	395,411,018	122,878,998	241,191,929

27 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

ความเสี่ยงทางการเงินที่สำคัญสำหรับกลุ่มบริษัท ได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และความเสี่ยงจากสินเชื่อ โดยกลุ่มบริษัทได้กู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานซึ่งต้องจ่ายอัตราดอกเบี้ยทั้งแบบคงที่และแบบลอยตัว ความเสี่ยงจากสินเชื่อเกิดจากความสามารถในการเรียกเก็บค่าเช่า

ก) ความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อ

กลุ่มบริษัทมีนโยบายปัจจุบันที่กำหนดไว้เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อ ได้แก่

- กำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินประกันการเช่าและบริการในอัตรา 6 เท่าของค่าเช่าและค่าบริการรายเดือน
- บอกลิขสิทธิ์เช่าสำหรับลูกค้าที่ค้างชำระค่าเช่าหรือค่าบริการเกินกว่าที่กำหนด

กลุ่มบริษัทไม่มีการกระจุกตัวอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเนื่องจากกลุ่มบริษัทมีลูกค้าจำนวนมากรายซึ่งรายได้ส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทเป็นรายได้ที่รับเป็นเงินสด กลุ่มบริษัทมีนโยบายที่เหมาะสมเพื่อให้เชื่อมั่นได้ว่าได้ให้เช่าและให้บริการแก่ลูกค้าที่มีประวัติสินเชื่ออยู่ในระดับที่เหมาะสม คู่สัญญาในอนุพันธ์ทางการเงินและรายการเงินสดได้เลือกที่จะทำรายการกับสถาบันการเงินที่มีคุณภาพและมีความน่าเชื่อถือสูง

ข) ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องคือความเสี่ยงที่กลุ่มบริษัทจะเผชิญความยุ่งยากในการระดมทุนให้เพียงพอและทันเวลาต่อการปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงิน นโยบายของส่วนงานบริหารเงินของกลุ่มบริษัทตั้งเป้าหมายจะดำรงความยืดหยุ่นในการระดมเงินทุน โดยการรักษาวางเงินสินเชื่อที่ตกลงไว้ให้มีความเพียงพอ

ค) ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

รายได้และกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทส่วนใหญ่ไม่ขึ้นกับการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในตลาด ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยเกิดขึ้นจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในตลาด ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ของกลุ่มบริษัทส่วนใหญ่เป็นอัตราคงที่

ง) มูลค่ายุติธรรม

ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่สำคัญ ได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้น เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้อื่น มีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมเนื่องจากมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด ข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมได้แสดงไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14

## 28 รายการกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทหมายถึงบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัท หรือถูกควบคุมโดยบริษัท ไม่ว่าจะ เป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึงบริษัทที่ทำหน้าที่ถือหุ้น บริษัทย่อยและกิจการที่เป็น บริษัทย่อยในเครือเดียวกัน นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลซึ่งถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียง ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อมและมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัท ตลอดจนทั้ง สมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ในการพิจารณาถึงความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทแต่ละรายการ บริษัทคำนึงถึงเนื้อหาของ ความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทร่วมของบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือหุ้น ในบริษัทร้อยละ 23.72 (วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 : ร้อยละ 20.49) ดังนั้นบริษัทย่อยและบริษัทร่วมทั้งหมดของบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ถือเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทมีรายการบัญชีที่เกิดขึ้นกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นรายการที่เกิดขึ้นเป็นปกติของการดำเนินธุรกิจ รายการ ที่มีสาระสำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 และ พ.ศ. 2555 มีดังนี้

## ก) รายได้ และค่าใช้จ่าย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม</b>				
<b>รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ</b>				
กลุ่มบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	63,500	61,585	27,974	27,207
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	28,923	24,324	21,164	16,941
	<u>92,423</u>	<u>85,909</u>	<u>49,138</u>	<u>44,148</u>
<b>รายได้ค่าบริการงาน</b>				
บริษัทย่อย	-	-	56,883	63,006
กิจการร่วมค้า	7,537	1,182	7,537	1,182
	<u>7,537</u>	<u>1,182</u>	<u>64,420</u>	<u>64,188</u>
<b>ดอกเบี้ยรับ</b>				
บริษัทย่อย	-	-	21,864	14,537
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	478	-	-	-
	<u>478</u>	<u>-</u>	<u>21,864</u>	<u>14,537</u>

บริษัท สยามฟิวเจอร์ตีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556

28 รายการกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทมีรายการบัญชีที่เกิดขึ้นกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นรายการที่เกิดขึ้นเป็นปกติของการดำเนินธุรกิจ รายการที่มีสาระสำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 และ พ.ศ. 2555 มีดังนี้

ก) รายได้ และค่าใช้จ่าย (ต่อ)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
<b>ค่าใช้จ่ายในการบริหาร</b>				
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	8,150	2,047	7,880	1,777
<b>ดอกเบี้ยจ่าย</b>				
บริษัทย่อย	-	-	1,266	443

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นรายการตามปกติธุรกิจที่เรียกเก็บตามราคาตลาด ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเล จำนวนพื้นที่ ระยะเวลาที่เช่า เวลาและประเภทของการเช่า รายได้และค่าใช้จ่ายค่าบริหารงานเรียกเก็บตามอัตราที่ระบุในสัญญา

รายได้ดอกเบี้ยรับคิดในอัตรดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 3.10 ถึงร้อยละ 7.00 ต่อปี (พ.ศ. 2555 : ร้อยละ 6.00 ถึงร้อยละ 7.75 ต่อปี)

ข) ลูกหนี้การค้า

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
กลุ่มบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	736	-	5	-
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5,134	-	-	-
	5,870	-	5	-

ค) ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	1,478	1,000	-	-
บริษัทย่อย	-	-	232,822	198,467
กิจการร่วมค้า	126,381	98,385	126,381	98,385
	127,859	99,385	359,203	296,852

บริษัท สยามฟิวเจอร์ตีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556

28 รายการกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

ง) เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

การเปลี่ยนแปลงในเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยในระหว่างปี มีดังนี้

	งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปี	249,145	249,660
ให้กู้เพิ่มระหว่างปี	150,450	31,585
รับชำระคืนระหว่างปี	(46,700)	(32,100)
ยอดปลายปี	352,895	249,145

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยเป็นเงินกู้ยืมที่มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม เงินให้กู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 6.00 ถึงร้อยละ 7.00 ต่อปี (พ.ศ. 2555 : ร้อยละ 7.00 ถึงร้อยละ 7.13 ต่อปี)

การเปลี่ยนแปลงในเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันในระหว่างปี มีดังนี้

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปี	-	-
ให้กู้เพิ่มระหว่างปี	25,000	-
ยอดปลายปี	25,000	-

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินให้กู้ยืมแก่บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เงินให้กู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.10 ต่อปี

จ) เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	40,005	9,040	14,131	-
บริษัทย่อย	-	-	12,535	162
กิจการร่วมค้า	1,500	230	1,500	6,068
	41,505	9,270	28,166	6,230

28 รายการกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

ฉ) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย

	งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	ล้านบาท	ล้านบาท
บริษัทย่อย	93,700	6,200

การเปลี่ยนแปลงในเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อยในระหว่างปี มีดังนี้

	งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	ล้านบาท	ล้านบาท
ยอดต้นปี	6,200	6,500
เงินกู้ยืมระหว่างปี	104,200	-
จ่ายคืนเงินกู้ยืมระหว่างปี	(16,700)	(300)
ยอดปลายปี	93,700	6,200

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อยเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาทประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 2.44 ถึงร้อยละ 3.10 ต่อปี (พ.ศ. 2555 : ร้อยละ 7.00 ถึงร้อยละ 7.25 ต่อปี)

ช) ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 ในบัญชีค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้รวมเงินค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าจากบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) สำหรับการเช่าพื้นที่เป็นจำนวน 106 ล้านบาท (พ.ศ. 2555 : จำนวน 112 ล้านบาท)

ซ) ผลตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ผลตอบแทนกรรมการและผู้บริหารประกอบด้วย เงินเดือนและผลประโยชน์อื่น รวมทั้งเบี้ยประชุมกรรมการที่แสดงเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน

## 29 ภาวะผูกพัน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหลัง

## หนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 กลุ่มบริษัทมีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจตามปกติจำนวน 53 ล้านบาท (พ.ศ. 2555 : 268 ล้านบาท)

## 30 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

กลุ่มบริษัทประกอบธุรกิจในส่วนงานเดียวคือการพัฒนาศูนย์การค้าและให้เช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้า ในปัจจุบันกลุ่มบริษัทดำเนินการในประเทศไทยเท่านั้น ขณะที่งบการเงินแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยวิธีราคามูลค่ายุติธรรม รายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ได้แสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยวิธีราคาทุน

	หน่วย : พันบาท		
	งบการเงินรวม		งบการเงิน
รายงานภายใน	ปรับปรุง อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุนเป็น มูลค่ายุติธรรม		
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556</b>			
รายได้จากการดำเนินงานและรายได้อื่น	1,366,333	-	1,366,333
ส่วนแบ่งกำไรจากกิจการร่วมค้า	117,588	173,986	291,574
รวมรายได้	1,483,921	173,986	1,657,907
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	943,164	(380,828)	562,336
ต้นทุนสัญญาเช่าการเงิน	3,535	1,008	4,543
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรม			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	-	154,867	154,867
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	205,403	-	205,403
รวมค่าใช้จ่าย	1,152,102	(224,953)	927,149
ต้นทุนทางการเงิน	103,156	-	103,156
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	39,244	44,990	84,234
กำไรสำหรับปี	189,419	353,949	543,368
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	172,960	338,903	511,863
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	16,459	15,046	31,505
	189,419	353,949	543,368
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556</b>			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	7,610,586	7,610,586
อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	3,640,664	(3,612,175)	28,489
รวมสินทรัพย์	8,400,153	3,602,703	12,002,856
รวมหนี้สิน	3,981,788	1,590,711	5,572,499

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556

30 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน (ต่อ)

	หน่วย : พันบาท		
	งบการเงินรวม		
	รายงานภายใน	ปรับปรุง อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุนเป็น มูลค่ายุติธรรม	งบการเงิน
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555</b>			
รายได้จากการดำเนินงานและรายได้อื่น	1,346,671	-	1,346,671
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรม			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	-	13,766	13,766
ส่วนแบ่งกำไรจากกิจการร่วมค้า	40,314	1,040,949	1,081,263
รวมรายได้	1,386,985	1,054,715	2,441,700
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	908,726	(382,868)	525,858
ขาดทุนจากการยกเลิกสัญญาเช่าการเงิน	169,596	-	169,596
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	197,081	-	197,081
รวมค่าใช้จ่าย	1,275,403	(382,868)	892,535
ต้นทุนทางการเงิน	102,129	-	102,129
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	21,268	20,846	42,114
กำไรสำหรับปี	(11,815)	1,416,737	1,404,922
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(25,488)	1,426,400	1,400,912
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	13,673	(9,663)	4,010
	(11,815)	1,416,737	1,404,922
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555</b>			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	7,607,225	7,607,225
อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	3,786,367	(3,755,977)	30,390
รวมสินทรัพย์	7,146,561	4,283,518	11,430,079
รวมหนี้สิน	4,134,482	1,392,365	5,526,847



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

30 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน (ต่อ)

	หน่วย : พันบาท		
	งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	รายงานภายใน	ปรับปรุง อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุนเป็น มูลค่ายุติธรรม	งบการเงิน
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556</b>			
รายได้จากการดำเนินงานและรายได้อื่น	976,064	-	976,064
รวมรายได้	976,064	-	976,064
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	584,982	(254,195)	330,787
ต้นทุนสัญญาเช่าการเงิน	3,534	1,009	4,543
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรม			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	-	147,445	147,445
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	174,782	-	174,782
รวมค่าใช้จ่าย	763,298	(105,741)	657,557
ต้นทุนทางการเงิน	102,132	-	102,132
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	18,090	21,149	39,239
กำไรสำหรับปี	92,544	84,592	177,136
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556</b>			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	4,036,128	4,036,128
อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	1,417,440	(1,405,523)	11,917
รวมสินทรัพย์	5,284,016	2,265,736	7,549,752
รวมหนี้สิน	3,056,455	1,042,330	4,098,785

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556

30 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน (ต่อ)

	หน่วย : พันบาท		
	งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	ปรับปรุง อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุนเป็น มูลค่ายุติธรรม	งบการเงิน	รายงานภายใน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555			
รายได้จากการดำเนินงานและรายได้อื่น	-	907,354	907,354
รวมรายได้	-	907,354	907,354
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	(258,493)	307,178	565,671
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรม			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	38,381	38,381	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	-	172,938	172,938
รวมค่าใช้จ่าย	(220,112)	518,497	738,609
ต้นทุนทางการเงิน	-	90,048	90,048
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(14,612)	25,714	40,326
กำไรสำหรับปี	234,724	273,095	38,371
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	4,089,150	4,089,150	-
อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	(1,494,859)	13,212	1,508,071
รวมสินทรัพย์	2,200,824	7,104,634	4,903,811
รวมหนี้สิน	922,228	3,814,562	2,892,274