

Annual 2009 Report

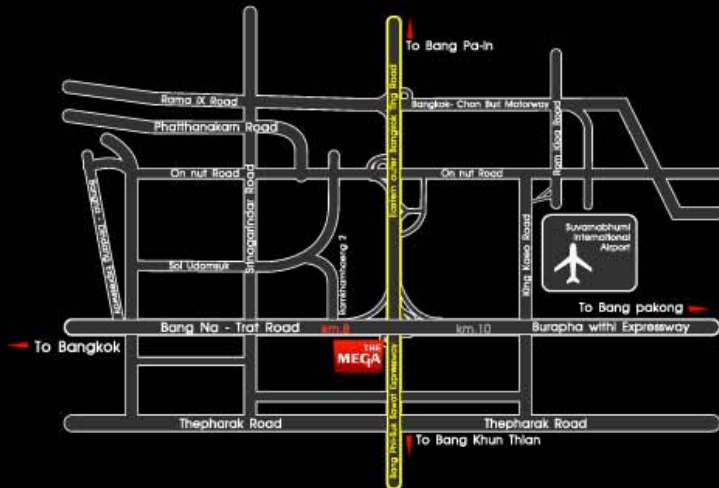
รายงานประจำปี 2552

Unlike other developers, Siam Future Development
creates a place for people and, then, for commerce.



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)
SIAM FUTURE DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

THE MEGA



Project Information

Gross size of center:	400,000 sq.m.
Gross leasable area:	200,000 sq.m.
Total site area:	240 Rais
Type of center:	Regional
Physical description:	Two-level mall
Location of trading area:	Suburban (Bangna km.8)
Development schedule:	Opening date: November 2011
Parking spaces:	8,000



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
SIAM FUTURE DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

SIAM FUTURE DEVELOPMENT PUBLIC CO., LTD.

อาคารศูนย์การค้า เอสพลานาด รัชดาภิเษก

เลขที่ 99 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400

โทร : 0-2660-9000 โทรสาร : 0-2660-9010, 0-2660-9020, 0-2660-9030

เว็บไซต์ : www.siamfuture.com

สารบัญ

หน้า

1	สารสันจากคณะกรรมการ
2	รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ
3	ข้อมูลบริษัท
5	ความสำเร็จขององค์กร
6	จุดเด่นทางการเงิน
8	คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน
10	ลักษณะการประกอบธุรกิจ
15	การตลาดและสภาวะการแข่งขัน
23	ปัจจัยความเสี่ยง
27	โครงสร้างองค์กร
28	โครงสร้างผู้ถือหุ้นและการจัดการ
40	รายงานการปฏิบัติตามหลักการทำกับดูแลกิจการที่ดี
45	รายงานของผู้สอบบัญชีและงบการเงิน

สารสนเทศคณะกรรมการ

ในปี 2552 บริษัทได้เปิดศูนย์การค้านวนิพันธ์ ซิตี้ อเวนิว เฟส 1 บนถนนเกษตร-นวนิพันธ์ ซึ่งเป็นศูนย์การค้าแบบเปิด (Open-air Shopping Center) บนพื้นที่ 7,891 ตารางเมตร ที่เน้นความร่มรื่นและไลฟ์สไตล์เช่นเดียวกับศูนย์การค้าเจ อเวนิว เพื่อที่จะรองรับลูกค้าบนถนนเกษตร-นวนิพันธ์ และเขตใกล้เคียง เพื่อสร้างแหล่งนัดพบของคนรุ่นใหม่ขึ้นอีก 1 แห่ง โดยมีพันธมิตรที่โดดเด่นของศูนย์นี้ เช่น วิลล่า ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านอาหารกับข้าวกับปลา ร้านไอศกรีมไอเบอร์รี่และรวมถึงผู้ประกอบการร้านค้ารายอื่นๆ ที่มีชื่อเสียงและเป็นที่รู้จักกันดีที่ได้เปิดให้บริการแล้วที่ศูนย์การค้าของบริษัท ได้แก่ ศูนย์การค้าเจ อเวนิว ทองหล่อ ศูนย์การค้าเอสพลานาด รัชดาภิเษก และศูนย์การค้าเมเจอร์ อเวนิว รัชโยธิน โดยปัจจุบันบริษัทมีศูนย์การค้า ทั้งหมดรวม 29 แห่ง รวมเป็นพื้นที่เช่าทั้งหมด 235,229 ตารางเมตร

อย่างไรก็ตามในปี 2552 ทั่วโลกยังคงเกิดปัญหาวิกฤตเศรษฐกิจ ที่ส่งผลมาจากวิกฤตเศรษฐกิจของประเทศสหรัฐอเมริกา ที่เริ่มจากการปิดตัวของสถาบันการเงิน และการเกิดปัญหาของบริษัทยานิชานกิจขนาดใหญ่ของประเทศสหรัฐอเมริกา ซึ่งส่งผลกระทบต่อประเทศไทยด้วย ประกอบกับสภาพการเมืองในปัจจุบันที่ยังคงมีความไม่แน่นอน จากการชุมนุมทางการเมืองกันของฝ่ายต่างๆ อย่างต่อเนื่อง จึงทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวลดลงเป็นจำนวนมากสำหรับฤดูกาลท่องเที่ยวในประเทศไทยส่งผลให้เกิดปัญหาต่างๆ ในทุกอุตสาหกรรม ดังนั้นเพื่อให้บริษัทสามารถมีรายได้อย่างยั่งยืนและไม่เกิดปัญหาขึ้นในสภาวะเศรษฐกิจที่ไม่แน่นอนเช่นนี้ บริษัทจึงเน้นการปรับปรุงศูนย์การค้าเดิมที่มีอยู่อย่างต่อเนื่องเพื่อรักษาฐานลูกค้ากลุ่มเป้าหมายที่มีอยู่ ส่วนการพัฒนาศูนย์การค้าใหม่ บริษัทได้ยึดหลักการพิจารณาโครงการอย่างระมัดระวังเพื่อประโยชน์ของผู้ได้รับผลประโยชน์ของบริษัททุกฝ่าย (Stakeholders)

สำหรับศูนย์การค้าที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างของปี 2552 มีจำนวน 2 แห่ง คือศูนย์การค้า นวนิพันธ์ ซิตี้ อเวนิว เฟส 2 บนถนนเกษตร-นวนิพันธ์ บนพื้นที่ประมาณ 7,000 ตารางเมตร ซึ่งเป็นส่วนต่อขยายของศูนย์การค้านวนิพันธ์ ซิตี้ อเวนิว เฟส 1 เพื่รองรับลูกค้าที่เป็นผู้เช่ารายย่อย (Tenant)

และในเดือนพฤษภาคม ปี 2552 บริษัทได้ร่วมทุนกับบริษัท ไอเกีย (IKEA) ซึ่งเป็นบริษัทเฟอร์นิเจอร์ระดับโลก เพื่อพัฒนาศูนย์การค้าขนาดใหญ่ ในชื่อโครงการเมกกะ บางนา บนพื้นที่รวมทั้งสิ้นประมาณ 200,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ถนนบางนาตราด กิโลเมตรที่ 8 ซึ่งเริ่มก่อสร้างในปีนั้นแล้ว และคาดว่าจะแล้วเสร็จในต้นปี 2555

ในส่วนของผลการดำเนินงานปี 2552 บริษัทมีรายได้จากค่าเช่าและบริการทั้งสิ้น 1,564 ล้านบาท ลดลง 8% เนื่องจากรายได้จากสัญญาเช่าทางการเงิน (Finance Lease) ที่ลดลง เมื่อเทียบกับรายได้ของปี 2551 และกำไรสุทธิในปีนี้มีจำนวน 186 ล้านบาท ลดลง 18% จากปี 2551 โดยรายได้ที่ลดลงเนื่องจากรายได้จากสัญญาเช่าทางการเงิน ลดลง 63% เป็นเพราะสัญญาเช่าระยะยาวของศูนย์การค้า เมเจอร์ อเวนิว รัชโยธินที่เปิดดำเนินการในปี 2551 มีจำนวนร้านค้าที่ทำสัญญาเช่าระยะยาวมากกว่าศูนย์การค้านวนิพันธ์ ซิตี้ อเวนิว เฟส 1 ที่เปิดดำเนินการในปี 2552

อย่างไรก็ตามเมื่อเกิดภาวะเศรษฐกิจที่ผันผวนและมีความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจเช่นในปัจจุบัน การพิจารณาโครงการใหม่ๆ บริษัทจะพิจารณาอย่างระมัดระวังโดยมุ่งเน้นการบริหารที่มีคุณภาพทั่วทั้งองค์กร ซึ่งจะทำให้บริษัทสามารถพัฒนาศูนย์การค้าของบริษัทได้อย่างมั่นคงจะส่งผลให้บริษัทสามารถสร้างผลกำไรที่ดีและผลตอบแทนที่ยั่งยืนให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว ทั้งนี้การทำงานของคณะกรรมการยังคงยึดหลัก ธรรมชาติบาลที่ดี การบริหารจัดการที่มีคุณภาพอย่างมืออาชีพด้วยความโปร่งใสในหลักจริยธรรมและธรรมาภิบาลในการดำเนินธุรกิจ

และสุดท้ายนี้ ความสำเร็จของบริษัทที่ผ่านมาเกิดจากความตั้งใจ ความทุ่มเทและความร่วมมือ ในการปฏิบัติงานในหน้าที่อย่างเต็มความสามารถของทุกกลุ่มพันธมิตรทางการค้าของบริษัท ดังนั้นคณะกรรมการขอขอบคุณผู้มีพระคุณ ผู้ถือหุ้น คู่ค้า ลูกค้า สถาบันการเงิน ที่ปรึกษาทางการเงิน และพนักงานบริษัททุกท่านที่ให้ความไว้วางใจและให้การสนับสนุนบริษัทด้วยดีตลอดระยะเวลาที่ผ่านมาและที่จะดำเนินไปในอนาคต



(นายอรณพ จันทรประภา)

ประธานกรรมการ

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วย

- | | | |
|------------------|----------|----------------------|
| 1. นางนันทิยา | มนตรีวัต | ประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 2. นายดุสิต | นนทะนาคร | กรรมการตรวจสอบ |
| 3. นางสาวไพบิพย์ | สุนทรส | กรรมการตรวจสอบ |

หน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปี 2552 นั้นได้จัดให้มีการประชุม 4 ครั้งตามรอบการสอบทานงบการเงินของผู้สอบบัญชีของบริษัท ซึ่งในปี 2552 บริษัทยังคงมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องและมีโครงการระหว่างก่อสร้างอีก 2 แห่ง อย่างไรก็ตาม การเกิดวิกฤตเศรษฐกิจจากสหรัฐอเมริกายังคงส่งผลกระทบต่อทุกอุตสาหกรรมทั่วโลก รวมถึงประเทศไทยด้วย ดังนั้น ปีนี้และปีถัดไปคณะกรรมการจึงได้มุ่งเน้นระบบการควบคุมภายในและระบบการรายงาน เพื่อให้การทำงานมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ทั้งนี้เพื่อให้ได้ข้อมูลที่ถูกต้อง ครบถ้วน เพื่อใช้ในการตัดสินใจได้อย่างรวดเร็วและถูกต้องภายใต้สถานการณ์ที่ไม่มั่นคงเช่นนี้ รวมถึงการพัฒนาระบบการทำงานต่าง ๆ เพิ่มเติม ทั้งนี้คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ตามขอบเขตและความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท โดยยึดหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีตามข้อแนะนำของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอย่างเคร่งครัด

งานที่คณะกรรมการตรวจสอบกำชับให้บริษัทต้องปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัดและเข้มงวดคือการดูแลให้มีการปฏิบัติตามมาตรฐานบัญชี มีการปฏิบัติงานที่โปร่งใสถูกต้องตามระเบียบบริษัท และปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดูแลไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การสอบทานงบการเงิน ตลอดจนการพิจารณาเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัท สำหรับการปฏิบัติงานด้านอื่น ๆ นั้น คณะกรรมการยังคงปฏิบัติหน้าที่ดังเช่นทุกปีที่ผ่านมา

ในความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วเห็นว่า บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจที่ดำเนินอยู่ ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ไม่มีข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญและงบการเงินของบริษัทฯ ได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปตามมาตรฐานการบัญชีและมีการเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วนและเพียงพอ

สำหรับผู้สอบบัญชีของบริษัทปี 2553 คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาเห็นควรแต่งตั้ง นายขจรเกียรติ อรุณไพโรจน์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3445 นางณัฐพร พันธุ์อุดม ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3430 และนายบุญมี งดงามวงศ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3673 ในนามบริษัท ไพรัชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท โดยให้คนใดคนหนึ่งเป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัท



(นางนันทิยา มนตรีวัต)

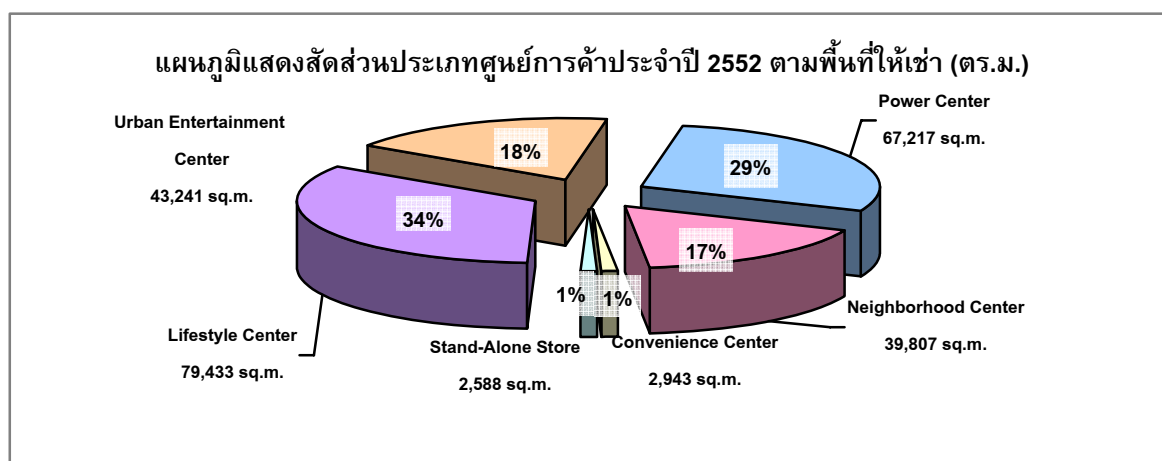
ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

ข้อมูลบริษัท

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือ “บริษัท” ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2537 โดยนายพงศ์กิจ สุทธรพงศ์ และนายณพพร วิฑูรชาติ ด้วยทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจด้านการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าประเภทศูนย์การค้าแบบเปิด (Open-air Shopping Center)

ปัจจุบัน บริษัทมีโครงการที่ดำเนินการอยู่ทั้งหมดจำนวน 29 โครงการ เพิ่มจากปีที่แล้ว 1 โครงการ คือ โครงการนวนิพันธ์ ซิตี้ อเวนิว และ ขยายโครงการ 1 โครงการ คือ โครงการเขาใหญ่ มาร์เก็ต วิลเลจ รวมพื้นที่ให้เช่าทั้งสิ้น 235,229 ตารางเมตร

ประเภทศูนย์การค้า	จำนวน	โครงการ
ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Shopping Center)	8	บางบอน, ประชาอุทิศ, สุขุมวิท 3, สุขุมวิท 71 (คลองตัน), ทองหล่อ , พุ่งมหาเมฆ , ปิยะมัย เฟส (ซอยสุขุมวิท 101/1) และ มาร์เก็ตเพลส นวมินทร์ (สุขุมวิท 1)
ศูนย์สะดวกซื้อ (Convenience Center)	4	รามอินทรา กม. 2, วังหิน, ลาดพร้าว ซอย 120, วังหิน 2 (เทสโก้ โลตัส เอ็กเพรส)
ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	7	รัชดาภิเษก-ห้วยขวาง, รัชดาภิเษก-พระราม 3, สาทร, บางแค, พหลโยธิน กม. 27, เหม่งจ้าย และท่าพระ
ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center)	3	เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์, เอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์, เอสเอฟ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ฉะเชิงเทรา
ศูนย์ไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	6	J Avenue ทองหล่อ ซอย 15, ดี อเวนิว แจ้งวัฒนะ, ลา วิลล่า พหลโยธิน, ดี อเวนิว พัทยา, เมเจอร์ อเวนิว รัชโยธิน, และ นวมินทร์ ซิตี้ อเวนิว
ศูนย์บันเทิง (Urban Entertainment Center)	1	ดี เอสเพลนาค รัชดาภิเษก



นอกจากนี้ยังมีโครงการที่อยู่ในระหว่างก่อสร้าง อีก 2 โครงการ ได้แก่ ศูนย์ไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center) นวมินทร์ ซิตี้ อเวนิว (เฟส 2) ซึ่งมีแผนจะเปิดดำเนินการภายในไตรมาสที่ 4 ปี 2553 และโครงการเมกะ บางนา ที่ร่วมทุนกับ IKEA ซึ่งจะเปิดดำเนินการได้ในปี 2555

บริษัทมีรายได้จากการให้บริการหลัก 4 กลุ่มคือ 1) รายได้ค่าเช่าพื้นที่ในโครงการ 2) รายได้ค่าบริการจากการบริหารโครงการ และบริหารพื้นที่ส่วนกลาง (Common Area Maintenance หรือ CAM) 3) รายได้สัญญาเช่าการเงิน¹ และ 4) รายได้ค่าบริการสาธารณูปโภค

¹ ดูรายละเอียดในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 2.8 หน้า 60



บริษัท

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ทะเบียนบริษัทเลขที่: 0107545000187

วันจดทะเบียน: 13 สิงหาคม 2545

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

ทุนจดทะเบียน: 1,047.09 ล้านบาท เป็นหุ้นสามัญ 1,047.09 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว: 1,026.30 ล้านบาท เป็นหุ้นสามัญ 1,026.30 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

วิสัยทัศน์

Unlike other developers, Siam Future Development creates a place for people and then for commerce. We aim to be number one mid size mall developer in Thailand.

สมาชิกภาพขององค์กรระหว่างประเทศ

บริษัท เป็นสมาชิกของ International Council of Shopping Centers (ICSC)

รางวัลเด่น

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

บุคคลอ้างอิง

1. นายทะเบียนหลักทรัพย์

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
2/7 หมู่ 4 อาคารสถาบันวิทยาการตลาดทุน ชั้น 2
(โครงการนอร์ทพาร์ค) ถนนวิภาวดีรังสิต
แขวงทุ่งสองห้อง
เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ 10210
โทรศัพท์ 0-2596-9000 โทรสาร 0-2832-4995-6

2. ผู้สอบบัญชี

นายจรเกียรติ อรุณไพโรจน์กุล
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 3445
บริษัท ไพรัชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอ็มเอเอส จำกัด
ชั้น 15 อาคารบางกอกซิตี้ทาวเวอร์
179/74-80 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ
เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์ 0-2344-1000, 0-2286-9999
โทรสาร 0-2286-5050

3. นายทะเบียนหุ้นกู้

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

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

ความสำเร็จขององค์กร

2537	ก่อตั้งบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาและบริหาร ศูนย์การค้าแบบเปิด (Open-air shopping center)
2538	เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนแห่งแรกของบริษัทที่บางบอน โดยมี JUSCO เป็นผู้เช่าหลัก
2539	เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนแห่งที่ 2 และ 3 ที่ประชาอุทิศ และสุขาภิบาล 3 โดยมี JUSCO และ Tops Supermarket เป็นผู้เช่าหลัก
2540	เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 20 ล้านบาท และเปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนแห่งที่ 4 ที่สุขุมวิท 71 โดยมี JUSCO เป็นผู้เช่าหลัก
2543	เปิดดำเนินการ B-Quik 14 สาขา โดยเป็น Stand Alone 8 สาขา ได้แก่ รัชดาภิเษก-ห้วยขวาง, รัชดาภิเษก-พระราม 3, สาทร, พัฒนาการ, บางแค, พหลโยธิน กม.27, เหม่งจ้าย,ท่าพระ และในศูนย์การค้าของบริษัท 6 สาขา ได้แก่ บางบอน, ประชาอุทิศ, สุขาภิบาล 3,สุขุมวิท 71, รามอินทรา กม.2, และ วังหิน
2545	<ul style="list-style-type: none"> แปลงบริษัทเป็นมหาชน เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 150 ล้านบาท โดยมีทุนที่เรียกชำระแล้วเป็นจำนวน 71 ล้านบาท โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ MAI วันที่ 17 ธันวาคม 2545
2546	<ul style="list-style-type: none"> เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนแห่งที่ 5 และ 6 ที่ทองหล่อ และทุ่งมหาเมฆ เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 500 ล้านบาท และบริษัท เมเจอร์ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เข้าถือหุ้นในสัดส่วน ร้อยละ 25 ได้รับอนุมัติให้ย้ายหลักทรัพย์ของบริษัท จากตลาดหลักทรัพย์ (MAI) เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (SET) เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2546 โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2547
2547	<ul style="list-style-type: none"> เข้าครอบครองกิจการศูนย์การค้า แฟมมิลี เซ็นเตอร์ แจ้งวัฒนะและ ปิยะมัย เปิดดำเนินการศูนย์การค้าสะดวกซื้อ 1 แห่ง ที่ลาดพร้าว ซอย 120, ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center) 1 แห่ง ได้แก่ เมเจอร์ซินีเพล็กซ์ ฉะเชิงเทรา, ศูนย์การค้า โลฟิสโตลล์ เซ็นเตอร์ (Lifestyle Center) 1 แห่ง ได้แก่ J Avenue ทองหล่อ ซอย 15
2548	<ul style="list-style-type: none"> ออกและเสนอขายหุ้นกู้ 1,000 ล้านบาท ได้อันดับความน่าเชื่อถือ BBB+ เปิดดำเนินการศูนย์สะดวกซื้อ 1 แห่ง ได้แก่ วังหิน โลตัส เอ็กเพรส, ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center) 2 แห่ง ได้แก่ เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ และ เอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์
2549	<ul style="list-style-type: none"> เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 533.95 ล้านบาท โดยจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในสัดส่วน 5 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่ เปิดดำเนินการศูนย์โลฟิสโตลล์ เซ็นเตอร์ 2 แห่ง ได้แก่ ดิ อเวนิว แจ้งวัฒนะและลา วิลล่าพหลโยธิน J-Avenue ได้รับรางวัล <i>The Innovative Design and Development of a New Project</i> จาก International Council of Shopping Centers (ICSC) International Design and Development Awards 2006
2550	<ul style="list-style-type: none"> เปิดดำเนินการศูนย์โลฟิสโตลล์ เซ็นเตอร์ 1 แห่ง ได้แก่ ดิ อเวนิว พัทยา, ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center) 1 แห่ง ได้แก่ เขาใหญ่ มาร์เก็ต วิลเลจ ออกและเสนอขายหุ้นกู้ 940 ล้านบาท ได้อันดับความน่าเชื่อถือ BBB+
2551	เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชน 1 แห่ง ได้แก่ มาร์เก็ตเพลส นวมินทร์ และ ศูนย์โลฟิสโตลล์ 1 แห่ง ได้แก่ เมเจอร์ อเวนิว รัชโยธิน
2552	<ul style="list-style-type: none"> เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 1,047.09 ล้านบาท โดยจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในสัดส่วน 1 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่ เพื่อลงทุนในโครงการบางนา ร่วมทุนกับ IKEA เปิดดำเนินการศูนย์โลฟิสโตลล์ 1 แห่ง ได้แก่ นวมินทร์ ซิตี้ อเวนิว เกษตร-นวมินทร์ ออกและเสนอขายหุ้นกู้ 500 ล้านบาท ได้อันดับความน่าเชื่อถือ BBB+

**จุดเด่นทางการเงิน****Financial Highlights**

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

Siam Future Development Public Company Limited

งบการเงินรวม

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

For the fiscal year ended 31 December

หน่วย:ล้านบาท Million Baht	ปี 2551 Year 2008	ปี 2552 Year 2009	การเปลี่ยนแปลง ปี 2552-2551 Change in Year 2009-2008
สินทรัพย์รวม (Total Assets)	7,184.72	8,604.30	19.8%
หนี้สินรวม (Total Liabilities)	5,026.72	5,641.72	12.2%
ทุนจดทะเบียน (Registered Capital)	533.95	1,047.09	96.1%
ส่วนของผู้ถือหุ้น (Shareholders' Equity)	2,158.00	2,962.58	37.3%
รายได้รวม (Total Revenues)	1,697.34	1,564.71	-7.8%
กำไรสุทธิ (Net Profit)	226.42	185.88	-17.9%
มูลค่าหุ้นตามบัญชี (บาท) Book Value per share (Baht)	3.52	2.58	-26.8%
เงินปันผลต่อหุ้น (บาท) Dividend per share (Baht)	งดจ่ายเงินปันผล	0.12 ¹	
อัตรากำไรสุทธิ (Net Profit Margin)	13.34%	11.88%	
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ROE)	11.12%	7.26%	
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (ROA)	3.33%	2.35%	
อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุน (Interest Bearing Debt to Equity Ratio)	1.35	1.14	
พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area-sq.m.)	237,308	235,229	-0.9% ²

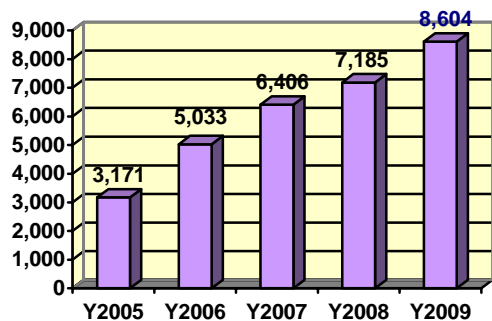
หมายเหตุ

1 เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ

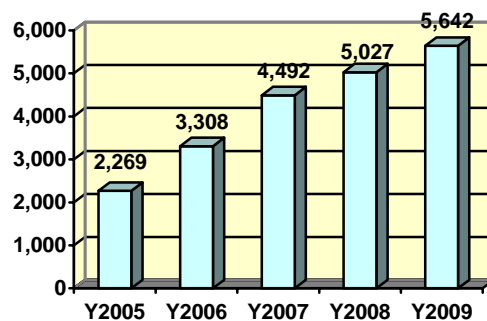
2 พื้นที่ให้เช่าลดลงเนื่องจาก บริษัทได้ขายโครงการเขาใหญ่ มาร์เก็ต วิลเลจ

สินทรัพย์รวม (Total Assets)

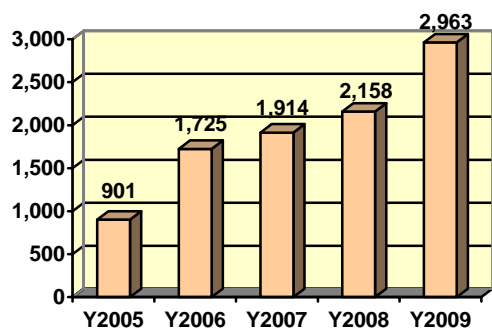
ล้านบาท


หนี้สินรวม (Total Liabilities)

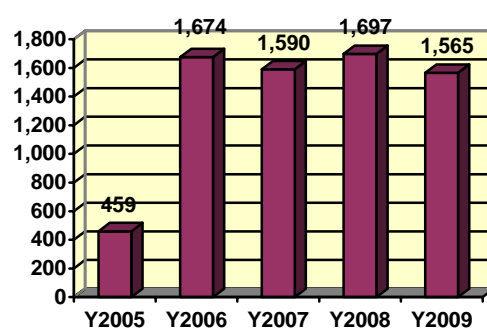
ล้านบาท


ส่วนของผู้ถือหุ้น (Shareholders' Equity)

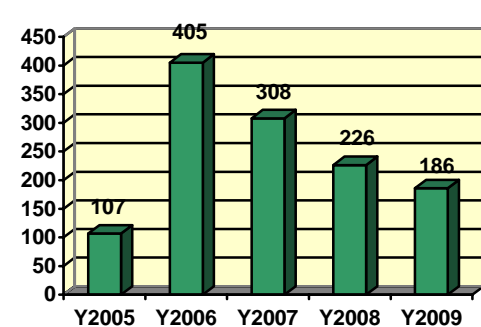
ล้านบาท


รายได้รวม (Total Revenues)

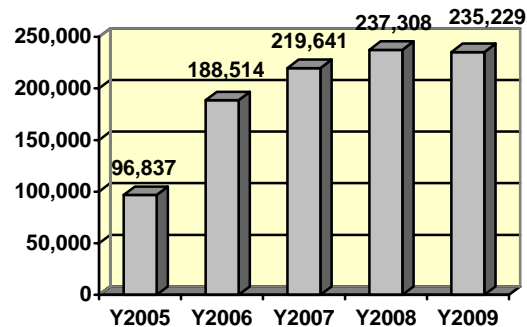
ล้านบาท


กำไรสุทธิ (Net Profit)

ล้านบาท


พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area)

ตารางเมตร



คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงาน

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2549 บริษัทได้บันทึกการรับรู้รายได้ของสัญญาเช่าระยะยาวที่เรียกว่า สัญญาเช่าการเงิน (Financial Lease) ซึ่งที่ผ่านมาบริษัทรับรู้รายได้สัญญาเช่าระยะยาวแบบสัญญาเช่าดำเนินงาน (Operating Lease) เนื่องจากตามสัญญาเช่าเดิมบริษัทยังมีความเสี่ยงในการชำระคืนเงินค่าสิทธิการเช่าให้กับลูกค้า หากบริษัททำผิดตามสัญญา แต่สำหรับสัญญาเช่าระยะยาวของโครงการที่เปิดดำเนินการตั้งแต่ปี 2549 เป็นต้นไป ได้แก่ โครงการ ดิ อเวนิว แจ้งวัฒนะ, โครงการ ลา วิลล่า พหลโยธิน, โครงการเอสพลานาด รัชดาภิเษก, โครงการเพชรเกษม อเวนิว (ส่วนขยายของโครงการเพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์) , โครงการ ดิ อเวนิว พัทยา, โครงการมาร์เก็ตเพลส นวมินทร์และโครงการ เมเจอร์ อเวนิว รัชโยธิน เป็นต้น บริษัทไม่มีความเสี่ยงในการชำระคืนเงินค่าสิทธิการเช่าตามสัญญา ดังนั้นบริษัทจึงบันทึกการรับรู้รายได้เหมือนกับการขายพื้นที่นั้น รายได้สัญญาเช่าการเงินที่รับรู้ ณ วันส่งมอบพื้นที่เช่าให้กับลูกค้า ได้แก่ ค่าสิทธิการเช่า และมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่ารายเดือนตลอดอายุสัญญาเช่า และต้นทุนสัญญาเช่าการเงิน ได้แก่ ค่าหน้าดิน และค่าก่อสร้างของโครงการ

การบันทึกบัญชีตามวิธีสัญญาเช่าการเงิน (Financial Lease) จะทำให้งบดุลของบริษัทเปลี่ยนแปลงไป เช่น ในด้านสินทรัพย์ มีลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินเพิ่มขึ้น และ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ลดลง และในด้านหนี้สิน บริษัทมีเจ้าหนี้ค่าสิทธิการเช่าที่ดินเพิ่มขึ้น สำหรับในงบกำไรขาดทุน บริษัทมีรายได้สัญญาเช่าการเงินเพิ่มขึ้น ซึ่งจะบันทึกการรับรู้รายได้ในวันส่งมอบพื้นที่ให้เช่าของโครงการ รวมทั้งรายได้ดอกเบี้ยที่รับรู้ตลอดอายุสัญญาเช่า และมีต้นทุนสัญญาเช่าการเงินเพิ่มขึ้น (รายละเอียดเพิ่มเติมที่เกี่ยวกับนโยบายการบัญชีสำหรับสัญญาเช่าระยะยาว ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทข้อ 2.8 หน้า 60)

ฐานะการเงิน

สินทรัพย์รวม

ณ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทมีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 8,604.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2551 จำนวน 1,419.58 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19.76 การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์รวมของบริษัทมาจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมทุนกับบริษัท อีคาโน จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ IKEA ผู้ผลิตและจำหน่ายเฟอร์นิเจอร์รายใหญ่ของโลก เพื่อลงทุนในโครงการบางนาจำนวน 1,470 ล้านบาท

สำหรับ ปี 2552 บริษัทมีกำไรสุทธิ 185.88 ล้านบาท ลดลงจากปี 2551 เท่ากับร้อยละ 17.90 จึงทำให้มีอัตราส่วนผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) เท่ากับ 7.26% และ อัตราส่วนผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) เท่ากับ 2.35% ลดลง จาก 11.12% และ 3.33% ตามลำดับ

หนี้สินรวม

ณ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทมีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 5,641.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2551 จำนวน 615 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.23 เนื่องจากบริษัทมีเงินกู้ยืมเพิ่มขึ้น 446.33 ล้านบาท เพื่อเป็นเงินลงทุนในโครงการบางนา นอกจากนี้ บริษัทมีหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น 172.27 ล้านบาท จากค่าหน้าดินที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระของโครงการนวมินทร์ ซิตี้ อเวนิว ที่เปิดดำเนินการแล้วเมื่อเดือน กรกฎาคม 2552

สำหรับปี 2552 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to equity Ratio) เท่ากับ 1.90 และ อัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) เท่ากับ 1.14 ซึ่งลดลงจากปี

2551 เนื่องจากบริษัทได้เพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม ทั้งนี้ ตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) ไม่เกิน 1.50 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละปี

ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งสิ้น 2,962.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2551 จำนวน 804.58 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 37.28 เป็นผลมาจาก กำไรสะสมเพิ่มขึ้นจากกำไรสุทธิของปี 2552 จำนวน 185.88 ล้านบาท และการเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมเพื่อเป็นเงินลงทุนในโครงการบางนา จำนวน 615.78 ล้านบาท

ผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2552 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทมีรายได้รวม จำนวน 1,564.71 ล้านบาท ต่ำกว่างวดเดียวกันของปีก่อน เป็นจำนวน 132.63 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 7.8 โดยแบ่งเป็น รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ จำนวน 1,222.99 ล้านบาท สูงกว่างวดเดียวกันของปีก่อน เป็นจำนวน 105.34 ล้านบาท มาจากการรายได้ค่าเช่าและบริการของโครงการที่เปิดดำเนินการกลางปี 2551 ได้แก่ โครงการมาร์เก็ตเพลส นวมินทร์ และ โครงการเมเจอร์ อเวนิว รัชโยธิน และโครงการใหม่ที่เปิดดำเนินการ ปี 2552 ได้แก่ โครงการนวมินทร์ ซิตี้ อเวนิว บริษัทรับรู้รายได้จากสัญญาเช่าการเงิน จำนวน 187.52 ล้านบาท ต่ำกว่างวดเดียวกันของปีก่อน เป็นจำนวน 323.14 ล้านบาท จากค่าเช่าของพื้นที่ให้เช่าระยะยาวของโครงการนวมินทร์ ซิตี้ อเวนิว นอกจากนี้บริษัทรับรู้รายได้ทางการเงิน และดอกเบี้ยรับ จำนวน 45.67 ล้านบาท สูงกว่างวดเดียวกันของปีก่อน เป็นจำนวน 6.98 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 18.04 สำหรับรายได้อื่นจำนวน 108.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 78.21 ล้านบาท จากกำไรจากการขายโครงการเขาใหญ่ มาร์เก็ต วิลเลจ จำนวน 96.76 ล้านบาท

บริษัทมีต้นทุนการให้เช่าและการให้บริการ จำนวน 841.45 ล้านบาท สูงกว่างวดเดียวกันของปีก่อน เป็นจำนวน 54.17 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7 และต้นทุนสัญญาเช่าการเงิน 124.03 ล้านบาท จากโครงการโครงการนวมินทร์ ซิตี้ อเวนิว จึงทำให้ บริษัทมีกำไรก่อนหักค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้ (EBIT) จำนวน 413.91 ล้านบาท ต่ำกว่างวดเดียวกันของปีก่อน เป็นจำนวนเงิน 201.29 ล้านบาท บริษัทมีดอกเบี้ยจ่าย จำนวน 154.83 ล้านบาท สูงกว่างวดเดียวกันของปีก่อน เป็นจำนวน 23.94 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 18.3 จากเงินกู้ยืมที่เพิ่มขึ้นเพื่อเป็นเงินลงทุนในโครงการบางนา และ มีกำไรสุทธิ จำนวน 185.88 ล้านบาท ต่ำกว่างวดเดียวกันของปีก่อน เป็นจำนวนเงิน 40.54 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 18

สำหรับปี 2552 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง เท่ากับ 0.37 เพิ่มขึ้นจาก ปี 2551 เนื่องจาก บริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียนเพิ่มขึ้น 451.72 ล้านบาท เป็นผลมาจากเงินสดและเงินลงทุนระยะสั้นเพิ่มขึ้น 478.60 ล้านบาท จากการขายโครงการเขาใหญ่ มาร์เก็ต วิลเลจ 160 ล้านบาท ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดรับชำระภายในหนึ่งปี เพิ่มขึ้นจากโครงการ นวมินทร์ ซิตี้ อเวนิว จำนวน 10.97 ล้านบาท ซึ่งลูกหนี้จากสัญญาเช่าการเงินประกอบด้วย ค่าเช่า และ มูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าและค่าบริการรายปี ตลอดอายุสัญญาเช่าระยะยาว 15-30 ปี ซึ่งลูกหนี้จากสัญญาเช่าทางการเงินจะลดลง เมื่อลูกหนี้ชำระค่าเช่า ค่าเช่าและค่าบริการของแต่ละเดือน

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ประวัติความเป็นมา และการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2537 โดยนายพงศ์กิจ สุทธิพงษ์ และนายณพพร วิฑูรชาติ ด้วยทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจด้านการพัฒนาและบริหาร ศูนย์การค้า ประเภทศูนย์การค้าแบบเปิด

ในปี 2538 บริษัทได้เปิดดำเนินการโครงการบางบอน ซึ่งเป็นศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Shopping Center)¹ แห่งแรกของบริษัท โดยมี จัสโก้ ซูเปอร์มาร์เก็ต เป็นผู้เช่าหลัก (Anchor)

ในปี 2539 บริษัทได้เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนแห่งที่ 2 และ 3 ได้แก่ โครงการประชานิคมและโครงการ สุขานิคม 3 โดยปัจจุบันมี จัสโก้ ซูเปอร์มาร์เก็ต และ ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต เป็นผู้เช่าหลัก ตามลำดับ

ในปี 2540 บริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 10 ล้านบาทเป็น 20 ล้านบาท เพื่อรองรับการขยายตัวของ บริษัท และต่อมาบริษัทได้เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนแห่งที่ 4 ที่ถนนสุขุมวิท 71 (คลองตัน) ในปี 2541 โดยมี จัสโก้ ซูเปอร์มาร์เก็ต เป็นผู้เช่าหลัก

ในปี 2543 บริษัทประสบความสำเร็จในการจัดหาและพัฒนาพื้นที่ให้แก่ บริษัท บี-ควิก เซอร์วิส จำกัด ซึ่ง ดำเนินธุรกิจให้บริการซ่อมและจำหน่ายอะไหล่รถยนต์ภายใต้ชื่อ “บี-ควิก (B-Quik)” จำนวน 14 สาขา โดยบริษัท พัฒนาเป็นศูนย์สะดวกซื้อ (Convenience Center)² 2 แห่ง และร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)³ 8 แห่ง ส่วน อีก 4 สาขาได้ใช้พื้นที่ในบริเวณศูนย์การค้าชุมชนของบริษัท 4 แห่งที่ได้เปิดทำการไปแล้ว

ในปี 2545 บริษัทได้เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ MAI โดยเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 20 ล้านบาท เป็น 150 ล้านบาท มีทุนชำระแล้ว 71 ล้านบาท พร้อมทั้งเปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนแห่งที่ 5 ที่ซอยทองหล่อ โดยมี Tops Supermarket เป็นผู้เช่าหลัก ภายใต้ชื่อ มาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ

ในปี 2546 เดือนมีนาคม บริษัทได้เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนแห่งที่ 6 ที่ทุ่งมหาเมฆ โดยมี Tops Supermarket เป็นผู้เช่าหลัก และในเดือน สิงหาคม 2546 บริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวจากเจ้าของที่ดิน บริเวณทองหล่อซอย 15 เพื่อก่อสร้างศูนย์การค้าชุมชนแห่งที่ 7 ของบริษัท นอกจากนี้ ในเดือนกันยายน และ ตุลาคม 2546 บริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 500 ล้านบาท โดยจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 24,000,000 หุ้น ให้แก่บริษัท เมเจอร์ซีเนเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ในราคา 3.99 บาท และได้จัดสรรหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 142,499,935 หุ้น ให้แก่ผู้ ถือหุ้นเดิมในสัดส่วน 1 หุ้นเดิม ต่อ 1.5 หุ้นใหม่ ในราคาหุ้นละ 1 บาท ในเดือน ธันวาคม 2546 บริษัทได้ลงนามใน สัญญาเช่าที่ดินระยะยาวจากเจ้าของที่ดิน บริเวณถนนแจ้งวัฒนะ เพื่อก่อสร้างศูนย์การค้าชุมชนแห่งที่ 8 ของบริษัท

บริษัทได้รับอนุมัติย้ายหลักทรัพย์จากตลาดหลักทรัพย์ MAI เป็นหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ SET เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2546

หมายเหตุ

- 1 ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Shopping Center) คือ ศูนย์การค้าแบบเปิดขนาดเล็กในละแวกบ้าน ที่ออกแบบเพื่อให้ความสะดวกแก่ผู้บริโภคในการซื้อสินค้าอุปโภคบริโภค (Consumer Goods) หรือสิ่งของที่ใช้ประจำวัน มีพื้นที่ประมาณ 3-5 ไร่ และมีขนาดพื้นที่ให้เช่าประมาณ 2,700-14,000 ตารางเมตร สิ่งดึงดูดผู้บริโภคให้เข้ามาที่ศูนย์ส่วนใหญ่จะเป็นผู้เช่าหลัก ประเภทซูเปอร์มาร์เก็ตหรือร้านขายยา นอกเหนือจากนี้ยังมีร้านค้าปลีก ต่างๆ อยู่ภายในบริเวณศูนย์การค้าชุมชนนี้ประมาณ 15 - 20 ร้าน เช่น ร้านอาหาร ร้านขายยา ร้านให้เช่าวิดีโอ ร้านซักรีด ร้านทำผม ร้านขาย ดอกไม้ และธนาคาร เป็นต้น ศูนย์การค้าชุมชนจะสามารถรองรับผู้บริโภคได้ 2,500 - 40,000 คนต่อวัน ภายในรัศมีประมาณ 3 - 5 กิโลเมตร
- 2 ศูนย์สะดวกซื้อ (Convenience Center) คือ ศูนย์การค้าขนาดเล็กมีพื้นที่ประมาณ 1 ไร่ อยู่ติดถนนใหญ่ หรือซอยหลัก มีที่จอดรถในบริเวณประมาณ 3-10 คันเท่านั้น มีผู้เช่าพื้นที่ (Tenants) 2-3 ราย เช่น ศูนย์บริการซ่อมและจำหน่ายอะไหล่รถยนต์ (Auto Service Center) ร้านสะดวกซื้อ (Convenience Store) ร้านให้เช่าวิดีโอ และ/หรือ โรงเรียน เป็นต้น
- 3 ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store) คือ ร้านค้าปลีกร้านเดียว พื้นที่ประมาณ 1/2 ไร่ อยู่ติดถนนใหญ่ หรือซอยหลัก มีผู้เช่าพื้นที่ (Tenant) 1 ราย เช่น ศูนย์บริการซ่อมและจำหน่ายอะไหล่รถยนต์ ร้านสะดวกซื้อ หรือร้านค้าปลีก เป็นต้น

ในปี 2547 บริษัทได้เปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่ 5 แห่ง ดังนี้ ศูนย์การค้าแฟมมิลี เซ็นเตอร์ แจ้งวัฒนะ , ศูนย์สะดวกซื้อ ลาดพร้าว ซอย 120, ศูนย์เมเจอร์ซีเน็คเพล็กซ์ จะแจ้งเทรา, ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์¹ J Avenue ทองหล่อ ซอย 15, ศูนย์การค้าชุมชน ปิยะมัยเพลส สุขุมวิท 101/1

ในปี 2548 บริษัทได้เปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่ จำนวน 3 แห่ง ดังนี้ ศูนย์สะดวกซื้อ วังหิน, ศูนย์การค้า เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ โดยเป็นศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง² มี บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์, อินเด็กซ์ ลิฟวิ่ง มอลล์, โฮมเวิร์ค, และเมเจอร์ ซีเน็คเพล็กซ์ เป็นผู้เช่าหลัก, ศูนย์การค้า เอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ โดยเป็นศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง² มี บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ และ อินเด็กซ์ ลิฟวิ่ง มอลล์ เป็นผู้เช่าหลัก

ในเดือนเมษายน ปี 2548 บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ชนิดทยอยชำระคืนเงินต้น จำนวน 1,000,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 1,000 ล้านบาท อายุ 5 ปี เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน โดยได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ BBB+ (tha) จากบริษัท ฟิทช์ เรตติ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด

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

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

ปี 2550 ในเดือนสิงหาคม บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ จำนวน 940,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 940 ล้านบาท อายุ 3 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2553 เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน โดยได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ BBB+ (tha) โดยบริษัท ฟิทช์ เรตติ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด

ระหว่างปี 2550 บริษัทได้เปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่ 2 แห่ง ได้แก่ ศูนย์ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ (Lifestyle Center) ดิ อเวนิว พัทยา โดยมี โรงภาพยนตร์ เมเจอร์ ซีเน็คเพล็กซ์, เมเจอร์ โบว์ล, วิลล่า มาร์เก็ต และ แคลิฟอร์เนีย ฟิตเนส เป็นผู้เช่าหลัก, ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center) เขาใหญ่ มาร์เก็ต วิลเลจ โดยมี เทสโก้ โลตัส เป็นผู้เช่าหลัก

ในปี 2551 บริษัทได้เปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่ 2 แห่ง ได้แก่ ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center) มาร์เก็ตเพลส นวมินทร์ (สุขาภิบาล 1) โดยมี คาร์ฟู ซูเปอร์มาร์เก็ต เป็นผู้เช่าหลัก, ศูนย์ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ (Lifestyle Center) เมเจอร์ อเวนิว รัชโยธิน โดยมี วิลล่า มาร์เก็ต เป็นผู้เช่าหลัก

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

บริษัท ได้เปิดดำเนินการศูนย์การค้าแห่งใหม่ ได้แก่ ศูนย์ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ นวมินทร์ ซิตี้ อเวนิว บนถนนเกษตร-นวมินทร์ มีพื้นที่เช่า 7,891 ตารางเมตร โดยมี วิลล่า มาร์เก็ต เป็นผู้เช่าหลัก และบริษัท ได้ขายโครงการ เขาใหญ่ มาร์เก็ต วิลเลจ ให้แก่ บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (เทสโก้ โลตัส) ซึ่งเป็นผู้เช่าหลักของโครงการ

ปัจจุบัน บริษัท มีพื้นที่ให้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 เป็นจำนวน 235,229 ตารางเมตร

หมายเหตุ

1 ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center) คือ ศูนย์การค้าที่มีผู้เช่าหลักเป็นซูเปอร์มาร์เก็ต และมีร้านที่ตอบสนองต่อการใช้ชีวิตประจำวัน ได้แก่ โรงภาพยนตร์, โบว์ลิง, ร้านอาหาร, ร้านเบเกอรี่, ร้านขายผลิตภัณฑ์เสริมความงาม, โรงเรียนดนตรี และมีพื้นที่เปิดโล่ง

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

3 ศูนย์เอนเตอร์เทนเมนต์ (Urban Entertainment Center) คือ ศูนย์รวมความบันเทิงขนาดใหญ่ที่มีผู้เช่าหลักเป็นโรงภาพยนตร์, โบว์ลิง, ลานไอซ์สเก็ต, โรงละครเวที และร้านค้าที่ตอบสนองต่อการใช้ชีวิตประจำวันของคนรุ่นใหม่



โครงสร้างรายได้

รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าหลัก และ ผู้เช่ารายย่อยของบริษัท ปีพ.ศ. 2549-2552

ลูกค้า	2549		2550		2551		2552	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	ล้านบาท	สัดส่วน
1. ผู้เช่าหลัก	114.48	34.88%	212.19	40.12%	257.38	35.26%	266.04	33.79%
2. ผู้เช่ารายย่อย	213.77	65.12%	316.64	59.88%	472.59	64.74%	521.25	66.21%
รวม	328.24	100.00%	528.83	100.00%	729.97	100.00%	787.29	100.00%

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



รายละเอียดของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่ในปัจจุบันจำนวน 29 โครงการ (เกี่ยวกับพื้นที่ และอัตราการเช่าพื้นที่)

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

	ศูนย์การค้า	ผู้เช่าหลัก	รูปแบบ	พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ตารางเมตร) Gross Leasable Area (Sq.m.)	อัตราการเช่าต่อ พื้นที่ ให้เช่า (ร้อยละ) Occupancy Rate (%)
	Shopping Center	Anchor Tenant	Type of Shopping Center		
1	ศูนย์การค้าสยามพวเจอร์ ทาวน์ เซ็นเตอร์ 1 (บางบอน: Bangborn)	Jusco Supermarket	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	7,206	94
2	ศูนย์การค้าสยามพวเจอร์ ทาวน์ เซ็นเตอร์ 2 (ประชาอุทิศ: Pracha Utit)	Jusco Supermarket	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	6,174	100
3	ศูนย์การค้าสยามพวเจอร์ ทาวน์ เซ็นเตอร์ 3 (สุขาภิบาล 3: Sukaphiban 3)	Tops Supermarket	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	6,725	100
4	ศูนย์การค้าสยามพวเจอร์ ทาวน์ เซ็นเตอร์ 4 (สุขุมวิท 71: Sukhumvit 71)	B-Quik	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	1,418	100
5	ศูนย์การค้าสยามพวเจอร์ ทาวน์ เซ็นเตอร์ 6 (ทองหล่อ ซอย 4: Thonglo 4)	Tops Supermarket	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	3,644	100
6	ศูนย์การค้าสยามพวเจอร์ ทาวน์ เซ็นเตอร์ 7 (ทุ่งมหาเมฆ: Thungmahamek)	Tops Supermarket	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	2,877	100
7	ศูนย์การค้า ดิ อเวนิว แจ้งวัฒนะ (The Avenue Chaeng watthana)	Major Cineplex, Villa Market, Lemon Farm, California Wow	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	21,031	95
8	ศูนย์การค้า ปิยะมัย เฟลส (Piyarom Place)	Tops Supermarket	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	7,588	100
9	ศูนย์การค้าสยามพวเจอร์ ทาวน์ เซ็นเตอร์ 11 (ฉะเชิงเทรา: Cha Choeng Sao)	Major Cineplex	ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center)	8,408	100
10	ศูนย์การค้าสยามพวเจอร์ ซอปปิงเซ็นเตอร์ เจ อเวนิว (ทองหล่อ ซอย 15) J Avenue (Thonglor 15)	Villa Market	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	7,765	100
11	ศูนย์การค้าสยามพวเจอร์ ทาวน์ เซ็นเตอร์ 5 (รามอินทรา กม. 2: Ramintra K.M. 2)	B-Quik	ศูนย์สะดวกซื้อ (Convenience Center)	777	100
12	ศูนย์การค้าสยามพวเจอร์ ทาวน์ เซ็นเตอร์ 8 (วังหิน: Wanghin)	B-Quik	ศูนย์สะดวกซื้อ (Convenience Center)	535	100
13	ศูนย์การค้าสยามพวเจอร์ ทาวน์ เซ็นเตอร์ 10 (ลาดพร้าว ซอย 120: Ladprao 120)	Tesco Lotus Express	ศูนย์สะดวกซื้อ (Convenience Center)	643	100
14	ศูนย์การค้าสยามพวเจอร์ ทาวน์ เซ็นเตอร์ 12 (วังหิน 2: Wanghin 2)	Tesco Lotus Express	ศูนย์สะดวกซื้อ (Convenience Center)	988	100
15	บางแค (Bangkae)	B-Quik	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	364	100
16	เหม่งจ๋าย (Meng Jai)	B-Quik	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	465	100
17	พหลโยธิน กม. 27 (Phahonyothin K.M.27)	B-Quik	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	433	100
18	รัชดา-ห้วยขวาง (Ratchda-Hauy Kwang)	B-Quik	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	314	100
19	ท่าพระ (Ta Pra)	B-Quik	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	355	100
20	สาทร (Sathorn)	B-Quik	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	314	100
21	รัชดา-พระราม 3 (Ratchada-Rama III)	B-Quik	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	343	100
22	ศูนย์การค้าเพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ (Petchkasem Power Center)	Big C, Index, HomeWork, Major Cineplex	ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center)	43,735	99



	ศูนย์การค้า Shopping Center	ผู้เช่าหลัก Anchor Tenant	รูปแบบ Type of Shopping Center	พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ตารางเมตร) Gross Leasable Area (Sq.m.)	อัตราการเช่าต่อ พื้นที่ ให้เช่า (ร้อยละ) Occupancy Rate (%)
23	ศูนย์การค้า เอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ (Ekkamai Power Center)	Big C, Index	ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center)	15,074	100
24	ศูนย์การค้า ลา วิลล่า พหลโยธิน La-Villa (Phahonyothin)	Villa Market	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	5,330	100
25	ศูนย์การค้า เอสพลานาด รัชดาภิเษก (Esplanade Ratchadapisek)	Major Cineplex, Blu-o Bowl, California Wow, Ratchadalai Playhouse, Tops Supermarket, Sub-Zero Ice Skate	ศูนย์เอนเตอร์เทนเมนต์ (Urban Entertainment Center)	43,241	100
26	ศูนย์การค้า ดิ อเวนิว พัทยา (The Avenue Pattaya)	Major Cineplex, Major Bowl, Villa Market, California Wow	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	22,403	91
27	ศูนย์การค้า มาร์เก็ตเพลส นวมินทร์ (Marketplace Nawamin)	Carrefour	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	4,175	96
28	ศูนย์การค้า เมเจอร์ อเวนิว รัชโยธิน (Major Avenue Ratchayothin)	Villa Market	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	15,013	99
29	ศูนย์การค้า นวมินทร์ ซิตี้ อเวนิว (Nawamin City Avenue)	Villa Market	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	7,891	100
	รวม (Total)			235,229	98

หมายเหตุ :ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552

โครงการลำดับที่ 15-21 เช่าพื้นที่โดยศูนย์บริการซ่อมและจำหน่ายอะไหล่รถยนต์ บี-ควิก แต่เพียงผู้เดียว

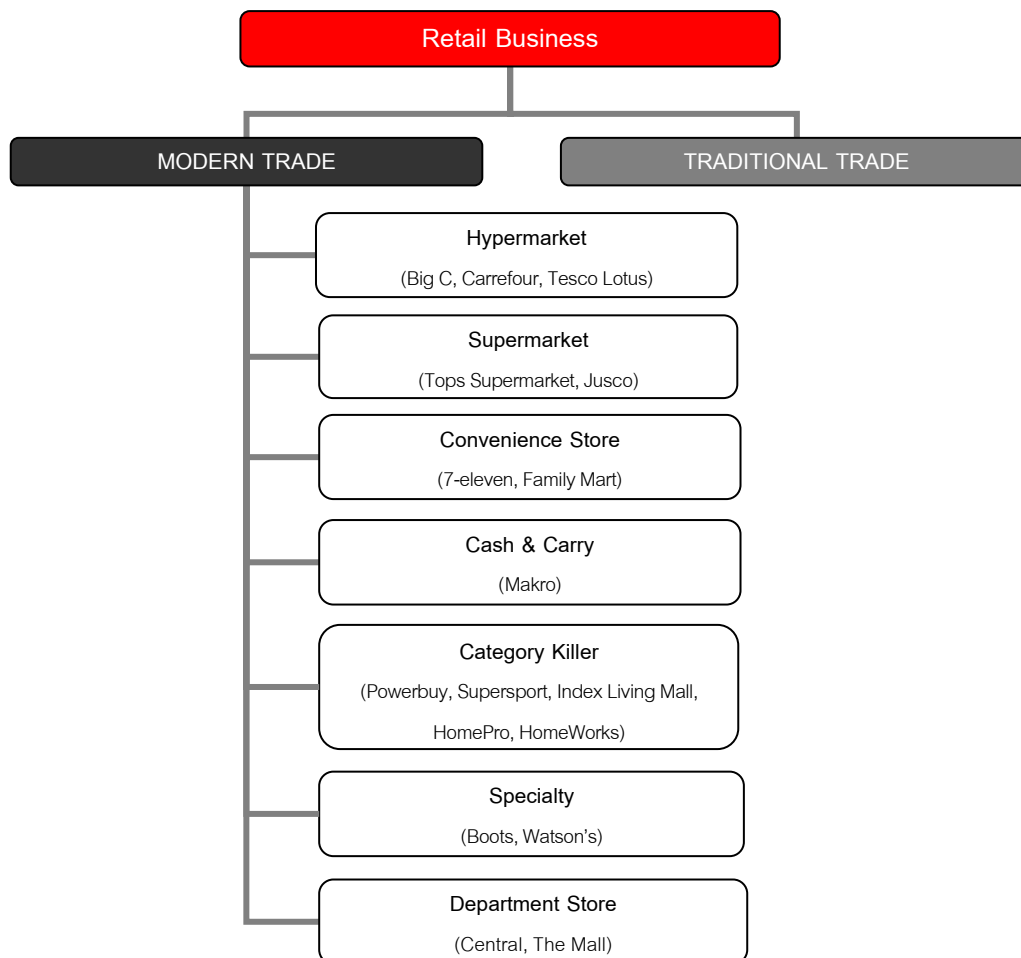
บริษัท ขายโครงการเขาใหญ่ มาร์เก็ต วิลเลจ ให้แก่ บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (เทสโก้ โลตัส) ซึ่งเป็นผู้เช่าหลักของโครงการ

การตลาดและสภาวะการแข่งขัน

ภาวะอุตสาหกรรม

ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า เป็นธุรกิจที่มีความเกี่ยวข้องโดยตรงกับธุรกิจค้าปลีก กล่าวคือเมื่อธุรกิจค้าปลีกมีการขยายตัว ความต้องการพื้นที่ที่จะดำเนินธุรกิจก็จะมีมากขึ้นตามไปด้วย

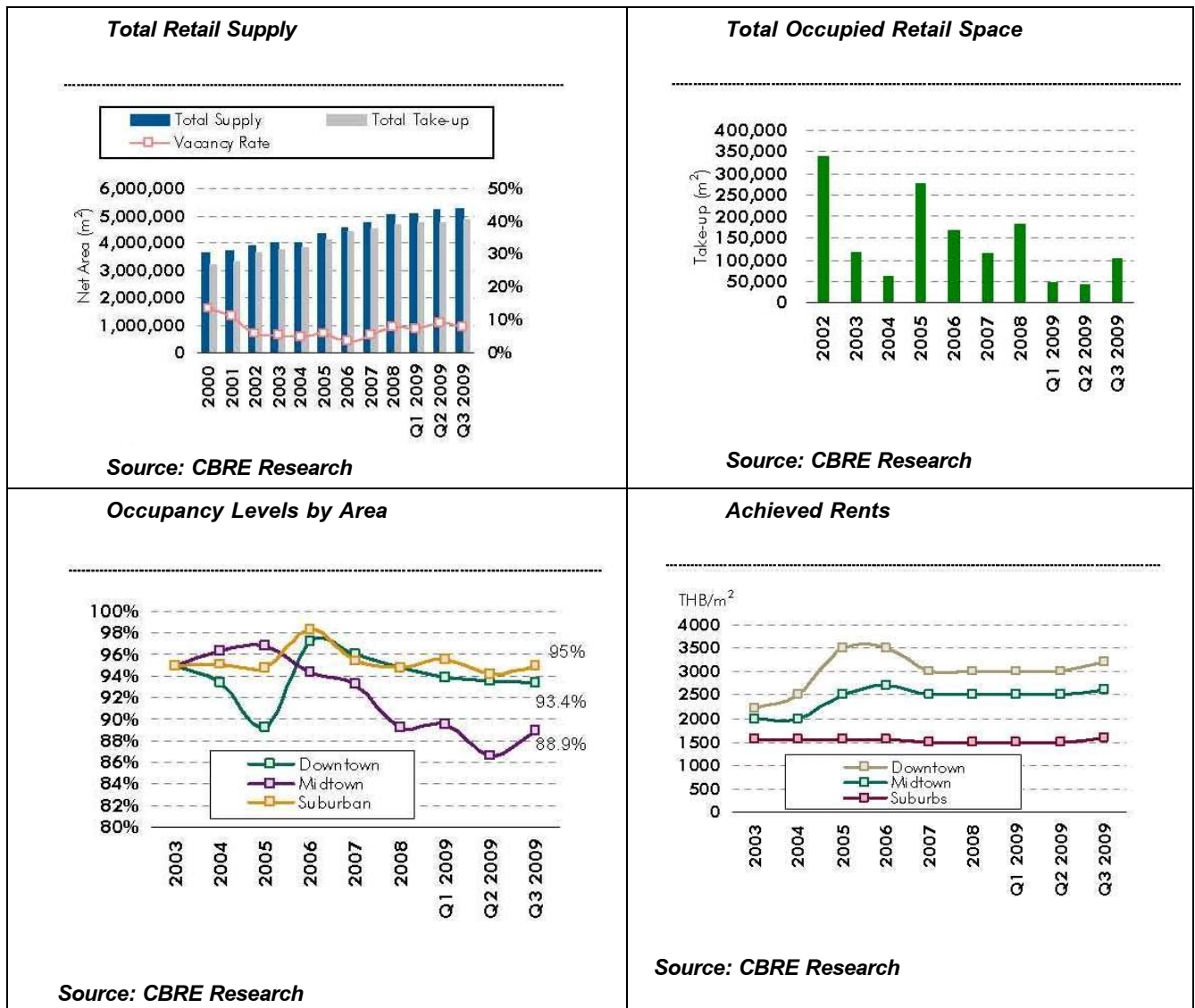
โครงสร้างธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทย



ที่มา : สมาคมผู้ค้าปลีกแห่งประเทศไทย

ธุรกิจค้าปลีกในทวีปเอเชียมีการเติบโตอย่างรวดเร็ว โดยประเทศไทยมีการเติบโตสูงเป็นอันดับที่ 2 รองจากประเทศจีน โดยเฉพาะธุรกิจค้าปลีกรูปแบบใหม่ (Modern Trade) ที่มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ภาพรวมธุรกิจค้าปลีกปี 2552



ในปี 2552 นั้น Total Retail Supply ภายในกรุงเทพฯและปริมณฑล เพิ่มขึ้น 5.26 ล้าน ตร.ม.สูงขึ้น 0.7% Q-O-Q และ 6.6% Y-O-Y โดยคิดเป็น 38.6% ของ Retail Space ในส่วนของกรุงเทพฯ และ 40.5% ในส่วนของปริมณฑล และ Total Occupied Retail Space เพิ่มขึ้นเป็น 4.86 ล้าน ตร.ม. สูงขึ้น 2.2% Q-O-Q และ 5.3% Y-O-Y ส่วน Overall Occupancy Rate ของกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้นเป็น 92.4% สูงขึ้น 1.3% Q-O-Q แต่ลดลง 1.2% Y-O-Y รวมถึง Overall Rent เพิ่มขึ้น ตามภาวะเศรษฐกิจที่กำลังฟื้นตัว

ส่วนแนวโน้มธุรกิจค้าปลีกในปี 2553 นั้น มีโอกาสเติบโตอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากเศรษฐกิจเริ่มฟื้นตัวมาในทิศทางที่ดีตั้งแต่ไตรมาส 3 และ 4 ของปี 2552 ส่งผลให้ผู้บริโภคมั่นใจและมีการใช้จ่ายมากขึ้น ดังนั้นจึงมีการคาดการณ์ว่ามีการขยายตัวเพิ่มขึ้นไม่ต่ำกว่า 5% ตามทิศทางเศรษฐกิจในประเทศและทั่วโลกที่กำลังฟื้นตัว ทำให้ผู้ประกอบการค้าปลีก ต่างมั่นใจที่จะมีการลงทุนขยายสาขาขึ้นมากขึ้น โดยเน้นการเปิดตัวศูนย์การค้ารูปแบบใหม่ๆ ที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัว เพื่อจับกลุ่มเป้าหมายเฉพาะตามพฤติกรรมของผู้บริโภคที่มีความต้องการหลากหลาย รวมทั้งผู้ประกอบการยังได้รับผลดีจากการที่ภาครัฐประกาศใช้บ.ไทยเข้มแข็ง มูลค่าหลายแสนล้านบาท ในการสร้างความมั่นใจให้นักลงทุน ต่อแผนกระตุ้นเศรษฐกิจของประเทศไทยในอนาคต

แต่ทั้งนี้การเติบโตเพิ่มขึ้นหรือขยายตัวคงที่หรือไม่นั้น ยังคงต้องพึงปัจจัยหลักทั้งภายในและนอกประเทศ โดยในประเทศคือ กำลังซื้อของผู้บริโภค รวมทั้งเสถียรภาพทางการเมือง ซึ่งยังเป็นปัจจัยที่จะมีผลกระทบต่อความเชื่อมั่นผู้บริโภคในประเทศมากที่สุด ในขณะที่ปัจจัยภายนอกคือ การต้องพึ่งพาการเข้ามาลงทุนจากต่างประเทศในการขยายธุรกิจใหม่ๆ เพิ่มขึ้น รวมทั้งการจับตามองสถานการณ์ราคาน้ำมันโลกว่าจะมีความผันผวนอีกหรือไม่ เพราะมีผลต่อเศรษฐกิจไทยด้วย ส่วนแนวโน้มเศรษฐกิจโลกในปี 2553 คาดว่าภาพรวมจะปรับตัวดีขึ้น นอกจากนี้ในปี 2553 ผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีกยังต้องจับตามองมาตรการต่างๆ ในสหรัฐฯ และสหภาพยุโรป ที่อาจมีมาตรการทางการค้าระหว่างประเทศใหม่ๆ ออกมาบังคับใช้ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อธุรกิจได้

ธุรกิจค้าปลีกมีการแข่งขันอย่างรุนแรงใน 4 ประเภทใหญ่ อันได้แก่ ดิสเคาน์สโตร์ ห้างสรรพสินค้า คอนวีเนียนสโตร์ และซูเปอร์มาร์เก็ต โดยที่มีการแข่งขันสูงที่สุดและมีบทบาทมากที่สุดต่อธุรกิจค้าปลีก คือ ดิสเคาน์สโตร์ ประมาณ 90 เปอร์เซ็นต์ของคนไทยเข้าใช้บริการดิสเคาน์สโตร์อย่างน้อย 1 ครั้ง ต่อเดือน แต่ที่เป็นที่นิยมใช้บริการมากที่สุดโดยเฉลี่ยมากถึง 2-3 ครั้งต่อสัปดาห์ คือ คอนวีเนียนสโตร์ โดยเฉพาะร้านเซเว่นอีเลฟเว่น ด้วยจุดเด่นทางด้านความสะดวกรวดเร็ว มีสาขาจำนวนมาก และตั้งอยู่ใกล้แหล่งชุมชน

ดิสเคาน์สโตร์ และไฮเปอร์มาร์เก็ต

ธุรกิจดิสเคาน์สโตร์และไฮเปอร์มาร์เก็ตเติบโตเพิ่มขึ้นอย่างชะลอตัว โดยมีผู้ประกอบการรายใหญ่อันดับ 4 ราย คือ เทสโกโลตัส บิ๊กซี คาร์ฟูร์ และแม็คโคร ด้วยข้อจำกัดในหลายๆ ด้านทำให้แนวโน้มของดิสเคาน์สโตร์มีขนาดเล็ก โดยกลุ่มดิสเคาน์สโตร์อย่าง เทสโกโลตัส บิ๊กซี คาร์ฟูร์ และแม็คโคร ได้ดำเนินการขยายสาขาโดยปรับเปลี่ยนรูปแบบและคอนเซ็ปต์โดยใช้พื้นที่ขนาดเล็กลง เช่น ในรูปแบบคอนวีเนียนสโตร์ และซูเปอร์มาร์เก็ต เป็นต้น

คาดว่าในปีนี้นักกลุ่มดิสเคาน์สโตร์อาจจะมีการจัดโปรโมชั่นสินค้าราคาถูกให้ลึกซึ้งขึ้นกว่าเดิมขึ้น ภายใต้ชนิดของสินค้าที่หลากหลายยิ่งขึ้น จึงทำให้ไม่เฉพาะแต่ผู้บริโภคเท่านั้นที่จะนิยมหันไปใช้บริการร้านค้าปลีกสมัยใหม่ดังกล่าวเพิ่มมากขึ้นท่ามกลางภาวะค่าครองชีพสูงเช่นปัจจุบัน

ซูเปอร์มาร์เก็ต

ซูเปอร์มาร์เก็ต เพราะต้องเผชิญกับสถานการณ์การแข่งขันที่ดุเดือดไม่น้อยในปี 2553 จากจำนวนคู่แข่งทางอ้อมอย่างดิสเคาน์สโตร์ยี่ห้อส่วนที่มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นโดยเฉพาะตามตรอกซอยต่างๆ ทำให้ซูเปอร์มาร์เก็ตจำเป็นต้องเร่งปรับตัวโดยเฉพาะการขยายสาขาให้ครอบคลุมพื้นที่มากที่สุด ทั้งในย่านชุมชนและย่านชานเมือง ซึ่งจะรวมทั้งที่เป็นห้องแถวร้านสะดวกซื้อ และร้านที่อยู่ในอาคารสำนักงาน รวมถึงอาจจะเข้าไปเป็นส่วนหนึ่งของคอมมูนิตีมอลล์ซึ่งเป็นรูปแบบค้าปลีกสมัยใหม่ ที่มีแนวโน้มจะขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องนับจากนี้ ด้วยแนวทางการพัฒนาที่มีการกำหนดกลุ่มเป้าหมายอย่างชัดเจนมากขึ้น ตามพฤติกรรมของผู้บริโภคในแต่ละทำเลที่ตั้ง เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคที่ต้องการร้านที่เป็นร้านสะดวกซื้อ ภายใต้สินค้าและบริการที่หลากหลายกว่าร้านสะดวกซื้อหรือร้านคอนวีเนียนสโตร์โดยทั่วไป ควบคู่กับการพยายามนำเสนอสินค้าที่สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคให้ได้มากขึ้น และสร้างความแตกต่างให้ได้มากที่สุด

คอนวีเนียนสโตร์

ธุรกิจคอนวีเนียนสโตร์ยังคงมีเซเว่นอีเลฟเว่นเป็นผู้นำตลาดด้วยสาขามากกว่า 4,000 สาขา ครอบคลุมแทบทุกพื้นที่ การแข่งขันในธุรกิจนี้สูง มีการทำตลาดรูปแบบต่างๆ เพื่อเพิ่มรายได้และเพิ่มสัดส่วนในการครองตลาด เช่น บริการรับ

ชำระค่าสาธารณูปโภคต่างๆ ค่าประกันภัย เป็นต้น นอกจากนี้ ยังมีความเป็นไปได้ว่า ผู้ประกอบการบางรายกำลังพยายามเพิ่มช่องทางการจำหน่ายให้หลากหลายมากขึ้น ด้วยการบริการรับสั่งซื้อสินค้าทางโทรศัพท์ อินเทอร์เน็ต หรือโทรศัพท์เคลื่อนที่ เพื่อให้สอดคล้องกับพฤติกรรมผู้บริโภคในปัจจุบันที่ต้องการลดค่าใช้จ่ายในการเดินทางในภาวะราคาน้ำมันแพง ซึ่งการที่สามารถขยายช่องทางการจัดจำหน่ายได้หลากหลายมากขึ้น ก็ย่อมหมายถึงการสร้างโอกาสในการขายให้มากยิ่งขึ้นด้วย โดยแต่ละค่ายของร้านสะดวกซื้อเร่งขยายสาขาใหม่ให้ได้มากที่สุดเพื่อเพิ่มฐานลูกค้า และทำให้ธุรกิจมีรายได้คุ้มทุนและได้กำไรมากขึ้นจากจำนวนสาขาที่เพิ่มมากขึ้น โดยผู้นำตลาดอย่าง บริษัท ซี.พี. เซเว่น อีเลฟเว่นเติบโตมากกว่าค่ายอื่นๆ เนื่องจากมีศักยภาพในการขยายสาขาความพร้อมทั้งด้านบุคลากร การบริหารจัดการ และเทคโนโลยี

การแข่งขันที่รุนแรงของธุรกิจค้าปลีกในปัจจุบัน ทำให้ผู้ประกอบการต่างเร่งหากลยุทธ์ในการสร้างความได้เปรียบเพื่อเพิ่มรายได้และสัดส่วนการครองตลาด ทำให้ผู้ประกอบการต่างๆ มีการร่วมเป็นพันธมิตร หรือการลงทุนร่วมกัน

นอกเหนือจากการขยายตัวของธุรกิจค้าปลีกที่ส่งผลโดยตรงต่อการขยายตัวของธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าแล้ว จากพฤติกรรมของผู้บริโภคที่มีวิถีชีวิต (Lifestyle) เปลี่ยนแปลงไป มีกำลังซื้อเพิ่มสูงขึ้นตามภาวะเศรษฐกิจ ผู้บริโภคดังกล่าวให้ความสำคัญเรื่องสุขภาพมากขึ้น ก่อให้เกิดโอกาสทางการตลาดที่จะเพิ่มลูกค้าให้กับสินค้า และนิยมซื้อสินค้าจากศูนย์การค้า และร้านค้าปลีกรูปแบบใหม่ (Modern Trade Retail Store) แทนที่ร้านค้าปลีกรูปแบบเดิม (Traditional Trade Retail Store) ซึ่งได้แก่ ร้านโชห่วย และตลาดสด มากขึ้นเรื่อยๆ ส่งผลให้ธุรกิจการค้าปลีกรูปแบบใหม่ (Modern Trade Retail Store) มีส่วนแบ่งทางการตลาดเพิ่มสูงขึ้น

แนวโน้มอุตสาหกรรม

ธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทยยังคงมีแนวโน้มขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ซึ่งส่งผลให้ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้ามีแนวโน้มที่จะขยายตัวไปในทิศทางเดียวกัน ผู้ค้าปลีกที่ดำเนินธุรกิจในประเทศไทยอยู่แล้ว มีแผนที่จะขยายสาขาต่อไปอย่างต่อเนื่อง เช่น เทสโก้ โลตัส และบิ๊กซี มีแผนที่จะขยายสาขาในรูปแบบศูนย์การค้าแบบเปิดที่บริษัทเชี่ยวชาญและดำเนินการอยู่ โดยได้มีการพัฒนารูปแบบธุรกิจประเภทซูเปอร์มาร์เก็ตเพิ่มเติม เพื่รองรับกฎหมายค้าปลีก นอกจากนี้ วิลล่ามาร์เก็ต และ จัสโก้ ผู้ค้าปลีกประเภทซูเปอร์มาร์เก็ต ก็มีแผนที่จะขยายสาขาไปกับทางบริษัทต่อไป ส่วนผู้ค้าปลีกรายอื่นๆ ในต่างประเทศ ก็มีแผนที่จะเข้ามาเปิดตลาดในประเทศไทย เช่น ร้านขายยา ร้านขายเฟอร์นิเจอร์ เป็นต้น ทั้งนี้ทางบริษัทก็ได้รับการไว้วางใจและการติดต่อจากผู้ประกอบการดังกล่าวเข้ามาเป็นจำนวนมาก

ตารางแสดงจำนวนสาขาของซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านขายสินค้าลดราคา ร้านขายสินค้าเฉพาะอย่าง
และร้านค้าสะดวกซื้อ ในประเทศไทย ปี 2547-2552

	2547	2548	2549	2550	2551	2552
<u>ซูเปอร์มาร์เก็ต</u>						
ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต	61	91	94	92	105	114
จัสโก้ และ Maxvalu	6	6	6	9	9	12
ฟูตแลนด์	9	9	9	9	9	13
ตลาดโลตัส และ Oasis		8	19	28	54	80
วิลล่า มาร์เก็ต	9	9	12	13	16	18
รวม	85	123	140	151	193	237
<u>ดิสเคาน์สโตร์</u>						
เทสโก้ โลตัสและโลตัส คุ่มค่า	48	67	71	94	109	120
คาร์ฟูร์	21	23	23	27	30	39
บิกซี	39	45	49	55	66	67
แม็คโคร	25	29	29	41	41	45
รวม	133	164	172	217	246	271
<u>ร้านขายสินค้าเฉพาะอย่าง</u>						
เพาเวอร์ บาย	38	36	69	51	64	73
โฮมโปร	18	20	26	30	33	35
โฮมเวิร์ค	8	9	10	8	8	9
รวม	64	65	105	105	105	117
<u>คอนวีเนียนสโตร์</u>						
บูทีส์	74	n.a.	115	153	112	160
วัตสันส์	90	100	130	145	145	155
เซเว่น อีเลฟเว่น	2,861	3,095	3,674	4,335	4,769	5,123
แฟมมิลี่ มาร์ท	n.a.	n.a.	n.a.	502	550	561
วี.ซ้อป	n.a.	n.a.	n.a.	400	792	840
108 ซ้อป					100	300
เทสโก้ โลตัส เอ็กซ์เพรส		100	222	189	401	450
เฟรชมาร์ท	150	n.a.	n.a.	300	400	600

ที่มา : Thailand Retail Food Sector Report 1999-2001, USDA Global Agriculture Information Network (GAIN Report)

: <http://www.tescolotus.net>

: <http://www.bigc.co.th>

: <http://www.carrefour.co.th>

: http://th.wikipedia.org/wiki/เซเว่น_อีเลฟเว่น

: <http://www.tops.co.th>

: <http://www.powerbuy.co.th>

: <http://www.homepro.co.th>

แนวโน้มของธุรกิจในอนาคตจะมีการกระจายของศูนย์การค้าแบบเปิดออกไปทั่วกรุงเทพฯ และต่างจังหวัดทั่วประเทศ โดยเฉพาะศูนย์การค้าชุมชนซึ่งมีจำนวนน้อยมากในต่างจังหวัด ตามแนวโน้มของประเทศที่พัฒนาแล้ว เช่น สหรัฐอเมริกามีศูนย์การค้าแบบเปิดมากกว่าร้อยละ 95 ของศูนย์การค้าทั้งหมด

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

โดยทั่วไปแล้ว ผู้ค้าปลีกต้องการที่จะให้ผู้ประกอบการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า ดำเนินการบริหารโครงการให้ เนื่องจากผู้ค้าปลีกมีความต้องการมุ่งเน้นที่ธุรกิจหลักแต่เพียงอย่างเดียว ไม่ต้องการยุ่งยากในการบริหารศูนย์การค้าซึ่งไม่ใช่ธุรกิจหลัก ซึ่งเป็นไปตามรูปแบบการดำเนินการศูนย์การค้าในประเทศที่พัฒนาแล้ว ปัจจุบันมีผู้ประกอบการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าในประเทศที่มีความสามารถและมีมาตรฐานสากลจำนวนน้อย โดยเฉพาะผู้ประกอบการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าแบบเปิด ไม่เพียงพอต่อความต้องการของผู้ค้าปลีกในการขยายสาขาจำนวนมาก

2) สภาพการแข่งขันภายในอุตสาหกรรม

ในธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าในประเทศไทย มีการแข่งขันกันสูงในรูปแบบของศูนย์การค้าแบบปิดสำหรับศูนย์การค้าแบบเปิด มีการแข่งขันปรับตัวสูงขึ้นแต่ไม่สูงนักเนื่องจากมีจำนวนคู่แข่งน้อยราย ซึ่งไม่ได้เป็นผู้ประกอบการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าแบบเปิดโดยเฉพาะ บางรายเป็นเจ้าของที่ดินที่มีเงินลงทุนสูง แต่ไม่ได้เป็นผู้เชี่ยวชาญในธุรกิจโดยตรง ทำให้บริษัทยังคงความเป็นผู้นำในสายธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าแบบเปิดในปัจจุบัน

การดำเนินธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า มีความจำเป็นต้องใช้ประสบการณ์และความรู้พื้นฐานอย่างสูง เช่น

ก) การเลือกที่ดินที่เหมาะสมในการดำเนินธุรกิจ

ข) การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางธุรกิจ

ค) การติดตามแนวโน้มใหม่ๆ ของธุรกิจ รวมถึงการผสมผสานของผู้เช่าพื้นที่ (Tenant Mix) ที่เหมาะสม

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

จ) ความรู้และประสบการณ์ในด้านการบริหารพื้นที่ส่วนกลาง (Common Area Maintenance หรือ CAM) ภายในศูนย์ให้ราบรื่นและเป็นระเบียบเรียบร้อย

จำนวนคู่แข่ง

คู่แข่งของบริษัทสามารถแบ่งเป็นคู่แข่งโดยตรงและคู่แข่งโดยอ้อม ซึ่งคู่แข่งในแต่ละประเภทจะมีขนาดของโครงการ รูปแบบของศูนย์การค้า กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และลักษณะอื่นๆ ที่แตกต่างกัน

คู่แข่งโดยตรงของบริษัท หมายถึง ผู้ประกอบการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า ซึ่งแบ่งเป็น 2 ประเภท ได้แก่

- ก) ผู้ประกอบการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าแบบเปิด จำนวนผู้ประกอบการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าแบบเปิดในปัจจุบันมีไม่มากนัก ถึงแม้ว่าในปัจจุบันผู้ประกอบการหลายรายได้มีการพัฒนาศูนย์การค้าแบบเปิดในรูปแบบที่บริษัทดำเนินการอยู่ก็ตาม รวมทั้งผู้ประกอบการรายใหม่ที่ไม่เคยมีประสบการณ์ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือทำธุรกิจค้าปลีกมาก่อน ก็ได้มีการขยายแนวทางในการดำเนินธุรกิจออกมา ตัวอย่าง เช่น

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

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

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

บริษัท ปัญญาพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ได้เปิดโครงการ Community Mall ช่วงปลายปี 2551 ภายใต้ชื่อของปัญญาวิลเลจ ที่ถนนรามอินทรา ก.ม.9

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

ทั้งนี้ กลุ่มผู้ใช้บริการหลักของศูนย์การค้าแบบเปิด ยังมีลักษณะที่แตกต่างไปจากกลุ่มผู้ใช้บริการหลักของศูนย์การค้าแบบปิด โดยกลุ่มผู้ใช้บริการหลักของศูนย์การค้าแบบเปิดจะต้องการความสะดวกรวดเร็ว ใช้เวลาไม่นานในการเข้ามาใช้บริการ แต่มาใช้บริการได้บ่อยครั้ง เนื่องจากมีที่จอดรถสะดวก เข้าถึงร้านค้าได้ทันที และเป็นทางผ่านก่อนกลับที่พักอาศัย ในขณะที่ศูนย์การค้าแบบปิดจะต้องใช้เวลาค่อนข้างมากในการเข้ามาใช้บริการเพื่อเลือกซื้อสินค้า ซึ่งส่งผลให้การหาที่จอดรถค่อนข้างลำบาก เนื่องจากผู้เข้ามาใช้บริการจะจอดรถไว้เป็นเวลานานตามการใช้เวลาในการเลือกซื้อสินค้าและบริการ โดยความถี่ในการเข้ามาใช้บริการจะไม่บ่อยครั้งนัก

ตารางแสดงผู้ประกอบการ ซึ่งส่วนใหญ่มุ่งเน้นที่การพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าแบบปิด

กลุ่มธุรกิจ	ศูนย์การค้าที่ดำเนินการในปัจจุบัน*	ประเภทศูนย์การค้า	
		ประเภทหลัก	ชนิด
กลุ่มเซ็นทรัล	เซ็นทรัล: ชิดลม, ลาดพร้าว, พระราม 3, ปิ่นเกล้า, บางนา, รามอินทรา, แอร์พอร์ต พลาซ่า (เชียงใหม่), หาดใหญ่, พระราม 2, ภูเก็ต, เซ็นทรัลเวิลด์, แจ้งวัฒนะ, ขอนแก่น และ ชลบุรี	ศูนย์การค้าแบบปิด	ศูนย์การค้าภูมิภาค
	พญาเพสดีวิล เซ็นเตอร์	ศูนย์การค้าแบบเปิด	ศูนย์การค้าชุมชนขนาดใหญ่
	เซ็นทรัล ทาวน์ เซ็นเตอร์ รัตนธิเบศร์	ศูนย์การค้าแบบเปิด	ศูนย์การค้าชุมชนขนาดใหญ่
	วงศ์สว่าง	ศูนย์การค้าแบบเปิด	ศูนย์การค้าชุมชนขนาดใหญ่
กลุ่มเดอะ มอลล์	เดอะ มอลล์: รามคำแหง, งามวงศ์วาน, ท่าพระ, บางแค, บางกะปิ, นครราชสีมา, ดี เอ็มโพเรียม, สยาม พารากอน	ศูนย์การค้าแบบปิด	ศูนย์การค้าภูมิภาค
กลุ่มซอสดิโก	ซีคอน สแควร์	ศูนย์การค้าแบบปิด	ศูนย์การค้าภูมิภาคขนาดใหญ่
กลุ่มหั่วหงลี่	ฟิวเจอร์พาร์ค : บางแค และรังสิต	ศูนย์การค้าแบบปิด	ศูนย์การค้าภูมิภาคขนาดใหญ่
กลุ่มอัสทรา	แอฟชั่น ไอส์แลนด์	ศูนย์การค้าแบบปิด	ศูนย์การค้าภูมิภาคขนาดใหญ่
กลุ่มธนชาติ	มาบุญครอง	ศูนย์การค้าแบบปิด	ศูนย์การค้าภูมิภาคขนาดใหญ่
กลุ่มโอเอสทู	เสรี เซ็นเตอร์	ศูนย์การค้าแบบปิด	ศูนย์การค้าภูมิภาค
กลุ่มศรีวิกรม์	เกษรพลาซ่า	ศูนย์การค้าแบบปิด	ศูนย์รวมแฟชั่น
กลุ่มสยามพารากอน	สยามเซ็นเตอร์	ศูนย์การค้าแบบปิด	ศูนย์รวมแฟชั่น

หมายเหตุ : * เฉพาะส่วนที่ดำเนินการศูนย์การค้า

คู่แข่งโดยอ้อมของบริษัท หมายถึง ผู้ค้าปลีกที่ดำเนินการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าเอง เช่น เทสโก้ โลตัส คาร์ฟูร์ บิ๊กซี เป็นต้น

การดำเนินการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าเองของผู้ค้าปลีก อาจจะมีผลกระทบต่อบริษัทในแง่การแข่งขันในการจัดหาที่ดินเพื่อดำเนินการโครงการใหม่และการดึงดูดผู้บริโภคและผู้ค้าปลีกในกรณีที่ผู้ค้าปลีกเปิดดำเนินการศูนย์การค้าใหม่ในบริเวณใกล้เคียงกับศูนย์การค้าของบริษัท อย่างไรก็ตามถ้าบริษัทสามารถดำเนินการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าใหม่ๆ ให้กับผู้ค้าปลีกได้มากขึ้น คู่แข่งโดยอ้อมเหล่านี้จะลดจำนวนลง

ปัจจัยความเสี่ยง

ความเสี่ยงจากการหาที่ดินเพื่อดำเนินการโครงการใหม่

เนื่องจากที่ดินเป็นวัตถุดิบหลักของบริษัทในการดำเนินธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า การจัดหาที่ดินในแต่ละบริเวณที่มีความเหมาะสมและมีความเป็นไปได้ในการดำเนินธุรกิจและทางการเงิน ไม่ใช่สามารถทำได้โดยง่าย และโดยเร็ว ในพื้นที่บางบริเวณอาจจะมีที่ดินที่มีความเหมาะสมในการทำธุรกิจเหลืออยู่ไม่กี่แห่งเท่านั้น และในการจัดหาที่ดินจำเป็นต้องมีการเจรจาต่อรองกับเจ้าของที่ดินในการขอเช่าที่ดินระยะยาว หรือขอซื้อที่ดินซึ่งอาจจะใช้เวลา ความพยายาม และเทคนิคในการเจรจาพอสมควร โดยเฉพาะที่ดินที่มีเจ้าของหลายราย ความยากลำบากในการสรุปเงื่อนไขในสัญญาเช่าที่ดินหรือสัญญาซื้อขายที่ดินย่อมมีมากขึ้น นอกจากนี้ การขยายสาขาจำนวนมากของผู้ค้าปลีกรูปแบบใหม่ (Modern Trade Retailers) ขนาดใหญ่ ก็อาจส่งผลกระทบต่อบริษัทที่มีความเสี่ยงจากการหาที่ดินเพื่อดำเนินการโครงการใหม่เพิ่มขึ้นด้วย เนื่องจากผู้ค้าปลีkdังกล่าวจะเข้ามาแข่งขันในการหาที่ดินกับบริษัท

อย่างไรก็ตาม จากประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจมาหลายปี ทำให้ผู้บริหารของบริษัทมีทักษะ วิธีการ และเทคนิคในการติดต่อและเจรจาต่อรองกับเจ้าของที่ดินที่มีประสิทธิภาพ และได้รับเงื่อนไขที่ดีในสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวของทุกโครงการ นอกเหนือจากนี้ บริษัทยังได้รับการแนะนำที่ดินจากผู้ค้าปลีกที่ต้องการเช่าพื้นที่ในโครงการใหม่ๆ ของบริษัท

สำหรับการแข่งขันในการหาที่ดินกับผู้ค้าปลีก บริษัทจะป้องกันความเสี่ยงด้วยการลงนามในบันทึกความเข้าใจ (Memorandum of Understanding หรือ MOU) กับเจ้าของที่ดินก่อนที่จะทำการเจรจา เพื่อป้องกันไม่ให้เจ้าของที่ดินเจรจากับผู้สนใจรายอื่นๆ บริษัทพยายามหลีกเลี่ยงที่จะไม่เสนอราคาแก่เจ้าของที่ดินเพิ่มขึ้นมาก เพื่อแข่งขันกับผู้ค้าปลีกให้ได้ที่ดินมา เพราะต้นทุนที่ดินราคาแพงอาจจะมีผลกระทบต่อความไปได้ของโครงการ หรือระดับกำไรของบริษัท ในทางกลับกันบริษัทพยายามที่จะเจรจากับผู้ค้าปลีกที่เข้ามาแข่งขันในการหาที่ดิน เพื่อที่จะพัฒนาและบริหารโครงการให้

ความเสี่ยงจากการแข่งขันทางธุรกิจ

ความเสี่ยงจากการแข่งขันทางธุรกิจในปัจจุบัน จะเกิดจากคู่แข่งโดยอ้อมซึ่งได้แก่ ผู้ค้าปลีกที่ดำเนินการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าเอง โดยอาจจะมีการแข่งขันกับบริษัทในด้านการจัดหาที่ดิน การดึงดูดลูกค้าผู้บริโภค และการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ ในกรณีที่มีการเปิดดำเนินการศูนย์การค้าในบริเวณที่ใกล้เคียงกันกับศูนย์การค้าของบริษัท อาจจะทำให้บริษัทมีความเสี่ยงเรื่องจำนวนผู้บริโภคที่ลดลง ทำให้มีผลกระทบต่อผลการดำเนินธุรกิจของผู้ค้าปลีกที่เช่าพื้นที่ของบริษัท ซึ่งอาจจะมีผลกระทบต่ออัตราการเช่า และราคาเช่าและค่าบริการ แต่จากประสบการณ์ที่ผ่านมา เนื่องจากที่ตั้งโครงการของบริษัทตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ และพื้นที่ครอบคลุมกลุ่มผู้บริโภค (Coverage Area)¹ ของศูนย์การค้าแบบเปิด อยู่ในบริเวณ 1-2 กิโลเมตรจากศูนย์ ซึ่งไม่กว้างมากนัก ดังนั้นบริษัทจึงไม่ได้รับผลกระทบจากการมีศูนย์การค้ามาเปิดใหม่ในบริเวณใกล้เคียงมากนัก อย่างไรก็ตามเพื่อลดผลกระทบดังกล่าว และเพื่อพยายามรักษาระดับอัตราการเช่า ราคาเช่าและค่าบริการ บริษัทได้มีการจัดทำส่งเสริมการขายเป็นระยะๆ และมีการปรับเปลี่ยนให้ผู้เช่าพื้นที่ที่เป็นสิ่งดึงดูด (Magnet) เข้ามาในศูนย์เพื่อทำให้มีผู้เช่าพื้นที่และผู้บริโภคเข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้าของบริษัทมากขึ้น อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงในการแข่งขันทางธุรกิจจากคู่แข่งโดยตรงยังคงมีบ้างแต่ไม่มากนัก เนื่องจากคู่แข่งที่ทำธุรกิจศูนย์การค้าแบบเปิด (Open-air Shopping Center)² ส่วนใหญ่เป็นผู้ประกอบการรายย่อยที่ไม่ได้เป็นผู้พัฒนาและบริหารศูนย์การค้ามืออาชีพ ส่วนคู่แข่งที่มีเงินทุนจำนวนมาก เช่น กลุ่มดิสนีย์สโตร์ โลตัส และ บิ๊กซี กลุ่มนี้มีแนวโน้มที่จะมุ่งเน้นทำธุรกิจในเฉพาะส่วนที่ตนถนัดซึ่งคือการค้าปลีกเท่านั้น ดังนั้นจึงมีโอกาสที่บริษัทสามารถจะเข้าไปตอบสนองความต้องการในการพัฒนาพื้นที่ได้ และจะเป็นผู้เช่าหลักที่มีศักยภาพของบริษัทต่อไป

หมายเหตุ

1 พื้นที่ครอบคลุมกลุ่มผู้บริโภค (Coverage Area) หมายถึง บริเวณที่เป็นที่อยู่ของผู้บริโภคที่เป็นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของผู้เช่าพื้นที่ของบริษัท

2 ศูนย์การค้าแบบเปิด (Open-air Shopping Center) คือ ศูนย์การค้าที่มีพื้นที่ด้านหน้าเปิดโล่ง และใช้เป็นที่จอดรถ โดยทั่วไปแล้วจะมีอาคารสูง 1-3 ชั้น จำนวน 1-3 อาคาร ตั้งอยู่ในแนวตรง รูปตัวแอล (L) หรือรูปตัวยู (U) และไม่มีทางเดินเชื่อมที่มีการปรับอากาศระหว่างร้านค้าปลีก ส่วนศูนย์การค้าแบบปิด (Enclosed Shopping Center) หมายถึง ศูนย์การค้าที่มีผู้เช่าหลักและร้านค้าปลีกต่างๆ รวมทั้งที่จอดรถ อยู่ภายในอาคารทั้งหมด และมีทางเดินเชื่อมที่มีการปรับอากาศระหว่างร้านค้าปลีกภายในอาคาร โดยรูปแบบศูนย์การค้าส่วนใหญ่ของประเทศไทยในปัจจุบัน จะเป็นศูนย์การค้าแบบปิดเกือบทั้งหมด ยกตัวอย่างเช่น ศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซ่า ดี เอ็มโพเรียม ซีคอน สแควร์ เวสต์เทรค เซ็นเตอร์ มาบุญครอง สยาม ดิสคัฟเวอรี และฟิวเจอร์พาร์ก เป็นต้น

ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้เช่าหลักในโครงการศูนย์การค้าชุมชน

ในโครงการศูนย์การค้าชุมชนของบริษัท ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)¹ จะเป็นสิ่งดึงดูดผู้เช่าร่วม (Co-Tenants)² เข้ามาเช่าพื้นที่ส่วนอื่นๆ ภายในโครงการของบริษัท ดังนั้น บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าหลักของบริษัทเลิกสัญญาหรือปิดกิจการลงซึ่งอาจส่งผลให้ผู้เช่าพื้นที่ร่วมต้องยกเลิกสัญญาตามไปด้วย ความเสี่ยงดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อรายได้หลักของบริษัทได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้เรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าจำนวนหนึ่งจากผู้เช่าหลักทุกราย และผู้เช่าพื้นที่ร่วมบางราย ณ วันที่ทำสัญญาเช่าพื้นที่ไปแล้ว ทำให้ความเสี่ยงดังกล่าวมีน้อยลง นอกจากนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าหลักเลิกกิจการเนื่องจากนโยบายภายในของผู้ค้าปลีกเอง เช่น เซยู ซูเปอร์มาร์เก็ต (Seiyu Supermarket) จากประเทศญี่ปุ่น ซึ่งเป็นผู้เช่าหลักของโครงการศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Shopping Center)³ สาขาภิบาล 3 เดิม มีนโยบายเลิกดำเนินธุรกิจในต่างประเทศ เซยูได้ดำเนินการหาผู้เช่าพื้นที่รายอื่น (ที่ได้รับความเห็นชอบจากบริษัท) มาเช่าพื้นที่แทน (ปัจจุบัน ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต เป็นผู้เช่าหลักในโครงการสาขาภิบาล3) ทำให้บริษัทก็ยังคงมีรายได้ต่อเนื่องต่อไป สำหรับโครงการที่บริษัทพัฒนาและบริหารพื้นที่ให้กับศูนย์ซ่อมและจำหน่ายอะไหล่รถยนต์ (Auto Service Center) บี-ควิก (B-Quik) จำนวน 14 สาขา บริษัทได้ทำสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวกับเจ้าของที่ดินทุกราย โดยมีเงื่อนไขในสัญญาว่าบริษัทสามารถที่จะยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวได้ ถ้าบี-ควิกยกเลิกสัญญาเช่าพื้นที่กับบริษัท ซึ่งจะทำให้บริษัทไม่ต้องแบกรับภาระในการชำระค่าเช่าที่ดินต่อไปโดยไม่มีรายได้จากบี-ควิก ทั้งนี้ หากผู้เช่าพื้นที่เลิกกิจการโดยไม่ชำระค่าเช่าและค่าบริการ บริษัทสามารถยึดพื้นที่คืนเพื่อนำออกให้ผู้เช่าพื้นที่รายอื่นเช่าต่อไป โดยไม่จ่ายคืนค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าแต่อย่างใด และบริษัทมั่นใจว่าบริษัทไม่มีปัญหาในการหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ โดยเฉพาะผู้เช่าหลัก เนื่องจากตลาดค้าปลีกยังคงมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง และบริษัทยังได้รับการติดต่อขอเช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าอย่างต่อเนื่อง

ความเสี่ยงเรื่องการจัดหาผู้เช่าพื้นที่

บริษัทอาจมีความเสี่ยงในเรื่องการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ ในบางโครงการศูนย์การค้าที่บริษัททำสัญญาเช่าที่ดินกับเจ้าของที่ดิน ระยะยาวกว่า สัญญาเช่าพื้นที่กับผู้เช่าหลัก ซึ่งได้แก่ โครงการบางบอนและประชาอุทิศ บริษัททำสัญญาเช่าที่ดินอายุ 30 ปี แต่ทำสัญญาเช่าพื้นที่กับผู้เช่าหลักอายุ 15 ปี และ 20 ปี ตามลำดับเท่านั้น ดังนั้นในปีที่ 15 และ 20 ของโครงการดังกล่าว บริษัทจำเป็นต้องจัดหาผู้เช่าหลักรายใหม่เพื่อเข้ามาเช่าพื้นที่ต่ออีก 15 ปี และ 10 ปี ตามลำดับ แต่บริษัทมั่นใจว่าบริษัทไม่มีปัญหาในการหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ เนื่องจากในปัจจุบันความต้องการสถานที่ประกอบการในการทำธุรกิจค้าปลีกอยู่ในระดับสูง และบริษัทยังได้รับการติดต่อเพื่อขอเช่าพื้นที่ในโครงการของบริษัทอย่างต่อเนื่อง

ความเสี่ยงอีกอย่างหนึ่งได้แก่ความเสี่ยงในการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ให้เต็มโครงการ โดยเฉพาะบางพื้นที่ในบางโครงการที่ไม่เป็นที่สนใจของผู้ค้าปลีกมากนัก เช่น พื้นที่บนชั้น 3 ของอาคาร อย่างไรก็ตามบริษัทได้แก้ไขปัญหาดังกล่าวโดยจัดหาผู้เช่าพื้นที่ที่ไม่จำเป็นต้องใช้พื้นที่บนชั้น 1 และ 2 ซึ่งต้องการความเจียบสบบนชั้น 3 และค่าเช่าและค่าบริการที่ต่ำกว่าชั้น 1 และ 2 เช่น ผู้เช่าพื้นที่ที่ทำธุรกิจโรงเรียนสอนภาษา โรงเรียนกวดวิชา โรงเรียนสอนดนตรี และโรงเรียนสอนเทควันโด เป็นต้น

แม้ว่าในบางโครงการของบริษัทจะมีผู้เช่าเกือบเต็มโครงการ เหลือพื้นที่เพียงแคบบางห้องเท่านั้น แต่บริษัทมีนโยบายเข้มงวดที่จะคัดเลือกผู้เช่าพื้นที่ที่ทำธุรกิจไม่แข่งขันกับผู้เช่าพื้นที่เดิม ไม่ทำธุรกิจที่เป็นนโยบายมุข ไม่สร้างผลกระทบต่อโครงการหรือผู้เช่าพื้นที่รายอื่น มีฐานะทางการเงินดี และมีความผสมผสานเป็นอย่างดีกับผู้เช่าอื่นในศูนย์การค้า (Tenant Mix)

หมายเหตุ

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

ความเสี่ยงเนื่องจากต้นทุนของที่ดินในการดำเนินโครงการใหม่เพิ่มขึ้น

ในการดำเนินโครงการใหม่ๆ ต้นทุนของที่ดินอาจจะเพิ่มขึ้น เนื่องจากค่าเช่าที่ดินเพิ่มขึ้นจากราคาที่ดินที่สูงขึ้น หรือ บริษัทอาจจะจำเป็นต้องซื้อที่ดิน ในกรณีที่เจ้าของที่ดินต้องการขายที่ดินมากกว่าให้เช่าระยะยาว และไม่มีที่ดินอื่นในบริเวณที่มีศักยภาพในการดำเนินการศูนย์การค้าที่ดีกว่าที่ดินดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม โดยทั่วไปแล้วบริษัทจะเลือกดำเนินโครงการศูนย์การค้าที่มีผลตอบแทนดีเท่านั้น ถ้าต้นทุนของที่ดินมีราคาสูงขึ้น บริษัทจะคิดราคาเช่าและค่าบริการจากลูกค้าผู้เช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นตามสัดส่วน เพื่อให้ได้ผลตอบแทนในการดำเนินโครงการที่ใกล้เคียงระดับเดิม ทำให้บริษัทสามารถลดผลกระทบจากความเสียหายจากการที่ต้นทุนของที่ดินในการดำเนินโครงการใหม่เพิ่มขึ้นได้ จากสถานการณ์การแข่งขันด้านค่าปลีกที่รุนแรงมากขึ้น ผู้ค้าปลีกส่วนใหญ่ยอมที่จะจ่ายค่าเช่าและค่าบริการที่สูงขึ้นในทำเลที่โดดเด่นที่สุดในบริเวณต่างๆ เพื่อยึดพื้นที่และสร้างความได้เปรียบในการดำเนินธุรกิจค้าปลีกต่อสู้แข่งกับคู่แข่ง

ความเสี่ยงจากการขาดความต่อเนื่องในการดำเนินโครงการของบริษัท

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

ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ ที่มีจำนวนจำกัด

เนื่องจากในการดำเนินธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า จำเป็นต้องอาศัยบุคลากรระดับบริหารที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจด้านศูนย์การค้าเป็นอย่างมาก ทั้งด้านการจัดหาที่ดินเพื่อดำเนินโครงการ การออกแบบรูปแบบ (Concept) ของโครงการ การจัดหาผู้เช่าพื้นที่ และการบริหารโครงการและพื้นที่ส่วนกลาง เป็นต้น ประกอบกับการที่บริษัทมีจำนวนพนักงานอยู่ในระดับที่ไม่มากนัก ดังนั้น ในกรณีที่มิมีเหตุการณ์ที่บริษัทต้องสูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปหรือมีจำนวนไม่เพียงพอ อาจส่งผลให้บริษัทต้องประสบปัญหาในการดำเนินธุรกิจได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ดำเนินการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว โดยการจัดหาบุคลากรเพิ่มเติม ทำการฝึกอบรมและพัฒนาความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ ทั้งด้านการฝึกอบรมและพัฒนาความรู้ระหว่างปฏิบัติงาน (On-The-Job Training) และการฝึกอบรมนอกสถานที่ (Outside Training) เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทเป็นไปอย่างราบรื่นมากขึ้น และทำให้พนักงานของบริษัทสามารถเข้ามาทำหน้าที่ทดแทนกันได้ ในกรณีที่บริษัทต้องสูญเสียบุคลากรคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนออกไป

นอกจากนี้ บริษัทสนับสนุนและส่งเสริมให้พนักงานของบริษัทเฝ้าหาความรู้ในด้านการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า และติดตามแนวโน้มธุรกิจค้าปลีกเพิ่มเติม เช่น จัดหาหนังสือ วารสาร และเทคนิคๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทให้พนักงานของบริษัทศึกษา เพื่อให้มีความรู้ที่เพียงพอ และสามารถนำความรู้ต่างๆ มาใช้ในการดำเนินธุรกิจได้

ความเสี่ยงจากการมีอายุของสัญญาเช่าพื้นที่ยาวกว่าอายุของสัญญาเช่าที่ดินของโครงการรามอินทรา กม. 2

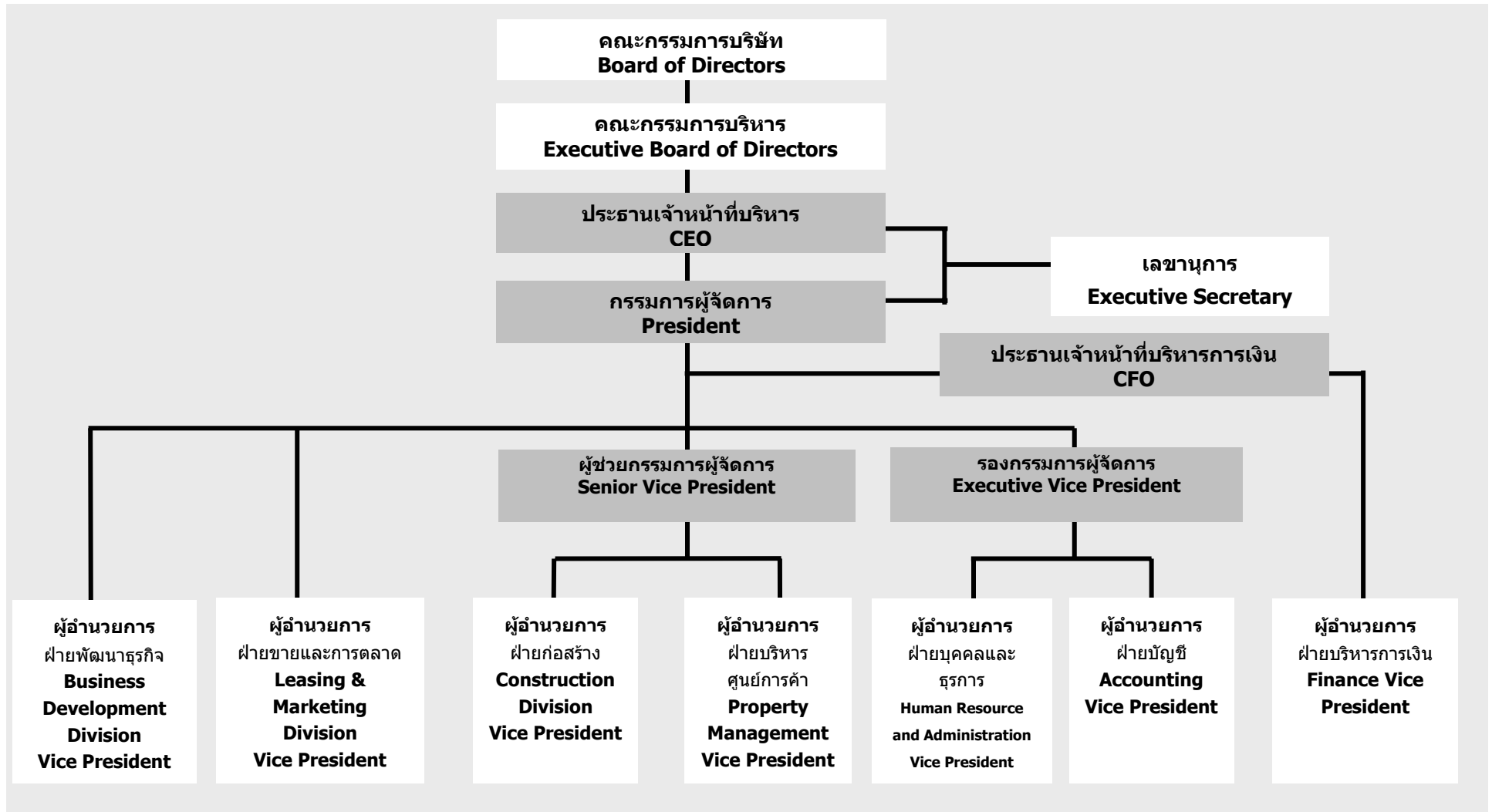
เนื่องจากอายุของสัญญาเช่าที่ดินของโครงการรามอินทรา กม. 2 ของบริษัทจะสิ้นสุดเมื่อวันที่ 31 มกราคม 2555 แต่บริษัทได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่กับผู้เช่าหลัก (บี-คิว) ในโครงการรามอินทรา กม. 2 โดยมีอายุสัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2555 โดยในสัญญาเช่าที่ดินจากเจ้าของที่ดินระบุว่า เมื่อสัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุดลง บริษัทจะต้องขนย้าย เครื่องจักรกลไก และอุปกรณ์ต่างๆ ตลอดจนทรัพย์สินอื่นๆ ออกจากพื้นที่เช่า ภายใน 3 เดือนนับจากวันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง โดยในระยะเวลา 3 เดือนดังกล่าวบริษัทต้องชำระค่าเช่าปกติตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า ดังนั้นจะทำให้บริษัทและผู้เช่าพื้นที่จะมีเวลาในการขนย้ายทรัพย์สินดังกล่าวเหลืออยู่เพียง 1 เดือนเท่านั้น ทำให้บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการที่บริษัทอาจไม่สามารถขนย้ายทรัพย์สินดังกล่าว ออกจากบริเวณพื้นที่เช่าได้ตามกำหนด ซึ่งส่งผลให้บริษัทอาจต้องเสียค่าปรับให้แก่เจ้าของที่ดินในอัตรา 5,000 บาทต่อวัน นับจากวันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลงจนถึงวันที่การขนย้ายทรัพย์สินดังกล่าวออกจากบริเวณพื้นที่เช่าแล้วเสร็จ

ความเสี่ยงจากความล่าช้าในการรับชำระค่าเช่าพื้นที่ของโครงการต่าง ๆ

บริษัทมีรายได้หลักจากการให้เช่าพื้นที่โครงการ ดังนั้นหากผู้เช่าส่วนใหญ่ไม่สามารถชำระค่าเช่าได้ตามกำหนดระยะเวลา ก็อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทได้ อย่างไรก็ตามบริษัทได้ทำสัญญาเช่าระยะยาวกับกลุ่ม ลูกค้า โดยเฉพาะผู้เช่าหลัก โดยรับค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าจำนวนหนึ่ง ซึ่งทำให้ผู้เช่าหลักเหล่านี้มีภาระที่จะต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการส่วนที่เหลืออยู่ไม่มากนัก จึงลดความเสี่ยงที่ผู้เช่าหลักจะไม่ชำระค่าเช่าและค่าบริการได้ นอกจากนี้บริษัทจะติดตามดูแลการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าทั้งผู้เช่าหลักและผู้เช่ารายย่อยอย่างสม่ำเสมอ เพื่อลดความเสี่ยงที่จะเกิดความล่าช้าในการรับชำระค่าเช่าและค่าบริการ

ความเสี่ยงจากการดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามข้อกำหนดสิทธิ

ตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้ กำหนดให้บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ในอัตราส่วนไม่เกิน 1.5 : 1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละปี ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทมีอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) 1.14 เท่า เนื่องจากบริษัทมีเงินกู้ยืมเพิ่มขึ้น แต่มีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นด้วยจากการเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม เพื่อเป็นเงินลงทุนในบริษัทรวมสำหรับโครงการบางนา ดังนั้น บริษัทจึงมีความเสี่ยงในการดำรงอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าว

**โครงสร้างองค์กร****บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)**

โครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการ

ผู้ถือหุ้น

กลุ่มผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก ที่มีชื่อปรากฏตามทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 มีดังต่อไปนี้

	ชื่อผู้ถือหุ้น ¹	จำนวนหุ้น	สัดส่วนร้อยละ
1	บมจ.เมเจอร์ซีเนเพล็กซ์ กรุ๊ป ²	247,318,150	24.10%
2	นายทวีจักร จุฬางกูร	67,610,000	6.59%
3	นายพนพร วิฑูรชาติ	63,411,052	6.18%
4	นายพงศ์กิจ สุทธพงศ์	59,544,204	5.80%
5	นายณัฐพล จุฬางกูร	50,431,700	4.91%
6	WORLD FUND PTE. LIMITED ³	50,037,133	4.88%
7	นางสาวอาทิตย์ยา จันทรประภา	49,390,140	4.81%
8	LUCKY SECURITIES, INC. ³	42,209,110	4.11%
9	นางเกศินี วิฑูรชาติ	34,453,284	3.36%
10	นางสุพรรณ วิฑูรชาติ	30,286,634	2.95%
รวม		694,691,407	67.69%

หมายเหตุ: 1 ผู้ถือหุ้นทั้ง 10 รายดังกล่าว ไม่มีความเกี่ยวข้องกันตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 258 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง) อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นหมายเลข 3 และ 9 มีความสัมพันธ์ในฐานะหลานและอาและ ผู้ถือหุ้นหมายเลข 3 และ 10 มีความสัมพันธ์ในฐานะบุตรและมารดา ทั้งนี้ ไม่มีผู้ใดมีอิทธิพลต่อการออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้น ต่างคนต่างมีอิสระในการออกเสียง

2 บริษัท เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ได้ส่งบุคคลเข้าเป็นกรรมการ คือ นายวิชา พูลวรลักษณ์ นายวีรวัฒน์ องค์กรวิมล และ นายชัย จรุงธนาภิบาล

3 ไม่มีกรรมการ ผู้บริหาร หรือกลุ่มบริษัทในเครือของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) รวมถึงผู้ที่เกี่ยวข้องมีส่วนได้ส่วนเสียในลักษณะการถือหุ้นแทน (Nominee) ของบุคคลดังกล่าว อยู่ในรายชื่อผู้ถือหุ้นที่เป็นนิติบุคคล ได้แก่ World Fund Pte.Limited และ LUCKY SECURITIES, INC.

โครงสร้างการจัดการ

คณะกรรมการบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีทั้งหมด 3 ชุด ประกอบด้วย

1. คณะกรรมการบริษัท
2. คณะกรรมการบริหาร
3. คณะกรรมการตรวจสอบ

1. คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการของบริษัทมีทั้งหมด 11 ท่าน ได้แก่

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. นายอรณพ จันทรประภา	ประธานกรรมการ (Chairman)
2. นายพงศ์กิจ สุทธพงศ์	รองประธานกรรมการ (Vice Chairman)
3. นายนพพร วิฑูรชาติ	กรรมการ, ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Chief Executive Officer) และประธานคณะกรรมการบริหาร (Chairman of Executive Board)
4. นายสมนึก พจน์เกษมสิน	กรรมการและกรรมการผู้จัดการ (President)
5. นายเดช บูลสุข	กรรมการ * **
6. นายวิชา พูลวรลักษณ์	กรรมการ
7. นายวีรวัฒน์ องค์วาสัญญ์	กรรมการ
8. นายชัย จรุงธนาภิบาล	กรรมการ
9. นางนันทิยา มนต์วิรัตน์	ประธานกรรมการตรวจสอบ **
10. นายดุสิต นนทะนาคร	กรรมการตรวจสอบ **
11. นางสาวไพบติย์ สุนทรส	กรรมการตรวจสอบ **

* นายเดช บูลสุข เป็นกรรมการอิสระ มิได้เป็นตัวแทนของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

** กรรมการอิสระ

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัท

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทเป็นดังนี้ นายอรณพ จันทรประภา, นายพงศ์กิจ สุทธพงศ์, นายนพพร วิฑูรชาติ และนายสมนึก พจน์เกษมสิน สองในสี่คนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

1. การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัท ได้ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ให้เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทและได้ปฏิบัติหน้าที่ตามวัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ด้วยความระมัดระวังเพื่อรักษาผลประโยชน์ของบริษัทและรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น

2. การทบทวนและให้ความเห็นชอบกับนโยบายที่เหมาะสม

คณะกรรมการบริษัทรับผิดชอบในการทบทวน และให้ความเห็นชอบกับนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัทที่เสนอโดยคณะกรรมการบริหาร เว้นแต่เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนดำเนินการ

3. การกำกับดูแลคณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริษัท กำกับดูแลให้คณะกรรมการบริหาร ดำเนินงานตามนโยบายที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพ และแจ้งให้คณะกรรมการบริหารนำเสนอเรื่องที่มีสาระสำคัญต่อการดำเนินงานของบริษัท รายการระหว่างบุคคลที่เกี่ยวข้องกันอื่นๆ ให้พิจารณาโดยเป็นไปตามกฎระเบียบ ข้อบังคับของสำนักงาน

ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ หากจำเป็นคณะกรรมการบริษัทจะได้อำนาจให้มีการว่าจ้างที่ปรึกษาภายนอก เพื่อให้คำปรึกษาหรือให้ความเห็นทางวิชาชีพประกอบการตัดสินใจ ในเรื่องที่มีผลต่อการดำเนินธุรกิจอย่างมีสาระสำคัญของบริษัท

4. การจัดให้มีระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการบริษัทได้กำกับให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิผล เป็นผู้ติดตามดำเนินการและประสานงานกับคณะกรรมการตรวจสอบ

5. การปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นอิสระของกรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร

คณะกรรมการตรวจสอบได้ใช้ดุลพินิจของตนเองอย่างเป็นอิสระ ในการพิจารณากำหนดกลยุทธ์ การบริหารงาน การแต่งตั้งกรรมการ และเรื่องที่มีผลกระทบต่อผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท รวมถึงการเข้าถึงสารสนเทศทางการเงิน และทางธุรกิจอื่นอย่างเพียงพอต่อการปฏิบัติหน้าที่และนโยบายการดำเนินงาน ตลอดจนการกำหนดงบประมาณประจำปี

2. คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารมีทั้งหมด 4 ท่านได้แก่

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. นายณพพร วิฑูรชาติ	ประธานกรรมการบริหาร
2. นายสมนึก พจน์เกษมสิน	กรรมการบริหาร
3. นายวิชา พูลวรลักษณ์	กรรมการบริหาร
4. นายฉัฐภูมิ ชันติวิริยะ	กรรมการบริหาร *

* นายฉัฐภูมิ ชันติวิริยะ มีได้เป็นกรรมการบริษัทและผู้บริหารของบริษัท และไม่มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

- มีอำนาจสั่งการ วางแผน และดำเนินกิจการของบริษัท ให้เป็นไปตามนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด
- มีอำนาจอนุมัติเรื่องการลงทุนในโครงการใหม่
- มีอำนาจอนุมัติค่าใช้จ่ายหรือการจ่ายเงินที่เกินอำนาจของฝ่ายจัดการ
- มีอำนาจแต่งตั้ง และบริหารงาน ระดับฝ่ายขึ้นไป เพื่อประโยชน์และประสิทธิภาพการจัดการที่ดีและโปร่งใส
- มีอำนาจพิจารณากำหนดสวัสดิการพนักงานให้เหมาะสมกับสถานการณ์ ประเพณีปฏิบัติและสอดคล้องกับกฎหมายที่บังคับใช้อยู่
- ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมายในแต่ละช่วงเวลาจากคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ การอนุมัติรายการของคณะกรรมการบริหารดังกล่าวข้างต้น จะไม่รวมถึงการอนุมัติรายการที่คณะกรรมการบริหารหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดกับบริษัทหรือบริษัทย่อย รวมทั้งรายการที่กำหนดให้ต้องขอความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่สำคัญของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์

3. คณะกรรมการตรวจสอบ (Audit Committee)

คณะกรรมการตรวจสอบมีทั้งหมด 3 ท่านได้แก่

ชื่อ-สกุล		ตำแหน่ง
1. นางนันทิยา	มนตรีวัต	ประธานกรรมการตรวจสอบ
2. นายดุสิต	นนทะนาคร	กรรมการตรวจสอบ
3. นางสาวไพบิย์	สุนทรส	กรรมการตรวจสอบ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

- (1) สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ
- (2) สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล
- (3) สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
- (4) พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งและเสนอค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีของบริษัท
- (5) พิจารณาการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทในกรณีที่เกิดรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้มีความถูกต้องและครบถ้วน
- (6) จัดทำรายงานการกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
- (7) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

ทั้งนี้ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามวรรคหนึ่ง คณะกรรมการตรวจสอบมีความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการของบริษัทโดยตรง และคณะกรรมการของบริษัทยังคงมีความรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทต่อบุคคลภายนอก

คณะผู้บริหาร

คณะผู้บริหารบริษัทฯ ประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิจำนวน 5 ท่าน ได้แก่

ชื่อ-สกุล		ตำแหน่ง
1. นายณพพร	วิฑูรชาติ	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. นายสมนึก	พจน์เกษมสิน	กรรมการผู้จัดการ
3. นายกิตตินันท์	สำรวจรวมผล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน
4. นางสาวพรทิพา	รุจิไพโรจน์	รองกรรมการผู้จัดการ
5. นายเชษฐชัย	นิยมานุสร	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

เลขานุการบริษัท ได้แก่ นางสาวพรทิพา รุจิไพโรจน์ ซึ่งดำรงตำแหน่ง รองกรรมการผู้จัดการ

**การประชุมคณะกรรมการบริษัท**

ในปี 2550 ปี 2551 และ ปี 2552 บริษัท มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท และแสดงจำนวนครั้งที่เข้าประชุมของกรรมการแต่ละท่าน ดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท	2550 (ทั้งหมด 5 ครั้ง)	2551 (ทั้งหมด 5 ครั้ง)	2552 (ทั้งหมด 4 ครั้ง)
นายอรณพ จันทรประภา	5	5	4
นายพงศ์กิจ สุทธพงศ์	5	5	4
นายณพพร วิฑูรชาติ	4	5	4
นายสมนึก พจน์เกษมสิน	5	5	4
นายวิชา พูลวรลักษณ์	5	5	4
นายวีรวัฒน์ องค์กรวิสุทธิ	5	5	4
นายชัย จรุงธนาภิบาล	5	5	4
นายเดช บุลสุข	5	5	3
นางนันทิยา มนต์ริวัต	5	5	4
นายดุสิต นนทะนาคร	5	5	4
นางสไบทิพย์ สุนทรส	5	5	4

รายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท

1. นายอรณพ จันทรประภา • อายุ 62 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 0.23%

ตำแหน่ง	ประธานกรรมการ • กรรมการผู้มิอำนาจลงนามผูกพัน
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท บริหารธุรกิจ East Texas State University ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ประกาศนียบัตร หลักสูตร The role of Chairman (RCM) ปี 2547 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
ประสบการณ์ทำงาน	<ul style="list-style-type: none"> 2545 – ปัจจุบัน: ประธานกรรมการ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า 2539 – 2541: รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท ไทยเทลโฟนแอนด์เทเลคอมมิวนิเคชั่น จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโทรคมนาคม 2533 – 2536: กรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท อินเทอร์เน็ตเนชั่นเนล เอ็นจีเนียริ่ง จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโทรคมนาคม 2523 – 2533: ผู้อำนวยการฝ่ายปฏิบัติการ บริษัท ปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน) ธุรกิจวัสดุก่อสร้างและตกแต่ง 2523 – 2533: กรรมการผู้จัดการ บริษัท เอส ซี ที คอมพิวเตอร์ จำกัด ธุรกิจคอมพิวเตอร์ 2523 – 2533: กรรมการผู้จัดการ บริษัท แพนซ์พพลายส จำกัด ธุรกิจเครื่องจักรกลหนัก 2523 – 2533: ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและหนี้สิน, ผู้จัดการฝ่ายการค้า 2, ผู้จัดการฝ่ายการเงิน บริษัท คำสากลซิเมนต์ไทย จำกัด ธุรกิจอุตสาหกรรมก่อสร้างและวัสดุก่อสร้าง

2. นายพงศ์กิจ สุทธิพงศ์ • อายุ 49 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 6.81%

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

3. นายนพพร วิฑูรชาติ • อายุ 44 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 6.20%

ตำแหน่ง	กรรมการ • ประธานคณะกรรมการบริหาร • ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร • กรรมการผู้มิอำนาจลงนามผูกพัน
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ สาขาคอมพิวเตอร์ พระจอมเกล้า ลาดกระบัง ประกาศนียบัตรหลักสูตร Director Certification Program (DCP) ปี 2548 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- ประสบการณ์ทำงาน
- 2537 – ปัจจุบัน: กรรมการ ประธานคณะกรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
 - 2537 – ปัจจุบัน: ผู้จัดการทั่วไป บริษัท เสี่ยงสมบูรณ์ จำกัด ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์
 - 2533 – ปัจจุบัน: กรรมการผู้บริหาร บริษัท วิฑูรย์โฮลดิ้ง จำกัด ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์
 - 2530 – 2533: วิศวกร บริษัท เอส ซี ที คอมพิวเตอร์ จำกัด ธุรกิจคอมพิวเตอร์

4. นายสมนึก พจน์เกษมสิน • อายุ 52 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 0.16%

- ตำแหน่ง กรรมการ • กรรมการบริหาร • กรรมการผู้จัดการ • กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน
- คุณวุฒิทางการศึกษา
- ปริญญาโท บัณฑิตมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
 - ปริญญาตรี บัณฑิตบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
 - ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) ปี 2548 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- ประสบการณ์ทำงาน
- 2545 – ปัจจุบัน: กรรมการ กรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
 - 2544 – 2545: Corporate Services Group Director บริษัท โมทีเวชั่นเอเชีย (ประเทศไทย) จำกัด ธุรกิจบริการด้านส่งเสริมการตลาด
 - 2538 – 2542: ผู้ช่วยกรรมการผู้อำนวยการสายบริหารภายใน บริษัท อินเทอร์เน็ตชั่นเนล เอนจีเนียริง จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโทรคมนาคม
 - 2534 – 2538: ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและบริหาร บริษัท อินเทอร์เน็ตชั่นเนล เอนจีเนียริง จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโทรคมนาคม
 - 2531 – 2534: ผู้จัดการฝ่ายการเงิน บริษัท โรงงานทอผ้า กรุงเทพ จำกัด ธุรกิจสิ่งทอ
 - 2528 – 2531: นักบัญชีต้นทุน บริษัท แผลมทองสหการ จำกัด ธุรกิจการเกษตร
 - 2523 – 2528: ผู้ตรวจบัญชีอาวุโส บริษัท เอสจีวี ณ ถลาง จำกัด ธุรกิจตรวจสอบบัญชี

5. นายเดช บุณสุข • อายุ 59 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 0.47%

- ตำแหน่ง กรรมการอิสระ
- คุณวุฒิทางการศึกษา
- ปริญญาตรี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
 - ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) ปี 2547 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- ประสบการณ์ทำงาน
- 2547 – ปัจจุบัน: กรรมการอิสระ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
 - 2547 – ปัจจุบัน: ประธานกรรมการบริหาร บริษัท ซีซีซี บีชีเนส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
 - 2547 – ปัจจุบัน: กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ บริษัท ดี เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
 - 2549 – 2552: ที่ปรึกษา คณะกรรมการบริษัท บริษัท เพอร์ซิเดนซ์ เบเกอร์ จำกัด (มหาชน)
 - 2545 – ปัจจุบัน: กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ บริษัท จีเอ็มเอ็ม แกรมมี่ จำกัด (มหาชน)
 - 2545 – ปัจจุบัน: กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ บริษัท เจมาร์ท จำกัด (มหาชน)
 - 2544 – ปัจจุบัน: กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ บริษัท อีออน ทรานส์เทรด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
 - 2547 – 2549: ประธานกิตติมศักดิ์ บริษัท แมคไทย จำกัด (แมคโดนัลด์ประเทศไทย) ธุรกิจอาหาร Fast Foods
 - 2544 – 2549: ประธาน มูลนิธิ โรนัลด์ แมคโดนัลด์ เฮาส์
 - 2527 – 2547: ประธานกรรมการ บริษัท แมคไทย จำกัด (แมคโดนัลด์ประเทศไทย) ธุรกิจอาหาร Fast Foods

6. นายวิชา พูลวรลักษณ์ • อายุ 46 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 0.03%

ตำแหน่ง	กรรมการ • กรรมการบริหาร
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท MBA – Marketing มหาวิทยาลัยนานาชาติ ซานดิเอโก, USA. ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ประสบการณ์ทำงาน	<ul style="list-style-type: none"> 2546 – ปัจจุบัน: กรรมการและกรรมการบริหาร บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า 2538 – ปัจจุบัน: กรรมการและประธานกรรมการบริหาร บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโรงภาพยนตร์และโบว์ลิง 2546 – ปัจจุบัน: กรรมการ บริษัท แคลิฟอร์เนีย ว้าว เอ็กซ์พีเรียน จำกัด (มหาชน) ธุรกิจสันทนาการ

7. นายวีรวัฒน์ องค์กรวิญญู • อายุ 39 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 0.00%

ตำแหน่ง	กรรมการ
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต MBA. Boston University, USA. ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) ปี 2547 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
ประสบการณ์ทำงาน	<ul style="list-style-type: none"> 2546 – ปัจจุบัน: กรรมการ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า 2545 – ปัจจุบัน: กรรมการและ กรรมการบริหาร บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโรงภาพยนตร์และโบว์ลิง 2547 – ปัจจุบัน: ประธานกรรมการบริหาร บริษัท วีวันดา รีสอร์ท แอนด์ สปา จำกัด ธุรกิจโรงแรม 2539 – ปัจจุบัน: หัวหน้าผู้จัดการ บริษัท วิวัฒนาการก่อสร้าง จำกัด ธุรกิจก่อสร้าง 2538 – ปัจจุบัน: กรรมการผู้จัดการ โรงแรมธาริน เชียงใหม่ ธุรกิจโรงแรม

8. นายชัย จรุงธนาภิบาล • อายุ 55 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 0.00%

ตำแหน่ง	กรรมการ
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> บัญชีมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ บัญชีบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Certification Program (DCP) ปี 2546 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ประกาศนียบัตร หลักสูตร Audit Committee Program (ACP) ปี 2548 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
ประสบการณ์ทำงาน	<ul style="list-style-type: none"> 2546 – ปัจจุบัน: กรรมการ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า 2545 – ปัจจุบัน: กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโรงภาพยนตร์และโบว์ลิง 2550 – ปัจจุบัน: กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ บริษัท อาหารสยาม จำกัด (มหาชน) ธุรกิจผลิตผลไม้กระป๋องเพื่อการส่งออก 2549 – ปัจจุบัน: กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ บริษัท โออิชิ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจเครื่องดื่มและร้านอาหาร 2547 – ปัจจุบัน: กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท คำเหล็กไทย จำกัด (มหาชน) ธุรกิจศูนย์บริการเหล็ก 2543 – ปัจจุบัน: กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท ทิมพีซีชั่น จำกัด (มหาชน) ธุรกิจผลิตวงจรไฟฟ้า 2525 – 2540: กรรมการบริหารและประธานเจ้าหน้าที่การเงิน กลุ่มบริษัท ไมเนอร์

9. นางนันทิยา มนต์ริ้ว • อายุ 62 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 0.36%

ตำแหน่ง	ประธานกรรมการตรวจสอบ • กรรมการอิสระ
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท สาขาคณิตศาสตร์ประยุกต์ University of Manitoba, Canada ปริญญาตรี สาขาสถิติ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Certification Program (DCP) ปี 2543 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ประกาศนียบัตร หลักสูตร Audit Committee Program (ACP) ปี 2548 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
ประสบการณ์ทำงาน	<ul style="list-style-type: none"> 2545 – ปัจจุบัน: ประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า 2551 – ปัจจุบัน: กรรมการ บริษัท ไทยสมุทร แอสเซท จำกัด 2550 – ปัจจุบัน: กรรมการ บริษัท เมืองไทย เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) 2550 – ปัจจุบัน: ประธานกรรมการ บริษัท เมืองไทยแมเนจเม้นท์ จำกัด 2547 – 2551: ที่ปรึกษากรรมการผู้จัดการ บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด ธุรกิจประกันภัย 2543 – 2546: กรรมการรองกรรมการผู้จัดการอาวุโส บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด ธุรกิจประกันภัย 2542 – 2551: กรรมการ บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด ธุรกิจประกันภัย

10. นายดุสิต นนทะนาคร • อายุ 62 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 0.06%

ตำแหน่ง	กรรมการตรวจสอบ • กรรมการอิสระ
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> หลักสูตรพิเศษสำหรับผู้บริหาร Harvard University หลักสูตรพิเศษสำหรับนักบริหาร Stanford University ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สาขาการตลาด University of California, in Los Angeles (UCLA) ปริญญาตรี สาขาวิศวกรรมโยธา Youngstown State University, Ohio, USA. ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Certification Program (DCP) ปี 2545 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ประกาศนียบัตร หลักสูตร Audit Committee Program (ACP) ปี 2548 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
ประสบการณ์ทำงาน	<ul style="list-style-type: none"> 2545 – ปัจจุบัน: กรรมการตรวจสอบ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า 2548 – ปัจจุบัน: ที่ปรึกษา บริษัท ปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน) 2540 – ปัจจุบัน: ประธานกรรมการ หอการค้าไทย และ สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย 2542 – 2548: กรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท ค้าวสตุซ์ซิเมนต์ไทย จำกัด ธุรกิจค้าวัสดุก่อสร้างและตกแต่ง 2538 – 2542: ผู้ช่วยผู้จัดการใหญ่ กลุ่มเซรามิก บริษัท ปูนซิเมนต์ไทย จำกัด ธุรกิจอุตสาหกรรมเซรามิก 2534 – 2538: กรรมการผู้จัดการ บริษัท กระดาษสยามการ์เดียน จำกัด ธุรกิจผลิตกระดาษ 2530 – 2534: กรรมการผู้จัดการ บริษัท คำสากลซิเมนต์ไทย จำกัด ธุรกิจวัสดุก่อสร้างและตกแต่ง 2525 – 2530: ผู้อำนวยการฝ่ายผู้แทนจำหน่าย บริษัท คำสากลซิเมนต์ไทย จำกัด ธุรกิจวัสดุก่อสร้างและตกแต่ง 2524 – 2525: ผู้อำนวยการสำนักงานประชาสัมพันธ์ บริษัท คำสากลซิเมนต์ไทย จำกัด ธุรกิจวัสดุก่อสร้างและตกแต่ง 2522 – 2524: หัวหน้าส่วนสินค้าซิเมนต์ กระเบื้องโยหินและเหล็กเส้น ฝ่ายการตลาด บริษัท คำวสตุก่อสร้าง จำกัด ธุรกิจวัสดุก่อสร้าง 2520 – 2522: หัวหน้าส่วนผู้รับเหมาก่อสร้างและราชการฝ่ายขาย บริษัท คำวสตุก่อสร้าง จำกัด ธุรกิจวัสดุก่อสร้าง

11. นางสาวไพบติพย์ สุนทรส • อายุ 62 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 0.03%

ตำแหน่ง	กรรมการตรวจสอบ • กรรมการอิสระ
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> • ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย • ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) • ประกาศนียบัตร หลักสูตร Audit Committee Program (ACP) ปี 2548 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
ประสบการณ์ทำงาน	<ul style="list-style-type: none"> • 2546 – ปัจจุบัน: กรรมการตรวจสอบ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า • 2552 – ปัจจุบัน: กรรมการอิสระ บริษัท อ้าวเซียงเฮง โกลด์ ฟิวเจอร์ส จำกัด ธุรกิจซื้อ-ขาย ทองคำล่วงหน้า • 2546 – 2549: เจ้าหน้าที่คณะทำงาน มูลนิธิสิทธิสโกล์ เพื่อการกุศล • 2544 – 2545: ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส ฝ่ายบริการเก็บรักษาทรัพย์สิน บริษัทเงินทุนทิสโก้ จำกัด (มหาชน) • 2540 – 2544: ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส ฝ่ายการเงิน บริษัทเงินทุนทิสโก้ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุ

สัดส่วนการถือหุ้น ณ วันปิดสมุดทะเบียน วันที่ 31 ธันวาคม 2552

รายละเอียดเกี่ยวกับคณะผู้บริหาร

1. นายณพพร วิฑูรชาติ • อายุ 44 ปี

ตามที่ปรากฏในรายละเอียดเกี่ยวกับคณะกรรมการบริษัท

2. นายสมนึก พงษ์เกษมสิน • อายุ 52 ปี

ตามที่ปรากฏในรายละเอียดเกี่ยวกับคณะกรรมการบริษัท

3. นายกิตติพันธ์ สำนวณรวมผล • อายุ 47 ปี

ตำแหน่ง	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท สาขาการเงิน สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจ ศศินทร์ แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปริญญาตรี สาขา Computer Science Boston University, Massachusetts, USA.
ประสบการณ์ทำงาน	<ul style="list-style-type: none"> 2552 – ปัจจุบัน: ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า 2548 - 2551: Director of Research Hunters Investments ธุรกิจกองทุน 2547 - 2548: ที่ปรึกษา บริษัท หาดทิพย์ จำกัด (มหาชน) 2546 – 2547 : ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการลงทุนบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด 2545 – 2546 : รองกรรมการผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์ ไทยพาณิชย์ จำกัด 2540 – 2545 : Head of Thailand Research Salomon Smith Barney ธุรกิจที่ปรึกษาทางการเงิน

4. นางสาวพรทิพา รุจิไพโรจน์ • อายุ 47 ปี

ตำแหน่ง	รองกรรมการผู้จัดการ
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยกรุงเทพ ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ประสบการณ์ทำงาน	<ul style="list-style-type: none"> 2547 – ปัจจุบัน: รองกรรมการผู้จัดการ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า 2534 – 2547: ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส บริษัท อินเทอร์เน็ตเอ็นจิเนียริ่ง จำกัด (มหาชน) ธุรกิจสื่อสาร 2531 – 2534: ผู้ตรวจสอบบัญชีอาวุโส บริษัท ดีลรอยท์ ทัช โรแมนติก โซนียส จำกัด ธุรกิจตรวจสอบบัญชี

5. นายเชษฐชัย นียมานุสร • อายุ 45 ปี

ตำแหน่ง	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท บริหารระหว่างประเทศ American Graduate School of International Management (Thunderbird), Arizona, U.S.A. ปริญญาโท บริหารธุรกิจ Pittsburg State University, Kansas, U.S.A. ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) ปี 2547 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
ประสบการณ์ทำงาน	<ul style="list-style-type: none"> 2549 – ปัจจุบัน: ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า 2545 – 2548: ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัท สยามฟิวเจอร์ จำกัด ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า 2540 – 2544: รองกรรมการผู้จัดการ บริษัท บลิส-เทล จำกัด (มหาชน) ธุรกิจสื่อสาร 2537 – 2540: ผู้จัดการฝ่าย Logistic & Supply บริษัท ทีบีโก้แอสฟัลท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจวัสดุก่อสร้าง 2536 – 2537: ผู้ช่วยผู้จัดการผลิตภัณฑ์ บริษัท ดีทีแอล จำกัด ธุรกิจสินค้าอุปโภคบริโภค 2533 – 2535: นักวิเคราะห์อาวุโส บริษัท เอสโซ่ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพลังงานและสาธารณูปโภค

การสรรหากรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการของบริษัททำหน้าที่เป็นคณะกรรมการสรรหา โดยในการคัดเลือกบุคคลที่จะได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ จะพิจารณาจากคุณสมบัติ ความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ และเวลาที่จะเข้าร่วมประชุมกับคณะกรรมการบริษัท โดยสม่ำเสมอ ทั้งนี้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการโดยใช้เสียงข้างมากตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

- (1) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งๆ จะมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
- (2) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งๆ จะใช้คะแนนเสียงที่ตนมีอยู่ทั้งหมดตาม (1) เพื่อเลือกตั้งบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้กรรมการคนใดมากหรือน้อยกว่ากรรมการคนอื่นๆ ไม่ได้
- (3) บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับ จะได้รับแต่งตั้งให้เป็นกรรมการเท่ากับจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลลงได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมาจะมีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ผู้เป็นประธานเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง กรรมการจำนวนหนึ่งในสามจะต้องออกจากตำแหน่ง และถ้าจำนวนกรรมการจะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้แล้ว ให้กรรมการในจำนวนที่ใกล้ที่สุดกับส่วนหนึ่งในสามออกจากตำแหน่ง ในปีหนึ่งและปีที่สอง ภายหลังจดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน การออกจากตำแหน่งของกรรมการตามวาระจะใช้วิธีจับสลากกัน ส่วนในปีต่อไป ให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง ทั้งนี้กรรมการที่ออกตามวาระนั้นๆ อาจถูกเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ก็ได้

รายงานการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

คณะกรรมการบริษัทได้ตระหนักถึงบทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบ ตามข้อพึงปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการบริษัทจดทะเบียน (Code of Best Practices) เพื่อให้การดำเนินงานขององค์กรเกิดความโปร่งใสในการปฏิบัติงานและเพิ่มความน่าเชื่อถือต่อองค์กร ตลอดจนเพิ่มความสามารถในการเติบโตอย่างมั่นคงของบริษัท บริษัทได้ถือปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยได้กำหนดแนวทาง นโยบายและวิธีการปฏิบัติงานที่สอดคล้องกับองค์กร

หมวดที่ 1 สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัท ตระหนักถึงสิทธิของผู้ถือหุ้น ความเพียงพอและทันต่อเหตุการณ์ของข้อมูลเพื่อใช้ในการตัดสินใจ การแจ้งข่าวสารและสารสนเทศของบริษัทเป็นไปตามข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น การจัดส่งเอกสารเชิญประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทฯ ได้จัดส่งหนังสือบอกกล่าวเชิญประชุมผู้ถือหุ้น พร้อมรายงานประจำปี และข้อมูลประกอบวาระการประชุมต่าง ๆ พร้อมทั้งความเห็นของคณะกรรมการบริษัทล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด การจัดส่งเอกสารสารสนเทศให้แก่ผู้ถือหุ้นทราบ เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงมีการแจ้งข่าวสารของบริษัททางระบบอิเล็กทรอนิกส์ผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในการประชุมผู้ถือหุ้น กรรมการของบริษัทให้ความสำคัญในการเข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้นทุกครั้ง โดยในปี 2552 บริษัทฯ ได้จัดประชุมผู้ถือหุ้น 2 ครั้งคือการประชุมสามัญประจำปี 1 ครั้ง และการประชุมวิสามัญ 1 ครั้ง กรรมการทุกท่านได้เข้าร่วมการประชุม โดยประธานในที่ประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้สอบถาม แสดงความคิดเห็นและข้อเสนอแนะต่าง ๆ อย่างเท่าเทียมกัน ซึ่งทางบริษัทฯ ได้รับฟังและได้ตอบคำถามรวมทั้งให้ข้อมูลต่าง ๆ ตามที่ผู้ถือหุ้นร้องขออย่างครบถ้วน ในปี 2552 บริษัทฯ ได้เผยแพร่ข้อมูลประกอบวาระการประชุมผู้ถือหุ้นล่วงหน้าไว้ใน website ก่อนจัดส่งเอกสาร เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีเวลาเพียงพอในการพิจารณาารประชุมและข้อมูลประกอบการประชุม

หมวดที่ 2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าร่วมด้วยตนเองมอบฉันทะให้ผู้อื่น เช่น กรรมการอิสระของบริษัท มาประชุมและออกเสียงลงมติแทน และใช้หนังสือมอบฉันทะที่จัดส่งให้ผู้ถือหุ้น รูปแบบที่ผู้ถือหุ้นสามารถกำหนดทิศทางการลงคะแนนได้ นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นที่เป็นผู้บริหารไม่มีการเพิ่มวาระการประชุมที่ไม่ได้แจ้งเป็นการล่วงหน้าโดยไม่จำเป็น บริษัทฯ ใช้บัตรลงคะแนนเสียงในการลงคะแนนเสียงในวาระที่สำคัญ เช่น การทำรายการเกี่ยวโยง การทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ การจัดสรรหลักทรัพย์ให้กรรมการและพนักงาน (ESOP) เป็นต้น เพื่อความโปร่งใสและตรวจสอบได้ ในกรณีมีข้อโต้แย้งในภายหลัง

จากการที่บริษัทฯ ได้เผยแพร่ข้อมูลการประชุมผู้ถือหุ้นใน website ทำให้ในปี 2552 ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทฯ สามารถเสนอเพิ่มวาระการประชุมก่อนวันประชุม และสามารถเสนอชื่อบุคคลเพื่อเป็นกรรมการได้

เพื่อป้องกันการดำเนินงานที่อาจเป็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายและการดำเนินการรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน รวมถึงกำหนดระเบียบไม่ให้ผู้บริหารนำข้อมูลภายในไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน ดังนี้

- ในการพิจารณาการลงทุน หรือรายการที่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้อง เป็นอำนาจของคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ กรรมการที่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสีย ไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุม
- กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารต้องรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทตามกฎหมายระเบียบของสำนักงานกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- กำหนดระเบียบห้ามผู้บริหารของบริษัทฯ ทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วง 1 เดือนก่อนถึงบการเงินของบริษัทจะเผยแพร่ต่อสาธารณชน

นอกจากนี้บริษัทได้มีการดูแลเรื่องการใช้อข้อมูลภายใน โดยกำหนดให้ผู้บริหารและพนักงานต้องรักษาความลับของบริษัทและลูกค้าของบริษัทมิให้นำข้อมูล ซึ่งอาจได้รับทราบมาโดยตำแหน่งหน้าที่ไปใช้ในทางที่จะก่อให้เกิดประโยชน์ส่วนตนหรือเกิดความเสียหายต่อบริษัท และลูกค้าของบริษัทได้

หมวดที่ 3 บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม โดยคำนึงถึงการดูแลคุ้มครองสิทธิและการปฏิบัติให้เกิดความเท่าเทียมกันของผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่ายเสมอมา อาทิ การปฏิบัติต่อพันธมิตรคู่ค้าอย่างยุติธรรม การจัดให้พนักงานและผู้บริหารได้รับผลตอบแทนตามที่ควรเป็นในขอบเขตงาน การปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด บริษัทฯ ยังไม่มีการกำหนดนโยบายในการดูแลสิ่งแวดล้อมและสังคม ซึ่งมีผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจของบริษัทเป็นลายลักษณ์อักษร อย่างไรก็ตามการพัฒนาศูนย์การค้าของบริษัท ได้คำนึงถึงบรรยากาศและสิ่งแวดล้อม ซึ่งจัดสรรให้ส่วนใหญ่ของพื้นที่ส่วนกลางเป็นพื้นที่สีเขียว โดยการปลูกต้นไม้จำนวนมากเพื่อสร้างความสดชื่นให้กับลูกค้า และคำนึงถึงความเป็นอยู่ของชุมชนในละแวกใกล้เคียง ศูนย์การค้าด้วย

หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

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

บริษัทยังมีได้จัดตั้งหน่วยงานเฉพาะเพื่องานด้านนักลงทุนสัมพันธ์ขึ้น อย่างไรก็ตาม บริษัทได้มอบหมายให้ผู้ที่เกี่ยวข้องทำการตอบคำถาม และสื่อสารกับนักลงทุน และนักวิเคราะห์จากสถาบันต่างๆ ตามความเหมาะสม ทั้งนี้ บริษัทได้เผยแพร่ข้อมูลการเงินและข้อมูลที่มีใช้ข้อมูลการเงินอย่างถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา โดยผ่านช่องทาง อิเลคทรอนิกส์และสื่อการเผยแพร่ข้อมูลต่างๆ ของตลาดหลักทรัพย์ และเว็บไซต์ของบริษัทอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งนักลงทุนสามารถติดต่อขอทราบข้อมูลของบริษัทเพิ่มเติมได้ที่โทรศัพท์ 02-6609464-5 หรือที่ Website: <http://www.siamfuture.com> ซึ่งในปัจจุบัน บริษัทฯ มีการเปิดเผยข้อมูลส่วนใหญ่ในเว็บไซต์ เป็นภาษาอังกฤษ และอยู่ในระหว่างการจัดทำ เว็บไซต์เป็นภาษาไทย

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินของบริษัท และสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปีว่า งบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไปในประเทศไทย โดยเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ ใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวัง และประมาณการที่ดีที่สุดในการจัดทำ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ทั้งนี้คณะกรรมการได้จัดให้มีการดำรงรักษาไว้ซึ่งระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วน เพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สิน และสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลต่อความเชื่อถือได้ของงบการเงินของบริษัท

สำหรับนโยบายค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารของบริษัทเป็นไปด้วยความชัดเจนและโปร่งใส โดยค่าตอบแทนของคณะกรรมการ ผู้ถือหุ้นจะเป็นผู้พิจารณากำหนดเป็นจำนวนแน่นอนในแต่ละปี คณะกรรมการบริษัทมีนโยบายในการกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการอยู่ในระดับที่เหมาะสมเพียงพอที่จะดึงดูด และรักษากรรมการที่มีความสามารถไว้ได้

หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

1. โครงสร้างคณะกรรมการ

1.1 ในคณะกรรมการของบริษัทมีจำนวนกรรมการที่เป็นผู้บริหาร 3 ท่าน กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร 4 ท่านและกรรมการที่เป็นอิสระอีก 4 ท่าน โดยกรรมการที่เป็นอิสระคิดเป็นร้อยละ 36 ของคณะกรรมการทั้งคณะ ซึ่งจะก่อให้เกิด

การถ่วงดุลและสอบทานการบริหารงานอย่างมีประสิทธิภาพ และจำนวนกรรมการที่เหลือเป็นไปตามสัดส่วนอย่างยุติธรรมของเงินลงทุนของผู้ถือหุ้นแต่ละกลุ่ม

1.2 บริษัท มีการกำหนดวาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการไว้อย่างชัดเจน

1.3 คณะกรรมการได้พิจารณาความเหมาะสมของการกำหนดคุณสมบัติของ “กรรมการอิสระ” เพื่อให้กรรมการอิสระของบริษัทมีความเป็นอิสระอย่างแท้จริงเหมาะสมกับลักษณะเฉพาะของบริษัท

1.4 คณะกรรมการยังไม่มีกำหนดจำนวนบริษัทที่กรรมการแต่ละท่านจะไปดำรงตำแหน่งให้เหมาะสมกับลักษณะหรือสภาพธุรกิจของบริษัท อย่างไรก็ตาม กรรมการแต่ละท่าน ได้ปฏิบัติตามข้อพึงปฏิบัติที่ดี

1.5 คณะกรรมการยังไม่มีกำหนดนโยบายและวิธีปฏิบัติในการไปดำรงตำแหน่งกรรมการที่บริษัทอื่นของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงของบริษัทอย่างชัดเจน

1.6 ประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท มิได้เป็นบุคคลคนเดียวกัน และมีความรับผิดชอบต่างกัน ทั้งนี้ มีการกำหนดอำนาจหน้าที่ของประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารไว้อย่างชัดเจน

1.7 ปัจจุบันประธานกรรมการไม่ได้เป็นกรรมการอิสระ

1.8 ในปี 2552 บริษัท ได้แต่งตั้งเลขานุการบริษัท ซึ่งทำหน้าที่ให้คำแนะนำด้านกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่างๆที่คณะกรรมการจะต้องทราบและปฏิบัติหน้าที่ในการดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการ รวมทั้งประสานงานให้มีการปฏิบัติตามมติคณะกรรมการ

2. คณะกรรมการชุดย่อย

2.1 นอกจากคณะกรรมการตรวจสอบที่ต้องจัดให้มีตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้ว บริษัท ยังมีได้จัดให้มีคณะกรรมการชุดย่อยอื่นเพื่อการกำกับดูแลกิจการที่ดี ได้แก่ คณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน คณะกรรมการสรรหา ในปัจจุบัน คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ได้ทำหน้าที่เป็นคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนด้วย

2.2. เพื่อความโปร่งใสและเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่ สมาชิกส่วนใหญ่ของคณะกรรมการชุดย่อยเป็นกรรมการอิสระและประธานคณะกรรมการชุดย่อยเป็นกรรมการอิสระ

2.3 ประธานคณะกรรมการไม่ได้เป็นประธานหรือสมาชิกในคณะกรรมการชุดย่อย เพื่อให้การทำหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยมีความเป็นอิสระอย่างแท้จริง

3. บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

3.1 คณะกรรมการบริษัท ได้มีส่วนร่วมในการให้ความเห็นชอบในการกำหนดวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ เป้าหมาย แผนธุรกิจและงบประมาณของบริษัท รวมทั้งได้กำหนดบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารและฝ่ายบริหารอย่างชัดเจน ตลอดจนกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินงานเป็นไปตามแผนและงบประมาณที่ตั้งไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล

3.2 คณะกรรมการจะจัดให้มีนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทเป็นลายลักษณ์อักษร และให้ความเห็นชอบนโยบายดังกล่าว ซึ่งจะทบทวนนโยบายและการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวเป็นประจำ อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

3.3 ภายใต้พันธกิจของบริษัทได้กำหนดให้คณะกรรมการ ฝ่ายบริหาร และพนักงาน ปฏิบัติหน้าที่ของตนด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต เที่ยงธรรม และมีความรับผิดชอบต่อหน้าที่ อันจะทำให้การทำงานเป็นไปด้วยโปร่งใส และตรวจสอบได้

3.4 คณะกรรมการได้พิจารณาเรื่องความขัดแย้งของผลประโยชน์อย่างรอบคอบ การพิจารณา การทำรายการที่อาจมีความขัดแย้งของผลประโยชน์ควรมีแนวทางที่ชัดเจนและเป็นไปเพื่อผลประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้นโดยรวมเป็นสำคัญ โดยที่ผู้มีส่วนได้เสียไม่ควรมีส่วนร่วมในการตัดสินใจ และคณะกรรมการได้กำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับขั้นตอนการดำเนินการและการเปิดเผยข้อมูลของรายการที่อาจมีความขัดแย้งของผลประโยชน์ให้ถูกต้องครบถ้วน

3.5 บริษัทได้ให้ความสำคัญต่อระบบควบคุมภายในที่ดี เพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการทำงาน ทั้งยังเป็นการพัฒนาระบบการทำงานให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด อย่างไรก็ตามเนื่องจากบริษัทยังจัดได้ว่าเป็นบริษัทขนาดย่อมในแง่ของจำนวนบุคลากร และโครงสร้างการบริหารที่ไม่ยุ่งยากซับซ้อน ซึ่งถือเป็นข้อได้เปรียบอย่างหนึ่งของบริษัท การควบคุมดูแล และการตรวจสอบภายในจึงสามารถปฏิบัติได้ง่าย ผ่านทางการตรวจสอบลำดับขั้นอำนาจอนุมัติ สอบทานทางเดินเอกสารต่างๆ และการแบ่งแยกหน้าที่กันอย่างชัดเจน นอกจากนี้ยังจัดให้มีการควบคุมดูแลการใช้ทรัพย์สินของบริษัทให้เกิดประโยชน์สูงสุด มีการถ่วงดุล และตรวจสอบระหว่างกันอย่างเหมาะสม ในปี 2551 บริษัทได้จ้างบริษัทผู้ตรวจสอบภายใน เพื่อพัฒนาระบบควบคุมภายในของบริษัทให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

3.6 บริษัทยังจัดให้มีการบริหารความเสี่ยงเพื่อลดความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น โดยการขอความเห็นจากผู้เชี่ยวชาญอิสระทางการเงิน เมื่อบริษัทจะต้องเข้าทำรายการใดๆ ที่อาจทำให้เกิดความเสี่ยง เช่น การจดทะเบียนเข้าที่ดินระยะยาวที่มีมูลค่าสูงเมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวมของบริษัท หรือ เมื่อมีการเสนอขายหุ้นสามัญให้กับบุคคลเฉพาะเจาะจง

4. การประชุมคณะกรรมการ

4.1 บริษัทได้จัดให้มีการกำหนดการประชุมคณะกรรมการเป็นการล่วงหน้า และแจ้งให้กรรมการแต่ละคนทราบกำหนดการดังกล่าว เพื่อให้กรรมการสามารถจัดเวลาและเข้าร่วมประชุมได้

4.2 กำหนดการประชุมโดยปกตินั้นจะจัดให้มีการประชุมเป็นประจำทุก ๆ 3 เดือนโดยกำหนดวันประชุมไว้ล่วงหน้า และอาจมีการประชุมเพิ่มเติมระหว่างนั้นตามความจำเป็น ฝ่ายเลขานุการคณะกรรมการ จะเป็นผู้จัดเตรียมเอกสาร หนังสือเชิญประชุมพร้อมระเบียบวาระการประชุมก่อนการประชุมล่วงหน้า 7 วัน เพื่อให้คณะกรรมการได้มีเวลาศึกษาข้อมูลอย่างเพียงพอก่อนการเข้าร่วมประชุม อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีการประชุมคณะกรรมการบริหารทุกเดือน และได้จัดส่งรายงานผลการดำเนินงานแจ้งให้คณะกรรมการท่านอื่นทราบทุกครั้ง

4.3 ประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้ร่วมกันพิจารณาการเลือกเรื่องเข้าวาระการประชุมคณะกรรมการ โดยดูให้แน่ใจว่าเรื่องที่สำคัญได้นำเข้าร่วมไว้แล้ว โดยกรรมการแต่ละคนมีความเป็นอิสระที่จะเสนอเรื่องเข้าสู่วาระการประชุม

4.4 ในปี 2552 มีการประชุมคณะกรรมการรวมทั้งสิ้น 4 ครั้ง แต่ละครั้งจะใช้เวลาประมาณ 2-3 ชั่วโมง ซึ่งฝ่ายเลขานุการได้มีการจัดบันทึก และจัดทำรายงานการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษรทุกครั้ง รวมทั้งมีการจัดเก็บรายงานการประชุมของคณะกรรมการที่ผ่านการรับรองจากคณะกรรมการ เพื่อการตรวจสอบ

4.5 คณะกรรมการจะสนับสนุนให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเชิญผู้บริหารระดับสูงเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการเพื่อให้สารสนเทศรายละเอียดเพิ่มเติมในฐานะที่เกี่ยวข้องกับปัญหาโดยตรง และเพื่อมีโอกาสรู้จักผู้บริหารระดับสูงสำหรับใช้ประกอบการพิจารณาแผนการสืบทอดงาน

4.6 คณะกรรมการมีการสอบถามถึงสารสนเทศที่จำเป็นเพิ่มเติมได้จากประธานเจ้าหน้าที่บริหารหรือเลขานุการบริษัท หรือผู้บริหารอื่นที่ได้รับมอบหมาย ภายในขอบเขตนโยบายที่กำหนดไว้

4.7 คณะกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารสามารถจะจัดที่จะประชุมระหว่างกันเองได้ตามความจำเป็น เพื่ออภิปรายปัญหาต่างๆเกี่ยวกับการจัดการที่อยู่ในความสนใจ โดยไม่มีฝ่ายจัดการร่วมด้วย และจะแจ้งให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารทราบถึงผลการประชุมด้วย

5. การประเมินตนเองของคณะกรรมการ

คณะกรรมการจะจัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานด้วยตนเอง เพื่อให้คณะกรรมการร่วมกันพิจารณาผลงานและปัญหา เพื่อการปรับปรุงแก้ไขต่อไป ซึ่งจะกำหนดบรรทัดฐานที่จะใช้เปรียบเทียบกับผลปฏิบัติงานอย่างมีหลักเกณฑ์

6. ค่าตอบแทน

6.1 ค่าตอบแทนของกรรมการจัดให้อยู่ในลักษณะที่เปรียบเทียบกับระดับที่ปฏิบัติอยู่ในอุตสาหกรรม ประสิทธิภาพ ภาระหน้าที่ ขอบเขตของบทบาทและความรับผิดชอบ (Accountability and Responsibility) รวมถึงประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากกรรมการแต่ละคน กรรมการที่ได้รับมอบหมายหน้าที่และความรับผิดชอบเพิ่มขึ้น เช่น เป็นสมาชิกของ คณะกรรมการชุดย่อยได้รับค่าตอบแทนเพิ่มเติมที่เหมาะสมด้วย

6.2 ค่าตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงเป็นไปตามหลักการและนโยบายที่ คณะกรรมการกำหนดภายในกรอบที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น และเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท ระดับค่าตอบแทนเป็น เงินเดือน โบนัส และผลตอบแทนคงใจในระยะยาวควรสอดคล้องกับผลงานของบริษัทและผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารแต่ละคน โดยค่าตอบแทนของคณะกรรมการ และผู้บริหารของบริษัทในปี 2552 ประกอบด้วยเงินเดือน เบี้ยประชุม และเงินกองทุนสำรอง เลี้ยงชีพ รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 33.97 ล้านบาท โดย

1. คณะกรรมการบริษัท 11 ท่าน ได้รับเบี้ยประชุมกรรมการรวม 5.62 ล้านบาท
2. คณะกรรมการบริหารและผู้บริหารของบริษัทฯ 7 ท่าน ได้รับค่าตอบแทนรวม 21.21 ล้านบาท
3. ค่าตอบแทนอื่นๆ ได้แก่ เงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ 1.96 ล้านบาท และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จัดสรรให้กรรมการและผู้บริหาร (ESOP) 5.18 ล้านบาท

6.3 กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารทั้งหมดหรือคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนจะเป็นผู้ประเมินผล ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นประจำทุกปีเพื่อนำไปใช้ในการพิจารณากำหนดค่าตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร อย่างไรก็ตามจะกำหนดบรรทัดฐานที่ได้ตกลงกันล่วงหน้ากับประธานเจ้าหน้าที่บริหารตามเกณฑ์ที่เป็นรูปธรรมต่อไป ซึ่งรวมถึงผล ปฏิบัติงานทางการเงิน ผลงานเกี่ยวกับการปฏิบัติตามวัตถุประสงค์เชิงกลยุทธ์ในระยะยาว การพัฒนาผู้บริหาร ฯลฯ

7. การพัฒนากรรมการและผู้บริหาร

7.1 คณะกรรมการได้ส่งเสริมและอำนวยความสะดวกให้มีการฝึกอบรมและการให้ความรู้แก่ผู้เกี่ยวข้อง ในระบบการกำกับดูแลกิจการของบริษัท เช่น กรรมการ กรรมการตรวจสอบ ผู้บริหาร เลขานุการบริษัท เป็นต้น เพื่อให้มีการ ปรับปรุงการปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่อง โดยได้เข้าฝึกอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

7.2 ทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงกรรมการใหม่ ฝ่ายจัดการได้จัดให้มีเอกสารและข้อมูลที่เป็นประโยชน์ ต่อการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการใหม่ รวมถึงการจัดให้มีการแนะนำลักษณะธุรกิจ และแนวทางการดำเนินธุรกิจของบริษัทให้แก่ กรรมการใหม่

7.3 คณะกรรมการจะกำหนดแผนการพัฒนาและสืบทอดงาน ให้เป็นรูปธรรมและลายลักษณ์อักษร ต่อไป โดยให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงได้มีการเตรียมพร้อมถึงผู้สืบทอดงานในกรณีที่ตนไม่สามารถปฏิบัติ หน้าที่ได้

7.4 สำหรับการพัฒนาผู้บริหาร บริษัทฯ จัดให้ผู้บริหารของบริษัทเข้าร่วมในการสัมมนาทางวิชาการ และการประชุมต่างๆ ที่จัดขึ้นโดยสมาคมการค้าระหว่างประเทศ (International Council of Shopping Centers หรือ ICSC) ซึ่งเป็นองค์กรระหว่างประเทศที่มีจุดประสงค์ในการให้ความรู้เกี่ยวกับศูนย์การค้า และข้อมูล ข่าวสาร สถิติ ที่เกี่ยวข้องกับ ศูนย์การค้าและธุรกิจค้าปลีกทั่วโลก และในการเชื่อมความสัมพันธ์ระหว่างผู้ที่เกี่ยวข้องกับศูนย์การค้า



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552

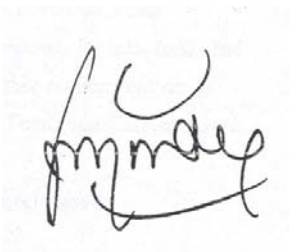
รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบดุลรวมและงบดุลเฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552 และ พ.ศ. 2551 งบกำไรขาดทุนรวมและงบกำไรขาดทุนเฉพาะบริษัท งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะบริษัท และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปีของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบต่อความถูกต้องและครบถ้วนของข้อมูลในงบการเงินเหล่านี้ ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไป ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าต้องวางแผนและปฏิบัติงานเพื่อให้ได้ ความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลว่า งบการเงินแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการทดสอบหลักฐานประกอบรายการทั้งที่เป็นจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน การประเมินความเหมาะสมของหลักการบัญชีที่กิจการใช้และประมาณการเกี่ยวกับรายการทางการเงินที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งผู้บริหารเป็นผู้จัดทำขึ้น ตลอดจนการประเมินถึงความเหมาะสมของการแสดงรายการที่นำเสนอในงบการเงินโดยรวม ข้าพเจ้าเชื่อว่าการตรวจสอบดังกล่าวให้ข้อสรุปที่เป็นเกณฑ์อย่างเหมาะสมในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทข้างต้นนี้ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552 และ พ.ศ. 2551 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะบริษัท และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปีของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป



จรเกียรติ อรุณไพโรจน์กุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3445

บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์เปอร์ส เอพีเอส จำกัด

กรุงเทพมหานคร

16 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2553



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552 และ พ.ศ. 2551

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551	
	บาท	บาท	บาท	บาท	
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	4	142,430,726	43,748,376	16,567,319	6,036,618
เงินลงทุนระยะสั้น	5	437,109,972	57,185,858	437,109,972	57,185,858
ลูกหนี้การค้า	6, 27	100,667,976	96,564,429	46,221,494	45,119,893
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดรับชำระภายในหนึ่งปี	7, 27	77,210,383	66,237,388	72,824,911	17,938,993
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	27	999,986	999,986	213,449,897	141,964,027
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	27	-	-	348,308,006	862,871,467
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	8	124,033,516	165,989,363	63,136,908	71,220,952
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		882,452,559	430,725,400	1,197,618,507	1,202,337,808
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่คิดการค่าประกัน		533,642	2,748,502	-	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	7, 27	984,075,085	841,615,166	411,469,490	266,994,686
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	9	-	-	240,425,000	240,425,000
ส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้า	9	1,470,000,000	-	1,470,000,000	-
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า - สุทธิ	10	765,720,629	611,322,188	487,490,335	321,839,894
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	11	27,219,375	26,460,448	22,531,875	21,522,948
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	12	4,392,621,834	5,200,226,067	1,657,442,007	2,376,076,910
เงินประกันการเช่าที่ดิน		56,338,668	56,338,668	56,338,668	56,338,668
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		25,342,899	15,280,719	24,165,489	14,308,574
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		7,721,852,132	6,753,991,758	4,369,862,864	3,297,506,680
รวมสินทรัพย์		8,604,304,691	7,184,717,158	5,567,481,371	4,499,844,488

กรรมการ _____ กรรมการ _____

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 10 ถึง 43 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบดุล (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552 และ พ.ศ. 2551

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551	
	บาท	บาท	บาท	บาท	
หนี้สินและผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร					
และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร	13	743,922,324	824,604,637	743,922,324	821,936,800
เจ้าหนี้การค้า		6,883,503	9,677,523	3,794,479	6,300,279
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	27	17,656,337	3,493,459	-	3,185
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	27	12,902,860	48,902,860	-	5,000,000
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าที่ยังกำหนด					
รับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี	16, 27	59,952,559	83,629,228	40,715,740	64,873,900
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ยังกำหนด					
ชำระภายในหนึ่งปี	14	1,241,223,081	389,607,067	1,159,575,481	357,209,467
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	15	307,697,665	265,881,097	185,291,727	157,413,874
รวมหนี้สินหมุนเวียน		2,390,238,329	1,625,795,871	2,133,299,751	1,412,737,505
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	16, 27	489,871,070	585,690,119	185,987,227	266,992,946
เงินกู้ยืมระยะยาว	14	1,380,651,866	1,705,253,688	587,500,000	1,245,275,469
เงินมัดจำรับจากลูกค้า		462,267,058	432,171,466	243,903,682	226,748,913
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	17	346,835,432	353,239,680	102,709,944	93,256,287
ค่าเช่าที่ดินที่รับรู้เป็นต้นทุนสัญญาเช่าการเงิน		399,588,541	324,566,824	188,822,393	107,160,391
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		172,269,699	-	172,269,699	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		3,251,483,666	3,400,921,777	1,481,192,945	1,939,434,006
รวมหนี้สิน		5,641,721,995	5,026,717,648	3,614,492,696	3,352,171,511

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 10 ถึง 43 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบดุล (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552 และ พ.ศ. 2551

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
		พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551
	หมายเหตุ	บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)					
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น	18				
ทุนจดทะเบียน		1,047,089,351	533,947,769	1,047,089,351	533,947,769
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	18	1,026,295,826	513,147,913	1,026,295,826	513,147,913
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	18	584,065,564	481,435,982	584,065,564	481,435,982
กำไรสะสม					
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	19	51,926,690	51,926,690	51,926,690	51,926,690
ยังไม่ได้จัดสรร		982,137,594	759,477,712	290,700,595	101,162,392
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		2,644,425,674	1,805,988,297	1,952,988,675	1,147,672,977
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย		318,157,022	352,011,213	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		2,962,582,696	2,157,999,510	1,952,988,675	1,147,672,977
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		8,604,304,691	7,184,717,158	5,567,481,371	4,499,844,488

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 10 ถึง 43 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552 และ พ.ศ. 2551

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้				
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,222,988,423	1,117,652,261	626,242,655	619,376,997
รายได้จากสัญญาเช่าการเงิน	187,515,778	510,661,199	187,515,778	58,882,300
รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับ	45,665,817	38,694,694	49,978,895	90,973,030
รายได้อื่น	108,535,803	30,331,891	230,928,379	86,677,576
รวมรายได้	1,564,705,821	1,697,340,045	1,094,665,707	855,909,903
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	841,449,141	787,276,678	461,403,467	440,648,424
ต้นทุนสัญญาเช่าการเงิน	124,033,147	152,205,120	124,033,147	53,119,232
ค่าใช้จ่ายในการขาย	25,767,624	7,673,486	21,553,195	7,834,790
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	134,284,986	112,202,072	98,229,746	98,598,723
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	25,262,593	22,783,520	25,262,593	22,783,520
รวมค่าใช้จ่าย	1,150,797,491	1,082,140,876	730,482,148	622,984,689
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	413,908,330	615,199,169	364,183,559	232,925,214
ต้นทุนทางการเงิน	(154,830,085)	(130,892,613)	(108,317,621)	(113,105,842)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	259,078,245	484,306,556	255,865,938	119,819,372
ภาษีเงินได้	(70,272,554)	(136,987,434)	(66,327,735)	(30,433,450)
กำไรสุทธิสำหรับปี	188,805,691	347,319,122	189,538,203	89,385,922
การปันส่วนกำไร				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	185,882,003	226,423,827	189,538,203	89,385,922
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	2,923,688	120,895,295	-	-
กำไรสุทธิสำหรับปี	188,805,691	347,319,122	189,538,203	89,385,922
กำไรต่อหุ้นส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	23			
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	0.25	0.44	0.26	0.17
กำไรต่อหุ้นปรับลด	0.25	0.44	0.26	0.17

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 10 ถึง 43 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552 และ พ.ศ. 2551

หมายเหตุ	งบการเงินรวม					
	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	สำรอง ตามกฎหมาย	กำไรสะสม ที่ยังไม่ได้จัดสรร	ส่วนของผู้ถือหุ้น ส่วนน้อย	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ยอดยกมาต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2552	513,147,913	481,435,982	51,926,690	759,477,712	352,011,213	2,157,999,510
การออกหุ้นสามัญ 18	513,147,913	102,629,582	-	-	-	615,777,495
กำไรสุทธิสำหรับปี	-	-	-	185,882,003	2,923,688	188,805,691
ปรับปรุงการปันส่วนผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	-	-	-	36,777,879	(36,777,879)	-
ยอดคงเหลือปลายปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552	1,026,295,826	584,065,564	51,926,690	982,137,594	318,157,022	2,962,582,696
ยอดยกมาต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2551	508,941,438	456,449,520	39,626,690	673,308,453	236,115,918	1,914,442,019
การออกหุ้นสามัญ 18	4,206,475	24,986,462	-	-	-	29,192,937
ซื้อหุ้นในบริษัทช้อยจากผู้ถือหุ้นส่วนน้อย 9	-	-	-	-	(5,000,000)	(5,000,000)
กำไรสุทธิสำหรับปี	-	-	-	226,423,827	120,895,295	347,319,122
จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย 19	-	-	12,300,000	(12,300,000)	-	-
เงินปันผลจ่าย 24	-	-	-	(127,954,568)	-	(127,954,568)
ยอดคงเหลือปลายปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2551	513,147,913	481,435,982	51,926,690	759,477,712	352,011,213	2,157,999,510

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 10 ถึง 43 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552 และ พ.ศ. 2551

หมายเหตุ	งบการเงินเฉพาะบริษัท				
	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	สำรอง ตามกฎหมาย	กำไรสะสม ที่ยังไม่ได้จัดสรร	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ยอดยกมาต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2552	513,147,913	481,435,982	51,926,690	101,162,392	1,147,672,977
การออกหุ้นสามัญ	18 513,147,913	102,629,582	-	-	615,777,495
กำไรสุทธิสำหรับปี	-	-	-	189,538,203	189,538,203
ยอดคงเหลือปลายปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552	1,026,295,826	584,065,564	51,926,690	290,700,595	1,952,988,675
ยอดยกมาต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2551	508,941,438	456,449,520	39,626,690	152,031,038	1,157,048,686
การออกหุ้นสามัญ	18 4,206,475	24,986,462	-	-	29,192,937
กำไรสุทธิสำหรับปี	-	-	-	89,385,922	89,385,922
จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	19 -	-	12,300,000	(12,300,000)	-
เงินปันผลจ่าย	24 -	-	-	(127,954,568)	(127,954,568)
ยอดคงเหลือปลายปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2551	513,147,913	481,435,982	51,926,690	101,162,392	1,147,672,977

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 10 ถึง 43 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552 และ พ.ศ. 2551

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
		พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551
	หมายเหตุ	บาท	บาท	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน					
เงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	25	754,347,478	1,003,313,015	402,989,084	343,354,720
จ่ายดอกเบี้ย		(164,620,717)	(157,842,047)	(116,916,102)	(123,684,051)
จ่ายภาษีเงินได้		(14,852,283)	(48,714,953)	(22,923,576)	(22,597,022)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		574,874,478	796,756,015	263,149,406	197,073,647
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันลดลง(เพิ่มขึ้น)		2,214,860	(658,380)	-	-
เงินสดรับ(จ่าย)เพื่อลงทุนในเงินลงทุนระยะสั้น		(379,924,113)	34,835,254	(379,924,114)	34,835,254
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในบริษัทย่อย/กิจการร่วมค้า	9	(857,500,000)	(10,000,000)	(857,500,000)	(10,000,000)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน		(7,882,070)	(27,459,386)	(7,882,070)	(27,459,386)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์		(454,405,612)	(1,059,989,123)	(417,062,702)	(800,806,710)
เงินสดรับจากการจำหน่ายยานพาหนะและอุปกรณ์สำนักงาน		198,479,435	6,068,629	188,079,435	1,373,398
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	27	-	-	(11,141,537)	(96,340,000)
เงินให้กู้ยืมรับคืนจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	27	-	-	525,704,999	333,358,392
ดอกเบี้ยรับ		1,177,186	1,837,965	34,214,908	74,435,883
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน		(1,497,840,314)	(1,055,365,041)	(925,511,081)	(490,603,169)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน					
เพิ่มขึ้น(ลดลง)		(80,682,313)	659,604,637	(78,014,476)	656,936,800
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	27	-	41,000,000	1,000,000	10,000,000
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	27	(36,000,000)	(15,000,000)	(6,000,000)	(21,670,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	14	950,000,000	156,000,000	500,000,000	50,000,000
จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	14	(427,376,353)	(478,648,181)	(359,800,000)	(321,024,000)
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	14	(70,643)	(1,375,631)	(70,643)	(177,503)
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	18	615,777,495	29,192,937	615,777,495	29,192,937
จ่ายเงินปันผล	24	-	(127,954,568)	-	(127,954,568)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน		1,021,648,186	262,819,194	672,892,376	275,303,666
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ		98,682,350	4,210,168	10,530,701	(18,225,856)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี		43,748,376	39,538,208	6,036,618	24,262,474
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี		142,430,726	43,748,376	16,567,319	6,036,618

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 10 ถึง 43 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552 และ พ.ศ. 2551

ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม

รายการที่ไม่ใช่เงินสด

รายการที่ไม่ใช่เงินสดที่มีสาระสำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552 และ พ.ศ. 2551 ได้แก่

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551
	บาท	บาท	บาท	บาท
เข้าหนี้จากการซื้ออาคารและอุปกรณ์	1,519,145	18,136,938	63,000	12,656,152
เข้าหนี้จากการซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	260,000	4,628,267	260,000	4,628,267
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าลดลงจาก				
การบันทึกเป็นต้นทุนของสัญญาเช่าการเงิน	72,696,761	139,501,016	72,696,761	40,153,927
ค่าเช่าที่ดินรับรู้เป็นต้นทุนสัญญาเช่าการเงินเพิ่มขึ้น	87,286,748	40,991,153	87,286,748	40,991,153
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ลดลงจากการโอนเป็นเงินลงทุน				
ในกิจการร่วมค้า	490,000,000	-	490,000,000	-
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลงจากการโอนเป็น				
เงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	122,500,000	-	122,500,000	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 10 ถึง 43 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552 และ พ.ศ. 2551

1 ข้อมูลทั่วไป

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

เลขที่ 99 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400

บริษัทเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานข้อมูลจึงรวมเรียกบริษัทและบริษัทย่อยว่ากลุ่มบริษัท

ธุรกิจหลักของบริษัทและบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) คือการให้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าและการให้บริการสาธารณูปโภคต่าง ๆ โดยมีการให้บริการใน 4 ลักษณะคือ

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

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2553

2 นโยบายการบัญชี

นโยบายการบัญชีที่สำคัญซึ่งใช้ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทมีดังต่อไปนี้

2.1 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

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

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของ งบการเงิน ยกเว้นเรื่องที่ต้องอธิบายในนโยบายการบัญชีในลำดับต่อไป

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย กำหนดให้ฝ่ายบริหารประมาณการและกำหนดสมมติฐาน ที่เกี่ยวข้องอันจะมีผลต่อตัวเลขของสินทรัพย์และหนี้สิน รวมทั้งการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ณ วันที่ในงบการเงิน และข้อมูลรายได้และค่าใช้จ่ายในระยะเวลาที่เสนองบการเงินดังกล่าว ตัวเลขที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากตัวเลขประมาณการ ถึงแม้ว่าฝ่ายบริหารได้จัดทำตัวเลขประมาณการขึ้นจากความเข้าใจในเหตุการณ์และสิ่งที่ได้กระทำไปในปัจจุบันอย่างดีที่สุดแล้ว

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการบัญชีใหม่ มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ และการปรับปรุงมาตรฐานการบัญชี

มาตรฐานการบัญชีไทยได้ถูกจัดเรียงเลขระบุฉบับใหม่โดยประกาศสภาวิชาชีพซึ่งมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 26 มิถุนายน พ.ศ. 2552 เพื่อให้ตรงกับหมายเลขระบุฉบับที่ใช้กับมาตรฐานการบัญชีระหว่างประเทศ

มาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และมีผลบังคับใช้ตั้งแต่รอบระยะเวลาบัญชีเริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2552 และแม่บทการบัญชีที่มีการปรับปรุง มีรายละเอียดดังนี้

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2550)	เรื่องการค้าขายของสินทรัพย์
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2550)	เรื่องสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงาน ที่
ยกเลิก (ฉบับที่ 54 เดิม)	
แม่บทการบัญชี (ปรับปรุง 2550) (มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 26 มิถุนายน พ.ศ. 2552)	

มาตรฐานการบัญชีที่มีการปรับปรุงใหม่ และมาตรฐานการบัญชีใหม่ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีเริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2554 และวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2555 และกลุ่มบริษัทยังไม่ได้นำมาถือปฏิบัติก่อนวันดังกล่าวมีดังต่อไปนี้

มีผลบังคับใช้วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2554

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2550)	เรื่องการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่ เกี่ยว ข้ อ ง กัน
(ฉบับที่ 47 เดิม)	
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40	เรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มีผลบังคับใช้วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2555

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 20	เรื่องการบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาลและ การเปิดเผย ข้อมูล
เกี่ยวกับความช่วยเหลือจากรัฐบาล	

ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทได้ประเมินและคาดว่ามาตรฐานการบัญชีที่มีการปรับปรุงใหม่ และมาตรฐานการบัญชีใหม่ดังกล่าว จะไม่มีผลกระทบที่เป็นสาระสำคัญต่อการเงินที่นำเสนอ อย่างไรก็ตามก็ดีผู้บริหารได้ให้ความสำคัญในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เนื่องจากเป็นมาตรฐานที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับธุรกิจของกลุ่มบริษัท

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.3 บัญชีกลุ่มบริษัท - เงินลงทุนในบริษัทย่อย และส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้า

ก) บริษัทย่อย

บริษัทย่อยหมายถึงกิจการที่กลุ่มบริษัทมีอำนาจในการควบคุมนโยบายการเงินและการดำเนินงาน และโดยทั่วไปแล้วกลุ่มบริษัทจะถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงมากกว่ากึ่งหนึ่ง ในการประเมินว่ากลุ่มบริษัทมีการควบคุมบริษัทอื่นหรือไม่ กิจการต้องพิจารณาถึงการมีอยู่และผลกระทบจากสิทธิในการออกเสียงที่เป็นไปได้ที่กิจการสามารถใช้สิทธิหรือแปลงสภาพตราสารนั้นในปัจจุบันรวมถึงสิทธิในการออกเสียงที่เป็นไปได้ซึ่งกิจการอื่นถืออยู่ด้วย กลุ่มบริษัทรวมงบการเงินของบริษัทย่อยไว้ในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่กลุ่มบริษัทควบคุมบริษัทย่อยจนกระทั่งอำนาจควบคุมจะหมดไป

กลุ่มบริษัทบันทึกการซื้อบริษัทย่อยด้วยวิธีการซื้อและแสดงต้นทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่จ่ายไปหรือด้วยมูลค่ายุติธรรมของตราสารทุนที่ออกให้ หรือด้วยภาระหนี้สินซึ่งกลุ่มบริษัทต้องรับผิดชอบตั้งแต่วันที่ได้บริษัทย่อยมา สินทรัพย์และหนี้สินที่ระบุได้ ซึ่งได้จากการซื้อบริษัทย่อยจะถูกละมูลค่าเริ่มแรกในวันที่ได้บริษัทย่อยนั้นที่มูลค่ายุติธรรมโดยไม่คำนึงถึงส่วนของผู้ออกหุ้นส่วนน้อย

ต้นทุนการได้บริษัทย่อยที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของส่วนแบ่งของสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยที่กลุ่มบริษัทจะได้รับจะบันทึกเป็นค่าความนิยม (หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 2.9 อธิบายนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับค่าความนิยม)

ต้นทุนการได้บริษัทย่อยที่ต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมของส่วนแบ่งของสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนทันที

รายการบัญชียอดคงเหลือ และรายการกำไรหรือรายการขาดทุนที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจริงซึ่งเป็นผลจากรายการระหว่างกันของกิจการที่อยู่ในกลุ่มบริษัท จะถูกตัดบัญชีออกไป เว้นแต่รายการขาดทุนที่เกิดขึ้นจริงซึ่ง กลุ่มบริษัทพิจารณาแล้วว่า มีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะเปลี่ยนนโยบายการบัญชีของบริษัทในกรณีที่ทำเป็นเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการบัญชีของบริษัท

เงินลงทุนในบริษัทย่อยแสดงในงบการเงินเฉพาะบริษัทโดยแสดงด้วยวิธีราคาทุนหักการด้อยค่า (ถ้ามี)

รายชื่อของบริษัทย่อยหลักของกลุ่มบริษัทได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.3 บัญชีกลุ่มบริษัท - เงินลงทุนในบริษัทย่อย และส่วนได้เสียในการร่วมค้า (ต่อ)

ข) ส่วนได้เสียในการร่วมค้า

ส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในการที่ควบคุมร่วมกันรับรู้เริ่มแรกด้วยราคาทุนและใช้วิธีส่วนได้เสียในการแสดงในงบการเงินรวม ส่วนแบ่งของกลุ่มบริษัทในกำไรหรือขาดทุนของการร่วมค้าที่เกิดขึ้นภายหลังการได้มาจะรวมไว้ในงบกำไรขาดทุนรวม ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงภายหลังการได้มาจะปรับปรุงกับราคาตามบัญชีของส่วนได้เสียในการร่วมค้า กลุ่มบริษัทจะไม่รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนอีกต่อไป หากส่วนแบ่งขาดทุนของกลุ่มบริษัทในการร่วมค้ามีมูลค่าเท่ากับหรือเกินกว่ามูลค่าส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในการร่วมค่านั้น เว้นแต่กลุ่มบริษัทรับผิดชอบหนี้ของการร่วมค้าหรือรับว่าจะจ่ายหนี้แทนการร่วมค้า

ส่วนได้เสียในการร่วมค้าแสดงในงบการเงินเฉพาะบริษัทโดยวิธีราคาทุน โดยรายได้จากส่วนได้เสียในการร่วมค้าจะรับรู้เมื่อการร่วมค้ามีการประกาศจ่ายเงินปันผล

รายชื่อของการร่วมค้าของกลุ่มบริษัทได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9

2.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดได้แสดงอยู่ในงบดุลด้วยราคาทุน โดยประกอบด้วยเงินสดในมือ เงินฝากธนาคาร และเงินเบิกเกินบัญชีธนาคารซึ่งจะแสดงไว้ในส่วนของหนี้สินหมุนเวียนในงบดุล

2.5 เงินลงทุนระยะสั้น

เงินลงทุนระยะสั้นเป็นเงินลงทุนเพื่อจุดมุ่งหมายหลักในการหากำไรจากการเปลี่ยนแปลงราคาในช่วงเวลาสั้นไม่เกิน 1 ปี นับแต่วันที่ลงทุนและแสดงในงบดุลด้วยมูลค่ายุติธรรม บริษัทบันทึกการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าเงินลงทุนเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิในงบกำไรขาดทุน มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุน ณ วันสิ้นวันทำการสุดท้ายของปี บริษัทใช้วิธีเข้าก่อนออกก่อนในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างเงินสดรับสุทธิจากการจำหน่าย และมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนดังกล่าวจะถูกบันทึกเป็นกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุน

2.6 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าตามใบแจ้งหนี้ และจะวัดมูลค่าต่อมาด้วยจำนวนเงินที่เหลืออยู่หักด้วยค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญซึ่งประมาณจากการสอบทานยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญคือผลต่างระหว่างราคาตามบัญชีของลูกหนี้การค้าเปรียบเทียบกับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับจากลูกหนี้การค้า หนี้สูญที่เกิดขึ้นจะรับรู้ไว้ในงบกำไรขาดทุนโดยถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.7 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์รับรู้เมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุน และแสดงมูลค่า ณ วันที่ในงบดุลด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรง เพื่อลดราคาตามบัญชีของสินทรัพย์แต่ละชนิดตลอดอายุการให้ประโยชน์ที่ประมาณไว้ของสินทรัพย์ หรือตามอายุสัญญาเช่าในกรณีที่อายุสัญญาเช่าสั้นกว่า ดังต่อไปนี้ ยกเว้นที่ดินซึ่งถือว่าประมาณการอายุการให้ประโยชน์ไม่จำกัด

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

ในกรณีที่ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ราคาตามบัญชีจะถูกปรับลดให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน โดยบันทึกผลต่างจากการปรับลดนี้เป็นค่าเผื่อการด้อยค่าในงบกำไรขาดทุน

การซ่อมแซมและบำรุงรักษา จะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนในระหว่างงวดบัญชีที่เกิดรายการขึ้น ต้นทุนของการปรับปรุงให้ดีขึ้นที่สำคัญจะบันทึกรวมไว้ในราคาตามบัญชีของสินทรัพย์หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าการปรับปรุงนั้นจะทำให้กลุ่มบริษัทได้ประโยชน์กลับคืนมามากกว่าการใช้ประโยชน์โดยไม่มีการปรับปรุง การปรับปรุงหลักจะตัดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการให้ประโยชน์ที่เหลืออยู่ของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

รายการกำไรและขาดทุนจากการจำหน่ายคำนวณโดยเปรียบเทียบจากสิ่งตอบแทนที่ได้รับกับราคาตามบัญชี และจะรวมไว้ในกำไรจากการดำเนินงาน

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการก่อสร้างสินทรัพย์ให้เสร็จสมบูรณ์หรือเตรียมสินทรัพย์ให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์ได้บันทึกรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมทั้งระยะสั้นและระยะยาว การตั้งต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จะหยุดพักลงเมื่อการก่อสร้างทรัพย์สินหยุดชะงักลงเป็นเวลาต่อเนื่อง

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.8 การบัญชีสำหรับสัญญาเช่าระยะยาว

กรณีที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้เช่า

สัญญาเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ซึ่งผู้เช่าเป็นผู้รับความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน ซึ่งจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุน ด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า แล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายดังกล่าวจะป็นส่วนระหว่างหนี้สินและค่าใช้จ่ายทางการเงิน เพื่อให้ได้อัตราดอกเบี้ยคงที่ต่อหนี้สินดังกล่าวอยู่ โดยพิจารณาแยกแต่ละสัญญา ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่าหรืออายุของสัญญาเช่าแล้วแต่ระยะเวลาใดจะน้อยกว่า สัญญาเช่าระยะยาวเพื่อเช่าสินทรัพย์ ซึ่งผู้ให้เช่าเป็นผู้รับความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเป็นส่วนใหญ่ สัญญาเช่านั้นถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการยกเลิกสัญญาเช่าดำเนินงานก่อนหมดอายุการเช่า เช่น เงินเพิ่มที่ต้องจ่ายให้แก่ผู้ให้เช่าจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในรอบระยะเวลาบัญชีที่การยกเลิกนั้นเกิดขึ้น

กรณีที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้ให้เช่า

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าทางการเงินบันทึกในงบดุลเป็นลูกหนี้สัญญาเช่าทางการเงินด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่า ผลต่างระหว่างยอดรวมของลูกหนี้เบื้องต้นกับมูลค่าปัจจุบันของลูกหนี้บันทึกเป็นรายได้ทางการเงิน รายได้จากสัญญาเช่าระยะยาวรับรู้ตลอดอายุของสัญญาเช่าโดยวิธีเงินลงทุนสุทธิซึ่งสะท้อนอัตราผลตอบแทนคงที่ทุกงวด

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานรวมแสดงอยู่ในงบดุลในส่วนที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ และตัดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ด้วยเกณฑ์เดียวกันกับรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของกลุ่มบริษัท ซึ่งมีลักษณะคล้ายคลึงกัน รายได้ค่าเช่า (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้จ่ายให้แก่ผู้ให้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลาการให้เช่า

2.9 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ค่าความนิยม

ค่าความนิยมคือต้นทุนของเงินลงทุนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่กลุ่มบริษัทมีส่วนแบ่งในสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อย ณ วันที่ได้มาซึ่งบริษัทนั้น ค่าความนิยมที่เกิดจากการได้มาซึ่งบริษัทย่อยแสดงเป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตนในงบดุลรวมและตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุการให้ประโยชน์ที่ประมาณไว้ของสินทรัพย์ เป็นเวลา 20 ปี

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.9 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน (ต่อ)

ค่าความนิยม (ต่อ)

ค่าความนิยมที่รับรู้จะต้องถูกทดสอบการด้อยค่าทุกปี และแสดงด้วยราคาทุนหักค่าเพื่อการด้อยค่าสะสม ค่าเพื่อการด้อยค่าของค่าความนิยมที่รับรู้แล้วจะไม่มีรายการกลับรายการ ทั้งนี้มูลค่าคงเหลือตามบัญชีของค่าความนิยมจะถูกรวมคำนวณในกำไรหรือขาดทุนเมื่อมีการขายกิจการ

ในการทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยม ค่าความนิยมจะถูกป็นส่วนไปยังหน่วยที่ก่อให้เกิดกระแสเงินสด โดยที่หน่วยนั้นอาจจะเป็นหน่วยเดียวหรือหลายหน่วยรวมกันซึ่งคาดว่าจะได้รับประโยชน์จากค่าความนิยมที่เกิดจากการรวมธุรกิจ

สิทธิการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์

สิทธิการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์โดยที่ซื้อและมีลักษณะเฉพาะบันทึกเป็นสินทรัพย์โดยคำนวณจากต้นทุนในการได้มาและการดำเนินการให้โปรแกรมคอมพิวเตอร์นั้นสามารถนำมาใช้งานได้ตามประสงค์ โดยจะตัดจำหน่ายตลอดอายุประมาณการให้ประโยชน์เป็นเวลา 10 ปี

ต้นทุนที่ใช้ในการพัฒนาและบำรุงรักษาโปรแกรมคอมพิวเตอร์ให้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น ต้นทุนโดยตรงในการจัดทำโปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้ดูแลและมีลักษณะเฉพาะเจาะจงซึ่งอาจให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจที่มากกว่าต้นทุนเป็นเวลาเกินกว่าหนึ่งปี จึงจะบันทึกเป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ต้นทุนโดยตรงรวมถึงต้นทุนพนักงานที่ทำงานในทีมพัฒนาโปรแกรมคอมพิวเตอร์และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในจำนวนเงินที่เหมาะสม

ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาประสิทธิภาพของโปรแกรมคอมพิวเตอร์ให้สูงขึ้นกว่าเดิมได้มาให้เป็นต้นทุนเพื่อการพัฒนาและรวบรวมไว้ในต้นทุนเมื่อได้มาซึ่งโปรแกรมคอมพิวเตอร์นั้น ต้นทุนในการพัฒนาโปรแกรมคอมพิวเตอร์จะรับรู้เป็นสินทรัพย์และตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีเส้นตรง ตลอดอายุการให้ประโยชน์ตามประมาณการเป็นเวลา 10 ปี

ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า - สิทธิการเช่า

สิทธิการเช่าได้บันทึกเป็นสินทรัพย์และตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุการให้ประโยชน์ที่ประมาณไว้ของสินทรัพย์ หรือตามอายุสัญญาเช่าในกรณีที่อายุสัญญาเช่าสั้นกว่าเป็นเวลา 15 ถึง 30 ปี

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.10 การคําค่าของสินทรัพย์

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นที่ไม่เป็นสินทรัพย์ทางการเงิน รวมทั้งค่าความนิยมและสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน จะมี การ ทบทวน การ คําค่า เมื่อมี เหตุการณ์ หรือ สถานการณ์ บ่งชี้ว่าราคาตามบัญชีอาจสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพื่อพิจารณาผลต่อรายการขาดทุนจากการคําค่า รายการขาดทุนจากการคําค่าจะรับรู้เมื่อราคาตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับคืน ซึ่งหมายถึงจำนวนที่สูงกว่าระหว่างราคาขายสุทธิเทียบกับมูลค่าจากการใช้ สินทรัพย์จะถูกจัดเป็นหน่วยที่เล็กที่สุดที่สามารถแยกออกมาได้ เพื่อวัตถุประสงค์ของการประเมินการคําค่า ณ วันที่ในงบดุล กลุ่มบริษัทต้องกลับบัญชีรายการขาดทุนจากการคําค่าของสินทรัพย์ที่กลุ่มบริษัทรับรู้ในงวดก่อนที่ไม่ใช่ค่าความนิยมเมื่อประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนได้เปลี่ยนแปลงไปภายหลังจากที่กลุ่มบริษัทได้รับรู้รายการขาดทุนจากการคําค่าแล้ว

2.11 ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีตั้งเต็มจำนวนตามวิธีนี้สิน เมื่อเกิดผลต่างชั่วคราวระหว่างฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน และมูลค่าตามงบการเงิน ผลแตกต่างชั่วคราวส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทเกิดขึ้นจากเงินมัดจำรับจากลูกค้า ค่าบริการรับล่วงหน้า และกำไรจากสัญญาเช่าการเงิน

อัตราภาษีที่ประกาศใช้ ณ วันที่ในงบดุลเป็นอัตราที่ใช้วัดภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจะรับรู้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำจำนวนผลแตกต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ประโยชน์ทางภาษี

2.12 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะเกิดภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือโดยอนุমান จากผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต ภาระผูกพันดังกล่าวคาดว่าจะส่งผลให้ต้องใช้ทรัพยากรเพื่อจ่ายชำระภาระผูกพันและสามารถประมาณการจำนวนที่ต้องจ่ายได้อย่างน่าเชื่อถือ ในกรณีที่กลุ่มบริษัทคาดว่าประมาณการหนี้สินเป็นรายจ่ายที่จะได้รับคืน กลุ่มบริษัทจะบันทึกเป็นสินทรัพย์แยกต่างหาก เมื่อคาดว่าจะได้รับรายจ่ายนั้นคืนอย่างแน่นอน

2.13 ผลประโยชน์ของพนักงาน

กลุ่มบริษัทจัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งเป็นลักษณะของแผนการจ่ายสมทบตามที่ได้กำหนดการจ่ายสมทบไว้แล้ว สินทรัพย์ของ กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ได้แยกออกไปจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัทและได้รับการบริหาร โดยผู้จัดการกองทุนภายนอก กองทุนสำรองเลี้ยงชีพดังกล่าวได้รับเงินสะสมเข้ากองทุนจากพนักงานและเงินสมทบจากกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้อง เงินจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เกิดรายการนั้น

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.14 การรับรู้รายได้

รายได้จากการให้เช่าและบริการรับรู้เป็นรายได้ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาและเมื่อได้ให้บริการกับลูกค้าตลอดระยะเวลาตามสัญญาเช่า รายได้จากสัญญาเช่าระยะยาวรับรู้ตามนโยบายการบัญชีข้อ 2.8 เรื่อง สัญญาเช่าระยะยาว

รายได้จากการตัดบัญชีจากการให้เช่าพื้นที่และบริการรับรู้เป็นรายได้ตลอดระยะเวลาตามสัญญาเช่า

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง เว้นแต่จะมีความไม่แน่นอนในการรับชำระ

2.15 เครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่สำคัญซึ่งแสดงในงบดุลได้แก่เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนระยะสั้น ลูกหนี้การค้า ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน และเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน หนี้สินทางการเงินที่สำคัญซึ่งแสดงอยู่ในงบดุลได้แก่ เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืม ซึ่งนโยบายการบัญชีเฉพาะสำหรับรายการแต่ละรายการได้เปิดเผยแยกไว้ในแต่ละหัวข้อที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มบริษัทไม่มีนโยบายในการซื้อขายเครื่องมือทางการเงินเพื่อการค้าหรือเพื่อเก็งกำไร กลุ่มบริษัทไม่มีเครื่องมือทางการเงินอื่น ซึ่งไม่ได้รับรู้ในงบการเงิน

2.16 การจ่ายเงินปันผล

เงินปันผลที่จ่ายบันทึกในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท หรือบริษัทย่อยได้อนุมัติการจ่ายเงินปันผล

3 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจและการจัดการความเสี่ยงในส่วนของคุณ

3.1 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจ

การประเมินการ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่อง และอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีต และปัจจัยอื่นๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ขณะนั้น

ก) การด้อยค่าของลูกหนี้การค้า และลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน

กลุ่มบริษัทตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญเพื่อให้สะท้อนถึงการด้อยค่าของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน โดยประมาณการขาดทุนที่อาจเกิดจากการที่ลูกค้าไม่สามารถชำระหนี้ได้ กลุ่มบริษัทประเมินค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญจากการคาดการณ์กระแสเงินสดรับในอนาคต ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตในการรับชำระหนี้ และกรณีของการผิดชำระหนี้ที่เกิดขึ้น และการพิจารณาแนวโน้มของตลาด

3 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจและการจัดการความเสี่ยงในส่วนกองทุน (ต่อ)

3.1 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจ (ต่อ)

ข) การด้อยค่าของค่าความนิยม

ในแต่ละปี กลุ่มบริษัทจะทดสอบค่าความนิยมว่าเกิดการด้อยค่าหรือไม่ โดยเปรียบเทียบมูลค่าตามบัญชีของค่าความนิยมกับกระแสเงินสดคิดลดของมูลค่าการใช้งานที่คาดว่าจะได้รับจากหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด การคำนวณดังกล่าวต้องอาศัยการประมาณการของผู้บริหาร

ค) ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ฝ่ายบริหารเป็นผู้ประมาณการอายุการใช้งานและมูลค่าซากสำหรับอาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนของกลุ่มบริษัท โดยฝ่ายบริหาร จะ ทำการ ทบทวน ค่าเสื่อมราคาเมื่ออายุการใช้งาน และ มูลค่าซาก มีความแตกต่างไปจากการประมาณการในงวดก่อน หรือมีการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ที่เสื่อมสภาพหรือไม่ได้ใช้งานเนื่องจากการขายหรือเลิกใช้

3.2 การจัดการความเสี่ยงในส่วนกองทุน

วัตถุประสงค์ของกลุ่มบริษัทในการบริหารทุนของบริษัทนั้นเพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกลุ่มบริษัท เพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นและเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนทางการเงินของทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุน กลุ่มบริษัทอาจปรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้น การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้น การออกหุ้นใหม่ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระหนี้

4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2552 พันบาท	พ.ศ. 2551 พันบาท	พ.ศ. 2552 พันบาท	พ.ศ. 2551 พันบาท
เงินสด	138	120	105	85
เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม	142,293	43,628	16,462	5,952
	142,431	43,748	16,567	6,037

เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.5 ถึง 0.75 ต่อปี (พ.ศ. 2551 : ร้อยละ 0.75 ต่อปี)

5 เงินลงทุนระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552 เงินลงทุนระยะสั้นเป็นเงินลงทุนในหน่วยลงทุนประเภทกองทุนเปิดและเงินฝากประจำจำนวน 436 ล้านบาท และ 1 ล้านบาทตามลำดับ(พ.ศ. 2551 : เงินลงทุนในหน่วยลงทุนประเภทกองทุนเปิด 57 ล้านบาท)

6 ลูกหนี้การค้า - สุทธิ

ลูกหนี้การค้า แยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	69,348	46,097	34,336	21,358
เกินวันครบกำหนด 1 - 6 เดือน	12,408	41,138	1,200	17,751
เกินวันครบกำหนด 7 - 12 เดือน	7,993	9,166	3,563	6,011
เกินวันครบกำหนดมากกว่า 12 เดือน	10,919	163	7,122	-
	100,668	96,564	46,221	45,120
<u>หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ</u>	-	-	-	-
	100,668	96,564	46,221	45,120

7 ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ลูกหนี้ขั้นต้นตามสัญญาเช่า				
ส่วนที่ถึงกำหนดรับชำระภายใน 1 ปี	119,913	105,083	88,068	29,834
ส่วนที่ถึงกำหนดรับชำระระหว่าง 2 - 5 ปี	238,233	201,080	102,069	70,212
ส่วนที่ถึงกำหนดรับชำระเกินกว่า 5 ปี	1,570,447	1,416,915	596,774	406,745
	1,928,593	1,723,078	786,911	506,791
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต้นที่ลูกหนี้ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า				
ส่วนที่ถึงกำหนดรับชำระภายใน 1 ปี	77,210	66,237	72,825	17,939
ส่วนที่ถึงกำหนดรับชำระระหว่าง 2 - 5 ปี	55,786	38,065	35,294	20,657
ส่วนที่ถึงกำหนดรับชำระเกินกว่า 5 ปี	928,289	803,550	376,175	246,338
	1,061,285	907,852	484,294	284,934
<u>หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ</u>	-	-	-	-
	1,061,285	907,852	484,294	284,934
รายได้ทางการเงินรอการรับรู้	867,308	815,226	302,617	221,857

7 ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน (ต่อ)

รายได้ทางการเงินรอการรับรู้คำนวณโดยวิธีการคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 4.15 ถึง 8.00 ต่อปี

ลักษณะของข้อตกลงที่สำคัญตามสัญญาเช่าได้แก่

- ระยะเวลาของสัญญาเช่าครอบคลุมอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจส่วนใหญ่ของสินทรัพย์ แม้ว่าจะไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์เมื่อสิ้นสุดอายุสัญญา
- ค่าตอบแทนการให้เช่าทั้งหมดที่ผู้เช่าตกลงชำระแก่ผู้ให้เช่าในวันที่ส่งมอบสถานที่เช่า ผู้ให้เช่าไม่ต้องคืนแก่ผู้เช่า
- หากผู้เช่ายกเลิกสัญญาเช่า ผู้เช่าต้องเป็นผู้รับผิดชอบผลเสียหายที่เกิดขึ้นกับผู้ให้เช่าเนื่องจากการยกเลิกนั้น

8 สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ลูกหนี้อื่น	39,851	51,827	20,422	22,514
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	25,053	64,426	-	10,158
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	38,456	40,492	28,092	33,058
อื่น ๆ	20,674	9,244	14,623	5,491
	124,034	165,989	63,137	71,221

9 เงินลงทุนในบริษัทย่อยและส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้า

การเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้า มีดังนี้

	งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551
	พันบาท	พันบาท
เงินลงทุนในบริษัทย่อย		
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
ราคาตามบัญชีต้นงวด	240,425	230,425
ลงทุนเพิ่ม	-	10,000
ราคาตามบัญชีปลายงวด	240,425	240,425

ในระหว่างปี พ.ศ. 2551 บริษัทได้ซื้อหุ้นจากผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัท สยามฟิวเจอร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นจำนวนเงิน 10 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 90 เป็นร้อยละ 100 ในการซื้อหุ้นเพิ่มดังกล่าวมีค่าความนิยมเกิดขึ้นจำนวน 5 ล้านบาท

9 เงินลงทุนในบริษัทย่อยและส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้า (ต่อ)

	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะบริษัท
	พันบาท	พันบาท
ส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้า		
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552		
ราคาตามบัญชีต้นงวด	-	-
ลงทุนเพิ่ม	1,470,000	1,470,000
ราคาตามบัญชีปลายงวด	1,470,000	1,470,000

ในระหว่างปี พ.ศ. 2552 บริษัทลงทุนในกิจการร่วมค้าแห่งหนึ่งร่วมกับ IKANO PTE LTD (“IKANO”) ในรูปของหุ้นสามัญในมูลค่าที่ตราไว้ กิจการร่วมค้าจดทะเบียนภายใต้ชื่อ บริษัท เอส เอฟ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด IKANO และบริษัทต่างถือหุ้นร้อยละ 49 ของทุนจดทะเบียนในกิจการร่วมค้า

รายละเอียดของเงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552 มีดังต่อไปนี้

	ลักษณะความสัมพันธ์	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ
บริษัทย่อย		
บริษัท เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	74
บริษัท เอกมัย ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	51
บริษัท สยามฟิวเจอร์พรีออพเพอร์ตี้ จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	100
บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	50
บริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ จำกัด	ถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด	50
บริษัท สยามฟิวเจอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	100
กิจการร่วมค้า		
บริษัท เอส เอฟ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	49

บริษัทย่อย และกิจการร่วมค้าทั้งหมดจดทะเบียนและประกอบกิจการในประเทศไทย โดยประกอบธุรกิจหลักในการให้เช่าพื้นที่ในอาคารและให้บริการด้านสาธารณูปโภค



9 เงินลงทุนในบริษัทย่อยและส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้า (ต่อ)

สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้และค่าใช้จ่ายของกิจการร่วมค้ามีจำนวนเงินดังนี้

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552 พันบาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	694,872
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	46,638
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	141,285
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2,659,677
สินทรัพย์รวม	3,542,472
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	368,139
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	283,358
หนี้สินอื่น	391,358
หนี้สินรวม	1,042,855
สินทรัพย์สุทธิ	2,499,617
	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552 พันบาท
รายได้ดอกเบี้ย	393
ค่าใช้จ่าย	(660)
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(267)
ภาษีเงินได้	-
ขาดทุนสุทธิ	(267)

บริษัทจะรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากกิจการร่วมค้ารวมในไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2553 หลังจากงบการเงินของกิจการร่วมค้าได้ตรวจสอบแล้ว

10 ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า - สุทธิ

	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะบริษัท
	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
	พันบาท	พันบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2551		
ราคาทุน	824,121	497,242
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(176,735)	(152,157)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	647,386	345,085
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2551		
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	647,386	345,085
ซื้อสินทรัพย์	8,751	8,751
จำหน่ายสินทรัพย์	(7,607)	(7,607)
ค่าตัดจำหน่าย	(37,208)	(24,389)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	611,322	321,840
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2551		
ราคาทุน	825,265	498,386
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(213,943)	(176,546)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	611,322	321,840
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552		
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	611,322	321,840
ซื้อสินทรัพย์	200,134	198,468
จำหน่ายสินทรัพย์	(5,742)	(5,742)
ค่าตัดจำหน่าย	(39,993)	(27,076)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	765,721	487,490
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552		
ราคาทุน	994,362	665,816
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(228,641)	(178,326)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	765,721	487,490

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552 ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าที่มีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 175 ล้านบาท (พ.ศ. 2551 : 193 ล้านบาท) ได้ถูกใช้เป็นหลักประกันเงินกู้ยืมตามที่อธิบายไว้ในหมายเหตุ 13 และ 14

การจำหน่ายสินทรัพย์ในระหว่างปี พ.ศ. 2552 รวมถึงการขายสินทรัพย์โดยการทำสัญญาเช่าการเงิน (โดยที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้ให้เช่า) จำนวน 4.1 ล้านบาท (พ.ศ. 2551 : 8 ล้านบาท)

11 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะบริษัท
	โปรแกรมคอมพิวเตอร์			โปรแกรมคอมพิวเตอร์
	ค่าความนิยม	ระหว่างติดตั้ง	รวม	ระหว่างติดตั้ง
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2551				
ราคาทุน	-	-	-	-
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	-	-	-	-
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	-	-	-	-
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2551				
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	-	-	-	-
ซื้อสินทรัพย์	5,000	21,523	26,523	21,523
ค่าตัดจำหน่าย	(63)	-	(63)	-
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	4,937	21,523	26,460	21,523
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2551				
ราคาทุน	5,000	21,523	26,523	21,523
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(63)	-	(63)	-
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	4,937	21,523	26,460	21,523
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552				
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	4,937	21,523	26,460	21,523
ซื้อสินทรัพย์	-	3,413	3,413	3,413
ค่าตัดจำหน่าย	(250)	(2,404)	(2,654)	(2,404)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	4,687	22,532	27,219	22,532
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552				
ราคาทุน	5,000	24,936	29,936	24,936
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(313)	(2,404)	(2,717)	(2,404)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	4,687	22,532	27,219	22,532

12 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ

งบการเงินรวม						
	ที่ดิน	ส่วนปรับปรุง สิทธิการเช่า	อาคารและ ส่วนปรับปรุง	ยานพาหนะ อุปกรณ์สำนักงาน และคอมพิวเตอร์	งานระหว่างก่อสร้าง และโครงการระหว่าง การพัฒนา	รวม
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2551						
ราคาทุน	517,964	30,987	3,798,568	89,890	438,855	4,876,264
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(7,171)	(392,531)	(40,114)	-	(439,816)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	517,964	23,816	3,406,037	49,776	438,855	4,436,448
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2551						
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	517,964	23,816	3,406,037	49,776	438,855	4,436,448
ซื้อสินทรัพย์	88	1,813	115,247	19,764	969,788	1,106,700
จำหน่ายสินทรัพย์ - สุทธิ	-	-	(104,139)	(3,763)	(31,193)	(139,095)
โอนเข้า(โอนออก)	64,048	-	542,347	-	(607,397)	(1,002)
ค่าเสื่อมราคา	-	(1,646)	(185,736)	(15,443)	-	(202,825)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	582,100	23,983	3,773,756	50,334	770,053	5,200,226
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2552						
ราคาทุน	582,100	32,800	4,351,944	102,103	770,053	5,839,000
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(8,817)	(578,188)	(51,769)	-	(638,774)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	582,100	23,983	3,773,756	50,334	770,053	5,200,226
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552						
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	582,100	23,983	3,773,756	50,334	770,053	5,200,226
ซื้อสินทรัพย์	-	286	52,559	7,810	375,121	435,776
จำหน่ายสินทรัพย์ - สุทธิ	(64,049)	-	(40,646)	-	(2,256)	(106,951)
โอนเข้า(โอนออก)	-	10,098	204,714	5,935	(1,135,819)	(915,072)
ค่าเสื่อมราคา	-	(1,858)	(201,684)	(17,815)	-	(221,357)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	518,051	32,509	3,788,699	46,264	7,099	4,392,622
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552						
ราคาทุน	518,051	43,184	4,565,571	112,204	7,099	5,246,109
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(10,675)	(776,872)	(65,940)	-	(853,487)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	518,051	32,509	3,788,699	46,264	7,099	4,392,622

12 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ (ต่อ)

	งบการเงินเฉพาะบริษัท					
	ที่ดิน	ส่วนปรับปรุง	อาคารและ	ยานพาหนะ	งานระหว่างก่อสร้าง	
	ที่คืน	สิทธิการเช่า	ส่วนปรับปรุง	อุปกรณ์สำนักงาน	และโครงการ	
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	และคอมพิวเตอร์	ระหว่างการพัฒนา	รวม
				พันบาท	พันบาท	พันบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2551						
ราคาทุน	-	30,572	1,740,234	67,899	183,507	2,022,212
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(7,156)	(285,796)	(34,188)	-	(327,140)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	-	23,416	1,454,438	33,711	183,507	1,695,072
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2551						
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	-	23,416	1,454,438	33,711	183,507	1,695,072
ซื้อสินทรัพย์	-	1,814	43,842	9,080	772,195	826,931
จำหน่ายสินทรัพย์ - สุทธิ	-	-	(33,098)	(723)	-	(33,821)
โอนเข้า(โอนออก)	64,048	-	121,487	-	(185,535)	-
ค่าเสื่อมราคา	-	(1,630)	(100,341)	(10,134)	-	(112,105)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	64,048	23,600	1,486,328	31,934	770,167	2,376,077
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2552						
ราคาทุน	64,048	32,385	1,872,466	73,334	770,167	2,812,400
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(8,785)	(386,138)	(41,400)	-	(436,323)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	64,048	23,600	1,486,328	31,934	770,167	2,376,077
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552						
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	64,048	23,600	1,486,328	31,934	770,167	2,376,077
ซื้อสินทรัพย์	-	286	33,809	5,673	374,657	414,425
จำหน่ายสินทรัพย์ - สุทธิ	(64,048)	-	(30,489)	(486)	(2,256)	(97,279)
โอนเข้า(โอนออก)	-	10,098	204,714	5,935	(1,135,819)	(915,072)
ค่าเสื่อมราคา	-	(1,844)	(106,609)	(12,256)	-	(120,709)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	-	32,140	1,587,754	30,800	6,749	1,657,442
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552						
ราคาทุน	-	42,770	2,078,167	84,220	6,749	2,211,906
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(10,630)	(490,414)	(53,420)	-	(554,464)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	-	32,140	1,587,753	30,800	6,749	1,657,442

ในระหว่างปี พ.ศ. 2552 ต้นทุนการกู้ยืมจำนวน 8 ล้านบาท (พ.ศ. 2551 : 29 ล้านบาท) ได้ถูกตั้งขึ้นเป็นต้นทุนของโครงการระหว่างก่อสร้าง ดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนของสินทรัพย์คำนวณในอัตราร้อยละ 5 ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยถ่วงน้ำหนักของเงินกู้ยืม (พ.ศ. 2551 : ร้อยละ 5)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552 บริษัทนำสินทรัพย์ที่มีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 1,805 ล้านบาท (พ.ศ. 2551 : 1,870 ล้านบาท) ไปใช้เป็นหลักประกันเงินกู้ยืม (หมายเหตุ 14)

ในระหว่างปี พ.ศ. 2552 การจำหน่ายสินทรัพย์รวมถึงการขายสินทรัพย์โดยการทำสัญญาเช่าการเงิน (โดยที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้ให้เช่า) ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทจำนวน 69 ล้านบาท (พ.ศ. 2551 : 132 ล้านบาทและ 33 ล้านบาท ตามลำดับ)

ในระหว่างปี พ.ศ. 2552 บริษัทจำหน่ายที่ดิน อาคารและสินทรัพย์ของโครงการแห่งหนึ่งโดยมีกำไรจากการจำหน่ายเป็นจำนวนเงิน 98 ล้านบาท ซึ่งได้รวมอยู่ภายใต้รายได้อื่นในงบกำไรขาดทุน

13 เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	2	54,605	2	51,937
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร	743,920	770,000	743,920	770,000
	743,922	824,605	743,922	821,937

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคารส่วนหนึ่งได้รับการค้ำประกันโดยการจำนองสิทธิการเช่าและส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่าเป็นหลักประกัน

14 เงินกู้ยืม

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	-	70	-	70
เงินกู้ยืมจากธนาคาร	178,248	143,998	96,600	111,600
หุ้นกู้	1,062,975	245,539	1,062,975	245,539
	1,241,223	389,607	1,159,575	357,209
เงินกู้ยืมระยะยาว				
เงินกู้ยืมจากธนาคาร	880,652	642,279	87,500	182,300
หุ้นกู้	500,000	1,062,975	500,000	1,062,975
	1,380,652	1,705,254	587,500	1,245,275
รวมเงินกู้ยืม	2,621,875	2,094,861	1,747,075	1,602,484

เงินกู้ยืมจากธนาคาร

เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารพาณิชย์มีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราดอกเบี้ยขั้นต่ำ (MLR) และ MLR ลบร้อยละ 0.25 0.50 และ 0.75 ต่อปี (พ.ศ. 2551 : MLR ลบร้อยละ 0.50 และ 0.75 ต่อปี) เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยสิทธิการเช่าอาคาร ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า และสิ่งปลูกสร้างบนสิทธิการเช่าแห่งหนึ่งทั้งที่มีอยู่และที่จะมีขึ้นในอนาคต เงินกู้ยืมระยะยาวมีการชำระทุกเดือน

14 เงินกู้ยืม (ต่อ)

หุ้นกู้

ในปี พ.ศ. 2548 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกันจำนวน 1,000,000 หน่วย โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท จำนวนเงินทั้งสิ้น 1,000 ล้านบาท หุ้นกู้ดังกล่าวมีอายุ 5 ปี และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.20 ต่อปี

ในระหว่างปี พ.ศ. 2550 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2550 จำนวน 590,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 590 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.98 ต่อปี และครั้งที่ 2/2550 จำนวน 350,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 350 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.98 ต่อปี หุ้นกู้ที่ออกทั้งสองครั้งเป็นหุ้นกู้ประเภทไม่ด้อยสิทธิไม่มีหลักประกัน กำหนดไถ่ถอนคืนวันที่ 14 สิงหาคม พ.ศ. 2553 ในการออกหุ้นกู้ทั้งสองครั้ง บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รวมทั้งสิ้น 3.23 ล้านบาท บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงิน สัดส่วนการถือหุ้นและเงื่อนไขอื่นบางประการตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน

ในระหว่างปี พ.ศ. 2552 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกันจำนวน 500,000 หน่วย โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท จำนวนเงินทั้งสิ้น 500 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.10 ต่อปี และมีกำหนดไถ่ถอนคืนวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ. 2556 บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงิน ตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมสามารถวิเคราะห์ดังนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะบริษัท
	พันบาท	พันบาท
ราคาตามบัญชีต้นปี	2,094,861	1,602,485
กู้ยืมเพิ่มเติม	950,000	500,000
การจ่ายคืนเงินกู้ยืม	(427,447)	(359,871)
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	4,461	4,461
ราคาตามบัญชีปลายปี	2,621,875	1,747,075

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมของกลุ่มบริษัทและบริษัท มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เงินกู้ยืมทั้งสิ้น				
- อัตราคงที่	1,562,975	1,308,584	1,562,975	1,308,584
- อัตราลอยตัว	1,058,900	786,277	184,100	293,900
	2,621,875	2,094,861	1,747,075	1,602,484

14 เงินกู้ยืม (ต่อ)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551
	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ
อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักต่อปี				
- เงินกู้ยืมทั้งหมด	5.23	5.62	5.17	5.29

มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม			
	มูลค่าตามบัญชี		มูลค่ายุติธรรม	
	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
- เงินกู้ยืมทั้งสิ้น	2,621,875	2,094,861	2,427,726	1,975,275

	งบการเงินเฉพาะบริษัท			
	มูลค่าตามบัญชี		มูลค่ายุติธรรม	
	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
- เงินกู้ยืมทั้งสิ้น	1,747,075	1,602,484	1,706,471	1,557,107

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมจากธนาคารและสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันคำนวณจากกระแสเงินสดคิดลด โดยอัตราคิดลดที่ใช้ในการคำนวณเป็นอัตราคิดลดที่อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่กรรมการบริษัทคาดว่ากลุ่มบริษัทสามารถจัดหาเงินกู้ได้ ณ วันที่ในงบการเงิน

ระยะเวลาการครบกำหนดของเงินกู้ยืมระยะยาว มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	1,241,223	389,607	1,159,575	357,209
ครบกำหนดเกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 2 ปี	124,148	1,191,973	33,200	1,159,575
ครบกำหนดเกินกว่า 2 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	880,493	197,293	554,300	85,700
ครบกำหนดเกินกว่า 5 ปี	376,011	315,988	-	-
	2,621,875	2,094,861	1,747,075	1,602,484

14 เงินกู้ยืม (ต่อ)

กลุ่มบริษัทที่มีวงเงินสินเชื่อที่ยังมิได้เบิกใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
วงเงินสินเชื่อที่ยังมิได้เบิกใช้ที่มี				
เงินกู้ยืมอัตราดอกเบี้ยลอยตัว	-	-	-	-

15 หนี้สินหมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	132,868	111,143	86,952	76,429
เงินประกันผลงานค้างจ่าย	19,273	33,436	15,643	16,403
ดอกเบี้ยจ่ายค้างจ่าย	26,821	26,081	26,821	25,919
อื่น ๆ	128,736	95,221	55,876	38,663
	307,698	265,881	185,292	157,414

16 ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า

ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าถึงกำหนดรับรู้เป็นรายได้ตามระยะเวลาต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ถึงกำหนดรับรู้เป็นรายได้ภายใน 1 ปี	59,953	83,629	40,716	64,874
ภายใน 2 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	162,201	181,537	105,038	123,172
เกินกว่า 5 ปี	327,670	404,153	80,949	143,821
	549,824	669,319	226,703	331,867

17 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ความเคลื่อนไหวของบัญชีภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีมีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปีหนี้สินภาษีเงินได้	(353,240)	(263,004)	(93,256)	(98,049)
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน (หมายเหตุ 22)	6,405	(90,236)	(9,454)	4,793
ยอดปลายปีหนี้สินภาษีเงินได้	(346,835)	(353,240)	(102,710)	(93,256)

ความเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (ก่อนรายการหักกลบกันของยอดดุลที่มีกับหน่วยงาน เก็บภาษีเดียวกัน) มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม			
	เงินมัดจำ	ค่าบริการ	ขาดทุนสะสม	รวม
	รับจากลูกค้า	รับล่วงหน้า	ขาดทุนสะสม	รวม
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2552	9,811	12,901	524	23,236
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน	2,466	3,846	(430)	5,882
ยอดปลายปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552	12,277	16,747	94	29,118

	งบการเงินรวม	
	กำไรจากสัญญาเช่า	การเงิน
	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2552	376,476	
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน	(523)	
ยอดปลายปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552	375,953	

17 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (ต่อ)

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	เงินมัดจำ	ค่าบริการ	รวม
	รับจากลูกค้า	รับล่วงหน้า	
	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2552	3,029	3,977	7,006
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน	1,206	725	1,931
ยอดปลายปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552	4,235	4,702	8,937

หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	กำไรจากสัญญาเช่า	
	การเงิน	
	พันบาท	
ยอดต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2552	100,262	
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน	11,385	
ยอดปลายปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552	111,647	

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถแสดงหักกลบลบกันในกรณีที่ในทางกฎหมายเป็นภาษีซึ่งจัดเก็บโดยหน่วยงานทางภาษีหน่วยงานเดียวกันในกรณีนี้คือกรมสรรพากร การหักกลบลบกันที่แสดงผลสุทธิในงบดุลรวมและงบดุลเฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	29,118	23,236	8,937	7,006
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(375,953)	(376,476)	(111,647)	(100,262)
รวมหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(346,835)	(353,240)	(102,710)	(93,256)

17 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (ต่อ)

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่แสดงในงบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552 และ พ.ศ. 2551 ประกอบด้วยรายการดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ซึ่งจะได้รับประโยชน์ภายหลัง 12 เดือน	29,118	23,236	8,937	7,006
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ซึ่งจะต้องจ่ายภายหลัง 12 เดือน	375,953	376,476	111,647	100,262

18 ทุนเรือนหุ้นและส่วนเกินมูลค่าหุ้น

	จำนวนหุ้น หุ้นสามัญ หุ้น	จำนวนเงิน หุ้นสามัญ พันบาท	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น พันบาท	รวม พันบาท
ทุนจดทะเบียน				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552	1,047,089,351	1,026,296	584,066	1,610,362
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2550	533,947,769	508,941	456,450	965,391
การออกหุ้น	-	4,207	24,986	29,193
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2551	533,947,769	513,148	481,436	994,584
การลดทุนหุ้นสามัญ	6,331	-	-	-
การออกหุ้น	513,147,913	513,148	102,630	615,778
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552	1,047,089,351	1,026,296	584,066	1,610,362

ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2552 เมื่อวันที่ 17 มิถุนายน พ.ศ. 2552 ผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติการลดทุนและเพิ่มทุนหุ้นสามัญจดทะเบียนจำนวน 6,331 หุ้น และ 513,147,913 หุ้น ตามลำดับ ซึ่งมีมูลค่าตราไว้หุ้นละ 1 บาท บริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2552

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552 ทุนจดทะเบียนของบริษัทมีจำนวน 1,047,089,351 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท (พ.ศ. 2551 จำนวน 533,947,769 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) ทุนที่ออกและชำระแล้วจำนวน 1,026,295,826 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท (พ.ศ. 2551 : 513,147,913 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) ทุนจดทะเบียนส่วนที่ยังไม่ออกได้จัดสรรไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ

18 ทุนเรือนหุ้นและส่วนเกินมูลค่าหุ้น (ต่อ)

ใบสำคัญแสดงสิทธิ

บริษัท ได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิเพื่อแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญของบริษัทให้แก่กรรมการและพนักงานของบริษัท เมื่อวันที่ 17 มกราคม พ.ศ. 2550 จำนวน 15,000,000 หน่วย มีอายุการใช้สิทธิ 5 ปี โดยผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ สามารถใช้สิทธิแปลงสภาพได้ในอัตราใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วยต่อ 1 หุ้นสามัญ ในราคาใช้สิทธิหุ้นละ 6.94 บาท

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

ในระหว่างปี พ.ศ. 2552 มีใบสำคัญแสดงสิทธิที่สามารถใช้สิทธิได้จำนวน 10.5 ล้านหน่วย (พ.ศ. 2551 : 6 ล้านหน่วย) และมีการใช้สิทธิแล้วจำนวน 4,206,475 หน่วย (พ.ศ. 2551 : 4,206,475 หน่วย)

19 สำรองตามกฎหมาย

ตามพระราชบัญญัติบริษัท มหาชน จำกัด บริษัทจะต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละห้าของกำไรสุทธิประจำปี หักด้วยขาดทุนสะสม (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของทุนจดทะเบียน ซึ่งสำรองตามกฎหมายนี้จะไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทจะจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีเป็นสำรองตามกฎหมายเมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริหารแล้ว

20 กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายที่สำคัญที่รวมอยู่ในการคำนวณกำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ สามารถแยกตามลักษณะได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ค่าตัดจำหน่ายของค่าเช่ายวดยนต์ (หมายเหตุ 10)	39,993	37,208	27,076	24,389
ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ (หมายเหตุ 12)	221,357	202,825	120,709	112,105
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	72,291	65,720	72,153	63,868

21 ต้นทุนทางการเงิน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ดอกเบี้ยจ่าย				
- หุ้นกู้	63,279	67,142	63,279	67,142
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	71,285	42,174	26,300	25,346
- เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	2,215	717	2,152	639
- ตัวแลกเปลี่ยน/ตัวสัญญาใช้เงิน	11,973	15,522	11,973	15,522
- ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	4,544	4,272	4,544	4,272
- เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,534	1,066	70	185
รวมต้นทุนทางการเงิน	154,830	130,893	108,318	113,106

22 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนรวมและงบกำไรขาดทุนเฉพาะบริษัทสามารถวิเคราะห์ได้ดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในปัจจุบัน	76,678	46,751	56,874	35,226
ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี (หมายเหตุ 17)	(6,405)	90,236	9,454	(4,793)
ภาษีเงินได้	70,273	136,987	66,328	30,433

การคำนวณภาษีเงินได้ในงบกำไรขาดทุนรวมและงบกำไรขาดทุนเฉพาะบริษัทมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
กำไรก่อนภาษีเงินได้	259,078	484,307	255,866	119,819
ภาษีเงินได้คำนวณที่อัตราภาษีระหว่างร้อยละ 25 ถึง 30 สำหรับบริษัท และอัตราร้อยละ 15 ถึง 30 สำหรับบริษัทย่อย	67,911	134,990	63,966	28,594
ค่าใช้จ่ายที่หักเป็นค่าใช้จ่ายทางภาษีไม่ได้	2,362	1,997	2,362	1,839
ภาษีเงินได้	70,273	136,987	66,328	30,433

23 กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรสุทธิสำหรับปีที่เป็นของบริษัทใหญ่ด้วยจำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ชำระแล้ว และออกจำหน่ายในระหว่างปี

ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นปรับลด จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยได้ปรับปรุงด้วยจำนวนหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลด โดยถือว่าหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดได้แปลงเป็นหุ้นสามัญทั้งหมด บริษัทมีใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นที่ออกให้แก่กรรมการและพนักงานของบริษัท (หมายเหตุ 18)

ในการคำนวณจำนวนหุ้นสามัญที่เพิ่มขึ้นในกรณีที่มีการใช้สิทธิทำโดยการคำนวณว่าหากนำเงินที่ได้รับจากการใช้สิทธิจากใบสำคัญแสดงสิทธิที่เหลืออยู่ดังกล่าวมาซื้อหุ้นสามัญกลับคืนในราคาตลาด (ราคาเฉลี่ยของหุ้นสามัญของบริษัทสำหรับปี) แล้วจะมีหุ้นสามัญเพิ่มขึ้นอีกเท่าใด แล้วนำจำนวนหุ้นสามัญส่วนเพิ่มดังกล่าวมารวมกับหุ้นสามัญที่มีอยู่ ทั้งนี้จะไม่มีการปรับปรุงใด ๆ ในงบกำไรขาดทุน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551
กำไรสุทธิที่เป็นของบริษัทใหญ่ (พันบาท)	185,882	226,424	189,538	89,386
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ชำระแล้ว และออกจำหน่าย (พันหุ้น)	732,465	512,268	732,465	512,268
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.25	0.44	0.26	0.17
ผลกระทบของหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลด (พันหุ้น)	-	2,281	-	2,281
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ใช้คำนวณ กำไรต่อหุ้นปรับลด (พันหุ้น)	732,465	514,549	732,465	514,549
กำไรต่อหุ้นปรับลด (บาท)	0.25	0.44	0.26	0.17

24 เงินปันผล

ในการประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 24 มีนาคม พ.ศ. 2551 ผู้ถือหุ้นมีมติให้จ่ายเงินปันผลจากการดำเนินงานของปี พ.ศ. 2550 จำนวน 0.25 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 127.95 ล้านบาท โดยจ่ายในวันที่ 24 เมษายน พ.ศ. 2551 ให้กับหุ้นทั้งหมดที่ถือโดยบุคคลภายนอก

25 กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

การกระทบยอดกำไรสุทธิให้เป็นกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551
	บาท	บาท	บาท	บาท
กำไรก่อนหักภาษีเงินได้สำหรับปี	259,078,245	484,306,556	255,865,938	119,819,372
รายการปรับปรุง				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (หมายเหตุ 11 และ 12)	224,011,638	202,887,569	123,113,084	112,106,110
ตัดจำหน่ายค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า (หมายเหตุ 10)	39,993,464	37,208,671	27,076,348	24,389,157
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	-	362,375	-	362,375
ดอกเบี้ยรับ	(45,665,817)	(38,694,694)	(49,978,895)	(90,973,030)
ดอกเบี้ยจ่าย	154,830,085	130,892,613	108,317,621	113,105,842
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	4,461,188	4,461,188	4,461,188	4,461,188
รับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	(56,001,940)	(53,424,893)	(38,587,789)	(39,134,063)
ขาดทุน(กำไร)จากการจำหน่ายที่ดิน				
ยานพาหนะและอุปกรณ์สำนักงาน	(97,759,917)	505,535	(96,756,769)	(100,394)
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์รับรู้เป็นต้นทุน				
สัญญาเช่าการเงิน	72,696,761	139,501,016	72,696,761	40,153,927
ค่าเช่าที่ดินรับรู้เป็นต้นทุน				
สัญญาเช่าการเงิน	87,286,748	40,991,153	87,286,748	40,991,153
การเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์				
และหนี้สินดำเนินงาน				
- ลูกหนี้การค้า	(4,103,547)	(32,451,207)	(1,101,601)	(15,109,093)
- ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	(128,510,357)	(12,222,486)	(203,399,711)	20,096,248
- ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	39,283,958	(999,986)	(30,536,796)	(78,988,542)
- สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	5,434,962	32,615,156	(399,820)	36,851,531
- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(10,062,181)	3,182,958	(9,856,915)	332,253
- เจ้าหนี้การค้า	(2,794,020)	(2,606,468)	(2,505,800)	3,662,691
- เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	14,162,877	2,460,000	(3,185)	3,185
- หนี้สินหมุนเวียนอื่น	51,832,773	40,828,593	20,508,971	15,142,967
- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	(43,927,702)	(37,021,735)	(47,010,015)	12,278,352
- เงินมัดจำรับจากลูกค้า	30,095,592	69,005,605	17,154,768	26,912,630
- ค่าเช่าที่ดินที่รับรู้เป็นต้นทุน				
สัญญาเช่าการเงิน	160,004,668	(8,474,504)	166,644,953	(3,009,139)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	754,347,478	1,003,313,015	402,989,084	343,354,720

26 เครื่องมือทางการเงิน

ความเสี่ยงทางการเงินที่สำคัญสำหรับกลุ่มบริษัท ได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และความเสี่ยงจากสินเชื่อ โดยกลุ่มบริษัท ได้กู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานซึ่งต้องจ่ายอัตราดอกเบี้ยทั้งแบบคงที่และแบบลอยตัว ความเสี่ยงจากสินเชื่อเกิดจากความสามารถในการเรียกเก็บค่าเช่า

ก) ความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อ

กลุ่มบริษัทมีนโยบายปัจจุบันที่กำหนดไว้เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อ ได้แก่

- กำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินประกันการเช่าและบริการในอัตรา 6 เท่าของค่าเช่าและค่าบริการรายเดือน
- บอกลีกสัญญาเช่าสำหรับลูกค้าที่ค้างชำระค่าเช่าหรือค่าบริการเกินกว่าที่กำหนด

ข) ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องคือความเสี่ยงที่กลุ่มบริษัทจะเผชิญความยุ่งยากในการระดมทุนให้เพียงพอและทันเวลาต่อการปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงิน นโยบายของส่วนงานบริหารเงินของกลุ่มบริษัทตั้งเป้าหมายจะดำรงความยืดหยุ่นในการระดมเงินทุนโดยการรักษาวงเงินสินเชื่อที่ตกลงไว้ให้มีความเพียงพอ

ค) มูลค่ายุติธรรม

ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน ได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้า ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้อื่น มีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม ข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่ายุติธรรมของลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินและเงินกู้ยืมได้แสดงไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7 และข้อ 14 ตามลำดับ

27 รายการกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทหมายถึงบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัท หรือถูกควบคุมโดยบริษัท ไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึงบริษัทที่ทำหน้าที่ถือหุ้น บริษัทย่อย และกิจการที่เป็นบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลซึ่งถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมและมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัท ตลอดจนทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ในการพิจารณาถึงความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทแต่ละรายการ บริษัทคำนึงถึงเนื้อหาของ ความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

27 รายการกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทร่วมของบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือหุ้น ในบริษัท ร้อยละ 24.10 (วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2551 : ร้อยละ 24.10) ดังนั้นบริษัทย่อยและบริษัทร่วมทั้งหมดของบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ถือเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทมีรายการบัญชีที่เกิดขึ้นกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นรายการที่เกิดขึ้นเป็นปกติของการดำเนินธุรกิจ รายการที่มีสาระสำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

ก) รายได้ และค่าใช้จ่าย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ				
กลุ่มบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	164,802	168,412	101,818	96,275
รายได้จากสัญญาเช่าการเงิน				
กลุ่มบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	-	51,902	-	-
รายได้ค่าบริการบริหารงาน				
บริษัทย่อย	-	-	93,049	47,430
ดอกเบี้ยรับ				
บริษัทย่อย	-	-	33,526	77,406
รายจ่ายค่าบริการบริหารงาน				
กลุ่มบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด มหาชน	21,924	8,175	-	-

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นรายการตามปกติธุรกิจที่เรียกเก็บตามราคาตลาด ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเล จำนวนพื้นที่ ระยะเวลา ที่เช่า เวลา และประเภทของการเช่า

รายได้และค่าใช้จ่ายค่าบริการบริหารงานเรียกเก็บตามอัตราที่ระบุในสัญญา

รายได้ดอกเบี้ยรับคิดในอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 6.00 ถึง 7.75 ต่อปี (พ.ศ. 2551 : ร้อยละ 6.875 ถึง 7.75 ต่อปี)

27 รายการกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

ข) ลูกหนี้การค้า

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	46,092	33,490	25,411	19,663

ค) ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551
	พันบาท	พันบาท
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	327,911	356,815

ง) ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	1,000	1,000	-	-
บริษัทย่อย	-	-	213,450	141,964
	1,000	1,000	213,450	141,964

จ) เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย

การเปลี่ยนแปลงเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยในระหว่างปีมีดังนี้

	งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551
	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปี	862,871	1,099,890
เงินให้กู้ยืมระหว่างปี	11,142	96,340
รับชำระคืนระหว่างปี	(525,705)	(333,359)
ยอดปลายปี	348,308	862,871

เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม เงินให้กู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 6.00 ถึง 7.75 ต่อปี (พ.ศ. 2551 : ร้อยละ 6.875 ถึง 7.75 ต่อปี)

27 รายการกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

ก) เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	17,656	3,493	-	-
บริษัทย่อย	-	-	-	3
	17,656	3,493	-	3

ข) เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

การเปลี่ยนแปลงในเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันในระหว่างปี มีดังนี้

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะบริษัท
	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปี	48,903	5,000
เงินกู้ยืมระหว่างปี	-	1,000
จ่ายคืนเงินกู้ยืมระหว่างปี	(36,000)	(6,000)
ยอดปลายปี	12,903	-

เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นที่ไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาทประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 7.00 ถึง 7.75 ต่อปี (พ.ศ. 2551 : ร้อยละ 6.875 ถึง 7.75 ต่อปี)

ข) ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552 ในบัญชีค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้รวมเงินค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าจากบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) สำหรับการเช่าพื้นที่เป็นจำนวน 131 ล้านบาท (พ.ศ. 2551 : จำนวน 138 ล้านบาท)

ณ) ผลตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ผลตอบแทนทั้งหมด ซึ่งได้แก่เงินเดือนและผลประโยชน์อื่น รวมทั้งเบี้ยประชุมกรรมการที่แสดงเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนของบริษัท สำหรับปี พ.ศ. 2552 มีจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 25 ล้านบาท (พ.ศ. 2551 : 23 ล้านบาท)

28 ภาระผูกพัน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหลัง

ภาระผูกพันในรายจ่ายฝ่ายทุน

รายจ่ายฝ่ายทุนที่ถือเป็นภาระผูกพัน ณ วันที่ในงบดุลแต่ไม่ได้รับรู้ในงบการเงิน มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
โครงการระหว่างการพัฒนา	-	207	-	182

ภาระผูกพันจากสัญญาเช่าดำเนินงาน - กลุ่มบริษัทเป็นผู้เช่า

จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ไม่สามารถยกเลิกได้ มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
ภายใน 1 ปี	124	120	95	92
ภายใน 2 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	525	504	400	384
เกินกว่า 5 ปี	2,108	2,242	1,197	1,304
	2,757	2,866	1,692	1,780

หนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552 กลุ่มบริษัทมีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจตามปกติจำนวน 274 ล้านบาท (พ.ศ. 2551 : 211 ล้านบาท)

การค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552 บริษัทค้ำประกันเงินกู้ยืมจากธนาคารให้แก่บริษัทย่อยเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 782 ล้านบาท (พ.ศ. 2551 : 332 ล้านบาท)

29 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

กลุ่มบริษัทประกอบธุรกิจในส่วนงานเดียวคือการพัฒนาศูนย์การค้าและให้เช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้า อีกทั้งในปัจจุบันกลุ่มบริษัทยังคงดำเนินการในประเทศไทยเท่านั้น ดังนั้นจึงไม่มีความจำเป็นในการแสดงข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน



Special Thanks

- Stylerich, 2nd Floor, Esplanade
- Villa Market, Nawamin City Avenue
- Swensen's, Nawamin City Avenue
- Starbucks, Nawamin City Avenue
- My Cafe' the Library, Nawamin City Avenue
- Kopitiam, Nawamin City Avenue
- I Studio, Nawamin City Avenue
- Cosy Nail, Nawamin City Avenue
- Beauty Hall, Nawamin City Avenue
- Thai Commercial Bank, Nawamin City Avenue





Annual 2009 Report

รายงานประจำปี 2552

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)
99 ถนนรัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์ (662) 660 9000 โทรสาร (662) 660 9010

SIAM FUTURE DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED
99 Ratchadapisek Road Dindaeng Bangkok 10400 Thailand.
Tel: (662) 660 9000 Fax: (662) 660 9010
www.siamfuture.com



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)
SIAM FUTURE DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED