

รายงานประจำปี 2551
ANNUAL REPORT 2008



SIAM FUTURE DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

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



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) 660-9010, (02) 660-9020, (02) 660-9030

เว็บไซต์ : www.siamfuture.com



สารบัญ

หน้า

1	สารสันจากคณะกรรมการ
2	รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ
3	ข้อมูลบริษัท
5	ความสำเร็จขององค์กร
6	จุดเด่นทางการเงิน
8	คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน
10	ลักษณะการประกอบธุรกิจ
15	การตลาดและสภาวะการแข่งขัน
22	ปัจจัยความเสี่ยง
26	โครงสร้างองค์กร
27	โครงสร้างผู้ถือหุ้นและการจัดการ
40	รายงานการปฏิบัติตามหลักการค้ากับดูแลกิจการที่ดี
45	รายงานของผู้สอบบัญชีและงบการเงิน



สารจากคณะกรรมการ

ในปี 2551 บริษัทได้เปิดศูนย์การค้าเมเจอร์ อเวนิว รัชโยธิน บนถนนรัชโยธิน ซึ่งเป็นศูนย์การค้าแบบเปิด (Open-air Shopping Center) ที่เน้นความร่มรื่นเช่นเดียวกับศูนย์การค้าเจ อเวนิว เพื่อที่จะรองรับลูกค้าบนถนนพหลโยธิน รัชโยธิน และเขตใกล้เคียงที่มีความชอบในสไตล์ของศูนย์การค้าดังกล่าว ทำให้ในปัจจุบันบริษัทมีศูนย์การค้าที่กลายเป็นแหล่งนัดพบของคนรุ่นใหม่เพิ่มขึ้นอีก 1 แห่ง โดยมีพันธมิตรที่โดดเด่นของศูนย์นี้ เช่น วิลล่า ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านอาหารเกรย์ฮาวน์และรวมถึงผู้ประกอบการร้านค้ารายอื่นๆ ซึ่งศูนย์การค้าที่มีชื่อเสียงและเป็นที่รู้จักกันอย่างมากที่สุดที่เปิดให้บริการแล้วได้แก่ ศูนย์การค้าเจ อเวนิว ทองหล่อและศูนย์การค้าเอสพลานาด รัชดาภิเษก

อย่างไรก็ตามในเดือนตุลาคม 2551 ประเทศสหรัฐอเมริกาเกิดปัญหาวิกฤตเศรษฐกิจ ส่งผลให้ความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศต่างๆทั่วโลกและทุกทวีปของโลกเกิดการชะงักงัน เริ่มจากการปิดตัวของสถาบันการเงินในประเทศต่างๆเป็นระยะๆซึ่งผลกระทบดังกล่าวส่งผลถึงประเทศไทยด้วย ประกอบกับการเมืองในประเทศที่มีความไม่แน่นอนจนลุกลามทำให้เกิดการปิดสนามบินสุวรรณภูมิในช่วงเวลาหนึ่ง ทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวลดลงอย่างมากสำหรับฤดูการท่องเที่ยวในประเทศไทย ส่งผลทำให้เกิดปัญหาต่างๆในทุกอุตสาหกรรม ดังนั้นเพื่อให้บริษัทสามารถมีรายได้ที่ยั่งยืนและไม่เกิดปัญหาขึ้นในสถานะเศรษฐกิจที่ไม่แน่นอนเช่นนี้ บริษัทจึงเน้นการปรับปรุงศูนย์การค้าเดิมที่มีอยู่อย่างต่อเนื่องเพื่อรองรับลูกค้าที่มีอยู่ ส่วนการพัฒนาศูนย์การค้าใหม่บริษัทจะพิจารณาโครงการอย่างระมัดระวังเพื่อผลประโยชน์ของทุกกลุ่มพันธมิตรทางการค้าของบริษัท

สำหรับศูนย์การค้าที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างของปี 2551 มีจำนวน 1 แห่งคือ ศูนย์การค้า นวมินทร์ ซิตี้ อเวนิว บนถนนเกษตร-นวมินทร์ ซึ่งจะพัฒนาเป็นศูนย์การค้าเพื่อเป็นศูนย์รวมคนรุ่นใหม่ในอนาคต คาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาส 2 ปี 2552 ในปัจจุบันบริษัทมีพื้นที่ศูนย์การค้าในการบริหารเป็นจำนวนทั้งสิ้น 237,308 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 8 เมื่อเทียบกับ 219,641 ตารางเมตรในปี 2550 ทั้งนี้พื้นที่ของโครงการที่อยู่ในระหว่างก่อสร้างมีประมาณ 7,700 ตารางเมตร

ในส่วนของผลการดำเนินงานปี 2551 บริษัทมีรายได้จากค่าเช่าและบริการทั้งสิ้น 1,697 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6% เมื่อเทียบกับรายได้ของปี 2550 และกำไรสุทธิในปีนี้มีจำนวน 226.4 ล้านบาท ลดลง 26% จากปี 2550 โดยรายได้ที่เพิ่มขึ้นนั้นเนื่องจากรายได้ค่าเช่าและบริการเพิ่มขึ้น 37% ในขณะที่รายได้จากสัญญาเช่าการเงิน (Finance Lease) ลดลง 29%เป็นเพราะสัญญาเช่าระยะยาวของศูนย์การค้า ดิ อเวนิว พัทยาที่เปิดให้บริการในปี 2550 มีจำนวนร้านค้าที่ทำสัญญาเช่าระยะยาวมากกว่าศูนย์การค้าเมเจอร์ อเวนิว รัชโยธินที่เปิดดำเนินการในปี 2551

อย่างไรก็ตามเมื่อเกิดภาวะเศรษฐกิจที่ผันผวนและมีความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจเช่นในปัจจุบัน การพิจารณาโครงการใหม่ๆบริษัทจะพิจารณาอย่างระมัดระวังโดยมุ่งเน้นการบริหารที่มีคุณภาพทั่วทั้งองค์กร ซึ่งจะทำให้บริษัทสามารถพัฒนาศูนย์การค้าของบริษัทได้อย่างมั่นคงจะส่งผลให้บริษัทสามารถสร้างผลกำไรที่ดีและผลตอบแทนที่ยั่งยืนให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว ทั้งนี้การทำงานของคณะกรรมการยังคงยึดหลักธรรมาภิบาลที่ดี การบริหารจัดการที่มีคุณภาพอย่างมืออาชีพด้วยความโปร่งใสในหลักจริยธรรมและธรรมาภิบาลในการดำเนินธุรกิจ

และสุดท้ายนี้ ความสำเร็จของบริษัทที่ผ่านมาเกิดจากความตั้งใจ ความทุ่มเทและความร่วมมือ ในการปฏิบัติงานในหน้าที่อย่างเต็มความสามารถของทุกกลุ่มพันธมิตรทางการค้าของบริษัท ดังนั้นคณะกรรมการขอขอบคุณผู้มีพระคุณ ผู้ถือหุ้น คู่ค้า ลูกค้า สถาบันการเงิน ที่ปรึกษาทางการเงิน และพนักงานบริษัททุกท่านที่ให้ความไว้วางใจและให้การสนับสนุนบริษัทด้วยดีตลอดระยะเวลาที่ผ่านมาและที่จะดำเนินไปในอนาคต

(นายอรณพ จันทระภา)

ประธานกรรมการ



รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วย

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

หน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปี 2551 นั้นได้จัดให้มีการประชุม 4 ครั้งตามรอบการสอบทานงบการเงินของผู้สอบบัญชีของบริษัท ซึ่งในปี 2551 บริษัทยังคงมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องและมีโครงการระหว่างก่อสร้างอีก 1 แห่ง อย่างไรก็ตามการเกิดวิกฤตเศรษฐกิจทั่วโลกในปลายปี 2551 ส่งผลกระทบกับทุกอุตสาหกรรมทั่วโลก รวมถึงประเทศไทยด้วย ดังนั้นปีนี้และปีถัดไปคณะกรรมการจึงได้มุ่งเน้นระบบการควบคุมภายในและระบบการรายงาน เพื่อให้การทำงานมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ทั้งนี้เพื่อให้ได้ข้อมูลที่ถูกต้อง ครบถ้วน เพื่อใช้ในการตัดสินใจได้อย่างรวดเร็วและถูกต้องภายใต้สภาวะการณ์ที่ไม่มั่นคงเช่นนี้ รวมถึงการพัฒนาระบบการทำงานต่างๆเพิ่มเติม ทั้งนี้คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ตามขอบเขตและความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท โดยยึดหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีตามข้อแนะนำของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอย่างเคร่งครัด

ในส่วนงานที่คณะกรรมการตรวจสอบกำกับให้บริษัทต้องปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัดและเข้มงวดคือการดูแลให้มีการปฏิบัติตามมาตรฐานบัญชี มีการปฏิบัติงานที่โปร่งใสถูกต้องตามระเบียบบริษัท และปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดต่างๆที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดูแลไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การสอบทานงบการเงินตลอดจนเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัท ซึ่งการปฏิบัติงานด้านอื่นๆ คณะกรรมการยังคงปฏิบัติหน้าที่ดังเช่นทุกปี

ในความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วเห็นว่า บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจที่ดำเนินอยู่ ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ไม่มีข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญและงบการเงินของบริษัทฯ ได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปตามมาตรฐานการบัญชีและมีการเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วนและเพียงพอ

สำหรับผู้สอบบัญชีของบริษัทปี 2552 คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาเห็นควรแต่งตั้ง นายขจรเกียรติ อรุณไพโรจน์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3445 นางณฐพร พันธุ์อุดม ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3430 และนายบุญมี งดงามวงศ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3673 ในนามบริษัท ไพรัชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอเอส จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท โดยให้คนใดคนหนึ่งเป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัท



(นางนันทิยา มนตรีวัต)

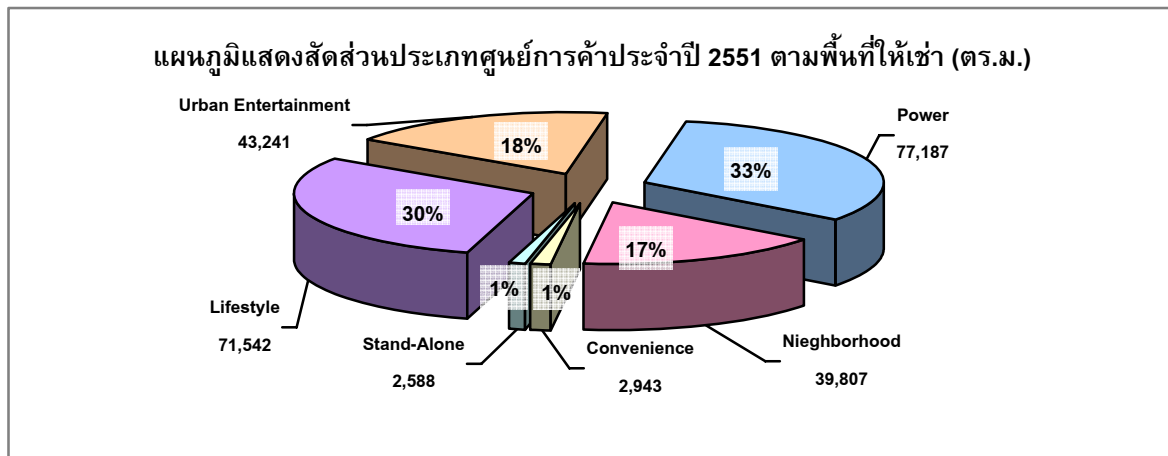
ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

ข้อมูลบริษัท

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

ปัจจุบัน บริษัทมีโครงการที่ดำเนินการอยู่ทั้งหมดจำนวน 29 โครงการ เพิ่มจากปีที่แล้ว 2 โครงการ ได้แก่

ประเภทศูนย์การค้า	จำนวน	โครงการ
ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Shopping Center)	8	บางบอน, ประชาอุทิศ, สุขุมวิท 3, สุขุมวิท 71 (คลองตัน), ทองหล่อ, ทุ่งมหาเมฆ, ปิยะมัย เฟส (ซอยสุขุมวิท 101/1), มาร์เก็ตเพลส นวมินทร์
ศูนย์สะดวกซื้อ (Convenience Center)	4	รามอินทรา กม. 2, วังหิน, ลาดพร้าว ซอย 120, วังหิน 2 (เทสโก้ โลตัส เอ็กเพรส)
ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	7	รัชดาภิเษก-ห้วยขวาง, รัชดาภิเษก-พระราม 3, สาทร, บางแค, พหลโยธิน กม. 27, เหม่งจ้าย, ท่าพระ
ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center)	4	เอสเอฟ เมเจอร์เซ็นทรัลพลาซ่า ฉะเชิงเทรา, เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์, เอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์, เขาใหญ่ มาร์เก็ต วิลเลจ
ศูนย์เอนเตอร์เทนเมนต์ (Urban Entertainment Center)	1	เอสพลานาด (รัชดาภิเษก)
ศูนย์ไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	5	J Avenue ทองหล่อ ซอย 15, ดี อเวนิว แจ้งวัฒนะ, ลา วิลล่า พหลโยธิน, ดี อเวนิว พัทยา, เมเจอร์ อเวนิว รัชโยธิน



โดยมีโครงการที่สิ้นสุดอายุ 1 โครงการ ซึ่งเป็นร้านค้าปลีก(บี-คิว) ที่ศรีนครินทร์

นอกจากนี้ยังมีโครงการที่อยู่ในระหว่างก่อสร้าง อีก 1 โครงการ ซึ่งมีแผนจะเปิดดำเนินการภายในไตรมาสที่ 2 ปี 2551 ได้แก่ ศูนย์ไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center) นวมินทร์ ซิตี อเวนิว

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

¹ ดูรายละเอียดในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 2.8 หน้า 59



บริษัท

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ทะเบียนบริษัทเลขที่: 0107545000187

วันจดทะเบียน: 13 สิงหาคม 2545

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

ทุนจดทะเบียน: 533.95 ล้านบาท เป็นหุ้นสามัญ 533.95 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว: 513.15 ล้านบาท เป็นหุ้นสามัญ 513.15 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

วิสัยทัศน์

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

สมาชิกภาพขององค์กรระหว่างประเทศ

บริษัท เป็นสมาชิกของ International Council of Shopping Centers (ICSC)

รางวัลเด่น

ศูนย์การค้า เจ อเวนิว ทองหล่อ 15 ได้รับรางวัล **The Innovative Design and Development of a New Project** จาก International Council of Shopping Centers (ICSC) International Design and Development Awards 2006

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

นายจรเกียรติ อรุณไพโรจน์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 3445

บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

ชั้น 15 อาคารบางกอกซิตี้ทาวเวอร์

179/74-80 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120

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

3. 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 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาและบริหาร ศูนย์การค้าแบบเปิด (Open-air shopping center)	2547	เปิดดำเนินการศูนย์การค้าสะดวกซื้อ 1 แห่ง ที่ลาดพร้าว ซอย 120, ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะ อย่าง (Power Center) 1 แห่ง ได้แก่ เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ ฉะเชิงเทรา, ศูนย์การค้า โลฟิสไดส์ 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, ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (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 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นใหม่ เปิดดำเนินการศูนย์โลฟิสไดส์ เซ็นเตอร์ 2 แห่ง ได้แก่ ดิ อเวนิว แจ้งวัฒนะและลา วิลล่าพหลโยธิน J-Avenue ได้รับรางวัล <i>The Innovative Design and Development of a New Project</i> จาก International Council of Shopping Centers (ICSC) International Design and Development Awards 2006
2540	เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 20 ล้านบาท และเปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนแห่งที่ 4 ที่สุขุมวิท 71 โดยมี JUSCO เป็นผู้เช่าหลัก	2550	เปิดดำเนินการศูนย์โลฟิสไดส์ 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 รัชโยธิน อเวนิว จำกัดและ บริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ จำกัด เพื่อพัฒนาศูนย์โลฟิสไดส์ 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	2551	เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชน 1 แห่ง ได้แก่ มาร์เก็ตเพลส นวมินทร์ และ ศูนย์โลฟิสไดส์ 1 แห่ง ได้แก่ เมเจอร์ อเวนิว รัชโยธิน
2545	แปลงบริษัทเป็นมหาชน เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 150 ล้านบาท โดยมีหุ้นที่เรียกชำระแล้ว เป็นจำนวน 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) เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ในตลาดหลักทรัพย์ (SET) เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2546 โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2547		
2547	เข้าครอบครองกิจการศูนย์การค้า แฟมมิลี เซ็นเตอร์ แจ้งวัฒนะและ ปิยะมัย จัดตั้งบริษัทย่อย 3 บริษัท โดยร่วมกับเจ้าของที่ดิน 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ จำกัด และ บริษัท เอกมัย โลฟิสไดส์ เซ็นเตอร์ จำกัด และ บริษัท สยามฟิวเจอร์พรีฟเพอร์ตี้ จำกัด		



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 2550 Year 2007	ปี 2551 Year 2008	การเปลี่ยนแปลง ปี 2551-2550 Change in Year 2008-2007
สินทรัพย์รวม (Total Assets)	6,406.21	7,184.72	12.2%
หนี้สินรวม (Total Liabilities)	4,491.77	5,026.72	11.9%
ทุนจดทะเบียน (Registered Capital)	533.95	533.95	0.0%
ส่วนของผู้ถือหุ้น (Shareholders' Equity)	1,914.44	2,158.00	12.7%
รายได้รวม (Total Revenues)	1,590.08	1,697.34	6.7%
กำไรขั้นต้น (Gross Profit) ¹	218.42	399.40	82.9%
กำไรสุทธิ (Net Profit)	307.73	226.42	-26.4%
มูลค่าหุ้นตามบัญชี (บาท) Book Value per share (Baht)	3.76	4.21	
เงินปันผลต่อหุ้น (บาท) Dividend per share (Baht)	0.25	งดจ่ายเงินปันผล ²	
อัตรากำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin) ¹	25.04%	33.66%	
อัตรากำไรสุทธิ (Net Profit Margin)	19.35%	13.34%	
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ROE)	16.91%	11.12%	
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (ROA)	5.38%	3.33%	
อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุน (Interest Bearing Debt to Equity Ratio)	1.35	1.35	
พื้นที่เช่า (Gross Leasable Area-sq.m.)	219,641	237,308	16.5%

หมายเหตุ

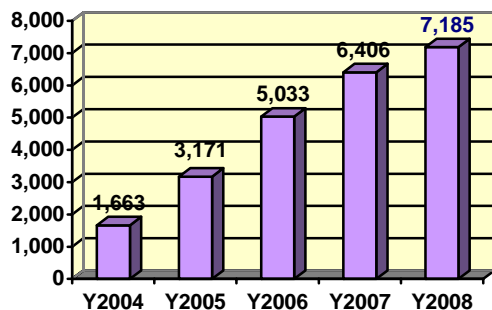
1 ไม่รวมรายได้และต้นทุนจากสัญญาเช่าการเงิน

2 เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ



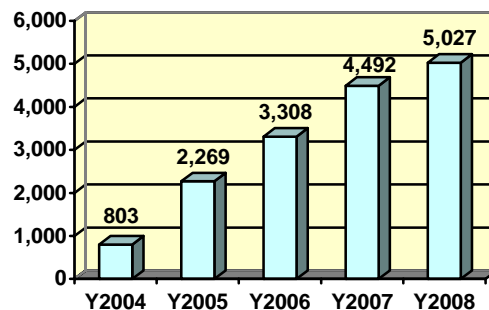
สินทรัพย์รวม (Total Assets)

ล้านบาท



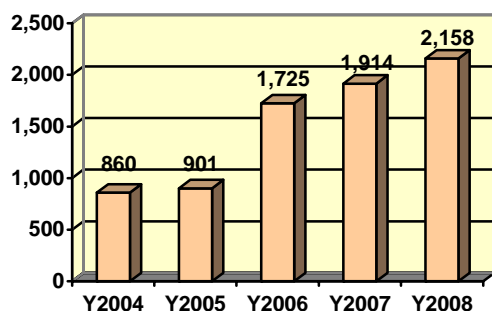
หนี้สินรวม (Total Liabilities)

ล้านบาท



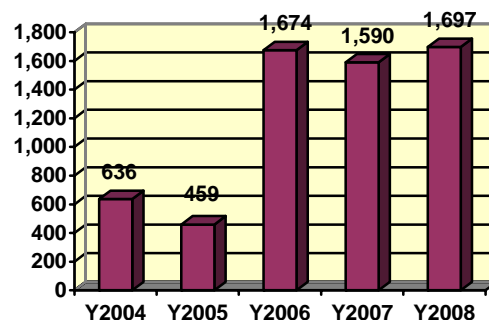
ส่วนของผู้ถือหุ้น (Shareholders' Equity)

ล้านบาท



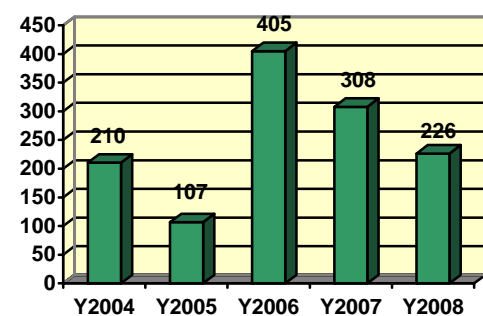
รายได้รวม (Total Revenues)

ล้านบาท



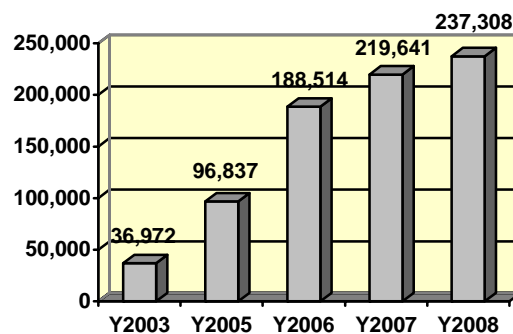
กำไรสุทธิ (Net Profit)

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) , โครงการ ดิ อเวนิว พทยา, โครงการมาร์เก็ตเพลส นวมินทร์และโครงการ เมเจอร์ อเวนิว รัชโยธิน เป็นต้น บริษัทไม่มีความเสี่ยงในการชำระคืนเงินค่าสิทธิการเช่าตามสัญญา ดังนั้นบริษัทจึงบันทึกการรับรู้รายได้เหมือนกับการขายพื้นที่นั้น รายได้สัญญาเช่าการเงินที่รับรู้ ณ วันส่งมอบพื้นที่เช่าให้กับลูกค้า ได้แก่ ค่าสิทธิการเช่า และมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่ารายเดือนตลอดอายุสัญญาเช่า และต้นทุนสัญญาเช่าการเงิน ได้แก่ ค่าหน้าดิน และค่าก่อสร้างของโครงการ

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

ฐานะการเงิน

สินทรัพย์รวม

ณ 31 ธันวาคม 2551 บริษัทมีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 7,184.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2550 จำนวน 778.51 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.15 การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์รวมของบริษัทมาจากที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์สุทธิเพิ่มขึ้น 763.61 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากโครงการที่เปิดดำเนินการปี 2551 ได้แก่ โครงการ มาร์เก็ตเพลส นวมินทร์, โครงการ เมเจอร์ อเวนิว รัชโยธิน และโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง ได้แก่ โครงการ นวมินทร์ ซิตี้ อเวนิว

สำหรับ ปี 2551 บริษัทมีกำไรสุทธิ 226.42 ล้านบาท ลดลงจากปี 2550 เท่ากับร้อยละ 26.42 จึงทำให้มีอัตราส่วนผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) เท่ากับ 11.12% และ อัตราส่วนผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) เท่ากับ 3.33% ลดลง จาก 16.91% และ 5.38% ตามลำดับ

หนี้สินรวม

ณ 31 ธันวาคม 2551 บริษัทมีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 5,026.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2550 จำนวน 534.95 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.91 เนื่องจากบริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง 1 โครงการในปี 2551 ได้แก่ โครงการ นวมินทร์ ซิตี้ อเวนิว บริษัทจึงมีเงินกู้ยืมเพิ่มขึ้น 340.05 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทมีเงินมัดจำรับจากลูกค้าเพิ่มขึ้น 69 ล้านบาท จากโครงการ เมเจอร์ อเวนิว รัชโยธิน และ บางส่วนของโครงการ นวมินทร์ ซิตี้ อเวนิว

สำหรับปี 2551 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to equity Ratio) เท่ากับ 2.33 และ อัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) เท่ากับ 1.35 เท่ากับปี 2550



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

ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งสิ้น 2,158.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2550 จำนวน 243.56 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.72 เป็นผลมาจาก กำไรสุทธิของปี 2551 จำนวน 226.42 ล้านบาท และการจ่ายเงินปันผล สำหรับปี 2550 127.95 ล้านบาท ดังนั้น ณ 31 ธันวาคม 2551 บริษัทจึงมีกำไรสะสมเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 98.47 ล้านบาท และ ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยเพิ่มขึ้น 115.89 ล้านบาท จาก ผลการดำเนินงานของ บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด

ผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2551 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2551 บริษัทมีรายได้รวม จำนวน 1,697.34 ล้านบาท สูงกว่างวดเดียวกันของปีก่อน เป็นจำนวน 107.26 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 6.75 โดยแบ่งเป็น รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ จำนวน 1,117.65 ล้านบาท สูงกว่างวดเดียวกันของปีก่อน เป็นจำนวน 301.00 ล้านบาท มาจากการรายได้ค่าเช่า-บริการของโครงการที่เปิดดำเนินการปลายปี 2550 ได้แก่ โครงการ ดิ อเวนิว พัทยา และ โครงการ เขาใหญ่ มาร์เก็ต วิลเลจ และโครงการใหม่ที่เปิดดำเนินการ ปี 2551 ได้แก่ โครงการ มาร์เก็ตเพลส นวมินทร์ และ โครงการเมเจอร์ อเวนิว รัชโยธิน บริษัทรับรู้รายได้จากสัญญาเช่าการเงิน จำนวน 510.66 ล้านบาท ต่ำกว่างวดเดียวกันของปีก่อน เป็นจำนวน 207.23 ล้านบาท จากการส่งมอบพื้นที่เช่าระยะยาวของโครงการเมเจอร์ อเวนิว รัชโยธิน นอกจากนี้บริษัทรับรู้รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับ จำนวน 38.69 ล้านบาท สูงกว่างวดเดียวกันของปีก่อน เป็นจำนวน 12.6 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 48.29

บริษัทมีต้นทุนการเช่าและการให้บริการ จำนวน 787.28 ล้านบาท สูงกว่างวดเดียวกันของปีก่อน เป็นจำนวน 133.50 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20.42 และต้นทุนสัญญาเช่าการเงิน 152.21 ล้านบาท จากโครงการ โครงการเมเจอร์ อเวนิว รัชโยธิน จึงทำให้ บริษัทมีกำไรก่อนหักค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้ (EBIT) จำนวน 615.20 ล้านบาท สูงกว่างวดเดียวกันของปีก่อน เป็นจำนวนเงิน 59.13 ล้านบาท บริษัทมีดอกเบี้ยจ่าย จำนวน 130.89 ล้านบาท สูงกว่างวดเดียวกันของปีก่อน เป็นจำนวน 32.16 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 32.57 และมีกำไรสุทธิ จำนวน 226.42 ล้านบาท ต่ำกว่างวดเดียวกันของปีก่อน เป็นจำนวนเงิน 81.31 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 26.42

สำหรับปี 2551 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง เท่ากับ 0.26 ลดลงจาก ปี 2550 เนื่องจาก บริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียนลดลง จากลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีของโครงการ เมเจอร์ อเวนิว รัชโยธิน และ บริษัทมีระยะเวลาเก็บหนี้สัญญาเช่าการเงิน เท่ากับ 621.86 วัน เพิ่มขึ้นจาก 437.61 วัน ปี 2550 ซึ่งลูกหนี้จากสัญญาเช่าการเงินประกอบด้วย ค่าเช่า และ มูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าและค่าบริการรายปี ตลอดอายุสัญญาเช่าระยะยาว 15-30 ปี ซึ่งลูกหนี้จากสัญญาเช่าทางการเงินจะลดลง เมื่อลูกหนี้ชำระค่าเช่า 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 โครงการประชานิคมและโครงการ สุขานิคม 3 โดยปัจจุบันมี จัสโก้ ซูเปอร์มาร์เก็ต และ ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต เป็นผู้เช่าหลัก ตามลำดับ

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

ในปี 2543 บริษัทประสบความสำเร็จในการจัดหาและพัฒนาพื้นที่ให้แก่ บริษัท บี-ควิก เซอร์วิส จำกัด ซึ่ง ดำเนินธุรกิจให้บริการซ่อมและจำหน่ายอะไหล่รถยนต์ภายใต้ชื่อ “บี-ควิก (B-Quik)” จำนวน 14 สาขา โดยบริษัท พัฒนาเป็นศูนย์สะดวกซื้อ (Convenience Center)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 เป็นผู้เช่าหลัก ภายใต้ชื่อ มาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ

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

บริษัทได้รับอนุมัติย้ายหลักทรัพย์จากตลาดหลักทรัพย์ MAI เป็นหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ SET เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2546

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, ศูนย์เมเจอร์ซินีเพล็กซ์ 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 ลิฟวิ่ง มอลล์, โฮมเวิร์ค, และเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ เป็นผู้เช่าหลัก
3. ศูนย์การค้า เอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ เมื่อเดือนพฤศจิกายน โดยเป็นศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง มี บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ และ อินเด็กซ์ ลิฟวิ่ง มอลล์ เป็นผู้เช่าหลัก

ในเดือนเมษายน ปี 2548 บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ชนิดทยอยชำระคืนเงินต้น จำนวน 1,000,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 1,000 ล้านบาท อายุ 5 ปี เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน โดยได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ BBB+ (tha) 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 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 ซินีเพล็กซ์, เมเจอร์ โบว์ลิง, วิลล่า มาร์เก็ต และ แคลิฟอร์เนีย ฟิตเนส เป็นผู้เช่าหลัก
2. ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center) เขาใหญ่ มาร์เก็ต วิลเลจ โดยมี เทสโก้ โลตัส เป็นผู้เช่าหลัก

ในปี 2551 บริษัทได้เปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่ 2 แห่ง ได้แก่

1. ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center) มาร์เก็ตเพลส นวมินทร์ (สุขาภิบาล 1) โดยมี คาร์ฟู ซูเปอร์มาร์เก็ต เป็นผู้เช่าหลัก เปิดดำเนินการเดือน มีนาคม 2551
2. ศูนย์ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ (Lifestyle Center) เมเจอร์ อเวนิว รัชโยธิน โดยมี วิลล่า มาร์เก็ต เป็นผู้เช่าหลัก เปิดดำเนินการเดือน กรกฎาคม 2551

ดังนั้น บริษัท มีพื้นที่ให้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 เป็นจำนวน 237,308 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากปี 2550 ร้อยละ 8

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. 2548-2551

ลูกค้า	2548		2549		2550		2551	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
1. ผู้เช่าหลัก	71.68	30.92%	114.48	34.88%	212.19	40.12%	257.38	35.26%
2. ผู้เช่ารายย่อย	160.13	69.08%	213.77	65.12%	316.64	59.88%	472.59	64.74%
รวม	231.80	100.00%	328.24	100.00%	528.83	100.00%	729.97	100.00%

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



รายละเอียดของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่ในปัจจุบันจำนวน 29 โครงการ (เกี่ยวกับพื้นที่ และอัตราการเช่าพื้นที่)

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

	ศูนย์การค้า Shopping Center	ผู้เช่าหลัก Anchor Tenant	รูปแบบ Type of Shopping Center	พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ตารางเมตร) Gross Leasable Area (Sq.m.)	อัตราการเช่าต่อพื้นที่ ให้เช่า (ร้อยละ) Occupancy Rate (%)
1	ศูนย์การค้าสยามพววจอร์ ทาวน์ เซ็นเตอร์ 1 (บางบอน: Bangbom)	Jusco Supermarket	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	7,206	88
2	ศูนย์การค้าสยามพววจอร์ ทาวน์ เซ็นเตอร์ 2 (ประชาอุทิศ: Pracha Utit)	Jusco Supermarket	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	6,174	100
3	ศูนย์การค้าสยามพววจอร์ ทาวน์ เซ็นเตอร์ 3 (สุภาพิบาล 3: Sukaphiban 3)	Tops Supermarket	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	6,725	100
4	ศูนย์การค้าสยามพววจอร์ ทาวน์ เซ็นเตอร์ 4 (สุขุมวิท 71: Sukhumvit 71)	B-Quik	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	1,418	100
5	ศูนย์การค้าสยามพววจอร์ ทาวน์ เซ็นเตอร์ 6 (ทองหล่อ ซอย 4: Thonglo 4)	Tops Supermarket	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	3,644	100
6	ศูนย์การค้าสยามพววจอร์ ทาวน์ เซ็นเตอร์ 7 (ทุ่งมหาเมฆ: Thungmahamek)	Tops Supermarket	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	2,877	100
7	ศูนย์การค้า ดี อวณิแวงจวณิแวง (The Avenue Chaeng watthana)	Major Cineplex, Villa Market, Lemon Farm, California Wow	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	21,031	98
8	ศูนย์การค้า ปิยรมย์ พลัส (Piyarom Place)	Tops Supermarket	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	7,588	99
9	ศูนย์การค้าสยามพววจอร์ ทาวน์ เซ็นเตอร์ 11 (ฉะเชิงเทรา: Cha Choeng Sao)	Major Cineplex	ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center)	8,408	99
10	ศูนย์การค้าสยามพววจอร์ เซ็นเตอร์ เซ็นเตอร์ เจ อวณิแวง (ทองหล่อ ซอย 15) J Avenue (Thonglor 15)	Villa Market	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	7,765	100
11	ศูนย์การค้าสยามพววจอร์ ทาวน์ เซ็นเตอร์ 5 (รามอินทรา กม. 2: Ramintra K.M. 2)	B-Quik	ศูนย์สะดวกซื้อ (Convenience Center)	777	100
12	ศูนย์การค้าสยามพววจอร์ ทาวน์ เซ็นเตอร์ 8 (วังหิน: Wanghin)	B-Quik	ศูนย์สะดวกซื้อ (Convenience Center)	535	100
13	ศูนย์การค้าสยามพววจอร์ ทาวน์ เซ็นเตอร์ 10 (ลาดพร้าว ซอย 120: Ladprao 120)	Tesco Lotus Express	ศูนย์สะดวกซื้อ (Convenience Center)	643	100
14	ศูนย์การค้าสยามพววจอร์ ทาวน์ เซ็นเตอร์ 12 (วังหิน 2: Wanghin 2)	Tesco Lotus Express	ศูนย์สะดวกซื้อ (Convenience Center)	988	100
15	บางแค (Bangkae)	B-Quik	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	364	100
16	เม่งจาย (Meng Jai)	B-Quik	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	465	100
17	พหลโยธิน กม. 27 (Phahonyothin K.M.27)	B-Quik	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	433	100
18	รัชดา-ห้วยขวาง (Ratchda-Hauy Kwang)	B-Quik	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	314	100
19	ท่าพร: (Ta Pra)	B-Quik	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	355	100
20	สาทร (Sathorn)	B-Quik	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	314	100
21	รัชดา-พรราม 3 (Ratchada-Rama III)	B-Quik	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	343	100
22	ศูนย์การค้าเพชรมณ พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ (Petchkasem)	Big C, Index, HomeWork, Major Cineplex	ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center)	43,735	100
23	ศูนย์การค้า เอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ (Ekkamai)	Big C, Index	ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center)	15,074	100
24	ศูนย์การค้า ลา วิลลา พหลโยธิน La-Villa (Phahonyothin)	Villa Market	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	5,330	79



	ศูนย์การค้า Shopping Center	ผู้เช่าหลัก Anchor Tenant	รูปแบบ Type of Shopping Center	พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ตารางเมตร) Gross Leasable Area (Sq.m.)	อัตราการเช่าต่อพื้นที่ ให้เช่า (ร้อยละ) Occupancy Rate (%)
25	ศูนย์การค้า เอสพลานาด รัชดาภิเษก (Esplanade Ratchadapisek)	Major Cineplex, Blu-o Bowl, California Wow, Ratchadalai Playhouse, Tops Supermarket, Sub-Zero Ice Skate	ศูนย์เอนเตอร์เทนเมนต์ (Urban Entertainment Center)	43,241	99
26	ศูนย์การค้า ดี อเวนิว พัทยา (The Avenue Pattaya)	Major Cineplex, Major Bowl, Villa Market, California Wow	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	22,403	94
27	ศูนย์การค้า เขาใหญ่ มาร์เก็ต วิลเลจ (Kao-Yai Market Village)	Tesco Lotus	ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center)	9,970	99
28	ศูนย์การค้า มาร์เก็ตเพลส นวมินทร์ (Marketplace Nawamin)	Carrefour	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	4,175	92
29	ศูนย์การค้า เมเจอร์ อเวนิว รัชโยธิน (Major Avenue Ratchayothin)	Villa Market	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	15,013	100
	รวม (Total)			237,308	98

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551

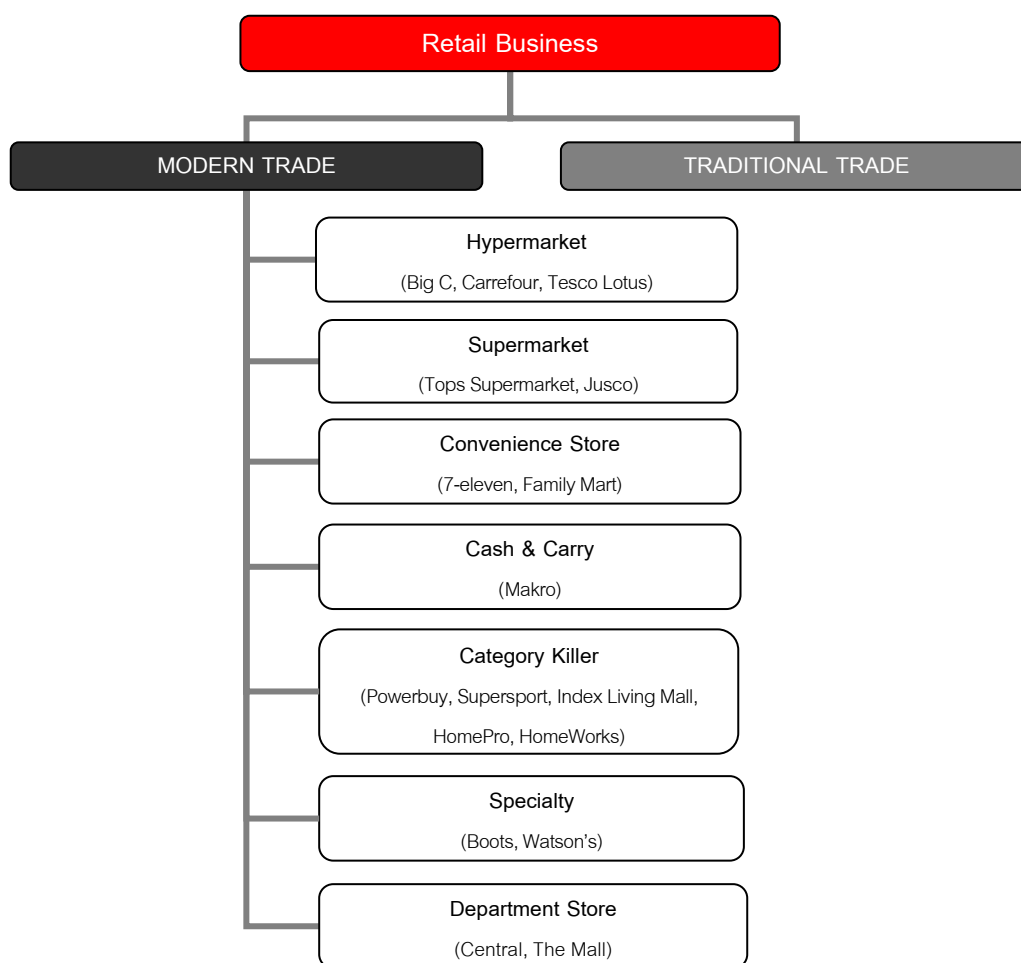
โครงการลำดับที่ 15-21 เช่าพื้นที่โดยศูนย์บริการซ่อมและจำหน่ายอะไหล่รถยนต์ บี-ควิก แต่เพียงผู้เดียว

การตลาดและสภาวะการแข่งขัน

ภาวะอุตสาหกรรม

ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า เป็นธุรกิจที่มีความเกี่ยวข้องโดยตรงกับธุรกิจค้าปลีก กล่าวคือเมื่อธุรกิจค้าปลีกมีการขยายตัว ความต้องการพื้นที่ที่จะดำเนินธุรกิจก็จะมีมากขึ้นตามไปด้วย

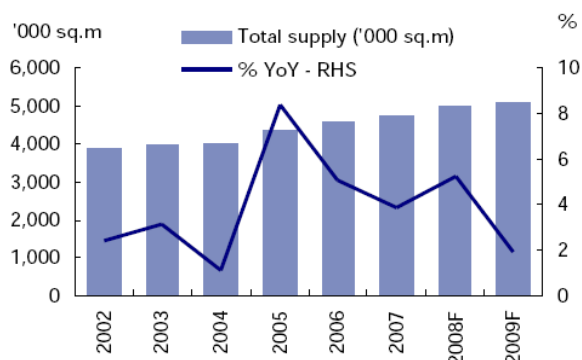
โครงสร้างธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทย



ที่มา : สมาคมผู้ค้าปลีกแห่งประเทศไทย

ธุรกิจค้าปลีกในทวีปเอเชียมีการเติบโตอย่างรวดเร็ว โดยประเทศไทยมีการเติบโตสูงเป็นอันดับที่ 2 รองจากประเทศจีน โดยเฉพาะธุรกิจค้าปลีกรูปแบบใหม่ (Modern Trade) ที่มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

Retail Property Supply



Source: CBRE

ภาพรวมธุรกิจค้าปลีกปี 2551

Market Summary in Bangkok Metropolitan Area

- Existing Stock 4.93 sq.m. million
- New Completions in 1H2008 39,691 sq.m.
(ประกอบด้วย The Compound, Carrefour Suanluang และ Chamchuri Square)
- Total new retail supply for 2008 approx. 389,908 sq.m.
(ประกอบด้วย The Horizon, Eight Thonglor, Bangkok Mediplex, Interchange 21, Market Park Udomsuk, Cyber World, Major Avenue Ekamai, Major Avenue Ratchayothin, Central Chaengwattana และ Sunday Mall)
- Average Vacancy Rate (Overall) 9.6%
 - Central Bangkok 7.1%
 - Bangkok Suburbs 10.7%
- Rental and Capital Values

Prime Retail Indicators*	Jan 2008	Jul 2008	Change (%)
Gross Monthly Rentals (THB per sq.m.)	2,162	2,179	+0.8
Capital Values (THB per sq.m.)	168,855	169,996	+0.7

*Ground floor space in prime retail centers in Central Bangkok

Source: Jones Lang LaSalle Research

ภาพรวมธุรกิจค้าปลีกในปี 2551 ในช่วงไตรมาสแรกมีการเติบโตอยู่ในเกณฑ์ที่ดี แต่ได้ชะลอตัวลงเรื่อยๆ ในไตรมาสที่สองและสาม เนื่องจากผลกระทบจากอัตราเงินเฟ้อ ราคาน้ำมัน สถานการณ์รอบโลกที่ยังไม่สงบ และปัญหาทางการเมืองภายในประเทศไทยที่ยังคงเป็นตัวแปรหลัก ได้ส่งผลกระทบต่อการบริโภคและการลงทุน ทำให้ธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทยในปี 2551 นี้มีการเติบโตเพียง 4-5% ซึ่งน้อยกว่าที่มีการคาดการณ์ไว้ว่าจะเติบโตถึง 7-8% จากมูลค่าตลาดรวม 1.4-1.5 แสนล้าน ซึ่งภายใต้สถานการณ์เหล่านี้ส่งผลให้ผู้บริโภคต้องระมัดระวังในการใช้จ่าย เพราะค่าครองชีพสูงขึ้น ในขณะที่รายได้ไม่ปรับเพิ่มตาม ดังนั้นผู้ประกอบการค้าปลีกมีการนำกลยุทธ์ต่างๆ มาปรับปรุงเพื่อดึงดูด และรักษาลูกค้าไว้

ถึงแม้ว่าธุรกิจค้าปลีกจะยังไม่ได้รับผลกระทบอย่างชัดเจนจากปัจจัยต่างๆ แต่ได้ส่งผลกระทบโดยตรงผู้บริโภคใน ความระมัดระวังในการใช้จ่ายใช้สอยมากขึ้น

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

ดิสเคาน์สโตร์ และไฮเปอร์มาร์เก็ต

ธุรกิจดิสเคาน์สโตร์และไฮเปอร์มาร์เก็ตเติบโตเพิ่มขึ้นอย่างชะลอตัว โดยมีผู้ประกอบการรายใหญ่จำนวน 4 ราย คือ เทสโกโลตัส บิ๊กซี คาร์ฟูร์ และแม็คโคร ด้วยข้อจำกัดในหลายๆ ด้านทำให้แนวโน้มของดิสเคาน์สโตร์มีขนาดเล็ก โดยกลุ่มดิสเคาน์สโตร์อย่างเทสโกโลตัส บิ๊กซี คาร์ฟูร์ และแม็คโคร ได้ดำเนินการขยายสาขาโดยปรับเปลี่ยนรูปแบบและคอนเซ็ปต์โดยใช้พื้นที่ขนาดเล็กลง เช่น ในรูปแบบคอเนวเนียนสโตร์ และซูเปอร์มาร์เก็ต เป็นต้น

ซูเปอร์มาร์เก็ต

ในปี 2551 นี้ ซูเปอร์มาร์เก็ตมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง และมีการแข่งขันสูงขึ้น เพราะนอกจากตลาดซูเปอร์มาร์เก็ตจะต้องแข่งขันกันเองแล้วยังต้องแข่งกับกิจการค้าปลีกอื่นๆ อีก โดยเฉพาะที่ผู้ประกอบการธุรกิจประเภทดิสเคาน์สโตร์และไฮเปอร์มาร์เก็ตบางราย เช่น เทสโกโลตัส ที่มีการปรับเปลี่ยนรูปแบบในการขยายสาขาใหม่ให้มีขนาดเล็กลงในรูปแบบที่เรียกว่า ตลาดโลตัส ขนาดพื้นที่ประมาณ 700-1,500 ตารางเมตร เพื่อรองรับกับกฎหมายค้าปลีก ทำให้ธุรกิจประเภทซูเปอร์มาร์เก็ตเติบโตขึ้นอย่างรวดเร็ว

คอเนวเนียนสโตร์

ธุรกิจคอเนวเนียนสโตร์ยังคงมีเซเว่นอีเลฟเว่นเป็นผู้นำตลาดด้วยสาขามากกว่า 4,000 สาขา ครอบคลุมแทบทุกพื้นที่ การแข่งขันในธุรกิจนี้สูง มีการทำตลาดรูปแบบต่างๆ เพื่อเพิ่มรายได้และเพิ่มสัดส่วนในการครองตลาด เช่น บริการรับชำระค่าสาธารณูปโภคต่างๆ ค่าประกันภัย เป็นต้น แต่ละค่ายของร้านสะดวกซื้อเร่งขยายสาขาใหม่ให้ได้มากที่สุดเพื่อเพิ่มฐานลูกค้า และทำให้ธุรกิจมีรายได้คุ้มทุนและได้กำไรมากขึ้นจากจำนวนสาขาที่เพิ่มมากขึ้น โดยผู้นำตลาดอย่าง บริษัท ซี.พี. เซเว่น อีเลฟเว่นเติบโตมากกว่าค่ายอื่นๆ เนื่องจากมีศักยภาพในการขยายสาขา มีความพร้อมทั้งด้านบุคลากร การบริหารจัดการ และเทคโนโลยี

การแข่งขันที่รุนแรงของธุรกิจค้าปลีกในปัจจุบัน ทำให้ผู้ประกอบการต่างเร่งหากลยุทธ์ในการสร้างความได้เปรียบเพื่อเพิ่มรายได้และสัดส่วนการครองตลาด ทำให้ผู้ประกอบการต่างๆ มีการร่วมเป็นพันธมิตร หรือการลงทุนร่วมกัน

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

แนวโน้มอุตสาหกรรม

ธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทยยังคงมีแนวโน้มขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ซึ่งส่งผลให้ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้ามีแนวโน้มที่จะขยายตัวไปในทิศทางเดียวกัน ผู้ค้าปลีกที่ดำเนินธุรกิจในประเทศไทยอยู่แล้ว มีแผนที่จะขยายสาขาต่อไปอย่างต่อเนื่อง เช่น เทสโก้ โลตัส และบิ๊กซี มีแผนที่จะขยายสาขาในรูปแบบศูนย์การค้าแบบเปิดที่บริษัทเชี่ยวชาญและดำเนินการอยู่ โดยได้มีการพัฒนารูปแบบธุรกิจประเภทซูเปอร์มาร์เก็ตเพิ่มเติม เพื่รองรับกฎหมายค้าปลีก นอกจากนี้ วิลล่า มาร์เก็ต และ Jusco ผู้ค้าปลีกประเภทซูเปอร์มาร์เก็ต ก็มีแผนที่จะขยายสาขาไปกับทางบริษัทต่อไป ส่วนผู้ค้าปลีกรายอื่นๆ ในต่างประเทศ ก็มีแผนที่จะเข้ามาเปิดตลาดในประเทศไทย เช่น ร้านขายยา ร้านขายเฟอร์นิเจอร์ ซูเปอร์มาร์เก็ต เป็นต้น ทั้งนี้ทางบริษัทก็ได้รับการไว้วางใจและการติดต่อจากผู้ประกอบการดังกล่าวเข้ามาเป็นจำนวนมาก

ตารางแสดงจำนวนสาขาของซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านขายสินค้าลดราคา ร้านขายสินค้าเฉพาะอย่าง และร้านค้าสะดวกซื้อ ในประเทศไทย ปี 2547-2551

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

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

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

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

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

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

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

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

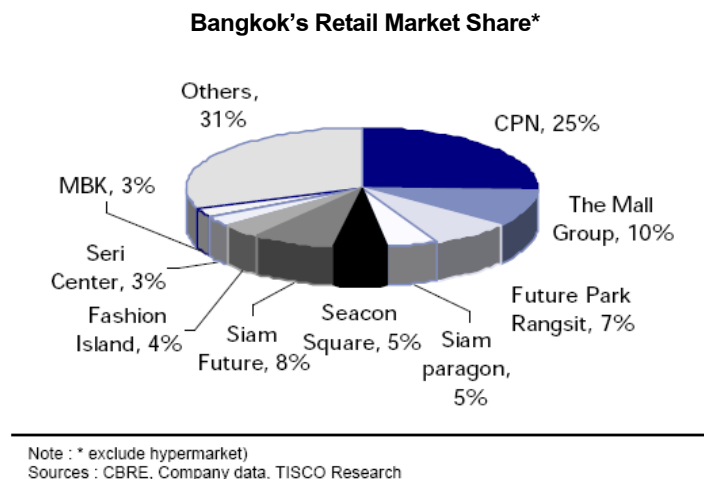
: http://th.wikipedia.org/wiki/เซเว่น_อีเลฟเว่น

แนวโน้มของธุรกิจในอนาคตจะมีการกระจายของศูนย์การค้าแบบเปิดออกไปทั่วกรุงเทพฯ และต่างจังหวัดทั่วประเทศ โดยเฉพาะศูนย์การค้าชุมชนซึ่งมีจำนวนน้อยมากในต่างจังหวัด ตามแนวโน้มของประเทศที่พัฒนาแล้ว เช่น สหรัฐอเมริกามีศูนย์การค้าแบบเปิดมากกว่าร้อยละ 95 ของศูนย์การค้าทั้งหมด

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

โดยทั่วไปแล้ว ผู้ค้าปลีกต้องการที่จะให้ผู้ประกอบการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า ดำเนินการบริหารโครงการให้ เนื่องจากผู้ค้าปลีกมีความต้องการมุ่งเน้นที่ธุรกิจหลักแต่เพียงอย่างเดียว ไม่ต้องการยุ่งยากในการบริหารศูนย์การค้าซึ่งไม่ใช่ธุรกิจหลัก ซึ่งเป็นไปตามรูปแบบการดำเนินการศูนย์การค้าในประเทศที่พัฒนาแล้ว ปัจจุบันมีผู้ประกอบการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าในประเทศที่มีความสามารถและมีมาตรฐานสากลจำนวนน้อย โดยเฉพาะผู้ประกอบการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าแบบเปิด ไม่เพียงพอต่อความต้องการของผู้ค้าปลีกในการขยายสาขาจำนวนมาก

สภาพการแข่งขันภายในอุตสาหกรรม



ในธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าในประเทศไทย มีการแข่งขันกันสูงในรูปแบบของศูนย์การค้าแบบปิด สำหรับศูนย์การค้าแบบเปิด มีการแข่งขันปรับตัวสูงขึ้นแต่ไม่สูงนักเนื่องจากมีจำนวนคู่แข่งน้อยราย ซึ่งไม่ได้เป็นผู้ประกอบการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าแบบเปิดโดยเฉพาะ บางรายเป็นเจ้าของที่ดินที่มีเงินลงทุนสูง แต่ไม่ได้เป็นผู้เชี่ยวชาญในธุรกิจโดยตรง ทำให้บริษัทยังคงความเป็นผู้นำในสายธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าแบบเปิดในปัจจุบัน

การดำเนินธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า มีความจำเป็นต้องใช้ประสบการณ์และความรู้พื้นฐานอย่างสูง เช่น

- ก) การเลือกที่ดินที่เหมาะสมในการดำเนินธุรกิจ
- ข) การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางธุรกิจ
- ค) การติดตามแนวโน้มใหม่ๆ ของธุรกิจ รวมถึงการผสมผสานของผู้เช่าพื้นที่ (Tenant Mix) ที่เหมาะสม

- ง) ความสัมพันธ์กับลูกค้าผู้เช่าพื้นที่ ซึ่งมีความจำเป็นที่จะต้องสร้างความมั่นใจและความไว้วางใจให้กับลูกค้า ว่าลูกค้าจะสามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างประสบผลสำเร็จในพื้นที่ศูนย์การค้าของบริษัท โดยบริษัทผู้พัฒนาและบริหารศูนย์การค้าไม่ควรทำธุรกิจแข่งขันกับผู้เช่าพื้นที่ ไม่เปลี่ยนแปลงรูปแบบโครงการ และสร้างสิ่งปลูกสร้างใดๆ ในอนาคตที่จะเป็นอุปสรรคในการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่ทุกราย ตลอดอายุสัญญาเช่าระยะยาว 10 - 30 ปี นอกเหนือจากนี้ยังต้องมี
- จ) ความรู้และประสบการณ์ในด้านการบริหารพื้นที่ส่วนกลาง (Common Area Maintenance หรือ CAM) ภายในศูนย์ให้ราบรื่นและเป็นระเบียบเรียบร้อย

จำนวนคู่แข่ง

คู่แข่งของบริษัทสามารถแบ่งเป็นคู่แข่งโดยตรงและคู่แข่งโดยอ้อม ซึ่งคู่แข่งในแต่ละประเภทจะมีขนาดของโครงการ รูปแบบของศูนย์การค้า กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และลักษณะอื่นๆ ที่แตกต่างกัน

คู่แข่งโดยตรงของบริษัท หมายถึง ผู้ประกอบการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า ซึ่งแบ่งเป็น 2 ประเภท ได้แก่

- ก) ผู้ประกอบการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าแบบเปิด จำนวนผู้ประกอบการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าแบบเปิดในปัจจุบันมีไม่มากนัก ถึงแม้ว่าในปัจจุบันผู้ประกอบการหลายรายได้มีการพัฒนาศูนย์การค้าแบบเปิดในรูปแบบที่บริษัทดำเนินการอยู่ก็ตาม แต่การขยายตัวยังคงมีไม่มากนัก

New community malls in Bangkok and vicinity 2008

Developer	Community Mall	Size (sq.m.)	Anchor Tenant	Opened Period
1.CenCar (Carrefour)	Carrefour Suanluang	2,000	Carrefour	May 2008
2.Central Retail Corp (CRC)	Tops Market Udomsuk	7,200	Tops Market	July 2008
3.Tesco Lotus	@ Oasis (Samakee)	2,000	Tesco Lotus	Feb 2008
4.Tesco Lotus	@ Park (Town in Town)	n.a.	Tesco Lotus Express	Oct 2008

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

ทั้งนี้ กลุ่มผู้ใช้บริการหลักของศูนย์การค้าแบบเปิด ยังมีลักษณะที่แตกต่างไปจากกลุ่มผู้ใช้บริการหลักของศูนย์การค้าแบบปิด โดยกลุ่มผู้ใช้บริการหลักของศูนย์การค้าแบบเปิดจะต้องการความสะดวกรวดเร็วใช้เวลาไม่นานในการเข้ามาใช้บริการ แต่มาใช้บริการได้บ่อยครั้ง เนื่องจากมีที่จอดรถสะดวก เข้าถึงร้านค้าได้ทันที และเป็นทางผ่านก่อนกลับที่พักอาศัย ในขณะที่ศูนย์การค้าแบบปิดจะต้องใช้เวลาค่อนข้างมากในการเข้ามาใช้บริการเพื่อเลือกซื้อสินค้า ซึ่งส่งผลให้การหาที่จอดรถค่อนข้างลำบาก เนื่องจากผู้เข้ามาใช้บริการจะจอดรถไว้เป็นเวลานานตามการใช้เวลาในการเลือกซื้อสินค้าและบริการ โดยความถี่ในการเข้ามาใช้บริการจะไม่บ่อยครั้งนัก



ตารางแสดงผู้ประกอบการ ซึ่งส่วนใหญ่มุ่งเน้นที่การพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าแบบปิด

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

หมายเหตุ : * เฉพาะส่วนที่ดำเนินการศูนย์การค้า

คู่แข่งโดยอ้อมของบริษัท หมายถึง ผู้ค้าปลีกที่ดำเนินการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าเอง เช่น เทสโก้ โลตัส คาร์ฟูร์ บิ๊กซี เป็นต้น

การดำเนินการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าเองของผู้ค้าปลีก อาจจะมีผลกระทบต่อบริษัทในแง่การแข่งขันในการจัดหาที่ดินเพื่อดำเนินการโครงการใหม่ และการดึงดูดผู้บริโภคและผู้ค้าปลีกในกรณีที่ผู้ค้าปลีกเปิดดำเนินการศูนย์การค้าใหม่ในบริเวณใกล้เคียงกับศูนย์การค้าของบริษัท (รายละเอียดเพิ่มเติมในปัจจัยความเสี่ยงข้อ 2.1.1 และ 2.1.2) อย่างไรก็ตามถ้าบริษัทสามารถดำเนินการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าใหม่ๆ ให้กับผู้ค้าปลีกได้มากขึ้น คู่แข่งโดยอ้อมเหล่านี้จะลดจำนวนลง

ปัจจัยความเสี่ยง

ความเสี่ยงจากการหาที่ดินเพื่อดำเนินการโครงการใหม่

เนื่องจากที่ดินเป็นวัตถุดิบหลักของบริษัทในการดำเนินธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า การจัดหาที่ดินในแต่ละบริเวณที่มีความเหมาะสมและมีความเป็นไปได้ในการดำเนินธุรกิจและทางด้านการเงิน ไม่ใช่สามารถจะทำได้โดยง่าย 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 ดังนั้นจึงมีโอกาสที่บริษัทสามารถจะเข้าไปตอบสนองความต้องการในการพัฒนาพื้นที่ได้ และจะเป็นผู้เช่าหลักที่มีศักยภาพของบริษัทต่อไป

หมายเหตุ

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

ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้เช่าหลักในโครงการศูนย์การค้าชุมชน

ในโครงการศูนย์การค้าชุมชนของบริษัท ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)¹ จะเป็นสิ่งดึงดูดผู้เช่าร่วม (Co-Tenants)² เข้ามาเช่าพื้นที่ส่วนอื่นๆ ภายในโครงการของบริษัท ดังนั้น บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าหลักของบริษัทเลิกสัญญาหรือปิดกิจการลงซึ่งอาจส่งผลให้ผู้เช่าพื้นที่ร่วมต้องยกเลิกสัญญาตามไปด้วย ความเสี่ยงดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อรายได้หลักของบริษัทได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้เรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าจำนวนหนึ่งจากผู้เช่าหลักทุกราย และผู้เช่าพื้นที่ร่วมบางราย ณ วันที่ทำสัญญาเช่าพื้นที่ไปแล้ว ทำให้ความเสี่ยงดังกล่าวลดลง นอกจากนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าหลักเลิกกิจการเนื่องจากนโยบายภายในของผู้ค้าปลีกเอง เช่น เซยู ซูเปอร์มาร์เก็ต (Seiyu Supermarket) จากประเทศญี่ปุ่น ซึ่งเป็นผู้เช่าหลักของโครงการศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Shopping Center)³ สุขาภิบาล 3 เดิม มีนโยบายเลิกดำเนินธุรกิจต่างประเทศ เซยูได้ดำเนินการหาผู้เช่าพื้นที่รายอื่น (ที่ได้รับความเห็นชอบจากบริษัท) มาเช่าพื้นที่แทน (ปัจจุบัน ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต เป็นผู้เช่าหลักในโครงการสุขาภิบาล3) ทำให้บริษัทก็ยังคงมีรายได้ต่อเนื่องต่อไป สำหรับโครงการที่บริษัทพัฒนาและบริหารพื้นที่ให้กับศูนย์ซ่อมและจำหน่ายอะไหล่รถยนต์ (Auto Service Center) บี-ควิก (B-Quik) จำนวน 14 สาขา บริษัทได้ทำสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวกับเจ้าของที่ดินทุกราย โดยมีเงื่อนไขในสัญญาว่าบริษัทสามารถที่จะยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวได้ ถ้าบี-ควิกยกเลิกสัญญาเช่าพื้นที่กับบริษัท ซึ่งจะทำให้บริษัทไม่ต้องแบกรับภาระในการชำระค่าเช่าที่ดินต่อไปโดยไม่มีรายได้จากบี-ควิก ทั้งนี้ หากผู้เช่าพื้นที่เลิกกิจการโดยไม่ชำระค่าเช่าและค่าบริการ บริษัทสามารถยึดพื้นที่คืนเพื่อนำออกให้ผู้เช่าพื้นที่รายอื่นเช่าต่อไป โดยไม่จ่ายคืนค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าแต่อย่างใด และบริษัทมั่นใจว่าบริษัทไม่มีปัญหาในการหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ โดยเฉพาะผู้เช่าหลัก เนื่องจากตลาดค้าปลีกยังคงมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง และบริษัทยังได้รับการติดต่อขอเช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าอย่างต่อเนื่อง

ความเสี่ยงเรื่องการจัดหาผู้เช่าพื้นที่

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

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

แม้ว่าในบางโครงการของบริษัทจะมีผู้เช่าเกือบเต็มโครงการ เหลือพื้นที่เพียงแค่มังคกรเท่านั้น แต่บริษัทมีนโยบายเข้มงวดที่จะคัดเลือกผู้เช่าพื้นที่ที่ทำธุรกิจไม่แข่งขันกับผู้เช่าพื้นที่เดิม ไม่ทำธุรกิจที่เป็นอขายมุข ไม่สร้างผลกระทบต่อโครงการหรือผู้เช่าพื้นที่รายอื่น มีฐานะทางการเงินดี และมีความผสมผสานเป็นอย่างดีกับผู้เช่าอื่นในศูนย์การค้า (Tenant Mix)

หมายเหตุ

- 1 ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant) หมายถึง ผู้เช่าพื้นที่ส่วนใหญ่ของโครงการ ซึ่งมักจะเป็นซูเปอร์มาร์เก็ต โรงภาพยนตร์ ร้านเฟอร์นิเจอร์ขนาดใหญ่ เป็นต้น โดยกลุ่มลูกค้าหลักนั้นจะเป็นสิ่งดึงดูด (Magnet) ผู้เช่าพื้นที่ร่วม (Co-Tenants) เข้ามาเช่าพื้นที่ส่วนอื่นๆ ภายในโครงการของบริษัท
- 2 ผู้เช่าพื้นที่ร่วม (Co-Tenants) หมายถึง ร้านค้าปลีกต่างๆ ที่เข้ามาเช่าพื้นที่ส่วนอื่นๆ ภายในศูนย์การค้าของบริษัท เช่น ร้านอาหาร ร้านเสริมสวย ร้านขายหนังสือ ร้านให้เช่าวิดีโอ โรงเรียน และคลินิก เป็นต้น
- 3 ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Shopping Center) คือ ศูนย์การค้าแบบเปิดขนาดเล็กในละแวกบ้าน ที่ออกแบบเพื่อให้ความสะดวกแก่ผู้บริโภคในการซื้อสินค้าอุปโภคบริโภค (Consumer Goods) หรือสิ่งของที่ใช้ประจำวัน มีพื้นที่ประมาณ 3-5 ไร่ และมีขนาดพื้นที่ให้เช่าประมาณ 2,700-14,000 ตารางเมตร สิ่งดึงดูดผู้บริโภคให้เข้ามาที่ศูนย์ส่วนใหญ่จะเป็นผู้เช่าหลัก ประเภทซูเปอร์มาร์เก็ตหรือร้านขายยา 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 ทำให้บริษัทสามารถลดผลกระทบจากความเสียหายจากการที่ต้นทุนของที่ดินในการดำเนินโครงการใหม่เพิ่มขึ้นได้ จากสถานการณ์การแข่งขันด้านค่าปลีกที่รุนแรงมากขึ้น ผู้ค้าปลีกส่วนใหญ่ยอมที่จะจ่ายค่าเช่าและค่าบริการที่สูงขึ้นในทำเลที่โดดเด่นที่สุดในบริเวณต่างๆ เพื่อยึดพื้นที่และสร้างความได้เปรียบในการดำเนินธุรกิจค้าปลีกต่อสู้แข่งค่าปลีก

ความเสี่ยงจากการขาดความต่อเนื่องในการดำเนินโครงการของบริษัท

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

ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ ที่มีจำนวนจำกัด

เนื่องจากการดำเนินธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า จำเป็นต้องอาศัยบุคลากรระดับบริหารที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจด้านศูนย์การค้าเป็นอย่างมาก ทั้งด้านการจัดหาที่ดินเพื่อดำเนินโครงการ การออกแบบรูปแบบ (Concept) ของโครงการ การจัดหาผู้เช่าพื้นที่ และการบริหารโครงการและพื้นที่ส่วนกลาง เป็นต้น ประกอบกับการที่บริษัทมีจำนวนพนักงานอยู่ในระดับที่ไม่มากนัก ดังนั้น ในกรณีที่เมื่อเหตุการณ์ที่บริษัทต้องสูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปหรือมีจำนวนไม่เพียงพอ อาจส่งผลให้บริษัทต้องประสบปัญหาในการดำเนินธุรกิจได้ อย่างไรก็ดี 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

ความเสี่ยงจากการมีอายุของสัญญาเช่าพื้นที่ยาวกว่าอายุของสัญญาเช่าที่ดินของโครงการรามอินทรา กม. 2

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



ความเสี่ยงจากความล่าช้าในการชำระค่าเช่าพื้นที่ของโครงการต่าง ๆ

บริษัทมีรายได้หลักจากการให้เช่าพื้นที่โครงการ ดังนั้นหากผู้เช่าส่วนใหญ่ไม่สามารถชำระค่าเช่าได้ตามกำหนดระยะเวลา ก็อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทได้ อย่างไรก็ตามบริษัทได้ทำสัญญาเช่าระยะยาวกับกลุ่ม ลูกค้า โดยเฉพาะผู้เช่าหลัก โดยรับค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าจำนวนหนึ่ง ซึ่งทำให้ผู้เช่าหลักเหล่านี้มีภาระที่จะต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการส่วนที่เหลืออยู่ไม่มากนัก จึงลดความเสี่ยงที่ผู้เช่าหลักจะไม่ชำระค่าเช่าและค่าบริการได้ นอกจากนี้บริษัทจะติดตามดูแล การชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าทั้งผู้เช่าหลักและผู้เช่ารายย่อยอย่างสม่ำเสมอ เพื่อลดความเสี่ยงที่จะเกิดความล่าช้าในการ รับชำระค่าเช่าและค่าบริการ

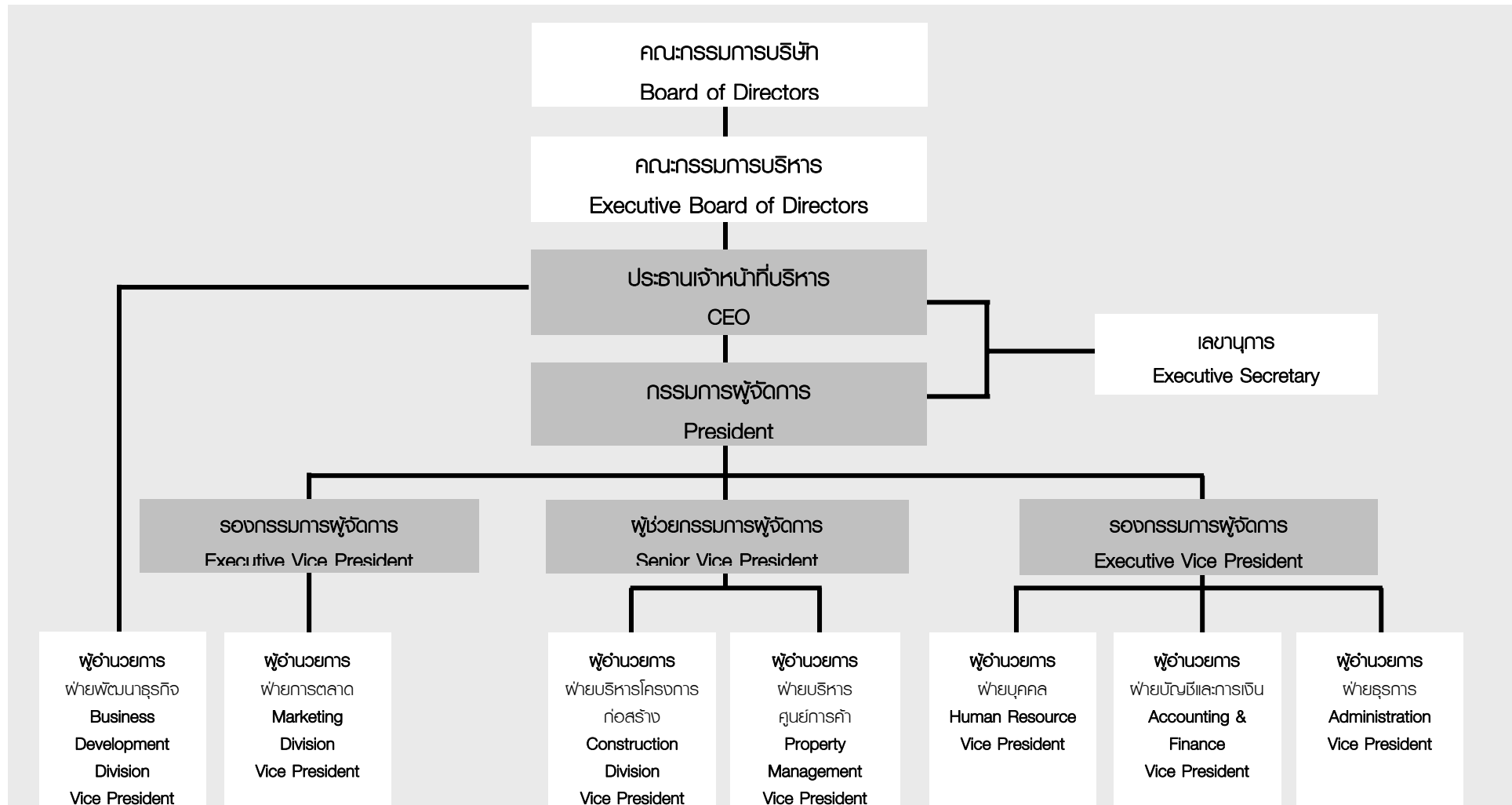
ความเสี่ยงจากการดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามข้อกำหนดสิทธิ

ตามข้อกำหนดด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้ กำหนดให้บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อส่วน ของผู้ถือหุ้น ในอัตราส่วนไม่เกิน 1.5 : 1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละปี ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 บริษัทมีอัตราส่วน หนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 2.33 เท่า และมีอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) 1.35 เท่า เนื่องจากบริษัทมีการพัฒนาโครงการใหม่ แต่ยังไม่สามารถรับรู้รายได้ ดังนั้น บริษัทจึงมีความเสี่ยงในการดำรงอัตราส่วน ทางการเงินดังกล่าว



โครงสร้างองค์กร

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)



โครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการ

ผู้ถือหุ้น

กลุ่มผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก ที่มีชื่อปรากฏตามทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 มีดังต่อไปนี้

	ชื่อผู้ถือหุ้น ¹	จำนวนหุ้น	สัดส่วนร้อยละ
1	บมจ.เมเจอร์ซีเนเพล็กซ์ กรุ๊ป ²	123,659,075	24.10%
2	DEUTSCHE BANK AG, LONDON PRIME BROKERAGE ³	71,697,800	13.97%
3	SOMERS (U.K.) LIMITED ³	45,246,800	8.82%
4	นายณพพร วิฑูรชาติ	31,705,526	6.18%
5	นายพงศ์กิจ สุทรพงศ์	29,764,675	5.80%
6	นางสาวอาทิตย์ยา จันทระประภา	25,152,870	4.90%
7	WORLD FUND PTE.LIMITED ³	25,000,000	4.95%
8	บจก.ไทยเอ็นวีดีอาร์ ⁴	21,508,430	4.19%
9	นางเกศินี วิฑูรชาติ	17,219,215	3.36%
10	นางสุพรรณ วิฑูรชาติ	14,823,809	2.89%
รวม		405,778,200	79.08%

หมายเหตุ: 1 ผู้ถือหุ้นทั้ง 10 รายดังกล่าว ไม่มีความเกี่ยวข้องกันตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 258 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง) อย่างไรก็ดี ผู้ถือหุ้นหมายเลข 4 และ 9 มีความสัมพันธ์ในฐานะหลานและอาและ ผู้ถือหุ้นหมายเลข 4 และ 10 มีความสัมพันธ์ในฐานะบุตรและมารดา ทั้งนี้ ไม่มีผู้ใดมีอิทธิพลต่อการออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้น ต่างคนต่างมีอิสระในการออกเสียง

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

3 ไม่มีกรรมการ ผู้บริหาร หรือกลุ่มบริษัทในเครือของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) รวมถึงผู้ที่เกี่ยวข้องมีส่วนได้ส่วนเสียในลักษณะการถือหุ้นแทน (Nominee) ของบุคคลดังกล่าว อยู่ในรายชื่อผู้ถือหุ้นที่เป็นนิติบุคคล ได้แก่ Deutsche Bank AG, London Prime Brokerage, Somers (U.K.) Limited และ World Fund Pte.Limited

4 ณ วันที่ปิดสมุดทะเบียน วันที่ 31 ธันวาคม 2551 หุ้นสามัญของบริษัทจำนวน 21,508,430 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 4.19 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 จันทรประภา	ประธานกรรมการ (Chairman)
2. นายพงศ์กิจ สุทพงษ์	รองประธานกรรมการ (Vice Chairman)
3. นายนพพร วิฑูรชาติ	กรรมการ, ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Chief Executive Officer) และประธานคณะกรรมการบริหาร (Chairman of Executive Board)
4. นายสมนึก พจน์เกษมสิน	กรรมการและกรรมการผู้จัดการ (President)
5. นายเดช บุลสุข	กรรมการ * **
6. นายวิชา พูลวรลักษณ์	กรรมการ
7. นายวีรวัฒน์ องค์กรวิบูลย์	กรรมการ
8. นายชัย จรุงธนาภิบาล	กรรมการ
9. นางนันทิยา มนต์วิวัฒน์	ประธานกรรมการตรวจสอบ **
10. นายดุสิต นนทะนาคร	กรรมการตรวจสอบ **
11. นางสาวไพบติย์ สุนทรส	กรรมการตรวจสอบ **

* นายเดช บุลสุข เป็นกรรมการอิสระ มิได้เป็นตัวแทนของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

** กรรมการอิสระ

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัท

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

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

1. การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัท ได้ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ให้เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท และได้ปฏิบัติหน้าที่ตามวัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ด้วยความระมัดระวังเพื่อรักษาผลประโยชน์ของบริษัทและรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น

2. การทบทวนและให้ความเห็นชอบกับนโยบายที่เหมาะสม

คณะกรรมการบริษัทรับผิดชอบในการทบทวน และให้ความเห็นชอบกับนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัทที่เสนอโดยคณะกรรมการบริหาร เว้นแต่เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนดำเนินการ

3. การกำกับดูแลคณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริษัท กำกับดูแลให้คณะกรรมการบริหาร ดำเนินงานตามนโยบายที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพ และแจ้งให้คณะกรรมการบริหารนำเสนอเรื่องที่มีสาระสำคัญต่อการดำเนินงานของบริษัท รายการระหว่างบุคคลที่เกี่ยวข้องกันอื่นๆ ให้พิจารณาโดยเป็นไปตามกฎระเบียบ ข้อบังคับของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ หากจำเป็นคณะกรรมการบริษัทจะได้นำการว่าจ้างที่ปรึกษาภายนอก 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. นายณพพร วิฑูรชาติ	ประธานกรรมการบริหาร
2. นายสมนึก พจน์เกษมสิน	กรรมการบริหาร
3. นายวิชา พูลวรลักษณ์	กรรมการบริหาร
4. นายฉัฐภูมิ ชันติวิริยะ	กรรมการบริหาร *

* นายฉัฐภูมิ ชันติวิริยะ มิได้เป็นกรรมการบริษัทและผู้บริหารของบริษัท และไม่มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

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



ทั้งนี้ การอนุมัติรายการของคณะกรรมการบริหารดังกล่าวข้างต้น จะไม่รวมถึงการอนุมัติรายการที่คณะกรรมการบริหารหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดกับบริษัทหรือบริษัทย่อย รวมทั้งรายการที่กำหนดให้ต้องขอความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่สำคัญของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์

3. คณะกรรมการตรวจสอบ (Audit Committee)

คณะกรรมการตรวจสอบมีทั้งหมด 3 ท่าน ได้แก่

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

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

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

ทั้งนี้ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามวรรคหนึ่ง คณะกรรมการตรวจสอบมีความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการของบริษัทโดยตรง และคณะกรรมการของบริษัทยังคงมีความรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทต่อบุคคลภายนอก

คณะผู้บริหาร

คณะผู้บริหารบริษัท ประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิจำนวน 8 ท่าน ได้แก่

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. นายณพพร วิฑูรชาติ	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. นายสมนึก พจน์เกษมสิน	กรรมการผู้จัดการ
3. นางสาวพรทิพา รุจิไพโรจน์	รองกรรมการผู้จัดการ
4. นายเชษฐชัย นิยมานุสร	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
5. นายจิรโรจน์ เรืองอุดมตรีชัย	ผู้อำนวยการฝ่ายก่อสร้าง
6. นางกนกรัตน์ ทรงศิริ	ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารศูนย์การค้า
7. นางสาวสุนทนา เมฆสิงห์วี	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน
8. นางสาวศิริเพ็ญ โสภณวัฒนาชัย	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน

การประชุมคณะกรรมการบริษัท

ในปี 2549, ปี 2550 และ ปี 2551 บริษัทมีการประชุมคณะกรรมการบริษัท จำนวน 7 ครั้ง, 5 ครั้ง และ 5 ครั้ง ตามลำดับ โดยแสดงจำนวนครั้งที่เข้าประชุม ดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท	2549 (ทั้งหมด 7 ครั้ง)	2550 (ทั้งหมด 5 ครั้ง)	2551 (ทั้งหมด 5 ครั้ง)
นายอรณพ จันทรประภา	7	5	5
นายพงศ์กิจ สุทรพงศ์	7	5	5
นายพนพร วิฑูรชาติ	7	4	5
นายสมนึก พจน์เกษมสิน	7	5	5
นายวิชา พูลวรลักษณ์	7	5	5
นายวีรวัฒน์ องค์กรวิสุทธิ	6	5	5
นายชัย จรุงธนาภิบาล	6	5	5
นายเดช บุลสุข	7	5	5
นางนันทิยา มนตรีวัต	5	5	5
นายดุสิต นนทะนาคร	6	5	5
นางสไบทิพย์ สุนทรส	7	5	5



รายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท

1. นายอรณพ จันทรประภา • อายุ 61 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 0.23%

ตำแหน่ง	ประธานกรรมการ • กรรมการผู้มิอำนาจลงนามผูกพัน
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none">ปริญญาโท บริหารธุรกิจ East Texas State Universityปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยประกาศนียบัตร หลักสูตร The role of Chairman (RCM) ปี 2547 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
ประสบการณ์ทำงาน	<ul style="list-style-type: none">2545 – ปัจจุบัน: ประธานกรรมการ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า2539 – 2541: รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท ไทยเทเลโฟนแอนด์เทเลคอมมิวนิเคชั่น จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโทรคมนาคม2533 – 2536: กรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท อินเทอร์เน็ตเชนเนล เอนจิเนียริง จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโทรคมนาคม2523 – 2533: ผู้อำนวยการฝ่ายปฏิบัติการ บริษัท ปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน) ธุรกิจวัสดุก่อสร้างและตกแต่ง2523 – 2533: กรรมการผู้จัดการ บริษัท เอส ซี ที คอมพิวเตอร์ จำกัด ธุรกิจคอมพิวเตอร์2523 – 2533: กรรมการผู้จัดการ บริษัท แพนซ์พพลายส์ จำกัด ธุรกิจเครื่องจักรกลหนัก2523 – 2533: ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและหนี้สิน, ผู้จัดการฝ่ายการค้า 2, ผู้จัดการฝ่ายการเงิน บริษัท คำสากลซิเมนต์ไทย จำกัด ธุรกิจอุตสาหกรรมก่อสร้างและวัสดุก่อสร้าง

2. นายพงศ์กิจ สุทธิพงศ์ • อายุ 48 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 6.81%

ตำแหน่ง	รองประธานกรรมการ • กรรมการผู้มิอำนาจลงนามผูกพัน
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none">ปริญญาโท บริหารธุรกิจสาขาการตลาด สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (NIDA)ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ สาขาวิศวกรรมอุตสาหการ มหาวิทยาลัยขอนแก่นประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 35 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)สถาบันพระปกเกล้าฯ หลักสูตร ปปร. รุ่นที่ 9 (ปปร. 9) ปี 2548วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร หลักสูตร ปรอ. รุ่นที่ 19 (วปอ. 2549) ปี 2549
ประสบการณ์ทำงาน	<ul style="list-style-type: none">2537 – ปัจจุบัน: รองประธานกรรมการ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า2532 – 2533 Regional Marketing Manager (South East Asia) Nokia Mobile Phone, Nokia (SEA) PTE. LTD, Singapore Office ธุรกิจโทรศัพท์เคลื่อนที่

3. นายนพพร วิฑูรชาติ • อายุ 43 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 6.20%

ตำแหน่ง	กรรมการ • ประธานคณะกรรมการบริหาร • ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร • กรรมการผู้มิอำนาจลงนามผูกพัน
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none">ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ สาขาคอมพิวเตอร์ พระจอมเกล้า ลาดกระบังประกาศนียบัตรหลักสูตร Director Certification Program (DCP) ปี 2548 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
ประสบการณ์ทำงาน	<ul style="list-style-type: none">2537 – ปัจจุบัน: กรรมการ ประธานคณะกรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า2537 – ปัจจุบัน: ผู้จัดการทั่วไป บริษัท เสี่ยงสมบูรณ์ จำกัด ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์2533 – ปัจจุบัน: กรรมการผู้บริหาร บริษัท วิฑูรโฮลดิ้ง จำกัด ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์2530 – 2533: วิศวกร บริษัท เอส ซี ที คอมพิวเตอร์ จำกัด ธุรกิจคอมพิวเตอร์



4. นายสมนึก พงษ์เกษมสิน • อายุ 51 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 0.16%

ตำแหน่ง	กรรมการ • กรรมการบริหาร • กรรมการผู้จัดการ • กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none">• ปริญญาโท บัญชีมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์• ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย• ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) ปี 2548 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
ประสบการณ์ทำงาน	<ul style="list-style-type: none">• 2545 – ปัจจุบัน: กรรมการ กรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า• 2544 – 2545: Corporate Services Group Director บริษัท โมทีเวชั่นเอเชีย (ประเทศไทย) จำกัด ธุรกิจบริการด้านส่งเสริมการตลาด• 2538 – 2542: ผู้ช่วยกรรมการผู้อำนวยการสายบริหารภายใน บริษัท อินเทอร์เน็ตเนชั่นเนล เอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโทรคมนาคม• 2534 – 2538: ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและบริหาร บริษัท อินเทอร์เน็ตเนชั่นเนล เอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโทรคมนาคม• 2531 – 2534: ผู้จัดการฝ่ายการเงิน บริษัท โรงงานทอผ้า กรุงเทพ จำกัด ธุรกิจสิ่งทอ• 2528 – 2531: นักบัญชีต้นทุน บริษัท แผลมทองสหการ จำกัด ธุรกิจการเกษตร• 2523 – 2528: ผู้ตรวจบัญชีอาวุโส บริษัท เอสจีวี ณ ถลาง จำกัด ธุรกิจตรวจสอบบัญชี

5. นายเดช บูลสุข • อายุ 58 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 0.76%

ตำแหน่ง	กรรมการอิสระ
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none">• ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์• ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) ปี 2547 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
ประสบการณ์ทำงาน	<ul style="list-style-type: none">• 2547 – ปัจจุบัน: กรรมการอิสระ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า• 2550 – ปัจจุบัน: กรรมการ คณะกรรมการ สำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (องค์การมหาชน), สำนักงานกฤษฎีกา• 2547 – ปัจจุบัน: ประธานกรรมการบริหาร บริษัท ซีซีซี บีชีเนส ดีเวลล็อปเมนต์ จำกัด• 2547 – ปัจจุบัน: กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ บริษัท ดี เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)• 2545 – ปัจจุบัน: กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ บริษัท จีเอ็มเอ็ม แกรมมี่ จำกัด (มหาชน)• 2545 – ปัจจุบัน: กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ บริษัท เจมาร์ท จำกัด (มหาชน)• 2544 – ปัจจุบัน: กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ บริษัท อีออน ธนรินทร์พรี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)• 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 45 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 0.00%

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



7. นายวิวัฒน์ องค์กรวิวัฒน์ • อายุ 38 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 กรรมการบริหาร บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโรงภาพยนตร์และโบว์ลิง• 2546 – ปัจจุบัน: กรรมการ บริษัท แคลิฟอร์เนีย ว้าว เอ็กซ์พีเรียน จำกัด (มหาชน) ธุรกิจสวนสาธารณะ• 2547 – ปัจจุบัน: ประธานกรรมการบริหาร บริษัท วีรันดา รีสอร์ท แอนด์ สปา จำกัด ธุรกิจโรงแรม• 2539 – ปัจจุบัน: หัวหน้าผู้จัดการ ห้างหุ้นส่วนจำกัด วิวัฒน์ก่อสร้าง ธุรกิจก่อสร้าง• 2538 – ปัจจุบัน: กรรมการผู้จัดการ โรงแรมธาริน เชียงใหม่ ธุรกิจโรงแรม

8. นายชัย จรุงธนาภิบาล • อายุ 54 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) ธุรกิจโรงภาพยนตร์และโบว์ลิง• 2545- ปัจจุบัน: กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ บริษัท อาหารสยาม จำกัด (มหาชน) ธุรกิจผลิตผลไม้กระป๋องเพื่อการส่งออก• 2549 – ปัจจุบัน: กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ บริษัท โออิชิ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจเครื่องดื่มและร้านอาหาร• 2548 – ปัจจุบัน: กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ บริษัท 124 คอมมิวนิเคชั่นส์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจประชาสัมพันธ์• 2547 – ปัจจุบัน: กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท คำเหล็กไทย จำกัด (มหาชน) ธุรกิจศูนย์บริการเหล็ก• 2543 – ปัจจุบัน: กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท ทีมพีซีชั่น จำกัด (มหาชน) ธุรกิจผลิตวงจรไฟฟ้า• 2525 – 2540: กรรมการบริหารและประธานเจ้าหน้าที่การเงิน กลุ่มบริษัท ไมเนอร์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

9. นางนันทิยา มนตรีวัต • อายุ 61 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 0.38%

ตำแหน่ง	ประธานกรรมการตรวจสอบ • กรรมการอิสระ
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none">• ปริญญาโท สาขาคณิตศาสตร์ประยุกต์ University of Manitoba, Canada• ปริญญาตรี สาขาสถิติ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย• ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Certification Program (DCP) ปี 2543 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)• ประกาศนียบัตร หลักสูตร Audit Committee Program (ACP) ปี 2548 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)



- ประสบการณ์ทำงาน
- 2547 – ปัจจุบัน: ประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท สยามฟิวเจอร์ทีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
 - 2551 – ปัจจุบัน: กรรมการ บริษัท ไทยสมุทร แอสเซท จำกัด
 - 2550 – ปัจจุบัน: กรรมการ บริษัท เมืองไทย เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
 - 2550 – ปัจจุบัน: กรรมการ บริษัท เมืองไทยแมเนจเม้นท์ จำกัด
 - 2547 – 2551: ที่ปรึกษากรรมการผู้จัดการ บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด ธุรกิจประกันภัย
 - 2543 – 2546: รองกรรมการผู้จัดการอาวุโส บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด ธุรกิจประกันภัย
 - 2542 – 2551: กรรมการ บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด ธุรกิจประกันภัย
 - 2542 – 2547: ประธานกรรมการ บริษัท เมืองไทย โฮลดิ้ง จำกัด

10. นายดุสิต นนทะนาคร • อายุ 61 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 0.12%

- ตำแหน่ง กรรมการตรวจสอบ • กรรมการอิสระ
- 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 สยามฟิวเจอร์ทีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
 - 2548 – ปัจจุบัน: ที่ปรึกษา บริษัท ปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน)
 - 2540 – ปัจจุบัน: รองประธานกรรมการ หอการค้าไทย
 - 2540 – ปัจจุบัน: กรรมการ สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย
 - 2542 – 2548: กรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท ค้าวส์ตูดซิเมนต์ไทย จำกัด ธุรกิจค้าวัสดุก่อสร้างและตกแต่ง
 - 2538 – 2542: ผู้ช่วยผู้จัดการใหญ่ กลุ่มเซรามิก บริษัท ปูนซิเมนต์ไทย จำกัด ธุรกิจอุตสาหกรรมเซรามิก
 - 2534 – 2538: กรรมการผู้จัดการ บริษัท กระดาษสยามการ์เดียน จำกัด ธุรกิจผลิตกระดาษ
 - 2530 – 2534: กรรมการผู้จัดการ บริษัท คำสากลซิเมนต์ไทย จำกัด ธุรกิจวัสดุก่อสร้างและตกแต่ง
 - 2525 – 2530: ผู้อำนวยการฝ่ายผู้แทนจำหน่าย บริษัท คำสากลซิเมนต์ไทย จำกัด ธุรกิจวัสดุก่อสร้างและตกแต่ง
 - 2524 – 2525: ผู้อำนวยการสำนักงานประชาสัมพันธ์ บริษัท คำสากลซิเมนต์ไทย จำกัด ธุรกิจวัสดุก่อสร้างและตกแต่ง
 - 2522 – 2524: หัวหน้าส่วนสินค้าซิเมนต์ กระเบื้องโยหินและเหล็กเส้น ฝ่ายการตลาด บริษัท ค้าวส์ตูดซิเมนต์ จำกัด ธุรกิจวัสดุก่อสร้าง
 - 2520 – 2522: หัวหน้าส่วนผู้รับเหมาก่อสร้างและราชการฝ่ายขาย บริษัท ค้าวส์ตูดซิเมนต์ จำกัด ธุรกิจวัสดุก่อสร้าง

11. นางสาวไพบิพย์ สุนทรส • อายุ 61 ปี • สัดส่วนการถือหุ้น 0.03%

- ตำแหน่ง กรรมการตรวจสอบ • กรรมการอิสระ
- คุณวุฒิทางการศึกษา
- ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
 - ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
 - ประกาศนียบัตร หลักสูตร Audit Committee Program (ACP) ปี 2548 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)



- ประสบการณ์ทำงาน
- 2547 – ปัจจุบัน: กรรมการตรวจสอบ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
 - 2546 – 2549: เจ้าหน้าที่คณะทำงาน มูลนิธิสโก๊ เพื่อการกุศล
 - 2544 – 2545: ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส ฝ่ายบริการเก็บรักษาทรัพย์สิน บริษัทเงินทุนสโก๊ จำกัด (มหาชน)
 - 2540 – 2544: ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส ฝ่ายการเงิน บริษัทเงินทุนสโก๊ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุ

สัดส่วนการถือหุ้น ณ วันปิดสมุดทะเบียน วันที่ 31 ธันวาคม 2551



รายละเอียดเกี่ยวกับคณะผู้บริหาร

1. นายนพพร วิฑูรชาติ • อายุ 43 ปี

ตามที่ปรากฏในรายละเอียดเกี่ยวกับคณะกรรมการบริษัท

2. นายสมนึก พงษ์เกษมสิน • อายุ 51 ปี

ตามที่ปรากฏในรายละเอียดเกี่ยวกับคณะกรรมการบริษัท

3. นางสาวพรทิพา รุจิไพโรจน์ • อายุ 46 ปี

ตำแหน่ง รองกรรมการผู้จัดการ

คุณวุฒิทางการศึกษา • ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

• ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยกรุงเทพ

• ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประสบการณ์ทำงาน • 2547 – ปัจจุบัน: รองกรรมการผู้จัดการ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า

• 2534 – 2547: ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส บริษัท อินเทอร์เน็ตเอ็นจิเนียริ่ง จำกัด (มหาชน) ธุรกิจสื่อสาร

• 2531 – 2534: ผู้ตรวจสอบบัญชีอาวุโส บริษัท ดีลรอยท์ ทัช โรแมนติก ไชยยศ จำกัด ธุรกิจตรวจสอบบัญชี

4. นายเชษฐชัย นิชมาหุส • อายุ 44 ปี

ตำแหน่ง ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

คุณวุฒิทางการศึกษา • ปริญญาโท บริหารระหว่างประเทศ American Graduate School of International Management (Thunderbird), Arizona, U.S.A.

• ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ

• ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) ปี 2547 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ประสบการณ์ทำงาน • 2549 – ปัจจุบัน: ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า

• 2545 – 2548: ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัท สยามฟิวเจอร์ จำกัด ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า

• 2540 – 2544: รองกรรมการผู้จัดการ บริษัท บลิส-เทล จำกัด (มหาชน) ธุรกิจสื่อสาร

• 2537 – 2540: ผู้จัดการฝ่าย Logistic & Supply บริษัท ทิปโก้แอสฟัลท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจวัสดุก่อสร้าง

• 2536 – 2537: ผู้ช่วยผู้จัดการผลิตภัณฑ์ บริษัท ดีทีแอล จำกัด ธุรกิจสินค้าอุปโภคบริโภค

• 2533 – 2535: นักวิเคราะห์อาวุโส บริษัท เอสโซ่ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพลังงานและสาธารณูปโภค

5. นายจิรโรจน์ เรืองอุดมตรีชัย • อายุ 53 ปี

ตำแหน่ง ผู้อำนวยการฝ่ายก่อสร้าง

คุณวุฒิทางการศึกษา • ปริญญาตรี วิศวกรรมโยธา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประสบการณ์ทำงาน • 2547 – ปัจจุบัน: ผู้อำนวยการฝ่ายก่อสร้าง บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า

• 2546 – 2547: ที่ปรึกษาด้านวิศวกรรมโยธา บริษัท เซาท์อีสต์เอเชียเทคโนโลยี จำกัด

• 2532 – 2546: วิศวกร บริษัท อะสะโนะ เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด



6. นางกนกรัตน์ ทรงศิริ • อายุ 42 ปี

ตำแหน่ง	ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารศูนย์การค้า
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none">• ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง• ปริญญาตรี เศรษฐศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง
ประสบการณ์ทำงาน	<ul style="list-style-type: none">• 2547 – ปัจจุบัน: ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารศูนย์การค้า บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า• 2530 – 2547: ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายธุรการกลาง บริษัท อินเทอร์เน็ตเนชั่นเนลเอนจิเนียริง จำกัด (มหาชน) ธุรกิจสื่อสาร

7. นางสาวสมนทา เมฆสิงห์วี • อายุ 40 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 โธมัทส์ ไชยยศ จำกัด ธุรกิจตรวจสอบบัญชี

8. นางสาวศิริเพ็ญ โสภณวัฒนาชัย • อายุ 39 ปี

ตำแหน่ง	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none">• ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์• ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
ประสบการณ์ทำงาน	<ul style="list-style-type: none">• 2550 – ปัจจุบัน: ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน กลุ่มบริษัทในเครือ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า• 2542 – 2550: ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี บริษัท อินเทอร์เน็ตเนชั่นเนลเอนจิเนียริง จำกัด (มหาชน) ธุรกิจสื่อสาร• 2536 – 2542: ผู้ตรวจสอบบัญชีอาวุโส บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด ธุรกิจตรวจสอบบัญชี

การสรรหากรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการของบริษัททำหน้าที่เป็นคณะกรรมการสรรหา โดยในการคัดเลือกบุคคลที่จะได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ จะพิจารณาจากคุณสมบัติ ความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ และเวลาที่จะเข้าร่วมประชุมกับคณะกรรมการบริษัท โดยสม่ำเสมอ ทั้งนี้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการโดยใช้เสียงข้างมากตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

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

ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง กรรมการจำนวนหนึ่งในสามจะต้องออกจากตำแหน่ง และถ้าจำนวนกรรมการจะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้แล้ว ให้กรรมการในจำนวนที่ใกล้ที่สุดกับส่วนหนึ่งในสามออกจากตำแหน่งในปีที่หนึ่งและปีที่สอง ภายหลังจดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน การออกจากตำแหน่งของกรรมการตามวาระจะใช้วิธีจับสลากกัน ส่วนในปีต่อไป ให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง ทั้งนี้กรรมการที่ออกตามวาระนั้นๆ อาจถูกเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ก็ได้

รายงานการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

คณะกรรมการบริษัทฯได้ตระหนักถึงบทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบ ตามข้อพึงปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการบริษัท จดทะเบียน (Code of Best Practices) เพื่อให้การดำเนินงานขององค์กรเกิดความโปร่งใสในการปฏิบัติงานและเพิ่มความน่าเชื่อถือต่อองค์กร ตลอดจนเพิ่มความสามารถในการเติบโตอย่างมั่นคงของบริษัทฯ บริษัทฯได้ถือปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยได้กำหนดแนวทาง นโยบายและวิธีการปฏิบัติงานที่สอดคล้องกับลักษณะองค์กร โดยมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

หมวดที่ 1 สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัท ตระหนักถึงสิทธิของผู้ถือหุ้น ความเพียงพอและทันต่อเหตุการณ์ของข้อมูลเพื่อใช้ในการตัดสินใจ การแจ้งข่าวสารและสารสนเทศของบริษัทเป็นไปตามข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น การจัดส่งเอกสารเชิญประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทฯได้จัดส่งหนังสือบอกกล่าวเชิญประชุมผู้ถือหุ้น พร้อมรายงานประจำปี และข้อมูลประกอบวาระการประชุมต่างๆ พร้อมทั้งความเห็นของคณะกรรมการบริษัทล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด การจัดส่งเอกสารสารสนเทศให้แก่ผู้ถือหุ้นทราบ เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงมีการแจ้งข่าวสารของบริษัททางระบบอิเล็กทรอนิกส์ผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในการประชุมผู้ถือหุ้น กรรมการของบริษัทให้ความสำคัญในการเข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้นทุกครั้ง โดยในปี 2551 บริษัทฯได้จัดประชุมผู้ถือหุ้น 1 ครั้งคือการประชุมสามัญประจำปี 1 ครั้ง กรรมการทุกท่านได้เข้าร่วมการประชุม โดยประธานในที่ประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้สอบถาม แสดงความคิดเห็นและข้อเสนอแนะต่างๆ อย่างเท่าเทียมกัน ซึ่งทางบริษัทฯได้รับฟังและได้ตอบคำถามรวมทั้งให้ข้อมูลต่างๆ ตามที่ผู้ถือหุ้นร้องขออย่างครบถ้วน ในปี 2551 บริษัทฯ ยังไม่มีการเผยแพร่ข้อมูลประกอบวาระการประชุมผู้ถือหุ้นล่วงหน้าไว้ใน website ก่อนจัดส่งเอกสาร ทำให้ผู้ถือหุ้นไม่สามารถส่งคำถามล่วงหน้าก่อนวันประชุมได้

หมวดที่ 2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

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

จากการที่บริษัทฯยังไม่มีการเผยแพร่ข้อมูลการประชุมผู้ถือหุ้นใน website ทำให้ในปี 2551 ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทฯ ยังไม่สามารถเสนอเพิ่มวาระการประชุมก่อนวันประชุม และไม่สามารถเสนอชื่อบุคคลเพื่อเป็นกรรมการได้ ซึ่งคณะกรรมการจะมีการกำหนดแนวทางในการกำหนดนโยบายต่อไป

เพื่อป้องกันการดำเนินงานที่อาจเป็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทฯได้กำหนดนโยบายและการดำเนินการรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน รวมถึงกำหนดระเบียบไม่ให้ผู้บริหารนำข้อมูลภายในไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน ดังนี้

- ในการพิจารณาการลงทุน หรือรายการที่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้อง เป็นอำนาจของคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ กรรมการที่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสีย ไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุม
- กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารต้องรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทตามกฎระเบียบของสำนักงานกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- กำหนดระเบียบห้ามผู้บริหารของบริษัทฯ ทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วง 1 เดือนก่อนที่งบการเงินของบริษัทจะเผยแพร่ต่อสาธารณชน

นอกจากนี้บริษัทได้มีการดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน โดยกำหนดให้ผู้บริหารและพนักงานต้องรักษาความลับของบริษัทและลูกค้าของบริษัทมิให้นำข้อมูล ซึ่งอาจได้รับทราบมาโดยตำแหน่งหน้าที่ไปใช้ในทางที่จะก่อให้เกิดประโยชน์ส่วนตนหรือเกิดความเสียหายต่อบริษัท และลูกค้าของบริษัทได้

หมวดที่ 3 บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม โดยคำนึงถึงการดูแลคุ้มครองสิทธิและการปฏิบัติให้เกิดความเท่าเทียมกันของผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่ายเสมอมา อาทิ การปฏิบัติต่อพันธมิตรคู่ค้าอย่างยุติธรรม การจัดให้พนักงานและผู้บริหารได้รับผลตอบแทนตามที่ควรเป็นในขอบเขตงาน การปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด บริษัทฯ ยังไม่มีการกำหนดนโยบายในการดูแลสิ่งแวดล้อมและสังคม ซึ่งมีผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจของบริษัทเป็นลายลักษณ์อักษร อย่างไรก็ตามการพัฒนาศูนย์การค้าของบริษัท ได้คำนึงถึงบรรยากาศและสิ่งแวดล้อม ซึ่งจัดสรรให้ส่วนใหญ่ของพื้นที่ส่วนกลางเป็นพื้นที่สีเขียวโดยการปลูกต้นไม้จำนวนมากเพื่อสร้างความสดชื่นให้กับลูกค้า และคำนึงถึงความเป็นอยู่ของชุมชนในละแวกใกล้เคียงศูนย์การค้าด้วย

หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

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

บริษัทยังมิได้จัดตั้งหน่วยงานเฉพาะเพื่องานด้านนักลงทุนสัมพันธ์ขึ้น เนื่องจากกิจกรรมดังกล่าวยังไม่มากนัก อย่างไรก็ตามบริษัทได้มอบหมายให้ผู้ที่เกี่ยวข้องทำการตอบคำถาม และสื่อสารกับนักลงทุน และนักวิเคราะห์จากสถาบันต่างๆ ตามความเหมาะสม ทั้งนี้บริษัทได้เผยแพร่ข้อมูลการเงินและข้อมูลที่มีใช้ข้อมูลการเงินอย่างถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา โดยผ่านช่องทาง อีเลคทรอนิกส์และสื่อการเผยแพร่ข้อมูลต่างๆ ของตลาดหลักทรัพย์ และเว็บไซต์ของบริษัทอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งนักลงทุนสามารถติดต่อขอทราบข้อมูลของบริษัทเพิ่มเติมได้ที่โทรศัพท์ 02-6609464-5 หรือที่ Website: <http://www.siamfuture.com> ซึ่งในปัจจุบัน บริษัทฯ มีการเปิดเผยข้อมูลส่วนใหญ่ในเวบไซต์ เป็นภาษาอังกฤษ และอยู่ระหว่างการจัดทำ เวบไซต์เป็นภาษาไทย

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

สำหรับนโยบายค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารของบริษัทเป็นไปด้วยความชัดเจนและโปร่งใส โดยค่าตอบแทนของคณะกรรมการ ผู้ถือหุ้นจะเป็นผู้พิจารณากำหนดเป็นจำนวนแน่นอนในแต่ละปี คณะกรรมการบริษัทมีนโยบายในการกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการอยู่ในระดับที่เหมาะสมเพียงพอที่จะดึงดูด และรักษากรรมการที่มีความสามารถไว้ได้

หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

1. โครงสร้างคณะกรรมการ

1.1 ในคณะกรรมการของบริษัทที่มีจำนวนกรรมการที่เป็นผู้บริหาร 3 ท่าน กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร 4 ท่าน และกรรมการที่เป็นอิสระอีก 4 ท่าน โดยกรรมการที่เป็นอิสระคิดเป็นร้อยละ 36 ของคณะกรรมการทั้งหมด ซึ่งจะให้เกิดการถ่วงดุลและสอบทานการบริหารงานอย่างมีประสิทธิภาพ และจำนวนกรรมการที่เหลือเป็นไปตามสัดส่วนอย่างยุติธรรมของเงินลงทุนของผู้ถือหุ้นแต่ละกลุ่ม

1.2 บริษัทฯ ยังไม่มีการกำหนดวาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการไว้อย่างชัดเจน

1.3 คณะกรรมการได้พิจารณาความเหมาะสมของการกำหนดคุณสมบัติของ “กรรมการอิสระ” เพื่อให้กรรมการอิสระของบริษัทมีความเป็นอิสระอย่างแท้จริงเหมาะสมกับลักษณะเฉพาะของบริษัท

1.4 คณะกรรมการยังไม่มีมีการกำหนดจำนวนบริษัทที่กรรมการแต่ละคนจะไปดำรงตำแหน่งให้เหมาะสมกับลักษณะหรือสภาพธุรกิจของบริษัท

1.5 คณะกรรมการยังไม่มีมีการกำหนดนโยบายและวิธีปฏิบัติในการไปดำรงตำแหน่งกรรมการที่บริษัทอื่นของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงของบริษัทอย่างชัดเจน

1.6 ประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท มิได้เป็นบุคคลคนเดียวกัน และมีหน้าที่ความรับผิดชอบต่างกัน ทั้งนี้ มีการกำหนดอำนาจหน้าที่ของประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารไว้อย่างชัดเจน

1.7 ปัจจุบันประธานกรรมการไม่ได้เป็นกรรมการอิสระ

1.8 ในปี 2551 บริษัทฯ ได้แต่งตั้งเลขานุการบริษัท ซึ่งทำหน้าที่ให้คำแนะนำด้านกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่คณะกรรมการจะต้องทราบและปฏิบัติหน้าที่ในการดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการ รวมทั้งประสานงานให้มีการปฏิบัติตามมติคณะกรรมการ

2. คณะกรรมการชุดย่อย

2.1 นอกจากคณะกรรมการตรวจสอบที่ต้องจัดให้มีตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้วบริษัทฯ ยังมิได้จัดให้มีคณะกรรมการชุดย่อยอื่นเพื่อการกำกับดูแลกิจการที่ดี ได้แก่ คณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทน คณะกรรมการสรรหา ในปัจจุบัน คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ ได้ทำหน้าที่เป็นคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทนด้วย

2.2. เพื่อความโปร่งใสและเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่ สมาชิกส่วนใหญ่ของคณะกรรมการชุดย่อยเป็นกรรมการอิสระและประธานคณะกรรมการชุดย่อยเป็นกรรมการอิสระ

2.3 ประธานคณะกรรมการไม่ได้เป็นประธานหรือสมาชิกในคณะกรรมการชุดย่อย เพื่อให้การทำหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยมีความเป็นอิสระอย่างแท้จริง

3. บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

3.1 คณะกรรมการบริษัท ได้มีส่วนร่วมในการให้ความเห็นชอบในการกำหนดวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ เป้าหมาย แผนธุรกิจและงบประมาณของบริษัท รวมทั้งได้กำหนดบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารและฝ่ายบริหารอย่างชัดเจน ตลอดจนกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินงานเป็นไปตามแผนและงบประมาณที่ตั้งไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล

3.2 คณะกรรมการจะจัดให้มีนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทเป็นลายลักษณ์อักษร และให้ความเห็นชอบนโยบายดังกล่าว ซึ่งจะทบทวนนโยบายและการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวเป็นประจำ อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

3.3 ภายใต้พันธกิจของบริษัทได้กำหนดให้คณะกรรมการ ฝ่ายบริหาร และพนักงาน ปฏิบัติหน้าที่ของตนด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต เที่ยงธรรม และมีความรับผิดชอบต่อหน้าที่ อันจะทำให้การทำงานเป็นไปด้วยโปร่งใส และตรวจสอบได้

3.3 คณะกรรมการได้พิจารณาเรื่องความขัดแย้งของผลประโยชน์อย่างรอบคอบ การพิจารณาการทำรายการที่อาจมีความขัดแย้งของผลประโยชน์ควรมีแนวทางที่ชัดเจนและเป็นไปเพื่อผลประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้นโดยรวมเป็นสำคัญ โดยที่ผู้มีส่วนได้เสียไม่ควรมีส่วนร่วมในการตัดสินใจ และคณะกรรมการได้กำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับขั้นตอนการดำเนินการและการเปิดเผยข้อมูลของรายการที่อาจมีความขัดแย้งของผลประโยชน์ให้ถูกต้องครบถ้วน

3.4 บริษัทได้ให้ความสำคัญต่อระบบควบคุมภายในที่ดี เพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการทำงาน ทั้งยังเป็นการพัฒนาระบบการทำงานให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด อย่างไรก็ตามเนื่องจากบริษัทยังจัดได้ว่าเป็นบริษัทขนาดย่อมในแง่ของจำนวนบุคลากร และโครงสร้างการบริหารที่ไม่ยุ่งยากซับซ้อน ซึ่งถือเป็นข้อได้เปรียบอย่างหนึ่งของบริษัท การควบคุมดูแล และการตรวจสอบภายในจึงสามารถปฏิบัติได้ง่าย ผ่านทางการตรวจสอบลำดับขั้นอำนาจอนุมัติ สอบทานทางเดินเอกสารต่างๆ และ การแบ่งแยกหน้าที่กันอย่างชัดเจน นอกจากนี้ยังจัดให้มีการควบคุมดูแลการใช้ทรัพย์สินของบริษัทให้เกิดประโยชน์สูงสุด มีการถ่วงดุล และตรวจสอบระหว่างกันอย่างเหมาะสม

3.5 บริษัทยังจัดให้มีการบริหารความเสี่ยงเพื่อลดความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น โดยการขอความเห็นจากผู้เชี่ยวชาญอิสระทางการเงิน เมื่อบริษัทจะต้องเข้าทำรายการใดๆ ที่อาจทำให้เกิดความเสี่ยง เช่น การจดทะเบียนเช่าที่ดินระยะยาวที่มีมูลค่าสูงเมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวมของบริษัท หรือ เมื่อมีการเสนอขายหุ้นสามัญให้กับบุคคลเฉพาะเจาะจง

4. การประชุมคณะกรรมการ

4.1 บริษัทได้จัดให้มีการกำหนดการประชุมคณะกรรมการเป็นการล่วงหน้า และแจ้งให้กรรมการแต่ละคนทราบกำหนดการดังกล่าว เพื่อให้กรรมการสามารถจัดเวลาและเข้าร่วมประชุมได้

4.2 กำหนดการประชุมโดยปกตินั้นจะจัดให้มีการประชุมเป็นประจำทุกๆ 3 เดือนโดยกำหนดวันประชุมไว้ล่วงหน้า และอาจมีการประชุมเพิ่มเติมระหว่างนั้นตามความจำเป็น ฝ่ายเลขานุการคณะกรรมการ จะเป็นผู้จัดเตรียมเอกสารหนังสือเชิญประชุมพร้อมระเบียบวาระการประชุมก่อนการประชุมล่วงหน้า 7 วัน เพื่อให้คณะกรรมการได้มีเวลาศึกษาข้อมูลอย่างเพียงพอก่อนการเข้าร่วมประชุม อย่างไรก็ตาม บริษัท มีการประชุมคณะกรรมการบริหารทุกเดือน และได้จัดส่งรายงานผลการดำเนินงานแจ้งให้คณะกรรมการท่านอื่นทราบทุกครั้ง

4.3 ประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้ร่วมกันพิจารณาการเลือกเรื่องเข้าวาระการประชุมคณะกรรมการ โดยดูให้แน่ใจว่าเรื่องที่สำคัญได้นำเข้าร่วมไว้แล้ว โดยกรรมการแต่ละคนมีความเป็นอิสระที่จะเสนอเรื่องเข้าสู่วาระการประชุม

4.4 ในปี 2551 มีการประชุมคณะกรรมการรวมทั้งสิ้น 5 ครั้ง แต่ละครั้งจะใช้เวลาประมาณ 2-3 ชั่วโมง ซึ่งฝ่ายเลขานุการได้มีการจดบันทึก และจัดทำรายงานการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษรทุกครั้ง รวมทั้งมีการจัดเก็บรายงานการประชุมของคณะกรรมการที่ผ่านการรับรองจากคณะกรรมการ เพื่อการตรวจสอบ

4.5 คณะกรรมการจะสนับสนุนให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเชิญผู้บริหารระดับสูงเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการเพื่อให้สารสนเทศรายละเอียดเพิ่มเติมในฐานที่เกี่ยวข้องกับปัญหาโดยตรง และเพื่อมีโอกาสรู้จักผู้บริหารระดับสูงสำหรับใช้ประกอบการพิจารณาแผนการสืบทอดงาน

4.6 คณะกรรมการมีการสอบถามถึงสารสนเทศที่จำเป็นเพิ่มเติมได้จากประธานเจ้าหน้าที่บริหารหรือเลขานุการบริษัท หรือผู้บริหารอื่นที่ได้รับมอบหมาย ภายในขอบเขตนโยบายที่กำหนดไว้

4.7 คณะกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารสามารถจะจัดที่จะประชุมระหว่างกันเองได้ตามความจำเป็นเพื่ออภิปรายปัญหาต่างๆ เกี่ยวกับการจัดการที่อยู่ในความสนใจ โดยไม่มีฝ่ายจัดการร่วมด้วย และจะแจ้งให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารทราบถึงผลการประชุมด้วย

5. การประเมินตนเองของคณะกรรมการ

คณะกรรมการจะจัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานด้วยตนเอง เพื่อให้คณะกรรมการร่วมกันพิจารณาผลงานและปัญหา เพื่อการปรับปรุงแก้ไขต่อไป ซึ่งจะกำหนดบรรทัดฐานที่จะใช้เปรียบเทียบกับผลปฏิบัติงานอย่างมีหลักเกณฑ์

6. คำตอบแทน

6.1 คำตอบแทนของกรรมการจัดให้อยู่ในลักษณะที่เปรียบเทียบกับระดับที่ปฏิบัติอยู่ในอุตสาหกรรม ประสิทธิภาพ ภาระหน้าที่ ขอบเขตของบทบาทและความรับผิดชอบ (Accountability and Responsibility) รวมถึงประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากกรรมการแต่ละคน กรรมการที่ได้รับมอบหมายหน้าที่และความรับผิดชอบเพิ่มขึ้น เช่น เป็นสมาชิกของคณะกรรมการชุดย่อยได้รับคำตอบแทนเพิ่มเติมที่เหมาะสมด้วย

6.2 คำตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงเป็นไปตามหลักการและนโยบายที่คณะกรรมการกำหนดภายในกรอบที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น และเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท ระดับคำตอบแทนเป็นเงินเดือน โบนัส และผลตอบแทนคงใจในระยะยาวสอดคล้องกับผลงานของบริษัทและผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารแต่ละคน โดยคำตอบแทนของคณะกรรมการ และผู้บริหารของบริษัทในปี 2551 ประกอบด้วยเงินเดือน เบี้ยประชุม และเงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 39.59 ล้านบาท โดย

1. คณะกรรมการบริษัท 11 ท่าน ได้รับเบี้ยประชุมกรรมการรวม 4.22 ล้านบาท
2. คณะกรรมการบริหารและผู้บริหารของบริษัทฯ 10 ท่าน ได้รับคำตอบแทนรวม 27.01 ล้านบาท
3. คำตอบแทนอื่นๆ ได้แก่ เงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ 1.89 ล้านบาท และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จัดสรรให้กรรมการและผู้บริหาร (ESOP) 6.47 ล้านบาท

6.3 กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารทั้งหมดหรือคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทนจะเป็นผู้ประเมินผลประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นประจำทุกปีเพื่อนำไปใช้ในการพิจารณากำหนดคำตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร อย่างไรก็ตาม จะกำหนดบรรทัดฐานที่ได้ตกลงกันล่วงหน้ากับประธานเจ้าหน้าที่บริหารตามเกณฑ์ที่เป็นรูปธรรมต่อไป ซึ่งรวมถึงผลปฏิบัติงานทางการเงิน ผลงานเกี่ยวกับการปฏิบัติตามวัตถุประสงค์เชิงกลยุทธ์ในระยะยาว การพัฒนาผู้บริหาร ฯลฯ

7. การพัฒนากรรมการและผู้บริหาร

7.1 คณะกรรมการได้ส่งเสริมและอำนวยความสะดวกให้มีการฝึกอบรมและการให้ความรู้แก่ผู้เกี่ยวข้องในระบบการกำกับดูแลกิจการของบริษัท เช่น กรรมการ กรรมการตรวจสอบ ผู้บริหาร เลขานุการบริษัท เป็นต้น เพื่อให้มีการปรับปรุงการปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่อง โดยได้เข้าฝึกอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

7.2 ทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงกรรมการใหม่ ฝ่ายจัดการได้จัดให้มีเอกสารและข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการใหม่ รวมถึงการจัดให้มีการแนะนำลักษณะธุรกิจ และแนวทางการดำเนินธุรกิจของบริษัทให้แก่กรรมการใหม่

7.3 คณะกรรมการจะกำหนดแผนการพัฒนาและสืบทอดงาน ให้เป็นรูปธรรมและลายลักษณ์อักษรต่อไป โดยให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงได้มีการเตรียมพร้อมถึงผู้สืบทอดงานในกรณีที่ตนไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้

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

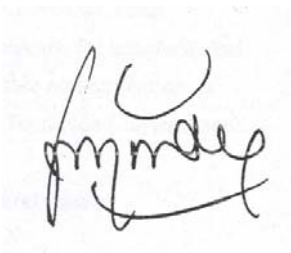
รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบดุลรวมและงบดุลเฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2551 และ พ.ศ. 2550 งบกำไรขาดทุนรวมและงบกำไรขาดทุนเฉพาะบริษัท งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะบริษัท และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปีที่แนบมานี้ของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ตามลำดับ ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบต่อความถูกต้องและครบถ้วนของข้อมูลในงบการเงินเหล่านี้ ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่อการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไป ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าต้องวางแผนและปฏิบัติงานเพื่อให้ได้ ความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลว่า งบการเงินแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการทดสอบหลักฐานประกอบรายการทั้งที่เป็นจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน การประเมินความเหมาะสมของหลักการบัญชีที่กิจการใช้และประมาณการเกี่ยวกับรายการทางการเงินที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งผู้บริหารเป็นผู้จัดทำขึ้น ตลอดจนการประเมินถึงความเหมาะสมของการแสดงรายการที่นำเสนอในงบการเงินโดยรวม ข้าพเจ้าเชื่อว่าการตรวจสอบดังกล่าวให้ข้อสรุปที่เป็นเกณฑ์อย่างเหมาะสมในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทข้างต้นนี้ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2551 และ พ.ศ. 2550 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะบริษัท และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปีของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ตามลำดับ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป



จรเกียรติ อรุณไพโรจนกุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3445

บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

กรุงเทพมหานคร

17 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2552



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2551 และ พ.ศ. 2550

สินทรัพย์	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
		พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2550
		บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	4	43,748,376	39,538,208	6,036,618	24,262,474
เงินลงทุนระยะสั้น	5	57,185,858	92,021,112	57,185,858	92,021,112
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	6, 26	96,564,429	64,113,222	45,119,893	30,010,800
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนด					
รับชำระภายในหนึ่งปี	7, 26	66,237,388	182,005,705	17,938,993	90,051,487
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	26	999,986	-	141,964,027	61,022,798
เงินให้ผู้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	26	-	-	862,871,467	1,099,889,859
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	8	165,989,363	193,453,768	71,220,952	106,613,808
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		430,725,400	571,132,015	1,202,337,808	1,503,872,338
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่คิดการระงับประกัน		2,748,502	2,090,122	-	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	7, 26	841,615,166	674,353,294	266,994,686	200,393,980
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	9	-	-	240,425,000	230,425,000
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	10	661,765,971	671,202,410	366,962,306	368,500,809
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	11	5,176,242,732	4,412,631,888	2,352,477,446	1,671,655,845
เงินประกันการเช่าที่ดิน		56,338,668	56,539,668	56,338,668	56,539,668
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		15,280,719	18,262,677	14,308,574	14,439,827
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		6,753,991,758	5,835,080,059	3,297,506,680	2,541,955,129
รวมสินทรัพย์		7,184,717,158	6,406,212,074	4,499,844,488	4,045,827,467

กรรมการ _____ กรรมการ _____

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 10 ถึง 40 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบดุล (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2551 และ พ.ศ. 2550

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2550	
	บาท	บาท	บาท	บาท	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร					
และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร	12	824,604,637	165,000,000	821,936,800	165,000,000
เจ้าหนี้การค้า		9,677,523	12,283,991	6,300,279	2,637,588
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	26	3,493,459	707,229	3,185	-
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	26	48,902,860	22,902,860	5,000,000	16,670,000
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าที่ยังกำหนด					
รับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี	15, 26	82,219,062	123,433,999	64,873,900	54,892,662
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ยังกำหนด					
ชำระภายในหนึ่งปี	13	389,607,067	538,559,847	357,209,467	329,361,719
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	14	268,492,891	201,077,932	157,413,874	109,459,016
รวมหนี้สินหมุนเวียน		1,626,997,499	1,063,965,858	1,412,737,505	678,020,985
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	15, 26	584,488,491	633,720,183	266,992,946	303,829,895
เงินกู้ยืมระยะยาว	13	1,705,253,688	1,875,863,532	1,245,275,469	1,539,863,532
เงินมัดจำรับจากลูกค้า		432,171,466	363,165,861	226,748,913	199,836,283
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	16	353,239,680	263,004,447	93,256,287	98,049,709
ค่าเช่าที่ดินที่รับรู้เป็นต้นทุนสัญญาเช่าการเงิน		324,566,824	292,050,174	107,160,391	69,178,377
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		3,399,720,149	3,427,804,197	1,939,434,006	2,210,757,796
รวมหนี้สิน		5,026,717,648	4,491,770,055	3,352,171,511	2,888,778,781

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 10 ถึง 40 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบดุล (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2551 และ พ.ศ. 2550

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2550
	บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)				
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน	17	533,947,769	533,947,769	533,947,769
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	17	513,147,913	508,941,438	513,147,913
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	17	481,435,982	456,449,520	481,435,982
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	18	51,926,690	39,626,690	51,926,690
ยังไม่ได้จัดสรร		759,477,712	673,308,453	101,162,392
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		1,805,988,297	1,678,326,101	1,147,672,977
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย		352,011,213	236,115,918	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		2,157,999,510	1,914,442,019	1,147,672,977
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		7,184,717,158	6,406,212,074	4,499,844,488

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 10 ถึง 40 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2551 และ พ.ศ. 2550

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
		พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2550
	หมายเหตุ	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้					
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ		1,117,652,261	816,652,760	619,376,997	446,701,986
รายได้จากสัญญาเช่าการเงิน		510,661,199	717,889,670	58,882,300	402,233,241
รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับ		38,694,694	26,092,919	90,973,030	92,271,224
รายได้อื่น		30,331,891	29,447,770	86,677,576	70,916,000
รวมรายได้		1,697,340,045	1,590,083,119	855,909,903	1,012,122,451
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ		787,276,678	653,777,179	440,648,424	360,990,321
ต้นทุนสัญญาเช่าการเงิน		152,205,120	239,092,899	53,119,232	103,772,903
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร		142,659,078	141,146,224	129,217,033	104,488,871
รวมค่าใช้จ่าย		1,082,140,876	1,034,016,302	622,984,689	569,252,095
กำไรก่อนหักค่าใช้จ่ายทางการเงินและ					
ภาษีเงินได้	19	615,199,169	556,066,817	232,925,214	442,870,356
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	20	(130,892,613)	(98,732,237)	(113,105,842)	(92,053,448)
กำไรก่อนภาษีเงินได้		484,306,556	457,334,580	119,819,372	350,816,908
ภาษีเงินได้	21	(136,987,434)	(139,741,122)	(30,433,450)	(106,248,163)
กำไรสุทธิสำหรับปี		347,319,122	317,593,458	89,385,922	244,568,745
การปันส่วนกำไร					
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		226,423,827	307,727,391	89,385,922	244,568,745
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย		120,895,295	9,866,067	-	-
กำไรสุทธิสำหรับปี		347,319,122	317,593,458	89,385,922	244,568,745
		บาท	บาท	บาท	บาท
กำไรต่อหุ้นส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	22				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน		0.44	0.60	0.17	0.48
กำไรต่อหุ้นปรับลด		0.44	0.60	0.17	0.48

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 10 ถึง 40 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2551 และ พ.ศ. 2550

		งบการเงินรวม					
หมายเหตุ		ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	สำรอง ตามกฎหมาย	กำไรสะสม ที่ยังไม่ได้จัดสรร	ส่วนของผู้ถือหุ้น ส่วนน้อย	รวม
		บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ยอดยกมาต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2551		508,941,438	456,449,520	39,626,690	673,308,453	236,115,918	1,914,442,019
การออกหุ้นสามัญ	17	4,206,475	24,986,462	-	-	-	29,192,937
ซื้อหุ้นในบริษัทย่อยจากผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	9	-	-	-	-	(5,000,000)	(5,000,000)
กำไรสุทธิสำหรับปี		-	-	-	226,423,827	120,895,295	347,319,122
จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	18	-	-	12,300,000	(12,300,000)	-	-
เงินปันผลจ่าย	23	-	-	-	(127,954,568)	-	(127,954,568)
ยอดคงเหลือปลายปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2551		513,147,913	481,435,982	51,926,690	759,477,712	352,011,213	2,157,999,510
ยอดยกมาต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2550		508,941,438	456,449,520	19,376,690	563,960,565	176,249,851	1,724,978,064
กำไรสุทธิสำหรับปี		-	-	-	307,727,391	9,866,067	317,593,458
จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	18	-	-	20,250,000	(20,250,000)	-	-
เงินปันผลจ่าย	23	-	-	-	(178,129,503)	-	(178,129,503)
เงินลงทุนในบริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย		-	-	-	-	50,000,000	50,000,000
ยอดคงเหลือปลายปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2550		508,941,438	456,449,520	39,626,690	673,308,453	236,115,918	1,914,442,019

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 10 ถึง 40 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2551 และ พ.ศ. 2550

หมายเหตุ	งบการเงินเฉพาะบริษัท				
	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	สำรอง ตามกฎหมาย	กำไรสะสม ที่ยังไม่ได้จัดสรร	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ยอดยกมาต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2551	508,941,438	456,449,520	39,626,690	152,031,038	1,157,048,686
การออกหุ้นสามัญ	17 4,206,475	24,986,462	-	-	29,192,937
กำไรสุทธิสำหรับปี	-	-	-	89,385,922	89,385,922
จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	18 -	-	12,300,000	(12,300,000)	-
เงินปันผลจ่าย	23 -	-	-	(127,954,568)	(127,954,568)
ยอดคงเหลือปลายปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2551	513,147,913	481,435,982	51,926,690	101,162,392	1,147,672,977
ยอดยกมาต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2550	508,941,438	456,449,520	19,376,690	105,841,796	1,090,609,444
กำไรสุทธิสำหรับปี	-	-	-	244,568,745	244,568,745
จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	18 -	-	20,250,000	(20,250,000)	-
เงินปันผลจ่าย	23 -	-	-	(178,129,503)	(178,129,503)
ยอดคงเหลือปลายปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2550	508,941,438	456,449,520	39,626,690	152,031,038	1,157,048,686

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 10 ถึง 40 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2551 และ พ.ศ. 2550

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
		พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2550
		บาท	บาท	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	24	798,593,980	1,177,541,126	271,509,530	461,325,609
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน					
ลดลง(เพิ่มขึ้น)		(658,380)	274,878	-	300,000
เงินสดรับ(จ่าย)ในเงินลงทุนระยะสั้น		34,835,254	(92,021,112)	34,835,254	(92,021,112)
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในบริษัทย่อย	9	(10,000,000)	-	(10,000,000)	(50,100,000)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน		(27,459,386)	(521,521,968)	(27,459,386)	(2,079,333)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์		(1,059,989,123)	(1,190,377,510)	(800,806,710)	(699,923,624)
เงินสดรับจากการจำหน่ายยานพาหนะ					
และอุปกรณ์สำนักงาน		6,068,629	-	1,373,398	-
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	26	-	-	(96,340,000)	(506,703,000)
เงินให้กู้ยืมรับคืนจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	26	-	-	333,358,392	401,716,972
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน		(1,057,203,006)	(1,803,645,712)	(565,039,052)	(948,810,097)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น(ลดลง)		659,604,637	(607,638,353)	656,936,800	(107,638,353)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	26	41,000,000	30,302,860	10,000,000	21,870,000
จ่ายคืนเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	26	(15,000,000)	(7,400,000)	(21,670,000)	(5,200,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	13	156,000,000	1,732,361,000	50,000,000	1,186,768,000
จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	13	(478,724,181)	(412,613,896)	(321,100,000)	(409,927,872)
เงินสดจ่ายคืนหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	13	(1,299,631)	(900,382)	(101,503)	(96,384)
เงินสดรับจากเงินลงทุนในบริษัทย่อย					
ของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย		-	50,000,000	-	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญและส่วนเกินมูลค่าหุ้น	17	29,192,937	-	29,192,937	-
จ่ายเงินปันผล	23	(127,954,568)	(178,129,503)	(127,954,568)	(178,129,503)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน		262,819,194	605,981,726	275,303,666	507,645,888
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด					
เพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ		4,210,168	(20,122,860)	(18,225,856)	20,161,400
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี		39,538,208	59,661,068	24,262,474	4,101,074
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี		43,748,376	39,538,208	6,036,618	24,262,474

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 10 ถึง 40 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2551 และ พ.ศ. 2550

ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม

รายการที่ไม่ใช่เงินสด

รายการที่ไม่ใช่เงินสดที่มีสาระสำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2551 และ พ.ศ. 2550 ได้แก่

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2550
	บาท	บาท	บาท	บาท
การลงทุนในอาคารและอุปกรณ์ที่ยังไม่ได้ชำระ	18,136,938	1,812,349	12,656,152	63,000
การลงทุนในสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ยังไม่ได้ชำระ	4,628,267	-	4,628,267	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ลดลงจากการบันทึกเป็นต้นทุนของ				
สัญญาเช่าการเงิน	139,501,016	217,878,339	40,153,927	91,753,093

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 10 ถึง 40 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2551 และ พ.ศ. 2550

1 ข้อมูลทั่วไป

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

เลขที่ 99 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400

บริษัทเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ธุรกิจหลักของบริษัทและบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) คือการให้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าและการให้บริการสาธารณูปโภคต่าง ๆ โดยมีให้บริการใน 4 ลักษณะคือ

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

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2552

2 นโยบายการบัญชี

นโยบายการบัญชีที่สำคัญซึ่งใช้ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทมีดังต่อไปนี้

2.1 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปภายใต้พระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 ซึ่งหมายถึงมาตรฐานการบัญชีที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการจัดทำและนำเสนอรายงานทางการเงินภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นเรื่องที่อธิบายในนโยบายการบัญชีในลำดับต่อไป

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย กำหนดให้ฝ่ายบริหารประมาณการและกำหนดสมมติฐานที่เกี่ยวข้องอันจะมีผลต่อตัวเลขของสินทรัพย์และหนี้สิน รวมทั้งการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ณ วันที่ในงบการเงิน และข้อมูลรายได้และค่าใช้จ่ายในรอบระยะเวลาที่เสนองบการเงินดังกล่าว ตัวเลขที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากตัวเลขประมาณการ ถึงแม้ว่าฝ่ายบริหารได้จัดทำตัวเลขประมาณการขึ้นจากความเข้าใจในเหตุการณ์และสิ่งที่ได้กระทำไปในปัจจุบันอย่างดีที่สุดแล้ว

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการบัญชีใหม่และการปรับปรุงมาตรฐานการบัญชี

ในระหว่างปี พ.ศ. 2550 และ พ.ศ. 2551 สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศเรื่อง มาตรฐานการบัญชีใหม่และมาตรฐานการบัญชี ซึ่งได้มีการปรับปรุงใหม่ ดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ซึ่งได้มีการปรับปรุงใหม่

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 25 เรื่อง งบกระแสเงินสด

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 29 เรื่อง สัญญาเช่า

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 31 เรื่อง สินค้าคงเหลือ

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 33 เรื่อง ต้นทุนการกู้ยืม

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 35 เรื่อง การนำเสนองบการเงิน

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 39 เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 41 เรื่อง งบการเงินระหว่างกาล

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 43 เรื่อง การรวมธุรกิจ

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 49 เรื่อง สัญญาก่อสร้าง

มาตรฐานการบัญชีที่ออกใหม่

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 51 เรื่อง สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชี และมาตรฐานการบัญชีที่ออกใหม่ข้างต้นมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2551 ยกเว้นมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 29 เรื่อง สัญญาเช่า ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับสัญญาเช่าทุกประเภทที่มีวันเริ่มต้นสัญญาเช่าในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2551 เป็นต้นไป

มาตรฐานการบัญชีที่มีการปรับปรุง และมีผลบังคับใช้ตั้งแต่รอบระยะเวลาบัญชีเริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2552 และกลุ่มบริษัทยังไม่ได้นำมาใช้ในงวดปีปัจจุบัน

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 54 เรื่อง สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก

ผู้บริหารมีความเห็นว่ามาตรฐานดังกล่าวไม่มีผลกระทบที่เป็นสาระสำคัญต่อการเงินที่นำเสนอ

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.3 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทย่อยหมายถึงกิจการที่กลุ่มบริษัทมีอำนาจในการควบคุมนโยบายการเงินและการดำเนินงาน และโดยทั่วไปแล้วกลุ่มบริษัทจะถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงมากกว่ากึ่งหนึ่ง ในการประเมินว่ากลุ่มบริษัทมีการควบคุมบริษัทอื่นหรือไม่ กิจการต้องพิจารณาถึงการมีอยู่และผลกระทบจากสิทธิในการออกเสียงที่เป็นไปได้ที่กิจการสามารถใช้สิทธิหรือแปลงสภาพตราสารนั้นในปัจจุบันรวมถึงสิทธิในการออกเสียงที่เป็นไปได้ซึ่งกิจการอื่นถืออยู่ด้วย กลุ่มบริษัทรวมงบการเงินของบริษัทย่อยไว้ในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่กลุ่มบริษัทควบคุมบริษัทย่อยจนกระทั่งอำนาจควบคุมจะหมดไป

กลุ่มบริษัทบันทึกการซื้อบริษัทย่อยด้วยวิธีการซื้อและแสดงต้นทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่จ่ายไปหรือด้วยมูลค่ายุติธรรมของตราสารทุนที่ออกให้ หรือด้วยภาระหนี้สินซึ่งกลุ่มบริษัทต้องรับผิดชอบตั้งแต่วันที่ได้บริษัทย่อยมา สินทรัพย์และหนี้สินที่ระบุได้ ซึ่งได้จากการซื้อบริษัทย่อยจะถูกรวบรวมมูลค่าเริ่มแรกในวันที่ได้บริษัทย่อยนั้นที่มูลค่ายุติธรรมโดยรวมส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยด้วย

ต้นทุนการได้บริษัทย่อยที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของส่วนแบ่งของสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยที่กลุ่มบริษัทจะได้รับจะบันทึกเป็นค่าความนิยมน (หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 2.9 อธิบายนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับค่าความนิยมน)

รายการบัญชียอดคงเหลือ และรายการกำไรหรือรายการขาดทุนที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจริงซึ่งเป็นผลจากรายการระหว่างกันของกิจการที่อยู่ในกลุ่มบริษัท จะถูกตัดบัญชีออกไป เว้นแต่รายการขาดทุนที่เกิดขึ้นจริงซึ่ง กลุ่มบริษัทพิจารณาแล้วว่ามีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะเปลี่ยนนโยบายการบัญชีของบริษัทในกรณีที่เป็นเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการบัญชีของบริษัท

เงินลงทุนในบริษัทย่อยแสดงในงบการเงินเฉพาะบริษัทโดยแสดงด้วยวิธีราคาทุน

รายชื่อของบริษัทย่อยหลักของกลุ่มบริษัทได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9

2.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วยเงินสดในมือ เงินฝากธนาคาร เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มา และเงินเบิกเกินบัญชีธนาคารซึ่งจะแสดงไว้ในส่วนของหนี้สินหมุนเวียนในงบดุล

2.5 เงินลงทุนระยะสั้น

เงินลงทุนระยะสั้นแสดงตามมูลค่ายุติธรรม บริษัทบันทึกการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าเงินลงทุนเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิในงบกำไรขาดทุน มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุน บริษัทใช้วิธีเข้าก่อนออกก่อนในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุน

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.6 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าตามใบแจ้งหนี้ และจะวัดมูลค่าต่อมาด้วยจำนวนเงินที่เหลืออยู่หักด้วยค่าเผ่อนี้สงสัยจะสูญ ซึ่งประมาณจากการสอบทานยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี ค่าเผ่อนี้สงสัยจะสูญคือผลต่างระหว่างราคาตามบัญชีของลูกหนี้การค้าเปรียบเทียบกับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับจากลูกหนี้การค้า หนี้สูญที่เกิดขึ้นจะรับรู้ไว้ในงบกำไรขาดทุน โดยถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

2.7 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ บันทึกด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรง เพื่อลดราคาตามบัญชีของสินทรัพย์แต่ละชนิดตลอดอายุการให้ประโยชน์ที่ประมาณไว้ของสินทรัพย์หรือตามอายุสัญญาเช่าในกรณีที่อยู่สัญญาเช่าสั้นกว่า ดังต่อไปนี้ ยกเว้นที่ดินซึ่งถือว่าประมาณการอายุการให้ประโยชน์ไม่จำกัด

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

มูลค่าซาก และอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ได้ทบทวนและแก้ไขตามความเหมาะสม ณ ทุกวันที่ในงบดุล

ในกรณีที่ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ราคาตามบัญชีจะถูกปรับลดให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

การซ่อมแซมและบำรุงรักษา จะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนในระหว่างงวดบัญชีที่เกิดรายการขึ้น ต้นทุนของการปรับปรุงให้ดีขึ้นที่สำคัญจะบันทึกรวมไว้ในราคาตามบัญชีของสินทรัพย์หากมีความเป็นไปได้ก่อนข้างแนวว่าการปรับปรุงนั้นจะทำให้บริษัทได้ประโยชน์กลับคืนมามากกว่าการใช้ประโยชน์โดยไม่มีการปรับปรุง การปรับปรุงหลักจะตัดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการให้ประโยชน์ที่เหลืออยู่ของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

รายการกำไรและขาดทุนจากการจำหน่ายคำนวณโดยเปรียบเทียบจากสิ่งตอบแทนที่ได้รับกับราคาตามบัญชี และจะรวมไว้ในงบกำไรจากการดำเนินงาน

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการก่อสร้างสินทรัพย์ให้เสร็จสมบูรณ์หรือเตรียมสินทรัพย์ให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์ได้บันทึกรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมทั้งระยะสั้นและระยะยาว การตั้งต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จะหยุดพักลงเมื่อการก่อสร้างทรัพย์สินหยุดชะงักลงเป็นเวลาดำเนินการ

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.8 การบัญชีสำหรับสัญญาเช่าระยะยาว

กรณีที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้เช่า

สัญญาเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ซึ่งผู้เช่าเป็นผู้รับความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน ซึ่งจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า แล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายดังกล่าวจะเป็นส่วนระหว่างหนี้สินและค่าใช้จ่ายทางการเงิน เพื่อให้ได้อัตราดอกเบี้ยคงที่ต่อหนี้สินคงค้างอยู่โดยพิจารณาแยกแต่ละสัญญา ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่าหรืออายุของสัญญาเช่าแล้วแต่ระยะเวลาใดจะน้อยกว่า สัญญาเช่าระยะยาวเพื่อเช่าสินทรัพย์ ซึ่งผู้ให้เช่าเป็นผู้รับความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเป็นส่วนใหญ่ สัญญาเช่าหนี้ถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการยกเลิกสัญญาเช่าดำเนินงานก่อนหมดอายุการเช่า เช่น เงินเพิ่มที่ต้องจ่ายให้แก่ผู้ให้เช่าจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในรอบระยะเวลาบัญชีที่การยกเลิกนั้นเกิดขึ้น

กรณีที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้ให้เช่า

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าทางการเงินบันทึกในงบดุลเป็นลูกหนี้สัญญาเช่าทางการเงินด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่า ผลต่างระหว่างยอดรวมของลูกหนี้เบื้องต้นกับมูลค่าปัจจุบันของลูกหนี้บันทึกเป็นรายได้ทางการเงิน รายได้จากสัญญาเช่าระยะยาวรับรู้ตลอดอายุของสัญญาเช่าโดยวิธีเงินลงทุนสุทธิซึ่งสะท้อนอัตราผลตอบแทนคงที่ทุกงวด

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานรวมแสดงอยู่ในงบดุลในส่วนที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ และตัดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ด้วยเกณฑ์เดียวกันกับรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของกลุ่มบริษัท ซึ่งมีลักษณะคล้ายคลึงกัน รายได้ค่าเช่า (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้จ่ายให้แก่ผู้ให้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงระยะเวลาการให้เช่า

2.9 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ค่าความนิยม

ค่าความนิยมคือต้นทุนของเงินลงทุนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่กลุ่มบริษัทมีส่วนแบ่งในสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อย ณ วันที่ได้มาซึ่งบริษัทนั้น ค่าความนิยมที่เกิดจากการได้มาซึ่งบริษัทย่อยแสดงเป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตนในงบดุลรวม

ค่าความนิยมได้บันทึกเป็นสินทรัพย์และตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุการให้ประโยชน์ที่ประมาณไว้ของสินทรัพย์ เป็นเวลา 20 ปี

ค่าความนิยมที่รับรู้จะต้องถูกทดสอบการค้ำค่าทุกปี และแสดงด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อการค้ำค่าสะสม ค่าเผื่อการค้ำค่าของค่าความนิยมที่รับรู้แล้วจะ ไม่มีการกลับรายการ ทั้งนี้มูลค่าคงเหลือตามบัญชีของค่าความนิยมจะถูกรวมคำนวณในกำไรหรือขาดทุนเมื่อมีการขายกิจการ

ในการทดสอบการค้ำค่าของค่าความนิยม ค่าความนิยมจะถูกป็นส่วนไปยังหน่วยที่ก่อให้เกิดกระแสเงินสด โดยที่หน่วยนั้น อาจจะเป็นหน่วยเดียวหรือหลายหน่วยรวมกันซึ่งคาดว่าจะได้รับประโยชน์จากค่าความนิยมที่เกิดจากการรวมธุรกิจ

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.9 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน (ต่อ)

สิทธิการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์

สิทธิการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์โดยที่ซื้อมามีลักษณะเฉพาะบันทึกเป็นสินทรัพย์โดยคำนวณจากต้นทุนในการได้มาและการดำเนินการให้โปรแกรมคอมพิวเตอร์นั้นสามารถนำมาใช้งานได้ตามประสงค์ โดยจะตัดจำหน่ายตลอดอายุประมาณการให้ประโยชน์เป็นเวลา 10 ปี

ต้นทุนที่ใช้ในการพัฒนาและบำรุงรักษาโปรแกรมคอมพิวเตอร์ให้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น ต้นทุนโดยตรงในการจัดทำโปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้ดูแลและมีลักษณะเฉพาะเจาะจงซึ่งอาจให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจที่มากกว่าต้นทุนเป็นเวลาเกินกว่าหนึ่งปีจึงจะบันทึกเป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ต้นทุนโดยตรงรวมถึงต้นทุนพนักงานที่ทำงานในทีมพัฒนาโปรแกรมคอมพิวเตอร์และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในจำนวนเงินที่เหมาะสม

ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาประสิทธิภาพของโปรแกรมคอมพิวเตอร์ให้สูงขึ้นกว่าเดิมได้มาให้เป็นต้นทุนเพื่อการพัฒนาและรวบรวมไว้ในต้นทุนเมื่อได้มาซึ่งโปรแกรมคอมพิวเตอร์นั้น ต้นทุนในการพัฒนาโปรแกรมคอมพิวเตอร์จะรับรู้เป็นสินทรัพย์และตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีเส้นตรง ตลอดอายุการให้ประโยชน์ตามประมาณการเป็นเวลา 10 ปี

สิทธิการเช่าที่ดิน และค่าปรับปรุงสิทธิการเช่า

สิทธิการเช่าที่ดิน และค่าปรับปรุงสิทธิการเช่าได้บันทึกเป็นสินทรัพย์และตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุการให้ประโยชน์ที่ประมาณไว้ของสินทรัพย์ หรือตามอายุสัญญาเช่าในกรณีที่อายุสัญญาเช่าสั้นกว่าเป็นเวลา 15 ถึง 30 ปี

2.10 การด้อยค่าของสินทรัพย์

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นที่ไม่เป็นสินทรัพย์ทางการเงิน รวมทั้งค่าความนิยมและสินทรัพย์ไม่มีตัวตน จะมีการทบทวนการด้อยค่าเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์บ่งชี้ว่าราคาตามบัญชีอาจต่ำกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพื่อพิจารณาผลต่อรายการขาดทุนจากการด้อยค่า รายการขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้เมื่อราคาตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับคืน ซึ่งหมายถึงจำนวนที่สูงกว่าระหว่างราคาขายสุทธิเทียบกับมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์จะถูกจัดเป็นหน่วยที่เล็กที่สุดที่สามารถแยกออกมาได้ เพื่อวัตถุประสงค์ของการประเมินการด้อยค่า ณ วันที่ในงบดุลกลุ่มบริษัทต้องกลับบัญชีรายการขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่กลุ่มบริษัทรับรู้ในงวดก่อนที่ไม่ใช่ค่าความนิยมเมื่อประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนได้เปลี่ยนแปลงไปภายหลังจากที่กลุ่มบริษัทได้รับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าแล้ว

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.11 ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีตั้งเต็มจำนวนตามวิธีหนี้สิน เมื่อเกิดผลต่างชั่วคราวระหว่างฐานภาษีของทรัพย์สินและหนี้สิน และมูลค่าตามงบการเงิน ผลแตกต่างชั่วคราวส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทเกิดขึ้นจากค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์ ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญเงินมัดจำรับจากลูกค้าและสำรองอื่นๆ

อัตราภาษีที่ประกาศใช้ ณ วันที่ในงบดุลเป็นอัตราที่ใช้วัดภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจะรับรู้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำจำนวนผลแตกต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ประโยชน์ทางภาษี

2.12 ประเมินการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินเมื่อเกิดภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือโดยอนุমানจากผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต ภาระผูกพันดังกล่าวคาดว่าจะส่งผลให้ต้องใช้ทรัพยากรเพื่อชำระตามภาระผูกพันและสามารถประมาณการจำนวนที่ต้องจ่ายได้อย่างน่าเชื่อถือ ในกรณีที่กลุ่มบริษัทคาดว่าประมาณการหนี้สินเป็นรายจ่ายที่จะได้รับคืน กลุ่มบริษัทจะบันทึกเป็นสินทรัพย์แยกต่างหาก เมื่อคาดว่าจะได้รับรายจ่ายนั้นคืนอย่างแน่นอน

2.13 ผลประโยชน์ของพนักงาน

กลุ่มบริษัทจัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งเป็นลักษณะของแผนการจ่ายสมทบตามที่ได้กำหนดการจ่ายสมทบไว้แล้ว สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกไปจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัทและได้รับการบริหารโดยผู้จัดการกองทุนภายนอก กองทุนสำรองเลี้ยงชีพดังกล่าวได้รับเงินสะสมเข้ากองทุนจากพนักงานและเงินสมทบจากกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้อง เงินจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เกิดรายการนั้น

2.14 การรับรู้รายได้

รายได้จากการให้เช่าและบริการรับรู้เป็นรายได้ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาและเมื่อได้ให้บริการกับลูกค้าตลอดระยะเวลาตามสัญญาเช่า รายได้จากสัญญาเช่าระยะยาวรับรู้ตามนโยบายการบัญชีข้อ 2.8 เรื่อง สัญญาเช่าระยะยาว

รายได้รอการตัดบัญชีจากการให้เช่าพื้นที่และบริการรับรู้เป็นรายได้ตลอดระยะเวลาตามสัญญาเช่า

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง เว้นแต่จะมีความไม่แน่นอนในการรับชำระ

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.15 เครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงในงบดุลประกอบด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนระยะสั้น ลูกหนี้การค้า ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน หนี้สินทางการเงินที่แสดงอยู่ใน งบดุลประกอบด้วย เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืม ซึ่งนโยบายการบัญชีเฉพาะสำหรับรายการแต่ละ รายการได้เปิดเผยแยกไว้ในแต่ละหัวข้อที่เกี่ยวข้อง

2.16 การจ่ายเงินปันผล

เงินปันผลที่จ่ายบันทึกในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ที่เกี่ยวข้องได้อนุมัติการจ่ายเงินปันผล

3 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจและการจัดการความเสี่ยงในส่วนของทุน

3.1 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจ

การประมาณการข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่อง และอยู่บนพื้นฐานของ ประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่นๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ ขณะนั้น

ก) การด้อยค่าของลูกหนี้การค้า และลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน

กลุ่มบริษัทตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญเสียเพื่อให้สะท้อนถึงการด้อยค่าของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ตามสัญญาเช่า การเงิน โดยประมาณการขาดทุนที่อาจเกิดจากการที่ลูกค้าไม่สามารถชำระหนี้ได้ กลุ่มบริษัทประเมินค่าเผื่อนี้ สงสัยจะสูญเสียจากการคาดการณ์กระแสเงินสดรับในอนาคต ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตในการรับชำระหนี้ และกรณีของการผิดชำระหนี้ที่เกิดขึ้น และการพิจารณาแนวโน้มของตลาด

ข) การด้อยค่าของค่าความนิยม

ในแต่ละปี กลุ่มบริษัทจะทดสอบค่าความนิยมว่าเกิดการด้อยค่าหรือไม่ โดยเปรียบเทียบกับมูลค่าตามบัญชีของค่าความนิยม กับกระแสเงินสดคิดลดของมูลค่าการใช้งานที่คาดว่าจะได้รับจากหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด การคำนวณ ดังกล่าวต้องอาศัยการประมาณการของผู้บริหาร



3 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจและการจัดการความเสี่ยงในส่วนของคุณ (ต่อ)

3.1 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจ (ต่อ)

ก) ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ฝ่ายบริหารเป็นผู้ประมาณการอายุการใช้งานและมูลค่าซากสำหรับอาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนของกลุ่มบริษัท โดยฝ่ายบริหารจะทำการทบทวนค่าเสื่อมราคาเมื่ออายุการใช้งานและมูลค่าซากมีความแตกต่างไปจากการประมาณการในงวดก่อน หรือมีการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ที่เสื่อมสภาพหรือไม่ได้ใช้งานเนื่องจากการขายหรือเลิกใช้

3.2 การจัดการความเสี่ยงในส่วนของคุณ

วัตถุประสงค์ของกลุ่มบริษัทในการบริหารทุนของบริษัทนั้นเพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทเพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นและเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนทางการเงินของคุณ

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุน กลุ่มบริษัทอาจปรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้น การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้น การออกหุ้นใหม่ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระหนี้

4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2550
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เงินสด	120	120	85	87
เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม	43,628	39,418	5,952	24,175
	43,748	39,538	6,037	24,262

เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม มีดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในระหว่างปี พ.ศ. 2551 ในอัตราร้อยละ 0.25 ต่อปี (พ.ศ. 2550 : ร้อยละ 0.25 ต่อปี)

5 เงินลงทุนระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2551 เงินลงทุนระยะสั้นเป็นเงินลงทุนในหน่วยลงทุนประเภทกองทุนเปิดจำนวน 57 ล้านบาท (พ.ศ. 2550 : 92 ล้านบาท)



6 ลูกหนี้การค้า - สุทธิ

ลูกหนี้การค้าแสดงถึงลูกหนี้จากสัญญาเช่าดำเนินงาน

ลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม แยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2550
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	46,097	27,538	21,358	10,227
เกินวันครบกำหนด 1 - 6 เดือน	41,138	30,495	17,751	16,428
เกินวันครบกำหนด 7 - 12 เดือน	9,166	4,039	6,011	2,068
เกินวันครบกำหนดมากกว่า 12 เดือน	163	2,041	-	1,288
	96,564	64,113	45,120	30,011
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	-	-	-	-
	96,564	64,113	45,120	30,011

7 ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2550
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ลูกหนี้ขั้นต้นตามสัญญาเช่า				
ส่วนที่ถึงกำหนดรับชำระภายใน 1 ปี	105,083	211,695	29,834	99,715
ส่วนที่ถึงกำหนดรับชำระระหว่าง 2 - 5 ปี	201,080	147,488	70,212	52,441
ส่วนที่ถึงกำหนดรับชำระเกินกว่า 5 ปี	1,416,915	1,127,861	406,745	333,359
	1,723,078	1,487,044	506,791	485,515
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต้นที่ลูกหนี้ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า				
ส่วนที่ถึงกำหนดรับชำระภายใน 1 ปี	66,237	182,006	17,939	90,051
ส่วนที่ถึงกำหนดรับชำระระหว่าง 2 - 5 ปี	38,066	22,847	20,657	11,772
ส่วนที่ถึงกำหนดรับชำระเกินกว่า 5 ปี	803,550	651,506	246,338	188,622
	907,853	856,359	284,934	290,445
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	-	-	-	-
	907,853	856,359	284,934	290,445
รายได้ทางการเงินรอการรับรู้	815,225	630,685	221,857	195,070

รายได้ทางการเงินรอการรับรู้คำนวณโดยวิธีการคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 4.15 ถึง 8.00 ต่อปี



7 ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน (ต่อ)

ลักษณะของข้อตกลงที่สำคัญตามสัญญาเช่าได้แก่

- ระยะเวลาของสัญญาเช่าครอบคลุมอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจส่วนใหญ่ของสินทรัพย์ แม้ว่าจะไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์เมื่อสิ้นสุดอายุสัญญา
- ค่าตอบแทนการให้เช่าทั้งหมดที่ผู้เช่าตกลงชำระแก่ผู้ให้เช่าในวันที่ส่งมอบสถานที่เช่า ผู้ให้เช่าไม่ต้องคืนแก่ผู้เช่า
- หากผู้เช่ายกเลิกสัญญาเช่า ผู้เช่าต้องเป็นผู้รับผิดชอบผลเสียหายที่เกิดขึ้นกับผู้ให้เช่าเนื่องจากการยกเลิกนั้น

8 สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2551 พันบาท	พ.ศ. 2550 พันบาท	พ.ศ. 2551 พันบาท	พ.ศ. 2550 พันบาท
ลูกหนี้อื่น	51,827	73,349	22,514	48,285
ภาษีเงินได้ลูกหัก ณ ที่จ่าย	64,426	75,373	10,158	31,626
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	40,492	25,030	33,058	18,979
อื่น ๆ	9,244	19,702	5,491	7,724
	165,989	193,454	71,221	106,614

9 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

การเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในบริษัทย่อย มีดังนี้

	งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2551 พันบาท	พ.ศ. 2550 พันบาท
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
ราคาตามบัญชีต้นงวด	230,425	180,325
ลงทุนเพิ่ม	10,000	50,100
ราคาตามบัญชีปลายงวด	240,425	230,425

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



9 เงินลงทุนในบริษัทย่อย (ต่อ)

รายละเอียดของเงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2551 มีดังต่อไปนี้

	ลักษณะความสัมพันธ์	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ	วิธีราคาทุนพันบาท
บริษัท เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	74	74,740
บริษัท เอกมัย ไฟฟ้าไคส์ เซ็นเตอร์ จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	51	60,510
บริษัท สยามฟิวเจอร์พรีฟเพอร์ดี จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	100	55,075
บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	50	50,000
บริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ จำกัด	ถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด	50	-
บริษัท สยามฟิวเจอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	100	100
			240,425

บริษัทย่อยทั้งหมดจดทะเบียนและประกอบกิจการในประเทศไทย โดยประกอบธุรกิจหลักในการให้เช่าพื้นที่ในอาคารและให้บริการด้านสาธารณูปโภค

10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ

	งบการเงินรวม			รวมพันบาท
	โปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้ง	สิทธิการเช่าที่ดินและค่าปรับปรุง	สิทธิการเช่า	
ค่าความนิยม	ระหว่างติดตั้ง	สิทธิการเช่า	รวม	
พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2550				
ราคาทุน	-	-	855,108	855,108
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	-	-	(183,906)	(183,906)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	-	-	671,202	671,202
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2551				
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	-	-	671,202	671,202
ซื้อสินทรัพย์	5,000	21,523	10,565	37,088
จำหน่ายสินทรัพย์	-	-	(7,607)	(7,607)
ค่าตัดจำหน่าย	(62)	-	(38,855)	(38,917)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	4,938	21,523	635,305	661,766
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2551				
ราคาทุน	5,000	21,523	858,066	884,589
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(62)	-	(222,761)	(222,823)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	4,938	21,523	635,305	661,766



10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ (ต่อ)

	งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	โปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้ง พันบาท	สิทธิการเช่าที่ดินและ ค่าปรับปรุง สิทธิการเช่า พันบาท	รวม พันบาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2550			
ราคาทุน	-	527,813	527,813
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	-	(159,312)	(159,312)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	-	368,501	368,501
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2551			
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	-	368,501	368,501
ซื้อสินทรัพย์	21,523	10,565	32,088
จำหน่ายสินทรัพย์	-	(7,607)	(7,607)
ค่าตัดจำหน่าย	-	(26,020)	(26,020)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	21,523	345,439	366,962
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2551			
ราคาทุน	21,523	530,770	552,293
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	-	(185,331)	(185,331)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	21,523	345,439	366,962

บริษัทนำสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 204 ล้านบาท ใช้เป็นหลักประกันเงินกู้ยืมตามที่อยู่อาศัยไว้ในหมายเหตุ 12 และ 13

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



11 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ

	งบการเงินรวม				
	ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง	ยานพาหนะ อุปกรณ์สำนักงาน และคอมพิวเตอร์	งานระหว่างก่อสร้าง และโครงการระหว่าง การพัฒนา	รวม
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2550					
ราคาทุน	517,964	3,798,568	89,890	438,855	4,845,277
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(392,531)	(40,114)	-	(432,645)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	517,964	3,406,037	49,776	438,855	4,412,632
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2551					
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	517,964	3,406,037	49,776	438,855	4,412,632
ซื้อสินทรัพย์	88	115,247	19,764	969,788	1,104,887
จำหน่ายสินทรัพย์ - สุทธิ	-	(104,139)	(3,763)	(31,193)	(139,095)
โอนเข้า(โอนออก)	64,048	542,347	-	(607,397)	(1,002)
ค่าเสื่อมราคา	-	(185,736)	(15,443)	-	(201,179)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	582,100	3,773,756	50,334	770,053	5,176,243
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2551					
ราคาทุน	582,100	4,351,944	102,103	770,053	5,806,200
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(578,188)	(51,769)	-	(629,957)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	582,100	3,773,756	50,334	770,053	5,176,243

ในระหว่างปี พ.ศ. 2551 ต้นทุนการกู้ยืมจำนวน 29 ล้านบาท (พ.ศ. 2550 : 41 ล้านบาท) ได้ถูกตั้งขึ้นเป็นต้นทุนของโครงการระหว่างก่อสร้าง ดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนของสินทรัพย์คำนวณในอัตราร้อยละ 5 ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยถ่วงน้ำหนักของเงินกู้ยืม (พ.ศ. 2550 : ร้อยละ 6)



11 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ (ต่อ)

งบการเงินเฉพาะบริษัท					
		อาคารและ	ยานพาหนะ	งานระหว่างก่อสร้าง	
	ที่ดิน	ส่วนปรับปรุง	อุปกรณ์สำนักงาน	และโครงการระหว่าง	
	พันบาท	พันบาท	และคอมพิวเตอร์	การพัฒนา	รวม
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2550					
ราคาทุน	-	1,740,234	67,899	183,507	1,991,640
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(285,796)	(34,188)	-	(319,984)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	-	1,454,438	33,711	183,507	1,671,656
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2551					
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	-	1,454,438	33,711	183,507	1,671,656
ซื้อสินทรัพย์	-	43,842	9,080	772,195	825,117
จำหน่ายสินทรัพย์ - สุทธิ	-	(33,098)	(723)	-	(33,821)
โอนเข้า(โอนออก)	64,048	121,487	-	(185,535)	-
ค่าเสื่อมราคา	-	(100,341)	(10,134)	-	(110,475)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	64,048	1,486,328	31,934	770,167	2,352,477
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2551					
ราคาทุน	64,048	1,872,466	73,334	770,167	2,780,015
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(386,138)	(41,400)	-	(427,538)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	64,048	1,486,328	31,934	770,167	2,352,477

ในระหว่างปี พ.ศ. 2551 ต้นทุนการกู้ยืมจำนวน 12 ล้านบาท (พ.ศ. 2550 : 21 ล้านบาท) ได้ถูกตั้งขึ้นเป็นต้นทุนของโครงการระหว่างก่อสร้าง

บริษัทนำสินทรัพย์ที่มีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 1,858 ล้านบาท ไปใช้เป็นหลักประกันเงินกู้ยืมตามที่อธิบายไว้ในหมายเหตุ 13

ในระหว่างปี พ.ศ. 2551 การจำหน่ายสินทรัพย์รวมถึงการขายสินทรัพย์โดยการทำสัญญาเช่าการเงิน (โดยที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้ให้เช่า) ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทจำนวน 132 ล้านบาท และ 33 ล้านบาท ตามลำดับ



12 เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2550
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	54,605	-	51,937	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร	770,000	165,000	770,000	165,000
	824,605	165,000	821,937	165,000

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคารส่วนหนึ่งได้รับการค้ำประกันโดยการจำนองสิทธิการเช่าเป็นหลักประกัน

13 เงินกู้ยืม

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2550
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	70	1,370	70	172
เงินกู้ยืมจากธนาคาร	143,998	290,500	111,600	82,500
หุ้นกู้	245,539	246,690	245,539	246,690
	389,607	538,560	357,209	329,362
เงินกู้ยืมระยะยาว				
เงินกู้ยืมจากธนาคาร	642,279	568,500	182,300	232,500
หุ้นกู้	1,062,975	1,307,363	1,062,975	1,307,363
	1,705,254	1,875,863	1,245,275	1,539,863
รวมเงินกู้ยืม	2,094,861	2,414,423	1,602,484	1,869,225

เงินกู้ยืมจากธนาคาร

เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารพาณิชย์มีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราดอกเบี้ยขั้นต่ำ (MLR) ลบร้อยละ 0.50 และ 0.75 ต่อปี เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยสิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนสิทธิการเช่าแห่งหนึ่งทั้งที่มีอยู่และที่จะมีขึ้นในอนาคต เงินกู้ยืมระยะยาวมีการชำระทุกเดือน



13 เงินกู้ยืม (ต่อ)

หุ้นกู้

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

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

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมสามารถวิเคราะห์ดังนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2551

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะบริษัท
	พันบาท	พันบาท
ราคาตามบัญชีต้นปี	2,414,423	1,869,225
กู้ยืมเพิ่มเติม	156,000	50,000
การจ่ายคืนเงินกู้ยืม	(480,023)	(321,202)
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	4,461	4,461
ราคาตามบัญชีปลายปี	2,094,861	1,602,484

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมของกลุ่มบริษัทและบริษัท มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2550
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เงินกู้ยืมทั้งสิ้น				
- อัตราคงที่	1,308,584	1,555,423	1,308,584	1,554,225
- อัตราลอยตัว	786,277	859,000	293,900	315,000
	2,094,861	2,414,423	1,602,484	1,869,225



13 เงินกู้ยืม (ต่อ)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2550
	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ
อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักต่อปี				
- เงินกู้ยืมทั้งหมด	5.62	5.36	5.29	5.29

มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม			
	มูลค่าตามบัญชี		มูลค่ายุติธรรม	
	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2550
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
- เงินกู้ยืมทั้งสิ้น	2,094,861	2,414,423	1,975,275	2,097,391

	งบการเงินเฉพาะบริษัท			
	มูลค่าตามบัญชี		มูลค่ายุติธรรม	
	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2550
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
- เงินกู้ยืมทั้งสิ้น	1,602,484	1,869,225	1,557,107	1,663,818

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมจากธนาคารและสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันคำนวณจากกระแสเงินสดคิดลดโดยอัตราคิดลดที่ใช้ในการคำนวณเป็นอัตราคิดลดที่อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่กรรมการบริษัทคาดว่ากลุ่มบริษัทสามารถจัดหาเงินกู้ได้ ณ วันที่ในงบการเงิน



13 เงินกู้ยืม (ต่อ)

ระยะเวลาการครบกำหนดของเงินกู้ยืมระยะยาว มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2550
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	389,607	538,560	357,209	329,362
ครบกำหนดเกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 2 ปี	1,191,973	364,289	1,159,575	336,689
ครบกำหนดเกินกว่า 2 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	197,293	1,288,074	85,700	1,195,674
ครบกำหนดเกินกว่า 5 ปี	315,988	223,500	-	7,500
	2,094,861	2,414,423	1,602,484	1,869,225

กลุ่มบริษัทมีวงเงินสินเชื่อที่ยังมิได้เบิกใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2550
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
วงเงินสินเชื่อที่ยังมิได้เบิกใช้ที่มี				
เงินกู้ยืมอัตราดอกเบี้ยลอยตัว	-	106	-	-

14 หนี้สินหมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2550
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	111,143	70,573	76,429	43,189
เงินประกันผลงานค้างจ่าย	33,436	52,309	16,403	27,865
ดอกเบี้ยจ่ายค้างจ่าย	26,081	22,961	25,919	22,962
อื่น ๆ	97,833	55,235	38,663	15,443
	268,493	201,078	157,414	109,459



15 ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า

ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าถึงกำหนดรับรู้เป็นรายได้ตามระยะเวลาต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2550
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ถึงกำหนดรับรู้เป็นรายได้ภายใน 1 ปี	82,219	123,434	64,874	54,893
ภายใน 2 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	180,335	182,692	123,172	126,633
เกินกว่า 5 ปี	404,153	451,028	143,821	177,197
	666,707	757,154	331,867	358,723

16 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ความเคลื่อนไหวของบัญชีภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีมีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2550
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปีหนี้สินภาษีเงินได้	(263,004)	(147,922)	(98,049)	(10,429)
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน (หมายเหตุ 21)	(90,236)	(115,082)	4,793	(87,620)
ยอดปลายปีหนี้สินภาษีเงินได้	(353,240)	(263,004)	(93,256)	(98,049)

ความเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (ก่อนรายการหักกลบลบกันของยอดดุลที่มีกับหน่วยงานเก็บภาษีเดียวกัน) มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	งบการเงินรวม			
	เงินมัดจำ	ค่าบริการ		
	รับจากลูกค้า	รับล่วงหน้า	ขาดทุนสะสม	รวม
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ยอดยกมาต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2551	6,488	10,087	14,856	31,431
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน	3,323	2,814	(14,332)	(8,195)
ยอดคงเหลือปลายปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2551	9,811	12,901	524	23,236



16 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (ต่อ)

หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	งบการเงินรวม	
	กำไรจากสัญญาเช่า	
	การเงิน	รวม
	พันบาท	พันบาท
ยอดยกมาต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2551	294,435	294,435
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน	82,041	82,041
ยอดคงเหลือปลายปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2551	376,476	376,476

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	เงินมัดจำ	ค่าบริการ	รวม
	รับจากลูกค้า	รับล่วงหน้า	
	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ยอดยกมาต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2551	2,577	3,398	5,975
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน	452	579	1,031
ยอดคงเหลือปลายปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2551	3,029	3,977	7,006

หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	กำไรจากสัญญาเช่า	
	การเงิน	รวม
	พันบาท	พันบาท
ยอดยกมาต้นปี 1 มกราคม พ.ศ. 2551	104,024	104,024
รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน	(3,762)	(3,762)
ยอดคงเหลือปลายปี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2551	100,262	100,262

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถแสดงหักกลบกันกันในกรณีที่เป็นทางกฎหมายเป็นภาษีซึ่งจัดเก็บโดยหน่วยงานทางภาษีหน่วยงานเดียวกันในกรณีนี้คือกรมสรรพากร การหักกลบกันที่แสดงผลสุทธิในงบดุลรวมและงบดุลเฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2551 และ พ.ศ. 2550 มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2550
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	23,236	31,431	7,006	5,975
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(376,476)	(294,435)	(100,262)	(104,024)
รวมหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(353,240)	(263,004)	(93,256)	(98,049)



16 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (ต่อ)

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่แสดงในงบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2551 และ พ.ศ. 2550 ประกอบด้วยรายการดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2550
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีซึ่งจะได้รับประโยชน์				
ภายหลัง 12 เดือน	23,236	31,431	7,006	5,975
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีซึ่งต้องจ่าย				
ภายหลัง 12 เดือน	376,476	294,435	100,262	104,024

17 ทุนเรือนหุ้นและส่วนเกินมูลค่าหุ้น

	จำนวนหุ้น หุ้นสามัญ หุ้น	จำนวนเงิน หุ้นสามัญ พันบาท	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น พันบาท	รวม พันบาท
ทุนจดทะเบียน				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2551	533,947,769	513,148	481,436	994,584
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2549	533,947,769	508,941	456,450	965,391
การออกหุ้น	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2550	533,947,769	508,941	456,450	965,391
การออกหุ้น	-	4,207	24,986	29,193
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2551	533,947,769	513,148	481,436	994,584

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2551 หุ้นสามัญจดทะเบียนทั้งหมดมีจำนวน 534 ล้านหุ้น (พ.ศ. 2550 : 534 ล้านหุ้น) ซึ่งมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท (พ.ศ. 2550 : 1 บาท)

ใบสำคัญแสดงสิทธิ

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

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2551 มีใบสำคัญแสดงสิทธิที่สามารถใช้สิทธิได้จำนวน 6 ล้านหน่วย และมีการใช้สิทธิเป็นจำนวน 4,206,475 หน่วย

**18 ดำรงตามกฎหมาย**

ตามพระราชบัญญัติบริษัท มหาชน จำกัด บริษัทจะต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละห้าของกำไรสุทธิประจำปี หักด้วยขาดทุนสะสม (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของทุนจดทะเบียน ซึ่งสำรองตามกฎหมายนี้จะไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้ บริษัทได้จัดสรรเงินสำรองครบถ้วนแล้ว อย่างไรก็ตามบริษัทจะจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีเป็นสำรองตามกฎหมายเมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริหารแล้ว

19 กำไรก่อนหักค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายที่รวมอยู่ในการคำนวณกำไรก่อนหักค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้ สามารถแยกตามลักษณะได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2550
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ค่าตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน (หมายเหตุ 10)	38,917	37,727	26,020	24,563
ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ (หมายเหตุ 11)	201,179	171,630	110,475	92,046
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	65,720	59,575	63,868	56,374

20 ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2550
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ดอกเบี้ยจ่าย				
- หุ้นกู้	67,142	53,112	67,142	53,112
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	42,174	23,439	25,346	17,100
- เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	717	806	639	735
- ตัวแลกเงิน/ตั๋วสัญญาใช้เงิน	15,522	18,624	15,522	18,624
- ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	4,272	2,258	4,272	2,258
- เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,066	493	185	224
รวมค่าใช้จ่ายทางการเงิน	130,893	98,732	113,106	92,053



21 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนรวมและงบกำไรขาดทุนเฉพาะบริษัทสามารถวิเคราะห์ได้ดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2550
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในปัจจุบัน	46,751	24,659	35,226	18,628
ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี (หมายเหตุ 16)	90,236	115,082	(4,793)	87,620
ภาษีเงินได้	136,987	139,741	30,433	106,248

การคำนวณภาษีเงินได้ในงบกำไรขาดทุนรวมและงบกำไรขาดทุนเฉพาะบริษัทมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2550
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
กำไรก่อนภาษีเงินได้	484,307	457,335	119,819	350,817
ภาษีเงินได้คำนวณที่อัตราภาษีระหว่าง				
ร้อยละ 25 ถึง 30 สำหรับบริษัท และอัตราร้อยละ				
15 ถึง 30 สำหรับบริษัทย่อย	134,990	137,606	28,594	105,245
ค่าใช้จ่ายที่หักเป็นค่าใช้จ่ายทางภาษีไม่ได้	1,997	2,135	1,839	1,003
ภาษีเงินได้	136,987	139,741	30,433	106,248

22 กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรสุทธิสำหรับปีที่เป็นของบริษัทใหญ่ด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ชำระแล้ว และออกจำหน่ายในระหว่างปี

ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นปรับลด จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยได้ปรับปรุงด้วยจำนวนหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลด โดยถือว่าหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดได้แปลงเป็นหุ้นสามัญทั้งหมด บริษัทมีใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นที่ออกให้แก่กรรมการและพนักงานของบริษัท (หมายเหตุ 17)

ในการคำนวณจำนวนหุ้นสามัญที่เพิ่มขึ้นในกรณีที่มีการใช้สิทธิทำโดยการคำนวณว่าหากนำเงินที่ได้รับจากการใช้สิทธิจากใบสำคัญแสดงสิทธิที่เหลือยู่ดังกล่าวมาซื้อหุ้นสามัญกลับคืนในราคาดตลาด (ราคาถัวเฉลี่ยของหุ้นสามัญของบริษัทสำหรับปี) แล้วจะมีหุ้นสามัญเพิ่มขึ้นอีกเท่าใด แล้วนำจำนวนหุ้นสามัญส่วนเพิ่มดังกล่าวมารวมกับหุ้นสามัญที่มีอยู่ ทั้งนี้จะไม่มีการปรับปรุงใด ๆ ในงบกำไรขาดทุน



22 กำไรต่อหุ้น (ต่อ)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2550
กำไรสุทธิที่เป็นของบริษัทใหญ่ (พันบาท)	226,424	307,727	89,386	244,569
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ชำระแล้ว และออกจำหน่าย (พันหุ้น)	512,268	508,941	512,268	508,941
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.44	0.60	0.17	0.48
ผลกระทบของหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลด (พันหุ้น)	2,281	-	2,281	-
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ใช้คำนวณ กำไรต่อหุ้นปรับลด (พันหุ้น)	514,549	508,941	514,549	508,941
กำไรต่อหุ้นปรับลด (บาท)	0.44	0.60	0.17	0.48

23 เงินปันผล

ในการประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 24 มีนาคม พ.ศ. 2551 ผู้ถือหุ้นมีมติให้จ่ายเงินปันผลจากการดำเนินงานของปี พ.ศ. 2550 จำนวน 0.25 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 127.95 ล้านบาท โดยจ่ายในวันที่ 24 เมษายน พ.ศ. 2551 ให้กับหุ้นทั้งหมดที่ถือโดยบุคคลภายนอก (พ.ศ. 2550 : จำนวน 0.35 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 178.13 ล้านบาท)



24 กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

การกระทบยอดกำไรสุทธิให้เป็นกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2551 บาท	พ.ศ. 2550 บาท	พ.ศ. 2551 บาท	พ.ศ. 2550 บาท
กำไรก่อนหักภาษีเงินได้สำหรับปี	484,306,556	457,334,580	119,819,372	350,816,908
รายการปรับปรุง				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	10, 11	240,096,240	209,357,510	136,495,267
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		362,375	362,375	362,375
ดอกเบี้ยรับ		(1,628,074)	(3,876,221)	(78,593,019)
ดอกเบี้ยจ่าย		130,892,613	98,732,237	113,105,842
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	13	4,461,188	1,935,993	4,461,188
รับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		(53,424,893)	(47,827,936)	(39,134,063)
ขาดทุน(กำไร)จากการจำหน่ายยานพาหนะ				
และอุปกรณ์สำนักงาน		505,535	-	(100,394)
การเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์				
และหนี้สินดำเนินงาน				
- ลูกหนี้การค้า		(32,451,207)	(4,615,838)	(15,109,093)
- ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน		88,007,461	250,468,630	45,665,715
- ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		(999,986)	-	(78,988,542)
- สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		8,231,923	32,429,204	20,724,226
- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		3,182,958	3,726,692	332,253
- เจ้าหนี้การค้า		(2,606,468)	9,520,881	3,662,691
- เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		2,460,000	707,229	3,185
- หนี้สินหมุนเวียนอื่น		40,828,593	39,293,790	15,142,967
- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		(37,021,736)	281,166,013	12,278,352
- เงินมัดจำรับจากลูกค้า		69,005,605	(55,081,774)	26,912,630
- ค่าเช่าที่ดินที่รับรู้เป็นต้นทุน				
สัญญาเช่าการเงิน		32,516,650	93,329,918	37,982,014
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		976,725,333	1,366,963,283	325,022,966
- ดอกเบี้ยรับ		1,628,074	3,876,221	76,640,332
- ดอกเบี้ยจ่าย		(157,842,047)	(129,271,193)	(123,684,051)
- การรับเงินภาษีเงินได้		26,797,573	-	16,127,305
- การจ่ายภาษีเงินได้		(48,714,953)	(64,027,185)	(22,597,022)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		798,593,980	1,177,541,126	271,509,530

25 เครื่องมือทางการเงิน

ความเสี่ยงทางการเงินที่สำคัญสำหรับกลุ่มบริษัท ได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และความเสี่ยงจากสินเชื่อ โดยกลุ่มบริษัทได้กู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานซึ่งต้องจ่ายอัตราดอกเบี้ยทั้งแบบคงที่และแบบลอยตัว ความเสี่ยงจากสินเชื่อเกิดจากความสามารถในการเรียกเก็บค่าเช่า

ก) ความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อ

กลุ่มบริษัทมีนโยบายปัจจุบันที่กำหนดไว้เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อ ได้แก่

- กำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินประกันการเช่าและบริการในอัตรา 6 เท่าของค่าเช่าและค่าบริการรายเดือน
- บอกลีกสัญญาเช่าสำหรับลูกค้าที่ค้างชำระค่าเช่าหรือค่าบริการเกินกว่าที่กำหนด

ข) ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องคือความเสี่ยงที่กลุ่มบริษัทจะเผชิญความยุ่งยากในการระดมทุนให้เพียงพอและทันเวลาต่อการปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงิน นโยบายของส่วนงานบริหารเงินของกลุ่มบริษัทตั้งเป้าหมายจะดำรงความยืดหยุ่นในการระดมเงินทุน โดยการรักษาวงเงินสินเชื่อที่ตกลงไว้ให้มีความเพียงพอ

ค) มูลค่ายุติธรรม

ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน ได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้า ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้อื่น มีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม ข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่ายุติธรรมของลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน และเงินกู้ยืมได้แสดงไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7 และข้อ 13 ตามลำดับ

26 รายการกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทหมายถึงบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัท หรือถูกควบคุมโดยบริษัท ไม่ว่าจะเป็นโดยตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึงบริษัทที่ทำหน้าที่ถือหุ้น บริษัทย่อย และกิจการที่เป็นบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลซึ่งถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมและมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัท ตลอดจนสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ในการพิจารณาถึงความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทแต่ละรายการ บริษัทคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย



26 รายการกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทร่วมของ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือหุ้นในบริษัทร้อยละ 24.10 (วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2550 : 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. 2551	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2550
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ				
กลุ่มบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	168,412	110,484	96,275	62,821
รายได้จากสัญญาเช่าการเงิน				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	51,902	91,225	-	-
รายได้ค่าบริการงาน				
บริษัทย่อย	-	-	47,430	46,522
ดอกเบี้ยรับ				
บริษัทย่อย	-	-	77,406	85,218

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นรายการตามปกติธุรกิจที่เรียกเก็บตามราคาตลาด ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเล จำนวนพื้นที่ ระยะเวลาที่เช่า เวลาและประเภทของการเช่า ค่าบริหารงานเรียกเก็บตามอัตราเดียวกับอัตราที่บริษัทอื่นในธุรกิจเดียวกันเรียกเก็บ

รายได้ดอกเบี้ยรับคิดในอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 6.875 ถึง 7.75 ต่อปี (พ.ศ. 2550 : ร้อยละ 7.75 ต่อปี)

ข) ลูกหนี้การค้า

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2550
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	33,490	11,015	19,663	7,811



26 รายการกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

ค) ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2550
	พันบาท	พันบาท
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	356,815	301,624

ง) ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2550
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	1,000	-	-	-
บริษัทย่อย	-	-	141,964	61,023
	1,000	-	141,964	61,023

จ) เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย

การเปลี่ยนแปลงในเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยในระหว่างปีมีดังนี้

	งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2550
	พันบาท	พันบาท
ยอดยกมาต้นปี	1,099,890	994,904
เงินให้กู้ยืมในระหว่างปี	96,340	506,703
รับคืนเงินกู้ยืมในระหว่างปี	(333,359)	(401,717)
ยอดคงเหลือปลายปี	862,871	1,099,890

เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม เงินให้กู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 6.875 ถึง 7.75 ต่อปี (พ.ศ. 2550 : ร้อยละ 7.75 ต่อปี)



26 รายการกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

ฉ) เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2550	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2550
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	3,493	707	-	-
บริษัทย่อย	-	-	3	-
	3,493	707	3	-

ช) เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

การเปลี่ยนแปลงในเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันในระหว่างปี มีดังนี้

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะบริษัท
	พ.ศ. 2551	พ.ศ. 2551
	พันบาท	พันบาท
ยอดยกมาต้นปี	22,903	16,670
เงินกู้ยืมในระหว่างปี	41,000	10,000
จ่ายคืนเงินกู้ยืมในระหว่างปี	(15,000)	(21,670)
ยอดคงเหลือปลายปี	48,903	5,000

เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นที่ไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาทประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 6.875 ถึง 7.75 ต่อปี (พ.ศ. 2550 : ร้อยละ 7.75 ต่อปี)

ช) ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2551 ในบัญชีค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้รวมเงินค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าจากบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) สำหรับการเช่าพื้นที่เป็นจำนวน 138 ล้านบาท (พ.ศ. 2550 : จำนวน 144 ล้านบาท)

ฉ) ผลตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ผลตอบแทนทั้งหมด ซึ่งได้แก่เงินเดือนและผลประโยชน์อื่น รวมทั้งเบี้ยประชุมกรรมการที่แสดงเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนของบริษัทสำหรับปี พ.ศ. 2551 มีจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 33 ล้านบาท (พ.ศ. 2550 : 26 ล้านบาท)



27 ภาระผูกพัน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหน้า

ภาระผูกพันในรายการจ่ายฝ่ายทุน

รายการจ่ายฝ่ายทุนที่ถือเป็นภาระผูกพัน ณ วันที่ในงบดุลแต่ไม่ได้รับรู้ในงบการเงิน มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2551 ล้านบาท	พ.ศ. 2550 ล้านบาท	พ.ศ. 2551 ล้านบาท	พ.ศ. 2550 ล้านบาท
โครงการระหว่างการพัฒนา	207	239	182	81

ภาระผูกพันจากสัญญาเช่าดำเนินงาน - บริษัทเป็นผู้เช่า

จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ไม่สามารถยกเลิกได้ มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2551 ล้านบาท	พ.ศ. 2550 ล้านบาท	พ.ศ. 2551 ล้านบาท	พ.ศ. 2550 ล้านบาท
ภายใน 1 ปี	120	108	92	82
ภายใน 2 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	504	465	384	346
เกินกว่า 5 ปี	2,242	2,032	1,304	1,064
	2,866	2,605	1,780	1,492

หนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2551 กลุ่มบริษัทมีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจตามปกติจำนวน 211 ล้านบาท (วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2550 : 186 ล้านบาท)

การค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2551 บริษัทค้ำประกันเงินกู้ยืมจากธนาคารให้แก่บริษัทย่อยแห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 332 ล้านบาท (วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2550 : 332 ล้านบาท)

28 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

กลุ่มบริษัทประกอบธุรกิจในส่วนงานเดียวคือการพัฒนาศูนย์การค้าและให้เช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้า อีกทั้งในปัจจุบันกลุ่มบริษัทยังคงดำเนินการในประเทศไทยเท่านั้น ดังนั้นจึงไม่มีความจำเป็นในการแสดงข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน



SIAM FUTURE DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

99 ถนนรัชดาภิเษก ปิ่นทอง 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

