



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

7/5 Moo 1 Ramkhamheang Road, Saphansoong, Bangkok 10240, Thailand
Tel : (662) 729-4969 Fax : (662) 729-4968
URL : www.siamfuture.com



สารบัญ

	หน้า
1. สารสั้นจากคณะกรรมการ	1
2. รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ	2
3. ข้อมูลทั่วไป	3
4. ความสำเร็จขององค์กร	5
5. จุดเด่นทางการเงิน	6
6. คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน	8
7. ลักษณะการประกอบธุรกิจ	10
8. ปัจจัยความเสี่ยง	15
9. โครงสร้างผู้ถือหุ้นและการจัดการ	19
10. รายงานการปฏิบัติตามหลักการค้ากับดูแลกิจการที่ดี	31
11. รายงานผู้สอบบัญชี	35



สารสนเทศจากคณะกรรมการ

หลังจากที่บริษัทฯ ได้เข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาด MAI เมื่อปลายเดือน ธันวาคม 2545 ที่ผ่านมา ทำให้บริษัทฯ สามารถขยายการเปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่ได้รวดเร็วขึ้นกว่าในอดีต ประกอบกับในปี 2546 บริษัท เมเจอร์ซีเน็คเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ได้เข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทในสัดส่วน 25% ทำให้บริษัทฯ จำเป็นต้องออกหุ้นเพิ่มทุนเพื่อขายให้ เมเจอร์ ส่วนหนึ่ง และขายให้ผู้ถือหุ้นเดิมอีกส่วนหนึ่ง ทำให้บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วเกินกว่า 200 ล้านบาทในปี 2545 ซึ่งเป็นผลทำให้ตลาดหลักทรัพย์ได้อนุญาตให้หลักทรัพย์จดทะเบียนของบริษัทย้ายจากตลาด MAI เข้าทำการซื้อขายในตลาดหลักได้ตั้งแต่วันที่ 5 มกราคม 2547 เป็นต้นไป

จากการที่บริษัทฯ ได้เปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่ที่บริเวณถนนทองหล่อระหว่างซอย 4 และซอย 8 ซึ่งได้รับการตอบรับอย่างเกินคาดทั้งจากผู้เช่าและจากลูกค้าที่มาใช้บริการ ทำให้บริษัทฯ ได้เข้าทำการเช่าที่ดินบริเวณถนนทองหล่ออีกแปลงหนึ่งบริเวณปากซอยทองหล่อ 15 เพื่อเปิดศูนย์การค้าแห่งที่ 2 บนถนนทองหล่อของบริษัทฯ ซึ่งกำลังก่อสร้างและคาดว่าจะเปิดได้ภายในไตรมาส 3 ปี 2547 นอกจากนี้บริษัทฯ ยังได้ทำการเช่าที่ดินเพื่อเปิดศูนย์การค้าและบันเทิงบริเวณถนนแจ้งวัฒนะซึ่งจะเปิดดำเนินการได้ในปลายปี 2547 และเช่าที่ดินบริเวณปากถนนลาดพร้าว 120 เพื่อเปิดศูนย์สะดวกซื้ออีก 1 แห่งในไตรมาส 1 ปี 2547 การที่บริษัทฯ สามารถเปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่เพิ่มอย่างต่อเนื่อง จะทำให้บริษัทฯ สามารถเพิ่มรายได้ค่าเช่าและค่าบริการได้อย่างมีนัยสำคัญในอนาคต และเป็นการเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิของบริษัทด้วยเช่นกัน

ผลประกอบการของบริษัทในรอบปีที่ผ่านมาสามารถสร้างรายได้จำนวน 169 ล้านบาท สูงขึ้น 24.2 % เมื่อเทียบกับรายได้ปี 2545 สำหรับกำไรสุทธิในปีนี้ได้ 35.78 ล้านบาท สูงขึ้น 5.8 % จากปี 2545

ในปี 2546 บริษัทยังคงยึดมั่นในหลักธรรมาภิบาลโดยควบคู่ไปกับการปฏิบัติตามแนวปรัชญาการบริหารจัดการคุณภาพทั่วทั้งองค์กร เพื่อการพัฒนาตนเองและพัฒนาศูนย์การค้าของบริษัทอย่างต่อเนื่อง อันเป็นปัจจัยหนึ่งที่จะช่วยสร้างผลกำไรแก่ผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัทฯ เชื่อมั่นว่า ด้วยแนวทางการบริหารจัดการอย่างมืออาชีพที่มีคุณภาพและยึดมั่นจริย ธรรมและธรรมาภิบาลในการดำเนินธุรกิจ จะส่งผลให้บริษัทฯ สามารถเติบโตอย่างมั่นคงและสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีในระยะยาว

คณะกรรมการขอขอบคุณผู้มีพระคุณ คู่ค้า ลูกค้า ที่ปรึกษาทางการเงิน สถาบันการเงิน และพนักงาน ที่ให้การสนับสนุนบริษัทฯ อย่างจริงจัง นำมาซึ่งความสำเร็จตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา

(นายอรณพ จันทระประภา)

ประธานกรรมการ



รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของ บริษัท สยามพีวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) จัดตั้งขึ้นตามมติ คณะกรรมการ ในการประชุมครั้งที่ 1/2545 เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2545 และการประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 8/2546 เมื่อ วันที่ 9 มิถุนายน 2546.ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบมีคุณสมบัติตามที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด ประกอบด้วย

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

ในรอบปี 2546 ที่ผ่านมา คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ ที่ คณะกรรมการบริษัท ได้กำหนดและมอบหมาย โดยได้สอบทานงบการเงินรายไตรมาส และงบการเงิน ประจำปี 2546 เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการและตลาดหลักทรัพย์ นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบยังได้ สอบทานระบบควบคุมภายใน เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ มีความรัดกุม และมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น รวมทั้งสอบทานให้บริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายที่ เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วเห็นว่า บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในอยู่ในเกณฑ์ดี ไม่มี ข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ และงบการเงินของบริษัทฯ ได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาเห็นควรแต่งตั้งบริษัทสำนักงาน เอ็นส์ท แอนด์ ยัง จำกัด โดย นาย ศุภชัย ปัญญาวัฒน์ ทะเบียนเลขที่ 3930 และ/หรือ นางสาวศิราภรณ์ เอื้ออนันต์กุล ทะเบียนเลขที่ 3844 เป็น ผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินปี 2547

(นางนันทิยา มนตรีวัต)

ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

ข้อมูลทั่วไป

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

ปัจจุบัน บริษัทมีโครงการที่ดำเนินการอยู่ทั้งหมด 16 โครงการ ได้แก่

1. ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center) จำนวน 6 โครงการ ที่บางบอน, ประชาอุทิศ, สุขุมภิบาล 3, สุขุมวิท 71 (คลองตัน), ทองหล่อ, และทุ่งมหาเมฆ
2. ศูนย์สะดวกซื้อ (Convenience Center) จำนวน 2 โครงการ ที่รามอินทรา กม. 2 และวังหิน
3. ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store) จำนวน 8 โครงการ ที่รัชดาภิเษก-ห้วยขวาง, รัชดาภิเษก-พระราม 3, สาทร, พัฒนาการ, บางแค, พหลโยธิน กม. 27, เหม่งจ่าย, และท่าพระ

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

1.1 บริษัท

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ทะเบียนบริษัทเลขที่:

40854500691

วันจดทะเบียน:

13 สิงหาคม 2545

ที่ตั้ง:

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

โฮมเพจ www.siamfuture.com

ประเภทธุรกิจ:

ดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า ประเภทศูนย์การค้าแบบเปิด (Open Shopping Center)

ทุนจดทะเบียน:

500 ล้านบาท เป็นหุ้นสามัญ 500 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว:

237.5 ล้านบาท เป็นหุ้นสามัญ 237.5 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

1.2 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 เลคริชดา 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 สยามฟิวเจอร์ตีเวลอปเมนต์ จำกัด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าแบบเปิด
- 2538: เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนแห่งแรกของบริษัทที่บางบอน โดยมี JUSCO เป็นผู้เช่าหลัก
- 2539: เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนแห่งที่สองและสาม ที่ประชาอุทิศ และสุขาภิบาล 3 โดยมี JUSCO และ Tops Supermarket เป็นผู้เช่าหลัก
- 2540: เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 20 ล้านบาท และเปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนแห่งที่สี่ที่ สุขุมวิท 71 โดยมี JUSCO เป็นผู้เช่าหลัก
- 2543: เปิดดำเนินการ B-Quik 14 สาขา ได้แก่ รามอินทรา กม.2, วังหิน, รัชดาภิเษก-ห้วยขวาง, รัชดาภิเษก-พระราม 3, สาทร, พัฒนาการ, บางแค, พหลโยธิน กม.27, เหม่งจ่าย, และท่าพระ
- 2545: แปลงบริษัทเป็นมหาชน เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 150 ล้านบาท โดยมีทุนที่เรียกชำระแล้วเป็นจำนวน 71 ล้านบาท โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ MAI วันที่ 17 ธันวาคม 2545
- 2546: เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนแห่งที่ห้า และหก ที่ทองหล่อ และทุ่งมหาเมฆ โดยมี Tops Supermarket เป็นผู้เช่าหลัก
เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 500 ล้านบาท และบริษัท เมเจอร์ซีเนเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เข้าถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 25
เซ็นสัญญาเพื่อเปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่ 1 ศูนย์ที่ทองหล่อ 15 โดยมี Villa Market เป็นผู้เช่าหลัก
ได้รับอนุมัติให้ย้ายหลักทรัพย์ของบริษัท จากตลาดหลักทรัพย์ (MAI) เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (SET) เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2546 โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2547



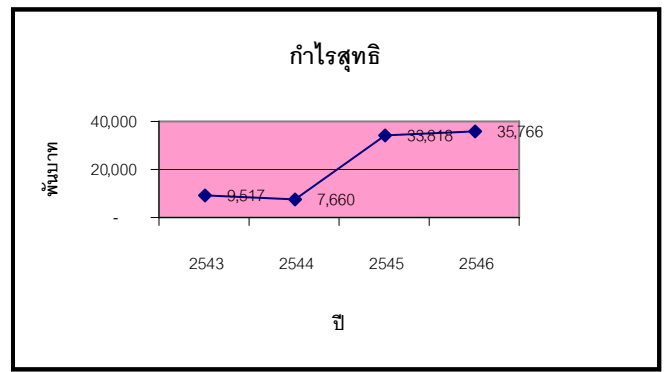
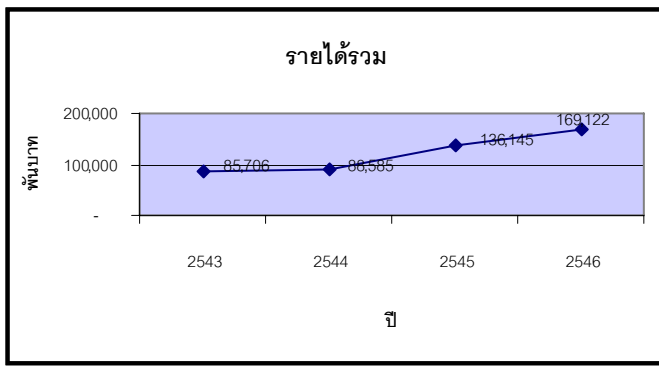
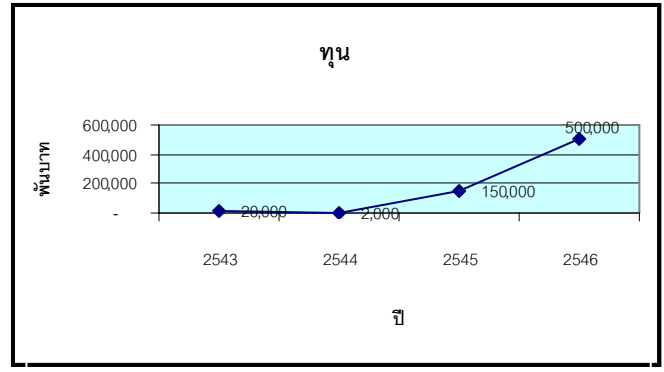
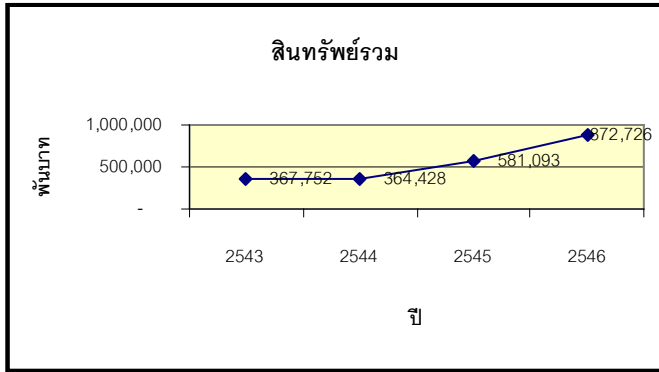
จุดเด่นทางการเงิน

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

หน่วย: พันบาท	2546	2545	2544	การเปลี่ยนแปลง	
				2546/2545	2545/2544
สินทรัพย์รวม	872,726	581,093	364,428	50.2%	59.5%
หนี้สินรวม	434,376	427,138	367,285	1.7%	16.3%
หนี้สินระยะยาว	0	0	0	0.0%	0.0%
ทุนจดทะเบียน	500,000	150,000	20,000	233.3%	650.0%
ส่วนของผู้ถือหุ้น(ขาดทุนเกินทุน)	438,350	153,955	(2,857)	184.7%	N.A.
รายได้รวม	169,122	136,145	88,585	24.2%	53.7%
กำไรขั้นต้น	85,409	76,593	28,053	9.3%	173.0%
กำไรสุทธิ	35,766	33,818	7,660	5.8%	341.5%
มูลค่าหุ้นตามบัญชี (บาท)	1.85 ¹	2.17 ²	(0.14) ³	(59.4%).	N.A.
เงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	0.10	0.25	0.00		
อัตรากำไรสุทธิ	21.2%	24.8%	8.6%		
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ROE)	8.2%	22.0%	N.A.		
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (ROA)	4.1%	5.8%	2.1%		
อัตราหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio)	1.0%	2.8%	N.A.		

หมายเหตุ

- 1 ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว 237,499,935 บาท จำนวนหุ้นสามัญ 237,499,935 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท
- 2 ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว 71,000,000 บาท จำนวนหุ้นสามัญ 71,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท
3. จำนวนหุ้นสามัญ 20,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท
- 4 เงินปันผลต่อหุ้น เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ



คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

ฐานะการเงิน

สินทรัพย์รวม

ณ 31 ธันวาคม 2546 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 872.73 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2545 จำนวน 292.13 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 50.32 การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์รวมของบริษัทประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น 69.69 ล้านบาทและเงินลงทุนชั่วคราว เพิ่มขึ้นจำนวน 97.04 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลจากการเพิ่มทุนของบริษัท รวมถึงการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ลูกหนี้การค้าเพิ่มขึ้น 23.48 ล้านบาท เป็นลูกหนี้ค่าธรรมเนียมในการจัดหาสถานประกอบการจากผู้เช่าหลักของโครงการใหม่ เงินฝากประจำที่มีภาระผูกพันเพิ่มขึ้น 21.20 ล้านบาท เป็นผลมาจากการวางค้ำประกันโครงการพัฒนาที่ดินบริเวณย่านพหลโยธิน(ริมถนนกำแพงเพชร 2) ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์สุทธิ เพิ่มขึ้น 67.51 ล้านบาทและเงินประกันการเช่าที่ดินและบริการเพิ่มขึ้น 13.03 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการลงทุนโครงการใหม่เพิ่มขึ้น 4 แห่ง คือ โครงการสยามพีวเจอร์ตี เวลอปเม้นท์ เซ็นเตอร์ เจ-เอเวนิว (ทองหล่อ 15) โครงการสยามพีวเจอร์ตี เพาเวอร์เซ็นเตอร์ ฉะเชิงเทรา และโครงการสยามพีวเจอร์ตี แจ็งวัฒนะเอเวนิว และโครงการสยามพีวเจอร์ตี ทาวน์เซ็นเตอร์ 10 (ลาดพร้าว 120)

หนี้สินรวม

ณ 31 ธันวาคม 2546 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 434.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2545 จำนวน 7.73 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.81 เนื่องจากบริษัทฯ รับเงินมัดจำการเช่าและบริการจากลูกค้าของโครงการใหม่เพิ่มขึ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งสิ้น 438.35 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2545 จำนวน 284.39 ล้านบาท เป็นผลมาจากการเพิ่มทุนของบริษัทจำนวน 166.5 ล้านบาท การแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญจำนวน 31.84 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิประจำปี 2546 จำนวน 35.77 ล้านบาท ณ 31 ธันวาคม 2546 บริษัทฯ มีกำไรสะสมจำนวน 51.83 ล้านบาท

ในเดือนกันยายน 2546 บริษัทฯ ได้จัดสรรหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทให้แก่บริษัท เมเจอร์ ซีเนิเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ในราคา 3.99 บาท จากราคาที่ตราไว้ 1 บาท ทำให้บริษัทฯ มีส่วนเกินมูลค่าหุ้นเพิ่มขึ้น 68.02 ล้านบาท

ผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2546 บริษัทฯ มีผลกำไรสุทธิเท่ากับ 35.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2545 ซึ่งมีกำไรสุทธิ 33.82 ล้านบาท กำไรสุทธิเพิ่มขึ้นเท่ากับ 1.94 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.74 ของกำไรสุทธิปีก่อน

รายได้

ในปี 2546 บริษัทมีรายได้ทั้งสิ้น 169.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2545 จำนวน 32.98 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 24.23 ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าสาธารณูปโภค จำนวน 131.09 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 77.51 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปี 2545 จำนวน 40.79 ล้านบาท เนื่องจากในปีนี้บริษัทฯ มีรายได้เพิ่มขึ้นจากโครงการใหม่ที่เปิดดำเนินการคือ โครงการสยามพีวเจอร์ ทาวน์เซ็นเตอร์ 5 (ทองหล่อ) และโครงการสยามพีวเจอร์ ทาวน์เซ็นเตอร์ 6 (ทุ่งมหาเมฆ) ในขณะที่รายได้จากการจัดหาสถานประกอบการที่เรียกเก็บจากผู้เช่าหลักในโครงการใหม่ กำลังก่อสร้างคือโครงการสยามพีวเจอร์ ซ้อปิ้งเซ็นเตอร์ เจ-อเวนิว จำนวน 27.5 ล้านบาท ลดลงจากจำนวน 40 ล้านบาท ในปี 2545 ซึ่งมีการเปิดศูนย์การค้าใหม่ 2 แห่ง และรายได้อื่น ๆ เพิ่มขึ้น 4.69 ล้านบาท เป็นการเพิ่มขึ้นของรายได้ดอกเบี้ยรับ และกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย

ค่าใช้จ่าย

ในปี 2546 ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการทั้งสิ้น 85.41 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 50.50 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2545 จำนวน 25.86 ล้านบาท เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 43.44 เนื่องจากการเปิดดำเนินงานของโครงการใหม่จำนวน 2 แห่ง

การเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าสาธารณูปโภค และการเพิ่มขึ้นของต้นทุนในการให้เช่าและบริการ มีผลทำให้กำไรขั้นต้นของบริษัทฯ ในปี 2546 เท่ากับ 73.18 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 46.14 ของรายได้รวม และเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันปี 2545 จำนวน 2.43 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารทั้งสิ้น 34.04 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20.12 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2545 จำนวน 12.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 57.67 เนื่องจากการขยายงานของบริษัทฯ เพื่อรองรับการเปิดโครงการใหม่

กระแสเงินสด

งบกระแสเงินสดของบริษัทฯ ณ 31 ธันวาคม 2546 มีเงินสดคงเหลือจำนวน 94.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้นสุทธิเท่ากับ 70.01 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2545 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มทุนของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ มีกระแสเงินสดรับสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 273.69 ล้านบาท และจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 14.01 ล้านบาท ในขณะที่บริษัทฯ มีกระแสเงินสดจ่ายสุทธิจากกิจกรรมลงทุนจำนวน 217.69 ล้านบาท

กระแสเงินสดรับจากกิจกรรมจัดหาเงิน ได้มาจากการเพิ่มทุนจำนวน 238.26 ล้านบาท และจากการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิเป็นหุ้นสามัญจำนวน 31.84 ล้านบาท ส่วนกระแสเงินสดรับจากกิจกรรมดำเนินงานส่วนใหญ่ได้มาจากผลประกอบการของบริษัทฯ กระแสเงินสดจ่ายในการลงทุน เป็นการลงทุนระยะสั้นในรูปเงินฝาก และตัวเงินค้ำประกัน และการลงทุนในโครงการ

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ประวัติความเป็นมา และการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท สยามฟู้ดเรเทลดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2537 โดยนายพงศ์กิจ สุทธิพงศ์ และนายนพพร 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 ซึ่งดำเนินการธุรกิจให้บริการซ่อมและจำหน่ายอะไหล่รถยนต์ภายใต้ชื่อ “บี-ควิก (B-Quik)” จำนวน 14 สาขา โดยบริษัทพัฒนาเป็นศูนย์สะดวกซื้อ (Convenience Center)¹ 2 แห่ง และร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)² 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

ในเดือน มีนาคม 2546 บริษัทได้เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนแห่งที่ 6 ที่ทุ่งมหาเมฆ โดยมี Tops Supermarket เป็นผู้เช่าหลัก

ในเดือน สิงหาคม 2546 บริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวจากเจ้าของที่ดิน บริเวณทองหล่อซอย 15 เพื่อก่อสร้างศูนย์การค้าชุมชนแห่งที่ 7 ของบริษัท

ในเดือนกันยายน และ ตุลาคม 2546 บริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 500 ล้านบาท โดยจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 24,000,000 หุ้น ให้แก่บริษัทเมเจอร์ซีเน็คเพล็กซ์ 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

บริษัทได้รับอนุมัติย้ายหลักทรัพย์จากตลาดหลักทรัพย์ MAI เป็นหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ SET เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2546

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

ภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัท

บริษัทประกอบธุรกิจด้านการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า โดยมุ่งเน้นที่ศูนย์การค้าแบบเปิด (Open Shopping Center) บริษัทจะจัดหาที่ดินตามความต้องการของลูกค้า และนำมาพัฒนาเป็นศูนย์การค้าหรือโครงการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจค้าปลีก เพื่อให้บริการเช่าพื้นที่ทั้งระยะสั้นและระยะยาว ให้บริการบริหารโครงการและพื้นที่ส่วนกลาง จัดหาสถานที่ประกอบการ และให้บริการสาธารณูปโภค ตลอดจนอายุสัญญาเช่าพื้นที่ ปัจจุบันบริษัทได้ทำการเช่าที่ดินจากเจ้าของที่ดินเพื่อดำเนินโครงการทั้งหมดของบริษัท

โดยในปัจจุบัน บริษัทมีโครงการที่ดำเนินการอยู่ทั้งหมด 16 โครงการ ได้แก่

1. ศูนย์สะดวกซื้อ (Convenience Shopping Center) จำนวน 2 โครงการ ที่รามอินทรา กม. 2 และวังหิน
2. ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Shopping Center) จำนวน 6 โครงการ ที่บางบอน ประชาอุทิศ สุขุมวิท 3 สุขุมวิท 71 (คลองตัน) ทองหล่อ และทุ่งมหาเมฆ
3. ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store) จำนวน 8 โครงการ ที่รัชดาภิเษก-ห้วยขวาง รัชดาภิเษก-พระราม 3 สาทร พัฒนาการ บางแค พหลโยธิน กม. 27 เหม่งจ้าย และท่าพระ

บริษัทมีรายได้จากการให้บริการหลัก 4 กลุ่มคือ

1. รายได้ค่าเช่าพื้นที่ในโครงการ
2. รายได้ค่าบริการจากการบริหารโครงการ และพื้นที่ส่วนกลาง (Common Area Maintenance หรือ CAM)
3. รายได้จากค่าธรรมเนียมจัดหาสถานที่ประกอบการ
4. รายได้ค่าบริการสาธารณูปโภค ซึ่งได้แก่ รายได้จากค่าไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์



รายละเอียดของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่ในปัจจุบันจำนวน 16 โครงการ (เกี่ยวกับพื้นที่ และอัตราการใช้พื้นที่)

	โครงการ	รูปแบบ	ขนาดที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่ใช้สอยในอาคาร (ตารางเมตร)	พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ตารางเมตร)	อัตราการใช้พื้นที่ให้เช่า (ร้อยละ)
1.	บางบอน	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	6-0-0	8,759	7,100	97.3
2.	ประชาอุทิศ	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	6-3-10	7,116	6,169	93.8
3.	สุขาภิบาล 3	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	7-1-13	6,794	6,452	100.00
4.	สุขุมวิท 71	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	0-3-80	2,468	1,423	100.00
5.	รามอินทรา กม. 2	ศูนย์สะดวกซื้อ (Convenience Center)	1-0-0	780	780	100.00
6.	วังหิน	ศูนย์สะดวกซื้อ (Convenience Center)	0-1-71	612	535	100.00
7.	บางแค	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	0-1-33	364	364	100.00
8.	เหม่งจ๋าย	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	0-1-99	466	466	100.00
9.	พหลโยธิน กม. 27	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	0-1-70	433	433	100.00
10.	รัชดา-ห้วยขวาง	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	0-0-99	300	314	100.00
11.	ท่าพระ	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	0-1-43	355	355	100.00
12.	สาทร	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	0-1-14	314	314	100.00
13.	ศรีนครินทร์	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	0-0-80	318	318	100.00
14.	รัชดา-พระราม 3	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	0-1-27	343	343	100.00
15.	ทองหล่อ	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	3-0-60	4,029	3,014	100.00
16.	เย็นอากาศ	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	2-0-85	3,521	2,894	100.00
	รวม		32-2-92	36,972	31,274	99.44

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2547

โครงการลำดับที่ 7 - 14 เช่าพื้นที่โดยศูนย์บริการซ่อมและจำหน่ายอะไหล่รถยนต์ บี-ควิค แต่เพียงผู้เดียว

การตลาดและภาวะการแข่งขัน

ภาวะอุตสาหกรรม

ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า เป็นธุรกิจที่มีความเกี่ยวข้องโดยตรงกับธุรกิจค้าปลีก กล่าวคือเมื่อธุรกิจค้าปลีกมีการขยายตัว ความต้องการพื้นที่ที่จะดำเนินธุรกิจก็จะมีมากขึ้นตามไปด้วย

ในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา ธุรกิจค้าปลีกในประเทศมีการขยายตัวสูงมาก เนื่องจากการเข้ามาของผู้ค้าปลีกจากต่างประเทศจำนวนมาก ผู้ค้าปลีกจากต่างประเทศซึ่งมีเงินลงทุนสูงได้ขยายสาขาจำนวนมากทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัดทั่วประเทศ ประกอบกับการใช้จ่ายของผู้บริโภคมีปริมาณเพิ่มมากขึ้นจากเศรษฐกิจในประเทศที่ค่อยๆฟื้นตัวจากภาวะเศรษฐกิจตกต่ำในปี 2540-2542 นอกเหนือจากวิถีชีวิต (Lifestyle) ของผู้บริโภคในประเทศที่เปลี่ยนแปลงไปนิยมซื้อสินค้าจากศูนย์การค้า และร้านค้าปลีกรูปแบบใหม่ (Modern Trade Retail Store) แทนที่ร้านค้าปลีกรูปแบบเดิม (Traditional Trade Retail Store) ซึ่งได้แก่ ร้านโชห่วย และตลาดสด มากขึ้นเรื่อยๆ ได้ช่วยเกื้อหนุนให้ธุรกิจค้าปลีกในศูนย์การค้ามีปริมาณเพิ่มขึ้นเป็นอย่างมาก

แนวโน้มอุตสาหกรรม

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

สภาพการแข่งขันภายในอุตสาหกรรม

ในธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าในประเทศไทย มีการแข่งขันกันสูงในส่วนของศูนย์การค้าแบบปิด แต่สำหรับศูนย์การค้าแบบเปิด มีการแข่งขันไม่มากนักเนื่องจากมีจำนวนคู่แข่งน้อยราย หลายรายได้ปิดกิจการหรือหยุดดำเนินการกิจการไปในช่วงภาวะเศรษฐกิจตกต่ำในหลายปีที่ผ่านมา 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 ว่าลูกค้าจะสามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างประสบผลสำเร็จในพื้นที่ศูนย์การค้าของบริษัท โดยบริษัทผู้พัฒนาและบริหารศูนย์การค้าไม่ควรทำธุรกิจแข่งขันกับผู้เช่าพื้นที่ ไม่เปลี่ยนแปลงรูปแบบโครงการ และสร้างสิ่งปลูกสร้างใดๆ ในอนาคตที่จะเป็นอุปสรรคในการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่ทุกราย ตลอดอายุสัญญาเช่าระยะยาว 10 - 30 ปี นอกเหนือจากนี้ยังต้องมี ๑) ความรู้และประสบการณ์ในด้านการบริหารพื้นที่ส่วนกลาง (Common Area Maintenance หรือ CAM) ภายในศูนย์ให้ราบรื่นและเป็นระเบียบเรียบร้อย

เนื่องจากการที่ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้ามีความจำเป็นที่จะต้องมีความรู้พื้นฐาน และความรู้พื้นฐานเป็นอย่างมากดังที่กล่าวมาแล้ว อาจจะเป็นสาเหตุหลักอย่างหนึ่งที่ทำให้มีจำนวนคู่แข่งในธุรกิจโดยตรงน้อยราย และคู่แข่งใหม่ๆ ยากที่จะดำเนินการให้ประสบผลสำเร็จ หรือสร้างความไว้วางใจให้กับผู้เช่าพื้นที่ได้ ในระยะเวลาสั้นๆ

ปัจจัยความเสี่ยง

ความเสี่ยงจากการหาที่ดินเพื่อดำเนินการโครงการใหม่

เนื่องจากที่ดินเป็นวัตถุดิบหลักของบริษัทในการดำเนินธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า การจัดหาที่ดินในแต่ละบริเวณที่มีความเหมาะสมและมีความเป็นไปได้ในการดำเนินธุรกิจและทางการเงิน ไม่ใช่สามารถจะทำได้โดยง่ายและโดยเร็ว ในพื้นที่บางบริเวณอาจจะมีที่ดินที่มีความเหมาะสมในการทำธุรกิจเหลืออยู่ไม่กี่แห่งเท่านั้น และในการหาที่ดินจำเป็นต้องมีการเจรจาต่อรองกับเจ้าของที่ดินในการขอเช่าที่ดินระยะยาว หรือขอซื้อที่ดินซึ่งอาจจะใช้เวลา ความพยายาม และเทคนิคในการเจรจาพอสมควร โดยเฉพาะที่ดินที่มีเจ้าของหลายราย ความยากลำบากในการสรุปเงื่อนไขสัญญาเช่าที่ดินหรือสัญญาซื้อขายที่ดินย่อมมีมากขึ้น นอกจากนี้ การขยายสาขาจำนวนมากของผู้ค้าปลีกรูปแบบใหม่ (Modern Trade Retailers) ขนาดใหญ่ ก็อาจส่งผลกระทบต่อบริษัทที่มีความเสี่ยงจากการหาที่ดินเพื่อดำเนินการโครงการใหม่เพิ่มขึ้นด้วย เนื่องจากผู้ค้าปลีกรายดังกล่าวจะเข้ามาแข่งขันในการหาที่ดินกับบริษัท

อย่างไรก็ตาม จากประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจมาหลายปี ทำให้ผู้บริหารของบริษัทมีทักษะ วิธีการ และเทคนิคในการติดต่อและเจรจาต่อรองกับเจ้าของที่ดินที่มีประสิทธิภาพ และได้รับเงื่อนไขที่ดีในสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวของทุกโครงการ นอกเหนือจากนี้ บริษัทยังได้รับการแนะนำที่ดินจากผู้ค้าปลีกที่ต้องการเช่าพื้นที่ในโครงการใหม่ๆ ของบริษัท

สำหรับการแข่งขันในการหาที่ดินกับผู้ค้าปลีก บริษัทจะป้องกันความเสี่ยงด้วยการลงนามในบันทึกความเข้าใจ (Memorandum of Understanding หรือ MOU) กับเจ้าของที่ดินก่อนที่จะทำการเจรจา เพื่อป้องกันไม่ให้อาณาเขตที่ดินที่เจรจากับผู้ที่เราสนใจรายอื่นๆ บริษัทพยายามหลีกเลี่ยงที่จะไม่เสนอราคาแก่เจ้าของที่ดินเพิ่มขึ้นมาก เพื่อแข่งขันกับผู้ค้าปลีกให้ได้ที่ดินมา เพราะต้นทุนที่ดินราคาแพงอาจจะมีผลกระทบต่อความเป็นไปได้ของโครงการ หรือระดับกำไรของบริษัทในทางกลับกันบริษัทพยายามที่จะเจรจากับผู้ค้าปลีกที่เข้ามาแข่งขันในการหาที่ดิน เพื่อที่จะพัฒนาและบริหารโครงการให้

ความเสี่ยงจากการแข่งขันทางธุรกิจ

ความเสี่ยงจากการแข่งขันทางธุรกิจในปัจจุบัน จะเกิดจากคู่แข่งโดยอ้อมซึ่งได้แก่ ผู้ค้าปลีกที่ดำเนินการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าเอง โดยอาจจะมีการแข่งขันกับบริษัทในด้านการจัดหาที่ดิน การดึงดูดค้าผู้บริโภค และการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ ในกรณีที่มีการเปิดดำเนินการศูนย์การค้าในบริเวณที่ใกล้เคียงกันกับศูนย์การค้าของบริษัท อาจจะทำให้บริษัทมีความเสี่ยงเรื่องจำนวนผู้บริโภคที่ลดลง ทำให้มีผลกระทบต่ออัตราดำเนินธุรกิจของผู้ค้าปลีกที่เช่าพื้นที่ของบริษัท ซึ่งอาจจะมีผลกระทบต่ออัตราการเช่า และราคาเช่าและค่าบริการ แต่จากประสบการณ์ที่ผ่านมา เนื่องจากที่ตั้งโครงการของบริษัทตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพโดดเด่นกว่าที่อื่นในบริเวณเดียวกัน และพื้นที่ครอบคลุมกลุ่มผู้บริโภค (Coverage Area)¹ ของศูนย์การค้าแบบเปิด อยู่ในบริเวณ 1-2 กิโลเมตรจากศูนย์ ซึ่งไม่กว้างมากนัก ดังนั้นบริษัทจึงไม่ได้รับผลกระทบจากการมีศูนย์การค้ามาเปิดใหม่ในบริเวณใกล้เคียงมากนัก อย่างไรก็ตามเพื่อลดผลกระทบดังกล่าว และเพื่อพยายามรักษาระดับอัตราการเช่า ราคาเช่าและค่าบริการ บริษัทได้มีการจัดทำโครงการส่งเสริมการขายเป็นระยะๆ และมีการปรับเปลี่ยนให้ผู้เช่าพื้นที่ที่เป็นสิ่งดึงดูด (Magnet) เข้ามาในศูนย์เพื่อทำให้มีผู้เช่าพื้นที่และผู้บริโภคเข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้าของบริษัทมากขึ้น โดยปัจจุบัน โครงการบางบอน และโครงการประชานิคมของบริษัทมีศูนย์การค้ามาเปิดดำเนินการในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งของโครงการบริษัท แต่อัตราการเช่าพื้นที่ในโครงการของบริษัททั้งสองแห่งก็ยังคงสูงกว่าร้อยละ 90 มาโดยตลอด

หมายเหตุ

1 พื้นที่ครอบคลุมกลุ่มผู้บริโภค (Coverage Area) หมายถึง บริเวณที่เป็นที่อยู่ของผู้บริโภคที่เป็นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของผู้เช่าพื้นที่ของบริษัท

อย่างไรก็ดี ความเสี่ยงในการแข่งขันทางธุรกิจจากคู่แข่งโดยตรงยังคงมีบ้างแต่มีไม่มากนัก เนื่องจากคู่แข่งที่ทำธุรกิจ ศูนย์การค้าแบบเปิด (Open Shopping Center)¹ มีจำนวนน้อยราย และส่วนใหญ่เป็นผู้ประกอบการรายย่อยที่ไม่ได้เป็นผู้พัฒนาและบริหารศูนย์การค้ามืออาชีพ ส่วนคู่แข่งที่มีเงินทุนจำนวนมาก เช่น กลุ่มดิสเคาท์โลตัส โลตัส และ บิ๊กซี กลุ่มนี้มีแนวโน้มที่จะมุ่งเน้นทำธุรกิจ

ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้เช่าหลักในโครงการศูนย์การค้าชุมชน

ในโครงการศูนย์การค้าชุมชนของบริษัท ผู้เช่าหลัก (Anchor)² จะเป็นสิ่งดึงดูดผู้เช่าร่วม (Co-Tenants)³ เข้ามาเช่าพื้นที่ส่วนอื่นๆ ภายในโครงการของกรของบริษัท ดังนั้น บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าหลักของบริษัทเลิกสัญญาหรือปิดกิจการลงซึ่งอาจส่งผลให้ผู้เช่าพื้นที่ร่วมต้องยกเลิกสัญญาตามไปด้วย ความเสี่ยงดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อรายได้หลักของบริษัทได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้เรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าจำนวนหนึ่งจากผู้เช่าหลักทุกรายและผู้เช่าพื้นที่ร่วมบางราย ณ วันที่ทำสัญญาเช่าพื้นที่ไปแล้ว ทำให้ความเสี่ยงดังกล่าวจะน้อยลง นอกจากนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าหลักเลิกกิจการเนื่องจากนโยบายภายในของผู้ค้าปลีกเอง เช่น เซยู ซูเปอร์มาร์เก็ต (Seiyu Supermarket) จากประเทศญี่ปุ่น ซึ่งเป็นผู้เช่าหลักของโครงการศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Shopping Center)⁴ สุขาภิบาล 3 เดิม มีนโยบายเลิกดำเนินธุรกิจในต่างประเทศ เซยูได้ดำเนินการหาผู้เช่าพื้นที่รายอื่น (ที่ได้รับความเห็นชอบจากบริษัท) มาเช่าพื้นที่แทน (ปัจจุบัน ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต เป็นผู้เช่าหลักในโครงการสุขาภิบาล 3) ทำให้บริษัทก็ยังคงมีรายได้ต่อเนื่องต่อไป สำหรับโครงการที่บริษัทพัฒนาและบริหารพื้นที่ให้กับศูนย์ซ่อมและจำหน่ายอะไหล่รถยนต์ (Auto Service Center) บี-ควิก (B-Quik) จำนวน 14 สาขา บริษัทได้ทำสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวกับเจ้าของที่ดินทุกราย โดยมีเงื่อนไขในสัญญาว่าบริษัทสามารถที่จะยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวได้ ถ้าบี-ควิกยกเลิกสัญญาเช่าพื้นที่กับบริษัท ซึ่งจะทำให้บริษัทไม่ต้องแบกรับภาระในการชำระค่าเช่าที่ดินต่อไปโดยไม่มีรายได้จากบี-ควิก

ทั้งนี้ หากผู้เช่าพื้นที่เลิกกิจการโดยไม่ชำระค่าเช่าและค่าบริการ บริษัทสามารถยึดพื้นที่คืนเพื่อนำออกให้ผู้เช่าพื้นที่รายอื่นเช่าต่อไป โดยไม่จ่ายคืนค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าแต่อย่างใด และบริษัทมั่นใจว่าบริษัทไม่มีปัญหาในการหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ โดยเฉพาะผู้เช่าหลัก เนื่องจากตลาดค้าปลีกยังคงมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง และบริษัทยังได้รับการติดต่อขอเช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าอย่างต่อเนื่อง

หมายเหตุ

- 1 ศูนย์การค้าแบบเปิด (Open Air Shopping Center) คือ ศูนย์การค้าที่มีพื้นที่ด้านหน้าเปิดโล่ง และใช้เป็นที่จอดรถ โดยทั่วไปแล้วจะมีอาคารสูง 1-3 ชั้น จำนวน 1-3 อาคาร ตั้งอยู่ในแนวตรง รูปตัวแอล (L) หรือรูปตัวยู (U) และไม่มีทางเดินเชื่อมที่มีการปรับอากาศระหว่างร้านค้าปลีก
- 2 ส่วนศูนย์การค้าแบบปิด (Enclosed Shopping Center) หมายถึง ศูนย์การค้าที่มีผู้เช่าหลักและร้านค้าปลีกต่างๆ รวมทั้งที่จอดรถ อยู่ในอาคารทั้งหมด และมีทางเดินเชื่อมที่มีการปรับอากาศระหว่างร้านค้าปลีกภายในอาคาร โดยรูปแบบศูนย์การค้าส่วนใหญ่ของประเทศไทยในปัจจุบัน จะเป็นศูนย์การค้าแบบปิดเกือบทั้งหมด ยกตัวอย่างเช่น ศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซ่า ดี เอ็มโพเรียม ซีคอน สแควร์ เวสต์เทรค เซ็นเตอร์ มาบุญครอง สยาม ดิสคัฟเวอรี และพิวเจอร์พาร์ค เป็นต้น
- 3 ผู้เช่าหลัก (Anchor) หมายถึง ผู้เช่าพื้นที่ส่วนใหญ่ของโครงการ ซึ่งมักจะเป็นซูเปอร์มาร์เก็ต และร้านขายยา เป็นต้น โดยกลุ่มลูกค้าหลักนี้จะเป็นสิ่งดึงดูด (Magnet) ผู้เช่าพื้นที่ร่วม (Co-Tenants) เข้ามาเช่าพื้นที่ส่วนอื่นๆ ภายในโครงการของบริษัท
- 4 ผู้เช่าพื้นที่ร่วม (Co-Tenants) หมายถึง ร้านค้าปลีกต่างๆ ที่เข้ามาเช่าพื้นที่ส่วนอื่นๆ ภายในศูนย์การค้าของบริษัท เช่น ร้านอาหาร ร้านเสริมสวย ร้านขายหนังสือ ร้านให้เช่าวิดีโอ โรงเรียน และคลินิก เป็นต้น
- 5 ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Shopping Center) คือ ศูนย์การค้าแบบเปิดขนาดเล็กในละแวกบ้าน ที่ออกแบบเพื่อให้ความสะดวกแก่ผู้บริโภคในการซื้อสินค้าอุปโภคบริโภค (Consumer Goods) หรือสิ่งของที่ใช้ประจำวัน มีพื้นที่ประมาณ 3-5 ไร่ และมีขนาดพื้นที่ให้เช่าประมาณ 2,700-14,000 ตารางเมตร สิ่งดึงดูดผู้บริโภคให้เข้ามาที่ศูนย์ส่วนใหญ่จะเป็นผู้เช่าหลัก ประเภทซูเปอร์มาร์เก็ตหรือร้านขายยา นอกเหนือจากนี้ยังมีร้านค้าปลีกต่างๆ อยู่ภายในบริเวณศูนย์การค้าชุมชนนี้ประมาณ 15 – 20 ร้าน เช่น ร้านอาหาร ร้านขายยา ร้านให้เช่าวิดีโอ ร้านซักรีด ร้านทำผม ร้านขายดอกไม้ และธนาคาร เป็นต้น ศูนย์การค้าชุมชนจะสามารถรองรับผู้บริโภคได้ 2,500 – 40,000 คนต่อวัน ภายในรัศมีประมาณ 3 – 5 กิโลเมตร

ความเสี่ยงเรื่องการจัดหาผู้เช่าพื้นที่

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

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

แม้ว่าในบางโครงการของบริษัทจะมีผู้เช่าเกือบเต็มโครงการ เหลือพื้นที่เพียงแค่นางห้องเท่านั้น แต่บริษัทมีนโยบายเข้มงวดที่จะคัดเลือกผู้เช่าพื้นที่ที่ทำธุรกิจไม่แข่งขันกับผู้เช่าพื้นที่เดิม ไม่ทำธุรกิจที่เป็นอบายมุข ไม่สร้างผลกระทบต่อโครงการหรือผู้เช่าพื้นที่รายอื่น มีฐานะทางการเงินดี และมีความผสมผสานเป็นอย่างดีกับผู้เช่าอื่นในศูนย์การค้า (Tenant Mix)

ความเสี่ยงเนื่องจากต้นทุนของที่ดินในการดำเนินโครงการใหม่เพิ่มขึ้น

ในการดำเนินโครงการใหม่ๆ ต้นทุนของที่ดินอาจจะเพิ่มขึ้น เนื่องจากค่าเช่าที่ดินเพิ่มขึ้นจากราคาที่ดินที่สูงขึ้นหรือบริษัทอาจจะจำเป็นต้องซื้อที่ดิน ในกรณีนี้เจ้าของที่ดินต้องการขายที่ดินมากกว่าให้เช่าระยะยาว และไม่มีที่ดินที่อื่นในบริเวณที่มีศักยภาพในการดำเนินการศูนย์การค้าดีกว่าที่ดินดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม โดยทั่วไปแล้วบริษัทจะเลือกดำเนินโครงการศูนย์การค้าที่มีผลตอบแทนดีเท่านั้น ถ้าต้นทุนของที่ดินมีราคาสูงขึ้น บริษัทจะพิจารณาค่าเช่าและค่าบริการจากลูกค้าผู้เช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นตามสัดส่วน เพื่อให้ได้ผลตอบแทนในการดำเนินโครงการที่ใกล้เคียงระดับเดิม ทำให้บริษัทสามารถลดผลกระทบจากความเสียหายจากการที่ต้นทุนของที่ดินในการดำเนินโครงการใหม่เพิ่มขึ้นได้ จากสถานการณ์การแข่งขันด้านค้าปลีกที่รุนแรงมากขึ้น ผู้ค้าปลีกส่วนใหญ่ยอมที่จะจ่ายค่าเช่าและค่าบริการที่สูงขึ้นในทำเลที่โดดเด่นที่สุดในบริเวณต่างๆ เพื่อยึดพื้นที่และสร้างรายได้เปรียบในการดำเนินธุรกิจค้าปลีกต่อคู่แข่งค้าปลีก

ความเสี่ยงจากการขาดความต่อเนื่องในการดำเนินโครงการของบริษัท

ในการดำเนินโครงการต่างๆ ของบริษัท บริษัทได้ทำการเช่าที่ดินจากเจ้าของพื้นที่ ดังนั้น บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากความต่อเนื่องของโครงการ เนื่องจากไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าที่ดิน อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าที่ดินของบริษัทที่ทำไว้กับเจ้าของที่ดินทั้งหมดเป็นสัญญาเช่าระยะยาว ซึ่งในปัจจุบันสิทธิการเช่าของบริษัทในทุกโครงการยังมีอายุสัญญามากกว่า 10 ปี (ยกเว้น โครงการรามอินทรา กม.2 โครงการบางแค และ โครงการศรีนครินทร์ ที่เหลืออายุสัญญาประมาณ 8 ปี 7 ปี และ 4 ปี ตามลำดับ) นอกจากนี้ บริษัทมีนโยบายที่จะทำการเจรจาเพื่อต่อสัญญาเช่าที่ดินจากเจ้าของที่ดินออกไปอีกตามความเหมาะสม

ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ ที่มีจำนวนจำกัด

เนื่องจากการดำเนินธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า จำเป็นต้องอาศัยบุคลากรที่มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจเป็นอย่างมาก ทั้งด้านการจัดหาที่ดินเพื่อดำเนินโครงการ การออกแบบรูปแบบ (Concept) ของโครงการ การจัดหาผู้เช่าพื้นที่ และการบริหารโครงการและพื้นที่ส่วนกลาง เป็นต้น ประกอบกับการที่บริษัท มีจำนวนพนักงานอยู่ในระดับที่ไม่มากนัก ดังนั้น ในกรณีที่มีเหตุการณ์ที่บริษัทต้องสูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปหรือมีจำนวนไม่เพียงพอ อาจส่งผลให้บริษัทต้องประสบปัญหาในการดำเนินธุรกิจได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ดำเนินการป้องกัน ความเสี่ยงดังกล่าว โดยการจัดหาบุคลากรเพิ่มเติม ทำการฝึกอบรมและพัฒนาความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ ทั้งด้านการฝึกอบรมและพัฒนาความรู้ระหว่างปฏิบัติงาน (On-The-Job Training) และการฝึกอบรมนอกสถานที่ (Outside Training) เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทเป็นไปอย่างราบรื่นมากขึ้น และทำให้พนักงานของบริษัทสามารถ เข้ามาทำหน้าที่ทดแทนกันได้ ในกรณีที่บริษัทต้องสูญเสียบุคลากรคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนออกไป

นอกจากนี้ บริษัทสนับสนุนและส่งเสริมให้พนักงานของบริษัทไปหาความรู้ในด้านการพัฒนาและบริหาร ศูนย์การค้า และติดตามแนวโน้มธุรกิจค้าปลีกเพิ่มเติม เช่น จัดหาหนังสือ วารสาร และเทคนิคฯ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนิน ธุรกิจของบริษัทให้พนักงานของบริษัทศึกษา เพื่อให้มีความรู้ที่เพียงพอ และสามารถนำความรู้ต่างๆ มาใช้ในการดำเนิน ธุรกิจได้

ความเสี่ยงจากการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิในอนาคต

บริษัทได้มีการจัดสรรหุ้นสามัญไว้ในอนาคตเพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ บริษัทซึ่งออกให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมจำนวนคงเหลือ 170,655,827 หุ้นภายหลังการใช้สิทธิครั้งที่ 4 เมื่อวันที่ 30 ธันวาคม 2546 ดังนั้นในอนาคตหากมีผู้ใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธินี้จะมีผลกระทบต่อทางด้านสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นลดลง (Dilution Effect) ซึ่งอัตราส่วนการลดลงของการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นจะขึ้นอยู่กับการใช้สิทธิในใบสำคัญแสดงสิทธิ ซึ่งผู้ถือหุ้นและผู้ ถือใบสำคัญแสดงสิทธิควรพิจารณาในผลกระทบดังกล่าวนี้ด้วย

อย่างไรก็ตามการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิในอนาคตอาจจะมีผลกระทบทำให้กำไรต่อหุ้นลดลง ในกรณีที่ บริษัทไม่สามารถทำกำไรในอนาคตได้เพิ่มมากขึ้นตามสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นของจำนวนหุ้นสามัญจากการใช้สิทธิ

ดังนั้นบริษัทจึงมีการวางแผนที่จะขยายโครงการศูนย์การค้าชุมชน และศูนย์การค้าแบบเปิดรูปแบบอื่นๆ เพิ่มเติมในอนาคต โดยใช้เงินทุนหมุนเวียนของบริษัท เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (ในกรณีที่จำเป็น เพื่อลดภาระภาษีเงิน ได้นิติบุคคลของบริษัท และเพิ่มผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น) และเงินที่ได้จากการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ เพื่อรักษา กำไรต่อหุ้นให้ได้รับผลกระทบน้อยที่สุด

ความเสี่ยงจากการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ

เรื่องเงื่อนไขในการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ กำหนดให้บริษัทต้องดำเนินการปรับราคา ใช้สิทธิ และอัตราการใช้สิทธิตลอดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิเพื่อไม่ให้สิทธิประโยชน์ของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิค่อยๆ หมดไป เมื่อเกิดเหตุการณ์ต่างๆ ภายหลังการออกใบสำคัญแสดงสิทธิตามที่ระบุในหัวข้อดังกล่าว อย่างไรก็ตามในการ ปรับสิทธิการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกในครั้งนี้ จะเป็นการปรับสิทธิเพื่อชดเชยมูลค่าที่แท้จริง (Intrinsic Value) ของใบสำคัญแสดงสิทธิเท่านั้น ไม่ได้คำนึงถึงมูลค่าตามเวลา (Time Value) ด้วย ดังนั้นผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิอาจมี ความเสี่ยงที่จะได้สิทธิประโยชน์น้อยลงจากการปรับสิทธิดังกล่าวนี้ เนื่องจากวิธีการปรับสิทธิดังกล่าวไม่อาจชดเชยสิทธิ ประโยชน์ของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิได้ครบถ้วน



โครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการ

ผู้ถือหุ้น

กลุ่มผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก ที่มีชื่อปรากฏตามทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 21 พฤศจิกายน 2546 มีดังต่อไปนี้

	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนร้อยละ
1.	กลุ่มวิทูรชาติ	37,164,840	15.6%
2.	กลุ่มสุทพวงศ์	36,170,362	15.2%
3.	กลุ่มจันทร์ประภา	26,826,362	11.3%
4.	บริษัท เมเจอร์ซีเนเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	60,000,000	25.3%
5.	นายอิทธิกร จาติกวณิช	10,000,000	4.2%
6.	Credit Agriclle Indosuez Luxembourg	6,750,000	2.8%
7.	นางปทุมศรี สว่างวงสากุล	5,019,750	2.1%
8.	บล. กิมเจ็ง (ประเทศไทย) จำกัด	3,750,000	1.6%
9.	นางสาวศศิธร เอกอรรถสิทธิ์	3,425,454	1.4%
10.	นางสาวนิสากร เทวกุล ณ อยุธยา	3,000,000	1.3%
	รวม	192,106,858	80.9%

โครงสร้างการจัดการ

คณะกรรมการบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) มีทั้งหมด 3 ชุด ประกอบด้วย

คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการตรวจสอบ

- **คณะกรรมการบริษัท**

คณะกรรมการของบริษัทมีทั้งหมด 11 ท่าน ได้แก่

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. นายอรณพ จันทร์ประภา	ประธานกรรมการ (Chairman)
2. นายพงศ์กิจ สุทพวงศ์	รองประธานกรรมการ (Vice Chairman) และประธานคณะกรรมการบริหาร (Chairman of Executive Board)
3. นายณพพร วิทูรชาติ	กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Chief Executive Officer)
4. นายสมนึก พจน์เกษมสิน	กรรมการและกรรมการผู้จัดการ (President)
5. นายอนุภาพ อัครศิริชัย	กรรมการและรองกรรมการผู้จัดการ (Executive Vice President)

6. นายวิชา พูลวรลักษณ์	กรรมการ
7 นายวีรวัฒน์ องค์วาสิฏฐ์	กรรมการ
8. นายชัย จรุงธนาภิบาล	กรรมการตรวจสอบ
9.นางนันทิยา มนต์วิวัฒน์	ประธานกรรมการตรวจสอบ
10 นายดุสิต นนทะนาคร	กรรมการตรวจสอบ
11 นางสไบทิพย์ สุนทรส	กรรมการตรวจสอบ

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัท

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทเป็นดังนี้ นายพงศ์กิจ สุททพงศ์ นายณพพร วิฑูรชาติ นายสมนึก พงษ์เกษมสิน และนายอนุภาพ อัคนีศิริชัย สองในสี่คนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

1. การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัท ได้ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ให้เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทและได้ปฏิบัติหน้าที่ตามวัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ด้วยความระมัดระวังเพื่อรักษาผลประโยชน์ของบริษัทและรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น

2. การทบทวนและให้ความเห็นชอบกับนโยบายที่เหมาะสม

คณะกรรมการบริษัทรับผิดชอบในการทบทวน และให้ความเห็นชอบกับนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัทที่เสนอโดยคณะกรรมการบริหาร เว้นแต่เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนดำเนินการ

3. การกำกับดูแลคณะกรรมการบริหาร

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

4. การจัดให้มีระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการบริษัทได้กำกับให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพ เป็นผู้ติดตามดำเนินการและประสานงานกับคณะกรรมการตรวจสอบ

5. การปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นอิสระของกรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร

คณะกรรมการตรวจสอบได้ใช้ดุลพินิจของตนอย่างเป็นอิสระ ในการพิจารณากำหนดกลยุทธ์ การบริหารงาน การแต่งตั้งกรรมการ และเรื่องที่มีผลกระทบต่อผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท รวมถึงการ

เข้าถึงสารสนเทศทางการเงิน และทางธุรกิจอื่นอย่างเพียงพอต่อการปฏิบัติหน้าที่และนโยบายการดำเนินงาน ตลอดจนการกำหนดงบประมาณประจำปี

- **คณะกรรมการบริหาร**

คณะกรรมการบริหารมีทั้งหมด 6 ท่านได้แก่

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. นายพงศกิจ สุทธิพงษ์	ประธานคณะกรรมการบริหาร
2. นายณพพร วิฑูรชาติ	กรรมการบริหาร
3. นายสมนึก พจน์เกษมสิน	กรรมการบริหาร
4. นายอนุภาพ อัครนิศิรัชย์	กรรมการบริหาร
5. นายวิชา พูลวรลักษณ์	กรรมการบริหาร
6. นายวีรวัฒน์ องค์กรวิญญู	กรรมการบริหาร

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

1. มีอำนาจสั่งการ วางแผน และดำเนินกิจการของบริษัท ให้เป็นไปตามนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด
2. มีอำนาจอนุมัติเรื่องการลงทุนในโครงการใหม่
3. มีอำนาจอนุมัติค่าใช้จ่ายหรือการจ่ายเงินที่เกินอำนาจของฝ่ายจัดการ
4. มีอำนาจแต่งตั้ง และบริหารงาน ระดับฝ่ายขึ้นไป เพื่อประโยชน์และประสิทธิภาพการจัดการที่ดีและโปร่งใส
5. มีอำนาจพิจารณากำหนดสวัสดิการพนักงานให้เหมาะสมกับสถานการณ์ ประเพณีปฏิบัติและสอดคล้องกับกฎหมายที่บังคับใช้
6. ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมายในแต่ละช่วงเวลาจากคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ การอนุมัติรายการของคณะกรรมการบริหารดังกล่าวข้างต้น จะไม่รวมถึงการอนุมัติรายการที่คณะกรรมการบริหารหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดกับบริษัทหรือบริษัทย่อย รวมทั้งรายการที่กำหนดให้ต้องขอความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและกันได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่สำคัญของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์

- **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 ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
- (4) พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งและเสนอคำตอบแทนผู้สอบบัญชีของบริษัท
- (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	56	ปริญญาโท บริหารธุรกิจ East Texas State University	2545 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
		ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	2539 - 2541	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่	บริษัท ไทยเทเลโฟนแอนด์เทเลคอมมิวนิเคชั่น จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโทรคมนาคม
			2533 - 2536	กรรมการผู้จัดการใหญ่	บริษัท อินเตอร์เนชั่นเนล เอนจีเนียริง จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโทรคมนาคม
		2523 - 2533	เครือซีเมนต์ไทย ผู้อำนวยการฝ่ายปฏิบัติการ	บริษัท ปูนซีเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน) ธุรกิจวัสดุก่อสร้างและตกแต่ง	
			กรรมการผู้จัดการ	บริษัท เอสซีที คอมพิวเตอร์ จำกัด ธุรกิจคอมพิวเตอร์	
			กรรมการผู้จัดการ	บริษัท เพนซ์ฟลายส จำกัด ธุรกิจเครื่องจักรกลหนัก	
			ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและหนี้สิน ผู้จัดการฝ่ายการค้า 2 ผู้จัดการฝ่ายการเงิน	บริษัท ค้าสากลซีเมนต์ไทย จำกัด ธุรกิจอุตสาหกรรมก่อสร้างและวัสดุก่อสร้าง	



ชื่อ-สกุล/ ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	ประสบการณ์ในการทำงาน		
			ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/ บริษัท/ ประเภทธุรกิจ
2. นายพงศศิ กิจ สุทธิพงษ์	43	ปริญญาโท บริหารธุรกิจสาขาการตลาด สถาบันพัฒนาบริหารศาสตร์ (NIDA) ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ สาขาวิศวกรรม อุตสาหการ มหาวิทยาลัยขอนแก่น ประกาศนียบัตร หลักสูตรพิเศษ สำหรับผู้บริหาร รุ่นที่ 35 จากสมาคมส่งเสริมสถาบัน กรรมการบริษัทไทย	2537 - ปัจจุบัน	รองประธานกรรมการ และประธานกรรมการบริหาร	บริษัท สยามไฟเบอร์ออปติกส์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
รองประธานกรรมการ			2546 - ปัจจุบัน	กรรมการและกรรมการบริหาร	บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด(มหาชน) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ประธานกรรมการบริหาร			2537 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	โรงพยาบาลสัตว์ทองหล่อ
และกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน			2536 - 2537	กรรมการและผู้จัดการทั่วไป	บริษัท อินเทอร์เน็ตเนชั่นเนล เอนจีเนียริง
			2533 - 2536	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่	จำกัด (มหาชน)
			2529 - 2532	ผู้จัดการฝ่ายโทรศัพท์เคลื่อนที่	ธุรกิจโทรคมนาคม
			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. นายณพพร วิชูชาติ			38	ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ สาขาคอมพิวเตอร์ พระจอมเกล้า ลาดกระบัง	2537 - ปัจจุบัน
กรรมการ กรรมการบริหาร	2537 - ปัจจุบัน	ผู้จัดการทั่วไป			บริษัท เสี่ยงสมบูรณ์ จำกัด ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
และกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน	2533 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้บริหาร			บริษัท วิชูโรโฮลดิ้ง จำกัด ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์



ชื่อ-สกุล/ ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	ประสบการณ์ในการทำงาน		
			ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/ บริษัท/ ประเภทธุรกิจ
			2530 - 2533	วิศวกร	บริษัท เอส ซี ที คอมพิวเตอร์ จำกัด ธุรกิจคอมพิวเตอร์
4. นายสมนึก พจน์เกษมสิน	46	ปริญญาโท	2545 - ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ	บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการ และกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน		บัญชีมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์			
		ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	2538 - 2542	ผู้ช่วยกรรมการผู้อำนวยการ สายบริหารภายใน	บริษัท อินเตอร์เนชั่นเนล เอนจีเนียริง จำกัด (มหาชน)
			2534 - 2538	ผู้อำนวยการ ฝ่ายการเงินและบริหาร	ธุรกิจโทรคมนาคม
			2531 - 2534	ผู้จัดการฝ่ายการเงิน	บริษัท โรงงานทอผ้า กรุงเทพ จำกัด ธุรกิจสิ่งทอ
			2528 - 2531	นักบัญชีต้นทุน	บริษัท แหลมทองสหการ จำกัด ธุรกิจการเกษตร
			2523 - 2528	ผู้ตรวจบัญชีอาวุโส	บริษัท เอสจีวี ฒ กลาง จำกัด ธุรกิจตรวจสอบบัญชี
5. นายอนุภาพ อัครศิริชัย	47	ปริญญาโท	2537 - ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการบริหาร และรองกรรมการผู้จัดการ	บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
กรรมการ กรรมการบริหาร และรองกรรมการผู้จัดการ และกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน		บริหารธุรกิจสาขาการตลาด สถาบันพัฒนาบริหารศาสตร์ (NIDA)			
		ปริญญาตรี สาขาเกษตร	2534 - 2535	ผู้จัดการฝ่ายเครดิต	บริษัท ชินวัตร ไดเรคทอรี่ จำกัด



ชื่อ-สกุล/ ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	ประสบการณ์ในการทำงาน		
			ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/ บริษัท/ ประเภทธุรกิจ
		มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์	2531 - 2533	ผู้จัดการฝ่ายวางแผนการผลิต	ธุรกิจสมุดโทรศัพท์
			2528 - 2530	ผู้จัดการฝ่ายการพิมพ์และกระจายสินค้า	บริษัท เอทีแอนด์ที ไดเรคทอรี่ (ไทยแลนด์) จำกัด ธุรกิจสมุดโทรศัพท์
6. นายวิชา พูลวรลักษณ์ กรรมการ	39	ปริญญาโท MBA - Marketing Sandiago University, USA.	2546 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
ปริญญาตรี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย		2541 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ กรรมการผู้จัดการ	บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด(มหาชน) ธุรกิจโรงพยาบาลและโบว์ลิง	
		2546 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท แคลิฟอร์เนีย ฟิตเนส จำกัด ธุรกิจสันทนาการ	
7. นายวีรวัฒน์ องค์วาสิณฐ์ กรรมการ	32	ปริญญาโท MBA. Boston University, USA.	2546 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
ปริญญาตรี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย		2541 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด(มหาชน) ธุรกิจโรงพยาบาลและโบว์ลิง	
		กรรมการ	บริษัท รัชโยธิน เรย์ลตี้ จำกัด ธุรกิจให้เช่า พื้นที่ศูนย์การค้า		
			บริษัท รัชโยธิน ซีนีมา จำกัด ธุรกิจโรงพยาบาล		
		2546 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท แคลิฟอร์เนีย ฟิตเนส ธุรกิจสันทนาการ	



ชื่อ-สกุล/ ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	ประสบการณ์ในการทำงาน		
			ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/ บริษัท/ ประเภทธุรกิจ
8. นายชัย จรุงธนาภิบาล กรรมการ	47	ปริญญาโท บัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	2546 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท สยามพิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
			2545 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด(มหาชน) ธุรกิจโรงพยาบาลยนต์และโบลิ่ง
		ปริญญาตรี บัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	2543- ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ	บริษัท ทีมพีซีซี จำกัด ธุรกิจผลิตวงจรไฟฟ้า
			2541 - 2541	ที่ปรึกษาผู้บริหาร	กลุ่มไมเนอร์ ธุรกิจโรงแรมและอาหารเครื่องดื่ม
9. นางนันทิยา มนตรีวัต ประธานกรรมการตรวจสอบ	55	ปริญญาโท สาขาคณิตศาสตร์ประกันภัย University of Manitoba Canada	2545 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท สยามพิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
			2543 - ปัจจุบัน	กรรมการรองกรรมการผู้จัดการอาวุโส	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด ธุรกิจประกันภัย
		2538	รองกรรมการผู้จัดการ , กรรมการ		
		ปริญญาตรี สาขาสถิติ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	2533	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	
		2531	ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโสฝ่ายธุรการ		
2522	ผู้อำนวยการฝ่ายธุรการ				
10. นายดุสิต นนทะนาค กรรมการตรวจสอบ	56	หลักสูตรพิเศษสำหรับนักบริหาร Harvard University	2545 - ปัจจุบัน	กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ	บริษัท สยามพิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
		หลักสูตรพิเศษสำหรับนักบริหาร Stanford University	2542 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการใหญ่	บริษัท ค้าวส์ดูซีเมนต์ไทย จำกัด ธุรกิจวัสดุก่อสร้างและตกแต่ง
		ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สาขาการตลาด University of California, in Los Angeles (UCLA)	2538	ผู้ช่วยผู้จัดการใหญ่	กลุ่มเซรามิก บริษัท ปูนซิเมนต์ไทย จำกัด ธุรกิจอุตสาหกรรมเซรามิก
		2534 - 2538	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท กระจกสยามการ์เดียน จำกัด ธุรกิจผลิตกระจก	



ชื่อ-สกุล/ ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	ประสบการณ์ในการทำงาน			
			ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/ บริษัท/ ประเภทธุรกิจ	
		ปริญญาโท	2530 - 2534	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท ค้าสากลซีเมนต์ไทย จำกัด ธุรกิจวัสดุก่อสร้างและตกแต่ง	
		สาขาวิศวกรรมโครงสร้าง	2525 - 2530	ผู้อำนวยการฝ่ายผู้แทนจำหน่าย		
		Ohio State University	2524 - 2525	ผู้อำนวยการสำนักงานประชาสัมพันธ์		
		ปริญญาตรี	2522 - 2524	หัวหน้าส่วนสินค้าซีเมนต์ กระเบื้องใยหิน และเหล็กเส้น ฝ่ายการตลาด		
		สาขาวิศวกรรมโยธา	2520 - 2522	หัวหน้าส่วนผู้รับเหมาก่อสร้าง และราชการ ฝ่ายขาย		
Youngstown State University, Ohio						
11. นางสไบทิพย์ สุนทรส กรรมการตรวจสอบ	56	ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	2546 - ปัจจุบัน	กรรมการตรวจสอบ	บริษัท สยามซีเมนต์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า	
			2546 - ปัจจุบัน	เจ้าหน้าที่คณะทำงาน		มูลนิธิทีสโก้ เพื่อการกุศล
			2544 - 2545	ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส ฝ่ายบริการแก่บริษัทฯ ทรัพย์สิน		บริษัทเงินทุนทีสโก้ จำกัด(มหาชน)
			2540 - 2544	ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส ฝ่ายการเงิน		บริษัทเงินทุนทีสโก้ จำกัด(มหาชน)



รายละเอียดเกี่ยวกับคณะผู้บริหาร

ชื่อ-สกุล/ ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	ประสบการณ์ในการทำงาน		
			ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/ บริษัท/ ประเภทธุรกิจ
1. นายพงศ์กิจ สุทธิพงศ์ ประธานกรรมการบริหาร และกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน	43		ตามที่ปรากฏในรายละเอียดเกี่ยวกับคณะกรรมการบริษัท		
2. นายนพพร วิฑูรชาติ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน	38		ตามที่ปรากฏในรายละเอียดเกี่ยวกับคณะกรรมการบริษัท		
3. นายสมนึก พจน์เกษมสิน กรรมการบริหาร และกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน	46		ตามที่ปรากฏในรายละเอียดเกี่ยวกับคณะกรรมการบริษัท		
4. นายอนุภาพ อัครนิศิรัชัย กรรมการบริหาร และรองกรรมการผู้จัดการ	47		ตามที่ปรากฏในรายละเอียดเกี่ยวกับคณะกรรมการบริษัท		
5. นางสาวสุนันทา เมฆสิงห์วี ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน	35	ประกาศนียบัตรบัณฑิต สาขาการสอบบัญชี จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย	2539 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน	บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
		ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต	2533 - 2539	ผู้ตรวจสอบบัญชีอาวุโส	บริษัท ดีลอยท์ ทูช ไร้มัทสึ ไชยยศ จำกัด ธุรกิจตรวจสอบบัญชี



ชื่อ-สกุล/ ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	ประสบการณ์ในการทำงาน		
			ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/ บริษัท/ ประเภทธุรกิจ
		มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย			

การสรรหากรรมการและผู้บริหาร

บริษัทไม่มีคณะกรรมการสรรหา โดยในการคัดเลือกบุคคลที่จะได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ จะพิจารณาจากคุณสมบัติ ความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ และเวลาที่จะเข้าร่วมประชุมกับคณะกรรมการบริษัทโดยสม่ำเสมอ ทั้งนี้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการโดยใช้เสียงข้างมากตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

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

ในปีที่หนึ่งและปีที่สอง ภายหลังจากจดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน การออกจากตำแหน่งของกรรมการตามวาระจะใช้วิธีจับสลากกัน ส่วนในปีต่อไป ให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง ทั้งนี้ กรรมการที่ออกตามวาระนั้นๆ อาจถูกเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ก็ได้

รายงานการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

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

1. นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทฯได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการ โดยให้ความสำคัญอย่างมากในการปฏิบัติต่อทุกฝ่าย อย่างเท่าเทียมกัน ไม่ว่าจะเป็นต่อผู้ถือหุ้น, ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของบริษัท หรือบุคคลใดที่เกี่ยวข้อง โดยจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ มีความโปร่งใส สามารถตรวจสอบได้ จัดให้มีการประเมินและควบคุมความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นภายใต้การดำเนินงานที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ กำหนดให้มีการควบคุม และการตรวจสอบภายในที่พอเพียง นอกจากนี้บริษัทฯได้กำหนดนโยบายในการปฏิบัติงานโดยให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายและจริยธรรมทั่วไปทางธุรกิจ

2. สิทธิของผู้ถือหุ้น

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

3. สิทธิของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

บริษัทฯให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม โดยคำนึงถึงการดูแลคุ้มครองสิทธิแลการปฏิบัติให้เกิดความเท่าเทียมกันของผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่ายเสมอมา อาทิ การปฏิบัติตามพันธมิตรคู่ค้าอย่างยุติธรรม การจัดให้พนักงานและผู้บริหารได้รับผลตอบแทนตามที่ควรเป็นในกำหนดขอบเขตงาน การปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด

4. การประชุมผู้ถือหุ้น

กรรมการของบริษัทฯให้ความสำคัญในการเข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้นทุกครั้ง โดยในปี 2546 บริษัทฯได้จัดประชุมผู้ถือหุ้น 2 ครั้งคือการประชุมสามัญประจำปี 1 ครั้ง และการประชุมวิสามัญ 1 ครั้ง กรรมการทุกท่านได้เข้าร่วมการประชุม โดยประธานในที่ประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้สอบถาม แสดงความคิดเห็นและข้อเสนอแนะต่างๆ อย่างเท่าเทียมกัน ซึ่งทางบริษัทฯได้รับฟังและได้ตอบคำถามรวมทั้งให้ข้อมูลต่างๆตามที่คุณถือหุ้นร้องขออย่างครบถ้วน

5. ภาวะผู้นำและวิสัยทัศน์

คณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีส่วนร่วมในการให้ความเห็นชอบในการกำหนดวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ เป้าหมาย แผนธุรกิจและงบประมาณของบริษัทฯ รวมทั้งได้กำหนดบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร และฝ่ายบริหารอย่างชัดเจน ตลอดจนกำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการดำเนินงานเป็นไปตามแผนและงบประมาณที่ตั้งไว้ได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล

6. ความขัดแย้งทางผลประโยชน์และการใช้ข้อมูลภายใน

เพื่อป้องกันการดำเนินงานที่อาจเป็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายและการดำเนินการ รายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน รวมถึงกำหนดระเบียบไม่ให้ผู้บริหารนำข้อมูลภายในไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน ดังนี้

- ในการพิจารณาการลงทุน หรือรายการที่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้อง เป็นอำนาจของคณะกรรมการ บริษัทฯ ทั้งนี้กรรมการที่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสีย ไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุม
- กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารต้องรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทตามกฎระเบียบของสำนักงานกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- กำหนดระเบียบห้ามผู้บริหารของบริษัทฯ ทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ในช่วง 1 เดือนก่อนที่จบการเงินของบริษัทฯ จะเผยแพร่ต่อสาธารณชน

นอกจากนี้บริษัทฯ ได้มีการดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน โดยกำหนดให้ผู้บริหารและพนักงานต้องรักษาความลับของบริษัทฯ และลูกค้าของบริษัทฯ มิให้นำข้อมูลซึ่งอาจได้รับทราบมาโดยตำแหน่งหน้าที่ไปใช้ในทางที่จะก่อให้เกิดประโยชน์ส่วนตนหรือเกิดความเสียหายต่อบริษัทฯ และลูกค้าของบริษัทฯ ได้

7. จริยธรรมทางธุรกิจ

ภายใต้พันธกิจของบริษัทฯ ได้กำหนดให้คณะกรรมการ ฝ่ายบริหาร และพนักงาน ปฏิบัติหน้าที่ของตนด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต เที่ยงธรรม และมีความรับผิดชอบต่อนหน้าที่ อันจะทำให้การทำงานเป็นไปด้วยโปร่งใส และตรวจสอบได้

8. การถ่วงดุลของกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร

ในคณะกรรมการของบริษัทฯ มีจำนวนกรรมการที่เป็นผู้บริหาร 6 ท่าน กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร 1 ท่าน และกรรมการที่เป็นอิสระอีก 3 ท่าน โดยกรรมการที่เป็นอิสระคิดเป็นร้อยละ 30 ของคณะกรรมการทั้งหมด ซึ่งจะทำให้เกิดการถ่วงดุลและสอบทานการบริหารงานอย่างมีประสิทธิภาพ

9. การแบ่งแยกหน้าที่

ประธานคณะกรรมการมิได้เป็นบุคคลเดียวกับประธานคณะกรรมการบริหาร และทั้งสองตำแหน่งก็มีหน้าที่ และขอบเขตรับผิดชอบของตนแบ่งแยกไว้อย่างชัดเจน ด้วยเหตุนี้ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียจึงสามารถมั่นใจในความเป็นอิสระและการถ่วงดุลอำนาจที่ดีได้

10. ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

นโยบายค่าตอบแทนกรรมการ และผู้บริหารของบริษัทฯเป็นไปด้วยความชัดเจนและโปร่งใส โดยค่าตอบแทนของคณะกรรมการผู้ถือหุ้นจะเป็นผู้พิจารณากำหนดเป็นจำนวนแน่นอนในแต่ละปี คณะกรรมการบริษัทมีนโยบายในการกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการอยู่ในระดับที่เหมาะสมเพียงพอที่จะดึงดูด และรักษากรรกรรมการที่มีความสามารถไว้ได้ โดยค่าตอบแทนของคณะกรรมการ และผู้บริหารของบริษัทในปี 2546 ประกอบด้วยเงินเดือน เบี้ยประชุม รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 14.05 ล้านบาทโดย

10.1 คณะกรรมการบริษัท 11 ท่าน ได้รับเบี้ยประชุมกรรมการรวม 2.91 บาท

10.2 กรรมการบริหารและผู้บริหารของบริษัทฯ 7 ท่าน ได้รับค่าตอบแทนรวม 11.14 ล้านบาท

10.3 ไม่มีค่าตอบแทนที่ไม่เป็นตัวเงินอื่นๆ

11. การประชุมคณะกรรมการ

กำหนดการประชุมโดยปกติจะจัดให้มีการประชุมเป็นประจำทุกๆ 3 เดือนโดยกำหนดวันประชุมไว้ล่วงหน้า และอาจมีการประชุมเพิ่มเติมระหว่างนั้นตามความจำเป็น ฝ่ายเลขานุการบริษัทฯจะเป็นผู้จัดเตรียมเอกสารหนังสือเชิญประชุมพร้อมระเบียบวาระการประชุมก่อนการประชุมล่วงหน้า 7 วัน เพื่อให้คณะกรรมการได้มีเวลาศึกษาข้อมูลอย่างเพียงพอก่อนการเข้าร่วมประชุม โดยในปี 2546 มีการประชุมคณะกรรมการรวมทั้งสิ้น 9 ครั้ง แต่แต่ละครั้งจะใช้เวลาประมาณ 3-4 ชั่วโมง ซึ่งฝ่ายเลขานุการได้มีการจดบันทึก และจัดทำรายงานการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษรทุกครั้ง รวมทั้งมีการจัดเก็บรายงานการประชุมของคณะกรรมการที่ผ่านการรับรองจากคณะกรรมการ เพื่อการตรวจสอบ

12. ระบบการควบคุมและการตรวจสอบภายใน

บริษัทฯได้ให้ความสำคัญต่อระบบควบคุมภายในที่ดี เพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการทำงาน ทั้งยังเป็นการพัฒนาระบบการทำงานให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด อย่างไรก็ตามเนื่องจากบริษัทฯยังจัดได้ว่าเป็นบริษัทขนาดย่อมในแง่ของจำนวนบุคลากร และโครงสร้างการบริหารที่ไม่ยุ่งยากซับซ้อน ซึ่งถือเป็นข้อได้เปรียบอย่างหนึ่งของบริษัทฯ การควบคุมดูแลและการตรวจสอบภายในจึงสามารถปฏิบัติได้ง่ายผ่านการตรวจสอบลำดับขั้นอำนาจอนุมัติ สอบทานทางเดินเอกสารต่างๆ และการแบ่งแยกหน้าที่กันอย่างชัดเจน นอกจากนี้ยังจัดให้มีการควบคุมดูแลการใช้ทรัพย์สินของบริษัทให้เกิดประโยชน์สูงสุด มีการถ่วงดุลและตรวจสอบระหว่างกันอย่างเหมาะสม

บริษัทฯยังจัดให้มีการบริหารความเสี่ยงเพื่อลดความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น โดยการขอความเห็นจากผู้เชี่ยวชาญอิสระทางการเงิน เมื่อบริษัทฯจะต้องเข้าทำรายการใดๆที่อาจเกิดให้มีความเสี่ยง เช่น การจดทะเบียนเช่าที่ดินระยะยาวที่มีมูลค่าสูงเมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวมของบริษัท หรือ เมื่อมีการเสนอขายหุ้นสามัญให้กับบุคคลเฉพาะเจาะจง

13. รายงานของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินของบริษัท และสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปีว่า งบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไปในประเทศไทย โดย

เลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ และใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวังและประมาณการที่ดีที่สุดในการจัดทำ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ทั้งนี้คณะกรรมการได้จัดให้มีการดำรงรักษาไว้ซึ่งระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วน เพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สิน และสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลต่อความเชื่อถือได้ของงบการเงินของบริษัท ฯ

14. ความสัมพันธ์กับนักลงทุน

บริษัทฯ ยังมิได้จัดตั้งหน่วยงานเฉพาะเพื่องานด้านนักลงทุนสัมพันธ์ขึ้น เนื่องจากกิจกรรมดังกล่าวยังไม่มากนัก อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ได้มอบหมายให้ผู้ที่เกี่ยวข้องทำการตอบคำถาม และสื่อสารกับนักลงทุน และนักวิเคราะห์จากสถาบันต่างๆตามความเหมาะสม ทั้งนี้บริษัทฯ ได้มีการเผยแพร่ข้อมูล ข่าวสารของบริษัทฯ ผ่านช่องทางอิเล็กทรอนิกส์และสื่อการเผยแพร่ข้อมูลต่างๆของตลาดหลักทรัพย์ และเว็บไซต์ของบริษัทฯอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งนักลงทุนสามารถติดต่อขอทราบข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่โทร 02-729-4969 หรือที่ Website :

<http://www.siamfuture.com>

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการของ

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2546 และ 2545 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลง ส่วนของผู้ถือหุ้นและงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปีของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และงบดุลรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 งบกำไรขาดทุนรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบต่อความถูกต้องและครบถ้วนของข้อมูลในงบการเงินเหล่านี้ ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่อ งบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไป ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าต้องวางแผนและปฏิบัติงานเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลว่างบการเงินแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการทดสอบหลักฐานประกอบรายการทั้งที่เป็นจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน การประเมินความเหมาะสมของหลักการบัญชีที่กิจการใช้และประมาณการเกี่ยวกับรายการทางการเงินที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งผู้บริหารเป็นผู้จัดทำขึ้น ตลอดจนการประเมินถึงความเหมาะสมของการแสดงรายการที่นำเสนอในงบการเงินโดยรวม ข้าพเจ้าเชื่อว่าการตรวจสอบดังกล่าวให้ข้อสรุปที่เป็นเกณฑ์อย่างเหมาะสมในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2546 และ 2545 ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปีของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย โดย ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป



ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 18 ที่ประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้มีมติให้บริษัทฯ ดำเนินการระดมทุนสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2545 จำนวน 22.98 ล้านบาท กับส่วนเกินมูลค่าหุ้นซึ่งบริษัทฯ ได้มาจากการออกหุ้นเพิ่มทุนในเดือนกรกฎาคม และธันวาคม 2545 บริษัทฯ ได้รับการยืนยันจาก ที่ปรึกษากฎหมายอิสระว่ารายการดังกล่าวไม่ขัดต่อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง บริษัทฯ จึงได้บันทึกรายการดังกล่าวโดยปรับย้อนหลังงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 ที่แสดงเปรียบเทียบไว้ ณ ที่นี้

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2 ไม่มีการจัดทำงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2546 ของบริษัท สยามพีวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย เนื่องจากในเดือนมีนาคม 2546 บริษัทฯ ได้จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยทั้งหมดให้แก่บุคคลภายนอก

ศุภชัย ปัญญาวัฒน์
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3930

บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ที แอนด์ ยัง จำกัด
กรุงเทพฯ : 10 กุมภาพันธ์ 2547



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2546 และ 2545

(หน่วย : บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ
		2545	2546	2545
		(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		24,717,761	94,411,637	24,403,829
เงินลงทุนชั่วคราว	4	81,202,010	178,243,609	81,202,010
ลูกหนี้การค้า				
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน		2,871,044	26,346,376	2,757,815
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	-	-	24,873
รวมลูกหนี้การค้า		2,871,044	26,346,376	2,782,688
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทอื่น	6	-	-	5,000,000
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น				
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า		1,485,651	4,061,046	1,478,984
เงินทดรองจ่าย		8,912,159	512,159	8,912,159
อื่น ๆ		7,005,081	11,311,327	6,804,272
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		126,193,706	314,886,154	130,583,942
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินฝากประจำที่มีภาระผูกพัน	7	3,151,400	24,351,400	3,151,400
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	9	443,239,542	510,746,591	440,630,726
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น				
เงินประกันการเช่าที่ดินและบริการ		3,668,468	16,699,668	2,699,668
เงินมัดจำการใช้สาธารณูปโภค		1,482,318	874,409	1,298,318
ภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย		2,476,937	2,465,780	2,465,780
อื่น ๆ		390,553	2,702,390	263,153
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		454,409,218	557,840,238	450,509,045
รวมสินทรัพย์		580,602,924	872,726,392	581,092,987

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบดุล (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2546 และ 2545

(หน่วย : บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ	
		2545	2546	2545
		(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	10	17,241,935	45,306,243	17,241,935
เจ้าหนี้การค้า		18,382,462	6,351,643	18,382,462
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าส่วนที่จะรับรู้เป็นรายได้ ภายในหนึ่งปี		26,488,147	26,495,639	26,488,147
หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงินที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี		1,858,362	2,022,627	1,858,362
เจ้าหนี้เช่าซื้อที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		1,132,118	1,208,855	1,132,118
หนี้สินหมุนเวียนอื่น				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		1,345,907	5,779,614	1,345,907
อื่น ๆ		10,926,658	17,415,730	10,382,798
รวมหนี้สินหมุนเวียน		77,375,589	104,580,351	76,831,729
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า - สุทธิจากส่วนที่จะรับรู้ เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี		270,915,209	244,524,439	270,915,209
หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึง กำหนดชำระ				
ภายในหนึ่งปี		5,113,331	3,090,704	5,113,331
เจ้าหนี้เช่าซื้อ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน หนึ่งปี		3,292,645	2,083,789	3,292,645
เงินมัดจำและเงินประกันการเช่า		69,950,744	80,096,830	69,948,244
สำรองผลขาดทุนจากบริษัทย่อย	8	-	-	1,036,423
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		349,271,929	329,795,762	350,305,852
รวมหนี้สิน		426,647,518	434,376,113	427,137,581
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้				



บริษัท สยามพิวเจอร์ตีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบดุล (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2546 และ 2545

(หน่วย : บาท)

		งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ	
	หมายเหตุ	2545	2546	2545
		(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น	11, 12			
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 500,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท				
(2545 : หุ้นสามัญ 150,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1				
บาท)		150,000,000	500,000,000	150,000,000
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว				
หุ้นสามัญ 237,499,935 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท				
(2545 : หุ้นสามัญ 71,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1				
บาท)		71,000,000	237,499,935	71,000,000
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	11, 18	49,137,035	117,154,844	49,137,035
เงินค่าหุ้นรับล่วงหน้า	12	-	31,844,173	-
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการเปลี่ยนแปลง				
มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย		-	16,328	-
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	13, 18	1,690,919	3,479,250	1,690,919
ยังไม่ได้จัดสรร	18	32,127,452	48,355,749	32,127,452
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		153,955,406	438,350,279	153,955,406
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		580,602,924	872,726,392	581,092,987

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ



บริษัท สยามพาวเวอร์ตีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2546 และ 2545

(หน่วย : บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ	
	2545	2546	2545	2546
รายได้				
รายได้ค่าเช่า	51,803,179	68,329,612	51,803,179	
รายได้ค่าบริการและค่าธรรมเนียมจัดหาสถานที่ประกอบการ	58,314,197	60,481,721	58,314,197	
รายได้ค่าไฟฟ้า ประปาและโทรศัพท์	20,185,921	29,775,559	20,185,921	
รายได้จากการขายอาหาร	1,890,874	-	-	
รายได้อื่น				
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	1,938,662	-	
อื่น ๆ	5,717,365	8,596,770	5,841,211	
รวมรายได้	137,911,536	169,122,324	136,144,508	
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	59,551,552	85,409,183	59,551,552	
ต้นทุนการขายอาหาร	1,903,949	-	-	
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	23,493,125	34,035,766	21,593,623	
ค่าตอบแทนกรรมการ	14 1,780,000	2,910,000	1,780,000	
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	-	392,239	1,546,423	
รวมค่าใช้จ่าย	86,728,626	122,747,188	84,471,598	
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้และส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	51,182,910	46,375,136	51,672,910	
ดอกเบี้ยจ่าย	(721,091)	(860,347)	(721,091)	
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	15 (17,133,448)	(9,748,161)	(17,133,448)	
กำไรก่อนส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	33,328,371	35,766,628	33,818,371	
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยในขาดทุนสุทธิของบริษัทย่อย	490,000	-	-	
กำไรสุทธิสำหรับปี	33,818,371	35,766,628	33,818,371	
กำไรต่อหุ้น				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไรสุทธิ	17 0.47	0.23	0.47	
กำไรต่อหุ้นปรับลด				
กำไรสุทธิ	17 0.46	0.16	0.46	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2546 และ 2545

(หน่วย : บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม					
	ทุนเรือนหุ้นที่ออก		กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	กำไรสะสม		รวม
	และชำระ	ส่วนเกิน	จากการเปลี่ยนแปลง	จัดสรรแล้ว -	ยังไม่ได้จัดสรร	
	เต็มมูลค่าแล้ว	มูลค่าหุ้น	มูลค่ายุติธรรมของ	สำรอง	(ขาดทุน)	
เงินลงทุนใน	หลักทรัพย์เพื่อขาย	ตามกฎหมาย				
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2544	20,000,000	-	126,293	-	(22,983,322)	(2,857,029)
ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนโดยมีส่วนเกินมูลค่าหุ้น	11 51,000,000	72,120,357	-	-	-	123,120,357
จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	13 -	-	-	541,752	(541,752)	-
โอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย เป็นเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	-	-	(126,293)	-	-	(126,293)
กำไรสุทธิสำหรับปี	-	-	-	-	33,818,371	33,818,371
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 - ตามที่รายงานไว้เดิม	71,000,000	72,120,357	-	541,752	10,293,297	153,955,406
ผลกระทบจากการล้างขาดทุนสะสมกับส่วนเกินมูลค่าหุ้น	18 -	(22,983,322)	-	1,149,167	21,834,155	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 - ปรับปรุงใหม่	71,000,000	49,137,035	-	1,690,919	32,127,452	153,955,406

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท สยามพิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2546 และ 2545

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ	
	2545	2546	2545	2546
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไป) ใน) กิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรสุทธิ	33,818,371	35,766,628	33,818,371	
ปรับกระทบกำไรสุทธิเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน :-				
ค่าเสื่อมราคา	17,410,526	26,808,492	17,279,456	
ตัดจำหน่ายสิทธิการเช่า	6,025,065	8,234,578	6,025,065	
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	-	392,239	1,546,423	
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยในขาดทุนสุทธิของบริษัทย่อย	(490,000)	-	-	
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(1,938,662)	-	
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(32,400)	-	(32,400)	
กำไรจากการขายหลักทรัพย์	(2,485)	(282,562)	(2,485)	
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค่า	(258,901)	-	(258,901)	
ตัดจำหน่ายส่วนเกิน (ส่วนต่ำ) มูลค่าของเงินลงทุน (กำไร)ขาดทุนจากการจำหน่ายอุปกรณ์	42,047	(35,288)	42,047	
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าส่วนที่รับรู้เป็นรายได้	(1,127,629)	58,478	(1,127,629)	
	(25,027,995)	(26,383,278)	(25,027,995)	
	30,356,599	42,620,625	32,261,952	
สินทรัพย์จากการดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง :-				
ลูกหนี้การค้า - กิจกรรมที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	(422,750)	(23,588,561)	(309,521)	
ลูกหนี้การค้า - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	462,017	-	437,144	
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	5,807,146	-	5,818,303	
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	(376,395)	(2,582,062)	(369,728)	
เงินทดรองจ่าย	(8,912,159)	8,400,000	(8,912,159)	
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(2,925,198)	(4,411,694)	(2,724,389)	
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(2,251,937)	(16,015,328)	(971,737)	
หนี้สินจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง) :-				
เจ้าหนี้การค้า - กิจกรรมที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	18,300,792	(12,030,819)	18,300,792	
เจ้าหนี้การค้า - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	(909,500)	-	(909,500)	
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	(1,329,088)	4,433,707	(1,329,088)	
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	4,506,801	7,032,932	3,963,441	
เงินมัดจำและเงินประกันการเช่า	17,409,307	10,148,586	17,406,807	
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	22,908,057	-	22,908,057	
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	82,623,692	14,007,386	85,570,374	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2546 และ 2545

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ	
	2545	2546	2545	2546
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน				
เงินฝากประจำที่มีภาระผูกพันเพิ่มขึ้น	(1,140,800)	(21,200,000)	(1,140,800)	
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	-	-	(5,000,000)	
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันลดลง	190,000	-	190,000	
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทอื่นลดลง	-	5,000,000	-	
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กรรมการลดลง	1,681,492	-	1,681,492	
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	510,000	-	
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	69,400	-	69,400	
เงินฝากประจำเพิ่มขึ้น	(70,000,000)	(30,000,000)	(70,000,000)	
ตัวเงินค้ำประกันเพิ่มขึ้น	-	(64,935,753)	-	
เงินลงทุนในตราสารหนี้ลดลง (เพิ่มขึ้น)	(3,723,220)	11,407,844	(3,723,220)	
เงินลงทุนในหน่วยลงทุนเพิ่มขึ้น	-	(13,250,000)	-	
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	1,635,514	57,500	1,635,514	
ซื้อสินทรัพย์ถาวร	(146,900,634)	(105,274,913)	(144,160,748)	
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(218,188,248)	(217,685,322)	(220,448,362)	
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น	16,257,659	28,064,308	16,257,659	
หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	6,971,693	(1,858,362)	6,971,693	
เจ้าหนี้เช่าซื้อเพิ่มขึ้น (ลดลง)	4,424,763	(1,132,119)	4,424,763	
จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ	(4,110,500)	-	(4,110,500)	
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	131,500,000	238,259,935	131,500,000	
เงินสดจ่ายสำหรับค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นสามัญ	(8,379,643)	(3,742,191)	(8,379,643)	
เงินสดรับจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	-	31,844,173	-	
เงินสดรับจากลูกหนี้ค่าหุ้นของบริษัทย่อย	300,000	-	-	
เงินปันผลจ่าย	-	(17,750,000)	-	
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	146,963,972	273,685,744	146,663,972	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	11,399,416	70,007,808	11,785,984	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	13,318,345	24,403,829	12,617,845	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	24,717,761	94,411,637	24,403,829	
ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับกระแสเงินสด :-	-	-	-	
เงินสดจ่ายระหว่างปีสำหรับ				
ดอกเบี้ยจ่าย	721,092	860,347	721,092	
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	18,473,693	5,325,949	18,462,537	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สยามฟู้ดเจอร์ตีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงิน

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท สยามฟู้ดเจอร์ตีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทฯ”) จัดตั้งขึ้นเป็นบริษัท จำกัดตามกฎหมายไทยและได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัดตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชน จำกัดเมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2545 บริษัทฯประกอบธุรกิจหลักคือการให้เช่าพื้นที่และ การให้บริการ สาธารณูปโภคต่าง ๆ โดยมีที่อยู่ที่จะจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 7/5 หมู่ที่ 1 ถนนรามคำแหง แขวงสะพานสูง เขต สะพานสูง กรุงเทพมหานคร

2. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 ประกอบด้วยงบการเงินของบริษัท สยามฟู้ดเจอร์ตีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทฯ”) และของบริษัท สยามศูนย์อาหาร จำกัด (ต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทย่อย”) ซึ่ง ประกอบกิจการขายอาหาร บริษัทฯถือหุ้นในบริษัทย่อยดังกล่าวคิดเป็นร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียนของบริษัท ย่อย ซึ่งมีมูลค่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 จำนวน 1 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 ยอดสินทรัพย์และรายได้ของบริษัทย่อยซึ่งรวมอยู่ในงบการเงินรวม คิดเป็น ร้อยละ 0.8 และร้อยละ 1.4 ของยอดสินทรัพย์รวมและรายได้รวมตามลำดับ

ยอดคงค้างและรายการที่มีสาระสำคัญระหว่างบริษัทฯกับบริษัทย่อยได้ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว

ไม่มีการจัดทำงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2546 ของบริษัท สยามฟู้ดเจอร์ตีเวลอป เม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย เนื่องจากในเดือนมีนาคม 2546 บริษัทฯ ได้จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย ทั้งหมดให้แก่บุคคลภายนอก

3. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสมาคมนักบัญชีและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่ง ประเทศไทย ซึ่งมีผลบังคับตามพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

นโยบายการบัญชีที่สำคัญของบริษัทฯโดยสรุปมีดังต่อไปนี้ :-

3.1 การรับรู้รายได้

บริษัทฯรับรู้รายได้ค่าเช่าตามระยะเวลาเช่าและรับรู้รายได้จากการให้บริการเมื่อได้ให้บริการ แล้วเสร็จ

รายได้ค่าธรรมเนียมจัดหาสถานที่ประกอบการรับรู้เป็นรายได้เมื่อมีการลงนามในสัญญาบริการ
รายได้ค่าไฟฟ้า ประปาและโทรศัพท์รับรู้ในเดือนที่บริษัทฯออกไปแจ้งหนี้

3.2 ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า

ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าเป็นค่าเช่าและค่าบริการที่เรียกเก็บจากลูกค้าล่วงหน้าตามข้อกำหนดในสัญญาเช่าและบริการซึ่งจะทยอยรับรู้เป็นรายได้ตามอายุของสัญญา ซึ่งมีอายุระหว่าง 10 – 20 ปี

3.3 เงินลงทุน

เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย

เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้าแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม บริษัทฯรับรู้การเปลี่ยนแปลงมูลค่าโดยรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายแสดงตามมูลค่ายุติธรรม บริษัทฯ รับรู้การเปลี่ยนแปลงมูลค่าเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของผู้ถือหุ้นในงบดุล

เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่จะถือไว้จนครบกำหนดชำระแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย

การตัดจำหน่ายส่วนเกินและส่วนลดต่ำกว่ามูลค่าของตราสารหนี้ใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงและแสดงรวมอยู่ในรายได้ดอกเบี้ยรับ

3.4 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ / ค่าเสื่อมราคา

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แสดงตามราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการ ด้อยค่า (ถ้ามี) ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยใช้วิธี เส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณดังนี้ :-

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

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับงานระหว่างก่อสร้าง

3.5 กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรสุทธิสำหรับปีด้วยจำนวนหุ้นสามัญซึ่งคำนวณจากจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี คุณด้วยอัตรา ปรับจำนวนหุ้น (คำนวณโดยการหารมูลค่ายุติธรรมต่อหุ้นก่อนการใช้สิทธิ ด้วยมูลค่ายุติธรรมต่อหุ้นที่ควรเป็นหลังการใช้สิทธิ) ซึ่งมีผลมาจากการที่บริษัทฯ ให้สิทธิผู้ถือหุ้นเดิมในการซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 11

กำไรต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยการหารกำไรสุทธิสำหรับปีหลังจากปรับปรุงผลกระทบของรายการที่เกี่ยวข้องกับหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดด้วยจำนวนหุ้นสามัญ ซึ่งคำนวณจากจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญคูณด้วยอัตราปรับจำนวนหุ้นข้างต้นและบวกด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วง น้ำหนักของหุ้นสามัญที่บริษัทฯ ต้องออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญ

3.6 การใช้ประมาณการทางบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป ในบางกรณีฝ่ายบริหารอาจต้องใช้การประมาณการรายการบัญชีบางรายการ ซึ่งมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและ หมายเหตุประกอบงบการเงิน ด้วยเหตุนี้ผลที่เกิดขึ้นจริงในภายหลังจึงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณไว้



4. เงินลงทุนชั่วคราว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2546 และ 2545 บริษัทฯมีเงินลงทุนชั่วคราวดังต่อไปนี้ :-

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ	
	2545	2546	2546	2545
เงินลงทุนในตราสารหนี้ - หลักทรัพย์เพื่อ ค้า				
หุ้นกู้และตราสารแสดงสิทธิ	8,665,753	-		8,665,753
พันธบัตรรัฐบาล	2,070,000	-		2,070,000
รวม	10,735,753	-		10,735,753
บวก : ส่วนเกินมูลค่าเงินลงทุน	207,356	-		207,356
มูลค่าเงินลงทุนตามราคาทุน	10,943,109	-		10,943,109
บวก : กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการ เปลี่ยนแปลง				
มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	258,901	-		258,901
มูลค่าเงินลงทุนตามราคายุติธรรม	11,202,010	-		11,202,010
เงินลงทุนในหน่วยลงทุน - หลักทรัพย์เพื่อ ขาย				
เงินลงทุนในกองทุนรวมชนิดรับซื้อคืนหน่วย ลงทุน	-	13,250,000		-
บวก : กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการ เปลี่ยนแปลง				
มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	-	16,328		-
มูลค่าเงินลงทุนตามราคายุติธรรม	-	13,266,328		-
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่จะถือจนครบ กำหนดชำระ				
ตั๋วเงินคลัง	-	64,977,281		-
เงินฝากประจำ	70,000,000	100,000,000		70,000,000
รวมเงินลงทุนชั่วคราว	81,202,010	178,243,609		81,202,010

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯได้ลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมชนิดรับซื้อคืนหน่วยลงทุนจำนวนรวม 13.25 ล้านบาท โดยบริษัทฯถือเงินลงทุนดังกล่าวเป็นหลักทรัพย์เพื่อขายและรับรู้การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของผู้ถือหุ้นในงบดุล



5. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ มีรายการธุรกิจกับบริษัทย่อย บริษัทร่วมและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน(เกี่ยวข้องกันโดยการมีผู้ถือหุ้นและ/หรือกรรมการร่วมกัน) รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขและเกณฑ์ที่ตกลงร่วมกันและเป็นไปตามปกติของธุรกิจ โดยรายการธุรกิจที่สำคัญคือ ใช้จ่ายค่าบริการจัดการที่บริษัทฯ ใช้จ่ายให้กับบริษัทร่วมแห่งหนึ่งในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2545 จำนวนประมาณ 2.5 ล้านบาท (2546 : ไม่มี)

6. เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทอื่น

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทอื่น (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 เป็นบริษัทย่อย) เป็นตัวสัญญาใช้เงินที่ครบกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม ซึ่งคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 9.25 ต่อปี ในระหว่างไตรมาสที่สองของปี 2546 บริษัทฯ ได้ปรับลดอัตราดอกเบี้ยดังกล่าวเป็นอัตราร้อยละ 2 ต่อปี ในเดือนธันวาคม 2546 บริษัทฯ ดังกล่าวได้จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมทั้งจำนวนแก่บริษัทฯ

7. เงินฝากประจำที่มีภาระผูกพัน

จำนวนนี้เป็นเงินฝากประจำธนาคารซึ่งบริษัทฯ ใช้วางเป็นหลักทรัพย์เพื่อค้ำประกันหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคาร

8. เงินลงทุนซึ่งบันทึกโดยวิธีส่วนได้เสีย / สำรองผลขาดทุนจากบริษัทย่อย

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ	
	2546	2545
เงินลงทุนในบริษัทย่อย		
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)		
ราคาทุน	-	510,000
หัก : ส่วนแบ่งผลขาดทุนสะสม	-	(1,546,423)
เงินลงทุนในบริษัทย่อย (สำรองผลขาดทุนจากบริษัทย่อย)	-	(1,036,423)

ในเดือนมีนาคม 2546 บริษัทฯ ได้จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยทั้งหมดให้แก่บุคคลภายนอก



9. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ							
	สิทธิการเช่า		อาคาร		อุปกรณ์		งานระหว่างก่อสร้าง	
	และค่าปรับปรุง สิทธิการเช่า	ในที่ดินเช่า	ค่าปรับปรุง สำนักงาน	เครื่องใช้ สำนักงาน	คอมพิวเตอร์ และ อุปกรณ์	ยานพาหนะ	ก่อสร้าง	รวม
ราคาทุน :								
31 ธันวาคม 2545	188,886,461	250,690,124	1,079,611	15,294,501	486,889	21,181,425	79,539,253	557,158,264
ซื้อระหว่างปี	1,558,646	28,349,212	65,614	2,057,476	306,353	287,394	72,847,477	105,472,172
จำหน่ายระหว่างปี	-	-	-	(165,858)	(89,989)	-	-	(255,847)
โอนเข้า (โอนออก)	-	101,106,456	-	124,903	-	-	(101,231,359	-
)	
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
ค่าเสื่อมราคาสะสม :								
31 ธันวาคม 2545	40,145,731	64,475,910	593,828	8,948,922	90,495	2,272,652	-	116,527,538
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	8,933,368	19,721,799	163,447	1,942,638	198,650	4,282,056	-	35,241,958
จำหน่ายระหว่างปี	-	-	-	(96,456)	(45,042)	-	-	(141,498)
31 ธันวาคม 2546	49,079,099	84,197,709	757,275	10,795,104	244,103	6,554,708	-	151,627,998
มูลค่าสุทธิตามบัญชี :								
31 ธันวาคม 2545	148,740,730	186,214,214	485,783	6,345,579	396,394	18,908,773	79,539,253	440,630,726
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
ค่าเสื่อมราคา (ซึ่งอยู่ในงบกำไรขาดทุน)								
ปี 2545								23,304,521
ปี 2546								35,043,070

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯได้บันทึกค่าเสื่อมราคาของสิทธิการเช่าจำนวนประมาณ 0.2 ล้านบาท (2545 : 1.2 ล้านบาท) เข้าเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนงานระหว่างก่อสร้าง

สัญญาเช่าที่ดินได้ระบุเงื่อนไขที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับการที่บริษัทฯจะต้องโอนกรรมสิทธิ์ของอาคารในที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า และจะมีการปรับอัตราค่าเช่าในอัตราร้อยละ 10-50 ต่อปี สำหรับช่วงเวลา 3-5 ปี

10. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินค้ำประกันโดยผู้ถือหุ้น กรรมการ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ และการโอนสิทธิในสิทธิการเช่าบางส่วนของบริษัทฯ

11. ทุนเรือนหุ้น

เมื่อวันที่ 19 กรกฎาคม 2545 ที่ประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้มีมติให้เปลี่ยนแปลง มูลค่าหุ้นสามัญของบริษัทฯ จากเดิมที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท จำนวน 2,000,000 หุ้น เป็นหุ้นละ 1 บาท จำนวน 20,000,000 หุ้น และเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จาก 20 ล้านบาท เป็น 150 ล้านบาท โดยการออกหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 130,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท ซึ่งบริษัทฯ ได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นและเพิ่มทุนดังกล่าวเมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2545

ในเดือนกรกฎาคม 2545 บริษัทฯ ได้จัดสรรหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม จำนวน 20,000,000 หุ้น ในสัดส่วน 1 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นใหม่ ในราคาหุ้นละ 1 บาท และจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนใหม่อีกครั้งหนึ่ง ภายหลังจากการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมข้างต้นแล้ว จำนวน 21,000,000 หุ้น ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในสัดส่วน 1.9 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่ ในราคาหุ้นละ 1.5 บาท บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนออกจำหน่ายและเรียกชำระเต็มมูลค่าแล้วเป็นจำนวน 61 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 61,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) เมื่อวันที่ 2 กันยายน 2545

ในเดือนธันวาคม 2545 บริษัทฯ ได้จัดสรรหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ประชาชนทั่วไปจำนวน 10,000,000 หุ้น ในราคาหุ้นละ 8 บาท บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนออกจำหน่ายและเรียกชำระเต็มมูลค่าแล้วเป็นจำนวน 71 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 71,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2545

การจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนจำนวนรวม 51,000,000 หุ้น ในเดือนกรกฎาคมและธันวาคม 2545 ตามที่กล่าวข้างต้น ทำให้บริษัทฯ มีส่วนเกินมูลค่าหุ้นเป็นจำนวน 72.1 ล้านบาท ภายหลังจากหักค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นสามัญจำนวนประมาณ 8.4 ล้านบาท

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 เมเจอร์ซีเนเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ในราคาหุ้นละ 3.99 บาท
- หุ้นสามัญจำนวนไม่เกิน 131,500,000 หุ้น จัดสรรไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิเพิ่มเติม เมื่อมีการปรับสิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิซึ่งเป็นผลมาจากการเพิ่มทุน (ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12)
- 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 เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ 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 บริษัทฯ ได้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 142,499,935 หุ้น เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในสัดส่วน 1 หุ้นเดิมต่อ 1.5 หุ้นใหม่ ในราคาหุ้นละ 1 บาท บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้วเป็น 237.5 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 237,499,935 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) กับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2546

การจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนจำนวนรวม 166,499,935 หุ้น ในเดือนกันยายนและตุลาคม 2546 ตามที่กล่าวข้างต้น ทำให้บริษัทฯ มีส่วนเกินมูลค่าหุ้นเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 68 ล้านบาท ภายหลังจากหักค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นสามัญจำนวนประมาณ 3.7 ล้านบาท

12. ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ

เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2545 บริษัทฯ ได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญจำนวน 71,000,000 หน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยไม่คิดมูลค่า ใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวเป็นชนิดระบุชื่อผู้ถือและเปลี่ยนมือได้ มีอายุ 3 ปี นับจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ (13 ธันวาคม 2545) โดยใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วยสามารถแปรสภาพเป็นหุ้นสามัญใหม่ 1 หุ้น ในราคาใช้สิทธิเท่ากับ 2 บาทต่อหุ้น และมีระยะเวลาการใช้สิทธิได้ทุกวันทั้ง 30 ของเดือนมีนาคม มิถุนายน กันยายน และธันวาคมของแต่ละปี โดยกำหนดให้สามารถใช้สิทธิครั้งแรกได้ในวันที่ 30 มีนาคม 2546

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 11 เมื่อวันที่ 29 กันยายน 2546 บริษัทฯได้จัดสรรหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 24,000,000 หุ้น ให้แก่บริษัท เมเจอร์ซีเนเพล็กซ์ 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 11 ในเดือนตุลาคม 2546 บริษัทฯได้จัดสรร หุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 142,499,935 หุ้น เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในสัดส่วน 1 หุ้นเดิมต่อ 1.5 หุ้นใหม่ ในราคาหุ้นละ 1 บาท ซึ่งราคาดังกล่าวเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาตลาดของหุ้นสามัญของบริษัทฯเกินกว่าร้อยละ 10 ดังนั้นเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขการปรับสิทธิที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนเพื่อเสนอขาย หุ้นสามัญของบริษัทฯ 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 เนื่องจากบริษัทฯได้จดทะเบียนเพิ่มทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้วจากการใช้สิทธิดังกล่าวเมื่อวันที่ 13 มกราคม 2547 ภายหลังจากการใช้สิทธิดังกล่าว บริษัทฯคงเหลือใบสำคัญแสดงสิทธิที่ยังไม่ได้มีการใช้สิทธิจำนวน 58,877,326 หน่วย

13. สำรองตามกฎหมาย

ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทฯจะต้องจัดสรรสำรองอย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำงวดหลังจากหักขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าสำรองดังกล่าวมีจำนวนเท่ากับร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลได้



14. ค่าตอบแทนกรรมการ

ค่าตอบแทนกรรมการนี้เป็นผลประโยชน์ที่จ่ายให้แก่กรรมการของบริษัทฯตามมาตรา 90 ของพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด โดยไม่รวมเงินเดือนและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องที่จ่ายให้กับกรรมการบริหาร

15. ภาษีเงินได้นิติบุคคล

ภาษีเงินได้นิติบุคคลคำนวณขึ้นจากกำไรสุทธิสำหรับปีหลังจากบวกกลับและหักออกด้วยรายการที่ไม่ถือเป็นรายจ่ายหรือรายได้ในการคำนวณภาษีตามที่กำหนดไว้ในประมวลรัษฎากร

16. จำนวนและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับพนักงาน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ	
	2545	2546	2545	2546
จำนวนพนักงาน ณ วันสิ้นปี (คน)	46	21	21	21
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานสำหรับปี (พันบาท)	13,028	17,010	11,956	

17. การกระทบบยอดกำไรต่อหุ้นปรับลด

	กำไรสุทธิ		จำนวนหุ้นสามัญ ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หลังจากการปรับปรุง ผลของการออกสิทธิ)		กำไรต่อหุ้น	
	2546	2545	2546	2545	2546	2545
	บาท	บาท	หุ้น	หุ้น	บาท	บาท
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
กำไรสุทธิ	35,766,628	33,818,371	156,746,006	71,298,000	0.23	0.47
ผลกระทบของหุ้นสามัญ เทียบเท่าปรับลด						
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อ หุ้นสามัญ 71,000,000 หน่วย	-	-	67,819,334	1,888,609		
กำไรต่อหุ้นปรับลด						
กำไรที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญ สมมติว่ามีมีการแปลงเป็นหุ้น สามัญ	<u>35,766,628</u>	<u>33,818,371</u>	<u>224,565,340</u>	<u>73,186,609</u>	<u>0.16</u>	<u>0.46</u>

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

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 11 เมื่อวันที่ 24 กันยายน 2546 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้อนุมัติให้ผู้ถือหุ้นเดิมมีสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนในราคาที่ต่ำกว่ามูลค่า ยุติธรรม เพื่อประโยชน์ในการเปรียบเทียบกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน และกำไรต่อหุ้นปรับลดสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2545 จึงได้ถูกคำนวณขึ้นใหม่โดยการคูณจำนวนหุ้นสามัญที่ใช้ในการคำนวณเดิมด้วยอัตราปรับจำนวนหุ้นซึ่งคำนวณโดยการหารมูลค่ายุติธรรมต่อหุ้นก่อนการใช้สิทธิ ด้วยมูลค่า ยุติธรรมต่อหุ้นที่ควรเป็นหลังการใช้สิทธิ

18. รายการปรับปรุงของปีก่อน

เมื่อวันที่ 2 เมษายน 2546 ที่ประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ล้างขาดทุนสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2545 จำนวน 22.98 ล้านบาท กับส่วนเกินมูลค่าหุ้นซึ่งบริษัทฯ ได้มาจากการออกหุ้นเพิ่มทุนในเดือนกรกฎาคมและธันวาคม 2545 เพื่อที่จะสามารถจ่ายเงินปันผลจากกำไรของปี 2545 ได้เต็มจำนวน บริษัทฯได้รับการยืนยันจากที่ปรึกษากฎหมายอิสระว่ารายการดังกล่าวไม่ขัดต่อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง บริษัทฯจึงได้บันทึกรายการดังกล่าวโดยปรับย้อนหลังงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 ที่แสดงเปรียบเทียบไว้ ณ ที่นี้ โดยผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้ :-

1. ส่วนเกินมูลค่าหุ้นเปลี่ยนแปลงลดลงจาก 72.12 ล้านบาท เป็น 49.14 ล้านบาท
2. สำรองตามกฎหมายเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจาก 0.54 ล้านบาท เป็น 1.69 ล้านบาท
3. กำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรรเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจาก 10.29 ล้านบาท เป็น 32.13 ล้านบาท

19. เงินปันผลจ่าย

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

20. การนำเสนอข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

บริษัทฯ ดำเนินกิจการในส่วนงานหลักทางธุรกิจเดียวคือการให้เช่าพื้นที่อาคารและให้บริการสาธารณูปโภคต่าง ๆ และดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียวคือในประเทศไทย ดังนั้น รายได้ กำไร และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงในงบการเงินนี้จึงเกี่ยวข้องกับส่วนงานทางธุรกิจและส่วนงานทางภูมิศาสตร์ตามที่กล่าวไว้

21. ภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2546 บริษัทฯมีภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น ดังต่อไปนี้ :-

- 21.1 ค่าเช่าที่ดินซึ่งบริษัทฯผูกพันที่ต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญาเช่าระยะยาวหลายฉบับ ซึ่งจะสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าภายในปี 2547 - 2567 คิดเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้นประมาณ 648 ล้านบาท (2545 : 303 ล้านบาท)
- 21.2 ค่าสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารซึ่งบริษัทฯผูกพันที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าจำนวน 3 ล้านบาท
- 21.3 ค่าก่อสร้างอาคารศูนย์การค้าซึ่งบริษัทฯผูกพันที่ต้องจ่ายตามสัญญาจ้างเหมางานก่อสร้างอาคารศูนย์การค้ากับผู้รับเหมาเป็นจำนวนเงินประมาณ 7.8 ล้านบาท (2545 : 14 ล้านบาท)
- 21.4 หนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารเพื่อบริษัทฯจำนวนเงินประมาณ 24.4 ล้านบาท (2545 : 3 ล้านบาท) ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาวะผูกพันในการดำเนินธุรกิจตามปกติของบริษัทฯ
- 21.5 หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากเงินประกันการเช่าจำนวน 2 ล้านบาท (2545 : 2 ล้านบาท)

22. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

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

23. เครื่องมือทางการเงิน

นโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

บริษัทฯ ไม่มีนโยบายประกอบธุรกรรมตราสารอนุพันธ์ทางการเงินเพื่อการเก็งกำไรหรือเพื่อการค้า

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

โดยทั่วไปความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยนี้เกิดขึ้นจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในตลาดในอนาคต ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของบริษัทฯ บริษัทฯ มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยเนื่องจากมีเงินฝากธนาคารและสถาบันการเงิน เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และหนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อและสัญญาเช่าทางการเงิน สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินดังกล่าวส่วนใหญ่จัดอยู่ในประเภทระยะสั้นและในส่วนของหนี้สินระยะยาวส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ บริษัทฯ จึงมิได้ใช้ตราสารอนุพันธ์ทางการเงินเพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

บริษัทฯ ไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน เนื่องจากรายการธุรกิจทั้งหมดของบริษัทฯ เป็นสกุลเงินบาท

ความเสี่ยงด้านสินเชื่อ

บริษัทฯ มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อส่วนใหญ่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้า อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทฯ มีนโยบายในการให้สินเชื่อที่ระมัดระวัง และมีการติดตามการรับชำระเงินจากลูกค้าอย่างใกล้ชิด ดังนั้นบริษัทฯ จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการเก็บหนี้จากลูกหนี้เหล่านี้

มูลค่ายุติธรรม

เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่จัดประเภทอยู่ในระยะสั้นและ เงินกู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ เชื่อว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินดังกล่าวจะไม่แตกต่างอย่างมีนัยสำคัญกับมูลค่าตามบัญชี



24. การแสดงรายการในงบการเงิน

การแสดงรายการในงบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า ลงวันที่ 14 กันยายน 2544 ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

25. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติจากกรรมการของบริษัทฯแล้ว