

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



2007



รายงานประจำปี 2550

ANNUAL REPORT 2007

SIAM FUTURE DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

SIAM FUTURE DEVELOPMENT PUBLIC CO., LTD.

อาคารศูนย์การค้า เอสพลานาด รัชดาภิเษก

เลขที่ 99 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400

โทร : (02) 660-9000 โทรสาร : (02) 660-9020, (02) 660-9020, (02) 660-9030

เว็บไซต์ : www.siamfuture.com



สารบัญ

หน้า

1	สารสันจากคณะกรรมการ
3	รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ
4	ข้อมูลบริษัท
6	ความสำเร็จขององค์กร
7	จุดเด่นทางการเงิน
9	คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน
11	ลักษณะการประกอบธุรกิจ
16	การตลาดและสภาวะการแข่งขัน
21	ปัจจัยความเสี่ยง
24	โครงสร้างองค์กร
25	โครงสร้างผู้ถือหุ้นและการจัดการ
37	รายงานการปฏิบัติตามหลักการค้ากับดูแลกิจการที่ดี
40	รายงานของผู้สอบบัญชีและงบการเงิน

สารสนเทศคณะกรรมการ

ในเดือนกุมภาพันธ์ 2550 บริษัทได้เปิดศูนย์การค้าเอสพลานาด รัชดาภิเษก อย่างเป็นทางการ ซึ่งได้รับการตอบรับเป็นอย่างดีจากลูกค้า และนับเป็นแหล่งนัดพบของคนรุ่นใหม่ อันเนื่องมาจากความแปลกใหม่และการสร้างความแตกต่างของศูนย์การค้าบันเทิงเชิงศิลป์ (Arte-tainment Center) ที่เน้นรูปแบบของความบันเทิงผสมผสานกับศิลปะ โดยได้รับความไว้วางใจจากพันธมิตรที่เข้มแข็ง เช่น โรงละครรัชดาลัย เซียร์เตอร์ โรงภาพยนตร์ โบว์ลิง คาราโอเกะ และ ไอซ์สเกด ในเครือบมจ. เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป ศูนย์ออกกำลังกายแคลิฟอร์เนียว้าว และรวมถึงผู้ประกอบการร้านค้ารายอื่นๆ อย่างไรก็ตามเพื่อให้ศูนย์การค้าเอสพลานาดและศูนย์การค้าเดิมที่บริษัทมีอยู่จำนวน 26 แห่งนั้น มีความสมบูรณ์แบบและมีคุณภาพในภาพลักษณ์ที่จะทำให้มีรายได้มากยิ่งขึ้นในอนาคตนั้น บริษัทยังคงมีแผนในการพัฒนาและปรับปรุงอย่างต่อเนื่องเพื่อรองรับลูกค้าที่เพิ่มขึ้น

นอกจากนี้ในปี 2550 บริษัทยังได้เปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่อีก 2 แห่ง คือศูนย์การค้าดิโอเวนวิ พัทยา และศูนย์การค้าเขาใหญ่ มาร์เก็ตวิลเลจ เพื่อรองรับลูกค้าในจังหวัดที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวของไทยและไม่ไกลจากกรุงเทพฯ มากนัก ลูกค้าส่วนใหญ่ยังคงเป็นลูกค้าที่มีกำลังซื้อสูงและรู้จักรูปแบบศูนย์การค้าในแนวนี้เป็นอย่างดี ส่งผลให้มีลูกค้าเข้ามาใช้บริการอย่างหนาแน่นจึงนับได้ว่าศูนย์การค้าทั้ง 2 แห่งดังกล่าวประสบความสำเร็จเป็นอย่างดี ทั้งนี้ บริษัทยังได้เข้าที่ดินในการขยายศูนย์การค้าของหล่อ 4 เพิ่มเติมเพื่อให้ศูนย์การค้ามีพื้นที่เพียงพอและสามารถรองรับกับจำนวนลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการเพิ่มขึ้นโดยตลอด

สำหรับศูนย์การค้าที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างของปี 2550 มีจำนวน 3 แห่งคือ ศูนย์การค้าฉนวนมิตร มาร์เก็ตเพลส บนถนนฉนวนมิตร (สุขาภิบาล 1) ซึ่งเป็นศูนย์การค้าชุมชน โดยมี คาร์ฟูร์ ซูเปอร์เปอร์มาร์เก็ต เป็นผู้เช่าหลัก และจะเปิดดำเนินการในเดือนกุมภาพันธ์ ปี 2551 และ ศูนย์การค้า เมเจอร์โอเวนวิ รัชโยธิน บนถนนรัชโยธิน ซึ่งเป็นศูนย์การค้าแบบเปิด (Open-air Shopping Center) เช่นเดียวกับศูนย์การค้าเจ อเวนวิ เพื่อจะรองรับลูกค้าบนถนนพหลโยธิน รัชโยธิน และเขตใกล้เคียงที่มีความชอบในสไตล์ของศูนย์การค้าดังกล่าว โดยบริษัทคาดว่าจะแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการอย่างเป็นทางการได้ในปี 2551 และอีกแห่งคือศูนย์การค้า เสนา อเวนวิ บนถนนเกษตร-นวมินทร์ ซึ่งจะพัฒนาเป็นศูนย์การค้าเพื่อเป็นศูนย์รวมคนรุ่นใหม่ในอนาคต บริษัทคาดว่าจะเริ่มก่อสร้างและจะแล้วเสร็จในปี 2551 ในปัจจุบันบริษัทมีพื้นที่ศูนย์การค้าในการบริหารเป็นจำนวนทั้งสิ้น 219,641 ตารางเมตร โดย บริษัทยังมีโครงการที่อยู่ในระหว่างก่อสร้างเป็นจำนวน 42,000 ตารางเมตรที่จะเปิดดำเนินการในปี 2551

ในส่วนของผลการดำเนินงานปี 2550 บริษัทมีรายได้จากค่าเช่าและบริการทั้งสิ้น 1,590.0 ล้านบาท ลดลง 5% เมื่อเทียบกับรายได้ของปี 2549 และกำไรสุทธิในปีนี้มีจำนวน 307.7 ล้านบาท ลดลง 24% จากปี 2549 โดยรายได้ที่ลดลงนั้นเนื่องจากรายได้จากสัญญาเช่าการเงิน (Finance Lease) ของโครงการเอสพลานาด ที่มีการส่งมอบพื้นที่ให้กับร้านค้าในปี 2549 เป็นส่วนใหญ่

ทั้งนี้ในการดำเนินกิจการบริษัทยังคงยึดมั่นตามหลักธรรมาภิบาลที่ดี และมุ่งเน้นการบริหารที่มีคุณภาพทั่วทั้งองค์กร โดยบริษัทได้มีการพัฒนาระบบการบริหารงานภายในอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการปรับปรุงรายงานให้มีประสิทธิภาพและการจัดการที่ลดความซ้ำซ้อนของงาน ซึ่งมีระบบการประเมินผลงานที่ชัดเจนเพื่อปรับปรุงการให้บริการและตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้ตรงเป้าหมาย ที่จะทำให้อำนาจบริหารสามารถพัฒนาศูนย์การค้าของบริษัทได้อย่างมั่นคง เพื่อรองรับกับการเจริญเติบโตอย่างต่อเนื่องของบริษัท การทำงานของคณะกรรมการที่ยึดมั่นการบริหารจัดการที่มีคุณภาพอย่างมืออาชีพ รวมทั้งการบริหารงานด้วยความโปร่งใสในหลักจริยธรรมและธรรมาภิบาลในการดำเนินธุรกิจ จะส่งผลให้บริษัทสามารถสร้างผลกำไรที่ดีและผลตอบแทนที่ยั่งยืนให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว



และในท้ายที่สุดนี้ ความสำเร็จของบริษัทดังกล่าวข้างต้นเกิดจากความร่วมมือ ความทุ่มเทและความตั้งใจในการปฏิบัติงานในหน้าที่อย่างเต็มความสามารถของทุกกลุ่มพันธมิตรทางการค้าของบริษัท ดังนั้นคณะกรรมการขอขอบคุณผู้มีพระคุณ ผู้ถือหุ้น คู่ค้า ลูกค้า สถาบันการเงิน ที่ปรึกษาทางการเงิน และพนักงานบริษัททุกท่านที่ให้ความไว้วางใจและให้การสนับสนุนบริษัทด้วยดีตลอดระยะเวลาที่ผ่านมาและที่จะดำเนินไปในอนาคต

(นายอรณพ จันทรประภา)
ประธานกรรมการ



รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยกรรมการอิสระ 3 ท่าน ได้แก่

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

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ตามขอบเขตและความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท โดยยึดหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีตามข้อแนะนำของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ในรอบปี 2550 คณะกรรมการตรวจสอบได้จัดให้มีการประชุม 4 ครั้ง เพื่อพิจารณาและสอบทานงานด้านต่างๆ ของบริษัท และบริษัทในเครือ ได้แก่ การตรวจสอบประเด็นที่มีนัยสำคัญ สอบทานงบการเงินรายไตรมาส และงบการเงินประจำปีร่วมกับฝ่ายจัดการ ผู้สอบบัญชี โดยให้ความสำคัญกับความถูกต้องตามที่ควรของรายงานทางการเงิน ตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป และความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลประกอบรายงานทางการเงิน รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลและให้ความเห็นเมื่อมีรายการเกี่ยวโยงกัน หรือ เมื่อมีรายการที่อาจจะเกิดความทับซ้อนทางผลประโยชน์ สอบทานการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามข้อกำหนดและกฎหมาย พิจารณาคัดเลือกและเสนอคำตอบแทนผู้สอบบัญชี และพิจารณาแผนการตรวจสอบภายใน

จากการดำเนินงานในปี 2550 คณะกรรมการตรวจสอบได้เน้นในเรื่องระบบการควบคุมภายในและระบบการรายงาน เพื่อให้การทำงานมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล มีการให้ข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะที่เน้นการวางระบบการทำงานเพื่อให้ได้ข้อมูลที่ถูกต้อง ครบถ้วน และเป็นข้อมูลที่ใช้ในการตัดสินใจได้ จึงได้เสนอแนะให้บริษัทจัดหาระบบการจัดการข้อมูลเพื่อรองรับการเติบโตของบริษัท รวมถึงการปรับปรุงระบบการทำงานต่างๆ เพื่อลดเวลาและความซ้ำซ้อนของเอกสาร นอกจากนี้ บริษัท มีการรายงานทางการเงินที่มีความน่าเชื่อถือเป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป การเปิดเผยข้อมูลและรายการที่เกี่ยวโยงกันมีความชัดเจนเพียงพอ และ ฝ่ายจัดการปฏิบัติงานเป็นไปตามข้อกำหนดและกฎหมาย

สำหรับผู้สอบบัญชีของบริษัทปี 2551 คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาเห็นควรแต่งตั้ง นายขจรเกียรติ อรุณไพโรจนกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3445 และ/หรือ นางณัฐพร พันธุ์อุดม ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3430 และ/หรือ นายบุญมี ینگามวงศ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3673 ในนามบริษัท ไพรัชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท โดยให้คนใดคนหนึ่งเป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัท



(นางนันทิยา มนต์ริวัต)

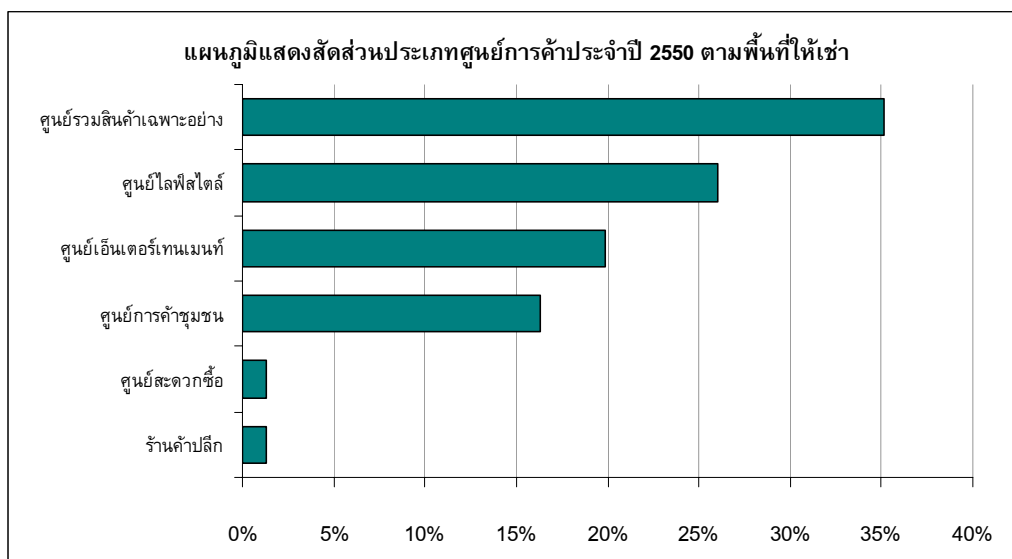
ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

ข้อมูลบริษัท

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

ปัจจุบัน บริษัทมีโครงการที่ดำเนินการอยู่ทั้งหมดจำนวน 28 โครงการ เพิ่มขึ้นจากปีที่แล้ว 2 โครงการ ได้แก่

ประเภทศูนย์การค้า	จำนวน	โครงการ
ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Shopping Center)	7	บางบอน, ประชาอุทิศ, สุขุมวิท 3, สุขุมวิท 71 (คลองตัน), ทองหล่อ , ทุ่งมหาเมฆ, ปิยะมัย เฟส (ซอยสุขุมวิท 101/1)
ศูนย์สะดวกซื้อ (Convenience Center)	4	รามอินทรา กม. 2, วังหิน, ลาดพร้าว ซอย 120, วังหิน 2 (เทสโก้ โลตัส เอ็กเพรส)
ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	8	รัชดาภิเษก-ห้วยขวาง, รัชดาภิเษก-พระราม 3, สาทร, พัฒนาการ, บางแค, พหลโยธิน กม. 27, เหม่งจ้าย, ท่าพระ
ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center)	4	เอสเอฟ เมเจอร์เซ็นทรัลพาร์ค ฉะเชิงเทรา, เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์, เอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์, เขาใหญ่ มาร์เก็ต วิลเลจ
ศูนย์เอนเตอร์เทนเมนต์ (Urban Entertainment Center)	1	เอสพลานาด (รัชดาภิเษก)
ศูนย์ไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	4	J Avenue ทองหล่อ ซอย 15, ดี อเวนิว แจ้งวัฒนะ, ลา วิลล่า พหลโยธิน, ดี อเวนิว พัทยา



นอกจากนี้ยังมีโครงการที่อยู่ในระหว่างก่อสร้าง อีก 3 โครงการ ซึ่งมีแผนจะเปิดดำเนินการภายในปี 2551 ได้แก่ ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Shopping Center) นวมินทร์ มาร์เก็ต เฟส, ศูนย์ไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center) เมเจอร์ อเวนิว รัชโยธิน และ เสนา อเวนิว

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

¹ ดูรายละเอียดในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 2.8 หน้า 53



บริษัท

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ทะเบียนบริษัทเลขที่: 40854500691

วันจดทะเบียน: 13 สิงหาคม 2545

สถานที่ติดต่อ: อาคารศูนย์การค้า เอสพลานาด รัชดาภิเษก เลขที่ 99 ถนนรัชดาภิเษก

แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400

โทรศัพท์ 0-2660-9000 โทรสาร 0-2660-9010

Website: www.siamfuture.com

ทุนจดทะเบียน: 533.95 ล้านบาท เป็นหุ้นสามัญ 533.95 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว: 508.94 ล้านบาท เป็นหุ้นสามัญ 508.94 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.

สมาชิกภาพขององค์การระหว่างประเทศ

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

บุคคลอ้างอิง

1. นายทะเบียนหลักทรัพย์

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

62 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ชั้น 4, 7 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย

เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110

โทร 0-2359-1200-01 โทรสาร 0-2359-1259

2. ผู้สอบบัญชี

นายขจรเกียรติ อรุณไพโรจน์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 3445

บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

ชั้น 15 อาคารบางกอก ซิตี้ ทาวเวอร์

179/74-80 ถนนสาทรใต้ กรุงเทพฯ 10120

โทรศัพท์ 0-2344-1000, 0-2286-9999 โทรสาร 0-2286-5050

3. ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)

393 ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน), สีลม ซอย 7

บางรัก กรุงเทพฯ 10500

โทรศัพท์ 0-2230-6295 โทรสาร 0-2230-6093



ความสำเร็จขององค์กร

2537	◆ ก่อตั้งบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าแบบเปิด (Open-air shopping center)	2547	◆ เข้าครอบครองกิจการศูนย์การค้า แฟมมิลี เซ็นเตอร์ แจ้งวัฒนะและ ปิยะมัย ◆ จัดตั้งบริษัทย่อย 3 บริษัท โดยร่วมกับเจ้าของที่ดิน 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ จำกัด และ บริษัท เอกมัย ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ จำกัด และ บริษัท สยามฟิวเจอร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ◆ เปิดดำเนินการศูนย์การค้าสะดวกซื้อ 1 แห่ง ที่ลาดพร้าว ซอย 120, ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะ อย่าง (Power Center) 1 แห่ง ได้แก่ เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ ฉะเชิงเทรา, ศูนย์การค้า ไลฟ์ สไตล์ เซ็นเตอร์ (Lifestyle Center) 1 แห่ง ได้แก่ J Avenue ทองหล่อ ซอย 15
2538	◆ เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนแห่งแรกของบริษัทที่บางบอน โดยมี JUSCO เป็นผู้เช่าหลัก	2548	◆ ออกและเสนอขายหุ้นกู้ 1,000 ล้านบาท ได้อันดับความน่าเชื่อถือ BBB+ ◆ เปิดดำเนินการศูนย์สะดวกซื้อ 1 แห่ง ได้แก่ วังหิน โลตัส เอ็กเพรส, ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะ อย่าง (Power Center) 2 แห่ง ได้แก่ เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ และ เอกมัย- พาวเวอร์ เซ็นเตอร์
2539	◆ เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนแห่งที่ 2 และ 3 ที่ประชาอุทิศ และสุขาภิบาล 3 โดยมี JUSCO และ Tops Supermarket เป็นผู้เช่าหลัก	2549	◆ เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 533.95 ล้านบาท โดยจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในสัดส่วน 5 หุ้น เดิม ต่อ 1 หุ้นใหม่ ◆ เปิดดำเนินการศูนย์ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ 2 แห่ง ได้แก่ ดิ อเวนิว แจ้งวัฒนะ และ ลา วิลล่า พหลโยธิน ◆ J-Avenue ได้รับรางวัล The Innovative Design and Development of a New Project จาก International Council of Shopping Centers (ICSC) International Design and Development Awards 2006
2540	◆ เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 20 ล้านบาท และเปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนแห่งที่ 4 ที่ สุขุมวิท 71 โดยมี JUSCO เป็นผู้เช่าหลัก	2550	◆ เปิดดำเนินการศูนย์ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ 1 แห่ง ได้แก่ ดิ อเวนิว พัทยา, ศูนย์รวมสินค้า เฉพาะอย่าง (Power Center) 1 แห่ง ได้แก่ เขาใหญ่ มาร์เก็ต วิลเลจ ◆ ออกและเสนอขายหุ้นกู้ 940 ล้านบาท ได้อันดับความน่าเชื่อถือ BBB+ ◆ จัดตั้งบริษัทย่อยร่วมกับบริษัท เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ได้แก่ บริษัท รัช โยธิน อเวนิว จำกัดและ บริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ จำกัด เพื่อพัฒนาศูนย์ไลฟ์ สไตล์ เซ็นเตอร์ เมเจอร์ อเวนิว รัชโยธิน
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 โดยมีหุ้นที่เรียก ชำระแล้วเป็นจำนวน 71 ล้านบาท โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ◆ จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ MAI วันที่ 17 ธันวาคม 2545		
2546	◆ เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนแห่งที่ 5 และ 6 ที่ทองหล่อ และทุ่งมหาเมฆ ◆ เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 500 ล้านบาท และบริษัท เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เข้าถือหุ้นในสัดส่วน ร้อยละ 25 ◆ ได้รับอนุมัติให้ย้ายหลักทรัพย์ของบริษัท จากตลาดหลักทรัพย์ (MAI) เป็น หลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (SET) เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2546 โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2547		

**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 2549 Year 2006	ปี 2550 Year 2007	การเปลี่ยนแปลง Change ปี 2550/2549 Year 2007/2006
สินทรัพย์รวม (Total Assets)	5,032.88	6,415.12	27.5%
หนี้สินรวม (Total Liabilities)	3,307.90	4,500.68	36.1%
ทุนจดทะเบียน (Registered Capital)	533.95	533.95	0.0%
ส่วนของผู้ถือหุ้น (Shareholders' Equity)	1,724.98	1,914.44	11.0%
รายได้รวม (Total Revenues)	1,674.48	1,590.08	-5.0%
กำไรขั้นต้น (Gross Profit) ¹	100.75	226.32	124.6%
กำไรสุทธิ (Net Profit)	404.96	307.73	-24.0%
มูลค่าหุ้นตามบัญชี (บาท) Book Value per share (Baht)	3.39	3.76	
เงินปันผลต่อหุ้น (บาท) Dividend per share (Baht)	0.35	0.25 ²	
อัตรากำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin)	21.05%	25.95%	
อัตรากำไรสุทธิ (Net Profit Margin)	24.18%	19.35%	
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ROE)	30.84%	16.91%	
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (ROA)	9.87%	5.38%	
อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุน (Interest Bearing Debt to Equity Ratio)	1.08	1.35	
พื้นที่เช่า (Gross Leasable Area-sq.m.)	188,514	219,641	16.5%

หมายเหตุ

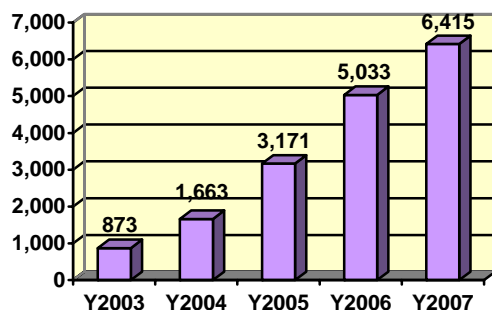
1 กำไรขั้นต้น = รายได้ค่าเช่าและบริการ + รายได้อื่น - ต้นทุนค่าเช่าและบริการ

2 เงินปันผลต่อหุ้น เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ



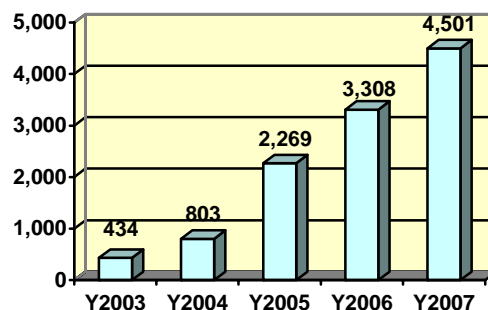
สินทรัพย์รวม (Total Assets)

ล้านบาท



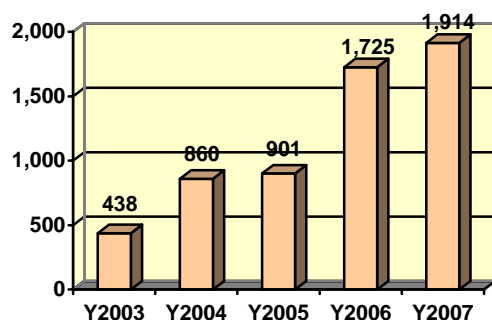
หนี้สินรวม (Total Liabilities)

ล้านบาท



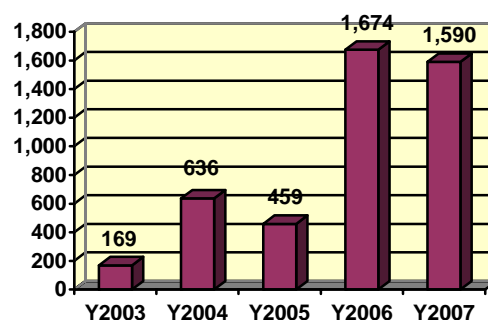
ส่วนของผู้ถือหุ้น (Shareholders' Equity)

ล้านบาท



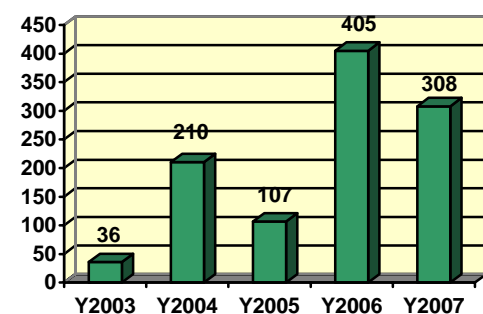
รายได้รวม (Total Revenues)

ล้านบาท



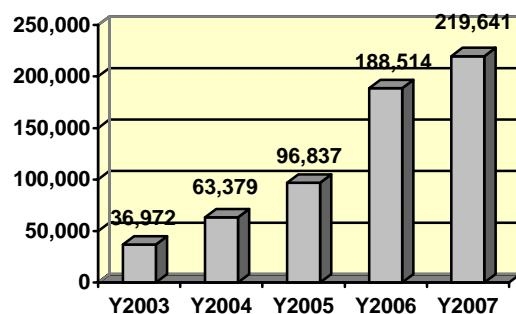
กำไรสุทธิ (Net Profit)

ล้านบาท



พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area)

ตารางเมตร



คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

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

การบันทึกบัญชีตามวิธีสัญญาเช่าการเงิน (Financial Lease) จะทำให้งบดุลของบริษัทเปลี่ยนแปลงไป เช่น ในด้านสินทรัพย์ มีลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินเพิ่มขึ้น และ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ลดลง และในด้านหนี้สิน บริษัทมีเจ้าหนี้ค่าสิทธิการเช่าที่ดินเพิ่มขึ้น สำหรับในงบกำไรขาดทุน บริษัทมีรายได้สัญญาเช่าการเงินเพิ่มขึ้น ซึ่งจะบันทึกการรับรู้รายได้ในวันส่งมอบพื้นที่ให้เช่าของโครงการ รวมทั้งรายได้ดอกเบี้ยที่รับรู้ตลอดอายุสัญญาเช่า และมีต้นทุนสัญญาเช่าการเงินเพิ่มขึ้น (รายละเอียดเพิ่มเติมที่เกี่ยวกับนโยบายการบัญชีสำหรับสัญญาเช่าระยะยาว ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทข้อ 2.8 หน้า 53)

ฐานะการเงิน

สินทรัพย์รวม

ณ 31 ธันวาคม 2550 บริษัทมีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 6,415.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2549 จำนวน 1,382.24 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 27.46 การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์รวมของบริษัทมาจากที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์สุทธิเพิ่มขึ้น 1,328.52 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากโครงการที่จะเปิดดำเนินการปี 2550-2551 ได้แก่ โครงการ ดิ อเวนิว พญา, โครงการ เขาใหญ่ มาร์เก็ต วิลเลจ, โครงการ นวมินทร์ มาร์เก็ต เฟส, โครงการ เมเจอร์ อเวนิว รัชโยธิน และโครงการ เสนา อเวนิว

จากการรับรู้รายได้แบบสัญญาเช่าการเงิน ทำให้ในปี 2549 บริษัทมีอัตราส่วนผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) เท่ากับ 30.84% และ อัตราส่วนผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) เท่ากับ 9.87% เพิ่มขึ้นจากปี 2548 เนื่องจากบริษัทมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากรายได้สัญญาเช่าทางการเงิน สำหรับ ปี 2550 บริษัทมีกำไรสุทธิ 307.73 ล้านบาท ลดลงจากปี 2549 เท่ากับร้อยละ 24.01 จึงทำให้มีอัตราส่วนผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) เท่ากับ 16.91% และ อัตราส่วนผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) เท่ากับ 5.38%

หนี้สินรวม

ณ 31 ธันวาคม 2550 บริษัทมีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 4,500.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2549 จำนวน 1,192.78 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 36.06 เนื่องจากบริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง 5 โครงการในปี 2550 ได้แก่ โครงการ ดิ อเวนิว พญา, โครงการ เขาใหญ่ มาร์เก็ต วิลเลจ, โครงการ นวมินทร์ มาร์เก็ต เฟส, โครงการ เมเจอร์ อเวนิว รัชโยธิน และ โครงการ เสนา อเวนิว บริษัทจึงมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้เพิ่มขึ้น 1,320.78

ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทมีค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น 229.23 ล้านบาท จากโครงการเอสพลานาด รัชดาภิเษก, โครงการ ดิ อเวนิว พัทยา, และโครงการเขาใหญ่ มาร์เก็ต วิลเลจ

สำหรับปี 2550 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to equity Ratio) เท่ากับ 2.35 และ อัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) เท่ากับ 1.35 เพิ่มขึ้นจากปี 2549 เนื่องจากบริษัทมีเงินกู้ยืมเพิ่มขึ้น เพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ ดิ อเวนิว พัทยา, โครงการเขาใหญ่ มาร์เก็ต วิลเลจ, โครงการ นวมิตร มาร์เก็ต เฟลส, โครงการ เมเจอร์ อเวนิว รัชโยธิน และ โครงการ เสนา อเวนิว ทั้งนี้ อัตราส่วนดังกล่าวจะลดลง เมื่อบริษัทชำระคืนเงินกู้ยืมจากรายได้ที่บริษัทจะได้รับจากโครงการที่กำลังจะแล้วเสร็จในปี 2551 ทั้งนี้ ตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) ไม่เกิน 1.50 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละปี

ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งสิ้น 1,914.44 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2549 จำนวน 189.46 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.98 เป็นผลมาจาก กำไรสุทธิของปี 2550 จำนวน 307.73 ล้านบาท และการจ่ายเงินปันผล 178.13 ล้านบาท ดังนั้น ณ 31 ธันวาคม 2550 บริษัทจึงมีกำไรสะสมเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 129.60 ล้านบาท และ ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยเพิ่มขึ้น 59.87 ล้านบาท

ผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2550 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 บริษัทมีรายได้รวม จำนวน 1,590.08 ล้านบาท ต่ำกว่างวดเดียวกันของปีก่อน เป็นจำนวน 84.40 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 5.04 โดยแบ่งเป็น รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ จำนวน 774.79 ล้านบาท สูงกว่างวดเดียวกันของปีก่อน เป็นจำนวน 322.28 ล้านบาท มาจากการรับรู้รายได้ของโครงการที่เปิดดำเนินการปลายปี 2549 ได้แก่ โครงการเอสพลานาด รัชดาภิเษก, โครงการลา วิลล่า พหลโยธิน, โครงการ ดิ อเวนิว แจ้งวัฒนะ และโครงการเพชรเกษม อเวนิว (ส่วนขยายของโครงการเพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์) และโครงการใหม่ที่เปิดดำเนินการ ปี 2550 ได้แก่ โครงการ ดิ อเวนิว พัทยา บริษัทรับรู้รายได้จาก สัญญาเช่าการเงิน จำนวน 717.89 ล้านบาท ต่ำกว่างวดเดียวกันของปีก่อน เป็นจำนวน 477.93 ล้านบาท จากการส่งมอบพื้นที่ให้เช่าของโครงการ ดิ อเวนิว พัทยา และโครงการเอสพลานาด รัชดาภิเษก นอกจากนี้บริษัทรับรู้รายได้อื่น จำนวน 97.41 ล้านบาท สูงกว่างวดเดียวกันของปีก่อน เป็นจำนวน 71.26 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 272.50 จากโครงการเอสพลานาด รัชดาภิเษก

บริษัทมีต้นทุนการเช่าและการให้บริการ จำนวน 645.87 ล้านบาท สูงกว่างวดเดียวกันของปีก่อน เป็นจำนวน 267.95 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 70.90 และต้นทุนสัญญาเช่าการเงิน 235.14 ล้านบาท จากโครงการ ดิ อเวนิว พัทยา และโครงการเอสพลานาด รัชดาภิเษก จึงทำให้ บริษัทมีกำไรขั้นต้น จำนวน 709.08 ล้านบาท ต่ำกว่างวดเดียวกันของปีก่อน เป็นจำนวนเงิน 72.17 ล้านบาท บริษัทมีดอกเบี้ยจ่าย จำนวน 98.73 ล้านบาท สูงกว่างวดเดียวกันของปีก่อน เป็นจำนวน 66.52 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 178.77 และมีกำไรสุทธิ จำนวน 307.73 ล้านบาท ต่ำกว่างวดเดียวกันของปีก่อน เป็นจำนวนเงิน 97.23 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 24.01

สำหรับปี 2550 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง เท่ากับ 0.52 ลดลงจาก ปี 2549 เนื่องจาก บริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียนลดลงจำนวนมาก จากลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดรับชำระภายในหนึ่งปีของโครงการ ดิ อเวนิว พัทยา และ โครงการ เอสพลานาด รัชดาภิเษก และ บริษัทมีระยะเวลาเก็บหนี้สัญญาเช่าการเงิน เท่ากับ 437.61 วัน เพิ่มขึ้นจาก 267.62 วัน ปี 2549 ซึ่งลูกหนี้จากสัญญาเช่าการเงินประกอบด้วย ค่าเช่า และ มูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าและค่าบริการรายปี ตลอดอายุสัญญาเช่าระยะยาว 15-30 ปี ซึ่งลูกหนี้จากสัญญาเช่าทางการเงินจะลดลง เมื่อลูกค้าชำระค่าเช่า ค่าเช่าและค่าบริการของแต่ละเดือน



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) แห่งแรกของบริษัท โดยมี จัสโก้ ซูเปอร์มาร์เก็ต เป็นผู้เช่าหลัก (Anchor)

ในปี 2539 บริษัทได้เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนแห่งที่ 2 และ 3 ได้แก่ โครงการประจักษ์และโครงการ สุขาภิบาล 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)¹ 2 แห่ง และร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)² 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 ภายใต้ชื่อ Market Place เป็นผู้เช่าหลัก

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

บริษัทได้รับอนุมัติย้ายหลักทรัพย์จากตลาดหลักทรัพย์ MAI เป็นหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ SET เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2546

ในปี 2547 เดือนมีนาคม บริษัท ได้จัดตั้งบริษัทใหม่ 3 บริษัท ได้แก่ บริษัท เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ จำกัด ทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท และ บริษัท เอกมัย ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ จำกัด ทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท เพื่อ ดำเนินการโครงการเพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ และ โครงการ เอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ ตามลำดับ

หมายเหตุ

1 ศูนย์สะดวกซื้อ (Convenience Center) คือ ศูนย์การค้าขนาดเล็กมีพื้นที่ประมาณ 1 ไร่ อยู่ติดถนนใหญ่ หรือซอยหลัก มีที่จอดรถใน บริเวณประมาณ 3-10 คันเท่านั้น มีผู้เช่าพื้นที่ (Tenants) 2-3 ราย เช่น ศูนย์บริการซ่อมและจำหน่ายอะไหล่รถยนต์ (Auto Service Center) ร้านสะดวกซื้อ (Convenience Store) ร้านให้เช่าวิดีโอ และ/หรือ โรงเรียน เป็นต้น

2 ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store) คือ ร้านค้าปลีกร้านเดียว พื้นที่ประมาณ 1/2 ไร่ อยู่ติดถนนใหญ่ หรือซอยหลัก มีผู้เช่าพื้นที่ (Tenant) 1 ราย เช่น ศูนย์บริการซ่อมและจำหน่ายอะไหล่รถยนต์ ร้านสะดวกซื้อ หรือร้านค้าปลีก เป็นต้น

ซึ่งเป็นศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง¹ และ บริษัท สยามฟิวเจอร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ทุนจดทะเบียน 200 ล้านบาท เพื่อดำเนินการโครงการเอสพลานาด รัชดาภิเษก นอกจากนี้ บริษัทได้เปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่ 5 แห่ง ดังนี้ ศูนย์การค้าแฟมมิลี เซ็นเตอร์ แจ้งวัฒนะ , ศูนย์สะดวกซื้อ ลาดพร้าว ซอย 120, ศูนย์เมเจอร์ซีเนเพล็กซ์ ฉะเชิงเทรา, ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์² J Avenue ทองหล่อ ซอย 15, ศูนย์การค้าชุมชน ปิยะมัย เฟส สุขุมวิท 101/1

ในปี 2548 บริษัทได้เปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่ จำนวน 3 แห่ง ดังนี้

1. ศูนย์สะดวกซื้อ วังหิน เมื่อเดือนมกราคม โดยมี โลตัส เอ็กเพรส เป็นผู้เช่าหลัก
2. ศูนย์การค้า เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ เมื่อเดือนกรกฎาคม โดยเป็นศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง มี บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์, อินเด็กซ์ ลิฟวิง มอลล์, โฮมเวิร์ค, และเมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ เป็นผู้เช่าหลัก
3. ศูนย์การค้า เอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ เมื่อเดือนพฤศจิกายน โดยเป็นศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง มี บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ และ อินเด็กซ์ ลิฟวิง 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) โดยบริษัท 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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 บริษัทจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระเป็น 508,941,438 บาทจากการเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม

นอกจากนั้น 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

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

ระหว่างปี 2550 บริษัทได้เปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่ 2 แห่ง ได้แก่

1. ศูนย์ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ (Lifestyle Center) ดิ อเวนิว พัทยา โดยมี โรงภาพยนตร์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์, เมเจอร์ โบว์ล, วิลล่า มาร์เก็ต และ แคลิฟอร์เนีย ฟิตเนส เป็นผู้เช่าหลัก
 2. ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center) เขาใหญ่ มาร์เก็ต วิลเลจ โดยมี เทสโก้ โลตัส เป็นผู้เช่าหลัก
- ดังนั้น บริษัท มีพื้นที่ให้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 เป็นจำนวน 219,641 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากปี 2549

ร้อยละ 17

หมายเหตุ

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

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

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



โครงสร้างรายได้

รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าหลัก และ ผู้เช่ารายย่อยของบริษัท ปีพ.ศ. 2547-2550

ลูกค้า	2547		2548		2549		2550	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
1. ผู้เช่าหลัก	52.57	34.64%	71.68	30.92%	114.48	34.88%	212.19	40.12%
2. ผู้เช่ารายย่อย	99.20	65.36%	160.13	69.08%	213.77	65.12%	316.64	59.88%
รวม	151.77	100.00%	231.80	100.00%	328.24	100.00%	528.83	100.00%

หมายเหตุ: ลูกค้าผู้เช่าพื้นที่หลักหมายถึง ลูกค้าหลักตามตารางรายละเอียดของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่ในปัจจุบันจำนวน 28 โครงการ (เกี่ยวกับพื้นที่ และอัตราค่าเช่าพื้นที่) ในหน้า 14



รายละเอียดของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่ในปัจจุบันจำนวน 28 โครงการ (เกี่ยวกับพื้นที่ และอัตราการเช่าพื้นที่)

Details of the 28 present operating projects (Rental Area and Occupancy Rate)

	ศูนย์การค้า Shopping Center	ผู้เช่าหลัก Anchor Tenant	รูปแบบ Type of Shopping Center	ขนาดที่ดิน Land Size (ไร่-งาน-ตารางวา) (Rai-Ngan-Sq.wah)	พื้นที่ใช้สอยในอาคาร Gross Building Area (ตารางเมตร) (Sq.m.)	พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด Gross Leasable Area (ตารางเมตร) (Sq.m.)	อัตราการเช่าต่อพื้นที่ให้เช่า Occupancy Rate (ร้อยละ) (%)
1	ศูนย์การค้าสยามพวเจอร์ ทาวน์ เซ็นเตอร์ 1 (บางบอน: Bangborn)	Jusco Supermarket	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	6 – 0 – 0	8,759	7,206	99
2	ศูนย์การค้าสยามพวเจอร์ ทาวน์ เซ็นเตอร์ 2 (ปราชญ์: Pracha Utit)	Jusco Supermarket	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	6 – 3 – 10	7,116	6,174	96
3	ศูนย์การค้าสยามพวเจอร์ ทาวน์ เซ็นเตอร์ 3 (สุขาภิบาล 3: Sukaphiban 3)	Tops Supermarket	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	9 – 1 – 71	6,794	6,725	96
4	ศูนย์การค้าสยามพวเจอร์ ทาวน์ เซ็นเตอร์ 4 (สุขุมวิท 71: Sukhumvit 71)	B-Quik	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	0 – 3 – 80	2,468	1,418	100
5	ศูนย์การค้าสยามพวเจอร์ ทาวน์ เซ็นเตอร์ 6 (ทองหล่อ ซอย 4: Thonglo 4)	Tops Supermarket	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	3 – 3 – 83	4,715	3,635	97
6	ศูนย์การค้าสยามพวเจอร์ ทาวน์ เซ็นเตอร์ 7 (ทุ่งมหาเมฆ: Thungmahamek)	Tops Supermarket	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	2 – 0 – 85	3,521	2,877	100
7	ศูนย์การค้า ดี อเวนิว แจ้งวัฒนะ (The Avenue Chaeng watthana)	Major Cineplex, Villa Market, Lemon Farm, Clifornia Wow	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	16 – 0 – 8.9	40,204	20,926	93
8	ศูนย์การค้า ปิยะมัย เพลส (Piyarom Place)	Tops Supermarket	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	8 – 0 – 77	12,654	7,857	90
9	ศูนย์การค้าสยามพวเจอร์ ทาวน์ เซ็นเตอร์ 11 (ฉะเชิงเทรา: Cha Choeng Sao)	Major Cineplex	ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center)	4 – 1 – 78.4	9,554	8,408	98
10	ศูนย์การค้าสยามพวเจอร์ ธรณีสัณฐาน เซ็นเตอร์ เจ อเวนิว (ทองหล่อ ซอย 15) J Avenue (Thonglor 15)	Villa Market	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	5 – 0 – 8	14,471	8,078	96
11	ศูนย์การค้าสยามพวเจอร์ ทาวน์ เซ็นเตอร์ 5 (รามอินทรา กม. 2: Ramintra K.M. 2)	B-Quik	ศูนย์สะดวกซื้อ (Convenience Center)	1 – 0 – 0	780	777	100
12	ศูนย์การค้าสยามพวเจอร์ ทาวน์ เซ็นเตอร์ 8 (วังหิน: Wanghin)	B-Quik	ศูนย์สะดวกซื้อ (Convenience Center)	0 – 1 – 71	612	535	100
13	ศูนย์การค้าสยามพวเจอร์ ทาวน์ เซ็นเตอร์ 10 (ลาดพร้าว ซอย 120: Ladprao 120)	Tesco Lotus Express	ศูนย์สะดวกซื้อ (Convenience Center)	0 – 2 – 34	643	643	94



	ศูนย์การค้า Shopping Center	ผู้เช่าหลัก Anchor Tenant	รูปแบบ Type of Shopping Center	ขนาดที่ดิน Land Size (ไร่-งาน-ตารางวา) (Rai-Ngan-Sq.wah)	พื้นที่ใช้สอยในอาคาร Gross Building Area (ตารางเมตร) (Sq.m.)	พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด Gross Leasable Area (ตารางเมตร) (Sq.m.)	อัตราการเช่าต่อพื้นที่ให้เช่า Occupancy Rate (ร้อยละ) (%)
14	ศูนย์การค้าสยามพารากอน เซ็นเตอร์ 12 (วังหิน 2: Wanghin 2)	Tesco Lotus Express	ศูนย์สะดวกซื้อ (Convenience Center)	1 – 2 – 61.5	988	988	100
15	บางแค (Bangkae)	B-Quik	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	0 – 1 – 33	364	364	100
16	เม่งจ้าย (Meng Jai)	B-Quik	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	0 – 1 – 99	465	465	100
17	พหลโยธิน กม. 27 (Phahonyothin K.M.27)	B-Quik	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	0 – 1 – 70	433	433	100
18	รัชดา-ห้วยขวาง (Ratchda-Hauy Kwang)	B-Quik	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	0 – 0 – 99	314	314	100
19	ท่าพระ (Ta Pra)	B-Quik	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	0 – 1 – 43	355	355	100
20	สาทร (Sathorn)	B-Quik	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	0 – 1 – 14	314	314	100
21	ศรีนครินทร์ (Srinakarin)	B-Quik	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	0 – 0 – 80	318	318	100
22	รัชดา-พระราม 3 (Ratchada-Rama III)	B-Quik	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	0 – 1 – 27	343	343	100
23	ศูนย์การค้าเพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ (Petchkasem)	Big C, Index, HomeWork, Major Cineplex	ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center)	52 – 2 – 74	48,253	43,735	100
24	ศูนย์การค้า เอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ (Ekkamai)	Big C, Index	ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center)	7 – 3 – 73	31,151	15,074	99
25	ศูนย์การค้า ลา วิลล่า พหลโยธิน La-Villa (Phahonyothin)	Villa Market	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	3 – 3 – 40	10,445	5,330	100
26	ศูนย์การค้า เอสพลานาด รัชดาภิเษก (Esplanade Ratchadapisek)	Major Cineplex, Blu-o Bowl, California Wow, Ratchadalai Playhouse, Tops Supermarket, Sub-Zero Ice Skate	ศูนย์เอนเตอร์เทนเมนต์ (Urban Entertainment Center)	11 – 2 – 13	98,371	43,570	97
27	ศูนย์การค้า ดี อเวนิว พัทยา (The Avenue Pattaya)	Major Cineplex, Major Bowl, Villa Market, California Wow	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	14 – 2 – 69.3	41,067	22,783	95
28	ศูนย์การค้า เขาใหญ่ มาร์เก็ต วิลเลจ (Kao-Yai Market Village)	Tesco Lotus	ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center)	26 – 3 – 14	10,934	9,996	93
	รวม (Total)			185 – 3 – 93.1	356,406	219,641	97

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550

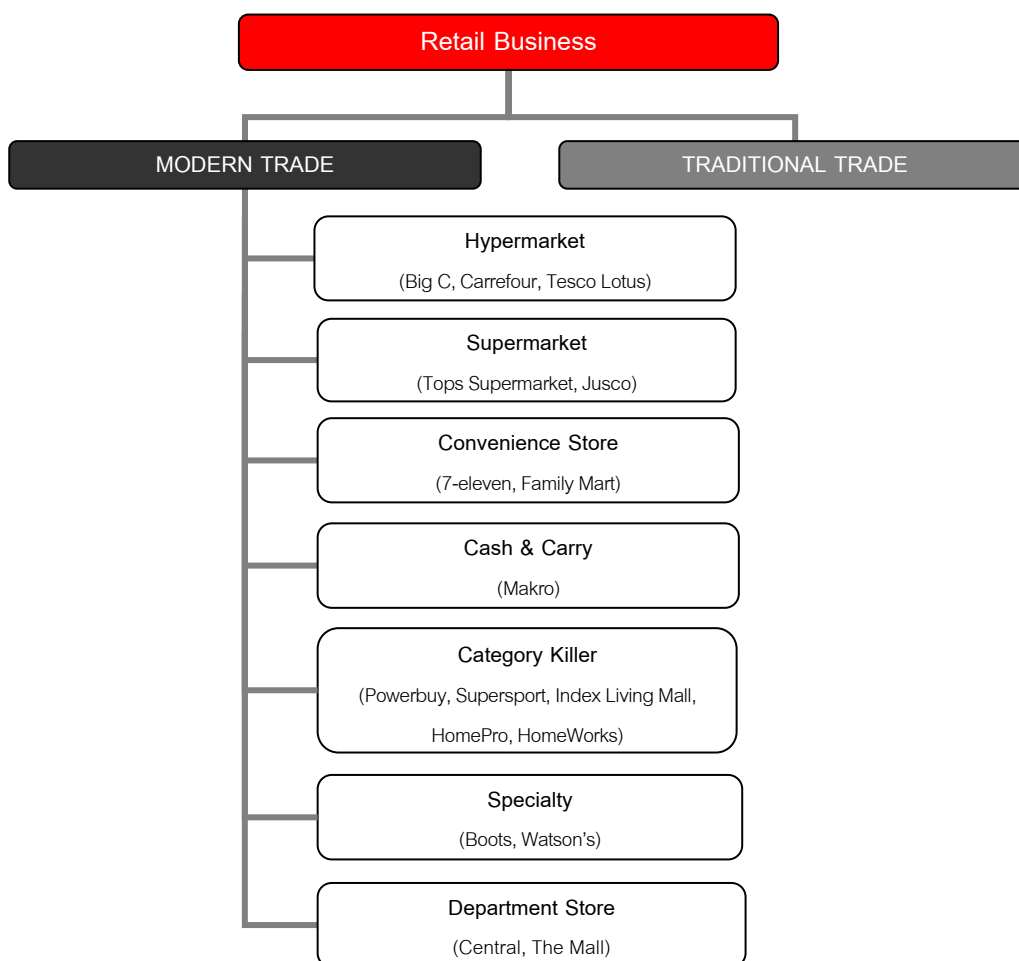
โครงการลำดับที่ 15-22 เข้าพื้นที่โดยศูนย์บริการซ่อมและจำหน่ายอะไหล่รถยนต์ บี-คิกวิค แต่เพียงผู้เดียว

การตลาดและสภาวะการแข่งขัน

ภาวะอุตสาหกรรม

ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า เป็นธุรกิจที่มีความเกี่ยวข้องโดยตรงกับธุรกิจค้าปลีก กล่าวคือเมื่อธุรกิจค้าปลีกมีการขยายตัว ความต้องการพื้นที่ที่จะดำเนินธุรกิจก็จะมีมากขึ้นตามไปด้วย

โครงสร้างธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทย



ที่มา : สมาคมผู้ค้าปลีกแห่งประเทศไทย

ธุรกิจค้าปลีกในทวีปเอเชียมีการเติบโตอย่างรวดเร็ว โดยประเทศไทยมีการเติบโตสูงเป็นอันดับที่ 2 รองจากประเทศจีน โดยเฉพาะธุรกิจค้าปลีกรูปแบบใหม่ (Modern Trade) ที่มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องในเขตกรุงเทพและปริมณฑล

ภาพรวมธุรกิจค้าปลีกในกรุงเทพฯ ปี 2550

Existing Stock	4,792,000	ตารางเมตร
New Completion in 2006	313,000	ตารางเมตร
(ประกอบด้วย Central World, King Power Complex on Soi Rangnam, JJ Mall และอีก 3 แห่งโดย บริษัท สยามฟิวเจอร์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้แก่ The Avenue Chaengwattana, Esplanade และ La Villa on Paholyothin Road)		
Under Construction	183,000	ตารางเมตร
(โดยมี 65,000 ตารางเมตร มีกำหนดเสร็จภายในสิ้นปี 2550 ได้แก่ The Mall 5 ส่วนขยาย, Nusa Center Sukhumvit-Ekkamai, The Crystal, Indian Emporium, The Pavilion Place และ The Trendy)		
Average Vacancy Rate	- All Grade	12.6 %
Average Vacancy Rate	- Prime Grade	6.2 %
Average Rental (Ground Floor)	1,914	บาท/ตารางเมตร/เดือน

Source: Jones Lang LaSalle Research

ธุรกิจค้าปลีกในปี 2550 ถึงแม้ว่า เหตุการณ์การวางระเบิดในกรุงเทพฯ ช่วงปีใหม่ที่เกิดขึ้นนั้น จะส่งผลกระทบต่อผู้บริโภคในธุรกิจค้าปลีกที่ลดลงถึง 30 เปอร์เซ็นต์ ในช่วงต้นปี แต่สภาพธุรกิจโดยรวมทั้งปียังคงขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ในอัตราชะลอตัวลดลง อันมีสาเหตุมาจากปัจจัยต่างๆ ได้แก่ ต้นทุนค่าก่อสร้างที่ปรับสูงขึ้น ภาวะเศรษฐกิจภายในประเทศ และความผันผวนทางการเมือง เป็นต้น ได้ส่งผลกระทบต่อผู้บริโภคและการลงทุน ซึ่งเป็นฐานรองรับที่สำคัญต่อการขยายตัวของเศรษฐกิจ ทำให้ผู้ประกอบการค้าปลีกแต่ละรายเร่งนำ กลยุทธ์ต่างๆ มาปรับปรุงเพื่อดึงดูดและรักษาลูกค้าไว้ แม้ว่าจะมีหลายปัจจัยเสี่ยงเกิดขึ้น แต่สภาพเศรษฐกิจก็ยังมีปัจจัยที่เป็นบวกอยู่ คือ การดำเนินนโยบายเศรษฐกิจที่สำคัญๆ เช่น นโยบายประหยัดพลังงาน การฟื้นฟูการท่องเที่ยว และเศรษฐกิจพอเพียง เป็นต้น

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

ดิสเคาน์สโตร์ และไฮเปอร์มาร์เก็ต

ธุรกิจดิสเคาน์สโตร์และไฮเปอร์มาร์เก็ตเติบโตเพิ่มขึ้น โดยในประเทศไทยมีผู้ประกอบการรายใหญ่จำนวน 4 ราย คือ เทสโกโลตัส บิ๊กซี คาร์ฟูร์ และแม็คโคร การขยายสาขาของธุรกิจดิสเคาน์สโตร์ยังมีการขยายสาขาเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในอัตราที่ลดลง เนื่องจากต้องอยู่ภายใต้กฎหมายค้าปลีก และกฎหมายผังเมืองฉบับปัจจุบัน ด้วยข้อจำกัดดังกล่าว ทำให้แนวโน้มของดิสเคาน์สโตร์มีขนาดเล็ก โดยกลุ่มดิสเคาน์สโตร์อย่างเทสโกโลตัส บิ๊กซี คาร์ฟูร์ และแม็คโคร ได้ดำเนินการขยายสาขาโดยปรับเปลี่ยนรูปแบบและคอนเซ็ปต์โดยใช้พื้นที่ขนาดเล็กลง เช่น ในรูปแบบคอนวีเนียนสโตร์ และซูเปอร์มาร์เก็ต เป็นต้น

ซูเปอร์มาร์เก็ต

ในปี 2550 นี้ ซูเปอร์มาร์เก็ตมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง และมีการแข่งขันสูงขึ้น ผู้ประกอบการธุรกิจประเภทซูเปอร์มาร์เก็ตเดิมบางรายที่ชะลอการขยายสาขา ได้กลับมาดำเนินนโยบายปรับปรุงสาขาอย่างต่อเนื่อง และขยายสาขาเพิ่มขึ้นในปีนี้ เช่น Jusco ที่มาในรูปแบบและคอนเซ็ปต์ใหม่ที่เรียกว่า Maxvalu ที่มีการวางตำแหน่งชัดเจนเจาะจงลูกค้าระดับ กลาง - บน ใช้กลยุทธ์คุณภาพ สด การันตี และความหลากหลายเป็นจุดขายที่แตกต่างจากดิสเคาท์สโตร์ที่มุ่งเน้นราคาถูกเพื่อดึงดูดลูกค้า เป็นต้น และนอกจากตลาดซูเปอร์มาร์เก็ตจะต้องแข่งขันกันเองแล้วยังต้องแข่งกับกิจการค้าปลีกอื่นๆ อีก โดยเฉพาะดิสเคาท์สโตร์ และการที่ผู้ประกอบการธุรกิจประเภทดิสเคาท์สโตร์และไฮเปอร์มาร์เก็ตบางราย เช่น เทสโก้โลตัส ที่มีการปรับเปลี่ยนรูปแบบในการขยายสาขาใหม่ให้มีขนาดเล็กลงในรูปแบบที่เรียกว่า ตลาดโลตัส ขนาดพื้นที่ประมาณ 700-1,500 ตารางเมตร เพื่รองรับกับกฎหมายค้าปลีก ทำให้ธุรกิจประเภทซูเปอร์มาร์เก็ตเติบโตขึ้นอย่างรวดเร็ว

คอนวีนีเอนส์โตร์

ธุรกิจคอนวีนีเอนส์โตร์ยังคงมีเซเว่นอีเลฟเว่นเป็นผู้นำตลาดด้วยสาขามากกว่า 4,000 สาขา ครอบคลุมแทบทุกพื้นที่ โดยมี 7-อีโอป เฟรชมาร์ท แฟมิลีมาร์ท เออาร์ที และ 108 ซุป เป็นกลุ่มที่แทรกเข้ามาในตลาดและมีสัดส่วนเล็กน้อย การแข่งขันในธุรกิจนี้สูง มีการทำตลาดรูปแบบต่างๆ เพื่อเพิ่มรายได้และเพิ่มสัดส่วนในการครองตลาด เช่น บริการรับชำระค่าสาธารณูปโภคต่างๆ ค่าประกันภัย เป็นต้น แต่ละค่ายของร้านสะดวกซื้อเร่งขยายสาขาใหม่ให้ได้มากที่สุดเพื่อเพิ่มฐานลูกค้า และทำให้ธุรกิจมีรายได้คุ้มทุนและได้กำไรมากขึ้นจากจำนวนสาขาที่เพิ่มมากขึ้น โดยผู้นำตลาดอย่าง บริษัท ซี.พี. เซเว่น อีเลฟเว่นเติบโตมากกว่าค่ายอื่นๆ เนื่องจากมีศักยภาพในการขยายสาขา มีความพร้อมทั้งด้านบุคลากร การบริหารจัดการ และเทคโนโลยี

การแข่งขันที่รุนแรงของธุรกิจค้าปลีกในปัจจุบัน ทำให้ผู้ประกอบการต่างเร่งหากลยุทธ์ในการสร้างความได้เปรียบ เพื่อเพิ่มรายได้และสัดส่วนการครองตลาด ทำให้ผู้ประกอบการต่างๆ มีการร่วมเป็นพันธมิตร หรือการลงทุนร่วมกัน

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

แนวโน้มอุตสาหกรรม

ธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทยยังคงมีแนวโน้มขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ซึ่งส่งผลให้ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้ามีแนวโน้มที่จะขยายตัวไปในทิศทางเดียวกัน ผู้ค้าปลีกที่ดำเนินธุรกิจในประเทศไทยอยู่แล้ว มีแผนที่จะขยายสาขาต่อไปอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะผู้ค้าปลีกบางราย เช่น เทสโก้ โลตัส และบิ๊กซี มีแผนที่จะขยายสาขาในรูปแบบศูนย์การค้าแบบเปิดที่บริษัทเชี่ยวชาญและดำเนินการอยู่ โดยได้มีการพัฒนารูปแบบธุรกิจประเภทซูเปอร์มาร์เก็ตเพิ่มเติม จากเดิมที่ประกอบธุรกิจประเภทดิสเคาท์สโตร์ เพื่รองรับกฎหมายค้าปลีก นอกจากนี้ วิลล่ามาร์เก็ต และ Jusco ผู้ค้าปลีกประเภทซูเปอร์มาร์เก็ต ก็มีแผนที่จะขยายสาขาไปกับทางบริษัทอย่างต่อเนื่อง ส่วนผู้ค้าปลีกรายอื่นๆ

ในต่างประเทศ ก็มีแผนที่จะเข้ามาเปิดตลาดในประเทศไทย เช่น ร้านขายยา ร้านขายเฟอร์นิเจอร์ ซูเปอร์มาร์เก็ต เป็นต้น ทั้งนี้ทางบริษัทก็ได้รับการไว้วางใจและการติดต่อจากผู้ประกอบการดังกล่าวเข้ามาเป็นจำนวนมาก

สภาพการแข่งขันภายในอุตสาหกรรม

ในธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าในประเทศไทย มีการแข่งขันกันสูงในรูปแบบของศูนย์การค้าแบบปิด แต่สำหรับศูนย์การค้าแบบเปิด มีการแข่งขันไม่มากนักเนื่องจากมีจำนวนคู่แข่งน้อยราย หลายรายได้ปิดกิจการหรือหยุดดำเนินกิจการไปในช่วงภาวะเศรษฐกิจตกต่ำในหลายปีที่ผ่านมา และคู่แข่งที่เหลือไม่ได้เป็นผู้ประกอบการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าโดยเฉพาะ บางรายเป็นเจ้าของที่ดินที่มีเงินลงทุนสูง แต่ไม่ได้เป็นผู้เชี่ยวชาญในธุรกิจโดยตรง

การดำเนินธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า มีความจำเป็นต้องใช้ประสบการณ์และความรู้พื้นฐานในการดำเนินการเป็นอย่างดี เช่น

ก) การเลือกที่ดินที่เหมาะสมในการดำเนินธุรกิจ ซึ่งจำเป็นต้องมีการพิจารณาถึง ทำเล ทางเข้าออก ขนาดของที่ดิน ระบบผังเมือง สภาพการจราจรและทิศทางการจราจรในบริเวณ จำนวนประชากรในพื้นที่และจำนวนประชากรที่สัญจรผ่าน แนวโน้มการขยายตัวของประชากร กฎหมายที่เกี่ยวข้องจำนวนมาก ระบบสาธารณูปโภค จำนวนคู่แข่งในพื้นที่ เป็นต้น

ข) การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางธุรกิจ เช่น ระดับค่าเช่าที่ดิน ระดับค่าเช่าและค่าบริการที่สามารถเรียกเก็บจากลูกค้า ค่าพัฒนาพื้นที่ ค่าก่อสร้างอาคาร ตกแต่งภายนอก และติดตั้งระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ การบริหารเงินลงทุนและเงินสด และผลตอบแทนจากการลงทุน

ค) การติดตามแนวโน้มใหม่ๆ ของธุรกิจ เช่น รูปแบบ (Concept) ของโครงการศูนย์การค้าแบบเปิดที่เหมาะสม เป็นที่ต้องการของผู้เช่าพื้นที่ และอยู่ในความต้องการของผู้บริโภค รวมถึงการผสมผสานของผู้เช่าพื้นที่ (Tenant Mix) ที่เหมาะสม

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

จ) ความรู้และประสบการณ์ในด้านการบริหารพื้นที่ส่วนกลาง (Common Area Maintenance หรือ CAM) ภายในศูนย์ให้ราบรื่นและเป็นระเบียบเรียบร้อย

เนื่องจากการที่ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้ามีความจำเป็นที่จะต้องมีความรู้พื้นฐานเป็นอย่างมากดังที่กล่าวมาแล้ว อาจจะเป็นสาเหตุหลักอย่างหนึ่งที่ทำให้มีจำนวนคู่แข่งในธุรกิจโดยตรงน้อยราย และคู่แข่งใหม่ๆ ยากที่จะดำเนินการให้ประสบผลสำเร็จ หรือสร้างความไว้วางใจให้กับผู้เช่าพื้นที่ได้ ในระยะเวลาดังนั้น

จำนวนคู่แข่ง

คู่แข่งของบริษัทสามารถแบ่งเป็นคู่แข่งโดยตรงและคู่แข่งโดยอ้อม ซึ่งคู่แข่งในแต่ละประเภทจะมีขนาดของโครงการ รูปแบบของศูนย์การค้า กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และลักษณะอื่นๆ ที่แตกต่างกัน ดังนี้

คู่แข่งโดยตรงของบริษัท หมายถึง ผู้ประกอบการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า ซึ่งแบ่งเป็น 2 ประเภท ได้แก่

- ก) ผู้ประกอบการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าแบบเปิด จำนวนผู้ประกอบการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าแบบเปิดในปัจจุบันมีไม่มากนัก และส่วนใหญ่จะเป็นผู้ประกอบการรายย่อย เช่น เจ้าของที่ดิน ซึ่งมีจำนวนน้อยราย ในอดีตคู่แข่งโดยตรงที่ทำธุรกิจศูนย์การค้าแบบเปิด ได้แก่ กลุ่มบริษัทสยามพรีเมียร์ และกลุ่มบริษัทเฟิร์สท์ แปซิฟิก แต่ปัจจุบันทั้งสองกลุ่มไม่ได้เปิดดำเนินการศูนย์การค้าแบบเปิดใหม่มาหลายปีแล้ว
- ข) ผู้ประกอบการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าแบบปิด ผู้ประกอบการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าที่เป็นที่รู้จักกันโดยทั่วไป และยังคงขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่อง เช่น กลุ่มเซ็นทรัล และกลุ่มเดอะ มอลล์ จะเน้นการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าแบบปิด ดังจะเห็นได้จากตารางในหน้าถัดไป ศูนย์การค้าที่เปิดใหม่ในช่วง 3-5 ปีที่ผ่านมาของกลุ่มเซ็นทรัล และกลุ่มเดอะ มอลล์ เป็นศูนย์การค้าแบบปิดทั้งสิ้น เช่น โครงการเซ็นทรัล พระรามที่ 2 และพระรามที่ 3 และโครงการดิ เอ็มโพเรียม และสยามพารากอน ของกลุ่มเดอะ มอลล์ เป็นต้น สำหรับคู่แข่งโดยตรงที่ทำธุรกิจศูนย์การค้าแบบปิดรายอื่นๆ ไม่ได้มีการขยายธุรกิจมากนัก บางรายอยู่ในระหว่างการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงศูนย์การค้าที่มีอยู่เดิมให้ดีขึ้น บางรายกำลังอยู่ระหว่างเจรจาปรับโครงสร้างหนี้กับเจ้าหนี้ โดยสรุปแล้วผู้ดำเนินธุรกิจศูนย์การค้าแบบปิดที่มีศักยภาพในการขยายธุรกิจ ไม่ได้สนใจที่จะเข้ามาแข่งขันในธุรกิจศูนย์การค้าแบบเปิดเนื่องจากมีความชำนาญในการดำเนินธุรกิจศูนย์การค้าแบบปิด และศูนย์การค้าแบบเปิดอาจจะมีขนาดของโครงการที่เล็กเกินไปที่จะสนใจ

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

คู่แข่งโดยอ้อมของบริษัท หมายถึง ผู้ค้าปลีกที่ดำเนินการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าเอง เช่น เทสโก้ โลตัส คาร์ฟูร์ บิ๊กซี เป็นต้น ในความเป็นจริงแล้วผู้ค้าปลีกมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่างจากบริษัท โดยกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของผู้ค้าปลีกคือผู้บริโภค ในขณะที่กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทคือผู้ค้าปลีก แต่เนื่องจากผู้ค้าปลีกไม่สามารถสรรหาผู้ประกอบการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้ามืออาชีพ มาดำเนินการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าที่ต้องการเปิดใหม่จำนวนมากได้ ผู้ค้าปลีกจึงมีความจำเป็นต้องดำเนินการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าด้วยตัวเอง

การดำเนินการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าเองของผู้ค้าปลีก อาจจะมีผลกระทบต่อบริษัทในแง่การแข่งขันในการจัดหาที่ดินเพื่อดำเนินการโครงการใหม่ และการดึงผู้บริโภคและผู้ค้าปลีกในกรณีที่ผู้ค้าปลีกเปิดดำเนินการศูนย์การค้าใหม่ในบริเวณใกล้เคียงกับศูนย์การค้าของบริษัท อย่างไรก็ตามถ้าบริษัทสามารถดำเนินการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าใหม่ๆ ให้กับผู้ค้าปลีกได้มากขึ้น คู่แข่งโดยอ้อมเหล่านี้จะลดจำนวนลง

ปัจจัยความเสี่ยง

ความเสี่ยงจากการหาที่ดินเพื่อดำเนินการโครงการใหม่

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

อย่างไรก็ตาม จากประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจมาหลายปี ทำให้ผู้บริหารของบริษัทมีทักษะ วิธีการ และเทคนิคในการติดต่อและเจรจาต่อรองกับเจ้าของที่ดินที่มีประสิทธิภาพ และได้รับเงื่อนไขที่ดีในสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวของทุกโครงการ นอกเหนือจากนี้ บริษัทยังได้รับการแนะนำที่ดินจากผู้ค้าปลีกที่ต้องการเช่าพื้นที่ในโครงการใหม่ๆ ของบริษัท

สำหรับการแข่งขันในการหาที่ดินกับผู้ค้าปลีก บริษัทจะป้องกันความเสี่ยงด้วยการลงนามในบันทึกความเข้าใจ (Memorandum of Understanding หรือ MOU) กับเจ้าของที่ดินก่อนที่จะทำการเจรจา เพื่อป้องกันไม่ให้เจ้าของที่ดินเจรจากับผู้ที่สนใจรายอื่นๆ บริษัทพยายามหลีกเลี่ยงที่จะไม่เสนอราคาแก่เจ้าของที่ดินเพิ่มขึ้นมาก เพื่อแข่งขันกับผู้ค้าปลีกให้ได้ที่ดินมา เพราะต้นทุนที่ดินราคาแพงอาจจะมีผลกระทบต่อความเป็นไปได้ของโครงการ หรือระดับกำไรของบริษัท ในทางกลับกันบริษัทพยายามที่จะเจรจากับผู้ค้าปลีกที่เข้ามาแข่งขันในการหาที่ดิน เพื่อที่จะพัฒนาและบริหารโครงการให้

ความเสี่ยงจากการแข่งขันทางธุรกิจ

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

หมายเหตุ

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

ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้เช่าหลักในโครงการศูนย์การค้าชุมชน

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

ความเสี่ยงเรื่องการจัดหาผู้เช่าพื้นที่

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

หาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ เนื่องจากในปัจจุบันความต้องการสถานที่ประกอบกิจการในการทำธุรกิจค้าปลีกอยู่ในระดับสูง และบริษัทยังได้รับการติดต่อเพื่อขอเช่าพื้นที่ในโครงการของบริษัทอย่างต่อเนื่อง

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

แม้ว่าในบางโครงการของบริษัทจะมีผู้เช่าเกือบเต็มโครงการ เหลือพื้นที่เพียงแคบบางห้องเท่านั้น แต่บริษัทมีนโยบายเข้มงวดที่จะคัดเลือกผู้เช่าพื้นที่ที่ทำธุรกิจไม่แข่งขันกับผู้เช่าพื้นที่เดิม ไม่ทำธุรกิจที่เป็นอขาย ไม่สร้างผลกระทบต่อโครงการหรือผู้เช่าพื้นที่รายอื่น มีฐานะทางการเงินดี และมีความผสมผสานเป็นอย่างดีกับผู้เช่าอื่นในศูนย์การค้า (Tenant Mix)

หมายเหตุ

- 1 ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant) หมายถึง ผู้เช่าพื้นที่ส่วนใหญ่ของโครงการ ซึ่งมักจะเป็นซูเปอร์มาร์เก็ต โรงภาพยนตร์ ร้านเฟอร์นิเจอร์ขนาดใหญ่ เป็นต้น โดยกลุ่มลูกค้าหลักนั้นจะเป็นสิ่งดึงดูด (Magnet) ผู้เช่าพื้นที่ร่วม (Co-Tenants) เข้ามาเช่าพื้นที่ส่วนอื่นๆ ภายในโครงการของบริษัท
- 2 ผู้เช่าพื้นที่ร่วม (Co-Tenants) หมายถึง ร้านค้าปลีกต่างๆ ที่เข้ามาเช่าพื้นที่ส่วนอื่นๆ ภายในศูนย์การค้าของบริษัท เช่น ร้านอาหาร ร้านเสริมสวย ร้านขายหนังสือ ร้านให้เช่าวิดีโอ โรงเรียน และคลินิก เป็นต้น
- 3 ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Shopping Center) คือ ศูนย์การค้าแบบเปิดขนาดเล็กในละแวกบ้าน ที่ออกแบบเพื่อความสะดวกแก่ผู้บริโภคในการซื้อสินค้าอุปโภคบริโภค (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 บริษัทจะคิดราคาค่าเช่าและค่าบริการจากลูกค้าผู้เช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นตามสัดส่วน เพื่อให้ได้ผลตอบแทนในการดำเนินโครงการที่ใกล้เคียงระดับเดิม ทำให้บริษัทสามารถลดผลกระทบจากความเสี่ยงจากการที่ต้นทุนของที่ดินในการดำเนินโครงการใหม่เพิ่มขึ้นได้ จากสถานการณ์การแข่งขันด้านค่าปลีกที่รุนแรงมากขึ้น ผู้ค้าปลีกส่วนใหญ่ยอมที่จะจ่ายค่าเช่าและค่าบริการที่สูงขึ้นในทำเลที่โดดเด่นที่สุดในบริเวณต่างๆ เพื่อยึดพื้นที่และสร้างความได้เปรียบในการดำเนินธุรกิจค้าปลีกต่อสู้แข่งกับคู่แข่ง

ความเสี่ยงจากการขาดความต่อเนื่องในการดำเนินโครงการของบริษัท

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

ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ ที่มีจำนวนจำกัด

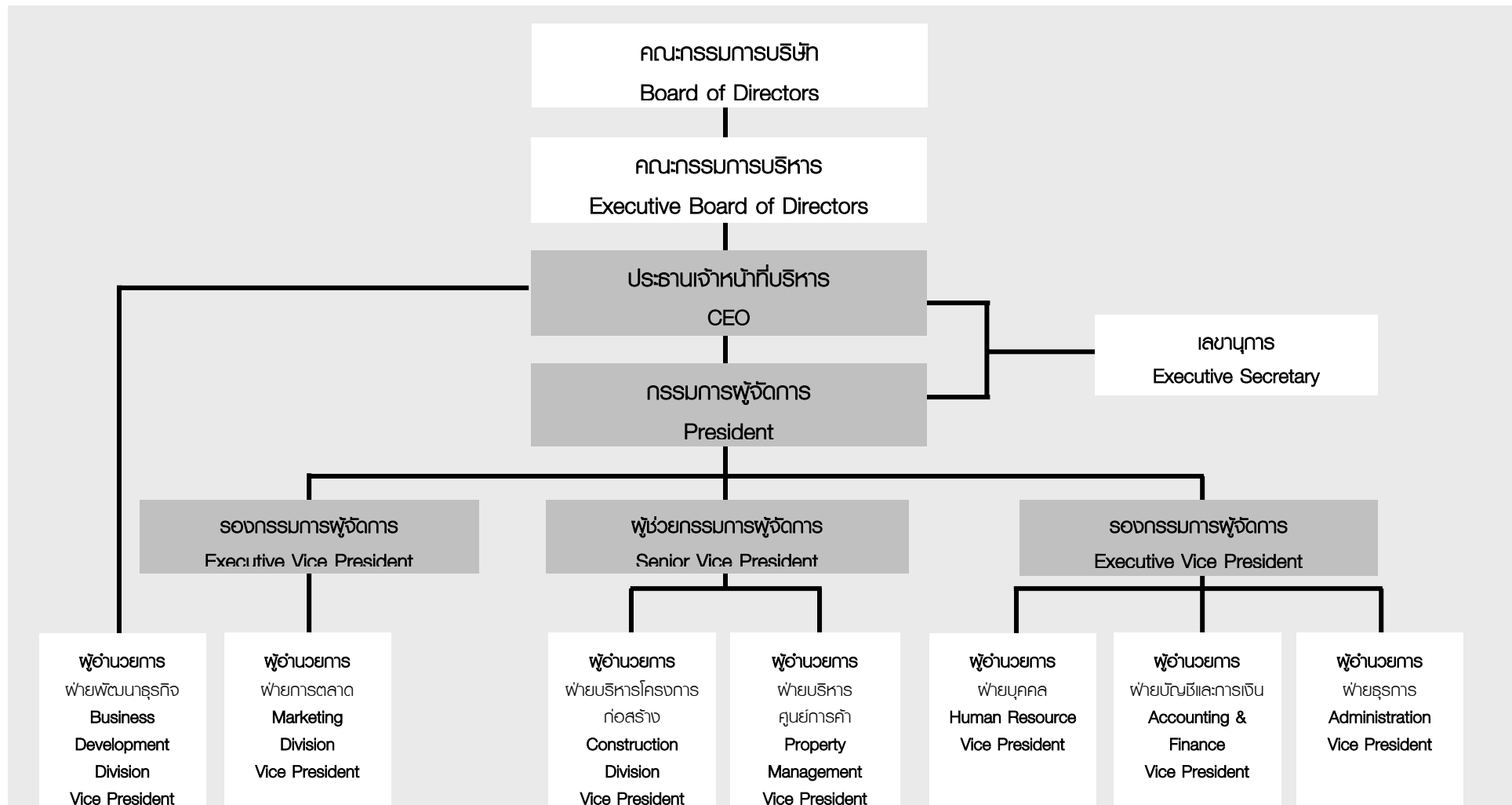
เนื่องจากการดำเนินธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า จำเป็นต้องอาศัยบุคลากรระดับบริหารที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจด้านศูนย์การค้าเป็นอย่างมาก ทั้งด้านการจัดหาที่ดินเพื่อดำเนินโครงการ การออกแบบรูปแบบ (Concept) ของโครงการ การจัดหาผู้เช่าพื้นที่ และการบริหารโครงการและพื้นที่ส่วนกลาง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

นอกจากนี้ บริษัทสนับสนุนและส่งเสริมให้พนักงานของบริษัทไปหาความรู้ในด้านการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า และติดตามแนวโน้มธุรกิจค้าปลีกเพิ่มเติม เช่น จัดหาหนังสือ วารสาร และเทคนิคๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทให้พนักงานของบริษัทศึกษา เพื่อให้มีความรู้ที่เพียงพอ และสามารถนำความรู้ต่างๆ มาใช้ในการดำเนินธุรกิจได้



โครงสร้างองค์กร

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)



โครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการ

ผู้ถือหุ้น

กลุ่มผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก ที่มีชื่อปรากฏตามทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 26 มิถุนายน 2550 มีดังต่อไปนี้

	ชื่อผู้ถือหุ้น ¹	จำนวนหุ้น	สัดส่วนร้อยละ
1	บมจ.เมเจอร์ซีทีเพล็กซ์ กรุ๊ป ²	108,132,375	21.25%
2	MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC. ³	48,535,140	9.54%
3	บจก.ไทยเอ็นวีดีอาร์ ⁴	44,294,130	8.70%
4	SOMERS (U.K.) LIMITED ³	43,381,160	8.61%
5	นายพนพร วิฑูรชาติ	31,705,526	6.23%
6	นายพงศ์กิจ สุทธพงศ์	29,604,675	5.82%
7	นางสาวอาทิตย์ยา จันทรประภา	25,202,970	4.95%
8	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY ³	25,000,000	4.91%
9	นางเกศินี วิฑูรชาติ	17,219,215	3.38%
10	นางสาวพงศ์ทิพย์ สุทธพงศ์	13,357,224	2.62%
รวม		386,882,415	76.02%

หมายเหตุ: 1 ผู้ถือหุ้นทั้ง 10 รายดังกล่าว ไม่มีความเกี่ยวข้องกันตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 258 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง) อย่างไรก็ดี ผู้ถือหุ้นหมายเลข 5 และ 9 มีความสัมพันธ์ในฐานะอาและหลาน และผู้ถือหุ้นหมายเลข 6 และ 10 มีความสัมพันธ์ในฐานะพี่และน้อง ทั้งนี้ ไม่มีผู้ใดมีอิทธิพลต่อการออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้น ต่างคนต่างมีอิสระในการออกเสียง

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

3 ไม่มีกรรมการ ผู้บริหาร หรือกลุ่มบริษัทในเครือของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) รวมถึงผู้ที่เกี่ยวข้องมีส่วนได้ส่วนเสียในลักษณะการถือหุ้นแทน (Nominee) ของบุคคลดังกล่าว อยู่ในรายชื่อผู้ถือหุ้นที่เป็นนิติบุคคล ได้แก่ Morgan Stanley & Co. International Plc., Somers (U.K.) Limited และ State Street Bank and Trust Company

4 ณ วันที่ปิดสมุดทะเบียน วันที่ 26 มิถุนายน 2550 หุ้นสามัญของบริษัทจำนวน 44,294,130 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 8.70 ของทุนชำระแล้ว ถูกนำออกมาเป็น NVDR ซึ่งผู้ถือ NVDR ดังกล่าวจะมีสิทธิได้รับประโยชน์เช่นเดียวกับผู้ถือหุ้น แต่จะไม่มีสิทธิในการออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้น (เว้นแต่กรณีการใช้สิทธิออกเสียงเพื่อลงมติเกี่ยวกับการเพิกถอนหุ้นจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์) ทำให้จำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงของบริษัทลดลงไป ซึ่งจะส่งผลให้สิทธิในการออกเสียงของผู้ถือหุ้นรายอื่นเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ สามารถตรวจสอบจำนวนหุ้นที่ถูกออกเป็น NVDR ได้จากเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คือ www.set.or.th

โครงสร้างการจัดการ

คณะกรรมการบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีทั้งหมด 3 ชุด ประกอบด้วย

1. คณะกรรมการบริษัท
2. คณะกรรมการบริหาร
3. คณะกรรมการตรวจสอบ

1. คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการของบริษัทมีทั้งหมด 11 ท่าน ได้แก่

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. นายอรณพ จันทระภา	ประธานกรรมการ (Chairman)
2. นายพงศ์กิจ สุทธพงศ์	รองประธานกรรมการ (Vice Chairman)
3. นายณพพร วิฑูรชาติ	กรรมการ, ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Chief Executive Officer) และประธานคณะกรรมการบริหาร (Chairman of Executive Board)
4. นายสมนึก พงษ์เกษมสิน	กรรมการและกรรมการผู้จัดการ (President)
5. นายเดช บูลสุข	กรรมการ
6. นายวิชา พูลวรลักษณ์	กรรมการ
7. นายวีรวัฒน์ องค์วาสิทธิ์	กรรมการ
8. นายชัย จรุงธนาภิบาล	กรรมการ
9. นางนันทิยา มนตรีวัต	ประธานกรรมการตรวจสอบ
10. นายดุสิต นนทะนาคร	กรรมการตรวจสอบ
11. นางสาวไพบูลย์ สุนทรส	กรรมการตรวจสอบ

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัท

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทเป็นดังนี้ นายอรณพ จันทระภา นายพงศ์กิจ สุทธพงศ์ นายณพพร วิฑูรชาติ และนายสมนึก พงษ์เกษมสิน สองในสี่คนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

1. การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัท ได้ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ให้เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทและได้ปฏิบัติหน้าที่ตามวัตถุประสงค์ ขอบบังคับของบริษัท 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

คณะกรรมการตรวจสอบได้ใช้ดุลพินิจของตนอย่างเป็นอิสระ ในการพิจารณากำหนดกลยุทธ์ การบริหารงาน การแต่งตั้งกรรมการ และเรื่องที่มีผลกระทบต่อผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท รวมถึงการเข้าถึงสารสนเทศทางการเงิน และทางธุรกิจอื่นอย่างเพียงพอต่อการปฏิบัติหน้าที่และนโยบายการดำเนินงาน ตลอดจนการกำหนดงบประมาณประจำปี

2. คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารมีทั้งหมด 4 ท่านได้แก่

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. นายนพพร วิฑูรชาติ	ประธานกรรมการบริหาร
2. นายสมนึก พจน์เกษมสิน	กรรมการบริหาร
3. นายวิชา พูลวรลักษณ์	กรรมการบริหาร
4. นายฉัตรภูมิ ชันติวิริยะ	กรรมการบริหาร

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

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

ทั้งนี้ การอนุมัติรายการของคณะกรรมการบริหารดังกล่าวข้างต้น จะไม่รวมถึงการอนุมัติรายการที่คณะกรรมการบริหารหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในลักษณะอื่น

ใดกับบริษัทหรือบริษัทย่อย รวมทั้งรายการที่กำหนดให้ต้องขอความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่สำคัญของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์

3. คณะกรรมการตรวจสอบ (Audit Committee)

คณะกรรมการตรวจสอบมีทั้งหมด 3 ท่านได้แก่

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. นางนันทิยา มนต์วิวัฒน์	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 คณะกรรมการตรวจสอบมีความรับผิดชอบต่อนคณะกรรมการของบริษัทโดยตรง และคณะกรรมการของบริษัทยังคงมีความรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทต่อบุคคลภายนอก

ผู้บริหาร

รายชื่อผู้บริหารบริษัท

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. นายณพพร วิฑูรชาติ	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. นายสมนึก พจน์เกษมสิน	กรรมการผู้จัดการ
3. นางสาวพรทิพา รุจิไพโรจน์	รองกรรมการผู้จัดการ
4. นางกฤษณา อุดมพิทยภูมิพิจารณา	รองกรรมการผู้จัดการ
5. นายเชษฐชัย นิยมานุสร	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
6. นางสาวสุนันทา เมฆสิงห์วี	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน

**การประชุมคณะกรรมการบริษัท**

ในปี 2549 และ ปี 2550 บริษัท มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท จำนวน 7 ครั้ง และ 5 ครั้ง ตามลำดับ โดยแสดงจำนวนครั้งที่เข้าประชุม ดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท	2549 (ทั้งหมด 7 ครั้ง)	2550 (ทั้งหมด 5 ครั้ง)
นายอรณพ จันทรประภา	7	5
นายพงศ์กิจ สุทรพงศ์	7	5
นายพนพร วิฑูรชาติ	7	4
นายสมนึก พจน์เกษมสิน	7	5
นายวิชา พูลวรลักษณ์	7	5
นายวีรวัฒน์ องค์กรวิสุทธิ	6	5
นายชัย จรุงธนาภิบาล	6	5
นายเดช บุลสุข	7	5
นางนันทิยา มนตรีวัต	5	5
นายดุสิต นนทะนาคร	6	5
นางสไบทิพย์ สุนทรส	7	5



รายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท

1. นายอรณพ จันทรประภา • อายุ 60 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 0.24%

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

2. นายพงศ์กิจ สุทธิพงศ์ • อายุ 47 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 6.84%

ตำแหน่ง	รองประธานกรรมการ • กรรมการผู้มิอำนาจลงนามผูกพัน
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท บริหารธุรกิจสาขาการตลาด สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (NIDA) ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ สาขาวิศวกรรมอุตสาหการ มหาวิทยาลัยขอนแก่น ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 35 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) สถาบันพระปกเกล้าฯ หลักสูตร ปปร. รุ่นที่ 9 (ปปร. 9) ปี 2548 วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร หลักสูตร ปรอ. รุ่นที่ 19 (วปอ. 2549) ปี 2549
ประสบการณ์ทำงาน	<ul style="list-style-type: none"> 2537 – ปัจจุบัน: รองประธานกรรมการ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า 2537 – ปัจจุบัน: ประธานกรรมการ โรงพยาบาลสัตว์ทองหล่อ 2536 – 2537: กรรมการและผู้จัดการทั่วไป บริษัท อินเทอร์เน็ตชั่นเนล เอนจิเนียริง จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโทรคมนาคม 2533 – 2536: ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท อินเทอร์เน็ตชั่นเนล เอนจิเนียริง จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโทรคมนาคม 2529 – 2532: ผู้จัดการฝ่ายโทรศัพท์เคลื่อนที่ บริษัท อินเทอร์เน็ตชั่นเนล เอนจิเนียริง จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโทรคมนาคม 2534 – 2537: กรรมการ บริษัท ไมโครเนติก จำกัด ธุรกิจโทรคมนาคม 2532 – 2533 Regional Marketing Manager (South East Asia) Nokia Mobile Phone, Nokia (SEA) PTE. LTD, Singapore Office ธุรกิจโทรศัพท์เคลื่อนที่

3. นายพนพร วิทูรชาติ • อายุ 42 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 6.23%

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



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

4. นายสมนึก พจน์เกษมสิน • อายุ 50 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 0.12%

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

5. นายเดช บูลสุข • อายุ 57 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 1.45%

- ตำแหน่ง กรรมการ
- คุณวุฒิทางการศึกษา • ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) ปี 2547 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- ประสบการณ์ทำงาน • 2547 – ปัจจุบัน: กรรมการ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
- 2550 – ปัจจุบัน: กรรมการ คณะกรรมการ สำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (องค์การมหาชน), สำนักงานรัฐมนตรี
- 2547 – ปัจจุบัน: ประธานกรรมการบริหาร บริษัท ซีซีซี บีชีเนส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- 2547 – 2549: ประธานกิตติมศักดิ์ บริษัท แมคไทย จำกัด (แมคโดนัลด์ประเทศไทย) ธุรกิจอาหาร Fast Foods
- 2527 – 2547: ประธานกรรมการ บริษัท แมคไทย จำกัด (แมคโดนัลด์ประเทศไทย) ธุรกิจอาหาร Fast Foods
- 2526 – 2527: กรรมการผู้จัดการ ห้างหุ้นส่วนจำกัด วรเดช

6. นายวิชา พูลวรลักษณ์ • อายุ 44 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 0.00%

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



- ประสบการณ์ทำงาน
- 2546 – ปัจจุบัน: กรรมการ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
 - 2538 – ปัจจุบัน: กรรมการและประธานกรรมการบริหาร บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโรงพยาบาลและโบว์ลิง
 - 2546 – ปัจจุบัน: กรรมการ บริษัท แคลิฟอร์เนีย วิว เอ็กซ์พีเรียน จำกัด (มหาชน) ธุรกิจสันทนาการ

7. นายวิวัฒน์ องค์กรวิสุทธิ • อายุ 37 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 0.00%

- | | |
|--------------------|---|
| ตำแหน่ง | กรรมการ |
| คุณวุฒิทางการศึกษา | <ul style="list-style-type: none"> • ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต MBA. Boston University, USA. • ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย • ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) ปี 2547 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) |
| ประสบการณ์ทำงาน | <ul style="list-style-type: none"> • 2546 – ปัจจุบัน: กรรมการ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า • 2545 – ปัจจุบัน: กรรมการ รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโรงพยาบาลและโบว์ลิง • 2545 – ปัจจุบัน: กรรมการ บริษัท รัชโยธิน เรียลตี้ จำกัด ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า • 2545 – ปัจจุบัน: กรรมการ บริษัท รัชโยธิน ซินีมา จำกัด ธุรกิจโรงพยาบาล • 2546 – ปัจจุบัน: กรรมการ บริษัท แคลิฟอร์เนีย วิว เอ็กซ์พีเรียน จำกัด (มหาชน) ธุรกิจสันทนาการ |

8. นายชัย จรุงธนาภิบาล • อายุ 53 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 0.00%

- | | |
|--------------------|---|
| ตำแหน่ง | กรรมการ |
| คุณวุฒิทางการศึกษา | <ul style="list-style-type: none"> • ปริญญาโท บัณฑิตมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ • ปริญญาตรี บัณฑิตบัณฑิต คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย • ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Certification Program (DCP) ปี 2546 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) • ประกาศนียบัตร หลักสูตร Audit Committee Program (ACP) ปี 2548 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) |
| ประสบการณ์ทำงาน | <ul style="list-style-type: none"> • 2546 – ปัจจุบัน: กรรมการ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า • 2545 – ปัจจุบัน: กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโรงพยาบาลและโบว์ลิง • 2543 – ปัจจุบัน: กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท ทีมพีซีชั่น จำกัด (มหาชน) ธุรกิจผลิตวงจรไฟฟ้า • 2525 – 2540: กรรมการบริหารและประธานเจ้าหน้าที่การเงิน กลุ่มบริษัท ไมเนอร์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) |

9. นางนันทิยา มนตรีวัต • อายุ 59 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 0.35%

- | | |
|--------------------|---|
| ตำแหน่ง | ประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 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
- 2547 – ปัจจุบัน: ประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
 - 2547 – ปัจจุบัน: ที่ปรึกษากรรมการผู้จัดการ บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด ธุรกิจประกันภัย
 - 2543 – 2546: รองกรรมการผู้จัดการอาวุโส บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด ธุรกิจประกันภัย
 - 2542 – ปัจจุบัน: กรรมการ บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด ธุรกิจประกันภัย
 - 2542 – 2547: กรรมการ บริษัท เมืองไทย โฮลดิ้ง จำกัด
 - 2537 – ปัจจุบัน: กรรมการ บริษัท ภัทรคอมเพล็กซ์ จำกัด

10. นายคุณิต นนทะนาคร • อายุ 60 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 0.12%

- ตำแหน่ง กรรมการตรวจสอบ
- คุณวุฒิทางการศึกษา
- หลักสูตรพิเศษสำหรับผู้บริหาร Harvard University
 - หลักสูตรพิเศษสำหรับนักบริหาร Stanford University
 - ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สาขาการตลาด University of California, in Los Angeles (UCLA)
 - ปริญญาตรี สาขาวิศวกรรมโยธา Youngstown State University, Ohio, USA.
 - ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Certification Program (DCP) ปี 2545 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
 - ประกาศนียบัตร หลักสูตร Audit Committee Program (ACP) ปี 2548 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- ประสบการณ์ทำงาน
- 2545 – ปัจจุบัน: กรรมการตรวจสอบ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
 - 2548 – ปัจจุบัน: ที่ปรึกษา บริษัท ปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน)
 - 2542 – 2548: กรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท ค้าวส์ตูดซิเมนต์ไทย จำกัด ธุรกิจค้าวัสดุก่อสร้างและตกแต่ง
 - 2538 – 2542: ผู้ช่วยผู้จัดการใหญ่ กลุ่มเซรามิก บริษัท ปูนซิเมนต์ไทย จำกัด ธุรกิจอุตสาหกรรมเซรามิก
 - 2534 – 2538: กรรมการผู้จัดการ บริษัท กระเจกสยามการ์เดียน จำกัด ธุรกิจผลิตภัณฑ์กระจก
 - 2530 – 2534: กรรมการผู้จัดการ บริษัท คำสากลซิเมนต์ไทย จำกัด ธุรกิจวัสดุก่อสร้างและตกแต่ง
 - 2525 – 2530: ผู้อำนวยการฝ่ายผู้แทนจำหน่าย บริษัท คำสากลซิเมนต์ไทย จำกัด ธุรกิจวัสดุก่อสร้างและตกแต่ง
 - 2524 – 2525: ผู้อำนวยการสำนักงานประชาสัมพันธ์ บริษัท คำสากลซิเมนต์ไทย จำกัด ธุรกิจวัสดุก่อสร้างและตกแต่ง
 - 2522 – 2524: หัวหน้าส่วนสินค้าซิเมนต์ กระเบื้องโยหินและเหล็กเส้น ฝ่ายการตลาด บริษัท ค้าวส์ตูดซิเมนต์ไทย จำกัด ธุรกิจวัสดุก่อสร้าง
 - 2520 – 2522: หัวหน้าส่วนผู้รับเหมาก่อสร้างและราชการฝ่ายขาย บริษัท ค้าวส์ตูดซิเมนต์ไทย จำกัด ธุรกิจวัสดุก่อสร้าง

11. นางสไบทิพย์ สุนทรส • อายุ 60 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 0.00%

- ตำแหน่ง กรรมการตรวจสอบ
- คุณวุฒิทางการศึกษา
- ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
 - ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
 - ประกาศนียบัตร หลักสูตร Audit Committee Program (ACP) ปี 2548 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- ประสบการณ์ทำงาน
- 2547 – ปัจจุบัน: กรรมการตรวจสอบ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
 - 2546 – 2549: เจ้าหน้าที่คณะทำงาน มูลนิธิสโกล์ เพื่อการกุศล
 - 2544 – 2545: ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส ฝ่ายบริการเก็บรักษาทรัพย์สิน บริษัทเงินทุนทิสโก้ จำกัด (มหาชน)
 - 2540 – 2544: ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส ฝ่ายการเงิน บริษัทเงินทุนทิสโก้ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุ

สัดส่วนการถือหุ้น ณ วันปิดสมุดทะเบียน วันที่ 26 มิถุนายน 2550



รายละเอียดเกี่ยวกับคณะผู้บริหาร

1. นายพนพพร วิฑูรชาติ • อายุ 42 ปี

ตามที่ปรากฏในรายละเอียดเกี่ยวกับคณะกรรมการบริษัท

2. นายสมนึก พจน์เกษมสิน • อายุ 50 ปี

ตามที่ปรากฏในรายละเอียดเกี่ยวกับคณะกรรมการบริษัท

3. นางสาวพรทิพา รุจิไพโรจน์ • อายุ 45 ปี

ตำแหน่ง	รองกรรมการผู้จัดการ
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none">ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยกรุงเทพปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ประสบการณ์ทำงาน	<ul style="list-style-type: none">2547 – ปัจจุบัน: รองกรรมการผู้จัดการ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า2534 – 2547: ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส บริษัท อินเทอร์เน็ตเอ็นจิเนียริ่ง จำกัด (มหาชน) ธุรกิจสื่อสาร2531 – 2534: ผู้ตรวจสอบบัญชีอาวุโส บริษัท ดีลรอยท์ ทัช โรแมนติก โซนียส จำกัด ธุรกิจตรวจสอบบัญชี

4. นางกฤษณา อุดมพิทยภูมิพิจารณ์ • อายุ 48 ปี

ตำแหน่ง	รองกรรมการผู้จัดการ
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none">ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย
ประสบการณ์ทำงาน	<ul style="list-style-type: none">2548 – ปัจจุบัน: รองกรรมการผู้จัดการ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า2546 – 2548: กรรมการผู้จัดการ บริษัท เซเลเบรท เวิร์ธ จำกัด (บริษัทในเครือสหกรุป)2545 – 2546: ผู้อำนวยการฝ่าย – Leasing บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า2540 – 2545: ผู้จัดการทั่วไป - ฝ่ายขายและการตลาด บริษัท แปซิฟิก แอ็สซีท จำกัด (มหาชน)

5. นายเชษฐชัย นียมาหุส • อายุ 43 ปี

ตำแหน่ง	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none">ปริญญาโท บริหารระหว่างประเทศ American Graduate School of International Management (Thunderbird), Arizona, U.S.A.ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) ปี 2547 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
ประสบการณ์ทำงาน	<ul style="list-style-type: none">2549 – ปัจจุบัน: ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า2545 – 2548: ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัท สยามพิริวีรธน์ จำกัด ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า2540 – 2544: รองกรรมการผู้จัดการ บริษัท บลิส-เทล จำกัด (มหาชน) ธุรกิจสื่อสาร2537 – 2540: ผู้จัดการฝ่าย Logistic & Supply บริษัท ทิปโก้แอสฟัลท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจวัสดุก่อสร้าง



6. นางสาวสุนทรา เมฆสิงห์วี • อายุ 39 ปี

ตำแหน่ง	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none">• ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง• ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย
ประสบการณ์ทำงาน	<ul style="list-style-type: none">• 2539 – ปัจจุบัน: ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า• 2533 – 2539: ผู้ตรวจสอบบัญชีอาวุโส บริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัทส ไชยยศ จำกัด ธุรกิจตรวจสอบบัญชี

การสรรหากรรมการและผู้บริหาร

บริษัทไม่มีคณะกรรมการสรรหา โดยในการคัดเลือกบุคคลที่จะได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ จะพิจารณาจากคุณสมบัติ ความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ และเวลาที่จะเข้าร่วมประชุมกับคณะกรรมการบริษัทโดยสม่ำเสมอ ทั้งนี้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการโดยใช้เสียงข้างมากตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

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

ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง กรรมการจำนวนหนึ่งในสามจะต้องออกจากตำแหน่ง และถ้าจำนวนกรรมการจะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้แล้ว ให้กรรมการในจำนวนที่ใกล้ที่สุดกับส่วนหนึ่งในสามออกจากตำแหน่ง ในปีหนึ่งและปีที่สอง ภายหลังจดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน การออกจากตำแหน่งของกรรมการตามวาระจะใช้วิธีจับสลากกัน ส่วนในปีต่อไป ให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง ทั้งนี้กรรมการที่ออกตามวาระนั้นๆ อาจถูกเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ก็ได้

รายงานการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

คณะกรรมการบริษัทฯ ได้ตระหนักถึงบทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบ ตามข้อพึงปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการบริษัทจดทะเบียน(Code of Best Practices) เพื่อให้การดำเนินงานขององค์กรเกิดความโปร่งใสในการปฏิบัติงานและเพิ่มความน่าเชื่อถือต่อองค์กร ตลอดจนเพิ่มความสามารถในการเติบโตอย่างมั่นคงของบริษัทฯ บริษัทฯ ได้ถือปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยได้กำหนดแนวทาง นโยบายและวิธีการปฏิบัติงานที่สอดคล้องกับลักษณะองค์กร โดยมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

1. นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการ โดยให้ความสำคัญอย่างมากในการปฏิบัติต่อทุกฝ่าย อย่างเท่าเทียมกัน ไม่ว่าจะเป็นต่อผู้ถือหุ้น, ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของบริษัท หรือบุคคลใดที่เกี่ยวข้อง โดยจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ มีความโปร่งใส สามารถตรวจสอบได้ จัดให้มีการประเมินและควบคุมความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นภายใต้การดำเนินงานที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ กำหนดให้มีการควบคุม และการตรวจสอบภายในที่พอเพียง นอกจากนี้บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายในการปฏิบัติงานโดยให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายและจริยธรรมทั่วไปทางธุรกิจ

2. สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ ตระหนักถึงสิทธิของผู้ถือหุ้น ความเพียงพอและทันต่อเหตุการณ์ของข้อมูลเพื่อใช้ในการตัดสินใจ การแจ้งข่าวสารและสารสนเทศของบริษัทเป็นไปตามข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น การจัดส่งเอกสารเชิญประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทฯ ได้จัดส่งหนังสือบอกกล่าวเชิญประชุมผู้ถือหุ้น พร้อมรายงานประจำปี และข้อมูลประกอบวาระการประชุมต่างๆ พร้อมทั้งความเห็นของคณะกรรมการบริษัทล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด, ให้สิทธิผู้ถือหุ้นในการออกเสียงและแต่งตั้งตัวแทนในการเข้าร่วมประชุม, การจัดส่งเอกสารสารสนเทศให้แก่ผู้ถือหุ้นทราบ เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงมีการแจ้งข่าวสารของบริษัทฯ ทางระบบอิเล็กทรอนิกส์ผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

3. สิทธิของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม โดยคำนึงถึงการดูแลคุ้มครองสิทธิและการปฏิบัติให้เกิดความเท่าเทียมกันของผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่ายเสมอมา อาทิ การปฏิบัติต่อพันธมิตรคู่ค้าอย่างยุติธรรม การจัดให้พนักงานและผู้บริหารได้รับผลตอบแทนตามที่ควรเป็นในกำหนดขอบเขตงาน การปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด

4. การประชุมผู้ถือหุ้น

กรรมการของบริษัทฯ ให้ความสำคัญในการเข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้นทุกครั้ง โดยในปี 2550 บริษัทฯ ได้จัดประชุมผู้ถือหุ้น 2 ครั้งคือการประชุมสามัญประจำปี 1 ครั้ง และการประชุมวิสามัญ 1 ครั้ง กรรมการทุกท่านได้เข้าร่วมการประชุม โดยประธานในที่ประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้สอบถาม แสดงความคิดเห็นและข้อเสนอแนะต่างๆ อย่างเท่าเทียมกัน ซึ่งทางบริษัทฯ ได้รับฟังและได้ตอบคำถามรวมทั้งให้ข้อมูลต่างๆ ตามที่ผู้ถือหุ้นร้องขออย่างครบถ้วน

5. ภาวะผู้นำและวิสัยทัศน์

คณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีส่วนร่วมในการให้ความเห็นชอบในการกำหนดวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ เป้าหมาย แผนธุรกิจและงบประมาณของบริษัทฯ รวมทั้งได้กำหนดบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารและฝ่ายบริหารอย่าง ชัดเจน ตลอดจนกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินงานเป็นไปตามแผนและงบประมาณที่ตั้งไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล

6. ความขัดแย้งทางผลประโยชน์และการใช้ข้อมูลภายใน

เพื่อป้องกันการดำเนินงานที่อาจเป็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายและการดำเนินการรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน รวมถึงกำหนดระเบียบไม่ให้ผู้บริหารนำข้อมูลภายในไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน ดังนี้

- ในการพิจารณาการลงทุน หรือรายการที่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้อง เป็นอำนาจของคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้กรรมการที่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสีย ไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุม
- กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารต้องรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทตามกฎหมายของสำนักงานกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- กำหนดระเบียบห้ามผู้บริหารของบริษัท ทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วง 1 เดือนก่อนที่งบการเงินของบริษัท จะเผยแพร่ต่อสาธารณชน

นอกจากนี้บริษัทได้มีการดูแลเรื่องการใช้อข้อมูลภายใน โดยกำหนดให้ผู้บริหารและพนักงานต้องรักษาความลับของบริษัทและลูกค้าของบริษัทมิให้นำข้อมูลซึ่งอาจได้รับทราบมาโดยตำแหน่งหน้าที่ไปใช้ในทางที่จะก่อให้เกิดประโยชน์ส่วนตนหรือเกิดความเสียหายต่อบริษัท และลูกค้าของบริษัทได้

7. จริยธรรมทางธุรกิจ

ภายใต้พันธกิจของบริษัท ได้กำหนดให้คณะกรรมการ ฝ่ายบริหาร และพนักงาน ปฏิบัติหน้าที่ของตนด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต เที่ยงธรรม และมีความรับผิดชอบต่อหน้าที่ อันจะทำให้การทำงานเป็นไปด้วยโปร่งใส และตรวจสอบได้

8. การถ่วงดุลของกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร

ในคณะกรรมการของบริษัท มีจำนวนกรรมการที่เป็นผู้บริหาร 2 ท่าน กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร 5 ท่านและกรรมการที่เป็นอิสระอีก 4 ท่าน โดยกรรมการที่เป็นอิสระคิดเป็นร้อยละ 36 ของคณะกรรมการทั้งหมด ซึ่งจะให้เกิดการถ่วงดุลและสอบทานการบริหารงานอย่างมีประสิทธิภาพ

9. การแบ่งแยกหน้าที่

ประธานคณะกรรมการมิได้เป็นบุคคลเดียวกันกับประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และทั้งสองตำแหน่งก็มีหน้าที่และขอบเขตรับผิดชอบของตนแบ่งแยกไว้อย่างชัดเจน ด้วยเหตุนี้ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียจึงสามารถมั่นใจในความเป็นอิสระและการถ่วงดุลอำนาจที่ดีได้

10. คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

นโยบายคำตอบแทนกรรมการ และผู้บริหารของบริษัทเป็นไปด้วยความชัดเจนและโปร่งใส โดยคำตอบแทนของคณะกรรมการ ผู้ถือหุ้นจะเป็นผู้พิจารณากำหนดเป็นจำนวนแน่นอนในแต่ละปี คณะกรรมการบริษัทมีนโยบายในการกำหนดคำตอบแทนของกรรมการอยู่ในระดับที่เหมาะสมเพียงพอที่จะดึงดูด และรักษากรรมการที่มีความสามารถไว้ได้ โดยคำตอบแทนของคณะกรรมการ และผู้บริหารของบริษัทในปี 2550 ประกอบด้วยเงินเดือน เบี้ยประชุม รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 31.51 ล้านบาทโดย

10.1 คณะกรรมการบริษัท 11 ท่าน ได้รับเบี้ยประชุมกรรมการรวม 2.46 ล้านบาท

10.2 กรรมการบริหารและผู้บริหารของบริษัท 9 ท่าน ได้รับคำตอบแทนรวม 20.60 ล้านบาท

10.3 คำตอบแทนอื่นๆ ได้แก่ เงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ 2.71 ล้านบาท และโบนัสแสดงสิทธิที่จัดสรรให้กรรมการและผู้บริหาร (ESOP) 5.74 ล้านบาท

11. การประชุมคณะกรรมการ

กำหนดการประชุมโดยปกตินั้นจะจัดให้มีการประชุมเป็นประจำทุกๆ 3 เดือนโดยกำหนดวันประชุมไว้ล่วงหน้า และอาจมีการประชุมเพิ่มเติมระหว่างนั้นตามความจำเป็น ฝ่ายเลขานุการบริษัทจะเป็นผู้จัดเตรียมเอกสาร หนังสือเชิญประชุม พร้อมระเบียบวาระการประชุมก่อนการประชุมล่วงหน้า 7 วัน เพื่อให้คณะกรรมการได้มีเวลาศึกษาข้อมูลอย่างเพียงพอก่อนการเข้าร่วมประชุม โดยในปี 2550 มีการประชุมคณะกรรมการรวมทั้งสิ้น 5 ครั้ง แต่ละครั้งจะใช้เวลาประมาณ 3-4 ชั่วโมง ซึ่งฝ่ายเลขานุการได้มีการจดบันทึก และจัดทำรายงานการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษรทุกครั้ง รวมทั้งมีการจัดเก็บรายงานการประชุมของคณะกรรมการที่ผ่านการรับรองจากคณะกรรมการ เพื่อการตรวจสอบ

12. คณะกรรมการการ

คณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วยกรรมการอิสระที่ได้เป็นผู้บริหารของบริษัททั้งหมด 3 ท่าน ซึ่ง 1 ในนั้นเป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ด้านการบัญชี ในปี 2550 มีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบจำนวน 4 ครั้ง ซึ่งกรรมการตรวจสอบทุกคนเข้าร่วมประชุมทุกครั้ง และได้รายงานผลการดำเนินงานให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบเป็นประจำทุกไตรมาส ทั้งนี้รายงานจากคณะกรรมการตรวจสอบ ประจำปี 2550 ปรากฏอยู่ในหน้าที่ 2

13. ระบบการควบคุมและการตรวจสอบภายใน

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญต่อระบบควบคุมภายในที่ดี เพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการทำงาน ทั้งยังเป็นการพัฒนาระบบการทำงานให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด อย่างไรก็ตามเนื่องจากบริษัทยังจัดได้ว่าเป็นบริษัทขนาดย่อมในแง่ของจำนวนบุคลากรและโครงสร้างการบริหารที่ไม่ยุ่งยากซับซ้อน ซึ่งถือเป็นข้อได้เปรียบอย่างหนึ่งของบริษัท การควบคุมดูแลและการตรวจสอบภายในจึงสามารถปฏิบัติได้ง่าย ผ่านทางการตรวจสอบลำดับขั้นอำนาจอนุมัติ สอบทานทางเดินเอกสารต่างๆ และการแบ่งแยกหน้าที่กันอย่างชัดเจน นอกจากนี้ยังจัดให้มีการควบคุมดูแลการใช้ทรัพย์สินของบริษัทให้เกิดประโยชน์สูงสุด มีการถ่วงดุลและตรวจสอบระหว่างกันอย่างเหมาะสม

บริษัทฯ ยังจัดให้มีการบริหารความเสี่ยงเพื่อลดความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น โดยการขอความเห็นจากผู้เชี่ยวชาญอิสระทางการเงิน เมื่อบริษัทจะต้องเข้าทำรายการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความเสี่ยง เช่น การจดทะเบียนเข้าที่ดินระยะยาวที่มีมูลค่าสูงเมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวมของบริษัท หรือ เมื่อมีการเสนอขายหุ้นสามัญให้กับบุคคลเฉพาะเจาะจง

14. รายงานของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินของบริษัท และสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปีว่า งบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไปในประเทศไทย โดยเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ และใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวังและประมาณการที่ดีที่สุดในการจัดทำ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ทั้งนี้คณะกรรมการได้จัดให้มีการดำรงรักษาไว้ซึ่งระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วน เพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สิน และสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลต่อความเชื่อถือได้ของงบการเงินของบริษัท ฯ

15. ความสัมพันธ์กับนักลงทุน

บริษัทฯ ยังมิได้จัดตั้งหน่วยงานเฉพาะเพื่องานด้านนักลงทุนสัมพันธ์ขึ้น เนื่องจากกิจกรรมดังกล่าวยังไม่มากนัก อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ได้มอบหมายให้ผู้ที่เกี่ยวข้องทำการตอบคำถาม และสื่อสารกับนักลงทุน และนักวิเคราะห์จากสถาบันต่างๆ ตามความเหมาะสม ทั้งนี้บริษัทฯ ได้มีการเผยแพร่ข้อมูล ข่าวสารของบริษัทฯ ผ่านช่องทางอิเล็กทรอนิกส์และสื่อการเผยแพร่ข้อมูลต่างๆ ของตลาดหลักทรัพย์ และเว็บไซต์ของบริษัทฯ อย่างสม่ำเสมอ ซึ่งนักลงทุนสามารถติดต่อขอทราบข้อมูลบริษัทเพิ่มเติมได้ที่ โทร 0-2660-9464, 9465 หรือที่ Website : <http://www.siamfuture.com>

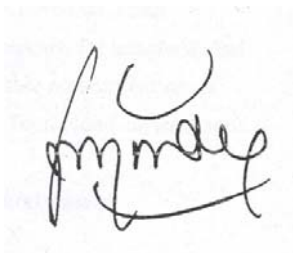
รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้น บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบดุลรวมและงบดุลเฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2550 และ พ.ศ. 2549 งบกำไรขาดทุนรวมและงบกำไรขาดทุนเฉพาะบริษัท งบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะบริษัท และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปีที่แนบมานี้ของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบต่อความถูกต้องและครบถ้วนของข้อมูลในงบการเงินเหล่านี้ ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไป ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าต้องวางแผนและปฏิบัติงานเพื่อให้ได้ ความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลว่า งบการเงินแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการทดสอบหลักฐานประกอบรายการทั้งที่เป็นจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน การประเมินความเหมาะสมของหลักการบัญชีที่กิจการใช้และประมาณการเกี่ยวกับรายการทางการเงินที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งผู้บริหารเป็นผู้จัดทำขึ้น ตลอดจนการประเมินถึงความเหมาะสมของการแสดงรายการที่นำเสนอในงบการเงินโดยรวม ข้าพเจ้าเชื่อว่าการตรวจสอบดังกล่าวให้ข้อสรุปที่เป็นเกณฑ์อย่างเหมาะสมในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทข้างต้นนี้ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2550 และ พ.ศ. 2549 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะบริษัท และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปีของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ตามลำดับ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป



จรรยา อรุณไพโรจน์กุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียนที่ 3445

บริษัท ไพรัชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

กรุงเทพมหานคร

15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2551



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2550 และ พ.ศ. 2549

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
		พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2549
		ตามที่ปรับใหม่			
หมายเหตุ		บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	39,538,208	59,661,068	24,262,474	4,101,074
เงินลงทุนระยะสั้น	6	92,021,112	-	92,021,112	-
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	7	68,408,742	59,497,384	36,952,607	31,621,265
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดรับชำระภายในหนึ่งปี	8	180,944,955	512,931,480	89,218,901	22,603,330
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	26	-	-	61,022,798	56,888,851
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	26	-	-	1,099,889,859	994,903,829
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	9	194,179,791	186,133,087	104,523,767	120,886,887
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		575,092,808	818,223,019	1,507,891,518	1,231,005,236
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน		2,090,122	2,365,000	-	300,000
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	8	675,414,044	376,017,810	201,226,567	31,971,856
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	10	-	-	230,425,000	180,325,000
ค่าความนิยม - สุทธิ	11	41,952,000	44,384,000	-	-
อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	12	5,041,882,298	3,713,357,660	2,040,156,654	1,525,113,774
เงินประกันการเช่าที่ดิน		56,539,668	56,349,668	56,539,668	56,349,668
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		22,147,176	22,179,369	14,439,827	14,438,310
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		5,840,025,308	4,214,653,507	2,542,787,716	1,808,498,608
รวมสินทรัพย์		6,415,118,116	5,032,876,526	4,050,679,234	3,039,503,844

กรรมการ _____ กรรมการ _____

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 10 ถึง 37 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2550 และ พ.ศ. 2549

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
		พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2549
					ตามที่ปรับปรุง
	หมายเหตุ	บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืม					
จากสถาบันการเงิน	13	165,000,000	772,638,353	165,000,000	272,638,353
เจ้าหนี้การค้า		25,555,725	2,763,110	2,637,588	1,880,150
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	26	22,902,860	-	16,670,000	-
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าถึงกำหนด					
รับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี	16	172,832,399	39,839,927	108,392,662	31,921,225
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวถึงกำหนด					
ชำระภายในหนึ่งปี	14	539,173,805	186,294,510	329,975,677	185,096,382
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	15	179,036,051	148,487,576	112,647,979	95,274,960
รวมหนี้สินหมุนเวียน		1,104,500,840	1,150,023,476	735,323,906	586,811,070
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า					
	16	580,220,183	483,976,178	250,329,895	272,697,094
เงินกู้ยืมระยะยาว	14	1,876,912,378	909,008,958	1,540,912,378	907,111,934
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	26	379,886,475	418,247,635	199,836,283	150,785,236
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	17	263,004,447	147,921,959	98,049,709	10,429,382
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		296,151,774	198,720,256	69,178,377	21,059,684
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		3,396,175,257	2,157,874,986	2,158,306,642	1,362,083,330
รวมหนี้สิน		4,500,676,097	3,307,898,462	2,893,630,548	1,948,894,400

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 10 ถึง 37 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2550 และ พ.ศ. 2549

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2549
	บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)				
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน	18	533,947,769	533,947,769	533,947,769
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	18	508,941,438	508,941,438	508,941,438
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	18	456,449,520	456,449,520	456,449,520
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว-สำรองตามกฎหมาย	19	39,626,690	19,376,690	39,626,690
ยังไม่ได้จัดสรร		673,308,453	152,031,038	105,841,796
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		1,678,326,101	1,548,728,213	1,157,048,686
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย		236,115,918	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		1,914,442,019	1,548,728,213	1,157,048,686
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		6,415,118,116	4,050,679,234	3,039,503,844

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 10 ถึง 37 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2550 และ พ.ศ. 2549

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
		พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2549
		บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้					
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ		774,786,911	452,511,809	432,696,964	321,649,024
รายได้จากสัญญาเช่าการเงิน		717,889,670	1,195,821,085	402,233,241	240,535,906
รายได้อื่น		97,406,538	26,151,828	177,192,246	77,427,215
รวมรายได้		1,590,083,119	1,674,484,722	1,012,122,451	639,612,145
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ		645,869,157	377,917,132	357,390,815	278,468,232
ต้นทุนสัญญาเช่าการเงิน		235,135,655	515,320,060	103,772,903	31,805,200
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร		153,011,490	118,029,742	108,088,377	97,678,146
รวมค่าใช้จ่าย		1,034,016,302	1,011,266,934	569,252,095	407,951,578
กำไรก่อนหักดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้		556,066,817	663,217,788	442,870,356	231,660,567
ดอกเบี้ยจ่าย		(98,732,237)	(37,207,105)	(92,053,448)	(70,317,639)
ภาษีเงินได้	21	(139,741,122)	(184,057,798)	(106,248,163)	(40,967,920)
กำไรก่อนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย		317,593,458	441,952,885	244,568,745	120,375,008
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้น					
ส่วนน้อย - สุทธิ		(9,866,067)	(36,992,212)	-	-
กำไรสุทธิสำหรับงวด		307,727,391	404,960,673	244,568,745	120,375,008
กำไรต่อหุ้น	22				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน		0.60	0.89	0.48	0.26

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 10 ถึง 37 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2550 และ พ.ศ. 2549

หมายเหตุ	งบการเงินรวม					
	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	สำรอง ตามกฎหมาย	กำไรสะสม ที่ยังไม่ได้จัดสรร	ส่วนของผู้ถือหุ้น ส่วนน้อย	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ยอดคงเหลือต้นปี - วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2550	508,941,438	456,449,520	19,376,690	563,960,565	176,249,851	1,724,978,064
สำรองตามกฎหมาย 19	-	-	20,250,000	(20,250,000)	-	-
กำไรสุทธิสำหรับปี	-	-	-	307,727,391	9,866,067	317,593,458
เงินปันผล 23	-	-	-	(178,129,503)	-	(178,129,503)
เงินลงทุนในบริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	-	-	-	-	50,000,000	50,000,000
ยอดคงเหลือปลายปี - วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2550	508,941,438	456,449,520	39,626,690	673,308,453	236,115,918	1,914,442,019
ยอดคงเหลือต้นปี - วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2549	424,117,769	117,154,844	13,997,879	206,790,480	139,257,639	901,318,611
ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน 18	84,823,669	339,294,676	-	-	-	424,118,345
สำรองตามกฎหมาย 19	-	-	5,378,811	(5,378,811)	-	-
กำไรสุทธิสำหรับปี	-	-	-	404,960,673	36,992,212	441,952,885
เงินปันผล 23	-	-	-	(42,411,777)	-	(42,411,777)
ยอดคงเหลือปลายปี - วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2549	508,941,438	456,449,520	19,376,690	563,960,565	176,249,851	1,724,978,064

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 10 ถึง 37 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2550 และ พ.ศ. 2549

หมายเหตุ	งบการเงินเฉพาะบริษัท				
	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	สำรอง ตามกฎหมาย	กำไรสะสม ที่ยังไม่ได้จัดสรร	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ยอดคงเหลือต้นปี - วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2550					
ตามที่รายงานไว้เดิม	508,941,438	456,449,520	19,376,690	563,960,565	1,548,728,213
การปรับย้อนหลัง	3	-	-	(458,118,769)	(458,118,769)
ยอดคงเหลือหลังปรับปรุง	508,941,438	456,449,520	19,376,690	105,841,796	1,090,609,444
สำรองตามกฎหมาย	19	-	20,250,000	(20,250,000)	-
กำไรสุทธิสำหรับปี	-	-	-	244,568,745	244,568,745
เงินปันผล	23	-	-	(178,129,503)	(178,129,503)
ยอดคงเหลือปลายปี - วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2550	508,941,438	456,449,520	39,626,690	152,031,038	1,157,048,686
ยอดคงเหลือต้นปี - วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2549					
ตามที่รายงานไว้เดิม	424,117,769	117,154,844	13,997,879	206,790,480	762,060,972
การปรับย้อนหลัง	3	-	-	(173,533,104)	(173,533,104)
ยอดคงเหลือหลังปรับปรุง	424,117,769	117,154,844	13,997,879	33,257,376	588,527,868
ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน	18	84,823,669	-	-	424,118,345
สำรองตามกฎหมาย	19	-	5,378,811	(5,378,811)	-
กำไรสุทธิสำหรับปี (ตามที่ปรับใหม่)	-	-	-	120,375,008	120,375,008
เงินปันผล	23	-	-	(42,411,777)	(42,411,777)
ยอดคงเหลือปลายปี - วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2549	508,941,438	456,449,520	19,376,690	105,841,796	1,090,609,444

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 10 ถึง 37 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2550 และ พ.ศ. 2549

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
		พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2549
	หมายเหตุ	บาท	บาท	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	24	1,218,970,135	619,384,318	482,727,628	165,310,032
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันลดลง(เพิ่มขึ้น)		274,878	(195,000)	300,000	440,000
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในเงินลงทุนระยะสั้น		(92,021,112)	-	(92,021,112)	-
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนเพิ่มในบริษัทย่อย	10	-	-	(50,100,000)	-
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	26	-	-	(506,703,000)	(864,476,796)
เงินให้กู้ยืมรับคืนจากบริษัทย่อย	26	-	-	401,716,972	608,675,551
เงินสดรับจากการขายอาคาร และอุปกรณ์		-	4,900,000	-	4,900,000
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออาคาร และอุปกรณ์		(1,753,328,487)	(1,454,292,801)	(723,404,976)	(299,117,041)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน		(1,845,074,721)	(1,449,587,801)	(970,212,116)	(549,578,286)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน					
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	26	30,302,860	-	21,870,000	-
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	26	(7,400,000)	-	(5,200,000)	-
เงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะสั้น					
จากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น(ลดลง)		(607,638,353)	614,076,182	(107,638,353)	110,184,703
เงินสดจ่ายคืนหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	14	(900,382)	(2,971,950)	(96,384)	(1,773,822)
เงินสดรับจากเงินลงทุนในบริษัทย่อย					
จากผู้ถือหุ้นส่วนน้อย		50,000,000	-	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	14	1,732,361,000	70,000,000	1,186,768,000	70,000,000
จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	14	(412,613,896)	(172,971,950)	(409,927,872)	(171,773,822)
เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญ			-		-
และส่วนเกินมูลค่าหุ้น	18	-	424,118,345	-	424,118,345
จ่ายเงินปันผล	23	(178,129,503)	(42,411,777)	(178,129,503)	(42,411,777)
เงินสดสุทธิได้มาจากการจัดหาเงิน		605,981,726	889,838,850	507,645,888	388,343,627
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด					
เพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ		(20,122,860)	59,635,367	20,161,400	4,075,373
ยอดคงเหลือต้นปี		59,661,068	25,701	4,101,074	25,701
ยอดคงเหลือปลายปี		39,538,208	59,661,068	24,262,474	4,101,074
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 10 ถึง 37 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน					



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2550 และ พ.ศ. 2549

ข้อมูลเพิ่มเติม

ดอกเบี้ยและภาษีเงินได้จ่ายในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2550 และ พ.ศ. 2549 ได้แก่

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2549
	บาท	บาท	บาท	บาท ตามที่ปรับปรุงใหม่
ดอกเบี้ยจ่าย	128,491,764	74,821,840	100,300,040	72,537,468
ภาษีเงินได้	64,077,347	65,758,020	27,071,956	45,521,738

รายการที่ไม่ใช่เงินสด

รายการที่ไม่ใช่เงินสดที่มีสาระสำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2550 และ พ.ศ. 2549 ได้แก่

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2549
	บาท	บาท	บาท	บาท ตามที่ปรับปรุงใหม่
การลงทุนในอาคารและอุปกรณ์ที่ยังไม่ได้ชำระ	1,812,349	1,302,784	63,000	1,207,814
อาคารและอุปกรณ์ลดลงจากการบันทึกเป็นต้นทุน				
ของสัญญาเช่าการเงิน	217,878,339	434,527,260	91,753,093	18,035,580
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยเพิ่มขึ้นจากการโอนสิทธิ				
การเช่าให้กับบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง	-	-	-	269,703,166

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 10 ถึง 37 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2550 และ พ.ศ. 2549

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (บริษัท) เป็นบริษัทมหาชนจำกัด ซึ่งจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยมีที่อยู่มูลนิธิได้ จดทะเบียนไว้ดังนี้

เลขที่ 99 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400

บริษัทเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ธุรกิจหลักของบริษัทและบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) คือการให้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าและการให้บริการสาธารณูปโภคต่าง ๆ โดยมีการให้บริการใน 4 ลักษณะคือ

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

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทได้รับอนุมัติให้ออกโดยที่ประชุมคณะกรรมการเมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2551

2. นโยบายการบัญชี

นโยบายการบัญชีที่สำคัญซึ่งใช้ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทมีดังต่อไปนี้

2.1 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

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

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของ งบการเงิน ยกเว้นเรื่องที่ต้องอธิบายในนโยบายการบัญชีในลำดับต่อไป

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย กำหนดให้ฝ่ายบริหารประมาณการและกำหนดสมมติฐานที่เกี่ยวข้องอันจะมีผลต่อตัวเลขของสินทรัพย์และหนี้สิน รวมทั้งการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์และ หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ณ วันที่ในงบการเงิน และข้อมูลรายได้และค่าใช้จ่ายในรอบระยะเวลาที่เสนอของงบการเงินดังกล่าว ตัวเลขที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากตัวเลขประมาณการ ถึงแม้ว่าฝ่ายบริหารได้จัดทำตัวเลขประมาณการขึ้นจากความเข้าใจใน เหตุการณ์และสิ่งที่ได้กระทำไปในปัจจุบันอย่างดีที่สุดแล้ว

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่เมื่อมีความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2. มาตรฐานการบัญชีที่มีการปรับปรุงและมีผลบังคับใช้สำหรับรอบบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2550 และ พ.ศ. 2551

มาตรฐานการบัญชีต่อไปนี้ได้มีการปรับปรุงและมีผลบังคับใช้ตั้งแต่รอบระยะเวลาบัญชีเริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2550

- มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 44 เรื่อง งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
- มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 45 เรื่อง เงินลงทุนในบริษัทร่วม
- มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 46 เรื่อง ส่วนได้เสียในการร่วมค้า

กลุ่มบริษัทได้เปิดเผยผลกระทบจากมาตรฐานการบัญชีเหล่านี้ไว้ในหมายเหตุข้อ 3

มาตรฐานการบัญชีต่อไปนี้ได้มีการปรับปรุงและมีผลบังคับใช้ตั้งแต่รอบระยะเวลาบัญชีเริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2551

- มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 25 เรื่อง งบกระแสเงินสด
- มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 29 เรื่อง สัญญาเช่า
- มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 31 เรื่อง สินค้าคงเหลือ
- มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 33 เรื่อง ต้นทุนการกู้ยืม
- มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 35 เรื่อง การนำเสนอของงบการเงิน
- มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 39 เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชี และข้อผิดพลาด
- มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 41 เรื่อง งบการเงินระหว่างกาล
- มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 43 เรื่อง การรวมธุรกิจ
- มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 49 เรื่อง สัญญาก่อสร้าง

มาตรฐานการบัญชีใหม่ที่มีผลบังคับใช้ตั้งแต่รอบระยะเวลาบัญชีเริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2551

- มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 51 เรื่อง สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

กลุ่มบริษัทยังไม่ได้นำมาตรฐานการบัญชีข้างต้นมาปฏิบัติล่วงหน้า โดยจะเริ่มใช้มาตรฐานการบัญชีที่ปรับปรุง และมาตรฐานใหม่เหล่านี้ในงบการเงินสำหรับปีเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2551 ผู้บริหารได้ประเมินและมีความเห็นว่าการปรับปรุงและมาตรฐานการบัญชีใหม่ดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่องบการเงินที่นำเสนอ

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.3 งบการเงินรวม

บริษัทย่อย

บริษัทย่อยหมายถึงกิจการที่บริษัทใหญ่ในกลุ่มบริษัทมีอำนาจในการควบคุมนโยบายการเงินและการดำเนินงาน บริษัทย่อยดังกล่าวนำมารวมในการจัดทำงบการเงินรวม ในการประเมินว่ากลุ่มบริษัทควบคุมกิจการอื่นใดได้หรือไม่นั้น พิจารณาจากเนื้อหาในการใช้อำนาจควบคุมมากกว่ารูปแบบตามสัญญาทางกฎหมาย

บริษัทย่อยจะนำมารวมในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทใหญ่ได้รับโอนมาซึ่งอำนาจควบคุมและต้องไม่นำมารวมใน งบการเงินรวมตั้งแต่วันที่อำนาจควบคุมหมดไป กลุ่มบริษัทใช้วิธีซื้อธุรกิจสำหรับการบันทึกการได้มาซึ่งบริษัทย่อย ต้นทุนของการซื้อบริษัทย่อยวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่จ่ายไป มูลค่าของหุ้นที่ออกให้ หรือหนี้สินที่ต้องรับผิดชอบ ณ วันที่ได้มา และยังรวมถึงต้นทุนที่สัมพันธ์โดยตรงกับการซื้อบริษัทย่อยนั้น สำหรับรายการบัญชียอดคงเหลือและรายการกำไรหรือรายการขาดทุนที่ยังไม่ได้เกิดขึ้น ซึ่งเป็นผลจากรายการระหว่างกันของกิจการที่อยู่ในกลุ่มบริษัทจะถูกตัดบัญชีออกไปเต็มจำนวน เว้นแต่รายการขาดทุนที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นซึ่งกลุ่มบริษัทจะไม่สามารถได้รับคืน ในกรณีที่มีความจำเป็นนโยบายการบัญชีของบริษัทย่อยจะถูกเปลี่ยนให้มีความสม่ำเสมอกับนโยบายที่ใช้โดยกลุ่มบริษัท ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย ได้เปิดเผยแยกไว้ต่างหาก โดยบันทึกตามสัดส่วนการถือหุ้นต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย รายชื่อของบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัทได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุข้อ 10

บริษัทได้บันทึกส่วนได้เสียในบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะบริษัทตามวิธีราคาทุน

2.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วยเงินสดในมือ เงินฝากธนาคาร เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูง ในการเปลี่ยนมือและมีอายุคงเหลือนับแต่วันออกตราสารจนถึงปัจจุบันเป็นระยะเวลาสามเดือนหรือต่ำกว่า

2.5 เงินลงทุนระยะสั้น

เงินลงทุนระยะสั้นแสดงตามมูลค่ายุติธรรม บริษัทบันทึกการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าเงินลงทุนเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิในงบกำไรขาดทุน มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุน บริษัทใช้วิธีเข้าก่อนออกก่อนในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุน

2.6 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าตามใบแจ้งหนี้ และจะวัดมูลค่าต่อมาด้วยจำนวนเงินที่เหลืออยู่หักด้วยค่าเผ่อนหนี้สงสัยจะสูญซึ่งประมาณจากการสอบทานยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นงวด ค่าเผ่อนหนี้สงสัยจะสูญคือผลต่างระหว่างราคาตามบัญชีของลูกหนี้การค้าเปรียบเทียบกับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับจากลูกหนี้การค้า หนี้สูญที่เกิดขึ้นจะรับรู้ไว้ในงบกำไรขาดทุน โดยถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร



2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.7 อาคารและอุปกรณ์

อาคารและอุปกรณ์ บันทึกด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรง เพื่อลดราคาตามบัญชีของสินทรัพย์แต่ละชนิดตลอดอายุการให้ประโยชน์ที่ประมาณไว้ของสินทรัพย์หรือตามอายุสัญญาเช่าในกรณีที่อายุสัญญาเช่าสั้นกว่า ดังต่อไปนี้

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

ในกรณีที่ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ราคาตามบัญชีจะถูกปรับลดให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

การซ่อมแซมและบำรุงรักษา จะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนในระหว่างงวดบัญชีที่เกิดรายการขึ้น ต้นทุนของการปรับปรุงให้ดีขึ้นที่สำคัญจะรวมไว้ในราคาตามบัญชีของสินทรัพย์หากค่อนข้างแน่ว่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตที่จะกลับเข้ามาสู่กลุ่มบริษัทจะมีมูลค่าสูงกว่าการให้ประโยชน์เดิมของสินทรัพย์ที่มีไว้ตั้งแต่ต้นเมื่อได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีอยู่ปัจจุบัน การปรับปรุงหลักจะตัดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการให้ประโยชน์ที่เหลืออยู่ของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

กำไรขาดทุนจากการขายอาคารและอุปกรณ์คำนวณขึ้นโดยเปรียบเทียบสิ่งตอบแทนที่ได้รับกับราคาตามบัญชี และจะรวมไว้ในงบกำไรขาดทุน

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการก่อสร้างสินทรัพย์ให้เสร็จสมบูรณ์หรือเตรียมสินทรัพย์ให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์ได้บันทึกรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืม ทั้งระยะสั้นและระยะยาว การตั้งต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จะหยุดพักลงเมื่อการก่อสร้างทรัพย์สินหยุดชะงักลงเป็นเวลานานต่อเนื่อง



2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.8 การบัญชีสำหรับสัญญาเช่าระยะยาว

กรณีที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้เช่า

การเช่าอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งพิจารณาว่าความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของทั้งหมดได้โอนไปให้ผู้ครอบครอง สิทธิประโยชน์ จะถูกจัดเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนตามมูลค่ายุติธรรมสุทธิของ สิทธิประโยชน์ที่เช่าหรือมูลค่า ปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า โดยจำนวนเงิน ที่ต้องจ่ายจะแบ่งเป็นส่วนของ หนี้สินและค่าใช้จ่ายทางการเงิน เพื่อให้จำนวนเงินที่ต้องจ่ายในแต่ละงวดมีจำนวนคงที่ ค่าเช่าซึ่งต้องจ่ายตามภาระผูกพันหักกับ ค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สิน ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สิทธิประโยชน์ภายใต้สัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุของการใช้งานทรัพย์สินนั้น การเช่าสิทธิประโยชน์โดยที่ความเสี่ยงและ ผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของตกอยู่กับผู้ให้เช่าจะถูกจัดเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน การชำระเงินภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานจะบันทึก เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน โดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการยกเลิกสัญญาเช่าดำเนินงานก่อนหมดอายุ การเช่า เช่น เบี้ยปรับที่ต้องจ่ายให้ผู้ให้เช่าจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในรอบระยะเวลาบัญชีที่การยกเลิกนั้นเกิดขึ้น

กรณีที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้ให้เช่า

สิทธิประโยชน์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าการเงิน บันทึกเป็นลูกหนี้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินจ่ายตามสัญญาเช่า ผลต่างระหว่างลูกหนี้ เบื้องต้นกับมูลค่าปัจจุบันของลูกหนี้บันทึกเป็นรายได้ทางการเงินรอตัดบัญชี รายได้จากสัญญาเช่าระยะยาวรับรู้ตลอดอายุของสัญญาเช่า โดยวิธีเงินลงทุนสุทธิซึ่งสะท้อนอัตราผลตอบแทนที่คงที่ทุกงวด

ณ วันที่สัญญาเช่ามีผลบังคับใช้ กลุ่มบริษัทจะบันทึกรายได้จากการขายด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิทธิประโยชน์หรือมูลค่าปัจจุบันของจำนวน เงินขั้นต่ำที่ผู้เช่าต้องจ่ายให้ผู้ให้เช่าคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเชิงพาณิชย์แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า และจะบันทึกต้นทุนขายด้วยต้นทุน ของสิทธิประโยชน์ที่เช่าหรือราคาตามบัญชี (หากราคาตามบัญชีแตกต่างจากต้นทุนของสิทธิประโยชน์ที่ให้เช่า) หักด้วยมูลค่าปัจจุบันของมูลค่า คงเหลือที่ไม่ได้รับการประกัน ผลต่างระหว่างรายได้จากการขายกับต้นทุนขายถือเป็นกำไรจากการขายซึ่งจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุน

สิทธิประโยชน์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานรวมแสดงอยู่ในงบดุลในส่วนอาคาร และอุปกรณ์ และตัดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการให้ ประโยชน์ของสิทธิประโยชน์ด้วยเกณฑ์เดียวกันกับที่ใช้กับรายการอาคารและอุปกรณ์ของกลุ่มบริษัท ซึ่งมีลักษณะคล้ายคลึงกัน รายได้ค่าเช่า (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้จ่ายให้กับผู้ให้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลาการให้เช่า



2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.9 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ค่าความนิยม

ค่าความนิยมคือต้นทุนของเงินลงทุนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่กลุ่มบริษัทมีส่วนแบ่งในสินทรัพย์สุทธิของ บริษัทย่อย ณ วันที่ได้มาซึ่งบริษัทนั้น ค่าความนิยมที่เกิดจากการได้มาซึ่งบริษัทย่อยแสดงเป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตนในงบดุลรวม ค่าความนิยมจะตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุการให้ประโยชน์ ฝ่ายบริหารเป็นผู้ประมาณอายุการให้ประโยชน์ของ ค่าความนิยม (ขึ้นอยู่กับการประเมินค่าความนิยมที่จะมีผลต่อกลุ่มบริษัท ณ เวลาที่ได้มา) โดยพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ เช่น ส่วนแบ่งทางการตลาดในปัจจุบัน สภาพภาพการเติบโตและปัจจัยอื่นในบริษัทย่อยที่ได้มา

ค่าความนิยมที่เกิดจากการได้มาตามย่อหน้าก่อนของกลุ่มบริษัทให้ตัดจำหน่ายภายในระยะเวลาไม่เกิน 20 ปี

ณ วันที่ในงบดุลของแต่ละงวดบัญชี กลุ่มบริษัทจะทบทวนว่ามีข้อบ่งชี้การลดลงของค่าความนิยมแต่ละรายการที่ได้รับรู้ไว้หรือไม่ เมื่อมีข้อบ่งชี้ที่แสดงชัดเจนว่าอาจเกิดการลดลงเกิดขึ้น กลุ่มบริษัทจะวิเคราะห์ว่ามูลค่าของค่าความนิยมจะได้รับคืนเต็มจำนวนหรือไม่ ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทจะปรับลดราคาตามบัญชีไม่ให้เกิดเกินกว่ามูลค่าที่จะได้รับคืน

2.10 การด้อยค่าของสินทรัพย์

อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์ที่ไม่เป็นสินทรัพย์ทางการเงิน รวมทั้งค่าความนิยมและสินทรัพย์ไม่มีตัวตน จะมีการทบทวนการด้อยค่าเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์บ่งชี้ว่าราคาตามบัญชีอาจต่ำกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน รายการขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้เมื่อราคาตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ซึ่งมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนคือจำนวน ที่สูงกว่าระหว่างราคาขายสุทธิเทียบกับมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์จะถูกจัดเป็นกลุ่มที่เล็กที่สุดซึ่งเป็นหน่วยที่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่สามารถแยกออกมาได้ เพื่อวัตถุประสงค์ของการประเมินการด้อยค่า ณ วันที่ในงบดุล กลุ่มบริษัทต้องกลับบัญชี รายการขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่กลุ่มบริษัทรับรู้ในงวดก่อนที่ไม่ใช่ค่าความนิยม เมื่อประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่า ที่คาดว่าจะได้รับคืนได้เปลี่ยนแปลงไปภายหลังจากที่กลุ่มบริษัทได้รับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าแล้ว

2.11 ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีตั้งเต็มจำนวนตามวิธีนี้สิน เมื่อเกิดผลต่างชั่วคราวระหว่างฐานภาษีของทรัพย์สินและหนี้สิน และมูลค่าตามงบการเงิน ผลแตกต่างชั่วคราวส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทเกิดขึ้นจากค่าเพื่อการด้อยค่าสินทรัพย์ ค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ เงินมัดจำรับจากลูกค้าและสำรองอื่นๆ

อัตราภาษีที่ประกาศใช้ ณ วันที่ในงบดุลเป็นอัตราที่ใช้วัดภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจะรับรู้เมื่อมีความเป็นไปได้ก่อนข้างหน้าที่บริษัทจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำจำนวนผลแตกต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ประโยชน์ทางภาษี

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.12 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินเมื่อเกิดภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือโดยอนุমানจากผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต ภาระผูกพันดังกล่าวคาดว่าจะส่งผลให้ต้องใช้ทรัพยากรเพื่อชำระตามภาระผูกพันและสามารถประมาณการจำนวนที่ต้องจ่ายได้อย่างน่าเชื่อถือ เมื่อได้ชำระประมาณการหนี้สินไปแล้วหากแน่ใจว่าจะได้รับคืนอย่างแน่นอนให้บันทึกการจ่ายที่จะได้รับคืนเป็นสินทรัพย์แยกต่างหาก

2.13 ผลประโยชน์ของพนักงาน

กลุ่มบริษัทจัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งเป็นลักษณะของแผนการจ่ายสมทบตามที่ได้กำหนดการจ่ายสมทบไว้แล้ว สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกไปจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัทและได้รับการบริหาร โดยผู้จัดการกองทุนภายนอก กองทุนสำรองเลี้ยงชีพดังกล่าวได้รับเงินสะสมเข้ากองทุนจากพนักงานและเงินสมทบจากกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้อง เงินจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เกิดรายการนั้น

2.14 การรับรู้รายได้

รายได้จากการให้เช่าและบริการรับรู้เป็นรายได้ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาและเมื่อได้ให้บริการกับลูกค้าตลอดระยะเวลาตามสัญญาเช่า รายได้จากสัญญาเช่าระยะยาวรับรู้ตามนโยบายการบัญชีข้อ 2.8 เรื่อง สัญญาเช่าระยะยาว

รายได้จากการค้ำประกันจากการให้เช่าพื้นที่และบริการรับรู้เป็นรายได้ตลอดระยะเวลาตามสัญญาเช่า

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง เว้นแต่จะมีความไม่แน่นอนในการรับชำระ

2.15 เครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงในงบดุลประกอบด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้า ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน หนี้สินทางการเงินที่แสดงอยู่ในงบดุลประกอบด้วย เจ้าหนี้การค้า และเงินกู้ยืม ซึ่งนโยบายการบัญชีเฉพาะสำหรับรายการแต่ละรายการได้เปิดเผยแยกไว้ในแต่ละหัวข้อที่เกี่ยวข้อง

2.16 การจ่ายเงินปันผล

เงินปันผลจ่ายบันทึกในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในรอบระยะเวลาบัญชีที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ที่เกี่ยวข้องได้อนุมัติการจ่ายเงินปันผล



3 การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับเงินลงทุน

ตามประกาศสภาวิชาชีพบัญชี ฉบับที่ 26/2549 ลงวันที่ 11 ตุลาคม พ.ศ. 2549 และฉบับที่ 32/2549 ลงวันที่ 3 พฤศจิกายน พ.ศ. 2549 ได้มีการแก้ไขมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 44 เรื่อง งบการเงินรวมและการบัญชีสำหรับเงินลงทุนในบริษัทย่อย และฉบับที่ 45 เรื่อง การบัญชีสำหรับเงินลงทุนในบริษัทร่วม โดยกำหนดให้เปลี่ยนวิธีการบัญชีจากวิธีส่วนได้เสียเป็นวิธีราคาทุนสำหรับเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่แสดงไว้ในงบการเงินเฉพาะบริษัท ตามวิธีราคาทุน รายได้จากเงินลงทุนจะรับรู้เมื่อมีการประกาศจ่ายเงินปันผล ประกาศดังกล่าวมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2550 เป็นต้นไป การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวมีผลกระทบต่อรายการงานในงบการเงินเฉพาะบริษัทเท่านั้น และไม่มีผลกระทบต่องบการเงินรวม

ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทเริ่มใช้วิธีราคาทุนตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2550 โดยกลุ่มบริษัทได้ใช้วิธีปรับปรุงงบการเงินย้อนหลัง ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงที่มีต่อบุคคลเฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2549 และงบกำไรขาดทุนเฉพาะบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2549 สรุปได้ดังต่อไปนี้

	พันบาท
งบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2549	
เงินลงทุนในบริษัทย่อยลดลง	458,119
ส่วนของผู้ถือหุ้น	
กำไรสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2549 ลดลง	458,119
กำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2549 ลดลง	173,533
งบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2549	
ส่วนแบ่งผลกำไรจากเงินลงทุนซึ่งบันทึกตามวิธีส่วนได้เสียลดลง	284,586
กำไรสุทธิสำหรับปีลดลง	284,586
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานลดลง (บาท)	0.622

4. ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

กลุ่มบริษัทดำเนินกิจการในส่วนงานหลักทางธุรกิจเดียวคือการให้เช่าพื้นที่อาคารและให้บริการสาธารณูปโภคต่าง ๆ และดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียวคือในประเทศไทย ดังนั้นรายได้กำไรและสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงในงบการเงินจึงเกี่ยวกับส่วนงานธุรกิจและส่วนงานทางภูมิศาสตร์ตามที่กล่าวไว้

5. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2549
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เงินสด	120	70	87	42
เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม	39,418	59,591	24,175	4,059
	39,538	59,661	24,262	4,101

เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม มีดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในระหว่างปี พ.ศ. 2550 ในอัตราร้อยละ 0.25 ต่อปี (พ.ศ. 2549: ร้อยละ 0.5 ต่อปี)



6. เงินลงทุนระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2550 เงินลงทุนระยะสั้นเป็นเงินลงทุนในหน่วยลงทุนประเภทกองทุนเปิดเป็นจำนวนเงิน 92 ล้านบาท

7. ลูกหนี้การค้า - สุทธิ

ลูกหนี้การค้าแสดงถึงลูกหนี้จากสัญญาเช่าดำเนินงาน

ลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม แยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2549
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	23,726	27,831	7,979	19,137
เกินวันครบกำหนด 1 - 3 เดือน	26,197	24,003	17,436	6,293
เกินกว่า 3 เดือน	18,486	7,663	11,538	6,191
	68,409	59,497	36,953	31,621
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	-	-	-	-
	68,409	59,497	36,953	31,621

8. ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2549
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ลูกหนี้ขั้นต้นตามสัญญาเช่า				
ส่วนที่ถึงกำหนดรับชำระภายในหนึ่งปี	211,695	527,125	99,715	23,361
ส่วนที่เกินหนึ่งปี	1,275,349	677,204	385,800	37,495
รวม	1,487,044	1,204,329	485,515	60,856
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต้นที่ลูกหนี้				
ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า				
ไม่เกินหนึ่งปี	180,945	512,932	89,219	22,603
เกินหนึ่งปี	675,414	376,018	201,226	31,972
รวม	856,359	888,950	290,445	54,575
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	-	-	-	-
สุทธิ	856,359	888,950	290,445	54,575
รายได้ทางการเงินรอการรับรู้	630,685	315,379	195,070	6,281



8. ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน (ต่อ)

รายได้ทางการเงินรอการรับรู้คำนวณโดยวิธีการคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่ร้อยละ 8 ต่อปี

ลักษณะของข้อตกลงที่สำคัญตามสัญญาเช่าได้แก่

- ระยะเวลาของสัญญาเช่าครอบคลุมอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจส่วนใหญ่ของสินทรัพย์ แม้ว่าจะไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์เมื่อสิ้นสุดอายุสัญญา
- ค่าตอบแทนการให้เช่าทั้งหมดที่ผู้เช่าตกลงชำระแก่ผู้ให้เช่าในวันที่ส่งมอบสถานที่เช่า ผู้ให้เช่าไม่ต้องคืนแก่ผู้เช่า
- หากผู้เช่ายกเลิกสัญญาเช่า ผู้เช่าต้องเป็นผู้รับผิดชอบผลเสียหายที่เกิดขึ้นกับผู้ให้เช่าเนื่องจากการยกเลิกนั้น

9. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2549
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ลูกหนี้อื่น	69,787	107,920	51,847	79,938
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	75,373	13,892	27,441	4,554
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	25,030	17,076	18,979	11,422
อื่น ๆ	23,990	47,245	6,257	24,973
	<u>194,180</u>	<u>186,133</u>	<u>104,524</u>	<u>120,887</u>

10. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

การเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในบริษัทย่อยมีดังนี้

	งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2549
	พันบาท	พันบาท
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
ราคาตามบัญชีต้นงวด (ตามที่ปรับใหม่)	180,325	180,325
ลงทุนเพิ่ม	50,100	-
ราคาตามบัญชีปลายงวด	<u>230,425</u>	<u>180,325</u>



10. เงินลงทุนในบริษัทย่อย (ต่อ)

รายละเอียดของเงินลงทุนในบริษัทย่อย มีดังต่อไปนี้

ลักษณะความสัมพันธ์	ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนความเป็นเจ้าของ		วิธีราคาทุน		วิธีส่วนได้เสีย	
	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2549
	พันบาท	พันบาท	ร้อยละ	ร้อยละ	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
บริษัท เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ จำกัด	1,000	1,000	74	74	74,740	74,740	239,582	229,578
บริษัท เอกมัย ไฟไฟสโตร์ เซ็นเตอร์ จำกัด	1,000	1,000	51	51	60,510	60,510	98,781	98,111
บริษัท สยามฟิวเจอร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	50,075	50,075	90	90	45,075	45,075	366,508	310,755
บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด	100,000	-	50	-	50,000	-	49,716	-
บริษัท สยามฟิวเจอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	100	-	100	-	100	-	136	-
บริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ จำกัด	1,000	-	50	-	-	-	796	-
บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด					230,425	180,325	755,519	638,444

บริษัทย่อยทั้งหมดจดทะเบียนและประกอบกิจการในประเทศไทย โดยประกอบธุรกิจหลักในการเป็นผู้ให้เช่าพื้นที่ในอาคารและ ให้บริการด้านสาธารณูปโภค

11. ค่าความนิยม - สุทธิ

	งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2550 พันบาท	พ.ศ. 2549 พันบาท
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
ราคาตามบัญชีต้นงวด - สุทธิ	44,384	46,816
ค่าตัดจำหน่าย	(2,432)	(2,432)
ราคาตามบัญชีสิ้นงวด - สุทธิ	41,952	44,384



12. อาคารและอุปกรณ์

	งบการเงินรวม				
	สิทธิการเช่า		ยานพาหนะ		
	ที่ดินและ		อุปกรณ์สำนักงาน	งานระหว่าง	
	ค่าปรับปรุง	อาคารและ	และคอมพิวเตอร์	ก่อสร้าง	รวม
	สิทธิการเช่า	ส่วนปรับปรุง			
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2549					
ราคาทุน	759,274	2,124,523	54,710	1,183,227	4,121,734
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(141,923)	(233,066)	(33,387)	-	(408,376)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	617,351	1,891,457	21,323	1,183,227	3,713,358
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2550					
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	617,351	1,891,457	21,323	1,183,227	3,713,358
ซื้อสินทรัพย์	521,522	148,456	40,177	1,043,173	1,753,328
จำหน่ายสินทรัพย์	(29,758)	(188,120)	-	-	(217,879)
โอนเข้า(โอนออก)	73,394	1,713,709	442	(1,787,545)	-
ค่าเสื่อมราคา	(35,295)	(159,465)	(12,165)	-	(206,925)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	1,147,214	3,406,037	49,777	438,855	5,041,882
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2550					
ราคาทุน	1,324,432	3,798,568	89,890	438,855	5,651,745
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(177,218)	(392,531)	(40,114)	-	(609,863)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	1,147,214	3,406,037	49,776	438,855	5,041,882

ในระหว่างปี พ.ศ. 2550 ต้นทุนการกู้ยืมจำนวน 41 ล้านบาท (พ.ศ. 2549 : 48 ล้านบาท) ได้ถูกตั้งขึ้นเป็นต้นทุนของโครงการระหว่างก่อสร้าง ดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนของสินทรัพย์คำนวณในอัตราร้อยละ 6 ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินกู้ยืม (พ.ศ. 2549 : ร้อยละ 6)



12. อาคารและอุปกรณ์ (ต่อ)

	งบการเงินเฉพาะบริษัท				
	สิทธิการเช่า		ยานพาหนะ		
	ที่ดินและ				
	ค่าปรับปรุง	อาคารและ	อุปกรณ์สำนักงาน	งานระหว่าง	
	สิทธิการเช่า	ส่วนปรับปรุง	และคอมพิวเตอร์	ก่อสร้าง	รวม
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2549					
ราคาทุน	457,856	1,276,072	45,081	114,231	1,893,240
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(134,749)	(202,654)	(30,723)	-	(368,126)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	323,107	1,073,418	14,358	114,231	1,525,114
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2550					
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	323,107	1,073,418	14,358	114,231	1,525,114
ซื้อสินทรัพย์	2,079	52,260	27,816	641,250	723,405
จำหน่ายสินทรัพย์	(5,516)	(86,237)	-	-	(91,753)
โอนเข้า(โอนออก)	73,394	498,139	441	(571,974)	-
ค่าเสื่อมราคา	(24,563)	(83,142)	(8,904)	-	(116,609)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	368,501	1,454,438	33,711	183,507	2,040,157
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2550					
ราคาทุน	527,813	1,740,234	67,899	183,507	2,519,453
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(159,312)	(285,796)	(34,188)	-	(479,296)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	368,501	1,454,438	33,711	183,507	2,040,157

ในระหว่างปี พ.ศ. 2550 ดัชนีการกู้ยืมจำนวน 21 ล้านบาท (พ.ศ. 2549 : 17 ล้านบาท) ได้ถูกตั้งขึ้นเป็นต้นทุนของโครงการระหว่าง ก่อสร้าง

บริษัทนำสินทรัพย์ที่มีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 945 ล้านบาท ไปใช้เป็นหลักประกันเงินกู้ยืมตามที่อธิบายไว้ในหมายเหตุ 13 และ 14

ในระหว่างปี พ.ศ. 2550 การจำหน่ายสินทรัพย์รวมถึงการขายสินทรัพย์โดยการทำสัญญาเช่าการเงิน (โดยที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้ให้เช่า) ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทจำนวน 218 ล้านบาทและ 92 ล้านบาทตามลำดับ



13. เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2549
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	-	32,638	-	32,638
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	165,000	740,000	165,000	240,000
	165,000	772,638	165,000	272,638

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2549 จำนวน 500 ล้านบาทของบริษัททยอยชำระคืนโดยบริษัท เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 240 ล้านบาทของบริษัทชำระคืนโดยการจำนองอาคารเป็นหลักประกันเดิมมูลค่า

14. เงินกู้ยืม

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2549
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	1,370	1,295	172	96
เงินกู้ยืมจากธนาคาร	290,500	60,000	82,500	60,000
หุ้นกู้	247,304	125,000	247,304	125,000
	539,174	186,295	329,976	185,096
เงินกู้ยืมระยะยาว				
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	-	2,069	-	172
เงินกู้ยืมจากธนาคาร	568,500	165,000	232,500	165,000
หุ้นกู้	1,308,412	741,940	1,308,412	741,940
	1,876,912	909,009	1,540,912	907,112
รวมเงินกู้ยืม	2,416,086	1,095,304	1,870,888	1,092,208

เงินกู้ยืมจากธนาคาร

เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารพาณิชย์มีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราดอกเบี้ยขั้นต่ำ (MLR) ลบร้อยละ 0.5 ต่อปี เงินกู้ยืมดังกล่าวชำระคืนโดยสิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนสิทธิการเช่าแห่งหนึ่งซึ่งมีอยู่และที่จะมีขึ้นในอนาคต เงินกู้ยืมระยะยาวมีการชำระทุกเดือน



14. เงินกู้ยืม (ต่อ)

หุ้นกู้

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

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

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมสามารถวิเคราะห์ดังนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2550

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะบริษัท
	พันบาท	พันบาท
ราคาตามบัญชีต้นปี	1,095,304	1,092,208
กู้ยืมเพิ่มเติม	1,732,361	1,186,768
การจ่ายคืนเงินกู้ยืม	(413,515)	(410,024)
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	1,936	1,936
ราคาตามบัญชีปลายปี	2,416,086	1,870,888

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมของกลุ่มบริษัทและบริษัท มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2549
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เงินกู้ยืมทั้งสิ้น				
- อัตราคงที่	1,557,086	870,304	1,555,888	867,208
- อัตราลอยตัว	859,000	225,000	315,000	225,000
	2,416,086	1,095,304	1,870,888	1,092,208



14. เงินกู้ยืม (ต่อ)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2549
	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ
อัตราดอกเบี้ยถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักต่อปี				
- เงินกู้ยืมทั้งสิ้น	5.36	5.62	5.29	5.62

มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม			
	มูลค่าตามบัญชี		มูลค่ายุติธรรม	
	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2549
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
- เงินกู้ยืมทั้งสิ้น	2,416,086	1,095,304	2,097,391	974,000

	งบการเงินเฉพาะบริษัท			
	มูลค่าตามบัญชี		มูลค่ายุติธรรม	
	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2549
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
- เงินกู้ยืมทั้งสิ้น	1,870,888	1,092,208	1,663,818	974,000

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมจากธนาคารและสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันคำนวณจากกระแสเงินสดคิดลด โดยอัตราคิดลดที่ใช้ในการคำนวณเป็นอัตราคิดลดที่อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่กรรมการบริษัทคาดว่าจะบริษัทสามารถจัดหาเงินกู้ได้ ณ วันที่ในงบการเงิน



14. เงินกู้ยืม (ต่อ)

ระยะเวลาการครบกำหนดของเงินกู้ยืมระยะยาว มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2549
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	539,174	186,295	329,976	185,096
ครบกำหนดเกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 2 ปี	364,903	186,299	337,303	185,101
ครบกำหนดเกินกว่า 2 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	1,288,509	480,770	1,196,109	480,071
ครบกำหนดเกินกว่า 5 ปี	223,500	241,940	7,500	241,940
	2,416,086	1,095,304	1,870,888	1,092,208

กลุ่มบริษัทมีวงเงินสินเชื่อที่ยังมิได้เบิกใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2549
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
วงเงินสินเชื่อที่ยังมิได้เบิกใช้				
เงินกู้ยืมอัตราดอกเบี้ยลอยตัว	106	32,699	-	20,699

15. หนี้สินหมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2549
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	70,573	74,494	43,189	37,384
เงินประกันผลงานค้างจ่าย	35,588	11,726	27,865	11,726
ดอกเบี้ยจ่ายค้างจ่าย	22,961	12,621	22,962	9,648
อื่น ๆ	49,914	49,647	18,632	36,517
	179,036	148,488	112,648	95,275



16. ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า

ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าถึงกำหนดรับรู้เป็นรายได้ตามระยะเวลาต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2549
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ถึงกำหนดรับรู้เป็นรายได้ภายใน 1 ปี	172,832	39,840	108,393	31,921
ภายใน 2 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	181,513	159,360	125,454	127,684
เกินกว่า 5 ปี	398,708	324,616	124,876	145,013
	<u>753,053</u>	<u>523,816</u>	<u>358,723</u>	<u>304,618</u>

17. ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

ความเคลื่อนไหวของบัญชีภาษีเงินได้รอตัดบัญชีมีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2549
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปีสินทรัพย์(หนี้สิน)ภาษีเงินได้	(147,922)	4,573	(10,429)	3,959
รายการตัดบัญชีงบกำไรขาดทุน (หมายเหตุ 21)	(115,082)	(152,495)	(87,620)	(14,388)
ยอดปลายปี(หนี้สิน)ภาษีเงินได้	<u>(263,004)</u>	<u>(147,922)</u>	<u>(98,049)</u>	<u>(10,429)</u>

ความเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (ก่อนรายการหักกลบลบกันของยอดดุลที่มีกับหน่วยงาน เก็บภาษีเดียวกัน) มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	งบการเงินรวม		
	เงินมัดจำ	ค่าบริการ	
	รับจากลูกค้า	รับล่วงหน้า	รวม
	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2550	3,245	5,119	8,364
รายการที่บันทึกในงบกำไรขาดทุน	3,243	4,968	8,211
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2550	<u>6,488</u>	<u>10,087</u>	<u>16,575</u>



17. ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี (ต่อ)

หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	งบการเงินรวม	
	กำไรจากสัญญาเช่า	
	การเงิน	รวม
	พันบาท	พันบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2550	156,286	156,286
รายการที่บันทึกในงบกำไรขาดทุน	123,293	123,293
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2550	279,579	279,579

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	เงินมัดจำ	ค่าบริการ	รวม
	รับจากลูกค้า	รับล่วงหน้า	
	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2550	1,632	2,528	4,160
รายการที่บันทึกในงบกำไรขาดทุน	945	870	1,815
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2550	2,577	3,398	5,975

หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	กำไรจากสัญญาเช่า	
	การเงิน	รวม
	พันบาท	พันบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2550	14,589	14,589
รายการที่บันทึกในงบกำไรขาดทุน	89,435	89,435
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2550	104,024	104,024

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชีซึ่งสามารถหักกลบลบกันได้ตามกฎหมายถือเป็นภาษีเงินได้ ที่เกี่ยวข้อง กับหน่วยจัดเก็บภาษีตามกฎหมายที่เป็นหน่วยเดียวกัน รายละเอียดของการหักกลบลบกันที่แสดงผลพัทธ์อยู่ในงบดุลรวมและงบดุลเฉพาะ บริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2550 และ พ.ศ. 2549 แสดงได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2549
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	16,575	8,364	5,975	4,160
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	(279,579)	(156,286)	(104,024)	(14,589)
รวมสินทรัพย์(หนี้สิน)ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	(263,004)	(147,922)	(98,049)	(10,429)



17. ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี (ต่อ)

ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีที่แสดงในงบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2550 และ พ.ศ. 2549 ประกอบด้วยรายการดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2549
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีซึ่งจะได้รับประโยชน์				
กลับคืนภายใน 12 เดือน	16,575	8,364	5,925	4,160
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชีซึ่งจะต้องจ่าย				
ภายใน 12 เดือน	279,579	156,286	104,024	14,589

18. ทุนเรือนหุ้นและส่วนเกินมูลค่าหุ้น

	จำนวนหุ้น	จำนวนเงิน	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	รวม
	หุ้นสามัญ	หุ้นสามัญ	หุ้นสามัญ	
	หุ้น	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ทุนจดทะเบียน				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2550	533,947,769	508,941	456,450	965,391
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2548	500,000,000	424,118	117,155	541,273
การลดหุ้น	(75,882,231)	-	-	-
การออกหุ้น	109,830,000	84,823	339,295	424,118
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2549	533,947,769	508,941	456,450	965,391
	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2550	533,947,769	508,941	456,450	965,391

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2550 หุ้นสามัญจดทะเบียนทั้งหมดมีจำนวน 534 ล้านหุ้น (พ.ศ. 2549 : 534 ล้านหุ้น) ซึ่งมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท (พ.ศ. 2549 : 1 บาท)

**18. ทุนเรือนหุ้นและส่วนเกินมูลค่าหุ้น (ต่อ)**

เมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม พ.ศ. 2549 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2549 ได้มีมติให้บริษัทดำเนินการในเรื่องดังต่อไปนี้

- 1) ลดทุนจดทะเบียนจากเดิม 500,000,000 บาท ให้คงเหลือ 424,117,769 บาท โดยลดลงเป็นจำนวน 75,882,231 บาท บริษัทมี ทุนจดทะเบียนเกิน เนื่องจากเป็นการออกหุ้นสามัญเพื่อรองรับการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ (Warrant) ซึ่ง ในปัจจุบันระยะเวลาในการให้สิทธิได้สิ้นสุดลงเมื่อวันที่ 13 ธันวาคม พ.ศ. 2548
- 2) เพิ่มทุนโดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 84,830,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยจัดสรรสิทธิแก่ผู้ถือหุ้นเดิม ในสัดส่วน 5 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นใหม่ ที่ราคาเสนอขายหุ้นละ 5 บาท
- 3) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 15,000,000 หุ้น เพื่อรองรับการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ (Warrant) ที่จัดสรร ให้แก่กรรมการและพนักงานในโครงการ ESOP (คิดเป็นร้อยละ 3.53 ของทุนจดทะเบียน)
- 4) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 10,000,000 หุ้น เพื่อรองรับในกรณีที่มีการปรับสิทธิการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ (Warrant) ที่ จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทดังกล่าวในข้อ 3)

19. สำรองตามกฎหมาย

ตามพระราชบัญญัติบริษัท มหาชน จำกัด บริษัทจะต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่า ร้อยละห้าของกำไรสุทธิประจำปี หักด้วยขาดทุนสะสม (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของทุนจดทะเบียน ซึ่งสำรองตามกฎหมายนี้จะไม่สามารณนำไปจ่ายเงินปันผลได้ บริษัทได้จัดสรรเงินสำรองครบถ้วนแล้ว อย่างไรก็ตามบริษัทจะจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีเป็นสำรองตามกฎหมายเมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริหารแล้ว

20. กำไรจากการดำเนินงาน

รายการบางรายการที่รวมอยู่ในการคำนวณกำไรจากการดำเนินงาน สามารถนำมาแยกตามลักษณะได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2549
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ค่าเสื่อมราคาของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (หมายเหตุ 12)	206,925	130,162	116,609	96,586
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	59,575	56,818	56,374	54,747



21. ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนรวมและงบกำไรขาดทุนเฉพาะบริษัทสามารถวิเคราะห์ได้ดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2549
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในปัจจุบัน	24,659	31,563	18,628	26,580
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีสุทธิ (หมายเหตุ 17)	115,082	152,495	87,620	14,388
ภาษีเงินได้	139,741	184,058	106,248	40,968

การคำนวณภาษีเงินได้ในงบกำไรขาดทุนรวมและงบกำไรขาดทุนเฉพาะบริษัทมีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2549
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	ตามที่ปรับใหม่ พันบาท
กำไรก่อนภาษี	457,335	626,011	350,817	161,343
ภาษีเงินได้คำนวณที่อัตราภาษีร้อยละ 25 - 30 สำหรับ บริษัทและอัตราร้อยละ 15 - 30 สำหรับบริษัทย่อย	137,606	179,736	105,245	40,336
ค่าใช้จ่ายที่หักเป็นค่าใช้จ่ายทางภาษีไม่ได้	2,135	4,322	1,003	632
ภาษีเงินได้	139,741	184,058	106,248	40,968

22. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรสุทธิที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญด้วยจำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยที่ถ่วงน้ำหนักที่ถือโดยบุคคลภายนอกในระหว่างปี

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2549
				ตามที่ปรับใหม่
กำไรสุทธิที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญ (พันบาท)	307,727	404,961	244,569	120,375
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยที่ถือโดยบุคคลภายนอก ระหว่างปี (พันหุ้น)	508,941	457,579	508,941	457,579
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.60	0.89	0.48	0.26

บริษัทไม่มีหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดที่ออกอยู่ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2550 และ พ.ศ. 2549



23. เงินปันผล

ในการประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 22 มีนาคม พ.ศ. 2550 ผู้ถือหุ้นมีมติให้จ่ายเงินปันผลจากการดำเนินงานของรอบปีบัญชี พ.ศ. 2549 จำนวน 0.35 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 178.13 ล้านบาท โดยกำหนดจ่ายในวันที่ 19 เมษายน พ.ศ. 2550 ให้กับหุ้นทั้งหมดที่ถือโดยบุคคลภายนอก (พ.ศ. 2549 : จำนวน 0.10 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 42.41 ล้านบาท)

24. กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

การกระทบยอดกำไรสุทธิให้เป็นกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2549
	บาท	บาท	บาท	บาท
กำไรสุทธิ	307,727,391	404,960,673	244,568,745	120,375,008
รายการปรับปรุง				
ค่าเสื่อมราคา	12	206,925,510	130,162,008	116,609,004
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		362,375	362,375	362,375
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	14	1,935,993	1,588,605	1,935,993
ตัดจำหน่ายอุปกรณ์		-	3,566,530	-
ค่าความนิยมตัดจำหน่าย	11	2,432,000	2,432,000	-
กำไรจากการขายอุปกรณ์		-	(1,556,182)	-
รับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		(47,827,936)	(36,570,607)	(33,813,119)
ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	17	115,082,487	152,495,378	87,620,327
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย		9,866,067	36,992,212	-
การเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์				
และหนี้สินดำเนินงาน				
- ลูกหนี้การค้า		(8,911,358)	71,491,861	(5,331,342)
- ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน		250,468,630	(454,422,030)	(144,117,190)
- ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		-	-	(4,133,947)
- สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		(8,409,079)	(135,502,830)	16,000,745
- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		(157,807)	(17,267,227)	(191,517)
- เจ้าหนี้การค้า		22,792,615	(35,608,497)	757,438
- ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		-	(20,917,942)	-
- หนี้สินหมุนเวียนอื่น		30,548,476	(47,653,321)	17,373,019
- ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		277,064,413	83,648,279	87,917,357
- เงินมัดจำรับจากลูกค้า		(38,361,160)	282,462,777	49,051,047
- หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		97,431,518	198,720,256	48,118,693
		<u>1,218,970,135</u>	<u>619,384,318</u>	<u>482,727,628</u>
				<u>165,310,032</u>

25. เครื่องมือทางการเงิน

ความเสี่ยงทางการเงินที่สำคัญสำหรับกลุ่มบริษัท ได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และความเสี่ยงจากสินเชื่อ โดยกลุ่มบริษัทได้กู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานซึ่งต้องจ่ายอัตราดอกเบี้ยทั้งแบบคงที่และแบบลอยตัว ความเสี่ยงจากสินเชื่อเกิดจากความสามารถในการเรียกเก็บค่าเช่า

ก) ความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อ

กลุ่มบริษัทมีนโยบายปัจจุบันที่กำหนดไว้เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อ ได้แก่

- กำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินประกันการเช่าและบริการในอัตรา 6 เท่าของค่าเช่าและค่าบริการรายเดือน
- บอกละเอียดสัญญาเช่าสำหรับลูกค้าที่ค้างชำระค่าเช่าหรือค่าบริการเกินกว่าที่กำหนด

ข) ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องคือความเสี่ยงที่กลุ่มบริษัทจะเผชิญความยุ่งยากในการระดมทุนให้เพียงพอและทันเวลาต่อการปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงิน นโยบายของส่วนงานบริหารเงินของกลุ่มบริษัทตั้งเป้าหมายจะดำรงความยืดหยุ่นในการระดมเงินทุนโดยการรักษาวงเงินสินเชื่อที่ตกลงไว้ให้มีความเพียงพอ

ค) มูลค่ายุติธรรม

ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน ได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้า ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินระยะสั้น เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้อื่น มีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม ข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่ายุติธรรมของลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินและเงินกู้ยืมได้แสดงไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 8 และข้อ 14 ตามลำดับ

26. รายการกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทหมายถึงบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัท หรือถูกควบคุมโดยบริษัทไม่ว่าจะเป็นโดยตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึงบริษัทที่ทำหน้าที่ ถิ่นทุน บริษัทย่อย และกิจการที่เป็นบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลซึ่งถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมและมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัท ตลอดจนสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ในการพิจารณาถึงความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทแต่ละรายการ บริษัทคำนึงถึงเนื้อหาของ ความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย



26. รายการกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทร่วมของบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือหุ้น ในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2550 ร้อยละ 21.25 (พ.ศ. 2549 : ร้อยละ 21.25) ดังนั้นบริษัทย่อยและบริษัทร่วมทั้งหมดของบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ถือเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทมีรายการบัญชีที่เกิดขึ้นกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นรายการที่เกิดขึ้นเป็นปกติของการดำเนินธุรกิจ รายการที่มีสาระสำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

ก) รายได้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2549
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ				
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	102,591	17,994	58,037	17,994
รายได้จากสัญญาเช่าการเงิน				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	91,225	212,797	-	-
รายได้ค่าบริการงาน				
บริษัทย่อย	-	-	46,522	8,374
ดอกเบี้ยรับ				
บริษัทย่อย	-	-	85,218	51,718

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นรายการตามปกติธุรกิจที่เรียกเก็บตามราคาตลาด ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเล จำนวนพื้นที่ระยะเวลา ที่เช่า เวลาและประเภทของการเช่า ค่าบริหารงานเรียกเก็บตามอัตราเดียวกับอัตราที่บริษัทอื่นในธุรกิจเดียวกันเรียกเก็บ

รายได้ดอกเบี้ยรับคิดในอัตราร้อยละ 7.75 ต่อปี (พ.ศ. 2549 : ร้อยละ 6.75 ถึงร้อยละ 7.75 ต่อปี)



26. รายการกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

ข) ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน

งบการเงินรวม

พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2549
พันบาท	พันบาท

กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

301,624	212,797
---------	---------

ค) ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

งบการเงินเฉพาะบริษัท

พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2549
พันบาท	พันบาท

ลูกหนี้บริษัทย่อย

61,023	56,889
--------	--------

ง) เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย

การเปลี่ยนแปลงในเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยในระหว่างปีมีดังนี้

งบการเงินเฉพาะบริษัท

พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2549
พันบาท	พันบาท

เงินให้กู้ยืมระยะสั้น

ขอยกมาคืนปี

994,904	469,399
---------	---------

เงินให้กู้ระหว่างปี

506,703	1,134,181
---------	-----------

รับชำระคืน

(401,717)	(608,676)
-----------	-----------

ขอลดเหลือปลายปี

1,099,890	994,904
-----------	---------

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2550 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาทประเภทจ่ายคืนเมื่อทาง
ถาม มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.75 ต่อปี (พ.ศ. 2549 : ร้อยละ 6.75 ถึงร้อยละ 7.75 ต่อปี)



26. รายการกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

จ) เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

การเปลี่ยนแปลงในเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันในระหว่างปี มีดังนี้

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะบริษัท
	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2550
	พันบาท	พันบาท
ยอดยกมาต้นปี	-	-
เงินกู้ยืมระหว่างปี	30,303	21,870
จ่ายคืน	(7,400)	(5,200)
ยอดคงเหลือปลายปี	22,903	16,670

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2550 เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาทประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.75 ต่อปี

ฉ) ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2550 ในบัญชีค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้รวมเงินมัดจำล่วงหน้ารับจากบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) สำหรับการเช่าพื้นที่เป็นจำนวน 150 ล้านบาท (พ.ศ. 2549 : จำนวน 109 ล้านบาท แสดงรวมอยู่ในเงินมัดจำรับจากลูกค้า)

ช) ผลตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ผลตอบแทนทั้งหมด ซึ่งได้แก่เงินเดือนและผลประโยชน์อื่น รวมทั้งเบี้ยประชุมกรรมการที่แสดงเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนของบริษัทสำหรับปี พ.ศ. 2550 มีจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 26 ล้านบาท (พ.ศ. 2549 : 27 ล้านบาท)

27. ภาระผูกพัน

ภาระผูกพันของค่าใช้จ่ายฝ่ายทุน

รายจ่ายฝ่ายทุนที่ถือเป็นภาระผูกพัน ณ วันที่ในงบดุลแต่ไม่ได้รับรู้ในงบการเงิน มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2549
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
โครงการระหว่างการพัฒนา	239	556	81	389



27. ภาระผูกพัน (ต่อ)

ภาระผูกพันจากสัญญาเช่าดำเนินงาน - บริษัทเป็นผู้เช่า

จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ไม่สามารถยกเลิกได้ มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2549
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
ภายใน 1 ปี	108	80	82	54
ภายใน 2 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	465	356	346	243
เกินกว่า 5 ปี	2,032	1,788	1,064	785
	2,605	2,224	1,492	1,082

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

99 ถนนรัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพฯ 10400 โทรศัพท์ (662) 660 9000 โทรสาร (662) 660 9010

SIAM FUTURE DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

99 Ratchadapisek Road, Din Daeng, Bangkok 10400 Thailand

Tel: (662) 660 9000 Fax: (662) 660 9010

www.siamfuture.com

SF



ANNUAL REPORT 2007