

ความเห็นของกิจการเกี่ยวกับคำเสนอซื้อหุ้นบางส่วน
(แบบ 250-2)

ของ

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)



SIAM FUTURE DEVELOPMENT PUBLIC CO., LTD.

ผู้ทำคำเสนอซื้อ

บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

4 มกราคม 2560

ความเห็นของกิจการเกี่ยวกับคำเสนอซื้อหุ้นบางส่วน

วันที่ 4 มกราคม 2560

เรียน ผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

ตามที่ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) (“SF” หรือ “กิจการ” หรือ “บริษัทฯ”) ได้รับสำเนาคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของกิจการ (“แบบ 247-4” หรือ “คำเสนอซื้อหลักทรัพย์”) จาก บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“MAJOR” หรือ “ผู้ทำคำเสนอซื้อ”) ในฐานะผู้ทำคำเสนอซื้อ เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2559 โดยมีรายละเอียดต่อไปนี้:

ประเภทหลักทรัพย์	จำนวนหลักทรัพย์ที่เสนอซื้อ		หลักทรัพย์ที่เสนอซื้อคิดเป็นร้อยละ ^{1/}		ราคาซื้อต่อหน่วย (บาท) ^{2/}	มูลค่าที่เสนอซื้อ (บาท)
	(หุ้น/หน่วย)	สิทธิออกเสียง	ของจำนวนหลักทรัพย์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกิจการ	ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ		
หุ้นสามัญของ SF ^{3/}	428,346,412	428,346,412	24.11	24.11	6.20	2,655,747,754.40
หุ้นบุริมสิทธิ		-	-	-	-	-
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น		-	-	-	-	-
หุ้นกู้แปลงสภาพ		-	-	-	-	-
หลักทรัพย์อื่น (ถ้ามี)		-	-	-	-	-
			รวม	24.11	รวม	2,655,747,754.40

หมายเหตุ 1/ ณ วันที่ 16 ธันวาคม 2559 กิจการมีหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดจำนวน 1,776,607,541 หุ้น

2/ ผู้ขายในกระบวนการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์จะมีภาระค่าธรรมเนียมการขายหุ้น ในอัตราร้อยละ 0.25 ของราคาเสนอซื้อและค่าภาษีมูลค่าเพิ่มในอัตราร้อยละ 7.00 ของค่าธรรมเนียมในการเสนอขายหุ้น ดังนั้นราคาเสนอซื้อสุทธิที่ผู้แสดงเจตนาขายจะได้รับสำหรับหุ้นสามัญคือ 6.183415 บาท ต่อหุ้น

3/ ผู้ทำคำเสนอซื้อประสงค์จะทำคำเสนอซื้อหุ้นสามัญบางส่วน (Voluntary Partial Tender Offer) ของ SF จำนวนไม่เกิน 428,346,412 หุ้น หรือคิดเป็นไม่เกินร้อยละ 24.11 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของกิจการ ทั้งนี้ การทำคำเสนอซื้อหุ้นสามัญบางส่วน (Voluntary Partial Tender Offer) ดังกล่าว ผู้ทำคำเสนอซื้อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ SF ครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 3 ตุลาคม 2559 และได้รับอนุญาตผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ให้ผู้ทำคำเสนอซื้อสามารถทำคำเสนอซื้อหุ้นสามัญบางส่วน (Voluntary Partial Tender Offer) ของกิจการได้โดยไม่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ เมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2559 แล้ว

ผู้ทำคำเสนอซื้อจะรับซื้อหลักทรัพย์เป็นเวลาทั้งสิ้น 25 วันทำการ ระหว่างเวลา 9.00 น. ถึง 16.00 น. ของทุกวันทำการ ตั้งแต่วันที่ 21 ธันวาคม 2559 ถึงวันที่ 26 มกราคม 2560 ผู้แสดงเจตนาขายสามารถยื่นแบบตอบรับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ได้ที่ บริษัทหลักทรัพย์ บัวหลวง จำกัด (มหาชน) ซึ่งตั้งอยู่ชั้น 29 อาคารสีลมคอมเพล็กซ์ เลขที่ 191 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500 หมายเลขโทรศัพท์ 0-2618-1141, 0-2618-1147 หรือ 0-2618-1143 โดยผู้ทำคำเสนอซื้อจะชำระราคาหุ้นให้แก่ผู้แสดงเจตนาขายภายในวันทำการที่ 3 ถัดจากวันสิ้นสุดระยะเวลารับซื้อ (ซึ่งตรงกับวันที่

31 มกราคม 2560) และแบบตอบรับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ที่ผู้แสดงเจตนาขายนำมายื่นต้องมีความถูกต้อง ครบถ้วน สมบูรณ์ และต่อเมื่อการดำเนินการโอนหลักทรัพย์เสร็จสิ้นและมีผลสมบูรณ์

ทั้งนี้ราคาเสนอซื้อและระยะเวลารับซื้อดังกล่าวเป็นราคาเสนอซื้อและระยะเวลารับซื้อสุดท้ายซึ่งผู้ทำคำเสนอจะไม่เปลี่ยนแปลงราคาเสนอซื้อและจะไม่ขยายระยะเวลารับซื้ออีก อย่างไรก็ตาม ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจแก้ไขการทำคำเสนอซื้อได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

- 1) ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจลดราคาเสนอซื้อ และ/หรือ ขยายระยะเวลาในการเสนอซื้อ หากมีเหตุการณ์ร้ายแรงต่อฐานะหรือทรัพย์สินของกิจการในระหว่างระยะเวลารับซื้อ
- 2) ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจแก้ไขข้อเสนอหรือขยายระยะเวลาในการเสนอซื้อเพื่อแข่งขันกับบุคคลอื่นนั้น หากมีบุคคลอื่นยื่นคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของกิจการในระหว่างระยะเวลารับซื้อ

นอกจากนี้ ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจยกเลิกการทำคำเสนอซื้อได้หากเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้

- 1) มีเหตุการณ์ หรือการกระทำใด ๆ เกิดขึ้นภายหลังจากผู้ทำคำเสนอซื้อยื่นคำเสนอซื้อต่อ สำนักงาน ก.ล.ต. และยังไม่พ้นระยะเวลารับซื้อ อันเป็นเหตุหรืออาจเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อฐานะหรือทรัพย์สินของบริษัท โดยที่เหตุการณ์หรือการกระทำดังกล่าวมิได้เกิดจากการกระทำของผู้ทำคำเสนอซื้อหรือการกระทำที่ผู้ทำคำเสนอซื้อต้องรับผิดชอบ หรือ
- 2) กิจการกระทำการใด ๆ ภายหลังจากผู้ทำคำเสนอซื้อยื่นคำเสนอซื้อต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และยังไม่พ้นระยะเวลารับซื้ออันเป็นผลให้มูลค่าหุ้นสามัญของกิจการลดลงอย่างมีนัยสำคัญ หรือ
- 3) กิจการกระทำการใด ๆ ที่น่าจะมีผลต่อการทำคำเสนอซื้อตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ พจ. 14/2554 เรื่อง การกระทำหรืองดเว้นการกระทำในประกาศที่น่าจะมีผลต่อการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของกิจการ

กรณีที่มีผู้ถือหุ้นแสดงเจตนาเสนอขายหุ้นสามัญของกิจการ ให้กับผู้ทำคำเสนอซื้อมากกว่าจำนวน 428,346,412 หุ้น ผู้ทำคำเสนอซื้อจะรับซื้อหุ้นสามัญของกิจการ เพียงจำนวน 428,346,412 หุ้น โดยจะจัดสรรการซื้อหุ้นดังกล่าวตามสัดส่วนการเสนอขายหุ้นของผู้แสดงเจตนาขายแต่ละราย (Pro-Rata Basis) โดยหากจำนวนหุ้นที่ได้รับการจัดสรรเป็นเศษหุ้นไม่ครบ 100 หุ้น ผู้ทำคำเสนอซื้อจะปัดเศษหุ้นที่รับซื้อเป็นจำนวนเต็มร้อยโดย (1) หากเศษหุ้นน้อยกว่า 50 หุ้น ผู้ทำคำเสนอซื้อ จะปัดเศษหุ้นทิ้ง หรือ (2) หากเศษหุ้นมากกว่าหรือเท่ากับ 50 หุ้น ผู้ทำคำเสนอซื้อ จะปัดเศษหุ้นเป็น 100 หุ้น ทั้งนี้ หากการปัดเศษหุ้นดังกล่าวส่งผลให้จำนวนหุ้นที่ได้รับการจัดสรรทั้งหมดเกินจำนวนหุ้นที่ผู้ทำคำเสนอซื้อ จะรับซื้อ ผู้ทำคำเสนอซื้อจะปัดเศษหุ้นตามดุลยพินิจของผู้ทำคำเสนอซื้อ

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นแสดงเจตนาเสนอขายหุ้นสามัญของกิจการมากกว่าจำนวน 428,346,412 หุ้น และได้มีการจัดสรรการซื้อหุ้นดังกล่าวตามสัดส่วนการเสนอขายหุ้นของผู้แสดงเจตนาขายแต่ละราย (Pro-Rata Basis) ตามที่กล่าวข้างต้นและมีหุ้นสามัญของกิจการเหลือจากการจัดสรรการซื้อหุ้น ตัวแทนในการรับซื้อหลักทรัพย์จะดำเนินการคืนหุ้นดังกล่าวในรูปแบบเดิมที่ทางผู้ถือหุ้นนำมาเสนอขาย โดยหากเป็นการโอนหลักทรัพย์ผ่านศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ เพื่อเข้าบัญชีฝากหลักทรัพย์ หรือบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์สมาชิกเลขที่ 600 ตัวแทนในการรับซื้อหลักทรัพย์จะคืนหุ้นภายในวันชำระราคาหุ้น ซึ่งตรงกับวันที่ 31 มกราคม 2560 แต่หากเป็นการออกไปหุ้น ตัวแทนในการรับซื้อหลักทรัพย์จะดำเนินการออกไปหุ้น ภายใน 30 วันทำการนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการทำคำเสนอซื้อ โดยผู้แสดงเจตนาขายสามารถ

ติดต่อบริษัทหุ้นคืนที่สำนักงานของตัวแทนในการรับซื้อหลักทรัพย์ สำหรับกรณีใบแสดงสิทธิในผลประโยชน์ในหลักทรัพย์ อ้างอิง (เอ็นวีดีอาร์) ผู้แสดงเจตนาขายจะได้รับคืนใบแสดงสิทธิในผลประโยชน์ในหลักทรัพย์อ้างอิง (เอ็นวีดีอาร์) ผ่านศูนย์ ฝากหลักทรัพย์ โดยบริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด

หากมีผู้ถือหุ้นแสดงเจตนาเสนอขายหุ้นสามัญของกิจการ น้อยกว่าจำนวน 428,346,412 หุ้น ผู้ทำคำเสนอซื้อจะ รับซื้อหุ้นสามัญของกิจการที่ผู้ถือหุ้นแสดงเจตนาเสนอขายหุ้นของกิจการทั้งหมด

1. สถานภาพของกิจการเกี่ยวกับผลการดำเนินงานที่ผ่านมาและที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคต พร้อมข้อ สมมติฐานที่ใช้ในการคาดการณ์

1.1. ประวัติความเป็นมาและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท สยามฟิวเจอร์ตีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือ “บริษัท” ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2537 โดยนาย พงศ์กิจ สุทธิพงศ์และนายพนพร วิฑูรชาติ ด้วยทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจด้านการพัฒนาและบริหาร ศูนย์การค้า โดยจะเน้นการพัฒนาประเภทศูนย์การค้าแบบเปิด (Open-air Shopping Center) ในปี 2555 บริษัทเริ่ม พัฒนาและบริหารศูนย์การค้าประเภทศูนย์การค้าขนาดใหญ่ (Super Regional Mall) คือ ศูนย์การค้าเมกา บางนา

ปี	เหตุการณ์
ปี 2538	บริษัทได้เปิดดำเนินการโครงการมาร์เก็ตเพลส บางบอน ซึ่งเป็นศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Shopping Center) แห่งแรกของบริษัท โดยมี จัสโก้ ซูเปอร์มาร์เก็ต (ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็น แม็กซ์แวลู) เป็นผู้เช่าหลัก (Anchor tenant)
ปี 2539	บริษัทได้เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนแห่งที่ 2 และ 3 ได้แก่ โครงการมาร์เก็ตเพลส ประชาอุทิศและ มาร์เก็ตเพลส สุขุมวิท 3 โดยปัจจุบันมี จัสโก้ ซูเปอร์มาร์เก็ต (ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็น แม็กซ์แวลู) และ ที อปส์ มาร์เก็ต เป็นผู้เช่าหลัก ตามลำดับ
ปี 2541	บริษัทได้เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนแห่งใหม่บนถนนสุขุมวิท 71 (คลองตัน) ในปี 2541 โดยมี จัสโก้ ซูเปอร์มาร์เก็ต เป็นผู้เช่าหลัก
ปี 2543	บริษัทประสบความสำเร็จในการจัดหาและพัฒนาพื้นที่ให้แก่ บริษัท บี-ควิก เซอร์วิส จำกัด ซึ่งดำเนิน ธุรกิจให้บริการซ่อมและจำหน่ายอะไหล่รถยนต์ภายใต้ชื่อ “บี-ควิก (B-Quik)” จำนวน 14 สาขา โดยบริษัท พัฒนาเป็นศูนย์สะดวกซื้อ (Convenience Center) 2 แห่ง และร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store) 8 แห่ง ส่วนอีก 4 สาขาได้ใช้พื้นที่ในบริเวณศูนย์การค้าชุมชนของบริษัท 4 แห่งที่เปิดทำการไปแล้ว
ปี 2545	เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนเพิ่มบริเวณซอยทองหล่อ โดยมีทีอปส์มาร์เก็ตเป็นผู้เช่าหลักภายใต้ชื่อ โครงการมาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ
ปี 2546	บริษัทได้เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนแห่งใหม่ ได้แก่โครงการมาร์เก็ตเพลสทุ่งมหาเมฆ โดยมี ทีอปส์ มาร์เก็ตเป็นผู้เช่าหลัก และบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวจากเจ้าของที่ดิน บริเวณทองหล่อ ซอย 15 และถนนแจ้งวัฒนะเพื่อพัฒนาเป็นศูนย์การค้าในปีถัดไป
ปี 2547	บริษัทได้เปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่ 5 แห่ง ดังนี้ 1.ศูนย์การค้าแฟมมิลี เซ็นเตอร์ แจ้งวัฒนะ 2.ศูนย์สะดวกซื้อ ลาดพร้าว ซอย 120 3.ศูนย์เมเจอร์ซีเนีเพล็กซ์ ฉะเชิงเทรา 4.ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ Avenue ทองหล่อ ซอย 15 และ 5.ศูนย์การค้าปิยมรณีย์ เพลส สุขุมวิท 101/1

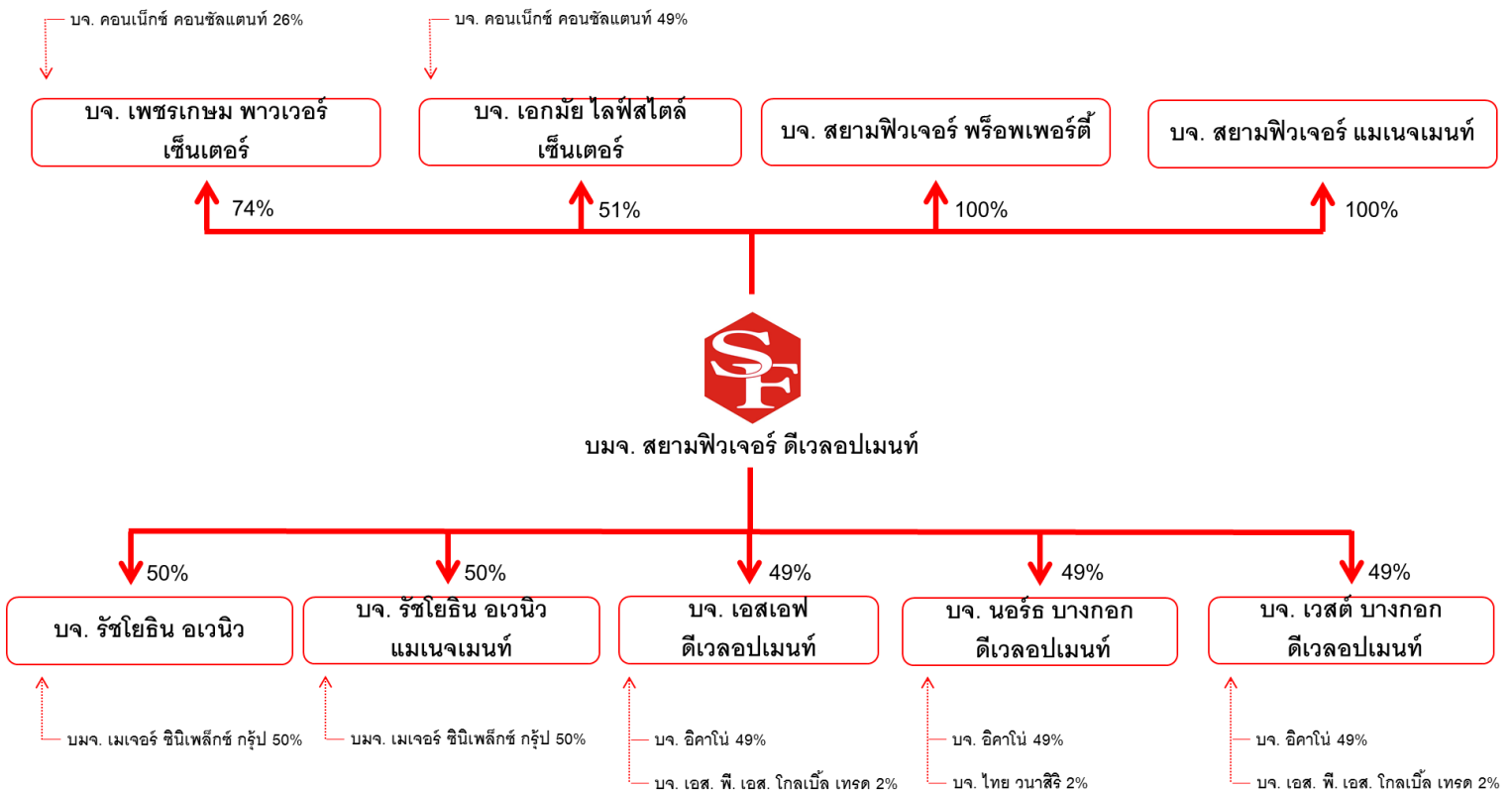
ปี	เหตุการณ์
ปี 2548	บริษัทได้เปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่ จำนวน 3 แห่ง ได้แก่ 1. ศูนย์สะดวกซื้อ วังหิน 2. ศูนย์การค้าเพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ โดยเป็นศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่างมีโรงภาพยนตร์เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์, บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์, อินเด็กซ์ ลิฟวิงมอลล์ และโฮมเวิร์ค เป็นผู้เช่าหลัก และ 3. ศูนย์การค้า เอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ โดยเป็นศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง มี บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ และ อินเด็กซ์ ลิฟวิง มอลล์ เป็นผู้เช่าหลัก
ปี 2549	บริษัทได้เปิดศูนย์การค้าเพิ่ม จำนวน 3 แห่ง ได้แก่ 1. ศูนย์ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ ดิ อเวนิว แจ้งวัฒนะ 2. ศูนย์ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ ลา วิลลา พหลโยธินและ 3. ศูนย์บันเทิง(Entertainment Center) เอสพลานาด รัชดาภิเษก โดยมีผู้เช่าหลัก ได้แก่ โรงภาพยนตร์เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์, โรงละครรัชดาลัย และ ท็อปส์ มาร์เก็ต อีกทั้งในปี 2557 บริษัทได้จัดหาผู้เช่าหลักมาเพิ่มเติมในศูนย์การค้า ได้แก่ วี ฟิตเนส ไชโยตี้ และ อาร์ท อิน พาราไดซ์ซึ่งเป็นพิพิธภัณฑ์รูปภาพ 3 มิติรายแรกในประเทศไทย
ปี 2550	บริษัทได้เปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่ 2 แห่ง ได้แก่ ศูนย์ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์พญา อเวนิว โดยมีผู้เช่าหลัก ได้แก่ โรงภาพยนตร์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์, เมเจอร์ โบว์ล และวิลล่า มาร์เก็ต อีกทั้งในปี 2557 บริษัทได้เพิ่มผู้เช่าหลักอีก 1 ราย คือ Premium Outlet ซึ่งเป็นศูนย์รวมสินค้าแฟชั่นลดราคาที่มีหลายสาขาทั่วประเทศ ไทย และศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center) เขาใหญ่ มาร์เก็ต วิลเลจ โดยมี เทลโก้ โลตัส เป็นผู้เช่าหลัก และในปี 2552 บริษัทได้ขายโครงการให้เทลโก้ โลตัสแล้ว
ปี 2551	บริษัทได้เปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่ 2 แห่ง ได้แก่ ศูนย์การค้าชุมชน มาร์เก็ตเพลส นวมินทร์ (สุขาภิบาล 1) โดยมี บิ๊กซี มาร์เก็ต เป็นผู้เช่าหลัก และศูนย์ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ดิ อเวนิว รัชโยธิน โดยมี วิลล่ามาร์เก็ต เป็นผู้เช่าหลัก
ปี 2552	บริษัทได้เปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่ ได้แก่ ศูนย์ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ นวมินทร์ ซิตี อเวนิว บนถนนเกษตร-นวมินทร์ โดยมี วิลล่า มาร์เก็ต เป็นผู้เช่าหลัก
ปี 2553	บริษัทได้ให้สิทธิการเช่าโครงการ ดิ อเวนิว รัชโยธิน สำหรับพื้นที่ให้เช่าระยะสั้น จำนวน 11,109 ตารางเมตร แก่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (MJLF)
ปี 2554	บริษัท ได้เปิดดำเนินการส่วนขยายของศูนย์ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ นวมินทร์ ซิตี อเวนิว บนถนนเกษตร-นวมินทร์และในเดือนพฤศจิกายน อิกิเย สโตร์ หนึ่งในผู้เช่าหลักของศูนย์การค้าเมกา บางนาซึ่งเป็นศูนย์การค้าที่บริษัทร่วมทุนกับบริษัท อีคานัน จำกัด เปิดดำเนินการมีพื้นที่เฉพาะอิกิเย สโตร์ประมาณ 40,000 ตารางเมตร
ปี 2555	บริษัทได้เปิดดำเนินการศูนย์การค้าขนาดใหญ่ คือ ศูนย์การค้าเมกาบางนาตั้งอยู่บริเวณถนนบางนา-ตราด กม.8 ในนามบริษัท เอสเอฟ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนกับ บริษัท อีคานัน จำกัด บริษัทเฟอร์นิเจอร์ระดับโลกจากประเทศสวีเดนภายในศูนย์การค้าเมกาบางนามีศูนย์จำหน่ายเฟอร์นิเจอร์อิกิเย(IKEA Store), โรงภาพยนตร์เมเจอร์ซีเนเพล็กซ์, บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์, โฮมโปรและโรบินสัน เป็นผู้เช่าหลักคิดเป็นพื้นที่ให้เช่ารวมทั้งโครงการกว่า 180,000 ตารางเมตร
ปี 2556	บริษัทได้เป็นผู้บริหารศูนย์การค้า อิมเมจ วิลเลจ ของมหาวิทยาลัยกรุงเทพ ซึ่งเปิดดำเนินการในเดือนเมษายน โดยมีผู้เช่าหลักคือ เซเว่น-อีเลเว่นทั้งนี้สัญญาบริหารศูนย์การค้าได้สิ้นสุดลงเมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2558

ปี	เหตุการณ์
ปัจจุบัน	บริษัทที่มีโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่ 22 โครงการ พื้นที่ให้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เป็นจำนวน 408,563 ตารางเมตร โดยมีอัตราการเช่าพื้นที่คิดเป็นร้อยละ 98 ของพื้นที่

1.2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) (“SF”) มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ คือ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) “MAJOR” ในสัดส่วนร้อยละ 24.89 ในปัจจุบัน SF มีการดำเนินธุรกิจในบริษัทย่อยจำนวน 9 บริษัท โดยมีโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ ดังนี้



หมายเหตุ :

- บจ. เพชรเกษม พาวเวอร์ ดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าเพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์
- บจ. เอกมัย ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ ดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าเอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์
- บจ. สยามฟิวเจอร์ พร็อพเพอร์ตี้ ดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าเอสพลานาด รัชดาภิเษก
- บจ. รัชโยธิน อเวนิว ดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาศูนย์การค้าอเวนิว รัชโยธิน
- บจ. รัชโยธิน อเวนิว แมนเนจเม้นท์ ดำเนินธุรกิจด้านการบริการศูนย์การค้าอเวนิว รัชโยธิน
- บจ. สยามฟิวเจอร์ แมนเนจเม้นท์ ดำเนินธุรกิจด้านการบริการศูนย์การค้ามาร์เก็ตเพลสสนวมิตร(สุขาภิบาล1)
- บจ. เอสเอฟ ดีเวลอปเมนท์ ดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าเมกา บางนา
- บจ. นอร์ธ บางกอก ดีเวลอปเมนท์ ดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าแห่งใหม่บริเวณรังสิต
- บจ. เวสต์ บางกอก ดีเวลอปเมนท์ ดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าแห่งใหม่บริเวณบางใหญ่

รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัทที่ถือหุ้นในบริษัทย่อยของ SF นอกเหนือจากผู้ทำคำเสนอซื้อที่มีรายละเอียดดังนี้
รายชื่อผู้ถือหุ้นบริษัท คอนเน็กซ์ คอนซัลแตนท์ จำกัด ณ วันประชุมผู้ถือหุ้นวันที่ 12 มกราคม 2559

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น
1	นาย อนน คุณวิศาล	9,000	45.00
2	นาย กรวิชัย คุณวิศาล	5,400	27.00
3	นาย กวิน คุณวิศาล	5,400	27.00
4	นาง นวลทิพย์ คุณวิศาล	100	0.50
5	นาย วิศาล คุณวิศาล	100	0.50
รวมทั้งสิ้น		20,000	100.00

ที่มา : BOL

รายชื่อผู้ถือหุ้นบริษัท อีคาโน จำกัด ณ วันประชุมผู้ถือหุ้นวันที่ 24 กรกฎาคม 2559

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น
1	บริษัท อีคาโน พีทีอี จำกัด	95,599,998	100.00
2	บริษัท อีคาโน โจโฮ จายา เอสดีเอ็น บีเอชดี	1	0.00
3	อีคาโน คอร์ปอเรชั่นเอสดีเอ็น บีเอชดี	1	0.00
รวมทั้งสิ้น		95,600,000	100.00

ที่มา : BOL

รายชื่อผู้ถือหุ้นบริษัท เอส. พี. เอส. โกลเบิล เทค จำกัด ณ วันประชุมผู้ถือหุ้นวันที่ 30 เมษายน 2559

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น
1	นาย กิรติ เสริมประภาศิลป์	96,930	15.63
2	นาย พีระพล เสริมประภาศิลป์	96,930	15.63
3	นางสาว วรนุช เสริมประภาศิลป์	96,930	15.63
4	นาย วรพจน์ เสริมประภาศิลป์	96,930	15.63
5	นาย วีรศักดิ์ เสริมประภาศิลป์	96,930	15.63
6	นางสาว อรพินท์ เสริมประภาศิลป์	96,930	15.63
7	นาง ปภาศิริ เสริมประภาศิลป์	38,420	6.20
รวมทั้งสิ้น		620,000	100.00

ที่มา : BOL

รายชื่อผู้ถือหุ้นบริษัท ไทย วนาสิริ จำกัด ณ วันประชุมผู้ถือหุ้นวันที่ 29 เมษายน 2559

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น
1	นางสาว เนาวรัตน์ สัจจะมนังค์	1,308,000	81.75
2	นาง สุธินี ศรีเศรษฐี	260,000	16.25
3	นาย วิมล เศรษฐีสุวรรณ	32,000	2.00
รวมทั้งสิ้น		1,600,000	100.00

ที่มา : BOL

การดำเนินธุรกิจ

1. บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจด้านการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า โดยปัจจุบัน บริษัทมีโครงการที่ดำเนินการอยู่ทั้งหมดจำนวน 22 โครงการ มีพื้นที่ให้เช่ารวม 408,563 ตารางเมตร ดังนี้

	ประเภทศูนย์การค้า	จำนวน	โครงการ
1	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Shopping Center)	7	บางบอน, ประชาอุทิศ, สุขุมวิท 3, ทองหล่อ ซอย 4, พุ่งมหาเมฆ, ปิยะมัย เฟลด์ (ซอยสุขุมวิท 101/1), มาร์เก็ต เฟลด์ นวมินทร์ (สุขุมวิท 1)
2	ศูนย์สะดวกซื้อ (Convenience Center)	2	วังหิน, ลาดพร้าว ซอย 120
3	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	2	เหม่งจ๋าย, บางแค
4	ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center)	3	เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์, เอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์, เอสเอฟ เมเจอร์ซีเนเพล็กซ์ ฉะเชิงเทรา
5	ศูนย์ไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	6	เจ-อเวนิว ทองหล่อ ซอย 15, ดี อเวนิว แจ้งวัฒนะ, ลา วิลล่า พหลโยธิน, พัทยา อเวนิว, อเวนิว รัชโยธิน, นวมินทร์ ซิตี้ อเวนิว
6	ศูนย์บันเทิง (Urban Entertainment Center)	1	เอสพลานาด รัชดาภิเษก
7	ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ (Super Regional Mall)	1	เมกา บางนา

ที่มา : แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2558 (แบบ 56-1)

1.2.1. โครงสร้างรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

บริษัทฯ มีรายได้จากการให้บริการหลัก 6 กลุ่ม โดยมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

1. รายได้ค่าเช่าพื้นที่ในโครงการ รายได้ค่าบริการจากการบริหารโครงการ และพื้นที่ส่วนกลาง (Common Area Maintenance หรือ CAM) รวมถึง รายได้ค่าบริการสาธารณูปโภค ซึ่งได้แก่ รายได้จากค่าไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์
2. รายได้จากสัญญาเช่าทางการเงินจากผู้เช่าระยะยาว
3. รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับจากผู้เช่าระยะยาว
4. รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้ค่าติดตั้งมิเตอร์ประปาและไฟฟ้า เป็นต้น
5. กำไร (ขาดทุน) จากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยมูลค่ายุติธรรมนั้น ประเมินจากวิธีรายได้ (Income Approach) จากกระแสเงินสดของแต่ละโครงการ
6. ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากกิจการร่วมค้า ได้แก่ โครงการเมกา บางนา

โครงสร้างรายได้	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ	ปี 2556		ปี 2557		ปี 2558	
		ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
1. รายได้ค่าเช่าและบริการ							
บมจ. สยามฟิวเจอร์		755.48	50.26%	767.68	41.08%	513.86	37.63%
บจ. เพชรเกษมฯ	74%	141.28	9.40%	140.32	7.51%	94.50	6.92%
บจ. เอกมัยฯ	51%	77.19	5.14%	76.92	4.12%	54.35	3.98%
บจ. สยามฟิวเจอร์ฟร็อพเพอร์ตี้	100%	307.69	20.47%	317.41	16.99%	246.89	18.08%
บจ. สยามฟิวเจอร์แมนเนจเมนท์	100%	14.96	1.00%	13.38	0.72%	8.60	0.63%
บจ. รัชโยธินอเวนิว	50%	0.00	0.00%	0.24	0.01%	0.00	0.00%
บจ. รัชโยธินอเวนิว แมนเนจเมนท์	50%	2.66	0.18%	2.99	0.16%	1.91	0.14%
รวมรายได้ค่าเช่าและบริการ		1,299.27	86.44%	1,318.94	70.58%	1,365.55	67.39%
2. รายได้จากสัญญาเช่าทางการเงิน							
บมจ. สยามฟิวเจอร์		7.41	0.49%	21.67	1.16%	-	-
บจ. เพชรเกษมฯ	74%	-	-	-	-	-	-
บจ. เอกมัยฯ	51%	-	-	-	-	-	-
บจ. สยามฟิวเจอร์ฟร็อพเพอร์ตี้	100%	-	-	-	-	-	-
บจ. สยามฟิวเจอร์แมนเนจเมนท์	100%	-	-	-	-	-	-
บจ. รัชโยธินอเวนิว	50%	-	-	-	-	-	-
บจ. รัชโยธินอเวนิว แมนเนจเมนท์	50%	-	-	-	-	-	-
รวมรายได้จากสัญญาเช่าทางการเงิน		7.41	0.49%	21.67	1.16%	-	-
3. รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับ							
บมจ. สยามฟิวเจอร์		14.67	0.98%	18.85	1.01%	19.11	0.94%
บจ. เพชรเกษมฯ	74%	1.56	0.10%	0.93	0.05%	0.94	0.05%
บจ. เอกมัยฯ	51%	0.17	0.01%	0.03	0.00%	0.03	0.00%
บจ. สยามฟิวเจอร์ฟร็อพเพอร์ตี้	100%	-0.49	-0.03%	-0.49	-0.03%	-0.35	-0.02%
บจ. สยามฟิวเจอร์แมนเนจเมนท์	100%	0.68	0.05%	0.62	0.03%	0.61	0.03%
บจ. รัชโยธินอเวนิว	50%	6.56	0.44%	6.22	0.33%	6.11	0.30%
บจ. รัชโยธินอเวนิว แมนเนจเมนท์	50%	2.80	0.19%	0.75	0.04%	0.75	0.04%
รวมรายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับ		25.96	1.73%	26.91	1.44%	27.20	1.34%
4. รายได้อื่น							
บมจ. สยามฟิวเจอร์		22.48	1.50%	16.56	0.89%	25.82	1.27%
บจ. เพชรเกษมฯ	74%	1.12	0.07%	1.51	0.08%	1.06	0.05%
บจ. เอกมัยฯ	51%	0.17	0.01%	0.09	0.00%	0.32	0.02%
บจ. สยามฟิวเจอร์ฟร็อพเพอร์ตี้	100%	4.34	0.29%	2.23	0.12%	3.05	0.15%
บจ. สยามฟิวเจอร์แมนเนจเมนท์	100%	0.03	0.00%	0.06	0.00%	0.04	0.00%
บจ. รัชโยธินอเวนิว	50%	5.47	0.36%	5.46	0.29%	5.62	0.28%
บจ. รัชโยธินอเวนิว แมนเนจเมนท์	50%	0.08	0.01%	0.11	0.01%	-	-
รวมรายได้อื่น		33.69	2.24%	26.02	1.39%	35.91	1.77%

โครงสร้างรายได้	สัดส่วนการถือ หุ้นของบริษัทฯ	ปี 2556		ปี 2557		ปี 2558	
		ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
5. ส่วนแบ่งกำไรจาก บจ.เอส เอฟ ดีเวลอป เมนท์	49%	291.57	19.40%	475.06	25.42%	597.63	29.49%
รวมทั้งสิ้น		1,657.91	100.00%	1,868.59	100.00%	2,026.29	100.00%

ที่มา : แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2558 (แบบ 56-1)

1.3. โครงสร้างผู้ถือหุ้นของกิจการ

รายชื่อผู้ถือหุ้นก่อนได้มาซึ่งหุ้นของกิจการโดยผู้ทำคำเสนอซื้อ

รายชื่อผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรกของกิจการ ตามรายชื่อในทะเบียนผู้ถือหุ้นล่าสุดเมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2559
เป็นดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ เมื่อเทียบกับจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ แล้วทั้งหมดของกิจการ
1	บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	442,191,283	24.89%
2	Lucky Securities, Inc.	143,661,366	8.09%
3	นายนพพร วิฑูรชาติ	109,357,561	6.16%
4	นายพงศ์กิจ สุทธิพงศ์	102,345,154	5.76%
5	นายสุทธิลักษณ์ จิราธิวัฒน์	66,138,800	3.72%
6	Morgan Stanley & Co. International Plc.	59,000,000	3.32%
7	นางสาวอาทิตย์ยา จันทระประภา	42,308,886	2.38%
8	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	38,178,409	2.15%
9	นางเกศินี วิฑูรชาติ	31,000,000	1.74%
10	นางสาวธัญจิรา พจน์เกษมสิน	26,092,352	1.47%
รวมผู้ถือหุ้น 10 รายแรก		1,060,273,811	59.68%
ผู้ถือหุ้นรายอื่น		716,333,730	40.32%
รวมทั้งสิ้น		1,776,607,541	100.00%

ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

รายชื่อผู้ถือหุ้นหลังได้มาซึ่งหุ้นของกิจการโดยผู้ทำคำเสนอซื้อ

เมื่อเสร็จสิ้นการทำคำเสนอซื้อ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) จะมีสถานะเป็นผู้ถือหุ้นของ SF โดยเข้าถือหุ้นในสัดส่วนไม่เกินร้อยละ 49 ของหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ SF ในกรณีที่มีผู้ถือหุ้นแสดงเจตนาขายมากกว่าหรือเท่ากับจำนวน 428,346,412 หุ้น ดังนั้น โครงสร้างการถือหุ้นที่คาดว่าจะ เป็นภายหลังเสร็จสิ้นการทำคำเสนอซื้อ จะเป็นดังนี้

ชื่อ	จำนวนหุ้น	สัดส่วนของหุ้นชำระแล้ว (ร้อยละ)
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	870,537,695	49.00
ผู้ถือหุ้นเดิมรายอื่น	906,069,846	51.00
รวม	1,776,607,541	100.00

ที่มา: แบบ 247-4

หมายเหตุ : บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“ผู้ทำคำเสนอซื้อ”) ประสงค์จะทำคำเสนอซื้อหุ้นสามัญบางส่วน (Voluntary Partial Tender Offer) โดยภายหลังการทำคำเสนอซื้อ ประสงค์จะถือหุ้นในกิจการในสัดส่วนไม่เกินร้อยละ 49 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด

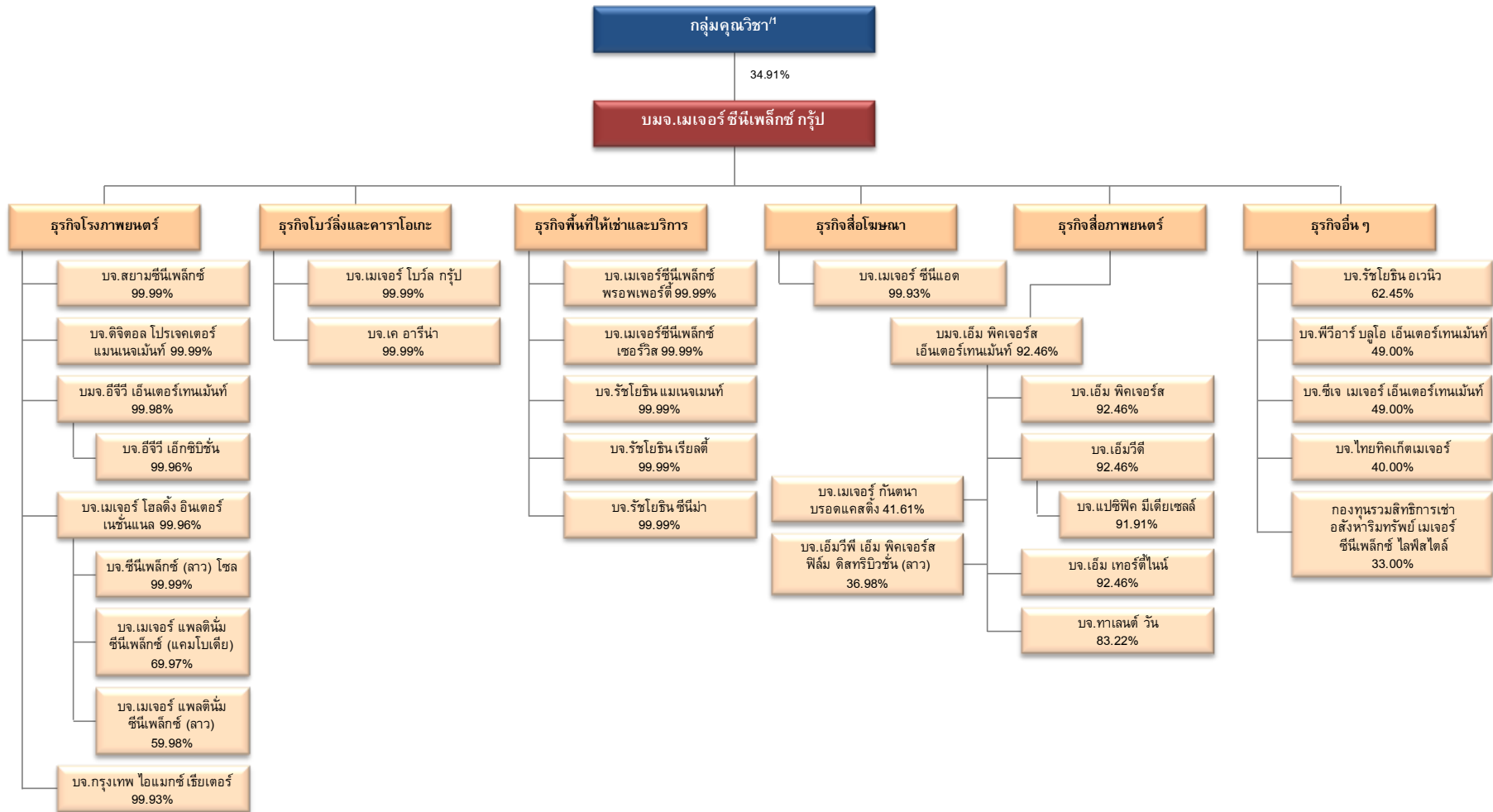
รายชื่อผู้ถือหุ้นของผู้ทำคำเสนอซื้อ

รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 อันดับแรกของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 สิงหาคม 2559 มีดังนี้

ลำดับที่	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละ
1	นายวิชา พูลวรลักษณ์	293,840,110	32.86
2	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	55,258,963	6.18
3	CHASE NOMINEES LIMITED	43,842,027	4.90
4	THE BANK OF NEW YORK MELLON	42,259,500	4.73
5	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	36,753,018	4.11
6	STATE STREET BANK EUROPE LIMITED	32,833,350	3.67
7	N.C.B.TRUST LIMITED-NORGES BANK 11	25,226,500	2.82
8	MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC	25,171,400	2.81
9	RBC INVESTOR SERVICES BANK S.A.	21,938,917	2.45
10	นางภารดี พูลวรลักษณ์	18,345,536	2.05
11	อื่นๆ	299,014,708	33.42
	รวม	894,484,019	100.00

โครงสร้างการถือหุ้นตามมาตรา 258

บริษัทฯ และบุคคลตามมาตรา 258 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งมีการแก้ไขเพิ่มเติม) ของบริษัทฯ สามารถแสดงได้ตามแผนภาพดังต่อไปนี้



รายชื่อคณะกรรมการของผู้ทำคำเสนอข้อ

รายชื่อคณะกรรมการของ MAJOR ณ วันที่ 9 ธันวาคม 2559 มีดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายสมใจนึก เองตระกูล	ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ
2. นายวิชา พูลวรลักษณ์	ประธานกรรมการบริหารและกรรมการ
3. นายวีรวัฒน์ องค์กรวิสุทธิ	กรรมการบริหารและกรรมการ
4. นางภาวดี พูลวรลักษณ์	กรรมการบริหารและกรรมการ
5. นายธนกร ปุติเวดินทร์	กรรมการบริหารและกรรมการ
6. ร้อยตำรวจตรีเกรียงศักดิ์ โฉะชาละ	กรรมการอิสระ
7. นายวิชัย พูลวรลักษณ์	กรรมการ
8. นายชัย จรุงธนาภิบาล	กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ
9. นายวัลลภ ตั้งตรงจิตร	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ
10. นายไกรทิพย์ ไกรฤกษ์	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ
11. นายแพทย์เสถียร ภูประเสริฐ	กรรมการอิสระ

ที่มา: แบบ 247-4

หมายเหตุ: กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม ได้แก่ นายวิชา พูลวรลักษณ์ นางภาวดี พูลวรลักษณ์ นายวีรวัฒน์ องค์กรวิสุทธิ นายธนกร ปุติเวดินทร์ กรรมการสองคนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ

1.4 รายชื่อคณะกรรมการ

รายชื่อคณะกรรมการของกิจการก่อนได้มาซึ่งหุ้นของกิจการโดยผู้ทำคำเสนอข้อ

คณะกรรมการบริษัทฯ ณ วันที่ 9 ธันวาคม 2559 (ก่อนผู้ทำคำเสนอข้อจะยื่นเอกสารทำคำเสนอข้อ)

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายอรณพ จันทระประภา	ประธานกรรมการบริษัท
2. นายพงศ์กิจ สุทธิพงษ์	รองประธานกรรมการ
3. นายณพพร วิฑูรชาติ	ประธานกรรมการบริหาร/กรรมการ
4. นายสมนึก พจน์เกษมสิน	กรรมการผู้จัดการ/กรรมการ
5. นายกิตตินันท์ ส้ารวจรวมผล	กรรมการ
6. นายวิชา พูลวรลักษณ์	กรรมการ
7. นายวีรวัฒน์ องค์กรวิสุทธิ	กรรมการ
8. น.ส. ลีตมาภัทร์ อิศราพรพัฒน์	กรรมการ
9. นายชัย จรุงธนาภิบาล	กรรมการอิสระ
10. นางนันทิยา มนตรีวัต	กรรมการอิสระ/ประธานกรรมการตรวจสอบ
11. นายเดช บูลสุข	กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ
12. นางสไบทิพย์ สุนทรส	กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ

ที่มา : ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

รายชื่อคณะกรรมการของกิจการภายหลังทำคำเสนอซื้อ

- ไม่มีการเปลี่ยนแปลง -

1.5. ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของกิจการ

งบแสดงฐานะการเงิน

รายการ	31 ธ.ค. 2556		31 ธ.ค. 2557		31 ธ.ค. 2558		30 ก.ย. 2559	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
สินทรัพย์								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	23.37	0.19%	27.58	0.22%	33.50	0.23%	29.66	0.20%
เงินลงทุนชั่วคราว	49.07	0.41%	237.29	1.90%	568.02	3.94%	127.84	0.87%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	124.58	1.04%	126.34	1.01%	225.88	1.57%	130.93	0.89%
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22.31	0.19%	24.40	0.20%	26.47	0.18%	29.04	0.20%
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	127.86	1.07%	128.71	1.03%	1.34	0.01%	6.35	0.04%
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	25.00	0.21%	25.00	0.20%	23.00	0.16%	18.15	0.12%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	17.43	0.15%	13.64	0.11%	5.97	0.04%	12.87	0.09%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	389.62	3.25%	582.97	4.68%	884.18	6.13%	354.83	2.41%
เงินฝากธนาคารที่ติดภาวะค้ำประกัน	0.58	0.00%	0.59	0.00%	0.60	0.00%	0.60	0.00%
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	667.88	5.56%	667.08	5.35%	635.59	4.41%	613.10	4.16%
ส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้า	3,159.08	26.32%	3,507.72	28.15%	4,123.93	28.59%	4,511.72	30.60%
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า - สุทธิ	1.17	0.01%	1.10	0.01%	1.03	0.01%	0.98	0.01%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	7,610.59	63.41%	7,518.37	60.34%	8,575.03	59.46%	9,091.89	61.67%
อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	28.49	0.24%	50.45	0.40%	45.40	0.31%	51.72	0.35%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	22.37	0.19%	20.18	0.16%	16.90	0.12%	14.44	0.10%
เงินประกันการเช่าที่ดิน	57.24	0.48%	52.09	0.42%	86.92	0.60%	53.62	0.36%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	65.84	0.55%	59.61	0.48%	52.51	0.36%	50.83	0.34%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	11,613.24	96.75%	11,877.18	95.32%	13,537.90	93.87%	14,388.91	97.59%
รวมสินทรัพย์	12,002.86	100%	12,460.15	100%	14,422.08	100%	14,743.74	100%

รายการ	31 ธ.ค. 2556		31 ธ.ค. 2557		31 ธ.ค. 2558		30 ก.ย. 2559	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น								
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	200.00	1.67%	498.82	4.00%	0.00	0.00%	349.22	2.37%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	132.40	1.10%	148.01	1.19%	149.38	1.04%	177.97	1.21%
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	41.50	0.35%	37.98	0.30%	30.97	0.21%	21.02	0.14%
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าที่ยังกำหนดรับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี	52.10	0.43%	52.69	0.42%	92.29	0.64%	43.23	0.29%
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ยังกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	498.44	4.15%	0.00	0.00%	749.01	5.19%	699.25	4.74%
ค่าเช่าที่ดินรับรู้ด้วยวิธีสัญญาเช่าการเงินส่วนที่ยังกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	88.18	0.73%	48.18	0.39%	54.95	0.38%	32.81	0.22%
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	13.15	0.11%	9.94	0.08%	12.80	0.09%	5.67	0.04%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	143.53	1.20%	163.18	1.31%	198.89	1.38%	209.70	1.42%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,169.30	9.74%	958.80	7.69%	1,288.29	8.93%	1,538.86	10.44%
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	469.45	3.91%	430.77	3.46%	364.82	2.53%	365.63	2.48%
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,447.68	12.06%	1,447.67	11.62%	1,198.80	8.31%	0.00	0.00%
หุ้นกู้ส่วนที่ยังกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	499.34	3.39%
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	444.39	3.70%	472.42	3.79%	493.95	3.42%	485.92	3.30%
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	631.49	5.26%	666.05	5.35%	902.49	6.26%	956.32	6.49%
ค่าเช่าที่ดินรับรู้ด้วยวิธีสัญญาเช่าการเงิน	1,381.86	11.51%	1,307.58	10.49%	1,234.60	8.56%	1,425.88	9.67%
หนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	28.33	0.24%	30.46	0.24%	33.13	0.23%	36.41	0.25%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	4,403.20	36.68%	4,354.96	34.95%	4,227.79	29.31%	3,769.50	25.57%
รวมหนี้สิน	5,572.50	46.43%	5,313.76	42.65%	5,516.08	38.25%	5,308.36	36.00%
ส่วนของผู้ถือหุ้น								
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	1,316.02	10.96%	1,480.52	11.88%	1,776.61	12.32%	1,776.61	12.05%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	634.03	5.28%	634.03	5.09%	634.03	4.40%	634.03	4.30%
กำไรสะสม								
จัดสรรแล้ว ทุนสำรองตามกฎหมาย	117.03	0.97%	131.63	1.06%	148.06	1.03%	177.67	1.21%
ยังไม่ได้จัดสรร	3,977.87	33.14%	4,483.29	35.98%	5,545.35	38.45%	6,021.30	40.84%
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น*	0.00	0.00%	(0.51)	0.00%	(0.45)	0.00%	(0.45)	0.00%
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	6,044.94	50.36%	6,728.94	54.00%	8,103.60	56.19%	8,609.16	58.39%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	385.41	3.21%	417.44	3.35%	802.41	5.56%	826.22	5.60%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	6,430.36	53.57%	7,146.39	57.35%	8,906.00	61.75%	9,435.38	64.00%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	12,002.86	100%	12,460.15	100%	14,422.08	100%	14,743.74	100%

ที่มา: บริษัทฯ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

รายการ	31 ธ.ค. 2556		31 ธ.ค. 2557		31 ธ.ค. 2558		30 ก.ย. 2558		30 ก.ย. 2559	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้										
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,299.27	78.37%	1,318.94	70.58%	1,365.55	67.39%	1,018.75	70.10%	1,033.22	67.89%
รายได้จากสัญญาเช่าการเงิน	7.41	0.45%	21.67	1.16%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับ	25.96	1.57%	26.91	1.44%	27.20	1.34%	20.51	1.41%	19.72	1.30%
เงินปันผลรับ	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
รายได้อื่น	33.69	2.03%	26.02	1.39%	35.91	1.77%	27.82	1.91%	31.20	2.05%
ส่วนแบ่งกำไรจากกิจการร่วมค้า	291.57	17.59%	475.06	25.42%	597.63	29.49%	386.19	26.57%	437.76	28.76%
รวมรายได้	1,657.91	100.00%	1,868.59	100.00%	2,026.29	100.00%	1,453.26	100.00%	1,521.89	100.00%
ค่าใช้จ่าย										
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	562.34	33.92%	550.28	29.45%	537.52	26.53%	398.14	27.40%	397.37	26.11%
ต้นทุนสัญญาเช่าการเงิน	4.54	0.27%	13.19	0.71%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
การปรับมูลค่ายุติธรรม										
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	154.87	9.34%	165.17	8.84%	(930.01)	-45.90%	129.89	8.94%	(3.88)	-0.26%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	29.54	1.78%	30.71	1.64%	36.95	1.82%	18.34	1.26%	23.24	1.53%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	156.56	9.44%	174.16	9.32%	171.84	8.48%	134.92	9.28%	137.60	9.04%
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	19.30	1.16%	20.67	1.11%	21.71	1.07%	16.33	1.12%	15.03	0.99%
รวมค่าใช้จ่าย	927.15	55.92%	954.18	51.06%	(161.99)	-7.99%	697.61	48.00%	569.36	37.41%
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	730.76	44.08%	914.41	48.94%	2,188.29	107.99%	755.65	52.00%	952.53	62.59%
ต้นทุนทางการเงิน	(103.16)	-6.22%	(94.85)	-5.08%	(96.37)	-4.76%	(71.94)	-9.52%	(57.46)	-3.78%
กำไรก่อนภาษีเงินได้	627.60	37.86%	819.56	43.86%	2,091.92	103.24%	683.72	47.05%	895.08	58.81%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(84.23)	-13.42%	(87.30)	-10.65%	(299.12)	-14.30%	(58.16)	-8.51%	(95.89)	-10.71%
กำไรสำหรับปี	543.37	32.77%	732.26	39.19%	1,792.80	88.48%	625.56	43.04%	799.19	52.51%
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(31.51)	-1.90%	(32.03)	-1.71%	(384.96)	-19.00%	(22.80)	-1.57%	(27.15)	-1.78%
กำไรสุทธิ	511.86	30.87%	700.23	37.47%	1,407.83	69.48%	602.75	41.48%	772.05	50.73%

ที่มา: บริษัทฯ

งบกระแสเงินสด

รายการ	31 ธ.ค. 2556	31 ธ.ค. 2557	31 ธ.ค. 2558	30 ก.ย. 2559
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	153.81	176.35	118.88	856.91
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(365.64)	47.33	(79.75)	(190.15)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	174.63	(219.46)	(33.21)	(670.60)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง) สุทธิ	(37.20)	4.22	5.92	(3.84)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	60.57	23.37	27.58	33.50
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	23.37	27.58	33.50	29.66

ที่มา: บริษัทฯ

1.6. การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน

▪ งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

รายได้

ปี 2557 บริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม 1,318.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 19.66 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.51 เมื่อเทียบกับ ปี 2556 ที่มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 1,299.27 ล้านบาท เนื่องจากการปรับขึ้นค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญา รวมถึงในครึ่งปีแรกบริษัทฯ ได้ให้ส่วนลดค่าเช่ากับร้านค้าในศูนย์การค้าที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ความไม่สงบทางการเมือง บริษัทฯ มีรายได้จากสัญญาเช่าการเงิน จำนวน 21.67 ล้านบาท สูงกว่างวดเดียวกันของปีก่อนเป็นจำนวน 14.26 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 192.28 เนื่องจากบริษัทฯ มีผู้เช่าระยะยาวรายใหม่ โดยได้ต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินโครงการบี-ควิก เหม่งจ่าย รายได้อื่น จำนวน 26.02 ล้านบาท ต่ำกว่างวดเดียวกันของปีก่อน 7.67 ล้านบาท เนื่องจากรายได้เบ็ดเสร็จของบริษัทฯ ลดลง ส่วนแบ่งกำไรจากกิจกรรมร่วมค้าโครงการเมกาบางนา จำนวน 475.06 ล้านบาท สูงกว่างวดเดียวกันของปีก่อน 183.49 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 62.93 เพิ่มขึ้นจากการปรับขึ้นค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาและมีรายได้จากพื้นที่ส่วนกลางเพิ่มขึ้น รายได้รวม จำนวน 1,868.59 ล้านบาท สูงกว่างวดเดียวกันของปีก่อนเป็นจำนวน 210.68 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 12.71 จากสาเหตุดังกล่าวข้างต้น

ปี 2558 บริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม 1,365.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 46.62 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.53 เมื่อเทียบกับปี 2557 ที่มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 1,318.94 ล้านบาท เนื่องจากรายได้ของผู้เช่าหลักโครงการพญา อควินิว ซึ่งเปิดดำเนินการปลายปี 2557 จึงรับรู้รายได้เต็มปีในปี 2558 นอกจากนี้ยังมีรายได้จากการบริหารพื้นที่ส่วนกลางเพิ่มขึ้น รวมทั้งการปรับขึ้นค่าเช่าและค่าบริการระหว่างปี ทั้งนี้ อัตราการเช่าพื้นที่ (ไม่รวม โครงการเมกาบางนา) เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 98 จากร้อยละ 93 ในปี 2557 ขณะที่บริษัทฯ มีรายได้จากสัญญาเช่าการเงินลดลง เนื่องจากในปี 2557 บริษัทฯ ได้ต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินโครงการบี-ควิก เหม่งจ่าย โดยได้ทำสัญญาเช่าระยะยาวกับบี-ควิก ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีการบันทึกรายได้จากสัญญาเช่าการเงินเป็นจำนวน 22 ล้านบาทในปี 2557 แต่ในปี 2558 บริษัทฯ ไม่มีการทำสัญญาเช่าระยะยาวกับผู้เช่าใหม่ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีรายได้อื่น จำนวน 35.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.89 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 38.02 โดยรายได้อื่นประกอบด้วย ค่าติดตั้งอุปกรณ์สาธารณูปโภค ค่าเบี้ยประกันยัดคั้น เป็นต้น นอกจากนี้ บริษัทฯ มีส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้าจำนวน 597.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 122.57 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 25.80 ซึ่งเกิดจากการปรับค่าเช่าและบริการจากการครบอายุสัญญาเช่า 3 ปี และจากผู้เช่ารายใหม่

รวมทั้งรายได้จากพื้นที่ส่วนกลางที่เพิ่มขึ้นของโครงการ เมกา บางนา ส่งผลให้บริษัทฯ มีรายได้รวม จำนวน 2,026.29 ล้านบาท สูงกว่างวดเดียวกันของปีก่อน เป็นจำนวน 157.70 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 8.44 จากสาเหตุดังกล่าวข้างต้น

งวด 9 เดือน ปี 2559 บริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม 1,033.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อย 14.47 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.42 เมื่อเทียบกับ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการในช่วงเวลาเดียวกันของปี 2558 ที่มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 1,018.75 ล้านบาท นอกจากนี้ยังมีส่วนแบ่งกำไรจากกิจการร่วมค้า จำนวน 437.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จำนวน 51.57 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.35 เนื่องจากผลของการปรับค่าเช่า-บริการจากการครบกำหนดอายุสัญญาเช่า 3 ปี เมื่อกลางปี 2558 ที่ผ่านมา และจากการที่มีผู้เช่ารายใหม่เพิ่มขึ้น รวมถึงรายได้จากพื้นที่ส่วนกลางเพิ่มขึ้นจากโครงการเมกา บางนา ส่งผลให้บริษัทฯ มีรายได้รวม จำนวน 1,521.89 ล้านบาท สูงกว่างวดเดียวกันของปีก่อน เป็นจำนวน 68.63 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.72 จากเหตุผลที่กล่าวข้างต้น

ค่าใช้จ่าย

ปี 2557 บริษัทฯ มีต้นทุนค่าเช่าและบริการ จำนวน 550.28 ล้านบาท ต่ำกว่างวดเดียวกันของปีก่อน เป็นจำนวน 12.05 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 2.14 เนื่องจากบริษัทฯ มีโครงการประหยัดพลังงานส่งผลให้ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค ลดลง ต้นทุนสัญญาเช่าการเงิน จำนวน 13.19 ล้านบาท สูงกว่างวดเดียวกันของปีก่อน 8.65 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 190.36 เนื่องจากบริษัทมีผู้เช่าระยะยาวรายใหม่ การปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 165.17 ล้านบาท สูงกว่างวดเดียวกันของปีก่อน 10.31 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.66 เนื่องจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ลดลงตามราคาตลาด ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร จำนวน 225.54 ล้านบาท สูงกว่างวดเดียวกันของปีก่อน 20.14 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.80 เนื่องจากมีการจัดกิจกรรมทางการตลาดและค่าใช้จ่ายในการพัฒนาบุคลากร บริษัทฯมีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 954.18 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 27.03 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.92 จากสาเหตุดังกล่าวข้างต้น

ปี 2558 บริษัทฯ มีต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการจำนวน 537.52 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 12.76 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.32 เนื่องจากในช่วงปลายปี 2557 ถึงต้นปี 2558 มีโครงการขนาดเล็ก (ปี-ควิก) ที่ครบสัญญาเช่าที่ดินและบริษัทไม่ได้ต่อสัญญาเป็นจำนวน 6 โครงการ จึงทำให้ค่าเช่าที่ดินลดลง นอกจากนั้นบริษัทได้จัดทำโครงการประหยัดพลังงานด้วยการเปลี่ยนหลอดไฟมาใช้เป็นหลอด LED นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในปี 2558 เท่ากับ 930.01 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากการขาดทุน 165.17 ล้านบาทในปี 2557 เนื่องจากในปี 2558 บริษัทฯ ถึงกำหนดที่จะประเมินอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นมูลค่ายุติธรรม ซึ่งจะประเมินทุกๆ 3 ปี สำหรับการประเมินมูลค่าในรอบนี้ได้มีการประเมินมูลค่าที่ดินที่บริษัทย่อยได้ครอบครองไว้ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการดิ อเวนิว รัชโยธิน และจากการประเมินราคาของที่ดินในบริเวณนี้ได้ปรับราคาเพิ่มสูงขึ้นจากเดิมมาก เนื่องจากอยู่บนเส้นทางของรถไฟฟ้าส่วนขยายและยังเป็นที่ตั้งของสถานีรถไฟฟ้าอีกด้วย อีกทั้งในอีกหลายโครงการของบริษัทฯ มีผลประกอบการที่ดีขึ้น จากการมีผู้เข้าใช้บริการจำนวนมากขึ้น จึงส่งผลให้มีกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้นเป็นอีกปัจจัยหนึ่ง ในส่วนของกำไรจากการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นมูลค่ายุติธรรมของศูนย์การค้าเมกา บางนา ก็มีการประเมินมูลค่าโครงการจากผลประกอบการที่ดีขึ้น และได้มีการปรับลดอัตรา Terminal Rate จากร้อยละ 10 เป็นร้อยละ 9 ส่งผลให้มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร จำนวน 230.50

ล้านบาท สูงกว่างวดเดียวกันของปีก่อน 4.96 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.20 สาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายในการขายที่เพิ่มขึ้น 6.23 ล้านบาท จากข้อมูลที่กล่าวมาข้างต้น ส่งผลให้ผลในปี 2558 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายลดลง 1,116.18 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 161.98 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

งวด 9 เดือน ปี 2559 บริษัทฯ มีต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการจำนวน 397.37 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 0.78 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.20 ขณะที่บริษัทฯ มีกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงวด 9 เดือนปี 2559 จำนวน 3.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากการขาดทุน จำนวน 129.89 ล้านบาท ในช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการปรับเพิ่มขึ้นของมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากผู้เช่าใหม่ในโครงการเพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารช่วง 9 เดือนปี 2559 มีจำนวน 175.87 ล้านบาท สูงกว่างวดเดียวกันของปีก่อน 6.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.70 จากข้อมูลที่กล่าวมาข้างต้น ส่งผลให้ผลในงวด 9 เดือน ปี 2559 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายลดลง 128.27 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 18.39 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

ความสามารถในการทำกำไร

รายการ	31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2558	งวด 9 เดือน 30 กันยายน 2559
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	58.62%	59.89%	62.38%	63.35%
อัตรากำไรสุทธิ (%)	30.87%	37.47%	69.48%	50.73%

ปี 2557 บริษัทฯ มีรายได้รวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.71 และค่าใช้จ่ายรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.92 จากสาเหตุดังกล่าวข้างต้น ขณะที่มิตต้นทุนทางการเงิน จำนวน 94.85 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 700.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 188.37 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 36.80 จากงวดเดียวกันในปีก่อนหน้า โดยคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิ (ที่เป็นของบริษัทฯ) เท่ากับร้อยละ 37.47

ปี 2558 บริษัทฯ มีรายได้รวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.44 ขณะที่ค่าใช้จ่ายรวมลดลงร้อยละ 116.98 จากสาเหตุดังกล่าวข้างต้น และมีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 96.37 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 1,407.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 707.60 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 101.05 จากงวดเดียวกันในปีก่อนหน้า โดยคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิ (ที่เป็นของบริษัทฯ) เท่ากับร้อยละ 69.48

งวด 9 เดือน ปี 2559 บริษัทฯ มีรายได้รวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.72 ขณะที่ค่าใช้จ่ายรวมลดลงร้อยละ 18.39 จากสาเหตุดังกล่าวข้างต้น และมีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 57.46 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 772.05 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 169.30 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.09 จากงวดเดียวกันในปีก่อนหน้า โดยคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิ (ที่เป็นของบริษัทฯ) เท่ากับร้อยละ 50.73

■ งบแสดงฐานะการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 12,460.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 457.29 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.81 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนชั่วคราว ประกอบด้วย ตราสารทุนประเภท หลักทรัพย์เพื่อขาย โดยในปี 2557 บริษัทฯ มีเงินลงทุนระยะสั้นเท่ากับ 237.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 188.23 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 383.63 จากปีก่อน จากเงินสดจากการดำเนินงาน และเงินปันผลรับจากกิจการร่วมค้าศูนย์การค้าเมกา บางนา 161 ล้านบาท โดยเงินลงทุนดังกล่าวเน้นการลงทุนในกองทุนที่มีสภาพคล่องสูง ระดับความเสี่ยงต่ำและได้รับผลตอบแทนที่เหมาะสม ขณะที่ในปี 2557 บริษัทฯ มีส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้าเท่ากับ 3,507.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 348.64 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.04 จากส่วนแบ่งกำไรของกิจการร่วมค้าโครงการเมกา บางนา ทั้งส่วนกำไรจากการดำเนินงานและกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ในปี 2557 เท่ากับ 7,518.37 ล้านบาท ลดลง 92.22 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.21 เนื่องจากราคาตลาดของอสังหาริมทรัพย์ ลดลง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 14,422.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,961.93 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.75 จาก 12,460.15 ล้านบาทในปี 2557 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนชั่วคราว ประกอบด้วย ตราสารทุนประเภทหลักทรัพย์เพื่อขาย ในปี 2558 บริษัทฯ มีเงินลงทุนชั่วคราวเท่ากับ 568.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 330.73 ล้านบาท จากปีก่อน จากเงินสดจากการดำเนินงาน และเงินปันผลรับจากการร่วมค้าศูนย์การค้าเมกา บางนา 113 ล้านบาท โดยเงินลงทุนดังกล่าวเน้นการลงทุนในกองทุนที่มีสภาพคล่องสูง ระดับความเสี่ยงต่ำและได้รับผลตอบแทนที่เหมาะสม นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น 225.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 99.54 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 78.78 และมีส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้าเท่ากับ 4,123.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 616.21 ล้านบาท จากส่วนแบ่งกำไรของกิจการร่วมค้าโครงการเมกา บางนา ทั้งส่วนกำไรจากการดำเนินงานและกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมที่เพิ่มขึ้น, เงินปันผลรับจากโครงการเมกา บางนา รวมถึงเงินลงทุนเพิ่มเติมในการร่วมค้าบริษัทธนอร์ธ บางกอก ดีเวลอปเมนต์เพื่อการจัดหาที่ดิน รวมทั้งในปี 2558 บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เท่ากับ 8,575.03 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,056.66 ล้านบาท จากการประเมินมูลค่าที่ดินของโครงการดิ อเวนิว รัชโยธินเป็นราคาตลาดรวมถึงผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นในอีกหลายโครงการของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีลูกหนี้จากกิจการที่เกี่ยวข้องเท่ากับ 1.34 ล้านบาท ลดลง 127.37 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 98.96 เนื่องจาก บริษัทฯ ไม่มีลูกหนี้จากกิจการร่วมค้าในปี 2558 จากเดิมที่มีอยู่จำนวน 126.46 ล้านบาทในปี 2557

ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 14,743.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2558 จำนวน 321.66 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.47 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 516.87 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.03 จากการปรับเพิ่มขึ้นของมูลค่ายุติธรรมของโครงการต่างๆ รวมถึงจากผู้เช่าใหม่ในโครงการ เพชรเกษม พาวเวอร์ เซนเตอร์ นอกจากนี้ยังมีการเพิ่มขึ้นส่วนได้เสียจากกิจการร่วมค้า จำนวน 387.78 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.40 ซึ่งเป็นผลมาจากการปรับค่าเช่า-บริการจากการครบกำหนดอายุสัญญาเช่า 3 ปี เมื่อกลางปี 2558 ที่ผ่านมา และจากผู้เช่ารายใหม่ รวมถึงรายได้จากพื้นที่ส่วนกลางที่เพิ่มขึ้นของโครงการเมกา บางนา ขณะที่มีการลดลงของเงินลงทุนชั่วคราว จำนวน 440.19 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 77.49

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 5,313.76 ล้านบาท ลดลง 258.74 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 4.64 จาก 5,572.50 ล้านบาท ในปี 2556 เนื่องจากบริษัทฯ ได้ชำระคืนตัวสัญญาใช้เงินกับสถาบันการเงินจำนวน 200 ล้านบาท ขณะเดียวกันบริษัทฯ ได้ทำการออกตั๋วแลกเงินจำนวน 500 ล้านบาทในเดือน กรกฎาคม 2557 เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดของบริษัทฯ ในปีเดียวกัน จำนวน 500 ล้านบาท ส่งผลให้ ณ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเท่ากับ 1,946.49 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยที่ร้อยละ 4.46 และมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.74 เท่าและอัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 0.27 เท่า ทั้งนี้ บริษัทฯ ต้องดำรงอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 1.5 เท่า ตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 5,516.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 202.32 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.81 จาก 5,313.76 ล้านบาท ในปี 2557 เนื่องจากภาระหนี้สินภาษีเงินได้รอดัดบัญชีที่เพิ่มขึ้น 236.45 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 35.50 เนื่องจาก ผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นของบริษัทและการปรับมูลค่ายุติธรรมของโครงการต่างๆ จึงทำให้มีภาษีที่ต้องชำระเพิ่มขึ้น บริษัทฯ ได้ทำการออกหุ้นกู้จำนวน 500 ล้านบาทในเดือนมกราคม 2558 เพื่อชำระคืนตัวแลกเงินที่ครบกำหนดของบริษัทฯ ในปีเดียวกัน จำนวน 500 ล้านบาท และในเดือนกุมภาพันธ์ 2559 บริษัทฯ มีหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดจำนวน 750 ล้านบาทจึงมีการย้ายเงินกู้ยืมระยะยาวจากหนี้สินไม่หมุนเวียน มาเป็นหนี้สินหมุนเวียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเท่ากับ 1,947.81 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยที่ร้อยละ 4.83 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.62 เท่าและอัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 0.22 เท่า ทั้งนี้ บริษัทฯ ต้องดำรงอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 1.5 เท่า ตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้

ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 5,308.36 ล้านบาท ลดลง 207.72 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3.77 จาก 5,516.08 ล้านบาท ในปี 2558 โดยบริษัทฯ มีการชำระคืนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระจำนวน 750 ล้านบาท ระหว่างงวด ขณะเดียวกันมีการเพิ่มขึ้นของเงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 349.22 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าที่ดินรับรู้ด้วยวิธีสัญญาเช่าการเงิน จำนวน 191.28 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 15.49

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 7,146.39 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 716.03 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.14 จากปี 2556 สาเหตุหลักมาจากบริษัทฯ มีกำไรสะสมสุทธิเพิ่มขึ้น 520.02 ล้านบาท อีกทั้งในปี 2557 บริษัทฯ มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนและชำระเต็มมูลค่าจำนวน 164.49 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 8,906.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,759.62 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.62 จากปี 2557 สาเหตุหลักมาจากบริษัทฯ มีกำไรสะสมสุทธิเพิ่มขึ้น 1,078.49 ล้านบาท อีกทั้งในปี 2558 บริษัทฯ มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนและชำระเต็มมูลค่าจำนวน 296.09 ล้านบาท

ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 9,435.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 529.38 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.94 จากสิ้นปี 2558 เนื่องจากมีกำไรสุทธิช่วง 9 เดือนปี 2559 จำนวน 779.20 ล้านบาท ขณะที่มีการจ่ายเงินปันผล จำนวน 269.82 ล้านบาท

■ งบกระแสเงินสด

ในปี 2557 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี จำนวน 23.37 ล้านบาท ขณะเดียวกันมีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 176.35 ล้านบาท และจากกิจกรรมลงทุน 47.33 ล้านบาท ขณะที่มีการใช้เงินสดไปในการจัดหาเงิน จำนวน 219.46 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี จำนวน 27.58 ล้านบาท

ในปี 2558 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี จำนวน 27.58 ล้านบาท ขณะเดียวกันมีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 118.88 ล้านบาท ขณะที่มีการใช้เงินสดไปจากกิจกรรมลงทุน 79.75 ล้านบาท และจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 33.21 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี จำนวน 33.50 ล้านบาท

ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี จำนวน 33.50 ล้านบาท ขณะเดียวกันมีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 856.91 ล้านบาท ขณะที่มีการใช้เงินสดไปจากกิจกรรมลงทุน 190.15 ล้านบาท และจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 670.60 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี จำนวน 29.66 ล้านบาท

1.7. การคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต

ผู้ทำคำเสนอซื้อไม่มีแผนที่จะเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจ นโยบายการดำเนินธุรกิจ แผนประกอบธุรกิจ โครงสร้างองค์กร โครงสร้างทางการเงิน แผนลงทุนของกิจการ กลยุทธ์ทางธุรกิจ รวมถึงจะไม่ส่งตัวแทนเข้าร่วมเป็นคณะกรรมการบริษัทเพิ่มเติม โดยจะให้การสนับสนุนการดำเนินงานของผู้บริหารเดิมต่อไป ดังนั้น คาดว่าผลการดำเนินงานของบริษัทฯ จะขึ้นอยู่กับภาวะเติบโตของอัตราค่าเช่าพื้นที่เป็นหลัก ทั้งนี้ ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทยในปี 2559 คาดว่าเศรษฐกิจไทยน่าจะมีทิศทางที่ดีขึ้นเล็กน้อย โดยอาจจะขยายตัวร้อยละ 2.5 – 3.5 (ค่ากลางอยู่ที่ร้อยละ 3.0) เมื่อเทียบกับอัตราการขยายตัวในปี 2558 ที่ร้อยละ 2.8 โดยมีการลงทุนเป็นแกนหลักของการเติบโต ทั้งนี้ การลงทุนของภาครัฐจะยังคงมีบทบาทสำคัญในการผลักดันเม็ดเงินสู่ระบบเศรษฐกิจและสนับสนุนให้ภาคเอกชนมีความเชื่อมั่นในการลงทุนตามมา ขณะที่ยังคงมีปัจจัยด้านลบที่อาจทำให้กำลังซื้อหรือการบริโภคของครัวเรือนในประเทศโดยเฉพาะกลุ่มชนชั้นกลางถึงล่าง ยังคงมีแนวโน้มลดลง ไม่ว่าจะเป็นสถานการณ์ภัยแล้ง เหตุการณ์ทางการเมืองภายในประเทศ นอกจากนี้หากภาวะเศรษฐกิจจีนชะลอตัวแรงกว่าคาด รวมไปถึงความขัดแย้งทางการเมืองระหว่างประเทศ ก็อาจส่งผลกระทบต่อเสถียรภาพทางเศรษฐกิจได้ (ที่มา : ศูนย์วิจัยกสิกรไทย)

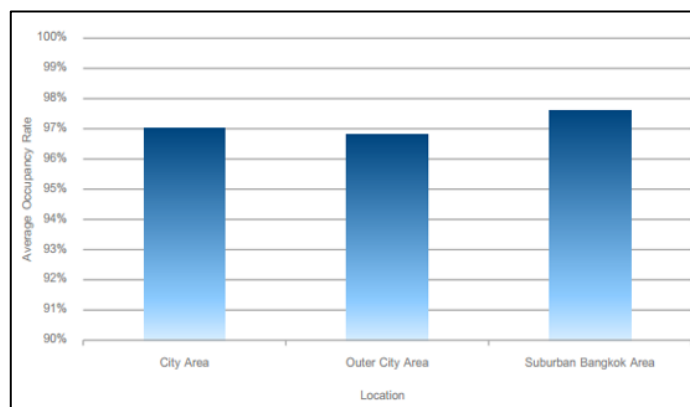
สำหรับตลาดพื้นที่ค้าปลีกมีโครงการศูนย์การค้า และคอมมูนิตี้ออลล์เปิดให้บริการใหม่หลายโครงการในปีพ.ศ. 2558 รวมพื้นที่แล้วมากกว่า 491,925 ตารางเมตรและอีกเกือบ 220,000 ตารางเมตรที่มีกำหนดแล้วเสร็จในปีพ.ศ. 2559 โดยพื้นที่ค้าปลีกส่วนใหญ่ที่เปิดให้บริการในปีพ.ศ. 2558 จะเป็นพื้นที่ของศูนย์การค้าขนาดใหญ่ของกลุ่มเซ็นทรัลที่เปิดให้บริการ 2 โครงการในปีนี้ และมีคอมมูนิตี้ออลล์อีกหลายโครงการที่เปิดให้บริการ ในขณะที่พื้นที่โครงการค้าปลีกส่วน

ใหญ่ที่มีกำหนดแล้วเสร็จในปีพ.ศ.2559 จะเป็นโครงการคอมมูนิตี้มอลล์ เพราะว่าโครงการศูนย์การค้าขนาดใหญ่มีกำหนดเปิดให้บริการในปีพ.ศ.2560 หลายโครงการ อัตราการเช่าของพื้นที่ค้าปลีกก็ค่อนข้างสูงเช่นกันคือเกือบ 100% ตั้งแต่ก่อนเปิดให้บริการ อาจจะมีแต่โครงการคอมมูนิตี้มอลล์ในพื้นที่กรุงเทพมหานครรอบนอกเท่านั้นที่มีอัตราการเช่าไม่มากหรืออาจจะลดลง เนื่องจากเจ้าของโครงการโดยเฉพาะขนาดเล็ก ขาดประสบการณ์ในการทำงานด้านค้าปลีกทำให้โครงการประสบความสำเร็จแค่ช่วงสั้นๆ จากนั้นก็ลดความนิยมลงไปทำให้ผู้เช่าทยอยปิดร้านไป การที่คอมมูนิตี้มอลล์จะประสบความสำเร็จได้ จำเป็นต้องมีร้านค้าที่มีชื่อเสียงเป็นตัวดึงดูด เช่น ซูเปอร์มาร์เก็ตขนาดใหญ่ ร้านอาหาร ธนาคาร เป็นต้น ซึ่งจะช่วยให้โครงการนั้นสามารถอยู่ได้และประสบความสำเร็จในระยะยาว

นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้านการค้าปลีกจะยังคงเพิ่มพื้นที่ร้านค้าให้มากขึ้นในทุกรูปแบบ ตลาดพื้นที่ค้าปลีกในประเทศไทยเป็นที่สนใจจากทั้งร้านค้า หรือแบรนด์ไทย และต่างประเทศค่อนข้างมาก เพราะผู้เช่ารายใหม่ๆ เหล่านี้ต้องการขยายตลาดของตนให้ครอบคลุมกำลังซื้อทั่วประเทศโดยเฉพาะในเมืองใหญ่ เมืองท่องเที่ยว และจังหวัดที่อยู่ใกล้ชายแดนระหว่างประเทศ รวมทั้งมีผู้ประกอบการโครงการค้าปลีกต่างประเทศต้องการเปิดโครงการศูนย์การค้าในประเทศ แต่อาจจะกังวลเรื่องของการแข่งขันกับผู้เล่นหลักในตลาดของประเทศไทยที่มีความแข็งแกร่ง และขยายตลาดต่อเนื่องเช่นกัน

อัตราการเช่าพื้นที่

ห้างสรรพสินค้าและศูนย์การค้าส่วนใหญ่จะมีผู้เช่าเกือบเต็มพื้นที่ ซึ่งพื้นที่เช่าในส่วนนี้คิดเป็นสัดส่วนสูงถึงประมาณร้อยละ 69 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด ดังนั้น อัตราการเช่าพื้นที่โดยเฉลี่ยในทุกพื้นที่จะอยู่ในระดับที่สูงกว่าร้อยละ 96 ในไตรมาสที่ 2 ของปี 2559 ซึ่งใกล้เคียงกับไตรมาสที่ผ่านมาและปีที่ผ่านมา



ทิศทางและการคาดการณ์

สมาคมผู้ค้าปลีกไทยได้คาดการณ์ว่าอุตสาหกรรมการค้าปลีกน่าจะมีการเติบโตประมาณร้อยละ 2.85 ในปี 2559 โดยเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปี 2558 ที่มีอัตราการเติบโตร้อยละ 2.8 ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสภาวะเศรษฐกิจ และการใช้จ่ายของภาครัฐ ในโครงการลงทุนต่างๆเป็นสำคัญ เนื่องจากการใช้จ่ายของคนระดับกลางถึงล่างมีแนวโน้มลดลงซึ่งเป็นผลจากการมีหนี้สินในครัวเรือนที่สูงขึ้นและการขาดความเชื่อมั่นในสภาวะเศรษฐกิจปัจจุบัน

ผู้ค้าปลีกรายย่อยในประเทศไทยจะมีการขยายธุรกิจไปยังส่วนต่างๆของประเทศ โดยมุ่งเน้นพัฒนาโครงการให้เป็นแหล่งรวมสินค้าขนาดใหญ่ มีการออกแบบที่ดึงดูดน่าสนใจ มีการบริการและร้านค้าที่เหมาะสมสำหรับตลาดโดยรวม รวมถึงผู้ค้าปลีกจากต่างประเทศจะเข้ามาแข่งขันมากขึ้นในระยะอีก 2-3 ปีข้างหน้า และจะมีการขยายฐานการค้าออก

ไปสู่ประเทศในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ทั้งนี้การค้าออนไลน์ทางอินเทอร์เน็ตจะเป็นคู่แข่งที่สำคัญในอนาคต ซึ่งผู้ค้าปลีกจะต้องพยายามดึงดูดลูกค้าให้ออกมายังร้านค้าและมีประสบการณ์โดยตรงในการซื้อขายสินค้า (ที่มา : คอลลิเออร์ส อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล (ประเทศไทย))

2. ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้องของข้อมูลกิจการที่ปรากฏในคำเสนอซื้อ

คณะกรรมการของกิจการมีความเห็นว่าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวกับกิจการตามที่ปรากฏในคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 247-4) ลงวันที่ 20 ธันวาคม 2559 มีความถูกต้องในสาระสำคัญ

3. ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ทำคำเสนอซื้อต่อกับกิจการ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือกรรมการของกิจการ

3.5. การถือหุ้นไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมโดยผู้ทำคำเสนอซื้อหรือผู้มีอำนาจกระทำการผูกพันผู้ทำคำเสนอซื้อ (กรณีผู้ทำคำเสนอซื้อเป็นนิติบุคคล) ในกิจการ หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกิจการ (กรณีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกิจการ เป็นนิติบุคคล)

3.5.1. การถือหุ้นในกิจการ

ผู้ทำคำเสนอซื้อเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในกิจการ โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 ผู้ทำคำเสนอซื้อถือหุ้นในกิจการ รวมกันทั้งสิ้น 442,191,283 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 24.89 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกิจการ และคิดเป็นสิทธิออกเสียงร้อยละ 24.89 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ

3.5.2. การถือหุ้นในผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกิจการ

นายวิชา พูลวรลักษณ์ เป็นผู้ที่มีอำนาจกระทำการผูกพันของผู้ทำคำเสนอซื้อ โดย ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2559 ซึ่งเป็นวันปิดสมุดทะเบียนล่าสุดของกิจการ ผู้ทำคำเสนอซื้อเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายเดียวของกิจการ และนายวิชา พูลวรลักษณ์ ถือหุ้นในผู้ทำคำเสนอซื้อ ทั้งหมด 293,840,100 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 32.86 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของผู้ทำคำเสนอซื้อ และคิดเป็นสิทธิออกเสียงร้อยละ 32.86 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้ทำคำเสนอซื้อ

3.6. การถือหุ้นไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมโดยกิจการ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือกรรมการของกิจการ ในผู้ทำคำเสนอซื้อ (กรณีผู้ทำคำเสนอซื้อเป็นนิติบุคคล)

3.6.1. การถือหุ้นโดยกิจการในผู้ทำคำเสนอซื้อ

- ไม่มี -

3.6.2. การถือหุ้นโดยผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกิจการในผู้ทำคำเสนอซื้อ

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกิจการ คือผู้ทำคำเสนอซื้อ โดย ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2559 ซึ่งเป็นวันปิดสมุดทะเบียนล่าสุดของกิจการ ผู้ทำคำเสนอซื้อเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายเดียวของกิจการ ดังนั้นจึงไม่มีการถือหุ้นในกรณีดังกล่าว

3.6.3. การถือหุ้นโดยกรรมการของกิจการในผู้ทำคำเสนอซื้อ

คุณวิชา พูลวรลักษณ์ กรรมการของกิจการ ถือหุ้นในผู้ทำคำเสนอซื้อ ทั้งหมด 293,840,100 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 32.86 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของผู้ทำคำเสนอซื้อ และคิดเป็นสิทธิออกเสียงร้อยละ 32.86 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้ทำคำเสนอซื้อ

3.7. ความสัมพันธ์อื่น

3.7.1. การมีกรรมการและ/หรือผู้บริหารร่วมกัน

ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่งในผู้ทำคำเสนอซื้อ	ตำแหน่งในกิจการ
1. นายวิชา พูลวรลักษณ์	กรรมการ/ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	กรรมการ
2. นายวีรวุฒิ องค์กรวิบูลย์	รองประธานกรรมการ	กรรมการ
3. นายชัย จรุงธนาภิบาล	กรรมการอิสระ/ประธานกรรมการตรวจสอบ	กรรมการอิสระ
4. นางสาวฐิติตาภัสร์ อิศวาพรพัฒน์	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายการเงินและบัญชี/ เลขานุการบริษัท	กรรมการ

ที่มา : SETSMART ณ วันที่ 9 ธันวาคม 2559

3.7.2. การทำรายการระหว่างกันของกิจการ กับผู้ทำคำเสนอซื้อและบริษัทย่อย

หน่วย: ล้านบาท

บุคคล/นิติบุคคลที่ อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2559	ประเภทรายการ	ปี 2558	ณ วันที่ 30 กันยายน 2559	ความสมเหตุสมผลของ รายการระหว่างกัน
บมจ.สยามฟิวเจอร์ ดีเวลอปเม้นท์	บริษัทร่วมที่บริษัทฯ ถือหุ้นทางตรงอยู่ ร้อยละ 24.89	รายได้			
		1. เงินปันผลรับ	7.69	64.43	เป็นรายการที่เกิดจากเงินลงทุน
		2. รายได้อื่น	3.36	1.27	เป็นรายการที่เกิดจากการดำเนินธุรกิจปกติ
		ค่าใช้จ่าย			
		1. ค่าเช่า ค่าบริการ และค่า สาธารณูปโภค	23.69	16.50	เป็นการเช่าพื้นที่เพื่อดำเนินธุรกิจโรง ภาพยนตร์ และธุรกิจโบว์ลิง โดยประกอบด้วยสาขาอะเซียงเทร่า สาขาแจ้งวัฒนะ และสาขาพญา ซึ่งเป็นรายการปกติทางการค้า และ เป็นราคาตลาดซึ่งผ่านความเห็นชอบ จากคณะกรรมการตรวจสอบ
		2. ค่าใช้จ่ายอื่น	1.10	1.12	เป็นรายการที่เกิดจากการดำเนินธุรกิจปกติ
		ลูกหนี้การค้า	5.26	0.74	เป็นรายการที่เกิดจากการดำเนินธุรกิจปกติ
		ลูกหนี้อื่น	18.66	14.77	เป็นรายการที่เกิดจากการดำเนินธุรกิจปกติ

บุคคล/นิติบุคคลที่ อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2559	ประเภทรายการ	ปี 2558	ณ วันที่ 30 กันยายน 2559	ความเสมอสมผลของ รายการระหว่างกัน
		เงินมัดจำ (รวมอยู่ ใน "สินทรัพย์ไม่ หมุนเวียนอื่น")	5.39	5.39	เป็นรายการที่เกิดจากการดำเนินธุรกิจ ปกติ
		เจ้าหนี้การค้า	0.02	-	เป็นรายการที่เกิดจากการดำเนินธุรกิจ ปกติ
		เจ้าหนี้อื่น	2.71	2.30	เป็นรายการที่เกิดจากการดำเนินธุรกิจ ปกติ
บจ.รัชโยธิน อเวนิว	บริษัทร่วมที่บริษัทฯ ถือหุ้นทางตรงอยู่ ร้อยละ 50 และถือ หุ้นทางอ้อมผ่าน บมจ. สยามฟิวเจอร์ ดีเวลอปเม้นท์ (บริษัทร่วมของ บริษัทฯ) ในอัตรา ร้อยละ 12.45	ค่าใช้จ่าย			
		1. ดอกเบี้ยจ่าย	0.81	0.45	เป็นรายการที่เกิดจากการดำเนินธุรกิจ ปกติ อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.72 ต่อปี
		2. ค่าใช้จ่ายอื่น	0.38	0.29	เป็นรายการที่เกิดจากการดำเนินธุรกิจ ปกติ
		เจ้าหนี้อื่น	0.72	0.34	เป็นรายการที่เกิดจากการดำเนินธุรกิจ ปกติ
บจ. เอส เอฟ ดีเวลอปเม้นท์	บริษัทที่บริษัทฯถือ หุ้นทางอ้อมผ่าน บมจ. สยามฟิวเจอร์ดี เวลอปเม้นท์ ร้อยละ 12.14	ค่าใช้จ่าย			
		1. ค่าเช่าพื้นที่ ค่าบริการ และค่า สาธารณูปโภค	50.84	40.44	เป็นรายการที่เกิดจากการดำเนินธุรกิจ ปกติ
		2. ค่าใช้จ่ายอื่น	2.97	2.45	เป็นรายการที่เกิดจากการดำเนินธุรกิจ ปกติ
		เงินมัดจำ (รวมอยู่ ใน "สินทรัพย์ไม่ หมุนเวียนอื่น")	25.82	25.82	เป็นรายการที่เกิดจากการดำเนินธุรกิจ ปกติ
		เจ้าหนี้การค้า	0.02	0.02	เป็นรายการที่เกิดจากการดำเนินธุรกิจ ปกติ
		เจ้าหนี้อื่น	8.05	6.84	เป็นรายการที่เกิดจากการดำเนินธุรกิจ ปกติ
บจ. รัชโยธิน อเวนิว แมนเนจเม้นท์	บริษัทที่บริษัทฯถือ หุ้นทางอ้อมผ่าน บมจ. สยามฟิวเจอร์ ดีเวลอปเม้นท์ ร้อย ละ 12.39 และถือหุ้น ทางอ้อมผ่าน บจ. รัช โยธิน อเวนิว ร้อยละ 50.00	รายได้			
		ค่าบริการจัดการ	0.34	0.26	เป็นรายได้ค่าบริการงานอัตราเดือนละ 27,000 บาท ของสาขารัชโยธินซึ่งเป็น รายการปกติทางการค้า และเป็นราคา ตลาดซึ่งผ่านความเห็นชอบจาก คณะกรรมการตรวจสอบแล้ว

บุคคล/ นิติบุคคลที่ อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2559	ประเภทรายการ	ปี 2558	ณ วันที่ 30 กันยายน 2559	ความสมเหตุสมผลของ รายการระหว่างกัน
		ค่าใช้จ่าย			
		1. ค่า สาธารณูปโภค	1.45	1.06	เป็นค่าบริการสาธารณูปโภคสำหรับการเช่าพื้นที่เพื่อสำหรับสำนักงานของบริษัทฯ ในบริเวณรัชโยธิน อเวนิว ซึ่งเป็นรายการปกติทางการค้า และเป็นราคาตลาดซึ่งผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบแล้ว
		2. ดอกเบี้ยจ่าย	0.06	-	เป็นรายการที่เกิดจากการดำเนินธุรกิจปกติอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8 ต่อปี
		ลูกหนี้อื่น	8.51	0.01	เป็นรายการที่เกิดจากการดำเนินธุรกิจปกติ
		เจ้าหนี้อื่น	0.12	0.13	เป็นรายการที่เกิดจากการดำเนินธุรกิจปกติ
บจ. สยามฟิวเจอร์พร็อพเพอร์ตี้	บริษัทที่บริษัทถือ หุ้นทางอ้อมผ่าน บมจ. สยามฟิวเจอร์ดี เวลอปเม้นท์ ร้อยละ 24.78	ค่าใช้จ่าย			
		1. ค่าเช่า ค่าบริการ และ สาธารณูปโภค	14.20	10.51	เป็นการเช่าพื้นที่และบริการ ของสาขาเอสพลานาด เพื่อดำเนินธุรกิจโรงภาพยนตร์และธุรกิจโบว์ลิง ซึ่งเป็นรายการปกติทางการค้า และเป็นราคาตลาดซึ่งผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบแล้ว
		2. ต้นทุนค่า โฆษณา	2.40	-	เป็นรายการที่เกิดจากการดำเนินธุรกิจปกติ
		3. ค่าใช้จ่ายอื่น	0.40	0.30	เป็นรายการที่เกิดจากการดำเนินธุรกิจปกติ
		ลูกหนี้อื่น	12.60	10.66	เป็นรายการที่เกิดจากการดำเนินธุรกิจปกติ
		เงินมัดจำ (รวมอยู่ใน "สินทรัพย์ไม่ หมุนเวียนอื่น")	0.01	0.01	เป็นรายการที่เกิดจากการดำเนินธุรกิจปกติ
		เจ้าหนี้อื่น	-	1.39	เป็นรายการที่เกิดจากการดำเนินธุรกิจปกติ

3.8. โครงสร้างการจัดการภายหลังการทำคำเสนอซื้อ

- ไม่เปลี่ยนแปลง -

3.9. สรุปสาระสำคัญของสัญญา/ ข้อตกลง/ บันทึกความเข้าใจ ที่ผู้ทำคำเสนอซื้อกระทำขึ้นก่อนการยื่นคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์ของกิจการ อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ไม่ว่าการทำสัญญา/ ข้อตกลง/ บันทึกความเข้าใจดังกล่าว จะเป็นการทำเพื่อซื้อขายหลักทรัพย์ในคำเสนอซื้อหรือไม่ก็ตาม

- ไม่มี -

4. ความเห็นของคณะกรรมการของกิจการต่อผู้ถือหลักทรัพย์

4.5. เหตุผลที่สมควรจะตอบรับและ/ หรือเหตุผลที่สมควรปฏิเสธคำเสนอซื้อ

ที่ประชุมคณะกรรมการของกิจการ ครั้งที่ 1/2560 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 4 มกราคม 2560 ได้พิจารณาคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของผู้ทำคำเสนอซื้อ ซึ่งมีกรรมการเข้าร่วมประชุมจำนวน 8 ท่าน จากคณะกรรมการทั้งหมด 12 ท่าน ครบเป็นองค์ประชุมดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายอรณพ จันทระภา	ประธานกรรมการบริษัท
2. นายพงศ์กิจ สุทธิพงษ์	รองประธานกรรมการ
3. นายณพพร วิฑูรชาติ	ประธานกรรมการบริหาร/กรรมการ
4. นายสมนึก พจน์เกษมสิน	กรรมการผู้จัดการ/กรรมการ
5. นายกิตตินันท์ ส้ารวจรวมผล	กรรมการ
6. นางนันทิยา มนต์วิวัฒน์	กรรมการอิสระ/ประธานกรรมการตรวจสอบ
7. นายเดช บุณสุข	กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ
8. นางสไบทิพย์ สุนทรส	กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ

หมายเหตุ : กรรมการตัวแทนจากผู้ทำคำเสนอซื้อ ไม่ได้เข้าร่วมประชุม 4 ท่าน คือ นายวิชา พูลวรลักษณ์ นายวีร์วัฒน์ องค์วาสิฏฐ์ นายชัย จรุงธนาภิบาล และ น.ส.ฐิตาภัสร์ อิศราพรพัฒน์

คณะกรรมการของกิจการ ซึ่งไม่รวมผู้ทำคำเสนอซื้อซึ่งเป็นกรรมการที่มีส่วนได้เสีย ได้พิจารณาคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของผู้ทำคำเสนอซื้อ (แบบ 247-4) และ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระแล้ว มีความเห็นว่า ราคาเสนอซื้อหุ้นสามัญที่ 6.20 บาทต่อหุ้น เป็นราคาที่เหมาะสม เนื่องจากเป็นราคาที่สูงกว่าราคาที่เหมาะสมของกิจการตามความเห็นของที่ปรึกษาการเงินอิสระ ซึ่งได้ให้ความเห็นว่า มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญบริษัทฯ จะอ้างอิงจากวิธีตามมูลค่าตลาด และวิธีมูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสด เป็นวิธีที่สะท้อนถึงอุปสงค์และอุปทานของราคาซื้อขายกันในตลาด และสะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรในอนาคตด้วยมูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสด ซึ่งจะได้ราคาอยู่ในช่วงระหว่าง 5.31-6.18 บาทต่อหุ้น

ดังนั้น คณะกรรมการจึงมีมติเป็นเอกฉันท์ว่า ผู้ถือหุ้นควรพิจารณา **ตอบรับ** คำเสนอซื้อหลักทรัพย์ในครั้งนี้ อย่างไรก็ตามผู้ถือหุ้นควรพิจารณาและติดตามการเปลี่ยนแปลงของราคาตลาดของกิจการอย่างใกล้ชิด เพื่อประกอบการตัดสินใจที่จะตอบรับหรือปฏิเสธคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ในครั้งนี้

ทั้งนี้ ความเห็นของคณะกรรมการเป็นเพียงส่วนประกอบในการพิจารณาของผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์เท่านั้น การพิจารณาตอบรับหรือปฏิเสธคำเสนอซื้อหลักทรัพย์นั้นขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์แต่ละรายเป็นสำคัญ ผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์ ควรพิจารณา วิเคราะห์ข้อมูลต่างๆที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเรื่องผลประโยชน์และผลกระทบต่อผู้ถือหุ้น และ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระผู้ถือหุ้นเพื่อประกอบการตัดสินใจเป็นสำคัญ

4.6. ความเห็นและเหตุผลของกรรมการของกิจการแต่ละรายและจำนวนหุ้นที่กรรมการแต่ละรายนั้นถืออยู่ (เฉพาะในกรณีที่ความเห็นของคณะกรรมการของกิจการตาม 4.1 ไม่เป็นเอกฉันท์)

-ไม่มี - เนื่องจากความเห็นเป็นเอกฉันท์

4.7. ประโยชน์หรือผลกระทบจากแผนงานและนโยบายตามที่อยู่เสนอซื้อระบุไว้ในคำเสนอซื้อ รวมทั้งความเป็นไปได้ของแผนงานและนโยบาย

4.7.1. สถานภาพของกิจการ

ตามที่ปรากฏในแบบ 247-4 ภายหลังจากเสร็จสิ้นการทำคำเสนอซื้อ ผู้ทำคำเสนอซื้อไม่มีความประสงค์ที่จะดำเนินการเพิกถอนกิจการออกจากความเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เว้นแต่กรณีที่ ผู้ทำคำเสนอซื้อเห็นว่าต้องปฏิบัติตามกฎหมาย หลักเกณฑ์ และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องและมีผลบังคับในขณะนั้น

ความเห็นของคณะกรรมการของกิจการ

คณะกรรมการของกิจการมีความเห็นว่า กิจการยังคงสถานะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ต่อไป ทำให้กิจการและผู้ถือหุ้นของกิจการจะไม่ได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนหรือจากการเพิกถอนหุ้นของกิจการแต่อย่างใด

4.7.2. นโยบายและแผนการบริหารของบริษัทฯ

ตามที่ปรากฏในแบบ 247-4 ภายหลังจากการทำคำเสนอซื้อเสร็จสิ้น ผู้ทำคำเสนอซื้อไม่มีแผนที่จะเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจ นโยบายการดำเนินธุรกิจ แผนประกอบธุรกิจ โครงสร้างองค์กร โครงสร้างทางการเงิน แผนลงทุนของกิจการ กลยุทธ์ทางธุรกิจ รวมถึงจะไม่ส่งตัวแทนเข้าร่วมเป็นคณะกรรมการบริษัทเพิ่มเติม โดยจะให้การสนับสนุนการดำเนินงานของผู้บริหารเดิมต่อไป ในการนี้ผู้ทำคำเสนอซื้อไม่มีความประสงค์จะเปลี่ยนแปลงนโยบายจ่ายเงินปันผลของกิจการแต่อย่างใด

ความเห็นของคณะกรรมการของกิจการ

คณะกรรมการมีความเห็นว่า กิจการจะไม่ได้รับผลกระทบจากนโยบาย แผนการบริหาร นโยบายการจ่ายเงินปันผล เนื่องจากผู้ทำคำเสนอซื้อไม่มีแผนที่จะเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ในการดำเนินธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญ โดยจะยังคงดำเนินธุรกิจเดิมต่อไป นอกจากนี้ในเรื่องของการจัดการ เนื่องจากไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ ทำให้การบริหารงานของกิจการยังสามารถดำเนินการได้อย่างต่อเนื่องตามปกติ

4.7.3. แผนการขายหุ้นของกิจการ

ตามที่ปรากฏในแบบ 247-4 ผู้ทำคำเสนอซื้อไม่มีแผนที่จะขายหุ้น หรือโอนหุ้นของกิจการที่ถืออยู่ก่อนการทำคำเสนอซื้อ และหุ้นที่จะรับซื้อจากการทำคำเสนอซื้อครั้งนี้ให้แก่บุคคลใดๆ ในจำนวนที่มีนัยสำคัญ ในระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการทำคำเสนอซื้อ เว้นแต่ ในกรณีที่ผู้ทำคำเสนอซื้อทำการปรับโครงสร้างทางธุรกิจ หรือโครงสร้างองค์กร ซึ่งผู้ทำคำเสนอซื้ออาจขาย หรือโอนหุ้นให้บุคคลตามมาตรา 258 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 หรือในกรณีที่ผู้ทำคำเสนอซื้อ มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมาย และกฎระเบียบที่มีผลบังคับใช้ในขณะนั้น

ความเห็นของคณะกรรมการของกิจการ

ตามที่ผู้ทำคำเสนอซื้อได้ชี้แจงในแบบ 247-4 ว่าไม่มีความประสงค์ที่จะขายหุ้นสามัญหรือโอนหุ้นสามัญของบริษัทฯ ให้แก่บุคคลอื่นในจำนวนที่มีนัยสำคัญในช่วงระยะเวลา 12 เดือน นับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการรับซื้อ คณะกรรมการเชื่อว่าผู้ทำคำเสนอซื้อจะทำตามที่ชี้แจงในแบบ 247-4 เนื่องจากการที่ผู้ทำคำเสนอซื้อประสงค์ที่จะเพิ่มการลงทุนในบริษัทฯ ระยะเวลา เพื่อขยายธุรกิจให้มีความหลากหลาย และได้รับผลตอบแทนจากผลประกอบการของบริษัทฯ ในอนาคต อย่างไรก็ตาม หากผู้ทำคำเสนอซื้อขายหุ้นของตนเองให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้ทำคำเสนอซื้อตามมาตรา 258 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ก็มีสาเหตุจากการจัดโครงสร้างภายในของผู้ทำคำเสนอซื้อเอง ซึ่งไม่น่าจะมีผลกับผู้ถือหุ้นรายอื่น หรือนโยบายอื่นใด ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ

4.7.4. โครงสร้างคณะกรรมการ

ตามที่ปรากฏในแบบ 247-4 ภายหลังจากการทำคำเสนอซื้อเสร็จสิ้น ผู้ทำคำเสนอซื้อไม่ได้ประสงค์จะเปลี่ยนแปลงกรรมการของกิจการแต่อย่างใด

ความเห็นของคณะกรรมการของกิจการ

คณะกรรมการมีความเห็นว่า กิจการจะไม่ได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างคณะกรรมการบริษัท เนื่องจากผู้ทำคำเสนอซื้อไม่ได้ประสงค์จะเปลี่ยนแปลงกรรมการของกิจการแต่อย่างใด

4.7.5. รายการระหว่างกัน

ปัจจุบัน กิจการมีการกำหนดนโยบายและระเบียบปฏิบัติและขั้นตอนการอนุมัติรายการระหว่างกันตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงานก.ล.ต. เพื่อป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการทำรายการระหว่างกันของกิจการ กับบริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทที่เกี่ยวข้องและ/หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

ทั้งนี้ ก่อนทำคำเสนอซื้อ ผู้ทำคำเสนอซื้อมีการทำรายการระหว่างกันกับกิจการ ได้แก่ การเข้าพื้นที่ บริการเพื่อดำเนินธุรกิจและค่าบริหารงาน โดยธุรกรรมดังกล่าวอยู่ภายใต้ธุรกรรมทางการค้าปกติของกิจการ อย่างไรก็ตาม ผู้ทำคำเสนอซื้อจะมีการพิจารณาอย่างระมัดระวังเพื่อให้แน่ใจว่าการทำรายการระหว่างกันทั้งในปัจจุบันและในอนาคตจะเป็นการทำรายการที่มีเงื่อนไขเสมือนการทำรายการกับบุคคลภายนอก (Arm's Length Transaction) และในการทำรายการระหว่างกิจการ บริษัทร่วม บริษัทที่เกี่ยวข้องและผู้ถือหุ้นจะไม่มีรายการใดที่มีเงื่อนไขหรือสิทธิประโยชน์พิเศษทั้งนี้เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ และเพื่อให้แน่ใจว่ารายการระหว่างกันต่างๆ ได้ทำขึ้นโดยมีหลักเกณฑ์เช่นเดียวกับ

การทำรายการกับบุคคลภายนอก นอกจากนี้รายการระหว่างกันจะต้องได้รับการพิจารณาและให้ความเห็นโดยคณะกรรมการตรวจสอบก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

ความเห็นของคณะกรรมการของกิจการ

คณะกรรมการมีความเห็นว่า กิจการมีรายการระหว่างกันกับผู้ทำคำเสนอซื้อตั้งแต่อดีตและต่อเนื่องมาจนถึงปัจจุบัน โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัทฯ ซึ่งได้แก่ การเช่าพื้นที่ บริการเพื่อดำเนินธุรกิจและค่าบริหารงาน โดยธุรกรรมดังกล่าวอยู่ภายใต้ธุรกรรมทางการค้าปกติของกิจการ โดยผู้ทำคำเสนอซื้อไม่มีแผนที่จะเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญซึ่งประเภทและขนาดของรายการระหว่างกันตามนโยบายการทำรายการระหว่างกันของกิจการที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน นอกจากนี้ จะถือปฏิบัติตามนโยบายและระเบียบปฏิบัติและขั้นตอนการอนุมัติรายการระหว่างกันตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ดังนั้นจึงไม่กระทบต่อการดำเนินธุรกิจของกิจการอย่างมีนัยสำคัญแต่อย่างใด

4.8. ความเห็นเพิ่มเติมของคณะกรรมการของกิจการ (เฉพาะกรณีที่คำเสนอซื้อนั้นเป็นคำเสนอซื้อเพื่อเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย)


- ไม่มี -


การทำคำเสนอซื้อในครั้งนี้ ไม่ได้เป็นคำเสนอซื้อเพื่อเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

กิจการขอรับรองว่าข้อความข้างต้นถูกต้องครบถ้วน ตรงต่อความเป็นจริง ไม่มีข้อมูลที่อาจทำให้บุคคลอื่นสำคัญ
ผิดในสาระสำคัญ และมีได้มีการปกปิดข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญซึ่งควรแจ้ง

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)




.....
(นายสมนึก พงษ์เกษมสิน)


.....
(นายกิตตินันท์ สำรวจรวมผล)