

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการตรวจสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นต่อการเงินของบริษัท สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2556 อย่างไม่มีเงื่อนไข ทั้งนี้ บริษัทได้มีข้อสังเกตและการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีตามลำดับรายละเอียดดังต่อไปนี้

ในปี 2547 ผู้ตรวจสอบบัญชี (นายศุภชัย ปัญญาวัฒน์) บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่อการเงินรวมของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อยและตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2 โดยไม่มีการแสดงตัวเลขเปรียบเทียบสำหรับงบการเงินรวมปี 2547 ของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย เนื่องจากบริษัทลงทุนในบริษัทย่อยในเดือนมีนาคมและเมษายน 2547

ในปี 2548 ผู้ตรวจสอบบัญชี (นายสมชาย ครุจิตโกศล) บริษัท เอส.เค. แอคเคาน์แต้นท์ เซอร์วิส เซล จำกัด แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่อการเงินรวมของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

ในปี 2549 - 2553 ผู้ตรวจสอบบัญชี (นายขจรเกียรติ อรุณไพโรจน์กุล) บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่อการเงินรวมของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

ในปี 2554 - 2555 ผู้ตรวจสอบบัญชี (นายพิสิฐ ทางธนกุล) บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่อการเงินรวมของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

ในปี 2556 ผู้ตรวจสอบบัญชี (นางสาวสกุณา แยมสกุล) บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่อการเงินรวมของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

13.2 สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ตารางสรุปย่อแสดงรายการงบการเงินรวม ได้แก่ งบดุล งบกำไรขาดทุน และงบกระแสเงินสด ปี 2554-2556

(พันบาท)

งบดุลรวม	2556	%	2555	%	2554	%
สินทรัพย์						
<u>สินทรัพย์หมุนเวียน</u>						
เงินสดและเงินฝากสถาบันการเงิน	23,366	0%	60,567	1%	87,302	1%
เงินลงทุนระยะสั้น	49,066	0%	24,500	0%	55,004	1%
ลูกหนี้การค้า	73,133	1%	66,223	1%	75,527	1%
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดรับชำระภายในหนึ่งปี	22,314	0%	20,898	0%	46,614	0%
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	127,858	1%	99,385	1%	30,659	0%
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	25,000	0%	-	0%	-	0%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	68,880	1%	116,590	1%	116,567	1%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	389,617	3%	388,163	3%	411,674	4%
<u>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</u>						
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	580	0%	555	0%	550	0%
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	667,884	6%	687,981	6%	992,241	10%
ส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้า	3,159,078	26%	2,568,604	22%	1,487,341	14%
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า - สุทธิ	1,166	0%	1,232	0%	1,298	0%
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	28,489	0%	30,390	0%	35,410	0%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	22,371	0%	23,128	0%	25,439	0%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	7,610,586	63%	7,607,225	67%	7,348,733	71%
เงินประกันการเช่าที่ดิน	57,241	0%	57,637	1%	56,449	1%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	65,844	1%	65,163	1%	58,431	1%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	11,613,239	97%	11,041,915	97%	10,005,892	96%
รวมสินทรัพย์	12,002,856	100%	11,430,078	100%	10,417,566	100%



(พันบาท)

งบดุลรวม	2556	%	2555	%	2554	%
หนี้สิน						
<u>หนี้สินหมุนเวียน</u>						
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	200,000	2%	90,855	1%	155,000	1%
เจ้าหนี้การค้า	9,838	0%	9,199	0%	7,668	0%
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าที่ยังกำหนดรับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี	52,102	0%	57,232	1%	55,300	1%
เงินกู้ยืมจากธนาคารระยะยาวที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		0%	91,250	1%	92,500	1%
หุ้นกู้ที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	498,439	4%	1,198,854	10%	0	0%
ค่าเช่าที่ดินรับรู้ด้วยวิธีสัญญาเช่าการเงินส่วนที่ยังกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	88,180	1%	102,099	1%	105,866	1%
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	41,505	0%	9,270	0%	8,705	0%
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	13,146	0%	11,793	0%	26,481	0%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	266,090	2%	291,661	3%	314,754	3%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,169,300	10%	1,862,213	16%	766,273	7%
<u>หนี้สินไม่หมุนเวียน</u>						
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	469,447	4%	512,082	4%	560,581	5%
เงินกู้ยืมจากธนาคารระยะยาว		0%	72,500	1%	163,750	2%
หุ้นกู้ - สุทธิ	1,447,676	12%	500,000	4%	1,697,321	16%
เงินมัดจำและเงินประกันการเช่า	444,389	4%	470,834	4%	463,537	4%
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	631,494	5%	609,419	5%	631,520	6%
ค่าเช่าที่ดินที่รับรู้ด้วยวิธีสัญญาเช่าการเงิน	1,381,860	12%	1,475,915	13%	1,616,542	16%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	28,332	0%	23,884	0%	19,958	0%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	4,403,198	37%	3,664,634	32%	5,153,208	49%
รวมหนี้สิน	5,572,498	46%	5,526,847	48%	5,919,482	57%



(พันบาท)

งบดุลรวม	2556	%	2555	%	2554	%
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	1,316,105	11%	1,169,875	10%	1,047,089	10%
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	1,316,020	11%	1,169,863	10%	1,036,226	10%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	634,029	5%	634,029	6%	620,590	6%
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น		0%	0	0%	2,423	0%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	385,414	3%	353,908	3%	349,898	3%
กำไร (ขาดทุน) สะสม	4,094,895	34%	3,745,431	33%	2,488,947	24%
รวมส่วนผู้ถือหุ้นของบริษัท	6,430,358	54%	5,903,231	52%	4,498,084	43%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	12,002,856	100%	11,430,078	100%	10,417,566	100%



(พันบาท)

งบกำไรขาดทุนรวม	2556	%	2555	%	2554	%
รายได้						
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,299,272	78%	1,286,695	53%	1,197,098	76%
รายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าทางการเงิน	7,414	0%		0%	115,059	7%
รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับ	25,960	2%	36,925	2%	56,045	4%
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรม		0%	13,767	1%	152,115	10%
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ						
รายได้อื่น	33,687	2%	23,050	1%	18,198	1%
ส่วนแบ่งกำไรจากกิจการร่วมค้า	291,574	18%	1,081,263	44%	27,979	2%
รวมรายได้	1,657,907	100%	2,441,700	100%	1,566,494	100%
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนค่าเช่าและการให้บริการ	562,336	34%	525,858	22%	470,998	30%
ต้นทุนสัญญาเช่าการเงิน	4,543	0%	0	0%	61,857	4%
ขาดทุนจากการยกเลิกสัญญาเช่าการเงิน		0%	169,596	7%		
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรม						
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	154,867	9%		0%		
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	205,403	12%	197,081	8%	183,450	12%
ส่วนแบ่งขาดทุนจากกิจการร่วมค้า		0%		0%		0%
รวมค่าใช้จ่าย	927,149	56%	892,535	37%	716,305	46%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้	730,758	44%	1,549,165	63%	850,188	54%
ดอกเบี้ยจ่าย	(103,156)	-6%	(102,129)	-4%	(106,272)	-7%
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(84,234)	-5%	(42,114)	-2%	32,028	2%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนส่วนของผูถือหุ้นส่วนน้อย	543,368	33%	1,404,922	58%	775,944	50%
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(31,506)	-2%	(4,010)	0%	(67,015)	-4%
กำไรสุทธิสำหรับงวด	511,862	31%	1,400,912	57%	708,929	45%
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	0.39		1.06		0.69	
กำไรต่อหุ้นปรับลด	0.39		1.06		0.68	



(พันบาท)

งบกระแสเงินสดรวม	2556	%	2555	%	2554	%
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน						
กำไรก่อนหักภาษีเงินได้สำหรับปี	627,602		1,447,035		743,916	
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	11,412		14,289		17,292	
ดอกเบี้ยรับ	(25,960)		(36,925)		(56,045)	
ดอกเบี้ยจ่าย	103,156		102,129		106,272	
ตัดจำหน่ายค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	66		66		66	
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	1,782		1,533		1,521	
(กำไร)ขาดทุนจากการขายทรัพย์สิน			0		5	
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าส่วนที่รับรู้เป็นรายได้	(47,187)		(50,668)		(51,589)	
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้เป็นต้นทุนสัญญาเช่าการเงิน	4,543		0		61,857	
หนี้สงสัยจะสูญ			(1,474)		1,474	
หนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	4,448		3,927		3,248	
ขาดทุน (กำไร) จากการปรับมูลค่ายุติธรรม - อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	154,867		(13,767)		(152,115)	
ส่วนแบ่งขาดทุนจากกิจการร่วมค้า	(291,574)		(1,081,263)		(27,979)	
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอุปกรณ์	19		1,642			
ขาดทุนจากการยกเลิกสัญญาเช่าทางการเงิน			169,596			
	543,174		556,120		647,925	



(พันบาท)

งบกระแสเงินสดรวม	2556	%	2555	%	2554	%
<u>สินทรัพย์จากการดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง</u>						
เงินลงทุนชั่วคราว	(24,566)		30,504		254,996	
ลูกหนี้การค้า	(6,909)		10,778		1,353	
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	43,239		100,683		(71,279)	
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(28,474)		(68,726)		(29,113)	
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	14,115		13,679		(15,138)	
เงินประกันการเช่าที่ดิน	396		(1,188)			
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(682)		(6,731)		(22,032)	
<u>หนี้สินจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)</u>						
เจ้าหนี้การค้า	639		1,531		1,255	
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,547		565		55	
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(25,719)		(16,824)		(8,636)	
เงินมัดจำและเงินประกันการเช่า	(26,445)		7,297		50,629	
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	(577)		4,101		(7,142)	
ค่าเช่าที่ดินที่รับรู้เป็นต้นทุนสัญญาเช่าทางการเงิน	(205,255)		(236,378)		(164,565)	
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	284,483		395,411		638,310	
ดอกเบี้ยจ่าย	(103,465)		(102,092)		(106,301)	
การจ่ายภาษีเงินได้	(63,504)		(91,069)		(74,992)	
รับคืนภาษีเงินได้	36,294		0		7,086	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	153,808		202,249		464,103	



(พันบาท)

งบกระแสเงินสดรวม	2556	%	2555	%	2554	%
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมการลงทุน						
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(818)		(611)		(976)	
เงินสดรับจากการจำหน่ายยานพาหนะและอุปกรณ์สำนักงาน			0		118	
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย						
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(25,000)		0		0	
เงินสดรับจากบริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน			0		440,127	
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น						
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในกิจการร่วมค้า	(343,000)					
เงินปันผลรับ	44,100					
ดอกเบี้ยรับ	1,377		1,838		9,199	
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ถาวร	(42,299)		(73,792)		(167,791)	
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(365,640)		(72,565)		280,676	



(พันบาท)

งบกระแสเงินสดรวม	2556	%	2555	%	2554	%
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	109,145		(64,145)		(45,006)	
เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญและส่วนเกินมูลค่าหุ้น			14,670		26,741	
เงินสดรับล่วงหน้าค่าหุ้น			0		2,423	
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	1,445,479		0		0	
จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(1,363,750)		(92,500)		(119,950)	
เงินสดจ่ายจากการลงทุนของบริษัทย่อยให้ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม			0		(202,500)	
เงินปันผลจ่ายของบริษัทย่อยให้ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม			0		(219,000)	
เงินปันผลจ่าย	(16,242)		(14,444)		(154,931)	
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	174,632		(156,419)		(712,223)	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(37,200)		(26,735)		32,556	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	60,567		87,302		54,745	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	23,367		60,567		87,302	

13.3 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญที่สะท้อนถึงฐานะการเงิน

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ	2556	2555	2554
<u>อัตราส่วนสภาพคล่อง</u>	-	-	-
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.33	0.21	0.54
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.14	0.09	0.35
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	0.10	0.15	0.60
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	18.65	18.15	14.83
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	19.31	19.83	24.28
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	N.A.	N.A.	N.A.
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	N.A.	N.A.	N.A.
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	59.08	62.36	66.90
ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)	6.09	5.77	5.38
Cash Cycle (วัน)	13.21	14.06	18.90
<u>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร</u>	-	-	-
อัตรากำไรขั้นต้น*	58.62%	60.95%	62.95%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	44.08%	63.45%	54.27%
อัตรากำไรอื่น	2.03%	0.94%	1.16%
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	21.05%	13.06%	54.59%
อัตรากำไรสุทธิ	30.87%	57.37%	45.26%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	8.30%	26.94%	16.17%
<u>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน</u>	-	-	-
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	4.37%	12.82%	6.78%
อัตราผลตอบแทนจากกองหนี้สินทรัพย์เพื่อการลงทุน**	6.73%	18.73%	10.33%
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.14	0.22	0.15
<u>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน</u>	-	-	-
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.87	0.94	1.32
อัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.33	0.33	0.47
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	3.31	3.39	5.07
อัตราส่วนการจ่ายเงินปันผล***	35.71%	11.60%	20.30%
อัตราส่วนความสามารถชำระหนี้ผูกพัน****	0.19	1.40	0.83

หมายเหตุ :

บริษัทได้มีการเปลี่ยนวิธีบันทึกบัญชีใหม่ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ในปี 2553 จึงทำให้ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทเพิ่มขึ้น ซึ่งรายละเอียดเพิ่มเติมในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 2.8 โดยบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ตามมูลค่ายุติธรรม จากการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ ตามวิธีรายได้ (Income Approach) จึงไม่มีการตัดค่าเสื่อมราคา

* อัตรากำไรขั้นต้น = (รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ + รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับ + รายได้อื่น หักด้วย ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ) / (รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ + รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับ + รายได้อื่น)

** อัตราผลตอบแทนจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน = กำไรสุทธิ / (ค่าเฉลี่ยของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนปีปัจจุบันและปีก่อน)

*** สำหรับปี 2554 - 2556 อัตราการจ่ายปันผล มีการจ่ายเป็นหุ้นปันผลในอัตรา 8 หุ้นเดิม : 1 หุ้นปันผลคิดเป็น 0.125 บาทต่อหุ้นและจ่ายปันผลเป็นเงินสดหุ้นละ 0.01389 บาท รวมจ่ายปันผลทั้งสิ้น 0.13889 บาทต่อหุ้น

**** อัตราส่วนความสามารถชำระหนี้ผูกพัน = กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน / (การจ่ายชำระหนี้สิน + ดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงานและการลงทุน + จ่ายลงทุน + ซื้อสินทรัพย์ + เงินปันผลจ่าย)

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ (Management Discussion and Analysis:MD&A)

14.1 สรุปผลการดำเนินงานทางการเงิน

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2549 บริษัทฯ ได้ เริ่มบันทึกการรับรู้รายได้ของสัญญาเช่าระยะยาวที่เรียกว่า สัญญาเช่าการเงิน (Financial Lease) ซึ่งที่ผ่านมา บริษัทฯ รับรู้รายได้สัญญาเช่าระยะยาวแบบสัญญาเช่าดำเนินงาน (Operating Lease) เนื่องจากตามสัญญาแล้วบริษัทฯ ยังมีความเสี่ยงในการชำระคืนเงินค่าสิทธิการเช่าให้กับลูกค้า หากบริษัทฯ ทำผิดตามสัญญา แต่สำหรับสัญญาเช่าระยะยาวของโครงการที่เปิดดำเนินการตั้งแต่ปี 2549 เป็นต้นไป บริษัทฯ ไม่มีความเสี่ยงในการชำระคืนเงินค่าสิทธิการเช่าแล้วตามสัญญา ดังนั้น บริษัทฯ จึงบันทึกการรับรู้รายได้เหมือนกับการขายพื้นที่นั้น รายได้สัญญาเช่าการเงินที่รับรู้ ณ วันส่งมอบพื้นที่เช่าให้กับลูกค้า ได้แก่ ค่าสิทธิการเช่า (ค่าเช่า) และมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่ารายเดือนตลอดอายุสัญญาเช่า และต้นทุนสัญญาเช่าการเงิน ได้แก่ ค่าหน้าดิน และค่าก่อสร้างของโครงการ และมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ดิน

การบันทึกบัญชีตามวิธีสัญญาเช่าการเงิน (Financial Lease) จะทำให้ ในงบดุลของบริษัทฯ เปลี่ยนแปลงไป เช่น ในด้านสินทรัพย์ มีลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินเพิ่มขึ้น และ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ลดลง และในด้านหนี้สิน บริษัทฯ มีเจ้าหนี้ค่าสิทธิการเช่าที่ดินเพิ่มขึ้น สำหรับในงบกำไรขาดทุน บริษัทฯ มีรายได้สัญญาเช่าการเงินเพิ่มขึ้น ซึ่งจะบันทึกการรับรู้รายได้ในวันส่งมอบพื้นที่ให้เช่าของโครงการ รวมทั้งรายได้ดอกเบี้ยที่จะรับรู้ตลอดอายุสัญญาเช่า และมีต้นทุนสัญญาเช่าการเงินเพิ่มขึ้น

ในปี 2553 บริษัทฯได้เริ่มใช้ตามมาตรฐานบัญชี ฉบับที่ 40 เรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทถือครองเป็นเจ้าของเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า จะต้องแสดงมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ เพื่อให้มูลค่ายุติธรรมสะท้อนถึงสภาพตลาดที่แท้จริง ซึ่งมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวคำนวณได้จากการประมาณกระแสเงินสดตลอดอายุสัญญาเช่าทอนมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน ซึ่งตามวิธีมูลค่ายุติธรรมนี้ บริษัทต้องประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับโครงการศูนย์การค้าทุกโครงการของบริษัท แล้วนำมาเปรียบเทียบกับมูลค่าทางบัญชี (Book Value) เมื่อโครงการเปิดดำเนินการ หลังจากเปิดดำเนินการแล้ว บริษัทต้องมีการประเมินมูลค่าทุกไตรมาส แล้วนำมาเปรียบเทียบกับกัน หากมีมูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น ก็จะรับรู้เป็นกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรม

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2555 บริษัทรับรู้กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนหลังหักภาษี (ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 เรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน) ของศูนย์การค้าเมกา บางนา เป็นจำนวน 996 ล้านบาท ซึ่งเป็น 49% ตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทร่วมทุน (บริษัท เอส เอฟ ดีเวลอปเมนต์ จำกัด) พัฒนาและบริหารศูนย์การค้าเมกา บางนา โดยบริษัทได้ร่วมทุนกับบริษัท อีคอน จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทเฟอร์นิเจอร์ระดับโลก จากประเทศสวีเดน โดยมี IKEA Store เป็นศูนย์จำหน่ายเฟอร์นิเจอร์และยังเป็นศูนย์การค้าจำหน่ายสินค้าหลากหลาย โดยมีผู้เช่าหลัก อาทิ เมเจอร์ซีเนเพล็กซ์, บิ๊กซี, โฮมโปร, โรบินสัน มีพื้นที่ให้เช่ารวมทั้งโครงการ 180,000 ตร.ม.

และในเดือนพฤษภาคม 2555 ศูนย์การค้าเมกา บางนาได้เปิดดำเนินการ โดยมีอัตราการเช่าพื้นที่ 99 % ณ เดือน ธันวาคม 2555

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีโครงการที่ดำเนินการอยู่ทั้งหมดจำนวน 29 โครงการ มีพื้นที่ให้เช่ารวม 409,600 ตร.เมตร โดยในปี 2556 บริษัทรับบริหารศูนย์การค้า อิมเมจิ้น วิลเลจ ของมหาวิทยาลัยกรุงเทพ โดยได้เปิดดำเนินการในเดือน เมษายน 2556 มีผู้เช่าหลักคือ เซเวน-อีเลฟเว่น และมีพื้นที่เช่ารวม 3,806 ตร.ม.

รายได้ ต้นทุนรวม และกำไรสุทธิ

รายได้

รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการสำหรับปี 2556 เพิ่มขึ้น 0.1 % อยู่ที่ 1,299 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการปรับขึ้นค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่า

รายได้จากสัญญาเช่าทางการเงินอยู่ที่ 7 ล้านบาท เนื่องจากมีลูกค้ารายใหม่เข้ามาทำสัญญาเช่าระยะยาว

ในส่วนของรายได้จากส่วนแบ่งจากกิจการร่วมค้า ลดลง 790 ล้านบาท หรือคิดเป็น 73 % เนื่องจากในปี 2555 บริษัทรับรู้กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของโครงการเมกาบางนา จำนวน 996 ล้านบาท ซึ่งเป็นการรับรู้เพียงครั้งเดียว

บริษัทมีรายได้รวมสำหรับปี 2556 เท่ากับ 1,658 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 32 % สาเหตุหลักจากกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของโครงการเมกาบางนา

ต้นทุนรวม

ในปี 2556 บริษัทมีต้นทุนรวมเท่ากับ 927 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า 35 ล้านบาท หรือคิดเป็น 4 %

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้น 36 ล้านบาท หรือคิดเป็น 7 % จากปีก่อนหน้า เนื่องจากการปรับเพิ่มขึ้นของค่าบริการรักษาความปลอดภัยและค่าบริการทำความสะอาดที่มีการปรับค่าแรงเพิ่มขึ้นตามอัตราเงินเฟ้อ ค่าซ่อมบำรุงรักษา ศูนย์การค้า เป็นต้น

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 8 ล้านบาท หรือคิดเป็น 4 % อยู่ที่ 205 ล้านบาท เนื่องจากการทำสื่อโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ ร่วมกับพันธมิตรทางการค้าซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการจัดหารายได้ที่เพิ่มขึ้น รวมถึงการทำสื่อประชาสัมพันธ์กิจกรรมต่างๆ ของศูนย์การค้า เช่น การจัดกิจกรรมร่วมกับธนาคารออมสิน, DTAC เป็นต้น

บริษัทมีต้นทุนสัญญาเช่าการเงิน 5 ล้านบาท เนื่องจากมีลูกค้ารายใหม่เข้ามาทำสัญญาเช่าระยะยาวและบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของสิทธิการลงทุน-สุทธิ 155 ล้านบาท

กำไรสุทธิ

ในปี 2556 บริษัทรับรู้กำไรสุทธิเท่ากับ 512 ล้านบาท ลดลง 63 % จากปีก่อนหน้า โดยสาเหตุหลักมาจากการรับรู้กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของโครงการเมกาบางนา

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีสินทรัพย์เท่ากับ 12,003 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 573 ล้านบาท หรือคิดเป็น 5 % จากปี 2555

เงินสดและเงินฝากสถาบันการเงิน ประกอบด้วยเงินสดและเงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม ในสิ้นปี 2556 บริษัทมีเงินสดและเงินฝากสถาบันการเงินจำนวน 23 ล้านบาท ลดลง 37 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็น 61%

เงินลงทุนระยะสั้น ประกอบด้วย ตราสารทุนประเภทหลักทรัพย์เพื่อขาย โดย ณ สิ้นปี 2556 บริษัทมีเงินลงทุนระยะสั้นเท่ากับ 49 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 25 ล้านบาท หรือคิดเป็น 200% จากปีที่ผ่านมา

ลูกหนี้การค้า ณ สิ้นปี 2556 เท่ากับ 73 ล้านบาท เพิ่มจากปีก่อน 7 ล้านบาท คิดเป็น 10 % และมีระยะเวลาในการเรียกเก็บหนี้ของลูกหนี้การค้าอยู่ที่ 19.31 วัน

บริษัทมีนโยบายการป้องกันความเสี่ยงจากลูกหนี้การค้าโดยการติดตามทวงถามหนี้ที่รัดกุม เป็นขั้นตอน ตั้งแต่การโทรศัพท์แจ้ง การออกจดหมายทวงหนี้ การเจรจาประนอมหนี้ จนกระทั่งการดำเนินการทางกฎหมาย

ในปี 2556 บริษัทมีลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 127 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 28 ล้านบาท และมีเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน 25 ล้านบาท

ส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้าเพิ่มขึ้น 590 ล้านบาท เป็น 3,159 ล้านบาท มาจากโครงการเมกาบางนา 292 ล้านบาท โดยบริษัทบันทึกกำไรกำไรตามอัตราส่วนการถือหุ้นร้อยละ 49 จากผลการดำเนินงานปกติจำนวน 118 ล้านบาท และกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่เพิ่มขึ้นจากปี 2555 จำนวน 174 ล้านบาท

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 5,572 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2555 จำนวน 48 ล้านบาท หรือคิดเป็น 1%

เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นในปี 2556 เท่ากับ 200 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 109 ล้านบาทจากปี 2555 เนื่องจากมีการนำเงินไปลงทุนซื้อที่ดินโครงการใหม่ของบริษัท

ในปี 2556 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.87 และอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.33

ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 6,430 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2555 จำนวน 527 ล้านบาท หรือคิดเป็น 9% โดยมาจากกำไรสุทธิของกลุ่มบริษัท 252 ล้านบาทและส่วนแบ่งกำไรจากกิจการร่วมค้าโครงการเมกาบางนา 291 ล้านบาท รวมกับการออกหุ้นสามัญเพื่อจ่ายหุ้นปันผลในปี 2556

กระแสเงินสดและแหล่งที่มาของทุน

กระแสเงินสด

- 1). กระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานปี 2556 จำนวน 154 ล้านบาท ลดลง 48 ล้านบาทหรือคิดเป็น 24% จากปีที่แล้ว โดยมีสาเหตุหลักมาจากการรับรู้กำไรจากการคืนเงินมัดจำให้ลูกค้าและมีลูกหนี้การค้าเพิ่มขึ้น
- 2). กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนในปี 2556 จำนวน 366 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 293 ล้านบาท หรือคิดเป็น 504% จากปี 2555 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลงทุนในโครงการใหม่ จำนวน 343 ล้านบาท
- 3). กระแสเงินสดจากกิจกรรมการจัดหาเงินในปี 2556 จำนวน 175 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 331 ล้านบาท โดยระหว่างปีมีการออกหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 1,450 ล้านบาท

แหล่งที่มาของทุน

ในปี 2556 บริษัทมีการออกหุ้นกู้ทั้งหมด 1,450 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น

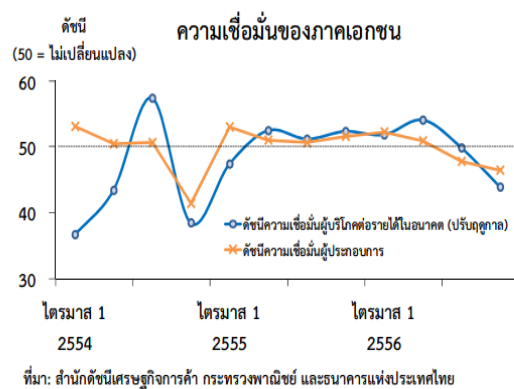
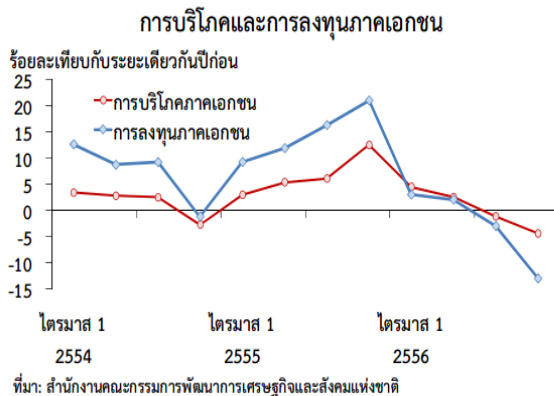
- 1). หุ้นกู้จำนวน 750 ล้านบาท เป็นหุ้นกู้ไม่มีหลักประกัน อัตราดอกเบี้ย 4.70% อายุ 3 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2559
- 2). หุ้นกู้จำนวน 700 ล้านบาท เป็นหุ้นกู้ไม่มีหลักประกัน อัตราดอกเบี้ย 4.85% อายุ 4 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 19 กรกฎาคม 2560

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต

ภาพรวมเศรษฐกิจภายในประเทศ¹

ในปี 2556 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 2.9 ชะลอลงจากปีก่อนตามภาวะการใช้จ่ายภาคเอกชนที่ชะลอตัวเป็นสำคัญ ในช่วงครึ่งปีแรกของการบริโภคภาคเอกชนยังมีบทบาทสำคัญต่อการขยายตัวของเศรษฐกิจ โดยเติบโตดีจากผลของมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจภาครัฐ อาทิ การปรับขึ้นค่าจ้างขั้นต่ำ มาตรการแทรกแซงราคาสินค้าเกษตร รวมถึงโครงการคืนเงินภาษีรถยนต์คันแรกที่ช่วยกระตุ้นยอดขายรถยนต์ต่อเนื่องจากช่วงปลายปีก่อน ประกอบกับปัจจัยสนับสนุนการใช้จ่ายของครัวเรือนทั้งการจ้างงาน รายได้ รวมทั้งความเชื่อมั่นของครัวเรือนที่อยู่ในเกณฑ์ดี การใช้จ่ายของครัวเรือนที่ขยายตัวส่งผลให้ผู้ประกอบการยังคงลงทุนเพื่อปรับปรุงประสิทธิภาพ สอดคล้องกับการผลิตภาคอุตสาหกรรม โดยเฉพาะที่ผลิตเพื่อขายในประเทศที่ยังขยายตัว

อย่างไรก็ดีตั้งแต่ช่วงครึ่งหลังของปีเป็นต้นมา มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐที่เริ่มทยอยหมดลง และภาระหนี้ครัวเรือนที่เร่งตัวขึ้น ส่งผลให้ครัวเรือนเพิ่มความระมัดระวังในการใช้จ่ายและสถาบันการเงินเข้มงวดมาตรฐานการให้สินเชื่อมากขึ้น เมื่อรวมกับรายได้จากการทำงานล่วงเวลาที่มีลดลง และความเชื่อมั่นที่ถูกลบเลือนเพิ่มเติมจากความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจและการเมืองทำให้การบริโภคหดตัว เช่นเดียวกับการลงทุนของผู้ประกอบการชะลอการลงทุนออกไปเพื่อรอความชัดเจนของสถานการณ์ทางเศรษฐกิจและการเมือง



แนวโน้มปี 2557 คาดว่าภาคการส่งออกจะมีบทบาทต่อการขยายตัวของเศรษฐกิจมากขึ้นตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจคู่ค้า ขณะที่การฟื้นตัวของอุปสงค์ในประเทศยังคงขึ้นอยู่กับความชัดเจนของสถานการณ์ทางการเมืองไทย หากปัญหาดังกล่าวยืดเยื้อจะส่งผลบั่นทอนความเชื่อมั่นของภาคเอกชนและทำให้การบริโภคและการลงทุนชะลอตัวต่อไปอีกระยะหนึ่ง รวมทั้งทำให้การใช้จ่ายเพื่อการลงทุนของภาครัฐล่าช้าออกไปด้วย อุปสงค์ในประเทศที่อ่อนแอส่งผลให้อัตราเงินเฟ้อมีแนวโน้มทรงตัวใกล้เคียงกับปี 2556

หมายเหตุ

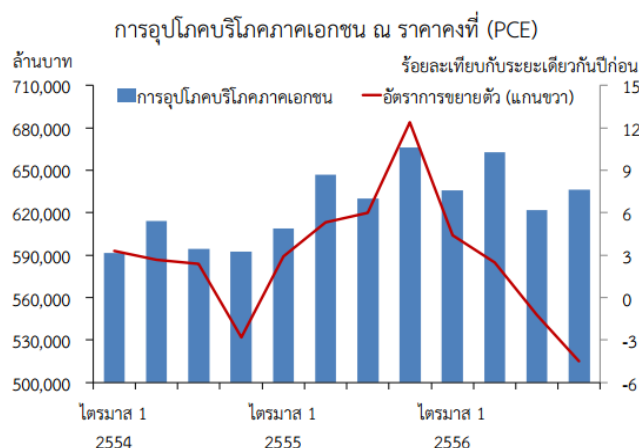
1. ที่มา : ประเด็นเศรษฐกิจในรอบปี 2556, ธนาคารแห่งประเทศไทย

ภาพรวมอุตสาหกรรมการค้าปลีกภายในประเทศ¹

ในปี 2556 การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนชะลอตัวลง ทั้งนี้ในช่วงครึ่งแรกของปีการอุปโภคบริโภคภาคเอกชนขยายตัวได้ดีและเป็นแรงขับเคลื่อนเศรษฐกิจที่สำคัญ โดยเฉพาะการใช้จ่ายในสินค้าคงทนที่สำคัญคือยานยนต์ที่ยังมีการทยอยส่งมอบตามยอดค้างจ่ายจากโครงการค้ำเงินภาษีรถยนต์คันแรกและการเร่งทำการตลาดของผู้ประกอบการหลังจบลสิ้นสุดโครงการฯ นอกจากนี้ การบริโภคสินค้าอื่นๆ ยังได้รับแรงสนับสนุนจากรายได้ทั้งในและนอกภาคเกษตรที่ได้รับผลดีจากมาตรการของภาครัฐ อาทิ การปรับขึ้นค่าแรงขั้นต่ำเป็น 300 บาททั่วประเทศตั้งแต่ 1 มกราคม 2556 และโครงการรับจำนำข้าว รวมถึงรายได้จากการทำงานล่วงเวลาโดยเฉพาะในภาคอุตสาหกรรม และการจ้างงานที่อยู่ในเกณฑ์ดี ตลอดจนสินเชื่อที่ขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะสินเชื่อส่วนบุคคลอื่นและสินเชื่อเพื่อการเช่าซื้อรถยนต์

อย่างไรก็ดี ในช่วงครึ่งหลังของปี การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนหดตัวตามการใช้จ่ายในสินค้าคงทนที่มีแนวโน้มลดลงต่อเนื่อง ขณะที่การใช้จ่ายในสินค้าไม่คงทนขยายตัวชะลอลง เนื่องจาก

- (1) ครัวเรือนเพิ่มความระมัดระวังในการใช้จ่ายจากหนี้ครัวเรือนที่เร่งตัวขึ้นในช่วงก่อนหน้า
- (2) สถาบันการเงินเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อแก่ครัวเรือน
- (3) รายได้จากการทำงานล่วงเวลาชะลอลง ประกอบกับความเชื่อมั่นในการจับจ่ายของผู้บริโภคที่มีแนวโน้มลดลงตามทิศทางเศรษฐกิจที่ชะลอตัวลงและเหตุการณ์ทางการเมืองที่ส่งผลกระทบเพิ่มเติม



สำหรับแนวโน้มในปี 2557 คาดว่าการอุปโภคบริโภคภาคเอกชนจะขยายตัวได้ในอัตราที่ต่ำกว่าเกณฑ์ปกติ เนื่องจากภาระหนี้ที่อยู่ในระดับสูงทำให้ครัวเรือนยังจำเป็นต้องใช้จ่ายอย่างระมัดระวัง ขณะที่การใช้จ่ายในสินค้าไม่คงทนยังคงขยายตัวด้วยแรงสนับสนุนจากรายได้ของครัวเรือนที่มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นตามการส่งออกที่ฟื้นตัวตามเศรษฐกิจโลก ส่วนการใช้จ่ายในสินค้าคงทนจะยังคงเป็นปัจจัยถ่วงการบริโภคไปอีกระยะหนึ่งก่อนที่จะค่อยๆ ทยอยฟื้นตัวในช่วงครึ่งหลังของปี

หมายเหตุ

1. ที่มา : ประเด็นเศรษฐกิจในรอบปี 2556, ธนาคารแห่งประเทศไทย

อุปทานตลาดศูนย์การค้าชุมชนในขนาดของกรุงเทพมหานคร

ปัจจุบันอุปทานพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพฯ และพื้นที่โดยรอบมีอัตราเช่าพื้นที่เฉลี่ยมากกว่า 95 % ซึ่งอยู่ในเกณฑ์ที่ดีในทุกประเภทค้าปลีก (ยกเว้นพื้นที่ค้าปลีกสนับสนุน) โดยมีอัตราเช่าไม่แตกต่างและมีการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าต่อเนื่อง 5-10% จากปี พ.ศ.2555 ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งโครงการพื้นที่ค้าปลีก ซึ่งในไตรมาสสุดท้ายปี พ.ศ. 2556 มีโครงการเสร็จประมาณ 83,816 ตารางเมตร

แนวโน้มของธุรกิจค้าปลีกในอนาคต จะมีการกระจายตัวของค้าปลีกในรูปแบบศูนย์การค้าชุมชน กระจายตัวเข้าไปใกล้แหล่งที่อยู่อาศัยที่มีการกระจุกตัวทุกภูมิภาค และจะมีศูนย์การค้าชุมชนหลากหลายประเภทมากขึ้น ตามความต้องการที่หลากหลายของผู้บริโภคในแต่ละพื้นที่

แนวโน้มธุรกิจศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) และกลยุทธ์ในการดำเนินงานของบริษัท

ธุรกิจศูนย์การค้าชุมชน มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ตามการปรับเปลี่ยนพฤติกรรมของผู้บริโภคที่ต้องการความสะดวก ความรวดเร็ว ใช้เวลาไม่นานในการเข้ามาใช้บริการ แต่สามารถมาใช้บริการได้บ่อยครั้ง และเป็นทางผ่านก่อนกลับที่พักอาศัยสำหรับซื้อสินค้าอุปโภคบริโภค แต่อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสถานการณ์การชะลอตัวในการใช้จ่ายของผู้บริโภค การขยายตัวของธุรกิจศูนย์การค้าชุมชนจึงต้องทำด้วยความระมัดระวัง

ในส่วนของบริษัท ยัง เชื่อว่าศูนย์การค้าชุมชน ยังคงเป็นขาขึ้น แม้การแข่งขันจะทวีความรุนแรงตามจำนวนคู่แข่งที่เพิ่มขึ้น โดย แผนปกติ บริษัทตั้งเป้าหมายเปิดศูนย์การค้าชุมชนปีละ 1-3 แห่งต่อเมือง โดยเน้น 3 องค์ประกอบ กล่าวคือ “ทำเลที่ดี” ซึ่งเป็นหัวใจสำคัญของธุรกิจค้าปลีกทุกประเภท “แนวคิด” ของโครงการที่ชัดเจนมีความแตกต่างจากคู่แข่ง และ “การบริหารแบบมืออาชีพ” ซึ่งในการพิจารณาการสร้างศูนย์การค้าแห่งใหม่ บริษัทต้องใช้ความรอบคอบได้ในพิจารณาเพื่อให้คุ้มค่ากับเงินลงทุน

นอกจากการเปิดศูนย์การค้าชุมชนแห่งใหม่แล้ว ทิศทางในการดำเนินงานของบริษัทยังเน้นไปที่การปรับปรุงศูนย์เดิมที่มีอยู่แล้ว เพื่อเป็นการรักษากลุ่มลูกค้าเดิม และเป็นการรองรับกลุ่มลูกค้ารายใหม่

