



รายงานประจำปี 2549
ANNUAL REPORT 2006
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 10326

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

เว็บไซต์ : www.siamfuture.com



สารบัญ

	หน้า
1. สารสั้นจากคณะกรรมการ	1
2. รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ	2
3. ข้อมูลบริษัท	3
4. ความสำเร็จขององค์กร	5
5. จุดเด่นทางการเงิน	6
6. คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน	8
7. ลักษณะการประกอบธุรกิจ	10
8. การตลาดและสภาวะการแข่งขัน	14
9. ปัจจัยความเสี่ยง	18
10. โครงสร้างองค์กร	21
11. โครงสร้างผู้ถือหุ้นและการจัดการ	22
12. รายงานการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี	36
13. รายงานของผู้สอบบัญชีและงบการเงิน	39



สาส์นจากคณะกรรมการ

การเจริญเติบโตอย่างก้าวกระโดดของบริษัทนับตั้งแต่ปี 2546 เป็นต้นมา ได้สร้างความสำเร็จที่น่าภาคภูมิใจแก่บริษัท โดยเฉพาะการได้รับรางวัล *The Innovation Design and Development of a New Project* ของศูนย์การค้า เจอเวนิว ทองหล่อ 15 จาก International Council of Shopping Centers (ICSC) International Design and Development Awards 2006 เป็นรางวัลที่แสดงให้เห็นถึงการได้รับการยอมรับจากสถาบันในต่างประเทศ ซึ่งจะเป็นการเพิ่มความไว้วางใจ ความเชื่อถือรวมถึงการยอมรับจากทั้งผู้เช่า และลูกค้าที่มาใช้บริการที่ศูนย์ต่างๆของบริษัทมากขึ้น ในปัจจุบันบริษัทมีพื้นที่ศูนย์การค้าในการบริหารเป็นจำนวนทั้งสิ้น 188,514 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 53 และร้อยละ 94 เมื่อเทียบกับจำนวนพื้นที่ 63,379 ตารางเมตร และ 96,837 ตารางเมตรในปี 2547 และปี 2548 ตามลำดับ ทั้งนี้ยังไม่รวมถึงโครงการที่อยู่ในระหว่างก่อสร้างจำนวน 22,646 ตารางเมตรที่จะเปิดดำเนินการในปี 2550

ศูนย์การค้าของบริษัทที่เปิดในปี 2549 คือศูนย์การค้าลา วิลล่า พหลโยธิน ศูนย์การค้าดิ อเวนิว แจ้งวัฒนะ และศูนย์การค้าเอสพลานาด รัชดาภิเษก อย่างเป็นทางการโดยเน้นรูปแบบของความบันเทิงผสมผสานกับศิลปะ ซึ่งศูนย์การค้าเหล่านี้ได้กลายเป็นแหล่งนัดพบของคนรุ่นใหม่ อันเนื่องมาจากความแปลกใหม่และการสร้างความแตกต่างของศูนย์การค้าแบบเปิด (Open-air Shopping Center) อีกทั้งในปี 2550 บริษัทจะทำการเปิดศูนย์การค้า ดิ อเวนิว พัทยา เพื่อเปิดแหล่งนัดพบแห่งใหม่ของจังหวัดที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวของไทย

ในปีที่ 2549 ที่ผ่านมามีบริษัทมีผลการดำเนินงาน โดยมีรายได้จำนวน 1,674.4 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 264% เมื่อเทียบกับรายได้ของปี 2548 และกำไรสุทธิในปีนี้มีจำนวน 404.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 279% จากปี 2548 โดยรายได้ที่เพิ่มขึ้นนั้นเป็นการรับรู้รายได้จากสัญญาการเงิน (Finance Lease) 1,195.8 ล้านบาท ของโครงการเอสพลานาดเป็นหลัก

สำหรับปี 2550 และในอนาคต บริษัทเน้นการบริหารจัดการที่มีคุณภาพทั่วทั้งองค์กร การปรับปรุงระบบการบริหารงานภายใน การสื่อสารและการจัดการที่ลดความซ้ำซ้อนของงาน เพื่อรองรับกับการเจริญเติบโตอย่างรวดเร็วของบริษัท โดยยังคงยึดมั่นตามหลักธรรมาภิบาลที่ดี ซึ่งจะทำให้บริษัทสามารถพัฒนาศูนย์การค้าของบริษัทได้อย่างต่อเนื่องดังเช่นที่ผ่านมา

การที่คณะกรรมการบริษัทบริหารงานด้วยความโปร่งใส ยึดมั่นในหลักจริยธรรมและธรรมาภิบาลในการดำเนินธุรกิจ รวมทั้งในการบริหารจัดการที่มีคุณภาพอย่างมีอาชีพ และ จะส่งผลให้บริษัทฯ สามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีในระยะยาวและสร้างผลกำไรอย่างยั่งยืนแก่ผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการขอขอบคุณผู้มีพระคุณ ผู้ถือหุ้น คู่ค้า ลูกค้า ที่ปรึกษาทางการเงิน สถาบันการเงิน และพนักงาน ที่ให้การสนับสนุนบริษัทฯ ด้วยดีเสมอมา จึงนำมาซึ่งความสำเร็จของบริษัทฯ ตลอดระยะเวลาที่ผ่านมาและที่จะดำเนินไปในอนาคต

(นายอรณพ จันทรประภา)

ประธานกรรมการ



รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วย

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

ในรอบปี 2549 คณะกรรมการตรวจสอบได้จัดให้มีการประชุม 7 ครั้ง คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ตามขอบเขตและความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท โดยยึดหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีตามข้อเสนอแนะของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยในปี 2549 เป็นปีที่บริษัทกำลังเติบโตอย่างก้าวกระโดด คณะกรรมการจึงได้เน้นในเรื่องระบบการควบคุมภายในเพื่อให้การทำงานมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล มีการให้ข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะที่เน้นการวางระบบการทำงานเพื่อให้ได้ข้อมูลที่ถูกต้อง ครบถ้วน และเป็นข้อมูลที่ใช้ในการตัดสินใจได้ รวมถึงการปรับปรุงระบบการทำงานต่างๆ เพื่อลดเวลาและความซ้ำซ้อนของเอกสาร

ซึ่งภารกิจด้านอื่นๆ คณะกรรมการยังคงปฏิบัติหน้าที่ดังเช่นทุกปีได้แก่ การสอบทานงบการเงิน ดูแลให้มีการปฏิบัติตามมาตรฐานบัญชี มีการปฏิบัติตามที่โปร่งใสถูกต้องตามระเบียบบริษัท และปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดูแลไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ตลอดจนเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัท

ดังนั้นคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วเห็นว่า บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจที่ดำเนินอยู่ ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ไม่มีข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ และงบการเงินของบริษัทฯ ได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปตามมาตรฐานการบัญชีและมีการเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วนและเพียงพอ

สำหรับผู้สอบบัญชีของบริษัทปี 2550 คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาเห็นควรแต่งตั้ง นายจรเกียรติ อรุณไพโรจน์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3445 นางณัฐพร พันธุ์อุดม ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3430 และนายบุญมี งามามวงศ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3673 ในนามบริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท โดยให้คนใดคนหนึ่งเป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัท

(นางนันทิยา มนตรีวัต)

ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ



ข้อมูลบริษัท

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือ "บริษัท" ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2537 โดยนายพงศ์ กิจ สุทรพงศ์ และนายณพพร วิฑูรชาติ ด้วยทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจด้านการพัฒนาและบริหาร ศูนย์การค้า ประเภทศูนย์การค้าแบบเปิด (Open-air Shopping Center)

ปัจจุบัน บริษัทมีโครงการที่ดำเนินการอยู่ทั้งหมดจำนวน 26 โครงการ เพิ่มจากปีที่แล้ว 2 โครงการ ได้แก่

ประเภทศูนย์การค้า	จำนวน	โครงการ
ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Shopping Center)	7	บางบอน, ประชาอุทิศ, สุขุมวิท 3, สุขุมวิท 71 (คลองตัน), ทองหล่อ, ทุ่งมหาเมฆ และปทุมวัน เฟลส (ซอยสุขุมวิท 101/1)
ศูนย์สะดวกซื้อ (Convenience Center)	4	รามอินทรา กม. 2, วัังหิน, ลาดพร้าว ซอย 120, วัังหิน 2 (เทสโก้ โลตัส เอ็กเพรส)
ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	8	รัชดาภิเษก-ห้วยขวาง, รัชดาภิเษก-พระราม 3, สาทร, พัฒนาการ, บางแค, พหลโยธิน กม. 27, เหม่งจ้าย และท่าพระ
ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center)	3	เอสเอฟ เมเจอร์ซีเนีเพล็กซ์ ฉะเชิงเทรา, เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์, และเอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์
ศูนย์เ็นเตอร์เทนเมนท์ (Urban Entertainment Center)	1	เอสพลานาด (รัชดาภิเษก)
ศูนย์ไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	3	J Avenue ทองหล่อ ซอย 15, ดิ อเวนิว แจ้งวัฒนะ, ลา วิลล่า พหลโยธิน

นอกจากนี้ยังมีโครงการที่อยู่ในระหว่างก่อสร้าง อีก 1 โครงการ ซึ่งจะเปิดดำเนินการภายในปี 2550 ได้แก่ ศูนย์ไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center) ดิ อเวนิว พัทยา

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

¹ ดูรายละเอียดในหมายเหตุประกอบงบการเงิน หน้า 52



บริษัท

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ทะเบียนบริษัทเลขที่: 40854500691

วันจดทะเบียน: 13 สิงหาคม 2545

สถานที่ติดต่อ: อาคารศูนย์การค้า เอสพลานาด รัชดาภิเษก เลขที่ 99 ถนนรัชดาภิเษก

แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10326

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

Website: www.siamfuture.com

ทุนจดทะเบียน: 533.95 ล้านบาท เป็นหุ้นสามัญ 533.95 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว: 508.94 ล้านบาท เป็นหุ้นสามัญ 508.94 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

วิสัยทัศน์

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

สมาชิกภาพขององค์การระหว่างประเทศ

บริษัท เป็นสมาชิกของ International Council of Shopping Centers (ICSC)

รางวัลเด่น

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

บุคคลอ้างอิง

1. นายทะเบียนหลักทรัพย์

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

62 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ชั้น 4, 7 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย

เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110

โทร 0-2359-1200-01 โทรสาร 0-2359-1259

2. ผู้สอบบัญชี

นายขจรเกียรติ อรุณไพโรจน์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 3445

บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด

ชั้น 15 อาคารบางกอก ซิตี้ ทาวเวอร์

179/74-80 ถนนสาทรใต้ กรุงเทพฯ 10120

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

3. ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)

393 ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน), สีลม ซอย 7

บางรัก กรุงเทพฯ 10500

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



ความสำเร็จขององค์กร

2537	◆ ก่อตั้งบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าแบบเปิด (Open-air shopping center)	2546	◆ เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนแห่งที่ 5 และ 6 ที่ทองหล่อ และทุ่งมหาเมฆ ◆ เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 500 ล้านบาท และบริษัท เมเจอร์ซีทีพีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เข้าถือหุ้นในสัดส่วน ร้อยละ 25 ◆ ได้รับอนุมัติให้ย้ายหลักทรัพย์ของบริษัท จากตลาดหลักทรัพย์ (MAI) เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (SET) เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2546 โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2547
2538	◆ เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนแห่งแรกของบริษัทที่บางบอน โดยมี JUSCO เป็นผู้เช่าหลัก	2547	◆ เข้าครอบครองกิจการศูนย์การค้า แฟมมีลี เซ็นเตอร์ แจ้งวัฒนะและ ปิยะมัย ◆ จัดตั้งบริษัทย่อย 3 บริษัท โดยร่วมกับเจ้าของที่ดิน 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ จำกัด และ บริษัท เอกมัย ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ จำกัด และบริษัท สยามฟิวเจอร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ◆ เปิดดำเนินการศูนย์การค้าสะดวกซื้อ 1 แห่ง ได้แก่ ลาดพร้าว ซอย 120 ◆ เปิดดำเนินการศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center) 1 แห่ง ได้แก่ เมเจอร์ซีทีพีเพล็กซ์ ฉะเชิงเทรา ◆ เปิดดำเนินการศูนย์การค้า ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ (Lifestyle Center) 1 แห่ง ได้แก่ J Avenue ทองหล่อ ซอย 15
2539	◆ เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนแห่งที่ 2 และ 3 ที่ประชาอุทิศ และสุขาภิบาล 3 โดยมี JUSCO และ Tops Supermarket เป็นผู้เช่าหลัก	2548	◆ ออกและเสนอขายหุ้นกู้ 1,000 ล้านบาท ได้อันดับความน่าเชื่อถือ BBB+ ◆ เปิดดำเนินการศูนย์สะดวกซื้อ 1 แห่ง ได้แก่ วังหิน โลตัส เอ็กเพรส ◆ เปิดดำเนินการศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center) 2 แห่ง ได้แก่ เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ และ เอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์
2540	◆ เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 20 ล้านบาท และเปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนแห่งที่ 4 ที่ สุขุมวิท 71 โดยมี JUSCO เป็นผู้เช่าหลัก		
2543	◆ เปิดดำเนินการ B-Quik 14 สาขา โดยเป็น Stand Alone 8 สาขา ได้แก่ รัชดาภิเษก-ห้วยขวาง, รัชดาภิเษก-พระราม 3, สาทร, พัฒนาการ, บางแค, พหลโยธิน กม.27, เหม่งจ่าย, ท่าพระ และในศูนย์การค้าของบริษัท 6 สาขา ได้แก่ บางบอน, ประชาอุทิศ, สุขาภิบาล 3, สุขุมวิท 71, รามอินทรา กม.2, และ วังหิน		
2545	◆ แปลงบริษัทเป็นมหาชน เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 150 ล้านบาท โดยมีหุ้นที่เรียกชำระแล้วเป็นจำนวน 71 ล้านบาท โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ◆ จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ MAI วันที่ 17 ธันวาคม 2545		
2549	◆ เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 533.95 ล้านบาท โดยจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในสัดส่วน 5 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นใหม่ ◆ เปิดดำเนินการศูนย์ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ 2 แห่ง ได้แก่ ดิ อเวนิว แจ้งวัฒนะ และ ลา วิลล่า พหลโยธิน ◆ J-Avenue ได้รับรางวัล The Innovative Design and Development of a New Project จาก International Council of Shopping Centers (ICSC) International Design and Development Awards 2006 ◆ เปิดดำเนินการศูนย์เอนเตอร์เทนเมนท์ (Urban Entertainment Center) ได้แก่ เอสพลานาด รัชดาภิเษก		

**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	2549 2006	2548 2005	การเปลี่ยนแปลง Change	
			49/48 06/05	48/47 05/04
สินทรัพย์รวม (Total Assets)	5,032.88	3,170.69	58.7%	90.7%
หนี้สินรวม (Total Liabilities)	3,307.90	2,269.38	45.8%	182.6%
ทุนจดทะเบียน (Registered Capital)	533.95	500.00	6.8%	0.0%
ส่วนของผู้ถือหุ้น (Shareholders' Equity)	1,724.98	901.32	91.4%	4.8%
รายได้รวม (Total Revenues)	1,674.48	458.95	264.8%	-27.9%
กำไรขั้นต้น (Gross Profit)	781.25	227.64	243.2%	-52.9%
กำไรสุทธิ (Net Profit)	404.96	106.68	279.6%	-49.3%
มูลค่าหุ้นตามบัญชี (บาท) Value per share (Baht)	3.39	2.13		
เงินปันผลต่อหุ้น (บาท) Dividend per share (Baht)	0.35 ¹	0.10		
อัตรากำไรสุทธิ (Profit Margin)	24.18%	23.24%		
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ROE)	23.48%	11.84%		
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (ROA)	8.05%	3.36%		
อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุน (Interest Bearing Debt to Equity Ratio)	1.08	1.50		
พื้นที่เช่า (Gross Leasable Area-sq.m.)	188,514	96,837	94.7%	52.8%

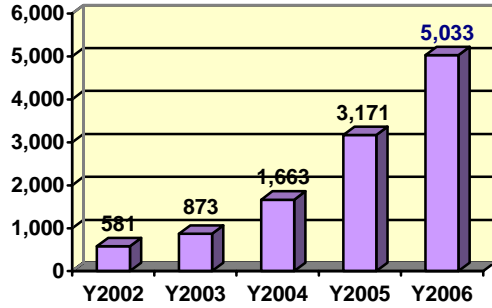
หมายเหตุ

1 เงินปันผลต่อหุ้น เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ



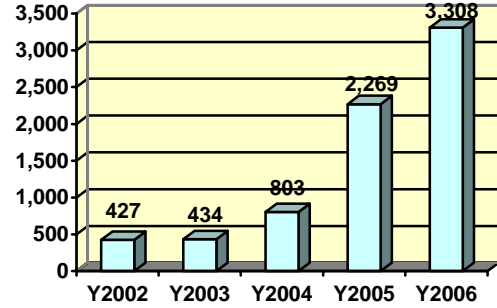
สินทรัพย์รวม (Total Assets)

ล้านบาท



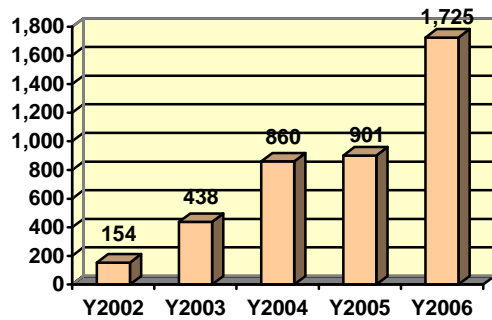
หนี้สินรวม (Total Liabilities)

ล้านบาท



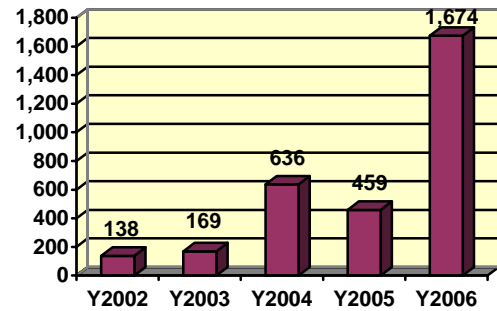
ส่วนของผู้ถือหุ้น (Shareholders' Equity)

ล้านบาท



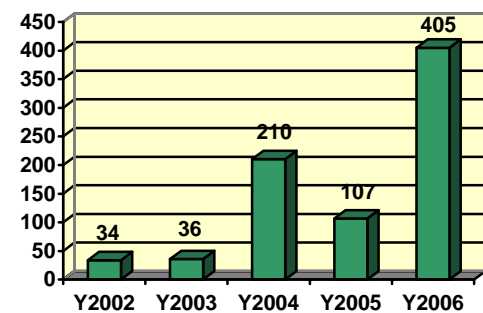
รายได้รวม (Total Revenues)

ล้านบาท



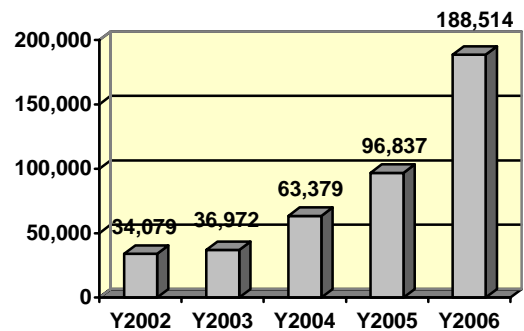
กำไรสุทธิ (Net Profit)

ล้านบาท



พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area)

ตารางเมตร





คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2549 บริษัทฯ ได้บันทึกการรับรู้รายได้ของสัญญาเช่าระยะยาวที่เรียกว่า สัญญาเช่าการเงิน (Financial Lease) ซึ่งที่ผ่านมา บริษัทฯ รับรู้รายได้สัญญาเช่าระยะยาวแบบสัญญาเช่าดำเนินงาน (Operating Lease) เนื่องจากตามสัญญาแล้วบริษัทฯ ยังมีความเสี่ยงในการชำระคืนเงินค่าสิทธิการเช่าให้กับลูกค้า หากบริษัทฯ ทำผิดตามสัญญา แต่สำหรับสัญญาเช่าระยะยาวของโครงการที่เปิดดำเนินการตั้งแต่ปี 2549 เป็นต้นไป โครงการดิ อเวนิว แจ็ง วัฒนะ, โครงการลา วิลล่า พหลโยธิน, โครงการเอสพลานาด รัชดาภิเษก, โครงการเพชรเกษม อเวนิว (ส่วนขยายของโครงการเพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์), และโครงการดิ อเวนิว พทยา บริษัทฯ ไม่มีความเสี่ยงในการชำระคืนเงินค่าสิทธิการเช่าแล้วตามสัญญา ดังนั้น บริษัทฯ จึงบันทึกการรับรู้รายได้เหมือนกับการขายพื้นที่นั้น รายได้สัญญาเช่าการเงินที่รับรู้ ณ วันส่งมอบพื้นที่เช่าให้กับลูกค้า ได้แก่ ค่าสิทธิการเช่า และมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่ารายเดือนตลอดอายุสัญญาเช่า และต้นทุนสัญญาเช่าการเงิน ได้แก่ ค่าหน้าดิน และค่าก่อสร้างของโครงการ

การบันทึกบัญชีตามวิธีสัญญาเช่าการเงิน (Financial Lease) จะทำให้ ในงบดุลของบริษัทฯ เปลี่ยนแปลงไป เช่น ในด้านสินทรัพย์ มีลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินเพิ่มขึ้น และ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ลดลง และในด้านหนี้สิน บริษัทฯ มีเจ้าหนี้ค่าสิทธิการเช่าที่ดินเพิ่มขึ้น สำหรับในงบกำไรขาดทุน บริษัทฯ มีรายได้สัญญาเช่าการเงินเพิ่มขึ้น ซึ่งจะทำให้การรับรู้รายได้ในวันส่งมอบพื้นที่เช่าของโครงการ รวมทั้งรายได้ดอกเบี้ยที่จะรับรู้ตลอดอายุสัญญาเช่า และมีต้นทุนสัญญาเช่าการเงินเพิ่มขึ้น (รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับนโยบายการบัญชีสำหรับสัญญาเช่าระยะยาว ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 2.6 หน้า 52)

ฐานะการเงิน

สินทรัพย์รวม

ณ 31 ธันวาคม 2549 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 5,032.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2548 จำนวน 1,862.19 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 58.73 การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ มาจากลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน เพิ่มขึ้น 888.95 ล้านบาท ของโครงการเอสพลานาด รัชดาภิเษก, โครงการเพชรเกษม อเวนิว (ส่วนขยายของโครงการเพชรเกษมพาวเวอร์ เซ็นเตอร์), โครงการลา วิลล่า พหลโยธิน และ โครงการดิ อเวนิว แจ็งวัฒนะ ในส่วนที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์สุทธิ เพิ่มขึ้น 839.13 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากโครงการที่เปิดดำเนินการปี 2549 ได้แก่ โครงการเอสพลานาด รัชดาภิเษก, โครงการลา วิลล่า พหลโยธิน, โครงการ ดิ อเวนิว แจ็งวัฒนะ, และ โครงการเพชรเกษม อเวนิว (ส่วนขยายของโครงการเพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์) และโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ได้แก่ โครงการดิ อเวนิว พทยา

จากการรับรู้รายได้แบบสัญญาเช่าการเงิน ทำให้บริษัทฯ มีอัตราส่วนผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) เท่ากับ 23.48% และ อัตราส่วนผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) เท่ากับ 8.05% เพิ่มขึ้นจากปี 2548 เนื่องจากบริษัทฯ มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากรายได้สัญญาเช่าการเงิน

หนี้สินรวม

ณ 31 ธันวาคม 2549 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 3,307.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2548 จำนวน 1,038.52 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 45.76 เนื่องจากบริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง 3 โครงการในปี 2549 ได้แก่ โครงการลา วิลล่า พหลโยธิน โครงการเอสพลานาด รัชดาภิเษก และโครงการดิ อเวนิว พทยา บริษัทฯ จึงมีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 614.08 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทฯ มีเงินมัดจำรับจากลูกค้าเพิ่มขึ้น 282.47 ล้านบาท จากโครงการเอสพลานาด รัชดาภิเษก โครงการดิ อเวนิว พทยา โครงการดิ อเวนิว แจ็ง



วัฒนธรรม และโครงการลา วิลล่า พหลโยธิน และหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเพิ่มขึ้น 147.92 ล้านบาท เนื่องจากกำไรจากสัญญาเช่าการเงิน

บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to equity Ratio) เท่ากับ 1.92 และ อัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) เท่ากับ 1.08 ลดลงจากปี 2548 เนื่องจาก บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นในปี 2549 และการเพิ่มทุนในเดือนสิงหาคม 2549

ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งสิ้น 1,724.98 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2548 จำนวน 823.66 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 91.38 เป็นผลมาจาก ในเดือนสิงหาคม 2549 บริษัทฯ ทำการเพิ่มทุนโดยจัดสรรให้ผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering) ในสัดส่วน 5 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นใหม่ ที่ราคาขาย 5 บาทต่อหุ้น จึงทำให้มีทุนชำระแล้วเพิ่มขึ้น 84.82 ล้านบาท และส่วนเกินมูลค่าหุ้นเพิ่มขึ้น 339.30 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิของปี 2549 จำนวน 404.96 ล้านบาท โดยมีการจ่ายปันผลปี 2548 ในอัตราหุ้นละ 10 สตางค์เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 42.41 ล้านบาท ดังนั้น ณ 31 ธันวาคม 2549 บริษัทฯ จึงมีกำไรสะสมเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 362.55 ล้านบาท

ผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2549 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2549 บริษัทฯ มีรายได้รวม จำนวน 1,674.48 ล้านบาท สูงกว่างวดเดียวกันของปีก่อน เป็นจำนวน 1,215.53 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 264.85 โดยแบ่งเป็นรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ จำนวน 452.51 ล้านบาท สูงกว่างวดเดียวกันของปีก่อน เป็นจำนวน 12.71 ล้านบาท มาจากการรับรู้รายได้ของโครงการที่เปิดดำเนินการปลายปี 2548 ได้แก่ โครงการเพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ และ โครงการเอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ และ โครงการที่เปิดดำเนินการในปี 2549 ได้แก่ โครงการเอสพลานาด รัชดาภิเษก, โครงการลา วิลล่า พหลโยธิน, โครงการ ดิ อเวนิว แจ่งวัฒนะ, และ โครงการเพชรเกษม อเวนิว (ส่วนขยายของโครงการเพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์) ในปี 2549 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากสัญญาเช่าการเงิน จำนวน 1,195.82 ล้านบาท จากการส่งมอบพื้นที่ให้เช่าของโครงการดิ อเวนิว แจ่งวัฒนะ, โครงการ เพชรเกษม อเวนิว (ส่วนขยายของโครงการเพชรเกษมพาวเวอร์ เซ็นเตอร์), โครงการลา วิลล่า พหลโยธิน และโครงการเอสพลานาด รัชดา นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้รับรู้รายได้อื่นจำนวน 26.15 ล้านบาท สูงกว่างวดเดียวกันของปีก่อน เป็นจำนวน 7.00 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 36.55

บริษัทฯ มีต้นทุนค่าเช่าและการให้บริการ จำนวน 377.92 ล้านบาท สูงกว่างวดเดียวกันของปีก่อน เป็นจำนวน 146.60 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 63.38 และต้นทุนจากสัญญาเช่าการเงิน 515.32 ล้านบาท จากโครงการดิ อเวนิว แจ่งวัฒนะ, โครงการลา วิลล่า พหลโยธิน, โครงการ เพชรเกษม อเวนิว (ส่วนขยายของ โครงการเพชรเกษมพาวเวอร์ เซ็นเตอร์) และโครงการเอสพลานาด รัชดาภิเษก จึงทำให้ บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้น จำนวน 781.24 ล้านบาท สูงกว่างวดเดียวกันของปีก่อน เป็นจำนวนเงิน 553.61 ล้านบาท และ มีกำไรสุทธิ จำนวน 404.96 ล้านบาท สูงกว่างวดเดียวกันของปีก่อน เป็นจำนวนเงิน 298.28 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 279.60 เนื่องจากในปี 2549 บริษัทฯ ได้รับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ รวมทั้ง รายได้จากสัญญาเช่าการเงิน ของศูนย์การค้าแห่งใหม่ 4 แห่งดังกล่าว จึงทำให้บริษัทมีรายได้รวม และ ต้นทุนรวม สูงขึ้น เป็นผลให้ บริษัทฯ มีกำไรสุทธิสูงขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน



ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ประวัติความเป็นมา และการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2537 โดยนายพงศ์กิจ สุทรพงศ์ 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 โครงการประชาอุทิศและโครงการ สุขุมวิท 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 แห่งที่เปิดทำการไปแล้ว

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

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

บริษัทได้รับอนุมัติย้ายหลักทรัพย์จากตลาดหลักทรัพย์ MAI เป็นหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ SET เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2546

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

หมายเหตุ

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



ซึ่งเป็นศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง¹ และ บริษัท สยามฟิวเจอร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ทุนจดทะเบียน 200 ล้านบาท เพื่อดำเนินการโครงการเอสพลานาด รัชดาภิเษก นอกจากนี้ บริษัทได้เปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่ 5 แห่ง ดังนี้ ศูนย์การค้า แฟมมิลี่ เซ็นเตอร์ แจ้งวัฒนะ , ศูนย์สะดวกซื้อ ลาดพร้าว ซอย 120, ศูนย์เมเจอร์ซีเนเพล็กซ์ จะเชิงเทรา, ศูนย์การค้า โลฟิสไตล์² J Avenue ทองหล่อ ซอย 15, ศูนย์การค้าชุมชน ปิยะมัย เฟลส สุขุมวิท 101/1

ในปี 2548 บริษัทได้เปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่ จำนวน 3 แห่ง ดังนี้

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

ในเดือนเมษายน ปี 2548 บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ชนิดทยอยชำระคืนเงินต้น จำนวน 1,000,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 1,000 ล้านบาท อายุ 5 ปี เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน โดยได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ BBB+ (tha) โดยบริษัท ฟีทซ์ เรทติ้งส์ (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

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

บริษัท ได้เปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่ จำนวน 3 แห่ง ได้แก่ ศูนย์โลฟิสไตล์ เซ็นเตอร์ ดิ อเวนิว แจ้งวัฒนะ, ศูนย์โลฟิสไตล์ เซ็นเตอร์ ลา วิลลา พหลโยธิน, และ ศูนย์อาร์ตเทอร์-เทนเมนท์ (Arte-tainment Center) เอสพลานาด รัชดาภิเษก ดังนั้น บริษัท มีพื้นที่ให้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 188,514 ตร.ม. เพิ่มขึ้นจากปี 2548 ร้อยละ 95

โครงสร้างรายได้

รายได้จากค่าเช่าและบริการของผู้เช่าหลัก และ ผู้เช่ารายย่อยของบริษัท ปีพ.ศ. 2546-2549

ลูกค้า	2546		2547		2548		2549	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	ล้านบาท	สัดส่วน	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
1. ผู้เช่าหลัก	51.75	51.08%	52.57	34.64%	71.68	30.92%	114.48	34.88%
2. ผู้เช่ารายย่อย	49.56	48.92%	99.20	65.36%	160.13	69.08%	213.77	65.12%
รวม	101.31	100.00%	151.77	100.00%	231.80	100.00%	328.24	100.00%

หมายเหตุ: ลูกค้าผู้เช่าพื้นที่หลักหมายถึง ลูกค้าหลักตามตารางรายละเอียดของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่ในปัจจุบันจำนวน 26 โครงการ (เกี่ยวกับพื้นที่ และอัตราการเช่าพื้นที่) ในหน้า 12

หมายเหตุ

- 1 ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center) คือ ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ที่มีผู้เช่ารายใหญ่ตั้งแต่ 2 รายขึ้นไปและเป็นร้านค้าที่มีความชำนาญและมีจุดเด่นด้านใดด้านหนึ่ง เช่น ร้านขายของตกแต่งบ้าน, ร้านขายอุปกรณ์ก่อสร้าง และตกแต่งบ้าน เป็นต้น
- 2 ศูนย์การค้าโลฟิสไตล์ (Lifestyle Center) คือ ศูนย์การค้าที่มีผู้เช่าหลักเป็นซูเปอร์มาร์เก็ต และมีร้านที่ตอบสนองต่อการใช้ชีวิตประจำวัน ได้แก่ โรงภาพยนตร์, โบว์ลิ่ง, ร้านอาหาร, ร้านเบเกอรี่, ร้านขายผลิตภัณฑ์เสริมความงาม, โรงเรียนดนตรี และมีพื้นที่เปิดโล่ง
- 3 ศูนย์เอนเตอร์เทนเมนท์ (Urban Entertainment Center) คือ ศูนย์รวมความบันเทิงขนาดใหญ่ที่มีผู้เช่าหลักเป็นโรงภาพยนตร์, โบว์ลิ่ง, ลานไอซ์ สเก็ต, โรงละครเวที และร้านค้าที่ตอบสนองต่อการใช้ชีวิตประจำวันของคนรุ่นใหม่



รายละเอียดของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่ในปัจจุบันจำนวน 26 โครงการ (เกี่ยวกับพื้นที่ และอัตราการเช่าพื้นที่)

Details of the 26 present operating projects (Rental Area and Occupancy Rate)

	ศูนย์การค้า Shopping Center	ผู้เช่าหลัก Anchor Tenant	รูปแบบ Type of Shopping Center	ขนาดที่ดิน Land Size (ไร่-งาน-ตารางวา) (Rai-Ngan-Sq.wah)	พื้นที่ใช้สอยในอาคาร Gross Building Area (ตารางเมตร) (Sq.m.)	พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด Gross Leasable Area (ตารางเมตร) (Sq.m.)	อัตราการเช่าต่อพื้นที่ให้เช่า Occupancy Rate (ร้อยละ) (%)
1	ศูนย์การค้าสยามพวเจอร์ ทาวน์ เซ็นเตอร์ 1 (บางบอน: Bangborn)	Jusco Supermarket	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	6 - 0 - 0	8,759	7,100	89
2	ศูนย์การค้าสยามพวเจอร์ ทาวน์ เซ็นเตอร์ 2 (ประชาอุทิศ: Pracha Utitit)	Jusco Supermarket	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	6 - 3 - 10	7,116	6,174	94
3	ศูนย์การค้าสยามพวเจอร์ ทาวน์ เซ็นเตอร์ 3 (สุภาพบาล 3: Sukaphiban 3)	Tops Supermarket	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	9 - 1 - 71	6,794	6,309	96
4	ศูนย์การค้าสยามพวเจอร์ ทาวน์ เซ็นเตอร์ 4 (สุขุมวิท 71: Sukhumvit 71)	B-Quik	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	0 - 3 - 80	2,468	1,418	100
5	ศูนย์การค้าสยามพวเจอร์ ทาวน์ เซ็นเตอร์ 6 (ทองหล่อ ซอย 4: Thonglor 4)	Tops Supermarket	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	3 - 0 - 60	4,029	3,015	99
6	ศูนย์การค้าสยามพวเจอร์ ทาวน์ เซ็นเตอร์ 7 (ทุ่งมหาเมฆ: Thungmahamek)	Tops Supermarket	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	2 - 0 - 85	3,521	2,877	100
7	ศูนย์การค้า แฉงวัณนะ: (Chaeng waththana) - แฟมมิลี่ เซ็นเตอร์ แฉงวัณนะ: - ดี ออเนียว แฉงวัณนะ: (ส่วนขยาย)	Lemon Farm Major Cineplex	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	5 - 3 - 19.40 10 - 0 - 89.5	11,328 28,876	9,018 14,137	77 98
8	ศูนย์การค้า ปิยรมย์ เพลส (Piyarom Place)	Tops Supermarket	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	8 - 0 - 77	12,654	7,857	84
9	ศูนย์การค้าสยามพวเจอร์ ทาวน์ เซ็นเตอร์ 11 (ฉะเชิงเทรา: Cha Choeng Sao)	Major Cineplex	ศูนย์การค้าชุมชนขนาดใหญ่ (Community Center)	4 - 1 - 78.4	9,554	8,739	99
10	ศูนย์การค้าสยามพวเจอร์ ซอยบึงเซ็นเตอร์ เจ ออเนียว (ทองหล่อ ซอย 15) J Avenue (Thonglor 15)	Villa Market	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	5 - 0 - 8	14,471	7,782	100
11	ศูนย์การค้าสยามพวเจอร์ ทาวน์ เซ็นเตอร์ 5 (รามอินทรา กม. 2: Ramintra K.M. 2)	B-Quik	ศูนย์สะดวกซื้อ (Convenience Center)	1 - 0 - 0	780	777	100
12	ศูนย์การค้าสยามพวเจอร์ ทาวน์ เซ็นเตอร์ 8 (วังหิน: Wanghin)	B-Quik	ศูนย์สะดวกซื้อ (Convenience Center)	0 - 1 - 71	612	535	100
13	ศูนย์การค้าสยามพวเจอร์ ทาวน์ เซ็นเตอร์ 10 (ลาดพร้าว ซอย 120: Ladprao 120)	-	ศูนย์สะดวกซื้อ (Convenience Center)	0 - 2 - 34	643	643	94



	ศูนย์การค้า Shopping Center	ผู้เช่าหลัก Anchor Tenant	รูปแบบ Type of Shopping Center	ขนาดที่ดิน Land Size (ไร่-งาน-ตารางวา) (Rai-Ngan-Sq.wah)	พื้นที่ใช้สอยในอาคาร Gross Building Area (ตารางเมตร) (Sq.m.)	พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด Gross Leasable Area (ตารางเมตร) (Sq.m.)	อัตราการเช่าต่อพื้นที่ให้เช่า Occupancy Rate (ร้อยละ) (%)
14	ศูนย์การค้าสยามพววจอร์ ทาวน์ เซ็นเตอร์ 12 (วังหิน 2: Wanghin 2)	Tesco Lotus Express	ศูนย์สะดวกซื้อ (Convenience Center)	1 - 2 - 61.5	988	988	69
15	บางแค (Bangkae)	B-Quik	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	0 - 1 - 33	364	364	100
16	เหม่งจ๋าย (Meng Jai)	B-Quik	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	0 - 1 - 99	465	465	100
17	พหลโยธิน กม. 27 (Phahonyothin K.M.27)	B-Quik	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	0 - 1 - 70	433	433	100
18	รัชดา-ห้วยขวาง (Ratchda-Hauy Kwang)	B-Quik	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	0 - 0 - 99	314	314	100
19	ท่าพระ (Ta Pra)	B-Quik	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	0 - 1 - 43	355	355	100
20	สาทร (Sathorn)	B-Quik	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	0 - 1 - 14	314	314	100
21	ศรีนครินทร์ (Srinakarin)	B-Quik	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	0 - 0 - 80	318	318	100
22	รัชดา-พระราม 3 (Ratchada-Rama III)	B-Quik	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	0 - 1 - 27	343	343	100
23	ศูนย์การค้าเพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ (Petchkasem)	Big C, Index, HomeWork, Major Cineplex	ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center)	52 - 2 - 74	48,253	43,871	96
24	ศูนย์การค้า เอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ (Ekkamai)	Big C, Index	ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center)	7 - 3 - 73	31,151	14,894	97
25	ศูนย์การค้า ลา วิลล่า พหลโยธิน La-Villa (Phahonyothin)	Villa Market, Fitness World	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	3 - 3 - 40	10,445	5,309	100
26	ศูนย์การค้า เอสพลานาด รัชดาภิเษก (Esplanade Ratchadapisek)	Major Cineplex, Major Bowl, California Wow, Ratchadalai Playhouse, Tops Supermarket, Ice Skating Ring	ศูนย์เอนเตอร์เทนเมนต์ (Urban Entertainment Center)	11 - 2 - 13	98,371	44,164	93
	รวม (Total)			144 - 2 - 9.8	303,719	188,514	95

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549

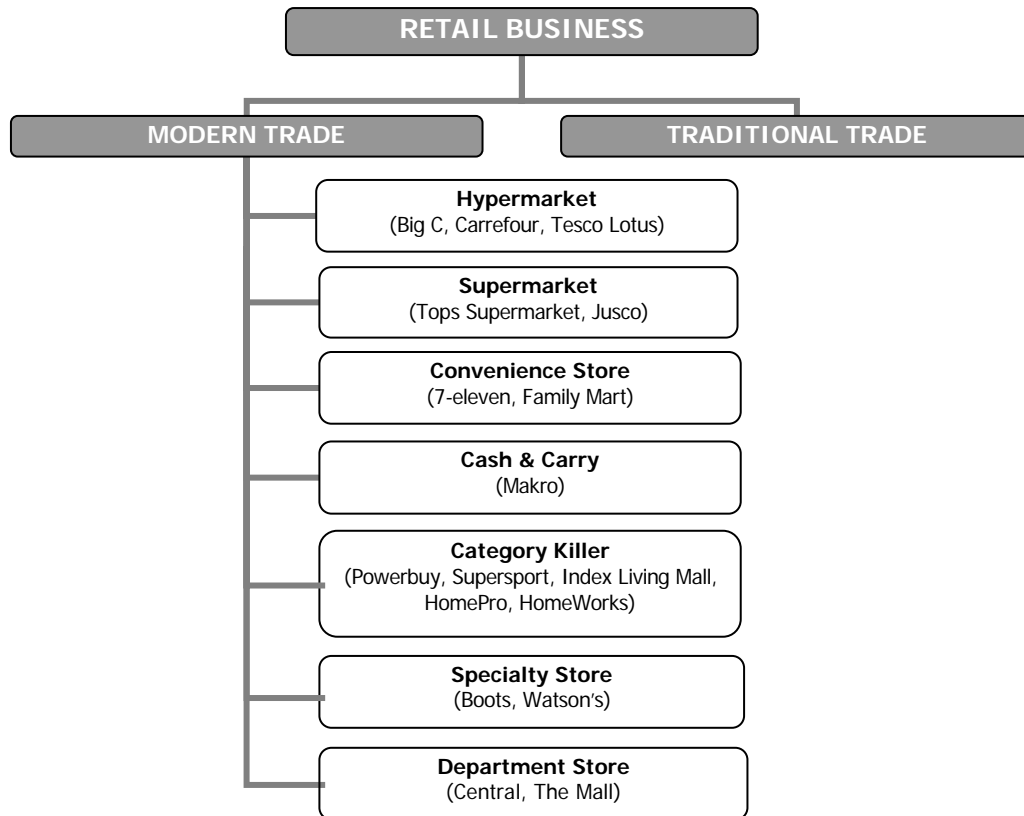
โครงการลำดับที่ 15-22 เข้าพื้นที่โดยศูนย์บริการซ่อมและจำหน่ายอะไหล่รถยนต์ บี-ควิก แต่เพียงผู้เดียว

การตลาดและสถานะการแข่งขัน

ภาวะอุตสาหกรรม

ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า เป็นธุรกิจที่มีความเกี่ยวข้องโดยตรงกับธุรกิจค้าปลีก กล่าวคือเมื่อธุรกิจค้าปลีกมีการขยายตัว ความต้องการพื้นที่ที่จะดำเนินธุรกิจก็จะมีมากขึ้นตามไปด้วย

โครงสร้างธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทย



ที่มา : สมาคมผู้ค้าปลีกแห่งประเทศไทย

ธุรกิจค้าปลีกในทวีปเอเชียมีการเติบโตอย่างรวดเร็ว โดยประเทศไทยมีการเติบโตสูงเป็นอันดับที่ 2 รองจากประเทศจีน โดยเฉพาะธุรกิจค้าปลีกรูปแบบใหม่ (Modern Trade) ที่มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องในเขตกรุงเทพและปริมณฑล

ภาพรวมธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทยปี 2549

▪ ร้านค้าปลีกรายย่อย (โชวห่วย)	288,995	แห่ง
▪ ตลาดสด	125,000	แห่ง
▪ ร้านสะดวกซื้อ	6,310	แห่ง
▪ ร้านค้าปลีกรูปแบบใหม่ (Modern Trade) ที่มีพื้นที่มากกว่า 300 ตารางเมตร		660 แห่ง

ที่มา: เอซี นีลเส็น (กันยายน 2549)



ธุรกิจค้าปลีกในปี 2549 มีการขยายตัว และการแข่งขันสูงขึ้นในอัตราที่ชะลอตัวลดลง อันมีสาเหตุมาจากปัจจัยต่างๆ ได้แก่ ต้นทุนที่ปรับสูงขึ้นจากระดับราคาน้ำมัน ภาวะเงินเฟ้อ และความผันผวนทางการเมือง เป็นต้น ได้ส่งผลกระทบต่อการบริโภคและการลงทุน ซึ่งเป็นฐานรองรับที่สำคัญต่อการขยายตัวทางเศรษฐกิจ ทำให้ผู้ประกอบการค้าปลีกแต่ละรายเร่งนำกลยุทธ์ต่างๆ มาปรับปรุงเพื่อดึงดูด และรักษาลูกค้าไว้ แม้ว่าจะมีหลายปัจจัยเสี่ยงเกิดขึ้น แต่สภาพเศรษฐกิจก็ยังมีปัจจัยที่เป็นบวกอยู่ คือ การดำเนินนโยบายเศรษฐกิจที่สำคัญๆ เช่น นโยบายประหยัดพลังงาน การฟื้นฟูการท่องเที่ยว และเศรษฐกิจพอเพียง เป็นต้น รวมทั้งการเปิดดำเนินการอย่างเป็นทางการของสนามบินสุวรรณภูมิ เป็นการเพิ่มโอกาสในการขยายตัวของธุรกิจค้าปลีกให้สูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง

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

ดิสเคาน์สโตร์ และไฮเปอร์มาร์เก็ต

ธุรกิจดิสเคาน์สโตร์และไฮเปอร์มาร์เก็ตเติบโตเพิ่มขึ้น โดยในประเทศไทยมีผู้ประกอบการรายใหญ่จำนวน 4 ราย คือ เทสโก้โลตัส บิ๊กซี คาร์ฟูร์ และแม็คโคร การขยายสาขาของธุรกิจดิสเคาน์สโตร์ยังมีการขยายสาขาเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในอัตราที่ลดลง เนื่องจากต้องอยู่ภายใต้กฎหมายค้าปลีก และกฎหมายผังเมืองฉบับใหม่ที่รัฐบาลประกาศด้วยข้อจำกัดดังกล่าว ทำให้แนวโน้มของดิสเคาน์สโตร์มีขนาดเล็ก ทั้งนี้ด้วยข้อจำกัดการบังคับใช้กฎหมายผังเมืองฉบับใหม่ทำให้การขยายสาขาด้วยพื้นที่ขนาดใหญ่จึงมีความยากขึ้นโดยกลุ่มดิสเคาน์สโตร์อย่างเทสโก้โลตัส บิ๊กซี คาร์ฟูร์ และแม็คโคร ได้ดำเนินการขยายสาขาโดยปรับเปลี่ยนรูปแบบและคอนเซ็ปต์โดยใช้พื้นที่ขนาดเล็กลง เช่น ในรูปแบบ คอเนวเนี่ยนสโตร์ และซูเปอร์มาร์เก็ต เป็นต้น

ซูเปอร์มาร์เก็ต

ในปี 2549 นี้ ตลาดซูเปอร์มาร์เก็ตมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง และมีการแข่งขันสูงขึ้น เพราะนอกจากต้องแข่งขันกันเองแล้วยังต้องแข่งกับกิจการค้าปลีกอื่นๆ อีก โดยเฉพาะดิสเคาน์สโตร์ และการที่ผู้ประกอบการธุรกิจประเภทดิสเคาน์สโตร์และไฮเปอร์มาร์เก็ตบางราย เช่น เทสโก้โลตัส ที่มีการปรับเปลี่ยนรูปแบบในการขยายสาขาใหม่ให้มีขนาดเล็กลงในรูปแบบที่เรียกว่า ตลาดโลตัส ขนาดพื้นที่ประมาณ 800 ตารางเมตร เพื่อรองรับกับกฎหมายค้าปลีก ทำให้ธุรกิจประเภทซูเปอร์มาร์เก็ตเติบโตขึ้นอย่างรวดเร็ว ทั้งนี้ ผู้ประกอบการธุรกิจประเภทตลาดซูเปอร์มาร์เก็ตเดิมก็ได้ใช้นโยบายการปรับปรุงสาขาอย่างต่อเนื่อง พร้อมเร่งปรับตัวทั้งในเรื่องอุปกรณ์ การวางระบบ มีการวางตำแหน่งชัดเจนเจาะจงลูกค้าระดับ กลาง - บน ใช้กลยุทธ์คุณภาพ สด การันตี และความหลากหลายเป็นจุดขายที่แตกต่างจากดิสเคาน์สโตร์ที่มุ่งเน้นราคาถูกเพื่อดึงดูดลูกค้า

คอเนวเนี่ยนสโตร์

ธุรกิจคอเนวเนี่ยนสโตร์ยังคงมีเซเว่นอีเลฟเว่นเป็นผู้นำตลาดด้วยสาขามากกว่า 3,000 สาขา ครอบคลุมแทบทุกพื้นที่ โดยมี วี.ซี.โอป เฟรชมาร์ท แพมิลีมาร์ท เออาร์ที และ 108 ซุป เป็นกลุ่มที่แทรกเข้ามาในตลาดและมีสัดส่วนเล็กน้อย การแข่งขันสูง มีการทำตลาดรูปแบบต่างๆ เพื่อเพิ่มรายได้และเพิ่มสัดส่วนในการครองตลาด เช่น บริการรับชำระค่าสาธารณูปโภคต่างๆ ค่าประกันภัย เป็นต้น แต่ละค่ายของร้านสะดวกซื้อเร่งขยายสาขาใหม่ให้ได้มากที่สุดเพื่อเพิ่มฐานลูกค้า และทำให้ธุรกิจมีรายได้คุ้มทุนและได้กำไรมากขึ้นจากจำนวนสาขาที่เพิ่มมากขึ้น โดยผู้นำตลาดอย่างบริษัทซี.พี. เซเว่น อีเลฟเว่นเติบโตมากกว่าค่ายอื่นๆ เนื่องจากมีศักยภาพในการขยายสาขาที่มีความพร้อมทั้งด้านบุคลากร การบริหารจัดการ และเทคโนโลยี



การแข่งขันที่รุนแรงของธุรกิจค้าปลีกในปัจจุบัน ทำให้ผู้ประกอบการต่างเร่งหากกลยุทธ์ในการสร้างรายได้เปรียบ เพื่อเพิ่มรายได้และสัดส่วนการครองตลาด ทำให้ผู้ประกอบการต่างๆ มีการร่วมมือกันเป็นพันธมิตร หรือการลงทุนร่วมกัน นอกเหนือจากการขยายตัวของธุรกิจค้าปลีกที่ส่งผลโดยตรงต่อการขยายตัวของธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าแล้ว จากพฤติกรรมของผู้บริโภคที่มีวิถีชีวิต (Lifestyle) เปลี่ยนแปลงไป มีกำลังซื้อเพิ่มสูงขึ้นตามภาวะเศรษฐกิจ ผู้บริโภคดังกล่าวให้ความสำคัญเรื่องสุขภาพมากขึ้น ก่อให้เกิดโอกาสทางการตลาดที่จะเพิ่มลูกค้านำกับสินค้าและนิยมซื้อสินค้าจากศูนย์การค้า และร้านค้าปลีกรูปแบบใหม่ (Modern Trade Retail Store) แทนที่ร้านค้าปลีกรูปแบบเดิม (Traditional Trade Retail Store) ซึ่งได้แก่ ร้านโชห่วย และตลาดสด มากขึ้นเรื่อยๆ ส่งผลให้ธุรกิจการค้าปลีกรูปแบบใหม่ (Modern Trade Retail Store) มีส่วนแบ่งทางการตลาดเพิ่มสูงขึ้น

แนวโน้มอุตสาหกรรม

ธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทยยังคงมีแนวโน้มในการขยายตัวต่อไปอย่างต่อเนื่อง ซึ่งจะมีผลทำให้ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้ามีแนวโน้มจะขยายตัวไปในทิศทางเดียวกัน ผู้ค้าปลีกที่ดำเนินธุรกิจในประเทศไทยอยู่แล้ว ส่วนใหญ่มีแผนที่จะขยายสาขาต่อไปอย่างต่อเนื่อง นอกเหนือจากนี้ผู้ค้าปลีกประเภทร้านขายสินค้าลดราคา (Discount Store) บางราย เช่น เทสโก้ โลตัส และบิ๊ก-ซี มีแผนการชัดเจนที่จะขยายสาขาในรูปแบบศูนย์การค้าแบบเปิดที่บริษัทเชี่ยวชาญและดำเนินการอยู่ ผู้ค้าปลีกรายอื่นๆ ที่ยังไม่มีธุรกิจในประเทศไทย มีแผนการที่จะเข้ามาเปิดตลาดในประเทศไทย เช่น ร้านขายยา ร้านขายเฟอร์นิเจอร์ ซูเปอร์มาร์เก็ต เป็นต้น ทั้งนี้บริษัทได้รับการติดต่อจากผู้ประกอบการดังกล่าวจำนวนมาก

สภาพการแข่งขันภายในอุตสาหกรรม

ในธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าในประเทศไทย มีการแข่งขันกันสูงในรูปแบบของศูนย์การค้าแบบปิด แต่สำหรับศูนย์การค้าแบบเปิด มีการแข่งขันไม่มากนักเนื่องจากมีจำนวนคู่แข่งน้อยราย หลายรายได้ปิดกิจการหรือหยุดดำเนินกิจการไปในช่วงภาวะเศรษฐกิจตกต่ำในหลายปีที่ผ่านมา และคู่แข่งที่เหลือไม่ได้เป็นผู้ประกอบการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าโดยเฉพาะ บางรายเป็นเจ้าของที่ดินที่มีเงินลงทุนสูง แต่ไม่ได้เป็นผู้เชี่ยวชาญในธุรกิจโดยตรง

การดำเนินธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า มีความจำเป็นต้องใช้ประสบการณ์และความรู้พื้นฐานในการดำเนินการเป็นอย่างสูง เช่น ก) การเลือกที่ดินที่เหมาะสมในการดำเนินธุรกิจ ซึ่งจำเป็นต้องมีการพิจารณาถึง ทำเลทางเข้าออก ขนาดของที่ดิน ระบบผังเมือง สภาพการจราจรและทิศทางการจราจรในบริเวณ จำนวนประชากรในพื้นที่และจำนวนประชากรที่สัญจรผ่าน แนวโน้มการขยายตัวของประชากร กฎหมายที่เกี่ยวข้องจำนวนมาก ระบบสาธารณูปโภค จำนวนคู่แข่งในพื้นที่ เป็นต้น ข) การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางธุรกิจ เช่น ระดับค่าเช่าที่ดิน ระดับค่าเช่าและค่าบริการที่สามารถเรียกเก็บจากลูกค้า ค่าพัฒนาพื้นที่ ค่าก่อสร้างอาคาร ตกแต่งภายนอก และติดตั้งระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ การบริหารเงินลงทุนและเงินสด และผลตอบแทนจากการลงทุน ค) การติดตามแนวโน้มใหม่ๆ ของธุรกิจ เช่น รูปแบบ (Concept) ของโครงการศูนย์การค้าแบบเปิดที่เหมาะสม เป็นที่ต้องการของผู้เช่าพื้นที่ และอยู่ในความต้องการของผู้บริโภค รวมถึงการผสมผสานของผู้เช่าพื้นที่ (Tenant Mix) ที่เหมาะสม ง) ความสัมพันธ์กับลูกค้าผู้เช่าพื้นที่ ซึ่งมีความจำเป็นที่จะต้องสร้างความมั่นใจและความไว้วางใจให้กับลูกค้า ว่าลูกค้าจะสามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างประสบผลสำเร็จในพื้นที่ศูนย์การค้าของบริษัท โดยบริษัทผู้พัฒนาและบริหารศูนย์การค้าไม่ควรทำธุรกิจแข่งขันกับผู้เช่าพื้นที่ ไม่เปลี่ยนแปลงรูปแบบโครงการ และสร้างสิ่งปลูกสร้างใดๆ ในอนาคตที่จะเป็นอุปสรรคในการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่ทุกราย ตลอดอายุสัญญาเช่าระยะยาว 10 - 30 ปี นอกเหนือจากนี้ยังต้องมี จ) ความรู้และประสบการณ์ในด้านการบริหารพื้นที่ส่วนกลาง (Common Area Maintenance หรือ CAM) ภายในศูนย์ให้ราบรื่นและเป็นระเบียบเรียบร้อย



เนื่องจากการที่ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้ามีความจำเป็นที่จะต้องมีการแข่งขัน และความรู้พื้นฐานเป็นอย่างมากดังที่กล่าวมาแล้ว อาจจะเป็นสาเหตุหลักอย่างหนึ่งที่ทำให้มีจำนวนคู่แข่งในธุรกิจโดยตรงน้อยราย และคู่แข่งใหม่ๆ ยากที่จะดำเนินการให้ประสบผลสำเร็จ หรือสร้างความไว้วางใจให้กับผู้เช่าพื้นที่ได้ ในระยะเวลาสั้นๆ

จำนวนคู่แข่ง

คู่แข่งของบริษัทสามารถแบ่งเป็นคู่แข่งโดยตรงและคู่แข่งโดยอ้อม ซึ่งคู่แข่งในแต่ละประเภทจะมีขนาดของโครงการ รูปแบบของศูนย์การค้า กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และลักษณะอื่นๆ ที่แตกต่างกัน ดังนี้

คู่แข่งโดยตรงของบริษัท หมายถึง ผู้ประกอบการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า ซึ่งแบ่งเป็น 2 ประเภทได้แก่

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

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

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

การดำเนินการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าเองของผู้ค้าปลีก อาจจะมีผลกระทบต่อบริษัทในแง่การแข่งขันในการจัดหาที่ดินเพื่อดำเนินการโครงการใหม่ และการดึงผู้บริโภคและผู้ค้าปลีกในกรณีที่ผู้ค้าปลีกเปิดดำเนินการศูนย์การค้าใหม่ในบริเวณใกล้เคียงกับศูนย์การค้าของบริษัท อย่างไรก็ตามถ้าบริษัทสามารถดำเนินการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าใหม่ๆ ให้กับผู้ค้าปลีกได้มากขึ้น คู่แข่งโดยอ้อมเหล่านี้จะลดจำนวนลง

ปัจจัยความเสี่ยง

ความเสี่ยงจากการหาที่ดินเพื่อดำเนินการโครงการใหม่

เนื่องจากที่ดินเป็นวัตถุดิบหลักของบริษัทในการดำเนินธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า การจัดหาที่ดินในแต่ละบริเวณที่มีความเหมาะสมและมีความเป็นไปได้ในการดำเนินธุรกิจและทางการเงิน ไม่ใช่สามารถจะทำได้โดยง่าย และโดยเร็ว ในพื้นที่บางบริเวณอาจจะมีที่ดินที่มีความเหมาะสมในการทำธุรกิจเหลืออยู่ไม่กี่แห่งเท่านั้น และในการจัดหาที่ดินจำเป็นต้องมีการเจรจาต่อรองกับเจ้าของที่ดินในการขอเช่าที่ดินระยะยาว หรือขอซื้อที่ดินซึ่งอาจจะใช้เวลา ความพยายาม และเทคนิคในการเจรจาพอสมควร โดยเฉพาะที่ดินที่มีเจ้าของหลายราย ความยากลำบากในการสรุปเงื่อนไขในสัญญาเช่าที่ดินหรือสัญญาซื้อขายที่ดินย่อมมีมากขึ้น นอกจากนี้ การขยายสาขาจำนวนมากของผู้ค้าปลีกรูปแบบใหม่ (Modern Trade Retailers) ขนาดใหญ่ ก็อาจส่งผลกระทบต่อให้บริษัทมีความเสี่ยงจากการหาที่ดินเพื่อดำเนินการโครงการใหม่เพิ่มขึ้นด้วย เนื่องจากผู้ค้าปลีกรับประกันว่าจะเข้ามาแข่งขันในการหาที่ดินกับบริษัท

อย่างไรก็ตาม จากประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจมาหลายปี ทำให้ผู้บริหารของบริษัทมีทักษะ วิธีการ และเทคนิคในการติดต่อและเจรจาต่อรองกับเจ้าของที่ดินที่มีประสิทธิภาพ และได้รับเงื่อนไขที่ดีในสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวของทุกโครงการ นอกเหนือจากนี้ บริษัทยังได้รับการแนะนำที่ดินจากผู้ค้าปลีกที่ต้องการเช่าพื้นที่ในโครงการใหม่ๆ ของบริษัท

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

ความเสี่ยงจากการแข่งขันทางธุรกิจ

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

หมายเหตุ

1 พื้นที่ครอบคลุมกลุ่มผู้บริโภค (Coverage Area) หมายถึง บริเวณที่เป็นที่อยู่ของผู้บริโภคที่เป็นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของผู้เช่าพื้นที่ของบริษัท



ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้เช่าหลักในโครงการศูนย์การค้าชุมชน

ในโครงการศูนย์การค้าชุมชนของบริษัท ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)² จะเป็นสิ่งดึงดูดผู้เช่าร่วม (Co-Tenants)³ เข้ามาเช่าพื้นที่ส่วนอื่นๆ ภายในโครงการของบริษัท ดังนั้น บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าหลักของบริษัทเลิกสัญญาหรือปิดกิจการลงซึ่งอาจส่งผลให้ผู้เช่าพื้นที่ร่วมต้องยกเลิกสัญญาตามไปด้วย ความเสี่ยงดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อรายได้หลักของบริษัทได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้เรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าจำนวนหนึ่งจากผู้เช่าหลักทุกราย และผู้เช่าพื้นที่ร่วมบางราย ณ วันที่ทำสัญญาเช่าพื้นที่ไปแล้ว ทำให้ความเสี่ยงดังกล่าวมีน้อยลง นอกจากนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าหลักเลิกกิจการเนื่องจากนโยบายภายในของผู้ค้าปลีกเอง เช่น เซยู ซูเปอร์มาร์เก็ต (Seiyu Supermarket) จากประเทศญี่ปุ่น ซึ่งเป็นผู้เช่าหลักของโครงการศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Shopping Center)⁴ สุขาภิบาล 3 เดิม มีนโยบายเลิกดำเนินธุรกิจในแต่ละประเทศ เซยูได้ดำเนินการหาผู้เช่าพื้นที่รายอื่น (ที่ได้รับความคิดเห็นชอบจากบริษัท) 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 แต่บริษัทมั่นใจว่าบริษัทไม่มีปัญหาในการ

หมายเหตุ

- 1 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 อยู่ในอาคารทั้งหมด และมีทางเดินเชื่อมที่มีการปรับอากาศระหว่างร้านค้าปลีกภายในอาคาร โดยรูปแบบศูนย์การค้าส่วนใหญ่ของประเทศไทยในปัจจุบัน จะเป็นศูนย์การค้าแบบปิดเกือบทั้งหมด ยกตัวอย่างเช่น ศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซ่า ดิ เอ็มโพเรียม ซีคอน สแควร์ เวลด์เทรด เซ็นเตอร์ มานูญครองสยาม ดิสคัฟเวอรี และฟิวเจอร์พาร์ค เป็นต้น
- 2 ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant) หมายถึง ผู้เช่าพื้นที่ส่วนใหญ่ของโครงการ ซึ่งมักจะเป็นซูเปอร์มาร์เก็ต โรงภาพยนตร์ ร้านเฟอร์นิเจอร์ขนาดใหญ่ เป็นต้น โดยกลุ่มลูกค้าหลักนั้นจะเป็นสิ่งดึงดูด (Magnet) ผู้เช่าพื้นที่ร่วม (Co-Tenants) เข้ามาเช่าพื้นที่ส่วนอื่นๆ ภายในโครงการของบริษัท
- 3 ผู้เช่าพื้นที่ร่วม (Co-Tenants) หมายถึง ร้านค้าปลีกต่างๆ ที่เข้ามาเช่าพื้นที่ส่วนอื่นๆ ภายในศูนย์การค้าของบริษัท เช่น ร้านอาหาร ร้านเสริมสวย ร้านขายหนังสือ ร้านให้เช่าวิดีโอ โรงเรียน และคลินิก เป็นต้น
- 4 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



หาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ เนื่องจากในปัจจุบันความต้องการสถานที่ประกอบการในการทำธุรกิจค้าปลีกอยู่ในระดับสูง และบริษัทยังได้รับการติดต่อเพื่อขอเช่าพื้นที่ในโครงการของบริษัทอย่างต่อเนื่อง

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

แม้ว่าในบางโครงการของบริษัทจะมีผู้เช่าเกือบเต็มโครงการ เหลือพื้นที่เพียงแคบบางห้องเท่านั้น แต่บริษัทมีนโยบายเข้มงวดที่จะคัดเลือกผู้เช่าพื้นที่ที่ทำธุรกิจไม่แข่งขันกับผู้เช่าพื้นที่เดิม ไม่ทำธุรกิจที่เป็นอขายมุข ไม่สร้างผลกระทบต่อโครงการหรือผู้เช่าพื้นที่รายอื่น มีฐานะทางการเงินดี และมีความผสมผสานเป็นอย่างดีกับผู้เช่าอื่นในศูนย์การค้า (Tenant Mix)

ความเสี่ยงเนื่องจากต้นทุนของที่ดินในการดำเนินโครงการใหม่เพิ่มขึ้น

ในการดำเนินโครงการใหม่ๆ ต้นทุนของที่ดินอาจจะเพิ่มขึ้น เนื่องจากค่าเช่าที่ดินเพิ่มขึ้นจากราคาที่ดินที่สูงขึ้น หรือบริษัทอาจจะจำเป็นต้องซื้อที่ดิน ในกรณีที่เจ้าของที่ดินต้องการขายที่ดินมากกว่าให้เช่าระยะยาว และไม่มีที่ดินที่อื่นในบริเวณที่มีศักยภาพในการดำเนินการศูนย์การค้าดีกว่าที่ดินดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม โดยทั่วไปแล้วบริษัทจะเลือกดำเนินโครงการศูนย์การค้าที่มีผลตอบแทนดีเท่านั้น ถ้าต้นทุนของที่ดินมีราคาสูงขึ้น บริษัทจะคิดราคาค่าเช่าและค่าบริการจากลูกค้าผู้เช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นตามสัดส่วน เพื่อให้ได้ผลตอบแทนในการดำเนินโครงการที่ใกล้เคียงระดับเดิม ทำให้บริษัทสามารถลดผลกระทบจากความเสียหายจากการที่ดินในการดำเนินโครงการใหม่เพิ่มขึ้นได้ จากสถานการณ์การแข่งขันด้านค้าปลีกที่รุนแรงมากขึ้น ผู้ค้าปลีกส่วนใหญ่ยอมที่จะจ่ายค่าเช่าและค่าบริการที่สูงขึ้นในทำเลที่โดดเด่นที่สุดในบริเวณต่างๆ เพื่อยึดพื้นที่และสร้างความได้เปรียบในการดำเนินธุรกิจค้าปลีกต่อสู้แข่งกับคู่แข่ง

ความเสี่ยงจากการขาดความต่อเนื่องในการดำเนินโครงการของบริษัท

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

ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ ที่มีจำนวนจำกัด

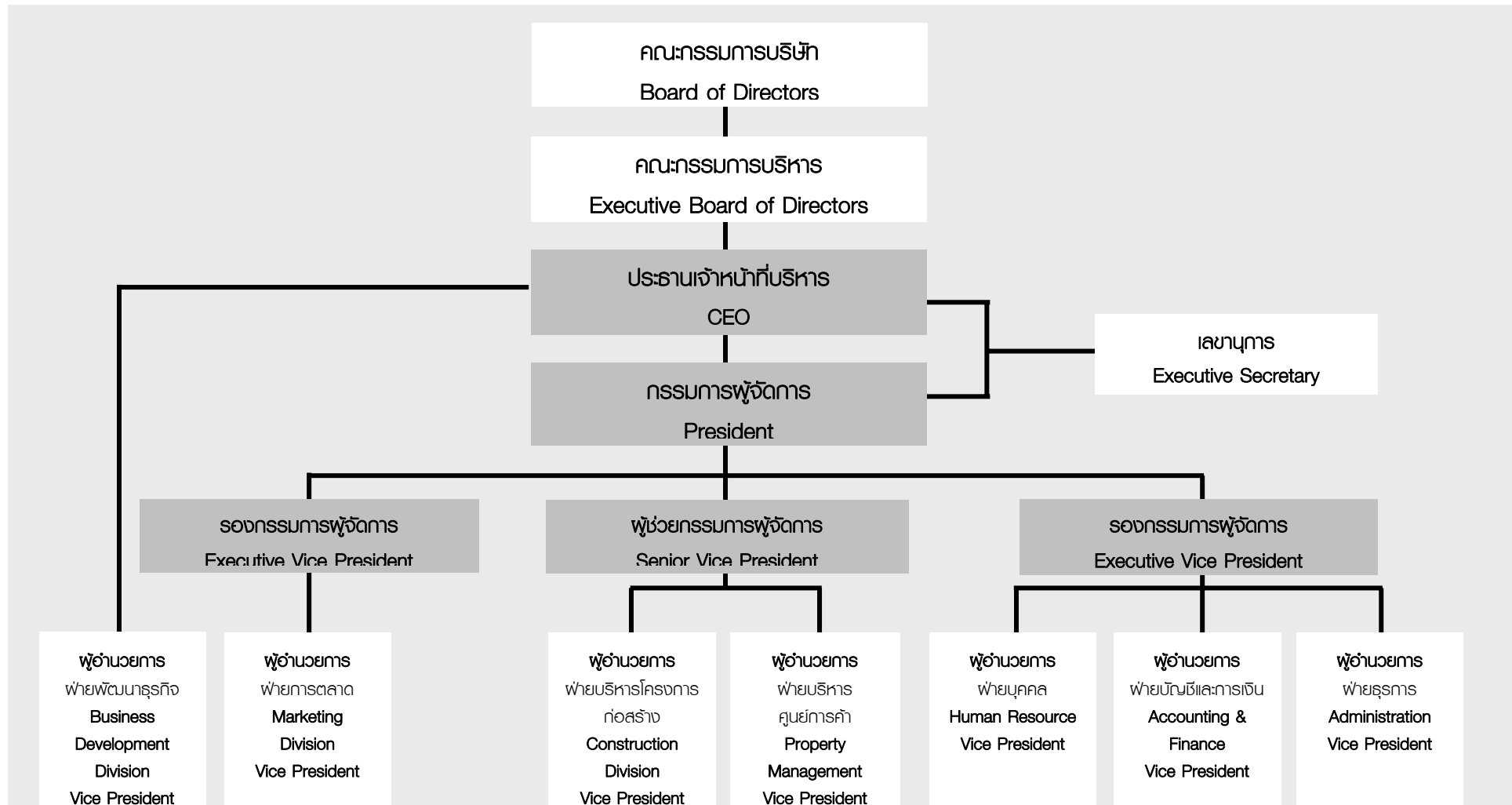
เนื่องจากการดำเนินธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า จำเป็นต้องอาศัยบุคลากรระดับบริหารที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจด้านศูนย์การค้าเป็นอย่างมาก ทั้งด้านการจัดหาที่ดินเพื่อดำเนินโครงการ การออกแบบรูปแบบ (Concept) ของโครงการ การจัดหาผู้เช่าพื้นที่ และการบริหารโครงการและพื้นที่ส่วนกลาง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

นอกจากนี้ บริษัทสนับสนุนและส่งเสริมให้พนักงานของบริษัทไปหาความรู้ในด้านการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า และติดตามแนวโน้มธุรกิจค้าปลีกเพิ่มเติม เช่น จัดหาหนังสือ วารสาร และเทคนิคๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทให้พนักงานของบริษัทศึกษา เพื่อให้มีความรู้ที่เพียงพอ และสามารถนำความรู้ต่างๆ มาใช้ในการดำเนินธุรกิจได้



โครงสร้างองค์กร

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)





โครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการ

ผู้ถือหุ้น

กลุ่มผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก ที่มีชื่อปรากฏตามทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 18 สิงหาคม 2549 มีดังต่อไปนี้

	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนร้อยละ
1	บมจ.เมเจอร์ซีเนเพล็กซ์กรุ๊ป	108,132,375	21.25%
2	บจก.ไทยเอ็นวีดีอาร์	42,562,827	8.36%
3	SOMERS (U.K.) LIMITED	36,624,840	7.20%
4	นายนพพร วิฑูรชาติ	31,705,526	6.23%
5	นายพงศ์กิจ สุทรพงศ์	29,604,675	5.82%
6	นส.อาทิตย์ยา จันทรประภา	25,202,970	4.95%
7	State Street Bank and Trust Company	24,000,000	4.72%
8	Investors Bank and Trust Company	21,011,040	4.13%
9	นางเกศินี วิฑูรชาติ	20,214,915	3.97%
10	State Street Bank and Trust Company for Australia	17,066,040	3.35%
	รวม	356,125,208	69.97%

โครงสร้างการจัดการ

คณะกรรมการบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีทั้งหมด 3 ชุด ประกอบด้วย

1. คณะกรรมการบริษัท
2. คณะกรรมการบริหาร
3. คณะกรรมการตรวจสอบ

1. คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการของบริษัทมีทั้งหมด 11 ท่าน ได้แก่



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

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัท

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทเป็นดังนี้ นายอรณพ จันทรประภา นายพงศ์กิจ สุทธพงศ์ นายนพพร วิฑูรชาติ และนายสมนึก พงษ์เกษมสิน สองในสี่คนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

1. การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัท ได้ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ให้เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทและได้ปฏิบัติหน้าที่ตามวัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ด้วยความระมัดระวังเพื่อรักษาผลประโยชน์ของบริษัทและรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น

2. การทบทวนและให้ความเห็นชอบกับนโยบายที่เหมาะสม

คณะกรรมการบริษัทรับผิดชอบในการทบทวน และให้ความเห็นชอบกับนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัทที่เสนอโดยคณะกรรมการบริหาร เว้นแต่เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนดำเนินการ

3. การกำกับดูแลคณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริษัท กำกับดูแลให้คณะกรรมการบริหาร ดำเนินงานตามนโยบายที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพ และแจ้งให้คณะกรรมการบริหารนำเสนอเรื่องที่มีสาระสำคัญต่อการดำเนินงานของบริษัท รายการระหว่างบุคคลที่เกี่ยวข้องกันอื่นๆ ให้พิจารณาโดยเป็นไปตามกฎระเบียบ ข้อบังคับของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ หากจำเป็นคณะกรรมการบริษัทจะได้อำนาจให้มีการว่าจ้างที่ปรึกษาภายนอก เพื่อให้คำปรึกษาหรือให้ความเห็นทางวิชาชีพประกอบการตัดสินใจ ในเรื่องที่มีผลต่อการดำเนินธุรกิจอย่างมีสาระสำคัญของบริษัท



4. การจัดให้มีระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการบริษัทได้กำกับให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพ เป็นผู้ติดตามดำเนินการและประสานงานกับคณะกรรมการตรวจสอบ

5. การปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นอิสระของกรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร

คณะกรรมการตรวจสอบได้ใช้ดุลพินิจของตนอย่างเป็นอิสระ ในการพิจารณากำหนดกลยุทธ์ การบริหารงาน การแต่งตั้งกรรมการ และเรื่องที่มีผลกระทบต่อผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท รวมถึงการเข้าถึงสารสนเทศทางการเงิน และทางธุรกิจอื่นอย่างเพียงพอต่อการปฏิบัติหน้าที่และนโยบายการดำเนินงาน ตลอดจนการกำหนดงบประมาณประจำปี

2. คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารมีทั้งหมด 5 ท่านได้แก่

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. นายนพพร วิฑูรชาติ	ประธานกรรมการบริหาร
2. นายสมนึก พจน์เกษมสิน	กรรมการบริหาร
3. นายวิชา พูลวรลักษณ์	กรรมการบริหาร
4. นายเสริมศักดิ์ ขวัญพ่วง	กรรมการบริหาร
5. Mr. Brian Hall	กรรมการบริหาร

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. นางสาวไพบิย์ สุนทรส	กรรมการตรวจสอบ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

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

ทั้งนี้ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามวรรคหนึ่ง คณะกรรมการตรวจสอบมีความรับผิดชอบต่อนคณะกรรมการของบริษัทโดยตรง และคณะกรรมการของบริษัทยังคงมีความรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทต่อบุคคลภายนอก

ผู้บริหาร

รายชื่อผู้บริหารบริษัท

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

**การประชุมคณะกรรมการบริษัท**

ในปี 2548 และ ปี 2549 บริษัท มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท จำนวน 6 ครั้ง และ 7 ครั้ง ตามลำดับ โดยแสดงจำนวนครั้งที่เข้าประชุม ดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท	2548 (ทั้งหมด 6 ครั้ง)	2549 (ทั้งหมด 7 ครั้ง)
นายอรณพ จันทรประภา	6	7
นายพงศ์กิจ สุทรพงศ์	6	7
นายนพพร วิฑูรชาติ	6	7
นายสมนึก พจน์เกษมสิน	6	7
นายวิชา พูลวรลักษณ์	6	7
นายวีรวัฒน์ องค์กรวิสุทธิ	6	6
นายชัย จรุงธนาภิบาล	5	6
นายเดช บุลสุข	5	7
นางนันทิยา มนต์ริวัต	5	5
นายดุสิต นนทะนาคร	6	6
นางสไบทิพย์ สุนทรส	6	7



รายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท

ชื่อ-สกุล/ ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	ประสบการณ์ในการทำงาน		
			ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/ บริษัท/ ประเภทธุรกิจ
1. นายอรณพ จันทรประภา ประธานกรรมการ และกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน	59	ปริญญาโท บริหารธุรกิจ East Texas State University	2545 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
		ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	2539 - 2541	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่	บริษัท ไทยเทเลโฟนแอนด์เทเลคอมมิวนิเคชั่น จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโทรคมนาคม
		ประกาศนียบัตร หลักสูตร The role of Chairman (RCM) ปี 2547 จากสมาคมส่งเสริมสถาบัน กรรมการบริษัทไทย (IOD)	2533 - 2536	กรรมการผู้จัดการใหญ่	บริษัท อินเทอร์เน็ตเนชั่นเนล เอ็นจีเนียริง จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโทรคมนาคม
			2523-2533	เครือข่ายเมเนจไทย ผู้อำนวยการฝ่ายปฏิบัติการ กรรมการผู้จัดการ	บริษัท ปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน) ธุรกิจวัสดุก่อสร้างและตกแต่ง บริษัท เอสซีที คอมพิวเตอร์ จำกัด ธุรกิจคอมพิวเตอร์
				กรรมการผู้จัดการ	บริษัท แพนซ์ฟพลายส จำกัด ธุรกิจเครื่องจักรกลหนัก
		ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและหนี้สิน ผู้จัดการฝ่ายการค้า 2 ผู้จัดการฝ่ายการเงิน		บริษัท คำสากลซิเมนต์ไทย จำกัด ธุรกิจอุตสาหกรรมก่อสร้างและวัสดุก่อสร้าง	
2. นายพงศ์กิจ สุทธพงศ์ รองประธานกรรมการ และกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน	46	ปริญญาโท บริหารธุรกิจสาขาการตลาด สถาบันพัฒนบริหารศาสตร์	2537 - ปัจจุบัน	รองประธานกรรมการ	บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
			2546 - 2549	กรรมการและกรรมการบริหาร	บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด(มหาชน)



ชื่อ-สกุล/ ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	ประสบการณ์ในการทำงาน		
			ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/ บริษัท/ ประเภทธุรกิจ
		(NIDA)			ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
		ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ สาขาวิศวกรรม อุตสาหการ มหาวิทยาลัยขอนแก่น	2537 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	โรงพยาบาลสัตว์ทองหล่อ
			2536 - 2537	กรรมการและผู้จัดการทั่วไป	บริษัท อินเทอร์เน็ตเนชั่นเนล เอนจิเนียริง
			2533 - 2536	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่	จำกัด (มหาชน)
			2529 - 2532	ผู้จัดการฝ่ายโทรศัพท์เคลื่อนที่	ธุรกิจโทรคมนาคม
		ประกาศนียบัตร หลักสูตรพิเศษ สำหรับผู้บริหาร รุ่นที่ 35 จากสมาคมส่งเสริมสถาบัน กรรมการบริษัทไทย (IOD)	2534 - 2537	กรรมการ	บริษัท ไมโครเนติก จำกัด ธุรกิจโทรคมนาคม
			2532 - 2533	Regional Marketing Manager (South East Asia) Nokia Mobile Phone	Nokia (SEA) PTE. LTD, Singapore Office ธุรกิจโทรศัพท์เคลื่อนที่
3. นายนพพร วิฑูรชาติ	41	ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ สาขาคอมพิวเตอร์	2537 - ปัจจุบัน	กรรมการ ประธานกรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
กรรมการ ประธานกรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน		พระจอมเกล้า ลาดกระบัง	2537 - ปัจจุบัน	ผู้จัดการทั่วไป	บริษัท เสี่ยงสมบูรณ์ จำกัด ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
		ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Certification Program (DCP) ปี 2548 จากสมาคมส่งเสริมสถาบัน กรรมการบริษัทไทย (IOD)	2533 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้บริหาร	บริษัท วิฑูรโอสถ จำกัด ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์
			2530 - 2533	วิศวกร	บริษัท เอส ซี ที คอมพิวเตอร์ จำกัด ธุรกิจคอมพิวเตอร์
4. นายสมนึก พจน์เกษมสิน	49	ปริญญาโท	2545 - ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ	บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการ และกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน		บัญชีมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	2544 - 2545	Corporate Services Group Director	บริษัท โมทีเวชั่นเอเชีย (ประเทศไทย) จำกัด ธุรกิจบริการด้านส่งเสริมการตลาด



ชื่อ-สกุล/ ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	ประสบการณ์ในการทำงาน		
			ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/ บริษัท/ ประเภทธุรกิจ
		ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	2538 - 2542	ผู้ช่วยกรรมการผู้อำนวยการ สายบริหารภายใน	บริษัท อินเทอร์เน็ตเนชั่นเนล เอนจิเนียริง จำกัด (มหาชน)
		ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) ปี 2548 จากสมาคมส่งเสริม สถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)	2534 - 2538	ผู้อำนวยการ ฝ่ายการเงินและบริหาร	ธุรกิจโทรคมนาคม
			2531 - 2534	ผู้จัดการฝ่ายการเงิน	บริษัท โรงงานทอผ้า กรุงเทพ จำกัด ธุรกิจสิ่งทอ
			2528 - 2531	นักบัญชีต้นทุน	บริษัท แหลมทองสหการ จำกัด ธุรกิจการเกษตร
			2523 - 2528	ผู้ตรวจบัญชีอาวุโส	บริษัท เอสจีวี ฅ กลาง จำกัด ธุรกิจตรวจสอบบัญชี
5. นายเดช บุณสุข กรรมการ	56	ปริญญาตรี บัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	2547 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
		ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) ปี 2547 จากสมาคมส่งเสริม สถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)	2547 - ปัจจุบัน	ประธานกิตติมศักดิ์	บริษัท แมคไทย จำกัด (แมคโดนัลด์ประเทศไทย) ธุรกิจอาหาร Fast foods
			2527- 2547	ประธานกรรมการ	ห้างหุ้นส่วนจำกัด วรเดช
			2526- 2527	กรรมการผู้จัดการ	
6. นายวิชา พูลวรลักษณ์ กรรมการ กรรมการบริหาร	43	ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต (MBA) มหาวิทยาลัยนานาชาติ ชานติเอโก ,U.S.A.	2546 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
		ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	2538 - ปัจจุบัน	กรรมการและประธานกรรมการบริหาร	บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด(มหาชน) ธุรกิจโรงพยาบาลนอร์และโบลิ่ง
			2546 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท แคลิฟอร์เนีย ฟิตเนส จำกัด ธุรกิจสันทนาการ



ชื่อ-สกุล/ ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	ประสบการณ์ในการทำงาน		
			ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/ บริษัท/ ประเภทธุรกิจ
7. นายวีรวัฒน์ องค์กรวิมลกุล กรรมการ	36	ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต Boston University, U.S.A.	2546 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
		ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	2545 - ปัจจุบัน	กรรมการและกรรมการบริหาร	บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด(มหาชน) ธุรกิจโรงพยาบาลนอร์และโบลิ่ง
		ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) ปี 2547 จากสมาคมส่งเสริม สถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)		2546 - ปัจจุบัน	กรรมการ
		ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) ปี 2547 จากสมาคมส่งเสริม สถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)	กรรมการ		บริษัท รัชโยธิน ซีนีมา จำกัด ธุรกิจโรงพยาบาล
		ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) ปี 2547 จากสมาคมส่งเสริม สถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)	กรรมการ		บริษัท แคลิฟอร์เนีย ฟิตเนส ธุรกิจสหนาการ
8. นายชัย จรุงธนาภิบาล กรรมการ	52	ปริญญาโท บัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	2546 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
		ปริญญาตรี บัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	2545 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด(มหาชน) ธุรกิจโรงพยาบาลนอร์และโบลิ่ง
		ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Certification Program (DCP) ปี 2546 และ หลักสูตร Audit Committee Program (ACP) ปี 2548 จากสมาคม ส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)	2543- ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ	บริษัท ทิมพีรีซีชั่น จำกัด ธุรกิจผลิตวงจรไฟฟ้า
		ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Certification Program (DCP) ปี 2546 และ หลักสูตร Audit Committee Program (ACP) ปี 2548 จากสมาคม ส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)	2525 - 2540	กรรมการบริหารและ ประธานเจ้าหน้าที่การเงิน	กลุ่มไมเนอร์
9. นางนันทิยา มนตรีวัต ประธานกรรมการตรวจสอบ	58	ปริญญาโท สาขาคณิตศาสตร์ประยุกต์ University of Manitoba Canada	2547 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
		ปริญญาตรี	2547- ปัจจุบัน 2543 - 2546	ที่ปรึกษากรรมการผู้จัดการ กรรมการรองกรรมการผู้จัดการอาวุโส	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด ธุรกิจประกันภัย
		ปริญญาตรี	2542 - ปัจจุบัน	กรรมการ	



ชื่อ-สกุล/ ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	ประสบการณ์ในการทำงาน		
			ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/ บริษัท/ ประเภทธุรกิจ
		สาขาสถิติ	2542 - 2547	กรรมการ	บริษัท เมืองไทย โฮลดิ้ง จำกัด
		จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	2537- ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ภัทรคอมเพล็กซ์ จำกัด
		ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Certification Program (DCP) ปี 2543 จากสมาคมส่งเสริมสถาบัน กรรมการบริษัทไทย (IOD)			
10. นายดุสิต นนทะนาคร	59	หลักสูตรพิเศษสำหรับผู้บริหาร	2545 - ปัจจุบัน	กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ	บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
กรรมการตรวจสอบ		Harvard University			ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
		หลักสูตรพิเศษสำหรับนักบริหาร	2548 - ปัจจุบัน	ที่ปรึกษา	บริษัท ปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน)
		Stanford University	2542 - 2548	กรรมการผู้จัดการใหญ่	บริษัท คำวิสตติซิเมนต์ไทย จำกัด ธุรกิจวัสดุก่อสร้างและตกแต่ง
		ปริญญาโท	2538 - 2542	ผู้ช่วยผู้จัดการใหญ่	กลุ่มเซรามิก บริษัท ปูนซิเมนต์ไทย จำกัด ธุรกิจอุตสาหกรรมเซรามิก
		บริหารธุรกิจ สาขาการตลาด	2534 - 2538	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท กระจกสยามการ์เดียน จำกัด ธุรกิจผลิตกระจก
		University of California, in Los Angeles (UCLA)	2530 - 2534	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท คำสากลซิเมนต์ไทย จำกัด ธุรกิจวัสดุก่อสร้างและตกแต่ง
	ปริญญาโท	2525 - 2530	ผู้อำนวยการฝ่ายผู้แทนจำหน่าย	บริษัท คำวิสตติซิเมนต์ไทย จำกัด ธุรกิจวัสดุก่อสร้าง	
	สาขาวิศวกรรมโครงสร้าง	2524 - 2525	ผู้อำนวยการสำนักงานประชาสัมพันธ์		
	ปริญญาตรี	2522 - 2524	หัวหน้าส่วนสินค้าซิเมนต์ กระเบื้องโยหิน และเหล็กเส้น ฝ่ายการตลาด	บริษัท คำวิสตติซิเมนต์ไทย จำกัด ธุรกิจวัสดุก่อสร้าง	
	สาขาวิศวกรรมโยธา	2520 - 2522	หัวหน้าส่วนผู้รับเหมาก่อสร้าง และราชการ ฝ่ายขาย		



ชื่อ-สกุล/ ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	ประสบการณ์ในการทำงาน		
			ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/ บริษัท/ ประเภทธุรกิจ
		ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Certification Program (DCP) ปี 2545 และ หลักสูตร Audit Committee Program ปี 2548 จากสมาคมส่งเสริม สถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)			
11. นางสาวไพบทีย์ สุนทรส	59	ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	2546 - ปัจจุบัน	กรรมการตรวจสอบ	บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
กรรมการตรวจสอบ		ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) และ หลักสูตร Audit Committee Program (ACP) ปี 2548 จากสมาคม ส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)	2546 - 2549	เจ้าหน้าที่คณะทำงาน	มูลนิธิสโกลี เพื่อการกุศล
			2544 - 2545	ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส ฝ่ายบริการเก็บรักษาทรัพย์สิน	บริษัทเงินทุนทีสโกลี จำกัด(มหาชน)
			2540 - 2544	ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส ฝ่ายการเงิน	



รายละเอียดเกี่ยวกับคณะผู้บริหาร

ชื่อ-สกุล/ ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	ประสบการณ์ในการทำงาน		
			ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/ บริษัท/ ประเภทธุรกิจ
1. นายนพพร วิฑูรชาติ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน	41		ตามที่ปรากฏในรายละเอียดเกี่ยวกับคณะกรรมการบริษัท		
2. นายสมนึก พจน์เกษมสิน กรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการ และกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน	49		ตามที่ปรากฏในรายละเอียดเกี่ยวกับคณะกรรมการบริษัท		
3. นางสาวพรทิพา รุจิไพโรจน์ รองกรรมการผู้จัดการ	44	ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	2547- ปัจจุบัน	รองกรรมการผู้จัดการ	บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
		ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยกรุงเทพ	2534 - 2547 2531 - 2534	ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส ผู้ตรวจสอบบัญชีอาวุโส	บริษัท อินเทอร์เน็ตเนชั่นเนลเอนจิเนียริ่ง จำกัด (มหาชน) ธุรกิจสื่อสาร บริษัท ดีลอยท์ ทัช โธมัส ลู ไชยยศ จำกัด ธุรกิจตรวจสอบบัญชี
		ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย			
4. นางกฤษณา อุดมพิทยภูมิพิจารณ์ รองกรรมการผู้จัดการ	47	ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์	2548- ปัจจุบัน	รองกรรมการผู้จัดการ	บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า



ชื่อ-สกุล/ ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	ประสบการณ์ในการทำงาน		
			ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/ บริษัท/ ประเภทธุรกิจ
		ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย	2546- 2548	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท เซลเบรท เว็ลธ จำกัด (บริษัทในเครือสหกรณ์)
			2545 - 2546	ผู้อำนวยการฝ่าย – Leasing	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
			2540-2545	ผู้จัดการทั่วไป – ฝ่ายขาย&การตลาด	บริษัท แปซิฟิก แอ็สเซ็ท จำกัด (มหาชน)
5. นายเชิญชัย นียมานุสร ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	42	ปริญญาโท บริหารระหว่างประเทศ American Graduate School of International Management (Thunderbird), Arizona, U.S.A.	2549 - ปัจจุบัน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
			2545 - 2548	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
			2540 - 2544	รองกรรมการผู้จัดการ	บริษัท บลิส-เทล จำกัด (มหาชน) ธุรกิจสื่อสาร
		ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) ปี 2547 จากสมาคม ส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัท ไทย (IOD)	2537 - 2540	ผู้จัดการฝ่าย Logistic & Supply	บริษัท ทีบีโก้แอสฟัลท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจวัสดุก่อสร้าง
6. นางสาวสุนันทา เมฆสิงห์วี ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน	38	ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง	2539 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน	บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
		ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย	2533 - 2539	ผู้ตรวจสอบบัญชีอาวุโส	บริษัท ดีลอยท์ ทัช โธมัทส์ ไซยยศ จำกัด ธุรกิจตรวจสอบบัญชี



การสรรหากรรมการและผู้บริหาร

บริษัทไม่มีคณะกรรมการสรรหา โดยในการคัดเลือกบุคคลที่จะได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ จะพิจารณาจากคุณสมบัติ ความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ และเวลาที่จะเข้าร่วมประชุมกับคณะกรรมการบริษัทโดยสม่ำเสมอ ทั้งนี้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการโดยใช้เสียงข้างมากตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

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

ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง กรรมการจำนวนหนึ่งในสามจะต้องออกจากตำแหน่ง และถ้าจำนวนกรรมการจะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้แล้ว ให้กรรมการในจำนวนที่ใกล้ที่สุดกับส่วนหนึ่งในสามออกจากตำแหน่ง

ในปีที่หนึ่งและปีที่สอง ภายหลังจากทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน การออกจากตำแหน่งของกรรมการตามวาระจะใช้วิธีจับสลากกัน ส่วนในปีต่อไป ให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง ทั้งนี้ กรรมการที่ออกตามวาระนั้นๆ อาจถูกเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ก็ได้

ในปี 2549 บริษัทฯ ได้สรรหาผู้บริหารมาดำรงตำแหน่ง ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ จำนวน 1 ท่าน ได้แก่ นายเชิณชัย นิยมานุสร

รายงานการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

คณะกรรมการบริษัทฯ ได้ตระหนักถึงบทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบ ตามข้อพึงปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการบริษัทจดทะเบียน(Code of Best Practices) เพื่อให้การดำเนินงานขององค์กรเกิดความโปร่งใสในการปฏิบัติงานและเพิ่มความน่าเชื่อถือต่อองค์กร ตลอดจนเพิ่มความสามารถในการเติบโตอย่างมั่นคงของบริษัทฯ บริษัทฯได้ถือปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยได้กำหนดแนวทาง นโยบายและวิธีการปฏิบัติงานที่สอดคล้องกับลักษณะองค์กร โดยมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

1. นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการ

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

2. สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ ตระหนักถึงสิทธิของผู้ถือหุ้น ความเพียงพอและทันต่อเหตุการณ์ของข้อมูลเพื่อใช้ในการตัดสินใจ การแจ้งข่าวสารและสารสนเทศของบริษัทเป็นไปตามข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น การจัดส่งเอกสารเชิญประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทฯ ได้จัดส่งหนังสือบอกกล่าวเชิญประชุมผู้ถือหุ้น พร้อมรายงานประจำปี และข้อมูลประกอบวาระการประชุมต่างๆ พร้อมทั้งความเห็นของคณะกรรมการบริษัทล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด, ให้สิทธิผู้ถือหุ้นในการออกเสียงและแต่งตั้งตัวแทนในการเข้าร่วมประชุม, การจัดส่งเอกสารสารสนเทศให้แก่ผู้ถือหุ้นทราบ เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงการแจ้งข่าวสารของบริษัทฯ ทางระบบอิเล็กทรอนิกส์ ผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

3. สิทธิของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม โดยคำนึงถึงการดูแลคุ้มครองสิทธิและการปฏิบัติให้เกิดความเท่าเทียมกันของผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่ายเสมอมา อาทิ การปฏิบัติตามพันธมิตธุรกิจอย่างยุติธรรม การจัดให้พนักงานและผู้บริหารได้รับผลตอบแทนที่ควรเป็นในกำหนดขอบเขตงาน การปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด

4. การประชุมผู้ถือหุ้น

กรรมการของบริษัทฯ ให้ความสำคัญในการเข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้นทุกครั้ง โดยในปี 2549 บริษัทฯ ได้จัดประชุมผู้ถือหุ้น 2 ครั้งคือการประชุมสามัญประจำปี 1 ครั้ง และการประชุมวิสามัญ 1 ครั้ง กรรมการทุกท่านได้เข้าร่วมการประชุม โดยประธานในที่ประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้สอบถาม แสดงความคิดเห็นและข้อเสนอแนะต่างๆ อย่างเท่าเทียมกัน ซึ่งทางบริษัทฯ ได้รับฟังและได้ตอบคำถามรวมทั้งให้ข้อมูลต่างๆตามผู้ถือหุ้นร้องขออย่างครบถ้วน

5. ภาวะผู้นำและวิสัยทัศน์

คณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีส่วนร่วมในการให้ความเห็นชอบในการกำหนดวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ เป้าหมาย แผนธุรกิจและงบประมาณของบริษัทฯ รวมทั้งได้กำหนดบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารและฝ่ายบริหารอย่าง



ชัดเจน ตลอดจนกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินงานเป็นไปตามแผนและงบประมาณที่ตั้งไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล

6. ความขัดแย้งทางผลประโยชน์และการใช้ข้อมูลภายใน

เพื่อป้องกันการดำเนินงานที่อาจเป็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทฯได้กำหนดนโยบายและการดำเนินการ รายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน รวมถึงกำหนดระเบียบไม่ให้ผู้บริหารนำข้อมูลภายในไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน ดังนี้

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

นอกจากนี้บริษัทฯได้มีการดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน โดยกำหนดให้ผู้บริหารและพนักงานต้องรักษาความลับของบริษัทฯและลูกค้าของบริษัทฯมิให้นำข้อมูลซึ่งอาจได้รับทราบมาโดยตำแหน่งหน้าที่ไปใช้ในทางที่จะก่อให้เกิดประโยชน์ส่วนตนหรือเกิดความเสียหายต่อบริษัทฯ และลูกค้าของบริษัทฯได้

7. จริยธรรมทางธุรกิจ

ภายใต้พันธกิจของบริษัทฯ ได้กำหนดให้คณะกรรมการ ฝ่ายบริหาร และพนักงาน ปฏิบัติหน้าที่ของตนด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต เที่ยงธรรม และมีความรับผิดชอบต่อนหน้าที่ อันจะทำให้การทำงานเป็นไปด้วยโปร่งใส และตรวจสอบได้

8. การถ่วงดุลของกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร

ในคณะกรรมการของบริษัทฯ มีจำนวนกรรมการที่เป็นผู้บริหาร 2 ท่าน กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร 5 ท่าน และกรรมการที่เป็นอิสระอีก 4 ท่าน โดยกรรมการที่เป็นอิสระคิดเป็นร้อยละ 36 ของคณะกรรมการทั้งหมด ซึ่งจะทำให้เกิดการถ่วงดุลและสอบทานการบริหารงานอย่างมีประสิทธิภาพ

9. การแบ่งแยกหน้าที่

ประธานคณะกรรมการมิได้เป็นบุคคลเดียวกันกับประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และทั้งสองตำแหน่งก็มีหน้าที่ และขอบเขตรับผิดชอบของตนแบ่งแยกไว้อย่างชัดเจน ด้วยเหตุนี้ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียจึงสามารถมั่นใจในความเป็นอิสระและการถ่วงดุลอำนาจที่ดีได้

10. คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

นโยบายคำตอบแทนกรรมการ และผู้บริหารของบริษัทฯเป็นไปด้วยความชัดเจนและโปร่งใส โดยคำตอบแทนของคณะกรรมการ ผู้ถือหุ้นจะเป็นผู้พิจารณา กำหนดเป็นจำนวนแน่นอนในแต่ละปี คณะกรรมการบริษัทมีนโยบายในการกำหนดคำตอบแทนของกรรมการอยู่ในระดับที่เหมาะสมเพียงพอที่จะดึงดูด และรักษากรรมการที่มีความสามารถไว้ได้ โดยคำตอบแทนของคณะกรรมการ และผู้บริหารของบริษัทฯในปี 2549 ประกอบด้วยเงินเดือน เบี้ยประชุม รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 27.38 ล้านบาทโดย

- 10.1 คณะกรรมการบริษัท 11 ท่าน ได้รับเบี้ยประชุมกรรมการรวม 2.94 ล้านบาท
- 10.2 กรรมการบริหารและผู้บริหารของบริษัทฯ 9 ท่าน ได้รับค่าตอบแทนรวม 21.95 ล้านบาท
- 10.3 ค่าตอบแทนอื่นๆ ได้แก่ เงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ 2.48 ล้านบาท

11. การประชุมคณะกรรมการ

กำหนดการประชุมโดยปกติจะจัดให้มีการประชุมเป็นประจำทุกๆ 3 เดือนโดยกำหนดวันประชุมไว้ล่วงหน้า และอาจมีการประชุมเพิ่มเติมระหว่างนั้นตามความจำเป็น ฝ่ายเลขานุการบริษัทจะเป็นผู้จัดเตรียมเอกสารหนังสือเชิญประชุมพร้อมระเบียบวาระการประชุมก่อนการประชุมล่วงหน้า 7 วัน เพื่อให้คณะกรรมการได้มีเวลาศึกษาข้อมูลอย่างเพียงพอก่อนการเข้าร่วมประชุม โดยในปี 2549 มีการประชุมคณะกรรมการรวมทั้งสิ้น 7 ครั้ง แต่ละครั้งจะใช้เวลาประมาณ 3-4 ชั่วโมง ซึ่งฝ่ายเลขานุการได้มีการจัดบันทึก และจัดทำรายงานการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษรทุกครั้ง รวมทั้งมีการจัดเก็บรายงานการประชุมของคณะกรรมการที่ผ่านการรับรองจากคณะกรรมการ เพื่อการตรวจสอบ

12. ระบบการควบคุมและการตรวจสอบภายใน

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญต่อระบบควบคุมภายในที่ดี เพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการทำงาน ทั้งยังเป็นการพัฒนาระบบการทำงานให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด อย่างไรก็ตามเนื่องจากบริษัทฯ ยังจัดได้ว่าเป็นบริษัทขนาดย่อมในแง่ของจำนวนบุคลากร และโครงสร้างการบริหารที่ไม่ยุ่งยากซับซ้อน ซึ่งถือเป็นข้อได้เปรียบอย่างหนึ่งของบริษัทฯ การควบคุมดูแลและการตรวจสอบภายในจึงสามารถปฏิบัติได้ง่าย ผ่านทางการตรวจสอบลำดับชั้นอำนาจอนุมัติ สอบทานทางเดินเอกสารต่างๆ และการแบ่งแยกหน้าที่กันอย่างชัดเจน นอกจากนี้ยังจัดให้มีการควบคุมดูแลการใช้ทรัพย์สินของบริษัทฯ ให้เกิดประโยชน์สูงสุด มีการถ่วงดุลและตรวจสอบระหว่างกันอย่างเหมาะสม

บริษัทฯ ยังจัดให้มีการบริหารความเสี่ยงเพื่อลดความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น โดยการขอความเห็นจากผู้เชี่ยวชาญอิสระทางการเงิน เมื่อบริษัทฯ จะต้องเข้าทำรายการใดๆ ที่อาจเกิดให้มีความเสี่ยง เช่น การจดทะเบียนเข้าที่ดินระยะยาวที่มีมูลค่าสูงเมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ หรือ เมื่อมีการเสนอขายหุ้นสามัญให้กับบุคคลเฉพาะเจาะจง

13. รายงานของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินของบริษัทฯ และสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปีว่า งบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไปในประเทศไทย โดยเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ และใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวังและประมาณการที่ดีที่สุดในการจัดทำ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ทั้งนี้คณะกรรมการได้จัดให้มีการดำรงรักษาไว้ซึ่งระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วน เพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สิน และสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลต่อความเชื่อถือได้ของงบการเงินของบริษัทฯ

14. ความสัมพันธ์กับนักลงทุน

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

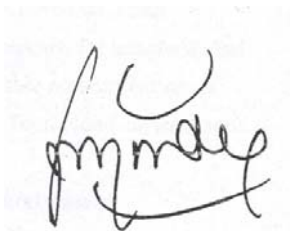
รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้น บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบดุลรวมและงบดุลเฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2549 และงบกำไรขาดทุนรวมและงบกำไรขาดทุนเฉพาะบริษัท งบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะบริษัท และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันที่แนบมานี้ของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบ ต่อความถูกต้องและครบถ้วนของข้อมูลในงบการเงินเหล่านี้ ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าว จากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า งบการเงินรวมของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2548 ที่นำมาแสดงเปรียบเทียบกับตรวจสอบโดย ผู้สอบบัญชีอื่น โดยได้แสดงความเห็นไว้อย่างไม่มีเงื่อนไขต่องบการเงินดังกล่าว ตามรายงานลงวันที่ 16 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2549

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไป ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าต้องวางแผนและปฏิบัติงานเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลว่า งบการเงินแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการทดสอบหลักฐานประกอบรายการทั้งที่เป็นจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน การประเมินความเหมาะสมของหลักการบัญชีที่กิจการใช้และประมาณการเกี่ยวกับรายการทางการเงินที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งผู้บริหารเป็นผู้จัดทำขึ้น ตลอดจนการประเมินถึงความเหมาะสมของการแสดงรายการที่นำเสนอในงบการเงิน โดยรวม ข้าพเจ้าเชื่อว่าการตรวจสอบดังกล่าวให้ข้อสรุปที่เป็นเกณฑ์อย่างเหมาะสมในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทข้างต้นนี้ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2549 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะบริษัท และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท สยามฟิวเจอร์ ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) ตามลำดับ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป



จกษรเกียรติ อรุณไพโรจน์กุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียนที่ 3445

บริษัท ไพร่ซอเวเตอร์เฮาส์กรุ๊ปเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด

กรุงเทพมหานคร

16 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2550



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2549 และ พ.ศ. 2548

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2548	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2548	
	บาท	บาท	บาท	บาท	
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6	59,661,068	25,701	4,101,074	25,701
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	7	59,497,384	130,989,245	31,621,265	119,731,909
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนด รับชำระภายในหนึ่งปี	8	512,931,480	-	22,603,330	-
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	26	-	-	56,888,851	6,750,168
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	26	-	-	994,903,829	469,399,418
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	9	186,133,087	50,630,257	120,886,887	36,803,403
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		818,223,019	181,645,203	1,231,005,236	632,710,599
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน		2,365,000	2,170,000	300,000	740,000
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	8	376,017,810	-	31,971,856	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	10	-	-	638,443,769	353,858,105
ค่าความนิยม - สุทธิ	11	44,384,000	46,816,000	-	-
อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	12	3,713,357,660	2,874,227,739	1,525,113,774	1,600,925,935
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	17	-	4,573,419	-	3,958,786
เงินประกันการเช่าที่ดิน		56,349,668	51,609,668	56,349,668	51,609,668
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		22,179,369	9,652,142	14,438,310	8,548,742
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		4,214,653,507	2,989,048,968	2,266,617,377	2,019,641,236
รวมสินทรัพย์		5,032,876,526	3,170,694,171	3,497,622,613	2,652,351,835

กรรมการ _____ กรรมการ _____

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 11 ถึง 36 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2549 และ พ.ศ. 2548

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2548	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2548	
	บาท	บาท	บาท	บาท	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืม					
จากสถาบันการเงิน	13	772,638,353	158,562,171	272,638,353	162,453,650
เจ้าหนี้การค้า		2,763,110	38,371,607	1,880,150	37,625,510
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าที่ยังค้างชำระ					
รับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี	16	39,839,927	33,228,986	31,921,225	29,897,053
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ยังค้างชำระ					
ชำระภายในหนึ่งปี	14	186,294,510	162,971,950	185,096,382	161,773,822
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		-	20,917,942	-	20,917,942
เจ้าหนี้อื่น		7,932,038	184,762,534	1,207,814	15,781,198
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	15	140,555,538	100,732,750	94,067,146	64,146,936
รวมหนี้สินหมุนเวียน		1,150,023,476	699,547,940	586,811,070	492,596,111
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	16	483,976,178	400,327,899	272,697,094	254,166,951
เงินกู้ยืมระยะยาว	14	909,008,958	1,033,714,863	907,111,934	1,030,619,711
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	26	418,247,635	135,784,858	150,785,236	112,908,090
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	17	147,921,959	-	10,429,382	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		198,720,256	-	21,059,684	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		2,157,874,986	1,569,827,620	1,362,083,330	1,397,694,752
รวมหนี้สิน		3,307,898,462	2,269,375,560	1,948,894,400	1,890,290,863

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 11 ถึง 36 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2549 และ พ.ศ. 2548

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2548	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2548
	บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)				
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน	18	533,947,769	500,000,000	533,947,769
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	18	508,941,438	424,117,769	508,941,438
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	18	456,449,520	117,154,844	456,449,520
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว-สำรองตามกฎหมาย	19	19,376,690	13,997,879	19,376,690
ยังไม่ได้จัดสรร		563,960,565	206,790,480	563,960,565
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		1,548,728,213	762,060,972	1,548,728,213
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย		176,249,851	139,257,639	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		1,724,978,064	901,318,611	1,548,728,213
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		5,032,876,526	3,170,694,171	3,497,622,613

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 11 ถึง 36 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
งบกำไรขาดทุน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2549 และ พ.ศ. 2548

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2548	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2548
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้				
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	452,511,809	439,800,249	321,649,024	419,288,363
รายได้จากสัญญาเช่าการเงิน	1,195,821,085	-	240,535,906	-
รายได้อื่น	26,151,828	19,154,355	77,427,215	27,187,166
รวมรายได้	1,674,484,722	458,954,604	639,612,145	446,475,529
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนค่าเช่าและการให้บริการ	377,917,132	231,318,372	278,468,232	213,028,786
ต้นทุนสัญญาเช่าการเงิน	515,320,060	-	31,805,200	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	118,029,742	72,519,242	97,678,146	67,042,241
รวมค่าใช้จ่าย	1,011,266,934	303,837,614	407,951,578	280,071,027
กำไรจากการดำเนินงาน	20	663,217,788	155,116,990	231,660,567
ส่วนแบ่งผลกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุน				
ตามวิธีส่วนได้เสีย	10	-	-	284,585,665
กำไรก่อนหักดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้		663,217,788	155,116,990	516,246,232
ดอกเบี้ยจ่าย		(37,207,105)	(12,191,472)	(70,317,639)
ภาษีเงินได้	21	(184,057,798)	(36,885,607)	(40,967,920)
กำไรก่อนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย		441,952,885	106,039,911	404,960,673
(กำไร)ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้น				
ส่วนน้อย - สุทธิ		(36,992,212)	635,871	-
กำไรสุทธิสำหรับงวด		404,960,673	106,675,782	404,960,673
		บาท	บาท	บาท
กำไรต่อหุ้น	22			
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน		0.89	0.25	0.89

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 11 ถึง 36 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2549 และ พ.ศ. 2548

หมายเหตุ	งบการเงินรวม						
	ทุนที่ออก และชำระแล้ว บาท	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น บาท	เงินค้ำหุ้น รับล่วงหน้า บาท	สำรอง ตามกฎหมาย บาท	กำไรสะสม ที่ยังไม่ได้จัดสรร บาท	ส่วนของผู้ถือหุ้น ส่วนน้อย บาท	รวม บาท
ยอดคงเหลือต้นปี - วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2549							
ตามที่รายงานไว้เดิม	424,117,769	117,154,844	-	13,997,879	202,217,061	139,257,639	896,745,192
การปรับย้อนหลัง	4	-	-	-	4,573,419	-	4,573,419
ยอดคงเหลือหลังปรับปรุง	424,117,769	117,154,844	-	13,997,879	206,790,480	139,257,639	901,318,611
ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน	18	84,823,669	339,294,676	-	-	-	424,118,345
สำรองตามกฎหมาย	-	-	-	5,378,811	(5,378,811)	-	-
กำไรสุทธิสำหรับปี	-	-	-	-	404,960,673	36,992,212	441,952,885
เงินปันผล	23	-	-	-	(42,411,777)	-	(42,411,777)
ยอดคงเหลือปลายปี - วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2549	508,941,438	456,449,520	-	19,376,690	563,960,565	176,249,851	1,724,978,064
ยอดคงเหลือต้นปี - วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2548							
ตามที่รายงานไว้เดิม	403,621,687	117,154,844	18,426,478	13,997,879	221,275,292	85,578,509	860,054,689
การปรับย้อนหลัง	4	-	-	-	5,453,856	-	5,453,856
ยอดคงเหลือหลังปรับปรุง	403,621,687	117,154,844	18,426,478	13,997,879	226,729,148	85,578,509	865,508,545
ออกหุ้นเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิตาม ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	18	20,496,082	-	(20,496,082)	-	-	-
รับชำระเงินค้ำหุ้น	-	-	2,069,604	-	-	-	2,069,604
กำไรสุทธิสำหรับปี (ตามที่ปรับใหม่)	-	-	-	-	106,675,782	(635,871)	106,039,911
เงินปันผล	23	-	-	-	(126,614,450)	-	(126,614,450)
เงินลงทุนในบริษัทย่อยจากผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	-	-	-	-	-	54,315,001	54,315,001
ยอดคงเหลือปลายปี - วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2548	424,117,769	117,154,844	-	13,997,879	206,790,480	139,257,639	901,318,611

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 11 ถึง 36 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2549 และ พ.ศ. 2548

หมายเหตุ	งบการเงินเฉพาะบริษัท						รวม
	ทุนที่ออก	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	เงินค่าหุ้น	สำรอง	กำไรสะสม		
	และชำระแล้ว		รับล่วงหน้า	ตามกฎหมาย	ที่ยังไม่ได้จัดสรร		
บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	
ยอดคงเหลือต้นปี - วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2549							
ตามที่รายงานไว้เดิม	424,117,769	117,154,844	-	13,997,879	202,217,061	757,487,553	
การปรับขึ้นหลัง	4	-	-	-	4,573,419	4,573,419	
ยอดคงเหลือหลังปรับปรุง	424,117,769	117,154,844	-	13,997,879	206,790,480	762,060,972	
ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน	18	84,823,669	339,294,676	-	-	424,118,345	
สำรองตามกฎหมาย	-	-	-	5,378,811	(5,378,811)	-	
กำไรสุทธิสำหรับปี	-	-	-	-	404,960,673	404,960,673	
เงินปันผล	23	-	-	-	(42,411,777)	(42,411,777)	
ยอดคงเหลือปลายปี - วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2549	508,941,438	456,449,520	-	19,376,690	563,960,565	1,548,728,213	
ยอดคงเหลือต้นปี - วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2548							
ตามที่รายงานไว้เดิม	403,621,687	117,154,844	18,426,478	13,997,879	221,275,292	774,476,180	
การปรับขึ้นหลัง	4	-	-	-	5,453,856	5,453,856	
ยอดคงเหลือหลังปรับปรุง	403,621,687	117,154,844	18,426,478	13,997,879	226,729,148	779,930,036	
ออกหุ้นเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	18	20,496,082	-	(20,496,082)	-	-	
รับชำระเงินค่าหุ้น	-	-	2,069,604	-	-	2,069,604	
กำไรสุทธิสำหรับปี (ตามที่ปรับใหม่)	-	-	-	-	106,675,782	106,675,782	
เงินปันผล	23	-	-	-	(126,614,450)	(126,614,450)	
ยอดคงเหลือปลายปี - วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2548	424,117,769	117,154,844	-	13,997,879	206,790,480	762,060,972	

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 11 ถึง 36 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2549 และ พ.ศ. 2548

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2548	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2548	
	บาท	บาท	บาท	บาท	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	24	619,384,318	99,222,077	165,310,032	(10,489,492)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน					
ลดลง(เพิ่มขึ้น)		(195,000)	6,042,400	440,000	7,472,400
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนเพิ่มในบริษัทย่อย	10	-	-	-	(180,100,000)
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	26	-	-	(864,476,796)	(301,276,297)
เงินให้กู้ยืมรับคืนจากบริษัทย่อย	26	-	-	608,675,551	-
เงินสดรับจากการขายอาคาร และอุปกรณ์		4,900,000	1,700	4,900,000	1,700
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออาคาร และอุปกรณ์		(1,454,292,801)	(1,414,866,751)	(299,117,041)	(635,471,086)
เงินสดสุทธิใช้ในกิจกรรมลงทุน		(1,449,587,801)	(1,408,822,651)	(549,578,286)	(1,109,373,283)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 11 ถึง 36 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2549 และ พ.ศ. 2548

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2548	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2548
	บาท	บาท	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสกรับจากเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	209,000,000
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	(329,000,000)
เงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น	614,076,182	151,858,216	110,184,703	155,749,695
เงินสดจ่ายคืนหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	(2,971,950)	(3,492,205)	(1,773,822)	(3,492,205)
เงินสกรับจากเงินลงทุนในบริษัทย่อย				
จากผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	-	5,675,000	-	-
เงินสกรับจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญ				
แสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	-	2,069,604	-	2,069,604
เงินสกรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	14	70,000,000	70,000,000	200,000,000
จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	14	(172,971,950)	(171,773,822)	-
เงินสกรับจากการออกหุ้นกู้ระยะยาว		-	-	990,351,172
เงินสกรับจากการออกหุ้นสามัญ	18	424,118,345	424,118,345	-
จ่ายเงินปันผล	23	(42,411,777)	(42,411,777)	(126,614,449)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
		889,838,850		1,098,063,817
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด				
เพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ		59,635,367		(89,753,236)
ยอดคงเหลือต้นปี		25,701		89,778,937
ยอดคงเหลือปลายปี		59,661,068		4,101,074

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 11 ถึง 36 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2549 และ พ.ศ. 2548

ข้อมูลเพิ่มเติม

ดอกเบี้ยและภาษีเงินได้จ่ายในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2549 และ พ.ศ. 2548 ได้แก่

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2548	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2548
	บาท	บาท	บาท	บาท
ดอกเบี้ยจ่าย	74,821,840	34,635,479	72,537,468	32,461,183
ภาษีเงินได้	65,758,020	129,344,117	45,521,738	19,644,918

รายการที่ไม่ใช่เงินสด

รายการที่ไม่ใช่เงินสดที่มีสาระสำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2549 และ พ.ศ. 2548 ได้แก่

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2548	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2548
	บาท	บาท	บาท	บาท
การลงทุนในอาคารและอุปกรณ์ที่ยังไม่ได้ชำระ	1,302,784	157,704,170	1,207,814	9,765,978
อาคารและอุปกรณ์ลดลงจากการบันทึกเป็นต้นทุนของ				
สัญญาเช่าการเงิน	434,527,260	-	18,035,580	-
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยเพิ่มขึ้นจากการโอนสิทธิการเช่า				
ให้กับบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง	-	-	269,703,166	168,123,121

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 11 ถึง 36 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2549 และ พ.ศ. 2548

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (บริษัท) เป็นบริษัทมหาชนจำกัด ซึ่งจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยมีที่อยู่ตามที่ได้จดทะเบียนไว้ดังนี้

เลขที่ 99 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400

บริษัทเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ธุรกิจหลักของบริษัทและบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) คือการให้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าและการให้บริการสาธารณูปโภคต่าง ๆ โดยมีบริการใน 4 ลักษณะคือ

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2549 กลุ่มบริษัทมีพนักงานจำนวน 60 คน (พ.ศ. 2548 : 46 คน)

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทได้รับอนุมัติให้ออกโดยที่ประชุมคณะกรรมการเมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2550

2. นโยบายการบัญชี

นโยบายการบัญชีที่สำคัญซึ่งใช้ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทมีดังต่อไปนี้

2.1 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

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

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นเรื่องที่เกี่ยวข้องในนโยบายการบัญชีในลำดับต่อไป

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย กำหนดให้ฝ่ายบริหารประมาณการและกำหนดสมมติฐานที่เกี่ยวข้องอันจะมีผลต่อตัวเลขของสินทรัพย์และหนี้สิน รวมทั้งการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ณ วันที่ในงบการเงิน และข้อมูลรายได้และค่าใช้จ่ายในรอบระยะเวลาที่เสนองบการเงินดังกล่าว ตัวเลขที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากตัวเลขประมาณการ ถึงแม้ว่าฝ่ายบริหารได้จัดทำตัวเลขประมาณการขึ้นจากความเข้าใจในเหตุการณ์และสิ่งที่ได้กระทำไปในปัจจุบันอย่างดีที่สุดแล้ว

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มี
เนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 งบการเงินรวม

บริษัทย่อย

บริษัทย่อยหมายถึงกิจการที่บริษัทใหญ่ในกลุ่มบริษัทมีอำนาจในการควบคุมนโยบายการเงินและการดำเนินงาน บริษัท
ย่อยดังกล่าวนำมารวมในการจัดทำงบการเงินรวม ในการประเมินว่ากลุ่มบริษัทควบคุมกิจการอื่นใดได้หรือไม่นั้น พิจารณา
จากเนื้อหาในการใช้อำนาจควบคุมมากกว่ารูปแบบตามสัญญาทางกฎหมาย

บริษัทย่อยจะนำมารวมในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทใหญ่ได้รับ โอนมาซึ่งอำนาจควบคุมและต้องไม่นำมารวมใน
งบการเงินรวมตั้งแต่วันที่อำนาจควบคุมหมดไป กลุ่มบริษัทใช้วิธีซื้อธุรกิจสำหรับการบันทึกการได้มาซึ่งบริษัทย่อย ต้นทุน
ของการซื้อบริษัทย่อยวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่จ่ายไป มูลค่าของหุ้นที่ออกให้ หรือหนี้สินที่ต้อง
รับผิดชอบ ณ วันที่ได้มา และยังคงรวมถึงต้นทุนที่สัมพันธ์โดยตรงกับการซื้อบริษัทย่อยนั้น สำหรับรายการบัญชียอดคงเหลือ
และรายการกำไรหรือรายการขาดทุนที่ยังไม่ได้เกิดขึ้น ซึ่งเป็นผลจากรายการระหว่างกันของกิจการที่อยู่ในกลุ่มบริษัทจะ
ถูกตัดบัญชีออกไปเต็มจำนวน เว้นแต่รายการขาดทุนที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นซึ่งกลุ่มบริษัทจะไม่สามารถได้รับคืน ในกรณีที่มี
ความจำเป็นนโยบายการบัญชีของบริษัทย่อยจะถูกเปลี่ยนให้มีความสม่ำเสมอกับนโยบายที่ใช้โดยกลุ่มบริษัท ส่วนของผู้ถือ
หุ้นส่วนน้อย ได้เปิดเผยแยกไว้ต่างหาก โดยบันทึกตามสัดส่วนการถือหุ้นต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย รายชื่อของ
บริษัทย่อยของกลุ่มบริษัทได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุข้อ 10

บริษัทได้บันทึกส่วนได้เสียในบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะบริษัทตามวิธีส่วนได้เสีย

2.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วยเงินสดในมือ เงินฝากธนาคาร เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูง
ในการเปลี่ยนมือและมีอายุคงเหลือนับแต่วันออกตราสารจนถึงปัจจุบันเป็นระยะเวลาสามเดือนหรือต่ำกว่า

2.4 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าตามใบแจ้งหนี้ และจะวัดมูลค่าต่อมาด้วยจำนวนเงินที่เหลืออยู่หักด้วยค่าเผื่อหนี้สงสัยจะ
สูญซึ่งประมาณจากการสอบทานยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นงวด ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญคือผลต่างระหว่างราคาตามบัญชีของลูกหนี้
การค้าเปรียบเทียบกับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับจากลูกหนี้การค้า หนี้สูญที่เกิดขึ้นจะรับรู้ไว้ในงบกำไรขาดทุนโดยถือเป็นส่วน
หนึ่งของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร



2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.5 อาคารและอุปกรณ์

อาคารและอุปกรณ์ บันทึกด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ค่าเสื่อมราคาคำนวณ โดยวิธีเส้นตรง เพื่อลดราคาตามบัญชีของสินทรัพย์แต่ละชนิดตลอดอายุการให้ประโยชน์ที่ประมาณไว้ของสินทรัพย์หรือตามอายุสัญญาเช่าในกรณีที่อายุสัญญาเช่าสั้นกว่า ดังต่อไปนี้

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

ในกรณีที่ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ราคาตามบัญชีจะถูกปรับลดให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

การซ่อมแซมและบำรุงรักษา จะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนในระหว่างงวดบัญชีที่เกิดรายการขึ้น ต้นทุนของการปรับปรุงให้ดีขึ้นที่สำคัญจะรวมไว้ในราคาตามบัญชีของสินทรัพย์หากค่อนข้างแน่นอนว่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตที่จะกลับเข้ามาสู่กลุ่มบริษัทจะมีมูลค่าสูงกว่าการให้ประโยชน์เดิมของสินทรัพย์ที่มีไว้ตั้งแต่ต้นเมื่อได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีอยู่ปัจจุบัน การปรับปรุงหลักจะตัดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการให้ประโยชน์ที่เหลืออยู่ของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

กำไรขาดทุนจากการขายอาคารและอุปกรณ์คำนวณขึ้น โดยเปรียบเทียบสิ่งตอบแทนที่ได้รับกับราคาตามบัญชี และจะรวมไว้ในงบกำไรขาดทุน

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการก่อสร้างสินทรัพย์ให้เสร็จสมบูรณ์หรือเตรียมสินทรัพย์ให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์ได้บันทึกรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืม ทั้งระยะสั้นและระยะยาว การตั้งต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จะหยุดพักลงเมื่อการก่อสร้างทรัพย์สินหยุดชะงักลงเป็นเวลาต่อเนื่อง

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.6 การบัญชีสำหรับสัญญาเช่าระยะยาว

กรณีที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้เช่า

การเช่าอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งพิจารณาว่าความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของทั้งหมดได้โอนไปให้ผู้ครอบครองสินทรัพย์ จะถูกจัดเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนตามมูลค่ายุติธรรมสุทธิของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า โดยจำนวนเงินที่ต้องจ่ายจะแบ่งเป็นส่วนของหนี้สินและค่าใช้จ่ายทางการเงิน เพื่อให้จำนวนเงินที่ต้องจ่ายในแต่ละงวดมีจำนวนคงที่ ค่าเช่าซึ่งต้องจ่ายตามภาระผูกพันหักกับค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สิน ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุของการใช้งานสินทรัพย์นั้น การเช่าสินทรัพย์โดยที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของตกอยู่กับผู้ให้เช่าจะถูกจัดเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน การชำระเงินภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน โดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการยกเลิกสัญญาเช่าดำเนินงานก่อนหมดอายุการเช่า เช่น เบี้ยปรับที่ต้องจ่ายให้ผู้ให้เช่าจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในรอบระยะเวลาบัญชีที่การยกเลิกนั้นเกิดขึ้น

กรณีที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้ให้เช่า

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าการเงิน บันทึกเป็นลูกหนี้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินจ่ายตามสัญญาเช่า ผลต่างระหว่างลูกหนี้เบื้องต้นกับมูลค่าปัจจุบันของลูกหนี้บันทึกเป็นรายได้ทางการเงินรอตัดบัญชี รายได้จากสัญญาเช่าระยะยาวรับรู้ตลอดอายุของสัญญาเช่าโดยวิธีเงินลงทุนสุทธิซึ่งสะท้อนอัตราผลตอบแทนที่คงที่ทุกงวด

ณ วันที่สัญญาเช่ามีผลบังคับใช้ กลุ่มบริษัทจะบันทึกรายได้จากการขายด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ผู้เช่าต้องจ่ายให้ผู้ให้เช่าคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเชิงพาณิชย์แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า และจะบันทึกต้นทุนขายด้วยต้นทุนของสินทรัพย์ที่ให้เช่าหรือราคาตามบัญชี (หากราคาตามบัญชีแตกต่างจากต้นทุนของสินทรัพย์ที่ให้เช่า) หักด้วยมูลค่าปัจจุบันของมูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับการประกัน ผลต่างระหว่างรายได้จากการขายกับต้นทุนขายถือเป็นกำไรจากการขายซึ่งจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุน

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานรวมแสดงอยู่ในงบดุลในส่วนอาคาร และอุปกรณ์ และตัดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ด้วยเกณฑ์เดียวกันกับที่ใช้กับรายการอาคารและอุปกรณ์ของกลุ่มบริษัท ซึ่งมีลักษณะคล้ายคลึงกัน รายได้ค่าเช่า (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้จ่ายให้กับผู้ให้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลารายได้เช่า

สัญญาเช่าระยะยาวที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้ให้เช่าที่ทำได้ก่อนปี พ.ศ. 2549 มีลักษณะของข้อตกลงที่สำคัญเป็นประเภทสัญญาเช่าดำเนินงาน ส่วนสัญญาเช่าระยะยาวที่สร้างขึ้นสำหรับโครงการที่เริ่มดำเนินงานในปี พ.ศ. 2549 มีลักษณะของข้อตกลงที่สำคัญเป็นสัญญาเช่าการเงิน กลุ่มบริษัทจะใช้วิธีการบัญชีสำหรับสัญญาเช่าตามนโยบายการบัญชีที่อธิบายไว้ข้างต้น



2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.7 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ค่าความนิยม

ค่าความนิยมคือต้นทุนของเงินลงทุนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่กลุ่มบริษัทมีส่วนแบ่งในสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อย ณ วันที่ได้มาซึ่งบริษัทนั้น ค่าความนิยมที่เกิดจากการได้มาซึ่งบริษัทย่อยแสดงเป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตนในงบดุลรวม ค่าความนิยมจะตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุการให้ประโยชน์ ฝ่ายบริหารเป็นผู้ประมาณอายุการให้ประโยชน์ของ ค่าความนิยม (ขึ้นอยู่กับ การประเมินค่าความนิยมที่จะมีผลต่อกลุ่มบริษัท ณ เวลาที่ได้มา) โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ส่วนแบ่งทางการตลาดในปัจจุบัน สักยภาพการเติบโตและปัจจัยอื่นในบริษัทย่อยที่ได้มา

ค่าความนิยมที่เกิดจากการได้มาตามข้อหน้าก่อนของกลุ่มบริษัทให้ตัดจำหน่ายภายในระยะเวลาไม่เกิน 20 ปี

ณ วันที่ในงบดุลของแต่ละงวดบัญชี กลุ่มบริษัทจะทบทวนว่ามีข้อบ่งชี้การด้อยค่าของค่าความนิยมแต่ละรายการที่ได้รับรู้ไว้หรือไม่ เมื่อมีข้อบ่งชี้ที่แสดงชัดเจนว่าอาจเกิดการด้อยค่าเกิดขึ้น กลุ่มบริษัทจะวิเคราะห์ว่ามูลค่าของค่าความนิยมจะได้รับคืนเต็มจำนวนหรือไม่ ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทจะปรับลดราคาตามบัญชีไม่ให้เกินกว่ามูลค่าที่จะได้รับคืน

2.8 การด้อยค่าของสินทรัพย์

อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์ที่ไม่เป็นสินทรัพย์ทางการเงิน รวมทั้งค่าความนิยมและสินทรัพย์ไม่มีตัวตน จะมีการทบทวนการด้อยค่า เมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์บ่งชี้ว่าราคาตามบัญชีอาจต่ำกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน รายการขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้เมื่อราคาตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ซึ่งมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนคือจำนวนที่สูงกว่าระหว่างราคาขายสุทธิเทียบกับมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์จะถูกจัดเป็นกลุ่มที่เล็กที่สุดซึ่งเป็นหน่วยที่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่สามารถแยกออกมาได้ เพื่อวัตถุประสงค์ของการประเมินการด้อยค่า ณ วันที่ในงบดุล กลุ่มบริษัทต้องกลับบัญชี รายการขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่กลุ่มบริษัทรับรู้ในงวดก่อนที่ไม่ใช่ค่าความนิยม เมื่อประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่า ที่คาดว่าจะได้รับคืนได้เปลี่ยนแปลงไปภายหลังจากที่กลุ่มบริษัทได้รับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าแล้ว

2.9 ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีตั้งเต็มจำนวนตามวิธีนี้สิน เมื่อเกิดผลต่างชั่วคราวระหว่างฐานภาษีของทรัพย์สินและหนี้สิน และมูลค่าตามงบการเงิน ผลแตกต่างชั่วคราวส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทเกิดขึ้นจากค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์ ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ เงินมัดจำรับจากลูกค้าและสำรองอื่นๆ

อัตราภาษีที่ประกาศใช้ ณ วันที่ในงบดุลเป็นอัตราที่ใช้วัดภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจะรับรู้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำจำนวนผลแตกต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ประโยชน์ทางภาษี

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.10 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินเมื่อเกิดภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือ โดยอนุমানจากผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต ภาระผูกพันดังกล่าวคาดว่าจะส่งผลให้ต้องใช้ทรัพยากรเพื่อชำระตามภาระผูกพันและสามารถประมาณการจำนวนที่ต้องจ่ายได้อย่างน่าเชื่อถือ เมื่อได้จ่ายชำระประมาณการหนี้สินไปแล้วหากแน่ใจว่าจะได้รับคืนอย่างแน่นอนให้บันทึกการจ่ายที่จะได้รับคืนเป็นสินทรัพย์แยกต่างหาก

2.11 ผลประโยชน์ของพนักงาน

กลุ่มบริษัทจัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งเป็นลักษณะของแผนการจ่ายสมทบตามที่ได้กำหนดการจ่ายสมทบไว้แล้ว สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกไปจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัทและได้รับการบริหาร โดยผู้จัดการกองทุนภายนอก กองทุนสำรองเลี้ยงชีพดังกล่าวได้รับเงินสะสมเข้ากองทุนจากพนักงานและเงินสมทบจากกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้อง เงินจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เกิดรายการนั้น

2.12 การรับรู้รายได้

รายได้จากการให้เช่าและบริการรับรู้เป็นรายได้ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาและเมื่อได้ให้บริการกับลูกค้าตลอดระยะเวลาตามสัญญาเช่า รายได้จากสัญญาเช่าระยะยาวรับรู้ตามนโยบายการบัญชีข้อ 2.6 เรื่อง สัญญาเช่าระยะยาว

รายได้จากการตัดบัญชีจากการให้เช่าพื้นที่และบริการรับรู้เป็นรายได้ตลอดระยะเวลาตามสัญญาเช่า

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง เว้นแต่จะมีความไม่แน่นอนในการรับชำระ

2.13 เครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงในงบดุลประกอบด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้า ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน หนี้สินทางการเงินที่แสดงอยู่ในงบดุลประกอบด้วย เจ้าหนี้การค้า สัญญาเช่าทางการเงิน และเงินกู้ยืม ซึ่งนโยบายการบัญชีเฉพาะสำหรับรายการแต่ละรายการได้เปิดเผยแยกไว้ในแต่ละหัวข้อที่เกี่ยวข้อง

2.14 การจ่ายเงินปันผล

เงินปันผลจ่ายบันทึกในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทที่เกี่ยวข้องได้อนุมัติการจ่ายเงินปันผล



3. มาตรฐานการบัญชีที่มีการแก้ไขและมีผลบังคับใช้สำหรับงวดเริ่มต้นวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2550

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 44 (แก้ไขปี พ.ศ. 2549) เรื่อง งบการเงินรวมและการบัญชีสำหรับเงินลงทุนในบริษัทย่อย และมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 45 (แก้ไขปี พ.ศ. 2549) เรื่อง การบัญชีสำหรับเงินลงทุนในบริษัทร่วมมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีเริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2550 ได้กำหนดให้การบันทึกเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมในงบการเงินเฉพาะกิจการใช้วิธีราคาทุน (แต่ก่อนใช้วิธีส่วนได้เสีย) ภายใต้วิธีราคาทุนรายได้จากเงินลงทุนจะบันทึกเมื่อมีการประกาศจ่ายเงินปันผล กลุ่มบริษัทได้ใช้หลักเกณฑ์เดียวกันนี้กับเงินลงทุนในกิจการที่มีอำนาจควบคุมร่วมกันในงบการเงินเฉพาะกิจการด้วย กลุ่มบริษัทจะนำวิธีราคาทุนนี้มาปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2550 เป็นต้นไป

4. นโยบายการบัญชีที่เกี่ยวกับภาษีเงินได้รอดัดบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2549 กลุ่มบริษัทได้เริ่มใช้นโยบายการบัญชีเกี่ยวกับภาษีเงินได้รอดัดบัญชี ในการนำนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับภาษีเงินได้มาใช้ กลุ่มบริษัทได้ปรับย้อนหลังงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะของบริษัท งวดก่อนที่นำมาเปรียบเทียบเสมือนว่ากลุ่มบริษัทใช้นโยบายการบัญชีนี้มาโดยตลอด ดังนั้น ข้อมูลสำหรับปี พ.ศ. 2548 ที่นำมาเปรียบเทียบจึงเป็นข้อมูลที่จัดทำขึ้นตามนโยบายการบัญชีใหม่ โดยมีรายละเอียดผลกระทบที่มีต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2548 และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2548 ที่นำมาเปรียบเทียบดังนี้

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะบริษัท
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	พ.ศ. 2548	พ.ศ. 2548
	บาท	บาท
งบดุล		
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอดัดบัญชีเพิ่มขึ้น	4,573,419	3,958,786
เงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	-	614,633
ส่วนของผู้ถือหุ้น		
กำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2548 เพิ่มขึ้น	5,453,856	5,453,856
กำไรสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2548 เพิ่มขึ้น	4,573,419	4,573,419
งบกำไรขาดทุน		
ภาษีเงินได้เพิ่มขึ้น	880,437	1,495,070
ส่วนแบ่งผลขาดทุนจากเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียลดลง	-	(614,633)
กำไรสุทธิสำหรับปีลดลง	880,437	880,437
กำไรต่อหุ้นลดลง	0.002	0.002
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น		
กำไรสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2548 ตามที่แสดงไว้เดิม	202,217,061	202,217,061
ผลกระทบจากการใช้นโยบายการบัญชีเกี่ยวกับภาษีเงินได้	4,573,419	4,573,419
กำไรสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2548 ตามที่ปรับปรุงใหม่	206,790,480	206,790,480



5. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

บริษัท และบริษัทย่อย ดำเนินกิจการในส่วนงานหลักทางธุรกิจเดียวคือการให้เช่าพื้นที่อาคารและให้บริการสาธารณูปโภคต่าง ๆ และดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียวคือในประเทศไทย ดังนั้นรายได้กำไรและสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงในงบการเงินจึงเกี่ยวกับส่วนงานธุรกิจและส่วนงานทางภูมิศาสตร์ตามที่กล่าวไว้

6. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2548	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2548
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เงินสด	70	26	42	26
เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม	59,591	-	4,059	-
	59,661	26	4,101	26

เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม มีดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในระหว่างปี พ.ศ. 2549 ในอัตราร้อยละ 0.5 ต่อปี

7. ลูกหนี้การค้า - สุทธิ

ลูกหนี้การค้าแสดงถึงลูกหนี้จากสัญญาเช่าดำเนินงาน

ลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม แยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2548	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2548
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	27,831	127,888	19,137	118,577
เกินวันครบกำหนด 1 - 3 เดือน	24,003	2,645	6,293	699
เกินกว่า 3 เดือน แต่ไม่เกิน 8 เดือน	7,663	456	6,191	456
	59,497	130,989	31,621	119,732
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	-	-	-	-
	59,497	130,989	31,621	119,732



8. ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน

	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะบริษัท
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2549
	พันบาท	พันบาท
ลูกหนี้ขึ้นต้นตามสัญญาเช่า		
ไม่เกินหนึ่งปี	527,125	23,361
เกิน 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	75,130	10,638
เกิน 5 ปี	602,074	26,857
รวม	1,204,329	60,856
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ลูกหนี้ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า		
ไม่เกินหนึ่งปี	512,931	22,603
เกิน 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	15,957	7,887
เกิน 5 ปี	360,061	24,085
รวม	888,949	54,575
รายได้ทางการเงินรอการรับรู้	315,380	6,281

รายได้ทางการเงินรอการรับรู้คำนวณโดยวิธีการคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่ร้อยละ 8 ต่อปี

ลักษณะของข้อตกลงที่สำคัญตามสัญญาเช่าของได้แก่

- ระยะเวลาของสัญญาเช่าครอบคลุมอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจส่วนใหญ่ของสินทรัพย์ แม้ว่าจะไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์เมื่อสิ้นสุดอายุสัญญา
- ค่าตอบแทนการให้เช่าทั้งหมดที่ผู้เช่าตกลงชำระแก่ผู้ให้เช่าในวันที่ส่งมอบสถานที่เช่า ผู้ให้เช่าไม่ต้องคืนแก่ผู้เช่า
- หากผู้เช่ายกเลิกสัญญาเช่า ผู้เช่าต้องเป็นผู้รับผิดชอบผลเสียหายที่เกิดกับผู้ให้เช่าเนื่องจากการยกเลิกนั้น



9. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2548	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2548
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ลูกหนี้อื่น	107,920	23,409	79,938	22,019
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	17,076	10,237	11,422	5,135
อื่น ๆ	61,137	16,984	29,527	9,649
	<u>186,133</u>	<u>50,630</u>	<u>120,887</u>	<u>36,803</u>

10. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

การเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในบริษัทย่อยมีดังนี้

	งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2548
	พันบาท	พันบาท
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
ราคาตามบัญชีต้นงวด	353,858	176,308
ลงทุนเพิ่ม	-	180,100
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากบริษัทย่อย (พ.ศ. 2548 : ตามที่ปรับใหม่)	284,586	(2,550)
ราคาตามบัญชีปลายงวด	<u>638,444</u>	<u>353,858</u>

รายละเอียดของเงินลงทุนในบริษัทย่อย มีดังต่อไปนี้

ลักษณะความ สัมพันธ์	ทุนที่ออกและ เรียกชำระแล้ว		สัดส่วนความเป็นเจ้าของ		วิธีการลงทุน		วิธีส่วนได้เสีย		
	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2548	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2548	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2548	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2548	
	พันบาท	พันบาท	ร้อยละ	ร้อยละ	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	
บริษัท เพชรเกษม พาว- เวอร์ เซ็นเตอร์ จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	1,000	1,000	74	74	74,740	74,740	229,578	212,102
บริษัท เอกมัย โลฟิสไตล์ เซ็นเตอร์ จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	1,000	1,000	51	51	60,510	60,510	98,111	97,736
บริษัท สยามฟิวเจอร์ พรีอเพอริตี้ จำกัด	ถือหุ้นโดยตรง	50,075	50,075	90	90	45,075	45,075	310,755	44,020
					<u>180,325</u>	<u>180,325</u>	<u>638,444</u>	<u>353,858</u>	

บริษัทย่อยทั้งหมดจดทะเบียนและประกอบกิจการในประเทศไทย โดยประกอบธุรกิจหลักในการเป็นผู้ให้เช่าพื้นที่ในอาคารและให้บริการด้านสาธารณูปโภค



11. ค่าความนิยม - สุทธิ

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2548
	พันบาท	พันบาท
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
ราคาตามบัญชีต้นงวด - สุทธิ	46,816	48,640
ค่าตัดจำหน่าย	(2,432)	(1,824)
ราคาตามบัญชีสิ้นงวด - สุทธิ	44,384	46,816

12. อาคารและอุปกรณ์

	งบการเงินรวม				
	สิทธิการเช่า ที่ดินและ		ยานพาหนะ		
	ค่าปรับปรุง	อาคารและ	อุปกรณ์สำนักงาน	งานระหว่าง	รวม
	สิทธิการเช่า	ส่วนปรับปรุง	และคอมพิวเตอร์	ก่อสร้าง	
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2548					
ราคาทุน	795,875	1,240,771	59,664	1,066,590	3,162,900
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(104,225)	(151,853)	(32,594)	-	(288,672)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	691,650	1,088,918	27,070	1,066,590	2,874,228
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2549					
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	691,650	1,088,918	27,070	1,066,590	2,874,228
ซื้อสินทรัพย์	25,369	154,162	10,224	1,289,674	1,479,429
จำหน่ายสินทรัพย์	-	-	(6,352)	(434,527)	(440,879)
โอนเข้า(โอนออก)	(61,971)	731,223	-	(738,510)	(69,258)
ค่าเสื่อมราคา	(37,697)	(82,846)	(9,619)	-	(130,162)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	617,351	1,891,457	21,323	1,183,227	3,713,358
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2549					
ราคาทุน	759,274	2,124,523	54,710	1,183,227	4,121,734
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(141,923)	(233,066)	(33,387)	-	(408,376)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	617,351	1,891,457	21,323	1,183,227	3,713,358

ในระหว่างปี พ.ศ. 2549 ต้นทุนการกู้ยืมจำนวน 48 ล้านบาท (พ.ศ. 2548 : 35 ล้านบาท) ได้ถูกตั้งขึ้นเป็นทุนของโครงการระหว่างก่อสร้าง ดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนของสินทรัพย์คำนวณในอัตราร้อยละ 6 ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยถ่วงน้ำหนักของเงินกู้ยืม



12. อาคารและอุปกรณ์ (ต่อ)

	งบการเงินเฉพาะบริษัท				
	สิทธิการเช่า ที่ดินและ		ยานพาหนะ		
	ค่าปรับปรุง สิทธิการเช่า	อาคารและ ส่วนปรับปรุง	อุปกรณ์สำนักงาน และคอมพิวเตอร์	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2548					
ราคาทุน	685,986	668,390	52,541	477,538	1,884,455
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(103,922)	(147,569)	(32,038)	-	(283,529)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	582,064	520,821	20,503	477,538	1,600,926
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2549					
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	582,064	520,821	20,503	477,538	1,600,926
ซื้อสินทรัพย์	18,576	48,257	5,680	238,785	311,298
จำหน่ายสินทรัพย์	(269,703)	-	(2,785)	(18,036)	(290,524)
โอนเข้า(โอนออก)	22,997	561,060	-	(584,056)	-
ค่าเสื่อมราคา	(30,827)	(56,719)	(9,040)	-	(96,586)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	323,107	1,073,418	14,358	114,231	1,525,114
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2549					
ราคาทุน	457,856	1,276,072	45,081	114,231	1,893,240
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(134,749)	(202,654)	(30,723)	-	(368,126)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	323,107	1,073,418	14,358	114,231	1,525,114

ในระหว่างปี พ.ศ. 2549 ต้นทุนการกู้ยืมจำนวน 17 ล้านบาท (พ.ศ. 2548 : 24 ล้านบาท) ได้ถูกตั้งขึ้นเป็นทุนของโครงการระหว่างก่อสร้าง

บริษัทนำสินทรัพย์ที่มีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 465 ล้านบาท ไปใช้เป็นหลักประกันเงินกู้ยืมตามที่อธิบายไว้ในหมายเหตุ 13 และ 14 ในระหว่างปี พ.ศ. 2549 การจำหน่ายสินทรัพย์รวมถึงการขายสินทรัพย์โดยการทำสัญญาเช่าการเงิน (โดยที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้ให้เช่า) ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทจำนวน 435 ล้านบาทและ 18 ล้านบาทตามลำดับ



13. เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2549 พันบาท	พ.ศ. 2548 พันบาท	พ.ศ. 2549 พันบาท	พ.ศ. 2548 พันบาท
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	32,638	33,562	32,638	37,454
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	740,000	125,000	240,000	125,000
	<u>772,638</u>	<u>158,562</u>	<u>272,638</u>	<u>162,454</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2549 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 500 ล้านบาทของบริษัทที่ย่อยค่าประกันโดยบริษัท เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 240 ล้านบาทของบริษัทที่ค่าประกันโดยการจ้างองอาคารเป็นหลักประกันเต็มมูลค่า

14. เงินกู้ยืม

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2549 พันบาท	พ.ศ. 2548 พันบาท	พ.ศ. 2549 พันบาท	พ.ศ. 2548 พันบาท
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาว				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	1,295	2,972	96	1,774
เงินกู้ยืมจากธนาคาร	60,000	35,000	60,000	35,000
หุ้นกู้	125,000	125,000	125,000	125,000
	<u>186,295</u>	<u>162,972</u>	<u>185,096</u>	<u>161,774</u>
เงินกู้ยืมระยะยาว				
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	2,069	3,364	172	269
เงินกู้ยืมจากธนาคาร	165,000	165,000	165,000	165,000
หุ้นกู้	741,940	865,351	741,940	865,351
	<u>909,009</u>	<u>1,033,715</u>	<u>907,112</u>	<u>1,030,620</u>
รวมเงินกู้ยืม	<u>1,095,304</u>	<u>1,196,687</u>	<u>1,092,208</u>	<u>1,192,394</u>

เงินกู้ยืมจากธนาคาร

เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารพาณิชย์มีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราดอกเบี้ยขั้นต่ำ (MLR) ลบร้อยละ 0.5 ต่อปี เงินกู้ยืมดังกล่าว ค่าประกันโดยสิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนสิทธิการเช่าแห่งหนึ่งทั้งที่มีอยู่และที่จะมีขึ้นในอนาคต เงินกู้ยืมระยะยาว มีการชำระทุกเดือนตั้งแต่เดือนเมษายน พ.ศ. 2549 เดือนละ 5 ล้านบาท



14. เงินกู้ยืม (ต่อ)

หุ้นกู้

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

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมสามารถวิเคราะห์ดังนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2549

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะบริษัท
	พันบาท	พันบาท
ราคาตามบัญชีต้นปี	1,196,687	1,192,394
กู้ยืมเพิ่มเติม	70,000	70,000
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	1,589	1,589
การจ่ายเงินคืนเงินกู้ยืม	(172,972)	(171,775)
ราคาตามบัญชีปลายปี	1,095,304	1,092,208

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมของกลุ่มบริษัทและบริษัท มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2548	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2548
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เงินกู้ยืมทั้งสิ้น				
- อัตราคงที่	870,304	996,687	867,208	992,394
- อัตราลอยตัว	225,000	200,000	225,000	200,000
	1,095,304	1,196,687	1,092,208	1,192,394

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2548	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2548
	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ
อัตราดอกเบี้ยถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักต่อปี				
- เงินกู้ยืมทั้งสิ้น	5.62	5.33	5.62	5.33



14. เงินกู้ยืม (ต่อ)

มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม			
	มูลค่าตามบัญชี		มูลค่ายุติธรรม	
	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2548	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2548
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
- เงินกู้ยืมทั้งสิ้น	1,095,304	1,196,687	974,000	1,038,000

	งบการเงินเฉพาะบริษัท			
	มูลค่าตามบัญชี		มูลค่ายุติธรรม	
	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2548	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2548
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
- เงินกู้ยืมทั้งสิ้น	1,092,208	1,192,394	974,000	1,038,000

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมจากธนาคารและสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันคำนวณจากกระแสเงินสดคิดลดโดยอัตราคิดลดที่ใช้ในการคำนวณเป็นอัตราคิดลดที่อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่กรรมการบริษัทคาดว่าบริษัทสามารถจัดหาเงินกู้ได้ ณ วันที่ในงบการเงิน

ระยะเวลาการครบกำหนดของเงินกู้ยืมระยะยาว มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2548	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2548
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	186,295	162,972	185,096	161,774
ครบกำหนดเกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 2 ปี	186,299	186,295	185,101	185,096
ครบกำหนดเกินกว่า 2 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	480,770	482,069	480,071	480,173
ครบกำหนดเกินกว่า 5 ปี	241,940	365,351	241,940	365,351
	1,095,304	1,196,687	1,092,208	1,192,394



14. เงินกู้ยืม (ต่อ)

กลุ่มบริษัทที่มีวงเงินสินเชื่อที่ยังมิได้เบิกใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2548	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2548
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
วงเงินสินเชื่อที่ยังมิได้เบิกใช้				
เงินกู้ยืมอัตราดอกเบี้ยลอยตัว	32,699	9,411	20,699	9,411

15. หนี้สินหมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2548	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2548
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
รายได้รับล่วงหน้าจากผู้เช่า	14,367	4,466	11,895	4,238
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	5,383	4,053	4,400	2,656
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	74,494	31,404	37,384	27,824
เงินประกันผลงานค้างจ่าย	11,726	40,837	11,726	13,609
ดอกเบี้ยจ่ายค้างจ่าย	12,621	11,868	9,648	11,868
อื่น ๆ	21,965	8,105	19,014	3,952
	140,556	100,733	94,067	64,147

16. ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า

ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าถึงกำหนดรับรู้เป็นรายได้ตามระยะเวลาต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2548	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2548
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ถึงกำหนดรับรู้เป็นรายได้ภายใน 1 ปี	39,840	33,229	31,921	29,897
ภายใน 2 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	159,360	132,916	127,684	119,588
เกินกว่า 5 ปี	324,616	267,412	145,013	134,579
	523,816	433,557	304,618	284,064



17. ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

ความเคลื่อนไหวของบัญชีภาษีเงินได้รอตัดบัญชีมีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2549 พันบาท	พ.ศ. 2548 พันบาท	พ.ศ. 2549 พันบาท	พ.ศ. 2548 พันบาท
ยอดต้นปีสินทรัพย์ภาษีเงินได้	4,573	5,454	3,959	5,454
รายการตัดบัญชีงบกำไรขาดทุน (หมายเหตุ 21)	(152,495)	(881)	(14,388)	(1,495)
ยอดปลายปีสินทรัพย์(หนี้สิน)ภาษีเงินได้	(147,922)	4,573	(10,429)	3,959

ความเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (ก่อนรายการหักกลบลบกันของยอดดุลที่มีกับหน่วยงานเก็บภาษีเดียวกัน) มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	งบการเงินรวม		
	เงินมัดจำ	ค่าบริการ	รวม
	รับจากลูกค้า พันบาท	รับล่วงหน้า พันบาท	
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2549	2,311	2,262	4,573
รายการที่บันทึกในงบกำไรขาดทุน	934	2,857	3,791
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2549	3,245	5,119	8,364

หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	งบการเงินรวม	
	กำไรจากสัญญาเช่า	
	การเงิน	รวม
	พันบาท	พันบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2549	-	-
รายการที่บันทึกในงบกำไรขาดทุน	156,286	156,286
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2549	156,286	156,286



17. ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี (ต่อ)

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	เงินมัดจำ	ค่าบริการ	รวม
	รับจากลูกค้า	รับล่วงหน้า	
พันบาท	พันบาท	พันบาท	
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2549	1,979	1,980	3,959
รายการที่บันทึกในงบกำไรขาดทุน	(347)	548	201
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2549	1,632	2,528	4,160

หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	กำไรจากสัญญาเช่า	รวม
	การเงิน	
พันบาท	พันบาท	
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2549	-	-
รายการที่บันทึกในงบกำไรขาดทุน	14,589	14,589
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2549	14,589	14,589

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชีซึ่งสามารถหักกลบลบกันได้ตามกฎหมายถือเป็นภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับหน่วยจัดเก็บภาษีตามกฎหมายที่เป็นหน่วยเดียวกัน รายละเอียดของการหักกลบลบกันที่แสดงผลลัพธ์อยู่ในงบดุลรวมและงบดุลเฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2549 และ พ.ศ. 2548 แสดงได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2548	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2548
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	8,364	4,573	4,160	3,959
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	156,286	-	14,589	-
รวมสินทรัพย์(หนี้สิน)ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	(147,922)	4,573	(10,429)	3,959



17. ภาษีเงินได้รอตตัดบัญชี (ต่อ)

ภาษีเงินได้รอตตัดบัญชีที่แสดงในงบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2549 และ พ.ศ. 2548 ประกอบด้วยรายการดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2548	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2548
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตตัดบัญชีซึ่งจะได้รับประโยชน์				
กลับคืนภายหลัง 12 เดือน	8,364	4,573	4,160	3,959
หนี้สินภาษีเงินได้รอตตัดบัญชีซึ่งจะได้รับประโยชน์				
กลับคืนภายหลัง 12 เดือน	156,286	-	14,589	-

18. ทุนเรือนหุ้นและส่วนเกินมูลค่าหุ้น

	จำนวนหุ้น	จำนวนเงิน	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	รวม
	หุ้นสามัญ	หุ้นสามัญ	หุ้นสามัญ	
	หุ้น	บาท	บาท	พันบาท
ทุนจดทะเบียน				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2549	533,947,769	508,941,438	456,449,520	965,390,958
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2547	500,000,000	403,621,687	117,154,844	520,776,531
การออกหุ้น	-	20,496,082	-	20,496,082
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2548	500,000,000	424,117,769	117,154,844	541,272,613
การลดหุ้น	(75,882,231)	-	-	-
การออกหุ้น	109,830,000	84,823,669	339,294,676	424,118,345
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2549	533,947,769	508,941,438	456,449,520	965,390,958

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2549 หุ้นสามัญจดทะเบียนทั้งหมดมีจำนวน 534 ล้านหุ้น (พ.ศ. 2548 : 500 ล้านหุ้น) ซึ่งมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท (พ.ศ. 2548 : 1 บาท)

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



- 1) ลดทุนจดทะเบียนจากเดิม 500,000,000 บาท ให้คงเหลือ 424,117,769 บาท โดยลดลงเป็นจำนวน 75,882,231 บาท บริษัทมีทุนจดทะเบียนเกิน เนื่องจากเป็นการออกหุ้นสามัญเพื่อรองรับการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ (Warrant) ซึ่งในปัจจุบันระยะเวลาในการให้สิทธิได้สิ้นสุดลงเมื่อวันที่ 13 ธันวาคม พ.ศ. 2548
- 2) เพิ่มทุนโดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 84,830,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยจัดสรรสิทธิแก่ผู้ถือหุ้นเดิมในสัดส่วน 5 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นใหม่ ที่ราคาเสนอขายหุ้นละ 5 บาท
- 3) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 15,000,000 หุ้น เพื่อรองรับการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ (Warrant) ที่จัดสรรให้แก่กรรมการและพนักงานในโครงการ ESOP (คิดเป็นร้อยละ 3.53 ของทุนจดทะเบียน)
- 4) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 10,000,000 หุ้น เพื่อรองรับในกรณีที่มีการปรับสิทธิการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ (Warrant) ที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทดังกล่าวในข้อ 3)

19. สำรองตามกฎหมาย

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

20. กำไรจากการดำเนินงาน

รายการบางรายการที่รวมอยู่ในการคำนวณกำไรจากการดำเนินงาน สามารถนำมาแยกตามลักษณะได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2548	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2548
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ค่าเสื่อมราคาของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (หมายเหตุ 12)	130,162	81,523	96,586	76,380
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	56,818	36,902	54,747	36,426



21. ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนรวมและงบกำไรขาดทุนเฉพาะบริษัทสามารถวิเคราะห์ได้ดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2548	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2548
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในปัจจุบัน	31,563	37,767	26,580	35,589
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีสุทธิ (หมายเหตุ 17)	152,495	881	14,388	1,495
ภาษีเงินได้	184,058	36,886	40,968	37,084

การคำนวณภาษีเงินได้ในงบกำไรขาดทุนรวมและงบกำไรขาดทุนเฉพาะบริษัทมีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2548	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2548
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
กำไรก่อนภาษี	626,011	142,926	445,928	143,760
ภาษีเงินได้คำนวณที่อัตราภาษีร้อยละ 25 สำหรับบริษัท และอัตราร้อยละ 30 สำหรับบริษัทย่อย	179,736	35,732	111,482	35,940
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี	-	-	(71,146)	638
ค่าใช้จ่ายที่หักเป็นค่าใช้จ่ายทางภาษีไม่ได้	4,322	1,154	632	506
ภาษีเงินได้	184,058	36,886	40,968	37,084

**22. กำไรต่อหุ้น**

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรสุทธิที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญด้วยจำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยที่ถ่วงน้ำหนักที่ถือโดยบุคคลภายนอกในระหว่างปี

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2548	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2548
<u>กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน</u>				
กำไรสุทธิที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญ (พันบาท)	404,961	106,676	404,961	106,676
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยที่ถือโดยบุคคลภายนอก ระหว่างปี (พันหุ้น)	457,579	421,971	457,579	421,971
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.89	0.25	0.89	0.25

บริษัทไม่มีหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดที่ออกอยู่ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2549 และ พ.ศ. 2548

23. เงินปันผล

ในการประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 29 มีนาคม พ.ศ. 2549 ผู้ถือหุ้นมีมติให้จ่ายเงินปันผลจากการดำเนินงานของรอบปีบัญชี พ.ศ. 2548 จำนวน 0.10 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 42.41 ล้านบาท โดยกำหนดจ่ายในวันที่ 12 เมษายน พ.ศ. 2549 ให้กับหุ้นทั้งหมดที่ถือโดยบุคคลภายนอก (พ.ศ. 2548 : จำนวน 0.30 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 126.61 ล้านบาท)



24. กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

การกระทบยอดกำไรสุทธิให้เป็นกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
		พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2548	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2548
		บาท	บาท	บาท	บาท
กำไรสุทธิ		404,960,673	106,675,782	404,960,673	106,675,782
รายการปรับปรุง					
ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	12	130,162,008	81,885,276	96,585,972	76,742,523
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายล่วงหน้า		362,375	-	362,375	-
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	14	1,588,605	-	1,588,605	-
ตัดจำหน่ายอุปกรณ์		3,566,530	-	3,566,530	-
ค่าความนิยมนัดจำหน่าย	11	2,432,000	1,824,000	-	-
กำไรจากการขายอุปกรณ์		(1,556,182)	(1,698)	(1,556,182)	(1,698)
รับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		(36,570,607)	(31,862,754)	(31,278,723)	(31,862,754)
ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	17	152,495,378	(880,437)	14,388,168	(1,495,070)
ส่วนแบ่งผลกำไร(ขาดทุน)ในบริษัทย่อย		-	-	(284,585,665)	2,550,096
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย		36,992,212	(635,871)	-	-
การเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์					
และหนี้สินดำเนินงาน					
- ลูกหนี้การค้า		71,491,861	(23,830,384)	88,110,644	(99,573,048)
- ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน		(454,422,030)	-	(36,539,606)	-
- ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		-	-	(50,138,683)	2,536,845
- สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		(135,502,830)	(15,553,741)	(84,083,484)	(12,293,323)
- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		(17,267,227)	(11,472,595)	(10,629,568)	(10,488,195)
- เจ้าหนี้การค้า		(35,608,497)	(157,331,934)	(35,745,360)	(113,078,030)
- ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		(20,917,942)	(86,267,521)	(20,917,942)	15,949,397
- หนี้สินหมุนเวียนอื่น		151,066,935	50,140,781	54,814,989	22,797,773
- ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		83,648,279	156,817,346	18,530,143	21,824,465
- เงินมัดจำรับจากลูกค้า		282,462,777	29,715,827	37,877,146	9,225,745
เงินสดได้มาจากการดำเนินงาน		619,384,318	99,222,077	165,310,032	(10,489,492)

25. เครื่องมือทางการเงิน

ความเสี่ยงทางการเงินที่สำคัญสำหรับกลุ่มบริษัท ได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และความเสี่ยงจากสินเชื่อโดยกลุ่มบริษัทได้กู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานซึ่งต้องจ่ายอัตราดอกเบี้ยทั้งแบบคงที่และแบบลอยตัว ความเสี่ยงจากสินเชื่อเกิดจากความสามารถในการเรียกเก็บค่าเช่า

ก) ความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อ

กลุ่มบริษัทมีนโยบายปัจจุบันที่กำหนดไว้เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อ ได้แก่

- กำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินประกันการเช่าและบริการในอัตรา 6 เท่าของค่าเช่าและค่าบริการรายเดือน
- บอกละเอียดสัญญาเช่าสำหรับลูกค้าที่ค้างชำระค่าเช่าหรือค่าบริการเกินกว่าที่กำหนด

ข) ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องคือความเสี่ยงที่กลุ่มบริษัทจะเผชิญความยุ่งยากในการระดมทุนให้เพียงพอและทันเวลาต่อการปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงิน นโยบายของส่วนงานบริหารเงินของกลุ่มบริษัทตั้งเป้าหมายจะดำรงความยืดหยุ่นในการระดมเงินทุนโดยการรักษาวงเงินสินเชื่อที่ตกลงไว้ให้มีความเพียงพอ

ค) มูลค่ายุติธรรม

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

26. รายการกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทหมายถึงบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัท หรือถูกควบคุม โดยบริษัทไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึงบริษัทที่ทำหน้าที่ ถือหุ้น บริษัทย่อย และกิจการที่เป็นบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลซึ่งถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมและมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัท ตลอดจนทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ในการพิจารณาถึงความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทแต่ละรายการ บริษัทคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย



26. รายการกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทร่วมของบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2549 ร้อยละ 21.25 (พ.ศ. 2548 : ร้อยละ 26.43) ดังนั้นบริษัทย่อยและบริษัทร่วมทั้งหมดของบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ถือเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทมีรายการบัญชีที่เกิดขึ้นกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นรายการที่เกิดขึ้นเป็นปกติของการดำเนินธุรกิจ รายการที่มีสาระสำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

ก) รายได้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2549 พันบาท	พ.ศ. 2548 พันบาท	พ.ศ. 2549 พันบาท	พ.ศ. 2548 พันบาท
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ				
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	16,927	19,939	16,927	19,939
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,067	-	1,067	-
	<u>17,994</u>	<u>19,939</u>	<u>17,994</u>	<u>19,939</u>
รายได้จากสัญญาเช่าการเงิน				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	<u>212,797</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
รายได้ค่าบริการงาน				
บริษัทย่อย	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,374</u>	<u>1,525</u>
ดอกเบี้ยรับ				
บริษัทย่อย	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>51,718</u>	<u>7,629</u>

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นรายการตามปกติธุรกิจที่เรียกเก็บตามราคาตลาด ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเล จำนวนพื้นที่ระยะเวลาที่เช่า เวลาและประเภทของการเช่า ค่าบริหารงานเรียกเก็บตามอัตราเดียวกับอัตราที่บริษัทอื่นในธุรกิจเดียวกันเรียกเก็บ

รายได้ดอกเบี้ยรับคิดในอัตราร้อยละ 6.75 ถึงร้อยละ 7.75 ต่อปี (พ.ศ. 2548 : ร้อยละ 5.75 ถึงร้อยละ 7.00 ต่อปี)

ข) ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน

กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2549 พันบาท	พ.ศ. 2548 พันบาท
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	<u>212,797</u>	<u>-</u>



26. รายการกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

ค) ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

งบการเงินเฉพาะบริษัท

พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2548
พันบาท	พันบาท

ลูกหนี้บริษัทย่อย

56,889	6,750
--------	-------

ง) เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย

การเปลี่ยนแปลงในเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยในระหว่างปีมีดังนี้

งบการเงินเฉพาะบริษัท

พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2548
พันบาท	พันบาท

เงินให้กู้ยืมระยะสั้น

ขอยกมาคืนปี

469,399	-
---------	---

เงินให้กู้อหว่างปี

1,134,181	469,399
-----------	---------

รับชำระคืน

(608,676)	-
-----------	---

ขอลดงเหลือปลายปี

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2549 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาทประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.75 ถึงร้อยละ 7.75 ต่อปี (พ.ศ. 2548 : ร้อยละ 5.75 ถึงร้อยละ 7.00 ต่อปี)

จ) เงินมัดจำรับจากลูกค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2549 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งของบริษัทได้รับเงินมัดจำล่วงหน้าจากบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) สำหรับเช่าพื้นที่เป็นจำนวนทั้งสิ้น 109 ล้านบาท

ฉ) ผลตอบแทนกรรมการ

ผลตอบแทนทั้งหมด ซึ่งได้แก่เงินเดือนและผลประโยชน์อื่น รวมทั้งเบี้ยประชุมกรรมการที่แสดงเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนของบริษัทสำหรับปี พ.ศ. 2549 มีจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 27 ล้านบาท (พ.ศ. 2548 : 25 ล้านบาท)



27. ภาระผูกพัน

ภาระผูกพันของค่าใช้จ่ายฝ่ายทุน

รายจ่ายฝ่ายทุนที่ถือเป็นการระดมทุน ณ วันที่ในงบดุลแต่ไม่ได้รับรู้ในงบการเงิน มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2548	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2548
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
โครงการระหว่างการพัฒนา	556	664	389	77

ภาระผูกพันจากสัญญาเช่าดำเนินงาน - บริษัทเป็นผู้เช่า

จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ไม่สามารถยกเลิกได้ มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2548	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2548
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
ภายใน 1 ปี	80	77	54	66
ภายใน 2 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	356	340	243	295
เกินกว่า 5 ปี	1,788	1,885	785	1,349
	2,224	2,302	1,082	1,710



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

99 ถนนรัชดาภิเษก แขวง ดอนเมือง 10326 โทรสาร (662) 660-9000 โทร (662) 660-9010

SIAM FUTURE DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

99 Ratchadapisek Road, Din Daeng, Bangkok 10326 Thailand

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

www.siamfuture.com