



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

SIAM FUTURE DEVELOPMENT PUBLIC CO., LTD.

7/5 หมู่ 1 ถนนรามคำแหง สะพานสูง กรุงเทพมหานคร 10240

โทร : 0-2729-4969 โทรสาร : (02) 729-4968

เว็บไซต์ : www.siamfuture.com



สารบัญ

	หน้า
1. สารบัญจากคณะกรรมการ	1
2. รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ	2
3. ข้อมูลบริษัท	3
4. ความสำเร็จขององค์กร	5
5. จุดเด่นทางการเงิน	6
6. คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน	8
7. ลักษณะการประกอบธุรกิจ	10
8. การตลาดและสภาวะการแข่งขัน	14
9. ปัจจัยความเสี่ยง	17
10. โครงสร้างองค์กร	20
11. โครงสร้างผู้ถือหุ้นและการจัดการ	21
12. รายงานการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี	35
13. รายงานของผู้สอบบัญชีและงบการเงิน	38

สารสนเทศจากคณะกรรมการ

จากการเปิดศูนย์การค้าอย่างต่อเนื่องในสถานที่ชุมชนที่เป็นแหล่งสำคัญของกรุงเทพมหานครของบริษัท นับตั้งแต่ปี 2546 เป็นต้นมา ทำให้บริษัทมีพื้นที่จากการบริหารพื้นที่ศูนย์การค้าเพิ่มขึ้นในปี 2548 เป็นจำนวน 96,837 ตารางเมตรเมื่อเทียบกับจำนวนพื้นที่ 36,972 และ 63,379 ตารางเมตรในปี 2546 และปี 2547 ตามลำดับ ทั้งนี้ยังไม่รวมถึงโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างจำนวน 131,964 ตารางเมตรที่จะเปิดดำเนินการในปี 2549 ซึ่งนับเป็นการขยายงานอย่างก้าวกระโดดสำหรับ 3 ปีที่ผ่านมา ความสำเร็จดังกล่าวเกิดขึ้นจากการที่บริษัทได้รับความไว้วางใจและความเชื่อถือในการบริหารจัดการศูนย์การค้าแบบเปิด ทำให้ได้รับการยอมรับจากทั้งผู้เช่าและลูกค้าที่มาใช้บริการที่ศูนย์การค้าต่างๆของบริษัท โดยเฉพาะศูนย์การค้าทองหล่อ 15 หรือ เจ อควิว ซึ่งเป็นที่รู้จักและได้รับการตอบรับอย่างดี เนื่องจากเป็นแหล่งนัดพบของคนรุ่นใหม่อีกหนึ่งแห่งหนึ่ง

ในปี 2548 บริษัทได้มีการเปิดโครงการที่เป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่ที่เรียกว่า พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ 2 โครงการ คือโครงการ เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ บริเวณถนนเพชรเกษมซอย 65 และโครงการ เอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ บริเวณถนนเอกมัยซอย 6 - 8 ทั้งนี้ในปี 2549 บริษัท จะทำการเปิดโครงการศูนย์การค้าขนาดใหญ่ คือโครงการเอสพลานาดรัชดาภิเษก โดยเป็นศูนย์การค้าที่จะเน้นรูปแบบของความบันเทิงผสมผสานกับศิลปวัฒนธรรม ซึ่งจะสร้างความแตกต่างจากศูนย์การค้าในย่านถนนรัชดาภิเษก

สำหรับผลประกอบการในรอบปีที่ผ่านมาบริษัท สามารถสร้างรายได้จำนวน 475.3 ล้านบาท ซึ่งลดลง 25.3% เมื่อเทียบกับรายได้ปี 2547 สำหรับกำไรสุทธิในปีนี้เป็น 107.5 ล้านบาท ลดลง 48.8% จากปี 2547 ซึ่งรายได้ที่ลดลงเป็นผลจากการที่บริษัทฯ อยู่ระหว่างการก่อสร้างโครงการต่างๆให้แล้วเสร็จ โดยชะลอการจัดหาโครงการใหม่ทำให้รายได้ค่าธรรมเนียมจัดหาสถานที่ประกอบการ (Location Procurement Fee) ลดลง

ในปี 2548 และในอนาคต บริษัทยังคงพัฒนาตนเองและพัฒนาศูนย์การค้าของบริษัทอย่างต่อเนื่อง โดยให้การบริหารการจัดการที่มีคุณภาพทั่วทั้งองค์กร ตามหลักธรรมาภิบาลที่ดี ซึ่งจะช่วยสร้างผลกำไรอย่างยั่งยืนแก่ผู้ถือหุ้นต่อไป

คณะกรรมการบริษัทฯเชื่อมั่นว่า จากการยึดมั่นในหลักจริยธรรมและธรรมาภิบาลในการดำเนินธุรกิจของคณะกรรมการบริษัทฯ และความโปร่งใสในการบริหารจัดการที่มีคุณภาพอย่างมืออาชีพ จะส่งผลให้บริษัทฯ สามารถเติบโตอย่างมั่นคง ยั่งยืนและจะสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีในระยะยาว

คณะกรรมการขอขอบคุณผู้มีพระคุณ ผู้ถือหุ้น คู่ค้า ลูกค้า ที่ปรึกษาทางการเงิน สถาบันการเงิน และพนักงาน ที่ให้การสนับสนุนบริษัทฯด้วยดีเสมอมา จึงนำมาซึ่งความสำเร็จของบริษัทฯตลอดระยะเวลาที่ผ่านมาและที่จะดำเนินไปในอนาคต



(นายอรณพ จันทรประภา)

ประธานกรรมการ

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

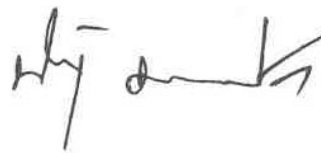
คณะกรรมการตรวจสอบของ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วย

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

ในรอบปี 2548 คณะกรรมการตรวจสอบได้จัดให้มีการประชุม 6 ครั้ง คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ตามขอบเขตและความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท โดยยึดหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีตามข้อแนะนำของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ภารกิจที่สำคัญได้แก่ การสอบทานงบการเงิน ดูแลให้มีการปฏิบัติตามมาตรฐานบัญชี สอบทานระบบการควบคุมภายในให้มีประสิทธิภาพและมีประสิทธิผล มีการปฏิบัติงานที่โปร่งใสถูกต้องตามระเบียบบริษัท และปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดูแลไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ตลอดจนเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วเห็นว่า บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจที่ดำเนินอยู่ ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ไม่มีข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ และงบการเงินของบริษัทฯ ได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปตามมาตรฐานการบัญชีและมีการเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วนและเพียงพอ

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาเห็นควรแต่งตั้ง นายขจรเกียรติ อรุณไพโรจน์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3445 นางณัฐพร พันธุ์อุดม ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3430 และนายบุญมี งดงามวงศ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3673 ในนามบริษัท ไพร์ซอเดออร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท โดยให้คนใดคนหนึ่งเป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัท สำหรับงบการเงินประจำปี 2549



(นางนันทิยา มนตรีวัต)

ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ



ข้อมูลบริษัท

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

ปัจจุบัน บริษัทมีโครงการที่ดำเนินการอยู่ทั้งหมดจำนวน 24 โครงการ เพิ่มจากปีที่แล้ว 3 โครงการ ได้แก่

ประเภทศูนย์การค้า	จำนวน	โครงการ
ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Shopping Center)	8	บางบอน, ประชาอุทิศ, สุขุมวิท 3, สุขุมวิท 71 (คลองตัน), ทองหล่อ , พุ้มมหาเมฆ , แจ้จันนะ และ ปิยะมัย เฟลต
ศูนย์สะดวกซื้อ (Convenience Center)	4	รามอินทรา กม. 2, วังหิน, ลาดพร้าว ซอย 120, วังหิน 2 (โลตัส เอ็กเพรส)
ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	8	รัชดาภิเษก-ห้วยขวาง, รัชดาภิเษก-พระราม 3, สาทร, พัฒนาการ, บางแค, พหลโยธิน กม. 27, เหม่งจ่าย และท่าพระ
ศูนย์เอนเตอร์เทนเมนท์ย่านชานเมือง (Urban Entertainment Center)	1	เอสเอฟ เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ ฉะเชิงเทรา
ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center)	2	เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์, และเอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์
ศูนย์ไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	1	J Avenue ทองหล่อ ซอย 15

นอกจากนี้ยังมีโครงการที่อยู่ในระหว่างก่อสร้าง อีก 4 โครงการ ซึ่งจะเปิดดำเนินการภายในปี 2549-2550 ได้แก่

1. ศูนย์ไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center) โครงการ ดิวเวนิว แจ้จันนะ, โครงการพหลโยธิน, และโครงการพญา
2. ศูนย์บันเทิง (Lifestyle & Entertainment Center) โครงการเอสพลานาด รัชดา

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



บริษัท

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ทะเบียนบริษัทเลขที่: 40854500691

วันจดทะเบียน: 13 สิงหาคม 2545

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

ทุนจดทะเบียน: 500 ล้านบาท เป็นหุ้นสามัญ 500 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว: 424.12 ล้านบาท เป็นหุ้นสามัญ 424.12 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

วิสัยทัศน์

มุ่งสู่ความเป็นผู้นำการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าแบบเปิด (Open-air shopping centers) ของประเทศไทย และเป็นผู้นำคอนเซ็ปต์และนวัตกรรมใหม่เข้ามาสู่ประเทศไทย

สมาชิกภาพขององค์กรระหว่างประเทศ

บริษัท เป็นสมาชิกของ International Council of Shopping Centers (ICSC)

บุคคลอ้างอิง

1. นายทะเบียนหลักทรัพย์

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

62 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ชั้น 4, 7 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย

เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110

โทร 0-2359-1200-01 โทรสาร 0-2359-1259

2. ผู้สอบบัญชี

นายสมชาย คุรุจิตโกศล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3277

บริษัท เอส.เค. แอคเคาน์แต้นท์ เซอร์วิสเชส จำกัด

128/151 อาคารพญาไทพลาซ่า ชั้น 14 ถนนพญาไท แขวงทุ่งพญาไท

เขตราชเทวี กรุงเทพฯ 10400

โทรศัพท์ 0-2214-6464, 0-2214-6465-70 โทรสาร 0-2215-4772, 0-2214-6065

3. ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)

393 ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน), สีลม ซอย 7

บางรัก กรุงเทพฯ 10500

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

ความสำเร็จขององค์กร

<p>2537 ๐ ก่อตั้งบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าแบบเปิด (Open-air shopping center)</p>	<p>2546 ๐ เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนแห่งที่ 5 และ 6 ที่ทองหล่อ และทุ่งมหาเมฆ โดยมี Tops Supermarket เป็นผู้เช่าหลัก</p> <p>๐ เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 500 ล้านบาท และบริษัท เมเจอร์ซีเนเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เข้าถือหุ้นในสัดส่วน ร้อยละ 25</p> <p>๐ ได้รับอนุมัติให้ย้ายหลักทรัพย์ของบริษัท จากตลาดหลักทรัพย์ (MAI) เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (SET) เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2546 โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2547</p>
<p>2538 ๐ เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนแห่งแรกของบริษัทที่บางบอน โดยมี JUSCO เป็นผู้เช่าหลัก</p>	<p>2547 ๐ เข้าครอบครองกิจการศูนย์การค้า แฟมมิลี่ เซ็นเตอร์ แจ้งวัฒนะและ ปิยะมัย</p> <p>๐ จัดตั้งบริษัทย่อย 3 บริษัท โดยร่วมกับเจ้าของที่ดิน 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ จำกัด และ บริษัท เอกมัย ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ จำกัด และบริษัท สยามฟิวเจอร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด</p> <p>๐ เปิดดำเนินการศูนย์การค้าสะดวกซื้อ 1 แห่ง ได้แก่ ลาดพร้าว ซอย 120</p> <p>๐ เปิดดำเนินการศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center) 1 แห่ง ได้แก่ เมเจอร์ซีเนเพล็กซ์ ฉะเชิงเทรา</p> <p>๐ เปิดดำเนินการศูนย์การค้า ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ (Lifestyle Center) 1 แห่ง ได้แก่ J Avenue ทองหล่อ ซอย 15</p>
<p>2539 ๐ เปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนแห่งที่ 2 และ 3 ที่ประชาอุทิศ และสุขาภิบาล 3 โดยมี JUSCO และ Tops Supermarket เป็นผู้เช่าหลัก</p>	<p>2548 ๐ ออกและเสนอขายหุ้นกู้ 1,000 ล้านบาท ได้อันดับความน่าเชื่อถือ BBB+</p> <p>๐ เปิดดำเนินการศูนย์สะดวกซื้อ 1 แห่ง ได้แก่ วังหิน โลดส์ เอ็กเพรส</p> <p>๐ เปิดดำเนินการศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center) 2 แห่ง ได้แก่ เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ และ เอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์</p>
<p>2540 ๐ เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 20 ล้านบาท และเปิดดำเนินการศูนย์การค้าชุมชนแห่งที่ 4 ที่ สุขุมวิท 71 โดยมี JUSCO เป็นผู้เช่าหลัก</p>	
<p>2543 ๐ เปิดดำเนินการ B-Quik 14 สาขา โดยเป็น Stand Alone 8 สาขา ได้แก่ รัชดาภิเษก-ห้วยขวาง, รัชดาภิเษก-พระราม 3, สาทร, พัฒนาการ, บางแค, พหลโยธิน กม.27, เหม่งจ่าย, ท่าพระ และในศูนย์การค้าของบริษัท 6 สาขา ได้แก่ บางบอน, ประชาอุทิศ, สุขาภิบาล 3, สุขุมวิท 71, รามอินทรา กม.2, และ วังหิน</p>	
<p>2545 ๐ แปลงบริษัทเป็นมหาชน เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 150 ล้านบาท โดยมีทุนที่เรียกชำระแล้วเป็นจำนวน 71 ล้านบาท โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท</p> <p>๐ จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ MAI วันที่ 17 ธันวาคม 2545</p>	

**จุดเด่นทางการเงิน****Financial Highlights**

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)

Siam Future Development Public Company Limited

งบการเงินรวม

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

For the fiscal year ended 31 December

หน่วย:พันบาท Thousand Baht	2548	2547	2546*	การเปลี่ยนแปลง Change	
	2005	2004	2003	48/47 05/04	47/46 04/03
สินทรัพย์รวม (Total Assets)	3,166,121	1,663,046	872,726	90.4%	90.6%
หนี้สินรวม (Total Liabilities)	2,269,376	802,991	434,376	182.6%	84.9%
ทุนจดทะเบียน (Registered Capital)	500,000	500,000	500,000	0.0%	0.0%
ส่วนของผู้ถือหุ้น (Shareholders' Equity)	896,745	860,055	438,350	4.3%	96.2%
รายได้รวม (Total Revenues)	475,298	636,153	168,730	-25.3%	277.0%
รายได้ประจำ** (Recurring Income)	338,658	213,153	141,230	58.9%	50.9%
กำไรขั้นต้น (Gross Profit)	227,636	483,033	83,321	-52.9%	479.7%
กำไรสุทธิ (Net Profit)	107,556	210,373	35,767	-48.9%	488.2%
มูลค่าหุ้นตามบัญชี (บาท) Book Value per share (Baht)	2.11	2.13	1.85		
เงินปันผลต่อหุ้น (บาท) Dividend per share (Baht)	0.10 ¹	0.30	0.10		
อัตรากำไรสุทธิ (Profit Margin)	22.63%	33.07%	21.20%		
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ROE)	11.99%	24.46%	8.16%		
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (ROA)	3.40%	12.65%	4.10%		
อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุน (Interest Bearing Debt to Equity Ratio)	1.50	0.01	0.10		
พื้นที่เช่า (Gross Leasable Area-sq.m.)	96,837	63,379	36,972	52.8%	71.4%

หมายเหตุ

* งบการเงินเฉพาะของบริษัท

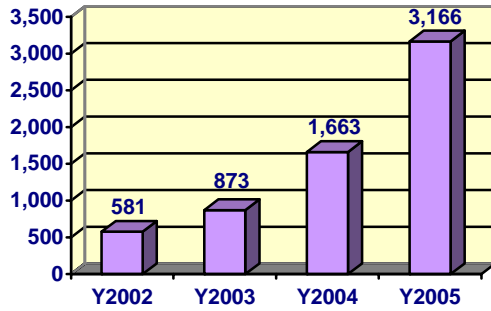
** รายได้ประจำ หมายถึง รายได้ค่าเช่า, รายได้ค่าบริการ, รายได้ค่าสาธารณูปโภค, และรายได้อื่น

1 เงินปันผลต่อหุ้น เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ



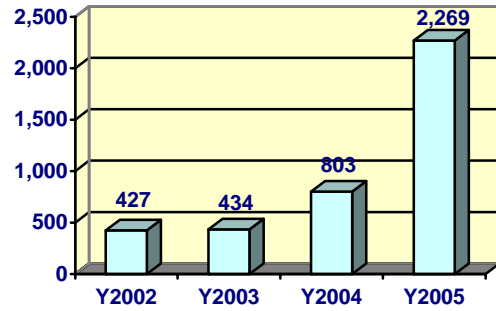
สินทรัพย์รวม (Total Assets)

ล้านบาท



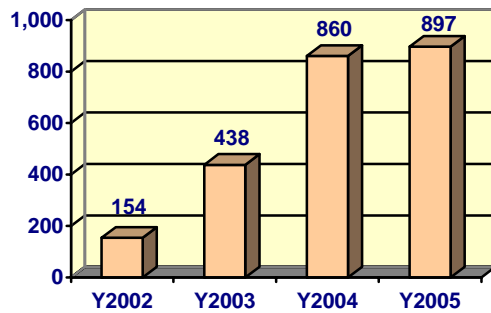
หนี้สินรวม (Total Liabilities)

ล้านบาท



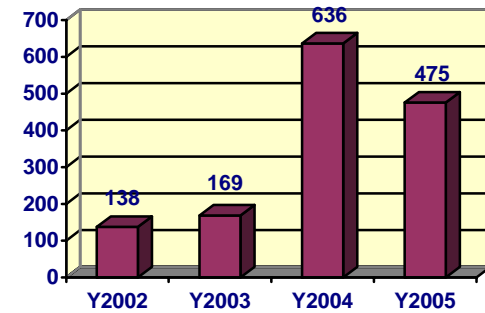
ส่วนของผู้ถือหุ้น (Shareholders' Equity)

ล้านบาท



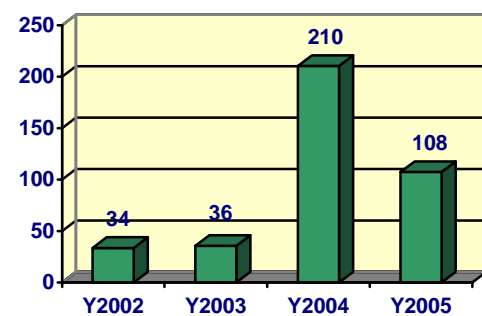
รายได้รวม (Total Revenues)

ล้านบาท



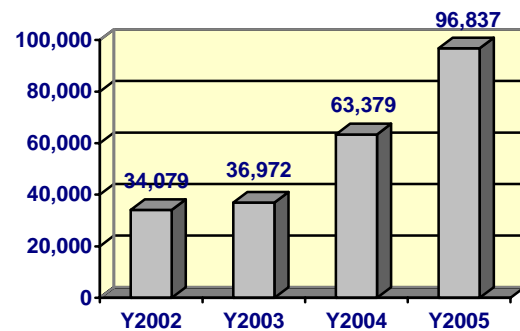
กำไรสุทธิ (Net Profit)

ล้านบาท



พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area)

ตารางเมตร



คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

ฐานะการเงิน

สินทรัพย์รวม

ณ 31 ธันวาคม 2548 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 3,166.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2547 จำนวน 1,503.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 90.3 การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์รวมของบริษัทประกอบด้วยลูกหนี้การค้าเพิ่มขึ้น 23.8 ล้านบาท เป็นลูกหนี้ค่าตอบแทนการเช่าและบริการ และเงินประกันการเช่า โครงการเพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์เพิ่มขึ้น ในส่วนที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์สุทธิ เพิ่มขึ้น 1,495.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากโครงการใหม่ทั้งจากโครงการที่เปิดดำเนินการไปแล้วเป็นจำนวนเงิน 388.7 ล้านบาท เช่น โครงการเพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ โครงการเอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ และโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง จำนวนเงิน 1,188.4 ล้านบาท ได้แก่ โครงการเอสพลานาด รัชดาภิเษก โครงการลา วิลล่า พหลโยธิน และโครงการดิ อเวนิว พัทยา ส่วนค่าความนิยมสุทธิ เพิ่มขึ้น 46.8 ล้านบาทเนื่องจากการลงทุนในบริษัทย่อย ในราคาหุ้นที่สูงกว่าราคาตามบัญชี รวมทั้งเงินประกันการเช่าที่ดินและบริการเพิ่มขึ้น 10.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากเงินประกันการเช่าอุปกรณ์โบว์ลิ่ง โครงการปิยมรย์เพลส และเงินประกันการเช่าโครงการลา วิลล่า พหลโยธิน

หนี้สินรวม

ณ 31 ธันวาคม 2548 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 2,269.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2547 จำนวน 1,466.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 182.6 เนื่องจากในปี 2548 เป็นปีแห่งการขยายงาน บริษัทจึงได้มีการออกหุ้นกู้ อายุ 5 ปี จำนวน 1,000 ล้านบาท เพื่อมาใช้ในการพัฒนาโครงการเอสพลานาด รัชดาภิเษก โครงการเพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ และโครงการเอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ ซึ่งแสดงเป็นหนี้สินที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปีเป็นจำนวนเงิน 125 ล้านบาท ส่วนที่เหลือแสดงอยู่ในรายการหุ้นกู้ นอกจากนั้นบริษัทฯ ยังมีการกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน เพื่อเป็นทุนหมุนเวียนในการก่อสร้างเพิ่มเติมเป็นจำนวนเงิน 358.5 ล้านบาท เจ้าหนี้ค้างงานก่อสร้างเพิ่มขึ้น 157.7 ล้านบาท รวมถึงดอกเบี้ยจ่ายและเงินประกันผลงานเพิ่มขึ้น 11.5 และ 40.5 ล้านบาทตามลำดับ โดยในปีนี้เป็นปีแรกที่บริษัทฯ มีกำไรลดลงจากปีก่อนจึงเป็นผลให้บริษัทฯ มีภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่ายลดลง 86.3 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งสิ้น 896.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2547 จำนวน 36.2 ล้านบาท เป็นผลมาจากการแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญจำนวน 20.5 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิประจำปี 2548 จำนวน 107.5 ล้านบาท ในปี 2548 บริษัทฯ มีการจ่ายเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 30 สตางค์เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 126.6 ล้านบาท ดังนั้น ณ 31 ธันวาคม 2548 บริษัทฯ จึงมีกำไรสะสมเป็นจำนวน 202.2 ล้านบาท

ผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2548 บริษัทฯ มีผลกำไรสุทธิเท่ากับ 107.5 ล้านบาท ลดลงจากปี 2547 ซึ่งมีกำไรสุทธิ 210.3 ล้านบาท กำไรสุทธิลดลงเท่ากับ 102.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 48.8 ของกำไรสุทธิปีก่อน โดยรายได้ค่าธรรมเนียมจัดหาสถานที่ประกอบการลดลง เป็นเพราะในปี 2547 บริษัทฯ ได้มีการเซ็นสัญญาเพื่อเปิดโครงการใหม่มากกว่าในปี 2548



รายได้

ในปี 2548 บริษัทมีรายได้ทั้งสิ้น 475.3 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2547 จำนวน 160.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25.3 ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าสาธารณูปโภค จำนวน 338.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2547 จำนวน 125.5 ล้านบาท เนื่องจากในปีนี้บริษัทฯ มีรายได้เพิ่มขึ้นจากโครงการใหม่ที่เปิดดำเนินการคือ โครงการเพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ โครงการเอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ ในขณะที่รายได้จากการจัดหาสถานประกอบการที่เรียกเก็บจากผู้เช่าในโครงการใหม่ที่กำลังก่อสร้างคือ โครงการเอสพลานาด รัชดาภิเษก โครงการลา วิลล่า พหลโยธิน และโครงการดิ อเวนิว พัทยา จำนวน 136.6 ล้านบาท ลดลงจากปี 2547 เป็นจำนวนเงิน 286.4 ล้านบาท ลดลงคิดเป็นร้อยละ 67.7 จากจำนวน 423.0 ล้านบาท ในปี 2547

ค่าใช้จ่าย

ในปี 2548 ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการทั้งสิ้น 247.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 52.1 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2547 จำนวน 94.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 61.7 เนื่องจากการการปรับที่ค่าตัดจำหน่ายค่าหน้าดินของโครงการเอสพลานาด รัชดาภิเษก ซึ่งยังไม่เปิดดำเนินการเป็นจำนวนเงิน 10.3 ล้านบาทและเพิ่มขึ้นเนื่องจากการเปิดดำเนินงานของโครงการใหม่จำนวน 2 แห่ง

การเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าสาธารณูปโภค และการเพิ่มขึ้นของต้นทุนในการให้เช่าและการบริการ มีผลทำให้กำไรขั้นต้นของบริษัทฯ ในปี 2548 เท่ากับ 227.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 47.9 ของรายได้รวม และลดลงจากงวดเดียวกันปี 2547 จำนวน 255.4 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 52.8 ของกำไรขั้นต้นของปีก่อน

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารทั้งสิ้น 69.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14.5 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2547 จำนวน 12.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 22.5 เนื่องจากการเพิ่มกำลังพลเพื่อรองรับการขยายงานของบริษัทฯ

กระแสเงินสด

งบกระแสเงินสดของบริษัทฯ ณ 31 ธันวาคม 2548 มีเงินสดคงเหลือจำนวน 0.02 ล้านบาท ลดลงสุทธิ 89.8 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2547 สาเหตุหลักมาจากการซื้อสินทรัพย์ถาวร โดยบริษัทฯ มีกระแสเงินสดรับสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 111.0 ล้านบาทและจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 1,219.8 ล้านบาท ในขณะที่บริษัทฯ มีกระแสเงินสดจ่ายสุทธิจากกิจกรรมลงทุนจำนวน 1,420.6 ล้านบาท

กระแสเงินสดรับจากกิจกรรมดำเนินงาน ได้มาจากผลประกอบการของบริษัทฯ 158.7 ล้านบาท และจากการดำเนินงานลดลง 47.7 ล้านบาทโดยเป็นการจ่ายชำระเจ้าหนี้การค้าและภาษีเงินได้นิติบุคคล ส่วนกระแสเงินสดรับจากกิจกรรมจัดหาเงิน ได้มาจากการออกหุ้นกู้ อายุ 5 ปีจำนวน 1,000 ล้านบาท เพื่อมาใช้ในการพัฒนาโครงการเอสพลานาด รัชดาภิเษก โครงการเพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ และโครงการเอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ และการกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวนเงิน 200.0 ล้านบาท

กระแสเงินสดจ่ายเป็นการลงทุน ในโครงการซึ่งได้แก่ค่าสิทธิการเช่าของโครงการใหม่ รวมถึงสิทธิการเช่าและอาคารของโครงการที่ได้เปิดดำเนินการในปีนี้



ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ประวัติความเป็นมา และการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2537 โดยนายพงศ์กิจ สุทธิพงศ์ และนายพนพร 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

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

หมายเหตุ

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



บริษัทได้รับอนุมัติย้ายหลักทรัพย์จากตลาดหลักทรัพย์ MAI เป็นหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ SET เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2546

ในปี 2547 เดือนมีนาคม บริษัท ได้จัดตั้งบริษัทใหม่ 3 บริษัท ได้แก่ บริษัท เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ จำกัด ทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท และ บริษัท เอกมัย ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ จำกัด ทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท เพื่อดำเนินการโครงการเพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ และ โครงการ เอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ ตามลำดับ ซึ่งเป็นศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง¹ และ บริษัท สยามฟิวเจอร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ทุนจดทะเบียน 200 ล้านบาท เพื่อดำเนินการโครงการเอสพลานาด รัชดาภิเษก นอกจากนี้ บริษัทได้เปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่ 5 แห่ง ดังนี้ ศูนย์การค้าแฟมมิลี เซ็นเตอร์ แจ้งวัฒนะ , ศูนย์สะดวกซื้อ ลาดพร้าว ซอย 120, ศูนย์เมเจอร์ซีเนีเพล็กซ์ ฉะเชิงเทรา, ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์² J Avenue ทองหล่อ ซอย 15, ศูนย์การค้าชุมชน ปิยะมัย เฟลส สุขุมวิท 101/1

ในปี 2548 บริษัทได้เปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่ จำนวน 3 แห่ง ดังนี้

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

ในเดือนเมษายน ปี 2548 บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ชนิดทยอยชำระคืนเงินต้น จำนวน 1,000,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 1,000 ล้านบาท อายุ 5 ปี เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน โดยได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ BBB+ (tha) โดยบริษัท ฟิทช์ เรตติ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด

โครงสร้างรายได้

รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการของลูกค้าผู้เช่าพื้นที่หลักและลูกค้าผู้เช่าพื้นที่ร่วมของบริษัท ปีพ.ศ. 2545-2548

ลูกค้า	2545		2546		2547		2548	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
1. ลูกค้าผู้เช่าพื้นที่หลัก	31.77	45.31%	51.75	51.08%	52.57	34.64%	71.68	30.92%
2. ลูกค้าผู้เช่าพื้นที่ร่วม	38.35	54.69%	49.56	48.92%	99.20	65.36%	160.12	69.08%
รวม	70.12	100.00%	101.31	100.00%	151.77	100.00%	231.80	100.00%

หมายเหตุ: ลูกค้าผู้เช่าพื้นที่หลักหมายถึง ลูกค้าหลักตามตารางรายละเอียดของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่ในปัจจุบันจำนวน 24 โครงการ (เกี่ยวกับพื้นที่ และอัตราค่าเช่าพื้นที่) ในหน้า 12

หมายเหตุ

- 1 ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center) คือ ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ที่มีผู้เช่ารายใหญ่ตั้งแต่ 2 รายขึ้นไปและเป็นร้านค้าที่มีความชำนาญและมีจุดเด่นด้านใดด้านหนึ่ง เช่น ร้านขายของตกแต่งบ้าน, ร้านขายอุปกรณ์ก่อสร้าง และตกแต่งบ้าน เป็นต้น
- 2 ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center) คือ ศูนย์การค้าที่มีผู้เช่าหลักเป็นซูเปอร์มาร์เก็ต และมีร้านที่ตอบสนองต่อการใช้ชีวิตประจำวัน ได้แก่ โรงภาพยนตร์, โบว์ลิง, ร้านอาหาร, ร้านเบเกอรี่, ร้านขายผลิตภัณฑ์เสริมความงาม, โรงเรียนดนตรี และมีพื้นที่เปิดโล่ง



รายละเอียดของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่ในปัจจุบันจำนวน 24 โครงการ (เกี่ยวกับพื้นที่ และอัตราการเช่าพื้นที่)

Details of the 24 present operating projects (Rental Area and Occupancy Rate)

	ศูนย์การค้า Shopping Center	ผู้เช่าหลัก Anchor Tenant	รูปแบบ Type of Shopping Center	ขนาดที่ดิน Land Size (ไร่-งาน-ตารางวา) (Rai-Ngan-Sq.wah)	พื้นที่ใช้สอยในอาคาร Gross Building Area (ตารางเมตร) (Sq.m.)	พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด Gross Leasable Area (ตารางเมตร) (Sq.m.)	อัตราการเช่าต่อพื้นที่ให้เช่า Occupancy Rate (ร้อยละ) (%)
1	บางบอน (Bangborn)	Jusco Supermarket	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	6 - 0 - 0	8,759	7,100	89.00
2	ประชาอุทิศ (Pracha Utit)	Jusco Supermarket	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	6 - 3 - 10	7,116	6,170	92.00
3	สุภาภิบาล 3 (Sukaphiban 3)	Tops Supermarket	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	9 - 1 - 71	6,794	6,335	93.60
4	สุขุมวิท 71 (Sukhumvit 71)		ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	0 - 3 - 80	2,468	1,418	100.00
5	ทองหล่อ ซอย 4 (Thonglor 4)	Tops Supermarket	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	3 - 0 - 60	4,029	3,015	99.47
6	ทุ่งมหาเมฆ (Thungmahamek)	Tops Supermarket	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	2 - 0 - 85	3,521	2,893	100.00
7	แฟมิลี่ เซ็นเตอร์ แจ้งวัฒนะ (Family Center Chaeng Watthana)	Lemon Farm	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	5 - 3 - 19.40	11,328	5,989	86.00
8	ปิยมรย์ เพลส (Piyarom Place)	Tops Supermarket	ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Center)	8 - 0 - 77	12,654	7,912	83.50
9	ฉะเชิงเทรา (Cha Choeng Sao)	Major Cineplex	ศูนย์การค้าชุมชนขนาดใหญ่ (Community Center)	4 - 1 - 78.4	9,554	8,238	98.00
10	เจ อเวนิว (ทองหล่อ ซอย 15) J Avenue (Thonglor 15)	Villa Market	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)	4 - 2 - 8	13,901	7,315	100.00
11	รามอินทรา กม. 2 (Ramindra K.M. 2)	B-Quik	ศูนย์สะดวกซื้อ (Convenience Center)	1 - 0 - 0	780	780	100.00
12	วังหิน (Wanghin)	B-Quik	ศูนย์สะดวกซื้อ (Convenience Center)	0 - 1 - 71	612	535	100.00
13	ลาดพร้าว ซอย 120 (Ladprao 120)		ศูนย์สะดวกซื้อ (Convenience Center)	0 - 2 - 34	643	643	94.00



	ศูนย์การค้า Shopping Center	ผู้เช่าหลัก Anchor Tenant	รูปแบบ Type of Shopping Center	ขนาดที่ดิน Land Size (ไร่-งาน-ตารางวา) (Rai-Ngan-Sq.wah)	พื้นที่ใช้สอยในอาคาร Gross Building Area (ตารางเมตร) (Sq.m.)	พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด Gross Leasable Area (ตารางเมตร) (Sq.m.)	อัตราการเช่าต่อพื้นที่ให้เช่า Occupancy Rate (ร้อยละ) (%)
14	วังหิน 2 (Wanghin 2)	Tesco Lotus Express	ศูนย์สะดวกซื้อ (Convenience Center)	1 – 2 – 61.5	987	984	70.70
15	บางแค (Bangkae)	B-Quik	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	0 – 1 – 33	364	364	100.00
16	เหม่งจ๋าย (Meng Jai)	B-Quik	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	0 – 1 – 99	466	466	100.00
17	พหลโยธิน กม. 27 (Phahonyothin K.M.27)	B-Quik	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	0 – 1 – 70	433	433	100.00
18	รัชดา-ห้วยขวาง (Ratchda-Hauy Kwang)	B-Quik	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	0 – 0 – 99	314	314	100.00
19	ท่าพระ (Ta Pra)	B-Quik	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	0 – 1 – 43	355	355	100.00
20	สาทร (Sathorn)	B-Quik	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	0 – 1 – 14	314	314	100.00
21	ศรีนครินทร์ (Srinakarin)	B-Quik	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	0 – 0 – 80	318	318	100.00
22	รัชดา-พรราม 3 (Ratchada-Rama III)	B-Quik	ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)	0 – 1 – 27	343	343	100.00
23	เพชรเกษม* (Petchkasem)	Big C, Index, HomeWork, Major	ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center)	52 – 2 – 74	21,497	19,728	100.00
24	เอกมัย (Ekkamai)	Big C, Index,	ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center)	7 – 3 – 73	31,151	14,876	93.20
	รวม (Total)			118 - 1 - 67.3	138,701	96,837	94.48

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548

โครงการลำดับที่ 15-22 เช่าพื้นที่โดยศูนย์บริการซ่อมและจำหน่ายอะไหล่รถยนต์ บี-ควิก แต่เพียงผู้เดียว

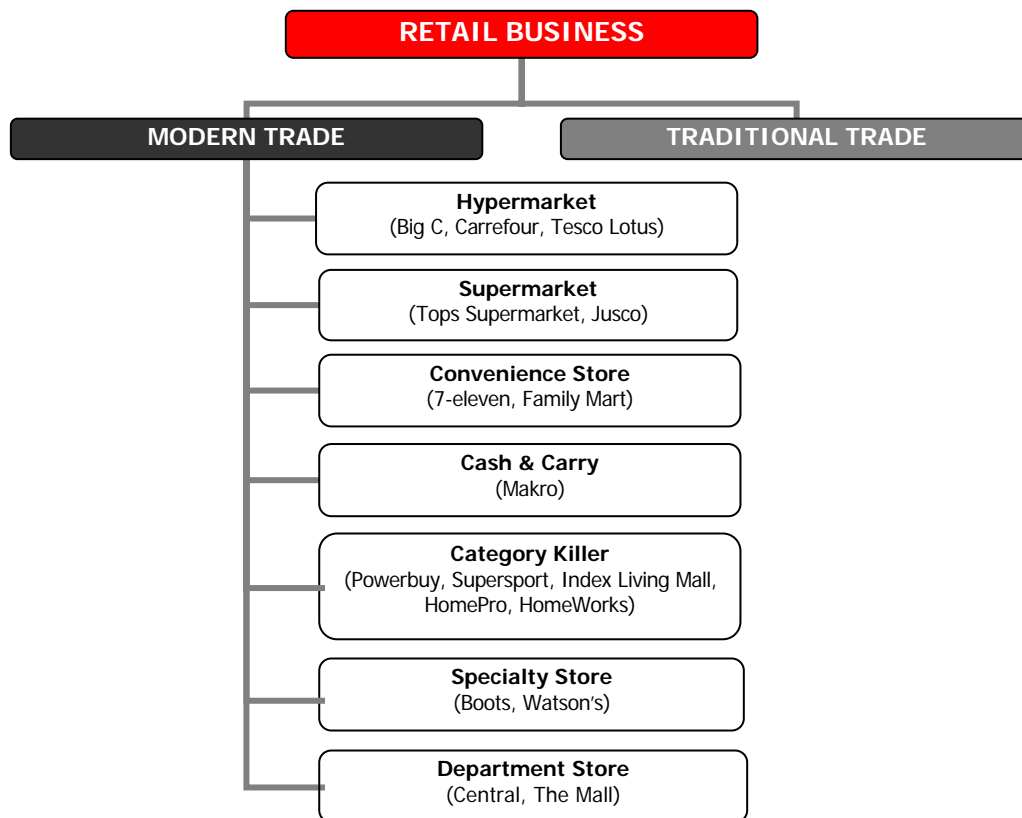
- เฉพาะพื้นที่เช่าที่เปิดดำเนินการแล้ว ณ สิ้นปี 2548 โครงการเพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ เป็นโครงการขนาดใหญ่ มีพื้นที่เช่ารวมทั้งสิ้น 45,229 ตร.ม. และพื้นที่ใช้สอยในอาคาร 50,548 ตร.ม.

การตลาดและสภาวะการแข่งขัน

ภาวะอุตสาหกรรม

ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า เป็นธุรกิจที่มีความเกี่ยวข้องโดยตรงกับธุรกิจค้าปลีก กล่าวคือเมื่อธุรกิจค้าปลีกมีการขยายตัว ความต้องการพื้นที่ที่จะดำเนินธุรกิจก็จะมีมากขึ้นตามไปด้วย

โครงสร้างธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทย



ที่มา : สมาคมผู้ค้าปลีกแห่งประเทศไทย

ธุรกิจค้าปลีกในปี 2548 มีแนวโน้มการแข่งขันที่รุนแรงขึ้น เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจที่กระเตื้องขึ้นภายใต้มาตรการต่างๆ ที่ภาครัฐได้ออกมากระตุ้นเศรษฐกิจของประเทศให้เติบโต ทำให้มีการขยายตัวของร้านค้า อีกทั้งผู้บริโภคมีกำลังซื้อมากขึ้น ผู้ประกอบการจึงมองหากลยุทธ์ในการดึงดูดลูกค้าให้มากที่สุด การแข่งขันที่เกิดขึ้นดังกล่าวส่งผลให้ธุรกิจค้าปลีกในประเทศมีการขยายตัวมากขึ้นจากปี พ.ศ. 2547 โดยปัจจัยต่างๆ ที่เป็นแรงสนับสนุนการขยายตัวทางเศรษฐกิจ ได้แก่ การบริโภคและลงทุนภาคเอกชนภายในประเทศยังคงขยายตัวดี ถึงแม้ว่าจะมีหลายปัจจัยเสี่ยงเกิดขึ้น ได้แก่ การแพร่ระบาดของโรคไข้หวัดนก การปรับเพิ่มของราคาน้ำมันดิบในตลาดโลก และเหตุการณ์ไม่สงบใน 3 จังหวัดชายแดนภาคใต้ ทำให้แนวโน้มการบริโภคชะลอตัวลง อีกทั้งธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีต้นทุนสูงขึ้นตามราคาน้ำมัน และแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวสูงขึ้น ดังนั้นความเชื่อมั่นและแผนการใช้จ่ายภาคครัวเรือนจึงได้รับผลกระทบ โดยมีแนวโน้มจะชะลอการใช้จ่ายลงในระดับหนึ่ง และการเปิดดำเนินการของสนามบินสุวรรณภูมิ จะทำให้เพิ่มโอกาสในการขยายตัวของธุรกิจค้าปลีกในฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานคร



ธุรกิจค้าปลีกมีการแข่งขันรุนแรงใน 4 กลุ่มใหญ่ คือ ดิสเคาน์สโตร์ ห้างสรรพสินค้า คอนวีเนียนสโตร์ และ ซูเปอร์มาร์เก็ต โดยดิสเคาน์สโตร์ มีการแข่งขันสูงที่สุด และมีบทบาทมากที่สุดต่อธุรกิจค้าปลีก แต่ที่กลุ่มผู้บริโภคนิยมใช้บริการมากที่สุดจะเป็นกลุ่มคอนวีเนียนสโตร์ โดยเฉพาะร้านเซเว่นอีเลฟเว่น ด้วยจุดเด่นในด้านความสะดวกรวดเร็ว มีสาขาจำนวนมาก ตั้งอยู่ใกล้แหล่งชุมชนต่างๆ สำหรับกลุ่มที่มีบทบาทน้อยที่สุด คือ กลุ่มซูเปอร์มาร์เก็ต ซึ่งผู้บริโภคที่เข้าไปใช้บริการมีแนวโน้มลดลง เนื่องจากกลุ่มดิสเคาน์สโตร์ได้เข้ามาแย่งส่วนแบ่งการตลาดไป

แนวโน้มอุตสาหกรรม

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

สภาพการแข่งขันภายในอุตสาหกรรม

ในธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าในประเทศไทย มีการแข่งขันกันสูงในรูปแบบของศูนย์การค้าแบบปิด แต่สำหรับศูนย์การค้าแบบเปิด มีการแข่งขันไม่มากนักเนื่องจากมีจำนวนคู่แข่งน้อยราย หลายรายได้ปิดกิจการหรือหยุดดำเนินการไปในช่วงภาวะเศรษฐกิจตกต่ำในหลายปีที่ผ่านมา และคู่แข่งที่เหลือไม่ได้เป็นผู้ประกอบการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าโดยเฉพาะ บางรายเป็นเจ้าของที่ดินที่มีเงินลงทุนสูง แต่ไม่ได้เป็นผู้เชี่ยวชาญในธุรกิจโดยตรง

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

เนื่องจากการที่ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้ามีความจำเป็นที่จะต้องมีความรู้พื้นฐานเป็นอย่างมากดังที่กล่าวมาแล้ว อาจจะเป็นสาเหตุหลักอย่างหนึ่งที่ทำให้มีจำนวนคู่แข่งในธุรกิจโดยตรงน้อยราย และคู่แข่งใหม่ๆ ยากที่จะดำเนินการให้ประสบความสำเร็จ หรือสร้างความไว้วางใจให้กับผู้เช่าพื้นที่ได้ ในระยะเวลาสั้นๆ

จำนวนคู่แข่ง

คู่แข่งของบริษัทสามารถแบ่งเป็นคู่แข่งโดยตรงและคู่แข่งโดยอ้อม ซึ่งคู่แข่งในแต่ละประเภทจะมีขนาดของโครงการ รูปแบบของศูนย์การค้า กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และลักษณะอื่นๆ ที่แตกต่างกัน ดังนี้

คู่แข่งโดยตรงของบริษัท หมายถึง ผู้ประกอบการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า ซึ่งแบ่งเป็น 2 ประเภทได้แก่

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

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

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

การดำเนินการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าเองของผู้ค้าปลีก อาจจะมีผลกระทบต่อบริษัทในแง่การแข่งขันในการจัดหาที่ดินเพื่อดำเนินการโครงการใหม่ และการดึงผู้บริโภคและผู้ค้าปลีกในกรณีที่ผู้ค้าปลีกเปิดดำเนินการศูนย์การค้าใหม่ในบริเวณใกล้เคียงกับศูนย์การค้าของบริษัท อย่างไรก็ตามถ้าบริษัทสามารถดำเนินการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าใหม่ๆ ให้กับผู้ค้าปลีกได้มากขึ้น คู่แข่งโดยอ้อมเหล่านี้จะลดจำนวนลง

ปัจจัยความเสี่ยง

ความเสี่ยงจากการหาที่ดินเพื่อดำเนินการโครงการใหม่

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

อย่างไรก็ตาม จากประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจมาหลายปี ทำให้ผู้บริหารของบริษัทมีทักษะ วิธีการ และเทคนิคในการติดต่อและเจรจาต่อรองกับเจ้าของที่ดินที่มีประสิทธิภาพ และได้รับเงื่อนไขที่ดีในสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวของทุกโครงการ นอกเหนือจากนี้ บริษัทยังได้รับการแนะนำที่ดินจากผู้ค้าปลีกที่ต้องการเช่าพื้นที่ในโครงการใหม่ๆ ของบริษัท

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

ความเสี่ยงจากการแข่งขันทางธุรกิจ

ความเสี่ยงจากการแข่งขันทางธุรกิจในปัจจุบัน จะเกิดจากคู่แข่งโดยอ้อมซึ่งได้แก่ ผู้ค้าปลีกที่ดำเนินการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าเอง โดยอาจจะมีการแข่งขันกับบริษัทในด้านการจัดหาที่ดิน การดึงดูดค้าผู้บริโภค และการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ ในกรณีที่มีการเปิดดำเนินการศูนย์การค้าในบริเวณที่ใกล้เคียงกันกับศูนย์การค้าของบริษัท อาจจะทำให้บริษัทมีความเสี่ยงเรื่องจำนวนผู้บริโภคที่ลดลง ทำให้มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของผู้ค้าปลีกที่เช่าพื้นที่ของบริษัท ซึ่งอาจจะมีผลกระทบต่ออัตราการเช่า และราคาเช่า และค่าบริการ แต่จากประสบการณ์ที่ผ่านมา เนื่องจากที่ตั้งโครงการของบริษัทตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพโดดเด่นกว่าที่อื่นในบริเวณเดียวกัน และพื้นที่ครอบคลุมกลุ่มผู้บริโภค (Coverage Area)¹ ของศูนย์การค้าแบบเปิด อยู่ในบริเวณ 1-2 กิโลเมตรจากศูนย์ ซึ่งไม่กว้างมากนัก ดังนั้นบริษัทจึงไม่ได้รับผลกระทบจากการมีศูนย์การค้ามาเปิดใหม่ในบริเวณใกล้เคียงมากนัก อย่างไรก็ตามเพื่อลดผลกระทบดังกล่าว และเพื่อพยายามรักษาระดับอัตราการเช่า ราคาเช่าและค่าบริการ บริษัทได้มีการจัดการส่งเสริมการขายเป็นระยะๆ และมีการปรับเปลี่ยนให้ผู้เช่าพื้นที่ที่เป็นสิ่งดึงดูด (Magnet) เข้ามาในศูนย์เพื่อทำให้มีผู้เช่าพื้นที่และผู้บริโภคเข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้าของบริษัทมากขึ้น อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงในการแข่งขันทางธุรกิจจากคู่แข่งโดยตรงยังคงมีบ้างแต่มีไม่มากนัก เนื่องจากคู่แข่งที่ทำธุรกิจศูนย์การค้าแบบเปิด (Open-air Shopping Center)¹ ส่วนใหญ่เป็นผู้ประกอบการรายย่อยที่ไม่ได้เป็นผู้พัฒนาและบริหารศูนย์การค้ามืออาชีพ ส่วนคู่แข่งที่มีเงินทุนจำนวนมาก เช่น กลุ่มดิสนีย์ ไคตี้ และ บิ๊กซี กลุ่มนี้มีแนวโน้มที่จะมุ่งเน้นทำธุรกิจโดยเฉพาะส่วนที่ตนถนัดซึ่งคือการค้าปลีกเท่านั้น ดังนั้นจึงมีโอกาที่บริษัทสามารถจะเข้าไปตอบสนองความต้องการในการพัฒนาพื้นที่ได้ และจะเป็นผู้เช่าหลักที่มีศักยภาพของบริษัทต่อไป

หมายเหตุ

1 พื้นที่ครอบคลุมกลุ่มผู้บริโภค (Coverage Area) หมายถึง บริเวณที่เป็นที่อยู่ของผู้บริโภคที่เป็นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของผู้เช่าพื้นที่ของบริษัท

ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้เช่าหลักในโครงการศูนย์การค้าชุมชน

ในโครงการศูนย์การค้าชุมชนของบริษัท ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)² จะเป็นสิ่งดึงดูดผู้เช่าร่วม (Co-Tenants)³ เข้ามาเช่าพื้นที่ส่วนอื่นๆ ภายในโครงการของบริษัท ดังนั้น บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าหลักของบริษัทเลิกสัญญาหรือปิดกิจการลงซึ่งอาจส่งผลให้ผู้เช่าพื้นที่ร่วมต้องยกเลิกสัญญาตามไปด้วย ความเสี่ยงดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อรายได้หลักของบริษัทได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้เรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าจำนวนหนึ่งจากผู้เช่าหลักทุกราย และผู้เช่าพื้นที่ร่วมบางราย ณ วันที่ทำสัญญาเช่าพื้นที่ไปแล้ว ทำให้ความเสี่ยงดังกล่าวมีน้อยลง นอกจากนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าหลักเลิกกิจการเนื่องจากนโยบายภายในของผู้ค้าปลีกเอง เช่น เซยู ซูเปอร์มาร์เก็ต (Seiyu Supermarket) จากประเทศญี่ปุ่น ซึ่งเป็นผู้เช่าหลักของโครงการศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Shopping Center)⁴ สาขาภิบาล 3 เดิม มีนโยบายเลิกดำเนินธุรกิจในประเทศ เซยูได้ดำเนินการหาผู้เช่าพื้นที่รายอื่น (ที่ได้รับความเห็นชอบจากบริษัท) มาเช่าพื้นที่แทน (ปัจจุบัน ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต เป็นผู้เช่าหลักในโครงการสาขาภิบาล 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

ความเสี่ยงเรื่องการจัดหาผู้เช่าพื้นที่

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

หมายเหตุ

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



หาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ เนื่องจากในปัจจุบันความต้องการสถานที่ประกอบการในการทำธุรกิจค้าปลีกอยู่ในระดับสูง และบริษัทยังได้รับการติดต่อเพื่อขอเช่าพื้นที่ในโครงการของบริษัทอย่างต่อเนื่อง

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

แม้ว่าในบางโครงการของบริษัทจะมีผู้เช่าเกือบเต็มโครงการ เหลือพื้นที่เพียงแคบบางห้องเท่านั้น แต่บริษัทมีนโยบายเข้มงวดที่จะคัดเลือกผู้เช่าพื้นที่ที่ทำธุรกิจไม่แข่งขันกับผู้เช่าพื้นที่เดิม ไม่ทำธุรกิจที่เป็นอบายมุข ไม่สร้างผลกระทบต่อโครงการหรือผู้เช่าพื้นที่รายอื่น มีฐานะทางการเงินดี และมีความผสมผสานเป็นอย่างดีกับผู้เช่าอื่นในศูนย์การค้า (Tenant Mix)

ความเสี่ยงเนื่องจากต้นทุนของที่ดินในการดำเนินโครงการใหม่เพิ่มขึ้น

ในการดำเนินโครงการใหม่ๆ ต้นทุนของที่ดินอาจจะเพิ่มขึ้น เนื่องจากค่าเช่าที่ดินเพิ่มขึ้นจากราคาที่ดินที่สูงขึ้น หรือบริษัทอาจจะจำเป็นต้องซื้อที่ดิน ในกรณีที่เจ้าของที่ดินต้องการขายที่ดินมากกว่าให้เช่าระยะยาว และไม่มีที่ดินที่อื่นในบริเวณที่มีศักยภาพในการดำเนินการศูนย์การค้าดีกว่าที่ดินดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม โดยทั่วไปแล้วบริษัทจะเลือกดำเนินโครงการศูนย์การค้าที่มีผลตอบแทนดีเท่านั้น ถ้าต้นทุนของที่ดินมีราคาสูงขึ้น บริษัทจะคิดราคาเช่าและค่าบริการจากลูกค้าผู้เช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นตามสัดส่วน เพื่อให้ได้ผลตอบแทนในการดำเนินโครงการที่ใกล้เคียงระดับเดิม ทำให้บริษัทสามารถลดผลกระทบจากความเสียหายจากการที่ต้นทุนของที่ดินในการดำเนินโครงการใหม่เพิ่มขึ้นได้จากสถานการณ์การแข่งขันด้านค้าปลีกที่รุนแรงมากขึ้น ผู้ค้าปลีกส่วนใหญ่ยอมที่จะจ่ายค่าเช่าและค่าบริการที่สูงขึ้นในทำเลที่โดดเด่นที่สุดในบริเวณต่างๆ เพื่อยึดพื้นที่และสร้างความได้เปรียบในการดำเนินธุรกิจค้าปลีกต่อคู่แข่งค้าปลีก

ความเสี่ยงจากการขาดความต่อเนื่องในการดำเนินโครงการของบริษัท

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

ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ ที่มีจำนวนจำกัด

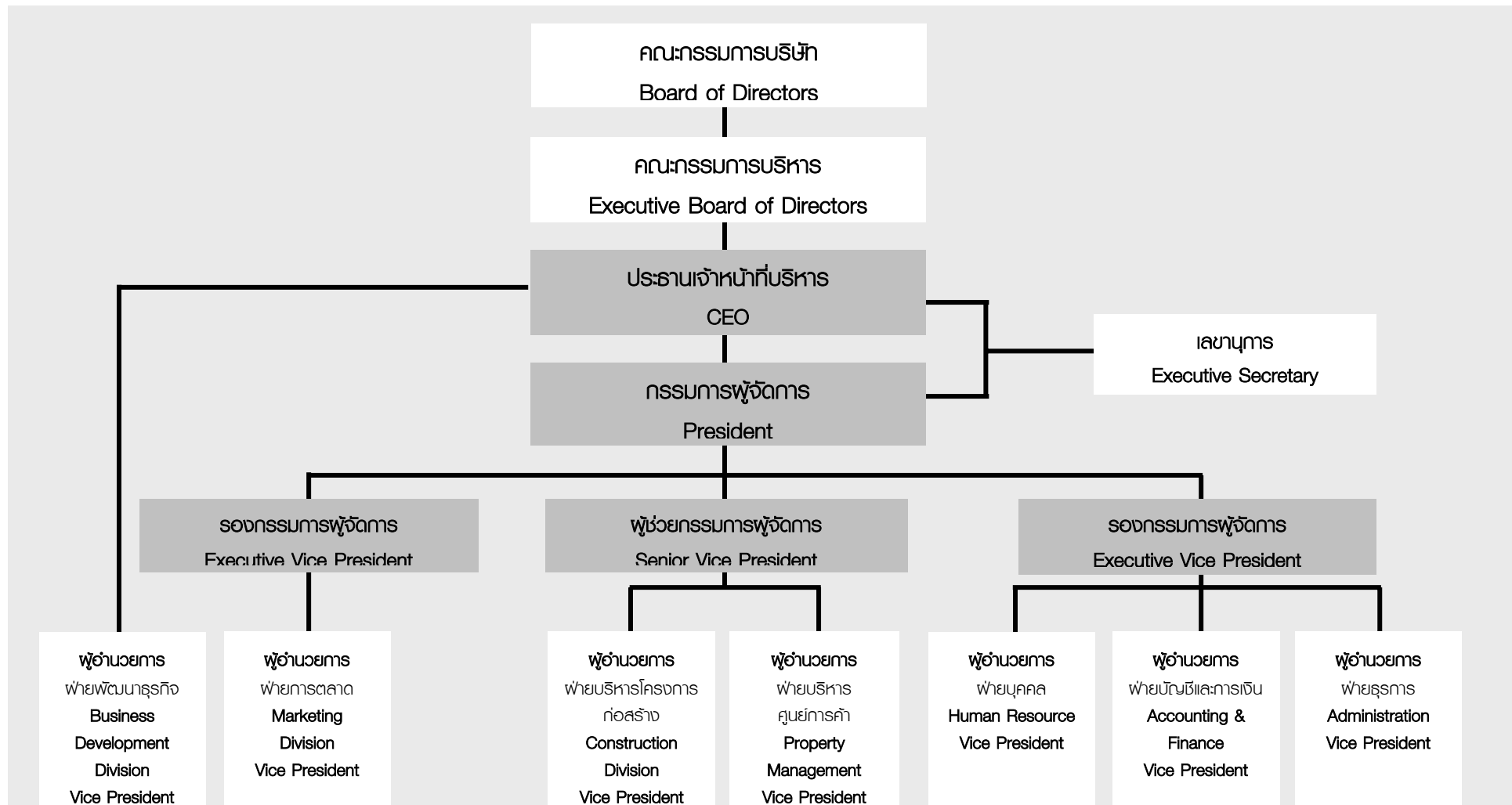
เนื่องจากการดำเนินธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า จำเป็นต้องอาศัยบุคลากรที่มีความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจเป็นอย่างมาก ทั้งด้านการจัดหาที่ดินเพื่อดำเนินโครงการ การออกแบบรูปแบบ (Concept) ของโครงการ การจัดหาผู้เช่าพื้นที่ และการบริหารโครงการและพื้นที่ส่วนกลาง เป็นต้น ประกอบกับการที่บริษัทมีจำนวนพนักงานอยู่ในระดับที่ไม่มากนัก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

นอกจากนี้ บริษัทสนับสนุนและส่งเสริมให้พนักงานของบริษัทไปหาความรู้ในด้านการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า และติดตามแนวโน้มธุรกิจค้าปลีกเพิ่มเติม เช่น จัดหาหนังสือ วารสาร และเทคนิคๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทให้พนักงานของบริษัทศึกษา เพื่อให้มีความรู้ที่เพียงพอ และสามารถนำความรู้ต่างๆ มาใช้ในการดำเนินธุรกิจได้



โครงสร้างองค์กร

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)





โครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการ

ผู้ถือหุ้น

กลุ่มผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก ที่มีชื่อปรากฏตามทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 10 มีนาคม 2549 มีดังต่อไปนี้

	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนร้อยละ
1	บริษัท เมเจอร์ซีเนเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	106,660,312	25.15%
2	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	41,403,177	9.76%
3	นายพงศ์กิจ สุทธิพงษ์	36,670,562	8.65%
4	นายณพพร วิฑูรชาติ	26,421,271	6.23%
5	SOMERS (U.K.) LIMITED	24,872,596	5.86%
6	นางสาวอาทิตย์ยา จันทระประภา	21,002,475	4.95%
7	นางเกศินี วิฑูรชาติ	17,641,762	4.16%
8	นายอัศริม จันทระประภา	11,500,365	2.71%
9	นางสุพรรณ วิฑูรชาติ	9,520,399	2.24%
10	นางจันทนิภา สติรปัญญา	9,503,699	2.24%
	รวม	305,196,618	71.96%

โครงสร้างการจัดการ

คณะกรรมการบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีทั้งหมด 3 ชุด ประกอบด้วย

1. คณะกรรมการบริษัท
2. คณะกรรมการบริหาร
3. คณะกรรมการตรวจสอบ

1. คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการของบริษัทมีทั้งหมด 11 ท่าน ได้แก่



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

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัท

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทเป็นดังนี้ นายอรณพ จันทระประภา นายพงศ์กิจ สุทธพงษ์ นายนพพร วิฑูรชาติ และนายสมนึก พจน์เกษมสิน สองในสี่คนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

1. การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัท ได้ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ให้เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท และได้ปฏิบัติหน้าที่ตามวัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ด้วยความระมัดระวังเพื่อรักษาผลประโยชน์ของบริษัทและรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น

2. การทบทวนและให้ความเห็นชอบกับนโยบายที่เหมาะสม

คณะกรรมการบริษัทรับผิดชอบในการทบทวน และให้ความเห็นชอบกับนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัทที่เสนอโดยคณะกรรมการบริหาร เว้นแต่เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนดำเนินการ

3. การกำกับดูแลคณะกรรมการบริหาร

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

4. การจัดให้มีระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการบริษัทได้กำกับให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิผล เป็นผู้ติดตามดำเนินการและประสานงานกับคณะกรรมการตรวจสอบ

5. การปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นอิสระของกรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร

คณะกรรมการตรวจสอบได้ใช้ดุลพินิจของตนอย่างเป็นอิสระ ในการพิจารณากำหนดกลยุทธ์ การบริหารงาน การแต่งตั้งกรรมการ และเรื่องที่มีผลกระทบต่อผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท รวมถึงการเข้าถึงสารสนเทศทางการเงิน และทางธุรกิจอื่นอย่างเพียงพอต่อการปฏิบัติหน้าที่และนโยบายการดำเนินงาน ตลอดจนการกำหนดงบประมาณประจำปี

2. คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารมีทั้งหมด 6 ท่านได้แก่

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

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

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



ทั้งนี้ การอนุมัติรายการของคณะกรรมการบริหารดังกล่าวข้างต้น จะไม่รวมถึงการอนุมัติรายการที่คณะกรรมการบริหารหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดกับบริษัทหรือบริษัทย่อย รวมทั้งรายการที่กำหนดให้ต้องขอความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่สำคัญของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์

3. คณะกรรมการตรวจสอบ (Audit Committee)

คณะกรรมการตรวจสอบมีทั้งหมด 3 ท่านได้แก่

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

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

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

ทั้งนี้ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามวรรคหนึ่ง คณะกรรมการตรวจสอบมีความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการของบริษัทโดยตรง และคณะกรรมการของบริษัทยังคงมีความรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทต่อบุคคลภายนอก



ผู้บริหาร

รายชื่อผู้บริหารบริษัท

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. นายนพพร วิฑูรชาติ	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. นายสมนึก พจน์เกษมสิน	กรรมการผู้จัดการ
3. นางสาวพรทิพา รุจีไพโรจน์	รองกรรมการผู้จัดการ
4. นางกฤษณา อุดมพิทยภูมิพิจารณ์	รองกรรมการผู้จัดการ
5. นายจิรโรจน์ เรืองอุดมตรีชัย	ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารโครงการก่อสร้าง
6. นางสาวสุนันทา เมฆสิงห์วี	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน
7. นางกนกรัตน์ ทรงศิริ	ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารศูนย์การค้า

การประชุมคณะกรรมการบริษัท

ในปี 2548 บริษัท มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท จำนวน 6 ครั้ง โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท	ครั้งที่ 1/2548 (9 ก.พ. 48)	ครั้งที่ 2/2548 (15 มี.ค. 48)	ครั้งที่ 3/2548 (12 พ.ค. 48)	ครั้งที่ 4/2548 (9 ส.ค. 48)	ครั้งที่ 5/2548 (10 พ.ย. 48)	ครั้งที่ 6/2548 (15 ธ.ค. 48)
นายอรณพ จันทระประภา	✓	✓	✓	✓	✓	✓
นายพงศ์กิจ สุทธิพงศ์	✓	✓	✓	✓	✓	✓
นายนพพร วิฑูรชาติ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
นายสมนึก พจน์เกษมสิน	✓	✓	✓	✓	✓	✓
นายวิชา พูลวรลักษณ์	✓	✓	✓	✓	✓	✓
นายวีรวัฒน์ องค์กรวิบูลย์	✓	✓	✓	✓	✓	✓
นายชัย จรุงธนาภิบาล	✓	✓	✓	✓		✓
นายเดช บุลสุข	✓	✓	✓	✓		✓
นางนันทิยา มนตรีวัต	✓	✓	✓	✓	✓	
นายดุสิต นนทะนาคร	✓	✓	✓	✓	✓	✓
นางสไบทิพย์ สุนทรส	✓	✓	✓	✓	✓	✓

รายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท

ชื่อ-สกุล/ ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	ประสบการณ์ในการทำงาน		
			ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/ บริษัท/ ประเภทธุรกิจ
1. นายอรณพ จันทรประภา ประธานกรรมการ ประธานกรรมการบริหาร และกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน	58	ปริญญาโท บริหารธุรกิจ East Texas State University	2545 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
		ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	2539 - 2541	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่	บริษัท ไทยเทเลโฟนแอนด์เทเลคอมมิวนิเคชั่น จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโทรคมนาคม
		ประกาศนียบัตร หลักสูตร The role of Chairman (RCM) ปี 2547 จากสมาคมส่งเสริมสถาบัน กรรมการบริษัทไทย (IOD)	2533 - 2536	กรรมการผู้จัดการใหญ่	บริษัท อินเทอร์เน็ตเนชั่นเนล เอนจีเนียริง จำกัด (มหาชน) ธุรกิจโทรคมนาคม
			2523-2533	เครือข่ายเมเนตไทย ผู้อำนวยการฝ่ายปฏิบัติการ กรรมการผู้จัดการ	บริษัท ปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน) ธุรกิจวัสดุก่อสร้างและตกแต่ง บริษัท เอสซีที คอมพิวเตอร์ จำกัด ธุรกิจคอมพิวเตอร์
				กรรมการผู้จัดการ	บริษัท แพนซ์ฟฟลายส จำกัด ธุรกิจเครื่องจักรกลหนัก
				ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและหนี้สิน ผู้จัดการฝ่ายการค้า 2 ผู้จัดการฝ่ายการเงิน	บริษัท คำสากลซิเมนต์ไทย จำกัด ธุรกิจอุตสาหกรรมก่อสร้างและวัสดุก่อสร้าง



ชื่อ-สกุล/ ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	ประสบการณ์ในการทำงาน		
			ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/ บริษัท/ ประเภทธุรกิจ
2. นายพงศศิกร สุทธิพงศ์ รองประธานกรรมการ และกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน	45	ปริญญาโท บริหารธุรกิจสาขาการตลาด สถาบันพัฒนาบริหารศาสตร์ (NIDA)	2537 - ปัจจุบัน	รองประธานกรรมการ	บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
			2546 - ปัจจุบัน	กรรมการและกรรมการบริหาร	บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด(มหาชน) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
		ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ สาขาวิศวกรรม อุตสาหการ มหาวิทยาลัยขอนแก่น	2537 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	โรงพยาบาลสัตว์ทองหล่อ
			2536 - 2537	กรรมการและผู้จัดการทั่วไป	บริษัท อินเตอร์เนชั่นเนล เอนจิเนียริง จำกัด (มหาชน)
			2533 - 2536	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่	ธุรกิจโทรคมนาคม
			2529 - 2532	ผู้จัดการฝ่ายโทรศัพท์เคลื่อนที่	
		ประกาศนียบัตร หลักสูตรพิเศษ สำหรับผู้บริหาร รุ่นที่ 35 จากสมาคมส่งเสริมสถาบัน กรรมการบริษัทไทย (IOD)	2535 - 2537	กรรมการ	บริษัท ชินวัตรเทเลวิซ จำกัด ธุรกิจการค้าและการบริการ
			2534 - 2537	กรรมการ	บริษัท ไมโครเนติก จำกัด ธุรกิจโทรคมนาคม
			2532 - 2533	Regional Marketing Manager (South East Asia) Nokia Mobile Phone	Nokia (SEA) PTE. LTD, Singapore Office ธุรกิจโทรศัพท์เคลื่อนที่
		3. นายนพพร วิชูรชาติ กรรมการ กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน	40	ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ สาขาคอมพิวเตอร์ พระจอมเกล้า ลาดกระบัง	2537 - ปัจจุบัน
2537 - ปัจจุบัน	ผู้จัดการทั่วไป				บริษัท เสี่ยงสมบูรณ์ จำกัด ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Certification Program (DCP) ปี 2548 จากสมาคมส่งเสริมสถาบัน กรรมการบริษัทไทย (IOD)	2533 - ปัจจุบัน			กรรมการผู้บริหาร	บริษัท วิชูวไฮโดรติง จำกัด ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์
	2530 - 2533			วิศวกร	บริษัท เอส ซี ที คอมพิวเตอร์ จำกัด ธุรกิจคอมพิวเตอร์



ชื่อ-สกุล/ ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	ประสบการณ์ในการทำงาน		
			ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/ บริษัท/ ประเภทธุรกิจ
4. นายสมนึก พจน์เกษมสิน กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการ และกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน	48	ปริญญาโท บัญชีมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	2545 - ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ	บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
			2544 - 2545	Corporate Services Group Director	บริษัท โมทีเวชั่นเอเชีย (ประเทศไทย) จำกัด ธุรกิจบริการด้านส่งเสริมการตลาด
		ปริญญาตรี บัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	2538 - 2542	ผู้ช่วยกรรมการผู้อำนวยการ สายบริหารภายใน	บริษัท อินเทอร์เน็ตเนชั่นเนล เอ็นจีเนียริ่ง จำกัด (มหาชน)
			2534 - 2538	ผู้อำนวยการ ฝ่ายการเงินและบริหาร	ธุรกิจโทรคมนาคม
		ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) ปี 2548 จากสมาคมส่งเสริม สถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)	2531 - 2534	ผู้จัดการฝ่ายการเงิน	บริษัท โรงงานทอผ้า กรุงเทพ จำกัด ธุรกิจสิ่งทอ
			2528 - 2531	นักบัญชีต้นทุน	บริษัท แผลมทองสหการ จำกัด ธุรกิจการเกษตร
			2523 - 2528	ผู้ตรวจบัญชีอาวุโส	บริษัท เอสจีวี ฒ ถกลาง จำกัด ธุรกิจตรวจสอบบัญชี
		5. นายเดช นวลสุข กรรมการ	55	ปริญญาตรี บัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	2547 - ปัจจุบัน
ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) ปี 2547 จากสมาคมส่งเสริม สถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)	2547 - ปัจจุบัน				ประธานกิตติมศักดิ์
	2527- 2547			ประธานกรรมการ	ห้างหุ้นส่วนจำกัด วรเดช
	2526- 2527			กรรมการผู้จัดการ	
6. นายวิชา พูลวรลักษณ์ กรรมการ กรรมการบริหาร	42	ปริญญาโท MBA - Marketing USIU OF SANDIEGO, USA.	2546 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า



ชื่อ-สกุล/ ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	ประสบการณ์ในการทำงาน			
			ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/ บริษัท/ ประเภทธุรกิจ	
		ปริญญาตรี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	2538 - ปัจจุบัน	กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด(มหาชน) ธุรกิจโรงภาพยนตร์และโบวลิ้ง	
			2546 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท แคลิฟอร์เนีย ฟิตเนส จำกัด ธุรกิจสันทนาการ	
7. นายวีรวัฒน์ อองควาสีภูรี	35	ปริญญาโท MBA. Boston University, USA.	2546 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า	
กรรมการ		ปริญญาตรี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) ปี 2547 จากสมาคมส่งเสริม สถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)	2545 - ปัจจุบัน	กรรมการและรองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด(มหาชน) ธุรกิจโรงภาพยนตร์และโบวลิ้ง
				กรรมการ	บริษัท รัชโยธิน เรียดดี จำกัด ธุรกิจให้เช่า พื้นที่ศูนย์การค้า	
					กรรมการ	บริษัท รัชโยธิน ซีนีมา จำกัด ธุรกิจโรงภาพยนตร์
	2546 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท แคลิฟอร์เนีย ฟิตเนส ธุรกิจสันทนาการ			
8. นายชัย จรุงธนาภิบาล	51	ปริญญาโท บัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	2546 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า	
กรรมการ		ปริญญาตรี บัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Certification Program (DCP) ปี 2546 และ หลักสูตร Audit Committee	2545 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด(มหาชน) ธุรกิจโรงภาพยนตร์และโบวลิ้ง
				2543- ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ	บริษัท ทีมพีซีซี จำกัด ธุรกิจผลิตดวงจรไฟฟ้า
				2525 - 2540	กรรมการบริหารและ	กลุ่มไมเนอร์



ชื่อ-สกุล/ ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	ประสบการณ์ในการทำงาน		
			ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/ บริษัท/ ประเภทธุรกิจ
		Program (ACP) ปี 2548 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)		ประธานเจ้าหน้าที่การเงิน	
9. นางนันทิยา มนตรีวัต ประธานกรรมการตรวจสอบ	57	ปริญญาโท สาขาคณิตศาสตร์ประกันภัย University of Manitoba Canada	2547 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
		ปริญญาตรี สาขาสถิติ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	2547- ปัจจุบัน 2543 - 2546	ที่ปรึกษากรรมการผู้จัดการ กรรมการรองกรรมการผู้จัดการอาวุโส กรรมการ	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด ธุรกิจประกันภัย
		ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Certification Program (DCP) ปี 2543 จากสมาคมส่งเสริมสถาบัน กรรมการบริษัทไทย (IOD)	2542 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมืองไทย โฮลดิ้ง จำกัด
			2537- ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ภัทรคอมเพล็กซ์ จำกัด
10. นายดุสิต นนทะนาคร กรรมการตรวจสอบ	58	หลักสูตรพิเศษสำหรับผู้บริหาร Harvard University	2545 - ปัจจุบัน	กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ	บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
		หลักสูตรพิเศษสำหรับนักบริหาร Stanford University	2548 - ปัจจุบัน 2542 - 2548	ที่ปรึกษา กรรมการผู้จัดการใหญ่	บริษัท ปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน) บริษัท ค้าวส์ดุซซิเมนต์ไทย จำกัด ธุรกิจวัสดุก่อสร้างและตกแต่ง
		ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สาขาการตลาด University of California, in Los Angeles (UCLA)	2538 - 2542 2534 - 2538	ผู้ช่วยผู้จัดการใหญ่ กรรมการผู้จัดการ	กลุ่มเซรามิก บริษัท ปูนซิเมนต์ไทย จำกัด ธุรกิจอุตสาหกรรมเซรามิก บริษัท กระดาษสยามการ์เดียน จำกัด ธุรกิจผลิตภัณฑ์กระดาษ
			2530 - 2534	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท ค้าสากลซิเมนต์ไทย จำกัด



ชื่อ-สกุล/ ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	ประสบการณ์ในการทำงาน		
			ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/ บริษัท/ ประเภทธุรกิจ
		ปริญญาโท สาขาวิศวกรรมโครงสร้าง Ohio State University	2525 - 2530	ผู้อำนวยการฝ่ายผู้แทนจำหน่าย	ธุรกิจวัสดุก่อสร้างและตกแต่ง
			2524 - 2525	ผู้อำนวยการสำนักงานประชาสัมพันธ์	
		ปริญญาตรี สาขาวิศวกรรมโยธา Youngstown State University, Ohio	2522 - 2524	หัวหน้าส่วนสินค้าซีเมนต์ กระเบื้องใยหิน และเหล็กเส้น ฝ่ายการตลาด	บริษัท คำวัดก่อสร้างจำกัด ธุรกิจวัสดุก่อสร้าง
		ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Certification Program (DCP) ปี 2545 และ หลักสูตร Audit Committee Program ปี 2548 จากสมาคมส่งเสริม สถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)	2520 - 2522	หัวหน้าส่วนผู้รับเหมาก่อสร้าง และราชการ ฝ่ายขาย	
11. นางสาวไพบทีย์ สุนทรส กรรมการตรวจสอบ	58	ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	2546 - ปัจจุบัน	กรรมการตรวจสอบ	บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) และ หลักสูตร Audit Committee Program (ACP) ปี 2548 จากสมาคม ส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)		2546 - ปัจจุบัน	เจ้าหน้าที่คณะทำงาน	มูลนิธิทิสโก้ เพื่อการกุศล	
		2544 - 2545	ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส ฝ่ายบริการเก็บรักษาทรัพย์สิน	บริษัทเงินทุนทิสโก้ จำกัด(มหาชน)	
		2540 - 2544	ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส ฝ่ายการเงิน		

รายละเอียดเกี่ยวกับคณะผู้บริหาร

ชื่อ-สกุล/ ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	ประสบการณ์ในการทำงาน		
			ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/ บริษัท/ ประเภทธุรกิจ
1. นายณพพร วิฑูรชาติ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน	40		ตามที่ปรากฏในรายละเอียดเกี่ยวกับคณะกรรมการบริษัท		
2. นายสมนึก พงษ์เกษมสิน กรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการ และกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน	48		ตามที่ปรากฏในรายละเอียดเกี่ยวกับคณะกรรมการบริษัท		
3. นางสาวพรทิพา รุจิไพโรจน์ รองกรรมการผู้จัดการ	43	ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยกรุงเทพ	2547- ปัจจุบัน	รองกรรมการผู้จัดการ	บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
		ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	2534 - 2547	ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส	บริษัท อินเทอร์เน็ตเนชั่นเนลเอนจิเนียริง จำกัด (มหาชน) ธุรกิจสื่อสาร
			2531 - 2534	ผู้ตรวจสอบบัญชีอาวุโส	บริษัท ดีลรอยท์ ทัช โธมัส ไซยศ จำกัด ธุรกิจตรวจสอบบัญชี
4. นางกฤษณา อุดมพิทยภูมิพิจารณ์ รองกรรมการผู้จัดการ	46	ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์	2548- ปัจจุบัน	รองกรรมการผู้จัดการ	บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
		ปริญญาตรี	2546- 2548	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท เซลเบรท เวลธ์ จำกัด (บริษัทในเครือสหกรุป)
		บริหารธุรกิจบัณฑิต มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย	2545 - 2546	ผู้อำนวยการฝ่าย – Leasing	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า



ชื่อ-สกุล/ ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	ประสบการณ์ในการทำงาน		
			ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/ บริษัท/ ประเภทธุรกิจ
			2540-2545	ผู้จัดการทั่วไป – ฝ่ายขาย&การตลาด	บริษัท แปซิฟิก แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน)
5. นายจิรโรจน์ เรืองอุดมตรีชัย	51	ปริญญาตรี วิศวกรรมโยธา จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย	2547 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายก่อสร้าง	บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
ผู้อำนวยการฝ่ายก่อสร้าง			2546 - 2547	ที่ปรึกษาด้านวิศวกรรมโยธา	บริษัท เซ้าท์อีสท์เอเชียเทคโนโลยี จำกัด ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง
			2536- 2547	วิศวกร	บริษัท ซีเอ็มเอส เอ็นจิเนียริง แอนด์ แมนเนจเม้นท์ จก.
			2532 - 2535	วิศวกร	บริษัท อะสะโนะ เอ็นจิเนียริง จำกัด
6. นางสาวสุมนทา เมฆสิงห์วี	37	ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง	2539 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน	บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน			2533 - 2539	ผู้ตรวจสอบบัญชีอาวุโส	บริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัทสு ไชยยศ จำกัด ธุรกิจตรวจสอบบัญชี
7. นางกนกรัตน์ ทรงศิริ	40	ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง	2547 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารศูนย์การค้า	บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า
ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารศูนย์การค้า			2530 - 2547	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายธุรกิจกลาง	บริษัท อินเตอร์เนชั่นเนลเอนจิเนียริง จำกัด(มหาชน) ธุรกิจสื่อสาร

การสรรหากรรมการและผู้บริหาร

บริษัทไม่มีคณะกรรมการสรรหา โดยในการคัดเลือกบุคคลที่จะได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ จะพิจารณาจาก คุณสมบัติ ความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ และเวลาที่จะเข้าร่วมประชุมกับคณะกรรมการบริษัทโดยสม่ำเสมอ ทั้งนี้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการโดยใช้เสียงข้างมากตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

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

ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง กรรมการจำนวนหนึ่งในสามจะต้องออกจากตำแหน่ง และถ้าจำนวนกรรมการจะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้แล้ว ให้กรรมการในจำนวนที่ใกล้ที่สุดกับส่วนหนึ่งในสามออกจากตำแหน่ง

ในปีหนึ่งและปีที่สอง ภายหลังจากจดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน การออกจากตำแหน่งของกรรมการตามวาระจะใช้วิธีจับสลากกัน ส่วนในปีต่อไป ให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง ทั้งนี้ กรรมการที่ออกตามวาระนั้นๆ อาจถูกเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ก็ได้

ในปี 2548 บริษัทฯ ได้สรรหาผู้บริหารมาดำรงตำแหน่ง รองกรรมการผู้จัดการ จำนวน 1 ท่าน ได้แก่ นางกฤษณา อุดมพิทยภูมิพิจารณ์

รายงานการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

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

1. นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการ

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

2. สิทธิของผู้ถือหุ้น

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

3. สิทธิของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม โดยคำนึงถึงการดูแลคุ้มครองสิทธิและการปฏิบัติให้เกิดความเท่าเทียมกันของผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่ายเสมอมา อาทิ การปฏิบัติต่อพันธมิตรคู่ค้าอย่างยุติธรรม การจัดให้พนักงานและผู้บริหารได้รับผลตอบแทนตามที่ควรเป็นในกำหนดขอบเขตงาน การปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด

4. การประชุมผู้ถือหุ้น

กรรมการของบริษัทฯ ให้ความสำคัญในการเข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้นทุกครั้ง โดยในปี 2548 บริษัทฯ ได้จัดประชุมผู้ถือหุ้น 1 ครั้งคือการประชุมสามัญประจำปี 1 ครั้ง กรรมการทุกท่านได้เข้าร่วมการประชุม โดยประธานในที่ประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้สอบถาม แสดงความคิดเห็นและข้อเสนอแนะต่างๆ อย่างเท่าเทียมกัน ซึ่งทางบริษัทฯ ได้รับฟังและได้ตอบคำถามรวมทั้งให้ข้อมูลต่างๆตามผู้ถือหุ้นร้องขออย่างครบถ้วน

5. ภาวะผู้นำและวิสัยทัศน์

คณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีส่วนร่วมในการให้ความเห็นชอบในการกำหนดวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ เป้าหมาย แผนธุรกิจและงบประมาณของบริษัทฯ รวมทั้งได้กำหนดบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารและฝ่ายบริหารอย่าง

ชัดเจน ตลอดจนกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินงานเป็นไปตามแผนและงบประมาณที่ตั้งไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล

6. ความขัดแย้งทางผลประโยชน์และการใช้ข้อมูลภายใน

เพื่อป้องกันการดำเนินงานที่อาจเป็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทฯได้กำหนดนโยบายและการดำเนินการ รายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน รวมถึงกำหนดระเบียบไม่ให้ผู้บริหารนำข้อมูลภายในไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน ดังนี้

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

นอกจากนี้บริษัทฯได้มีการดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน โดยกำหนดให้ผู้บริหารและพนักงานต้องรักษาความลับของบริษัทฯและลูกค้าของบริษัทฯมิให้นำข้อมูลซึ่งอาจได้รับทราบมาโดยตำแหน่งหน้าที่ไปใช้ในทางที่จะก่อให้เกิดประโยชน์ส่วนตนหรือเกิดความเสียหายต่อบริษัท และลูกค้าของบริษัทฯได้

7. จริยธรรมทางธุรกิจ

ภายใต้พันธกิจของบริษัทฯ ได้กำหนดให้คณะกรรมการ ฝ่ายบริหาร และพนักงาน ปฏิบัติหน้าที่ของตนด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต เที่ยงธรรม และมีความรับผิดชอบต่อนหน้าที่ อันจะทำให้การทำงานเป็นไปด้วยโปร่งใส และตรวจสอบได้

8. การถ่วงดุลของกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร

ในคณะกรรมการของบริษัทฯ มีจำนวนกรรมการที่เป็นผู้บริหาร 3 ท่าน กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร 5 ท่าน และกรรมการที่เป็นอิสระอีก 3 ท่าน โดยกรรมการที่เป็นอิสระคิดเป็นร้อยละ 27 ของคณะกรรมการทั้งหมด ซึ่งจะก่อให้เกิดการถ่วงดุลและสอบทานการบริหารงานอย่างมีประสิทธิภาพ

9. การแบ่งแยกหน้าที่

ประธานคณะกรรมการมิได้เป็นบุคคลเดียวกันกับประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และทั้งสองตำแหน่งก็มีหน้าที่ และขอบเขตรับผิดชอบของตนแบ่งแยกไว้อย่างชัดเจน ด้วยเหตุนี้ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียจึงสามารถมั่นใจในความเป็นอิสระและการถ่วงดุลอำนาจที่ดีได้

10. ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

นโยบายค่าตอบแทนกรรมการ และผู้บริหารของบริษัทฯเป็นไปด้วยความชัดเจนและโปร่งใส โดยค่าตอบแทนของคณะกรรมการ ผู้ถือหุ้นจะเป็นผู้พิจารณากำหนดเป็นจำนวนแน่นอนในแต่ละปี คณะกรรมการบริษัทมีนโยบายในการกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการอยู่ในระดับที่เหมาะสมเพียงพอที่จะดึงดูด และรักษากรรมการที่มีความสามารถไว้ได้ โดยค่าตอบแทนของคณะกรรมการ และผู้บริหารของบริษัทในปี 2548 ประกอบด้วยเงินเดือน เบี้ยประชุม รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 28.27 ล้านบาทโดย

- 10.1 คณะกรรมการบริษัท 11 ท่าน ได้รับเบี้ยประชุมกรรมการรวม 3.36 ล้านบาท
- 10.2 กรรมการบริหารและผู้บริหารของบริษัทฯ 11 ท่าน ได้รับค่าตอบแทนรวม 22.15 ล้านบาท
- 10.3 ค่าตอบแทนอื่นๆ ได้แก่ เงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ 2.76 ล้านบาท

11. การประชุมคณะกรรมการ

กำหนดการประชุมโดยปกตินั้นจะจัดให้มีการประชุมเป็นประจำทุกๆ 3 เดือนโดยกำหนดวันประชุมไว้ล่วงหน้า และอาจมีการประชุมเพิ่มเติมระหว่างนั้นตามความจำเป็น ฝ่ายเลขานุการบริษัทฯจะเป็นผู้จัดเตรียมเอกสาร หนังสือเชิญประชุมพร้อมระเบียบวาระการประชุมก่อนการประชุมล่วงหน้า 7 วัน เพื่อให้คณะกรรมการได้มีเวลาศึกษาข้อมูลอย่างเพียงพอก่อนการเข้าร่วมประชุม โดยในปี 2548 มีการประชุมคณะกรรมการรวมทั้งสิ้น 6 ครั้ง แต่แต่ละครั้งจะใช้เวลาประมาณ 3-4 ชั่วโมง ซึ่งฝ่ายเลขานุการได้มีการจดบันทึก และจัดทำรายงานการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษรทุกครั้ง รวมทั้งมีการจัดเก็บรายงานการประชุมของคณะกรรมการที่ผ่านการรับรองจากคณะกรรมการ เพื่อการตรวจสอบ

12. ระบบการควบคุมและการตรวจสอบภายใน

บริษัทฯได้ให้ความสำคัญต่อระบบควบคุมภายในที่ดี เพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการทำงาน ทั้งยังเป็นการพัฒนาระบบการทำงานให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด อย่างไรก็ตามเนื่องจากบริษัทฯยังจัดได้ว่าเป็นบริษัทขนาดย่อมในแง่ของจำนวนบุคลากร และโครงสร้างการบริหารที่ไม่ยุ่งยากซับซ้อน ซึ่งถือเป็นข้อได้เปรียบอย่างหนึ่งของบริษัทฯ การควบคุมดูแลและการตรวจสอบภายในจึงสามารถปฏิบัติได้ง่าย ผ่านทางการตรวจสอบลำดับขั้นอำนาจอนุมัติ สอบทานทางเดินเอกสารต่างๆ และการแบ่งแยกหน้าที่กันอย่างชัดเจน นอกจากนี้ยังจัดให้มีการควบคุมดูแลการใช้ทรัพย์สินของบริษัทให้เกิดประโยชน์สูงสุด มีการถ่วงดุลและตรวจสอบระหว่างกันอย่างเหมาะสม

บริษัทฯยังจัดให้มีการบริหารความเสี่ยงเพื่อลดความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น โดยการขอความเห็นจากผู้เชี่ยวชาญอิสระทางการเงิน เมื่อบริษัทฯจะต้องเข้าทำรายการใดๆที่อาจก่อให้เกิดความเสี่ยง เช่น การจดทะเบียนเช่าที่ดินระยะยาวที่มีมูลค่าสูงเมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวมของบริษัท หรือ เมื่อมีการเสนอขายหุ้นสามัญให้กับบุคคลเฉพาะเจาะจง

13. รายงานของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินของบริษัท และสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปีว่า งบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไปในประเทศไทย โดยเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ และใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวังและประมาณการที่ดีที่สุดในการจัดทำ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ทั้งนี้คณะกรรมการได้จัดให้มีการดำรงรักษาไว้ซึ่งระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้องครบถ้วน เพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สิน และสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลต่อความเชื่อถือได้ของงบการเงินของบริษัทฯ

14. ความสัมพันธ์กับนักลงทุน

บริษัทฯยังมิได้จัดตั้งหน่วยงานเฉพาะเพื่องานด้านนักลงทุนสัมพันธ์ขึ้น เนื่องจากกิจกรรมดังกล่าวยังไม่มากนัก อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ได้มอบหมายให้ผู้ที่เกี่ยวข้องทำการตอบคำถาม และสื่อสารกับนักลงทุน และนักวิเคราะห์จากสถาบันต่างๆ ตามความเหมาะสม ทั้งนี้บริษัทฯได้มีการเผยแพร่ข้อมูล ข่าวสารของบริษัทฯผ่านช่องทางอิเล็กทรอนิกส์และสื่อการเผยแพร่ข้อมูลต่างๆของตลาดหลักทรัพย์ และเว็บไซต์ของบริษัทฯอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งนักลงทุนสามารถติดต่อขอทราบข้อมูลบริษัทเพิ่มเติมได้ที่โทร 02-729-4969 ต่อ 502 หรือที่ Website : <http://www.siamfuture.com>

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบดุลรวมและงบดุลเฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 งบกำไรขาดทุนรวม และงบกำไรขาดทุนเฉพาะบริษัท งบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะบริษัท และงบกระแสเงินสดรวม และงบกระแสเงินสดเฉพาะบริษัท สำหรับปี สิ้นสุดวันเดียวกัน ของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และ เฉพาะของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบต่อความถูกต้องและครบถ้วนของข้อมูลในงบการเงินเหล่านี้ ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า งบการเงินรวมของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และงบการเงินเฉพาะของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2547 ที่แสดงเปรียบเทียบตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่น ซึ่งแสดงความเห็นไว้ว่าไม่มีเงื่อนไข ตามรายงานลงวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2548

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไป ซึ่งกำหนด ให้ข้าพเจ้าต้องวางแผนและปฏิบัติตามเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลว่า งบการเงินแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการทดสอบหลักฐานประกอบรายการทั้งที่เป็นจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน การประเมินความเหมาะสมของหลักการบัญชีที่กิจการใช้และประมาณการเกี่ยวกับรายการทางการเงินที่เป็นสาระสำคัญซึ่งผู้บริหารเป็นผู้จัดทำขึ้น ตลอดจนการประเมินถึงความเหมาะสมของการแสดงรายการที่นำเสนอในงบการเงินโดยรวม ข้าพเจ้าเชื่อว่าการตรวจสอบดังกล่าวให้ข้อสรุปที่เป็นเกณฑ์อย่างเหมาะสมในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวม และฐานะการเงินเฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะบริษัท กระแสเงินสดรวม และกระแสเงินสดเฉพาะบริษัท สำหรับปี สิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

บริษัท เอส.เค. แอคเคาน์แต้นท์ เซอร์วิสเซล จำกัด



(นายสมชาย คุรุจิตโกศล)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 3277

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2549



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 และ 2547

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2548	2547	2548	2547
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	25,701	89,778,937	25,701	21,527,659
ลูกหนี้การค้า (หมายเหตุ 6)	130,989,245	107,158,861	119,731,909	20,158,861
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย (หมายเหตุ 5.2)	-	-	469,399,418	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น				
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	10,236,733	4,740,032	5,135,068	4,740,032
ลูกหนี้อื่น-บริษัทย่อย (หมายเหตุ 5.2)	-	-	1,295,945	3,832,790
ลูกหนี้อื่น	23,409,161	23,147,701	22,019,445	23,147,701
ดอกเบี้ยค้างรับ-บริษัทย่อย (หมายเหตุ 5.2)	-	-	5,454,223	-
อื่น ๆ	16,984,363	1,692,082	9,648,890	1,681,534
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	181,645,203	226,517,613	632,710,599	75,088,577
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินฝากประจำที่มีภาระผูกพัน (หมายเหตุ 7)	2,170,000	8,212,400	740,000	8,212,400
เงินลงทุนในบริษัทย่อย (หมายเหตุ 8)	-	-	353,243,472	176,308,201
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ (หมายเหตุ 9)	2,874,227,739	1,378,526,368	1,600,925,935	1,199,832,069
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น				
ค่าความนิยม - สุทธิ (หมายเหตุ 10)	46,816,000	-	-	-
เงินประกันการเช่าที่ดิน	51,609,668	41,509,668	51,609,668	41,509,668
อื่น ๆ	9,652,142	8,279,547	8,548,742	8,160,547
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,984,475,549	1,436,527,983	2,015,067,817	1,434,022,885
รวมสินทรัพย์	3,166,120,752	1,663,045,596	2,647,778,416	1,509,111,462

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 และ 2547

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2548	2547	2548	2547
	บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน (หมายเหตุ 11,12)	158,562,171	6,703,955	162,453,650	6,703,955
เจ้าหนี้การค้าและตัวเงินจ่าย	38,371,607	159,703,540	37,625,510	114,703,540
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย (หมายเหตุ 5.2)		-	-	120,000,000
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าส่วนที่จะรับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี	33,228,986	29,315,250	29,897,053	29,154,139
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี (หมายเหตุ 13)	2,971,950	3,492,206	1,773,822	3,492,206
หนี้สินระยะยาวที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี (หมายเหตุ 14,15)	160,000,000	-	160,000,000	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น				
เจ้าหนี้ค้างงานก่อสร้าง	184,762,534	27,058,364	15,781,198	6,015,220
ดอกเบี้ยจ่ายค้างจ่าย	11,868,048	356,507	11,868,048	356,507
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	20,917,942	107,185,463	20,917,942	4,973,545
ภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	4,052,916	3,909,149	2,655,902	3,474,404
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	31,403,938	26,091,299	27,824,555	23,523,396
เงินประกันผลงาน	40,836,558	361,699	13,608,947	-
รายได้รับล่วงหน้าจากผู้เช่า	4,466,121	-	4,237,639	-
อื่น ๆ	8,105,169	2,166,166	3,951,845	2,316,636
รวมหนี้สินหมุนเวียน	699,547,940	366,343,598	492,596,111	314,713,548
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เจ้าหนี้การค้าระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	36,000,000	-	36,000,000
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า - สุทธิจากส่วนที่จะรับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี	400,327,899	279,287,043	254,166,951	264,948,154
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน (หมายเหตุ 13)	3,363,691	1,682,288	268,539	1,682,288
เงินกู้ยืมระยะยาว (หมายเหตุ 14)	165,000,000	-	165,000,000	-
หุ้นกู้-สุทธิ (หมายเหตุ 15)	865,351,172	-	865,351,172	-
เงินมัดจำรับและเงินประกันการเช่า	135,784,858	119,677,978	112,908,090	117,291,292
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	1,569,827,620	436,647,309	1,397,694,752	419,921,734
รวมหนี้สิน	2,269,375,560	802,990,907	1,890,290,863	734,635,282

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 และ 2547

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2548	2547	2548	2547
	บาท	บาท	บาท	บาท
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน (หมายเหตุ 16)				
หุ้นสามัญ 500,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท	500,000,000	500,000,000	500,000,000	500,000,000
หุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ 424,117,769 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท	424,117,769	-	424,117,769	-
หุ้นสามัญ 403,621,687 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท	-	403,621,687	-	403,621,687
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	117,154,844	117,154,844	117,154,844	117,154,844
เงินค่าหุ้นรับล่วงหน้า (หมายเหตุ 17)	-	18,426,478	-	18,426,478
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว				
สำรองตามกฎหมาย	13,997,879	13,997,879	13,997,879	13,997,879
ยังไม่ได้จัดสรร	202,217,061	221,275,292	202,217,061	221,275,292
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	139,257,639	85,578,509	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	896,745,192	860,054,689	757,487,553	774,476,180
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	3,166,120,752	1,663,045,596	2,647,778,416	1,509,111,462

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุน

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2548 และ 2547

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2548	2547	2548	2547
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้จากการดำเนินงาน				
รายได้ค่าเช่า	134,492,397	95,256,998	128,967,360	95,256,998
รายได้ค่าบริการ	97,310,629	56,516,133	91,613,295	56,516,133
รายได้ค่าธรรมเนียมจัดหาสถานที่ประกอบการ (หมายเหตุ 19)	136,640,800	423,000,000	136,640,800	45,000,000
รายได้ค่าไฟฟ้า ประปาและโทรศัพท์	71,356,423	39,916,868	62,066,908	39,916,868
รายได้อื่น	35,498,223	21,462,872	43,531,034	25,065,050
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	-	-	-	176,083,201
รวมรายได้	475,298,472	636,152,871	462,819,397	437,838,250
ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน				
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	247,662,240	153,119,415	229,372,654	153,119,415
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	69,159,242	56,424,629	63,682,241	55,184,747
ค่าตอบแทนกรรมการ (หมายเหตุ 20)	3,360,000	3,980,000	3,360,000	3,980,000
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	-	-	3,164,729	-
รวมค่าใช้จ่าย	320,181,482	213,524,044	299,579,624	212,284,162
กำไร(ขาดทุน)ก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้นิติบุคคล	155,116,990	422,628,827	163,239,773	225,554,088
ดอกเบี้ยจ่าย	(12,191,472)	(584,151)	(20,094,238)	(584,151)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	142,925,518	422,044,676	143,145,535	224,969,937
ภาษีเงินได้นิติบุคคล (หมายเหตุ 21)	(36,005,170)	(126,168,584)	(35,589,316)	(14,597,354)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	106,920,348	295,876,092	107,556,219	210,372,583
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	635,871	(85,503,509)	-	-
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ ของบริษัทฯ	107,556,219	210,372,583	107,556,219	210,372,583
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท) (หมายเหตุ 22)	0.25	0.63	0.25	0.63
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นปรับลด (บาท) (หมายเหตุ 22)	0.25	0.51	0.25	0.51

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2548 และ 2547
งบการเงินรวม

	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	เงินค่าหุ้น รับล่วงหน้า	รายการกำไร(ขาดทุน)ที่ยัง ไม่รับรู้ในหลักทรัพย์เผือขาย	กำไร(ขาดทุน)สะสม		ส่วนของผู้ถือหุ้น ส่วนน้อย	รวม
					จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร		
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2546	237,499,935	117,154,844	31,844,173	16,328	3,479,250	48,355,749	-	438,350,279
ออกหุ้นเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญ แสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	(หมายเหตุ 16,17) 166,121,752	-	(166,121,752)	-	-	-	-	-
รับชำระเงินค่าหุ้น	(หมายเหตุ 16,17)	-	152,704,057	-	-	-	-	152,704,057
มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนลดลง	-	-	-	(16,328)	-	-	-	(16,328)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	-	-	-	-	-	210,372,583	85,503,509	295,876,092
จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	-	-	-	-	10,518,629	(10,518,629)	-	-
เงินปันผลจ่าย	(หมายเหตุ 18)	-	-	-	-	(26,934,411)	-	(26,934,411)
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	-	-	-	-	-	-	75,000	75,000
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547	403,621,687	117,154,844	18,426,478	-	13,997,879	221,275,292	85,578,509	860,054,689
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547	403,621,687	117,154,844	18,426,478	-	13,997,879	221,275,292	85,578,509	860,054,689
ออกหุ้นเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญ แสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	(หมายเหตุ 16,17) 20,496,082	-	(20,496,082)	-	-	-	-	-
รับชำระเงินค่าหุ้น	(หมายเหตุ 16,17)	-	2,069,604	-	-	-	-	2,069,604
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	-	-	-	-	-	107,556,219	-	107,556,219
เงินปันผลจ่าย	(หมายเหตุ 18)	-	-	-	-	(126,614,450)	-	(126,614,450)
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	-	-	-	-	-	-	53,679,130	53,679,130
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548	424,117,769	117,154,844	-	-	13,997,879	202,217,061	139,257,639	896,745,192

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น
 สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2548 และ 2547
 งบการเงินเฉพาะบริษัท

	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	เงินค่าหุ้น รับล่วงหน้า	รายการกำไร(ขาดทุน)ที่ยัง ไม่รับรู้ในหลักทรัพย์เพื่อขาย	กำไร(ขาดทุน)สะสม		รวม
					จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร	
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2546	237,499,935	117,154,844	31,844,173	16,328	3,479,250	48,355,749	438,350,279
ออกหุ้นเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญ แสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	(หมายเหตุ 16,17)	-	(166,121,752)	-	-	-	-
รับชำระเงินค่าหุ้น	(หมายเหตุ 16,17)	-	152,704,057	-	-	-	152,704,057
มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนลดลง	-	-	-	(16,328)	-	-	(16,328)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	-	-	-	-	-	210,372,583	210,372,583
จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	-	-	-	-	10,518,629	(10,518,629)	-
เงินปันผลจ่าย	(หมายเหตุ 18)	-	-	-	-	(26,934,411)	(26,934,411)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547	403,621,687	117,154,844	18,426,478	-	13,997,879	221,275,292	774,476,180
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547	403,621,687	117,154,844	18,426,478	-	13,997,879	221,275,292	774,476,180
ออกหุ้นเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญ แสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	(หมายเหตุ 16,17)	-	(20,496,082)	-	-	-	-
รับชำระเงินค่าหุ้น	(หมายเหตุ 16,17)	-	2,069,604	-	-	-	2,069,604
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	-	-	-	-	-	107,556,219	107,556,219
เงินปันผลจ่าย	(หมายเหตุ 18)	-	-	-	-	(126,614,450)	(126,614,450)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548	424,117,769	117,154,844	-	-	13,997,879	202,217,061	757,487,553

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัทสยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2548 และ 2547

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2548	2547	2548	2547
	บาท	บาท	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	107,556,219	210,372,583	107,556,219	210,372,583
รายการปรับกระทบกำไร(ขาดทุน)สุทธิเป็นเงินสดได้รับ(ใช้ไป) จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคา	49,380,651	33,725,655	44,541,151	33,725,655
ค่าตัดจำหน่ายสิทธิการเช่า	32,142,250	21,759,810	31,838,997	21,759,810
ส่วนแบ่ง(กำไร)ขาดทุนจากเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	-	-	3,164,729	(176,083,201)
กำไรจากการขายหลักทรัพย์	-	(124,234)	-	(124,234)
(กำไร)ขาดทุนจากการขายทรัพย์สิน	(1,698)	6,696	(1,698)	6,696
ตัดจำหน่ายส่วนเกิน (ส่วนต่ำ) มูลค่าของเงินลงทุน	-	(22,181)	-	(22,181)
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	-	2,465,780	-	2,465,780
สิทธิการเช่าอุปกรณ์ตัดจำหน่าย	362,375	-	362,375	-
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าส่วนที่รับรู้เป็นรายได้	(31,862,754)	(27,487,785)	(31,862,754)	(27,487,785)
ค่าความนิยมตัดจำหน่าย	1,824,000	-	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	(635,871)	85,503,509	-	-
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	158,765,172	326,199,833	155,599,019	64,613,123
(เพิ่มขึ้น)ลดลงในลูกหนี้การค้า	(23,830,384)	(97,643,660)	(99,573,048)	(10,643,660)
(เพิ่มขึ้น)ลดลงในลูกหนี้อื่นบริษัทย่อย	-	-	2,536,845	(3,832,790)
(เพิ่มขึ้น)ในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	(5,496,701)	(678,986)	(395,036)	(678,986)
(เพิ่มขึ้น)ลดลงในสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(15,553,741)	(3,252,659)	(12,293,323)	(3,242,112)
เพิ่มขึ้น(ลดลง)ในเจ้าหนี้การค้าและตัวเงินจ่าย	(157,331,934)	216,410,261	(113,078,030)	150,367,117
เพิ่มขึ้น(ลดลง)ในภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	(86,267,521)	101,405,849	15,944,397	(806,069)
เพิ่มขึ้น(ลดลง)ในหนี้สินหมุนเวียนอื่น	54,238,983	15,115,241	20,867,045	12,263,064
เพิ่มขึ้น(ลดลง)ในเงินมัดจำและเงินประกันการเช่า	29,715,827	47,001,997	9,225,745	44,253,612
เพิ่มขึ้น(ลดลง)ในเงินค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	156,817,346	65,070,000	21,824,465	50,570,000
เงินสดสุทธิได้รับ(ใช้ไป)จากกิจกรรมดำเนินงาน	111,057,047	669,627,876	658,079	302,863,299

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัทสยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2548 และ 2547

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2548	2547	2548	2547
	บาท	บาท	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ถาวร	(1,414,866,751)	(931,644,773)	(635,471,086)	(752,950,474)
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ถาวร	1,700	27,800	1,700	27,800
เงินสดรับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุน	-	13,374,234	-	13,374,234
(เพิ่มขึ้น)ลดลงในเงินฝากประจำที่มีภาระผูกพัน	6,042,400	16,139,000	7,472,400	16,139,000
(เพิ่มขึ้น)ลดลงในเงินฝากประจำ	-	100,000,000	-	100,000,000
(เพิ่มขึ้น)ลดลงในสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(11,834,970)	(21,167,713)	(10,850,570)	(21,048,713)
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	-	-	(301,276,298)	-
เงินสดจ่ายลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(180,100,000)	(225,000)
(เพิ่มขึ้น) ลดลงในตัวเงินคลัง	-	65,000,000	-	65,000,000
เงินสดสุทธิได้รับ(ใช้ไป)จากกิจกรรมลงทุน	(1,420,657,621)	(758,271,452)	(1,120,223,854)	(579,683,153)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เพิ่มขึ้น(ลดลง)ในเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	151,858,216	(38,602,288)	155,749,695	(38,602,288)
เงินสดจ่ายหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าทางการเงิน	(3,492,205)	(3,231,482)	(3,492,205)	(3,231,482)
เงินสดรับจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	2,069,604	152,704,057	2,069,604	152,704,057
เงินสดรับจากผู้ถือหุ้นส่วนน้อยจากการเพิ่มทุนในบริษัทย่อย	5,675,000	75,000	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมบริษัทย่อย	-	-	209,000,000	120,000,000
เงินสดจ่ายเงินกู้ยืมจากบริษัทย่อย	-	-	(329,000,000)	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	200,000,000	-	200,000,000	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ระยะยาว	990,351,172	-	990,351,172	-
เงินปันผลจ่าย	(126,614,449)	(26,934,411)	(126,614,449)	(26,934,411)
เงินสดสุทธิได้รับ(ใช้ไป)จากกิจกรรมจัดหาเงิน	1,219,847,338	84,010,876	1,098,063,817	203,935,876
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(89,753,236)	(4,632,700)	(21,501,958)	(72,883,978)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	89,778,937	94,411,637	21,527,659	94,411,637
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	25,701	89,778,937	25,701	21,527,659

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับกระแสเงินสด

1. เงินสดจ่ายระหว่างงวด

- ดอกเบี่ยจ่าย	34,635,479	537,574	32,461,183	537,574
- ภาษีเงินได้นิติบุคคล	129,344,117	24,768,488	19,644,918	15,409,923

2. รายการที่ไม่กระทบงบกระแสเงินสด สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2548

- ยานพาหนะ ส่วนหนึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นจากการบันทึกเป็นหนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน	4,653,353	-	360,073	-
- เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยส่วนหนึ่ง เกิดจากการโอนงานระหว่างก่อสร้างศูนย์การค้าให้กับทางบริษัทย่อย	-	-	168,123,121	-
- โอนบัญชีเจ้าหนี้เงินประกันผลงานที่แสดงรวมในบัญชีเงินมัดจำ และเงินประกันการเข้าไปเป็นหนี้สินหมุนเวียนอื่น	13,608,947	-	13,608,947	-
- สินทรัพย์ถาวรส่วนหนึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นจากการบันทึกเจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง	157,704,170	-	9,765,978	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2548 และ 2547

1. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

- 1.1 บริษัทฯ ได้จัดทำงบการเงินขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปภายใต้พระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 ซึ่งรวมถึงมาตรฐานการบัญชีที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และการจัดรายการในงบการเงินเป็นไปตามประกาศกรมทะเบียนการค้าเรื่อง กำหนดรายการย่อที่ต้องมีในงบการเงิน พ.ศ. 2544 และตามข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการจัดทำและนำเสนอรายงานทางการเงิน
- 1.2 ในการจัดทำงบการเงินเพื่อให้เป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป ฝ่ายจัดการของบริษัทฯ ต้องใช้การประมาณและข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่เกี่ยวกับรายได้ ค่าใช้จ่าย สินทรัพย์ และหนี้สิน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ได้ประมาณไว้
- 1.3 การจัดประเภทรายการบัญชีใหม่

ได้มีการจัดประเภทรายการบัญชีในงบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 ใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการบัญชีของงวดปัจจุบัน เพื่อประโยชน์ในการเปรียบเทียบกับงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 ดังนี้

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะบริษัท
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์(ลดลง)	(5,345,035)	(5,345,035)
ลูกหนี้การค้า (ลดลง)	(16,831,175)	(16,831,175)
ลูกหนี้เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย (ลดลง)	-	(3,832,790)
สินทรัพย์หมุนเวียน เพิ่มขึ้น	9,764,176	13,596,965
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น เพิ่มขึ้น	5,345,035	5,345,035
เจ้าหนี้การค้า(ลดลง)	(27,058,364)	(6,015,220)
เงินมัดจำและเงินประกันการเช่า (ลดลง)	(7,059,150)	(7,059,150)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น เพิ่มขึ้น	27,050,513	6,007,370

2. ข้อความทั่วไป

บริษัทฯ จดทะเบียนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2545 ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 40854500691 โดยมีสำนักงานฯ ตั้งอยู่เลขที่ 7/5 หมู่ที่ 1 ถนนรามคำแหง แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจหลักคือการให้เช่าพื้นที่และการให้บริการสาธารณูปโภคต่างๆ โดยมีการให้บริการใน 4 ลักษณะคือ (ก) การให้บริการเช่าพื้นที่ระยะสั้นและระยะยาว ซึ่งมีระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 1 – 3 ปี และตั้งแต่ 10 – 30 ปี ตามลำดับ (ข) การให้บริการบริหารโครงการและพื้นที่ส่วนกลาง ซึ่งมักจะมีระยะเวลาสอดคล้องกับการเช่าพื้นที่ (ค) การให้บริการสาธารณูปโภค ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์ และ (ง) การให้บริการจัดหาสถานที่ประกอบการ ซึ่งเป็นการให้บริการที่แตกต่างหากจากการให้บริการตามที่กล่าวไว้ในข้อ (ก) ถึง (ค)



ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับบริษัทใหญ่ และบริษัทย่อยตามงบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะบริษัทมีดังนี้

ชื่อบริษัท	วันที่ จดทะเบียน	ทะเบียน นิติบุคคล	ประเภท กิจการ	จำนวนพนักงาน		ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน สำหรับปี	
				ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2547	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2547
				2548	2547	2548	2547
				คน	คน	ล้านบาท	ล้านบาท
บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวล ลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)	13 สิงหาคม 2545	40854500691	ให้เช่าพื้นที่และ การให้บริการ สาธารณูปโภค ต่าง ๆ	45	38	36.42	29.35
บริษัท เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ จำกัด	31 มีนาคม 2547	0108454708066	ให้เช่าพื้นที่และ การให้บริการ สาธารณูปโภค ต่าง ๆ	-	-	-	-
บริษัท เอกมัย ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ จำกัด	31 มีนาคม 2547	0108454708073	ให้เช่าพื้นที่และ การให้บริการ สาธารณูปโภค ต่าง ๆ	-	-	-	-
บริษัท สยามฟิวเจอร์พรีอพ เพอร์ตี จำกัด	16 เมษายน 2547	0107554708027	ให้เช่าพื้นที่และ การให้บริการ สาธารณูปโภค ต่าง ๆ	4	-	0.48	-

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2548 บริษัทย่อย 2 แห่ง ไม่มีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานเนื่องจาก ได้
ใช้พนักงานของบริษัทใหญ่ในการบริหารงานตามสัญญาให้บริการบริหารงาน

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2547 บริษัทย่อยทั้ง 3 แห่ง ไม่มีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานเนื่องจาก
ยังไม่เปิดดำเนินงาน

3. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

3.1 บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้รายได้ดังนี้

- 3.1.1 รายได้ค่าเช่า รับรู้รายได้ตามระยะเวลาเช่า
- 3.1.2 รายได้จากบริการให้บริการรับรู้รายได้เมื่อได้ให้บริการแล้วเสร็จ
- 3.1.3 รายได้ค่าธรรมเนียมจัดหาสถานที่ประกอบการ รับรู้รายได้เมื่อมีการลงนามในสัญญาบริการ
- 3.1.4 ดอกเบี้ยรับ รับรู้ตามระยะเวลาที่รับ โดยคำนวณจากยอดเงินต้นคงค้าง

3.2 รายได้อื่น และค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

3.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมเงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์ กระแสรายวัน และประจำไม่เกิน 3
เดือน และไม่ติดภาระค้ำประกัน รวมถึงเงินลงทุนระยะสั้นในสถาบันการเงิน อายุไม่เกิน 3 เดือน

3.4 ค่าเผื่อนหนี้สงสัยจะสูญ ประมาณขึ้นโดยพิจารณาจากลูกหนี้แต่ละรายที่คาดว่าจะไม่ได้รับชำระ

3.5 ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าเป็นค่าเช่าและค่าบริการที่เรียกเก็บจากลูกค้าล่วงหน้าตามข้อกำหนดในสัญญา
เช่าและบริการซึ่งจะทยอยรับรู้เป็นรายได้ตามอายุของสัญญา ซึ่งมีอายุระหว่าง 10-30 ปี

- 3.6 เงินลงทุนในบริษัทย่อยแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม บริษัทฯ รับรู้การเปลี่ยนแปลงมูลค่าเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของผู้ถือหุ้นในงบดุล และเงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่จะถือไว้จนครบกำหนดชำระแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย การตัดจำหน่ายส่วนเกินและส่วนลดต่ำกว่ามูลค่าของตราสารหนี้ใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงและแสดงรวมอยู่ในรายได้ออกเบียร์
- 3.7 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ณ วันเริ่มรายการบันทึกในราคาทุน หักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสม ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณดังนี้
- | | |
|--|------------------------------------|
| สิทธิการเช่าและค่าปรับปรุงสิทธิการเช่า | อายุสัญญาของที่ดินที่เช่า 15-30 ปี |
| อาคารในที่เช่า | อายุสัญญาของที่ดินที่เช่า 15-30 ปี |
| ค่าปรับปรุงสำนักงาน | 5 ปี |
| อุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน | 5 ปี |
| อุปกรณ์เช่า | อายุสัญญาของอุปกรณ์ที่เช่า 5 ปี |
| คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์ | 5 ปี |
| ยานพาหนะ | 5 ปี |
- 3.8 ต้นทุนการกู้ยืม ดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดจากเงินกู้ยืมที่นำไปใช้ในการก่อสร้างสินทรัพย์ได้นำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือการก่อสร้างหยุดชะงัก
- 3.9 ค่าความนิยมบันทึกตัดจ่ายตามวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 20 ปี นับแต่วันเกิดรายการ
- 3.10 เครื่องมือทางการเงิน สินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงไว้ในงบดุล ประกอบด้วยเงินสด และเงินฝากธนาคาร เงินลงทุน ลูกหนี้การค้า หนี้สินทางการเงินแสดงในงบดุลประกอบด้วยเงินกู้ยืมและเจ้าหนี้การค้า ซึ่ง นโยบายการบัญชีเฉพาะสำหรับรายการแต่ละรายการได้เปิดเผยแยกไว้ในแต่ละหัวข้อที่เกี่ยวข้อง
- 3.11 กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรสุทธิสำหรับปี ด้วยจำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี
- กำไรต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยการหารกำไรสุทธิสำหรับปีด้วยผลรวมของจำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกอยู่ในระหว่างปี กับจำนวนถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่บริษัทฯ อาจต้องออกเพื่อแปลงใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญ
- 3.12 การจัดสรรกำไรสะสมเป็นไปตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 โดยบริษัทฯ จะจัดสรรเมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ซึ่งจะรายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบต่อไป

4. หลักเกณฑ์ในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวม

- 4.1 ในการจัดทำงบการเงินรวม ถือเป็นหลักเกณฑ์การรวมเฉพาะบริษัทย่อยที่อยู่ภายใต้การควบคุมของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่ง บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นในบริษัทย่อยตามอัตราส่วน ดังนี้



ชื่อบริษัท	อัตราร้อยละของการถือหุ้น		ค่าความนิยม ณ วันที่ ณ วันที่ซื้อเงินลงทุน	จัดตั้งในประเทศ (ค่าความนิยมติดลบ)	ประเภทกิจการ
	31 ธันวาคม 2548	31 ธันวาคม 2547			
บริษัท เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ จำกัด	74%	74%	19,240	ประเทศไทย	ให้เช่าพื้นที่และการให้บริการสาธารณูปโภคต่างๆ
บริษัท เอกมัย โลฟิสไตล์ เซ็นเตอร์ จำกัด	51%	51%	29,400	ประเทศไทย	ให้เช่าพื้นที่และการให้บริการสาธารณูปโภคต่างๆ
บริษัท สยามฟิวเจอร์พรีฟเพอร์ตี จำกัด	90%	100%	-	ประเทศไทย	ให้เช่าพื้นที่และการให้บริการสาธารณูปโภคต่างๆ

4.2 รอบระยะเวลาบัญชีของบริษัทย่อยสิ้นสุดวันเดียวกันกับบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

4.3 ในการจัดทำงบการเงินรวม บริษัทฯ ได้ตัดยอดสินทรัพย์และหนี้สินคงเหลือ และรายการค้าระหว่างกันแล้ว

4.4 นโยบายการบัญชีของบริษัทย่อยในส่วนของรายการบัญชีที่เหมือนกันใช้นโยบายการบัญชีเช่นเดียวกับบริษัท

5. รายการระหว่างกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ มีรายการบัญชีที่เกิดขึ้นกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีผู้ถือหุ้นกลุ่มเดียวกัน หรือมีกรรมการร่วมกัน ยอดคงเหลือและรายการระหว่างกันที่สำคัญระหว่างบริษัทฯ กับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

5.1 รายได้และค่าใช้จ่ายระหว่างกัน

	งบการเงินรวม สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2548	2547
	บาท	บาท
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	13,120,840	1,971,957
รายได้ค่าไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์	6,817,827	1,358,774
รายได้ค่าธรรมเนียมจัดหาสถานที่ประกอบการ	-	10,000,000
ห้างหุ้นส่วนจำกัด วิวัฒน์ก่อสร้าง		
ค่าก่อสร้างอาคารศูนย์การค้า	159,710,393	-



	งบการเงินเฉพาะบริษัท สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2548	2547
	บาท	บาท
รายได้		
รายได้ค่าบริหารงาน		
บริษัท เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ จำกัด	750,000	2,250,000
บริษัท เอกมัย ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ จำกัด	1,450,000	1,550,000

	งบการเงินเฉพาะบริษัท สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2548	2547
	บาท	บาท
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ		
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	13,120,840	1,971,957
รายได้ค่าไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์		
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	6,817,827	1,358,774
รายได้ค่าธรรมเนียมจัดหาสถานที่ประกอบการ		
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	-	10,000,000
รายได้ดอกเบี้ยรับ		
บริษัท เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ จำกัด	4,084,873	-
บริษัท เอกมัย ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ จำกัด	1,215,550	-
บริษัท สยามฟิวเจอร์พรีอเพอร์ตี จำกัด	2,328,096	-
มูลค่าโอนของงานระหว่างก่อสร้างศูนย์การค้า		
บริษัท สยามฟิวเจอร์พรีอเพอร์ตี จำกัด	168,123,121	-

ค่าใช้จ่าย

ค่าบริการส่วนกลางจ่าย		
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	360,000	-
ดอกเบี้ยจ่าย		
บริษัท เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ จำกัด	200,111	-
บริษัท เอกมัย ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ จำกัด	74,137	-

รายได้ค่าบริหารงาน เป็นรายได้จากการรับบริหารงานก่อสร้างโครงการศูนย์การค้า โดยกำหนดอัตราค่า
ให้บริการเป็นอัตราคงที่ต่อเดือน ตามที่ตกลงร่วมกันตามสัญญา โดยมีระยะเวลาการให้บริการ 1 ปี นับจากวันที่ใน
สัญญา

รายได้ค่าเช่า และค่าบริการส่วนกลาง เรียกเก็บในอัตราคงที่ต่อเดือน ตามที่ตกลงร่วมกันตามสัญญา

รายได้ค่าสาธารณูปโภค เรียกเก็บจากการใช้จริง ตามอัตราที่ตกลงร่วมกันตามสัญญา

รายได้ค่าธรรมเนียมจัดหาสถานที่ประกอบการ เรียกเก็บตามที่ตกลงร่วมกันตามสัญญา



งานระหว่างก่อสร้างศูนย์การค้าออนไลน์ในมูลค่าราคาทุน
ค่าก่อสร้างอาคารศูนย์การค้าเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันตามสัญญาก่อสร้าง

5.2 สินทรัพย์และหนี้สินระหว่างกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์				
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย				
บริษัท เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ จำกัด	-	-	152,427,616	-
บริษัท เอกมัย ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ จำกัด	-	-	73,000,000	-
บริษัท สยามฟิวเจอร์พรีอพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	243,971,802	-
รวม	-	-	469,399,418	-
รายได้ค้างรับ				
บริษัท เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ จำกัด	-	-	372,850	2,257,902
บริษัท เอกมัย ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ จำกัด	-	-	923,095	1,558,568
บริษัท สยามฟิวเจอร์พรีอพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	-	16,320
รวม	-	-	1,295,945	3,832,790
ดอกเบี้ยค้างรับ				
บริษัท เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ จำกัด	-	-	2,307,257	-
บริษัท เอกมัย ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ จำกัด	-	-	1,028,872	-
บริษัท สยามฟิวเจอร์พรีอพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	2,118,094	-
รวม	-	-	5,454,223	-
หนี้สิน				
เจ้าหนี้เงินประกันการเช่า				
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	5,000,000	-	5,000,000	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย				
บริษัท เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ จำกัด	-	-	-	90,000,000
บริษัท เอกมัย ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ จำกัด	-	-	-	30,000,000
รวม	-	-	-	120,000,000



สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2548 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย มีการเคลื่อนไหวดังต่อไปนี้

(หน่วย: บาท)

	ยอดคงเหลือ		ยอดคงเหลือ	
	ณ วันที่ 31	ในระหว่างงวด		ณ วันที่ 31
	<u>ธันวาคม 2547</u>	<u>เพิ่มขึ้น</u>	<u>ลดลง</u>	<u>ธันวาคม 2548</u>
งบการเงินเฉพาะบริษัท				
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย				
บริษัท เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ จำกัด	-	152,427,616	-	152,427,616
บริษัท เอกมัย ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ จำกัด	-	73,000,000	-	73,000,000
บริษัท สยามฟิวเจอร์พรีอเพอร์ตี้ จำกัด	-	243,971,802	-	243,971,802
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย				
บริษัท เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ จำกัด	90,000,000	60,000,000	(150,000,000)	-
บริษัท เอกมัย ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ จำกัด	30,000,000	75,000,000	(105,000,000)	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นทั้งจำนวนเป็นการให้กู้ยืมในรูปแบบตั๋วสัญญาใช้เงิน ประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.75- 7.00 ต่อปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อยทั้งจำนวนเป็นการกู้ยืมในรูปแบบของตั๋วสัญญาใช้เงิน ประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ และใช้หมุนเวียนในบริษัทฯ อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.75 – 1.00 ต่อปี

5.3 ลักษณะความสัมพันธ์ของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

ประกอบด้วย

<u>ชื่อบริษัท</u>	<u>ลักษณะความสัมพันธ์</u>
บริษัท เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ จำกัด	บริษัทย่อยโดยการถือหุ้น
บริษัท เอกมัย ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ จำกัด	บริษัทย่อยโดยการถือหุ้น
บริษัท สยามฟิวเจอร์พรีอเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อยโดยการถือหุ้น
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
ห้างหุ้นส่วนจำกัด วิวัฒน์ก่อสร้าง	หุ้นส่วนผู้จัดการของห้างหุ้นส่วนจำกัดเป็น กรรมการบริษัท

6 ลูกหนี้การค้า

ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2548	2547	2548	2547
	บาท	บาท	บาท	บาท
ลูกหนี้ค่าธรรมเนียมจัดหาสถานที่				
ประกอบการ	108,837,134	87,000,000	108,837,134	-
ลูกหนี้เช่าและบริการ	5,254,137	3,484,501	3,056,521	3,484,501
ลูกหนี้ค่าสาธารณูปโภค	16,897,974	16,674,360	7,838,254	16,674,360
รวม	<u>130,989,245</u>	<u>107,158,861</u>	<u>119,731,909</u>	<u>20,158,861</u>

ลูกหนี้ค่าธรรมเนียมจัดหาสถานที่ประกอบการ เป็นลูกหนี้ที่เกิดจากการให้บริการจัดหาสถานที่ ที่มีศักยภาพในการประกอบธุรกิจร้านค้าตามหมายเหตุ 19 โดยลูกหนี้ค่าธรรมเนียมจัดหาสถานที่ประกอบการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 บริษัทฯ จะได้รับชำระเงินตามเงื่อนไขในสัญญาให้บริการภายในระยะเวลา 4 - 10 เดือน นับจากวันที่ทำสัญญา ส่วนยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 บริษัทฯ ได้รับชำระทั้งจำนวนแล้วในปี 2548

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 ลูกหนี้การค้า แยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ ดังนี้

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะบริษัท
	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2548	31 ธันวาคม 2548
	บาท	บาท
อยู่ในกำหนดชำระ	127,888,447	118,576,579
เกินกำหนดชำระ		
- 1 - 30 วัน	1,763,738	389,208
- 31 - 60 วัน	753,529	182,591
- 61 - 90 วัน	127,316	127,316
- 90 วันขึ้นไป	456,215	456,215
สุทธิ	<u>130,989,245</u>	<u>119,731,909</u>

7 เงินฝากประจำที่มีภาระผูกพัน

ทั้งจำนวนเป็นเงินฝากประจำกับธนาคาร ซึ่งบริษัทฯ ใช้วางเป็นหลักทรัพย์เพื่อค้ำประกันหนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าของบริษัทฯ ที่ออกโดยธนาคาร

8 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 และ 2547 บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นในบริษัทย่อยในอัตราส่วน ดังนี้

ชื่อบริษัท	ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนการลงทุน		วิธีราคาทุน		วิธีส่วนได้เสีย		เงินปันผลรับ	
	2548	2547	2548	2547	2548	2547	2548	2547	2548	2547
	พันบาท	พันบาท	ร้อยละ	ร้อยละ	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
บริษัท เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ จำกัด	1,000	100	74%	74%	74,740	74	211,744	137,462	-	-
บริษัท เอกมัย ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ จำกัด	1,000	100	51%	51%	60,510	51	97,479	38,803	-	-
บริษัท สยามฟิวเจอร์พรีฟเพอร์ตี จำกัด	50,075	100	90%	100%	45,075	100	44,020	43	-	-
					180,325	225	353,243	176,308	-	-

8.1 เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2548 บริษัทฯ มีการลงทุนเพิ่มในบริษัท เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ จำกัด และ บริษัท เอกมัย ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ จำกัด ตามสัญญาผู้ถือหุ้นโครงการระหว่างบริษัทฯ กับ บริษัท คอนเน็กซ์ คอลซัลแดนท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของทั้ง 2 บริษัท โดยเงื่อนไขตามสัญญาผู้ถือหุ้นโครงการกำหนดให้ทั้ง 2 บริษัท เพิ่มทุนจดทะเบียน บริษัทฯ ละ 900,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 90,000 หุ้นมูลค่าหุ้นละ 10 บาท บริษัทฯ ตกลงที่จะซื้อหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 66,600 หุ้น และ 45,900 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1,121.11 บาท และ 1,317.19 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 74,666,000 บาท และ 60,459,000 บาท ตามลำดับ ซึ่งบริษัท คอนเน็กซ์ คอลซัลแดนท์ จำกัด ตกลงที่จะซื้อหุ้นเพิ่มทุนส่วนที่เหลือจากบริษัทย่อย 2 แห่ง จำนวน 23,400 หุ้น และ 44,100 หุ้น ในราคาหุ้นละ 10 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 234,000 บาท และ 441,000 บาท ตามลำดับ โดยมูลค่าหุ้นข้างต้นมีการชำระเสร็จสิ้นแล้วในวันที่เดียวกัน ค่าความนิยมที่เกิดจากการที่บริษัทฯ ไปลงทุนในบริษัทย่อย 2 แห่งข้างต้น บริษัทฯ ตัดจ่ายตามวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 20 ปี นับตั้งแต่วันซื้อเงินลงทุน ตามหมายเหตุ 10

8.2 ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2548 เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2548 มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ลงทุนเพิ่มในหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ บริษัท สยามฟิวเจอร์พรีฟเพอร์ตี จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย จากเดิม 10,000 หุ้น เป็น 18,000,000 หุ้น ในราคาหุ้นละ 10 บาท โดยเป็นการจ่ายชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนร้อยละ 25 คิดเป็นจำนวนเงิน 44,975,000.00 บาท ภายหลังการเพิ่มทุนดังกล่าว ทำให้สัดส่วนการลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าว เปลี่ยนจากร้อยละ 100 เป็นร้อยละ 90 ซึ่งบริษัทฯ ได้จ่ายชำระค่าหุ้นเสร็จสิ้นแล้ว



9 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ
ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547	เพิ่มขึ้น/ รับโอน	จำหน่าย / โอนออก	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548
	บาท	บาท	บาท	บาท
ราคาทุน				
สิทธิการเช่าและค่าปรับปรุงสิทธิการเช่า	808,149,495	22,944,596	-	831,094,091
อาคารในที่เช่า	629,022,209	344,992,971	-	974,015,180
ค่าปรับปรุงสำนักงาน	2,067,347	3,370,044	-	5,437,391
อุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน	19,607,274	8,809,835	(75,991)	28,341,118
คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์	1,699,695	1,722,674	-	3,422,369
ยานพาหนะ	21,501,507	6,929,278	-	28,430,785
งานระหว่างก่อสร้าง	103,703,811	1,640,795,240	(452,340,364)	1,292,158,687
รวมราคาทุน	1,585,751,338	2,029,564,638	(452,416,355)	3,162,899,621
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
สิทธิการเช่าและค่าปรับปรุงสิทธิการเช่า	(72,083,101)	(32,142,250)	-	(104,225,351)
อาคารในที่เช่า	(110,265,413)	(39,954,435)	-	(150,219,848)
ค่าปรับปรุงสำนักงาน	(969,897)	(662,911)	-	(1,632,808)
อุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน	(12,440,693)	(3,216,236)	75,989	(15,580,940)
คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์	(611,420)	(669,327)	-	(1,280,747)
ยานพาหนะ	(10,854,446)	(4,877,742)	-	(15,732,188)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(207,224,970)	(81,522,901)	75,989	(288,671,882)
สุทธิ	1,378,526,368			2,874,227,739

ค่าเสื่อมราคาที่ปรากฏในงบกำไรขาดทุน

สำหรับปี

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2548

81,522,901

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2547

55,485,465



	งบการเงินเฉพาะบริษัท			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่	เพิ่มขึ้น/ รับโอน	จำหน่าย / โอนออก	ยอดคงเหลือ ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2547			31 ธันวาคม 2548
	บาท	บาท	บาท	บาท
ราคาทุน				
สิทธิการเช่าและค่าปรับปรุงสิทธิการเช่า	668,083,820	17,901,741	-	685,985,561
อาคารในที่เช่า	629,022,209	33,930,694	-	662,952,903
ค่าปรับปรุงสำนักงาน	2,067,347	3,370,044	-	5,437,391
อุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน	19,607,273	7,845,248	(75,991)	27,376,530
คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์	1,699,695	1,439,550	-	3,139,245
ยานพาหนะ	21,501,507	523,656	-	22,025,163
งานระหว่างก่อสร้าง	65,075,189	599,802,577	(187,339,494)	477,538,272
รวมราคาทุน	1,407,057,040	664,813,510	(187,415,485)	1,884,455,065
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
สิทธิการเช่าและค่าปรับปรุงสิทธิการเช่า	(72,083,101)	(31,838,997)	-	(103,922,098)
อาคารในที่เช่า	(110,265,413)	(35,670,538)	-	(145,935,951)
ค่าปรับปรุงสำนักงาน	(969,897)	(662,911)	-	(1,632,808)
อุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน	(12,440,693)	(3,208,104)	75,989	(15,572,808)
คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์	(611,420)	(655,658)	-	(1,267,078)
ยานพาหนะ	(10,854,447)	(4,343,940)	-	(15,198,387)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(207,224,971)	(76,380,148)	75,989	(283,529,130)
สุทธิ	1,199,832,069			1,600,925,935

ค่าเสื่อมราคาที่ปรากฏในงบกำไรขาดทุน

สำหรับปี

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2548	76,380,148
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2547	55,485,465

สัญญาเช่าที่ดินได้ระบุเงื่อนไขที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับการที่บริษัทจะต้องโอนกรรมสิทธิ์ของอาคารในที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า และจะมีการปรับอัตราค่าเช่าในอัตราร้อยละ 10-50 ต่อปี สำหรับช่วงเวลา 3-5 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 และ 2547 สิทธิการเช่าแห่งหนึ่ง จำนวนเงิน 25.0 ล้านบาท และ จำนวนเงิน 75.0 ล้านบาท บริษัทฯ นำไปค้ำประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่ากับผู้ให้เช่ารายหนึ่ง โดยการนำสิทธิการเช่าไปเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันต่อสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ในกรณีที่สถาบันการเงินดังกล่าวอาจล้มละลาย สัญญาใช้เงิน ที่บริษัทฯ ออกให้กับเจ้าหนี้ค่าสิทธิการเช่ารายหนึ่ง ซึ่งบริษัทฯ ได้แสดงรวมไว้ในเจ้าหนี้การค้าในงบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 สิทธิการเช่าส่วนหนึ่ง พร้อมสิ่งปลูกสร้างบนสิทธิการเช่าทั้งที่มีอยู่ และที่จะมีขึ้นในอนาคต บริษัทฯ นำไปค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาว ตามหมายเหตุ 14



สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2548 และ 2547 บริษัทบันทึกดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเกี่ยวกับการพัฒนาโครงการ เป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนโครงการในงบการเงินรวมจำนวนเงิน 34.64 ล้านบาท และ 0.36 ล้านบาท ตามลำดับ และในงบการเงินเฉพาะบริษัท จำนวนเงิน 23.88 ล้านบาท และ 0.36 ล้านบาท ตามลำดับ

10. ค่าความนิยม – สุทธิ

ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 บาท
ค่าความนิยมจากการซื้อเงินลงทุนระหว่างงวด	48,640,000
หัก ค่าความนิยมตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายระหว่างงวด	(1,824,000)
ค่าความนิยม – สุทธิ	<u>46,816,000</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 ค่าความนิยมทั้งจำนวนเกิดจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย 2 แห่ง ตามเงื่อนไขในสัญญาผู้ถือหุ้นโครงการ ตามหมายเหตุ 8.1

11. สินเชื่อและการค้ำประกัน

สินเชื่อในรูปแบบเงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร เงินกู้ยืมระยะสั้นในรูปแบบตั๋วสัญญาใช้เงิน และเงินกู้ยืมระยะยาว ค้ำประกันโดยการโอนสิทธิในสิทธิการเช่าบางส่วนพร้อมอาคารและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ

12. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	31 ธันวาคม 2548 บาท	31 ธันวาคม 2547 บาท	31 ธันวาคม 2548 บาท	31 ธันวาคม 2547 บาท
เงินเบิกเกินบัญชี	33,562,171	6,703,955	37,453,650	6,703,955
เงินกู้ยืมระยะสั้น	125,000,000	-	125,000,000	-
รวม	<u>158,562,171</u>	<u>6,703,955</u>	<u>162,453,650</u>	<u>6,703,955</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินทั้งจำนวนเป็นการกู้ยืมในรูปแบบตั๋วสัญญาใช้เงิน เพื่อใช้พัฒนาโครงการของบริษัทฯ อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.75 - 6.80 ต่อปี โดยมีกำหนดชำระให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 2 มีนาคม 2549



13. หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน – สุทธิ

ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	31 ธันวาคม 2548	31 ธันวาคม 2547	31 ธันวาคม 2548	31 ธันวาคม 2547
	บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน	6,407,077	5,486,622	2,113,797	5,486,622
หัก ดอกเบี้ยจ่ายรอดตัดบัญชี	(71,436)	(312,128)	(71,436)	(312,128)
รวม	6,335,641	5,174,494	2,042,361	5,174,494
หัก ส่วนที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี				
หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน	(3,023,756)	(3,769,056)	(1,825,628)	(3,769,056)
ดอกเบี้ยจ่ายรอดตัดบัญชี	51,806	276,850	51,806	276,850
หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน-สุทธิ	3,363,691	1,682,288	268,539	1,682,288

14. เงินกู้ยืมระยะยาว

ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะบริษัท
	ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2548
	บาท
เงินกู้ยืมระยะยาว	200,000,000
หัก ส่วนของหนี้สินที่ถึงกำหนดชำระใน 1 ปี	(35,000,000)
สุทธิ	165,000,000

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารพาณิชย์ มีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR-0.5 ต่อปี โดยมีเงื่อนไขการผ่อนชำระเงินต้นคืนเดือนละ 5.0 ล้านบาท เริ่มจ่ายชำระงวดแรกในเดือนมิถุนายน 2549 โดยมีกำหนดจ่ายชำระให้เสร็จสิ้นภายใน 5 ปี

เงินกู้ยืมระยะยาวมีสิทธิการเช่าส่วนหนึ่ง อาคารและสิ่งปลูกสร้างบนสิทธิการเช่าทั้งหมดที่มีอยู่ และที่จะมีขึ้นในอนาคต ตามหมายเหตุ 9 ไปเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน

15. หุ้นกู้ - สุทธิ

ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะบริษัท
	ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2548
	บาท
หุ้นกู้	1,000,000,000
หัก ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระใน 1 ปี	(125,000,000)
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	(9,648,828)
สุทธิ	865,351,172

เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2548 บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ จำนวน 1,000,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้ 1,000 บาทต่อหน่วย รวมทั้งสิ้นมูลค่า 1,000 ล้านบาท ซึ่งทั้งจำนวนเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ทายอดชำระคืนเงินต้นปีละ 2 ครั้ง ครั้งละ 125 ล้านบาท ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และมีผู้แทนถือหุ้นกู้ โดยหุ้นกูดังกล่าวมีอายุ 5 ปี และ เริ่มจ่ายชำระคืนเงินต้นงวดแรก ในวันที่ 20 ตุลาคม 2549 โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.20 ต่อปี ตลอดอายุหุ้นกู้ โดยชำระดอกเบี้ยปีละ 2 ครั้ง

16. ทุนเรือนหุ้น

ในระหว่างปี 2547 ทุนออกจำหน่ายและเรียกชำระแล้วของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญในเดือนธันวาคม 2546 เดือนมีนาคม 2547 เดือนมิถุนายน 2547 และเดือนกันยายน 2547 จำนวน 31,844,173 บาท 7,215,388 บาท 125,665,538 บาท และ 1,396,653 บาท ตามลำดับ โดยเมื่อวันที่ 8 ตุลาคม 2547 บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนออกจำหน่ายและเรียกชำระแล้วเป็นจำนวน 403,621,687 บาท โดยประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 403,621,687 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท กับกระทรวงพาณิชย์แล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 ทุนออกจำหน่าย และเรียกชำระแล้วของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ในเดือนธันวาคม 2547 เดือนมีนาคม 2548 เดือน มิถุนายน 2548 เดือนกันยายน 2548 และเดือนธันวาคม 2548 จำนวนเงิน 20,496,082 บาท โดยบริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนที่ออกจำหน่าย และชำระเต็มมูลค่ากับกระทรวงพาณิชย์แล้ว ทำให้มีทุนที่ออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว เป็นจำนวน 424,117,769 บาท ประกอบด้วย หุ้นสามัญ จำนวน 424,117,769 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท

17. ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ

เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2545 บริษัทฯ ได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญจำนวน 71,000,000 หน่วยให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยไม่คิดมูลค่า ใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวเป็นชนิดระบุชื่อผู้ถือและเปลี่ยนมือได้ มีอายุ 3 ปี นับจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ (13 ธันวาคม 2545) โดยใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย สามารถแปรสภาพเป็นหุ้นสามัญใหม่ 1 หุ้น ในราคาใช้สิทธิเท่ากับ 2 บาทต่อหุ้น และมีระยะเวลาการใช้สิทธิได้ทุกวันที่ 30 ของเดือนมีนาคม มิถุนายน กันยายนและธันวาคมของ แต่ละปี โดยกำหนดให้สามารถใช้สิทธิครั้งแรกได้ในวันที่ 30 มีนาคม 2546 อย่างไรก็ตาม ในระหว่างปี 2546 – 2547 บริษัทฯ มีการปรับราคา และอัตราการใช้สิทธิเพื่อซื้อหุ้นสามัญใหม่หลายครั้ง เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขการปรับสิทธิที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนเพื่อเสนอขายหุ้นสามัญของบริษัทฯ โดยมีราคา และอัตราการใช้สิทธิใหม่ ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 10 มีนาคม 2547 คือ ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย สามารถแปรสภาพเป็นหุ้นสามัญใหม่ 2.62875 หุ้น ในราคาใช้สิทธิเท่ากับ 1 บาท ต่อหุ้น

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

ในวันที่ 30 ธันวาคม 2547 มีการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญอีกเป็นจำนวน 7,009,600 หน่วย บริษัทฯ ได้แสดงเงินรับจากการใช้สิทธิดังกล่าวจำนวน 18,426,478 บาท เป็นเงินค่าหุ้นรับล่วงหน้าในงวด เนื่องจากบริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนที่ออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้วจากการใช้สิทธิดังกล่าวเมื่อวันที่ 11

มกราคม 2548 ภายหลังจากการใช้สิทธิดังกล่าว บริษัทฯ คงเหลือใบสำคัญ แสดงสิทธิที่ยังไม่ได้มีการใช้สิทธิจำนวน 787,326 หน่วย

ในเดือนมีนาคม 2548 เดือนมิถุนายน 2548 และเดือนกันยายน 2548 มีการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญจำนวน 140,000 หน่วย 104,300 หน่วย และ 57,000 หน่วย ตามลำดับโดยจัดสรรเป็นหุ้นสามัญใหม่จำนวน 792,038 หุ้น มูลค่าจำนวนเงิน 792,038 บาท ภายหลังจากการใช้สิทธิดังกล่าว บริษัทฯ คงเหลือใบสำคัญแสดงสิทธิที่ยังไม่ได้มีการใช้สิทธิจำนวน 486,026 หน่วย

ในวันที่ 13 ธันวาคม 2548 ซึ่งเป็นวันที่กำหนดการใช้สิทธิวันสุดท้าย มีการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญอีกเป็นจำนวน 486,000 หน่วย โดยจัดสรรเป็นหุ้นสามัญใหม่จำนวน 1,277,566 หุ้น มูลค่าจำนวนเงิน 1,277,566 บาท และได้จดทะเบียนเพิ่มทุนที่ออกจำหน่าย และชำระเต็มมูลค่าแล้วจากการใช้สิทธิดังกล่าวเมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2548 ภายหลังจากการใช้สิทธิดังกล่าว บริษัทฯ คงเหลือใบสำคัญแสดงสิทธิที่ยังไม่ได้มีการใช้สิทธิจำนวน 26 หน่วย ซึ่งครบกำหนด และหมดอายุการใช้สิทธิแล้ว

18. เงินปันผลจ่าย

ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2548 เมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2548 มีมติอนุมัติให้มีการจ่ายเงินปันผลจากการดำเนินงานของปี 2547 โดยเสนอจ่ายเงินปันผลหุ้นละ 0.30 บาท จำนวนหุ้นสามัญ ที่มีสิทธิรับเงินปันผล มีจำนวน 422,048,165 หุ้น เป็นจำนวนเงิน 126,614,449.50 บาท โดยกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 25 มีนาคม 2548 รวมทั้งบริษัทฯ ได้มีการตั้งสำรองตามกฎหมายเป็นจำนวนเงิน 10,518,629.15 บาท ซึ่งได้ตั้งสำรองดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2547

ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2547 เมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2547 มีมติอนุมัติให้มีการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานของปี 2546 โดยเสนอจ่ายเงินปันผลหุ้นละ 0.10 บาท จำนวนหุ้นสามัญที่มีสิทธิรับเงินปันผลมีจำนวน 269,344,110 หุ้น เป็นจำนวนเงิน 26,934,411.00 บาท โดยกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 9 เมษายน 2547

19. รายได้ค่าธรรมเนียมจัดหาสถานที่ประกอบกิจการ

ทั้งจำนวนเป็นรายได้จากการให้บริการจัดหาสถานที่ที่มีศักยภาพในการประกอบธุรกิจร้านค้าปลีกรูปแบบใหม่ให้กับลูกค้า บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกรายได้ค่าธรรมเนียมนี้ตามมูลฐานของราคาที่จะระบุไว้ในสัญญาที่ทำกับลูกค้าเหล่านั้นเมื่อได้ให้บริการตามสัญญาแล้ว

20. ค่าตอบแทนกรรมการ

ค่าตอบแทนกรรมการนี้เป็นผลประโยชน์ที่จ่ายให้แก่กรรมการของบริษัทฯ ตามมาตรา 90 ของพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด โดยไม่รวมเงินเดือนและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องที่จ่ายให้กับกรรมการบริหาร

21. ภาษีเงินได้นิติบุคคล

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2548 และ 2547 บริษัทฯ มีการคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคล ในอัตราร้อยละ 25 ตามหลักเกณฑ์ในพระราชกฤษฎีกา ฉบับที่ 387 ซึ่งกำหนดให้ลดอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลจากร้อยละ 30 เป็นร้อยละ 25 เป็นเวลาห้ารอบระยะเวลาบัญชีต่อเนื่องกันนับแต่รอบระยะเวลาบัญชีแรกที่เริ่มในหรือหลังวันที่บริษัทที่มี



หลักทรัพย์มาจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (วันที่ 3 เมษายน 2545) ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2548 บริษัทย่อยสามแห่งคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคลตามหลักเกณฑ์ในพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการลดอัตราภาษี (ฉบับที่ 394) พ.ศ.2545 ซึ่งจัดเก็บในอัตราก้าวหน้า โดยใช้อัตราตามประกาศข่าวกระทรวงการคลัง ฉบับที่ 86/2547 ลงวันที่ 26 ตุลาคม 2547 ของกำไรสุทธิทางบัญชีภายหลังบวกกลับรายการปรับปรุงตามประมวลรัษฎากร

22. การกระทบบยอดกำไรต่อหุ้นปรับลด

ตามงบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะบริษัท สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2548 และ 2547 บริษัทฯ คำนวณกำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นโดยการหารกำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับงวดด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักดังนี้

วันที่	จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2548	
		จำนวนวัน	จำนวนหุ้นถ่วงน้ำหนัก
1 ม.ค. 2548 – 10 ม.ค. 2548	403,621,687	10	4,036,216,870
11 ม.ค. 2548 – 3 เม.ย. 2548	422,048,165	83	35,029,997,695
4 เม.ย. 2548 – 11 ก.ค. 2548	422,416,188	99	41,819,202,612
12 ก.ค. 2548 – 25 ธ.ค. 2548	422,690,365	167	70,589,290,955
26 ธ.ค. 2548 – 31 ธ.ค. 2548	424,117,769	6	2,544,706,614
		365	154,019,414,746
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ (บาท)			107,556,219
จำนวนหุ้นถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)			421,970,999
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)			0.25
		<u>สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม</u>	
		จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หลังจากการปรับปรุงผลของการออกสิทธิ)	
		กำไรสุทธิ	
		2548	2547
		บาท	บาท
		2548	2547
		หุ้น	หุ้น
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน		2548	2547
กำไรสุทธิ	107,556,219	210,372,538	421,970,999
ผลกระทบของหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลด			
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อ (2547 : 8,328,226 หน่วย)	-	-	76,490,874
กำไรต่อหุ้นปรับลด			
กำไรที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญ			
สมมติว่าการแปลงเป็นหุ้นสามัญ	107,556,219	210,372,583	421,970,999
			411,297,840
			0.25
			0.51

23. การนำเสนอข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อย ดำเนินกิจการในส่วนงานหลักทางธุรกิจเดียวคือการให้เช่าพื้นที่อาคารและให้บริการสาธารณูปโภคต่างๆ และดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียวคือในประเทศไทย ดังนั้นรายได้ กำไร และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงในงบการเงินจึงเกี่ยวข้องกับส่วนงานธุรกิจและส่วนงานทางภูมิศาสตร์ตามที่กล่าวไว้

24. เครื่องมือทางการเงิน

24.1 การบริหารความเสี่ยง

บริษัทฯ และบริษัทย่อย ไม่มีนโยบายในการประกอบธุรกรรมเกี่ยวกับตราสารการเงินเพื่อการเก็งกำไรหรือเพื่อค้า

24.2 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในอนาคตซึ่งจะมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ มีสินทรัพย์ และหนี้สินที่มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท		อัตราดอกเบี้ยต่อปี	
	จำนวนเงิน		จำนวนเงิน			
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2548	2547	2548	2547	2548	2547
	<u>ล้านบาท</u>	<u>ล้านบาท</u>	<u>ล้านบาท</u>	<u>ล้านบาท</u>	<u>ร้อยละ</u>	<u>ร้อยละ</u>
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	-	-	469.71	-	5.75-7.00	-
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	33.56	6.70	37.45	6.70	6.75	5.75-6.00
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย	-	-	-	120.00	-	0.75-1.00
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	125.00	-	125.00	-	4.75-6.75	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	200.00	-	200.00	-	4.05-5.43	-
หุ้นกู้	1,000.00	-	1,000.00	-	5.20	-

24.3 ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

บริษัทฯ ไม่มีความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนในสกุลเงินตราต่างประเทศ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีธุรกรรมทางการค้าที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศ

24.4 ความเสี่ยงด้านสินเชื่อ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อส่วนใหญ่เกี่ยวเนื่องกับลูกหนี้การค้า อย่างไรก็ตาม ทางบริษัทฯ มีนโยบายป้องกันความเสี่ยงโดยจัดให้มีการวางเงินประกันการเช่าและบริการในอัตรา 6 เท่า ของค่าเช่าและค่าบริการรายเดือน ดังนั้นบริษัทฯ และบริษัทย่อยจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการเก็บหนี้จากลูกหนี้การค้า

24.5 มูลค่ายุติธรรม

เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน ส่วนใหญ่จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร เงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาวมีอัตราดอกเบี้ยอยู่ในเกณฑ์เดียวกับตลาด ฝ่ายบริหาร

ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยจึงเชื่อว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินดังกล่าว แสดงมูลค่าไม่แตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ

25. ภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 และ 2547 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาวะผูกพันและ หนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นดังต่อไปนี้:-

- 25.1 ค่าเช่าที่ดินซึ่งบริษัทผูกพันที่ต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญาเช่าระยะยาวหลายฉบับ ซึ่งจะสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าภายในปี 2548 - 2579 คิดเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้นประมาณ 1,711.42 ล้านบาท และ 1,891.0 ล้านบาท ตามลำดับ
- 25.2 ค่าเช่าที่ดินซึ่งบริษัทย่อยผูกพันที่ต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญาเช่าระยะยาว อายุสัญญาเช่า 30 ปี ซึ่งจะสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าภายในปี 2578 คิดเป็นจำนวนประมาณ 591.87 ล้านบาท และ 595.4 ล้านบาท ตามลำดับ
- 25.3 ค่าก่อสร้างอาคารศูนย์การค้าซึ่งบริษัทฯ และบริษัทย่อยผูกพันที่ต้องจ่ายตามสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างอาคารศูนย์การค้ากับผู้รับเหมาเป็นจำนวนเงินประมาณ 649.57 ล้านบาท และ 452.40 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเป็นภาวะผูกพันเฉพาะของบริษัทฯ จำนวนเงินประมาณ 77.22 ล้านบาท และ 231.6 ล้านบาท ตามลำดับ
- 25.4 ค่าสิทธิการเช่าที่ดินซึ่งบริษัทผูกพันที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า จำนวนเงิน 14.0 ล้านบาท และ 34.0 ล้านบาท ตามลำดับ
- 25.5 หนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารเพื่อบริษัทฯ จำนวนเงินประมาณ 8.57 ล้านบาท และ 8.21 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาวะผูกพันในการดำเนินธุรกิจตามปกติของบริษัทฯ
- 25.6 หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการจ่ายเช็คไม่ระบุวันที่เพื่อเป็นหลักประกันการเช่าจำนวน 2.0 ล้านบาท ทั้งสองปี

26. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทฯ และพนักงานได้เข้าร่วมเป็นสมาชิกกองทุนสำรองเลี้ยงชีพไทยมั่นคง ซึ่งจดทะเบียนแล้วตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่บริษัทฯ จ่ายสมทบให้ กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) และจะจ่ายให้พนักงานในกรณีที่ออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนดังกล่าว

27. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติจากกรรมการของบริษัทฯ แล้ว