บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)

SIAM FUTURE DEVELOPMENT PUBLIC CO., LTD.

รายงานประจำปี 2568

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

สารบัญ

เรื่อง		หน้า
1	นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ	3
2	ประวัติความเป็นมา	4
3	โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯ และบริษัทย่อย	8
4	ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น	9
5	ข้อมูลกรรมการและค่าตอบแทนกรรมการ	10
6	นโยบายการจ่ายเงินปันผล	11
7	ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น	12

เอกสารแนบ รายงานผู้สอบบัญชีและงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) หรือ “บริษัทฯ” ประกอบธุรกิจด้านการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า โดยบริษัทฯ มีเป้าหมายหลักในการเป็นผู้นำในธุรกิจด้านการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าชุมชนของประเทศไทย เพื่อให้บรรลุเป้าหมายดังกล่าว บริษัทฯ มีแผนที่จะขยายธุรกิจโดยเพิ่มพื้นที่เช่าประมาณ 5,000-10,000 ตารางเมตร (ตร.ม.) ต่อปี และสร้างกำไรจากการดำเนินงาน (Recurring profit) ให้ได้อย่างต่อเนื่อง ซึ่งจะพัฒนาเป็นศูนย์การค้าในหลายรูปแบบ เพื่อเพิ่มความหลากหลายในการให้บริการแก่ผู้ค้าปลีกและผู้บริโภคโดยมีรายละเอียดดังนี้

- ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Shopping Center) คือ ศูนย์การค้าเปิดขนาดเล็กในละแวกบ้านที่ออกแบบเพื่อให้ความสะดวกแก่ผู้บริโภคในการซื้อสินค้าอุปโภคบริโภคหรือสิ่งของที่ใช้ประจำวัน มีผู้เช่าหลักเป็นซูเปอร์มาร์เก็ต และร้านค้า 15-20 ร้าน
- ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center) คือ ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ที่มีผู้เช่ารายใหญ่ตั้งแต่ 2 รายขึ้นไปและเป็นร้านค้าที่มีความชำนาญและมีจุดเด่นด้านใดด้านหนึ่ง เช่น ไฮเปอร์มาร์เก็ต โรงภาพยนตร์ และร้านขายสินค้าเฉพาะทาง เป็นต้น
- ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center) คือ ศูนย์การค้าที่มีผู้เช่าหลักเป็นซูเปอร์มาร์เก็ต และมีร้านที่ตอบสนองต่อการใช้ชีวิตประจำวัน ได้แก่ ร้านอาหาร ร้านกาแฟ ร้านขายผลิตภัณฑ์เสริมความงาม โรงเรียน และมีพื้นที่เปิดโล่ง
- ศูนย์บันเทิง (Entertainment Center) คือ ศูนย์รวมความบันเทิงขนาดใหญ่ที่มีผู้เช่าหลักเป็นโรงภาพยนตร์ โบว์ลิ่ง โรงละครเวที และร้านค้าที่ตอบสนองต่อการใช้ชีวิตประจำวันของคนรุ่นใหม่
- ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ (Super Regional Mall) คือ ศูนย์การค้าขนาดใหญ่พิเศษมีขนาดพื้นที่ใช้สอยมากกว่า 150,000 ตร.ม. มีร้านค้าหลักประกอบด้วยซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านอาหาร ธนาคาร ร้านขายสินค้าเฉพาะทาง และศูนย์อาหาร เป็นต้น

2. ประวัติความเป็นมา

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2537 ด้วยทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจด้านการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าประเภทศูนย์การค้าแบบเปิด เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ("ตลาดหลักทรัพย์ฯ") เมื่อ 17 ธันวาคม 2545

ต่อมา บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทในกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา ("เซ็นทรัลพัฒนา") ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ และทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จากผู้ถือหุ้นรายอื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ส่งผลให้ ณ วันที่ 18 พฤษภาคม 2565 เซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นของบริษัทฯ คิดเป็นร้อยละ 99.73 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ และเมื่อวันที่ 23 พฤษภาคม 2565 ตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ประกาศเพิกถอนหุ้นของบริษัทฯ จากการเป็นหลักทรัพย์ฯ จดทะเบียน

<u>การเปิดศูนย์การค้าและขยายกิจการ</u>

ปี 2538 บริษัทฯ ได้เปิดดำเนินการศูนย์การค้ามาร์เก็ต เพลส บางบอน ซึ่งเป็นศูนย์การค้าชุมชนแห่งแรกของบริษัทฯ โดยมี จัสโก้ ซูเปอร์มาร์เก็ต เป็นผู้เช่าหลัก ปัจจุบันครบอายุสัญญาเช่าที่ดินแล้ว

ปี 2539 บริษัทฯ ได้เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนอีก 2 แห่ง ได้แก่ มาร์เก็ต เพลส ประชาอุทิศ และมาร์เก็ต เพลส สุขาภิบาล 3 โดยมี จัสโก้ ซูเปอร์มาร์เก็ต (ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็น แม็กซ์แวลู) และท็อปส์ มาร์เก็ต เป็นผู้เช่าหลัก ตามลำดับ

ปี 2543 บริษัทฯ ประสบความสำเร็จในการจัดหาและพัฒนาพื้นที่ให้แก่บริษัทบี-ควิก เซอร์วิส จำกัด ซึ่งดำเนินธุรกิจให้บริการซ่อมและจำหน่ายอะไหล่รถยนต์ภายใต้ชื่อ "บี-ควิก (B-Quik)" จำนวน 14 สาขา โดยบริษัทฯ พัฒนาเป็นศูนย์สะดวกซื้อ (Convenience Center) 2 แห่ง และร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store) 8 แห่ง ส่วนอีก 4 สาขา ได้ใช้พื้นที่ในบริเวณศูนย์การค้าชุมชนของบริษัทฯ 4 แห่ง ที่ได้เปิดทำการไปแล้ว ทั้งนี้ ปัจจุบันทุกสาขาครบอายุสัญญาเช่าที่ดินแล้ว

ปี 2545 เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนเพิ่มบริเวณซอยทองหล่อโดยมีท็อปส์ มาร์เก็ต เป็นผู้เช่าหลักภายใต้ชื่อโครงการมาร์เก็ต เพลส ทองหล่อ ปัจจุบันได้ปรับปรุงศูนย์การค้าใหม่เป็น Mixed-use project ที่ประกอบด้วยพื้นที่ศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน และเปลี่ยนชื่อเป็นโครงการมาร์เช่ ทองหล่อ

ปี 2546 บริษัทฯ ได้เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชน ได้แก่ มาร์เก็ต เพลส ทุ่งมหาเมฆ ปัจจุบันได้ทำการปรับปรุงศูนย์การค้าใหม่และได้เปลี่ยนชื่อเป็นมาร์เก็ต เพลส นางลิ้นจี่ โดยมีท็อปส์ มาร์เก็ต เป็นผู้เช่าหลักและบริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวจากเจ้าของที่ดินบริเวณทองหล่อซอย 15 และถนนแจ้งวัฒนะเพื่อพัฒนาเป็นศูนย์การค้าในปีถัดไป

ปี 2547 บริษัทฯ ได้เปิดศูนย์การค้า 5 แห่ง ประกอบด้วย 1) ศูนย์การค้าแฟมมิลี่ เซ็นเตอร์ แจ้งวัฒนะ 2) ศูนย์สะดวกซื้อลาดพร้าว ซอย 120 ครบอายุสัญญาเช่าที่ดินแล้ว 3) ศูนย์การค้าเมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ ฉะเชิงเทรา ครบอายุสัญญาเช่าที่ดินแล้ว 4) ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์เจ อเวนิว ทองหล่อ ซอย 15 ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็นโครงการมาร์เก็ต เพลส ทองหล่อ และ 5) ศูนย์การค้าปิยรมย์ เพลส สุขุมวิท 101/1 ครบอายุสัญญาเช่าที่ดินแล้ว

ปี 2548 บริษัทฯ ได้เปิดศูนย์การค้า จำนวน 3 แห่ง ประกอบด้วย 1) ศูนย์สะดวกซื้อวังหิน ครบกำหนดสัญญาเช่าที่ดินแล้ว 2) ศูนย์การค้าเพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ โดยเป็นศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่างมีโรงภาพยนตร์เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ และบิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ นอกจากนั้นบริษัทฯ ได้จัดหาผู้เช่าหลักเพิ่มเติม ได้แก่ แมคโคร ฟู้ดเซอร์วิส และ 3) ศูนย์การค้าเอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ โดยเป็นศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่างมี บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ และอินเด็กซ์ ลิฟวิ่ง มอลล์ เป็นผู้เช่าหลัก

ปี 2549 บริษัทฯ ได้เปิดศูนย์การค้าเพิ่ม จำนวน 3 แห่ง ประกอบด้วย 1) ศูนย์การค้าดิ อเวนิว แจ้งวัฒนะ 2) ศูนย์การค้าลา วิลลา อารีย์ ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็นโครงการมาร์เก็ต เพลส ลา วิลลา และ 3) ศูนย์การค้าเอสพละนาด รัชดาภิเษก โดยมีผู้เช่าหลัก ได้แก่ โรงภาพยนตร์เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ โรงละครรัชดาลัย และท็อปส์ มาร์เก็ต นอกจากนี้บริษัทฯ ได้จัดหาผู้เช่าหลักมาเพิ่มเติมในศูนย์การค้า ได้แก่ วี ฟิตเนสโซไซตี้

ปี 2550 บริษัทฯ ได้เปิดศูนย์การค้า 2 แห่ง ประกอบด้วย 1) ศูนย์การค้าพัทยา อเวนิว ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็นโครงการมาร์เก็ต เพลส พัทยา โดยมีผู้เช่าหลัก ได้แก่ โรงภาพยนตร์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ และวิลล่า มาร์เก็ต อีกทั้งในปี 2559 บริษัทฯ ได้เพิ่มผู้เช่าหลักอีก 1 ราย คือ ฟิตเนส เซเว่น และ 2) ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center) เขาใหญ่ มาร์เก็ต วิลเลจ โดยมีเทสโก้ โลตัส เป็นผู้เช่าหลักซึ่งบริษัทฯ ได้ขายโครงการให้เทสโก้ โลตัส แล้วในปี 2552

ปี 2551 บริษัทฯ ได้เปิดศูนย์การค้า 2 แห่ง ประกอบด้วย 1) ศูนย์การค้าชุมชนมาร์เก็ต เพลส นวมินทร์ (สุขาภิบาล 1) ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็นโครงการมาร์เก็ต เพลส สุขาภิบาล 1 โดยมีบิ๊กซี มาร์เก็ต เป็นผู้เช่าหลัก ซึ่งได้ดำเนินการปรับปรุงศูนย์การค้าเพิ่มเติมและเปลี่ยนผู้เช่าหลักใหม่เป็นท็อปส์ มาร์เก็ต และ 2) ศูนย์การค้าดิ อเวนิว รัชโยธิน โดยมี วิลล่า มาร์เก็ต เป็นผู้เช่าหลัก

ปี 2552 บริษัทฯ ได้เปิดศูนย์การค้านวมินทร์ ซิตี้ อเวนิว ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็นโครงการมาร์เก็ต เพลส นวมินทร์ บนถนนเกษตร-นวมินทร์ โดยมีวิลล่า มาร์เก็ต เป็นผู้เช่าหลัก

ปี 2553 บริษัทฯ ได้ให้สิทธิการเช่าโครงการดิ อเวนิว รัชโยธิน สำหรับพื้นที่ให้เช่าระยะสั้น จำนวน 11,109 ตร.ม. แก่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (MJLF)

ปี 2554 บริษัทฯ ได้เปิดดำเนินการส่วนขยายของศูนย์การค้ามาร์เก็ต เพลส นวมินทร์ บนถนนเกษตร-นวมินทร์ ชื่อศูนย์การค้ามาร์เก็ต เพลส นวมินทร์ เฟสติวัล และในเดือนพฤศจิกายน อิเกีย สโตร์ เปิดตัวแห่งแรกในประเทศไทย หนึ่งในผู้เช่าหลักของศูนย์การค้าเมกาบางนา ศูนย์การค้าที่บริษัทฯ ร่วมทุนกับบริษัท อิคาโน่ จำกัด เปิดดำเนินการด้วยพื้นที่ 40,000 ตร.ม.

ปี 2555 บริษัทฯ ได้เปิดดำเนินการศูนย์การค้าขนาดใหญ่ คือ ศูนย์การค้าเมกาบางนา ตั้งอยู่บริเวณถนนบางนา-ตราด กม.8 ในนามบริษัท เอสเอฟ ดีเวลอปเมนท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนกับบริษัท อิคาโน่ จำกัด ผู้ผลิตและจำหน่ายเฟอร์นิเจอร์ระดับโลกจากประเทศสวีเดน ภายในศูนย์การค้าเมกาบางนามีศูนย์จำหน่ายเฟอร์นิเจอร์อิเกีย (IKEA Store) โรงภาพยนตร์ เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ โฮมโปร และห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล เป็นผู้เช่าหลักคิดเป็นพื้นที่ให้เช่ารวมทั้งโครงการประมาณ 180,000 ตร.ม.

ปี 2556 บริษัทฯ ได้เป็นผู้บริหารศูนย์การค้าอิมเมจิ้น วิลเลจ ของมหาวิทยาลัยกรุงเทพ ซึ่งเปิดดำเนินการในเดือนเมษายน ผู้เช่าหลัก คือ เซเว่น-อีเลเว่น โดยสัญญาบริหารศูนย์การค้าได้ครบกำหนดแล้วในปี 2558

ปี 2559 สำหรับโครงการเมกาบางนา บริษัทฯ ได้เริ่มการก่อสร้างส่วนขยายและเพิ่มอาคารจอดรถบริเวณด้านหน้าโครงการเพื่อเพิ่มความหลากหลายของร้านอาหารและเพิ่มจำนวนที่จอดรถให้ลูกค้ามีความสะดวกสบายมากยิ่งขึ้น

ปี 2560 บริษัทฯ ได้ต่อสัญญาเช่าที่ดินสำหรับศูนย์การค้าที่ใกล้จะครบสัญญาเช่า คือ ศูนย์การค้ามาร์เก็ต เพลส สุขาภิบาล 3 เป็นระยะเวลา 20 ปี รวมทั้งได้เปิดศูนย์การค้า 2 แห่ง ประกอบด้วย ศูนย์การค้ามาร์เก็ต เพลส นางลิ้นจี่ เฟส 1 และเมกา ฟู้ดวอล์ค ซึ่งเป็นส่วนขยายของศูนย์การค้าเมกาบางนา โดยมีท็อปส์ มาร์เก็ต แห่งที่ 2 และร้านอาหารกว่า 30 ร้าน

ปี 2561 บริษัทฯ ได้ดำเนินการปรับปรุงศูนย์การค้ามาร์เก็ต เพลส ทองหล่อ (เจ อเวนิว ทองหล่อ 15 เดิม) โดยปรับเปลี่ยนพื้นที่บางส่วนเป็นโซนใหม่ที่มีลักษณะเป็นแบบอินดอร์ ฟู้ด ฮอลล์ (Indoor food hall) เพื่อเพิ่มประสบการณ์ใหม่ ๆ ให้กับลูกค้า ปรับปรุงศูนย์การค้ามาร์เก็ต เพลส สุขาภิบาล 3 โดยขยายพื้นที่เช่าในอาคาร ก่อสร้างอาคารกระจก (Glass house) เพิ่มเติม รวมทั้งเพิ่มพื้นที่จอดรถยนต์และปรับทางเดินรถยนต์ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น และได้ดำเนินการก่อสร้างศูนย์การค้ามาร์เก็ต เพลส นางลิ้นจี่ แล้วเสร็จทั้งโครงการและเปิดให้บริการอย่างเต็มรูปแบบ

ปี 2562 บริษัทฯ ได้เปิดศูนย์การค้ามาร์เก็ต เพลส ดุสิต ในเดือนกุมภาพันธ์ 2562 โดยมีท็อปส์ มาร์เก็ต เป็นผู้เช่าหลัก

ปี 2563 บริษัทฯ ได้ปรับปรุงศูนย์การค้ามาร์เก็ต เพลส สุขาภิบาล 1 โดยเปลี่ยนผู้เช่าหลักจากบิ๊กซี เป็น ท็อปส์ มาร์เก็ต และมีร้านค้าใหม่ ๆ เพื่อเพิ่มประสบการณ์ให้กับลูกค้า

ปี 2564 บริษัทฯ เปิดศูนย์การค้ามาร์เก็ต เพลส กรุงเทพกรีฑา ที่มีรูปแบบเป็นศูนย์การค้าชุมชน ตั้งอยู่บริเวณถนนศรีนครินทร์-ร่มเกล้า ในเดือนตุลาคม ด้วยพื้นที่ให้เช่ากว่า 5,000 ตร.ม.

ปี 2566 บริษัทฯ ได้เปิดศูนย์การค้ามาร์เช่ ทองหล่อ ในเดือนมีนาคม 2566 ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินของโครงการมาร์เก็ต เพลส ทองหล่อเดิม มีพื้นที่เช่าประมาณ 13,000 ตร.ม และบริษัทฯ ได้ต่อสัญญาเช่าที่ดินสำหรับศูนย์การค้าที่ใกล้จะครบสัญญาเช่า คือ ศูนย์การค้ามาร์เก็ต เพลส ทองหล่อ (เจ อเวนิว ทองหล่อ 15 เดิม) และศูนย์การค้ามาร์เก็ต เพลส ประชาอุทิศ

ปี 2567 โครงการมาร์เก็ต เพลส บางบอน และโครงการเหม่งจ๋าย (บี-ควิก) ครบอายุสัญญาเช่าที่ดิน

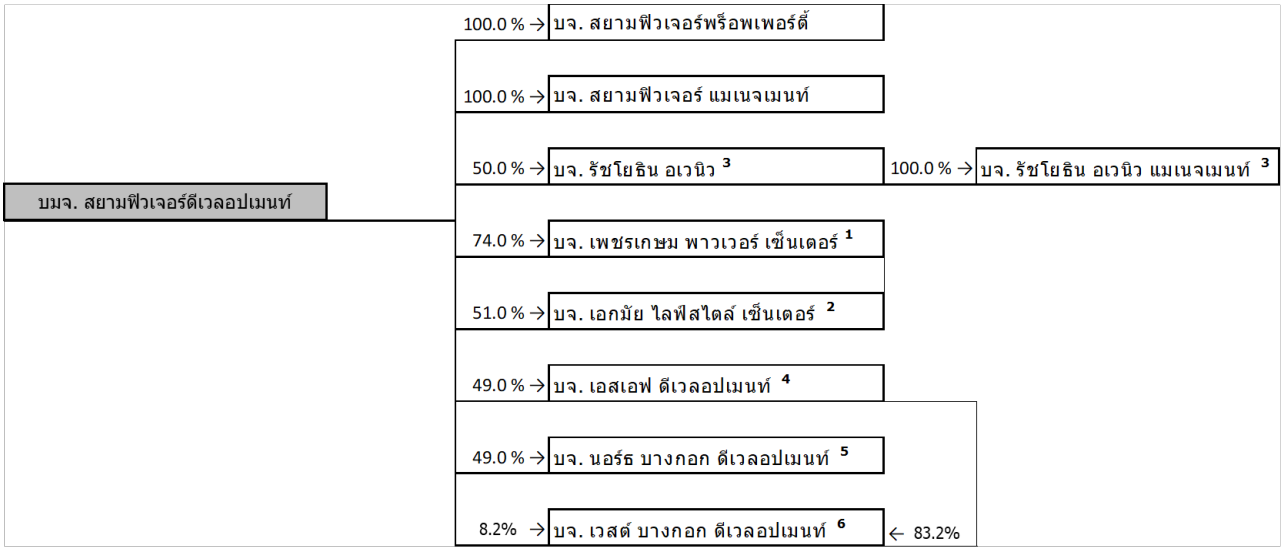
ปี 2568 บริษัทฯ มีโครงการที่เปิดดำเนินการรวมทั้งสิ้น 18 โครงการ มีพื้นที่ให้เช่ารวม 390,992 ตร.ม. (ไม่รวมพื้นที่ IKEA ซึ่งเป็นพื้นที่ร้านค้าปลีกของผู้ร่วมทุน) มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยรวมคิดเป็นร้อยละ 88 โดยในระหว่างปี 2568 บริษัทฯ ได้เปิดดำเนินการศูนย์การค้ามาร์เก็ต เพลส เทพรักษ์ ในเดือนมีนาคม โดยมีท็อปส์ มาร์เก็ต เป็นผู้เช่าหลัก นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการปรับปรุงศูนย์การค้ามาร์เก็ต เพลส ประชาอุทิศแล้วเสร็จ และเปิดให้บริการอีกครั้งในเดือนพฤศจิกายน พร้อมทั้งเปลี่ยนผู้เช่าหลักจากแม็กซ์แวลู เป็นท็อปส์ มาร์เก็ต ปัจจุบันบริษัทฯ อยู่ระหว่างปรับปรุงศูนย์การค้ามาร์เก็ต เพลส ทองหล่อ (เจ อเวนิว ทองหล่อ 15 เดิม) โดยยังคงเปิดให้บริการในบางส่วนของโครงการอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้เพื่อยกระดับศักยภาพโครงการและเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันในระยะยาว

<u>รายละเอียดโดยสรุปของโครงการที่เปิดดำเนินการในปัจจุบันจำนวน 18 โครงการ (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)</u>

	ศูนย์การค้า	ผู้เช่าหลัก	รูปแบบศูนย์การค้า	พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ตารางเมตร)
1	มาร์เก็ต เพลส สุขาภิบาล 3	Tops Market	ศูนย์การค้าชุมชน	7,206
2	มาร์เก็ต เพลส ประชาอุทิศ	Tops Market	ศูนย์การค้าชุมชน	6,192
3	มาร์เช่ ทองหล่อ (มาร์เก็ต เพลส ทองหล่อ (เดิม))	Tops Market	โครงการมิกซ์-ยูส	13,348
4	มาร์เก็ต เพลส ทองหล่อ (เจ อเวนิว ทองหล่อ 15 (เดิม))	Villa Market	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์	6,540
5	มาร์เก็ต เพลส สุขาภิบาล 1	Tops Market	ศูนย์การค้าชุมชน	3,975
6	เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์	Big C, Major Cineplex, Makro Food Service	ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง	42,591
7	เอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์	Big C, Index Living Mall	ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง	14,847

	ศูนย์การค้า	ผู้เช่าหลัก	รูปแบบศูนย์การค้า	พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ตารางเมตร)
8	เอสพละนาด รัชดาภิเษก	Major Cineplex, Blu-O, Ratchadalai Theatre, WE Fitness Society, Tops Market	ศูนย์บันเทิง	42,308
9	มาร์เก็ต เพลส ลา วิลล่า	Villa Market	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์	5,617
10	ดิ อเวนิว รัชโยธิน	Villa Market	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์	3,178
11	มาร์เก็ต เพลส พัทยา	Major Cineplex, Villa Market, Fitness7	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์	23,950
12	มาร์เก็ต เพลส นวมินทร์	Villa Market	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์	8,605
13	มาร์เก็ต เพลส นวมินทร์ เฟสติวัล	Bosch	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์	7,660
14	มาร์เก็ต เพลส นางลิ้นจี่	Tops Market	ศูนย์การค้าชุมชน	11,205
15	มาร์เก็ต เพลส ดุสิต	Tops Market, Jetts Fitness	ศูนย์การค้าชุมชน	5,889
16	มาร์เก็ต เพลส กรุงเทพกรีฑา	Tops Market	ศูนย์การค้าชุมชน	5,038
17	เมกาบางนา	IKEA, Major Cineplex, Major Bowl, Sub-Zero Ice Skate, Big C, HomePro, Central	ศูนย์การค้าขนาดใหญ่	176,614 (ไม่รวมพื้นที่ IKEA)
18	มาร์เก็ต เพลส เทพรักษ์	Tops Market	ศูนย์การค้าชุมชน	6,228
รวม				**390,992**

3. โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯ และบริษัทย่อย



[1] บริษัท คอนเน็กซ์ คอลซัลแตนท์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 26.0

[2] บริษัท คอนเน็กซ์ คอลซัลแตนท์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0

[3] บมจ. เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป ถือหุ้นร้อยละ 50.0

[4] บริษัท อิคาโน่ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 และบริษัท เอส.พี.เอส.โกลเบิ้ล จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 2.0

[5] บริษัท อิคาโน่ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 และบริษัท ไทย วนาสิริ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 2.0

[6] บริษัท เอส เอฟ ดีเวลอปเมนท์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 83.2 บริษัท อิคาโน่ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 8.2 และบริษัท เอส.พี.เอส.โกลเบิ้ล จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 0.4

หมายเหตุ สัดส่วนการถือหุ้นและสัดส่วนสิทธิในการออกเสียงเป็นสัดส่วนเดียวกัน

4. ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น

หลักทรัพย์ของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีรายละเอียดโครงสร้างหลักทรัพย์ (หุ้นสามัญ) ดังนี้

- ทุนจดทะเบียน 2,131,929,050 บาท
- ทุนเรียกชำระแล้ว 2,131,920,931 บาท
- จำนวนหุ้นสามัญ 2,131,920,931 หุ้น
- มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

ผู้ถือหุ้นสามัญ

รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	บริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด	2,024,827,070	94.97
2	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	87,588,980	4.11
3	บริษัท ซีพีเอ็น โคราช จำกัด	13,781,300	0.65
4	ผู้ถือหุ้นอื่น ๆ	5,723,581	0.27
	รวม	**2,131,920,931**	**100**

หมายเหตุ กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (Major Shareholders) ของบริษัทฯ ซึ่งเป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤติการณ์มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบาย หรือดำเนินงานของบริษัทฯ ได้แก่ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย อาทิ บริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด และบริษัท ซีพีเอ็น โคราช จำกัด โดยร่วมกันถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวนรวมประมาณร้อยละ 99

5. ข้อมูลกรรมการและค่าตอบแทนกรรมการ

5.1 รายชื่อและการถือหุ้นสามัญของกรรมการบริษัทมีดังนี้

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	การถือหุ้นสามัญในบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 (ทางตรงและทางอ้อม)
1	นายปริญญ์ จิราธิวัฒน์ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท)	ประธานกรรมการ	-
2	นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท)	กรรมการ	-
3	นายสุทธิภัค จิราธิวัฒน์ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท)	กรรมการ	-
4	นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท)	กรรมการ	-
5	นายเขมจิต ชุ่มวัฒนะ	กรรมการ	-

หมายเหตุ - ไม่มีการเปลี่ยนแปลงการถือหุ้นในบริษัทฯ ของบุคคลข้างต้น ในระหว่างสิ้นรอบปีบัญชี วันที่ 31 ธันวาคม 2568

- การถือหุ้นหรือหุ้นกู้ของกรรมการในบริษัทฯและบริษัทย่อย -ไม่มี-
- การมีส่วนได้เสียของกรรมการไม่ว่าโดยตรงหรืออ้อมในสัญญาใด ๆ ที่บริษัทฯทำขึ้นในระหว่างรอบปีบัญชี -ไม่มี-

5.2 ค่าตอบแทนกรรมการ

5.2.1 ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2565 เมื่อวันที่ 13 มิถุนายน 2565 ได้มีมติอนุมัติงดการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการ โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2565 เป็นต้นไป เนื่องจากบริษัทฯ ได้ออกจากการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว ส่งผลให้การปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการลดลง และที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 ของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2566 ได้มีมติอนุมัติงดการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการโดยให้มีผลสืบเนื่องไปจนกว่าจะมีการเปลี่ยนแปลง (หากมี)

5.2.2 ค่าตอบแทนที่ไม่เป็นตัวเงินและค่าตอบแทนอื่น

- ไม่มี -

6. **นโยบายการจ่ายเงินปันผล**

บริษัทฯ มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิของงบการเงินในแต่ละงวดบัญชี หลังจากหักขาดทุนสะสมยกมาแล้ว (หากมี) และมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอในการขยายธุรกิจของบริษัทฯ โดยการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวต้องไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจโดยปกติของบริษัทฯ

โดยการจ่ายเงินปันผลในปีที่ผ่านมาของบริษัทฯ เป็นดังนี้

รายการ	**2568**	**2567**	**2566**	**2565***	**2564**	**2563**
กำไรสุทธิ (ส่วนของบริษัทใหญ่) (หน่วย:ล้านบาท)	744	73	203	125	1,332	2,083
เงินปันผลจ่าย (หน่วย: ล้านบาท)	-	-	-	-	-	426.38
คิดเป็นเงินปันผลจ่ายต่อหุ้น	-	-	-	-	-	0.20
Payout Ratio	-	-	-	-	-	111%

หมายเหตุ* - ปี 2565 บริษัทฯ ได้ออกจากการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจึงไม่มีการจัดทำงบการเงินรวม

7. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

ข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ชื่อบริษัท	บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)
เลขทะเบียนบริษัท	0107545000187
ประเภทธุรกิจ	ดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า ได้แก่ ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood shopping center) ศูนย์ไลฟ์สไตล์ (Lifestyle center) ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power center) ศูนย์บันเทิง (Entertainment center) และศูนย์การค้าขนาดใหญ่ (Super regional mall)
ทุนจดทะเบียน	2,131,929,050 บาท
ทุนเรียกชำระแล้ว	2,131,920,931 บาท
จำนวนหุ้นสามัญ	2,131,920,931 หุ้น
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ (หุ้นละ)	1 บาท
สิทธิออกเสียงในที่ประชุม	1 หุ้นต่อ 1 เสียง
ที่ตั้ง (สำนักงานใหญ่)	99 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400 โทรศัพท์ 0-2660-9000
นายทะเบียนหลักทรัพย์	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด 93 ชั้น 14 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
ผู้สอบบัญชี	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด ชั้น 50-51 เอ็มไพร์ทาวเวอร์ 1 ถนนสาทรใต้ กรุงเทพฯ 10120 โทรศัพท์ 0-2677-2000 โทรสาร 0-2677-2222

ข้อมูลทั่วไปของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมทั้งหมด (บริษัทฯ ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป)

ชื่อบริษัทย่อย	เลขทะเบียน	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	โทรศัพท์ และ โทรสาร	จำนวนหุ้นสามัญที่จำหน่ายได้แล้ว	ทุนชำระแล้ว	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท (ร้อยละ)
1. บจ. เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์	0105547046760	ดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าเพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์	99 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กทม. 10400	โทรศัพท์ 0-2660-9000	100,000	1,000,000	74
2. บจ. เอกมัย ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์	0105547046778	ดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าเอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์			100,000	1,000,000	51
3. บจ. สยามฟิวเจอร์พร็อพเพอร์ตี้	0105547052662	ดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าเอสพละนาด			20,000,000	50,075,000	100
4. บจ. รัชโยธิน อเวนิว	0105550006391	ดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าดิ อเวนิว รัชโยธิน			13,500,000	135,000,000	50
5. บจ. รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเมนท์	0105548143602				10,000	1,000,000	50
6. บจ. นอร์ธ บางกอก ดีเวลอปเมนท์	0105553037173	ดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าแห่งใหม่ร่วมกับ บจ.อิคาโน่	99 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กทม. 10400	โทรศัพท์ 0-2105-1000 โทรสาร 0-2105-1100-1	78,000,000	780,000,000	49
7. บจ. เวสต์ บางกอก ดีเวลอปเมนท์	0105553029863				153,792,000	1,537,920,000	8
8. บจ. เอสเอฟ ดีเวลอปเมนท์	0105551061280	ดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาและบริหารศูน ย์การค้าเมกาบางนาร่วมกับบจ.อิคาโน่	38, 38/1, 38/2 38/3, 39 หมู่ 6 ถนนบางนา-ตราด ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี สมุทรปราการ		300,000,000	3,000,000,000	49

เอกสารแนบ

รายงานผู้สอบบัญชีและงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)

งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

และ

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

KPMG Phoomchai Audit Ltd.
50th Floor, Empire Tower
1 South Sathorn Road, Yannawa
Sathorn, Bangkok 10120, Thailand
Tel +66 2677 2000
Fax +66 2677 2222
Website home.kpmg/th

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
ชั้น 50 เอ็มไพร์ทาวเวอร์
1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา
เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทร +66 2677 2000
แฟกซ์ +66 2677 2222
เว็บไซต์ home.kpmg/th

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") ซึ่งประกอบด้วยงบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุประกอบงบการเงินซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีและข้อมูลอธิบายอื่นที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ใน วรรค *ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน* ในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากบริษัทตาม *ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ* ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

KPMG Phoomchai Audit Ltd., a Thai limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกบริษัท หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิผลของการควบคุมภายในของบริษัท

- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้บริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

(ธัญลักษณ์ เกตุแก้ว)
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
เลขทะเบียน 8179

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
กรุงเทพมหานคร
24 มีนาคม 2569

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)

งบฐานะการเงิน

		31 ธันวาคม	
สินทรัพย์	*หมายเหตุ*	2568	2567
		(บาท)	
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	*5*	25,193,660	59,298,532
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	*6*	74,331,211	59,860,216
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนที่ถึงกำหนดรับชำระภายในหนึ่งปี	*7*	16,463,095	14,521,724
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	*4*	1,247,487,571	1,207,753,554
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		2,539,273	35,289,464
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		**1,366,014,810**	**1,376,723,490**
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	*7*	159,194,542	178,669,758
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	*9*	257,825,000	257,825,000
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	*8*	126,380,790	126,380,790
เงินลงทุนในการร่วมค้า	*8*	1,854,650,000	1,854,650,000
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	*10*	6,534,829,640	6,694,393,123
อุปกรณ์	*11*	9,173,057	15,039,681
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		7,660,042	11,207,302
เงินประกันการเช่าที่ดิน		10,971,245	11,115,244
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	*19*	140,618,869	112,850,035
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		15,185,800	17,106,431
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		**9,116,488,985**	**9,279,237,364**
รวมสินทรัพย์		**10,482,503,795**	**10,655,960,854**

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	*หมายเหตุ*	31 ธันวาคม 2568	2567
		(บาท)	
หนี้สินหมุนเวียน			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		237,552,227	383,646,802
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	*4*	27,476,270	35,573,671
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	*4, 13*	1,228,675,354	1,129,220,915
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าที่ถึงกำหนดรับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี	*4*	28,931,025	29,234,968
ค่าเช่าที่ดินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		163,033,258	160,962,614
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		89,473	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		2,623,937	76,280,565
รวมหนี้สินหมุนเวียน		**1,688,381,544**	**1,814,919,535**
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	*4*	640,604,675	659,498,784
เงินมัดจำรับจากลูกค้า		347,926,595	350,406,584
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	*4, 13*	2,612,959,692	3,392,507,564
ค่าเช่าที่ดินที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ		2,696,831,241	2,714,894,788
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	*14*	24,436,702	20,451,105
ประมาณการหนี้สินจากการรื้อถอนและบูรณะ		28,618,724	4,689,696
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		**6,351,377,629**	**7,142,448,521**
รวมหนี้สิน		**8,039,759,173**	**8,957,368,056**

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	*หมายเหตุ*	31 ธันวาคม 2568	2567
		(บาท)	
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
ทุนเรือนหุ้น	*15*		
ทุนจดทะเบียน			
(หุ้นสามัญจำนวน 2,131,929,050 หุ้นมูลค่า 1 บาทต่อหุ้น)		2,131,929,050	2,131,929,050
ทุนที่ออกและชำระแล้ว			
(หุ้นสามัญจำนวน 2,131,920,931 หุ้นมูลค่า 1 บาทต่อหุ้น)		2,131,920,931	2,131,920,931
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น		634,028,511	634,028,511
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	*16*	213,192,093	213,192,093
ขาดทุนสะสม		(536,396,913)	(1,280,548,737)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		**2,442,744,622**	**1,698,592,798**
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		**10,482,503,795**	**10,655,960,854**

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	หมายเหตุ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568	2567
		(บาท)	
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	*4, 17*	924,837,112	979,239,814
รายได้จากการลงทุน		7,684,677	8,496,602
เงินปันผลรับ	*4*	748,560,900	299,317,280
รายได้อื่น	*4*	136,646,243	95,180,876
รวมรายได้		**1,817,728,932**	**1,382,234,572**
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	*4*	675,311,247	688,761,109
ค่าใช้จ่ายในการขาย		18,529,188	16,935,465
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	*4, 10*	121,893,454	398,807,496
รวมค่าใช้จ่าย		**815,733,889**	**1,104,504,070**
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน		**1,001,995,043**	**277,730,502**
ต้นทุนทางการเงิน	*4*	(256,321,095)	(265,198,194)
กำไรก่อนภาษีเงินได้		**745,673,948**	**12,532,308**
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	*19*	1,522,124	(60,542,973)
กำไรสำหรับปี		**744,151,824**	**73,075,281**
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น			
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง			
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้		-	(3,929,627)
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง		-	785,925
รวมรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง		**-**	**(3,143,702)**
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี		**-**	**(3,143,702)**
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		**744,151,824**	**69,931,579**
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	*20*	**0.349**	**0.034**

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

	ทุนที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	ทุนสำรองตามกฎหมาย	ขาดทุนสะสม	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
			(บาท)		
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567					
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	**2,131,920,931**	**634,028,511**	**213,192,093**	**(1,350,480,316)**	**1,628,661,219**
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี					
กำไร	-	-	-	73,075,281	73,075,281
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	(3,143,702)	(3,143,702)
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี	**-**	**-**	**-**	**69,931,579**	**69,931,579**
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	**2,131,920,931**	**634,028,511**	**213,192,093**	**(1,280,548,737)**	**1,698,592,798**

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

	ทุนที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	ทุนสำรองตามกฎหมาย	ขาดทุนสะสม	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
			(บาท)		
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568					
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	**2,131,920,931**	**634,028,511**	**213,192,093**	**(1,280,548,737)**	**1,698,592,798**
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี					
กำไร	-	-	-	744,151,824	744,151,824
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี	**-**	**-**	**-**	**744,151,824**	**744,151,824**
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	**2,131,920,931**	**634,028,511**	**213,192,093**	**(536,396,913)**	**2,442,744,622**

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2568	2567
	(บาท)	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
กำไรสำหรับปี	744,151,824	73,075,281
ปรับรายการที่กระทบกำไรเป็นเงินสดรับ(จ่าย)		
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	1,522,124	(60,542,973)
ต้นทุนทางการเงิน	256,321,095	265,198,194
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	336,367,971	351,127,685
รายได้จากการลงทุน	(7,684,677)	(8,496,602)
เงินปันผลรับ	(748,560,900)	(299,317,280)
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	2,823,820	-
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	272,763,808
กำไรจากการจำหน่ายอาคาร และอุปกรณ์	(1,661,040)	(100,325)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	(30,036,518)	(32,173,517)
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	3,985,597	3,450,863
ประมาณการหนี้สินจากการรื้อถอนและบูรณะ	23,929,028	4,689,696
	581,158,324	569,674,830
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน		
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	(17,294,815)	716,147
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	25,122,097	22,768,192
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(39,734,017)	(68,035,260)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	32,750,191	36,665,526
เงินประกันการเช่าที่ดิน	143,999	(1,705,964)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1,920,631	1,813,631
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	25,588,908	15,649,375
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(8,097,401)	(2,415,652)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(75,381,311)	(379,342)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	10,838,466	38,832,655
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	(2,479,989)	1,815,107
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงานจ่าย	-	(2,555,100)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงาน	534,535,083	612,844,145
ภาษีเงินได้จ่ายออก	(29,201,484)	(16,116,707)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงาน	**505,333,599**	**596,727,438**

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2568	2567
	(บาท)	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน		
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(2,450,000)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออาคารและอุปกรณ์และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(537,205,763)	(487,703,526)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	187,062,753	118,872
เงินปันผลรับ	748,560,900	299,317,280
รายได้จากการลงทุน	96,425	135,696
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	**398,514,315**	**(190,581,678)**
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
ดอกเบี้ยจ่าย	(85,299,047)	(97,214,711)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	154,233,860	228,318,610
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(74,129,190)	(46,306,413)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	340,868,388	541,276,139
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(1,117,987,482)	(741,220,399)
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ดิน	(155,639,315)	(256,411,188)
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	**(937,952,786)**	**(371,557,962)**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง) สุทธิ	**(34,104,872)**	**34,587,798**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	59,298,532	24,710,734
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่31 ธันวาคม	**25,193,660**	**59,298,532**
รายการที่ไม่ใช่เงินสด		
เจ้าหนี้จากการซื้ออาคารและอุปกรณ์และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	29,376,607	201,060,091
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของค่าเช่าที่ดินที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	(163,766,215)	290,231,917

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หมายเหตุ	สารบัญ
1	ข้อมูลทั่วไป
2	เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน
3	นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ
4	บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
5	เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
6	ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น
7	ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน
8	เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า
9	เงินลงทุนในบริษัทย่อย
10	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
11	อุปกรณ์
12	สัญญาเช่า
13	หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย
14	ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน
15	ทุนเรือนหุ้น
16	สำรองตามกฎหมาย
17	ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้
18	ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ
19	ภาษีเงินได้
20	กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน
21	เครื่องมือทางการเงิน
22	การบริหารจัดการทุน
23	ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากคณะกรรมการเมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2569

1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) "บริษัท" เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย โดยมีที่อยู่จดทะเบียนของบริษัทตั้งอยู่เลขที่ 99 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400

บริษัทใหญ่และบริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุดในระหว่างปีได้แก่ บริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด และบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ซึ่งบริษัททั้งสองแห่งเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการให้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าและการให้บริการสาธารณูปโภคต่าง ๆ โดยมีการให้บริการใน 4 ลักษณะคือ

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

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ งบการเงินนี้นำเสนอเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัท นโยบายการบัญชีที่เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 3 ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้วิจารณญาณ การประมาณการและข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของบริษัท ทั้งนี้ ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

บริษัทไม่ได้มีการนำเสนองบการเงินรวมของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้าตามหมายเหตุข้อ 8 และ 9 เนื่องจากบริษัทมีบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีฐานะเป็นบริษัทใหญ่สูงสุดตามกฎหมายได้นำเสนองบการเงินรวมไว้แล้ว

นอกจากนี้ บริษัทไม่ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ซึ่งยังไม่มีผลบังคับใช้ในงวดปัจจุบันมาถือปฏิบัติในการจัดทำงบการเงินนี้ก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ บริษัทได้ประเมินผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่องบการเงินจากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่เหล่านี้ ซึ่งคาดว่าไม่มีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่องบการเงินในงวดที่ถือปฏิบัติ

3 นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

(ก) เงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้า

เงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้าในงบการเงินวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า เงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุนในวันที่บริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผล กรณีที่บริษัทจำหน่ายเงินลงทุนบางส่วนต้นทุนเงินลงทุนคำนวณโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก กำไรขาดทุนจากการขายเงินลงทุนบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

(ข) เครื่องมือทางการเงิน

(ข.1) การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินอื่น ๆ (นอกเหนือจากลูกหนี้การค้า (ดูหมายเหตุข้อ 3 (ง))) รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเมื่อบริษัทเป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของเครื่องมือทางการเงินนั้น และวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ทั้งนี้ สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนจะรวมหรือหักต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มา

ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกจัดประเภทรายการตามการวัดมูลค่า ได้แก่ การวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน สินทรัพย์ทางการเงินจะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่ภายหลังการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเว้นแต่บริษัทมีการเปลี่ยนแปลงโมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์ทางการเงิน ในกรณีดังกล่าวสินทรัพย์ทางการเงินที่ได้รับผลกระทบทั้งหมดจะถูกจัดประเภทรายการใหม่โดยทันทีเป็นต้นไปนับจากวันที่มีการเปลี่ยนแปลงการจัดประเภท

ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก หนี้สินทางการเงินจัดประเภทด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง หรือมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ดอกเบี้ยจ่าย กำไรและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน และกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการ ตัดรายการออกจากบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายถูกวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ราคาทุนตัดจำหน่ายลดลงด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น รายได้ดอกเบี้ย กำไรและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น กำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการตัดรายการออกจากบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

(ข.2) การตัดรายการออกจากบัญชีและการหักกลบ

บริษัทตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุหรือมีการโอนสิทธิในการรับกระแสเงินสดตามสัญญาในธุรกรรมซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ทางการเงินได้ถูกโอนหรือในกรณีที่บริษัทไม่ได้ทั้งโอนหรือคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดและไม่ได้คงไว้ซึ่งการควบคุมในสินทรัพย์ทางการเงิน

บริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อภาระผูกพันตามสัญญาสิ้นสุดลง ยกเลิก หรือหมดอายุ บริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินออกจากบัญชีหากมีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขและกระแสเงินสดจากการเปลี่ยนแปลงหนี้สินมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ โดยรับรู้หนี้สินทางการเงินใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรมที่สะท้อนเงื่อนไขที่เปลี่ยนแปลงแล้ว

ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีที่ตัดรายการและสิ่งตอบแทนที่ได้รับหรือต้องจ่าย รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะหักกลบกันเพื่อรายงานในงบฐานะการเงินด้วยจำนวนสุทธิก็ต่อเมื่อบริษัทมีสิทธิบังคับใช้ตามกฎหมายในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้และ บริษัทตั้งใจที่จะชำระด้วยจำนวนเงินสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

(ข.3) การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินนอกเหนือจากลูกหนี้การค้า

บริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและลูกหนี้สัญญาเช่าซึ่งไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

บริษัทรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอีก 12 เดือนข้างหน้า ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงด้านเครดิตนับแต่การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกหรือเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิต ซึ่งกรณีดังกล่าวจะวัดค่าเผื่อผลขาดทุนด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของสัญญา

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเป็นการประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตด้วยความน่าจะเป็นถ่วงน้ำหนักโดยพิจารณาถึงการคาดการณ์ในอนาคตประกอบกับประสบการณ์ในอดีต ซึ่งคำนวณโดยใช้มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่คาดว่าจะไม่ได้รับคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของสินทรัพย์ทางการเงิน

บริษัทจะรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินมีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอีก 12 เดือนข้างหน้า

บริษัทพิจารณาว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญหากเกินกำหนดชำระมากกว่า 90 วัน มีการเปลี่ยนแปลงของอันดับความน่าเชื่อถือที่ลดระดับลงอย่างมีนัยสำคัญ มีการดำเนินงานที่ถดถอยอย่างมีนัยสำคัญของลูกหนี้ หรือมีการเปลี่ยนแปลงหรือคาดการณ์การเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยี ตลาด สภาวการณ์ทางเศรษฐกิจหรือกฎหมายที่ส่งผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของลูกหนี้ในการจ่ายชำระภาระผูกพันให้กับบริษัท

บริษัทพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินจะเกิดการผิดสัญญาเมื่อ
- ผู้กู้ไม่สามารถจ่ายชำระภาระผูกพันด้านเครดิตให้แก่บริษัทได้เต็มจำนวน อีกทั้งบริษัทไม่มีสิทธิในการไล่เบี้ย เช่น การยึดหลักประกัน (หากมีการวางหลักประกัน) หรือ
- สินทรัพย์ทางการเงินค้างชำระเกินกว่า 90 วัน

(ข.4) การตัดจำหน่าย

มูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อบริษัทไม่สามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะได้รับคืนเงิน หากมีการรับเงินคืนในภายหลังจากสินทรัพย์ที่มีการตัดจำหน่ายแล้ว จะรับรู้เป็นการกลับรายการการด้อยค่าในกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ได้รับคืน

(ข.5) ดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ในการคำนวณดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่าย อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงจะนำมาใช้กับมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ (เมื่อสินทรัพย์ไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิต) หรือราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สิน

(ค) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด ยอดเงินฝากธนาคาร

(ง) ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้ารับรู้เมื่อบริษัทมีสิทธิที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับสิ่งตอบแทนตามสัญญา ลูกหนี้การค้ามูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น หนี้สูญจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อไม่สามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะได้รับคืนเงิน

บริษัทประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของสัญญา ซึ่งประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองเพื่อหาอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งวิธีดังกล่าวมีการจัดกลุ่มลูกหนี้ตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยนำข้อมูลผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในอดีต การปรับปรุงปัจจัยที่มี ความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้นั้น ๆ ตลอดจนการประเมินข้อมูลสภาวการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันและข้อมูลคาดการณ์สภาวการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน

(จ) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้แก่ อาคารและสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่บริษัทถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นหรือทั้งสองอย่างทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือใช้ในการดำเนินงาน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนวัดมูลค่าด้วยราคาทุน (รวมถึงต้นทุนการกู้ยืม) หักค่าเสื่อมราคาสะสม และขาดทุนจากการด้อยค่า

ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของอาคารและส่วนปรับปรุงจำนวน 20 - 30 ปี และรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ทั้งนี้ บริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

(ฉ) อุปกรณ์

อุปกรณ์วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

ราคาทุนรวมถึงต้นทุนการกู้ยืม ต้นทุนในการรื้อถอน การขนย้าย การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์

ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของอุปกรณ์ รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนในการเปลี่ยนแทนส่วนประกอบรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของรายการอุปกรณ์ เมื่อบริษัทจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากรายการนั้น และสามารถวัดมูลค่าต้นทุนของรายการนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ ชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนจะถูกตัดจำหน่ายตามมูลค่าตามบัญชี ต้นทุนที่เกิดขึ้นเป็นประจำในการซ่อมบำรุงอุปกรณ์จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของแต่ละส่วนประกอบของสินทรัพย์ และรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ทั้งนี้ บริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ประมาณการอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

ยานพาหนะ	5 ปี
อุปกรณ์สำนักงาน	5 ปี
คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์คอมพิวเตอร์	3 ปี

(ช) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า รายจ่ายภายหลังการรับรู้รายการจะรับรู้เป็นสินทรัพย์เมื่อก่อให้เกิดประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต ค่าตัดจำหน่ายคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเป็นเวลา 10 ปีและรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

(ซ) สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า เมื่อสัญญานั้นให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุสำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

ในฐานะผู้เช่า

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า บริษัทจะปันส่วนสิ่งตอบแทนที่ต้องจ่ายตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาเช่าตามราคาเอกเทศของแต่ละส่วนประกอบ สำหรับสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทเลือกที่จะไม่แยกส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าและรับรู้สัญญาเช่าและส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าเป็นสัญญาเช่าทั้งหมด

บริษัทรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ยกเว้นสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำหรือสัญญาเช่าระยะสั้นจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า และปรับปรุงเมื่อมีการวัดมูลค่าใหม่ของหนี้สินตามสัญญาเช่า ต้นทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่าปรับปรุงด้วยจำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเริ่มมีผลรวมกับต้นทุนทางตรงเริ่มแรกและประมาณการต้นทุนในการบูรณะและสุทธิจากสิ่งจูงใจในสัญญาเช่าที่ได้รับค่าเสื่อมราคารับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรงนับจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลจนถึงวันสิ้นสุดของอายุสัญญาเช่า เว้นแต่สัญญาเช่าดังกล่าวมีการโอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ที่เช่าให้กับบริษัทเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าหรือต้นทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้สะท้อนว่าบริษัทจะมีการใช้สิทธิในการซื้อสินทรัพย์ ในกรณีนี้สินทรัพย์สิทธิการใช้จะบันทึกค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์ที่เช่า ซึ่งกำหนดตามเกณฑ์เดียวกันกับสินทรัพย์และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ต้องจ่ายทั้งหมดตามสัญญา ทั้งนี้ บริษัท ใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของบริษัทในการคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน บริษัทกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มโดยนำอัตราดอกเบี้ยจากแหล่งข้อมูลทางการเงินภายนอกหลายแห่งและได้ปรับปรุงบางส่วนเพื่อให้สะท้อนระยะเวลาของสัญญาเช่าและลักษณะของสินทรัพย์ที่เช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง และหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าหรือมีการเปลี่ยนแปลงการประเมินการเลือกใช้สิทธิที่ระบุในสัญญาเช่า เมื่อมีการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ จะปรับปรุงกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หรือรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน หากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ได้ถูกลดมูลค่าลงจนเป็นศูนย์แล้ว บริษัทจะวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่โดยใช้อัตราคิดลดเดิมและรับรู้ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงหนี้สินตามสัญญาเช่าในกำไรหรือขาดทุน

ในฐานะผู้ให้เช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า บริษัทจะปันส่วนสิ่งตอบแทนที่จะได้รับตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาตามเกณฑ์ราคาขายที่เป็นเอกเทศ

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาให้เช่า บริษัทพิจารณาจัดประเภทสัญญาเช่าที่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์อ้างอิงไปให้แก่ผู้เช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุน สัญญาที่ไม่เข้าเงื่อนไขดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

เมื่อบริษัทเป็นผู้ให้เช่าช่วง บริษัทจะจัดประเภทสัญญาเช่าช่วงเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือสัญญาเช่าดำเนินงานโดยอ้างอิงจากสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกิดจากสัญญาเช่าหลัก เว้นแต่สัญญาเช่าหลักเป็นสัญญาเช่าระยะสั้น สัญญาให้เช่าช่วงจะถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน สินทรัพย์สิทธิการใช้ดังกล่าวจะแสดงเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทรับรู้ลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุนด้วยจำนวนเงินลงทุนสุทธิของสัญญาเช่า ซึ่งประกอบด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าและมูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับประกันคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า รายได้ดอกเบี้ยจากสัญญาเช่าเงินทุนจะถูกปันส่วนในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีเพื่อสะท้อนอัตราผลตอบแทนคงที่ในแต่ละงวดของบริษัทที่ได้จากเงินลงทุนสุทธิคงเหลือตามสัญญาเช่า

บริษัทรับรู้ค่าเช่ารับจากสัญญาเช่าดำเนินงานในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าและแสดงเป็นส่วนหนึ่งของรายได้ค่าเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่าและรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้ค่าเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าในรอบระยะเวลาบัญชีที่ได้รับ

บริษัทประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของสัญญา ซึ่งประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองเพื่อหาอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งวิธีดังกล่าวมีการจัดกลุ่มลูกหนี้สัญญาเช่าตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยนำข้อมูลผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในอดีต การปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้นั้น ๆ ตลอดจนการประเมินข้อมูลสภาวการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันและข้อมูลคาดการณ์สภาวการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน บริษัทตัดรายการลูกหนี้สัญญาเช่าตามที่เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 3 (ข)

(ฌ) การด้อยค่าสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ยอดสินทรัพย์ตามบัญชีของบริษัทได้รับการทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่มีข้อบ่งชี้จะทำการประมาณมูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน

ขาดทุนจากการด้อยค่ารับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ หรือมูลค่าตามบัญชีของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดสูงกว่ามูลค่าที่จะได้รับคืน มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนคำนวณโดยใช้ประมาณการกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคตจะคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนคำนึงภาษีเงินได้เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบัน ซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อสินทรัพย์

ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่เคยรับรู้ในงวดก่อนจะถูกกลับรายการ หากมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน แต่ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคา เสมือนหนึ่งไม่เคยมีการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่ามาก่อน

(ญ) ผลประโยชน์ของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

ภาระผูกพันในการสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงานของบริษัทจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายพนักงานในกำไรหรือขาดทุนในรอบระยะเวลาที่พนักงานได้ทำงานให้กับกิจการ

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

ภาระผูกพันสุทธิของบริษัทจากโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ถูกคำนวณแยกต่างหากเป็นรายโครงการจากการประมาณผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในงวดปัจจุบันและงวดก่อนๆ ผลประโยชน์ดังกล่าวได้มีการคิดลดกระแสเงินสดเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบันซึ่งจัดทำโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ได้รับอนุญาตโดยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้

ในการวัดมูลค่าใหม่ของหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิ กำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยจะถูกรับรู้รายการในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นทันที บริษัทกำหนดดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิโดยใช้อัตราคิดลดที่ใช้วัดมูลค่าภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ ณ ต้นปี โดยคำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงใดๆ ในหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิซึ่งเป็นผลมาจากการสมทบเงินและการจ่ายชำระผลประโยชน์ ดอกเบี้ยจ่ายสุทธิและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการผลประโยชน์รับรู้รายการในกำไรหรือขาดทุน

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ของโครงการหรือการลดขนาดโครงการ การเปลี่ยนแปลงในผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการบริการในอดีต หรือกำไรหรือขาดทุนจากการลดขนาดโครงการต้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที บริษัทรับรู้กำไรและขาดทุนจากการจ่ายชำระผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกิดขึ้น

ภาระผูกพันสุทธิของบริษัทที่เป็นผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานเป็นผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในงวดปัจจุบันและงวดก่อนๆ ซึ่งผลประโยชน์นี้ได้คิดลดกระแสเงินสดเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน การวัดมูลค่าใหม่จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อพนักงานทำงานให้ หนี้สินรับรู้ด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะจ่ายชำระ หากบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันโดยอนุมานที่จะต้องจ่ายอันเป็นผลมาจากการที่พนักงานได้ทำงานให้ในอดีตและภาระผูกพันนี้สามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล

(ฎ) ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินพิจารณาจากการคิดลดกระแสเงินสดที่จะจ่ายในอนาคตโดยใช้อัตราคิดลดในตลาดปัจจุบันก่อนคำนึงถึงภาษีเงินได้ เพื่อให้สะท้อนจำนวนที่อาจประเมินได้ ในตลาดปัจจุบันซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อหนี้สิน ประมาณการหนี้สินส่วนที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากเวลาที่ผ่านไปรับรู้เป็นต้นทุนทางการเงิน

ประมาณการหนี้สินจากการรื้อถอนและการบูรณะ

บริษัทรับรู้ประมาณการหนี้สินค่ารื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างด้วยมูลค่าปัจจุบันของประมาณการของต้นทุนค่ารื้อถอนที่จะเกิดขึ้น ณ วันสิ้นสุดสัญญาเช่า หนี้สินค่ารื้อถอนที่รับรู้คิดมาจากประมาณการต้นทุนค่ารื้อถอนในอนาคต โดยมีสมมติฐานต่าง ๆ เช่น ต้นทุนประมาณการรื้อถอน ระยะเวลารื้อถอน อัตราคิดลด และอัตราเงินเฟ้อในอนาคต ประมาณการหนี้สินจากการรื้อถอนและการบูรณะดังกล่าว ได้มีการคิดลดกระแสเงินสด เพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน และแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนสินทรัพย์

(ฎ) การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมคือราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจ่ายชำระเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่าในตลาดหลัก หรือตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุด (หากไม่มีตลาดหลัก) ที่บริษัทสามารถเข้าถึงได้ในวันดังกล่าว มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินสะท้อนผลกระทบของความเสี่ยงที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของภาระผูกพัน

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน บริษัทได้ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้โดยตรง หรือโดยอ้อม สำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1
- ข้อมูลระดับ 3 ข้อมูลที่ใช้เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น

บริษัทรับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการโอนขึ้น

หากสินทรัพย์หรือหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมมีราคาเสนอซื้อและราคาเสนอขายบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์และสถานะการเป็นสินทรัพย์ด้วยราคาเสนอซื้อ และวัดมูลค่าหนี้สินและสถานะการเป็นหนี้สินด้วยราคาเสนอขาย

หลักฐานที่ดีที่สุดสำหรับมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกคือราคาของการทำรายการ เช่น มูลค่ายุติธรรมของผลตอบแทนที่ให้หรือได้รับ หากบริษัทพิจารณาว่ามูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกแตกต่างจากราคาของการทำรายการ ทำให้เครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมปรับด้วยผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกและราคาของการทำรายการและรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที เว้นแต่มูลค่ายุติธรรมที่ได้มาถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3 ผลต่างดังกล่าวจะรับรู้เป็นรายการรอตัดบัญชีซึ่งจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยเกณฑ์ที่เหมาะสมตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงินหรือจนกว่ามูลค่ายุติธรรมมีการโอนเปลี่ยนลำดับชั้นหรือเมื่อรายการดังกล่าวสิ้นสุดลง

(ฐ) รายได้

รายได้รับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในสินค้าหรือบริการด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่บริษัทคาดว่าจะมีสิทธิได้รับซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม ภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีขายอื่นๆ และแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้าและส่วนลดตามปริมาณ

รายได้ค่าเช่ารับรู้ในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าใช้จ่ายเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเป็นการเฉพาะเพื่อให้เกิดสัญญาเช่ารับรู้เป็นส่วนหนึ่งของรายได้ค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญา ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งค่าเช่านั้นเกิดขึ้น

รายได้จากการให้บริการรับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง เมื่อได้ให้บริการแก่ลูกค้าแล้ว

รายได้จากการลงทุนประกอบด้วยดอกเบี้ยรับจากการลงทุนและเงินฝากธนาคาร เงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุนในวันที่บริษัท มีสิทธิได้รับเงินปันผล

(ฑ) ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน เว้นแต่รายการที่เกี่ยวข้องในการรวมธุรกิจ หรือรายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้นหรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันบันทึกโดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่ามีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวกับรายการในปีก่อนๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินและจำนวนที่ใช้เพื่อความมุ่งหมายทางภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะไม่ถูกรับรู้เมื่อเกิดจากผลแตกต่างชั่วคราว สำหรับการรับรู้ค่าความนิยมในครั้งแรก การรับรู้สินทรัพย์หรือหนี้สินในครั้งแรกซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจ หรือไม่ส่งผลกระทบต่อกำไรขาดทุนทางบัญชีและทางภาษี ณ วันที่เกิดรายการนั้น และไม่ทำให้ผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีและผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีมีจำนวนเท่ากัน ณ วันที่เกิดรายการนั้น และผลแตกต่างที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าหากเป็นไปได้ว่าจะไม่มีการกลับรายการในอนาคตอันใกล้

การวัดมูลค่าของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีต้องสะท้อนถึงผลกระทบทางภาษีที่จะเกิดจากลักษณะวิธีการที่บริษัทคาดว่าจะได้รับผลประโยชน์จากสินทรัพย์หรือจะจ่ายชำระหนี้สินตามมูลค่าตามบัญชี ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่ามีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน ทั้งนี้ สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันจะหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันในงบการเงิน

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

(ฒ) กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกจำหน่ายแล้ว

(ณ) บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารของบริษัท หรือ บุคคลหรือกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกันกับบริษัท หรือบริษัทมีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารต่อบุคคลหรือกิจการนั้น

(ด) รายงานทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ผลการดำเนินงานของส่วนงานที่รายงานต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท (ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน) จะแสดงถึงรายการที่เกิดขึ้นจากส่วนงานดำเนินงานนั้นโดยตรงรวมถึงรายการที่ได้รับการปันส่วนอย่างสมเหตุสมผล รายการที่ไม่สามารถปันส่วนได้ส่วนใหญ่เป็นรายการทรัพย์สินสำนักงานใหญ่ ค่าใช้จ่ายสำนักงานใหญ่ และสินทรัพย์หรือหนี้สินภาษีเงินได้

4 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์ที่มีกับบริษัทใหญ่ บริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด บริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้าได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 1, 8 และ 9 สำหรับบุคคลหรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกันที่มีรายการระหว่างกันที่มีนัยสำคัญกับบริษัทในระหว่างปี มีดังต่อไปนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท ซีอาร์จี อินเตอร์เนชั่นแนล ฟู้ด จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท เซ็นทรัล เรสตอรองส์ กรุ๊ป จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท เซ็นทรัล และ มัทสึโมโตะ คิโยชิ จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท เซ็นทรัลเทรดดิ้ง จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ไลฟ์ จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท สรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
ผู้บริหารสำคัญ	ไทย	บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบการวางแผนสั่งการและควบคุมกิจกรรมต่าง ๆ ของกิจการไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งนี้ รวมถึงกรรมการของกลุ่มบริษัท (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่)

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการแต่ละประเภทอธิบายได้ดังต่อไปนี้

รายการ	นโยบายการกำหนดราคา
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ราคาตลาดโดยขึ้นอยู่กับทำเล จำนวนพื้นที่ รูปแบบการเช่า ระยะเวลาที่เช่า และประเภทของการเช่า
รายได้ค่าบริหารงานและรายได้อื่น	อัตราเดียวกับอัตราที่กิจการอื่นในธุรกิจเดียวกันเรียกเก็บ
ดอกเบี้ยจ่าย	อัตราดอกเบี้ยตามที่ตกลงในสัญญา
เงินปันผลรับ	ตามที่ประกาศจ่าย
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	ราคาตลาดโดยขึ้นอยู่กับทำเล จำนวนพื้นที่ รูปแบบการเช่า ระยะเวลาที่เช่า และประเภทของการเช่า
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	ตามจำนวนเงินที่เกิดขึ้นจริง
ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ	ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยคณะกรรมการสรรหา ซึ่งไม่เกินกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหุ้นอนุมัติ

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2568	2567
	(พันบาท)	
บริษัทใหญ่ลำดับสูงสุด		
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	29,121	31,615
บริษัทใหญ่		
ดอกเบี้ยจ่าย	82,870	98,350
บริษัทย่อย		
รายได้ค่าบริหารงาน	45,054	84,169
เงินปันผลรับ	13,561	10,217
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,320	2,576
ดอกเบี้ยจ่าย	19,350	15,635
การร่วมค้า		
เงินปันผลรับ	735,000	289,100

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2568	2567
	(พันบาท)	
บุคคลหรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	96,815	94,250
รายได้อื่น	38	138
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	716	569
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	133	264
ผู้บริหารสำคัญ		
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	-	813
รวมค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ	**-**	**813**

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2568	2567
	(พันบาท)	
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		
บริษัทย่อย	1,234,573	1,204,701
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	12,914	3,052
รวม	**1,247,487**	**1,207,753**
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		
บริษัทใหญ่ลำดับสูงสุด	27,367	32,745
บริษัทย่อย	51	2,625
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	58	204
รวม	**27,476**	**35,574**

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2568	2567
	(พันบาท)	
เงินกู้ยืม		
บริษัทใหญ่	2,612,960	3,392,507
บริษัทย่อย	1,228,675	1,129,221
รวม	**3,841,635**	**4,521,728**
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	**64,346**	**62,748**

สัญญาสำคัญที่ทำกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในเดือนมิถุนายน 2565 บริษัทได้ทำสัญญากู้ยืมเงินกับบริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด (บริษัทใหญ่) เป็นวงเงินไม่เกิน 5,000 ล้านบาท ในอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยของตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เงินกู้ยืมดังกล่าวมีกำหนดชำระตามที่ระบุในสัญญาเมื่อบริษัทมีรายรับเพียงพอ

ในเดือนตุลาคม 2565 บริษัทได้ทำสัญญากู้ยืมเงินกับบริษัท สยามฟิวเจอร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (บริษัทย่อย) เป็นวงเงินไม่เกิน 2,000 ล้านบาท ในอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยของตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เงินกู้ยืมดังกล่าวมีกำหนดชำระตามที่ระบุในสัญญาเมื่อบริษัทมีรายรับเพียงพอ

บริษัทได้ทำสัญญาว่าจ้างบริหารงานกับบริษัทใหญ่ลำดับสูงสุด โดยบริษัทใหญ่ลำดับสูงสุดจะดำเนินการบริหารงานและจัดการด้านบริหารงานในโครงการศูนย์การค้า บริษัทจะต้องจ่ายค่าบริหารจัดการตามอัตราที่ระบุในสัญญา โดยสัญญามีกำหนดระยะเวลาตั้งแต่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

5 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	2568	2567
	(พันบาท)	
เงินสด	21	7
เงินฝากธนาคาร	25,173	59,291
รวม	**25,194**	**59,298**

6 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

	2568	2567
	(พันบาท)	
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	8,147	12,155
เกินกำหนดชำระ		
น้อยกว่า 6 เดือน	15,419	20,110
6 - 12 เดือน	6,561	3,127
มากกว่า 12 เดือน	7,617	5,087
รวม	**37,744**	**40,479**
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	2,824	-
สุทธิ	**34,920**	**40,479**
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	39,411	19,381
รวม	**74,331**	**59,860**

บริษัทพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากยอดลูกหนี้หลังหักเงินมัดจำที่ได้รับจากลูกหนี้การค้า

7 ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน

	2568	2567
	(พันบาท)	
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนด		
ชำระภายใน 1 ปี	23,225	22,326
ชำระระหว่าง 2 ถึง 5 ปี	97,584	100,768
ชำระเกินกว่ า 5 ปี	83,915	108,107
รวม	**204,724**	**231,201**

	2568	2567
	(พันบาท)	
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ลูกหนี้ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนด		
ชำระภายใน 1 ปี	16,463	14,522
ชำระระหว่าง 2 ถึง 5 ปี	80,468	78,652
ชำระเกินกว่า 5 ปี	78,727	100,018
รวม	**175,658**	**193,192**
รายได้ทางการเงินรอการรับรู้	**29,066**	**38,009**

รายได้ทางการเงินรอการรับรู้คำนวณโดยวิธีการคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 11 ต่อปี

8 เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 และเงินปันผลรับสำหรับแต่ละปี มีดังนี้

	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ		ทุนชำระแล้ว		วิธีราคาทุน		มูลค่ายุติธรรมสำหรับหลักทรัพย์		เงินปันผลรับ	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
	(ร้อยละ)				*(พันบาท)*					
บริษัทร่วม										
บริษัท เวสต์ บางกอก ดีเวลอปเมนท์ จำกัด	8	8	1,537,920	1,537,920	**126,380**	**126,380**	**-**	**-**	**-**	**-**
การร่วมค้า										
บริษัท เอสเอฟ ดีเวลอปเมนท์ จำกัด	49	49	3,000,000	3,000,000	1,470,000	1,470,000	-	-	735,000	289,100
บริษัท นอร์ท บางกอก ดีเวลอปเมนท์ จำกัด	49	49	800,000	800,000	384,650	384,650	-	-	-	-
รวม					**1,854,650**	**1,854,650**	**-**	**-**	**735,000**	**289,100**

บริษัทร่วมและการร่วมค้าทั้งหมดจดทะเบียนจัดตั้งและดำเนินธุรกิจในประเทศไทย

9 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 และเงินปันผลรับสำหรับแต่ละปี มีดังนี้

	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ		ทุนชำระแล้ว		ราคาทุน		การด้อยค่า		ราคาทุน-สุทธิ		เงินปันผลรับ	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
	(ร้อยละ)						*(พันบาท)*					
บริษัทย่อยทางตรง												
บริษัท เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ จำกัด	74	74	1,000	1,000	74,740	74,740	-	-	74,740	74,740	5,917	5,325
บริษัท เอกมัย ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ จำกัด	51	51	1,000	1,000	60,510	60,510	-	-	60,510	60,510	7,644	4,892
บริษัท สยามฟิวเจอร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	100	100	50,075	50,075	55,075	55,075	-	-	55,075	55,075	-	-
บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด	50	50	135,000	135,000	67,500	67,500	-	-	67,500	67,500	-	-
รวม					**257,825**	**257,825**	**-**	**-**	**257,825**	**257,825**	**13,561**	**10,217**
บริษัทย่อยทางอ้อม												
บริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเมนท์ จำกัด	50	50	1,000	1,000	-	-	-	-	-	-	-	-

บริษัทย่อยทั้งหมดจดทะเบียนจัดตั้งและดำเนินธุรกิจในประเทศไทย

10 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

	สินทรัพย์ของกิจการ			
	อาคารและส่วนปรับปรุง	สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	สินทรัพย์สิทธิการใช้	รวม
		(พันบาท)		
ราคาทุน				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	4,392,856	3,832	4,751,683	9,148,371
เพิ่มขึ้น	10,954	488,675	316,152	815,781
โอน	220,846	(218,106)	-	2,740
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	(114,797)	-	(71,410)	(186,207)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 1 มกราคม 2568	**4,509,859**	**274,401**	**4,996,425**	**9,780,685**
เพิ่มขึ้น	60,505	265,900	22,205	348,610
โอน	555,634	(528,792)	-	26,842
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	(304,257)	-	-	(304,257)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	**4,821,741**	**11,509**	**5,018,630**	**9,851,880**
ค่าเสื่อมราคาและขาดทุนจากการด้อยค่า				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	1,475,936	-	1,175,870	2,651,806
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	180,427	-	162,072	342,499
ขาดทุนจากการด้อยค่า	272,764	-	-	272,764
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	(114,778)	-	(65,999)	(180,777)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 1 มกราคม 2568	**1,814,349**	**-**	**1,271,943**	**3,086,292**
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	191,827	-	163,063	354,890
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	(124,132)	-	-	(124,132)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	**1,882,044**	**-**	**1,435,006**	**3,317,050**
มูลค่าสุทธิทางบัญชี				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	**2,695,510**	**274,401**	**3,724,482**	**6,694,393**
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	**2,939,697**	**11,509**	**3,583,624**	**6,534,830**

ข้อมูลเกี่ยวกับสัญญาเช่าเปิดเผยในหมายเหตุข้อ 12

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2568	2567
	(พันบาท)	
จำนวนเงินที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน		
รายได้ค่าเช่า	924,837	979,240
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรง		
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีรายได้ค่าเช่า	675,311	688,761

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 7,825 ล้านบาท *(2567: 7,466 ล้านบาท)* ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยวิธีมูลค่าคิดลดกระแสเงินสดโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยง มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3

11 อุปกรณ์

	(พันบาท)
ราคาทุน	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	101,482
เพิ่มขึ้น	5,187
โอน	(2,740)
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	(2,504)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 1 มกราคม 2568	**101,425**
เพิ่มขึ้น	4,173
โอน	(26,982)
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	(34,626)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	**43,990**

	(พันบาท)
ค่าเสื่อมราคา	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	83,877
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	5,012
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	(2,504)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 1 มกราคม 2568	**86,385**
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	4,165
โอน	(26,384)
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	(29,349)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	**34,817**
มูลค่าสุทธิทางบัญชี	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	**15,040**
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	**9,173**

12 สัญญาเช่า

ในฐานะผู้เช่า

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2568	2567
	(พันบาท)	
สินทรัพย์สิทธิการใช้		
ที่ดิน	3,583,624	3,724,482

สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่า

บริษัทมีสิทธิเลือกขยายอายุสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ภายในหนึ่งปีก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่า ซึ่งบริษัทจะประเมินตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลว่ามีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือไม่และจะทบทวนการประเมินดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2568	2567
	(พันบาท)	
จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน		
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(1,661)	(100)
ดอกเบี้ยรับจากลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุน	7,588	8,361
ดอกเบี้ยจ่ายของค่าเช่าที่ดินที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	152,376	151,101
ค่าใช้จ่ายสัญญาเช่าระยะสั้นเช่าออฟฟิศ	1,080	1,080
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ดิน	105,207	107,192

ในปี 2568 กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าของบริษัท มีจำนวน 156 ล้านบาท *(2567: 256 ล้านบาท)*

ในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วยอาคารศูนย์การค้าหลายแห่งที่ให้เช่าแก่บุคคลที่สามตามสัญญาเช่าดำเนินงาน สัญญาเช่านี้ส่วนใหญ่มีกำหนดระยะเวลาเช่าที่ยกเลิกไม่ได้ไม่เกิน 3 ปี โดยการต่ออายุสัญญาเช่าในภายหลังจะมีการตกลงกับผู้เช่า สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งหมดกำหนดรายได้ค่าเช่าเป็นทั้งจำนวนคงที่และจำนวนผันแปร

ค่าเช่าที่จะได้รับจากสัญญาให้เช่าดำเนินงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2568	2567
	(พันบาท)	
ปีที่ 1	440,271	410,513
ปีที่ 2	290,030	260,457
ปีที่ 3	195,865	141,810
ปีที่ 4	71,210	60,133
ปีที่ 5	52,209	62,283
หลังจากปีที่ 5	830,877	900,145
รวม	**1,880,462**	**1,835,341**

13 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

	2568	2567
	ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน	
	(พันบาท)	
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,228,675	1,129,221
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,612,960	3,392,507
รวมหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	**3,841,635**	**4,521,728**

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย แสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการจ่ายชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ได้ดังนี้

	2568	2567
	(พันบาท)	
ภายใน 1 ปี	1,228,675	1,129,221
มากกว่า 1 ปี	2,612,960	3,392,507
รวม	**3,841,635**	**4,521,728**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทไม่มีวงเงินสินเชื่อที่ยังมิได้เบิกใช้

มูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	2568	2567
	(พันบาท)	
เงินกู้ยืมระยะยาว	2,612,960	3,392,507

14 ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์	2568	2567
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	20,451	15,625
รับรู้ในกำไรขาดทุน		
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	3,454	2,811
ดอกเบี้ยจากภาระผูกพัน	532	640
	3,986	3,451
รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		
ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย		
- ข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์	-	220
- การปรับปรุงจากประสบการณ์	-	3,710
	-	3,930
ผลประโยชน์จ่าย	-	(2,555)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	**24,437**	**20,451**

ข้อสมมติในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	2568	2567
	(ร้อยละ)	
อัตราคิดลด	2.6	2.6
การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต	6.0 - 8.0	6.0 - 8.0

ข้อสมมติเกี่ยวกับอัตรามรณะในอนาคตถือตามข้อมูลทางสถิติที่เผยแพร่ทั่วไปและตารางมรณะ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ระยะเวลาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็น 11 ปี *(2567: 11 ปี)*

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

การเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติที่เกี่ยวข้องในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่อาจเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน โดยถือว่าข้อสมมติอื่น ๆ คงที่ จะมีผลกระทบต่อภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์เป็นจำนวนเงินในงบการเงินรวมดังต่อไปนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2568		2567	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
		(พันบาท)		
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	(2,315)	2,717	(1,937)	2,274
การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	2,839	(2,467)	2,376	(2,064)

15 ทุนเรือนหุ้น

ส่วนเกินมูลค่าหุ้น

ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 51 ในกรณีที่บริษัทเสนอขายหุ้นสูงกว่ามูลค่าหุ้นที่จดทะเบียนไว้ บริษัทต้องนำค่าหุ้นส่วนเกินนี้ตั้งเป็นทุนสำรอง (“ส่วนเกินมูลค่าหุ้น”) ส่วนเกินมูลค่าหุ้นนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

16 สำรองตามกฎหมาย

ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 116 บริษัทจะต้องจัดสรรทุนสำรอง (“สำรองตามกฎหมาย”) อย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปี หลังจากหักขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าสำรองดังกล่าวมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน เงินสำรองนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

17 ส่วนงานดำเนินงานและจำแนกรายได้

(ก) ส่วนงานดำเนินงาน

ผู้บริหารเห็นว่าบริษัทประกอบธุรกิจในส่วนงานเดียวคือการพัฒนาศูนย์การค้าและให้เช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้าและบริษัทดำเนินการในประเทศไทยเท่านั้น ดังนั้นฝ่ายบริหารจึงพิจารณาว่าบริษัทมีส่วนงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว

	2568	2567
	(พันบาท)	
จังหวะเวลาการรับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ		
ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	16,395	22,123
ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง	908,442	957,117
รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	**924,837**	**979,240**

(ข) ลูกค้ารายใหญ่

รายได้จากลูกค้ากลุ่มบริษัทสรรพสินค้าเซ็นทรัลของบริษัทเป็นเงินประมาณ 93 ล้านบาท *(2567: 74 ล้านบาท)* จากรายได้รวมของบริษัท

18 ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ

	2568	2567
	(พันบาท)	
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	336,368	351,128
ค่าสาธารณูปโภค	197,653	212,346
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	93,300	89,224
ขาดทุนจากการด้อยค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	272,764

19 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน	2568	2567
	(พันบาท)	
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		
การเปลี่ยนแปลงของผลต่างชั่วคราว	1,522	(60,543)

	2568			2567		
	ก่อนภาษีเงินได้	ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	สุทธิจากภาษีเงินได้	ก่อนภาษีเงินได้	ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	สุทธิจากภาษีเงินได้
			(พันบาท)			
ภาษีเงินได้รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น						
ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	-	-	-	(3,930)	786	(3,144)

การกระทบยอดเพื่อหาอัตราภาษีที่แท้จริง	2568		2567	
	อัตราภาษี *(ร้อยละ)*	*(พันบาท)*	อัตราภาษี *(ร้อยละ)*	*(พันบาท)*
กำไรก่อนภาษีเงินได้รวม		745,674		12,532
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีเงินได้	*20*	149,135	*20*	2,506
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี		(149,712)		(60,167)
ค่าใช้จ่ายที่ถือเป็นค่าใช้จ่ายทางภาษีได้เพิ่ม		(267)		(873)
ผลขาดทุนสะสม		-		(8,889)
ค่าใช้จ่ายบวกกลับทางภาษี		2,027		6,880
รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ปีก่อน		339		-
รวม	*0.2*	**1,522**	*(483)*	**(60,543)**

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	สินทรัพย์		หนี้สิน	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2568	2567	2568	2567
		(พันบาท)		
รวม	578,507	574,769	(437,888)	(461,919)
การหักกลบรายการของภาษี	(437,888)	(461,919)	437,888	461,919
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสุทธิ	**140,619**	**112,850**	**-**	**-**

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	ณ วันที่ 1 มกราคม	บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน กำไรหรือขาดทุน	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ณ วันที่ 31 ธันวาคม
		(พันบาท)		
2568				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
หนี้สินตามสัญญาเช่า	475,901	(2,305)	-	473,596
ผลขาดทุนจากการด้อยค่า	54,553	(3,277)	-	51,276
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	35,157	7,878	-	43,035
ค่าบริการรับล่วงหน้า	2,498	261	-	2,759
อื่น ๆ	6,660	1,181	-	7,841
รวม	**574,769**	**3,738**	**-**	**578,507**
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
สินทรัพย์สิทธิการใช้	(438,451)	21,176	-	(417,275)
กำไรจากสัญญาเช่าเงินทุน	(23,468)	2,855	-	(20,613)
รวม	**(461,919)**	**24,031**	**-**	**(437,888)**
สุทธิ	**112,850**	**27,769**	**-**	**140,619**

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	ณ วันที่ 1 มกราคม	บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน กำไรหรือขาดทุน	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ณ วันที่ 31 ธันวาคม
		(พันบาท)		
2567				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
หนี้สินตามสัญญาเช่า	477,119	(1,218)	-	475,901
ผลขาดทุนจากการด้อยค่า	-	54,553	-	54,553
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	26,306	8,851	-	35,157
ค่าบริการรับล่วงหน้า	2,420	78	-	2,498
อื่น ๆ	15,137	(9,263)	786	6,660
รวม	**520,982**	**53,001**	**786**	**574,769**
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
สินทรัพย์สิทธิการใช้	(459,906)	21,455	-	(438,451)
กำไรจากสัญญาเช่าเงินทุน	(25,679)	2,211	-	(23,468)
รวม	**(485,585)**	**23,666**	**-**	**(461,919)**
สุทธิ	**35,397**	**76,667**	**786**	**112,850**

20 กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

	2568	2567
	(พันบาท / พันหุ้น)	
กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท (ขั้นพื้นฐาน)	**744,152**	**73,075**
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้ว	**2,131,921**	**2,131,921**
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน *(บาท)*	**0.349**	**0.034**

21 เครื่องมือทางการเงิน

(ก) นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางด้านการเงิน

กรอบการบริหารจัดการความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัทมีความรับผิดชอบโดยรวมในการจัดให้มีและการควบคุมกรอบการบริหารความเสี่ยงของบริษัทคณะกรรมการบริษัทจัดตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงซึ่งรับผิดชอบในการพัฒนาและติดตามนโยบายการบริหารความเสี่ยงของบริษัท คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงจะรายงานการดำเนินการดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ

นโยบายการบริหารความเสี่ยงของบริษัทจัดทำขึ้นเพื่อระบุและวิเคราะห์ความเสี่ยงที่บริษัทเผชิญเพื่อกำหนดระดับความเสี่ยงที่เหมาะสม รวมถึงควบคุมและติดตามความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ นโยบายและระบบการบริหารความเสี่ยงได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้สะท้อนการเปลี่ยนแปลงของสภาวการณ์ในตลาดและการดำเนินงานของบริษัท บริษัทมีเป้าหมายในการรักษาสภาพแวดล้อมการควบคุมให้เป็นระเบียบและมีประสิทธิผลโดยจัดให้มีการฝึกอบรมและกำหนดมาตรฐานและขั้นตอนในการบริหารเพื่อให้พนักงานทั้งหมดเข้าใจถึงบทบาทและภาระหน้าที่ของตน

คณะกรรมการของบริษัทกำกับดูแลว่าผู้บริหารมีการติดตามการปฏิบัติตามวิธีปฏิบัติและนโยบายการบริหารความเสี่ยงและทบทวนความเพียงพอของกรอบการบริหารความเสี่ยงให้สอดคล้องกับความเสี่ยงที่บริษัทเผชิญอยู่ คณะกรรมการของบริษัทกำกับดูแลโดยผ่านทางผู้ตรวจสอบภายใน ผู้ตรวจสอบภายในทำหน้าที่ในการทบทวนการควบคุมและวิธีการปฏิบัติในการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอและในกรณีพิเศษและจะรายงานผลที่ได้ต่อคณะกรรมการ

(ก.1) ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านเครดิตเป็นความเสี่ยงจากการสูญเสียทางการเงินของบริษัท หากลูกค้าหรือคู่สัญญาตามเครื่องมือทางการเงินไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญา ซึ่งโดยส่วนใหญ่เกิดจากลูกหนี้ที่เป็นลูกค้าของบริษัท

(ก.1.1) ลูกหนี้การค้า

ความเสี่ยงด้านเครดิตของบริษัทได้รับอิทธิพลมาจากลักษณะเฉพาะตัวของลูกค้าแต่ละราย อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารต้องพิจารณาถึงปัจจัยอื่นๆ ซึ่งอาจส่งผลต่อความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกค้า ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงของการผิดนัดชำระซึ่งเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมและประเทศที่ลูกค้าดำเนินธุรกิจอยู่

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงกำหนดนโยบายด้านเครดิตเพื่อวิเคราะห์ความน่าเชื่อถือของลูกค้ารายใหม่แต่ละรายก่อนที่บริษัทจะเสนอระยะเวลาและเงื่อนไขทางการค้า บริษัทจะทบทวนวงเงินยอดขายที่กำหนดไว้สำหรับลูกค้าแต่ละรายและจะทบทวนเป็นรายปี ยอดขายที่เกินกว่าวงเงินดังกล่าวต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

บริษัทจำกัดความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกหนี้การค้าด้วยการกำหนดระยะเวลาการจ่ายชำระสูงสุดที่ 3 เดือนและมีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้การค้าอย่างสม่ำเสมอ บริษัทพิจารณาการด้อยค่าทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อัตราการตั้งสำรองของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณโดยพิจารณาจากอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับกลุ่มลูกค้าที่มีรูปแบบของความเสี่ยงด้านเครดิตที่คล้ายคลึงกันและสะท้อนผลแตกต่างระหว่างสภาวะเศรษฐกิจในอดีตที่ผ่านมา สภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบันและมุมมองของบริษัทที่มีต่อสภาวะเศรษฐกิจตลอดอายุที่คาดการณ์ไว้ของลูกหนี้

ปัจจุบันบริษัทมีนโยบายที่กำหนดไว้เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อ ได้แก่

- กำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้า ซึ่งโดยทั่วไปเป็นจำนวน 1 - 6 เท่าของค่าเช่ารายเดือน
- บอกเลิกสัญญาเช่าสำหรับลูกค้าที่ค้างชำระค่าเช่าหรือค่าบริการเกินกว่า 90 วัน

บริษัทไม่มีการกระจุกตัวอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเนื่องจากบริษัทมีลูกค้าจำนวนมากราย บริษัทมีนโยบายที่เหมาะสมเพื่อทำให้เชื่อมั่นได้ว่าได้ให้เช่าและให้บริการแก่ลูกค้าที่มีประวัติสินเชื่ออยู่ในระดับที่เหมาะสม และรายการเงินสดได้เลือกที่จะทำรายการกับสถาบันการเงินที่มีคุณภาพและมีความน่าเชื่อถือสูง

(ก.1.2) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ความเสี่ยงด้านเครดิตของบริษัทที่เกิดจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดมีจำกัดเนื่องจากคู่สัญญาเป็นธนาคารและสถาบันการเงิน ซึ่งบริษัทพิจารณาว่ามีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำ

(ก.2) ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

บริษัทกำกับดูแลความเสี่ยงด้านสภาพคล่องและรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่ผู้บริหารพิจารณาว่าเพียงพอในการจัดหาเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัท และลดผลกระทบจากความผันผวนในกระแสเงินสด

ตารางต่อไปนี้แสดงระยะเวลาการครบกำหนดคงเหลือตามสัญญาของหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่รายงาน โดยจำนวนเงินเป็นจำนวนขั้นต้นซึ่งไม่ได้คิดลด รวมดอกเบี้ยตามสัญญาและไม่รวมผลกระทบหากหักกลบตามสัญญา

	กระแสเงินสดตามสัญญา							
	มูลค่าตามบัญชี		ภายใน 1 ปีหรือน้อยกว่า		มากกว่า 1 ปี		รวม	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
				(พันบาท)				
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่อนุพันธ์								
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	237,552	383,647	237,552	383,647	-	-	237,552	383,647
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ดิน	2,859,864	2,875,857	163,033	160,963	5,279,767	5,450,207	5,442,800	5,611,170
รวม	**3,097,416**	**3,259,504**	**400,585**	**544,610**	**5,279,767**	**5,450,207**	**5,680,352**	**5,994,817**

(ก.3) ความเสี่ยงด้านตลาด

บริษัทมีความเสี่ยงที่มูลค่ายุติธรรมหรือกระแสเงินสดในอนาคตของเครื่องมือทางการเงินจะมีความผันผวนอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงของราคาตลาด ความเสี่ยงด้านตลาดมีดังนี้

(ก.3.1) ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยตลาดซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของบริษัท เนื่องจากเงินกู้ยืม (ดูหมายเหตุข้อ 13) ส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ทำให้บริษัทมีความเสี่ยงต่ำจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย ความอ่อนไหวต่อการเพิ่มขึ้นหรือลดลงในค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมซึ่งเป็นผลจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ยจึงไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของบริษัท

22 การบริหารจัดการทุน

นโยบายของคณะกรรมการบริษัท คือการรักษาระดับเงินทุนให้มั่นคงเพื่อรักษาความเชื่อมั่นของนักลงทุน เจ้าหนี้และตลาดและก่อให้เกิดการพัฒนาของธุรกิจในอนาคต คณะกรรมการได้มีการกำกับดูแลผลตอบแทนจากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอโดยพิจารณาจากสัดส่วนของผลตอบแทนจากกิจกรรมดำเนินงานต่อส่วนของเจ้าของรวม อีกทั้งยังกำกับดูแลระดับการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญ

23 ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

	2568	2567
	(พันบาท)	
ภาระผูกพันของรายจ่ายฝ่ายทุน		
อาคารและงานระบบสาธารณูปโภค	**38,901**	**21,272**
ภาระผูกพันอื่น ๆ		
หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร	**25,544**	**34,889**

(ก) ในปี 2566 บริษัทได้ต่อสัญญาเช่าที่ดินกับกิจการอื่น เพื่อต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินโครงการเป็นระยะเวลา 31 ปี ตั้งแต่เดือนกันยายน 2566 โดยบริษัทต้องจ่ายค่าเช่าล่วงหน้าและค่าเช่ารายปีตลอดอายุสัญญาเช่าตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา และสามารถต่ออายุไปได้อีกตามเงื่อนไขที่ตกลงร่วมกัน โดยบริษัทจะต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรแก่ผู้ให้เช่าภายในเวลา 12 เดือนก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า

(ข) ในปี 2567 บริษัทได้ต่อสัญญาเช่าที่ดินกับบุคคลภายนอก เพื่อต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินโครงการ สัญญามีระยะเวลา 32 ปี สิ้นสุดในเดือนพฤศจิกายน 2599 โดยมีระยะเวลาปลอดค่าเช่าเป็นเวลา 2 ปี โดยบริษัทต้องจ่ายค่าเช่าล่วงหน้าตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา

(ค) ในปี 2567 บริษัทได้ต่อสัญญาเช่าที่ดินกับบุคคลภายนอก เพื่อต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินโครงการ สัญญามีระยะเวลา 2 ปี สิ้นสุดในเดือนกุมภาพันธ์ 2569 โดยบริษัทต้องจ่ายค่าเช่าตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา

(ง) ในปี 2567 บริษัทได้ต่อสัญญาเช่าที่ดินกับบุคคลภายนอก เพื่อต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินโครงการ สัญญามีระยะเวลา 3 ปี สิ้นสุดในเดือนธันวาคม 2569 โดยบริษัทต้องจ่ายค่าเช่าตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา และสามารถต่ออายุไปได้อีกตามเงื่อนไขที่ตกลงร่วมกัน โดยบริษัทจะต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรแก่ผู้ให้เช่าภายในเวลา 60 วันก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า