



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



รายงานประจำปี 2547  
ANNUAL REPORT YEAR 2004



**บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)**  
**SIAM FUTURE DEVELOPMENT PUBLIC CO., LTD.**

7/5 Moo 1 Ramkhamhaeng Road, Saphansoong, Bangkok 10240, Thailand  
Tel : (662) 729-4969 Fax : (662) 729-4968  
URL : [www.siamfuture.com](http://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	13
9. ปัจจัยความเสี่ยง	16
10. โครงสร้างองค์กร	20
11. โครงสร้างผู้ถือหุ้นและการจัดการ	22
12. รายงานการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี	34
13. รายงานผู้สอบบัญชี	37



## สาส์นจากคณะกรรมการ

นับตั้งแต่บริษัทเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ได้เข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทในปี 2546 เป็นต้นมาซึ่งนับเป็นพันธมิตรที่มีความสำคัญส่งผลให้บริษัทที่กำลังในการขยายงานอย่างต่อเนื่อง ประกอบกับบริษัทได้รับความไว้วางใจและความเชื่อถือในความเป็นมืออาชีพของผู้บริหารของบริษัทที่มีความสามารถในการบริหารจัดการศูนย์การค้าแบบเปิด ทำให้ความสำเร็จดังกล่าวได้รับการยอมรับจากทั้งผู้เช่าและลูกค้าที่มาใช้บริการที่ศูนย์ต่างๆของบริษัท โดยเฉพาะศูนย์ทองหล่อ 4 และศูนย์ทองหล่อ 15 หรือ เจ อะเวนิว ซึ่งเปิดให้บริการในไตรมาสที่ 3 ของปี 2547 โดยเป็นแหล่งศูนย์การค้าแบบไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ หรือแหล่งนัดพบของคนรุ่นใหม่อีกแห่งหนึ่ง ไม่เพียงเท่านั้นบริษัทยังมีโครงการที่จะเปิดศูนย์การค้าขนาดใหญ่ที่เรียกว่า พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ อีก 2 โครงการในไตรมาส 3 ปี 2548 คือโครงการ เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ บริเวณถนนเพชรเกษมซอย 65 และโครงการ เอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ บริเวณถนนเอกมัยซอย 6 - 8

ในปี 2547 บริษัทยังได้ทำการเช่าที่ดินพร้อมอาคารโครงการปิยมรณีย์ พาร์ค จากบริษัท ปิยมรณีย์ พาร์ค จำกัด ซึ่งตั้งอยู่บริเวณปากซอยสุขุมวิท 101/1 โดยปรับปรุงอาคารดังกล่าวให้เป็นศูนย์การค้าแบบแฟมิลี เซ็นเตอร์ ที่ทันสมัย นอกจากนี้บริษัทได้เปิดศูนย์สะดวกซื้ออีก 2 แห่งบริเวณปากถนนลาดพร้าว 120 ในไตรมาส 1 ปี 2547 และที่วังหินซึ่งเป็นสถานที่ตั้งของโลตัส เอ็กซ์เพรส การที่บริษัทฯ สามารถเปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่ๆ และสถานที่ใหม่ๆเพิ่มอย่างต่อเนื่อง จะทำให้บริษัทฯ สามารถเพิ่มรายได้ค่าเช่าและค่าบริการได้อย่างมีนัยสำคัญในอนาคต และเป็นการเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิของบริษัทด้วยเช่นกัน

สำหรับผลประกอบการในรอบปีที่ผ่านมาบริษัทสามารถสร้างรายได้จำนวน 622 ล้านบาท สูงขึ้น 268.05 % เมื่อเทียบกับรายได้ปี 2546 สำหรับกำไรสุทธิในปีนี้เป็น 210.3 ล้านบาท สูงขึ้น 487.76 % จากปี 2546 ซึ่งรายได้ที่เพิ่มขึ้นเป็นผลจากการที่บริษัทมีโครงการอย่างต่อเนื่องที่สำคัญหลายโครงการ

ในปี 2547 และปีต่อไป บริษัทยังคงยึดหลักการปฏิบัติงานให้สอดคล้องตามแนวปรัชญาการบริหารจัดการอย่างมีคุณภาพทั่วทั้งองค์กร ตามหลักธรรมาภิบาลที่ดี ทั้งจากการพัฒนาตนเองและพัฒนาศูนย์การค้าของบริษัทอย่างต่อเนื่อง อันเป็นปัจจัยหนึ่งที่จะช่วยสร้างผลกำไรแก่ผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัทฯเชื่อมั่นว่า ด้วยแนวทางการบริหารจัดการที่มีคุณภาพอย่างมืออาชีพและการยึดมั่นในหลักจริยธรรมและธรรมาภิบาลในการดำเนินธุรกิจของคณะกรรมการบริษัทฯ จะส่งผลให้บริษัทฯ สามารถเติบโตอย่างมั่นคงและสามารถสร้างผลตอบแทนที่ยั่งยืนในระยะยาว

คณะกรรมการขอขอบคุณผู้มีพระคุณ คู่ค้า ลูกค้า ที่ปรึกษาทางการเงิน สถาบันการเงิน และพนักงาน ที่ให้การสนับสนุนบริษัทฯอย่างจริงจัง อันนำมาซึ่งความสำเร็จตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา

(นายอรณพ จันทระประภา)

ประธานกรรมการ



## รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จัดตั้งขึ้นตามมติ คณะกรรมการ ในการประชุมครั้งที่ 1/2545 เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2545 และการประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 8/2546 เมื่อวันที่ 9 มิถุนายน 2546 ได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งมีคุณสมบัติตามที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด ประกอบด้วย

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

ในรอบปี 2547 ที่ผ่านมา คณะกรรมการตรวจสอบได้จัดให้มีการประชุม 5 ครั้ง และได้ปฏิบัติหน้าที่ตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ ที่คณะกรรมการบริษัท ได้กำหนดและมอบหมาย โดยได้สอบทานงบการเงินรายไตรมาส และงบการเงินประจำปี 2547 ก่อนการนำเสนอไปยังคณะกรรมการและตลาดหลักทรัพย์ นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบยังได้สอบทานระบบควบคุมภายใน เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ มีความเหมาะสม รัดกุม และมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น จัดให้มีการสอบทานให้บริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ รวมทั้งการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทฯ ในกรณีที่เกิดรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการประเมินการปฏิบัติตามนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการตามหลักธรรมาภิบาล

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วเห็นว่า บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในอยู่ในเกณฑ์ดี ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ไม่มีข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ และงบการเงินของบริษัทฯ ได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาเห็นควรเสนอแต่งตั้งบริษัท เอส.เค. แอคเคาน์แต้นท์ จำกัด โดย นายสมชาย คุรุจิตโกศล ทะเบียนเลขที่ 3277 และ/หรือ นายอำพล จำนงค์วัฒน์ ทะเบียนเลขที่ 4663 และ/หรือ นางสาววรรณภา พุทธเสถียร ทะเบียนเลขที่ 4387 เป็นผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินปี 2548

(นางนันทิยา มนตรีวัต)

ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ



## ข้อมูลบริษัท

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือ “บริษัท” ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2537 โดยนาย พงศ์กิจ สุทธิพงษ์ และนายณพพร วิฑูรชาติ ด้วยทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจด้านการพัฒนาและบริหาร ศูนย์การค้า ประเภทศูนย์การค้าแบบเปิด (Open Shopping Center)

ปัจจุบัน บริษัทมีโครงการที่ดำเนินการอยู่ทั้งหมดจำนวน 21 โครงการ ได้แก่

ประเภทศูนย์การค้า	จำนวน	โครงการ
ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Shopping Center)	8	บางบอน, ประชาอุทิศ, สุขุมวิท 3, สุขุมวิท 71 (คลองตัน), ทองหล่อ, ทุ่งมหาเมฆ, แฉ่งวัฒนะ และ ปิยะมัย เฟลส (ซอยสุขุมวิท 101)
ศูนย์สะดวกซื้อ (Convenience Center)	3	รามอินทรา กม. 2, รัชหิน, ลาดพร้าว ซอย 120
ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	8	รัชดาภิเษก-ห้วยขวาง, รัชดาภิเษก-พระราม 3, สาทร, พัฒนาการ, บางแค, พหลโยธิน กม. 27, เหม่งจ่าย และท่าพระ
ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center)	1	เอสเอฟ เมเจอร์เซ็นทรัลพลาซ่า รัชดาภิเษก
ศูนย์ไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	1	J Avenue ทองหล่อ ซอย 15

นอกจากนี้ยังมีโครงการที่อยู่ในระหว่างก่อสร้าง 4 โครงการ ซึ่งจะเปิดดำเนินการภายในปี 2548-2549 ได้แก่

- ศูนย์บันเทิง (Entertainment Center) บริเวณแฉ่งวัฒนะ และ รัชดาภิเษก
- ศูนย์พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ (Power Center) บริเวณเอกมัย ซอย 8 และ เพชรเกษม ระหว่างซอย 65 และ 67

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

### บริษัท

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ทะเบียนบริษัทเลขที่: 40854500691

วันจดทะเบียน: 13 สิงหาคม 2545

สถานที่ติดต่อ: เลขที่ 7/5 หมู่ 1 ถนนรามคำแหง แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง กรุงเทพฯ 10240  
โทร. 0-2729-4969 โทรสาร 0-2729-4968

Website: [www.siamfuture.com](http://www.siamfuture.com)

ทุนจดทะเบียน: 500 ล้านบาท เป็นหุ้นสามัญ 500 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว: 403.62 ล้านบาท เป็นหุ้นสามัญ 403.62 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท



### วิสัยทัศน์

มุ่งสู่ความเป็นผู้นำการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าแบบเปิด (Open shopping centers) ของประเทศไทย และ  
เป็นผู้นำคอนเซ็ปต์และนวัตกรรมใหม่เข้ามาสู่ประเทศไทย

### สมาชิกภาพขององค์การระหว่างประเทศ

บริษัท เป็นสมาชิกของ International Council of Shopping Centers (ICSC)

### บุคคลอ้างอิง

นายทะเบียนหุ้น:

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด  
62 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ชั้น 4,  
7 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย  
เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110  
โทร 0-2359-1200-01 โทรสาร 0-2359-1259

ผู้สอบบัญชี:

นายศุภชัย ปัญญาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียนที่ 3930  
นางสาวศิริภรณ์ เอื้ออนันต์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียนที่ 3844  
บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ที แอนด์ ยัง จำกัด  
193/136-137 อาคาร เลครัชดา ชั้น 33 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย  
กรุงเทพฯ 10110  
โทร 0-2264-0777, 0-2661-9190 โทรสาร 0-2264-0789-90 , 0-2661-9192



## ความสำเร็จขององค์กร

- 2537** ♦ ก่อตั้งบริษัท สยามฟู้ดเรเทลดีเวลอปเม้นท์ จำกัด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าแบบเปิด
- 
- 2538** ♦ เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนแห่งแรกของบริษัทที่บางบอน โดยมี JUSCO เป็นผู้เช่าหลัก
- 
- 2539** ♦ เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนแห่งที่ 2 และ 3 ที่ประชาอุทิศ และสุขาภิบาล 3 โดยมี JUSCO และ Tops Supermarket เป็นผู้เช่าหลัก
- 
- 2540** ♦ เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 20 ล้านบาท และเปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนแห่งที่ 4 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 โดยมีทุนที่เรียกชำระแล้วเป็นจำนวน 71 ล้านบาท โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
- ♦ จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ MAI วันที่ 17 ธันวาคม 2545
- 
- 2546** ♦ เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนแห่งที่ 5 และ 6 ที่ทองหล่อ และทุ่งมหาเมฆ โดยมี Tops Supermarket เป็นผู้เช่าหลัก
- ♦ เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 500 ล้านบาท และบริษัท เมเจอร์ซีเนเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เข้าถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 25
  - ♦ ได้รับอนุมัติให้ย้ายหลักทรัพย์ของบริษัท จากตลาดหลักทรัพย์ (MAI) เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (SET) เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2546 โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2547
- 
- 2547** ♦ เข้าครอบครองกิจการศูนย์การค้า แฟมมิลี่ เซ็นเตอร์ แจ้งวัฒนะและ ปิยะมัย พาร์ค
- ♦ จัดตั้งบริษัทใหม่ร่วมกับเจ้าของที่ดิน 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ จำกัด และ บริษัท เอกมัย ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ จำกัด
  - ♦ เปิดดำเนินการศูนย์การค้าสะดวกซื้อ 1 แห่ง ได้แก่ ลาดพร้าว ซอย 120
  - ♦ เปิดดำเนินการศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center) 1 แห่ง ได้แก่ จะเชิงเทรา โดยมี เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์เป็นผู้เช่าหลัก
  - ♦ เปิดดำเนินการศูนย์การค้า ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ (Lifestyle Center) 1 แห่ง ได้แก่ J Avenue ทองหล่อ ซอย 15 โดยมี วิลล่า มาร์เก็ต เป็นผู้เช่าหลัก





## จุดเด่นทางการเงิน

บริษัท สยามซีเมนต์ จำกัด (มหาชน)  
งบการเงินรวม  
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

หน่วย: พันบาท	2547	2546*	2545	การเปลี่ยนแปลง	
				47/46	46/45
สินทรัพย์รวม	1,670,113	872,726	580,603	91.4%	50.3%
หนี้สินรวม	810,058	434,376	426,648	86.5%	1.8%
ทุนจดทะเบียน	500,000	500,000	150,000	0.0%	233.3%
ส่วนของผู้ถือหุ้น	860,055	438,350	153,955	96.2%	184.7%
รายได้รวม	622,145	168,730	137,912	268.7%	22.3%
กำไรขั้นต้น	483,033	83,321	76,456	479.7%	9.0%
กำไรสุทธิ	210,373	35,767	33,818	488.2%	5.8%
มูลค่าหุ้นตามบัญชี (บาท)	2.13 <sup>1</sup>	1.85 <sup>2</sup>	2.17 <sup>3</sup>		
เงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	0.30 <sup>4</sup>	0.10	0.25		
อัตรากำไรสุทธิ (Profit Margin)	33.81%	21.20%	24.52%		
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ROE)	24.46%	8.16%	21.97%		
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (ROA)	12.60%	4.10%	5.82%		
อัตราหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio)	0.9	1.0	2.8		

### หมายเหตุ

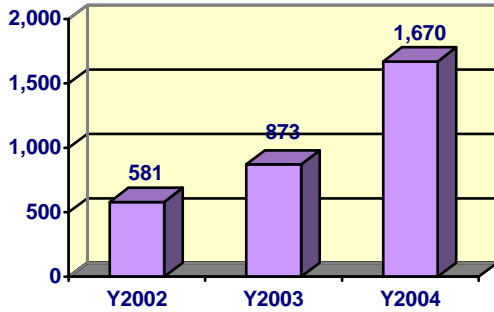
\* งบการเงินเฉพาะของบริษัท

- 1 ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว 403,621,687 บาท จำนวนหุ้นสามัญ 403,621,687 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท
- 2 ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว 237,499,935 บาท จำนวนหุ้นสามัญ 237,499,935 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท
- 3 ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว 71,000,000 บาท จำนวนหุ้นสามัญ 71,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท
- 4 เงินปันผลต่อหุ้น เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ



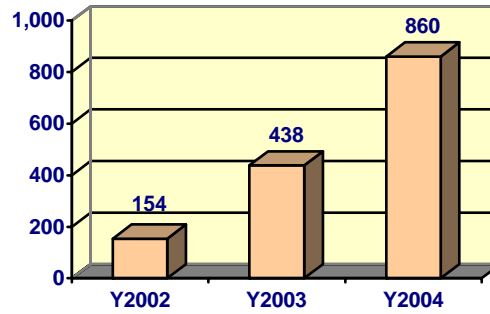
### สินทรัพย์รวม

ล้านบาท



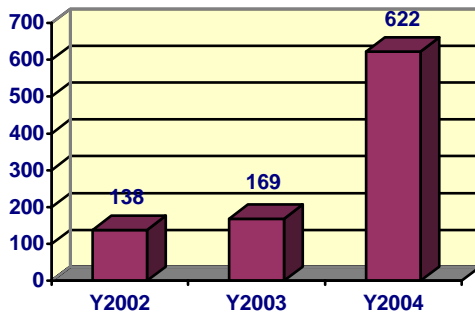
### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ล้านบาท



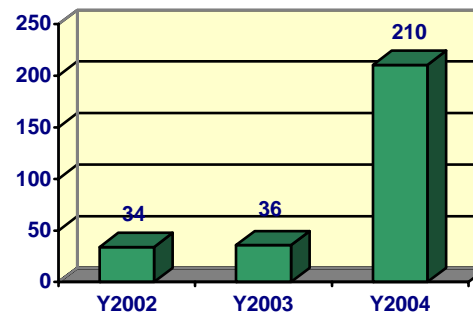
### รายได้รวม

ล้านบาท



### กำไรสุทธิ

ล้านบาท





## คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

### ฐานะการเงิน

#### สินทรัพย์รวม

ณ 31 ธันวาคม 2547 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 1,670.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2546 จำนวน 797.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 91.4 การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์รวมของบริษัทประกอบด้วย ลูกหนี้การค้าเพิ่มขึ้น 97.6 ล้านบาท เป็นลูกหนี้ค่าธรรมเนียมนในการจัดหาสถานที่ประกอบการจากผู้เช่าหลักของโครงการใหม่ คือโครงการเพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ และโครงการเอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ ในส่วนของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์สุทธิ เพิ่มขึ้น 873.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากโครงการใหม่ทั้งจากโครงการที่เปิดดำเนินการไปแล้วเป็นจำนวนเงิน 788 ล้านบาท เช่น โครงการเจ อเวนิว ทองหล่อ 15 โครงการสยามปิเวจเจอร์ เดอะอเวนิว (แจ้งวัฒนะ) และโครงการปิยมรย์ เฟลส และโครงการที่จะเปิดดำเนินการในปีหน้าจำนวนเงิน 85 ล้านบาท ได้แก่ โครงการเพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ โครงการเอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ และโครงการเดอะ เอสปรานาส รัชดาภิเษกซึ่งเป็นโครงการที่จะเปิดดำเนินการในปี 2548 และ 2549 ตามลำดับ รวมทั้งเงินประกันการเช่าที่ดินและบริการเพิ่มขึ้น 24.8 ล้านบาท เนื่องจากโครงการเจ อเวนิว (ทองหล่อ)และโครงการปิยมรย์ เฟลส (สุขุมวิท 101 /1)

#### หนี้สินรวม

ณ 31 ธันวาคม 2547 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 810.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2546 จำนวน 375.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 86.5 โดยบริษัทฯ มีการจำหน่ายค่าสิทธิการเช่าเพิ่มขึ้น 180.4 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าสิทธิการเช่าของโครงการปิยมรย์ เฟลส และโครงการเพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ รวมถึงการได้รับเงินมัดจำการเช่าและบริการจากลูกค้าของโครงการใหม่ 4 แห่งเพิ่มขึ้น 47.0 ล้านบาท และในปีนี้มีบริษัทฯมีกำไรเพิ่มขึ้นจึงเป็นผลให้บริษัทฯมีภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่ายเพิ่มขึ้น 101.4 ล้านบาท

#### ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งสิ้น 860.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2546 จำนวน 421.7 ล้านบาท เป็นผลมาจากการแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญจำนวน 152.7 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิประจำปี 2547 จำนวน 172.9 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 357.6 ดังนั้น ณ 31 ธันวาคม 2547 บริษัทฯ มีกำไรสะสมจำนวน 235.3 ล้านบาท

### ผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2547 บริษัทฯ มีผลกำไรสุทธิเท่ากับ 210.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2546 ซึ่งมีกำไรสุทธิ 35.8 ล้านบาท กำไรสุทธิเพิ่มขึ้นเท่ากับ 174.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 488.2 ของกำไรสุทธิปีก่อน เนื่องมาจากการที่บริษัทฯ สามารถจัดหาสถานที่ที่เป็นทำเลสำคัญในการพัฒนาศูนย์การค้าอย่างต่อเนื่อง



### รายได้

ในปี 2547 บริษัทมีรายได้ทั้งสิ้น 622.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2546 จำนวน 453.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 268.7 ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าสาธารณูปโภค จำนวน 191.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2546 จำนวน 60.9 ล้านบาท เนื่องจากในปีนี้มีบริษัทฯ มีรายได้เพิ่มขึ้นจากโครงการใหม่ที่เปิดดำเนินการคือ โครงการเจ อเวนิว (ทองหล่อ 15) โครงการสยามพิวเจอร์ (ฉะเชิงเทรา) โครงการเดอะ อเวนิว (แจ้งวัฒนะ) และโครงการปियรมย์ เฟลส(สุขุมวิท 101/1) ในขณะที่รายได้จากการจัดหาสถานประกอบการที่เรียกเก็บจากผู้เช่าหลักในโครงการใหม่ที่กำลังก่อสร้างคือ โครงการเพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ โครงการเอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ และโครงการเดอะ อเวนิว (แจ้งวัฒนะ) จำนวน 423.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2546 เป็นจำนวนเงิน 395.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 1,438.2 จากจำนวน 27.5 ล้านบาท ในปี 2546

### ค่าใช้จ่าย

ในปี 2547 ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการทั้งสิ้น 139.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.4 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2546 จำนวน 53.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 62.9 เนื่องจากการการปรับขึ้นค่าตัดจำหน่ายค่าหน้าดินของโครงการเดอะ เอสปรานาส (รัชดาภิเษก) ซึ่งยังไม่เปิดดำเนินการเป็นจำนวนเงิน 7.7 ล้านบาทและเพิ่มขึ้นเนื่องจากการเปิดดำเนินงานของโครงการใหม่จำนวน 5 แห่ง

การเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าสาธารณูปโภค และการเพิ่มขึ้นของต้นทุนในการให้เช่าและบริการ มีผลทำให้กำไรขั้นต้นของบริษัทฯ ในปี 2547 เท่ากับ 483.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 77.6 ของรายได้รวม และเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันปี 2546 จำนวน 402.9 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 553.4 ของกำไรขั้นต้นของปีก่อน

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารทั้งสิ้น 56.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.1 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2546 จำนวน 22.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 65.8 เนื่องจากการเพิ่มกำลังพลเพื่อรองรับการขยายงานของบริษัทฯ ในการหาสถานที่เพื่อเปิดโครงการใหม่

### กระแสเงินสด

งบกระแสเงินสดของบริษัทฯ ณ 31 ธันวาคม 2547 มีเงินสดคงเหลือจำนวน 89.8 ล้านบาท ลดลงสุทธิ 4.6 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2546 สาเหตุหลักมาจากการซื้อสินทรัพย์ถาวร อย่งไรก็ตามบริษัทฯ มีกระแสเงินสดรับสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 648.5 ล้านบาทและจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 84.0 ล้านบาท ในขณะที่บริษัทฯ มีกระแสเงินสดจ่ายสุทธิจากกิจกรรมลงทุนจำนวน 737.1 ล้านบาท

กระแสเงินสดรับจากกิจกรรมดำเนินงาน ได้มาจากผลประกอบการของบริษัท 326.0 ล้านบาท และจากการดำเนินงาน 322.3 ล้านบาทโดยเป็นเจ้าของกิจการค้าและภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย ส่วนกระแสเงินสดรับจากกิจกรรมจัดหาเงิน ได้มาจากการแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญจำนวน 152.7 ล้านบาท

กระแสเงินสดจ่ายเป็นการลงทุน ในโครงการซึ่งได้แก่ค่าสิทธิการเช่าของโครงการใหม่ รวมถึงสิทธิการเช่าและอาคารของโครงการที่ได้เปิดดำเนินการในปีนี้ 5 แห่ง



## ลักษณะการประกอบธุรกิจ

### ประวัติความเป็นมา และการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท สยามฟู้ดเรเทลดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2537 โดยนายพงศ์กิจ สุทธิพงษ์ และนายณพพร วิฑูรชาติ ด้วยทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจด้านการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าประเภทศูนย์การค้าแบบเปิด

ในปี 2538 บริษัทได้เปิดดำเนินการโครงการบางบอน ซึ่งเป็นศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Shopping Center) แห่งแรกของบริษัท โดยมี จัสโก้ ซูเปอร์มาร์เก็ต เป็นผู้เช่าหลัก (Anchor)

ในปี 2539 บริษัทได้เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนแห่งที่ 2 และ 3 ได้แก่ โครงการประชาอุทิศและโครงการสุขาภิบาล 3 โดยปัจจุบันมี จัสโก้ ซูเปอร์มาร์เก็ต และ ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต เป็นผู้เช่าหลัก ตามลำดับ

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

ในปี 2543 บริษัทประสบความสำเร็จในการจัดหาและพัฒนาพื้นที่ให้แก่ บริษัท บี-ควิก เซอร์วิส จำกัด ซึ่งดำเนินธุรกิจให้บริการซ่อมและจำหน่ายอะไหล่รถยนต์ภายใต้ชื่อ “บี-ควิก (B-Quik)” จำนวน 14 สาขา โดยบริษัทพัฒนาเป็นศูนย์สะดวกซื้อ (Convenience Center)<sup>1</sup> 2 แห่ง และร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)<sup>2</sup> 8 แห่ง ส่วนอีก 4 สาขาได้ใช้พื้นที่ในบริเวณศูนย์การค้าชุมชนของบริษัท 4 แห่งที่ได้เปิดทำการไปแล้ว

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

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

#### หมายเหตุ

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



บริษัทได้รับอนุมัติย้ายหลักทรัพย์จากตลาดหลักทรัพย์ MAI เป็นหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ SET เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2546

ในปี 2547 เดือนมีนาคม บริษัทฯ เข้าบริหารกิจการศูนย์การค้าแฟมมิลี เซ็นเตอร์ แจ้งวัฒนะ ของบริษัท ธนารมณีน จำกัด และบริษัทฯ ได้เช่าที่ดินใกล้เคียงเพิ่มเติมเพื่อปรับปรุงพัฒนาเป็น ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์<sup>1</sup> The Avenue แจ้งวัฒนะ ซึ่งกำหนดเปิดดำเนินการในไตรมาส 3 ปี 2548 และในเดือนนี้ บริษัทฯ ได้จัดตั้งบริษัทใหม่ร่วมกับเจ้าของที่ดิน 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ จำกัด และ บริษัท เอกมัย ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ จำกัด เพื่อดำเนินการโครงการเพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ และ โครงการ เอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ ตามลำดับ ซึ่งเป็นศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง<sup>2</sup> และ บริษัท สยามพิวเจอร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เพื่อดำเนินการโครงการรัชดาภิเษก รายละเอียดบริษัทในเครือ 3 บริษัท ดังนี้

บริษัทย่อย	ทุนจดทะเบียน (บาท)	สัดส่วนผู้ถือหุ้น
บริษัท เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ จำกัด	100,000	บริษัท สยามพิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) 73.96% บริษัท คอนเน็กซ์ คอนซัลแตนท์ จำกัด 25.98% อื่นๆ 0.06%
บริษัท เอกมัย ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ จำกัด	100,000	บริษัท สยามพิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) 50.96% บริษัท คอนเน็กซ์ คอนซัลแตนท์ จำกัด 48.98% อื่นๆ 0.06%
บริษัท สยามพิวเจอร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	100,000	บริษัท สยามพิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) 99.93% อื่นๆ 0.07%

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้เปิดศูนย์สะดวกซื้อ ตลาดพรวัว ซอย 120 เมื่อเดือนมีนาคม และศูนย์เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ ฉะเชิงเทรา เมื่อเดือนมิถุนายน ซึ่งเป็นโครงการแรกที่ตั้งอยู่นอกเขตกรุงเทพมหานคร โดยมี เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ เป็นผู้เช่าหลัก และในเดือนสิงหาคม บริษัทฯ ได้เปิดดำเนินการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ J Avenue ทองหล่อ ซอย 15 โดยมี วิลล่า มาร์เก็ต โดยบริษัท วิลล่า มาร์เก็ต จี พี จำกัด เป็นผู้เช่าหลัก ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ J Avenue ทองหล่อ ซอย 15 เป็นไลฟ์สไตล์เซ็นเตอร์ (Lifestyle Center)<sup>1</sup> แนวญี่ปุ่น เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าชาวญี่ปุ่นซึ่งอาศัยในย่านสุขุมวิท ในเดือนกันยายน บริษัทฯ ได้เข้าบริหารกิจการ ปิยะมัย พาร์ค สุขุมวิท 101/1 ของบริษัท ปิยะมัย พาร์ค จำกัด มี มาร์เก็ตเพลส โดยบริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล จำกัด เป็นผู้เช่าหลัก

#### หมายเหตุ

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

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



## รายละเอียดของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่ในปัจจุบันจำนวน 21 โครงการ (เกี่ยวกับพื้นที่ และอัตราการเช่าพื้นที่)

โครงการ	ผู้เช่าหลัก	รูปแบบ	ขนาดที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.วา)	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	อัตราการ เช่าพื้นที่ (ร้อยละ)
1 บางบอน	จัดโก้ ซูเปอร์มาร์เก็ต	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	6-0-0	7,100	96
2 ประชาอุทิศ	จัดโก้ ซูเปอร์มาร์เก็ต	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	6-3-10	6,669	100
3 สุขุมวิท 3	ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	9-2-21	6,411	100
4 สุขุมวิท 71		ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	0-3-80	1,423	100
5 ทองหล่อ ซอย 4	ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	3-0-60	3,028	100
6 พุ้มหามเมฆ	ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	2-0-85	2,875	95.9
7 แฟมมิลี่ เซ็นเตอร์ แจ้งวัฒนะ		ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	5-3-19	5,989	90.4
8 ปิยะมัย เพลส สุขุมวิท 101/1	ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	9-2-40	9,438	94.3
9 ฉะเชิงเทรา	เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์	ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center)	4-0-72	8,231	98.2
10 ทองหล่อ ซอย 15	วิลล่า มาร์เก็ต	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	3-3-58	7,316	100
11 รามอินทรา กม. 2	บี-คิก	ศูนย์สะดวกซื้อ (Convenience Center)	1-0-0	780	100
12 วังหิน	บี-คิก	ศูนย์สะดวกซื้อ (Convenience Center)	0-1-71	535	100
13 ลาดพร้าว ซอย 120		ศูนย์สะดวกซื้อ (Convenience Center)	0-3-0	643	100
14 บางแค	บี-คิก	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	0-1-33	364	100
15 เหม่งจ้าย	บี-คิก	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	0-1-99	466	100
16 พหลโยธิน กม. 27	บี-คิก	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	0-1-70	433	100
17 รัชดา-ห้วยขวาง	บี-คิก	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	0-0-99	314	100
18 ท่าพระ	บี-คิก	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	0-1-43	355	100
19 สาทร	บี-คิก	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	0-1-14	314	100
20 ศรีนครินทร์	บี-คิก	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	0-0-80	318	100
21 รัชดา-พระราม 3	บี-คิก	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	0-1-27	343	100
<b>รวม</b>			<b>56-3-81</b>	<b>63,379</b>	

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 14 ธันวาคม 2547

โครงการลำดับที่ 14-21 เช่าพื้นที่โดยศูนย์บริการซ่อมและจำหน่ายอะไหล่รถยนต์ บี-คิก แต่เพียงผู้เดียว

## การตลาดและสภาวะการแข่งขัน

### ภาวะอุตสาหกรรม

ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า เป็นธุรกิจที่มีความเกี่ยวข้องโดยตรงกับธุรกิจค้าปลีก กล่าวคือเมื่อธุรกิจค้าปลีกมีการขยายตัว ความต้องการพื้นที่ที่จะดำเนินธุรกิจก็จะมีมากขึ้นตามไปด้วย

ธุรกิจค้าปลีกในปี 2547 มีการแข่งขันที่รุนแรงขึ้น เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจที่กระเตื้องขึ้นภายใต้มาตรการต่างๆ ที่ภาครัฐได้ออกมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของประเทศให้เติบโต ทำให้มีการขยายตัวของร้านค้า อีกทั้งผู้บริโภคมีกำลังซื้อมากขึ้น ผู้ประกอบการจึงมองหากลยุทธ์ในการดึงดูดลูกค้าให้มากที่สุด การแข่งขันที่เกิดขึ้นดังกล่าวส่งผลให้ธุรกิจค้าปลีกในประเทศมีการขยายตัวมากขึ้นจากปี พ.ศ. 2546 โดยปัจจัยต่างๆ ที่เป็นแรงสนับสนุนการขยายตัวทางเศรษฐกิจ ได้แก่

1. การบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนที่ได้รับแรงสนับสนุนจากการขยายตัวทางเศรษฐกิจที่แข็งแกร่งในปี 2547 ด้วยอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับต่ำอย่างต่อเนื่อง ขณะที่อัตราเงินเฟ้อไม่ได้ปรับตัวสูงขึ้นมากและอยู่ในเกณฑ์ควบคุมได้ ตลอดจนการดำเนินนโยบายงบประมาณแบบขาดดุล รวมถึงมาตรการกระตุ้นการบริโภคที่ดำเนินมาอย่างต่อเนื่องช่วยสนับสนุนการเติบโตทางเศรษฐกิจ
2. การบริโภคและลงทุนภาคเอกชนภายในประเทศยังคงขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ถึงแม้ว่าจะมีหลายปัจจัยเสี่ยงเกิดขึ้นที่ส่งผลกระทบต่อแผนการใช้จ่ายภาคครัวเรือน โดยมีแนวโน้มจะชะลอการใช้จ่ายลงในระดับหนึ่ง การบริโภครวมทั้งปี 2547 จึงขยายตัวได้ใกล้เคียง หรือน้อยกว่าอัตราที่คาดการณ์ไว้เดิมตั้งแต่ต้นปีที่ระดับ 4.9 % (ประมาณการ ณ ระดับ GDP ปี 2547 เติบโตที่ 7.2%) เทียบกับ 5.6 % ในปีก่อน ทั้งนี้เป็นส่วนของการบริโภคภาคเอกชนที่คาดว่าจะขยายตัวที่ 5.5% ซึ่งเป็นอัตราที่ชะลอลงเมื่อเทียบกับปีก่อน แต่ถือว่าเป็นอัตราที่น่าพอใจภายใต้ สถานการณ์ปัจจุบัน
3. มาตรการของรัฐบาลในการส่งเสริมการบริโภคของประชาชน เช่น มาตรการเพิ่มรายได้ขั้นต่ำที่ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา และมาตรการที่ให้อำนาจการบ้านานุสามารถที่จะนำบำเหน็จตกทอดมาใช้ล่วงหน้า
4. การขยายตัวของระบบสินเชื่อ ได้แก่ การเติบโตของบัตรเครดิตส่งผลให้ผู้บริโภคนิยมซื้อสินค้าในระบบสินเชื่อมากขึ้น มีโครงการสินเชื่อธุรกิจแฟรนไชส์เกิดขึ้น เพื่อสนับสนุนผู้ขายแฟรนไชส์ให้ขยายธุรกิจและสร้างโอกาสให้ผู้ประกอบการรายใหม่ให้สามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างเข้มแข็งและเติบโตอย่างยั่งยืน

นอกเหนือจากการขยายตัวของธุรกิจค้าปลีกที่ส่งผลโดยตรงต่อการขยายตัวของธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าแล้ว พฤติกรรมของผู้บริโภคที่มีวิถีชีวิต (Lifestyle) เปลี่ยนแปลงไป มีกำลังซื้อเพิ่มสูงขึ้นตามภาวะเศรษฐกิจ โดยผู้บริโภคดังกล่าวให้ความสำคัญเรื่องสุขภาพมากขึ้น ก่อให้เกิดโอกาสทางการตลาดที่จะเพิ่มลูกค้าให้กับสินค้า และนิยมซื้อสินค้าจากศูนย์การค้า และร้านค้าปลีกรูปแบบใหม่ (Modern Trade Retail Store) แทนที่ร้านค้าปลีกรูปแบบเดิม (Traditional Trade Retail Store) ซึ่งได้แก่ ร้านโชวห่วย และตลาดสด มากขึ้นเรื่อยๆ ส่งผลให้ธุรกิจการค้าปลีกรูปแบบใหม่

<sup>1</sup> ที่มา: ธุรกิจค้าปลีกแข่งขันรุนแรง, นายวิชัย ปิยะพัฒน์มงคล, สารวิจัยธุรกิจ, 2547.

การบริโภคภาคเอกชนปี 47 เผชิญหลายปัจจัยเสี่ยง, ฝ่ายวิจัย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)





(Modern Trade Retail Store) มีส่วนแบ่งทางการตลาดเพิ่มสูงขึ้น ซึ่งได้ช่วยเกื้อหนุนให้ธุรกิจค้าปลีกในศูนย์การค้ามีปริมาณเพิ่มขึ้นเป็นอย่างมาก

### **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 หลายรายได้ปิดกิจการหรือหยุดดำเนินการไปในช่วงภาวะเศรษฐกิจตกต่ำในหลายปีที่ผ่านมา และคู่แข่งที่เหลือไม่ได้เป็นผู้ประกอบการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าโดยเฉพาะ บางรายเป็นเจ้าของที่ดินที่มีเงินลงทุนสูง แต่ไม่ได้เป็นผู้เชี่ยวชาญในธุรกิจโดยตรง

การดำเนินธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า มีความจำเป็นต้องใช้ประสบการณ์และความรู้พื้นฐานในการดำเนินการเป็นอย่างสูง เช่น ก) การเลือกที่ดินที่เหมาะสมในการดำเนินธุรกิจ ซึ่งจำเป็นต้องมีการพิจารณาถึง ทำเลทางเข้าออก ขนาดของที่ดิน ระบบผังเมือง สภาพการจราจรและทิศทางการจราจรในบริเวณ จำนวนประชากรในพื้นที่ และจำนวนประชากรที่สัญจรผ่าน 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 ว่าลูกค้าจะสามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างประสบความสำเร็จในพื้นที่ศูนย์การค้าของบริษัท โดยบริษัทผู้พัฒนาและบริหารศูนย์การค้าไม่ควรทำธุรกิจแข่งขันกับผู้เช่าพื้นที่ ไม่เปลี่ยนแปลงรูปแบบโครงการ และสร้างสิ่งปลูกสร้างใดๆ ในอนาคตที่จะเป็นอุปสรรคในการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่ทุกราย ตลอดอายุสัญญาเช่าระยะยาว 10 - 30 ปี นอกเหนือจากนี้ยังต้องมี จ) ความรู้และประสบการณ์ในด้านการบริหารพื้นที่ส่วนกลาง (Common Area Maintenance หรือ CAM) ภายในศูนย์ให้ราบรื่นและเป็นระเบียบเรียบร้อย

เนื่องจากการที่ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้ามีความจำเป็นที่จะต้องมีความรู้พื้นฐานเป็นอย่างมากดังที่กล่าวมาแล้ว อาจจะเป็นสาเหตุหลักอย่างหนึ่งที่ทำให้มีจำนวนคู่แข่งในธุรกิจโดยตรงน้อยราย และคู่แข่งใหม่ๆ ยกที่จะดำเนินการให้ประสบความสำเร็จ 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 แปะซิฟิก 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 โดยสรุปแล้วผู้ดำเนินการธุรกิจศูนย์การค้าแบบปิดที่มีศักยภาพในการขยายธุรกิจ ไม่ได้สนใจที่จะเข้ามาแข่งขันในธุรกิจศูนย์การค้าแบบปิด 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 และโดยเร็วในพื้นที่บางบริเวณอาจจะมีที่ดินที่มีความเหมาะสมในการทำธุรกิจเหลืออยู่ไม่กี่แห่งเท่านั้น และในการจัดหาที่ดินจำเป็นต้องมีการเจรจาต่อรองกับเจ้าของที่ดินในการขอเช่าที่ดินระยะยาว หรือขอซื้อที่ดินซึ่งอาจจะใช้เวลา ความพยายาม และเทคนิคในการเจรจาพอสมควร โดยเฉพาะที่ดินที่มีเจ้าของหลายราย ความยากลำบากในการสรุปเงื่อนไขในสัญญาเช่าที่ดินหรือสัญญาซื้อขายที่ดินย่อมมีมากขึ้น นอกจากนี้ การขยายสาขาจำนวนมากของผู้ค้าปลีกรูปแบบใหม่ (Modern Trade Retailers) ขนาดใหญ่ ก็อาจส่งผลกระทบต่อให้บริษัทมีความเสี่ยงจากการหาที่ดินเพื่อดำเนินการโครงการใหม่เพิ่มขึ้นด้วย เนื่องจากผู้ค้าปลีกรูปแบบใหม่จะเข้ามาแข่งขันในการหาที่ดินกับบริษัท

อย่างไรก็ตาม จากประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจมาหลายปี ทำให้ผู้บริหารของบริษัทมีทักษะ วิธีการ และเทคนิคในการติดต่อและเจรจาต่อรองกับเจ้าของที่ดินที่มีประสิทธิภาพ และได้รับเงื่อนไขที่ดีในสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวของทุกโครงการ นอกเหนือจากนี้ บริษัทยังได้รับการแนะนำที่ดินจากผู้ค้าปลีกที่ต้องการเช่าพื้นที่ในโครงการใหม่ๆ ของบริษัท

สำหรับการแข่งขันในการหาที่ดินกับผู้ค้าปลีก บริษัทจะป้องกันความเสี่ยงด้วยการลงนามในบันทึกความเข้าใจ (Memorandum of Understanding หรือ MOU) กับเจ้าของที่ดินก่อนที่จะทำการเจรจา เพื่อป้องกันไม่ให้อาณาเขตของที่ดินเจรจากับผู้ที่สนใจรายอื่น ๆ บริษัทพยายามหลีกเลี่ยงที่จะไม่เสนอราคาแก่เจ้าของที่ดินเพิ่มขึ้นมาก เพื่อแข่งขันกับผู้ค้าปลีกให้ได้ที่ดินมา เพราะต้นทุนที่ดินราคาแพงอาจจะมีผลกระทบต่อความเป็นไปได้ของโครงการ หรือ ระดับกำไรของบริษัท ในทางกลับกันบริษัทพยายามที่จะเจรจากับผู้ค้าปลีกที่เข้ามาแข่งขันในการหาที่ดิน เพื่อที่จะพัฒนาและบริหารโครงการให้

### ความเสี่ยงจากการแข่งขันทางธุรกิจ

ความเสี่ยงจากการแข่งขันทางธุรกิจในปัจจุบัน จะเกิดจากคู่แข่งโดยอ้อมซึ่งได้แก่ ผู้ค้าปลีกที่ดำเนินการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าเอง โดยอาจจะมีการแข่งขันกับบริษัทในด้านการจัดหาที่ดิน การดึงดูดค้าผู้บริโภค และการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ ในกรณีที่มีการเปิดดำเนินการศูนย์การค้าในบริเวณที่ใกล้เคียงกันกับศูนย์การค้าของบริษัท อาจจะทำให้บริษัทมีความเสี่ยงเรื่องจำนวนผู้บริโภคที่ลดลง ทำให้มีผลกระทบต่อความต้องการของผู้ค้าปลีกที่เช่าพื้นที่ของบริษัท ซึ่งอาจจะมีผลกระทบต่ออัตราการเช่า และราคาเช่า และค่าบริการ แต่จากประสบการณ์ที่ผ่านมา เนื่องจากที่ตั้งโครงการของบริษัทตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพโดดเด่นกว่าที่อื่นในบริเวณเดียวกัน และพื้นที่ครอบคลุมกลุ่มผู้บริโภค (Coverage Area)<sup>1</sup> ของศูนย์การค้าแบบเปิด อยู่ในบริเวณ 1-2 กิโลเมตรจากศูนย์ ซึ่งไม่กว้างมากนัก ดังนั้นบริษัทจึงไม่ได้รับผลกระทบจากการมีศูนย์การค้ามาเปิดใหม่ในบริเวณใกล้เคียงมากนัก อย่างไรก็ตามเพื่อลดผลกระทบดังกล่าว และเพื่อพยายามรักษาระดับอัตราการเช่า ราคาเช่าและค่าบริการ บริษัทได้มีการจัดทำโครงการส่งเสริมการขายเป็นระยะๆ และมีการปรับเปลี่ยนให้ผู้เช่าพื้นที่ที่เป็นสิ่งดึงดูด (Magnet) เข้ามาในศูนย์เพื่อให้มีผู้เช่าพื้นที่และผู้บริโภคเข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้าของบริษัทมากขึ้น อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงในการแข่งขันทางธุรกิจจากคู่แข่งโดยตรงยังคงมีบ้างแต่มีไม่มากนัก เนื่องจากคู่แข่งที่ทำธุรกิจศูนย์การค้าแบบเปิด (Open Shopping Center)<sup>1</sup> มีจำนวนน้อยราย และส่วนใหญ่เป็นผู้ประกอบการรายย่อยที่ไม่ได้เป็นผู้พัฒนาและบริหารศูนย์การค้ามืออาชีพ ส่วนคู่แข่งที่มีเงินทุนจำนวนมาก เช่น กลุ่มดิเสคาสโตร โลตัส และ บิ๊กซี กลุ่มนี้มีแนวโน้มที่จะมุ่งเน้นทำธุรกิจเฉพาะส่วนที่ตนถนัดซึ่งคือการค้าปลีกเท่านั้น ดังนั้นจึงมีโอกาสที่บริษัทสามารถจะเข้าไปทดสอบสนองความต้องการในการพัฒนาพื้นที่ได้ และจะเป็นผู้เช่าหลักที่มีศักยภาพของบริษัทต่อไป

---

#### หมายเหตุ

1 พื้นที่ครอบคลุมกลุ่มผู้บริโภค (Coverage Area) หมายถึง บริเวณที่เป็นที่อยู่ของผู้บริโภคที่เป็นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของผู้เช่าพื้นที่ของบริษัท

## ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้เช่าหลักในโครงการศูนย์การค้าชุมชน

ในโครงการศูนย์การค้าชุมชนของบริษัท ผู้เช่าหลัก (Anchor)<sup>2</sup> จะเป็นสิ่งดึงดูดผู้เช่าร่วม (Co-Tenants)<sup>3</sup> เข้ามาเช่าพื้นที่ส่วนอื่นๆ ภายในโครงการของบริษัท ดังนั้น บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าหลักของบริษัทเลิกสัญญาหรือปิดกิจการลงซึ่งอาจส่งผลให้ผู้เช่าพื้นที่ร่วมต้องยกเลิกสัญญาตามไปด้วย ความเสี่ยงดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อรายได้หลักของบริษัทได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้เรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าจำนวนหนึ่งจากผู้เช่าหลักทุกราย และผู้เช่าพื้นที่ร่วมบางราย ณ วันที่ทำสัญญาเช่าพื้นที่ไปแล้ว ทำให้ความเสี่ยงดังกล่าวจะน้อยลง นอกจากนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าหลักเลิกกิจการเนื่องจากนโยบายภายในของผู้ค้าปลีกเอง เช่น เซยู ซูเปอร์มาร์เก็ต (Seiyu Supermarket) จากประเทศญี่ปุ่น ซึ่งเป็นผู้เช่าหลักของโครงการศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Shopping Center)<sup>4</sup> สาขาภิบาล 3 เดิม มีนโยบายเลิกดำเนินธุรกิจในต่างประเทศ เซยูได้ดำเนินการหาผู้เช่าพื้นที่รายอื่น (ที่ได้รับความเห็นชอบจากบริษัท) มาเช่าพื้นที่แทน (ปัจจุบัน ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต เป็นผู้เช่าหลักในโครงการสาขาภิบาล 3) ทำให้บริษัทก็ยังคงมีรายได้ต่อเนื่องต่อไป สำหรับโครงการที่บริษัทพัฒนาและบริหารพื้นที่ให้กับศูนย์ซ่อมและจำหน่ายอะไหล่รถยนต์ (Auto Service Center) บี-ควิก (B-Quik) จำนวน 14 สาขา บริษัทได้ทำสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวกับเจ้าของที่ดินทุกรายโดยมีเงื่อนไขในสัญญาว่าบริษัทสามารถที่จะยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวได้ ถ้าบี-ควิกยกเลิกสัญญาเช่าพื้นที่กับบริษัท ซึ่งจะทำให้บริษัทไม่ต้องแบกรับภาระในการชำระค่าเช่าที่ดินต่อไปโดยไม่มีรายได้จากบี-ควิก ทั้งนี้ หากผู้เช่าพื้นที่เลิกกิจการโดยไม่ชำระค่าเช่าและค่าบริการ บริษัทสามารถยึดพื้นที่คืนเพื่อนำออกให้ผู้เช่าพื้นที่รายอื่นเช่าต่อไป โดยไม่จ่ายคืนค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าแต่อย่างใด และบริษัทมั่นใจว่าบริษัทไม่มีปัญหาในการหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ โดยเฉพาะผู้เช่าหลัก เนื่องจากตลาดค้าปลีกยังคงมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง และบริษัทยังได้รับการติดต่อขอเช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าอย่างต่อเนื่อง

## ความเสี่ยงเรื่องการจัดหาผู้เช่าพื้นที่

บริษัทอาจมีความเสี่ยงในเรื่องการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ ในบางโครงการศูนย์การค้าที่บริษัททำสัญญาเช่าที่ดินกับเจ้าของที่ดินระยะยาวกว่า สัญญาเช่าพื้นที่กับผู้เช่าหลัก ซึ่งได้แก่ โครงการบางบอนและประชาอุทิศ บริษัททำสัญญาเช่าที่ดินอายุ 30 ปี แต่ทำสัญญาเช่าพื้นที่กับผู้เช่าหลักอายุ 15 ปี และ 20 ปี ตามลำดับเท่านั้น ดังนั้นในปีที่ 15 และ 20 ของโครงการดังกล่าว บริษัท

### หมายเหตุ

- 1 ศูนย์การค้าแบบเปิด (Open 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 ดี เอ็มโพเรียม ซีคอน สแควร์ เวสต์เกต เซ็นเตอร์ มาบุญครอง สยาม ดิสคัฟเวอรี และฟิวเจอร์พาร์ค เป็นต้น
- 2 ผู้เช่าหลัก (Anchor) หมายถึง ผู้เช่าพื้นที่ส่วนใหญ่ของโครงการ ซึ่งมักจะเป็นซูเปอร์มาร์เก็ต และร้านขายยา เป็นต้น โดยกลุ่มลูกค้าหลักนี้จะเป็นสิ่งดึงดูด (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 อยู่ในบริเวณศูนย์การค้าชุมชนนี้ประมาณ 15 – 20 ร้าน เช่น ร้านอาหาร ร้านขายยา ร้านให้เช่าวิดีโอ ร้านซักรีด ร้านทำผม ร้านขายดอกไม้ และธนาคาร เป็นต้น ศูนย์การค้าชุมชนจะสามารถรองรับผู้บริโภคได้ 2,500 – 40,000 คนต่อวัน ภายในรัศมีประมาณ 3 – 5 กิโลเมตร



จำเป็นต้องจัดหาผู้เช่าหลักรายใหม่เพื่อเข้ามาเช่าพื้นที่ต่ออีก 15 ปี และ 10 ปี ตามลำดับ แต่บริษัทมั่นใจว่าบริษัทไม่มีปัญหาในการหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ เนื่องจากในปัจจุบันความต้องการสถานที่ประกอบการในการทำธุรกิจค้าปลีกอยู่ในระดับสูง และบริษัทยังได้รับการติดต่อเพื่อขอเช่าพื้นที่ในโครงการของบริษัทอย่างต่อเนื่อง

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

แม้ว่าในบางโครงการของบริษัทจะมีผู้เช่าเกือบเต็มโครงการ เหลือพื้นที่เพียงแคบงห้องเท่านั้น แต่บริษัทมีนโยบายเข้มงวดที่จะคัดเลือกผู้เช่าพื้นที่ที่ทำธุรกิจไม่แข่งขันกับผู้เช่าพื้นที่เดิม ไม่ทำธุรกิจที่เป็นอบายมุข ไม่สร้างผลกระทบต่อโครงการหรือผู้เช่าพื้นที่รายอื่น มีฐานะทางการเงินดี และมีความผสมผสานเป็นอย่างดีกับผู้เช่าอื่นในศูนย์การค้า (Tenant Mix)

### **ความเสี่ยงเนื่องจากต้นทุนของที่ดินในการดำเนินโครงการใหม่เพิ่มขึ้น**

ในการดำเนินโครงการใหม่ๆ ต้นทุนของที่ดินอาจจะเพิ่มขึ้น เนื่องจากค่าเช่าที่ดินเพิ่มขึ้นจากราคาที่ดินที่สูงขึ้น หรือบริษัทอาจจะจำเป็นต้องซื้อที่ดิน ในกรณีที่เจ้าของที่ดินต้องการขายที่ดินมากกว่าให้เช่าระยะยาว และไม่มีที่ดินอื่นในบริเวณที่มีศักยภาพในการดำเนินการศูนย์การค้าดีกว่าที่ดินดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม โดยทั่วไปแล้วบริษัทจะเลือกดำเนินโครงการศูนย์การค้าที่มีผลตอบแทนดีเท่านั้น ถ้าต้นทุนของที่ดินมีราคาสูงขึ้น บริษัทจะคิดราคาเช่าและค่าบริการจากลูกค้าผู้เช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นตามสัดส่วน เพื่อให้ได้ผลตอบแทนในการดำเนินโครงการที่ใกล้เคียงระดับเดิม ทำให้บริษัทสามารถลดผลกระทบจากความเสียหายจากการที่ต้นทุนของที่ดินในการดำเนินโครงการใหม่เพิ่มขึ้นได้จากสถานการณ์การแข่งขันด้านค้าปลีกที่รุนแรงมากขึ้น ผู้ค้าปลีกส่วนใหญ่ยอมที่จะจ่ายค่าเช่าและค่าบริการที่สูงขึ้นในทำเลที่โดดเด่นที่สุดในบริเวณต่างๆ เพื่อยึดพื้นที่และสร้างความได้เปรียบในการดำเนินธุรกิจค้าปลีกต่อคู่แข่งค้าปลีก

### **ความเสี่ยงจากการขาดความต่อเนื่องในการดำเนินโครงการของบริษัท**

ในการดำเนินโครงการต่างๆ ของบริษัท บริษัทได้ทำการเช่าที่ดินจากเจ้าของพื้นที่ ดังนั้น บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากความต่อเนื่องของโครงการ เนื่องจากไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าที่ดิน อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าที่ดินของบริษัทที่ทำไว้กับเจ้าของที่ดินทั้งหมดเป็นสัญญาเช่าระยะยาว ซึ่งในปัจจุบันสิทธิการเช่าของบริษัทในทุกโครงการยังมีอายุสัญญามากกว่า 10 ปี (ยกเว้น โครงการสุขุมวิท 71, โครงการรามอินทรา กม.2, โครงการบางแค, และ โครงการศรีนครินทร์ ที่เหลืออายุสัญญาประมาณ 7 ปี 11 เดือน, 7 ปี 1 เดือน, 6 ปี 2 เดือน และ 3 ปี 1 เดือน ตามลำดับ) นอกจากนี้ บริษัทมีนโยบายที่จะทำการเจรจาเพื่อต่อสัญญาเช่าที่ดินจากเจ้าของที่ดินออกไปอีกตามความเหมาะสม

### **ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ ที่มีจำนวนจำกัด**

เนื่องจากในการดำเนินธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า จำเป็นต้องอาศัยบุคลากรที่มีความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจเป็นอย่างมาก ทั้งด้านการจัดหาที่ดินเพื่อดำเนินโครงการ การออกแบบรูปแบบ (Concept) ของโครงการ การจัดหาผู้เช่าพื้นที่ และการบริหารโครงการและพื้นที่ส่วนกลาง เป็นต้น ประกอบกับการที่บริษัทมีจำนวนพนักงานอยู่ในระดับที่ไม่มากนัก ดังนั้น ในกรณีที่เหตุการณ์ที่บริษัทต้องสูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปหรือมีจำนวนไม่เพียงพอ อาจส่งผลให้บริษัทต้องประสบปัญหาในการดำเนินธุรกิจได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ดำเนินการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว โดยการจัดหาบุคลากรเพิ่มเติม ทำการฝึกอบรมและพัฒนาความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ ทั้งด้านการฝึกอบรมและพัฒนาความรู้ระหว่างปฏิบัติงาน (On-The-Job Training) และการฝึกอบรมนอกสถานที่ (Outside Training) เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทเป็นไป



อย่างราบรื่นมากขึ้น และทำให้พนักงานของบริษัทสามารถเข้ามาทำหน้าที่ทดแทนกันได้ในกรณีที่บริษัทต้องสูญเสียบุคลากรคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนออกไป

นอกจากนี้ บริษัทสนับสนุนและส่งเสริมให้พนักงานของบริษัทเฝ้าหาความรู้ในด้านการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า และติดตามแนวโน้มธุรกิจค้าปลีกเพิ่มเติม เช่น จัดหาหนังสือ วารสาร และเทคนิคฯ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทให้พนักงานของบริษัทศึกษา เพื่อให้มีความรู้ที่เพียงพอ และสามารถนำความรู้ต่างๆ มาใช้ในการดำเนินธุรกิจได้

### **ความเสี่ยงจากการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิในอนาคต**

บริษัทได้มีการจัดสรรหุ้นสามัญไว้ในอนาคตเพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทซึ่งออกให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมจำนวนคงเหลือ 2,069,683 หุ้นภายหลังการใช้สิทธิครั้งที่ 8 เมื่อวันที่ 30 ธันวาคม 2547 ดังนั้นในอนาคตหากมีผู้ใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธินี้จะมีผลกระทบต่อทางด้านสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นลดลง (Dilution Effect) ซึ่งอัตราส่วนการลดลงของการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นจะขึ้นอยู่กับการใช้สิทธิในใบสำคัญแสดงสิทธิ ซึ่งผู้ถือหุ้นและผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิควรพิจารณาในผลกระทบดังกล่าวนี้ด้วย

อย่างไรก็ตามการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิในอนาคตอาจจะมีผลกระทบทำให้กำไรต่อหุ้นลดลง ในกรณีที่บริษัทไม่สามารถทำกำไรในอนาคตได้เพิ่มมากขึ้นตามสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นของจำนวนหุ้นสามัญจากการใช้สิทธิ

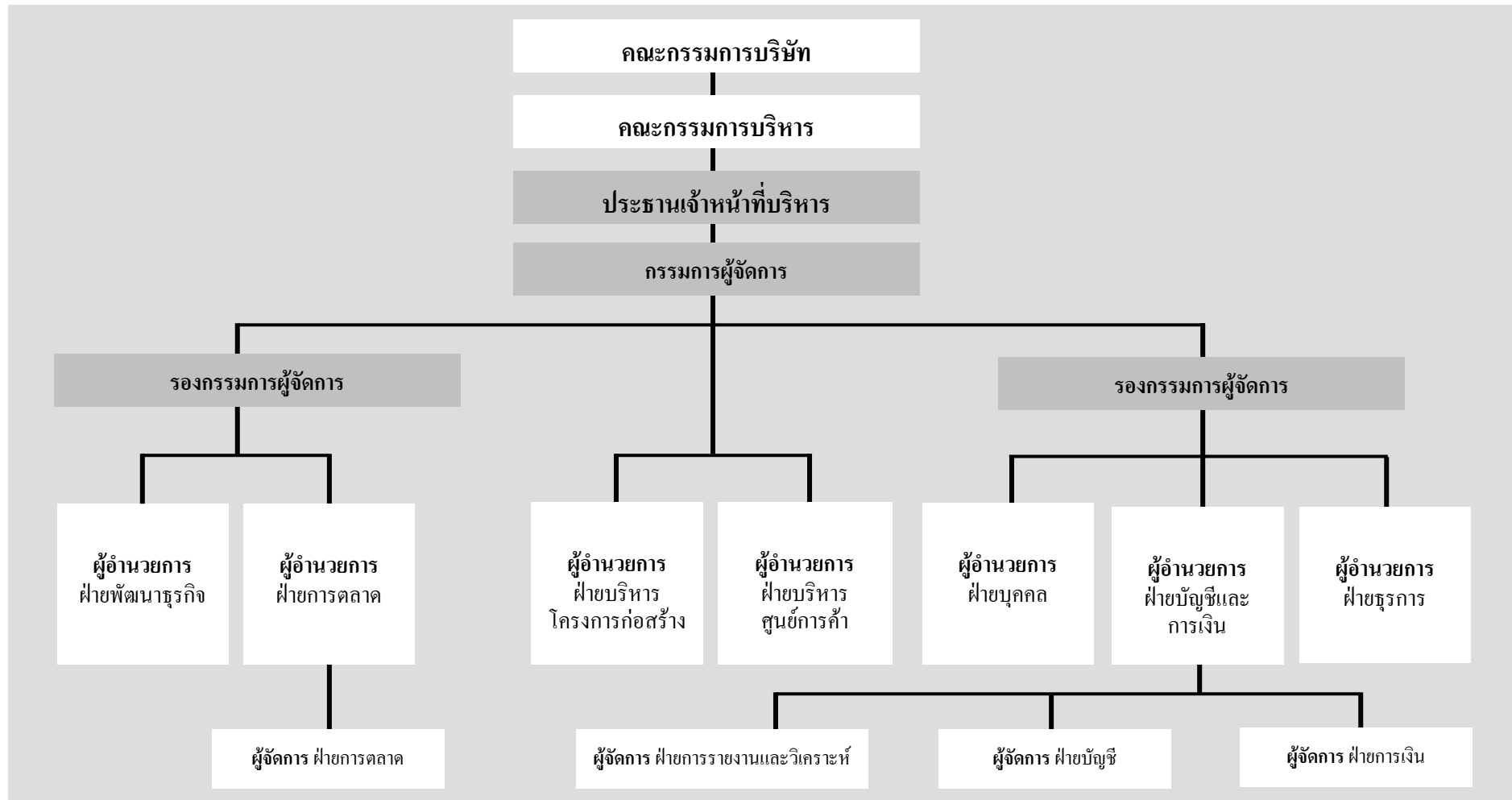
ดังนั้นบริษัทจึงมีการวางแผนที่จะขยายโครงการศูนย์การค้าชุมชน และศูนย์การค้าแบบเปิดรูปแบบอื่นๆ เพิ่มเติมในอนาคต โดยใช้เงินทุนหมุนเวียนของบริษัท เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (ในกรณีที่จำเป็น เพื่อลดภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลของบริษัท และเพิ่มผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น) และเงินที่ได้จากการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ เพื่อรักษากำไรต่อหุ้นให้ได้รับผลกระทบน้อยที่สุด

### **ความเสี่ยงจากการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ**

เรื่องเงื่อนไขในการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ กำหนดให้บริษัทต้องดำเนินการปรับราคาใช้สิทธิและอัตราการใช้สิทธิตลอดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิเพื่อไม่ให้สิทธิประโยชน์ของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิด้อยไปกว่าเดิม เมื่อเกิดเหตุการณ์ต่างๆ ภายหลังการออกใบสำคัญแสดงสิทธิตามที่ระบุในหัวข้อดังกล่าว อย่างไรก็ตามในการปรับสิทธิการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกในครั้งนี้ จะเป็นการปรับสิทธิเพื่อชดเชยมูลค่าที่แท้จริง (Intrinsic Value) ของใบสำคัญแสดงสิทธิเท่านั้น ไม่ได้คำนึงถึงมูลค่าตามเวลา (Time Value) ด้วย ดังนั้นผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิอาจมีความเสี่ยงที่จะได้สิทธิประโยชน์น้อยลงจากการปรับสิทธิดังกล่าวนี้ เนื่องจากวิธีการปรับสิทธิดังกล่าวไม่อาจชดเชยสิทธิประโยชน์ของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิได้ครบถ้วน

## โครงสร้างองค์กร

### บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)





## โครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการ

### ผู้ถือหุ้น

กลุ่มผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก ที่มีชื่อปรากฏตามทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 มกราคม 2548 มีดังต่อไปนี้

	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนร้อยละ
1.	บริษัท เมเจอร์ซีเนเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	106,660,312	25.27%
2.	นายพงศ์กิจ สุทรพงศ์	36,670,562	8.62%
3.	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	30,610,977	7.25%
4.	นายนพพร วิฑูรชาติ	26,158,396	6.20%
5.	นางสาวอาทิตยา จันทรประภา	22,572,375	5.35%
6.	นางเกศินี วิฑูรชาติ	17,641,762	4.18%
7.	นายอัคริม จันทรประภา	11,629,340	2.76%
8.	นางจันทน์นิภา สติรปัญญา	9,548,699	2.26%
9.	นางสุพรรณ วิฑูรชาติ	8,800,399	2.09%
10.	นางสาววินี จันทรประภา	7,693,125	1.82%
	<b>รวม</b>	<b>277,985,947</b>	<b>65.87%</b>

### โครงสร้างการจัดการ

คณะกรรมการบริษัท สยามพิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) มีทั้งหมด 3 ชุด ประกอบด้วย

1. คณะกรรมการบริษัท
2. คณะกรรมการบริหาร
3. คณะกรรมการตรวจสอบ

#### 1. คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการของบริษัทมีทั้งหมด 11 ท่าน ได้แก่





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

#### กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัท

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทเป็นดังนี้ นายอรณพ จันทระประภา นายพงศ์กิจ สุทธพงษ์ นายนพพร วิฑูรชาติ และนายสมนึก พจน์เกษมสิน สองในสี่คนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

#### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

##### 1. การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัท ได้ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ให้เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท และได้ปฏิบัติหน้าที่ตามวัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ด้วยความระมัดระวังเพื่อรักษาผลประโยชน์ของบริษัทและรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น

##### 2. การทบทวนและให้ความเห็นชอบกับนโยบายที่เหมาะสม

คณะกรรมการบริษัทรับผิดชอบในการทบทวน และให้ความเห็นชอบกับนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัทที่เสนอโดยคณะกรรมการบริหาร เว้นแต่เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนดำเนินการ



### 3. การกำกับดูแลคณะกรรมการบริหาร

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

### 4. การจัดให้มีระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการบริษัทได้กำกับให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิผล เป็นผู้ติดตามดำเนินการและประสานงานกับคณะกรรมการตรวจสอบ

### 5. การปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นอิสระของกรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร

คณะกรรมการตรวจสอบได้ใช้ดุลพินิจของตนอย่างเป็นอิสระ ในการพิจารณากำหนดกลยุทธ์ การบริหารงาน การแต่งตั้งกรรมการ และเรื่องที่มีผลกระทบต่อผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท รวมถึงการเข้าถึงสารสนเทศทางการเงิน และทางธุรกิจอื่นอย่างเพียงพอต่อการปฏิบัติหน้าที่และนโยบายการดำเนินงาน ตลอดจนการกำหนดงบประมาณประจำปี

## 2. คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารมีทั้งหมด 6 ท่าน ได้แก่

	ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1.	นายอรณพ จันทรประภา	ประธานคณะกรรมการบริหาร
2.	นายณพพร วิฑูรชาติ	กรรมการบริหาร
3.	นายสมนึก พจน์เกษมสิน	กรรมการบริหาร
4.	นายวิชา พูลวรลักษณ์	กรรมการบริหาร
5.	นายวรารุฒิ วุฒิมิงศา	กรรมการบริหาร
6.	Mr. Brian Hall	กรรมการบริหาร

### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

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



## 6. ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมายในแต่ละช่วงเวลาจากคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ การอนุมัติรายการของคณะกรรมการบริหารดังกล่าวข้างต้น จะไม่รวมถึงการอนุมัติรายการที่คณะกรรมการบริหารหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดกับบริษัทหรือบริษัทย่อย รวมทั้งรายการที่กำหนดให้ต้องขอความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่สำคัญของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์

### 3. คณะกรรมการตรวจสอบ (Audit Committee)

คณะกรรมการตรวจสอบมีทั้งหมด 3 ท่านได้แก่

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

#### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

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

ทั้งนี้ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามวรรคหนึ่ง คณะกรรมการตรวจสอบมีความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการของบริษัทโดยตรง และคณะกรรมการของบริษัทยังคงมีความรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทต่อบุคคลภายนอก



## รายละเอียดเกี่ยวกับคณะกรรมการบริษัท

ชื่อ-สกุล/ ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	ประสบการณ์ในการทำงาน		
			ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/ บริษัท/ ประเภทธุรกิจ
1. นายอรณพ จันทระภา ประธานกรรมการ ประธานกรรมการบริหาร และกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน	57	ปริญญาโท บริหารธุรกิจ East Texas State University	2545 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท สยามพิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
		ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	2539 - 2541	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่	บริษัท ไทยเทเลโฟนแอนด์เทเลคอมมิวนิเคชั่น จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโทรคมนาคม
			2533 - 2536	กรรมการผู้จัดการใหญ่	บริษัท อินเตอร์แนชั่นเนล เอนจีเนียริง จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโทรคมนาคม
			2523-2533	เครือข่ายเมเนจไทย ผู้อำนวยการฝ่ายปฏิบัติการ กรรมการผู้จัดการ	บริษัท ปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน) ธุรกิจวัสดุก่อสร้างและตกแต่ง บริษัท เอสซีที คอมพิวเตอร์ จำกัด ธุรกิจคอมพิวเตอร์
				กรรมการผู้จัดการ	บริษัท เพนซ์ฟลายส จำกัด ธุรกิจเครื่องจักรกลหนัก
				ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและหนี้สิน ผู้จัดการฝ่ายการค้า 2 ผู้จัดการฝ่ายการเงิน	บริษัท คำสากลซิเมนต์ไทย จำกัด ธุรกิจอุตสาหกรรมก่อสร้างและวัสดุก่อสร้าง



ชื่อ-สกุล/ ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	ประสบการณ์ในการทำงาน		
			ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/ บริษัท/ ประเภทธุรกิจ
2. นายพงศิก สุทธิพงษ์ รองประธานกรรมการ และกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน	44	ปริญญาโท บริหารธุรกิจสาขาการตลาด สถาบันพัฒนาบริหารศาสตร์ (NIDA)	2537 - ปัจจุบัน	รองประธานกรรมการ	บริษัท สยามพีวเจอร์ตีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
			2546 - ปัจจุบัน	กรรมการและกรรมการบริหาร	บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด(มหาชน) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
		ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ สาขาวิศวกรรม อุตสาหการ มหาวิทยาลัยขอนแก่น	2537 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	โรงพยาบาลสัตว์ทองหล่อ
			2536 - 2537	กรรมการและผู้จัดการทั่วไป	บริษัท อินเทอร์เน็ตเนชั่นเนล เอนจีเนียริง จำกัด (มหาชน)
			2533 - 2536	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่	ธุรกิจโทรคมนาคม
			2529 - 2532	ผู้จัดการฝ่ายโทรศัพท์เคลื่อนที่	ธุรกิจโทรคมนาคม
		ประกาศนียบัตร หลักสูตรพิเศษ สำหรับผู้บริหาร รุ่นที่ 35 จากสมาคมส่งเสริมสถาบัน กรรมการบริษัทไทย	2535 - 2537	กรรมการ	บริษัท ชินวัตรเทเลวิซ จำกัด ธุรกิจการค้าและการบริการ
			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 กรรมการ กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน	40	ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ สาขาคอมพิวเตอร์ พระจอมเกล้า ลาดกระบัง	2537 - ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บริษัท สยามพีวเจอร์ตีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
			2537 - ปัจจุบัน	ผู้จัดการทั่วไป	บริษัท เสียงสมบูรณ์ จำกัด ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
			2533 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้บริหาร	บริษัท วิฑูรโฮลดิ้ง จำกัด ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์
			2530 - 2533	วิศวกร	บริษัท เอส ซี ที คอมพิวเตอร์ จำกัด



ชื่อ-สกุล/ ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	ประสบการณ์ในการทำงาน			
			ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/ บริษัท/ ประเภทธุรกิจ	
					ธุรกิจคอมพิวเตอร์	
4. นายสมนึก พงษ์เกษมสิน	47	ปริญญาโท บัญชีมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	2545 - ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ	บริษัท สยามฟู้ดเรเทลดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า	
กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการ และกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน			2544 - 2545	Corporate Services Group Director	บริษัท โมทีเวชั่นเอเชีย (ประเทศไทย) จำกัด ธุรกิจบริการด้านส่งเสริมการตลาด	
		2538 - 2542	ผู้ช่วยกรรมการผู้อำนวยการ สายบริหารภายใน	บริษัท อินเตอร์เนชั่นเนล เอนจิเนียริง จำกัด (มหาชน)		
		2534 - 2538	ผู้อำนวยการ ฝ่ายการเงินและบริหาร	ธุรกิจโทรคมนาคม		
		2531 - 2534	ผู้จัดการฝ่ายการเงิน	บริษัท โรงงานทอผ้า กรุงเทพ จำกัด ธุรกิจสิ่งทอ		
		2528 - 2531	นักบัญชีต้นทุน	บริษัท แผลมทองสหการ จำกัด ธุรกิจการเกษตร		
		2523 - 2528	ผู้ตรวจบัญชีอาวุโส	บริษัท เอสจีวี ฒ กลาง จำกัด ธุรกิจตรวจสอบบัญชี		
5. นายเดช นูลสุข	54	ปริญญาตรี บัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	2547 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท สยามฟู้ดเรเทลดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า	
กรรมการ			2547 - ปัจจุบัน	ประธานกิตติมศักดิ์	บริษัท แมคไทย จำกัด (แมคโดนัลด์ประเทศไทย) ธุรกิจอาหาร Fast foods	
			2527- 2547	ประธานกรรมการ		
			2526- 2527	กรรมการผู้จัดการ		ห้างหุ้นส่วนจำกัด วรเดช



ชื่อ-สกุล/ ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	ประสบการณ์ในการทำงาน		
			ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/ บริษัท/ ประเภทธุรกิจ
6. นายวิชา พูลวรลักษณ์ กรรมการ กรรมการบริหาร	41	ปริญญาโท MBA - Marketing Sandiago University, USA.	2546 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท สยามพิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
		ปริญญาตรี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	2541 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ กรรมการผู้จัดการ	บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด(มหาชน) ธุรกิจโรงพยาบาลและโบวล์
			2546 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท แคลิฟอร์เนีย ฟิตเนส จำกัด ธุรกิจสันทนาการ
7. นายวีรวัฒน์ องค์กรวิบูลย์ กรรมการ	34	ปริญญาโท MBA. Boston University, USA.	2546 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท สยามพิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
		ปริญญาตรี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	2541 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด(มหาชน) ธุรกิจโรงพยาบาลและโบวล์
				กรรมการ	บริษัท รัชโยธิน เรียวลตี้ จำกัด ธุรกิจให้เช่า พื้นที่ศูนย์การค้า
				กรรมการ	บริษัท รัชโยธิน ซินีมา จำกัด ธุรกิจโรงพยาบาล
	2546 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท แคลิฟอร์เนีย ฟิตเนส ธุรกิจสันทนาการ		
8. นายชัย จรุงนาคิบาล กรรมการ	50	ปริญญาโท บัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	2546 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท สยามพิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
		ปริญญาตรี บัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	2545 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด(มหาชน) ธุรกิจโรงพยาบาลและโบวล์
			2543- ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ	บริษัท ทีมพีซีซี จำกัด



ชื่อ-สกุล/ ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	ประสบการณ์ในการทำงาน		
			ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/ บริษัท/ ประเภทธุรกิจ
					ธุรกิจผลิตวงจรไฟฟ้า
			2541 - 2541	ที่ปรึกษาผู้บริหาร	กลุ่มไมเนอร์
9. นางนันทิยา มนตรีวัต ประธานกรรมการตรวจสอบ	56	ปริญญาโท สาขาคณิตศาสตร์ประกันภัย University of Manitoba Canada	2545 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท สยามพิวเจอร์ตีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
		ปริญญาตรี สาขาสถิติ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	2543 - ปัจจุบัน 2538	กรรมการรองกรรมการผู้จัดการอาวุโส รองกรรมการผู้จัดการ , กรรมการ	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด ธุรกิจประกันภัย
			2533	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	
			2531	ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโสฝ่ายธุรการ	
			2522	ผู้อำนวยการฝ่ายธุรการ	
10. นายดุสิต นนทะนาคร กรรมการตรวจสอบ	57	หลักสูตรพิเศษสำหรับนักบริหาร Harvard University	2545 - ปัจจุบัน	กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ	บริษัท สยามพิวเจอร์ตีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
		หลักสูตรพิเศษสำหรับนักบริหาร Stanford University	2542 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการใหญ่	บริษัท ค้าวีสดุชิเมนต์ไทย จำกัด ธุรกิจวัสดุก่อสร้างและตกแต่ง
		ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สาขาการตลาด University of California, in Los Angeles (UCLA)	2538 2534 - 2538	ผู้ช่วยผู้จัดการใหญ่ กรรมการผู้จัดการ	กลุ่มเซรามิก บริษัท ปูนซิเมนต์ไทย จำกัด ธุรกิจอุตสาหกรรมเซรามิก
		ปริญญาโท สาขาวิศวกรรมโครงสร้าง Ohio State University	2530 - 2534 2525 - 2530 2524 - 2525	กรรมการผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่ายผู้แทนจำหน่าย ผู้อำนวยการสำนักงานประชาสัมพันธ์	บริษัท ค้าสากลซิเมนต์ไทย จำกัด ธุรกิจวัสดุก่อสร้างและตกแต่ง





ชื่อ-สกุล/ ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	ประสบการณ์ในการทำงาน		
			ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/ บริษัท/ ประเภทธุรกิจ
		ปริญญาตรี สาขาวิศวกรรมโยธา Youngstown State University, Ohio	2522 - 2524	หัวหน้าส่วนสินค้าซีเมนต์ กระเบื้องโยหิน และเหล็กเส้น ฝ่ายการตลาด	
			2520 - 2522	หัวหน้าส่วนผู้รับเหมาก่อสร้าง และราชการ ฝ่ายขาย	
11. นางสาวปัทมา สุนทรส	57	ปริญญาตรี บัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	2546 - ปัจจุบัน	กรรมการตรวจสอบ	บริษัท สยามซีเมนต์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
2546 - ปัจจุบัน			เจ้าหน้าที่คณะทำงาน	มูลนิธิทิสโก้ เพื่อการกุศล	
กรรมการตรวจสอบ			2544 - 2545	ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส ฝ่ายบริการเก็บรักษาทรัพย์สิน	บริษัทเงินทุนทิสโก้ จำกัด(มหาชน)
			2540 - 2544	ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส ฝ่ายการเงิน	



## รายละเอียดเกี่ยวกับคณะผู้บริหาร

ชื่อ-สกุล/ ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	ประสบการณ์ในการทำงาน		
			ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/ บริษัท/ ประเภทธุรกิจ
1. นายนพพร วิฑูรชาติ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน	40		ตามที่ปรากฏในรายละเอียดเกี่ยวกับคณะกรรมการบริษัท		
2. นายสมนึก พงษ์เกษมสิน กรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการ และกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน	47		ตามที่ปรากฏในรายละเอียดเกี่ยวกับคณะกรรมการบริษัท		
3. นางสาวพรทิพา รุจิไพโรจน์ รองกรรมการผู้จัดการ	42	ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยกรุงเทพ		รองกรรมการผู้จัดการ	บริษัท สยามพิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
		ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	2534 - 2547	ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส	บริษัท อินเทอร์เน็ตเนชั่นเนลเอนจิเนียริง จำกัด (มหาชน) ธุรกิจสื่อสาร
				2531 - 2534	ผู้ตรวจสอบบัญชีอาวุโส
4. นายพิพัฒน์ อุษะยาวร รองกรรมการผู้จัดการ	40	ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยบัณฑิตพัฒนบริหาร ศาสตร์	2547 - ปัจจุบัน	รองกรรมการผู้จัดการ	บริษัท สยามพิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า



ชื่อ-สกุล/ ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	ประสบการณ์ในการทำงาน		
			ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/ บริษัท/ ประเภทธุรกิจ
		ปริญญาตรี ศิลปศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	2536 - 2547	ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายพัฒนาธุรกิจใหม่	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด(มหาชน) ธุรกิจศูนย์การค้า
			2533 - 2536	ผู้จัดการฝ่ายพัฒนาธุรกิจใหม่	บริษัท วัฏจักร จำกัด (มหาชน)
5. นายจิรโรจน์ เรืองอุดมตรีชัย ผู้อำนวยการฝ่ายก่อสร้าง	50	ปริญญาตรี วิศวกรรมโยธา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	2547 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายก่อสร้าง	บริษัท สยามพีวเจอร์ตีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
			2546 - 2547	ที่ปรึกษาด้านวิศวกรรมโยธา	บริษัท เข้าทีเอสทีเอเซียเทคโนโลยี จำกัด ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง
			2536- 2547	วิศวกร	บริษัท ซีเอ็มเอส เอ็นจิเนียริง แอนด์ แมนเนจเม้นท์ จก.
			2532 - 2535	วิศวกร	บริษัท อะสะโนะ เอ็นจิเนียริง จำกัด
6. นางสาวสุมนทา เมฆสิงหวิ ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน	36	ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง	2539 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน	บริษัท สยามพีวเจอร์ตีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
		ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย	2533 - 2539	ผู้ตรวจสอบบัญชีอาวุโส	บริษัท ดีลอยท์ ทูช ไร้มัทสุ ไชยยศ จำกัด ธุรกิจตรวจสอบบัญชี
7. นางกนกรัตน์ ทรงศิริ ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารศูนย์การค้า	39	ปริญญาตรี เศรษฐศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง	2547 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารศูนย์การค้า	บริษัท สยามพีวเจอร์ตีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
			2530 - 2547	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายธุรการกลาง	บริษัท อินเตอร์เนชั่นเนลเอนจิเนียริง จำกัด(มหาชน) ธุรกิจสื่อสาร



## การสรรหากรรมการและผู้บริหาร

บริษัทไม่มีคณะกรรมการสรรหา โดยในการคัดเลือกบุคคลที่จะได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ จะพิจารณาจาก คุณสมบัติ ความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ และเวลาที่จะเข้าร่วมประชุมกับคณะกรรมการบริษัทโดยสม่ำเสมอ ทั้งนี้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการโดยใช้เสียงข้างมากตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

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

ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง กรรมการจำนวนหนึ่งในสามจะต้องออกจากตำแหน่ง และถ้าจำนวนกรรมการจะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้แล้ว ให้กรรมการในจำนวนที่ใกล้ที่สุดกับส่วนหนึ่งในสามออกจากตำแหน่ง

ในปีที่หนึ่งและปีที่สอง ภายหลังจากจดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน การออกจากตำแหน่งของกรรมการตามวาระจะใช้วิธีจับสลากกัน ส่วนในปีต่อไป ให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง ทั้งนี้ กรรมการที่ออกตามวาระนั้นๆ อาจถูกเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ก็ได้

## รายงานการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

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

### 1. นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการ

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

### 2. สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ ตระหนักถึงสิทธิของผู้ถือหุ้น ความเพียงพอและทันต่อเหตุการณ์ของข้อมูลเพื่อใช้ในการตัดสินใจ การแจ้งข่าวสารและสารสนเทศของบริษัทฯเป็นไปตามข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น การจัดส่งเอกสารเชิญประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทฯได้จัดส่งหนังสือบอกกล่าวเชิญประชุมผู้ถือหุ้น พร้อมรายงานประจำปี และข้อมูลประกอบวาระการประชุมต่างๆ พร้อมทั้งความเห็นของคณะกรรมการบริษัทล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด, ให้สิทธิผู้ถือหุ้นในการออกเสียงและแต่งตั้งตัวแทนในการเข้าร่วมประชุม, การจัดส่งเอกสารสารสนเทศให้แก่ผู้ถือหุ้นทราบ เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงมีการแจ้งข่าวสารของบริษัทฯ ทางระบบอิเล็กทรอนิกส์ผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

### 3. สิทธิของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม โดยคำนึงถึงการดูแลคุ้มครองสิทธิและการปฏิบัติให้เกิดความเท่าเทียมกันของผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่ายเสมอมา อาทิ การปฏิบัติต่อพันธมิตรคู่ค้าอย่างยุติธรรม การจัดให้พนักงานและผู้บริหารได้รับผลตอบแทนตามที่ควรเป็นในกำหนดขอบเขตงาน การปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด

### 4. การประชุมผู้ถือหุ้น

กรรมการของบริษัทฯ ให้ความสำคัญในการเข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้นทุกครั้ง โดยในปี 2547 บริษัทฯได้จัดประชุมผู้ถือหุ้น 1 ครั้งคือการประชุมสามัญประจำปี 1 ครั้ง กรรมการทุกท่านได้เข้าร่วมการประชุม โดยประธานในที่ประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้สอบถาม แสดงความคิดเห็นและข้อเสนอแนะต่างๆ อย่างเท่าเทียมกัน ซึ่งทางบริษัทฯ ได้รับฟังและได้ตอบคำถามรวมทั้งให้ข้อมูลต่างๆตามที่ผู้ถือหุ้นร้องขออย่างครบถ้วน

### 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 โดยกำหนดให้ผู้บริหารและพนักงานต้องรักษาความลับของบริษัทฯและลูกค้าของบริษัทฯมิให้นำข้อมูลซึ่งอาจได้รับทราบมาโดยตำแหน่งหน้าที่ไปใช้ในทางที่จะก่อให้เกิดประโยชน์ส่วนตนหรือเกิดความเสียหายต่อบริษัท และลูกค้าของบริษัทฯได้

#### 7. จริยธรรมทางธุรกิจ

ภายใต้พันธกิจของบริษัทฯ ได้กำหนดให้คณะกรรมการ ฝ่ายบริหาร และพนักงาน ปฏิบัติหน้าที่ของตนด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต เที่ยงธรรม และมีความรับผิดชอบต่อนักที่ อันจะทำให้การทำงานเป็นไปด้วยโปร่งใส และตรวจสอบได้

#### 8. การถ่วงดุลของกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร

ในคณะกรรมการของบริษัทฯ มีจำนวนกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร 4 ท่าน กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร 4 ท่านและกรรมการที่เป็นอิสระอีก 3 ท่าน โดยกรรมการที่เป็นอิสระคิดเป็นร้อยละ 27 ของคณะกรรมการทั้งคณะ ซึ่งจะก่อให้เกิดการถ่วงดุลและสอบทานการบริหารงานอย่างมีประสิทธิภาพ

#### 9. การแบ่งแยกหน้าที่

ประธานคณะกรรมการมิได้เป็นบุคคลเดียวกันกับประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และทั้งสองตำแหน่งก็มีหน้าที่ และขอบเขตรับผิดชอบของตนแบ่งแยกไว้อย่างชัดเจน ด้วยเหตุนี้ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียจึงสามารถมั่นใจในความเป็นอิสระและการถ่วงดุลอำนาจที่ดีที่สุดได้

#### 10. ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

นโยบายค่าตอบแทนกรรมการ และผู้บริหารของบริษัทฯเป็นไปด้วยความชัดเจนและโปร่งใส โดยค่าตอบแทนของคณะกรรมการผู้ถือหุ้นจะเป็นผู้พิจารณากำหนดเป็นจำนวนแน่นอนในแต่ละปี คณะกรรมการบริษัทมีนโยบายในการกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการอยู่ในระดับที่เหมาะสมเพียงพอที่จะดึงดูด และรักษากรรมการที่มีความสามารถไว้ได้ โดยค่าตอบแทนของกรรมการ และผู้บริหารของบริษัทฯในปี 2547 ประกอบด้วยเงินเดือน เบี้ยประชุม รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 24.50 ล้านบาทโดย

- 10.1 คณะกรรมการบริษัท 11 ท่าน ได้รับเบี้ยประชุมกรรมการรวม 3.98 ล้านบาท
- 10.2 กรรมการบริหารและผู้บริหารของบริษัทฯ 11 ท่าน ได้รับค่าตอบแทนรวม 18.70 ล้านบาท
- 10.3 ไม่มีค่าตอบแทนที่ไม่เป็นตัวเงินอื่นๆ

#### 11. การประชุมคณะกรรมการ

กำหนดการประชุมโดยปกตินั้นจะจัดให้มีการประชุมเป็นประจำทุกๆ 3 เดือนโดยกำหนดวันประชุมไว้ล่วงหน้า และอาจมีการประชุมเพิ่มเติมระหว่างนั้นตามความจำเป็น ฝ่ายเลขานุการบริษัทฯ จะเป็นผู้จัดเตรียมเอกสาร หนังสือเชิญประชุมพร้อมระเบียบวาระการประชุมก่อนการประชุมล่วงหน้า 7 วัน เพื่อให้คณะกรรมการได้มีเวลาศึกษาข้อมูลอย่างเพียงพอก่อนการเข้าร่วมประชุม โดยในปี 2547 มีการประชุมคณะกรรมการรวมทั้งสิ้น 5 ครั้ง แต่แต่ละครั้งจะใช้เวลาประมาณ 3-4 ชั่วโมง ซึ่งฝ่ายเลขานุการได้มีการจดบันทึก และจัดทำรายงานการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษรทุกครั้ง รวมทั้งมีการจัดเก็บรายงานการประชุมของคณะกรรมการที่ผ่านการรับรองจากคณะกรรมการ เพื่อการตรวจสอบ

#### 12. ระบบการควบคุมและการตรวจสอบภายใน

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

บริษัทฯ ยังจัดให้มีการบริหารความเสี่ยงเพื่อลดความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น โดยการขอความเห็นจากผู้เชี่ยวชาญอิสระทางการเงิน เมื่อบริษัทฯ จะต้องเข้าทำรายการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดมีความเสี่ยง เช่น การจดทะเบียนเช่าที่ดินระยะยาวที่มีมูลค่าสูงเมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวมของบริษัท หรือ เมื่อมีการเสนอขายหุ้นสามัญให้กับบุคคลเฉพาะเจาะจง

#### 13. รายงานของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินของบริษัท และสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปีว่า งบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไปในประเทศไทย โดยเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ และใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวังและประมาณการที่ดีที่สุดในการจัดทำ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ทั้งนี้คณะกรรมการได้จัดให้มีการดำรงรักษาไว้ซึ่งระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้องครบถ้วนเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สิน และสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลต่อความเชื่อถือได้ของงบการเงินของบริษัทฯ

#### 14. ความสัมพันธ์กับนักลงทุน

บริษัทฯ ยังมีได้จัดตั้งหน่วยงานเฉพาะเพื่องานด้านนักลงทุนสัมพันธ์ขึ้น เนื่องจากกิจกรรมดังกล่าวยังไม่มากนัก อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ได้มอบหมายให้ผู้ที่เกี่ยวข้องทำการตอบคำถาม และสื่อสารกับนักลงทุน และนักวิเคราะห์จากสถาบันต่างๆ ตามความเหมาะสม ทั้งนี้บริษัทฯ ได้มีการเผยแพร่ข้อมูล ข่าวสารของบริษัทฯ ผ่านช่องทางอิเล็กทรอนิกส์และสื่อการเผยแพร่ข้อมูลต่างๆ ของตลาดหลักทรัพย์ และเว็บไซต์ของบริษัทฯ อย่างสม่ำเสมอ ซึ่งนักลงทุนสามารถติดต่อขอทราบข้อมูลบริษัทเพิ่มเติมได้ที่ โทร 02-729-4969 หรือที่ Website : <http://www.siamfuture.com>



## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการของ

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบดุลรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 งบกำไรขาดทุนรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และงบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นและงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปีของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบต่อความถูกต้องและครบถ้วนของข้อมูลในงบการเงินเหล่านี้ ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไป ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าต้องวางแผนและปฏิบัติงานเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลว่างบการเงินแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการทดสอบหลักฐานประกอบรายการทั้งที่เป็นจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน การประเมินความเหมาะสมของหลักการบัญชีที่กิจการใช้และประมาณการเกี่ยวกับรายการทางการเงินที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งผู้บริหารเป็นผู้จัดทำขึ้น ตลอดจนการประเมินถึงความเหมาะสมของการแสดงรายการที่นำเสนอในงบการเงินโดยรวม ข้าพเจ้าเชื่อว่าการตรวจสอบดังกล่าวให้ข้อสรุปที่เป็นเกณฑ์อย่างเหมาะสมในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปีของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2 ไม่มีการแสดงตัวเลขเปรียบเทียบสำหรับงบการเงินรวมปี 2547 ของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย เนื่องจากบริษัทฯ ลงทุนในบริษัทย่อยในเดือน มีนาคมและเมษายน 2547

ศุภชัย ปัญญาวัฒน์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3930

บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ที แอนด์ ยัง จำกัด

กรุงเทพฯ : 8 กุมภาพันธ์ 2548





## บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546

(หน่วย : บาท)

สินทรัพย์	หมายเหตุ	งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ	
		2547	2546
<b>สินทรัพย์</b>			
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		89,778,937	21,527,659
เงินลงทุนชั่วคราว	4	-	-
ลูกหนี้การค้า		123,990,036	36,990,036
ลูกหนี้บริษัทย่อย	5	-	3,832,790
<b>สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น</b>			
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า		4,740,032	4,740,032
อื่น ๆ		15,075,607	15,065,060
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>		<b>233,584,612</b>	<b>82,155,577</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>			
เงินฝากประจำที่มีภาระผูกพัน	6	8,212,400	8,212,400
เงินลงทุนซึ่งบันทึกโดยวิธีส่วนได้เสีย			
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	7	-	176,308,201
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	8	1,383,871,403	1,205,177,104
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น</b>			
เงินประกันการเช่าที่ดินและบริการ		41,509,668	41,509,668
เงินมัดจำการใช้สาธารณูปโภค		674,409	555,409
ภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย		-	-
อื่น ๆ		2,260,103	2,260,103
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>		<b>1,436,527,983</b>	<b>1,434,022,885</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>1,670,112,595</b>	<b>872,726,392</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



## บริษัท สยามพิวเจอร์ดีเวิลด์พรีเมียม จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบดุล (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546

(หน่วย : บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ	
	2547		2547	2546
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	9	6,703,955	6,703,955	45,306,243
เจ้าหนี้การค้า		186,761,904	120,718,760	6,351,643
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย	5	-	120,000,000	-
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าส่วนที่จะรับรู้เป็น รายได้ภายในหนึ่งปี		29,315,250	29,154,139	26,495,639
หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงินที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี		2,201,411	2,201,411	2,022,627
เจ้าหนี้เช่าซื้อที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		1,290,794	1,290,794	1,208,855
หนี้สินหมุนเวียนอื่น				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		107,185,463	4,973,545	5,779,614
อื่น ๆ		32,530,971	29,678,794	17,415,730
รวมหนี้สินหมุนเวียน		365,989,748	314,721,398	104,580,351
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เจ้าหนี้การค้าระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี		36,000,000	36,000,000	-
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า - สุทธิจากส่วนที่ จะรับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี		279,287,043	264,948,154	244,524,439
หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		889,292	889,292	3,090,704
เจ้าหนี้เช่าซื้อ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี		792,996	792,996	2,083,789
เงินมัดจำและเงินประกันการเช่า		127,098,827	124,350,442	80,096,830
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		444,068,158	426,980,884	329,795,762
รวมหนี้สิน		810,057,906	741,702,282	434,376,113

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



## บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบดุล (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546

(หน่วย : บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ	
	2547	2547	2547	2546
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น	10,11			
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 500,000,000 หุ้น มูลค่า				
หุ้นละ 1 บาท		500,000,000	500,000,000	500,000,000
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว				
หุ้นสามัญ 403,621,687 หุ้น มูลค่า				
หุ้นละ 1 บาท				
(2546 : หุ้นสามัญ 237,499,935 หุ้น				
มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)		403,621,687	403,621,687	237,499,935
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น		117,154,844	117,154,844	117,154,844
เงินค่าหุ้นรับล่วงหน้า	11	18,426,478	18,426,478	31,844,173
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการเปลี่ยนแปลง				
มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์				
เพื่อขาย	4	-	-	16,328
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	12	13,997,879	13,997,879	3,479,250
ยังไม่ได้จัดสรร		221,275,292	221,275,292	48,355,749
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		774,476,180	774,476,180	438,350,279
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทย่อย		85,578,509	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		860,054,689	774,476,180	438,350,279
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		1,670,112,595	1,516,178,462	872,726,392

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



## บริษัท สยามซีเมนต์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบกำไรขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546

(หน่วย : บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ	
	2547	2547	2547	2546
รายได้				
รายได้ค่าเช่า	95,256,998	95,256,998	68,329,612	
รายได้ค่าบริการ	56,516,133	56,516,133	32,981,721	
รายได้ค่าธรรมเนียมจัดหาสถานที่ประกอบการ	13 423,000,000	45,000,000	27,500,000	
รายได้ค่าไฟฟ้า ประปาและโทรศัพท์	39,916,868	39,916,868	29,775,559	
รายได้อื่น				
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	1,938,662	
อื่น ๆ	7,455,492	11,057,670	8,596,770	
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	-	176,083,201	(392,239)	
รวมรายได้	622,145,491	423,830,870	168,730,085	
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	139,112,035	139,112,035	85,409,183	
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	56,424,629	55,184,747	34,035,766	
ค่าตอบแทนกรรมการ	14 3,980,000	3,980,000	2,910,000	
รวมค่าใช้จ่าย	199,516,664	198,276,782	122,354,949	
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้และส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	422,628,827	225,554,088	46,375,136	
ดอกเบี้ยจ่าย	(584,151)	(584,151)	(860,347)	
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	15 (126,168,584)	(14,597,354)	(9,748,161)	
กำไรก่อนส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	295,876,092	210,372,583	35,766,628	
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยในกำไรสุทธิของบริษัทย่อย	(85,503,509)	-	-	
กำไรสุทธิสำหรับปี	210,372,583	210,372,583	35,766,628	
กำไรต่อหุ้น				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไรสุทธิ	17 0.63	0.63	0.23	
กำไรต่อหุ้นปรับลด				
กำไรสุทธิ	17 0.51	0.51	0.16	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546

(หน่วย : บาท)

## งบการเงินรวม

หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้นที่ออก		กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง				ส่วนของผู้ถือหุ้น	
	และชำระเต็มมูลค่าแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	เงินค่าหุ้นรับล่วงหน้า	จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	กำไรสะสม	กำไรสะสม	ส่วนน้อยของบริษัทย่อย	รวม
					จัดสรรแล้ว -	ยังไม่ได้จัดสรร		
					สำรองตามกฎหมาย			
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2546</b>	237,499,935	117,154,844	31,844,173	16,328	3,479,250	48,355,749	-	438,350,279
ออกหุ้นเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	10	166,121,752	(166,121,752)	-	-	-	-	-
รับชำระเงินค่าหุ้นล่วงหน้า	11	-	152,704,057	-	-	-	-	152,704,057
มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนลดลง	4	-	-	(16,328)	-	-	-	(16,328)
กำไรสุทธิสำหรับปี		-	-	-	-	210,372,583	85,503,509	295,876,092
จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	12	-	-	-	10,518,629	(10,518,629)	-	-
เงินปันผลจ่าย	18	-	-	-	-	(26,934,411)	-	(26,934,411)
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยเพิ่มขึ้นจากการลงทุนในบริษัทย่อยครั้งแรก		-	-	-	-	-	75,000	75,000
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547</b>	<b>403,621,687</b>	<b>117,154,844</b>	<b>18,426,478</b>	<b>-</b>	<b>13,997,879</b>	<b>221,275,292</b>	<b>85,578,509</b>	<b>860,054,689</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท สยามฟิวเจอร์ตีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546  
 (หน่วย : บาท)

## งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ

หมายเหตุ	งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ							รวม
	ทุนเรือนหุ้นที่ออก			กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง		กำไรสะสม		
	และชำระ เต็มมูลค่าแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	เงินค่าหุ้น รับล่วงหน้า	มูลค่ายุติธรรมของ เงินลงทุนใน หลักทรัพย์เพื่อขาย	จากการเปลี่ยนแปลง	กำไรสะสม จัดสรรแล้ว - สำรอง	ยังไม่ได้จัดสรร	
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545</b>	71,000,000	49,137,035	-	-	-	1,690,919	32,127,452	153,955,406
ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนโดยมีส่วนเกินมูลค่าหุ้น	166,499,935	68,017,809	-	-	-	-	-	234,517,744
จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	-	-	-	-	-	1,788,331	(1,788,331)	-
เงินปันผลจ่าย	-	-	-	-	-	-	(17,750,000)	(17,750,000)
รับชำระเงินค่าหุ้นล่วงหน้า	-	-	31,844,173	-	-	-	-	31,844,173
มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนเพิ่มขึ้น	-	-	-	16,328	-	-	-	16,328
กำไรสุทธิสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	35,766,628	35,766,628
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2546</b>	237,499,935	117,154,844	31,844,173	16,328	-	3,479,250	48,355,749	438,350,279
ออกหุ้นเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญ แสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	166,121,752	-	(166,121,752)	-	-	-	-	-
รับชำระเงินค่าหุ้นล่วงหน้า	-	-	152,704,057	-	-	-	-	152,704,057
มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนลดลง	-	-	-	(16,328)	-	-	-	(16,328)
กำไรสุทธิสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	210,372,583	210,372,583
จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	-	-	-	-	-	10,518,629	(10,518,629)	-
เงินปันผลจ่าย	-	-	-	-	-	-	(26,934,411)	(26,934,411)
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547</b>	403,621,687	117,154,844	18,426,478	-	-	13,997,879	221,275,292	774,476,180

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



## บริษัท สยามพิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ	
	2547	2547	2546	
<b>กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน</b>				
กำไรสุทธิ	210,372,583	210,372,583	35,766,628	
ปรับกระทบกำไรสุทธิเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน :-				
ค่าเสื่อมราคา	33,725,655	33,725,655	26,808,492	
ตัดจำหน่ายสิทธิการเช่า	21,759,810	21,759,810	8,234,578	
ส่วนแบ่งขาดทุน (กำไร) จากเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	-	(176,083,201)	392,239	
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(1,938,662)	
กำไรจากการขายหลักทรัพย์	(124,234)	(124,234)	(282,562)	
ตัดจำหน่ายส่วนต่อมูลค่างของเงินลงทุน	(22,181)	(22,181)	(35,288)	
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	2,465,780	2,465,780	-	
ขาดทุนจากการจำหน่ายอุปกรณ์	6,696	6,696	58,478	
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าส่วนที่รับรู้เป็นรายได้	(27,487,785)	(27,487,785)	(26,383,278)	
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยในกำไรสุทธิของบริษัทย่อย	85,503,509	-	-	
	<u>326,199,833</u>	<u>64,613,123</u>	<u>42,620,625</u>	
<b>สินทรัพย์จากการดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง :-</b>				
ลูกหนี้การค้า	(97,643,660)	(10,643,660)	(23,588,561)	
ลูกหนี้บริษัทย่อย	-	(3,832,790)	-	
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	(678,986)	(678,986)	(2,582,062)	
เงินตรรองจ่าย	-	-	8,400,000	
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(3,252,659)	(3,242,112)	(4,411,694)	
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(21,167,713)	(21,048,713)	(16,015,328)	
<b>หนี้สินจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง) :-</b>				
เจ้าหนี้การค้า	216,410,261	150,367,117	(12,030,819)	
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	101,405,849	(806,069)	4,433,707	
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	15,115,241	12,263,064	7,032,932	
เงินมัดจำและเงินประกันการเช่า	47,001,997	44,253,612	10,148,586	
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	65,070,000	50,570,000	-	
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	<u>648,460,163</u>	<u>281,814,586</u>	<u>14,007,386</u>	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



## บริษัท สยามพิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ	
	2547	2547	2546	2546
<b>กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน</b>				
เงินฝากประจำที่มีภาระผูกพันลดลง (เพิ่มขึ้น)	16,139,000	16,139,000	(21,200,000)	
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทอื่นลดลง	-	-	5,000,000	
เงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	-	(225,000)	-	
เงินสืบทอดจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	510,000	
เงินฝากประจำลดลง (เพิ่มขึ้น)	100,000,000	100,000,000	(30,000,000)	
ตัวเงินค้ำประกันลดลง (เพิ่มขึ้น)	65,000,000	65,000,000	(64,935,753)	
เงินลงทุนในตราสารหนี้ลดลง	-	-	11,407,844	
เงินลงทุนในหน่วยลงทุนเพิ่มขึ้น	-	-	(13,250,000)	
เงินสืบทอดจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหน่วยลงทุน	13,374,234	13,374,234	-	
เงินสืบทอดจากการจำหน่ายอุปกรณ์	27,800	27,800	57,500	
ซื้อสินทรัพย์ถาวร	(931,644,773)	(752,950,474)	(105,274,913)	
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(737,103,739)	(558,634,440)	(217,685,322)	
<b>กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน</b>				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(38,602,288)	(38,602,288)	28,064,308	
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	-	120,000,000	-	
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน	(2,022,628)	(2,022,628)	(1,858,362)	
จ่ายชำระเจ้าหนี้เช่าซื้อ	(1,208,854)	(1,208,854)	(1,132,119)	
เงินสืบทอดจากการเพิ่มทุน	-	-	238,259,935	
เงินสดจ่ายสำหรับค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นสามัญ	-	-	(3,742,191)	
เงินสืบทอดจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	152,704,057	152,704,057	31,844,173	
เงินสืบทอดจากผู้ถือหุ้นส่วนน้อยจากการลงทุนในบริษัทย่อยครั้งแรก	75,000	-	-	
เงินปันผลจ่าย	(26,934,411)	(26,934,411)	(17,750,000)	
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	84,010,876	203,935,876	273,685,744	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(4,632,700)	(72,883,978)	70,007,808	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	94,411,637	94,411,637	24,403,829	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	89,778,937	21,527,659	94,411,637	
<b>ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับกระแสเงินสด :-</b>				
เงินสดจ่ายระหว่างปีสำหรับ				
ดอกเบี้ยจ่าย	537,574	537,574	860,347	
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	24,768,455	15,409,923	5,325,949	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้





## บริษัท สยามพิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

### 1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท สยามพิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทฯ”) จัดตั้งขึ้นเป็นบริษัทจำกัด ตามกฎหมายไทยและได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัดตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัดเมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2545 โดยมีที่อยู่ที่จดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 7/5 หมู่ที่ 1 ถนนรามคำแหง แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจหลักคือการให้เช่าพื้นที่และการให้บริการสาธารณูปโภคต่าง ๆ โดยมีการให้บริการใน 4 ลักษณะคือ (ก) การให้บริการเช่าพื้นที่ระยะสั้นและระยะยาว ซึ่งมีระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 1-3 ปี และตั้งแต่ 10-30 ปี ตามลำดับ (ข) การให้บริการบริหารโครงการและพื้นที่ส่วนกลาง ซึ่งมักจะมีระยะเวลาสอดคล้องกับการเช่าพื้นที่ที่กล่าวไว้ในข้อก่อน (ค) การให้บริการสาธารณูปโภค ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับไฟฟ้าประปาและโทรศัพท์ และ (ง) การให้บริการจัดหาสถานที่ประกอบการ ซึ่งเป็นการให้บริการที่แยกต่างหากจากการให้บริการตามที่กล่าวไว้ในข้อ (ก) ถึง (ค)

### 2. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 และสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันประกอบด้วยงบการเงินของบริษัท สยามพิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) (ต่อไปเรียกว่า “บริษัทฯ”) และของบริษัทย่อยดังต่อไปนี้ :-

บริษัทย่อย	อัตราร้อยละของการถือหุ้นโดยบริษัทฯ	ลักษณะของธุรกิจ	อัตราร้อยละของยอดสินทรัพย์ที่รวมอยู่ในสินทรัพย์รวมในงบดุลรวม	อัตราร้อยละของยอดรายได้ที่รวมอยู่ในรายได้รวมในงบกำไรขาดทุนรวม
บริษัท เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ จำกัด	74	ให้เช่าพื้นที่และการให้บริการสาธารณูปโภคต่าง ๆ	14.04	43.09
บริษัท เอกมัย ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ จำกัด	51	ให้เช่าพื้นที่และการให้บริการสาธารณูปโภคต่าง ๆ	5.97	17.70
บริษัท สยามพิวเจอร์ฟร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	100	ให้เช่าพื้นที่และการให้บริการสาธารณูปโภคต่าง ๆ	0.01	-

ยอดคงค้างและรายการที่มีสาระสำคัญระหว่างบริษัทฯ กับบริษัทย่อยได้ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว

ไม่มีการแสดงตัวเลขเปรียบเทียบสำหรับงบการเงินรวมปี 2547 ของบริษัท สยามพิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย เนื่องจากบริษัทฯ ลงทุนในบริษัทย่อยในเดือนมีนาคมและเมษายน 2547

### 3. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสมาคมนักบัญชีและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย ซึ่งมีผลบังคับตามพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

นโยบายการบัญชีที่สำคัญของบริษัทฯ และบริษัทย่อยโดยสรุปมีดังต่อไปนี้ :-



### 3.1 การรับรู้รายได้

บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้รายได้ค่าเช่าตามระยะเวลาเช่าและรับรู้รายได้จากการให้บริการเมื่อได้ให้บริการแล้วเสร็จ

รายได้ค่าธรรมเนียมจัดหาสถานที่ประกอบการรับรู้เป็นรายได้เมื่อมีการลงนามในสัญญาบริการ

รายได้ค่าไฟฟ้า ประปาและโทรศัพท์รับรู้ในเดือนที่บริษัทฯ ออกใบแจ้งหนี้

### 3.2 ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า

ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าเป็นค่าเช่าและค่าบริการที่เรียกเก็บจากลูกค้าล่วงหน้าตาม ข้อกำหนดในสัญญาเช่าและบริการซึ่งจะทยอยรับรู้เป็นรายได้ตามอายุของสัญญา ซึ่งมีอายุระหว่าง 10 – 30 ปี

### 3.3 เงินลงทุน

เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย

เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้าแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม บริษัทฯ รับรู้การเปลี่ยนแปลงมูลค่าโดยรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายแสดงตามมูลค่ายุติธรรม บริษัทฯ รับรู้การเปลี่ยนแปลงมูลค่าเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของผู้ถือหุ้นในงบดุล

เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่จะถือไว้จนครบกำหนดชำระแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย

การตัดจำหน่ายส่วนเกินและส่วนลดต่ำกว่ามูลค่าของตราสารหนี้ใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงและแสดงรวมอยู่ในรายได้ดอกเบี้ยรับ

### 3.4 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ / ค่าเสื่อมราคา

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แสดงตามราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยใช้วิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณดังนี้ :-

สิทธิการเช่าและค่าปรับปรุงสิทธิการเช่า	-	อายุสัญญาของที่ดินที่เช่า
อาคารในที่เช่า	-	อายุสัญญาของที่ดินที่เช่า
ค่าปรับปรุงสำนักงาน	-	5 ปี
อุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน	-	5 ปี
อุปกรณ์เช่า	-	อายุสัญญาของอุปกรณ์ที่เช่า
คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์	-	3 ปี
ยานพาหนะ	-	5 ปี

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับงานระหว่างก่อสร้าง

### 3.5 กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับปี 2547 คำนวณโดยการหารกำไรสุทธิสำหรับปีด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

กำไรต่อหุ้นปรับลดสำหรับปี 2547 คำนวณโดยการหารกำไรสุทธิสำหรับปีหลังจากปรับปรุงผลกระทบของรายการที่เกี่ยวข้องกับหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญบวกด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่บริษัทต้องออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญ

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับปี 2546 คำนวณโดยการหารกำไรสุทธิสำหรับปีด้วยจำนวนหุ้นสามัญซึ่งคำนวณจากจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี คูณด้วยอัตราปรับจำนวนหุ้น (คำนวณโดยการหารมูลค่ายุติธรรมต่อหุ้นก่อนการใช้สิทธิ ด้วยมูลค่ายุติธรรมต่อหุ้นที่ควรเป็นหลังการใช้สิทธิ) ซึ่งมีผลมาจากการที่บริษัทฯ ให้สิทธิผู้ถือหุ้นเดิมในการซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนในราคาที่ต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10

กำไรต่อหุ้นปรับลดสำหรับปี 2546 คำนวณโดยการหารกำไรสุทธิสำหรับปีหลังจากปรับปรุงผลกระทบของรายการที่เกี่ยวข้องกับหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดด้วยจำนวนหุ้นสามัญ ซึ่งคำนวณจากจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญคูณด้วยอัตราปรับจำนวนหุ้นข้างต้นและบวกด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่บริษัทต้องออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญ

### 3.6 การใช้ประมาณการทางบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป ในบางกรณีฝ่ายบริหารอาจต้องใช้การประมาณการรายการบัญชีบางรายการ ซึ่งมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและ หมายเหตุประกอบงบการเงิน ด้วยเหตุนี้ผลที่เกิดขึ้นจริงในภายหลังจึงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณไว้

## 4. เงินลงทุนชั่วคราว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546 บริษัทฯมีเงินลงทุนชั่วคราวดังต่อไปนี้ :-



(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ	
	2547	2547	2546
<b>เงินลงทุนในหน่วยลงทุน - หลักทรัพย์เฝ้าชาย</b>			
เงินลงทุนในกองทุนรวมชนิดรับซื้อคืนหน่วยลงทุน	-	-	13,250,000
บวก : กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการเปลี่ยนแปลง			
มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	-	-	16,328
มูลค่าเงินลงทุนตามราคายุติธรรม	-	-	13,266,328
<b>เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่จะถือจนครบกำหนดชำระ</b>			
ตัวเงินค้ำ	-	-	64,977,281
<b>เงินฝากประจำ</b>	-	-	100,000,000
<b>รวมเงินลงทุนชั่วคราว</b>	-	-	178,243,609

ในไตรมาสที่สองของปี 2547 บริษัทฯได้จำหน่ายเงินลงทุนในกองทุนรวมทั้งจำนวน โดยมีกำไรจากการจำหน่ายประมาณ 0.1 ล้านบาท

#### 5. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปีบริษัทฯมีรายการธุรกิจกับบริษัทย่อย และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (เกี่ยวข้องกันโดยการมีผู้ถือหุ้นและ/หรือกรรมการร่วมกัน) รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขและเกณฑ์ที่ตกลงร่วมกันและเป็นไปตามปกติของธุรกิจ ซึ่งสามารถสรุปรายการที่สำคัญได้ดังนี้ :-

(หน่วย : ล้านบาท)

	นโยบาย	งบการเงินรวม			
		การกำหนดราคา	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ	
		2547	2546	2547	2546
<b>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</b>					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
รายได้ค่าบริการงาน	ราคาตามสัญญา	-	-	3.8	-
<b>รายการธุรกิจกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน</b>					
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ราคาตามสัญญา	2.7	-	2.7	-
รายได้ค่าไฟฟ้า ประปาและโทรศัพท์	ราคาตามสัญญา	1.4	-	1.4	-
รายได้ค่าธรรมเนียมจัดหาสถานที่					
ประกอบกร	ราคาตามสัญญา	10.0	-	10.0	-
ค่าบริการงานจ่าย	ราคาตามสัญญา	0.3	-	0.3	-

ยอดคงค้างระหว่างกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันได้แสดงแยกต่างหากในงบดุล โดยสรุปได้ดังนี้ :-



(หน่วย : บาท)

	ลักษณะความสัมพันธ์	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ	
		2547	2547	2546
<b>ลูกหนี้บริษัทย่อย</b>				
บริษัท เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ จำกัด	บริษัทย่อย	-	2,257,902	-
บริษัท เอกมัย ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ จำกัด	บริษัทย่อย	-	1,558,568	-
บริษัท สยามฟิวเจอร์พรีอเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อย	-	16,320	-
รวม		-	3,832,790	-
<b>เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย</b>				
บริษัท เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ จำกัด	บริษัทย่อย	-	90,000,000	-
บริษัท เอกมัย ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ จำกัด	บริษัทย่อย	-	30,000,000	-
รวม		-	120,000,000	-

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อยเป็นตั๋วสัญญาใช้เงินที่ครบกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม โดยคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 0.75 และร้อยละ 1 ต่อปี

## 6. เงินฝากประจำที่มีภาระผูกพัน

จำนวนนี้เป็นเงินฝากประจำกับธนาคาร ซึ่งบริษัทฯ ใช้วางเป็นหลักทรัพย์เพื่อค้ำประกันหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคาร

## 7. เงินลงทุนซึ่งบันทึกโดยวิธีส่วนได้เสีย

	ทุนชำระแล้ว	สัดส่วนเงินลงทุน		งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ	
		2547	2546	2547	2546
		ร้อยละ	ร้อยละ		
<b>เงินลงทุนในบริษัทย่อย</b>					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
บริษัท เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ จำกัด	100,000	74	-		
ราคาทุน				74,000	-
บวก : ส่วนแบ่งผลกำไรสะสม				137,387,677	-
				137,461,677	-
บริษัท เอกมัย ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ จำกัด	100,000	51	-		
ราคาทุน				51,000	-
บวก : ส่วนแบ่งผลกำไรสะสม				38,751,844	-
				38,802,844	-
บริษัท สยามฟิวเจอร์พรีอเพอร์ตี้ จำกัด	100,000	100	-		
ราคาทุน				100,000	-
หัก : ส่วนแบ่งผลขาดทุนสะสม				(56,320)	-
				43,680	-
<b>รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย</b>				<b>176,308,201</b>	<b>-</b>



ในเดือนเมษายน 2547 บริษัทฯได้ลงทุนในบริษัท สยามฟิวเจอร์ฟร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จำนวน 0.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนของบริษัทดังกล่าว โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 บริษัทฯยังไม่ได้เริ่มดำเนินธุรกิจ

ภายใต้ตามสัญญาผู้ถือหุ้นโครงการเพชรเกษม และสัญญาผู้ถือหุ้นโครงการเอกมัย ซึ่งจัดทำขึ้นระหว่างบริษัทฯ กับ บริษัท คอนเน็กซ์ คอนซัลแตนท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นส่วนน้อยในบริษัท เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ จำกัด และบริษัท เอกมัย ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ จำกัด มีการระบุถึงเงื่อนไขการเพิ่มทุนจดทะเบียนในบริษัทฯอย่างต่อเนื่อง :-

- บริษัท เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ จำกัด จะเพิ่มทุนจดทะเบียนอีกจำนวน 900,000 บาท ภายในปี 2547 โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 90,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท บริษัทฯตกลงที่จะซื้อหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวจำนวน 66,600 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1,121.11 บาท คิดเป็นมูลค่า 74,666,000 บาท โดยบริษัทฯมีข้อผูกพันที่จะต้องชำระส่วนเกินมูลค่าหุ้น จำนวน 74 ล้านบาท ภายในวันที่ 30 มีนาคม 2548 และบริษัท คอนเน็กซ์ คอนซัลแตนท์ จำกัด ตกลงที่จะซื้อหุ้นเพิ่มทุนส่วนที่เหลือจำนวน 23,400 หุ้น ในราคาหุ้นละ 10 บาทคิดเป็นมูลค่า 234,000 บาท
- บริษัท เอกมัย ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ จำกัด จะเพิ่มทุนจดทะเบียนอีกจำนวน 900,000 บาท ภายในปี 2547 โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 90,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท บริษัทฯตกลงที่จะซื้อหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวจำนวน 45,900 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1,317.19 บาท คิดเป็นมูลค่า 60,459,000 บาท โดยบริษัทฯมีข้อผูกพันที่จะต้องชำระส่วนเกินมูลค่าหุ้นจำนวน 60 ล้านบาท ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2548 และบริษัท คอนเน็กซ์ คอนซัลแตนท์ จำกัด ตกลงที่จะซื้อหุ้นเพิ่มทุนส่วนที่เหลือจำนวน 44,100 หุ้น ในราคาหุ้นละ 10 บาทคิดเป็นมูลค่า 441,000 บาท

เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2547 บริษัทฯและบริษัท คอนเน็กซ์ คอนซัลแตนท์ จำกัด ได้ตกลงแก้ไขระยะเวลาของการเพิ่มทุนในบริษัท เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ จำกัด และบริษัท เอกมัย ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ จำกัด จากภายในปี 2547 เป็นภายในวันที่ 30 มีนาคม 2548 และ 30 มิถุนายน 2548 ตามลำดับ

## 8. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์



(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม									
	สิทธิการเช่า		อาคาร ในให้เช่า	อุปกรณ์ และ เครื่องใช้ สำนักงาน		คอมพิวเตอร์ และ อุปกรณ์		งานระหว่าง ก่อสร้าง		รวม
	และค่าปรับปรุง สิทธิการเช่า	ค่าปรับปรุง สำนักงาน		อุปกรณ์เช่า	ยานพาหนะ	งานระหว่าง ก่อสร้าง				
<b>ราคาทุน :</b>										
31 ธันวาคม 2546	190,445,107	380,145,792	1,145,225	17,311,022	-	703,253	21,468,819	51,155,371	662,374,589	
ซื้อระหว่างปี	475,033,845	28,843,588	922,122	2,592,278	5,350,000	1,075,273	32,689	415,463,700	929,313,495	
จำหน่ายระหว่างปี	-	-	-	(507,915)	-	(78,832)	-	-	(586,747)	
โอนเข้า (โอนออก)	110,152,176	220,032,829	-	211,889	-	-	-	(330,396,894)	-	
31 ธันวาคม 2547	775,631,128	629,022,209	2,067,347	19,607,274	5,350,000	1,699,694	21,501,508	136,222,177	1,591,101,337	
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม :</b>										
31 ธันวาคม 2546	49,079,099	84,197,709	757,275	10,795,104	-	244,103	6,554,708	-	151,627,998	
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	23,004,001	26,067,704	212,622	2,153,499	4,965	411,658	4,299,738	-	56,154,187	
จำหน่ายระหว่างปี	-	-	-	(507,910)	-	(44,341)	-	-	(552,251)	
31 ธันวาคม 2547	72,083,100	110,265,413	969,897	12,440,693	4,965	611,420	10,854,446	-	207,229,934	
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี :</b>										
31 ธันวาคม 2546	141,366,008	295,948,083	387,950	6,515,918	-	459,150	14,914,111	51,155,371	510,746,591	
31 ธันวาคม 2547	703,548,028	518,756,796	1,097,450	7,166,581	5,345,035	5,345,035	1,088,274	136,222,177	1,383,871,403	
<b>ค่าเสื่อมราคา</b> (ซึ่งอยู่ในงบกำไรขาดทุน)										
ปี 2546									35,043,070	
ปี 2547									55,485,465	

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ									
	สิทธิการเช่า		อาคาร ในให้เช่า	อุปกรณ์ และ เครื่องใช้ สำนักงาน		คอมพิวเตอร์ และ อุปกรณ์		งานระหว่าง ก่อสร้าง		รวม
	และค่าปรับปรุง สิทธิการเช่า	ค่าปรับปรุง สำนักงาน		อุปกรณ์เช่า	ยานพาหนะ	งานระหว่าง ก่อสร้าง				
<b>ราคาทุน :</b>										
31 ธันวาคม 2546	190,445,107	380,145,792	1,145,225	17,311,022	-	703,253	21,468,819	51,155,371	662,374,589	
ซื้อระหว่างปี	366,370,987	28,843,588	922,122	2,592,278	5,350,000	1,075,273	32,689	345,432,259	750,619,196	
จำหน่ายระหว่างปี	-	-	-	(507,915)	-	(78,832)	-	-	(586,747)	
โอนเข้า (โอนออก)	110,152,176	220,032,829	-	211,889	-	-	-	(330,396,894)	-	
31 ธันวาคม 2547	666,968,270	629,022,209	2,067,347	19,607,274	5,350,000	1,699,694	21,501,508	66,190,736	1,412,407,038	
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม :</b>										
31 ธันวาคม 2546	49,079,099	84,197,709	757,275	10,795,104	-	244,103	6,554,708	-	151,627,998	
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	23,004,001	26,067,704	212,622	2,153,499	4,965	411,658	4,299,738	-	56,154,187	
จำหน่ายระหว่างปี	-	-	-	(507,910)	-	(44,341)	-	-	(552,251)	
31 ธันวาคม 2547	72,083,100	110,265,413	969,897	12,440,693	4,965	611,420	10,854,446	-	207,229,934	
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี :</b>										
31 ธันวาคม 2546	141,366,008	295,948,083	387,950	6,515,918	-	459,150	14,914,111	51,155,371	510,746,591	
31 ธันวาคม 2547	594,885,170	518,756,796	1,097,450	7,166,581	5,345,035	1,088,274	10,647,062	66,190,736	1,205,177,104	
<b>ค่าเสื่อมราคา</b> (ซึ่งอยู่ในงบกำไรขาดทุน)										
ปี 2546									35,043,070	
ปี 2547									55,485,465	



ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯ ได้บันทึกค่าเสื่อมราคาของสิทธิการเช่าจำนวนประมาณ 0.7 ล้านบาท (2546 : 0.2 ล้านบาท) เข้าเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนงานระหว่างก่อสร้าง

สัญญาเช่าที่ดินได้ระบุเงื่อนไขที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับการที่บริษัทฯ จะต้องโอนกรรมสิทธิของอาคารในให้เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า และจะมีการปรับอัตราค่าเช่าในอัตราร้อยละ 10-50 ต่อปี สำหรับช่วงเวลา 3-5 ปี

ในระหว่างไตรมาสที่สองของปี 2547 บริษัทฯ ได้ดำเนินการปฏิบัติตามสัญญาเช่าและบริการที่บริษัทฯ ย่อยผูกพันกับผู้เช่ารายหนึ่งโดยการนำสิทธิการเช่าแห่งหนึ่งของบริษัทฯ วางเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน และในระหว่างไตรมาสที่สามของปี 2547 บริษัทฯ ได้นำสิทธิการเช่าอีกแห่งหนึ่งของบริษัทฯ วางเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันต่อสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ในการที่สถาบันการเงินดังกล่าวอาจล้มตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 125 ล้านบาท ที่บริษัทฯ ออกให้กับเจ้าหนี้ค่าสิทธิการเช่ารายหนึ่ง ซึ่งบริษัทฯ ได้แสดงรวมไว้ในเจ้าหนี้การค้าในงบดุล

#### 9. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินค้ำประกันโดยผู้ถือหุ้น กรรมการ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ และการโอนสิทธิในสิทธิการเช่าบางส่วนของบริษัทฯ

#### 10. ทุนเรือนหุ้น

เมื่อวันที่ 24 กันยายน 2546 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้มีมติให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จากจำนวน 150 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 150,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) ลงเหลือ 142 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 142,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) โดยการตัดหุ้นสามัญส่วนที่ยังไม่ได้ออกจำหน่ายจำนวน 8,000,000 หุ้น และมีมติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จากจำนวน 142 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 142,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) เป็น 500 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 500,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 358,000,000 หุ้น โดยมีการจัดสรรดังนี้ :-

- หุ้นสามัญจำนวนไม่เกิน 24,000,000 หุ้น เสนอขายให้แก่บริษัท เมเจอร์ซีเนิเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ในราคาหุ้นละ 3.99 บาท
- หุ้นสามัญจำนวนไม่เกิน 131,500,000 หุ้น จัดสรรไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ เพิ่มเติมเมื่อมีการปรับสิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิซึ่งเป็นผลมาจากการเพิ่มทุน (ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 11)
- หุ้นสามัญจำนวนไม่เกิน 202,500,000 หุ้น เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในสัดส่วน 1 หุ้นเดิม ต่อ 1.5 หุ้นใหม่ ในราคาหุ้นละ 1 บาท

บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 500 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 500,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) กับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2546

เมื่อวันที่ 29 กันยายน 2546 บริษัทฯ ได้จัดสรรหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 24,000,000 หุ้น ให้แก่บริษัท เมเจอร์ซีเนิเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ในราคาหุ้นละ 3.99 บาท ซึ่งเป็นราคาที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้ความเห็นชอบ บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้วเป็น 95 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 95,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) กับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 3 ตุลาคม 2546





ในเดือนตุลาคม 2546 บริษัทฯได้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 142,499,935 หุ้น เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในสัดส่วน 1 หุ้นเดิมต่อ 1.5 หุ้นใหม่ ในราคาหุ้นละ 1 บาท บริษัทฯได้จดทะเบียนเพิ่มทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้วเป็น 237.5 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 237,499,935 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) กับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2546

ในระหว่างปี 2547 ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้วของบริษัทฯเพิ่มขึ้นจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญในเดือนธันวาคม 2546 เดือนมีนาคม 2547 เดือนมิถุนายน 2547 และเดือนกันยายน 2547 จำนวน 31,844,173 บาท 7,215,388 บาท 125,665,538 บาท และ 1,396,653 บาท ตามลำดับ โดยเมื่อวันที่ 8 ตุลาคม 2547 บริษัทฯได้จดทะเบียนเพิ่มทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้วเป็นจำนวน 403,621,687 บาท โดยประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 403,621,687 หุ้น มูลค่าละ 1 บาทกับกระทรวงพาณิชย์

#### 11. ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ

เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2545 บริษัทฯได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญจำนวน 71,000,000 หน่วยให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯโดยไม่คิดมูลค่า ใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวเป็นชนิดระบุชื่อผู้ถือและเปลี่ยนมือได้ มีอายุ 3 ปี นับจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ (13 ธันวาคม 2545) โดยใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย สามารถแปรสภาพเป็นหุ้นสามัญใหม่ 1 หุ้น ในราคาใช้สิทธิเท่ากับ 2 บาทต่อหุ้น และมีระยะเวลาการใช้สิทธิได้ทุกวันทั้ง 30 ของเดือนมีนาคม มิถุนายน กันยายนและธันวาคมของแต่ละปี โดยกำหนดให้สามารถใช้สิทธิครั้งแรกได้ในวันที่ 30 มีนาคม 2546

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10 เมื่อวันที่ 29 กันยายน 2546 บริษัทฯได้จัดสรรหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 24,000,000 หุ้น ให้แก่บริษัท เมเจอร์ซีเนิเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด ในราคาหุ้นละ 3.99 บาท ซึ่งราคาดังกล่าวเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาตลาดของหุ้นสามัญของบริษัทฯเกินกว่าร้อยละ 10 ดังนั้นเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขการปรับสิทธิที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนเพื่อเสนอขายหุ้นสามัญของบริษัทฯ บริษัทฯจึงได้ปรับราคาและอัตราการใช้สิทธิเพื่อซื้อหุ้นสามัญใหม่ โดยราคาการใช้สิทธิจากเดิม 2 บาทต่อหุ้น เปลี่ยนเป็น 1.722 บาทต่อหุ้น และอัตราการใช้สิทธิจากเดิม ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย ต่อหุ้นสามัญ 1 หุ้น เปลี่ยนเป็นใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย ต่อหุ้นสามัญ 1.16132 หุ้น โดยราคาและอัตราการใช้สิทธิใหม่มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 29 กันยายน 2546

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10 ในเดือนตุลาคม 2546 บริษัทฯได้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 142,499,935 หุ้น เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในสัดส่วน 1 หุ้นเดิมต่อ 1.5 หุ้นใหม่ ในราคาหุ้นละ 1 บาท ซึ่งราคาดังกล่าวเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาตลาดของหุ้นสามัญของบริษัทฯเกินกว่าร้อยละ 10 ดังนั้นเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขการปรับสิทธิที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนเพื่อเสนอขายหุ้นสามัญของบริษัทฯ บริษัทฯจึงได้ปรับราคาและอัตราการใช้สิทธิเพื่อซื้อหุ้นสามัญใหม่ โดยราคาการใช้สิทธิจากเดิม 1.722 บาทต่อหุ้น เปลี่ยนเป็น 1 บาทต่อหุ้น และอัตราการใช้สิทธิจากเดิม ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย ต่อหุ้นสามัญ 1.16132 หุ้น เปลี่ยนเป็นใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย ต่อหุ้นสามัญ 2.62683 หุ้น โดยราคาและอัตราการใช้สิทธิใหม่มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 15 ตุลาคม 2546

ในวันที่ 30 ธันวาคม 2546 มีการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเป็นจำนวน 12,122,674 หน่วย บริษัทฯได้แสดงเงินรับจากการใช้สิทธิดังกล่าวจำนวน 31,844,173 บาท เป็นเงินค่าหุ้นรับล่วงหน้าในงบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2546 เนื่องจากบริษัทฯได้จดทะเบียนเพิ่มทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้วจากการใช้สิทธิดังกล่าวเมื่อวันที่ 13 มกราคม 2547 ภายหลังการใช้สิทธิดังกล่าว บริษัทฯคงเหลือใบสำคัญแสดงสิทธิที่ยังไม่ได้มีการใช้สิทธิจำนวน 58,877,326 หน่วย



ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 18 เมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2547 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของ บริษัทฯ ได้มีมติให้จ่ายเงินปันผลจากกำไรของปี 2546 ให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.10 บาท ซึ่งเงินปันผลดังกล่าว เกินกว่าอัตราร้อยละ 70 ของกำไรสุทธิประจำปี ดังนั้นเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขการปรับสิทธิที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน เพื่อเสนอขายหุ้นสามัญของบริษัทฯ บริษัทฯ จึงได้ปรับอัตราการใช้สิทธิเพื่อซื้อหุ้นสามัญใหม่ โดยอัตราการใช้สิทธิจาก เดิม ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย ต่อหุ้นสามัญ 2.62683 หุ้น เปลี่ยนเป็นใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย ต่อหุ้นสามัญ 2.62875 หุ้น โดยอัตราการใช้สิทธิใหม่มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 10 มีนาคม 2547

ในเดือนมีนาคม มิถุนายน และกันยายน 2547 มีการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญจำนวน 2,744,800 หน่วย 47,804,300 หน่วย และ 531,300 หน่วย ตามลำดับโดยจัดสรรเป็นหุ้นสามัญใหม่จำนวนรวม 134,277,579 หุ้น ภายหลังการใช้สิทธิดังกล่าว บริษัทฯ คงเหลือใบสำคัญแสดงสิทธิที่ยังไม่ได้มีการใช้สิทธิจำนวน 7,796,926 หน่วย

ในวันที่ 30 ธันวาคม 2547 มีการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญอีกเป็นจำนวน 7,009,600 หน่วย บริษัทฯ ได้แสดงเงินรับจากการใช้สิทธิดังกล่าวจำนวน 18,426,478 บาท เป็นเงินค่าหุ้นรับล่วงหน้าในงบดุล เนื่องจากบริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้วจากการใช้สิทธิดังกล่าวเมื่อวันที่ 11 มกราคม 2548 ภายหลังการใช้สิทธิดังกล่าว บริษัทฯ คงเหลือใบสำคัญแสดงสิทธิที่ยังไม่ได้มีการใช้สิทธิจำนวน 787,326 หน่วย

## 12. สำรองตามกฎหมาย

ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทฯ จะต้องจัดสรรสำรองอย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไร สุทธิประจำงวดหลังจากหักขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าสำรองดังกล่าวมีจำนวนเท่ากับร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลได้

## 13. รายได้ค่าธรรมเนียมจัดหาสถานที่ประกอบการ

จำนวนนี้เป็นรายได้จากการให้บริการจัดหาสถานที่ที่มีศักยภาพในการประกอบธุรกิจร้านค้าปลีกรูปแบบใหม่ ให้กับลูกค้าซึ่งไม่มีความเกี่ยวข้องกัน บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกรายได้ค่าธรรมเนียมนี้ตามมูลฐานของราคาที่จะระบุไว้ในสัญญาที่ทำกับลูกค้าเหล่านั้นเมื่อได้ให้บริการตามสัญญาแล้ว จากจำนวนรายได้ทั้งหมด 423 ล้านบาทที่แสดง อยู่ในงบกำไรขาดทุนรวมสำหรับปี 2547 นั้น บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้รับชำระเงินจากคู่สัญญามาแล้วเป็นจำนวน 332 ล้านบาท ส่วนที่เหลืออีกจำนวน 91 ล้านบาท จะได้รับชำระภายในไตรมาสที่หนึ่งของปี 2548

## 14. ค่าตอบแทนกรรมการ

ค่าตอบแทนกรรมการนี้เป็นผลประโยชน์ที่จ่ายให้แก่กรรมการของบริษัทฯ ตามมาตรา 90 ของ พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด โดยไม่รวมเงินเดือนและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องที่จ่ายให้กับกรรมการบริหาร

## 15. ภาษีเงินได้นิติบุคคล

ภาษีเงินได้นิติบุคคลคำนวณขึ้นจากกำไรสุทธิสำหรับปีหลังจากบวกกลับและหักออกด้วยรายการที่ไม่ถือเป็น รายจ่ายหรือรายได้ในการคำนวณภาษีตามที่กำหนดไว้ในประมวลรัษฎากร



## 16. จำนวนและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับพนักงาน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ	
	2547	2546	2547	2546
จำนวนพนักงาน ณ วันสิ้นปี (คน)	38	38	38	21
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานสำหรับปี (พันบาท)	29,350	29,350	29,350	17,010

## 17. การกระทบบยอดกำไรต่อหุ้นปรับลด

	กำไรสุทธิ		จำนวนหุ้นสามัญ ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หลังจากการปรับปรุง ผลของการออกสิทธิ)		กำไรต่อหุ้น	
	2547 บาท	2546 บาท	2547 หุ้น	2546 หุ้น	2547 บาท	2546 บาท
<b>กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน</b>						
กำไรสุทธิ	210,372,583	35,766,628	334,806,966	156,746,006	0.63	0.23
<b>ผลกระทบของหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลด</b>						
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อ หุ้นสามัญ 7,796,926 หน่วย (2546 : 71,000,000 หน่วย)	-	-	76,490,874	67,819,334		
<b>กำไรต่อหุ้นปรับลด</b>						
กำไรที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญ สมมติว่ามีการแปลงเป็นหุ้นสามัญ	<u>210,372,583</u>	<u>35,766,628</u>	<u>411,297,840</u>	<u>224,565,340</u>	<u>0.51</u>	<u>0.16</u>

กำไรต่อหุ้นปรับลดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2546 ได้คำนวณขึ้นโดยถือเสมือนว่าใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญได้แปรสภาพเป็นหุ้นสามัญตั้งแต่วันที่บริษัทฯ ได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (13 ธันวาคม 2545) เนื่องจากราคาใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญต่ำกว่าราคาตลาดของหุ้นสามัญ และโดยมิได้คำนึงถึงเงื่อนไขของการใช้สิทธิ

## 18. เงินปันผลจ่าย

เมื่อวันที่ 2 เมษายน 2546 ที่ประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้มีมติให้จ่ายเงินปันผลจากกำไรของปี 2545 ให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.25 บาท (รวมเงินปันผลทั้งสิ้น 17.75 ล้านบาท)

เมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2547 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้มีมติให้จ่ายเงินปันผลจากกำไรของปี 2546 ให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.10 บาท (รวมเงินปันผลทั้งสิ้น 26.93 ล้านบาท)

## 19. การนำเสนอข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อย ดำเนินกิจการในส่วนงานหลักทางธุรกิจเดียวคือการให้เช่าพื้นที่อาคารและให้บริการสาธารณูปโภคต่าง ๆ และดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียวคือในประเทศไทย ดังนั้นรายได้ กำไร และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงในงบการเงินนี้จึงเกี่ยวข้องกับส่วนงานทางธุรกิจและส่วนงานทางภูมิศาสตร์ตามที่กล่าวไว้

## 20. ภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ดังต่อไปนี้ :-

- 20.1 ค่าเช่าที่ดินซึ่งบริษัทฯผูกพันที่ต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญาเช่าระยะยาวหลายฉบับ ซึ่งจะสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าภายในปี 2548 - 2579 คิดเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้นประมาณ 1,891 ล้านบาท (2546 : 648 ล้านบาท)
- 20.2 ค่าเช่าที่ดินซึ่งบริษัทฯผูกพันที่ต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญาเช่าระยะยาว ซึ่งจะสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าภายในปี 2578 คิดเป็นจำนวนประมาณ 595.4 ล้านบาท
- 20.3 ค่าก่อสร้างอาคารศูนย์การค้าซึ่งบริษัทฯและบริษัทฯย่อยผูกพันที่ต้องจ่ายตามสัญญาจ้างเหมางาน ก่อสร้างอาคารศูนย์การค้ากับผู้รับเหมาเป็นจำนวนเงินประมาณ 452.4 ล้านบาท โดยเป็นภาระผูกพันเฉพาะของบริษัทฯจำนวนเงินประมาณ 231.6 ล้านบาท (2546 : 7.8 ล้านบาท)
- 20.4 ค่าสิทธิการเช่าที่ดินซึ่งบริษัทฯผูกพันที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าจำนวน 34 ล้านบาท
- 20.5 เงินประกันการเช่าซึ่งบริษัทฯผูกพันที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าจำนวน 5 ล้านบาท
- 20.6 หนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารเพื่อบริษัทฯจำนวนเงินประมาณ 8.2 ล้านบาท (2546 : 24.4 ล้านบาท) ซึ่งเกี่ยวข้องกับภาระผูกพันในการดำเนินธุรกิจตามปกติของบริษัทฯ
- 20.7 หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากเงินประกันการเช่าจำนวน 2 ล้านบาท (2546 : 2 ล้านบาท)

## 21. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทฯและพนักงานได้เข้าร่วมเป็นสมาชิกกองทุนสำรองเลี้ยงชีพไทยมั่นคง ซึ่งจดทะเบียนแล้วตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่ บริษัทฯจ่ายสมทบให้ กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และจะจ่ายให้พนักงานในกรณีที่ออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนดังกล่าว

## 22. เครื่องมือทางการเงิน

### นโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

บริษัทฯและบริษัทฯย่อยไม่มีนโยบายประกอบธุรกรรมตราสารอนุพันธ์ทางการเงินเพื่อการเก็งกำไรหรือเพื่อการค้า

### ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

โดยทั่วไปความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยนี้เกิดขึ้นจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในตลาดในอนาคต ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของบริษัทฯและบริษัทฯย่อย บริษัทฯและบริษัทฯย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากมีเงินฝากธนาคารและสถาบันการเงิน เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และหนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อและสัญญาเช่าทางการเงิน สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินดังกล่าวส่วนใหญ่จัดอยู่ในประเภทระยะสั้นและในส่วนของหนี้สินระยะยาวส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ บริษัทฯและบริษัทฯย่อยจึงมิได้ใช้ตราสารอนุพันธ์ทางการเงินเพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว

### ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

บริษัทฯและบริษัทฯย่อยไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน เนื่องจากรายการธุรกิจทั้งหมดของ บริษัทฯและบริษัทฯย่อยเป็นสกุลเงินบาท



### ความเสี่ยงด้านสินเชื่อ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อส่วนใหญ่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้า อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีนโยบายในการให้สินเชื่อที่ระมัดระวัง และมีการติดตามการรับชำระเงินจากลูกค้าอย่างใกล้ชิด ดังนั้นบริษัทฯ และบริษัทย่อยจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการเก็บหนี้จากลูกหนี้เหล่านี้

### มูลค่ายุติธรรม

เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่จัดประเภทอยู่ในระยะสั้นและเงินกู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อยเชื่อว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินดังกล่าวจะไม่แตกต่างอย่างเป็นสาระสำคัญกับมูลค่าตามบัญชี

### 23. การแสดงรายการในงบการเงิน

การแสดงรายการในงบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า ลงวันที่ 14 กันยายน 2544 ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

ได้มีการจัดประเภทรายการบัญชีในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2546 ใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการบัญชีของปีปัจจุบัน ซึ่งไม่มีผลกระทบต่อกำไรสุทธิหรือส่วนของผู้ถือหุ้นตามที่ได้รายงานไปแล้ว

### 24. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติจากกรรมการของบริษัทฯ แล้ว