

ANNUAL REPORT 2010

รายงานประจำปี 2553



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



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

MEGA
BANGNA

REDEFINING SHOPPING IN SOUTH EAST ASIA

SIMPLE,
EASY,
CONVENIENT

400
TENANTS
2 LEVELS

8,000
CARPARKING
SPACES
1 LEVEL

40 MILLION
SHOPPERS
ANNUALLY

4,000
CARS
PER HOUR

SOUTH EAST ASIA'S FIRST
LOW-RISE REGIONAL MALL

TWO LEVELS OF RETAIL

GROUND FLOOR PARKING
8,000 CARS, 2,200 MOTORCYCLES

LAND AREA : 254 RAI

400,000 GROSS BUILDING AREA

180,000 NETT LETTABLE AREA

CURRENTLY 320,000
PASSENGER CARS PASS THE
MEGABANGNA SITE DAILY

IKEA PROVEN TO ATTRACT
CUSTOMERS UP TO A
TWO-HOUR COMMUTE TIME
THEREFORE WILL INCLUDE
UPCOUNTRY RESIDENTS AND
AFFLUENT CONSUMERS FROM
INDO-CHINA'S MAJOR
METROPOLIS

ONLY 6 KM FROM
SUVARNABHUMI AIRPORT
WITH ALL MAJOR BUS ROUTES
STOPPING AT SITE.

MEGA SHUTTLE BUSES WILL
TRANSPORT PASSENGERS
FROM THE NEAREST BTS
STATION (ON-NUT) AND THE
AIRPORT LINK STATION

IKEA THE FIRST STORE IN THAILAND

THE LARGEST
IKEA STORE
IN SOUTH EAST
ASIA

35%
ADDITIONAL
FOOTFALL
FOR MEGA
BANGNA



NO.1

GLOBAL
HOME-
FURNISHING
RETAILER



completion November 2011



completion Q1, 2012



GREAT ACCESSIBILITY & VISIBILITY

1 KM
OF ROAD
FRONTAGE

70 METER
TOWER SIGN
DERMARCATING
THE SITE.
VISIBLE FROM
10 KILOMETERS





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
11	ลักษณะการประกอบธุรกิจ
16	การตลาดและสภาวะการแข่งขัน
24	ปัจจัยความเสี่ยง
28	โครงสร้างองค์กร
29	โครงสร้างผู้ถือหุ้นและการจัดการ
41	รายงานการปฏิบัติตามหลักการค้ากับดูแลกิจการที่ดี
46	รายงานของผู้สอบบัญชีและงบการเงิน



สาส์นจากคณะกรรมการ

ในปี 2553 บริษัทได้เปลี่ยนวิธีการบันทึกบัญชีใหม่ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 เรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่สภาวิชาชีพบัญชีประกาศใช้ โดยอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทถือครองเป็นเจ้าของเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าจะต้องแสดงมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ เพื่อให้มูลค่าสะท้อนถึงสภาพตลาดที่แท้จริง ซึ่งมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวคำนวณได้จากการประมาณการกระแสเงินสดตลอดอายุสัญญาเช่าที่เข้ามาเป็นมูลค่าปัจจุบัน ซึ่งการประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวทำให้บริษัทมีกำไรจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้นในปี 2553 เป็นจำนวน 285 ล้านบาท และบริษัทจึงจำเป็นต้องปรับปรุงกำไรจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมในกำไรสะสมต้นงวดปี 2553 เพิ่มขึ้น 519 ล้านบาทด้วย ทั้งนี้เพื่อแจ้งงบการเงินสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40

เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2553 บริษัทได้ขายสิทธิการเช่าของศูนย์การค้าซูซูกิ อเวนิว รัชโยธินที่เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัทกับบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วน 50 : 50 โดยเป็นการขายเข้ากองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ โกลด์ฟิลด์ (MJLF) ระยะเวลาเช่า 30 ปีมูลค่ารวม 960 ล้านบาท ซึ่งมีกำไรสุทธิหลังหักภาษีของการขายเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 291 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัทได้รับรู้กำไรในจำนวนเงิน 145 ล้านบาท (ตามสัดส่วน 50% ที่บริษัทถือหุ้นอยู่)

จากทั้งสองรายการข้างต้น ส่งผลให้บริษัทมีรายได้จากการเช่าและบริการและกำไรสุทธิเติบโตแบบก้าวกระโดดจากปี 2552 เป็นอย่างมาก โดยในปี 2553 บริษัทมีรายได้จากค่าเช่าและบริการทั้งสิ้น 2,137 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปี 2552 เป็นจำนวน 573 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้น 37% และกำไรสุทธิในปีนี้เท่ากับ 517 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 334 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้น 183% โดยรายได้ที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากกำไรจากการขายสิทธิการเช่าในศูนย์การค้าซูซูกิ อเวนิว รัชโยธินเข้ากองทุนอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 145 ล้านบาทและกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 285 ล้านบาทตามที่ได้ชี้แจงไปแล้วข้างต้นรวมอยู่ด้วย

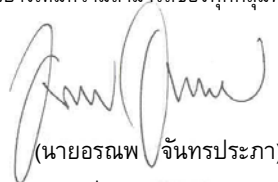
บริษัทมีสินทรัพย์รวม 10,484 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปี 2552 1,880 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้น 22% เป็นการเพิ่มขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรมในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่เพิ่มขึ้น 934 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้น 35% เป็นการเพิ่มขึ้นเนื่องจากการปรับมูลค่ายุติธรรมในกำไรสะสมต้นงวดปี 2553 จำนวน 519 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นจากกำไรสุทธิของปี 2553 จำนวน 517 ล้านบาท

จากการร่วมทุนกับบริษัท ไอเกีย (IKEA) ในเดือนพฤษภาคม ปี 2552 ซึ่งเป็นบริษัทเฟอร์นิเจอร์ยักษ์ใหญ่ระดับโลก จากประเทศสวีเดน เพื่อพัฒนาศูนย์การค้าขนาดใหญ่ ในชื่อโครงการเมกา บางนา บนพื้นที่กว่า 250 ไร่ ที่ตั้งอยู่ถนนบางนาตราด กิโลเมตรที่ 8 ซึ่งเริ่มก่อสร้างในปี 2553 และคาดว่าจะแล้วเสร็จกลางปี 2555 ด้วยเงินลงทุน 10,000 ล้านบาท ซึ่งนอกจากจะเป็นศูนย์จำหน่ายเฟอร์นิเจอร์ไอเกียแล้ว ยังเป็นศูนย์จำหน่ายสินค้าหลากหลาย โดยมีผู้เช่าพื้นที่รายใหญ่ อาทิ โฮมโปร เมเจอร์ซินีเพล็กซ์ บิ๊กซี โรบินสัน ฯลฯ มีพื้นที่เข้าร่วมทั้งโครงการ 200,000 ตารางเมตร ทั้งนี้ไอเกีย สวีเดนจะเปิดนำร่องก่อนในเดือนพฤศจิกายน 2554 พื้นที่ 40,000 ตารางเมตร สำหรับผู้เช่าที่เหลือมีแผนการเบื้องต้นว่าจะเปิดเต็มรูปแบบในช่วงเดือนพฤษภาคม 2555

ซึ่งในปี 2553 ประเทศไทยมีความไม่แน่นอนทางการเมืองเป็นปัญหาใหญ่ของประเทศ ทำให้บริษัทต้องชะลอการขยายงาน ซึ่งการลงทุนโครงการใหม่จะเน้นที่การขายเฟสต่อไปในโครงการนวนินทร์ ซิตี้ อเวนิว เฟส 2 บนถนนเกษตร-นวมินทร์ บนพื้นที่ประมาณ 10,000 ตารางเมตร ซึ่งเป็นส่วนต่อขยายของศูนย์การค้านวนินทร์ ซิตี้ อเวนิว เฟส 1

เพื่อให้บริษัทสามารถมีรายได้ที่ยั่งยืนและไม่เกิดปัญหาขึ้นในสถานะเศรษฐกิจที่ไม่แน่นอนเช่นนี้ บริษัทจึงเน้นการปรับปรุงศูนย์การค้าเดิมที่มีอยู่อย่างต่อเนื่องเพื่อรักษาฐานลูกค้ากลุ่มเป้าหมายที่มีอยู่ ส่วนการพัฒนาศูนย์การค้าใหม่บริษัทได้ยึดหลักการพิจารณาโครงการอย่างระมัดระวังเพื่อประโยชน์ของผู้ได้รับผลประโยชน์ของบริษัททุกฝ่าย การพิจารณาโครงการใหม่บริษัทพิจารณาอย่างระมัดระวังโดยมุ่งเน้นการบริหารที่มีคุณภาพทั่วทั้งองค์กร ซึ่งจะทำให้บริษัทสามารถพัฒนาศูนย์การค้าของบริษัทได้อย่างมั่นคง สามารถสร้างผลกำไรที่ดีและผลตอบแทนที่ยั่งยืนให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว ทั้งนี้การทำงานของคณะกรรมการยังคงยึดหลัก ธรรมภิบาลที่ดี การบริหารจัดการที่มีคุณภาพอย่างมืออาชีพด้วยความโปร่งใสในหลักจริยธรรมและธรรมาภิบาลในการดำเนินธุรกิจ

และสุดท้ายนี้ คณะกรรมการขอขอบคุณผู้มีพระคุณ ผู้ถือหุ้น คู่ค้า ลูกค้า สถาบันการเงิน ที่ปรึกษาทางการเงิน และพนักงานบริษัททุกท่านที่ให้ความไว้วางใจและให้การสนับสนุนบริษัทด้วยดีตลอดระยะเวลาที่ผ่านมาและที่จะดำเนินไปในอนาคต ซึ่งความสำเร็จของบริษัทที่ผ่านมาเกิดจากความตั้งใจ ความทุ่มเทและความร่วมมือ ในการปฏิบัติงานในหน้าที่อย่างเต็มความสามารถของทุกกลุ่มพันธมิตรทางการค้าของบริษัท



(นายอรณพ จันทรประภา)

ประธานกรรมการ

**รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ**

คณะกรรมการตรวจสอบของ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วย

- | | | |
|------------------|-----------|----------------------|
| 1. นางนันทิยา | มนตรีวัต | ประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 2. นายดุสิต | นันทะนาคร | กรรมการตรวจสอบ |
| 3. นางสาวไพบัพย์ | สุนทรส | กรรมการตรวจสอบ |

ในปี 2553 คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประชุม 4 ครั้งตามรอบการสอบทานงบการเงินของผู้สอบบัญชีของบริษัท โดยในปีนี้ บริษัทได้เริ่มใช้มาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ 2 ฉบับ โดยเป็นการเริ่มใช้ก่อนหน้าที่สภาวิชาชีพบัญชีจะมีผลบังคับใช้ 1 ปี ซึ่งประกอบด้วยมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (Property Investment) ที่กำหนดให้บริษัทจะต้องแสดงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทถือครองเป็นเจ้าของเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า โดยการประเมินราคาของผู้ประเมินราคาอิสระ และมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19 เรื่อง ผลประโยชน์พนักงาน (Employee Benefits) เพื่อเป็นการตั้งสำรองภาระหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากผลประโยชน์พนักงานเมื่อบริษัทเลิกจ้าง ตามการประมาณการของนักคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuary) ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่สภาวิชาชีพบัญชีประกาศกำหนดโดยอ้างอิงตามมาตรฐานการบัญชีสากลที่รับรองทั่วไป (International Accounting Standard)

นอกจากนี้เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2553 บริษัทได้ขายสิทธิการเช่า (Leasehold) ของศูนย์การค้าซูชิ อเวนิว รัชโยธินให้กับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (MJLF) ซึ่งได้มีการดำเนินการตามขั้นตอนการขออนุมัติคณะกรรมการบริษัทและการเปิดเผยข้อมูลตามหลักเกณฑ์ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ด้วยเหตุการณ์ที่กล่าวข้างต้นนี้ จึงส่งผลให้กำไรสุทธิของบริษัทเติบโตแบบก้าวกระโดดจากปี 2552 เป็นอย่างมาก

ดังนั้น งานที่คณะกรรมการตรวจสอบได้มุ่งเน้นให้บริษัทต้องปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัดและเข้มงวด คือการดูแลให้มีการปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี การปฏิบัติงานที่โปร่งใสถูกต้องตามระเบียบบริษัท และการปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดต่างๆที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดูแลไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การสอบทานงบการเงิน ตลอดจนการพิจารณาเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัท สำหรับการปฏิบัติงานด้านอื่น ๆ นั้น คณะกรรมการยังคงปฏิบัติหน้าที่ดังเช่นทุกปีที่ผ่านมา

ในความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วเห็นว่า บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจที่ดำเนินอยู่ ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ไม่มีข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญและงบการเงินของบริษัทฯ ได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปตามมาตรฐานการบัญชีและมีการเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วนและเพียงพอ

สำหรับผู้สอบบัญชีของบริษัทปี 2554 คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาเห็นควรแต่งตั้ง นายบุญเลิศ กมลชนกกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5339 นายชาญชัย ชัยประสิทธิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3760 และนายพิสิฐ ทางชนกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4095 ในนามบริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท โดยให้คนใดคนหนึ่งเป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัท



(นางนันทิยา มนต์ริวัต)

ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

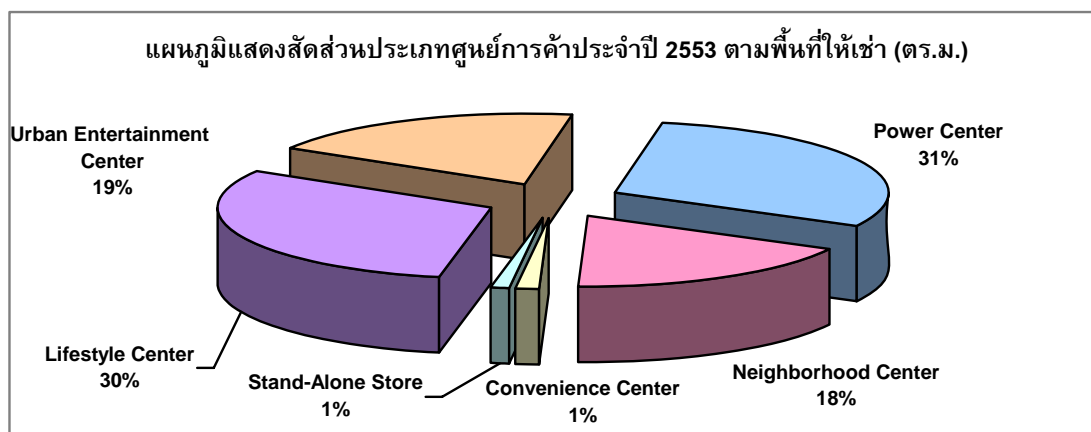
ข้อมูลบริษัท

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

ปัจจุบัน บริษัทมีโครงการที่ดำเนินการอยู่ทั้งหมดจำนวน 29 โครงการ ซึ่งไม่รวมพื้นที่ให้เช่าของโครงการ ซูซูกิ อเวนิว รัชโยธิน ที่ได้ขายสิทธิการเช่าพื้นที่เช่าระยะสั้นเข้ากองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (MJLF) ระยะเวลา 30 ปี มูลค่า 960 ล้านบาท โดยได้มีการขายสิทธิการเช่าไปเมื่อเดือนธันวาคม 2553

ปัจจุบัน บริษัท มีพื้นที่ให้เช่าทั้งสิ้น 224,120 ตารางเมตร

ประเภทศูนย์การค้า	จำนวน	โครงการ
ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Shopping Center)	8	บางบอน, ประชาอุทิศ, สุขุมวิท 3, สุขุมวิท 71 (คลองตัน), ทองหล่อ , ทุ่งมหาเมฆ , ปิยะมัย เฟส (ซอยสุขุมวิท 101/1) และ มาร์เก็ตเพลส นวมินทร์ (สุขุมวิท 1)
ศูนย์สะดวกซื้อ (Convenience Center)	4	รามอินทรา กม. 2, วังหิน, ลาตพรวา 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, ซูซูกิ อเวนิว รัชโยธิน, และ นวมินทร์ ซิตี้ อเวนิว
ศูนย์บันเทิง (Urban Entertainment Center)	1	ดี เอสพลานาด รัชดาภิเษก



นอกจากนี้ยังมีโครงการที่อยู่ในระหว่างก่อสร้าง อีก 2 โครงการ ได้แก่ ศูนย์ไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center) นวมินทร์ ซิตี้ อเวนิว (เฟส 2) ซึ่งมีแผนจะเปิดดำเนินการภายในไตรมาสที่ 2 ปี 2554 และโครงการเมกา บางนา ที่ร่วมทุนกับ IKEA ซึ่ง IKEA Store จะเปิดดำเนินการก่อนในเดือน พฤศจิกายน 2554 และส่วนของศูนย์การค้าจะเปิดดำเนินการได้ในเดือนพฤษภาคม 2555

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

¹ ดูรายละเอียดในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 2.10 หน้า 62



บริษัท

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ทะเบียนบริษัทเลขที่: 0107545000187

วันจดทะเบียนบริษัทเป็นบริษัทมหาชน: 13 สิงหาคม 2545

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

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

ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว: 1,030.41 ล้านบาท เป็นหุ้นสามัญ 1,030.41 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 ชูชุก 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
(โครงการนอร์ธพาร์ค) ถนนวิภาวดีรังสิต
แขวงทุ่งสองห้อง
เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ 10210
โทรศัพท์ 0-2596-9000 โทรสาร 0-2832-4995-6

2. ผู้สอบบัญชี

นายจรรยาเกียรติ อรุณไพโรจน์กุล
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 3445
บริษัท ไพรัชขอเตอร์เฮาส์กรุ๊ป เอบีเอส 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 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าแบบเปิด (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	แปลงบริษัทเป็นมหาชน เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 150 ล้านบาท โดยมีทุนที่เรียกชำระแล้วเป็นจำนวน 71 ล้านบาท โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
	จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ MAI วันที่ 17 ธันวาคม 2545
2546	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	เข้าครอบครองกิจการศูนย์การค้า แฟมมิลี่ เซ็นเตอร์ แจ้งวัฒนะและ ปิยะมัย
	เปิดดำเนินการศูนย์การค้าสะดวกซื้อ 1 แห่ง ที่ลาดพร้าว ซอย 120, ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center) 1 แห่ง ได้แก่ เมเจอร์ซินีเพล็กซ์ ฉะเชิงเทรา, ศูนย์การค้า โลฟิสไดล์ เซ็นเตอร์ (Lifestyle Center) 1 แห่ง ได้แก่ J Avenue ทองหล่อ ซอย 15

2548	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	เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 533.95 ล้านบาท โดยจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในสัดส่วน 5 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่
	เปิดดำเนินการศูนย์บันเทิง 1 แห่ง ได้แก่ ดิ เอสพลานาด รัชดาภิเษก และศูนย์โลฟิสไดล์ 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	เปิดดำเนินการศูนย์โลฟิสไดล์ เซ็นเตอร์ 1 แห่ง ได้แก่ ดิ อเวนิว พญา, ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center) 1 แห่ง ได้แก่ เขาใหญ่ มาร์เก็ต วิลเลจ
	ออกและเสนอขายหุ้นกู้ 940 ล้านบาท ได้อันดับความน่าเชื่อถือ BBB+
2551	เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชน 1 แห่ง ได้แก่ มาร์เก็ตเพลส นวมินทร์ และศูนย์โลฟิสไดล์ 1 แห่ง ได้แก่ ซูซูกิ อเวนิว รัชโยธิน
2552	เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 1,047.09 ล้านบาท โดยจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในสัดส่วน 1 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่ เพื่อลงทุนในโครงการเมกาบางนา ร่วมทุนกับ IKEA
	เปิดดำเนินการศูนย์โลฟิสไดล์ 1 แห่ง ได้แก่ นวมินทร์ ซิตี้ อเวนิว เกษตร-นวมินทร์
	ออกและเสนอขายหุ้นกู้ 500 ล้านบาท ได้อันดับความน่าเชื่อถือ BBB+
2553	ออกและเสนอขายหุ้นกู้ 1,200 ล้านบาท ได้อันดับความน่าเชื่อถือ BBB
	ให้สิทธิการเช่าศูนย์การค้า ซูซูกิ อเวนิว รัชโยธิน เช่ากองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ โลฟิสไดล์ (MJLF) เป็นระยะเวลา 30 ปี

**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 2552 Year 2009	ปี 2553 Year 2010	การเปลี่ยนแปลง ปี 2553-2552 Change in Year 2010-2009
สินทรัพย์รวม (Total Assets)	8,604.30	10,484.54	21.9%
หนี้สินรวม (Total Liabilities)	5,655.10	6,215.13	9.9%
ทุนจดทะเบียน (Registered Capital)	1,047.09	1,047.09	0.0%
ส่วนของผู้ถือหุ้น (Shareholders' Equity)	2,949.20	4,269.41	44.8%
รายได้รวม (Total Revenues)	1,564.71	2,137.90	36.6%
กำไรสุทธิ (Net Profit)	182.99	517.64	182.9%
มูลค่าหุ้นตามบัญชี (บาท) ³ Book Value per share (Baht)	2.56	3.46	35.0%
เงินปันผลต่อหุ้น (บาท) Dividend per share (Baht)	0.12	0.15 ¹	
อัตรากำไรสุทธิ (Net Profit Margin)	11.69%	24.21%	
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ROE)	7.26%	14.32%	
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (ROA)	2.35%	5.42%	
อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity Ratio)	1.14	0.53	
พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area-sq.m.)	235,229	224,120 ²	-4.7%

หมายเหตุ

1. เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ

2. พื้นที่ให้เช่าลดลงเนื่องจาก บริษัทได้ให้สิทธิการเช่าโครงการ ซูซูกิ อเวนิว รัชโยธิน สำหรับพื้นที่ให้เช่าระยะสั้นแก่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ MJLF

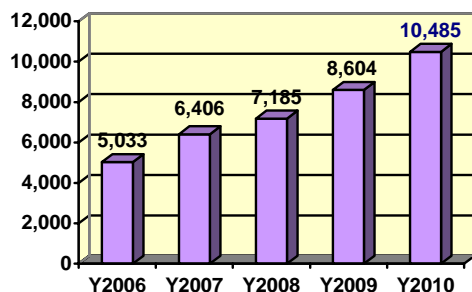
3. มูลค่าหุ้นตามบัญชี หมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่/จำนวนหุ้นสามัญ

*บริษัทได้มีการเปลี่ยนวิธีบันทึกบัญชีใหม่ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 เรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จึงทำให้ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทเพิ่มขึ้น



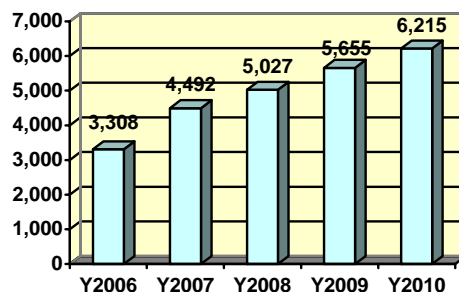
สินทรัพย์รวม (Total Assets)

ล้านบาท



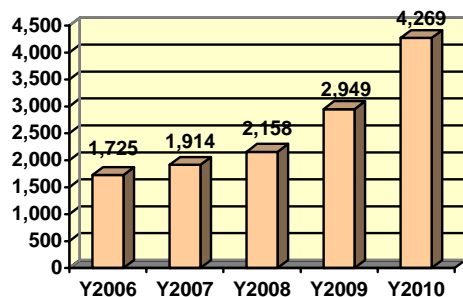
หนี้สินรวม (Total Liabilities)

ล้านบาท



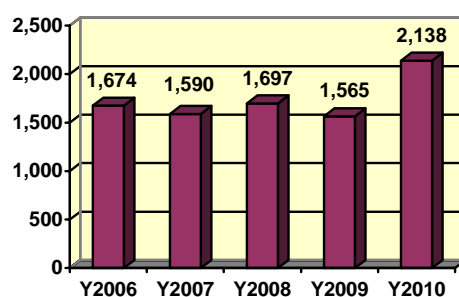
ส่วนของผู้ถือหุ้น (Shareholders' Equity)

ล้านบาท



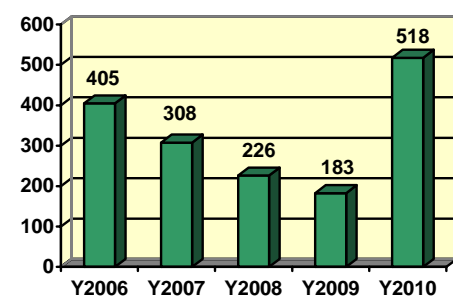
รายได้รวม (Total Revenues)

ล้านบาท



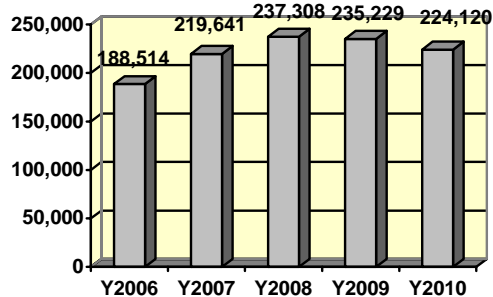
กำไรสุทธิ (Net Profit)

ล้านบาท



พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area)

ตารางเมตร



หมายเหตุ : ปี 2553 บริษัทได้มีการเปลี่ยนวิธีบันทึกบัญชีใหม่ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 เรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จึงทำให้ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทเพิ่มขึ้น

คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงาน

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2549 บริษัทได้ใช้วิธีการบันทึกการรับรู้รายได้ของสัญญาเช่าระยะยาวที่เรียกว่า สัญญาเช่าการเงิน (Financial Lease) แทนการรับรู้รายได้สัญญาเช่าระยะยาวแบบสัญญาเช่าดำเนินงาน (Operating Lease) ซึ่งบริษัทบันทึกการรับรู้รายได้เหมือนกับการขายพื้นที่นั้น ณ วันส่งมอบพื้นที่เช่าให้กับลูกค้า ได้แก่ ค่าสิทธิการเช่า และมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่ารายเดือนตลอดอายุสัญญาเช่า และต้นทุนสัญญาเช่าการเงิน ได้แก่ ค่าหน้าดิน และค่าก่อสร้างของโครงการ (รายละเอียดเพิ่มเติมที่เกี่ยวกับนโยบายการบัญชีสำหรับสัญญาเช่าระยะยาว ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทข้อ 2.10 หน้า 62)

ต้นปี 2553 บริษัทฯ ได้เปลี่ยนวิธีการบันทึกบัญชีใหม่ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 เรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทถือครองเป็นเจ้าของเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า จะต้องแสดงมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ เพื่อให้มูลค่ายุติธรรมสะท้อนถึงสภาพตลาดที่แท้จริง ซึ่งมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวคำนวณได้จากการประมาณกระแสเงินสดตลอดอายุสัญญาเช่าคิดลดมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน ซึ่งตามวิธีมูลค่ายุติธรรมนี้ บริษัทต้องประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับศูนย์การค้าทุกโครงการของบริษัท แล้วนำมาเปรียบเทียบกับมูลค่าทางบัญชี (Book Value) ณ วันต้นปีทำให้บริษัทต้องปรับปรุงกำไรจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมในกำไรสะสมต้นงวดปี 2553 เพิ่มขึ้น 519.78 ล้านบาท ทั้งนี้เพื่อให้งบการเงินสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 และรับการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของแต่ละงวดบัญชีในงบกำไรขาดทุน ซึ่งจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวทำให้บริษัทมีกำไรจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น 284.62 ล้านบาท

ซึ่งการบันทึกบัญชีตามวิธีมูลค่ายุติธรรม (Fair Value) จะทำให้งบการเงินของบริษัทมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มและลดรายการ ดังนี้

1. สินทรัพย์ เมื่ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จะต้องแสดงมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ แทนมูลค่าทางบัญชี เพื่อสะท้อนมูลค่าตลาดของอสังหาริมทรัพย์ที่แท้จริง
2. หนี้สิน เพิ่มการรับรู้ค่าเช่าที่ดินตลอดอายุสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าการเงิน
3. ส่วนของผู้ถือหุ้น ปรับปรุงส่วนต่างของมูลค่ายุติธรรมและมูลค่าทางบัญชีแสดงไว้ในกำไรสะสมต้นงวด
4. งบกำไรขาดทุน การรับการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของแต่ละงวดบัญชี จะบันทึกเป็นกำไรจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมแสดงเป็นรายได้ในแต่ละงวดบัญชี ส่วนค่าใช้จ่าย จะไม่มีการบันทึกค่าเสื่อมราคา, ค่าตัดจำหน่ายและค่าเช่าที่ดิน

(รายละเอียดเพิ่มเติมที่เกี่ยวกับนโยบายการบัญชีสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทข้อ 2.9 หน้า 62)

นอกจากนั้นเมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2553 บริษัทได้ขายสิทธิการเช่าของศูนย์การค้าชูชิ อเวนิว รัชโยธินที่เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัทกับบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วน 50 : 50 โดยเป็นการขายเข้ากองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ โฉมใหม่ (MJLF) ระยะเวลาเช่า 30 ปีมูลค่ารวม 960 ล้านบาท ซึ่งมีกำไรสุทธิหลังหักภาษีของการขายเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 291.08 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัทได้รับรู้กำไรในจำนวนเงิน 145.54 ล้านบาท (ตามสัดส่วน 50%ที่บริษัทถือหุ้นอยู่) ซึ่งรายการขายสิทธิการเช่านี้ไม่ได้ปรับมูลค่ายุติธรรมแต่บันทึกไว้ในสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย(รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทข้อ 9 หน้า 71)

ฐานะการเงิน

สินทรัพย์รวม

ณ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทมีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 10,484.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2552 จำนวน 1,880.24 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 22 เนื่องมาจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์เป็นราคายุติธรรม (Fair Value)

สำหรับ ปี 2553 บริษัทมีกำไรสุทธิ 517.64 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2552 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 183 จากการเปลี่ยนนโยบายบัญชีเกี่ยวกับรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวทำให้บริษัทมีกำไรจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น 284.62 ล้านบาท และการขายสิทธิการเช่าโครงการ ชูชุกิ อเวนิว รัชโยธิน เข้ากองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (MJLF) เป็นระยะเวลา 30 ปี จึงทำให้อัตราส่วนผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) เท่ากับ 14.32% เพิ่มขึ้น 7.06% และอัตราส่วนผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) เท่ากับ 5.42% เพิ่มขึ้น 3.05% จากปี 2552 ตามลำดับ

หนี้สินรวม

ณ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทมีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 6,215.13 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2552 จำนวน 560.03 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 เนื่องจากการบันทึกต้นทุนค่าเช่าที่ดินด้วยวิธีสัญญาเช่าการเงินเพิ่มขึ้น 1,262.96 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าเช่าที่ดินตลอดอายุสัญญาเช่า ตามนโยบายบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

สำหรับปี 2553 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to equity Ratio) เท่ากับ 1.46 และ อัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) เท่ากับ 0.53 ซึ่งลดลงจากปี 2552 เนื่องจากบริษัทมีเงินกู้ยืมทั้งหมดลดลงจำนวน 1,093.80 ล้านบาทจากหุ้นกู้บางส่วนครบกำหนดไถ่ถอนและการคืนเงินกู้ยืมของโครงการชูชุกิ อเวนิว รัชโยธิน (Project Finance) ขายสิทธิการเช่าโครงการ ชูชุกิ อเวนิว รัชโยธิน เข้ากองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (MJLF) ทั้งนี้ บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) ไม่เกิน 1.50 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละปี ตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้

ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งสิ้น 4,269.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2552 จำนวน 1,320.21 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 45 เป็นผลมาจากกำไรสะสมต้นงวดปี 2553 เพิ่มขึ้นจากส่วนต่างของมูลค่ายุติธรรม (Fair Value) และมูลค่าทางบัญชี (Book Value) ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 และจากกำไรสุทธิของปี 2553 จำนวน 517.64 ล้านบาท

ผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2553 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทมีรายได้รวม จำนวน 2,137.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน เป็นจำนวน 573.19 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 37 โดยเป็นรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 72.99 ล้านบาท จากรายได้ค่าเช่าและบริการของโครงการนวมินทร์ ซิตี อเวนิวรับรูรายได้เต็มปี 2553 รายได้จากสัญญาเช่าการเงิน เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน เป็นจำนวน 496.64 ล้านบาท จากการขายสิทธิการเช่าโครงการ ชูชุกิ อเวนิว รัชโยธิน เข้ากองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (MJLF) เป็นระยะเวลา 30 ปี มูลค่ารวม 960 ล้านบาท ซึ่งทำให้บริษัทมีกำไรจากการขายสิทธิดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 145.55 ล้านบาทและบริษัทรับรู้กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 284.62 ล้านบาท จากนโยบายบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ค่าใช้จ่ายรวม 977.45 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน 179.24 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 15% โดยต้นทุนการให้เช่าและการให้บริการ ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน เป็นจำนวน 331.27 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 39 เนื่องจากไม่มีค่าเสื่อมราคา, ค่าตัดจำหน่ายและค่าเช่าที่ดินซึ่งเป็นไปตามนโยบายบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 แต่มีค่าต้นทุนสัญญาเช่าการเงินเพิ่มขึ้น 274.78 ล้านบาท เนื่องจากการขายสิทธิการเช่าโครงการ ชูชูกิ อเวนิว รัชโยธิน เข้ากองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ซีเนเพล็กซ์ โกลด์ฟิลด์ (MJLF) ระยะเวลาเช่า 30 ปี อย่างไรก็ตามบริษัทมีกำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ (EBIT) จำนวน 1,160.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน เป็นจำนวนเงิน 749.44 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 182.3% ในส่วนดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารไม่มีการเปลี่ยนแปลงมากนัก จึงทำให้ในปีนี้มีบริษัทมีกำไรสุทธิ จำนวน 517.64 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน เป็นจำนวนเงิน 334.65 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 183

สำหรับปี 2553 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง เท่ากับ 1.30 เพิ่มขึ้นจาก ปี 2552 เนื่องจากบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนลดลง 1,609.45 ล้านบาท จากเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีลดลง ได้แก่ หนี้กู้ยืมที่ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2553

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ประวัติความเป็นมา และการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2537 โดยนายพงศ์กิจ สุทธพงศ์ และนายพนพร 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 นอกจากนี้ในเดือนกันยายน 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 ที่ออกแบบเพื่อความสะดวกแก่ผู้บริโภคในการซื้อสินค้าอุปโภคบริโภค (Consumer Goods) หรือสิ่งของที่ใช้ประจำวัน มีพื้นที่ประมาณ 3-5 ไร่ และมีขนาดพื้นที่ให้เช่าประมาณ 2,700-14,000 ตารางเมตร สิ่งดึงดูดผู้บริโภคให้เข้ามาที่ศูนย์ส่วนใหญ่จะเป็นผู้เช่าหลัก ประเภทซูเปอร์มาร์เก็ตหรือร้านขายยา นอกเหนือจากนี้ยังจะมีร้านค้าปลีก 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 ร้านค้าปลีกร้านเดี่ยว 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, ศูนย์เมเจอร์ซีเนเพล็กซ์ ฉะเชิงเทรา, ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์¹ J Avenue ทองหล่อ ซอย 15, ศูนย์การค้าชุมชน ปิยะมัย เฟลส 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 ซีเนเพล็กซ์ 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 ครอบคลุมงวดก่อนปี 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 ซีเนเพล็กซ์, เมเจอร์ โบว์ล, วิลลา 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) ซุซูกิ อเวนิว รัชโยธิน โดยมี วิลลา 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 ครอบคลุมงวดวันที่ 15 มีนาคม 2556

บริษัท ได้เปิดดำเนินการศูนย์การค้าแห่งใหม่ ได้แก่ ศูนย์ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ นวมินทร์ ซิตี อเวนิว บนถนนเกษตร-นวมินทร์ มีพื้นที่เช่า 7,891 ตารางเมตร โดยมี วิลลา มาร์เก็ต เป็นผู้เช่าหลัก และบริษัท ได้ขายโครงการ เขาใหญ่ มาร์เก็ต วิลเลจ ให้แก่ บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (เทสโก้ โลตัส) ซึ่งเป็นผู้เช่าหลักของโครงการ โดยบริษัทมีกำไรจากการขายโครงการดังกล่าวจำนวน 96.76 ล้านบาท

หมายเหตุ

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

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

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



ปี 2553 บริษัท ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ จำนวน 1,200 ล้านบาทโดยแบ่งออกเป็น 3 ครั้ง ครั้งที่ 1 ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้จำนวน 300,000 หน่วยมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 300 ล้านบาท อายุ 3.5 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 19 กันยายน 2556 ครั้งที่ 2 ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้จำนวน 400,000 หน่วยมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 400 ล้านบาท อายุ 3 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 30 กรกฎาคม 2556 และครั้งที่ 3 ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้จำนวน 500,000 หน่วยมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 500 ล้านบาท อายุ 4 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 30 กรกฎาคม 2557 โดยมีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนดหลังจากครบอายุ 2 ปี นอกจากนี้ได้ขายสิทธิการเช่าโครงการ ชูชุกี อเวนิว รัชโยธิน สำหรับพื้นที่ให้เช่าระยะสั้นจำนวน 11,109 ตร.ม.แก่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (MJLF) ระยะเวลา 30 ปี มูลค่า 960 ล้านบาท โดยได้มีการขายสิทธิการเช่าไปเมื่อเดือนธันวาคม 2553

ปัจจุบัน บริษัท มีพื้นที่ให้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 เป็นจำนวน 224,120 ตารางเมตร

โครงสร้างรายได้

รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าหลัก และ ผู้เช่ารายย่อยของบริษัท ปีพ.ศ. 2550-2553

ลูกค้า	2550		2551		2552		2553	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
1. ผู้เช่าหลัก	212.19	40.12%	257.38	35.26%	266.04	33.79%	252.05	31.23%
2. ผู้เช่ารายย่อย	316.64	59.88%	472.59	64.74%	521.25	66.21%	555.08	68.77%
รวม	528.83	100.00%	729.97	100.00%	787.29	100.00%	807.13	100.00%

หมายเหตุ: ลูกค้าผู้เช่าพื้นที่หลักหมายถึง ลูกค้าหลักตามตารางรายละเอียดของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่ในปัจจุบันจำนวน 29 โครงการ (เกี่ยวกับพื้นที่ และอัตราการเช่าพื้นที่) ในหน้า 14-15



รายละเอียดของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่ในปัจจุบันจำนวน 29 โครงการ (เกี่ยวกับพื้นที่ และอัตราการเช่าพื้นที่)

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

	ศูนย์การค้า Shopping Center	ผู้เช่าหลัก Anchor Tenant	รูปแบบ Type of Shopping Center	พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ตารางเมตร) Gross Leasable Area (Sq.m.)	อัตราการเช่าต่อพื้นที่ (ร้อยละ) Occupancy Rate (%)
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 ดี 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 ซุปเปอร์เซ็นเตอร์ 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	เหม่งจาย (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.)	อัตราการใช้พื้นที่ 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 ดี 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 ซูซูกิ อเวนิว รัชโยธิน (Suzuki Avenue Ratchayothin)	Villa Market	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	3,904*	99
29	ศูนย์การค้า นวมินทร์ ซิตี้ อเวนิว (Nawamin City Avenue)	Villa Market	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	7,891	100
	รวม (Total)			224,120	98

หมายเหตุ :ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553

โครงการลำดับที่ 15-21 เช่าพื้นที่โดยศูนย์บริการซ่อมและจำหน่ายอะไหล่รถยนต์ บี-คิว แต่เพียงผู้เดียว

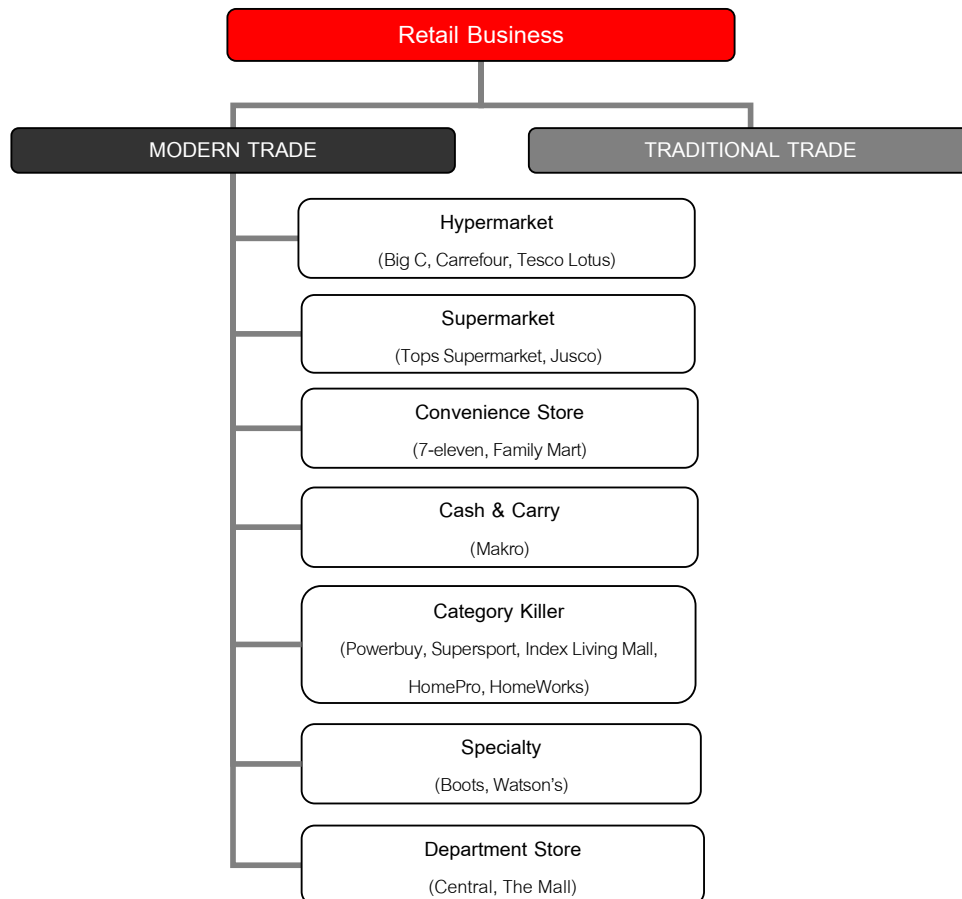
*พื้นที่ให้เช่าลดลงเนื่องจากการให้สิทธิการเช่าโครงการ ซูซูกิ อเวนิว รัชโยธิน สำหรับพื้นที่ให้เช่าระยะสั้น 11,109 ตร.ม. แก่กองทุนรวมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ MJLF เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2553 ระยะเวลา 30 ปี มูลค่า 960 ล้านบาท

การตลาดและสภาวะการแข่งขัน

ภาวะอุตสาหกรรม

ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า เป็นธุรกิจที่มีความเกี่ยวข้องโดยตรงกับธุรกิจค้าปลีก กล่าวคือเมื่อธุรกิจค้าปลีกมีการขยายตัว ความต้องการพื้นที่ที่จะดำเนินธุรกิจก็จะมีมากขึ้นตามไปด้วย

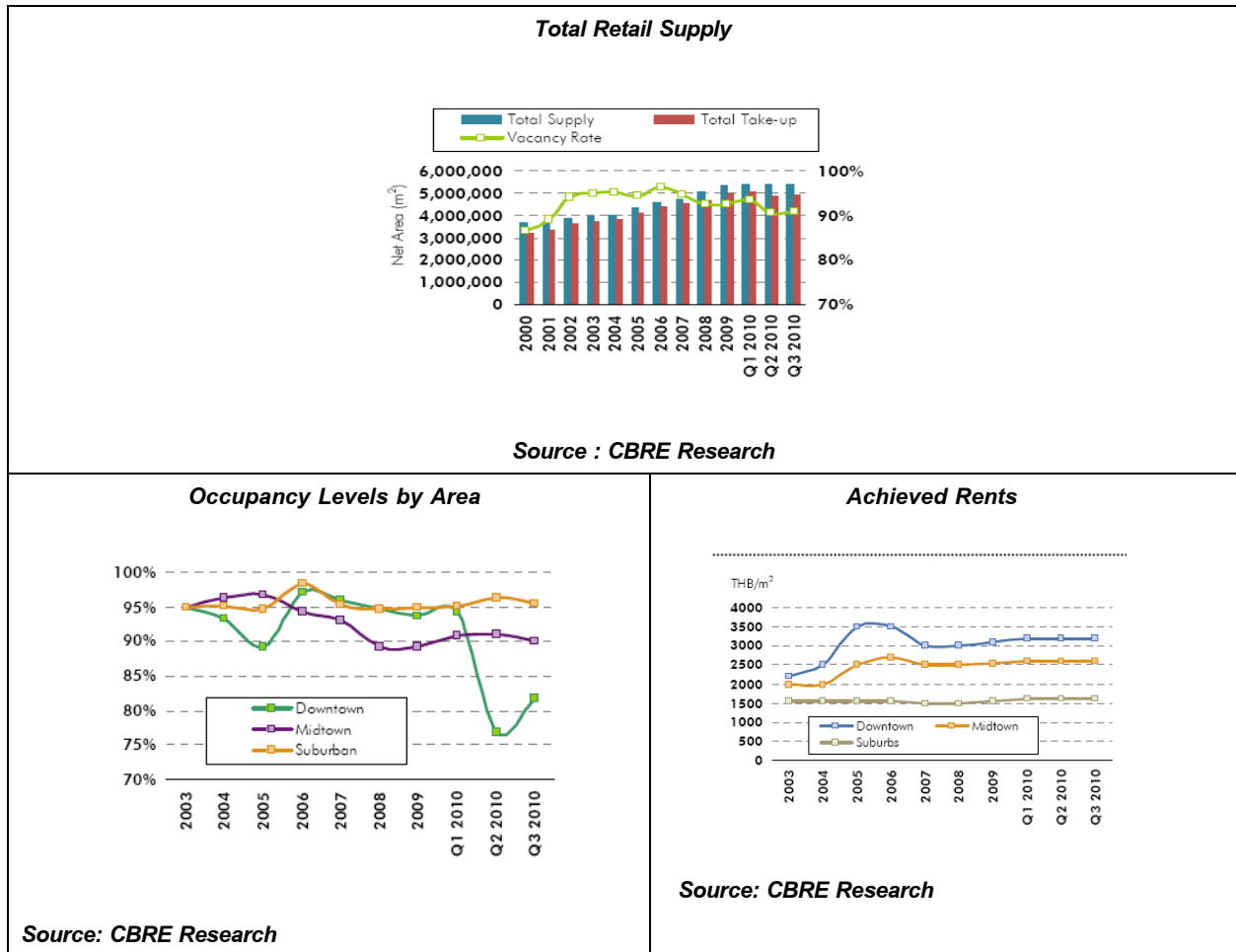
โครงสร้างธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทย



ที่มา : สมาคมผู้ค้าปลีกแห่งประเทศไทย

ธุรกิจค้าปลีกในทวีปเอเชียมีการเติบโตอย่างรวดเร็ว โดยประเทศไทยมีการเติบโตสูงเป็นอันดับที่ 2 รองจากประเทศจีน โดยเฉพาะธุรกิจค้าปลีกรูปแบบใหม่ (Modern Trade) ที่มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องในเขตกรุงเทพและปริมณฑล

ภาพรวมธุรกิจค้าปลีกปี 2552



ในไตรมาสที่ 3 ปี 2553 นั้น ปริมาณพื้นที่เช่า ภายในกรุงเทพฯ และปริมณฑล จำนวน 5.42 ล้าน ตร.ม. เพิ่มขึ้น 3% เมื่อเทียบกับปีก่อน และส่วนของพื้นที่ที่สามารถขายได้จำนวน 4.92 ล้าน ตร.ม. เพิ่มขึ้น 3.3% เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยคิดเป็นอัตราการเช่าพื้นที่ 90.7% รวมถึงอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยที่เพิ่มขึ้นด้วยตามภาวะเศรษฐกิจที่กำลังฟื้นตัว

ส่วนแนวโน้มธุรกิจค้าปลีกในปี 2554 นั้น มีโอกาสเติบโตมากขึ้น ต่อเนื่องจากช่วงปลายปีของปีที่ผ่านมาจากการที่รัฐบาลมีการปรับขึ้นเงินเดือนในทุกภาคส่วน รวมทั้งจากผลผลิตทางการเกษตรที่มีราคาดี ส่งผลต่อการเพิ่มอำนาจการซื้อเพิ่ม การจับจ่ายใช้สอยมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง จึงมีการคาดการณ์ว่าในปีนี้นักธุรกิจค้าปลีกน่าจะมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นกว่าปีที่ผ่านมาถึง 10% นอกจากนี้ในส่วนของการคาดการณ์ที่เกี่ยวกับพื้นที่ตัวชี้ และถึงแม้ปีนี้ยังคงมีเรื่องของภาวะเศรษฐกิจที่ดูว่าไม่ได้รุนแรงเหมือนหลายครั้งที่ผ่านมา อีกทั้งยังมีเรื่องของดอกเบี้ยที่จะเกิดขึ้นในปีนี้น่าจะทำให้เกิดเงินหมุนเวียนระบบมากกว่าปกติ ทั้งหมดนี้ต่างเป็นสัญญาณที่ดีที่จะทำให้ธุรกิจค้าปลีกในปีนี้น่าจะขยายตัวดีขึ้นกว่าทุกปี แต่ทั้งนี้การขยายตัวดังกล่าวก็ยังคงต้องระวังเรื่องของปัจจัยลบต่างๆ ที่อาจจะมากระทบได้ อาทิเช่น เรื่องของภัยแล้งซึ่งเป็นสิ่งที่คาดการณ์ได้ยาก อีกทั้งภาวะเงินเฟ้อที่อาจสูงขึ้นมาจากปัจจัยทั้งราคาวัตถุดิบ การปรับค่าจ้างและอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้น รวมไปถึงการเพิ่มขึ้นของราคาน้ำมันที่ยังคงเพิ่มอย่างต่อเนื่อง

จากปัจจัยต่างๆทำให้มีการคาดการณ์ว่าในปีนี้กลุ่มธุรกิจค้าปลีกจะมีการขยายตัวมากขึ้นตามการขยายตัวของเศรษฐกิจดังที่กล่าวมาโดยคาดว่าจะปีนี้สัดส่วนการเติบโตของธุรกิจค้าปลีกแบบ Mordent Trade จะอยู่ที่ 45% จากปีก่อนซึ่งอยู่ที่ 40% และแบบ Traditional Trade อยู่ที่ 55% จากปีก่อนซึ่งอยู่ที่ 60% ซึ่งการลงทุนในปีนี้จะมีการขยายสาขาของธุรกิจค้าปลีกน่าจะมีความเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะในเมืองใหญ่ เมืองท่องเที่ยว หรือตามชุมชนเมือง ซึ่งน่าจะมีการขยายในรูปแบบของ minimart หรือ mini supermarket เพิ่มขึ้นเนื่องจาก lifestyle ของคนในปัจจุบันเปลี่ยนแปลงไปโดยมักจะนิยมจับจ่ายใกล้บ้านมากขึ้น รวมทั้งธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องและต้องการสร้าง community mall ของตัวเอง ดังนั้นจะเห็นว่าการขยายตัวของธุรกิจค้าปลีกที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในปีนี้เป็นผลมาจากปัจจัยบวกทางเศรษฐกิจต่างๆที่เกิดขึ้นและที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

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

ดิสเคาน์สโตร์ และไฮเปอร์มาร์เก็ต

ธุรกิจดิสเคาน์สโตร์และไฮเปอร์มาร์เก็ตเติบโตเพิ่มขึ้นอย่างชะลอตัว โดยมีผู้ประกอบการรายใหญ่จำนวน 4 ราย คือ เทสโกโลดัส บิ๊กซี คาร์ฟูร์ และแม็คโคร ด้วยข้อจำกัดในหลายๆ ด้านทำให้แนวโน้มของดิสเคาน์สโตร์มีขนาดเล็ก โดยกลุ่มดิสเคาน์สโตร์อย่างเทสโกโลดัส บิ๊กซี คาร์ฟูร์ และแม็คโคร ได้ดำเนินการขยายสาขาโดยปรับเปลี่ยนรูปแบบและคอนเซ็ปต์โดยใช้พื้นที่ขนาดเล็กลง เช่น ในรูปแบบคอเนวีเนียนสโตร์ และซูเปอร์มาร์เก็ต เป็นต้น

คาดว่าในปีนี้นักกลุ่มดิสเคาน์สโตร์อาจจะมีการจัดโปรโมชั่นสินค้าราคาถูกให้เลือกซื้อค่อนข้างถี่มากขึ้น ภายใต้ชนิดของสินค้าที่หลากหลายยิ่งขึ้น จึงทำให้ไม่เฉพาะแต่ผู้บริโภคเท่านั้นที่จะนิยมหันไปใช้บริการร้านค้าปลีกสมัยใหม่ดังกล่าวเพิ่มมากขึ้นท่ามกลางภาวะค่าครองชีพสูงเช่นปัจจุบัน

ซูเปอร์มาร์เก็ต

ซูเปอร์มาร์เก็ต เพราะต้องเผชิญกับสถานการณ์การแข่งขันที่ดุเดือดไม่น้อยในปี 2553 จากจำนวนคู่แข่งทางอ้อมอย่างดิสเคาน์สโตร์ยี่ห้อส่วนที่มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นโดยเฉพาะตามตรอกซอยต่างๆ ทำให้ซูเปอร์มาร์เก็ตจำเป็นต้องเร่งปรับตัวโดยเฉพาะการขยายสาขาให้ครอบคลุมพื้นที่มากที่สุด ทั้งในย่านชุมชนและย่านชานเมือง ซึ่งจะมีทั้งที่เป็นห้องแถวร้านสะดวกซื้อ และร้านที่อยู่ในอาคารสำนักงาน รวมถึงอาจจะเข้าไปเป็นส่วนหนึ่งของคอมมูนิตีมอลล์ซึ่งเป็นรูปแบบค้าปลีกสมัยใหม่ ที่มีแนวโน้มจะขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องนับจากนี้ ด้วยแนวทางการพัฒนาที่มีการกำหนดกลุ่มเป้าหมายอย่างชัดเจนมากขึ้น ตามพฤติกรรมของผู้บริโภคในแต่ละทำเลที่ตั้ง เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคที่ต้องการร้านที่เป็นร้านสะดวกซื้อ ภายใต้สินค้าและบริการที่หลากหลายกว่าร้านสะดวกซื้อหรือร้านคอเนวีเนียนสโตร์โดยทั่วไป ควบคู่กับการพยายามนำเสนอสินค้าที่สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคให้ได้มากขึ้น และสร้างความแตกต่างให้ได้มากที่สุด

คอนวีนีเอนส์โตร์

ธุรกิจคอนวีนีเอนส์โตร์ยังคงมีเซเว่นอีเลฟเว่นเป็นผู้นำตลาดด้วยสาขามากกว่า 4,000 สาขา ครอบคลุมแทบทุกพื้นที่ การแข่งขันในธุรกิจนี้สูง มีการทำตลาดรูปแบบต่างๆ เพื่อเพิ่มรายได้และเพิ่มสัดส่วนในการครองตลาด เช่น บริการรับชำระค่าสาธารณูปโภคต่างๆ ค่าประกันภัย เป็นต้น นอกจากนี้ ยังมีความเป็นไปได้ว่า ผู้ประกอบการบางรายกำลังพยายามเพิ่มช่องทางการจำหน่ายให้หลากหลายมากขึ้น ด้วยการบริการรับส่งซื้อสินค้าทางโทรศัพท์ อินเทอร์เน็ต หรือโทรศัพท์เคลื่อนที่ เพื่อให้สอดคล้องกับพฤติกรรมผู้บริโภคในปัจจุบันที่ต้องการลดค่าใช้จ่ายในการเดินทางในภาวะราคาน้ำมันแพง ซึ่งการที่สามารถขยายช่องทางการจัดจำหน่ายได้หลากหลายมากขึ้น ก็ย่อมหมายถึงการสร้างโอกาสในการขายให้มีมากยิ่งขึ้นด้วย โดยแต่ละค่ายของร้านสะดวกซื้อเร่งขยายสาขาใหม่ให้ได้มากที่สุดเพื่อเพิ่มฐานลูกค้า และทำให้ธุรกิจมีรายได้คุ้มทุนและได้กำไรมากขึ้นจากจำนวนสาขาที่เพิ่มมากขึ้น โดยผู้นำตลาดอย่าง บริษัท ซี.พี. เซเว่น อีเลฟเว่นเติบโตมากกว่าค่ายอื่นๆ เนื่องจากมีศักยภาพในการขยายสาขามีความพร้อมทั้งด้านบุคลากร การบริหารจัดการ และเทคโนโลยี

การแข่งขันที่รุนแรงของธุรกิจค้าปลีกในปัจจุบัน ทำให้ผู้ประกอบการต่างเร่งหากลยุทธ์ในการสร้างความได้เปรียบเพื่อเพิ่มรายได้และสัดส่วนการครองตลาด ทำให้ผู้ประกอบการต่างๆ มีการร่วมเป็นพันธมิตร หรือการลงทุนร่วมกัน

นอกเหนือจากการขยายตัวของธุรกิจค้าปลีกที่ส่งผลโดยตรงต่อการขยายตัวของธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าแล้ว จากพฤติกรรมของผู้บริโภคที่มีวิถีชีวิต (Lifestyle) เปลี่ยนแปลงไป มีกำลังซื้อเพิ่มสูงขึ้นตามภาวะเศรษฐกิจ ผู้บริโภคดังกล่าวให้ความสำคัญเรื่องสุขภาพมากขึ้น ก่อให้เกิดโอกาสทางการตลาดที่จะเพิ่มลูกค้าให้กับสินค้า และนิยมซื้อสินค้าจากศูนย์การค้า และร้านค้าปลีกรูปแบบใหม่ (Modern Trade Retail Store) แทนที่ร้านค้าปลีกแบบเดิม (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 เพื่อรองรับกฎหมายค้าปลีก นอกจากนี้ วิลล่ามาร์เก็ต และ จัสโก้ ผู้ค้าปลีกประเภทซูเปอร์มาร์เก็ต ก็มีแผนที่จะขยายสาขาไปกับทางบริษัทต่อไป ส่วนผู้ค้าปลีกรายอื่นๆ ในต่างประเทศ ก็มีแผนที่จะเข้ามาเปิดตลาดในประเทศไทย เช่น ร้านขายยา ร้านขายเฟอร์นิเจอร์ เป็นต้น ทั้งนี้ทางบริษัทก็ได้รับการไว้วางใจและการติดต่อจากผู้ประกอบการดังกล่าวเข้ามาเป็นจำนวนมาก

ตารางแสดงจำนวนสาขาของซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านขายสินค้าลดราคา ร้านขายสินค้าเฉพาะอย่าง
และร้านค้าสะดวกซื้อ ในประเทศไทย ปี 2547-2553

	2547	2548	2549	2550	2551	2552	2553
<u>ซูเปอร์มาร์เก็ต</u>							
ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต	61	91	94	92	105	114	154
จัสโก้ และ Maxvalu	6	6	6	9	9	12	13
ฟู๊ดแลนด์	9	9	9	9	9	13	13
ตลาดโลตัส และ Oasis		8	19	28	54	80	89
วิลล่า มาร์เก็ต	9	9	12	13	16	18	20
รวม	85	123	140	151	193	237	289
<u>ดิสเคาน์สโตร์</u>							
เทสโก้ โลตัสและโลตัส คัมค่า	48	67	71	94	109	120	119
คาร์ฟูร์	21	23	23	27	30	39	39
บิกซี	39	45	49	55	66	67	70
แม็คโคร	25	29	29	41	41	45	48
รวม	133	164	172	217	246	271	276
<u>ร้านขายสินค้าเฉพาะอย่าง</u>							
เพาเวอร์ บาย	38	36	69	51	64	73	65
โฮมโปร	18	20	26	30	33	35	40
โฮมเวิร์ค	8	9	10	8	8	9	7
รวม	64	65	105	105	105	117	112
<u>คอนวีนีเียนสโตร์</u>							
บูทส์	74	n.a.	115	153	112	160	180
วัตสันส์	90	100	130	145	145	155	175
เซเว่น อีเลฟเว่น	2,861	3,095	3,674	4,335	4,769	5,123	5,790
แฟมมิลี่ มาร์ท	n.a.	n.a.	n.a.	502	550	561	614
วี.ซ้อป	n.a.	n.a.	n.a.	400	792	840	n.a.
108 ซ้อป					100	300	n.a.
เทสโก้ โลตัส เอ็กซ์เพรส		100	222	189	401	450	859
เฟรชมาร์ท	150	n.a.	n.a.	300	400	600	639

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.foodland.co.th>

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

: <http://www.boots.com>

: 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 มีการแข่งขันกันสูงในรูปแบบของศูนย์การค้าแบบปิด สำหรับศูนย์การค้าแบบเปิด 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 รวมทั้งผู้ประกอบการรายใหม่ที่ไม่เคยมีประสบการณ์ในการพัฒนาสังหาริมทรัพย์หรือทำธุรกิจค้าปลีกมาก่อน 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 กลุ่มทุนพัฒนาสังหาริมทรัพย์อีกรายที่ได้มีการพัฒนาศูนย์การค้าแบบเปิดรูปแบบ 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

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

บริษัท คมนันท์ จำกัด เปิดโครงการ K Village เป็น Community Mall ในซอยสุขุมวิท 26

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

ทั้งนี้ กลุ่มผู้ใช้บริการหลักของศูนย์การค้าแบบเปิด ยังมีลักษณะที่แตกต่างไปจากกลุ่มผู้ใช้บริการหลักของศูนย์การค้าแบบปิด โดยกลุ่มผู้ใช้บริการหลักของศูนย์การค้าแบบเปิดต้องการความสะดวกรวดเร็ว ใช้เวลาไม่นานในการเข้ามาใช้บริการ แต่มาใช้บริการได้บ่อยครั้ง เนื่องจากมีที่จอดรถสะดวก เข้าถึงร้านค้าได้ทันที และเป็นทางผ่านก่อนกลับที่พักอาศัย ในขณะที่ศูนย์การค้าแบบปิดจะต้องใช้เวลาค่อนข้างมากในการเข้ามาใช้บริการเพื่อเลือกซื้อสินค้า ซึ่งส่งผลให้การหาที่จอดรถค่อนข้างลำบาก เนื่องจากผู้เข้ามาใช้บริการจะจอด



รถไว้เป็นเวลานานตามการใช้เวลาในการเลือกซื้อสินค้าและบริการ โดยความถี่ในการเข้ามาใช้บริการจะน้อยครั้งนัก

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
	พญาเพชติวิล 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
กลุ่มหั่วหลี	ฟิวเจอร์พาร์ค : บางแค และรังสิต	ศูนย์การค้าแบบปิด	ศูนย์การค้าภูมิภาคขนาดใหญ่
กลุ่มอัสโวกิน	แฟชั่น ไอส์แลนด์	ศูนย์การค้าแบบปิด	ศูนย์การค้าภูมิภาคขนาดใหญ่
กลุ่มธนชาติ	มานูญครอง	ศูนย์การค้าแบบปิด	ศูนย์การค้าภูมิภาคขนาดใหญ่
กลุ่มโอเอสเคเรส	เสรี เซ็นเตอร์	ศูนย์การค้าแบบปิด	ศูนย์การค้าภูมิภาค
กลุ่มศรีวิกรม์	เกสรพลาซ่า	ศูนย์การค้าแบบปิด	ศูนย์รวมแฟชั่น
กลุ่มสยามพิวรรณ์	สยามเซ็นเตอร์	ศูนย์การค้าแบบปิด	ศูนย์รวมแฟชั่น

หมายเหตุ : * เฉพาะส่วนที่ดำเนินการศูนย์การค้า

คู่แข่งโดยอ้อมของบริษัท หมายถึง ผู้ค้าปลีกที่ดำเนินการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าเอง เช่น เทสโก้ โลตัส คาร์ฟูร์ บิ๊กซี เป็นต้น

การดำเนินการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าเองของผู้ค้าปลีก อาจจะมีผลกระทบต่อบริษัทในแง่การแข่งขันในการจัดหาที่ดินเพื่อดำเนินการโครงการใหม่และการดึงดูดผู้บริโภคและผู้ค้าปลีกในกรณีที่ผู้ค้าปลีกเปิดดำเนินการศูนย์การค้าใหม่ในบริเวณใกล้เคียงกับศูนย์การค้าของบริษัท อย่างไรก็ตามถ้าบริษัทสามารถดำเนินการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าใหม่ๆ ให้กับผู้ค้าปลีกได้มากขึ้น คู่แข่งโดยอ้อมเหล่านี้จะลดจำนวนลง

ปัจจัยความเสี่ยง

ความเสี่ยงจากการหาที่ดินเพื่อดำเนินการโครงการใหม่

เนื่องจากที่ดินเป็นวัตถุดิบหลักของบริษัทในการดำเนินธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า การจัดหาที่ดินในแต่ละบริเวณที่มีความเหมาะสมและมีความเป็นไปได้ในการดำเนินธุรกิจและทางการเงิน ไม่ใช่สามารถจะทำได้โดยง่าย และโดยเร็ว ในพื้นที่บางบริเวณอาจจะไม่มีที่ดินที่มีความเหมาะสมในการทำธุรกิจเหลืออยู่ไม่ก็แพงเท่านั้น และในการจัดหาที่ดินจำเป็นต้องมีการเจรจาต่อรองกับเจ้าของที่ดินในการขอเช่าที่ดินระยะยาว หรือขอซื้อที่ดินซึ่งอาจจะใช้เวลา ความพยายาม และเทคนิคในการเจรจาพอสมควร โดยเฉพาะที่ดินที่มีเจ้าของหลายราย ความยากลำบากในการสรุปเงื่อนไขในสัญญาเช่าที่ดินหรือสัญญาซื้อขายที่ดินย่อมมีมากขึ้น นอกจากนี้ การขยายสาขาจำนวนมากของผู้ค้าปลีกรูปแบบใหม่ (Modern Trade Retailers) ขนาดใหญ่ ก็อาจส่งผลกระทบต่อบริษัทที่มีความเสี่ยงจากการหาที่ดินเพื่อดำเนินการโครงการใหม่เพิ่มขึ้นด้วย เนื่องจากผู้ค้าปลีกดังกล่าวจะเข้ามาแข่งขันในการหาที่ดินกับบริษัท

อย่างไรก็ตาม จากประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจมาหลายปี ทำให้ผู้บริหารของบริษัทมีทักษะ วิธีการ และเทคนิคในการติดต่อและเจรจาต่อรองกับเจ้าของที่ดินที่มีประสิทธิภาพ และได้รับเงื่อนไขที่ดีในสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวของทุกโครงการ นอกเหนือจากนี้ บริษัทยังได้รับการแนะนำที่ดินจากผู้ค้าปลีกที่ต้องการเช่าพื้นที่ในโครงการใหม่ๆ ของบริษัท

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

ความเสี่ยงจากการแข่งขันทางธุรกิจ

ความเสี่ยงจากการแข่งขันทางธุรกิจในปัจจุบัน จะเกิดจากคู่แข่งโดยอ้อมซึ่งได้แก่ ผู้ค้าปลีกที่ดำเนินการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าเอง โดยอาจจะมีการแข่งขันกับบริษัทในด้านการจัดหาที่ดิน การดึงดูดลูกค้าผู้บริโภค และการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ ในกรณีที่มีการเปิดดำเนินการศูนย์การค้าในบริเวณที่ใกล้เคียงกันกับศูนย์การค้าของบริษัท อาจจะทำให้บริษัทมีความเสี่ยงเรื่องจำนวนผู้บริโภคที่ลดลง ทำให้มีผลกระทบต่อรายได้ของธุรกิจของผู้ค้าปลีกที่เช่าพื้นที่ของบริษัท ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่ออัตราการเช่า และราคาเช่าและค่าบริการ แต่จากประสบการณ์ที่ผ่านมา เนื่องจากที่ตั้งโครงการของบริษัทตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ และพื้นที่ครอบคลุมกลุ่มผู้บริโภค (Coverage Area)¹ ของศูนย์การค้าแบบเปิด อยู่ในบริเวณ 1-2 กิโลเมตรจากศูนย์ ซึ่งไม่กว้างมากนัก ดังนั้นบริษัทจึงไม่ได้รับผลกระทบจากการมีศูนย์การค้าแบบเปิดใหม่ในบริเวณใกล้เคียงมากนัก อย่างไรก็ตามเพื่อลดผลกระทบดังกล่าว และเพื่อพยายามรักษาระดับอัตราการเช่า ราคาเช่าและค่าบริการ บริษัทได้มีการจัดทำโครงการส่งเสริมการขายเป็นระยะๆ และมีการปรับเปลี่ยนให้ผู้เช่าพื้นที่ที่เป็นสิ่งดึงดูด (Magnet) เข้ามาในศูนย์เพื่อทำให้ผู้เช่าพื้นที่และผู้บริโภคเข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้าของบริษัทมากขึ้น อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงในการแข่งขันทางธุรกิจจากคู่แข่งโดยตรงยังคงมีบ้างแต่มีไม่มากนัก เนื่องจากคู่แข่งที่ทำธุรกิจศูนย์การค้าแบบเปิด (Open-air Shopping Center)² ส่วนใหญ่เป็นผู้ประกอบการรายย่อยที่ไม่ได้เป็นผู้พัฒนาและบริหารศูนย์การค้ามืออาชีพ ส่วนคู่แข่งที่มีเงินทุนจำนวนมาก เช่น กลุ่มดิสนีย์สโตร์ โลตัส และ บิ๊กซี กลุ่มนี้มีแนวโน้มที่จะมุ่งเน้นทำธุรกิจโดยเฉพาะส่วนที่ตนถนัดซึ่งคือการค้าปลีกเท่านั้น ดังนั้นจึงมีโอกาสดังกล่าวที่บริษัทสามารถจะเข้าไปตอบสนองความต้องการในการพัฒนาพื้นที่ได้ 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 ซิคอน สแควร์ เวสต์เทรค เซ็นเตอร์ มาบุญครอง สยาม ดิสคัฟเวอรี และฟิวเจอร์พาร์ค เป็นต้น

ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้เช่าหลักในโครงการศูนย์การค้าชุมชน

ในโครงการศูนย์การค้าชุมชนของบริษัท ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)¹ จะเป็นสิ่งดึงดูดผู้เช่าร่วม (Co-Tenants)² เข้ามาเช่าพื้นที่ส่วนอื่นๆ ภายในโครงการของบริษัท ดังนั้น บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าหลักของบริษัทเลิกสัญญาหรือปิดกิจการลงซึ่งอาจส่งผลให้ผู้เช่าพื้นที่ร่วมต้องยกเลิกสัญญาตามไปด้วย ความเสี่ยงดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อรายได้หลักของบริษัทได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้เรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าจำนวนหนึ่งจากผู้เช่าหลักทุกราย และผู้เช่าพื้นที่ร่วมบางราย ณ วันที่ทำสัญญาเช่าพื้นที่ไปแล้ว ทำให้ความเสี่ยงดังกล่าวลดลง นอกจากนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าหลักเลิกกิจการเนื่องจากนโยบายภายในของผู้ค้าปลีกเอง เช่น เซยู ซูเปอร์มาร์เก็ต (Seiyu Supermarket) จากประเทศญี่ปุ่น ซึ่งเป็นผู้เช่าหลักของโครงการศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Shopping Center)³ สุขาภิบาล 3 เดิม มีนโยบายเลิกดำเนินธุรกิจในประเทศ เซยูได้ดำเนินการหาผู้เช่าพื้นที่รายอื่น (ที่ได้รับความเห็นชอบจากบริษัท) มาเช่าพื้นที่แทน (ปัจจุบัน ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต เป็นผู้เช่าหลักในโครงการสุขาภิบาล 3) 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 สำหรับโครงการบางบอน ผู้เช่าหลักเดิม ได้แก่ จัสโก้ ซูเปอร์มาร์เก็ต ได้ต่อสัญญาเช่าพื้นที่อีก 15 ปีแล้ว

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

แม้ว่าในบางโครงการของบริษัทจะมีผู้เช่าเกือบเต็มโครงการ เหลือพื้นที่เพียงแคบบางห้องเท่านั้น แต่บริษัทมีนโยบายเข้มงวดที่จะคัดเลือกผู้เช่าพื้นที่ที่ทำธุรกิจไม่แข่งขันกับผู้เช่าพื้นที่เดิม ไม่ทำธุรกิจที่เป็นอขาย ไม่สร้างผลกระทบต่อโครงการหรือผู้เช่าพื้นที่รายอื่น มีฐานะทางการเงินดี และมีความผสมผสานเป็นอย่างดีกับผู้เช่าอื่นในศูนย์การค้า (Tenant Mix)

หมายเหตุ

- 1 ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant) หมายถึง ผู้เช่าพื้นที่ส่วนใหญ่ของโครงการ ซึ่งมักจะเป็นซูเปอร์มาร์เก็ต โรงพยาบาล 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 นอกเหนือจากนี้ยังมีร้านค้าปลีกต่างๆ 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 และไม่มีที่ดินอื่นในบริเวณที่มีศักยภาพในการดำเนินการศูนย์การค้าดีกว่าที่ดินดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม โดยทั่วไปแล้วบริษัทจะเลือกดำเนินโครงการศูนย์การค้าที่มีผลตอบแทนดีเท่านั้น ถ้าต้นทุนของที่ดินมีราคาสูงขึ้น บริษัทจะพิจารณาค่าเช่าและค่าบริการจากลูกค้าผู้เช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นตามสัดส่วน เพื่อให้ได้ผลตอบแทนในการดำเนินโครงการที่ใกล้เคียงระดับเดิม ทำให้บริษัทสามารถลดผลกระทบจากความเสียหายจากการที่ต้นทุนของที่ดินในการดำเนินโครงการใหม่เพิ่มขึ้นได้ จากสถานการณ์การแข่งขันด้านค้าปลีกที่รุนแรงมากขึ้น 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 ในกรณีที่มีเหตุการณ์ที่บริษัทต้องสูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปหรือมีจำนวนไม่เพียงพอ อาจส่งผลให้บริษัทต้องประสบปัญหาในการดำเนินธุรกิจได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ดำเนินการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว โดยการจัดหาบุคลากรเพิ่มเติม ทำการฝึกอบรมและพัฒนาความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ ทั้งด้านการฝึกอบรมและพัฒนาความรู้ระหว่างปฏิบัติงาน (On-The-Job Training) และการฝึกอบรมนอกสถานที่ (Outside Training) เพื่อทำให้การดำเนินงานของบริษัทเป็นไปอย่างราบรื่นมากขึ้น และทำให้พนักงานของบริษัทสามารถเข้ามาทำหน้าที่ทดแทนกันได้ ในกรณีที่บริษัทต้องสูญเสียบุคลากรคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนออกไป

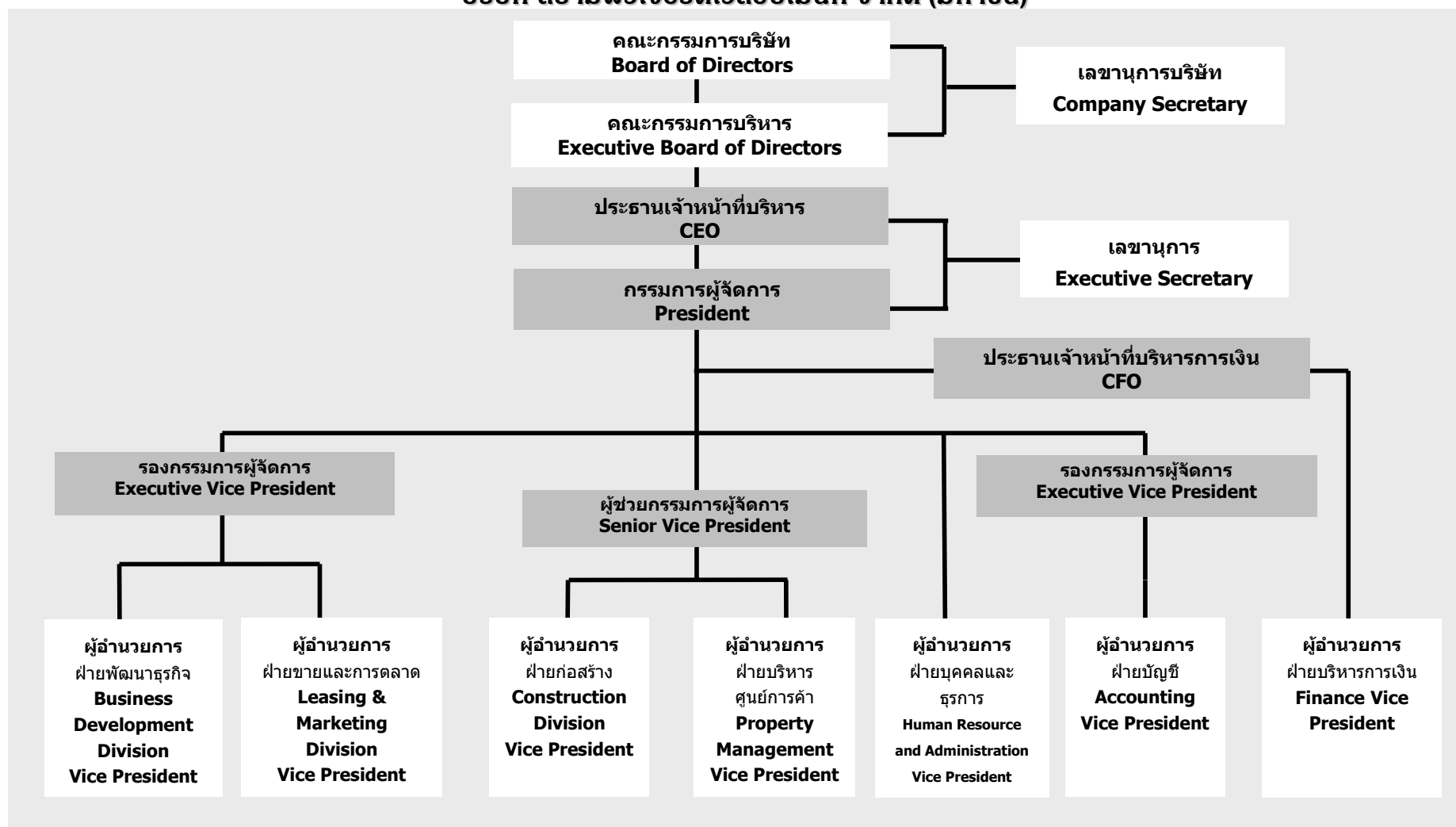
นอกจากนี้ บริษัทสนับสนุนและส่งเสริมให้พนักงานของบริษัทเฝ้าหาความรู้ในด้านการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า และติดตามแนวโน้มธุรกิจค้าปลีกเพิ่มเติม เช่น จัดหาหนังสือ วารสาร และเทคนิคๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทให้พนักงานของบริษัทศึกษา เพื่อให้มีความรู้ที่เพียงพอ และสามารถนำความรู้ต่างๆ มาใช้ในการดำเนินธุรกิจได้

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

ความเสี่ยงจากความล่าช้าในการชำระค่าเช่าพื้นที่ของโครงการต่าง ๆ

บริษัทมีรายได้หลักจากการให้เช่าพื้นที่โครงการ ดังนั้นหากผู้เช่าส่วนใหญ่ไม่สามารถชำระค่าเช่าได้ตามกำหนดระยะเวลา ก็อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทได้ อย่างไรก็ตามบริษัทได้ทำสัญญาเช่าระยะยาวกับกลุ่ม ลูกค้า โดยเฉพาะผู้เช่าหลัก โดยรับค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าจำนวนหนึ่ง ซึ่งทำให้ผู้เช่าหลักเหล่านี้มีภาระที่จะต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการส่วนที่เหลืออยู่ไม่มากนัก จึงลดความเสี่ยงที่ผู้เช่าหลักจะไม่ชำระค่าเช่าและค่าบริการได้ นอกจากนี้บริษัทจะติดตามดูแลการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าทั้งผู้เช่าหลักและผู้เช่ารายย่อยอย่างสม่ำเสมอ เพื่อลดความเสี่ยงที่จะเกิดความล่าช้าในการชำระค่าเช่าและค่าบริการ

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



โครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการ

ผู้ถือหุ้น

กลุ่มผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก ที่มีชื่อปรากฏตามทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2553 มีดังต่อไปนี้

ชื่อผู้ถือหุ้น ¹		จำนวนหุ้น	สัดส่วนร้อยละ
1	บมจ.เมเจอร์ซีนิเพล็กซ์ กรุ๊ป ²	239,270,750	23.22%
2	นายทวีมิตร จุฬางกูร	127,427,000	12.37%
3	นายณพพร วิฑูรชาติ	63,411,052	6.15%
4	นายพงศ์กิจ สุทธพงศ์	59,900,229	5.81%
5	นายอัศริม จันทรประภา	48,735,993	4.73%
6	นายณัฐพล จุฬางกูร	45,500,000	4.42%
7	LUCKY SECURITIES, INC ³	42,209,110	4.10%
8	WORLD FUND PTE. LIMITED ³	41,872,533	4.06%
9	นางสุพรรณ วิฑูรชาติ	29,586,834	2.87%
10	นางเกศินี วิฑูรชาติ	25,360,384	2.46%
รวม		723,273,885	70.19%
จำนวนหุ้นสามัญทั้งหมด		1,030,411,617	100.00%

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

2 บริษัท เมเจอร์ ซีนิเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ได้ส่งบุคคลเข้าเป็นกรรมการ คือ นายวิชา พูลวรลักษณ์ นายวีรวัฒน์ องค์กรวิสุทธิ และ นายชัย จรุงชนากิบาล

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 12 ท่าน ได้แก่

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. นายอรณพ จันทรประภา	ประธานกรรมการบริษัท
2. นายพงศ์กิจ สุทรพงศ์	รองประธานกรรมการบริษัท
3. นายณพพร วิฑูรชาติ	กรรมการบริษัทและประธานเจ้าหน้าที่บริหารและประธานกรรมการบริหาร
4. นายสมนึก พงษ์เกษมสิน	กรรมการบริษัทและกรรมการผู้จัดการ (President)
5. นายกิตตินันท์ ส้าวรจรวมผล	กรรมการบริษัทและประธานเจ้าหน้าที่การเงิน
6. นายวิชา พูลวรลักษณ์	กรรมการบริษัท
7. นายวีรวัฒน์ องค์วาสิฏฐ์	กรรมการบริษัท
8. นายชัย จรุงธนาภิบาล	กรรมการบริษัท
9. นายเดช บุลสุข	กรรมการอิสระ*
10. นางนันทิยา มนต์วิวัฒน์	ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ
11. นายดุสิต นนทะนาคร	กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ
12. นางสาวปัทมีย์ สุนทรส	กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ

* นายเดช บุลสุข เป็นกรรมการอิสระ มิได้เป็นตัวแทนของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัท

กรรมการซึ่งมีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทคือ นายอรณพ จันทรประภา นายพงศ์กิจ สุทรพงศ์ นายณพพร วิฑูรชาติ นายสมนึก พงษ์เกษมสิน และ นายกิตตินันท์ ส้าวรจรวมผล กรรมการสองในห้าคนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

1. การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัท ได้ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ให้เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท และได้ปฏิบัติหน้าที่ตามวัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ด้วยความระมัดระวังเพื่อรักษาผลประโยชน์ของบริษัทและรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น

2. การทบทวนและให้ความเห็นชอบกับนโยบายที่เหมาะสม

คณะกรรมการบริษัทรับผิดชอบในการทบทวน และให้ความเห็นชอบกับนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัทที่เสนอโดยคณะกรรมการบริหาร เว้นแต่เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนดำเนินการ

3. การกำกับดูแลคณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริษัท กำกับดูแลให้คณะกรรมการบริหาร ดำเนินงานตามนโยบายที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพ และแจ้งให้คณะกรรมการบริหารนำเสนอเรื่องที่มีสาระสำคัญต่อการดำเนินงานของบริษัท

รายการระหว่างบุคคลที่เกี่ยวข้องกันอื่นๆ ให้พิจารณาโดยเป็นไปตามกฎระเบียบ ข้อบังคับของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ หากจำเป็นคณะกรรมการบริษัทจะกำหนดให้มีการว่าจ้างที่ปรึกษาภายนอก เพื่อให้คำปรึกษาหรือให้ความเห็นทางวิชาชีพประกอบการตัดสินใจ ในเรื่องที่มีผลต่อการดำเนินธุรกิจอย่างมีสาระสำคัญของบริษัท

4. การจัดให้มีระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการบริษัทได้กำกับให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิผล เป็นผู้ติดตามดำเนินการและประสานงานกับคณะกรรมการตรวจสอบ

5. การปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นอิสระของกรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร

คณะกรรมการตรวจสอบได้ใช้ดุลพินิจของตนเองอย่างเป็นอิสระ ในการพิจารณากำหนดกลยุทธ์ การบริหารงาน การแต่งตั้งกรรมการ และเรื่องที่มีผลกระทบต่อผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท รวมถึงการเข้าถึงสารสนเทศทางการเงิน และทางธุรกิจอื่นอย่างเพียงพอต่อการปฏิบัติหน้าที่และนโยบายการดำเนินงาน ตลอดจนการกำหนดงบประมาณประจำปี

2. คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารมีทั้งหมด 5 ท่านได้แก่

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

* นายฉัฐภูมิ ชันติวิริยะ มิได้เป็นกรรมการบริษัทและผู้บริหารของบริษัท 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 ท่าน ได้แก่

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

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

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

ทั้งนี้ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามวรรคหนึ่ง คณะกรรมการตรวจสอบมีความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการของบริษัทโดยตรง และคณะกรรมการของบริษัทยังมีความรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทต่อบุคคลภายนอก

คณะผู้บริหาร

คณะผู้บริหารบริษัท ประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิจำนวน 5 ท่าน ได้แก่

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. นายณพพร วิฑูรชาติ	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. นายสมนึก พจน์เกษมสิน	กรรมการผู้จัดการ
3. นายกิตตินันท์ สำราจรวมผล	ประธานเจ้าหน้าที่การเงิน
4. นางสาวพรทิพา รุจิไพโรจน์	รองกรรมการผู้จัดการ
5. รองกรรมการผู้จัดการ	(อยู่ระหว่างการสรรหา)

เลขานุการบริษัท ได้แก่ นางสาวพรทิพา รุจิไพโรจน์ ซึ่งดำรงตำแหน่ง รองกรรมการผู้จัดการ

**การประชุมคณะกรรมการบริษัท**

ในปี 2550-2553 บริษัท มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท และแสดงจำนวนครั้งที่เข้าประชุมของกรรมการแต่ละท่าน ดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท	2550 (ทั้งหมด 5 ครั้ง)	2551 (ทั้งหมด 5 ครั้ง)	2552 (ทั้งหมด 4 ครั้ง)	2553 (ทั้งหมด 4 ครั้ง)
นายอรณพ จันทระภา	5	5	4	4
นายพงศ์กิจ สุทธิพงศ์	5	5	4	4
นายณพพร วิฑูรชาติ	4	5	4	4
นายสมนึก พจน์เกษมสิน	5	5	4	4
นายกิตตินันท์ ส้ารวจรวมผล	ยังไม่ได้เข้ารับตำแหน่ง			4
นายวิชา พูลวรลักษณ์	5	5	4	4
นายวีรวัฒน์ องค์กรวิสุทธิ	5	5	4	4
นายชัย จรุงธนาภิบาล	5	5	4	4
นายเดช บุณสุข	5	5	3	4
นางนันทิยา มนตรีวัต	5	5	4	4
นายดุสิต นนทะนาคร	5	5	4	4
นางสไบทิพย์ สุนทรส	5	5	4	4

รายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท

1. นายอรณพ จันทรประภา • อายุ 63 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 0.23%

ตำแหน่ง	ประธานกรรมการ • กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน
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 อินเทอร์เน็ตชั่นเนล เอนจีเนียริง จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโทรคมนาคม 2523 – 2533: ผู้อำนวยการฝ่ายปฏิบัติการ บริษัท ปูนซีเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน) ธุรกิจวัสดุก่อสร้างและตกแต่ง 2523 – 2533: กรรมการผู้จัดการ บริษัท เอส ซี ที คอมพิวเตอร์ จำกัด ธุรกิจคอมพิวเตอร์ 2523 – 2533: กรรมการผู้จัดการ บริษัท แพนซ์พลายส จำกัด ธุรกิจเครื่องจักรกลหนัก 2523 – 2533: ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและหนี้สิน, ผู้จัดการฝ่ายการค้า 2, ผู้จัดการฝ่ายการเงิน บริษัท คำสากลซีเมนต์ไทย จำกัด ธุรกิจอุตสาหกรรมก่อสร้างและวัสดุก่อสร้าง

2. นายพงศ์กิจ สุทธพงศ์ • อายุ 51 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 6.82%

ตำแหน่ง	รองประธานกรรมการ • กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน
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) สถาบันพระปกเกล้า 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 อินเทอร์เน็ตชั่นเนล เอนจีเนียริง จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโทรคมนาคม 2533 – 2536: ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัท อินเทอร์เน็ตชั่นเนล เอนจีเนียริง 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 อินเทอร์เน็ตชั่นเนล เอนจีเนียริง จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโทรคมนาคม 2527 – 2529: ผู้จัดการฝ่ายวางแผนการตลาด บริษัท ซาบีน่า ฟาร์อีสท์ จำกัด ธุรกิจชุดชั้นใน

3. นายพนพร วิฑูรชาติ • อายุ 45 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 6.18%

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

- สถาบันวิทยาการตลาดทุน (วตท.) 2552
- สถาบันวิทยาการการค้า (TEPCoT) 2553
- ประสบการณ์ทำงาน
 - 2537 – ปัจจุบัน: กรรมการ ประธานคณะกรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
 - 2537 – ปัจจุบัน: ผู้จัดการทั่วไป บริษัท เสี่ยงสมบูรณ์ จำกัด ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์
 - 2533 – ปัจจุบัน: กรรมการผู้บริหาร บริษัท วิบูลย์โฮลดิ้ง จำกัด ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์
 - 2530 – 2533: วิศวกร บริษัท เอส ซี ที คอมพิวเตอร์ จำกัด ธุรกิจคอมพิวเตอร์

4. นายสมนึก พงษ์เกษมสิน • อายุ 53 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 0.20%

- | | |
|--------------------|--|
| ตำแหน่ง | กรรมการ • กรรมการบริหาร • กรรมการผู้จัดการ • กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน |
| คุณวุฒิทางการศึกษา | <ul style="list-style-type: none"> • ปริญญาโท บัณฑิตมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ • ปริญญาตรี บัณฑิตมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย • ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) ปี 2548 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) |
| ประสบการณ์ทำงาน | <ul style="list-style-type: none"> • 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 อินเทอร์เน็ตเอ็นจิเนียริ่ง จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโทรคมนาคม • 2534 – 2538: ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและบริหาร บริษัท อินเทอร์เน็ตเอ็นจิเนียริ่ง จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโทรคมนาคม • 2531 – 2534: ผู้จัดการฝ่ายการเงิน บริษัท โรงงานทอผ้า กรุงเทพ จำกัด ธุรกิจสิ่งทอ • 2528 – 2531: นักบัญชีต้นทุน บริษัท แผลมทองสหการ จำกัด ธุรกิจการเกษตร • 2523 – 2528: ผู้ตรวจบัญชีอาวุโส บริษัท เอสจีวี ญ กลาง จำกัด ธุรกิจตรวจสอบบัญชี |

5. นายกิตติพันธ์ สำนวณรวมผล • อายุ 48 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 0.00%

- | | |
|--------------------|--|
| ตำแหน่ง | กรรมการ • กรรมการบริหาร • ประธานเจ้าหน้าที่การเงิน • กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน |
| 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: กรรมการ กรรมการบริหาร และ ประธานเจ้าหน้าที่การเงิน บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า • 2548 - 2551: Director of Research Hunters Investments ธุรกิจกองทุน • 2547 - 2548: ที่ปรึกษา บริษัท หาดทิพย์ จำกัด (มหาชน) • 2546 – 2547 : ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการลงทุน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด • 2545 – 2546 : รองกรรมการผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์ ไทยพาณิชย์ จำกัด • 2540 – 2545 : Head of Thailand Research Salomon Smith Barney ธุรกิจที่ปรึกษาทางการเงิน |

6. นายเดช บุณสุข • อายุ 61 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 0.29%

- | | |
|--------------------|---|
| ตำแหน่ง | กรรมการอิสระ |
| คุณวุฒิทางการศึกษา | <ul style="list-style-type: none"> • ปริญญาตรี วิทยาศาสตรบัณฑิตและการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ • ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) ปี 2547 จากสมาคมส่งเสริมสถาบัน |

กรรมการบริษัทไทย (IOD)

- ประสบการณ์ทำงาน
- 2547 – ปัจจุบัน: กรรมการอิสระ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
 - 2547 – ปัจจุบัน: ประธานกรรมการบริหาร บริษัท ซีซีซี บิซิเนส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
 - 2547 – ปัจจุบัน: กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ บริษัท ดี เอราวัณ กรุ๊ป 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 ธนสินทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
 - 2549 – 2552 : ที่ปรึกษา คณะกรรมการบริษัท บริษัท เพชรเดนท์ เบเกอรี่ จำกัด (มหาชน)
 - 2545 – 2552 : กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ บริษัท จีเอ็มเอ็ม มีเดีย 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

7. นายวิชา พูลวรลักษณ์ • อายุ 47 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 0.03%

- ตำแหน่ง กรรมการ • กรรมการบริหาร
- คุณวุฒิทางการศึกษา
- ปริญญาโท MBA – Marketing มหาวิทยาลัยนานาชาติ ซานดิเอโก, USA.
 - ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ประสบการณ์ทำงาน
- 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

8. นายวิวัฒน์ องค์กรวิสุทธิ • อายุ 39 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 0.03%

- ตำแหน่ง กรรมการ
- คุณวุฒิทางการศึกษา
- ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต MBA. Boston University, USA.
 - ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
 - ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) ปี 2547 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- ประสบการณ์ทำงาน
- 2546 – ปัจจุบัน: กรรมการ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
 - 2545 – ปัจจุบัน: กรรมการและ กรรมการบริหาร บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโรงภาพยนตร์และโบว์ลิง
 - 2547 – ปัจจุบัน: ประธานกรรมการบริหาร บริษัท วีรันดา รีสอร์ท แอนด์ สปา จำกัด ธุรกิจโรงแรม
 - 2539 – ปัจจุบัน: หัวหน้าผู้จัดการ บริษัท วิวัฒน์ก่อสร้าง จำกัด ธุรกิจก่อสร้าง
 - 2538 – ปัจจุบัน: กรรมการผู้จัดการ โรงแรมธาริน เชียงใหม่ ธุรกิจโรงแรม

9. นายชัย จรุงธนาภิบาล • อายุ 56 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 0.00%

- ตำแหน่ง กรรมการ
- คุณวุฒิทางการศึกษา
- บัณฑิตมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
 - บัณฑิตบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
 - ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Certification Program (DCP) ปี 2546 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- ประกาศนียบัตร หลักสูตร Audit Committee Program (ACP) ปี 2548 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- ประสบการณ์ทำงาน
 - 2546 – ปัจจุบัน: กรรมการ บริษัท สยามฟิวเจอร์ทีเวลอปเม้นท์ 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 ทีมพีริซัน จำกัด (มหาชน) ธุรกิจผลิตวงจรไฟฟ้า
 - 2525 – 2540: กรรมการบริหารและประธานเจ้าหน้าที่การเงิน กลุ่มบริษัท ไมเนอร์

10. นางนันทิยา มนต์ริวัต • อายุ 62 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 0.31%

- | | |
|--------------------|--|
| 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 สยามฟิวเจอร์ทีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า • 2551 – ปัจจุบัน: กรรมการ บริษัท ไทยสมุทร แอสเซท จำกัด • 2550 – ปัจจุบัน: กรรมการ บริษัท เมืองไทย เรียว เอสเตท จำกัด (มหาชน) • 2550 – ปัจจุบัน: ประธานกรรมการ บริษัท เมืองไทยแมนเนจเม้นท์ จำกัด • 2547 – 2551: ที่ปรึกษากรรมการผู้จัดการ บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด ธุรกิจประกันภัย • 2543 – 2546: กรรมการรองกรรมการผู้จัดการอาวุโส บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด ธุรกิจประกันภัย • 2542 – 2551: กรรมการ บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด ธุรกิจประกันภัย |

11. นายดุสิต นนทะนาคร • อายุ 63 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 0.06%

- | | |
|--------------------|--|
| ตำแหน่ง | กรรมการตรวจสอบ • กรรมการอิสระ |
| คุณวุฒิทางการศึกษา | <ul style="list-style-type: none"> • หลักสูตรพิเศษสำหรับผู้บริหาร Advance Management Program, Harvard University • หลักสูตรพิเศษสำหรับนักบริหาร Stanford University • ปริญญาโท บริหารธุรกิจ University of California, at Los Angeles (UCLA) • ปริญญาโท วิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิศวกรรมโครงสร้าง Ohio State University, USA. • ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต สาขาวิศวกรรมโยธา Youngstown State University, Ohio, USA. • ประกาศนียบัตรหลักสูตร Chairman 2000, สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (พ.ศ.2544) |

- ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Certification Program (DCP) ปี 2545 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- ประกาศนียบัตร หลักสูตร Audit Committee Program (ACP) ปี 2548 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- หลักสูตร การกำกับดูแลกิจการสำหรับกรรมการและผู้บริหารระดับสูงของรัฐวิสาหกิจและองค์กรมหาชน (PDI) รุ่นพิเศษ, สำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ กระทรวงการคลัง (พ.ศ. 2552)

- ประสบการณ์ทำงาน
- 2545 – ปัจจุบัน: กรรมการตรวจสอบ บริษัท สยามฟิวเจอร์ทีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
 - 2548 – ปัจจุบัน: ที่ปรึกษากรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท ปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน)
 - 2540 – ปัจจุบัน: ประธานกรรมการ หอการค้าไทย และ สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย
 - 2542 – 2548: กรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท คำวัสตุมิเมนต์ไทย จำกัด ธุรกิจค้าวัสดุก่อสร้างและตกแต่ง
 - 2538 – 2542: ผู้ช่วยผู้จัดการใหญ่ กลุ่มเซรามิก บริษัท ปูนซิเมนต์ไทย จำกัด ธุรกิจอุตสาหกรรมเซรามิก
 - 2534 – 2538: กรรมการผู้จัดการ บริษัท กระดาษสยามการเดีย่น จำกัด ธุรกิจผลิตกระดาษ
 - 2530 – 2534: กรรมการผู้จัดการ บริษัท คำสากลซิเมนต์ไทย จำกัด ธุรกิจวัสดุก่อสร้างและตกแต่ง
 - 2525 – 2530: ผู้อำนวยการฝ่ายผู้แทนจำหน่าย บริษัท คำสากลซิเมนต์ไทย จำกัด ธุรกิจวัสดุก่อสร้างและตกแต่ง
 - 2524 – 2525: ผู้อำนวยการสำนักงานประชาสัมพันธ์ บริษัท ปูนซิเมนต์ไทย จำกัด ธุรกิจวัสดุก่อสร้างและตกแต่ง
 - 2522 – 2524: หัวหน้าส่วนสินค้าซิเมนต์ กระเบื้องโยหินและเหล็กเส้น ฝ่ายการตลาด บริษัท คำวัสตุมิเมนต์ไทย จำกัด ธุรกิจวัสดุก่อสร้าง
 - 2520 – 2522: หัวหน้าส่วนผู้รับเหมาก่อสร้างและราชการ ฝ่ายขาย บริษัท คำวัสตุมิเมนต์ไทย จำกัด ธุรกิจวัสดุก่อสร้าง

12. นางสาวไพบติย์ สุนทรส • อายุ 63 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 0.05%

- ตำแหน่ง กรรมการตรวจสอบ • กรรมการอิสระ
- คุณวุฒิทางการศึกษา
- ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
 - ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
 - ประกาศนียบัตร หลักสูตร Audit Committee Program (ACP) ปี 2548 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- ประสบการณ์ทำงาน
- 2546 – ปัจจุบัน: กรรมการตรวจสอบ บริษัท สยามฟิวเจอร์ทีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
 - 2552 – ปัจจุบัน: กรรมการอิสระ บริษัท อีวีเซ้งเฮง โกลด์ ฟิวเจอร์ส จำกัด ธุรกิจซื้อ-ขาย ทองคำล่วงหน้า
 - 2546 – 2549: เจ้าหน้าที่คณะทำงาน มูลนิธิทีสโก้ เพื่อการกุศล
 - 2544 – 2545: ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส ฝ่ายบริการเก็บรักษาทรัพย์สิน บริษัทเงินทุนทีสโก้ จำกัด (มหาชน)
 - 2540 – 2544: ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส ฝ่ายการเงิน บริษัทเงินทุนทีสโก้ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุ

ไม่มีความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหารแต่ละท่าน

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทได้นับรวมหุ้นของคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะด้วย ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น วันที่ 30 ธันวาคม 2553

รายละเอียดเกี่ยวกับคณะผู้บริหาร

1. นายพนพร วิฑูรชาติ • อายุ 45 ปี

ตามที่ปรากฏในรายละเอียดเกี่ยวกับคณะกรรมการบริษัท

2. นายสมนึก พงษ์เกษมสิน • อายุ 53 ปี

ตามที่ปรากฏในรายละเอียดเกี่ยวกับคณะกรรมการบริษัท

3. นายกิตติพันธ์ สำนวณรวมผล • อายุ 48 ปี

ตามที่ปรากฏในรายละเอียดเกี่ยวกับคณะกรรมการบริษัท

4. นางสาวพรทิพา รุจิไพโรจน์ • อายุ 47 ปี

ตำแหน่ง

รองกรรมการผู้จัดการ

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยกรุงเทพ
- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประสบการณ์ทำงาน

- 2547 – ปัจจุบัน: รองกรรมการผู้จัดการ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
- 2534 – 2547: ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส บริษัท อินเทอร์เน็ตเนชั่นเนลเอนจิเนียริง จำกัด (มหาชน) ธุรกิจสื่อสาร
- 2531 – 2534: ผู้ตรวจสอบบัญชีอาวุโส บริษัท ดีลรอยท์ ทัช โรแมนติก โซลยัค จำกัด ธุรกิจตรวจสอบบัญชี

การสรรหากรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการของบริษัททำหน้าที่เป็นคณะกรรมการสรรหา โดยในการคัดเลือกบุคคลที่จะได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ จะพิจารณาจากคุณสมบัติ ความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ และเวลาที่จะเข้าร่วมประชุมกับคณะกรรมการบริษัท โดยสม่ำเสมอ ทั้งนี้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการโดยใช้เสียงข้างมากตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

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

ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง กรรมการจำนวนหนึ่งในสามจะต้องออกจากตำแหน่ง และถ้าจำนวนกรรมการจะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้แล้ว ให้กรรมการในจำนวนที่ใกล้ที่สุดกับส่วนหนึ่งในสามออกจากตำแหน่ง ในปีหนึ่งและปีที่สอง ภายหลังจดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน การออกจากตำแหน่งของกรรมการตามวาระจะใช้วิธีจับสลากกัน ส่วนในปีต่อไป ให้กรรมการคนใดอยู่ในตำแหน่งนานที่สุดเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง 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 บริษัทฯได้จัดส่งหนังสือบอกกล่าวเชิญประชุมผู้ถือหุ้น พร้อมรายงานประจำปี และข้อมูลประกอบวาระการประชุมต่างๆ พร้อมทั้งความเห็นของคณะกรรมการบริษัทล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด การจัดส่งเอกสารสารสนเทศให้แก่ผู้ถือหุ้นทราบ เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงมีการแจ้งข่าวสารของบริษัททางระบบอิเล็กทรอนิกส์ผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในการประชุมผู้ถือหุ้น กรรมการของบริษัทให้ความสำคัญในการเข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้นทุกครั้ง โดยในปี 2553 บริษัทได้จัดประชุมผู้ถือหุ้น 1 ครั้งคือการประชุมสามัญประจำปี 1 ครั้ง กรรมการทุกท่านได้เข้าร่วมการประชุม โดยประธานในที่ประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้สอบถาม แสดงความคิดเห็นและข้อเสนอแนะต่างๆ อย่างเท่าเทียมกัน ซึ่งทางบริษัทได้รับฟังและได้ตอบคำถามรวมทั้งให้ข้อมูลต่างๆ ตามที่ผู้ถือหุ้นร้องขออย่างครบถ้วน ในปี 2553 บริษัทฯ ได้เผยแพร่ข้อมูลประกอบวาระการประชุมผู้ถือหุ้นล่วงหน้าไว้ใน website ก่อนจัดส่งเอกสาร เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีเวลาเพียงพอในการพิจารณาการประชุมและข้อมูลประกอบการประชุม

หมวดที่ 2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

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

จากการที่บริษัทได้เผยแพร่ข้อมูลการประชุมผู้ถือหุ้นใน website ทำให้ในปี 2553 ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทฯ สามารถเสนอเพิ่มวาระการประชุมก่อนวันประชุม และสามารถเสนอชื่อบุคคลเพื่อเป็นกรรมการได้

เพื่อป้องกันการดำเนินงานที่อาจเป็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทได้กำหนดนโยบายและการดำเนินการรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน รวมถึงกำหนดระเบียบไม่ให้ผู้บริหารนำข้อมูลภายในไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน ดังนี้

- ในการพิจารณาการลงทุน หรือรายการที่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้อง เป็นอำนาจของคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ กรรมการที่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสีย ไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุม
- กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารต้องรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทตามกฎระเบียบของสำนักงานกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- กำหนดระเบียบห้ามผู้บริหารของบริษัท ทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วง 1 เดือนก่อนถึงบการเงินของบริษัทจะเผยแพร่ต่อสาธารณชน

นอกจากนี้บริษัทได้มีการดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน โดยกำหนดให้ผู้บริหารและพนักงานต้องรักษาความลับของบริษัทและลูกค้าของบริษัทมิให้นำข้อมูล ซึ่งอาจได้รับทราบมาโดยตำแหน่งหน้าที่ไปใช้ในทางที่จะก่อให้เกิดประโยชน์ส่วนตนหรือเกิดความเสียหายต่อบริษัท และลูกค้าของบริษัทได้

หมวดที่ 3 บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม โดยคำนึงถึงการดูแลคุ้มครองสิทธิและการปฏิบัติให้เกิดความเท่าเทียมกันของผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่ายเสมอมา อาทิ การปฏิบัติต่อพันธมิตรคู่ค้าอย่างยุติธรรม การจัดให้พนักงานและผู้บริหารได้รับผลตอบแทนตามที่ควรเป็นในขอบเขตงาน การปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด บริษัทฯ ยังไม่มีการกำหนดนโยบายในการดูแลสิ่งแวดล้อมและสังคม ซึ่งมีผลกระทบต่อการทำงานของบริษัทเป็นลายลักษณ์อักษร อย่างไรก็ตามการพัฒนาคุณภาพการดำเนินงานของบริษัท ได้คำนึงถึงบรรยากาศและสิ่งแวดล้อม ซึ่งจัดสรรให้ส่วนใหญ่ของพื้นที่ส่วนกลางเป็นพื้นที่สีเขียว โดยการปลูกต้นไม้จำนวนมากเพื่อสร้างความสดชื่นให้กับลูกค้า และคำนึงถึงความเป็นอยู่ของชุมชนในละแวกใกล้เคียงศูนย์การค้าด้วย

หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

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

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

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 5 ท่านและกรรมการที่เป็นอิสระอีก 4 ท่าน โดยกรรมการที่เป็นอิสระคิดเป็นร้อยละ 33 ของคณะกรรมการทั้งคณะ ซึ่งจะก่อให้เกิด

การถ่วงดุลและสอบทานการบริหารงานอย่างมีประสิทธิภาพ และจำนวนกรรมการที่เหลือนั้นเป็นไปตามสัดส่วนอย่างยุติธรรมของเงินทุนของผู้ถือหุ้นแต่ละกลุ่ม

1.2 บริษัทฯ มีการกำหนดวาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการไว้อย่างชัดเจน

1.3 คณะกรรมการได้พิจารณาความเหมาะสมของการกำหนดคุณสมบัติของ “กรรมการอิสระ”

เพื่อให้กรรมการอิสระของบริษัทมีความเป็นอิสระอย่างแท้จริงเหมาะสมกับลักษณะเฉพาะของบริษัท

1.4 คณะกรรมการยังไม่มีกำหนดจำนวนบริษัทที่กรรมการแต่ละท่านจะไปดำรงตำแหน่งให้เหมาะสมกับลักษณะหรือสภาพธุรกิจของบริษัท อย่างไรก็ตาม กรรมการแต่ละท่าน ได้ปฏิบัติตามข้อพึงปฏิบัติที่ดี

1.5 คณะกรรมการยังไม่มีกำหนดนโยบายและวิธีปฏิบัติในการไปดำรงตำแหน่งกรรมการที่บริษัทอื่นของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงของบริษัทอย่างชัดเจน

1.6 ประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท มิได้เป็นบุคคลคนเดียว และมีความรับผิดชอบต่างกัน ทั้งนี้ มีการกำหนดอำนาจหน้าที่ของประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารไว้อย่างชัดเจน

1.7 ปัจจุบันประธานกรรมการไม่ได้เป็นกรรมการอิสระ

1.8 ในปี 2552 บริษัทฯ ได้แต่งตั้งเลขานุการบริษัท ซึ่งทำหน้าที่ให้คำแนะนำด้านกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่คณะกรรมการจะต้องทราบและปฏิบัติหน้าที่ในการดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการ รวมทั้งประสานงานให้มีการปฏิบัติตามมติคณะกรรมการ

2. คณะกรรมการชุดย่อย

2.1 นอกจากคณะกรรมการตรวจสอบที่ต้องจัดให้มีตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้ว บริษัทฯ ยังมีได้จัดให้มีคณะกรรมการชุดย่อยอื่นเพื่อการกำกับดูแลกิจการที่ดี ได้แก่ คณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทนคณะกรรมการสรรหา ในปัจจุบัน คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ ได้ทำหน้าที่เป็นคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทนด้วย

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 บริษัทได้จัดให้มีกำหนดการประชุมคณะกรรมการเป็นการล่วงหน้า และแจ้งให้กรรมการแต่ละคนทราบกำหนดการดังกล่าว เพื่อให้กรรมการสามารถจัดเวลาและเข้าร่วมประชุมได้

4.2 กำหนดการประชุมโดยปกติจะจัดให้มีการประชุมเป็นประจำทุก ๆ 3 เดือนโดยกำหนดวันประชุมไว้ล่วงหน้า และอาจมีการประชุมเพิ่มเติมระหว่างนั้นตามความจำเป็น ฝ่ายเลขานุการคณะกรรมการ จะเป็นผู้จัดเตรียมเอกสาร หนังสือเชิญประชุมพร้อมระเบียบวาระการประชุมก่อนการประชุมล่วงหน้า 7 วัน เพื่อให้คณะกรรมการได้มีเวลาศึกษาข้อมูลอย่างเพียงพอก่อนการเข้าร่วมประชุม อย่างไรก็ตาม บริษัท มีการประชุมคณะกรรมการบริหารทุกเดือน และได้จัดส่งรายงานผลการดำเนินงานแจ้งให้คณะกรรมการท่านอื่นทราบทุกครั้ง

4.3 ประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้ร่วมกันพิจารณาการเลือกเรื่องเข้าวาระการประชุมคณะกรรมการ โดยดูให้แน่ใจว่าเรื่องที่สำคัญได้นำเข้าร่วมไว้แล้ว โดยกรรมการแต่ละคนมีความเป็นอิสระที่จะเสนอเรื่องเข้าสู่วาระการประชุม

4.4 ในปี 2553 มีการประชุมคณะกรรมการรวมทั้งสิ้น 4 ครั้ง แต่ละครั้งจะใช้เวลาประมาณ 2-3 ชั่วโมง ซึ่งฝ่ายเลขานุการได้มีการจดบันทึก และจัดทำรายงานการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษรทุกครั้ง รวมทั้งมีการจัดเก็บรายงานการประชุมของคณะกรรมการที่ผ่านการรับรองจากคณะกรรมการ เพื่อการตรวจสอบ

4.5 คณะกรรมการจะสนับสนุนให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเชิญผู้บริหารระดับสูงเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการเพื่อให้สารสนเทศรายละเอียดเพิ่มเติมในฐานที่เกี่ยวข้องกับปัญหาโดยตรง และเพื่อมีโอกาสรู้จักผู้บริหารระดับสูงสำหรับใช้ประกอบการพิจารณาแผนการสืบทอดงาน

4.6 คณะกรรมการมีการสอบถามถึงสารสนเทศที่จำเป็นเพิ่มเติมได้จากประธานเจ้าหน้าที่บริหารหรือเลขานุการบริษัท หรือผู้บริหารอื่นที่ได้รับมอบหมาย ภายในขอบเขตนโยบายที่กำหนดไว้

4.7 คณะกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารสามารถจะจัดที่จะประชุมระหว่างกันเองได้ตามความจำเป็น เพื่ออภิปรายปัญหาต่างๆเกี่ยวกับการจัดการที่อยู่ในความสนใจ โดยไม่มีฝ่ายจัดการร่วมด้วย และจะแจ้งให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารทราบถึงผลการประชุมด้วย

5. การประเมินตนเองของคณะกรรมการ

คณะกรรมการจะจัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานด้วยตนเอง เพื่อให้คณะกรรมการร่วมกันพิจารณาผลงานและปัญหา เพื่อการปรับปรุงแก้ไขต่อไป ซึ่งจะกำหนดบรรทัดฐานที่จะใช้เปรียบเทียบกับผลปฏิบัติงานอย่างมีหลักเกณฑ์

6. คำตอบแทน

6.1 คำตอบแทนของกรรมการจัดให้อยู่ในลักษณะที่เปรียบเทียบได้กับระดับที่ปฏิบัติอยู่ในอุตสาหกรรม ประสิทธิภาพ ภาระหน้าที่ ขอบเขตของบทบาทและความรับผิดชอบ (Accountability and Responsibility) รวมถึงประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากกรรมการแต่ละคน กรรมการที่ได้รับมอบหมายหน้าที่และความรับผิดชอบเพิ่มขึ้น เช่น เป็นสมาชิกของ คณะกรรมการชุดย่อยได้รับคำตอบแทนเพิ่มที่เหมาะสมด้วย

6.2 คำตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงเป็นไปตามหลักการและนโยบายที่ คณะกรรมการกำหนดภายในกรอบที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น และเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท ระดับคำตอบแทนเป็น เงินเดือน โบนัส และผลตอบแทนคงใจในระยะยาวควรสอดคล้องกับผลงานของบริษัทและผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารแต่ละคน โดยคำตอบแทนของคณะกรรมการ และผู้บริหารของบริษัทในปี 2553 ประกอบด้วยเงินเดือน เบี้ยประชุม และเงินกองทุนสำรอง เลี้ยงชีพ รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 33.80 ล้านบาท โดย

1. คณะกรรมการบริษัท 12 ท่าน ได้รับเบี้ยประชุมกรรมการรวม 5.58 ล้านบาท
2. คณะกรรมการบริหารและผู้บริหารของบริษัทฯ 6 ท่าน ได้รับคำตอบแทนรวม 21.41 ล้านบาท
3. คำตอบแทนอื่นๆ ได้แก่ เงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ 1.96 ล้านบาท และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จัดสรรให้กรรมการและผู้บริหาร (ESOP) 4.85 ล้านบาท

6.3 กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารทั้งหมดหรือคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทนจะเป็นผู้ประเมินผล ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นประจำทุกปีเพื่อนำไปใช้ในการพิจารณากำหนดคำตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร 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 ที่จัดขึ้นโดยสภาศูนย์การค้าระหว่างประเทศ (International Council of Shopping Centers หรือ ICSC) ซึ่งเป็นองค์กรระหว่างประเทศที่มีจุดประสงค์ในการให้ความรู้เกี่ยวกับศูนย์การค้า และข้อมูล ข่าวสาร สถิติ ที่เกี่ยวข้องกับ ศูนย์การค้าและธุรกิจค้าปลีกทั่วโลก และในการเชื่อมความสัมพันธ์ระหว่างผู้ที่เกี่ยวข้องกับศูนย์การค้า



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2553

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบดุลรวมและงบดุลเฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2553 และ พ.ศ. 2552 งบกำไรขาดทุนรวมและงบกำไรขาดทุนเฉพาะบริษัท งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะบริษัท และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปีของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบต่อความถูกต้องและครบถ้วนของข้อมูลในงบการเงินเหล่านี้ ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไป ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าต้องวางแผนและปฏิบัติงานเพื่อให้ได้ ความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลว่า งบการเงินแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการทดสอบหลักฐานประกอบรายการทั้งที่เป็นจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน การประเมินความเหมาะสมของหลักการบัญชีที่กิจการใช้และประมาณการเกี่ยวกับรายการทางการเงินที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งผู้บริหารเป็นผู้จัดทำขึ้น ตลอดจนการประเมินถึงความเหมาะสมของการแสดงรายการที่นำเสนอในงบการเงินโดยรวม ข้าพเจ้าเชื่อว่าการตรวจสอบดังกล่าวให้ข้อสรุปที่เป็นเกณฑ์อย่างเหมาะสมในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทข้างต้นนี้ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2553 และ พ.ศ. 2552 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะบริษัท และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปีของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป



จรรยา เกียรติ อรุณไพโรจน์กุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3445

บริษัท ไพร่ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอ็มบีเอส จำกัด

กรุงเทพมหานคร

15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2554



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2553 และ พ.ศ. 2552

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
		พ.ศ. 2553	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2553	พ.ศ. 2552
		บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	54,745,492	142,430,726	14,872,889	16,567,319
เงินลงทุนระยะสั้น	6	310,000,449	437,109,972	310,000,449	437,109,972
ลูกหนี้การค้า	7, 30	85,944,265	100,667,976	34,590,486	46,221,494
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินที่กำหนด					
รับชำระภายในหนึ่งปี	8, 30	11,965,192	77,210,383	7,568,296	72,824,911
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	30	1,546,416	999,986	186,211,004	213,449,897
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยและ					
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	30	440,126,829	-	280,560,143	348,308,006
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	10	111,996,985	124,033,516	29,095,355	63,136,908
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		1,016,325,628	882,452,559	862,898,622	1,197,618,507
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่คิดการค่าประกัน		550,088	533,642	-	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	8, 30	942,560,621	984,075,085	391,825,223	411,469,490
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	11	-	-	460,425,000	240,425,000
ส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้า	11	1,459,361,551	1,470,000,000	1,470,000,000	1,470,000,000
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า - สุทธิ	12	1,364,353	765,720,629	-	487,490,335
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	13	27,270,793	27,219,375	22,833,293	22,531,875
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	14	6,378,892,212	-	3,697,045,057	-
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	15	565,363,470	4,392,621,834	28,225,210	1,657,442,007
เงินประกันการเช่าที่ดิน		56,448,668	56,338,668	56,448,668	56,338,668
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		36,399,009	25,342,899	35,216,873	24,165,489
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		9,468,210,765	7,721,852,132	6,162,019,324	4,369,862,864
รวมสินทรัพย์		10,484,536,393	8,604,304,691	7,024,917,946	5,567,481,371

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 10 ถึง 49 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบดุล (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2553 และ พ.ศ. 2552

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	พ.ศ. 2553	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2553	พ.ศ. 2552	
	บาท	บาท	บาท	บาท	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร					
และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร	16	200,005,804	743,922,324	200,005,804	743,922,324
เจ้าหนี้การค้า		6,412,351	6,883,503	3,690,751	3,794,479
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	30	8,650,000	17,656,337	340,262	-
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	30	-	12,902,860	445,626,829	-
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าที่ยังกำหนด					
รับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี	19, 30	76,801,669	59,952,559	55,417,314	40,715,740
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ยังกำหนด					
ชำระภายในหนึ่งปี	17	86,950,000	1,241,223,081	33,200,000	1,159,575,481
ค่าเช่าที่ดินรับรู้ด้วยวิธีสัญญาเช่าการเงิน					
- ส่วนที่ยังกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	14	85,354,756	-	86,394,778	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	18	316,617,500	307,697,665	143,060,489	185,291,727
รวมหนี้สินหมุนเวียน		780,792,080	2,390,238,329	967,736,227	2,133,299,751
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	19, 30	597,810,597	489,871,070	152,382,677	185,987,227
เงินกู้ยืมระยะยาว	17	1,985,049,215	1,380,651,866	1,748,299,215	587,500,000
เงินมัดจำรับจากลูกค้า		412,907,231	462,267,058	232,883,446	243,903,682
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	20	759,307,432	346,835,432	305,853,122	102,709,944
ค่าเช่าที่ดินรับรู้ด้วยวิธีสัญญาเช่าการเงิน	14	1,662,552,931	399,588,541	1,084,556,721	188,822,393
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		16,709,366	185,650,381	16,709,366	185,650,381
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		5,434,336,772	3,264,864,348	3,540,684,547	1,494,573,627
รวมหนี้สิน		6,215,128,852	5,655,102,677	4,508,420,774	3,627,873,378



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบดุล (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2553 และ พ.ศ. 2552

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2553	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2553	พ.ศ. 2552
	บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)				
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน	21	1,047,089,351	1,047,089,351	1,047,089,351
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	21	1,030,411,617	1,030,411,617	1,026,295,826
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	21	599,203,451	599,203,451	584,065,564
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น	21	459,562	459,562	-
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - สํารองตามกฎหมาย	22	61,926,690	61,926,690	51,926,690
ยังไม่ได้จัดสรร		1,873,022,750	824,495,852	277,319,913
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		3,565,024,070	2,516,497,172	1,939,607,993
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย		704,383,471	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		4,269,407,541	2,516,497,172	1,939,607,993
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		10,484,536,393	7,024,917,946	5,567,481,371

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 10 ถึง 49 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2553 และ พ.ศ. 2552

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
		พ.ศ. 2553	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2553	พ.ศ. 2552
		บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้					
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ		1,295,979,860	1,222,988,423	662,271,086	626,242,655
รายได้จากสัญญาเช่าการเงิน	9	684,155,028	187,515,778	-	187,515,778
รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับ		46,882,040	45,665,817	37,820,083	49,978,895
กำไรจากการปรับมูลค่าสุทธิ					
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	14	83,177,157	-	4,901,157	-
รายได้อื่น	15	27,706,164	108,535,803	118,402,321	230,928,379
รวมรายได้		2,137,900,249	1,564,705,821	823,394,647	1,094,665,707
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ		510,176,423	841,449,141	261,214,760	461,403,467
ต้นทุนสัญญาเช่าการเงิน		274,779,166	124,033,147	-	124,033,147
ค่าใช้จ่ายในการขาย		27,424,294	25,767,624	20,339,409	21,553,195
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		139,906,002	137,181,812	97,598,469	101,126,572
ค่าตอบแทนผู้บริหาร		25,168,123	25,262,593	25,168,123	25,262,593
รวมค่าใช้จ่าย		977,454,008	1,153,694,317	404,320,761	733,378,974
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้					
ภาษีเงินได้		1,160,446,241	411,011,504	419,073,886	361,286,733
ต้นทุนทางการเงิน	24	(150,167,988)	(154,830,085)	(106,261,726)	(108,317,621)
กำไรก่อนภาษีเงินได้		1,010,278,253	256,181,419	312,812,160	252,969,112
ภาษีเงินได้	25	(291,106,280)	(70,272,554)	(79,252,118)	(66,327,735)
กำไรสุทธิสำหรับปี		719,171,973	185,908,865	233,560,042	186,641,377
การปันส่วนกำไร					
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		517,637,509	182,985,177	233,560,042	186,641,377
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย		201,534,464	2,923,688	-	-
กำไรสุทธิสำหรับปี		719,171,973	185,908,865	233,560,042	186,641,377
กำไรต่อหุ้นส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	26				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน		0.50	0.25	0.23	0.25
กำไรต่อหุ้นปรับลด		0.50	0.25	0.23	0.25
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 10 ถึง 49 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน					



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2553 และ พ.ศ. 2552

หมายเหตุ	งบการเงินรวม						
	ทุนที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	เงินรับล่วงหน้า ค่าหุ้น	สำรอง ตามกฎหมาย	กำไรสะสม ที่ยังไม่ได้จัดสรร	ส่วนของผู้ ถือหุ้นส่วนน้อย	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ยอดคงเหลือสิ้นปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552 - ตามที่รายงานไว้เดิม	1,026,295,826	584,065,564	-	51,926,690	982,137,594	318,157,022	2,962,582,696
รายการปรับปรุง - เปลี่ยนนโยบายการบัญชี เรื่องผลประโยชน์พนักงาน	4.1	-	-	-	(13,380,682)	-	(13,380,682)
ยอดคงเหลือสิ้นปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552 - ตามที่ปรับใหม่	1,026,295,826	584,065,564	-	51,926,690	968,756,912	318,157,022	2,949,202,014
รายการปรับปรุง - เปลี่ยนนโยบายการบัญชี เรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	4.2	-	-	-	519,783,829	(35,308,015)	484,475,814
ยอดยกมาต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2553	1,026,295,826	584,065,564	-	51,926,690	1,488,540,741	282,849,007	3,433,677,828
กำไรสุทธิสำหรับปี	-	-	-	-	517,637,509	201,534,464	719,171,973
จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	22	-	-	10,000,000	(10,000,000)	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	-	-	-	-	-	220,000,000	220,000,000
เงินปันผลจ่าย	27	-	-	-	(123,155,500)	-	(123,155,500)
การออกหุ้นสามัญ	21	4,115,791	15,137,887	-	-	-	19,253,678
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น	21	-	-	459,562	-	-	459,562
ยอดคงเหลือสิ้นปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2553	1,030,411,617	599,203,451	459,562	61,926,690	1,873,022,750	704,383,471	4,269,407,541
ยอดยกมาต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2552 - ตามที่รายงานไว้เดิม	513,147,913	481,435,982	-	51,926,690	759,477,712	352,011,213	2,157,999,510
รายการปรับปรุง - เปลี่ยนนโยบายการบัญชี เรื่องผลประโยชน์พนักงาน	4.1	-	-	-	(10,483,856)	-	(10,483,856)
ยอดยกมาต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2552 - ตามที่ปรับใหม่	513,147,913	481,435,982	-	51,926,690	748,993,856	352,011,213	2,147,515,654
กำไรสุทธิสำหรับปี - ตามที่ปรับใหม่	-	-	-	-	182,985,177	2,923,688	185,908,865
การออกหุ้นสามัญ	21	513,147,913	102,629,582	-	-	-	615,777,495
ปรับปรุงการปันส่วนผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	-	-	-	-	36,777,879	(36,777,879)	-
ยอดคงเหลือสิ้นปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552 - ตามที่ปรับใหม่	1,026,295,826	584,065,564	-	51,926,690	968,756,912	318,157,022	2,949,202,014

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 10 ถึง 49 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2553 และ พ.ศ. 2552

หมายเหตุ	งบการเงินเฉพาะบริษัท					
	ทุนที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	เงินรับล่วงหน้า ค่าหุ้น	สำรอง ตามกฎหมาย	กำไรสะสม ที่ยังไม่ได้จัดสรร	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ยอดคงเหลือสิ้นปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552 - ตามที่รายงานไว้เดิม	1,026,295,826	584,065,564	-	51,926,690	290,700,595	1,952,988,675
รายการปรับปรุง - เปลี่ยนนโยบายการบัญชี เรื่องผลประโยชน์พนักงาน	4.1	-	-	-	(13,380,682)	(13,380,682)
ยอดคงเหลือสิ้นปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552 - ตามที่ปรับใหม่	1,026,295,826	584,065,564	-	51,926,690	277,319,913	1,939,607,993
รายการปรับปรุง - เปลี่ยนนโยบายการบัญชี เรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	4.2	-	-	-	446,771,397	446,771,397
ยอดยกมาต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2553	1,026,295,826	584,065,564	-	51,926,690	724,091,310	2,386,379,390
กำไรสุทธิสำหรับปี	-	-	-	-	233,560,042	233,560,042
จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	22	-	-	10,000,000	(10,000,000)	-
เงินปันผลจ่าย	27	-	-	-	(123,155,500)	(123,155,500)
การออกหุ้นสามัญ	21	4,115,791	15,137,887	-	-	19,253,678
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น	21	-	-	459,562	-	459,562
ยอดคงเหลือสิ้นปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2553	1,030,411,617	599,203,451	459,562	61,926,690	824,495,852	2,516,497,172
ยอดยกมาต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2552 - ตามที่รายงานไว้เดิม	513,147,913	481,435,982	-	51,926,690	101,162,392	1,147,672,977
รายการปรับปรุง - เปลี่ยนนโยบายการบัญชี เรื่องผลประโยชน์พนักงาน	4.1	-	-	-	(10,483,856)	(10,483,856)
ยอดยกมาต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2552 - ตามที่ปรับใหม่	513,147,913	481,435,982	-	51,926,690	90,678,536	1,137,189,121
กำไรสุทธิสำหรับปี - ตามที่ปรับใหม่	-	-	-	-	186,641,377	186,641,377
การออกหุ้นสามัญ	21	513,147,913	102,629,582	-	-	615,777,495
ยอดคงเหลือสิ้นปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552 - ตามที่ปรับใหม่	1,026,295,826	584,065,564	-	51,926,690	277,319,913	1,939,607,993
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 10 ถึง 49 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน						



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2553 และ พ.ศ. 2552

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
		พ.ศ. 2553	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2553	พ.ศ. 2552
	หมายเหตุ	บาท	บาท	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน					
เงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	28	1,484,059,715	754,347,478	405,093,216	402,989,084
จ่ายดอกเบี้ย		(157,032,058)	(164,620,717)	(112,853,747)	(116,916,102)
จ่ายภาษีเงินได้		(134,497,372)	(14,852,283)	(60,839,889)	(22,923,576)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		1,192,530,285	574,874,478	231,399,580	263,149,406
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน					
เงินฝากธนาคารที่มีระยะค้ำประกัน(เพิ่มขึ้น)ลดลง		(16,446)	2,214,860	-	-
เงินสดรับ(จ่าย)เพื่อลงทุนในเงินลงทุนระยะสั้น		127,109,523	(379,924,113)	127,109,523	(379,924,114)
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในบริษัทย่อย/					
กิจการร่วมค้า	11	-	(857,500,000)	(220,000,000)	(857,500,000)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน		(2,746,497)	(7,882,070)	(2,746,497)	(7,882,070)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์					
และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		(76,493,154)	(454,405,612)	(70,030,674)	(417,062,702)
เงินสดรับจากการจำหน่ายยานพาหนะและอุปกรณ์		13,517,158	198,479,435	13,517,158	188,079,435
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย		90,383,178	-	-	-
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	30	(440,126,829)	-	(14,000,000)	(11,141,537)
เงินให้กู้ยืมรับคืนจากบริษัทย่อย	30	-	-	81,747,863	525,704,999
ดอกเบี้ยรับ		1,361,868	1,177,186	21,683,782	34,214,908
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน		(287,011,199)	(1,497,840,314)	(62,718,845)	(925,511,081)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น					
จากสถาบันการเงินลดลง		(543,916,520)	(80,682,313)	(543,916,520)	(78,014,476)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	30	-	-	447,626,829	1,000,000
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	30	(12,902,860)	(36,000,000)	(2,000,000)	(6,000,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	17	1,200,000,000	950,000,000	1,200,000,000	500,000,000
จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	17	(1,752,942,680)	(427,376,353)	(1,168,643,214)	(359,800,000)
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน		-	(70,643)	-	(70,643)
เงินสดรับล่วงหน้าค่าหุ้น	21	459,562	-	459,562	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญ					
และส่วนเกินมูลค่าหุ้น	11, 21	239,253,678	615,777,495	19,253,678	615,777,495
เงินปันผลจ่าย	27	(123,155,500)	-	(123,155,500)	-
เงินสดสุทธิ(ใช้ไป)ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน		(993,204,320)	1,021,648,186	(170,375,165)	672,892,376
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด(ลดลง)เพิ่มขึ้นสุทธิ		(87,685,234)	98,682,350	(1,694,430)	10,530,701
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี		142,430,726	43,748,376	16,567,319	6,036,618
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี		54,745,492	142,430,726	14,872,889	16,567,319
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 10 ถึง 49 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน					



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2553 และ พ.ศ. 2552

ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม

รายการที่ไม่ใช่เงินสด

รายการที่ไม่ใช่เงินสดที่มีสาระสำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2553 และ พ.ศ. 2552 ได้แก่

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2553	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2553	พ.ศ. 2552
	บาท	บาท	บาท	บาท
เจ้าหน้าที่จากการซื้ออาคารและอุปกรณ์				
และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	251,345	1,519,145	-	63,000
เจ้าหน้าที่จากการซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	231,897	260,000	231,897	260,000
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าลดลงจาก				
การรับรู้เป็นต้นทุนของสัญญาเช่าการเงิน	274,779,166	72,696,761	-	72,696,761
ค่าเช่าที่ดินรับรู้ด้วยสัญญาเช่าการเงินเพิ่มขึ้น	-	87,286,748	-	87,286,748
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ลดลงจากการโอนเป็นเงินลงทุน				
ในกิจการร่วมค้า	-	490,000,000	-	490,000,000
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลงจากการโอนเป็น				
เงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	-	122,500,000	-	122,500,000
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ลดลงจากการโอน				
เป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	356,940,288	-	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นต้นปี	6,144,046,093	-	3,573,839,039	-



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2553 และ พ.ศ. 2552

1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เป็นบริษัทมหาชนจำกัด ซึ่งจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยและมีที่อยู่มากที่สุด จดทะเบียนไว้ดังนี้

เลขที่ 99 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400

บริษัทเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานข้อมูลจึงรวมเรียกบริษัทและบริษัทย่อยว่ากลุ่มบริษัท

ธุรกิจหลักของบริษัทและบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) คือการให้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าและการให้บริการสาธารณูปโภคต่าง ๆ โดยมีบริการใน 4 ลักษณะคือ

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

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2554

2 นโยบายการบัญชี

นโยบายการบัญชีที่สำคัญซึ่งใช้ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทมีดังต่อไปนี้

2.1 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

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

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของ งบการเงิน ยกเว้นเรื่องที่เกี่ยวข้องในนโยบายการบัญชีในลำดับต่อไป

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย กำหนดให้ฝ่ายบริหารประมาณการและกำหนดสมมติฐานที่เกี่ยวข้องอันจะมีผลต่อตัวเลขของสินทรัพย์และหนี้สิน รวมทั้งการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ณ วันที่ในงบการเงิน และข้อมูลรายได้และค่าใช้จ่ายในรอบระยะเวลาที่เสนองบการเงินดังกล่าว ตัวเลขที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากตัวเลขประมาณการ ถึงแม้ว่าฝ่ายบริหารได้จัดทำตัวเลขประมาณการขึ้นจากความเข้าใจในเหตุการณ์และสิ่งที่ได้กระทำไปในปัจจุบันอย่างดีที่สุดแล้ว

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่เมื่อมีความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการบัญชีใหม่ มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ และการปรับปรุงมาตรฐานการบัญชี

ก) แม่บทการบัญชี

แม่บทการบัญชีฉบับปรับปรุงมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 26 พฤษภาคม พ.ศ. 2553

ข) มาตรฐานการบัญชีใหม่ มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ และ มาตรฐานการบัญชีที่มีการปรับปรุง

มาตรฐานการบัญชีใหม่ มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ และ มาตรฐานการบัญชีที่มีการปรับปรุงและมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2554 และวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2556 และกลุ่มบริษัทยังไม่ได้นำมาถือปฏิบัติก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ ยกเว้นที่จะกล่าวในวรรคถัดไป มีดังต่อไปนี้

มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2554

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง การนำเสนองบการเงิน
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง สินค้าคงเหลือ
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง งบกระแสเงินสด
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชี และข้อผิดพลาด
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง สัญญาก่อสร้าง
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง สัญญาเช่า
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง รายได้
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19	เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 23 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง ต้นทุนการกู้ยืม
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 26	เรื่อง การบัญชีและการรายงานโครงการผลประโยชน์เมื่อออกจากงาน
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง เงินลงทุนในบริษัทร่วม

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการบัญชีใหม่ มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ และการปรับปรุงมาตรฐานการบัญชี (ต่อ)

ข) มาตรฐานการบัญชีใหม่ มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ และมาตรฐานการบัญชีที่มีการปรับปรุง (ต่อ)

มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2554 (ต่อ)

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 29	เรื่อง การรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่เงินเฟ้อรุนแรง
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง ส่วนได้เสียในการร่วมค้า
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 33 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง กำไรต่อหุ้น
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง งบการเงินระหว่างกาล
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 37 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง ประมาณการหนี้สิน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง สินทรัพย์ไม่มีตัวตน
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 2	เรื่อง การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง การรวมธุรกิจ
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 6	เรื่อง การสำรวจและประเมินค่าแหล่งทรัพยากรแร่
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15	เรื่อง สัญญาการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์

มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2556

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12	เรื่อง ภาษีเงินได้
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 20 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง การบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาล และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับความช่วยเหลือจากรัฐบาล
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทได้ประเมินและเห็นว่ามาตรฐานการบัญชีใหม่ มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ และมาตรฐานการบัญชีที่มีการปรับปรุงดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบที่เป็นสาระสำคัญต่อการเงินที่นำเสนอ ยกเว้นนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับผลประโยชน์พนักงาน และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งกลุ่มบริษัทได้เลือกที่จะนำมาใช้ก่อนวันที่มาตรฐานการบัญชีฉบับที่เกี่ยวข้องมีผลบังคับใช้ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการบัญชีเกี่ยวกับสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายมาเริ่มถือปฏิบัติในปีนี้ โดยผลกระทบจากการนำนโยบายการบัญชีใหม่มาถือปฏิบัติแสดงให้เห็นในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.3 บัญชีกลุ่มบริษัท - เงินลงทุนในบริษัทย่อย และส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้า

ก) บริษัทย่อย

บริษัทย่อยหมายถึงกิจการที่กลุ่มบริษัทมีอำนาจในการควบคุมนโยบายการเงินและการดำเนินงาน และโดยทั่วไปแล้วกลุ่มบริษัทจะถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงมากกว่ากึ่งหนึ่ง ในการประเมินว่ากลุ่มบริษัทมีการควบคุมบริษัทอื่นหรือไม่ กิจการต้องพิจารณาถึงการมีอยู่และผลกระทบจากสิทธิในการออกเสียงที่เป็นไปได้ซึ่งกิจการสามารถใช้สิทธิหรือแปลงสภาพตราสารนั้นในปัจจุบันรวมถึงสิทธิในการออกเสียงที่เป็นไปได้ซึ่งกิจการอื่นถืออยู่ด้วย กลุ่มบริษัทรวมงบการเงินของบริษัทย่อยไว้ในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่กลุ่มบริษัทควบคุมบริษัทย่อยจนกระทั่งอำนาจควบคุมจะหมดไป

กลุ่มบริษัทบันทึกการซื้อบริษัทย่อยด้วยวิธีการซื้อและแสดงต้นทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่จ่ายไปหรือด้วยมูลค่ายุติธรรมของตราสารทุนที่ออกให้ หรือด้วยภาระหนี้สินซึ่งกลุ่มบริษัทต้องรับผิดชอบตั้งแต่วันที่ได้บริษัทย่อยมา สินทรัพย์และหนี้สินที่ระบุได้ ซึ่งได้จากการซื้อบริษัทย่อยจะถูกวัดมูลค่าเริ่มแรกในวันที่ได้บริษัทย่อยนั้นที่มูลค่ายุติธรรมโดยไม่คำนึงถึงส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย

ต้นทุนการได้บริษัทย่อยที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของส่วนแบ่งของสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยที่กลุ่มบริษัทจะได้รับจะบันทึกเป็นค่าความนิยม (หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 2.11 อธิบายนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับค่าความนิยม)

ต้นทุนการได้บริษัทย่อยที่ต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมของส่วนแบ่งของสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนทันที

รายการบัญชีขดคงเหลือ และรายการกำไรหรือรายการขาดทุนที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจริงซึ่งเป็นผลจากรายการระหว่างกันของกิจการที่อยู่ในกลุ่มบริษัท จะถูกตัดบัญชีออกไป เว้นแต่รายการขาดทุนที่เกิดขึ้นจริงซึ่ง กลุ่มบริษัทพิจารณาแล้วว่า มีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะเปลี่ยนนโยบายการบัญชีของบริษัทย่อยในกรณีที่ทำให้สอดคล้องกับนโยบายการบัญชีของบริษัท

เงินลงทุนในบริษัทย่อยแสดงในงบการเงินเฉพาะบริษัทโดยแสดงด้วยวิธีราคาทุนหักการด้อยค่า (ถ้ามี)

รายชื่อของบริษัทย่อยหลักของกลุ่มบริษัทได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 11

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.3 บัญชีกลุ่มบริษัท - เงินลงทุนในบริษัทย่อย และส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้า (ต่อ)

ข) ส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้า

ส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในกิจการที่ควบคุมร่วมกันรับรู้เริ่มแรกด้วยราคาทุนและใช้วิธีส่วนได้เสียในการแสดงในงบการเงินรวม ส่วนแบ่งของกลุ่มบริษัทในกำไรหรือขาดทุนของกิจการร่วมค้าที่เกิดขึ้นภายหลังการได้มาจะรวมไว้ในงบกำไรขาดทุนรวม ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงภายหลังการได้มาจะปรับปรุงกับราคาตามบัญชีของส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้า กลุ่มบริษัทจะไม่รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนอีกต่อไป หากส่วนแบ่งขาดทุนของกลุ่มบริษัทในกิจการร่วมค้ามีมูลค่าเท่ากับหรือเกินกว่ามูลค่าส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในกิจการร่วมค้านั้น เว้นแต่กลุ่มบริษัทรับผิดชอบในหนี้ของกิจการร่วมค้าหรือรับว่าจะจ่ายหนี้แทนกิจการร่วมค้า

ส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้าแสดงในงบการเงินเฉพาะบริษัทโดยวิธีราคาทุน โดยรายได้จากส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้าจะรับรู้เมื่อกิจการร่วมค้ามีการประกาศจ่ายเงินปันผล

รายชื่อของกิจการร่วมค้าของกลุ่มบริษัทได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 11

2.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดได้แสดงอยู่ในงบดุลด้วยราคาทุน โดยประกอบด้วยเงินสดในมือ เงินฝากธนาคาร สำหรับเงินเบิกเกินบัญชีธนาคารจะแสดงไว้ในส่วนของหนี้สินหมุนเวียนในงบดุล

2.5 เงินลงทุนระยะสั้น

เงินลงทุนระยะสั้นเป็นเงินลงทุนเพื่อจุดมุ่งหมายหลักในการหากำไรจากการเปลี่ยนแปลงราคาในช่วงเวลาสั้นไม่เกิน 1 ปี นับแต่วันการลงทุน และแสดงในงบดุลด้วยมูลค่ายุติธรรม บริษัทบันทึกการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าเงินลงทุนเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิในงบกำไรขาดทุน มูลค่ายุติธรรมของหน่วยลงทุนคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุน ณ วันสิ้นวันทำการสุดท้ายของปี มูลค่ายุติธรรมของพันธบัตรรัฐบาลคำนวณจากอัตราผลตอบแทนซึ่งอ้างอิงจากสมาคมตราสารหนี้ไทยบริษัทใช้วิธีเข้าก่อนออกก่อนในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุน

กลุ่มบริษัทจะทดสอบการด้อยค่าของเงินลงทุนเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าเงินลงทุนนั้นอาจมีการด้อยค่าเกิดขึ้น หากราคาตามบัญชีของเงินลงทุนสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน กลุ่มบริษัทจะบันทึกรายการขาดทุนจากการด้อยค่าไว้ในกำไรขาดทุน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างเงินสดรับสุทธิจากการจำหน่าย และมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนดังกล่าวจะถูกบันทึกเป็นกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุน

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.6 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าตามใบแจ้งหนี้ และจะวัดมูลค่าต่อมาด้วยจำนวนเงินที่เหลืออยู่หักด้วยค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญซึ่งประมาณจากการสอบทานขอคงเหลือ ณ วันสิ้นปี ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญคือผลต่างระหว่างราคาตามบัญชีของลูกหนี้การค้าเปรียบเทียบกับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับจากลูกหนี้การค้า หนี้สูญที่เกิดขึ้นจะรับรู้ไว้ในงบกำไรขาดทุน โดยถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

2.7 สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย

สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายเป็นสินทรัพย์ที่มูลค่าตามบัญชีที่จะได้รับคืนมาจากการขาย มิใช่จากการใช้สินทรัพย์ สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายแสดงด้วยจำนวนที่ต่ำกว่า ระหว่างมูลค่าตามบัญชีกับมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายและหยุดคิดค่าเสื่อมราคา

2.8 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์รับรู้เมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุน และแสดงมูลค่า ณ วันที่ในงบดุลด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรง เพื่อลดราคาตามบัญชีของสินทรัพย์แต่ละชนิดตลอดอายุการให้ประโยชน์ที่ประมาณไว้ของสินทรัพย์ หรือตามอายุสัญญาเช่าในกรณีที่อายุสัญญาเช่าสั้นกว่า ดังต่อไปนี้ ยกเว้นที่ดินซึ่งถือว่าประมาณการอายุการให้ประโยชน์ไม่มีจำกัด

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

ในกรณีที่ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ราคาตามบัญชีจะถูกปรับลดให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน โดยบันทึกผลต่างจากการปรับลดนี้เป็นค่าเพื่อการด้อยค่าในงบกำไรขาดทุน

การซ่อมแซมและบำรุงรักษา จะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนในระหว่างงวดบัญชีที่เกิดรายการขึ้น ต้นทุนของการปรับปรุงให้ดีขึ้นที่สำคัญจะบันทึกรวมไว้ในราคาตามบัญชีของสินทรัพย์หากมีความเป็นไปได้ก่อนข้างแม้ว่าการปรับปรุงนั้นจะทำให้กลุ่มบริษัทได้ประโยชน์กลับคืนมามากกว่าการใช้ประโยชน์โดยไม่มีการปรับปรุง การปรับปรุงหลักจะตัดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการให้ประโยชน์ที่เหลืออยู่ของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

รายการกำไรและขาดทุนจากการจำหน่ายคำนวณโดยเปรียบเทียบจากสิ่งตอบแทนที่ได้รับกับราคาตามบัญชี และจะรวมไว้ในกำไรจากการดำเนินงาน

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการก่อสร้างสินทรัพย์ให้เสร็จสมบูรณ์หรือเตรียมสินทรัพย์ให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์ได้บันทึกรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมทั้งระยะสั้นและระยะยาว การตั้งต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จะหยุดพักลงเมื่อการก่อสร้างทรัพย์สินหยุดชะงักลงเป็นเวลาต่อเนื่อง

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.9 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วย อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองโดยความเป็นเจ้าของเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า และแสดงตามมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระซึ่งจะประเมินทุกสามปี อย่างไรก็ตามฝ่ายบริหารจะสอบทานมูลค่ายุติธรรมเพื่อให้มูลค่าสะท้อนถึงสภาพตลาด ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน มูลค่ายุติธรรมคำนวณจากประมาณการกระแสเงินสดคิดลดของค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบัน รวมถึงค่าเช่าในอนาคตภายใต้เงื่อนไขของตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบัน สุทธิจากกระแสเงินสดต่างๆที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ อัตราคิดลดที่ใช้สะท้อนถึงการประเมินสถานะตลาดปัจจุบันในเรื่องมูลค่าของเงินและปรับปรุงด้วยปัจจัยความเสี่ยงที่เหมาะสม ค่าไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมรับรู้ในงบกำไรขาดทุน

ประโยชน์จากการใช้ที่ดินที่ได้มาโดยสัญญาเช่าดำเนินงาน ถูกจัดประเภทและบันทึกบัญชีเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยจะบันทึกสัญญาเช่าดังกล่าวเสมือนหนึ่งว่าเป็นสัญญาเช่าการเงินภายใต้ “ค่าเช่าที่ดินรับรู้ด้วยวิธีสัญญาเช่าการเงิน” ต้นทุนทางการเงินที่เกิดจากการบันทึกสัญญาเช่าการเงินจะแสดงเป็นส่วนหนึ่งของกำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม

2.10 การบัญชีสำหรับสัญญาเช่าระยะยาว

กรณีที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้เช่า

สัญญาเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ซึ่งผู้เช่าเป็นผู้รับความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน ซึ่งจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า แล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายดังกล่าวจะป็นส่วนระหว่างหนี้สินและค่าใช้จ่ายทางการเงิน เพื่อให้ได้อัตราดอกเบี้ยคงที่ต่อหนี้สินคงค้างอยู่โดยพิจารณาแยกแต่ละสัญญา ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่าหรืออายุของสัญญาเช่าแล้วแต่ระยะเวลาใดจะน้อยกว่า สัญญาเช่าระยะยาวเพื่อเช่าสินทรัพย์ ซึ่งผู้ให้เช่าเป็นผู้รับความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเป็นส่วนใหญ่ สัญญาเช่านั้นถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการยกเลิกสัญญาเช่าดำเนินงานก่อนหมดอายุการเช่า เช่น เงินเพิ่มที่ต้องจ่ายให้แก่ผู้ให้เช่าจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในรอบระยะเวลาบัญชีที่การยกเลิกนั้นเกิดขึ้น

กรณีที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้ให้เช่า

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าทางการเงินบันทึกในงบดุลเป็นลูกหนี้สัญญาเช่าทางการเงินด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่า ผลต่างระหว่างยอดรวมของลูกหนี้เมื่อต้นกับมูลค่าปัจจุบันของลูกหนี้บันทึกเป็นรายได้ทางการเงิน รายได้จากสัญญาเช่าระยะยาวรับรู้ตลอดอายุของสัญญาเช่าโดยวิธีเงินลงทุนสุทธิซึ่งสะท้อนอัตราผลตอบแทนคงที่ทุกงวด

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานรวมแสดงอยู่ในงบดุลในส่วนที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ และตัดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ด้วยเกณฑ์เดียวกันกับรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของกลุ่มบริษัท ซึ่งมีลักษณะคล้ายคลึงกัน รายได้ค่าเช่า (สุทธิจากสิ่งตอบแทนงูใจที่ได้จ่ายให้แก่ผู้ให้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลาการให้เช่า

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.11 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ค่าความนิยม

ค่าความนิยมคือต้นทุนของเงินลงทุนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่กลุ่มบริษัทมีส่วนแบ่งในสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อย ณ วันที่ได้มาซึ่งบริษัทนั้น ค่าความนิยมที่เกิดจากการได้มาซึ่งบริษัทย่อยแสดงเป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตนในงบดุลรวมและตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุการให้ประโยชน์ที่ประมาณไว้ของสินทรัพย์ เป็นเวลา 20 ปี

ค่าความนิยมที่รับรู้จะต้องถูกทดสอบการด้อยค่าทุกปี และแสดงด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม ค่าเผื่อการด้อยค่าของค่าความนิยมที่รับรู้แล้วจะไม่มีการกลับรายการ ทั้งนี้มูลค่าคงเหลือตามบัญชีของค่าความนิยมจะถูกรวมคำนวณในกำไรหรือขาดทุนเมื่อมีการขายกิจการ

ในการทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยม ค่าความนิยมจะถูกป็นส่วนไปยังหน่วยที่ก่อให้เกิดกระแสเงินสด โดยที่หน่วยนั้นอาจจะเป็นหน่วยเดียวหรือหลายหน่วยรวมกันซึ่งคาดว่าจะได้รับประโยชน์จากค่าความนิยมที่เกิดจากการรวมธุรกิจ

สิทธิการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์

สิทธิการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์โดยที่ซื้อและมีลักษณะเฉพาะบันทึกเป็นสินทรัพย์โดยคำนวณจากต้นทุนในการได้มาและการดำเนินการให้โปรแกรมคอมพิวเตอร์นั้นสามารถนำมาใช้งานได้ตามประสงค์ โดยจะตัดจำหน่ายตลอดอายุประมาณการให้ประโยชน์เป็นเวลา 10 ปี

ต้นทุนที่ใช้ในการพัฒนาและบำรุงรักษาโปรแกรมคอมพิวเตอร์ไว้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น ต้นทุนโดยตรงในการจัดทำโปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้ดูแลและมีลักษณะเฉพาะเจาะจงซึ่งอาจให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจที่มากกว่าต้นทุนเป็นเวลานานกว่าหนึ่งปีจึงจะบันทึกเป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ต้นทุนโดยตรงรวมถึงต้นทุนพนักงานที่ทำงานในทีมพัฒนาโปรแกรมคอมพิวเตอร์และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในจำนวนเงินที่เหมาะสม

ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาประสิทธิภาพของโปรแกรมคอมพิวเตอร์ให้สูงขึ้นกว่าเดิมได้มาให้เป็นต้นทุนเพื่อการพัฒนาและรวบรวมไว้ในต้นทุนเมื่อได้มาซึ่งโปรแกรมคอมพิวเตอร์นั้น ต้นทุนในการพัฒนาโปรแกรมคอมพิวเตอร์จะรับรู้เป็นสินทรัพย์และตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีเส้นตรง ตลอดอายุการให้ประโยชน์ตามประมาณการเป็นเวลา 10 ปี

ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า - สิทธิการเช่า

สิทธิการเช่าได้บันทึกเป็นสินทรัพย์และตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุการให้ประโยชน์ที่ประมาณไว้ของสินทรัพย์หรือตามอายุสัญญาเช่าในกรณีที่อายุสัญญาเช่าสั้นกว่าเป็นเวลา 15 ถึง 30 ปี

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.12 การคําค่างของสินทรัพย์

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นที่ไม่เป็นสินทรัพย์ทางการเงิน รวมทั้งค่าความนิยมและสินทรัพย์ไม่มีตัวตน จะมีการทบทวนการคําค่างเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์บ่งชี้ว่าราคาตามบัญชีอาจสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพื่อพิจารณาผลต่อรายการขาดทุนจากการคําค่าง รายการขาดทุนจากการคําค่างจะรับรู้เมื่อราคาตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับคืน ซึ่งหมายถึงจำนวนที่สูงกว่าระหว่างราคาขายสุทธิเทียบกับมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์จะถูกจัดเป็นหน่วยที่เล็กที่สุดที่สามารถแยกออกมาได้ เพื่อวัตถุประสงค์ของการประเมินการคําค่าง ณ วันที่ในงบดุล กลุ่มบริษัทต้องกลับบัญชีรายการขาดทุนจากการคําค่างของสินทรัพย์ที่กลุ่มบริษัทรับรู้ในงวดก่อนที่ไม่ใช่ค่าความนิยมเมื่อประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนได้เปลี่ยนแปลงไปภายหลังจากที่กลุ่มบริษัทได้รับรู้รายการขาดทุนจากการคําค่างแล้ว

2.13 ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีตั้งเต็มจำนวนตามวิธีหนี้สิน เมื่อเกิดผลต่างชั่วคราวระหว่างฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน และมูลค่าตามงบการเงิน ผลแตกต่างชั่วคราวส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทเกิดขึ้นจากเงินมัดจำรับจากลูกค้า ค่าบริการรับล่วงหน้า กำไรจากสัญญาเช่าการเงินและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อัตราภาษีที่ประกาศใช้ ณ วันที่ในงบดุลเป็นอัตราที่ใช้วัดภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจะรับรู้เมื่อมีความเป็นไปได้ก่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำจำนวนผลแตกต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ประโยชน์ทางภาษี

2.14 ประเมินการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินเมื่อมีความเป็นไปได้ก่อนข้างแน่ว่าจะเกิดภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือโดยอนุমানจากผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต ภาระผูกพันดังกล่าวคาดว่าจะส่งผลให้ต้องใช้ทรัพยากรเพื่อชำระภาระผูกพันและสามารถประมาณการจำนวนที่ต้องจ่ายได้อย่างน่าเชื่อถือ ในกรณีที่กลุ่มบริษัทคาดว่าประมาณการหนี้สินเป็นรายจ่ายที่จะได้รับคืน กลุ่มบริษัทจะบันทึกเป็นสินทรัพย์แยกต่างหาก เมื่อคาดว่าจะได้รับรายจ่ายนั้นคืนอย่างแน่นอน

2.15 ผลประโยชน์ของพนักงาน

กลุ่มบริษัทจัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งเป็นลักษณะของแผนการจ่ายสมทบตามที่ได้กำหนดการจ่ายสมทบไว้แล้ว สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกไปจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัทและได้รับการบริหารโดยผู้จัดการกองทุนภายนอก กองทุนสำรองเลี้ยงชีพดังกล่าวได้รับเงินสะสมเข้ากองทุนจากพนักงานและเงินสมทบจากกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้อง เงินจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เกิดรายการนั้น

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.15 ผลประโยชน์ของพนักงาน (ต่อ)

กลุ่มบริษัทจัดให้มีผลประโยชน์พนักงานหลังการเลิกจ้างหรือเกษียณอายุเพื่อจ่ายให้แก่พนักงานตามกฎหมายแรงงานของประเทศไทย ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2553 กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินผลประโยชน์พนักงานคำนวณโดยผู้เชี่ยวชาญทางคณิตศาสตร์ ประกันภัยด้วยเทคนิคการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial Technique) ซึ่งประมาณการจากมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดที่คาดว่าจะต้องจ่ายในอนาคตคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยของพันธบัตรรัฐบาลที่ครบกำหนดในเวลาใกล้เคียงกับกำหนดชำระของหนี้สินดังกล่าว กระแสเงินสดที่คาดว่าจะต้องจ่ายในอนาคตประมาณการจากเงินเดือนพนักงาน อัตราการลาออก อัตราการตาย อายุงาน และปัจจัยอื่น ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับผลประโยชน์พนักงานจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเพื่อกระจายต้นทุนดังกล่าวตลอดระยะเวลาของการจ้างงาน

2.16 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับ ในเวลาต่อมาเงินกู้ยืมวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนเมื่อเทียบกับมูลค่าที่จ่ายคืนเพื่อชำระหนี้สินนั้นจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนตลอดช่วงเวลาการกู้ยืม

2.17 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้จากการให้เช่าและบริการรับรู้เป็นรายได้ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาและเมื่อได้ให้บริการกับลูกค้าตลอดระยะเวลาตามสัญญาเช่า รายได้จากสัญญาเช่าระยะยาวรับรู้ตามนโยบายการบัญชีข้อ 2.11 เรื่อง สัญญาเช่าระยะยาว

รายได้จากการตัดบัญชีจากการให้เช่าพื้นที่และบริการรับรู้เป็นรายได้ตลอดระยะเวลาตามสัญญาเช่า

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง เว้นแต่จะมีความไม่แน่นอนในการรับชำระ

ค่าใช้จ่ายโดยทั่วไปบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

2.18 เครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่สำคัญซึ่งแสดงในงบดุลได้แก่เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนระยะสั้น ลูกหนี้การค้า ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน และเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน หนี้สินทางการเงินที่สำคัญซึ่งแสดงอยู่ในงบดุลได้แก่ เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืม ซึ่งนโยบายการบัญชีเฉพาะสำหรับรายการแต่ละรายการได้เปิดเผยแยกไว้ในแต่ละหัวข้อที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มบริษัทไม่มีนโยบายในการซื้อขายเครื่องมือทางการเงินเพื่อการค้าหรือเพื่อเก็งกำไร กลุ่มบริษัทไม่มีเครื่องมือทางการเงินอื่นซึ่งไม่ได้รับรู้ในงบการเงิน

2.19 การจ่ายเงินปันผล

เงินปันผลที่จ่ายบันทึกในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทหรือบริษัทย่อยได้อนุมัติการจ่ายเงินปันผล

3 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจและการจัดการความเสี่ยงในส่วนของคุณ

3.1 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจ

การประเมินการ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่อง และอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่นๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ขณะนั้น

ก) การด้อยค่าของลูกหนี้การค้า และลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน

กลุ่มบริษัทตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญเพื่อให้สะท้อนถึงการด้อยค่าของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน โดยประมาณการขาดทุนที่อาจเกิดจากการที่ลูกค้าไม่สามารถชำระหนี้ได้ กลุ่มบริษัทประเมินค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญจากการคาดการณ์กระแสเงินสดรับในอนาคต ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตในการรับชำระหนี้ และกรณีของการผิดชำระหนี้ที่เกิดขึ้น และการพิจารณาแนวโน้มของตลาด

ข) การด้อยค่าของค่าความนิยม

ในแต่ละปี กลุ่มบริษัทจะทดสอบค่าความนิยมว่าเกิดการด้อยค่าหรือไม่ โดยเปรียบเทียบมูลค่าตามบัญชีของค่าความนิยมกับกระแสเงินสดคิดลดของมูลค่าการใช้งานที่คาดว่าจะได้รับจากหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด การคำนวณดังกล่าวต้องอาศัยการประมาณการของผู้บริหาร

ค) อาคาร และอุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ฝ่ายบริหารเป็นผู้ประมาณการอายุการใช้งานและมูลค่าซากสำหรับอาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนของกลุ่มบริษัท โดยฝ่ายบริหารจะทำการทบทวนค่าเสื่อมราคาเมื่ออายุการใช้งานและมูลค่าซากมีความแตกต่างไปจากการประมาณการในงวดก่อน หรือมีการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ที่เสื่อมสภาพหรือไม่ได้ใช้งานเนื่องจากการขายหรือเลิกใช้

ง) ประเมินการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน

มูลค่าปัจจุบันของการประมาณการหนี้สินค่าตอบแทนพนักงานเกษียณอายุคำนวณโดยข้อสมมติฐานต่าง ๆ อัตราคิดลดรวมอยู่ในข้อสมมติฐาน ซึ่งใช้ในการกำหนดค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับค่าตอบแทนพนักงานเกษียณอายุ การเปลี่ยนแปลงข้อสมมติฐานต่าง ๆ จะมีผลต่อยอดประมาณการหนี้สินค่าตอบแทนพนักงานเกษียณอายุ

กลุ่มบริษัทได้กำหนดอัตราคิดลดที่เหมาะสมทุกปี โดยใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอนาคตสำหรับการชำระหนี้สินค่าตอบแทนพนักงาน ในการกำหนดอัตราคิดลดที่เหมาะสมดังกล่าว กลุ่มบริษัทใช้อัตราดอกเบี้ยของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งมีระยะเวลาครบกำหนดใกล้เคียงกับกำหนดชำระของหนี้สินค่าตอบแทนพนักงาน

ข้อสมมติฐานอื่น ๆ สำหรับการประมาณการหนี้สินค่าตอบแทนพนักงานเกษียณอายุอ้างอิงจากสถานะของตลาดในปัจจุบัน

ข้อสมมติฐานที่สำคัญมีดังนี้

อัตราคิดลด	ร้อยละ 4.5
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต	ร้อยละ 6
เกษียณอายุ	60 ปี

3 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจและการจัดการความเสี่ยงในส่วนของคุณ (ต่อ)

3.1 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจ (ต่อ)

จ) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ คำนวณจากประมาณการกระแสเงินสดคิดลดของค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบัน รวมถึงค่าเช่าในอนาคตภายใต้เงื่อนไขของตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบัน สู่ราคาจากกระแสเงินสดจ่ายต่างๆที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ อัตราคิดลดที่ใช้สะท้อนถึงการประเมินสถานะตลาดปัจจุบันในเรื่องมูลค่าทางการเงินและปัจจัยความเสี่ยงที่เหมาะสม โดยมีอัตราคิดลดระหว่างร้อยละ 4.15 ถึง 12 ต่อปี

3.2 การจัดการความเสี่ยงในส่วนของคุณ

วัตถุประสงค์ของกลุ่มบริษัทในการบริหารทุนของบริษัทนั้นเพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทเพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นและเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนทางการเงินของทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุน กลุ่มบริษัทอาจปรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้น การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้น การออกหุ้นใหม่ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระหนี้

4 การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี

4.1 ผลประโยชน์พนักงาน

ในปี พ.ศ. 2553 กลุ่มบริษัทได้เลือกที่จะนำมาตรฐานการบัญชีเรื่องผลประโยชน์พนักงานมาใช้ก่อนวันที่มีผลบังคับ ในการเริ่มนำนโยบายการบัญชีดังกล่าวมาใช้ กลุ่มบริษัทได้ปรับงบการเงินย้อนหลังเสมือนว่าได้ใช้นโยบายการบัญชีดังกล่าวมาโดยตลอด ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดของมาตรฐานการบัญชี งบการเงินที่แสดงเปรียบเทียบจึงถูกปรับใหม่ ผลของการใช้นโยบายการบัญชีใหม่ที่มีต่องบการเงินเปรียบเทียบ สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม พันบาท	งบการเงิน เฉพาะบริษัท พันบาท
งบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552		
หนี้สิน		
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น - ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานเพิ่มขึ้น	13,381	13,381
ส่วนของผู้ถือหุ้น		
กำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2552 ลดลง	(10,484)	(10,484)
กำไรสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552 ลดลง	(13,381)	(13,381)
งบกำไรขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552		
ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น	2,897	2,897
กำไรสุทธิสำหรับปีลดลง	(2,897)	(2,897)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานลดลง (บาท)	(0.004)	(0.004)
กำไรต่อหุ้นปรับลดลง (บาท)	(0.004)	(0.004)

4 การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี (ต่อ)

4.2 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ในปี พ.ศ. 2553 กลุ่มบริษัทได้เลือกที่จะนำมาตรฐานการบัญชีเรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมาใช้ก่อนวันที่มาตรฐานมีผลบังคับ โดยกลุ่มบริษัทนำผลกระทบสะสมที่เกิดขึ้นจากส่วนต่างของมูลค่าสุทธิรวมกับมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่เกิดขึ้นก่อนวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2553 ปรับปรุงกับกำไรสะสม ณ วันที่ดังกล่าวโดยไม่ปรับปรุงย้อนหลังข้อมูลเปรียบเทียบ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดของมาตรฐานการบัญชี ผลของการใช้นโยบายการบัญชีใหม่ สรุปได้ดังนี้

	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะบริษัท
	พันบาท	พันบาท
การปรับปรุง ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2553		
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น	6,144,046	3,573,839
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิลดลง	3,460,797	1,627,714
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า - สุทธิลดลง	764,291	487,490
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นลดลง	26,920	17,145
หนี้สินหมุนเวียนอื่นลดลง	1,673	1,673
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเพิ่มขึ้น	192,820	148,924
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่นลดลง	172,270	172,270
ค่าเช่าที่ดินรับรู้ด้วยวิธีสัญญาเช่าการเงินเพิ่มขึ้น	1,388,687	1,019,738
กำไรสะสมเพิ่มขึ้น	484,475	446,771

5 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2553	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2553	พ.ศ. 2552
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เงินสด	123	138	90	105
เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม	54,622	142,293	14,783	16,462
	54,745	142,431	14,873	16,567

เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.5 ถึง 0.625 ต่อปี (พ.ศ. 2552 : ร้อยละ 0.5 ถึง 0.75 ต่อปี)

6 เงินลงทุนระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2553 เงินลงทุนระยะสั้นเป็นเงินลงทุนในหน่วยลงทุนประเภทกองทุนเปิดและพันธบัตรรัฐบาลจำนวน 60 ล้านบาท และ 250 ล้านบาทตามลำดับ (พ.ศ. 2552 : เงินลงทุนในหน่วยลงทุนประเภทกองทุนเปิดและเงินฝากประจำ จำนวน 436 ล้านบาท และ 1 ล้านบาทตามลำดับ)

7 ลูกหนี้การค้า - สุทธิ

ลูกหนี้การค้า แยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2553 พันบาท	พ.ศ. 2552 พันบาท	พ.ศ. 2553 พันบาท	พ.ศ. 2552 พันบาท
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	57,071	69,348	23,331	34,336
เกินวันครบกำหนด 1 - 6 เดือน	6,544	12,408	4,672	1,200
เกินวันครบกำหนด 7 - 12 เดือน	1,676	7,993	226	3,563
เกินวันครบกำหนดมากกว่า 12 เดือน	20,653	10,919	6,361	7,122
	85,944	100,668	34,590	46,221
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	-	-	-	-
	85,944	100,668	34,590	46,221

8 ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2553 พันบาท	พ.ศ. 2552 พันบาท	พ.ศ. 2553 พันบาท	พ.ศ. 2552 พันบาท
ลูกหนี้ขั้นต้นตามสัญญาเช่า				
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	53,931	119,913	22,768	88,068
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระระหว่าง 2 - 5 ปี	238,644	238,233	103,197	102,069
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่า 5 ปี	1,434,615	1,570,447	548,285	596,774
	1,727,190	1,928,593	674,250	786,911
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต้นที่ลูกหนี้				
ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า				
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	11,965	77,210	7,568	72,825
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระระหว่าง 2 - 5 ปี	62,873	55,786	39,310	35,294
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่า 5 ปี	879,688	928,289	352,515	376,175
	954,526	1,061,285	399,393	484,294
หัก ค่าเผ่อนี้สงสัยจะสูญ	-	-	-	-
	954,526	1,061,285	399,393	484,294
รายได้ทางการเงินรอการรับรู้	772,664	867,308	274,857	302,617

รายได้ทางการเงินรอการรับรู้คำนวณโดยวิธีการคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 4.15 ถึง 8.00 ต่อปี

ลักษณะของข้อตกลงที่สำคัญตามสัญญาเช่าได้แก่

- ระยะเวลาของสัญญาเช่าครอบคลุมอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจส่วนใหญ่ของสินทรัพย์ แม้ว่าจะไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์เมื่อสิ้นสุดอายุสัญญา
- ค่าตอบแทนการให้เช่าทั้งหมดที่ผู้เช่าตกลงชำระแก่ผู้ให้เช่าในวันที่ส่งมอบสถานที่เช่า ผู้ให้เช่าไม่ต้องคืนแก่ผู้เช่า
- หากผู้เช่ายกเลิกสัญญาเช่า ผู้เช่าต้องเป็นผู้รับผิดชอบผลเสียหายที่เกิดขึ้นกับผู้ให้เช่าเนื่องจากการยกเลิกนั้น

9 สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย

	งบการเงินรวม		
	อาคารและ ส่วนปรับปรุง พื้นที่	อุปกรณ์ พื้นที่	รวม พื้นที่
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2553			
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	-	-	-
โอนจากอาคาร ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์	353,958	2,982	356,940
จำหน่ายสินทรัพย์	(353,958)	(2,982)	(356,940)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	-	-	-

ระหว่างปี พ.ศ. 2553 กลุ่มบริษัทจัดประเภทอาคาร ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ในโครงการอสังหาริมทรัพย์แห่งหนึ่งเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายและในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2553 สินทรัพย์ได้ถูกขายให้กับกองทุนอสังหาริมทรัพย์แห่งหนึ่งภายใต้สัญญาเช่าการเงิน (โดยที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้ให้เช่า) โดยมีกำไรจากการจำหน่ายเป็นจำนวนเงิน 409 ล้านบาท

10 สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2553 พื้นที่	พ.ศ. 2552 พื้นที่	พ.ศ. 2553 พื้นที่	พ.ศ. 2552 พื้นที่
ลูกหนี้อื่น	36,033	39,851	24,515	20,422
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	60,988	25,053	-	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	9,580	38,456	3,843	28,092
อื่น ๆ	5,396	20,674	737	14,623
	111,997	124,034	29,095	63,137



11 เงินลงทุนในบริษัทย่อยและส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้า

การเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้า มีดังนี้

	งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2553	พ.ศ. 2552
	พันบาท	พันบาท
เงินลงทุนในบริษัทย่อย		
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
ราคาตามบัญชีต้นงวด	240,425	240,425
ลงทุนเพิ่ม	220,000	-
ราคาตามบัญชีปลายงวด	460,425	240,425

ในระหว่างปี พ.ศ. 2553 บริษัทลงทุนเพิ่มในบริษัทย่อยแห่งหนึ่งร่วมกับบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ในรูปของหุ้นสามัญในมูลค่าที่ตราไว้โดยที่สัดส่วนการถือหุ้นไม่เปลี่ยนแปลง

	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะบริษัท
	พันบาท	พันบาท
ส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้า		
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2553		
ราคาตามบัญชีต้นงวด	1,470,000	1,470,000
ส่วนแบ่งขาดทุนจากกิจการร่วมค้า	(10,639)	-
ราคาตามบัญชีปลายงวด	1,459,361	1,470,000

รายละเอียดของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2553 และ พ.ศ. 2552 มีดังต่อไปนี้

	ลักษณะความสัมพันธ์	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ
บริษัทย่อย		
บริษัท เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	74
บริษัท เอกมัย โลฟัสไต์ เซ็นเตอร์ จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	51
บริษัท สยามฟิวเจอร์พรีฟเพอร์ดี จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	100
บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	50
บริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด	50
บริษัท สยามฟิวเจอร์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	100
กิจการร่วมค้า		
บริษัท เอส เอฟ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	49

บริษัทย่อย และกิจการร่วมค้าทั้งหมดจดทะเบียนและประกอบกิจการในประเทศไทย โดยประกอบธุรกิจหลักในการให้เช่าพื้นที่ในอาคาร และให้บริการด้านสาธารณูปโภค



11 เงินลงทุนในบริษัทย่อยและส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้า (ต่อ)

สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้และค่าใช้จ่ายของกิจการร่วมค้ามีจำนวนเงินดังนี้

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	พ.ศ. 2553	พ.ศ. 2552
	พันบาท	พันบาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	337,951	694,872
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	32,537	20,619
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	170,653	98,561
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	3,985,376	2,641,943
สินทรัพย์อื่น	156,634	61,298
สินทรัพย์รวม	4,683,151	3,517,293
เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้น	-	368,139
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	750,000	-
เงินรับล่วงหน้าจากผู้ถือหุ้น	-	245,000
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	442,454	156,421
หนี้สินอื่น	512,791	273,116
หนี้สินรวม	1,705,245	1,042,676
สินทรัพย์สุทธิ	2,977,906	2,474,617
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	พ.ศ. 2553	พ.ศ. 2552
	พันบาท	พันบาท
ค่าเช่ารับ	3,911	-
รายได้ดอกเบี้ย	661	393
รายได้อื่น	441	-
ค่าใช้จ่าย	(26,724)	(660)
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(21,711)	(267)
ภาษีเงินได้	-	-
ขาดทุนสุทธิ	(21,711)	(267)

12 ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า - สุทธิ

	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะบริษัท
	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
	พันบาท	พันบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2552		
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
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2553		
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	765,721	487,490
โอนสินทรัพย์เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (หมายเหตุ 4.2)	(764,291)	(487,490)
ค่าตัดจำหน่าย	(66)	-
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	1,364	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2553		
ราคาทุน	1,653	-
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(289)	-
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	1,364	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552 ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าที่มีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 175 ล้านบาท ได้ถูกใช้เป็นหลักประกันการกู้ยืมตามให้อธิบายไว้ในหมายเหตุ 16 และ 17

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



13 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะบริษัท
	โปรแกรมคอมพิวเตอร์			โปรแกรมคอมพิวเตอร์
	ค่าความนิยม พันบาท	คอมพิวเตอรื พันบาท	รวม พันบาท	คอมพิวเตอรื พันบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2552				
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
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2553				
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	4,687	22,532	27,219	22,532
ซื้อสินทรัพย์	-	2,978	2,978	2,978
ค่าตัดจำหน่าย	(250)	(2,677)	(2,927)	(2,677)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	4,437	22,833	27,270	22,833
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2553				
ราคาทุน	5,000	27,914	32,914	27,914
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(563)	(5,081)	(5,644)	(5,081)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	4,437	22,833	27,270	22,833

14 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะบริษัท
	พันบาท	พันบาท
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2553		
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2553	6,144,046	3,573,839
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นในระหว่างปี	52,973	49,571
กำไรจากการปรับมูลค่าสุทธิ	181,873	73,635
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2553	6,378,892	3,697,045
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะบริษัท
	พันบาท	พันบาท
งบกำไรขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2553		
กำไรจากการปรับมูลค่าสุทธิ	181,873	73,635
ต้นทุนทางการเงินจากการบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(98,696)	(68,734)
กำไรจากการปรับมูลค่าสุทธิของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	83,177	4,901

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2553 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีมูลค่าตามบัญชีก่อนปรับมูลค่าสุทธิจำนวน 602 ล้านบาท ถูกใช้เป็นหลักประกันเงินกู้ยืมตามที่อยู่อาศัยไว้ในหมายเหตุ 16 และ 17

ในระหว่างปี พ.ศ. 2553 ประโยชน์จากการใช้ที่ดินที่ได้มาโดยสัญญาเช่าดำเนินงานได้ถูกจัดประเภทและบันทึกบัญชีเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยบันทึกสัญญาเช่าดังกล่าวเสมือนหนึ่งว่าเป็นสัญญาเช่าการเงินในงบดุลรวมและงบดุลเฉพาะบริษัท จำนวน 1,364 ล้านบาท และ 991 ล้านบาท ตามลำดับ โดยคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 4.15 ถึง 8.00 ต่อปี ระยะเวลาสิ้นสุดของสัญญาเช่าที่ดินอยู่ระหว่างปี พ.ศ. 2554 ถึงปี พ.ศ. 2581



15 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. 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)
ราคาคาบบัญชี - สุทธิ	582,100	23,983	3,773,756	50,334	770,053	5,200,226
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552						
ราคาคาบบัญชีต้นปี - 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)
ราคาคาบบัญชีปลายปี - 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)
ราคาคาบบัญชี - สุทธิ	518,051	32,509	3,788,699	46,264	7,099	4,392,622
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2553						
ราคาคาบบัญชีต้นปี - สุทธิ	518,051	32,509	3,788,699	46,264	7,099	4,392,622
ซื้อสินทรัพย์	-	-	-	20,261	4,968	25,229
จำหน่ายสินทรัพย์ - สุทธิ	-	-	(1,055)	(11,806)	(1,536)	(14,397)
โอนเข้า(โอนออก)	-	-	1,333	373	(1,706)	-
ค่าเสื่อมราคา	-	-	(4,147)	(16,207)	-	(20,354)
โอนสินทรัพย์เป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	-	-	(353,958)	(2,982)	-	(356,940)
โอนสินทรัพย์เป็นอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	-	(32,509)	(3,420,466)	(7,822)	-	(3,460,797)
ราคาคาบบัญชีปลายปี - สุทธิ	518,051	-	10,406	28,081	8,825	565,363
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2553						
ราคาทุน	518,051	-	12,308	98,075	8,825	637,259
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	-	(1,902)	(69,994)	-	(71,896)
ราคาคาบบัญชี - สุทธิ	518,051	-	10,406	28,081	8,825	565,363



15 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ (ต่อ)

งบการเงินเฉพาะบริษัท						
	ส่วนปรับปรุง		อาคารและ	ยานพาหนะ	งานระหว่างก่อสร้าง	
	ที่ดิน	สิทธิการเช่า	ส่วนปรับปรุง	อุปกรณ์สำนักงาน	และโครงการ	
	ที่ดิน	สิทธิการเช่า	ส่วนปรับปรุง	และคอมพิวเตอร์	ระหว่างการพัฒนา	รวม
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
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	1,587,753	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
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2553						
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	-	32,140	1,587,753	30,800	6,749	1,657,442
ซื้อสินทรัพย์	-	-	-	18,424	3,894	22,318
จำหน่ายสินทรัพย์ - สุทธิ	-	-	-	(11,806)	(1,536)	(13,342)
โอนเข้า(โอนออก)	-	-	-	330	(330)	-
ค่าเสื่อมราคา	-	-	-	(10,479)	-	(10,479)
โอนสินทรัพย์เป็นอสังหาริมทรัพย์						
เพื่อการลงทุน	-	(32,140)	(1,587,753)	(7,821)	-	(1,627,714)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	-	-	-	19,448	8,777	28,225
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2553						
ราคาทุน	-	-	-	73,556	8,777	82,333
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	-	-	(54,108)	-	(54,108)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	-	-	-	19,448	8,777	28,225

ในระหว่างปี พ.ศ. 2552 ต้นทุนการกู้ยืมจำนวน 8 ล้านบาท ได้ถูกตั้งขึ้นเป็นต้นทุนของโครงการระหว่างก่อสร้าง ดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนของสินทรัพย์คำนวณในอัตราร้อยละ 5 ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยถ่วงน้ำหนักของเงินกู้ยืม

การจำหน่ายสินทรัพย์ในระหว่างปี พ.ศ. 2552 รวมถึงการขายสินทรัพย์โดยการทำสัญญาเช่าการเงิน (โดยที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้ให้เช่า) ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทจำนวน 69 ล้านบาท และบริษัทยังได้จำหน่ายที่ดิน อาคารและสินทรัพย์ของโครงการ โดยมีกำไรจากการจำหน่ายเป็นจำนวน 98 ล้านบาท ซึ่งได้รวมอยู่ภายใต้รายได้อื่นในงบกำไรขาดทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552 กลุ่มบริษัทนำสินทรัพย์ที่มีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 1,805 ล้านบาท ไปใช้เป็นหลักประกันเงินกู้ยืม (หมายเหตุ 17)

16 เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2553 พันบาท	พ.ศ. 2552 พันบาท	พ.ศ. 2553 พันบาท	พ.ศ. 2552 พันบาท
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	6	2	6	2
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร	200,000	743,920	200,000	743,920
	200,006	743,922	200,006	743,922

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคารได้รับการค้ำประกันโดยการจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์แห่งหนึ่งเป็นหลักประกัน มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.05 ต่อปี (พ.ศ. 2552 : ร้อยละ 2.9 ถึง 3.5 ต่อปี)

17 เงินกู้ยืม

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2553 พันบาท	พ.ศ. 2552 พันบาท	พ.ศ. 2553 พันบาท	พ.ศ. 2552 พันบาท
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				
เงินกู้ยืมจากธนาคาร	86,950	178,248	33,200	96,600
หุ้นกู้	-	1,062,975	-	1,062,975
	86,950	1,241,223	33,200	1,159,575
เงินกู้ยืมระยะยาว				
เงินกู้ยืมจากธนาคาร	289,250	880,652	52,500	87,500
หุ้นกู้	1,695,799	500,000	1,695,799	500,000
	1,985,049	1,380,652	1,748,299	587,500
รวมเงินกู้ยืม	2,071,999	2,621,875	1,781,499	1,747,075

เงินกู้ยืมจากธนาคาร

เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารพาณิชย์มีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราดอกเบี้ยขั้นต่ำ (MLR) และ MLR ลบร้อยละ 0.25 และ 0.75 ต่อปี (พ.ศ. 2552 : MLR และ MLR ลบร้อยละ 0.25 0.50 และ 0.75 ต่อปี) เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์หลายแห่ง เงินกู้ยืมระยะยาวมีการชำระทุกเดือน

17 เงินกู้ยืม (ต่อ)

หุ้นกู้

ในระหว่างปี พ.ศ. 2553 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกันจำนวน 1,200,000 หน่วย โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท จำนวนเงินทั้งสิ้น 1,200 ล้านบาท หุ้นกู้มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 4.40 ถึง ร้อยละ 4.80 ต่อปี และมีกำหนดไถ่ถอนคืนในระหว่างเดือนกรกฎาคม พ.ศ. 2556 ถึงเดือนกรกฎาคม พ.ศ. 2557 บริษัทจะต้องชำระอัตราส่วนทางการเงินตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมสามารถวิเคราะห์ดังนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2553	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2553	พ.ศ. 2552
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ราคาตามบัญชีต้นปี	2,621,875	2,094,861	1,747,075	1,602,485
กู้ยืมเพิ่มเติม	1,200,000	950,000	1,200,000	500,000
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	(5,244)	(2,025)	(5,243)	(2,025)
การจ่ายคืนเงินกู้ยืม	(1,747,699)	(425,422)	(1,163,400)	(357,846)
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	3,067	4,461	3,067	4,461
ราคาตามบัญชีปลายปี	2,071,999	2,621,875	1,781,499	1,747,075

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมของกลุ่มบริษัทและบริษัท มีดังต่อไปนี้

เงินกู้ยืมทั้งสิ้น	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2553	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2553	พ.ศ. 2552
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
- อัตราคงที่	1,695,799	1,562,975	1,695,799	1,562,975
- อัตราลอยตัว	376,200	1,058,900	85,700	184,100
	2,071,999	2,621,875	1,781,499	1,747,075

17 เงินกู้ยืม (ต่อ)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2553	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2553	พ.ศ. 2552
	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ
อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักต่อปี				
- เงินกู้ยืมทั้งหมด	4.95	5.23	4.81	5.17

มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม			
	มูลค่าตามบัญชี		มูลค่ายุติธรรม	
	พ.ศ. 2553	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2553	พ.ศ. 2552
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
- เงินกู้ยืมทั้งสิ้น	2,071,999	2,621,875	1,928,222	2,427,726

	งบการเงินเฉพาะบริษัท			
	มูลค่าตามบัญชี		มูลค่ายุติธรรม	
	พ.ศ. 2553	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2553	พ.ศ. 2552
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
- เงินกู้ยืมทั้งสิ้น	1,781,499	1,747,075	1,637,722	1,706,471

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมจากธนาคารและหุ้นกู้คำนวณจากกระแสเงินสดคิดลด โดยอัตราคิดลดที่ใช้ในการคำนวณเป็นอัตราคิดลดที่อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ผู้บริหารบริษัทคาดว่าจะกลุ่มบริษัทสามารถจัดหาเงินกู้ได้ ณ วันที่ในงบการเงิน

ระยะเวลาการครบกำหนดของเงินกู้ยืมระยะยาว มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2553	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2553	พ.ศ. 2552
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	86,950	1,241,223	33,200	1,159,575
ครบกำหนดเกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 2 ปี	92,500	124,148	30,000	33,200
ครบกำหนดเกินกว่า 2 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	1,892,549	880,493	1,718,299	554,300
ครบกำหนดเกินกว่า 5 ปี	-	376,011	-	-
	2,071,999	2,621,875	1,781,499	1,747,075

18 หนี้สินหมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	ตามที่ปรับปรุงใหม่		ตามที่ปรับปรุงใหม่	
	พ.ศ. 2553	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2553	พ.ศ. 2552
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	79,134	53,700	36,799	30,822
ภาษีโรงเรือนค้างจ่าย	180,842	141,230	70,293	56,130
หนี้สินภาษีเงินได้	9,699	36,703	-	35,692
เงินประกันผลงานค้างจ่าย	10,145	19,273	7,826	15,643
ดอกเบี้ยจ่ายค้างจ่าย	15,218	26,821	15,217	26,821
อื่น ๆ	21,580	29,971	12,925	20,184
	316,618	307,698	143,060	185,292

19 ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า

ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าถึงกำหนดรับรู้เป็นรายได้ตามระยะเวลาต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	ตามที่ปรับปรุงใหม่		ตามที่ปรับปรุงใหม่	
	พ.ศ. 2553	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2553	พ.ศ. 2552
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ถึงกำหนดรับรู้เป็นรายได้ภายใน 1 ปี	76,802	59,953	55,417	40,716
ภายใน 2 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	147,624	162,201	88,428	105,038
เกินกว่า 5 ปี	450,186	327,670	63,955	80,949
	674,612	549,824	207,800	226,703

20 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ความเคลื่อนไหวของบัญชีภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีมีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2553	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2553	พ.ศ. 2552
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปีหนี้สินภาษีเงินได้	(346,835)	(353,240)	(102,710)	(93,256)
รายการปรับปรุงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี (หมายเหตุ 4.2)	(192,820)	-	(148,924)	-
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน (หมายเหตุ 25)	(220,189)	6,405	(54,219)	(9,454)
รายการปรับปรุงอื่น	537	-	-	-
ยอดปลายปีหนี้สินภาษีเงินได้	(759,307)	(346,835)	(305,853)	(102,710)

ความเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (ก่อนรายการหักกลบลบกันของยอดดุลที่มีกับหน่วยงานเก็บภาษีเดียวกัน) มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	งบการเงินรวม			
	เงินมัดจำ รับจากลูกค้า	ค่าบริการ รับล่วงหน้า	ขาดทุนสะสม	รวม
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2553	12,277	16,747	94	29,118
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน	2,857	3,846	(47)	6,656
ยอดปลายปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2553	15,134	20,593	47	35,774

หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	งบการเงินรวม		
	กำไรจาก สัญญาเช่าการเงิน	อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	รวม
	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2553	375,953	192,820	568,773
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน	107,570	118,738	226,308
ยอดปลายปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2553	483,523	311,558	795,081

20 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (ต่อ)

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	เงินมัดจำ	ค่าบริการ	รวม
	รับจากลูกค้า	รับล่วงหน้า	
	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2553	4,235	4,702	8,937
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน	1,206	725	1,931
ยอดปลายปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2553	5,441	5,427	10,868

หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	กำไรจาก	อสังหาริมทรัพย์	รวม
	สัญญาเช่าการเงิน	เพื่อการลงทุน	
	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2553	111,647	148,924	260,571
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน	(4,406)	60,556	56,150
ยอดปลายปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2553	107,241	209,480	316,721

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถแสดงหักกลบลบกันในกรณีที่เป็นทางกฎหมายเป็นภาษีซึ่งจัดเก็บโดยหน่วยงานทางภาษีหน่วยงานเดียวกันในกรณีนี้คือกรมสรรพากร การหักกลบลบกันที่แสดงผลสุทธิในงบดุลรวมและงบดุลเฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2553	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2553	พ.ศ. 2552
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	35,774	29,118	10,868	8,937
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(795,081)	(375,953)	(316,721)	(111,647)
รวมหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(759,307)	(346,835)	(305,853)	(102,710)

21 ทุนเรือนหุ้นและส่วนเกินมูลค่าหุ้น

	จำนวนเงิน		
	หุ้นสามัญ	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	รวม
	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ทุนที่ออกและชำระแล้ว			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2551	513,148	481,436	994,584
การออกหุ้น	513,148	102,630	615,778
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552	1,026,296	584,066	1,610,362
การออกหุ้น	4,116	15,137	19,253
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2553	1,030,412	599,203	1,629,615

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2553 ทุนจดทะเบียนของบริษัทมีจำนวน 1,047,089,351 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท (พ.ศ. 2552 : จำนวน 1,047,089,351 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) ทุนที่ออกและชำระแล้วจำนวน 1,030,411,617 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท (พ.ศ. 2552 : 1,026,295,826 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) ทุนจดทะเบียนส่วนที่ยังไม่ออกได้จัดสรรไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ

ใบสำคัญแสดงสิทธิ

ผู้ถือหุ้นได้อนุมัติออกใบสำคัญแสดงสิทธิเพื่อแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญของบริษัทให้แก่กรรมการและพนักงานของบริษัท 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. 2553 มีใบสำคัญแสดงสิทธิที่มีการใช้สิทธิจำนวน 2,840,727 หน่วย (พ.ศ. 2552 : ไม่มีการใช้สิทธิ) สำหรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้ใช้สิทธิในระหว่างปีจำนวน 66,224 หน่วย บริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 12 มกราคม พ.ศ. 2554 และแสดงรายการใช้สิทธิดังกล่าวในบัญชีเงินรับล่วงหน้าหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2553 มีใบสำคัญแสดงสิทธิที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิจำนวน 7,952,798 หน่วย (พ.ศ. 2552 : 10,793,525 หน่วย)

22 ดำรงตามกฎหมาย

ตามพระราชบัญญัติบริษัท มหาชน จำกัด บริษัทจะต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละห้าของกำไรสุทธิประจำปี หักด้วยขาดทุนสะสม (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของทุนจดทะเบียน ซึ่งสำรองตามกฎหมายนี้ จะไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้ อย่างไรก็ตามบริษัทจะจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีเป็นสำรองตามกฎหมายเมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริหารแล้ว

23 ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

ค่าใช้จ่ายที่สำคัญที่รวมอยู่ในการคำนวณกำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ สามารถแยกตามลักษณะได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2553	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2553	พ.ศ. 2552
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ค่าตัดจำหน่ายของค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า (หมายเหตุ 12)	66	39,993	-	27,076
ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ (หมายเหตุ 15)	20,354	221,357	10,479	120,709
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	79,478	72,291	79,458	72,153

24 ต้นทุนทางการเงิน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2553	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2553	พ.ศ. 2552
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ดอกเบี้ยจ่าย				
- หุ้นกู้	84,939	63,279	84,939	63,279
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	52,548	71,285	8,670	26,300
- เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	344	2,215	326	2,152
- ค่าแลกเงิน/ตัวสัญญาใช้เงิน	8,684	11,973	8,684	11,973
- ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	3,067	4,461	3,067	4,461
- เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	419	1,534	409	70
- อื่นๆ	167	83	167	83
รวมต้นทุนทางการเงิน	150,168	154,830	106,262	108,318

25 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนรวมและงบกำไรขาดทุนเฉพาะบริษัทสามารถวิเคราะห์ได้ดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2553	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2553	พ.ศ. 2552
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในปัจจุบัน	70,917	76,678	25,033	56,874
ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี (หมายเหตุ 20)	220,189	(6,405)	54,219	9,454
ภาษีเงินได้	291,106	70,273	79,252	66,328

การคำนวณภาษีเงินได้ในงบกำไรขาดทุนรวมและงบกำไรขาดทุนเฉพาะบริษัทมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	ตามที่ปรับใหม่		ตามที่ปรับใหม่	
	พ.ศ. 2553	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2553	พ.ศ. 2552
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
กำไรก่อนภาษีเงินได้	1,010,278	256,181	312,812	252,969
ภาษีเงินได้คำนวณที่อัตราภาษี				
ร้อยละ 25 สำหรับบริษัท และอัตราร้อยละ				
15 ถึง 30 สำหรับบริษัทย่อย	288,689	67,911	78,203	63,966
ค่าใช้จ่ายที่หักเป็นค่าใช้จ่ายทางภาษีไม่ได้	2,417	2,362	1,049	2,362
ภาษีเงินได้	291,106	70,273	79,252	66,328

26 กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรสุทธิสำหรับปีที่เป็นของบริษัทใหญ่ด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ชำระแล้ว และออกจำหน่ายในระหว่างปี

ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นปรับลด จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยได้ปรับปรุงด้วยจำนวนหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลด โดยถือว่าหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดได้แปลงเป็นหุ้นสามัญทั้งหมด บริษัทมีใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นที่ออกให้แก่กรรมการและพนักงานของบริษัท (หมายเหตุ 21)

ในการคำนวณจำนวนหุ้นสามัญที่เพิ่มขึ้นในกรณีที่มีการใช้สิทธิทำโดยการคำนวณว่าหากนำเงินที่ได้รับจากการใช้สิทธิจากใบสำคัญแสดงสิทธิที่เหลืออยู่ดังกล่าวมาซื้อหุ้นสามัญกลับคืนในราคาตลาด (ราคาถัวเฉลี่ยของหุ้นสามัญของบริษัทสำหรับปี) แล้วจะมีหุ้นสามัญเพิ่มขึ้นอีกเท่าใด แล้วนำจำนวนหุ้นสามัญส่วนเพิ่มดังกล่าวมารวมกับหุ้นสามัญที่มีอยู่ ทั้งนี้จะไม่มีการปรับปรุงใด ๆ ในงบกำไรขาดทุน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	ตามที่ปรับใหม่		ตามที่ปรับใหม่	
	พ.ศ. 2553	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2553	พ.ศ. 2552
กำไรสุทธิที่เป็นของบริษัทใหญ่ (พันบาท)	517,638	182,985	233,560	186,641
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ชำระแล้ว และออกจำหน่าย (พันหุ้น)	1,027,536	732,465	1,027,536	732,465
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.50	0.25	0.23	0.25
ผลกระทบของหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลด (พันหุ้น)	-	-	-	-
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ใช้คำนวณ กำไรต่อหุ้นปรับลด (พันหุ้น)	1,027,536	732,465	1,027,536	732,465
กำไรต่อหุ้นปรับลด (บาท)	0.50	0.25	0.23	0.25

27 เงินปันผล

ในการประชุมใหญ่สามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 25 มีนาคม พ.ศ. 2553 ผู้ถือหุ้นมีมติให้จ่ายเงินปันผลจากการดำเนินงานของปี พ.ศ. 2552 จำนวน 0.12 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 123.16 ล้านบาท โดยจ่ายให้กับผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 23 เมษายน พ.ศ. 2553



28 กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

การกระทบยอดกำไรสุทธิสำหรับปีให้เป็นกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	ตามที่ปรับปรุง		ตามที่ปรับปรุง	
	พ.ศ. 2553	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2553	พ.ศ. 2552
	บาท	บาท	บาท	บาท
กำไรสุทธิก่อนหักภาษีเงินได้สำหรับปี	1,010,278,253	256,181,419	312,812,160	252,969,112
รายการปรับปรุง				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย				
(หมายเหตุ 13 และ 15)	23,281,449	224,011,638	13,156,266	123,113,084
ตัดจำหน่ายค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า (หมายเหตุ 12)	66,160	39,993,464	-	27,076,348
ดอกเบี้ยรับ	(46,882,040)	(45,665,817)	(37,820,084)	(49,978,895)
ดอกเบี้ยจ่าย	150,167,988	154,830,085	106,261,726	108,317,621
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	3,066,948	4,461,188	3,066,948	4,461,188
รับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	(49,776,629)	(56,001,940)	(35,441,077)	(38,587,789)
กำไรจากการจำหน่ายยานพาหนะและอุปกรณ์	(1,957,627)	(97,759,917)	(175,572)	(96,756,769)
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์รับรู้เป็นต้นทุน				
สัญญาเช่าการเงิน	274,779,166	72,696,761	-	72,696,761
ค่าเช่าที่ดินรับรู้เป็นต้นทุนสัญญาเช่าการเงิน	-	87,286,748	-	87,286,748
หนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	3,328,683	2,896,826	3,328,683	2,896,826
กำไรจากการปรับมูลค่าชุดสิทธิ				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(83,177,157)	-	(4,901,157)	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากกิจการร่วมค้า (หมายเหตุ 11)	10,638,449	-	-	-
การเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน				
- ลูกหนี้การค้า	14,723,711	(4,103,547)	11,631,008	(1,101,601)
- ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	152,279,826	(128,510,357)	101,174,901	(203,399,711)
- ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(546,431)	39,283,958	27,238,893	(30,536,796)
- สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(19,329,304)	5,434,962	(11,681,210)	(399,820)
- เงินประกันการเช่าที่ดิน	(110,000)	-	(110,000)	-
- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(11,056,109)	(10,062,181)	(11,051,384)	(9,856,915)
- เจ้าหนี้การค้า	(471,153)	(2,794,020)	(103,728)	(2,505,800)
- เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(9,006,337)	14,162,877	340,262	(3,185)
- หนี้สินหมุนเวียนอื่น	43,254,493	51,832,773	5,754,781	20,508,971
- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	174,565,267	(43,927,702)	16,538,101	(47,010,015)
- เงินมัดจำรับจากลูกค้า	(49,359,827)	30,095,592	(11,020,236)	17,154,768
- ค่าเช่าที่ดินรับรู้เป็นต้นทุนสัญญาเช่าการเงิน	(104,698,064)	160,004,668	(83,906,065)	166,644,953
กระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	1,484,059,715	754,347,478	405,093,216	402,989,084

29 เครื่องมือทางการเงิน

ความเสี่ยงทางการเงินที่สำคัญสำหรับกลุ่มบริษัทได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และความเสี่ยงจากสินเชื่อ โดยกลุ่มบริษัทได้กู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานซึ่งต้องจ่ายอัตราดอกเบี้ยทั้งแบบคงที่และแบบลอยตัว ความเสี่ยงจากสินเชื่อเกิดจากความสามารถในการเรียกเก็บค่าเช่า

ก) ความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อ

กลุ่มบริษัทมีนโยบายปัจจุบันที่กำหนดไว้เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อ ได้แก่

- กำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินประกันการเช่าและบริการในอัตรา 6 เท่าของค่าเช่าและค่าบริการรายเดือน
- บอกเลิกสัญญาเช่าสำหรับลูกค้าที่ค้างชำระค่าเช่าหรือค่าบริการเกินกว่าที่กำหนด

ข) ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องคือความเสี่ยงที่กลุ่มบริษัทจะเผชิญความยุ่งยากในการระดมทุนให้เพียงพอและทันเวลาต่อการปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงิน นโยบายของส่วนงานบริหารเงินของกลุ่มบริษัทตั้งเป้าหมายจะดำรงความยืดหยุ่นในการระดมเงินทุนโดยการรักษาวางเงินสินเชื่อที่ตกลงไว้ให้มีความเพียงพอ

ค) มูลค่ายุติธรรม

ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่สำคัญได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้อื่น มีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมเนื่องจากมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด ข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมได้แสดงไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 17

30 รายการกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทหมายถึงบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัท หรือถูกควบคุมโดยบริษัท ไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึงบริษัทที่ทำหน้าที่ถือหุ้น บริษัทย่อย และกิจการที่เป็นบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลซึ่งถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงไม่ทางตรงหรือทางอ้อมและมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัท ตลอดจนสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ในการพิจารณาถึงความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทแต่ละรายการ บริษัทคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

30 รายการกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทร่วมของบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือหุ้นในบริษัทร้อยละ 23.22 (วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552 : ร้อยละ 24.10) ดังนั้นบริษัทย่อยและบริษัทร่วมทั้งหมดของบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ถือเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทมีรายการบัญชีที่เกิดขึ้นกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นรายการที่เกิดขึ้นเป็นปกติของการดำเนินธุรกิจ รายการที่มีสาระสำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

ก) รายได้ และค่าใช้จ่าย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2553	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2553	พ.ศ. 2552
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ				
กลุ่มบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	174,288	164,802	80,224	101,818
รายได้ค่าบริการงาน				
บริษัทย่อย	-	-	62,404	93,049
ดอกเบี้ยรับ				
บริษัทย่อย	-	-	20,652	33,526
รายจ่ายค่าบริการงาน				
กลุ่มบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด มหาชน	2,192	21,924	-	-

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นรายการตามปกติธุรกิจที่เรียกเก็บตามราคาตลาด ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเล จำนวนพื้นที่ ระยะเวลา ที่เช่า เวลาและประเภทของการเช่า

รายได้และค่าใช้จ่ายค่าบริการงานเรียกเก็บตามอัตราที่ระบุในสัญญา

รายได้ดอกเบี้ยรับคิดในอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 6.00 ถึง 7.75 ต่อปี (พ.ศ. 2552 : ร้อยละ 6.00 ถึง 7.75 ต่อปี)



30 รายการกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

ข) ลูกหนี้การค้า

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2553 พันบาท	พ.ศ. 2552 พันบาท	พ.ศ. 2553 พันบาท	พ.ศ. 2552 พันบาท
กลุ่มบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	31,459	46,092	13,591	25,411
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	51	-	-	-
	<u>31,510</u>	<u>46,092</u>	<u>13,591</u>	<u>25,411</u>

ค) ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2553 พันบาท	พ.ศ. 2552 พันบาท
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	<u>309,679</u>	<u>327,911</u>

ง) ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2553 พันบาท	พ.ศ. 2552 พันบาท	พ.ศ. 2553 พันบาท	พ.ศ. 2552 พันบาท
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	1,221	1,000	-	-
บริษัทย่อย	-	-	185,886	213,450
กิจการร่วมค้า	325	-	325	-
	<u>1,546</u>	<u>1,000</u>	<u>186,211</u>	<u>213,450</u>

จ) เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

การเปลี่ยนแปลงเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยในระหว่างปีมีดังนี้

	งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2553 พันบาท	พ.ศ. 2552 พันบาท
ยอดต้นปี	348,308	862,871
เงินให้กู้ยืมระหว่างปี	14,000	11,142
รับชำระคืนระหว่างปี	(81,748)	(525,705)
ยอดปลายปี	<u>280,560</u>	<u>348,308</u>

เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นที่กำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม เงินให้กู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 6.00 ถึง 7.75 ต่อปี (พ.ศ. 2552 : ร้อยละ 6.00 ถึง 7.75 ต่อปี)

30 รายการกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

จ) เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

การเปลี่ยนแปลงในเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันในระหว่างปี มีดังนี้

	งบการเงินรวม
	พ.ศ. 2553
	พันบาท
ยอดต้นปี	-
เงินให้กู้ยืมระหว่างปี	440,127
ยอดปลายปี	440,127

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นกับบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) มีกำหนดชำระคืนเมื่อ
 ทวงถาม เงินให้กู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราดอกเบี้ยขั้นต่ำ (MLR) ต่อปี

ฉ) เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2553	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2553	พ.ศ. 2552
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	8,650	17,656	-	-
บริษัทย่อย	-	-	340	-
	8,650	17,656	340	-

ช) เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2553	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2553	พ.ศ. 2552
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เงินกู้ยืมจาก				
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	-	12,903	-	-
บริษัทย่อย	-	-	445,627	-
	-	12,903	445,627	-

30 รายการกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

ข) เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

การเปลี่ยนแปลงในเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันในระหว่างปี มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2553	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2553	พ.ศ. 2552
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)				
ยอดต้นปี	12,903	48,903	-	-
จ่ายคืนเงินกู้ยืมระหว่างปี	(12,903)	(36,000)	-	-
ยอดปลายปี	-	12,903	-	-
บริษัทย่อย				
ยอดต้นปี	-	-	-	5,000
เงินกู้ยืมระหว่างปี	-	-	447,627	1,000
จ่ายคืนเงินกู้ยืมระหว่างปี	-	-	(2,000)	(6,000)
ยอดปลายปี	-	-	445,627	-

เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาทประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถามมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 5.85 ถึง 6.12 ต่อปี (พ.ศ. 2552 : ร้อยละ 7.00 ถึง 7.75 ต่อปี)

ข) ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2553 ในบัญชีค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้รวมเงินค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าจากบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) สำหรับการเช่าพื้นที่เป็นจำนวน 125 ล้านบาท (พ.ศ. 2552 : จำนวน 131 ล้านบาท)

ณ) ผลตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ผลตอบแทนทั้งหมด ซึ่งได้แก่เงินเดือนและผลประโยชน์อื่น รวมทั้งเบี้ยประชุมกรรมการที่แสดงเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนของบริษัทสำหรับปี พ.ศ. 2553 มีจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 25 ล้านบาท (พ.ศ. 2552 : 25 ล้านบาท)

31 ภาระผูกพัน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหน้า

ภาระผูกพันจากสัญญาเช่าดำเนินงาน - กลุ่มบริษัทเป็นผู้เช่า

จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ไม่สามารถยกเลิกได้ มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2553	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2553	พ.ศ. 2552
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
ภายใน 1 ปี	77	120	76	93
ภายใน 2 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	706	754	556	608
เกินกว่า 5 ปี	2,106	2,236	1,149	1,240
	2,889	3,110	1,781	1,941

หนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2553 กลุ่มบริษัทมีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจตามปกติจำนวน 290 ล้านบาท (พ.ศ. 2552 : 274 ล้านบาท)

การค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2553 บริษัทค้ำประกันเงินกู้ยืมจากธนาคารให้แก่บริษัทย่อยเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 450 ล้านบาท (พ.ศ. 2552 : 782 ล้านบาท)

32 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

กลุ่มบริษัทประกอบธุรกิจในส่วนงานเดียวคือการพัฒนาศูนย์การค้าและให้เช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้า อีกทั้งในปัจจุบันกลุ่มบริษัทยังคงดำเนินการในประเทศไทยเท่านั้น ดังนั้นจึงไม่มีความจำเป็นในการแสดงข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

33 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบดุล

ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2554 ของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง เมื่อวันที่ 21 มกราคม พ.ศ. 2554 ผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติการลดทุนหุ้นสามัญจดทะเบียนจำนวน 40,500,000 หุ้น ซึ่งมีมูลค่าตราไว้หุ้นละ 10 บาท บริษัทย่อยได้จดทะเบียนลดทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 27 มกราคม พ.ศ. 2554



Ms. Apavadee Devahastin Na Ayudhya
Assistant Vice President, Leasing Division



Ms. Saksirin Suphophak
Marketing Executive



Ms. Kedsanee Rungtanakiat
Leasing Executive



Ms. Sireetorn Srisungworn
Financial Analyst



Caroline Murphy
Executive Vice President, Leasing Division

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

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



MEGA
BANGNA

www.mega-bangna.com



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