

บริษัท พวกษา เรียวลอสเตท จำกัด (มหาชน)



พวกษา



# สารบัญ

1. จุดเด่นทางการเงินเปรียบเทียบ 5 ปี.....	12
2. ข้อมูลการเงินสำคัญรายปี.....	16
3. สารจากประธานกรรมการ.....	24
4. วิสัยทัศน์ เป้าหมาย และวัฒนธรรมองค์กร.....	28
5. ลักษณะการประกอบธุรกิจ.....	30
5.1 ความเป็นมาและพัฒนาการที่สำคัญในช่วง 7 ปี.....	34
5.2 โครงสร้างธุรกิจและผลิตภัณฑ์.....	37
5.3 โครงสร้างรายได้.....	38
5.3.1 การบริหารการผลิตและการตลาด.....	43
5.4 โครงสร้างเงินทุน.....	50
5.5 แนวโน้มธุรกิจ และปัจจัยสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อ.....	53
5.6 ปัจจัยความเสี่ยง.....	58
5.6.1 ปัจจัยความเสี่ยงทางธุรกิจ - ในประเทศ.....	58
5.6.2 ปัจจัยความเสี่ยงทางธุรกิจ - ในต่างประเทศ.....	62
5.6.3 ปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ.....	64
6. โครงสร้างการถือหุ้น.....	65
6.1 รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่.....	65
6.2 ข้อจำกัดการถือหุ้นของชาวต่างชาติ.....	66
6.3 นโยบายและการจ่ายเงินปันผล.....	66
6.4 การถือหุ้นในบริษัทในเครือ.....	68
7. โครงสร้างการจัดการ.....	70
7.1 ผังองค์กร.....	70
7.2 คณะกรรมการบริษัท.....	72
7.3 คณะกรรมการชุดย่อยต่างๆ.....	76
7.3.1 คณะกรรมการตรวจสอบ.....	76
7.3.2 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง.....	78
7.3.3 คณะกรรมการบรรษัทภิบาล.....	78
7.3.4 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน.....	79





7.4 คณะกรรมการบริหาร .....	80
7.5 คณะผู้บริหาร .....	81
7.6 ประวัติกรรมการและผู้บริหาร .....	84
7.7 ผู้มีอำนาจควบคุมบริษัท และบริษัทย่อย .....	92
7.8 การเข้าร่วมประชุม .....	93
8. คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร .....	94
8.1 คำตอบแทนที่เป็นตัวเงิน .....	94
8.2 คำตอบแทนอื่นๆ .....	96
9. นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี .....	98
10. การควบคุมภายใน .....	106
10.1 การกำกับดูแลการใช้ข้อมูลภายใน .....	107
11. รายงานระหว่างกัน .....	108
11.1 การเปิดเผยรายงานระหว่างกัน .....	109
11.2 ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายงานระหว่างกัน .....	110
11.3 มาตรการหรือขั้นตอนในการอนุมัติการทำรายงานระหว่างกัน .....	111
12. คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน .....	112
13. รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน .....	113
14. รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ .....	114
15. คำสอบบัญชี .....	116
16. ความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม (แบบย่อ) .....	117
17. ข้อมูลทั่วไป .....	120
18. รายงานผู้สอบบัญชี และงบการเงิน .....	123





# สุข.....สบาย

เลือกความสุข..... ด้วยความสบายแบบคุ้มค่า  
ในทุกพื้นที่การใช้งาน บนที่ดินขนาดกะทัดรัด





## ทาวน์เฮาส์

เราขอแนะนำความสบายในราคาอันยอดเยี่ยม ด้วยการประยุกต์พื้นที่ใช้งานแบบบ้านเดี่ยว บนพื้นที่ดินขนาดกะทัดรัดอย่างลงตัว สำหรับลูกค้าที่ต้องการเน้นความคุ้มค่าของพื้นที่ใช้สอยทุกตารางเมตร พร้อมความสบาย ในบรรยากาศอบอุ่นบนทำเลคุณภาพ





# สุข....สงบ แบบส่วนตัว

เลือกความสุข.... กับความเป็นส่วนตัว  
ในพื้นที่กว้างขวาง ท่ามกลางบรรยากาศแสนสงบ





## บ้านเดี่ยว

ทางเลือกสำหรับลูกค้าผู้ต้องการหลบลี้ความพลุกพล่านของสังคมเมือง ด้วยบ้านเดี่ยวในอาณาเขตอันเงียบสงบ ที่เอื้อต่อการยกระดับคุณภาพชีวิตแบบเน้นความเป็นส่วนตัว พร้อมพื้นที่ใช้สอยอันกว้างขวางทั้งภายในและภายนอก เพื่อให้ทุกวินาทีในบ้าน เป็นช่วงเวลาแห่งการพักผ่อนหย่อนใจอย่างแท้จริง



# สุข.....สะดวก

เลือกความสุข.... กับการเดินทางแสนสะดวก รวดเร็ว  
สอดคล้องกับวิถีชีวิตในเมืองหรือชุมชน







## อาคารชุด

ความสะดวก คือปัจจัยอันดับต้นๆ สำหรับผู้ที่เลือกใช้ชีวิตในเมือง และชุมชน เราจึงมุ่งสร้างความสุขแห่งการอยู่อาศัย พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกครบคลุมเขตเมืองและพื้นที่ใจกลางชุมชนต่างๆ ท่ามกลางเส้นทางสัญจรที่เข้าถึงได้ง่าย เพื่อนำเสนอความสะดวกแห่งชีวิตเมืองและชุมชนในทำเลที่ลูกค้าต้องการได้อย่างเต็มที่





ขยายขอบเขต  
ความสุข.....  
สู่นอกประเทศ



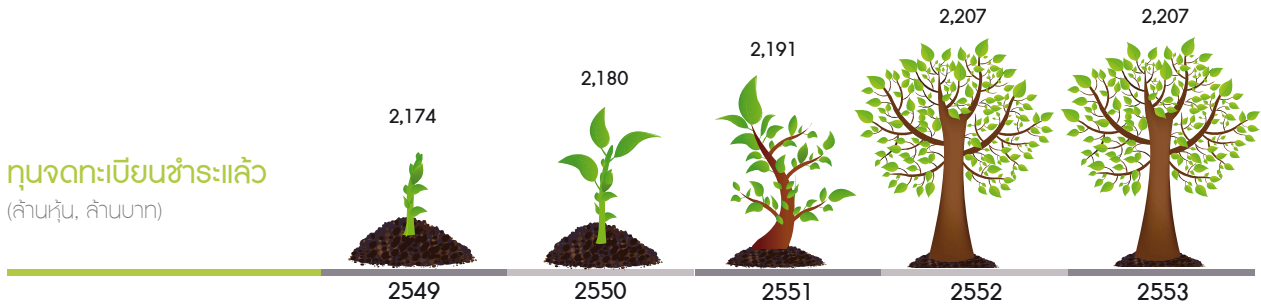


เพราะเราต้องการมอบความสุขแห่งการอยู่อาศัยให้ทั่วทุกแห่งหนและด้วยตำแหน่งผู้นำธุรกิจพัฒนาที่ดินที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย เราจึงมั่นใจที่จะขยายขอบเขตความสุขสู่ต่างประเทศ โดยเริ่มต้น ณ ประเทศใกล้เคียงอย่าง อินเดีย เวียดนาม และมาเลเซีย นับเป็นอีกก้าวที่ยิ่งใหญ่ของการขยายพื้นที่แห่งความสุข

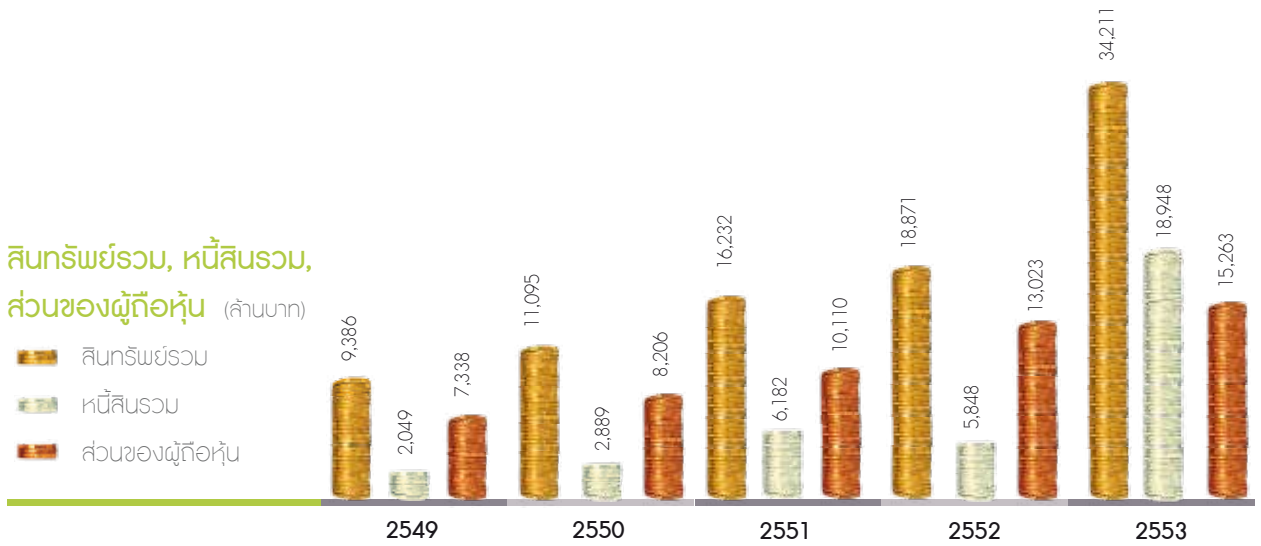


# 1. จุดเด่นทางการเงินเปรียบเทียบ 5 ปี

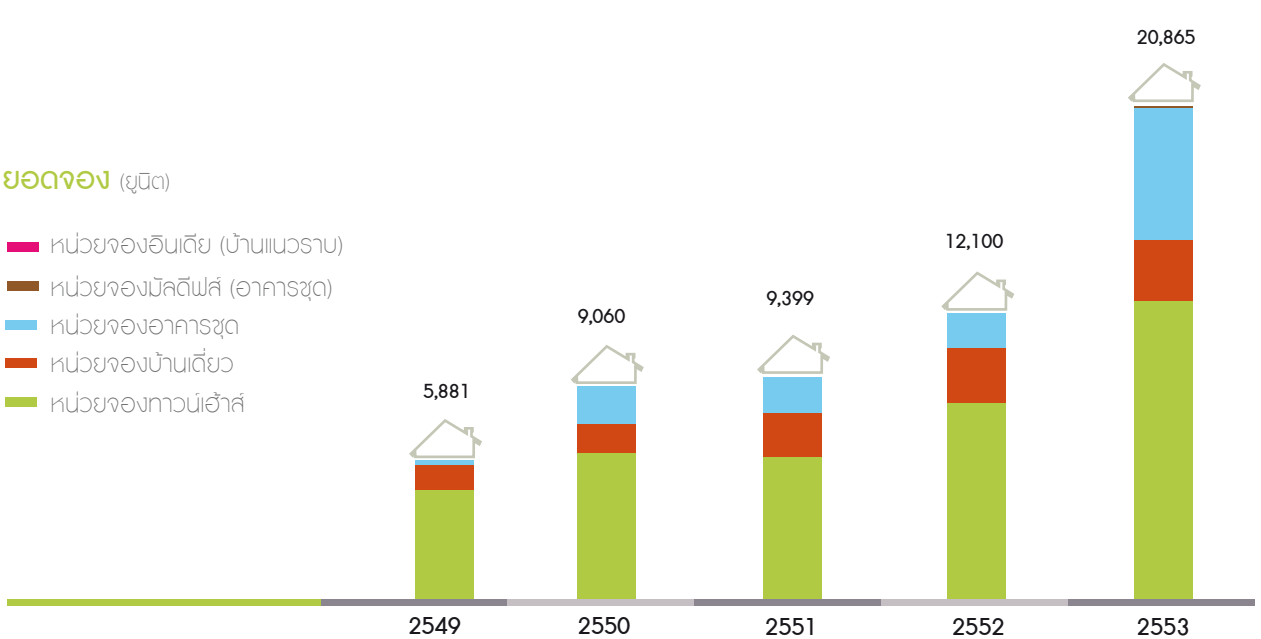
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว  
(ล้านบาท, ล้านบาท)

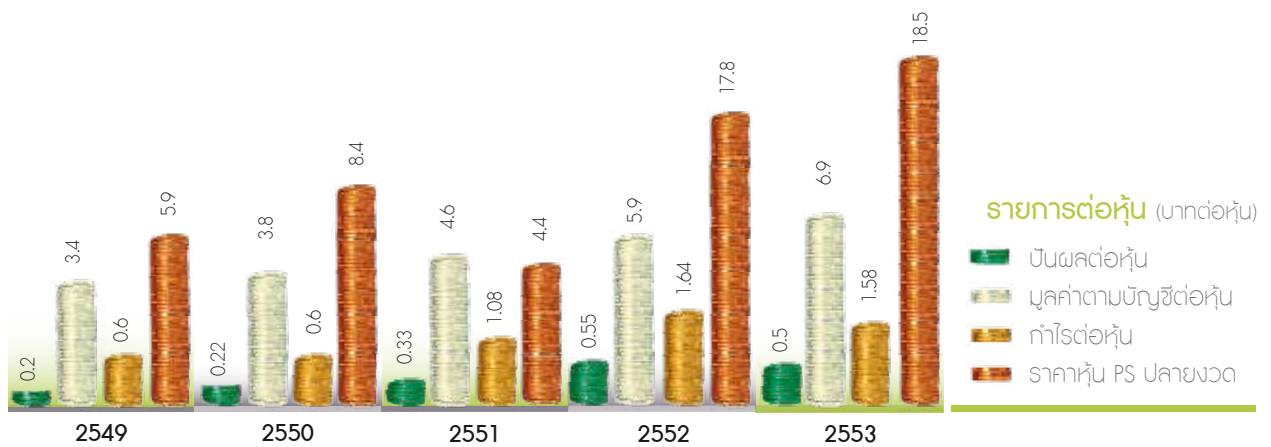
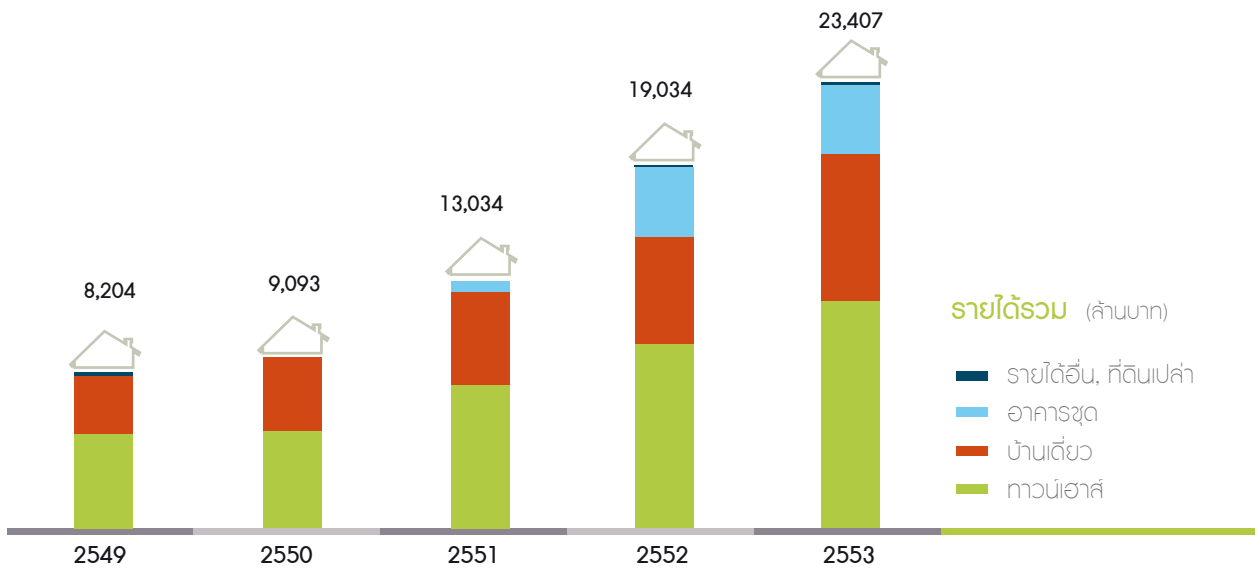
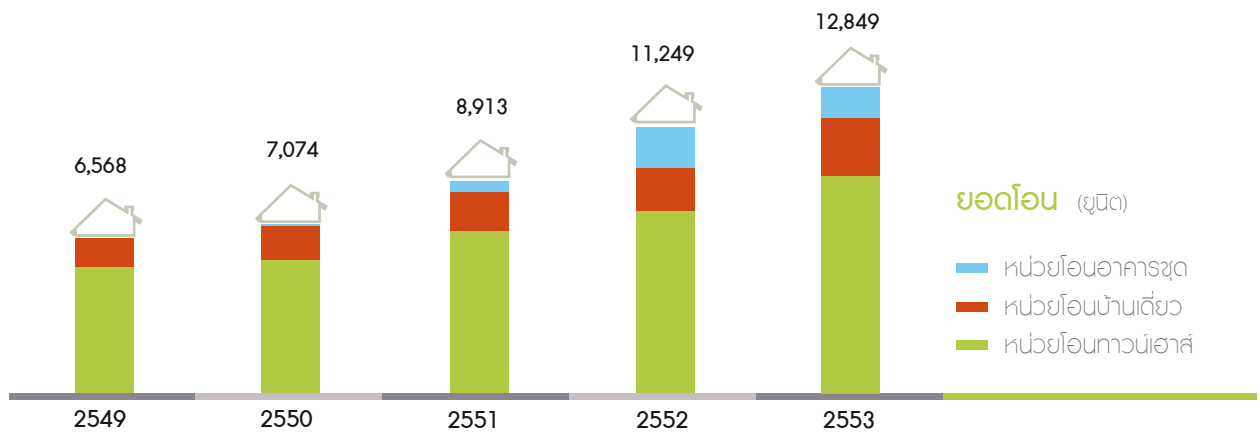


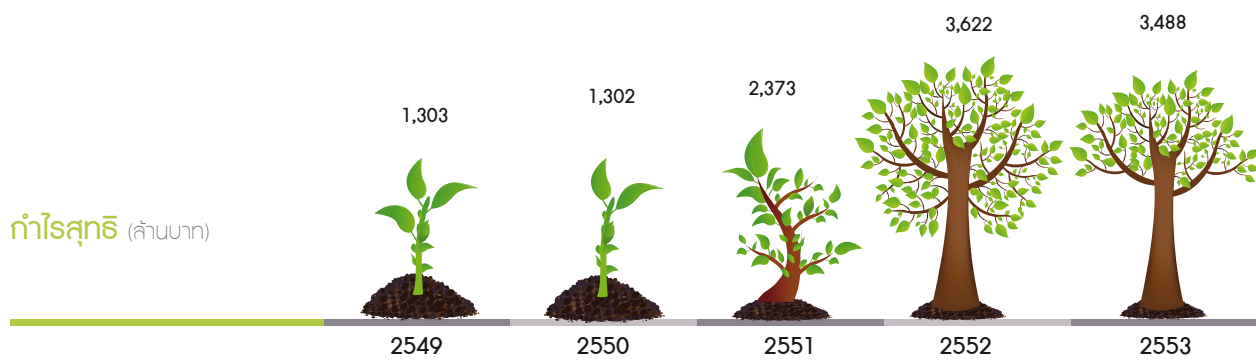
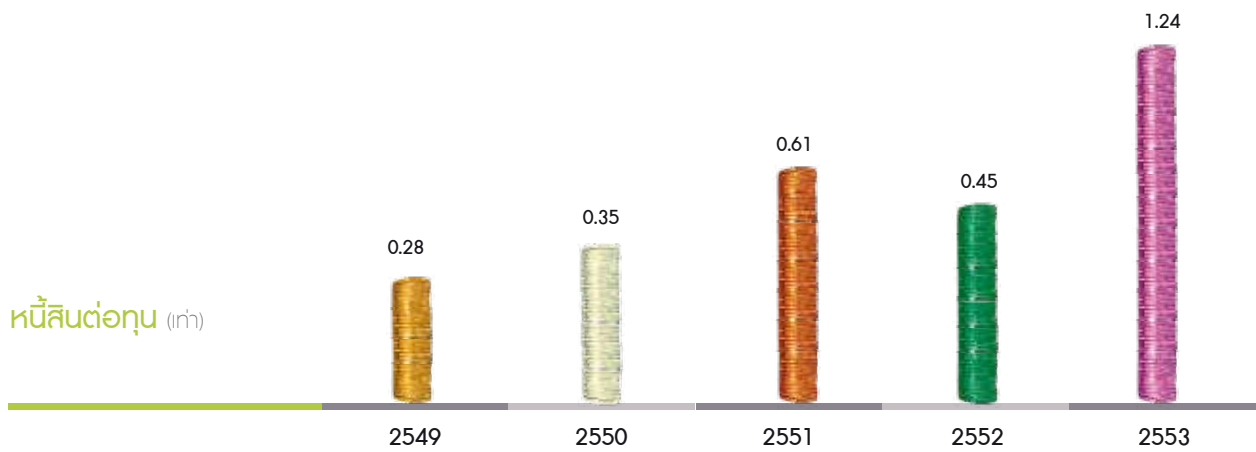
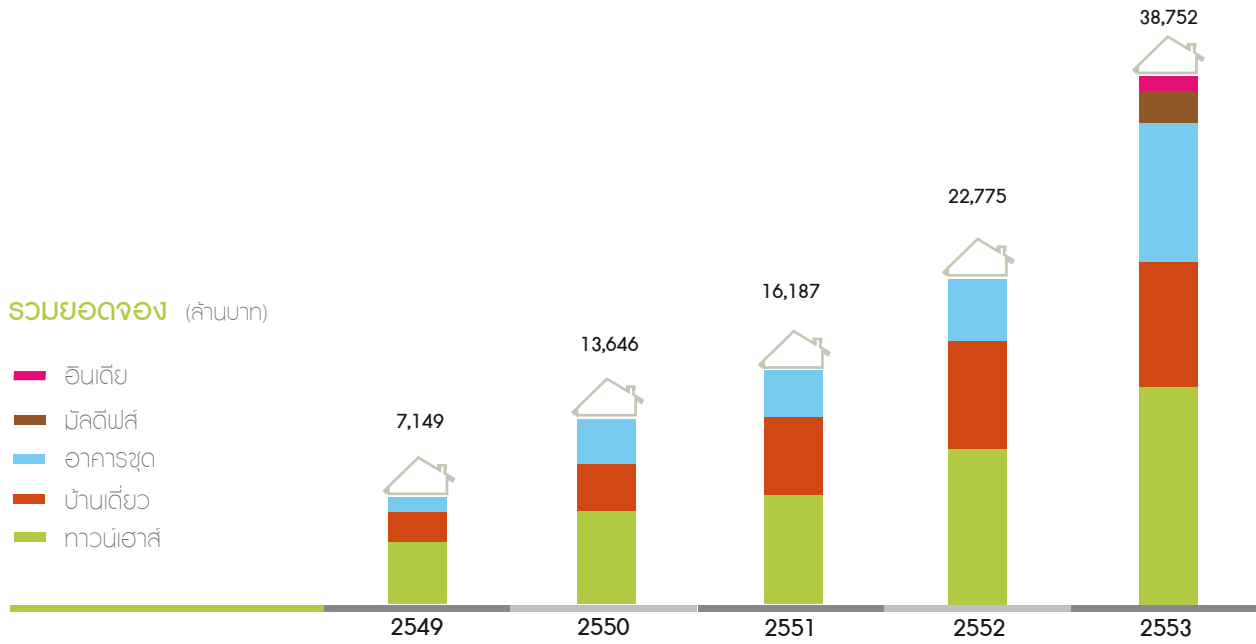
สินทรัพย์รวม, หนี้สินรวม,  
ส่วนของผู้ถือหุ้น (ล้านบาท)

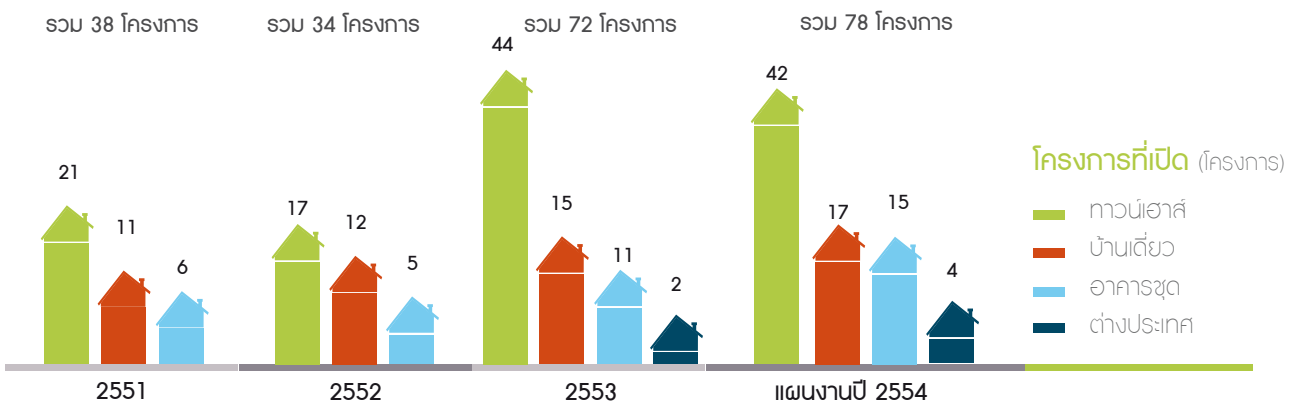
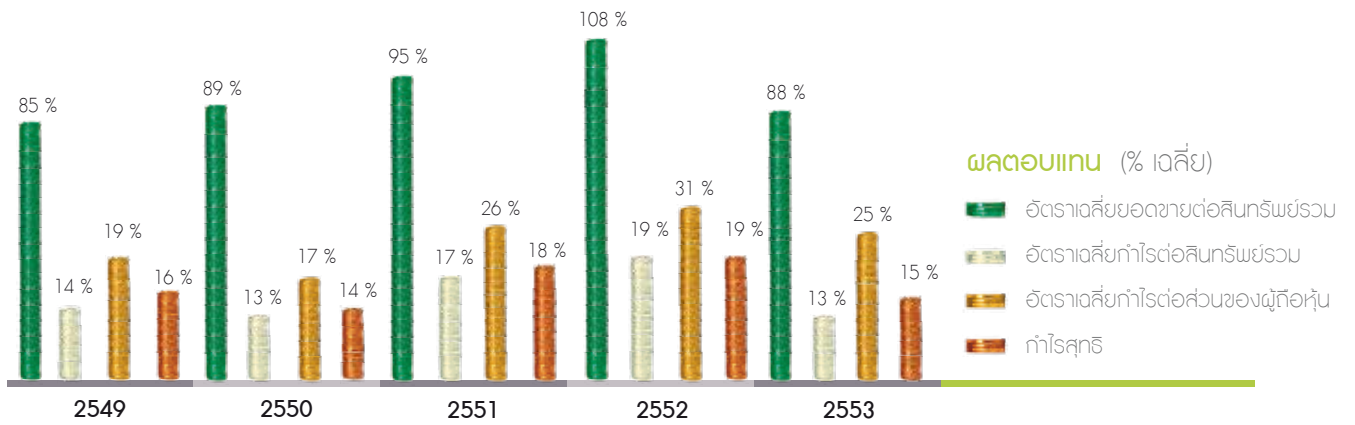


ยอดจอง (ยูบีต)



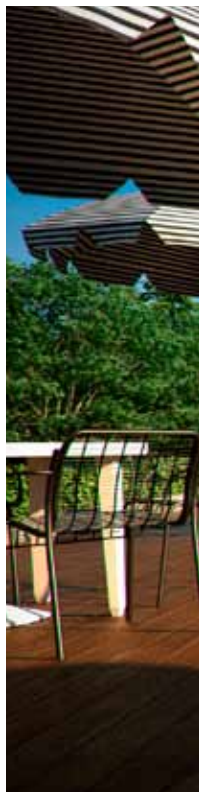






## 2. ข้อมูลการเงินสำคัญรายปี

	2553	2552	2551	2550	2549
ยอดจอง (ล้านบาท)	38,752	22,775	16,187	13,646	7,149
ยอดจอง (หน่วย)	20,865	12,100	9,399	9,060	5,881
จำนวนหน่วยที่โอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อบ้าน	12,849	11,249	8,913	7,074	6,568
ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท, ล้านหุ้น)	2,207	2,207	2,191	2,180	2,174
<b>รายการในงบการเงิน : หน่วย = ล้านบาท</b>					
สินทรัพย์รวม	34,211	18,871	16,292	11,095	9,386
หนี้สินรวม	18,948	5,848	6,182	2,889	2,049
ส่วนของผู้ถือหุ้น	15,263	13,023	10,110	8,206	7,338
รายได้สุทธิ	23,280	18,943	12,969	9,054	8,181
รายได้รวม	23,407	19,033	13,034	9,093	8,203
กำไรขั้นต้น	8,846	7,284	4,947	3,174	2,633
กำไรสุทธิ	3,488	3,622	2,373	1,302	1,303
<b>มูลค่าต่อหุ้น (บาทต่อหุ้น)</b>					
มูลค่าทางบัญชีต่อหุ้น	6.9	5.9	4.6	3.8	3.4
กำไรต่อหุ้น	1.58	1.65	1.08	0.60	0.60
ปันผลต่อหุ้น (ปีผลประกอบการ)	0.50	0.55	0.33	0.22	0.20
ราคาหุ้นในตลาดปลายงวด	18.5	17.8	4.4	8.4	5.9
มูลค่าหุ้น PS รวมในตลาด (ล้านบาท)	40.826	39,281	9,598	18,314	12,675
<b>อัตราส่วนทางการเงิน</b>					
อัตรามูลของสินทรัพย์ (% เดลต้า)	88%	108%	95%	89%	85%
อัตราผลตอบแทนของสินทรัพย์ (% เดลต้า)	13%	21%	17%	13%	14%
อัตราผลตอบแทนของส่วนของผู้ถือหุ้น (% เดลต้า)	25%	31%	26%	17%	19%
สัดส่วนหนี้สินต่อทุน (เท่า)	1.2	0.45	0.61	0.35	0.28
สัดส่วนหนี้สินสุทธิจากเงินสดและเงินลงทุนระยะสั้น ต่อทุน (เท่า)	1.1	0.21	0.46	0.22	0.22
กำไรสุทธิ / รายได้รวม (%)	15%	19%	18%	14%	16%
ราคาหุ้นต่อกำไรต่อหุ้น (เท่า)	11.7	10.8	4.1	14.0	9.8
ราคาหุ้นต่อมูลค่าทางบัญชีต่อหุ้น (เท่า)	2.7	3.0	1.0	2.2	1.7
อัตราการจ่ายเงินปันผล	32%	34%	31%	37%	33%
เงินสดและเงินลงทุนระยะสั้น (ล้านบาท)	1,630	3,150.8	1,529.6	1,081.7	448.5







พีคพดกษา



ทาวน์เฮาส์



พีคพดกษา



เออร์บาโน เอ็มโซลุก



เพลีนพดกษา



เดอะคอนเนค  
วงแหวนบางแค



เออร์บาโน



เออร์บาโน



เดอะเพลนท์ ซิตี้



เดอะคอนเนค

ทาวน์เฮาส์



เดอะคอนเนค วิชระพล



เดอะคอนเนค



เดอะคอนเนค



พญาชาวิลล์





ภัตตาคาร



บ้านเดี่ยว



พฤษภาคม 2553



พฤษภาคม 2553



พฤษภาคม 2553



เดอะเพลนท์บางนา

เดอะเพลนทรี

บ้านเดี่ยว



โซปราโน



กัศกร  
วงแหวนวิชรพล



กัศกร บางนา



เดอะเพลนทรี บางนา



เดอะเพลนทรี บางนา



พุกชาบุรี





คอนโดเลต ไอซ์  
ราชเทวี



อาคารชุด



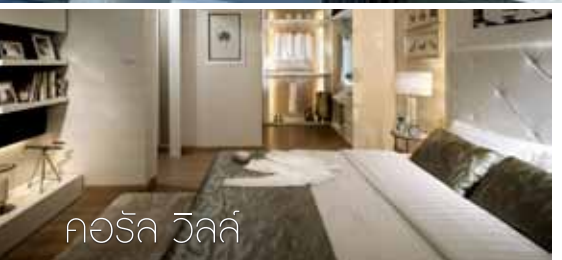
คอนโด เซปเตอร์ วัน  
โมเดิร์น ดิซต์  
ราชบูรณะ 33



คอนโดเลต ลาดพร้าว



คอรัล วิลล์



คอรัล วิลล์



คอนโด ไอวี ซีวอร์



คอนโด ฟิวส์  
สาทร-ตากสิน



อาคารชุด



คอนโด เดอะ ซีด มิ่งเกิ้ล  
สาทร-สวนพุด



คอนโด เดอะซีด อะตอม  
อารีย์



คอนโด เดอะซีด มูฮ์  
สุขุมวิท



คอนโด เดอะซีด  
พหลโยธิน



เดอะ ซีด แมมโบร์รี่ส์ สยาม



เดอะ ซีด แมมโบร์รี่ส์ สยาม



เดอะ ซีด ตรีโร้ รัชโยธิน





ดร.พิชิต คี้อารัม  
ประธานกรรมการบริษัท

### 3. สารจากประธานกรรมการ

ปี 2553 ในช่วงต้นปีประเทศไทย ประสบปัญหาภาวะเศรษฐกิจภายในประเทศ อันเป็นผลจากสถานการณ์ความไม่สงบทางการเมือง แต่ด้วยการบริหารจัดการที่คล่องตัว สามารถปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ให้สอดคล้องกับปัจจัยภายนอก และใช้ปัจจัยภายในที่แข็งแกร่งในด้านความได้เปรียบในการแข่งขัน ทำให้ในปี 2553 พกษสามารถทำยอดขายสูงถึง 38,752 ล้านบาท สูงกว่าเป้าหมายที่ตั้งไว้ 29,000 ล้านบาท ถึง 34% และสูงกว่าช่วงเดียวกันของปีก่อนถึง 70% นอกจากนี้จะเป็นสถิติใหม่ของบริษัทฯ แล้ว ยังเป็นสถิติใหม่ของวงการอสังหาริมทรัพย์ในไทยอีกด้วย







กองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์  
ประธานกรรมการบริหาร

ในปี 2554 คาดว่าเศรษฐกิจของประเทศไทย จะเติบโตต่อเนื่องจากปี 2553 แต่ในอัตราที่ชะลอลง สำหรับในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ก็ยังคงเติบโตต่อเนื่องเช่นกัน แม้มาตรการของธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ควบคุมในด้านการปล่อยสินเชื่อ และอัตราดอกเบี้ยที่ปรับสูงขึ้น จะส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการบางส่วน แต่เนื่องจากความต้องการที่อยู่อาศัยยังคงเป็นความต้องการพื้นฐานของคน ทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยมีความต้องการที่ใกล้เคียงกับปีก่อน

อันเป็นผลมาจากตลาดคอนโด ซึ่งคงจะไม่ร้อนแรงเหมือนช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา แต่ก็ยังเป็นตลาดที่มีขนาดใหญ่ ตาม Lifestyle ของผู้บริโภคยุคปัจจุบันที่ต้องการความสะดวกในการอยู่อาศัยและการเดินทาง ส่วนตลาดทาวน์เฮาส์และบ้านเดี่ยว ทำเลใกล้เมือง เดินทางสะดวก ในระดับราคาที่เหมาะสมจะได้รับความนิยมมากขึ้น

แผนธุรกิจของพวกษาในปี 2554 ยังคงขยายไปยังทุกตลาดทั้งในประเทศ และต่างประเทศ โดยจะมีการเปิดโครงการใหม่รวม 78 โครงการ ทั้งในประเทศและต่างประเทศ แม้ว่าในต่างประเทศ บางโครงการ จะล่าช้าบ้างเนื่องจากยังอยู่ในช่วงเริ่มต้น แต่ในระยะยาวเชื่อมั่นว่าด้วยการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ ความสามารถในการแข่งขัน และการบริหารความเสี่ยงที่รอบคอบและรัดกุม จะทำให้ธุรกิจพวกษาเติบโตต่อเนื่อง

กว่า 17 ปีของบริษัทฯ ปัจจุบันมีลูกค้าเกือบ 100,000 ครอบครัว มีลูกค้า ผู้ถือหุ้น ผู้รับเหมา ชุมชน และผู้มีส่วนได้ส่วนเสียมากมาย เรามีการเปลี่ยนแปลงมากมายในเกือบทุกๆ ด้าน มีการพัฒนาแบรนด์และสินค้าใหม่ๆ ออกสู่ตลาด แต่สิ่งหนึ่งที่พวกษาไม่เคยเปลี่ยนคือ การให้ความสำคัญเรื่องของการพัฒนาคุณภาพของสินค้าและบริการในทุกกระบวนการ ซึ่งเป็นภารกิจหลักของบริษัทฯ ถูกถ่ายทอดไปสู่ผู้บริหารและพนักงานทุกระดับที่เป็นกำลังสำคัญของพวกษาประสบความสำเร็จเป็นผู้นำในวงการอสังหาริมทรัพย์ของไทย ดังนั้นในปี 2554 บริษัทฯ จึงได้กำหนดกลยุทธ์ทางการตลาด "Yes, we care" เพื่อมุ่งเน้นการดูแลผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่มมากยิ่งขึ้น ควบคู่ไปกับการดำเนินธุรกิจแบบบรรษัทภิบาล และการรับผิดชอบต่อสังคมและส่วนรวม อันจะนำมาซึ่งผลประโยชน์สูงสุดของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่ม.





## รางวัลแห่งความภูมิใจ

บริษัทฯ ได้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มาอย่างยาวนาน สร้างสรรค์ผลงานประเภทที่อยู่อาศัยหลากหลายประเภทครอบคลุมทั้งทาวน์เฮาส์ บ้านเดี่ยว และอาคารชุด โดยมีการพัฒนาคุณภาพอย่างไม่หยุดนิ่ง จนผลงานเป็นที่ยอมรับของประชาชนทั่วไป ทำให้บริษัทฯ ประสบความสำเร็จด้านผลการดำเนินงานและก้าวขึ้นเป็นผู้นำทางการตลาดในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย ความสำเร็จที่เกิดขึ้นพิสูจน์ได้จากรางวัลแห่งเกียรติยศจากสถาบัน/องค์กรต่างๆ ที่มีชื่อเสียงทั้งในประเทศและต่างประเทศ ที่ได้มอบให้กับบริษัทฯ ซึ่งนับเป็นเครื่องยืนยันถึงความสำเร็จและความมุ่งมั่นของบริษัทฯ ในการสร้างสรรค์สิ่งดีๆ ให้กับลูกค้าทุกกลุ่มต่อไป

- รางวัล "Best Executive in Thailand" จากนิตยสาร ASIAMONEY

คุณทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์ ประธานกรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ บมจ. พฤกษา เรียลเอสเตท ได้รับรางวัลดังกล่าว รางวัลดังกล่าวมอบให้แก่บริษัทที่มีผลการดำเนินงานยอดเยี่ยม และมีฐานะทางการเงินแข็งแกร่ง นอกจากนี้ยังพิจารณาจากปัจจัยอื่นๆ

ประกอบด้วย อาทิ กลยุทธ์การบริหารงาน วิสัยทัศน์ การบริหารงาน นักลงทุนสัมพันธ์ ความโปร่งใสในการบริหารจัดการ และบรรษัทภิบาลเป็นต้น โดยทำการสำรวจความคิดเห็น (Poll) จากนักวิเคราะห์หลักทรัพย์ นักลงทุน และผู้จัดการกองทุนต่างๆ ในประเทศไทย

- รางวัลผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่ดี "โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ดี ศคท." ประจำปี 2552-2553 จาก สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค

เป็นรางวัลที่มอบให้แก่ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีจริยธรรมและมีความรับผิดชอบต่อสังคม โดยมีเกณฑ์พิจารณาในด้านผลงานในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา มาตรฐานการออกแบบและก่อสร้าง รวมถึงความพึงพอใจของผู้บริโภค ซึ่งพฤกษาได้รับรางวัลนี้เป็นครั้งที่ 2 หลังจากได้รับรางวัลในครั้งแรกเมื่อปี 2549-2550

- รางวัล "Best Under A Billion" จากนิตยสารฟอร์บ เอเชีย (Forbes Asia) ประจำปี 2553

พฤกษา เป็น 1 ใน 200 บริษัท ที่ได้รับรางวัล "Best Under A Billion" ซึ่งเป็นรางวัลที่มอบให้แก่บริษัทในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกที่





มีผลการดำเนินงานยอดเยี่ยม โดยทางนิตยสารฟอร์บ เอเชีย ได้พิจารณาคัดเลือกบริษัทในภูมิภาคเอเชียจำนวน 12,930 บริษัท ซึ่งมีเพียง 670 ที่ผ่านเกณฑ์การพิจารณา คือ การพิจารณาอัตราการเติบโตของยอดขาย (ยอดขายอยู่ที่ 5-1,000 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ) รายได้ กำไรสุทธิ และแนวโน้มการเจริญเติบโตของบริษัทในอนาคต จากนั้นจึงทำการคัดเลือกให้เหลือเพียง 200 บริษัทที่เด่น ที่มีผลการดำเนินงานยอดเยี่ยมเท่านั้น ซึ่งมีเพียง 9 บริษัทในประเทศไทยเท่านั้นที่ได้รับรางวัลนี้

• รางวัลประกาศเกียรติคุณ "บุคคลตัวอย่างในภาคธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์" ในโครงการ "บุคคลคุณภาพแห่งปี 2010" (Quality Persons of The Year 2010) จากมูลนิธิวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งประเทศไทย (มสท.)

คุณทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์ ประธานกรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ บมจ. พญา เรียวเอสเตท ได้รับรางวัลดังกล่าวจากโครงการ "บุคคลคุณภาพแห่งปี 2010" (Quality Person of The Year 2010) ที่จัดขึ้นเพื่อประกาศเกียรติคุณและ ยกย่องบุคคลที่ประสบความสำเร็จในการดำเนินชีวิต ทั้งชีวิตส่วนตัว การทำงาน และ

การอุทิศตนทำกิจกรรมเพื่อประโยชน์ต่อสังคมและประเทศชาติด้านต่างๆ

• รางวัล Best CEO Award ในงานประกาศรางวัล SAA Awards for Listed Companies 2010 จาก สมาคมนักวิเคราะห์หลักทรัพย์

คุณทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์ ประธานกรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ บมจ.พญา เรียวเอสเตท ได้รับรางวัล "Best CEO Award" ในหมวดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจก่อสร้าง ที่มีผลการดำเนินงานยอดเยี่ยม ซึ่งพิธีประกาศรางวัล SAA Awards Listed Companies 2010 เป็นการมอบรางวัลให้กับ CEO, CFO และ IR ของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่มีผลงานยอดเยี่ยมและได้รับการคัดเลือกจากนักวิเคราะห์ของบริษัทหลักทรัพย์ และผู้จัดการกองทุน



## 4. วิสัยทัศน์ เป้าหมาย และวัฒนธรรมองค์กร

### วิสัยทัศน์ของพญาฯ

"พญาฯเป็นบริษัท พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำ 1 ใน 10 ของเอเชีย ที่มุ่งเน้นคุณภาพในการจัดการระดับชั้นนำของโลก โดยให้ความสำคัญในด้านความเจริญเติบโตอย่างมั่นคง ด้านความประทับใจ และความพึงพอใจสูงสุดแก่ลูกค้า พนักงาน คู่ค้า และผู้ถือหุ้น ตลอดจน ดำเนินธุรกิจด้วยจิตสำนึกและความรับผิดชอบต่อสังคม ในทุกประเทศที่เราดำเนินธุรกิจ"

### เป้าหมายองค์กร

- เป็นบริษัท พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำ 1 ใน 10 ของภูมิภาคเอเชีย
- มีอัตราการเติบโตของรายได้ไม่น้อยกว่า 25% ต่อปี
- กำไรสุทธิไม่น้อยกว่า 18%
- มีรายได้ 100,000 ล้านบาท ภายในปี 2560

### กลยุทธ์การดำเนินงานธุรกิจ

1. มีการบริหารจัดการคุณภาพสินค้าและบริการระดับชั้นนำของโลก (World Class Operations)
2. บริหารจัดการ Supply Chain อย่างมีประสิทธิภาพ
3. บริหารจัดการและควบคุมต้นทุนการผลิตอย่างรอบคอบและรัดกุม (Effective Cost Management)
4. มีการบริหารจัดการองค์กรแบบหน่วยธุรกิจ (Strategic Business Units: SBUs) เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในองค์กร รองรับการค้าและการขยายตัวอย่างรวดเร็วขององค์กร
5. มีนวัตกรรมและเทคโนโลยีการก่อสร้างที่ทันสมัย
6. นำเสนอผลิตภัณฑ์ที่อยู่อาศัยและบริการ ที่สร้างความประทับใจและความพึงพอใจสูงสุดแก่ลูกค้า
7. ปรับปรุงกระบวนการดำเนินงานธุรกิจในทุกมิติอย่างต่อเนื่อง (Continuous Process Improvement)

### วัฒนธรรมองค์กรของพญาฯ

1. Specific: ตระหนักถึงงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตนเอง หรือเหตุการณ์ในการทำงานที่ตนเองเผชิญอยู่
2. Passion: ใจรัก เมตตา ช่วยเหลือ พுகดี ทำดี
3. Think it right: จิตคิดไตร่ตรองและรู้แจ้งชัด
4. Customer focus: ใจมีสติ สมาธิ พิจารณาสิ่งที่ลูกค้าต้องการ
5. Getting things done (Execute): ใจมุ่งมั่นปฏิบัติ
6. Deliver excellence: ส่งมอบผลงานเป็นเลิศ





## 5. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

### ประวัติบริษัท

บริษัทฯ ก่อตั้งเมื่อวันที่ 20 เมษายน 2536 โดยนายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์ ภายใต้ชื่อ บริษัท พฤษา เรียวเอสเตท จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านทาวน์เฮาส์ บ้านเดี่ยว และอาคารชุด มีทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 50 ล้านบาท ทั้งนี้ นายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์ ได้นำประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการดำเนินธุรกิจก่อสร้างให้แก่ทั้งภาครัฐและเอกชนมาใช้ในการดำเนินธุรกิจ ประกอบกับการมีทีมผู้บริหารมืออาชีพ และการว่าจ้างที่ปรึกษา

จากบริษัทชั้นนำของประเทศในการพัฒนาระบบสนับสนุนต่างๆ รวมถึงการปรับกลยุทธ์ อย่างต่อเนื่อง จึงส่งผลให้บริษัทฯ มีผลการดำเนินงานที่มีกำไรตลอด 16 ปี แม้ในช่วงภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในที่อยู่อาศัยโดยเน้นการพัฒนาโครงการทุกพื้นที่ของกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล รวมถึงเขตศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพฯ ในทำเลที่มีศักยภาพ และการเจริญเติบโตสูง มีโครงการบ้านทั้งในและต่างประเทศ

ทาวน์เฮาส์/บ้านแฝด	บ้านเดี่ยว	อาคารชุด
บ้านพฤษา	ภัตตร	ซีดีวิลด์
เดอะคอนเนค	พฤษาวิลเลจ	ไอวี
พฤษาวิลด์	เดอะแพลนท์	เดอะซีค
เดอะแพลนท์ ซีดี	พฤษานารา	เดอะ ทรี
พฤษาทาวน์	พฤษาปุริ	บี ยู
เออร์บานทาวน์เฮาส์	พฤษาแกลเลอรี	เออร์บานคอนโด
พฤษานารา	ซิลวาน่า (อินเดีย)	แซปเตอร์วัน
ซิลวาน่า (อินเดีย)		คอนโดเลค
		ฟิวส์
		คอรัล วิลด์ (มัลดีฟส์)





นอกจากนี้ บริษัทฯ เป็นหนึ่งในผู้ประกอบการเพียงไม่กี่รายที่บริหารจัดการงานก่อสร้างด้วยตัวเอง รวมถึงการนำเทคโนโลยีที่ทันสมัยจากต่างประเทศมาก่อสร้างบ้าน ซึ่งแตกต่างจากผู้ประกอบการรายอื่น ที่จะจ้างผู้รับเหมาเพื่อทำการก่อสร้างทั้งโครงการ โดย บริษัทฯ จะเป็นผู้กำหนดรูปแบบ รายละเอียดการออกแบบ และบริหารการก่อสร้างโครงการเอง โดยจะแบ่งงานออกเป็นส่วนๆ เช่น งานฐานราก งานปูน งานติดตั้งชิ้นส่วนอาคาร งานปูพื้นกระเบื้อง และงานหลังคา เป็นต้น โดยงานติดตั้งชิ้นส่วนอาคาร งานปูพื้นกระเบื้องและงานหลังคาบริษัทฯ จะว่าจ้างผู้รับเหมาที่มีความชำนาญเฉพาะด้าน และบริษัทฯ จะเข้าควบคุมการก่อสร้าง โดยการจัดส่งวิศวกรและผู้ควบคุมงานก่อสร้าง (Foreman) ของบริษัทฯ เข้าไปตรวจสอบให้เป็นไปตามรูปแบบและมาตรฐานที่กำหนด ทั้งนี้ บริษัทฯ จะเป็นผู้จัดหาวัสดุก่อสร้างเองทั้งหมด ซึ่งการที่บริษัทฯ บริหารจัดการงานก่อสร้างด้วยตัวเอง และการใช้เทคโนโลยีในการก่อสร้างที่ทำให้บริษัทฯ สามารถควบคุมคุณภาพของงานให้ได้มาตรฐาน ลดระยะเวลาการก่อสร้างและบริหารต้นทุนการก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพ

บริษัทฯ ได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัดเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2548 และจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2548 ได้อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 1,700 ล้านบาท เป็น 2,232.5 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 532.5 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ภายใต้สัญลักษณ์ "PS" ได้เข้าทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นครั้งแรกในวันที่ 6 ธันวาคม 2548.

ณ วันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2552 บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้ว กับกระทรวงพาณิชย์ จากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญ

ของบริษัทฯ จำนวน 5,169,900 บาท ส่งผลให้ทุนจดทะเบียนชำระแล้วของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นเป็น 2,196,564,100 บาท

ณ วันที่ 7 สิงหาคม 2552 บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้ว กับกระทรวงพาณิชย์ จากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ จำนวน 5,086,500 บาท ส่งผลให้ทุนจดทะเบียนชำระแล้วของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นเป็น 2,201,650,600 บาท

ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2552 บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้ว กับกระทรวงพาณิชย์ จากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ จำนวน 5,161,400 บาท ส่งผลให้ทุนจดทะเบียนชำระแล้วของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นเป็น 2,206,812,000 บาท

ณ วันที่ 27 เมษายน 2553 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจากทุนจดทะเบียน 2,224,753,400 บาท เป็น 2,206,812,000 บาท (สองพันสองร้อยหกล้านแปดแสนหนึ่งหมื่นสองพันบาท) โดยการลดหุ้นสามัญที่ออกไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทจำนวน 17,941,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากทุนจดทะเบียน 2,206,812,000 บาท เป็น 2,228,812,000 บาท (สองพันสองร้อยยี่สิบแปดล้านแปดแสนหนึ่งหมื่นสองพันบาท) มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทให้แก่กรรมการและผู้บริหารของบริษัทจำนวน 22,000,000 หน่วย

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2553 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 2,228,812,000 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 2,228,812,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท) และมีทุนชำระแล้วทั้งสิ้น 2,206,812,000 บาท





บริษัทย่อยและ / หรือ ร่วมทุนแบ่งเป็น ในและนอกประเทศ (เฉพาะที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทแล้ว)

ลำดับที่	ปีที่ก่อตั้ง	ชื่อบริษัทย่อย / ร่วมทุน	สถานที่	ทุนจดทะเบียน	ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	สัดส่วนการถือหุ้น
1	2548	เกสรก่อสร้าง	กทม.	100 ล้านบาท	100 ล้านบาท	100%
2	2549	พุทธชาด เอสเคท	กทม.	100 ล้านบาท	100 ล้านบาท	100%
3	2549	พนาลี เอสเคท	กทม.	200 ล้านบาท	200 ล้านบาท	100%
4	2551	พฤษภา โอเวอร์ซีส์	กทม.	400 ล้านบาท	250 ล้านบาท	100%
5	2552	พฤษภา อินเตอร์	กทม.	1,000 ล้านบาท	625 ล้านบาท	100%
6	2552	พฤษภา อินเดีย เฮาส์ซิง	บังกลอร์ อินเดีย	เทียบเท่าที่ 10 ล้านดอลลาร์สหรัฐ	เทียบเท่าที่ 10 ล้านดอลลาร์สหรัฐ	100%
7	2553	พฤษภา โอเวอร์ซีส์ เซอร์วิส	กทม.	10 ล้านบาท	2.5 ล้านบาท	100%
8	2553	พฤษภา อินเดีย คอนสตรัคชั่น	บังกลอร์ อินเดีย	เทียบเท่าที่ 2 ล้านดอลลาร์สหรัฐ	2,500 ดอลลาร์สหรัฐ	100%
9	2553	พฤษภา เวียคนาม คอนสตรัคชั่น	โฮฟง เวียคนาม	เทียบเท่าที่ 1.5 ล้านดอลลาร์สหรัฐ	1.5 ล้านดอลลาร์สหรัฐ	100%
10	2553	พฤษภา ลักโซรา	มুমไบ อินเดีย	เทียบเท่าที่ 10 ล้านดอลลาร์สหรัฐ	เทียบเท่าที่ 10,000 ดอลลาร์สหรัฐ	50%
11	2553	พฤษภา-เอชดีซี เฮาส์ซิง	มัลดีฟส์	เทียบเท่าที่ 10 ล้านดอลลาร์สหรัฐ	เทียบเท่าที่ 5 ล้านดอลลาร์สหรัฐ	80%
12	2553	เกสร คอนสตรัคชั่น สาขามัลดีฟส์	มัลดีฟส์	เทียบเท่าที่ 1 ล้านดอลลาร์สหรัฐ	เทียบเท่าที่ 1 1 ล้านดอลลาร์สหรัฐ	100%



## 5.1 พัฒนาการที่สำคัญในช่วง 7 ปีที่ผ่านมา

### ปี 2547

- บริษัทฯ เรียกทุนชำระแล้วจาก 1,388 ล้านบาท เป็น 1,700 ล้านบาท
- บริษัทฯ เริ่มก่อสร้างโรงงานผลิตชิ้นส่วนคอนกรีตเสริมเหล็กสำเร็จรูป (Precast Concrete Factory) โดยโรงงานดังกล่าวใช้ระบบการผลิตแบบ Semi-Automated Pallet Circulating System ซึ่งเป็นระบบที่ทันสมัยที่สุดในประเทศไทยในขณะนั้น มูลค่าเงินลงทุนประมาณ 650 ล้านบาท (ไม่รวมมูลค่าที่ดินอันเป็นที่ตั้งโรงงาน)
- บริษัทฯ ได้พัฒนาระบบเทคโนโลยีสารสนเทศให้ทันสมัยยิ่งขึ้น โดยวางระบบบริหารทรัพยากรในองค์กร (Enterprise Resource Planning) และได้นำโปรแกรม SAP มาใช้ในการรองรับการวางระบบดังกล่าว เพื่อรองรับการเติบโตของธุรกิจ และยกระดับระบบเทคโนโลยีสารสนเทศในมูลค่าประมาณ 30 ล้านบาท

### ปี 2548

- โรงงานผลิตชิ้นส่วนคอนกรีตเสริมเหล็กสำเร็จรูปสร้างแล้วเสร็จและเริ่มดำเนินการผลิตชิ้นส่วนสำหรับการก่อสร้างบ้าน
- บริษัทฯ ได้ก่อสร้างโรงงานผลิตรั้วและเสาสำเร็จรูป โดยมีมูลค่าโครงการประมาณ 150 ล้านบาท (ไม่รวมค่าที่ดินอันเป็นที่ตั้งโรงงาน โดยสร้างอยู่ในบริเวณเดียวกับโรงงานแรก) ซึ่งโรงงานดังกล่าวได้สร้างแล้วเสร็จและเริ่มดำเนินการผลิตรั้วและเสาสำเร็จรูปแล้ว
- บริษัทฯ ได้จัดให้มีระบบการจัดการ Business Process Improvement (B.I.P.) จากบริษัท IBM (ประเทศไทย) ซึ่งจะช่วยให้กระบวนการธุรกิจของการก่อสร้าง, การขาย, การบริการ และการบริหารบุคลากร สามารถรองรับการขยายตัวของธุรกิจ และลดต้นทุน
- บริษัทฯ ได้จัดตั้งบริษัท เกสรก่อสร้าง จำกัด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นผู้รับเหมางานตกแต่งต่อเติมที่อยู่อาศัย
- บริษัทฯ ได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด และได้ทำการเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 1,700 ล้านบาท เป็น 2,232.5 ล้านบาท และเปลี่ยนมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นจากหุ้นละ 100 บาท เป็นหุ้นละ 1 บาท
- ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหลักทรัพย์ของ บริษัทฯ เข้าทำการซื้อขายในตลาดเป็นวันแรกในวันที่ 6 ธันวาคม 2548

### ปี 2549

- บริษัทฯ ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนชำระแล้วจาก 2,125.0 ล้านบาท เป็น 2,159.7 ล้านบาท เมื่อ 9 มกราคม 2549
- บริษัทฯ ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนชำระแล้วจาก 2,159.7 ล้านบาท เป็น 2,166.7 ล้านบาท จากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิของกรรมการ พนักงาน และที่ปรึกษาของบริษัท พุดชา เรียวเอสเคท จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อย (PS-WA) ครั้งที่ 1
- เมื่อวันที่ 2 ตุลาคม 2549 บริษัทฯ ได้จัดตั้งบริษัทย่อย 2 บริษัท คือ บริษัท พุดชาด เอสเคท จำกัด และบริษัท พนาลี เอสเคท จำกัด โดยมีทุนจดทะเบียนเริ่มต้นบริษัทละ 1 ล้านบาท และได้จดทะเบียนเพิ่มทุนเป็นบริษัทละ 50 ล้านบาท เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2549
- บริษัทฯ ได้รับการอนุมัติให้ออกตราสารหนี้ระยะสั้น (ไม่เกิน 270 วัน) สำหรับขายให้ผู้ลงทุน โดยมีวงเงินทั้งสิ้น 1,000 ล้านบาท

### ปี 2550

- บริษัทฯ ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนชำระแล้วจาก 2,166.7 ล้านบาท เป็น 2,173.8 ล้านบาท ในวันที่ 10 มกราคม 2550 จากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิของกรรมการ พนักงาน และที่ปรึกษาของบริษัท พุดชา เรียวเอสเคท จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อย ที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ (PS-WA) ครั้งที่ 2
- ตามที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2550 บริษัทฯ ได้ลดทุนจดทะเบียนโดยการตัดหุ้นที่ยังไม่ได้นำออกจำหน่ายของบริษัทฯ จำนวน 7,746,600 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4 กับกระทรวงพาณิชย์เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียน จาก 2,232.5 ล้านบาท เป็น 2,224.75 ล้านบาท เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2550 รวมทั้งได้เพิ่มทุนจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4 กับกระทรวงพาณิชย์เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียน จาก 2,224.75 ล้านบาท เป็น 2,255.75 ล้านบาท เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2550

- เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2550 บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ข้อ 3 เรื่องวัตถุประสงค์ของบริษัทฯ กับกระทรวงพาณิชย์ จากเดิมมีวัตถุประสงค์ 36 ข้อ เป็น 42 ข้อ

- ตามที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2550 เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2550 ให้ออกและขายตราสารหนี้ตามโครงการ Shelf Filing เพื่อลดภาระต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ และเป็นการเพิ่มทางเลือกในการหาแหล่งเงินทุนเพื่อดำเนินโครงการออกตราสารหนี้ (หุ้นกู้/ตั๋วเงิน) สำหรับขายให้ผู้ลงทุนทั่วไปและสถาบัน โดยกำหนดวงเงินที่ออกตราสารหนี้ดังกล่าว มีวงเงินสูงสุดไม่เกิน 2,000 ล้านบาท มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท และมีอายุไม่เกิน 3 ปี นั้น บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ 2 ชุด วงเงินรวม 1,000 ล้านบาท ดังนี้

หุ้นกู้ชุดที่ 1: วงเงิน 600 ล้านบาท มีอายุ 3 ปี ในอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4.91 บาทต่อปี ออกหุ้นกู้เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2550 และครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 8 สิงหาคม 2553

หุ้นกู้ชุดที่ 2: วงเงิน 400 ล้านบาท มีอายุ 2 ปี ในอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4.68 บาทต่อปี ออกหุ้นกู้เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2550 และครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 15 สิงหาคม 2552

- บริษัทฯ ได้ปรับโครงสร้างองค์กรเป็น SBU เพื่อให้สอดคล้องกับกลยุทธ์ในการเติบโตของบริษัทฯ ในระยะยาว

- บริษัทฯ ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนชำระแล้วจาก 2,173.8 ล้านบาท เป็น 2,180.2 ล้านบาท ในวันที่ 9 สิงหาคม 2550 จากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิของกรรมการ พนักงาน และที่ปรึกษาของบริษัท พุกกา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อย ที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ (PS-WA) ครั้งที่ 3 เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2550 จำนวน 6,327,800 หน่วย

- เมื่อวันที่ 12 กันยายน 2550 บริษัท พนาลี เอสเตท จำกัด ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 50 ล้านบาท เป็น 200 ล้านบาท กับกระทรวงพาณิชย์ โดยไม่มีการเรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มเติม

## ปี 2551

- บริษัทฯ ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนชำระแล้วจาก 2,180.2 ล้านบาท เป็น 2,185.95 ล้านบาท ในวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2551 จากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิของกรรมการ พนักงาน และที่ปรึกษาของบริษัท พุกกา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อย ที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ (PS-WA) ครั้งที่ 4 เมื่อวันที่ 31 มกราคม 2551 จำนวน 5,774,500 หน่วย

- บริษัทฯ ได้ก่อสร้างโรงงานผลิตแผ่นคอนกรีตเสริมเหล็กที่มีขนาดพิเศษ (Special Element) แบบหล่อกับที่ โดยมีมูลค่าโครงการประมาณ 90 ล้านบาท (ไม่รวมค่าต้นทุนที่ดินอันเป็นที่ตั้งโรงงาน โดยสร้างอยู่ในบริเวณเดียวกับโรงงานแรกและโรงที่สอง) ซึ่งโรงงานดังกล่าวได้สร้างแล้วเสร็จและเริ่มดำเนินการผลิตแล้วเมื่อเดือนมิถุนายน 2551 โดยมีกำลังการผลิตสูงสุด 400 ลูกบาศก์เมตรต่อเดือน

- บริษัท พนาลี เอสเตท จำกัด ได้เรียกชำระหุ้นเพิ่มทุนเต็มมูลค่า 200 ล้านบาท เมื่อเดือนมิถุนายน 2551

- บริษัทฯ ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนชำระแล้วจาก 2,185.95 ล้านบาท เป็น 2,191.39 ล้านบาท ในวันที่ 8 สิงหาคม 2551 จากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิของกรรมการ พนักงาน และที่ปรึกษาของบริษัท พุกกา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อย ที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ (PS-WA) ครั้งที่ 5 เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2551 จำนวน 5,441,500 หน่วย

## ปี 2552

- บริษัทฯ ได้ออกแบรนด์ใหม่ คือ The Tree, the Plant Citi, และ Be You.

- ตามที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2551 เมื่อวันที่ 11 เมษายน 2551 ให้ขายและออกตราสารหนี้ตามโครงการ Shelf Filing โดยกำหนดวงเงินที่ออกตราสารหนี้ดังกล่าว มีวงเงินสูงสุดไม่เกิน 2,000 ล้านบาท มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท และมีอายุไม่เกิน 3 ปี นั้น โดยวันที่ 29 มกราคม 2552 บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ วงเงินรวม 1,500 ล้านบาท อายุ 3 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนเมื่อ 29 มกราคม 2555



- บริษัทฯ ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนชำระแล้วจาก 2,191.39 ล้านบาท เป็น 2,196.6 ล้านบาท ในวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2552 จากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิของกรรมการ พนักงาน และที่ปรึกษาของบริษัท พุกดา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อย เพื่อซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ (PS-WA) ครั้งที่ 6 เมื่อวันที่ 31 มกราคม 2552 จำนวน 5,169,900 หน่วย

- ตามที่ได้รับอนุญาตจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2552 บริษัทฯ ได้ลดทุนจดทะเบียนโดยการตัดหุ้นที่ยังไม่ได้นำออกจำหน่ายของบริษัทฯ จำนวน 31,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4 กับกระทรวงพาณิชย์เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียน จาก 2,255.75 ล้านบาท เป็น 2,224.75 ล้านบาท เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2552

- บริษัทฯ ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนชำระแล้วจาก 2,196.6 ล้านบาท เป็น 2,201.65 ล้านบาท ในวันที่ 7 สิงหาคม 2552 จากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิของกรรมการ พนักงาน และที่ปรึกษาของบริษัท พุกดา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อย เพื่อซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ (PS-WA) ครั้งที่ 7 เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2552 จำนวน 5,086,500 หน่วย

- บริษัทฯ ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนชำระแล้วจาก 2,201.65 ล้านบาทเป็น 2,206.8 ล้านบาท ในวันที่ 4 ธันวาคม 2552 จากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิของกรรมการ พนักงาน และที่ปรึกษาของบริษัท พุกดา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อย เพื่อซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ (PS-WA) ครั้งที่ 8 เมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2552 จำนวน 5,161,400 หน่วย

## ปี 2553

- บริษัทฯ ได้เปลี่ยนภาษาอังกฤษจาก ชื่อจาก "Preuksa Real Estate Pcl." เป็น "Pruksa Real Estate Pcl." โดยตราเครื่องหมายการค้าก็เปลี่ยนแปลงเพื่อสะท้อนการเปลี่ยนแปลงครั้งนี้

- บริษัทฯ มียอดขายได้สูงสุดในผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ หลังจากการประกาศงบการเงินปี 2552

- บริษัทฯ ได้ออกแบรนด์ใหม่ในอาคารชุด เช่น Chapter One,

Condolette, Fuse, Urbano และ แบรินด์แรกในต่างประเทศ คือ "Coral Ville" ในประเทศมัลดีฟส์

- ตามที่ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2552 เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2552 ในการออกและขายตราสารหนี้ตามโครงการ Shelf Filing ซึ่งกำหนดวงเงินไม่เกิน 2,500 ล้านบาท อายุไม่เกิน 5 ปี นั้น วันที่ 24 มิถุนายน พ.ศ. 2553 บริษัทฯ ได้ออกตราสารหนี้ 2 ชุด รวม 2,500 ล้านบาท แบ่งเป็น อายุ 3 ปี 1,500 ล้านบาท และ 5 ปี 1,000 ล้านบาท โดยมีวันครบกำหนดได้ถอนหุ้นกู้ 24 มิถุนายน พ.ศ. 2556 และ วันที่ 24 มิถุนายน พ.ศ. 2558 ตามลำดับ

- ในเมืองชูลูมาเล่, มัลดีฟส์ หลังบริษัทฯ ได้ลงนามสัญญา ร่วมทุนกับ Housing Development Co. (HDC) บริษัทฯ ได้เปิดขายอาคารชุดขนาดกลาง ชื่อ "Coral Ville" ซึ่งได้รับยอดจอง 93%

- ในบังกลอร์, อินเดีย บริษัทฯ ได้ซื้อที่ดินแห่งแรกได้สำเร็จ ขนาดประมาณ 65 ไร่ หรือ 26 เอเคอร์ โดยได้รับใบอนุญาตประกอบการเรียบร้อยแล้ว จะเปิด Pre-launch ในทาวน์เฮาส์ และ บ้านเดี่ยวเฟสแรกที่เขต Budigere.

- ในเมืองมุมไบ, อินเดีย บริษัทฯ ได้ลงนามสัญญาร่วมทุนกับ SOHAM Group of Companies เพื่อร่วมพัฒนาที่ดิน เพื่อเปิดขายทาวน์เฮาส์ และบ้านแฝดที่เขต Pimplas, Thane.

- ในเมืองโฮฟง, เวียดนาม บริษัทฯ ได้ลงนามสัญญาร่วมทุนในสัดส่วน 85% กับ Hoang Huy Service Investment Co.

- ตามที่ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2553 เมื่อวันที่ 29 กันยายน 2553 ให้ขายและออกตราสารหนี้ตามโครงการ Shelf Filing โดยไม่จำกัดวงเงินและจำนวนครั้งที่เสนอขาย โดยขออนุญาตเป็นโครงการไม่เกิน 5 ปีและ กำหนดวงเงินสูงสุดไม่เกิน 7,500 ล้านบาท ในวันที่ 10 พฤศจิกายน พ.ศ. 2553 บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ 2 ชุด รวม 5,000 ล้านบาท แบ่งเป็น 3 ปี 3,000 ล้านบาท และ 5 ปี 2,000 ล้านบาท ครบกำหนดได้ถอนหุ้นกู้ วันที่ 10 พฤศจิกายน พ.ศ. 2556 และ วันที่ 10 พฤศจิกายน พ.ศ. 2558 ตามลำดับ



## 5.2 โครงสร้างธุรกิจ

บริษัทฯ มีโครงสร้างทางธุรกิจเป็น 2 ส่วน คือ

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายในประเทศไทย
2. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ

โดยไม่ว่าจะเป็นธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งในและต่างประเทศ บริษัทฯ จะดำเนินในธุรกิจที่บริษัทฯ มีความชำนาญเท่านั้น นั่นคือธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยและดำเนินธุรกิจอยู่บนความสามารถใน

การแข่งขันของบริษัทฯ ที่สะสมมาเป็นระยะเวลานานและมีความได้เปรียบเชิงการแข่งขันเท่านั้น

### 1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายในประเทศไทย

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นที่อยู่อาศัย 3 ประเภท ได้แก่

ทาวน์เฮาส์/บ้านแฝด	บ้านเดี่ยว	อาคารชุด
บ้านพฤษภา เคอะคอนเนค พฤษภาวิลด์ เคอะแพลนท์ ซิตี้ พฤษภาทาวน์ เออร์บานทาวน์เฮาส์ พฤษภาอารา	ภัสสร พฤษภาวิลเวจ เคอะแพลนท์ พฤษภาอารา พฤษภาปุรี	ซิตี้วิลด์ ไอรี เคอะ ซิตี้ เคอะ ทรี บี ยู เออร์บานคอนโด แซปเตอร์วัน คอนโคเลค ฟิวส์

โดยเน้นการพัฒนาโครงการทุกพื้นที่ของกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล รวมถึงเขตศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพฯ ในทำเลที่มีศักยภาพ และการเจริญเติบโตสูง ในปี 2553 บริษัทฯ ได้เริ่มเปิดขาย

โครงการในต่างจังหวัด ได้แก่ นครปฐม ชลบุรี และภูเก็ต หลังจากนั้น บริษัทฯ มีแผนเปิดโครงการในจังหวัดอื่นๆ ด้วย เช่น ขอนแก่น และจังหวัดอื่นๆ ที่มีศักยภาพ

### 2. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ

ในปี 2553 บริษัทฯ เริ่มเปิดขายโครงการที่ต่างประเทศ คือมัลดีฟส์ เป็นโครงการแรก ตามด้วยเมืองบังกลอร์ ประเทศอินเดีย

ทาวน์เฮาส์/บ้านแฝด/บ้านเดี่ยว	อาคารชุด
ซิลวานา (อินเดีย) - 438 ยูนิต - มูลค่าโครงการทั้งหมด : เทียบเท่าที่ 1,600 ล้านบาท - เปิดขายเฟสแรก ในเดือน พฤศจิกายน มูลค่า เทียบเท่าที่ 500 ล้านบาท - ณ 31 ธันวาคม 2553 ได้ยอกจองแล้ว เทียบเท่าที่ 128.7 ล้านบาท - มีแผนเปิด Grand opening ในเดือนมิถุนายน 2554	คอรัล วิลด์ (มัลดีฟส์) - ร่วมทุน 80% กับ Housing Development Corporation (HDC) - เปิดขายอาคารชุด ขนาดกลาง 5 ชั้น ในเมือง ฮูธูมาเล่ มูลค่า 3,500 ล้านบาท - เปิดขายเฟสแรกในเดือนกรกฎาคม มูลค่าเทียบเท่าที่ 595 ล้านบาท โดยได้ยอกจองเทียบเท่าที่ 570 ล้านบาท - มีแผนเปิดขายเฟส 2 ในไตรมาส 2 ปี 2554

หลังจากปี 2553 บริษัทฯ มีแผนเปิดโครงการอีก ที่ประเทศ เวียดนาม มัลดีฟส์ (เฟส 2) บังกลอร์ (เฟส 2) และเมืองอื่นๆ ที่มีศักยภาพ



## 5.3 โครงสร้างรายได้

ตั้งแต่ปี 2536 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทฯ เปิด และ 23,280 ล้านบาท ตามลำดับโดยมีอัตราเติบโตเฉลี่ย 4 ปี (ปี โครงการแล้วจำนวน 249 โครงการ โดยบริษัทฯ มีรายได้หลักจากการ 2550 – ปี 2553) เท่ากับ 39 % โดยแยกประเภทผลิตภัณฑ์ได้ดังนี้ ขายบ้าน ในปี 2551, 2552, และ 2553 เป็นจำนวน 12,963, 18,943,

รอบปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม

ประเภทผลิตภัณฑ์	2550		2551		2552		2553	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
บ้านทาวน์เฮาส์	5,150	57%	7,636	58%	9,729	51%	11,948	51%
บ้านเดี่ยว	3,863	43%	4,869	34%	5,619	30%	7,723	33%
อาคารชุด	43	0.4%	564	4%	3,595	19%	3,608	16%
รวมรายได้จากการขายบ้าน	9,056	100%	12,963	100%	18,943	100%	23,280	100%

โครงการปัจจุบัน ณ 31 ธันวาคม 2553 ประกอบด้วย 132 โครงการ แบ่งเป็น มูลค่าทั้งหมด ขายได้แล้ว และยังไม่ขาย ดังนี้

โครงการเปิดขาย ณ 31 ธ.ค. 53	จำนวน โครงการ	หน่วย ทั้งหมด	มูลค่าทั้งหมด (บาท)	หน่วยที่ ขายแล้ว	มูลค่าที่ขายแล้ว (บาท)	หน่วยที่ ยังไม่ขาย	มูลค่ายังไม่ขาย (บาท)
ทั้งหมด	132	56,196	113,752,475,634	33,123	64,657,447,680	23,073	49,095,027,954
ภัตตาคาร	7	2,615	10,667,322,653	1,515	6,449,872,356	1,100	4,217,450,297
เคอะ แพลนท์	6	1,227	5,112,830,626	969	4,058,994,586	258	1,053,836,040
พฤษภา วิลเลจ	19	5,453	14,323,169,311	2,584	6,592,178,312	2,869	7,730,990,999
พฤษภาเกลลอรี่	1	230	685,204,259	5	17,482,000	225	667,722,259
พฤษภาทาวน์	10	2,446	5,171,257,063	912	1,850,051,450	1,534	3,321,205,613
เคอะคอนเนค	10	3,978	8,429,129,364	1,728	3,346,165,760	2,250	5,082,963,604
พฤษภาวิลล์	26	8,072	12,666,837,970	4,824	7,463,195,783	3,248	5,203,642,187
บ้านพฤษภา	28	18,196	19,548,897,938	11,604	11,580,566,226	6,592	7,968,331,712
ไอวี	4	1,919	7,071,885,918	1,760	5,985,766,496	159	1,086,119,422
เคอะทรี	3	2,094	3,282,457,775	1,870	2,841,994,625	224	440,463,150
เคอะซีค	7	2,162	7,386,086,606	1,898	6,410,735,606	264	975,351,000
แซปเตอร์ วัน	1	2,404	4,213,560,570	820	1,500,568,000	1,584	2,712,992,570
คอนโคแลค	3	888	2,563,544,500	696	1,724,438,500	192	839,106,000
ปียู	1	374	373,356,034	373	372,356,134	1	999,900
ฟิวส์	2	1,776	3,844,970,847	917	2,173,816,077	859	1,671,154,770
เออร์บาโน	2	804	3,241,966,532	466	1,666,124,072	338	1,575,842,460
ซิลวานา	1	438	1,667,584,493	20	80,681,070	418	1,586,903,423
(บังกะลอร์ อินเดียน)							
คอร์วัลล์ (มัลคิฟส์)	1	1,120	3,502,413,176	162	542,460,629	958	2,959,952,547



## 1. บ้านทาวน์เฮาส์

โดยสรุป บริษัทฯ มีโครงการที่เปิดขายแล้ว ภายใต้ชื่อ ดังนี้

โครงการทาวน์เฮาส์ / บ้านแฝด
• บ้านพุดชา
• เคอะคอนเนค
• พุดชาวิลล์
• เคอะแพลนท์ ซิตี้
• พุดชาทาวน์
• เออร์บานอทาวน์เฮาส์
• ซิลวานา (อินเดีย)

บริษัทฯ ได้ดำเนินการก่อสร้างพัฒนาโครงการบ้านทาวน์เฮาส์ ภายใต้ตราสินค้าต่างๆ และรูปแบบบ้านที่แตกต่างกันออกไป โดยตั้งราคาของทาวน์เฮาส์ ตั้งแต่ 0.6 ล้านบาท ถึง 4 ล้านบาท ต่อหลังตราสินค้าที่เพิ่งเปิดขายในปี 2553 คือ เออร์บานอทาวน์เฮาส์ และซิลวานา (อินเดีย) โดยในปี 2552 และ 2553 ที่ผ่านมา บริษัทฯ เปิดโครงการบ้านทาวน์เฮาส์ 17 และ 44 โครงการ ตามลำดับ อีกทั้งยังเปิดโครงการทาวน์เฮาส์ / บ้านเดี่ยวในอินเดียแห่งแรกชื่อ "ซิลวานา" การเปิดโครงการเพิ่มมากในประเทศ แสดงให้เห็นถึงความสามารถในการเจาะตลาด เข้าถึงแหล่งความต้องการและเข้าใจความต้องการของลูกค้าเป็นอย่างดี โดยที่ส่วนแบ่งตลาดของบริษัทฯ ในรูปของหน่วยโอน เป็นอันดับหนึ่งหลายปีติดต่อกันแล้ว ล่าสุดในปี 2553 บริษัทฯ มีส่วนแบ่งตลาด ประมาณ 66%

โดยบริษัทฯ มุ่งเน้นลูกค้ากลุ่มผู้มีรายได้ระดับค่าถึงปานกลาง ที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และมีใช้เพื่อการเก็งกำไร ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการก่อสร้างบ้านภายใต้แนวคิด "บ้านสำหรับทุกคน" โดยก่อสร้างให้บ้านมีคุณภาพที่ทัดเทียมและตอบสนองต่อความต้องการพื้นฐานของผู้ซื้อได้ในราคาที่คุ้มค่า

เมื่อเทียบกับบ้านในรูปแบบ ขนาดและทำเลที่ใกล้เคียงกันของผู้ประกอบการรายอื่นโดยทั่วไป บ้านทาวน์เฮาส์ของบริษัทฯ จะมีราคาขายที่ต่ำกว่าผู้ประกอบการรายอื่นอยู่ประมาณร้อยละ 15-20 อันเนื่องมาจากการที่บริษัทฯ บริหารจัดการงานก่อสร้างด้วยตัวเอง ทำให้บริษัทฯ สามารถบริหารต้นทุนการก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพ

รวมถึงรอบธุรกิจที่ใช้เวลานั้นกว่าผู้ประกอบการรายอื่น อันเป็นผลมาจากการบริหารในทุกส่วนงานอย่างมีประสิทธิภาพ

บ้านทาวน์เฮาส์ ถือเป็นผลิตภัณฑ์หลักของบริษัทฯ มีสัดส่วนคิดเป็นร้อยละ 51 ของปี 2553 มีการขยายผลิตภัณฑ์และตราสินค้าใหม่ไปยังกลุ่มลูกค้าที่หลากหลายมากขึ้น มีการเปิดโครงการใหม่ขึ้นรองรับความต้องการของลูกค้าเพิ่มในเขตชุมชนค้ำในของกรุงเทพและปริมณฑล และสามารถครอบครองส่วนแบ่งทางการตลาดได้เพิ่มขึ้น

ยอดโอนกรรมสิทธิ์	2551	2552	2553
จำนวน (หลัง)			
ในโครงการทาวน์เฮาส์	6,824	7,651	9,150
รับรู้รายได้ (ล้านบาท)			
ในโครงการทาวน์เฮาส์	7,536	9,729	11,948
จำนวน บ้านทาวน์เฮาส์ อาคารพาณิชย์ และบ้านแฝด ที่จดทะเบียนเพิ่มในเขตกรุงเทพ และปริมณฑล จากศูนย์ข้อมูล อสังหาริมทรัพย์ (นับเฉพาะสร้างโดยผู้ประกอบการ)	13,149	10,771	13,827
ส่วนแบ่งการตลาด	52%	71 %	66%

### แผนการในอนาคต – ทาวน์เฮาส์

จากปี 2549 – 2552 ที่บริษัทฯ ขยายธุรกิจโดยพัฒนาโครงการทาวน์เฮาส์โดยการออกตราสินค้าใหม่ๆ เช่น "เคอะคอนเนค" "พุดชาวิลล์" รวมถึงการขยายพื้นที่พัฒนาโครงการใหม่ๆ ครอบคลุมทั่วกรุงเทพ ปริมณฑล และมีการพัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการ ทำให้บริษัทฯ ประสบความสำเร็จในตลาดทาวน์เฮาส์ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล



โดยในปี 2552 บริษัทฯ ผลักดันการเติบโตของตลาดทาวน์เฮาส์ที่พัฒนาไว้ โดยมีการวิจัยความต้องการลูกค้าแล้วนำมาปรับปรุงในผลิตภัณฑ์และบริการ ทำให้ส่วนแบ่งการตลาดสูงถึงประมาณ 60% ซึ่งมีรอบธุรกิจที่สั้นประกอบด้วยมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ที่รัฐบาลสนับสนุนยกเว้นค่าธรรมเนียมการโอนค่าจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ที่จะไม่ผลไม่เกินครึ่งปีแรกของปี 2553 รวมถึงมาตรการกระตุ้นความต้องการที่อยู่อาศัยผ่านนโยบายภาษี เช่น การหักค่าลดหย่อนซื้อบ้านใหม่ 300,000 บาทที่จะมีผลสิ้นสุดไปแล้วเมื่อ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทจึงมุ่งเน้นพัฒนาโครงการเพื่อรับสิทธิประโยชน์ดังกล่าว นอกจากนี้บริษัทยังมีการขยายธุรกิจทาวน์เฮาส์ไปในตลาดบ้าน ทาวน์เฮาส์ 3 ชั้น และ 2 ชั้นในเมืองชั้นใน ในระดับราคา 1.8 – 3.5 ล้านบาท ต่อหน่วย ภายใต้ตราสินค้า "เดอะคอนเนค"

โดยในปี 2553 บริษัทฯ ได้ผลักดันการพัฒนาทาวน์เฮาส์ในตราสินค้าเดิมไปในพื้นที่ตลาดใหม่ๆ โดยครอบคลุมทั่วทั้งกรุงเทพฯ และปริมณฑล เช่น ตราสินค้าใหม่ เออร์บานโอ (Urbano) ซึ่งเป็นทาวน์เฮาส์ในเขตเมืองรูปแบบใหม่ และมีการปรับปรุงผลิตภัณฑ์และบริการอย่างค่อเนื่อง เช่น บ้านพฤษภาคมขยายธุรกิจไปในต่างจังหวัดภายใต้ชื่อ "พฤษภาคม นารา" ในจังหวัดอยุธยา, ชลบุรี, ขอนแก่น "เดอะคอนเนค" ขยายพื้นที่ตลาดใหม่ๆ ในเขตเมืองของกรุงเทพฯ ในพื้นที่ที่บริษัทฯ ยังไม่มีโครงการดำเนินการอยู่ และ "พฤษภาคม วิลลิส" ขยายธุรกิจไปในต่างจังหวัด เช่น ภูเก็ต

## 2. บ้านเดี่ยว

### โครงการบ้านเดี่ยว

- ภัตตร
- พฤษภาวิลเลจ
- เดอะแพลนท์
- พฤษภานารา
- พฤษภาปุริ
- พฤษภาแกลเลอรี
- ซิวานา (อินเดีย)

บริษัทฯ ได้พัฒนาสินค้าบ้านเดี่ยวภายใต้ตราสินค้า " พฤษภา วิลเลจ" และ "ภัตตร" และ "เดอะ แพลนท์" โดยในปี 2553 บริษัทฯ ได้มีการพัฒนากลุ่มบ้านเดี่ยวใหม่ ภายใต้ตราสินค้า "พฤษภา นารา" ซึ่งเป็นบ้านเดี่ยวที่บริษัท ดำเนินการในตลาดต่างจังหวัด โดยจังหวัดแรก คือพระนครศรีอยุธยา นอกจากนี้ในปีเดียวกัน บริษัทฯ ยังได้มีการพัฒนาบ้านเดี่ยวภายใต้ตราสินค้า "พฤษภาแกลเลอรี" ซึ่งเป็นบ้านเดี่ยวระดับกลางในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล

โดยในปี 2552 และ 2553 ที่ผ่านมา บริษัทฯ เปิดโครงการบ้านเดี่ยว 12 และ 15 โครงการ ตามลำดับ

จากการผลักดันตลาดบ้านเดี่ยวของบริษัทอย่างต่อเนื่อง ในหลายปีที่ผ่านมา ทำให้บริษัทฯ มีส่วนแบ่งตลาดในบ้านเดี่ยวสูงขึ้นมาก โดยในปี 2548 บริษัทฯ มีส่วนแบ่งการตลาดเพียง 4% และในปี 2553 บริษัทฯ มีส่วนแบ่งสูงขึ้นเป็นประมาณ 21 - 24% โดยใช้เวลาเพียง 5 – 6 ปีเท่านั้น

ยอดโอนกรรมสิทธิ์	2551	2552	2553
จำนวน (หลัง)			
ในโครงการบ้านเดี่ยว	1,668	1,870	2,416
รับรู้รายได้ (ล้านบาท)			
ในโครงการบ้านเดี่ยว	4,869	5,619	7,723
จำนวนบ้านเดี่ยวที่จดทะเบียนเพิ่มในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล จากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (นับเฉพาะสร้างโดยผู้ประกอบการ)	13,478	10,863	11,461
ส่วนแบ่งการตลาด	12 %	17%	21%

### แผนการในอนาคต – บ้านเดี่ยว

จากความสำเร็จในอย่างสูงในรอบหลายปีที่ผ่านมาของ บริษัทฯ ในตลาดบ้านเดี่ยว ประกอบกับความพร้อมในทุกด้านในการพัฒนาบ้านเดี่ยวของบริษัทฯ ซึ่งสะท้อนได้จากส่วนแบ่งการตลาดของบริษัทฯ ที่มีสูงถึงประมาณ 21% ในปี 2553 ทำให้บริษัทฯ มีแผนงานที่จะพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยวในตลาดคนมากขึ้น เพื่อเพิ่มส่วนแบ่งการตลาดในบ้านเดี่ยว โดยจะพบกับตราสินค้าใหม่ของบ้านเดี่ยวระดับบนในอนาคตอันใกล้





### 3. อาคารชุด

โครงการอาคารชุด
• ซิคิวีลล์
• ไอวี
• เคอะซีค
• เคอะ ทรี
• บี ยู
• เออร์บาโน คอนโค
• แชนเตอร์วัน
• คอนโคเลต
• ฟิวส์
• คอรัล วิลล์ (มัลติพลัส)

ในปี 2550 บริษัทฯ ได้ปรับกลยุทธ์การตลาด และโครงสร้างรายได้จากการเล็งเห็นการเปลี่ยนแปลงของความต้องการที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล อย่างรวดเร็ว ประกอบกับระบบการขนส่งสาธารณะที่เปลี่ยนแปลง เช่น โครงการรถไฟฟ้า ทำให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด ในช่วงปี 2550 สูงมาก บริษัทฯ จึงได้ปรับโครงสร้างธุรกิจ และองค์กรรองรับความต้องการดังกล่าว ทำให้บริษัทฯ ประสบความสำเร็จ และสามารถเข้าตลาดอาคารชุดในฐานะผู้นำตลาดรายหนึ่งได้อย่างรวดเร็ว โดยบริษัทฯ มีตราสินค้าโครงการอาคารชุดในปี 2550 คือ "ไอวี คอนโคมิเนียม" "เคอะซีค คอนโคมิเนียม" และ "ซิคิวีลล์ คอนโคมิเนียม" โดยในปี 2551 บริษัทฯ ได้ทำการพัฒนาโครงการอาคารชุดในส่วนตลาดใหม่ๆ เพิ่มเติมภายใต้ตราสินค้าใหม่ เพื่อรองรับรูปแบบการอยู่อาศัยภายใต้อาคารชุดรูปแบบใหม่ รวมถึงการรุก และขยายตลาดที่พัฒนาไว้ในปี 2550 อย่างต่อเนื่อง

โดยในปี 2552 และ 2553 บริษัทฯ ได้เปิดขายอาคารชุด 5 และ 11 โครงการในประเทศ ตามลำดับ และ เริ่มเปิดโครงการแรกในต่างประเทศ คือ มัลติพลัส เมื่อไตรมาส 2 ปี 2553

โดยในปี 2552 ในตลาดอาคารชุดของบริษัทฯ มีการพัฒนาตลาดใหม่ๆ โดยเริ่มจากการพัฒนารูปแบบโครงการภายใต้ตราสินค้า "เคอะซีค อิม" (The Seed Theme) ในลักษณะบูติกอาคารชุด ไม่ว่าจะเป็น เคอะซีค มูซี่ สุขุมวิท 26 และ

เคอะซีค เมมโมรี่สยาม ซึ่งถือได้ว่าบริษัทฯ สามารถสร้างการยอมรับในตลาดบนของอาคารชุดได้อย่างน่าประทับใจ โดยสะท้อนจากการสามารถปิดการขายได้อย่างรวดเร็วในทั้ง 2 โครงการ High-end Condominium

นอกจากนั้นบริษัทฯ ยังมีการพัฒนาโครงการอาคารชุด เพื่อรองรับกฎเกณฑ์ใหม่ของการส่งเสริมการลงทุนที่อยู่อาศัยระดับล่างถึงปานกลางในระดับราคาไม่เกิน 1,000,000 บาท และขนาดพื้นที่ใช้สอยไม่ต่ำกว่า 28 ตารางเมตร

ยอดโอนกรรมสิทธิ์	2551	2552	2553
จำนวน (หลัง)			
ในโครงการอาคารชุด	421	1,728	1,283
รับรู้รายได้ (ล้านบาท)			
ที่จดทะเบียน			
ในโครงการ			
อาคารชุด	564	3,595	3,608
จำนวนอาคารชุด			
ที่จดทะเบียนเพิ่ม			
ในเขตกรุงเทพฯ			
และปริมณฑล			
จากศูนย์ข้อมูล			
อสังหาริมทรัพย์			
(นับเฉพาะสร้าง			
โดยผู้ประกอบการ)	29,681	46,452	57,167
ส่วนแบ่งการตลาด	1.7%	3.7%	2.2%

โดยในปี 2552 บริษัทฯ ได้ดำเนินธุรกิจใหม่ในตลาดอาคารชุด BOI ภายใต้ตราสินค้า "เคอะทรี" โดยเริ่มโครงการแรกคือ เคอะทรี ลาดพร้าว ซึ่งได้รับการตอบรับจากลูกค้าอย่างคึกคักและปิดการขายได้อย่างรวดเร็ว ตามด้วยตราสินค้า บี ยู

ต่อมาในปี 2553 บริษัทฯ ได้ขยายธุรกิจในตลาดอาคารชุดอย่างมาก และต่อเนื่องไม่ว่าจะเป็นตลาดเดิมที่บริษัทฯ ประสบความสำเร็จ โดยจะเห็นรูปแบบธุรกิจใหม่ๆ ในตลาดอาคารชุดของบริษัทฯ ไม่ว่าจะเป็นอาคารชุดสำหรับตลาดระดับกลางถึงระดับล่างหรือตลาดอาคารชุด BOI



ในปี 2553 บริษัทฯ มีตราสินค้าใหม่คือ คอนโดเลต (Condolette), แชนเคอร์วัน, ฟิวส์, เจอร์บานโน คอนโดมิเนียม และ คอร์รัล วิลล์ ในมัลดีฟส์

จากความสำเร็จดังกล่าวข้างต้น ต่อเนื่องเป็นระยะเวลา 4 ปี ที่ผ่านมามีทำให้บริษัทฯ สามารถผลักดันส่วนแบ่งการตลาดของบริษัทฯ ในการจองอาคารชุดได้อย่างรวดเร็ว โดยในปี 2553 บริษัทฯ มียอดจองสูงสุด (12,910 ล้านบาท) ในอุตสาหกรรม

### แผนการในอนาคต – อาคารชุด

สำหรับ ตลาดในประเทศที่ บริษัทฯ มีแผนเปิดแบรนด์ใหม่ อีก ในปี 2554 คือ

ส่วนตลาดต่างประเทศ บริษัทฯ มีแผนจะเปิดโครงการ อาคารชุดเพิ่มในมัลดีฟส์ ภายใต้ตราสินค้า "คอร์รัล รีฟ", เวียดนาม, อินเดีย ในเขตหรือตลาดที่มีความเป็นไปได้ทางธุรกิจ

### การได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) – บ้านทาวน์เฮาส์ และ อาคารชุด

หลักเกณฑ์การให้ส่งเสริมการลงทุนเดิม	หลักเกณฑ์การให้ส่งเสริมการลงทุนใหม่ สำหรับ BOI 1 ล้านบาท (อาคารชุด)	หลักเกณฑ์การให้ส่งเสริมการลงทุนใหม่ สำหรับ BOI 1 ล้านบาท (บ้านแถวหรือบ้านเดี่ยว)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ต้องจัดที่อยู่อาศัยไม่น้อยกว่า 150 หน่วย สำหรับในเขต 1 และไม่น้อยกว่า 75 หน่วย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ต้องจัดที่อยู่อาศัยไม่น้อยกว่า 50 หน่วยทุกเขต</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ต้องจัดที่อยู่อาศัยไม่น้อยกว่า 50 หน่วยทุกเขต</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• พื้นที่ต่อหน่วย ต้องไม่น้อยกว่า 31 ตารางเมตร</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ต้องจัดที่อยู่อาศัยไม่น้อยกว่า 28 ตารางเมตร สำหรับในเขต 1 และไม่น้อยกว่า 31 ตารางเมตร สำหรับเขต 2 และ 3</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• พื้นที่ต่อหน่วยต้องไม่น้อยกว่า 70 ตารางเมตร สำหรับเขต 1</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ต้องจำหน่ายในราคาหน่วยละไม่เกิน 5 แสนบาท (รวมราคาที่ดิน)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ต้องจำหน่ายในราคาต่อหน่วยละไม่เกิน 1 ล้านบาท (รวมราคาที่ดิน) สำหรับเขตที่ 1 และไม่เกิน 6 แสนบาท สำหรับเขตที่ 2 และเขตที่ 3</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ต้องจำหน่ายในราคาต่อหน่วยละไม่เกิน 1.2 ล้านบาท (รวมราคาที่ดิน) สำหรับเขตที่ 1 และไม่เกิน 6 แสนบาท สำหรับเขตที่ 2 และเขตที่ 3</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ต้องได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารหรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ต้องได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารหรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ต้องได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารหรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง</li> </ul>

**หมายเหตุ :** โครงการในเขต 1 ประกอบด้วย 6 จังหวัด ได้แก่ กรุงเทพฯ สมุทรปราการ สมุทรสาคร ปทุมธานี นนทบุรีและนครปฐม  
 โครงการในเขต 2 ประกอบด้วย 10 จังหวัด ได้แก่ ชลบุรี ฉะเชิงเทรา สมุทรสงคราม นครนายก สระบุรี อโยธยา ราชบุรี  
 อ่างทองสุพรรณบุรีและกาญจนบุรี  
 โครงการในเขต 3 ได้แก่ จังหวัดอื่นๆ ที่เหลือและนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง



### 5.3.1 การบริหารการผลิตและการตลาด

#### - บ้านทาวน์เฮาส์

ในการบริหารจัดการงานก่อสร้าง บริษัทฯ ได้แบ่งการบริหารออกเป็น 2 ฝ่าย ได้แก่

1) ฝ่ายบริหารงานก่อสร้าง ซึ่งจะทำหน้าที่ดูแลและดำเนินการก่อสร้างโครงการก่อสร้างทุกโครงการให้เป็นไปตามแผนและรูปแบบที่กำหนด นอกจากนี้ ยังทำหน้าที่ดูแลค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้อยู่ในงบประมาณที่กำหนด รวมทั้งติดต่อประสานงานกับฝ่ายงบประมาณของบริษัทฯ

2) ฝ่ายควบคุมคุณภาพ (Quality Assurance) ซึ่งจะทำหน้าที่ตรวจสอบคุณภาพของบ้านแต่ละหลังที่สร้างเพื่อให้ได้มาตรฐานตามที่กำหนด

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีฝ่ายงานสนับสนุนกลางในการบริหารจัดการงานก่อสร้าง ซึ่งทำหน้าที่สนับสนุนทั้งในส่วนของบ้านทาวน์เฮาส์ และบ้านเดี่ยว โดยฝ่ายสนับสนุนดังกล่าวได้แก่

- ฝ่ายสรรหาผู้รับเหมา ซึ่งจะทำหน้าที่หาผู้รับเหมาที่มีความชำนาญเฉพาะด้านและแรงงานเพื่อช่วยในการก่อสร้างตามจำนวนที่ต้องใช้ในแต่ละโครงการ

- ฝ่ายวิจัยและพัฒนา ซึ่งจะทำหน้าที่ในการนำเทคโนโลยีที่เหมาะสมมาปรับใช้ในการออกแบบและการก่อสร้าง

- ฝ่ายวิศวกรรมซึ่งจะทำหน้าที่ออกแบบและแก้ปัญหาทางเทคนิค

- ฝ่ายพัฒนาโครงการ ซึ่งจะทำหน้าที่เป็นผู้ประสานงานและร่วมพัฒนาการออกแบบที่อยู่อาศัยในโครงการต่างๆ

- ฝ่ายจัดซื้อ ซึ่งจะทำหน้าที่จัดซื้อวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างการออกแบบบ้าน ในการออกแบบบ้านในแต่ละโครงการฝ่ายการตลาดและการขายจะประสานงานกับฝ่ายพัฒนาโครงการเพื่อกำหนดแนวทาง ลักษณะและรูปแบบ (Conceptual Design) ของบ้าน

ที่ต้องการจะสร้างในแต่ละโครงการ รวมถึงงบประมาณและเทคนิคในการสร้างบ้าน หลังจากนั้น ฝ่ายพัฒนาโครงการจะร่วมอธิบายให้สถาปนิกออกแบบโครงการบ้านตามแนวทาง ลักษณะและรูปแบบดังกล่าว เมื่อฝ่ายพัฒนาโครงการเห็นว่าแบบโครงการที่ออกแบบโดยสถาปนิกมีความเหมาะสมแล้ว สถาปนิกจะดำเนินการออกแบบในส่วนที่เป็นรายละเอียด (Detailed Design) เพื่อให้แบบบ้านมีความสมบูรณ์ก่อนที่บริษัทฯ จะเริ่มดำเนินการก่อสร้าง

ในการก่อสร้างบ้านทาวน์เฮาส์ บริษัทฯ จะแบ่งงานก่อสร้างออกเป็นสายการผลิต (Production Line) แต่ละสายการผลิตจะสามารถก่อสร้างบ้านทาวน์เฮาส์ได้ประมาณ 40 หลังต่อเดือน โดยในโครงการหนึ่งๆ อาจมีสายการผลิตมากกว่าหนึ่งสายการผลิต ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับขนาดโครงการ บริษัทฯ จะส่งพนักงานของบริษัทฯ เข้าทำการดูแลควบคุมงานก่อสร้างซึ่งจะมีประมาณ 10 คนต่อสายการผลิต ประกอบด้วยผู้จัดการโครงการเป็นผู้ดูแลโครงการ และจะมีวิศวกรโครงการ วิศวกรสนาม และผู้ควบคุมงานก่อสร้างเป็นผู้ดูแลงานก่อสร้างในแต่ละระดับชั้นของงาน รวมถึงดูแลควบคุมผู้รับเหมาที่มีความชำนาญเฉพาะด้านที่บริษัทฯ ว่าจ้างเพื่อเข้าทำงานที่เป็นรายละเอียดปลีกย่อยต่างๆ เช่น งานฐานราก งานปูน งานคิกคั้งขึ้นส่วนอาคาร งานปูพื้นกระเบื้องและงานหลังคา เป็นต้น ทั้งนี้บริษัทฯ จะว่าจ้างผู้รับเหมาที่มีความชำนาญเฉพาะด้านและลูกจ้างรายวันในจำนวนที่บริษัทฯ เห็นสมควรในแต่ละสายการผลิต ในระหว่างการผลิต ฝ่ายควบคุมคุณภาพจะเข้าตรวจสอบคุณภาพของบ้านเป็นระยะๆ รวมทั้งตรวจสอบคุณภาพเมื่อการก่อสร้างบ้านเสร็จสมบูรณ์ก่อนการเสนอขายหรือส่งมอบบ้านให้แก่ลูกค้าต่อไป



บริษัท สามารถสร้างบ้านประเภทนี้ได้ในราคาที่ต่ำกว่าผู้ประกอบการอื่น แต่มีคุณภาพเทียบเท่ากับกันและมีพื้นที่ใช้สอยมากกว่าบ้านในรูปแบบ ขนาดและทำเลที่ใกล้เคียงกันที่สร้างโดยผู้ประกอบการรายอื่น โดยนอกเหนือจากการที่บริษัท มีความสามารถในการบริหารจัดการงานก่อสร้างได้เองตั้งแต่ขุดวางค้ำแล้ว ยังมีสาเหตุที่สำคัญอีกประการหนึ่ง อันได้แก่การที่บริษัท มีการใช้เทคโนโลยีการผลิตที่ช่วยลดระยะเวลาการก่อสร้าง ทำให้ประหยัดต้นทุนและค่าแรงงาน รวมถึงชิ้นงานที่ได้ยังมีคุณภาพดีอีกด้วย โดยใช้เทคโนโลยีการก่อสร้างบ้านด้วยระบบโครงสร้างผนังรับน้ำหนักแบบหล่อในที่สำหรับบ้านในโครงการบ้านพัก และใช้เทคโนโลยีการก่อสร้างแบบผนังสำเร็จรูปรับน้ำหนักซึ่งเป็นเทคโนโลยีที่บริษัท ใช้ในการก่อสร้างบ้านเดี่ยวมาใช้ในการก่อสร้างบ้านในโครงการพักอาศัยวิลล่าและเคอคอนเนค

เทคโนโลยีการก่อสร้างบ้านด้วยระบบโครงสร้างผนังรับน้ำหนักแบบหล่อในที่ (Cast-in situ Load Bearing Wall Structure) บริษัท ใช้เทคโนโลยีการก่อสร้างระบบผนังรับแรงแบบหล่อในที่นี้จากประเทศฝรั่งเศสโดยระบบนี้จะใช้ผนังเป็นตัวรับน้ำหนักแทนเสาและคาน จึงลดขั้นตอนการเทเสาและคานออกไป โดยจะใช้การประกอบและติดตั้งแบบเหล็กเพื่อหล่อผนัง ณ จุดก่อสร้าง จากนั้นจะนำเหล็กผูกมาใส่ในแบบเหล็กและเทปูนลงไปจากนั้นตอกแบบเหล็กออกก็จะได้ผนังรับแรง ทำให้การทำงานรวดเร็วขึ้น ซึ่งบริษัท นับเป็นผู้ประกอบการรายแรกๆ ที่นำระบบโครงสร้างผนังรับน้ำหนักนี้มาใช้ในการก่อสร้าง โดยระบบนี้เริ่มใช้กับการก่อสร้างบ้านทาวน์เฮาส์แบบชั้นเดียว ทำให้ใช้เวลาในการก่อสร้างทั้งสิ้นประมาณ 30 วันนับจากวันเริ่มก่อสร้างจนแล้วเสร็จทั้งหมด ซึ่งนับว่ามีประสิทธิภาพและรวดเร็วกว่าวิธีการก่อสร้างแบบทั่วไป (Conventional Method) ซึ่งใช้เวลาประมาณ 180 วันต่อหลัง โดยบริษัท ได้ใช้เทคโนโลยีการก่อสร้างนี้กับโครงการบ้านทาวน์เฮาส์ในช่วงแรกซึ่งได้แก่โครงการบ้านพัก 1 และบ้านพัก 2

ต่อมา ด้วยพัฒนาการที่ไม่หยุดยั้ง บริษัท ได้ค้นคว้าหาเทคโนโลยีการก่อสร้างใหม่ๆ ที่จะช่วยให้การดำเนินการก่อสร้างบ้านเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น บริษัท จึงนำระบบโครงสร้างผนังรับน้ำหนักแบบหล่อในที่ด้วยเทคโนโลยีแบบอุโมงค์ หรือ Tunnel

Technology เข้ามาเพิ่มเติมเพื่อใช้ในการก่อสร้างบ้านทาวน์เฮาส์แบบสองชั้น โดยขั้นตอนการก่อสร้างเริ่มตั้งแต่การก่อสร้างโดยประกอบติดตั้งแบบเหล็กผนัง และพื้นชั้นบนในขั้นตอนเดียวกัน หลังจากนั้นจึงผูกเหล็กโครงสร้างและทำการเทคอนกรีตพร้อมกันทั้งผนังชั้นล่างและพื้นชั้นบน ขั้นตอนต่อไปจึงสร้างผนังชั้นต่อไปและติดตั้งโครงหลังคาให้ทำงานภายนอกที่สมบูรณ์ในระยะเวลาที่สั้นกว่าการก่อสร้างทั่วไปเป็นอย่างมาก นอกจากนี้ ยังได้งานที่มีคุณภาพมากยิ่งขึ้น ไม่ว่าจะเป็นด้านความแข็งแรง หรือพื้นผิวที่เรียบสวยงาม ทั้งนี้ เทคโนโลยีแบบอุโมงค์จะใช้เวลาการก่อสร้างตั้งแต่ต้นจนจบทั้งสิ้นประมาณ 60-80 วัน ซึ่งนับว่ารวดเร็วมากเมื่อเปรียบเทียบกับวิธีการก่อสร้างแบบทั่วไป ซึ่งจะใช้เวลาประมาณ 180 วัน โดยบริษัท ได้ใช้เทคโนโลยีการก่อสร้างนี้กับโครงการบ้านพัก 3 และโครงการต่อๆ มาจนถึงปัจจุบัน นอกจากเทคโนโลยีชนิดนี้จะใช้สำหรับการก่อสร้างบ้านทาวน์เฮาส์แล้ว เทคโนโลยีชนิดนี้ยังสามารถใช้ในการก่อสร้างอาคารชุดที่มีความสูงประมาณ 8 ชั้นได้อีกด้วย

ทั้งนี้ จุดเด่นของระบบโครงสร้างผนังรับน้ำหนักนี้มีดังนี้

- 1) โครงสร้างมีความมั่นคงแข็งแรง เนื่องจากเป็นผนังคอนกรีตเสริมเหล็ก ซึ่งมีความทนทานกว่าผนังก่ออิฐฉาบปูนในระบบธรรมดา
- 2) สามารถควบคุมคุณภาพได้ดีกว่าเนื่องจากการก่อสร้างด้วยระบบนี้จะมีมาตรฐานขั้นตอนการปฏิบัติงานที่แน่นอน
- 3) สามารถควบคุมระยะเวลาในการก่อสร้างได้ดีกว่าเนื่องจากการลดขั้นตอนการก่อสร้างที่ไม่จำเป็นออกไป ทำให้ระยะเวลาการก่อสร้างต่อหน่วยน้อยกว่าการก่อสร้างแบบทั่วไป
- 4) เหมาะกับการก่อสร้างโครงการขนาดใหญ่ ซึ่งแต่ละหลังมีรูปแบบที่เหมือนกัน
- 5) ลดการพึ่งพาแรงงานฝีมือในการทำงาน ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนการก่อสร้าง
- 6) ลดขั้นตอนการก่ออิฐ และฉาบปูนสำหรับผนัง นอกจากนี้ ยังลดขั้นตอนการก่อเสาและคาน
- 7) ลดขยะที่เกิดจากการทำงาน ซึ่งเป็นปัญหาใหญ่ในการก่อสร้าง ทำให้สามารถลดค่าใช้จ่ายในการสูญเสียวัสดุโดยไม่จำเป็น อีกทั้งยังช่วยให้หน่วยงานก่อสร้างมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย

เทคโนโลยีการก่อสร้างแบบผนังสำเร็จรูปรับน้ำหนัก (RC Load Bearing Wall Prefabrication) โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 3.1.2- บ้านเดี่ยว

นอกจากบริษัท จะใช้เทคโนโลยีดังกล่าวข้างต้นมาใช้ในการก่อสร้างโครงสร้างหลักของบ้านทาวน์เฮาส์แล้ว บริษัท ยังมีโรงงานผลิตรั้วและเสาสำเร็จรูปซึ่งใช้เทคโนโลยีการก่อสร้างด้วยระบบ

### การบริหารจัดการงานก่อสร้าง - บ้านเดี่ยว

การบริหารจัดการงานก่อสร้างบ้านเดี่ยวจะเป็นไปในลักษณะเกี่ยวกับการบริหารจัดการงานก่อสร้างของโครงการบ้านทาวน์เฮาส์ แต่สำหรับในส่วนการก่อสร้างในแต่ละโครงการ บริษัท จะแบ่งเจ้าหน้าที่รับผิดชอบเป็นแต่ละโครงการแทนการแบ่งเป็นสายการผลิต เนื่องจากโครงการบ้านเดี่ยวมีจำนวนบ้านในการก่อสร้างต่อโครงการน้อยกว่าของบ้านทาวน์เฮาส์ ทั้งนี้ บริษัท จะส่งพนักงานของบริษัท เข้าทำการควบคุมดูแลงานก่อสร้างประมาณ 30 – 40 คนต่อโครงการ และจะว่าจ้างผู้รับเหมาที่มีความชำนาญเฉพาะด้านและลูกจ้างรายวันในจำนวนที่บริษัท เห็นสมควรในแต่ละโครงการ

เทคโนโลยีการก่อสร้างแบบผนังสำเร็จรูปรับน้ำหนัก (RC Load Bearing Wall Prefabrication) ในระยะแรกบริษัท ได้ร่วมกับสถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย (Asian Institute of Technology) ในการนำวิธีการก่อสร้างระบบโครงสร้างผนังรับน้ำหนักแบบคอนกรีตเสริมเหล็กสำเร็จรูปหรือ เรียกสั้นๆ ว่า Precast มาใช้ โดยการหล่อผนังสำเร็จรูปรับน้ำหนักจะกระทำในพื้นที่ของแต่ละโครงการ ต่อมาในปี 2547 บริษัท ได้สร้างโรงงานผลิตชิ้นส่วนคอนกรีตเสริมเหล็กสำเร็จรูป (Precast Concrete Factory) ขึ้นโดยซื้อเทคโนโลยีดังกล่าวจากประเทศเยอรมัน ซึ่งใช้ระบบการผลิตแบบ Semi-Automated Pallet Circulating System อันเป็นระบบการผลิตที่ทันสมัยที่สุดในประเทศไทย และได้ใช้เทคโนโลยีการก่อสร้างชนิดนี้สำหรับโครงการบ้านเดี่ยวแบบสองชั้นเนื่องจากบ้านเดี่ยวจะมีรูปแบบผนังที่หลากหลาย โดยบ้านหลังหนึ่งจะมีส่วนประกอบประมาณ 30 – 60 ชิ้น เทคโนโลยีการก่อสร้างแบบนี้เป็นการหล่อชิ้นงานแต่ละชิ้นในโรงงาน จากนั้นจึงขนถ่ายชิ้นงานมาประกอบที่สถานที่ตั้งบ้านแต่ละหลัง

Battery Mold ในการก่อสร้างรั้วและเสาโซ่สำเร็จรูปสำหรับบ้านเดี่ยวและบ้านทาวน์เฮาส์ (พฤษาวิไล และ เคอะคอนเนค)

ดังนั้น ทำให้บริษัท สามารถสร้างบ้านทาวน์เฮาส์ได้เป็นในปริมาณมาก (Mass Production) เพื่อตอบสนองความต้องการของตลาด ซึ่งทำให้บริษัท สามารถบริหารต้นทุนการก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพและทำให้เกิดการประหยัดต่อขนาด (Economy of Scale)

ทั้งนี้ จุดเด่นของเทคโนโลยีชนิดนี้ นอกจากจะมีจุดเด่นในทำนองเดียวกับจุดเด่นของเทคโนโลยีการก่อสร้างบ้านด้วยระบบโครงสร้างผนังรับน้ำหนักแบบหล่อในที่แล้วยังมีจุดเด่นอื่นๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึง การที่ไม่ต้องเสียพื้นที่คานเสาทำให้มีพื้นที่ใช้สอยมากขึ้น ผนังมีความต้านทานไฟสูง มีความทึบเสียงมากกว่าการก่อสร้างโดยใช้อิฐมวลเบาหรืออิฐมวลเบา รวมถึงมีความต้านทานการซึมน้ำสูงด้วย นอกจากนี้เทคโนโลยีดังกล่าวต้องการการบำรุงรักษาที่ต่ำเนื่องจากเป็นโครงสร้างสำเร็จและทำให้ผู้อยู่อาศัยเสียค่าเบี้ยประกันภัยต่ำ เนื่องจากบ้านที่สร้างเป็นโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก มีความสามารถในการทนไฟสูง มีความแข็งแรงและมีความทนทาน ระบบนี้พฤษาวิไลได้ศึกษาและพัฒนาร่วมกับสถาบัน AIT จนสามารถต้านทานแรงที่เกิดจากแผ่นดินไหวได้ถึงระดับ 6 ริคเตอร์

บ้านที่ก่อสร้างด้วยเทคโนโลยีนี้ จะสามารถก่อสร้างได้ภายในระยะเวลา 75 – 90 วัน ซึ่งหากเป็นการก่อสร้างด้วยวิธีการก่อสร้างแบบทั่วไปแล้วจะใช้ระยะเวลาประมาณ 180 วัน อย่างไรก็ตาม การที่บริษัท นำเทคโนโลยีการก่อสร้างแบบนี้มาใช้ในระยะแรก จะเป็นการหล่อชิ้นงานแต่ละชิ้นในบริเวณสถานที่ก่อสร้าง และเนื่องจากชิ้นงานที่ผลิตได้ในระยะแรกไม่สามารถผลิตได้ทั้งหมด ดังนั้น การก่อสร้างบ้านในโครงการระยะแรกจึงมีการใช้ชิ้นงานที่ผลิตได้จากการใช้เทคโนโลยีแบบนี้ และการก่อสร้างแบบทั่วไปร่วมกัน (ยกเว้นการก่อสร้างบ้านเดี่ยวในโครงการภัสธร 11 ซึ่งบริษัท ใช้วิธีการก่อสร้างแบบทั่วไปทั้งโครงการ) บริษัท ได้ก่อสร้างโรงงานผลิตชิ้นส่วนคอนกรีตเสริมเหล็กสำเร็จรูปโดยใช้เทคโนโลยีแบบนี้ในการผลิตชิ้นส่วน ซึ่งโรงงานนี้ได้สร้างในปี 2547 แล้วเสร็จเมื่อเดือนมกราคม



2548 ซึ่งโรงงานดังกล่าวมีกำลังการผลิตชิ้นส่วนสำหรับการก่อสร้างบ้านเดี่ยวสูงสุดจำนวน 3,600 หลังต่อปี โรงงานดังกล่าวได้เริ่มดำเนินการผลิตชิ้นส่วนแล้วโดยในปัจจุบัน บริษัททำการปรับปรุงกำลังการผลิต จากเดิม 60% ของการผลิตสูงสุดเป็น 80% ของกำลังการผลิตสูงสุด แล้วเสร็จในเดือนมิถุนายน 2549

บริษัทฯ ยังมีโรงงานผลิตรั้วและเสาสำเร็จรูปโดยใช้เทคโนโลยีการก่อสร้างด้วยระบบ Battery Mold เพื่อใช้ผลิตรั้วและเสาโดยในกระบวนการผลิตจะมีการวางแบบเหล็กซึ่งควบคุมด้วยระบบไฮโดรลิกในการดันและถอดแบบเหล็กให้ประกบและห่างออกจากกัน หลังจาก that แบบเหล็กประกบกันโดยมีระยะห่างตามที่ต้องการแล้วจะมีการเทปูนลงในแบบเหล็ก หลังจากนั้นจะถอดแบบเหล็กออก เพื่อนำรั้วและเสา

สำเร็จรูปไปใช้ในการก่อสร้างบ้านต่อไป โรงงานดังกล่าวมีกำลังการผลิตสูงสุดสำหรับบ้านจำนวน 12 หลังต่อวัน ปัจจุบันโรงงานดังกล่าวได้เพิ่มการผลิตในส่วนเสาและรั้วบ้าน รั้วโครงการของโครงการบ้านเดี่ยวและบ้านทาวน์เฮาส์ รวมถึง เสาโซ่ว และ Parapet ของทาวน์เฮาส์อีกด้วย

ในปี 2550 ทางบริษัทได้เข้ามาบุกตลาดอาคารชุด ทางผู้บริหารระดับสูงจึงได้มีนโยบายให้ก่อสร้างโรงงาน PCF3 เพื่อผลิตชิ้นส่วนผนังภายนอกของอาคารชุดโดย ผนังภายในและโครงสร้างหลักยังเป็นระบบก่อสร้างระบบเดิม ต่อมาในปี 2553 ได้มีนโยบายการก่อสร้างระบบ Fully Precast จึงได้มีการดัดแปลงโรงงาน PCF3 เพื่อผลิตพื้น Pre-stress รองรับแผนความต้องการ

#### ตารางสรุปย่อโรงงานเดิม และใหม่

โรงงาน	ระบบการผลิต	ผลิตภัณฑ์	กำลังการผลิตตามคุณสมบัติของเครื่องจักร (Name Plate Capacity)/เดือน	กำลังการผลิตที่สามารถปฏิบัติจริง (Expected Capacity)/เดือน
PCF1 (Carrousel I)	Semi Automated Carrousel System	Wall House (ผนังบ้าน)	88,000 ตร.ม. (gross area) หรือบ้าน 300 หลัง	76,000 ตร.ม. (gross area) หรือบ้าน 260 หลัง
PCF2 (Fence Factory) (ทำรั้ว)	Fixed Mould System (แบบหล่อตายตัว)	Fence House & Townhouse (รั้วบ้าน)	3,000 ลบ.ม. หรือบ้าน 1,400 หลัง	2,600 ลบ.ม. หรือบ้าน 1,200 หลัง
PCF3 (Slab & Special Element Factory) (พื้นและ ส่วนประกอบบ้าน)	Fixed Mould System (แบบหล่อตายตัว)	Slab & Special Element House (พื้นและชิ้นส่วนบ้าน)	5,600 ลบ.ม. หรือบ้าน 800 หลัง	4,800 ลบ.ม. หรือบ้าน 690 หลัง
PCF4 (Condo & Façade Factory) (อาคารชุดและ ส่วนนอกอาคาร)	Fixed Mould System (แบบหล่อตายตัว)	Wall Condo (ผนังอาคารชุด) Townhouse Façade (หน้ากากบ้าน)	20,000 ตร.ม. 400 ยูนิค/เดือน 2,400 ลบ.ม. หรือบ้าน 1,100 หลัง	16,000 ตร.ม. 320 ยูนิค/เดือน 2,000 ลบ.ม. หรือบ้าน 900 หลัง
PCF5 (Carrousel II)	Fully Automated Carrousel System	Wall House (ผนังบ้าน)	146,000 ตร.ม. (gross area) หรือบ้าน 500 หลัง	126,000 ตร.ม. (gross area) หรือบ้าน 430 หลัง

ในปี 2553 ทางบริษัทมีแผนปรับปรุงโรงงาน PCF3 การก่อสร้างโรงงานเพิ่ม 2 โรงงานคือ PCF 4 และ 5 โรงงาน PCF 4 เป็นโรงงานสำหรับผลิต ชิ้นงานอาคารชุด และหน้ากากทาวน์เฮาส์ เริ่มก่อสร้าง เดือน เมษายน 2553 แล้วเสร็จ เดือนธันวาคม 2553 และได้ก่อสร้างโรงงาน PCF 5 สำหรับผลิตชิ้นส่วนผนังคอนกรีตเสริมเหล็กสำเร็จรูป (Precast Wall Element) โดยเป็นโรงงานประเภท

#### การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย -ทุกผลิตภัณฑ์

บริษัทฯ มีกลยุทธ์ต่างๆ เพื่อส่งเสริมการจำหน่ายดังนี้  
กลยุทธ์ด้านผลิตภัณฑ์ บริษัทฯ มีการขยายผลิตภัณฑ์ใหม่ๆ ได้เริ่ม อย่างมีนัยสำคัญในปี 2550 ให้ครอบคลุมโดยมีเป้าหมายที่จะเป็นผู้นำในตลาดกลาง-ล่าง ในพื้นที่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล รวมถึงเขตศูนย์กลางธุรกิจ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังไม่หยุดยั้งในการแสวงหาเทคโนโลยีการก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่มีประสิทธิภาพมาใช้สนองความต้องการของผู้ซื้อบ้านอยู่เสมอ ซึ่งส่วนหนึ่งทำให้สามารถสร้างที่อยู่อาศัยได้รวดเร็ว มีคุณภาพและส่งมอบให้กับลูกค้าได้ตรงตามกำหนดเวลา นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้ใช้วิธีการบริหารสินค้าคงเหลือ (Inventory Management) เพื่อบริหารสินค้าคงเหลือให้สอดคล้องกับยอดขายที่อยู่อาศัยอีกด้วย

กลยุทธ์ด้านราคา บริษัทฯ ได้เล็งเห็นถึงช่องว่างในตลาดที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะอย่างยิ่งตลาดที่อยู่อาศัยราคาไม่สูง ซึ่งเหมาะสำหรับผู้มีรายได้ระดับต่ำถึงปานกลาง บริษัทฯ จึงมุ่งเน้นตลาดที่อยู่อาศัยระดับนี้ บริษัทฯ มีต้นทุนการสร้างบ้านที่ต่ำกว่าผู้ประกอบการรายอื่นเนื่องจากบริษัทฯ เป็นผู้บริหารจัดการงานก่อสร้างด้วยตัวเอง ประกอบกับการที่บริษัทฯ ใช้เทคโนโลยีการสร้างบ้านที่ทันสมัยและมีประสิทธิภาพ ทำให้มีต้นทุนการผลิตต่ำและสามารถก่อสร้างบ้านได้รวดเร็ว ดังนั้นบริษัทฯ จึงสามารถกำหนดราคาขายได้ต่ำกว่าผู้ประกอบการทั่วไปประมาณ ร้อยละ 10 -15 สำหรับบ้านทาวน์เฮาส์ และบ้านเดี่ยว นอกจากนี้ การที่บริษัทฯ มีวัตถุประสงค์หลักในการสร้างบ้านสำหรับผู้มีรายได้ต่ำเพื่อช่วยเหลือสังคม บริษัทฯ จึงเป็นผู้ประกอบการหลักในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI โดยได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล สำหรับบ้านราคาไม่เกิน 1,200,000 บาท

Carousel Plant โรงงานที่ 2 การก่อสร้างหลักๆ รวมถึงการติดตั้งเครื่องจักรเริ่มก่อสร้างเดือนพฤษภาคม 2553 แล้วเสร็จต้นธันวาคม และทดลองผลิตชิ้นงานแรกเพื่อเริ่มการทดสอบเครื่องจักรตั้งแต่ 15 ธ.ค. โรงงานจะใช้เวลาในการปรับแต่งเครื่องจักรตามแผนอีก 2 เดือน กำลังการผลิตบ้านตามที่สามารถปฏิบัติจริงได้จริง คือ 126,000 ตร.ม. (gross area) หรือบ้าน 430 หลัง

กลยุทธ์ด้านโฆษณาประชาสัมพันธ์ บริษัทฯ มีการโฆษณาประชาสัมพันธ์เพื่อสนับสนุนงานขายโดย

- 1) การโฆษณาตามสื่อ ต่างๆ ในรายการวิทยุ โทรทัศน์ หนังสือพิมพ์
- 2) การโฆษณาในรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- 3) การออกบูธต่างๆ
- 4) มีการโฆษณาผ่านป้ายโฆษณา (Billboard) เพื่อโฆษณาโครงการของบริษัทฯ ในพื้นที่
- 5) Brand-Building ให้เป็นที่รู้จักของประชาชนในวงกว้าง โดยการเข้าเป็นผู้สนับสนุนในรายการต่างๆ เช่น รายการแฟนพันธุ์แท้ เป็นต้น หรือโดยการนำระบบการสร้างความสัมพันธ์กับลูกค้า (Customer Relations Management) มาใช้ เช่น การจัดให้มีการมอบทุนการศึกษาแก่นักเรียน ติวเตอร์ของผู้อาศัยในโครงการต่างๆ การจัดหน่วยแพทย์เคลื่อนที่ออกให้บริการแก่ ผู้อาศัยในโครงการต่างๆ เพื่อตรวจสอบสุขภาพโดยไม่คิดค่าใช้จ่ายใดๆ หรือการจัดให้มีกิจกรรมต่างๆ ในโครงการ เป็นต้น
- 6) ผ่านระบบ โทรศัพท์ มือถือ
- 7) ผ่านระบบ Internet เช่น website ของบริษัทเอง [www.pruksa.com](http://www.pruksa.com) หรือผ่าน [www.facebook.com](http://www.facebook.com) เป็นต้น

กลยุทธ์ด้านการจำหน่าย บริษัทฯ มีการใช้ช่องทางการจัดจำหน่ายโดยการขายตรงผ่านสำนักงานขายของบริษัทฯ เองเป็นหลัก นอกจากนี้ ยังมีการเสนอขายบ้านผ่านงานมหกรรมบ้านและที่อยู่อาศัยอีกด้วย นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีการส่งเสริมการขายสำหรับโครงการที่จะเปิดขายใหม่เพื่อขยายฐานกลุ่มลูกค้าของบริษัทฯ หลายวิธี เช่น โครงการ "Member gets member" โดยลูกค้าที่สามารถแนะนำลูกค้ารายใหม่ให้กับบริษัทฯ จะได้รับเงินค่าแนะนำ ซึ่งในปัจจุบันบริษัทฯ มีฐานลูกค้ามากกว่า 80,000 คนแล้ว



## การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ - ในทุกผลิตภัณฑ์

### 1. การจัดซื้อที่ดิน

บริษัทฯ ไม่มีนโยบายในการสะสมที่ดินเปล่า (Land Bank) ดังนั้น เมื่อบริษัทฯ มีความสนใจที่จะดำเนินการก่อสร้างและพัฒนาที่ดินบริเวณใด บริษัทฯ จะศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการโดยสำรวจสภาวะการณของตลาด และสภาวะการแข่งขัน ตลอดจนความต้องการของลูกค้านในพื้นที่เป้าหมายที่จะดำเนินโครงการ หลังจากนั้น บริษัทฯ จึงจะดำเนินการเจรจาซื้อที่ดิน โดยบริษัทฯ จะดำเนินการซื้อที่ดินจากเจ้าของที่ดินหรือนายหน้าขายที่ดินโดยตรงเพื่อดำเนินการพัฒนาต่อไป โดยบริษัทฯ จะเปรียบเทียบราคาที่ดินกับราคาประเมินหรือราคาตลาด เพื่อให้แน่ใจว่าที่ดินที่ซื้อจะมีราคาที่ไม่แพงเกินไป

### 2. วัสดุก่อสร้าง

เนื่องจากบริษัทฯ เป็นผู้บริหารจัดการงานก่อสร้างโครงการต่างๆ ด้วยตัวเอง บริษัทฯ จึงเป็นผู้ดำเนินการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างเอง โดยหลังจากที่ฝ่ายจัดซื้อได้รับรายละเอียดของวัสดุก่อสร้างที่ต้องการใช้ในโครงการต่างๆ แล้ว โดยส่วนใหญ่ฝ่ายจัดซื้อจะดำเนินการติดต่อกับผู้ผลิตวัสดุก่อสร้างแต่ละแห่งโดยตรงเพื่อตรวจสอบราคาของวัสดุก่อสร้างที่สั่งซื้อ โดยปกติ บริษัทฯ จะได้ส่วนลดค่อนข้างสูง เนื่องจากบริษัทฯ ซื้อวัสดุก่อสร้างในปริมาณที่มาก เมื่อบริษัทฯ สามารถตกลงปริมาณของวัสดุก่อสร้างและราคากับผู้ผลิตได้แล้ว บริษัทฯ จะสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างผ่านตัวแทนของผู้ผลิตเพื่อให้ดำเนินการส่งวัสดุก่อสร้างไปยังโครงการต่างๆ โดยตรง ซึ่งบริษัทฯ จะมีระยะเวลาการจ่ายค่าวัสดุก่อสร้าง (Credit Term) อยู่ในช่วงเวลาระหว่าง 15 – 90 วัน นอกจากนี้ นับตั้งแต่ปี 2549 บริษัทฯ ได้ลดความเสี่ยงด้านวัสดุก่อสร้างโดยเริ่มดำเนินการเปลี่ยนแปลงการจัดซื้อวัสดุหลักในการก่อสร้างเช่น ปูนซีเมนต์, เหล็ก, กระจก, สายไฟ ฯลฯ โดยเป็นการประมูลและตกลงราคาในระยะยาว เช่น 1 ปี หรือ 3-6 เดือน ซึ่งทำให้บริษัทฯ ลดความเสี่ยงในเรื่องของความผันผวนในราคา และการที่บริษัทฯ มีความสัมพันธ์อันดีกับผู้จำหน่ายวัสดุก่อสร้าง จึงสามารถสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างได้ตามปริมาณที่ต้องการ และไม่เคยมีปัญหาการขาดแคลนวัสดุก่อสร้างแต่อย่างใด ทั้งนี้บริษัทฯ มิได้พึ่งพาผู้จำหน่ายวัสดุก่อสร้างรายใดรายหนึ่งเป็นพิเศษ

### 3. ผู้รับเหมาก่อสร้าง

บริษัทฯ เป็นหนึ่งในผู้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพียงไม่กี่รายที่สามารถบริหารจัดการงานก่อสร้างได้ด้วยตัวเอง โดยในการดำเนินโครงการ บริษัทฯ จะเป็นผู้กำหนดรูปแบบโครงการและรายละเอียดการออกแบบ ส่วนการดำเนินการก่อสร้างโครงการ บริษัทฯ จะบริหารจัดการงานก่อสร้างเองโดยจะแบ่งงานออกเป็นส่วนๆ เช่น งานฐานราก งานปูน งานติดตั้งชิ้นส่วนอาคาร งานปูพื้นกระเบื้อง และงานหลังคาเป็นต้น โดยบริษัทฯ จะว่าจ้างผู้รับเหมาที่มีความชำนาญเฉพาะด้านเพื่อรับผิดชอบงานดังกล่าว และจะควบคุมการก่อสร้างเองโดยการจัดส่งเจ้าหน้าที่ของบริษัทฯ อันได้แก่ วิศวกรและผู้ควบคุมงานก่อสร้าง (Foremen) เข้าไปตรวจสอบให้เป็นไปตามรูปแบบและมาตรฐานที่กำหนด ทั้งนี้บริษัทฯ จะเป็นผู้จัดหาวัสดุก่อสร้างเอง ซึ่งทำให้บริษัทฯ สามารถบริหารต้นทุนการก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพ

อย่างไรก็ดี เพื่อการบริหารจัดการกำลังการก่อสร้าง บริษัทฯ ได้เริ่มว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างภายนอกในการสร้างอาคารชุด โดยเริ่มจากโครงการ ไอวี ทองหล่อ

### 4. เทคโนโลยีการผลิต

บริษัทฯ ได้ใช้เทคโนโลยีในการก่อสร้างเพื่อช่วยในการก่อสร้างบ้านทาวน์เฮาส์ บ้านเดี่ยว และอาคารชุด เช่น ระบบโครงสร้างผนังรับน้ำหนักแบบหล่อในที่ด้วยเทคโนโลยีแบบอุโมงค์ หรือ Tunnel Technology เพื่อใช้ในการก่อสร้างบ้านทาวน์เฮาส์แบบสองชั้น

ส่วนบ้านเดี่ยวจะใช้ เทคโนโลยีการก่อสร้างแบบผนังสำเร็จรูปรับน้ำหนัก (RC Load Bearing Wall Prefabrication) ซึ่งคือ การนำวิธีการก่อสร้างระบบโครงสร้างผนังรับน้ำหนักแบบคอนกรีตเสริมเหล็กสำเร็จรูปหรือ Precast มาใช้ ซึ่งแผ่น Precast สามารถนำมาใช้เป็นผนังและส่วนตกแต่งของอาคารชุดได้ด้วย



## 5. ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

การก่อสร้างที่อยู่อาศัยและการก่อสร้างสาธารณูปโภคต่างๆ ของโครงการจะอยู่ภายใต้การควบคุมของประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่องกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติและแนวทางในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งออกโดยอาศัยอำนาจพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 โดยภายใต้ประกาศดังกล่าวได้กำหนดให้บริษัทที่มีการจัดสรรที่ดินเพื่ออยู่อาศัยหรือเพื่อประกอบการพาณิชย์ในขนาดที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป หรือเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่ จะต้องมีการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเพื่อเสนอในชั้นก่อนของการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน และก่อนเริ่มการก่อสร้างจะต้องยื่นรายงานดังกล่าวต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ซึ่งในส่วนนี้บริษัทฯ ได้จัดเตรียมรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA Report) เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายแล้ว โดยรายงานดังกล่าวได้จัดทำโดยบุคคลผู้เชี่ยวชาญภายนอก

นอกจากนี้ ในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการบ้านเดี่ยว อาจมีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมโดยสิ่งที่สำคัญได้แก่ ระบบบำบัดน้ำเสีย บริษัทฯ ได้จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียสำหรับบ้านแต่ละหลัง และระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง เพื่อมิให้ส่งผลกระทบต่อแหล่งน้ำสาธารณะ

ในส่วนของโรงงานผลิตชิ้นส่วนคอนกรีตเสริมเหล็กสำเร็จรูป (Precast Concrete Factory) จะอยู่ภายใต้การควบคุมของพระราชบัญญัติโรงงาน พ.ศ. 2535 โดยบริษัทฯ ได้มีการกำหนดมาตรฐาน

และวิธีการควบคุมการปล่อยของเสีย มลพิษหรือสิ่งใดๆ ที่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมซึ่งเกิดขึ้นจากการประกอบกิจการโรงงานดังกล่าว ซึ่งบริษัทฯ ได้มีการกำหนดมาตรการควบคุมในเรื่องผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อสิ่งแวดล้อมเพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจว่าบริษัทฯ ดำเนินการด้วยความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม บริษัทฯ มีมาตรการควบคุมมลพิษ 3 ประเภท คือ (ก) น้ำเสียจากกระบวนการผลิตคอนกรีตจะถูกควบคุมให้ไหลไปที่บ่อตกตะกอน จากนั้นจะคัดแยกหินและทราย นำกลับไปใช้ ส่วนน้ำก็นำกลับไปใช้ในการผลิตไม่มีการปล่อยน้ำเสียสู่ชุมชนหรือลำรางสาธารณะ (ข) การควบคุมมลพิษทางอากาศ ได้จัดให้มีการสเปรย์พ่นน้ำที่บริเวณโรงผสมคอนกรีตทั้งขณะเทหิน ทรายเข้ากอง สตี้ออกคอนกรีตสเปรย์น้ำขณะชักลากหิน ทราย เพื่อเข้าสู่กระบวนการผสมคอนกรีต เพื่อมิให้เกิดฝุ่นรบกวนชุมชนข้างเคียงและในโรงงาน นอกจากนี้ ในกระบวนการผลิตยังได้ติดตั้งเครื่องดูดฝุ่นคลอกจนมีเครื่องขัดทำความสะอาดพื้นเพื่อลดฝุ่นตกค้างในอาคาร สำหรับพื้นที่ถนนภายในบริเวณโรงงานทั้งหมดได้มีการฉีดพรมน้ำก่อนทำการกวาดถนนเพื่อป้องกันการฟุ้งกระจายของฝุ่น (ค) การควบคุมมลพิษทางเสียงเสียงจากการผลิตส่วนใหญ่เกิดจากการใช้เครื่องอัดคอนกรีต โดยในปี 2551 บริษัทฯ ได้ติดตั้งแผ่นซับเสียง (Noise Barrier) เพื่อลดซับเสียงที่เกิดขึ้นจากการผลิต และต่อมาได้มีการสั่งซื้อเครื่องอัดคอนกรีตแบบใหม่โดยใช้ระบบเขย่า (Shaking System) แทนระบบเดิมที่เป็นระบบสั่น (Vibrating system) ซึ่งสามารถลดความเข้มข้นของเสียงลงได้อย่างมาก นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้มีการตรวจวัดระดับความดังของเสียงทั้งภายในบริเวณโรงงานและชุมชนข้างเคียงทุกปี



## 5.4 โครงสร้างเงินทุน

### หลักทรัพย์ของบริษัทฯ

#### 1. หุ้นสามัญ

บริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) มีทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2553 จำนวน 2,228,812,000 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 2,228,812,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) และมีทุนชำระ

แล้วทั้งสิ้น 2,206,812,000 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 2,206,812,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)

โดยมีการเปลี่ยนแปลงหลังการเข้าซื้อ - ขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่สำคัญดังนี้

วันที่	ทุนจดทะเบียน (บาท)	ใช้สิทธิคามโบสำคัญ แสลงสิทธิ (หน่วย)	ซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน (บาท, หุ้น)	วันจดทะเบียน เพิ่ม / (ลด) ที่ ก. พาณิชย	ทุนที่ชำระแล้ว (บาท)
30/06/2549	2,232,500,000	6,992,400	6,992,400	05/07/2549	2,166,745,800
31/01/2550	2,232,500,000	7,104,600	7,104,600	10/02/2550	2,173,850,400
20/04/2550 <sup>(1)</sup>	2,224,753,400			20/04/2550 <sup>(1)</sup>	2,173,850,400
23/04/2550 <sup>(2)</sup>	2,255,753,400			23/04/2550 <sup>(2)</sup>	2,173,850,400
31/07/2550	2,255,753,400	6,327,800	6,327,800	09/08/2550	2,180,178,200
31/01/2551	2,255,753,400	5,774,500	5,774,500	06/02/2551	2,185,952,700
31/07/2551	2,255,753,400	5,441,500	5,441,500	08/08/2551	2,191,394,200
30/01/2552	2,255,753,400	5,169,900	5,169,900	05/02/2552	2,196,564,100
23/04/2552 <sup>(3)</sup>	2,224,753,400			23/04/2552	2,196,564,100
31/07/2552	2,224,753,400	5,086,500	5,086,500	07/08/2552	2,201,650,600
30/11/2552	2,224,753,400	5,161,400	5,161,400	12/04/2552	2,206,812,000
03/05/2553 <sup>(4)</sup>	2,206,812,000	ลดทุนจดทะเบียน โดยการตัดหุ้นสามัญ ESOP		03/05/2553 <sup>(4)</sup>	2,206,812,000
06/05/2553 <sup>(5)</sup>	2,228,812,000	เพิ่มทุนจดทะเบียน โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน		06/05/2553 <sup>(5)</sup>	2,206,812,000

20/04/2550 <sup>(1)</sup>

ลดทุนจดทะเบียน จาก 2,232,500,000 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 2,232,500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท เป็น 2,224,753,400 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 2,224,753,400 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)

23/04/2550 <sup>(2)</sup>

เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 2,255,753,400 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 2,255,753,400 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2550 โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 31,000,000 หุ้น เพื่อรองรับการใช้สิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของโบสำคัญแสลงสิทธิ

23/04/2552 <sup>(3)</sup>

ลดทุนจดทะเบียนจาก 2,255,753,400 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 2,255,753,400 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) เป็น 2,224,753,400 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 2,255,753,400 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) โดยการตัดหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 31,000,000 หุ้น ที่เตรียมรองรับการใช้สิทธิ คามโบสำคัญแสลงสิทธิ



03/05/2553 <sup>(4)</sup>

ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จากทุนจดทะเบียนเดิม 2,224,753,400 บาท เป็น 2,206,812,000 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่ออกไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ จำนวน 17,941,400 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

06/05/2553 <sup>(5)</sup>

เพิ่มทุนจดทะเบียนอีก 22,000,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 2,206,812,000 บาท เป็น 2,228,812,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 22,000,000 หุ้น

## 2. ใบสำคัญแสดงสิทธิ (PS-WC)

บริษัทฯ อยู่ระหว่างการดำเนินการออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ("ใบสำคัญแสดงสิทธิ") ให้แก่กรรมการพนักงานและที่ปรึกษาของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ชื่อหลักทรัพย์	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ PS (PS-WC)
จำนวน	22,000,000 หน่วย
ราคาเสนอขายต่อหน่วย	- บาท
ราคาการใช้สิทธิต่อหุ้น	14.35 บาท
อายุ	3 ปี นับจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ
อัตราการใช้สิทธิ	1 : 1
ระยะเวลาการเสนอขาย	ภายใน 1 ปีนับจากวันที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติ
ระยะเวลาการใช้สิทธิ	ปีละ 4 ครั้ง (กุมภาพันธ์ พฤษภาคม สิงหาคม และ พฤศจิกายนของแต่ละปี )
ผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไรหรือสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้นเดิม (Control Dilution)	ลดลงร้อยละ 0.99 (22,000,000 / 2,228,812,000 หุ้น)



### 3. หุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทฯ มีหุ้นกู้ที่ยังไม่ครบไถ่ถอน จำนวนรวม 9,000 ล้านบาท แบ่งออกเป็น 3 ชุด รายละเอียด มีดังนี้

ชื่อเฉพาะของหุ้นกู้ของ บริษัท พญา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)	: ครั้งที่ 1/2552 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ. 2555	ครั้งที่ 1/2553 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ. 2556 และพ.ศ. 2558	ครั้งที่ 2/2553 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ. 2556 และ พ.ศ. 2558
ประเภทของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ค้ำยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน		
สถานะของหุ้นกู้	: ไม่มีหลักประกันและไม่ค้ำยสิทธิ		
ผู้จัดการการจำหน่ายหุ้นกู้, นายทะเบียนหุ้นกู้ และตัวแทนชำระเงิน	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	ธนาคารกรุงเทพ, กสิกรไทย, ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	ธนาคารกรุงเทพ, กสิกรไทย, ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย ราคาเสนอขายต่อหน่วย	1,000 (หนึ่งพัน) บาท		
มูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่เสนอขาย จำนวนหุ้นกู้ที่เสนอขาย	1,500,000,000 บาท 1,500,000 หน่วย	2,500,000,000 บาท 2,500,000 หน่วย	5,000,000,000 บาท 5,000,000 หน่วย
อายุหุ้นกู้	3 ปี นับจากวันออกหุ้นกู้	3 ปี และ 5 ปี นับจากวันออกหุ้นกู้	3 ปี และ 5 ปี นับจากวันออกหุ้นกู้
วันที่ออกหุ้นกู้	29 มกราคม 2552	24 มิถุนายน 2553	10 พฤศจิกายน 2553
วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	29 มกราคม 2555	ชุดที่ 1 - 24 มิถุนายน 2556, ชุดที่ 2 - 24 มิถุนายน 2558	ชุดที่ 1 - 10 พฤศจิกายน 2556 ชุดที่ 2 - 10 พฤศจิกายน 2558
อัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้	ร้อยละ 5.25% ต่อปี สำหรับระยะเวลา 1 ปี 6 เดือนนับจากวันออกหุ้นกู้ และร้อยละ 5.75% ต่อปี สำหรับระยะเวลาหลังจาก 1 ปี 6 เดือนจนถึงวันครบกำหนด ไถ่ถอนหุ้นกู้	ชุดที่ 1 : 3% ต่อปี ชุดที่ 2 : 3.75 % ต่อปี	ชุดที่ 1 : 3.1 % ต่อปี ชุดที่ 2 : 3.75 % ต่อปี
การชำระดอกเบี้ย	ทุกๆ 3 (สาม) เดือน	ทุกๆ 3 (สาม) เดือน	ทุกๆ 3 (สาม) เดือน
การไถ่ถอนหุ้นกู้	: ผู้ออกหุ้นกู้จะทำการไถ่ถอนหุ้นกู้ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยการชำระเงินต้นตามมูลค่าที่ตราไว้ ของหุ้นกู้และดอกเบี้ยงวดสุดท้ายที่ยัง ไม่ได้ชำระ (ถ้ามี)		
การซื้อคืนหุ้นกู้	: ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิซื้อคืนหุ้นกู้จากตลาดรองหรือแหล่งอื่นๆ ได้ไม่ว่าในเวลาใดๆ		
การจัดอันดับ ความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้ โดยบริษัท ทริส เรทติ้ง จำกัด (TRIS)	A เมื่อวันที่ 13 มกราคม . 2552	A เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม . 2553	A เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม . 2553



## 5.5 แนวโน้มธุรกิจ และปัจจัยที่มีส่งผลกระทบต่อ

เศรษฐกิจโลกในปี 2553 และ 2554 มีแนวโน้มขยายตัวประมาณร้อยละ 4.3 และ 3.8 ตามลำดับ โดยปัจจัยสำคัญที่ทำให้เศรษฐกิจโลกฟื้นตัวได้อย่างต่อเนื่อง คือ การปรับนโยบายเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจในหลายประเทศ การใช้มาตรการการคลังแบบหัตถ์ในยุโรป เพื่อแก้ไขปัญหาหนี้สาธารณะ และการปรับตัวของอุตสาหกรรมค้าอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงค่าเงิน ประกอบกับอุปสงค์ในประเทศและการสะสมสินค้าคงคลังรอบใหม่เพื่อรองรับการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก

ในปี 2554 คาดว่าภาวะเศรษฐกิจโลกมีแนวโน้มชะลอตัวลง โดยเศรษฐกิจสหรัฐ ยูโรโซน ญี่ปุ่น และจีนขยายตัวร้อยละ 2.2, 1.4, 1.3 และ 9.0 ตามลำดับ ขณะที่เศรษฐกิจของประเทศอุตสาหกรรมใหม่ ได้แก่ สิงคโปร์ เกาหลีใต้ ไต้หวัน ฮองกง จะขยายตัวร้อยละ 4.8, 4.0, 4.2 และ 4.5 ตามลำดับ ส่วนประเทศอินเดีย ที่มีภาวะบริโภคภายในประเทศเพิ่มขึ้นจะขยายตัวร้อยละ 8.3 และกลุ่มประเทศอาเซียน ได้แก่ มาเลเซีย อินโดนีเซีย และเวียดนาม จะขยายตัวที่ร้อยละ 4.9, 6.1 และ 6.4 ตามลำดับ ส่วนประเทศกลุ่มยูโรภาคอุตสาหกรรมขยายตัวโดยรวมจะชะลอตัวลงอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากปัญหาการหดตัวของเศรษฐกิจอันเนื่องมาจากปัญหา สภาพคล่องและหนี้สาธารณะที่เพิ่มสูงขึ้น โดยประเทศที่จะมีบทบาทสำคัญในการขยายตัวของเศรษฐกิจหลังภาวะที่

ตัวคือประเทศกลุ่มเอเชีย โดยเฉพาะประเทศจีน และประเทศอินเดีย สถานะอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำในสหรัฐอเมริกาและยุโรปจะส่งผลให้นักลงทุนโดยเฉพาะนักลงทุนประเภทสถาบันมีแนวโน้มจะกระจายการลงทุนไปยังภูมิภาคอื่นเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะประเทศกำลังพัฒนาที่มีผลตอบแทนที่ดีกว่า ทำให้แนวโน้มของการใช้มาตรการควบคุมการไหลเข้าของเงินทุนในประเทศกำลังพัฒนามีความจำเป็น ร่วมกับการกระตุ้นอุปสงค์ในประเทศโดยการกระตุ้นให้มีการเปลี่ยนสภาพเงินออมไปเป็นการลงทุนให้มากขึ้น เพื่อลดปัญหาเงินเฟ้อที่อาจเป็นปัญหาได้ในระยะสั้น ซึ่งเริ่มเห็นสัญญาณดังกล่าวในปี 2553 และมีความเป็นไปได้ที่จะต่อเนื่องในปี 2554

เศรษฐกิจโลกกำลังแบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม โดยกลุ่มแรก คือ กลุ่มประเทศตลาดเกิดใหม่โดยเฉพาะเอเชียที่มีอัตราการขยายตัวในอัตราที่สูง เช่น จีน อินเดีย อินโดนีเซีย และเวียดนาม ซึ่งเป็นปัจจัยหนึ่งที่บริษัทเข้าไปลงทุนในบางประเทศเหล่านี้ กลุ่มที่สอง คือ กลุ่มสหรัฐและยุโรป ที่ยังคงแก้ไขวิกฤติและผลพวงของปัญหาจากวิกฤติสภาพคล่องของสถาบันการเงิน มาสู่ปัญหานี้เสียภาคเอกชนปัญหาสถาบันการเงินล้ม และปัญหาการคลัง

### ตารางเศรษฐกิจกลุ่มประเทศที่สำคัญและกลุ่มประเทศที่บริษัทฯ เข้าไปลงทุน

อัตราการเจริญเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวม ของประเทศ (GDP) (%)

ประเทศ	2547	2548	2549	2550	2551	2552	2553F	2554F
จีน	10.1	10.4	11.6	13.0	9.5	8.7	10.0	9.0
อเมริกา	3.5	3.0	2.6	2.1	0.4	-2.4	3.1	2.2
อินเดีย	7.8	9.2	9.8	9.3	7.3	5.6	8.7	8.3
เวียดนาม	7.7	8.4	8.2	8.4	6.1	5.3	6.8	6.4
มัลดีฟส์	9.5	-4.6	17.9	7.2	6.2	-3.0	3.4	3.6

ที่มา : IMF, Bloomberg

อัตราเงินเฟ้อ (CPI) (%)

ประเทศ	2547	2548	2549	2550	2551	2552	2553F	2554F
จีน	3.9	1.8	1.4	4.7	5.9	-0.6	3.1	2.3
อเมริกา	2.6	3.3	3.2	2.8	3.8	-0.3	2.1	1.7
อินเดีย	3.7	4.2	6.1	6.3	8.3	10.8	13.1	5.5
เวียดนาม	7.8	8.3	7.5	8.3	23.1	6.7	11.7	10.2
มัลดีฟส์	6.3	2.4	3.5	7.4	12.3	4.0	4.2	5.2



แนวโน้มเศรษฐกิจสหรัฐฯ ปี 2554 แม้จะขยายตัวดีขึ้นจากการบริโภคภายในประเทศ การสะสมสินค้าคงคลัง การใช้จ่ายในภาครัฐ และการส่งออกที่ขยายตัวดีขึ้น แต่สหรัฐฯ ยังอยู่ในช่วงปรับตัวจากการขาดดุลบัญชีเดินสะพัด และการขาดดุลงบประมาณ มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาลและธนาคารกลางที่ยังคงมีอยู่อย่างต่อเนื่อง ตลอดจนปัญหาการว่างงานที่อยู่ในระดับสูงจะส่งผลให้อุปสงค์ภาคเอกชนลดลง (Demand from consumer side) ทำให้การขยายตัวของเศรษฐกิจไม่สูงมากนัก

เศรษฐกิจจีน และอินเดีย มีแนวโน้มชะลอตัวเล็กน้อย จากปี 2553 โดยที่จีน รัฐบาลพยายามส่งสัญญาณการลดความร้อนแรงทางเศรษฐกิจโดย ลดมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจ รวมถึงการเพิ่มการควบคุมการปล่อยสินเชื่อสังหาริมทรัพย์ลง เนื่องจากยังมีปัจจัยเสี่ยงจากภาวะเงินเฟ้อที่มีแนวโน้มสูงขึ้น ขณะที่ อินเดีย มีการบริโภคที่ปรับตัวสูงขึ้น และอัตราเงินเฟ้อปรับตัวสูงขึ้นมาก ทำให้ RBI (Reserve Bank of India) ธนาคารกลางของอินเดียได้ส่งสัญญาณการปรับอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นในรอบปี 2553 ที่ผ่านมามากหลายครั้ง

แนวโน้มเศรษฐกิจเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ในปี 2554 อัตราการขยายตัวของภาคการส่งออกลดความร้อนแรงลงแต่ยังคงขยายตัวได้

ในระดับสูง พร้อมกับการเติบโตของการลงทุนและการบริโภคภายในประเทศ โดยมีแรงกดดันเงินเฟ้อ การแข็งค่าของเงินสกุลท้องถิ่นเมื่อเทียบกับสกุลต่างประเทศโดยเฉพาะกลุ่มประเทศที่ไหลเข้ามาจากประเทศยุโรป และสหรัฐฯ และความตึงเครียดในคาบสมุทรเกาหลี เป็นปัจจัยเสี่ยงที่สำคัญ

สำหรับ เศรษฐกิจไทยในไตรมาส 3 ปี 2553 ขยายตัวร้อยละ 6.7 โดยมีแรงสนับสนุนจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกและความมั่นใจของนักลงทุน รวมทั้งการเพิ่มขึ้นของรายได้เกษตรกรและอัตราการว่างงานที่ต่ำ เศรษฐกิจไทยในช่วง 9 เดือนแรกของปีขยายตัวสูงถึงร้อยละ 9.3 ความการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกและการปรับตัวของอุปสงค์ภายในประเทศอย่างต่อเนื่อง แม้ว่าในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปีประเทศไทยประสบกับปัญหาอุทกภัย แต่ความเสียหายต่อภาคเศรษฐกิจจริงไม่มากเท่าที่คาดการณ์ไว้ ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจโลกและปริมาณการค้าโลกยังมีแนวโน้มขยายตัวสูงกว่าที่ประมาณการไว้เดิม จึงเป็นปัจจัยสนับสนุนการขยายตัวของภาคการส่งออก ดังนั้นประมาณการการขยายตัวของเศรษฐกิจไทยปี 2553 เป็นร้อยละ 7.5 – 7.9

### โดยมีรายละเอียด สรุปได้ ดังนี้ คือ

ข้อมูลสำคัญของเศรษฐกิจไทย	2547	2548	2549	2550	2551	2552	2553F	2554F
ผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศ ราคาปัจจุบัน (Nominal GDP) (พันล้านบาท)	6,485.6	7,054.8	7,798.7	8,563.1	8,997.7	9,081.2	9,500.0	9,700.0
ผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศ ราคาปี 2531 (Real GDP) (พันล้านบาท)	3,668.0	3,831.6	4,033.1	4,234.1	4,334.7	4,228.6	4,400.0	4,500.0
อัตราการเจริญเติบโตของ ผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศ (ร้อยละ)	6.3	4.6	5.1	4.9	2.5	-2.3	7.5 – 7.9	3.5 – 4.5
อัตราดอกเบี้ยเงินฝากธนาคาร 1 ปี	0.75	2.25-4.0	3.5-5.13	2.0-3.5	2.5-3.5	0.75	1.4 – 1.65	2.0 – 2.5
อัตราดอกเบี้ยกู้ยืม สำหรับลูกค้าชั้นดี (MLR)	5.69	6.81	7.99	6.88	6.75	5.85	6.12	7.0 – 7.5
อัตราเงินเฟ้อ (CPI)	2.7	4.5	4.6	2.2	5.4	-0.8	3.2	1.8 – 3.0

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย



## แนวโน้มเศรษฐกิจไทย ปี 2554

เศรษฐกิจไทย มีการชะลอตัวลงจากมูลค่าส่งออกสุทธิที่ลดลงอันเป็นผลจากการชะลอตัวทางเศรษฐกิจของประเทศคู่ค้าสำคัญ (ยุโรปและสหรัฐอเมริกา) ที่มีการใช้จ่ายที่ลดลงของประชาชนในสหรัฐอเมริกาและยุโรป การชะลอตัวลงได้รับการชดเชยจากกำลังซื้อที่แข็งแกร่งจากตลาดเอเชีย และการเปิดตลาด การค้า ในตลาดต่างประเทศเพิ่มขึ้น รวมทั้งการส่งเสริมการลงทุนในตลาดต่างประเทศ แต่อย่างไรก็ตาม จะได้รับแรงกดดันจากอัตราเงินเฟ้อที่นำจะปรับตัวสูงขึ้นในปี 2554 รวมทั้ง อัตราดอกเบี้ยที่มีโอกาสการปรับตัวสูงขึ้น ตลอดจนแรงกดดันจากค่าเงินบาทที่แข็งค่าขึ้นที่เกิดจากเงินทุนไหลเข้า

ทิศทางอัตราดอกเบี้ยน่าจะปรับตัว เพิ่มขึ้นโดยทั้งปี 2554 น่าจะมีการปรับตัวของอัตราดอกเบี้ยนโยบายประมาณร้อยละ 0.5 ถึงร้อยละ 0.75 โดยอัตราดอกเบี้ยน่าจะแตะระดับสูงสุดปลายปี 2554 โดยอัตราดอกเบี้ยจะทยอยปรับเพิ่มขึ้นจนอัตราดอกเบี้ยนโยบายจะอยู่ที่ระดับ 3.0 – 3.5%

การปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยจะทำให้เกิดเสถียรภาพทางเศรษฐกิจในระยะยาวได้ แต่จะทำให้ค่าเงินบาทแข็งค่าขึ้น ซึ่งส่งผลกระทบต่อภาคธุรกิจอุตสาหกรรมที่มีความอ่อนไหวต่อค่าเงินและการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ย หรือ มีความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่ออัตราดอกเบี้ยและค่าเงินสูง เช่น ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจเช่าซื้อ รวมทั้งเป็นต้นทุนทางการเงินของผู้ประกอบการในการดำเนินธุรกิจได้

## ปัจจัยเสี่ยงและข้อจำกัด

1. การฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกยังมีความเปราะบาง โดยเฉพาะการฟื้นตัวของกลุ่มประเทศสหภาพยุโรปและ ญี่ปุ่น ซึ่งปัจจุบันการขับเคลื่อนเศรษฐกิจต้องพึ่งแรงสนับสนุนจากอุปสงค์จากต่างประเทศเป็นหลัก แต่อย่างไรก็ตามอุปสงค์จากต่างประเทศของทั้งสองประเทศมีแนวโน้มได้รับผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยนที่มีความผันผวน ดังนั้นจะทำให้การขับเคลื่อนเศรษฐกิจของทั้งสองประเทศ

ในปี 2554 มีแนวโน้มอ่อนตัวลงเมื่อเทียบกับปี 2553 และเมื่อรวมกับเครื่องมือทางด้านนโยบายการเงินและการคลังที่มีอยู่อย่างจำกัด จะทำให้เศรษฐกิจของสหภาพยุโรป และญี่ปุ่น มีแนวโน้มขยายตัวในระดับต่ำ จากสถานการณ์ดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อส่งออกของเศรษฐกิจสหรัฐฯ จีนและกลุ่มประเทศเอเชีย เช่น ไทย เนื่องจากสหภาพยุโรป และญี่ปุ่น เป็นประเทศคู่ค้าหลักของประเทศต่างๆ

2. สถานการณ์ทางการเมือง แม้ว่าจะมีความสงบทางการเมืองมากขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปี 2553 เมื่อเทียบกับช่วงต้นปี 2553 ที่ผ่านมา แต่ถือว่ายังไม่มั่นคง ส่งผลกระทบต่อความต่อเนื่องของการดำเนินนโยบายทางเศรษฐกิจของรัฐบาล ซึ่งมีผลต่อความเชื่อมั่นของนักลงทุนภายในประเทศและนักลงทุนต่างชาติที่อาจจะชะลอการลงทุนในประเทศไทย และเป็นอุปสรรคสำคัญต่อการลงทุนของเอกชน

3. การไหลเข้าและออกของเงินทุนเคลื่อนย้ายระหว่างประเทศ ซึ่งเกิดจากการที่ภาวะเศรษฐกิจของประเทศหลักชะลอตัวทำให้มีการเคลื่อนย้ายเงินมาสู่ประเทศกำลังพัฒนามากขึ้น โดยเฉพาะประเทศในภูมิภาคเอเชีย มีผลทำให้ค่าเงินของภูมิภาคนี้ รวมถึงค่าเงินบาทของไทยได้แข็งค่าขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้ความได้เปรียบในการแข่งขันด้านการส่งออกลดลง รวมทั้งการเข้ามาถึงกำไรในตลาดทุนและตลาดอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อให้ระดับราคาสินทรัพย์สูงขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งในตลาดอสังหาริมทรัพย์

4. ต้นทุนค่าจ้างแรงงานและราคาวัสดุก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น แนวโน้มราคาวัสดุก่อสร้างที่จะมีการปรับราคา ทั้งปูนซีเมนต์ เหล็ก วัสดุก่อสร้างอื่นๆ ที่มีความต้องการในตลาด เอเชีย ที่ยังมีอัตราการเติบโตในอัตราที่สูง เช่น จีน อินเดีย อินโดนีเซีย และเวียดนาม รวมถึง การขาดแคลนแรงงานที่เชี่ยวชาญในภาคการก่อสร้างในปี 2554



## แนวโน้มภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และการก่อสร้าง

อุตสาหกรรมก่อสร้างในช่วงครึ่งแรกของปี 2553 ขยายตัวได้ค่อนข้างดี แม้ว่าจะมีปัจจัยลบจากสถานการณ์ความไม่สงบทางการเมืองเกิดขึ้น โดยการก่อสร้างภาคเอกชนได้รับแรงและปัจจัยหนุนจากมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนอัตราดอกเบี้ยที่ค่อนข้างต่ำในปี 2553 ที่ผ่านมา แต่อย่างไรก็ตาม ในช่วงครึ่งปีหลัง 2553 ภาคการก่อสร้างเริ่มชะลอตัว โดยส่วนหนึ่งเป็นผลของฐานเปรียบเทียบกับปรับตัวสูงขึ้น และประกอบกับภาวะน้ำท่วมที่เกิดขึ้นในหลายจังหวัดของประเทศ

สำหรับในปี 2554 อุตสาหกรรมก่อสร้างมีแนวโน้มที่จะขยายตัวต่อเนื่องจากปีก่อน โดยคาดว่า การก่อสร้างภาครัฐจะสามารถขยายตัวได้ค่อนข้างดีและจะเป็นปัจจัยหนุนต่อธุรกิจก่อสร้างโดยรวม เนื่องจากการก่อสร้างโครงการขนาดใหญ่ของรัฐหลายโครงการมีความคืบหน้ามากขึ้น และอาจมีการก่อสร้างในช่วงเวลาเดียวกัน อาทิ เช่น โครงการรถไฟฟ้าสายต่างๆ รวมทั้ง การก่อสร้างตามแผนการลงทุนด้านโครงสร้างพื้นฐานของการรถไฟแห่งประเทศไทย

ส่วนแนวโน้มอุตสาหกรรมก่อสร้างที่อยู่อาศัยของภาคเอกชนน่าจะมีทิศทางขยายตัวการเติบโตที่เพิ่มขึ้นแต่มีอัตราการเติบโตที่ชะลอลงจากปีก่อน ส่วนหนึ่งเป็นผลของฐานที่ปรับตัวสูงขึ้นในปี 2553 รวมทั้งการก่อสร้างในส่วนที่อยู่อาศัยที่ไม่ร้อนแรงเหมือนในช่วงปีที่ผ่านมา เนื่องจากมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ที่ลื่นไหลลง ขณะที่ยังมีอุปทานส่วนเกินของสินค้าที่อยู่อาศัยบางประเภท เช่น อาคารชุด อยู่บ้างและอัตราดอกเบี้ยในปี 2554 ที่น่าจะเข้าสู่ช่วงขาขึ้น ประกอบกับการเฝ้าติดตามปัจจัยเสี่ยงภาวะฟองสบู่ในสินทรัพย์ของธนาคารแห่งประเทศไทย ที่กำหนด LTV ในการปล่อยกู้ของสถาบันการเงิน

ตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ประกาศเกณฑ์ LTV (Loan to Value) เพื่อควบคุมการปล่อยสินเชื่อของภาคอสังหาริมทรัพย์ ทั้งโครงการแนวราบ และอาคารชุด ซึ่งอาจจะมีผลกระทบมากที่สุดสำหรับโครงการระดับล่าง เนื่องจากลูกค้าจะพึ่งพาเงินกู้สัดส่วนค่อนข้างมากในการซื้อบ้าน ในส่วนของอาคารชุด อาจส่งผลทำให้ยอดขายซบเซาลง แต่เชื่อว่ามาตรการที่ออกมาจะทำให้การเก็งกำไรลดลง

เนื่องจากผู้ประกอบการจะมีการกำหนดเงื่อนไขในการวางเงินคาวนมากขึ้น แต่อย่างไรก็ตามภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ นับจากไตรมาส 3 ของปี 2553 ที่อยู่อาศัยแนวราบ เริ่มมีการยื่นขออนุญาตจัดสรรเพิ่มขึ้น สะท้อนได้ว่าในปี 2554 ที่อยู่อาศัยแนวราบน่าจะกลับมาสู่ตลาดมากขึ้น และในปี 2554 น่าจะมีการแข่งขันที่เพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะผู้ประกอบการรายใหญ่ ที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ที่จะหันมาเน้นในเรื่องกลยุทธ์การก่อสร้างที่รวดเร็ว ตลอดจนกลยุทธ์ราคาที่เหมาะสม และที่ดึงดูดโครงการ ขณะที่ในปี 2554 ตลาดคอนโดจะยังคงเติบโตอยู่ ในทำเลที่สะดวก หรือ เขต CBD แต่จะลดความร้อนแรงลง ประกอบกับอัตราการขยายที่ไม่น่าจะร้อนแรงเท่าปีที่ผ่านมา ที่เปิดขายเพียงไม่กี่ชั่วโมงก็หมด อีกทั้ง การก่อสร้างต้องใช้เวลากว่า 1-2 ปี จึงจะสามารถรับรู้รายได้

โดยปัจจัยที่มัลลความร้อนแรงของตลาดอาคารชุดโดยเฉพาะในกลุ่มอาคารชุดระดับราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท ส่วนหนึ่งได้รับผลกระทบจากนโยบายธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ปรับลดสัดส่วนสินเชื่อต่อมูลค่าหลักทรัพย์ค้ำประกัน (LTV) ในการขอสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ระดับราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท เพราะลูกค้ากลุ่มนี้จะคัดสินเชื่อซื้อซ้ำ และผู้ประกอบการยากที่จะใช้แคมเปญคาวนค้ำ 100% ในการเร่งกำลังซื้อเหมือนปีก่อนๆ ได้

ดังนั้น ตลาดจัดสรรแนวราบ ประเภททาวน์เฮาส์ จะเข้ามามีบทบาทแทนอาคารชุดในปี 2554 เพราะทาวน์เฮาส์จะเป็นสินค้าทางเลือกระหว่างอาคารชุดกับบ้านเดี่ยว และราคาที่ขายก็กว้างตั้งแต่ 1 ล้านบาทต้นๆ จนถึง 3-5 ล้านบาท แต่ตลาดใหญ่น่าจะอยู่ที่ 1-3 ล้านบาท และโครงการที่เปิดขายก็ถือว่าทำเลอยู่ในเขตเมืองสามารถเดินทางเข้า-ออกสะดวก และรูปแบบที่ทันสมัย เหมาะกับแนวโน้มของผู้บริโภคเพิ่มขึ้น

ปัจจัยที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ปี 2554 ประกอบด้วย

1. การไหลเข้าของเงินทุนจากต่างประเทศที่ยังมีอยู่ต่อเนื่อง ทั้งในรูปของการเข้าลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย การลงทุนในธนบัตรและตราสารหนี้ ตลอดจนการลงทุนในอาคารชุด





2. แนวโน้มการปรับอัตราดอกเบี้ย ที่คาดว่าจะมีการปรับตัวสูงขึ้น เนื่องจากปัญหาเงินเฟ้อ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของผู้ประกอบการ

3. ต้นทุนการดำเนินงานรวมทั้งราคาวัสดุก่อสร้างต่างๆ ที่น่าจะปรับตัวสูงขึ้นจากทั้งแนวโน้มการปรับตัวสูงขึ้นของราคาที่ดิน โดยเฉพาะทำเลที่ดินคิดแนวรถไฟฟ้าและราคาวัสดุก่อสร้างที่มีการปรับราคา ทั้งปูนซีเมนต์ เหล็ก และวัสดุก่อสร้างอื่นๆ อีกทั้งการปรับขึ้นของค่าแรงขั้นต่ำและเงินเดือนข้าราชการ จะเป็นแรงกดดันให้ภาคเอกชนต้องปรับค่าจ้างขึ้น แต่อีกด้านหนึ่งจะทำให้มีกำลังซื้อในตลาดเพิ่มขึ้น รวมทั้งปัญหาการขาดแคลนแรงงานก่อสร้างอันเนื่องมาจากการจ้างแรงงานผู้ก่อสร้างภาครัฐมากขึ้น เช่น การก่อสร้างโครงการรถไฟฟ้าสายต่างๆ เป็นต้น

โดยคาดว่าในปี 2554 การแข่งขันการค้าราคาของผู้ประกอบการจะถูกนำมาใช้น้อยลง เพราะความกังวลที่มีต่อต้นทุนวัสดุก่อสร้างและค่าแรงที่มีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้น โดยคาดว่าผู้ประกอบการจะมีแนวโน้ม เปลี่ยนมาใช้กลยุทธ์เน้นการนำเสนอนวัตกรรม ความรวดเร็วของการก่อสร้าง และเทคโนโลยีการก่อสร้าง รวมทั้งการออกแบบและบริการที่ดียิ่งขึ้นแทน ซึ่งจะส่งผลให้ผู้ประกอบการรายเล็กแข่งขัน

ยากขึ้น โดยเฉพาะรายที่มีเงินทุนน้อยหรือไม่สามารถปรับตัวได้ทันกับนวัตกรรมและเทคโนโลยีก่อสร้างใหม่ๆ ได้ ซึ่งต้องใช้ระยะเวลาในการพัฒนา

กล่าวโดยสรุป แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2554 คาดว่าภาวะเศรษฐกิจไทยในปี 2554 จะขยายตัวในช่วง ร้อยละ 3.5 – 4.5 ชะลอลงจากร้อยละ 7.5 – 7.9 ในปี 2553 เป็นผลมาจากแนวโน้มการขยายตัวของเศรษฐกิจโลกในปี 2554 ชะลอลงจากปี 2553 ประกอบกับแนวโน้มการแข็งค่าของเงินบาท ราคาสินค้าโภคภัณฑ์ ค่าจ้างแรงงาน ราคาวัสดุก่อสร้าง และอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในช่วงขาขึ้นที่ผู้ประกอบการต้องพิจารณา และปรับตัวตลอดทั้งปี 2554 ตลอดจนราคาน้ำมันที่เพิ่มขึ้น ส่งผลกระทบต่อต้นทุนการผลิตและรายได้จากการส่งออกสินค้าของไทย รวมทั้งการขาดแคลนแรงงานในบางกลุ่มธุรกิจ ซึ่งเป็นอุปสรรคต่อการขยายตัวของผู้ประกอบการได้ทั้งนี้ ปัจจัยทางการเมืองยังเป็นปัจจัยที่ต้องติดตามอย่างใกล้ชิด เนื่องจากจะส่งผลกระทบต่อโครงการก่อสร้างภาครัฐ รวมทั้งความเชื่อมั่นของภาคเอกชนและผู้บริโภค นอกจากนี้ยังมีปัจจัยเสี่ยงจากทิศทางของเศรษฐกิจโลกที่ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจในประเทศไทยได้



## 5.6 ปัจจัยความเสี่ยง

### 5.6.1 ปัจจัยความเสี่ยงทางธุรกิจ - ในประเทศ

ตารางสรุป ย่อจากประกาศข่าวธนาคารแห่งประเทศไทย เลขที่ 55/2553 ที่บังคับใช้กับธนาคารพาณิชย์

เกณฑ์เดิม	อัตราเงินทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงที่ธนาคารพาณิชย์ต้องดำรงไว้
	ที่จำนวนสินเชื่อ $\geq 10$ ล้านบาท
ให้กู้ $< 80\%$ ของราคาบ้าน	อย่างต่ำ 35%
ให้กู้ $> 80\%$ ของราคาบ้าน	อย่างต่ำ 75%

เกณฑ์ใหม่ (เพิ่มเติมจากเกณฑ์เดิม)	อัตราเงินทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงที่ธนาคารพาณิชย์ต้องดำรงไว้	มีผลบังคับใช้ กับสัญญาจะซื้อจะขาย ลงวันที่
	ที่จำนวนสินเชื่อ $< 10$ ล้านบาท	
อาคารชุด ที่เงินกู้ $< 90\%$ ของราคาบ้าน	อย่างต่ำ 35%	1 มกราคม 2554
อาคารชุด ที่เงินกู้ $> 90\%$ ของราคาบ้าน	อย่างต่ำ 75%	1 มกราคม 2554
บ้านแนวราบ ที่เงินกู้ $< 95\%$ ของราคาบ้าน	อย่างต่ำ 35%	1 มกราคม 2555
บ้านแนวราบ ที่เงินกู้ $> 95\%$ ของราคาบ้าน	อย่างต่ำ 75%	1 มกราคม 2555

#### 5.6.1.1 ความเสี่ยงจากผลของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์

ในบ้านแนวราบ บริษัทฯ มีกำหนดให้ผู้ซื้อบ้านวางเงินค่างวดอย่างต่ำ 5% ส่วนในอาคารชุดที่ขายแล้ว บริษัทฯ กำหนดให้ผู้ซื้อวางเงินค่างวด อย่างต่ำ 10% ขณะอาคารชุดที่เริ่มขายในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ กำหนดเงินค่างวด 12 – 15%

ในบ้านที่เปิดขายทั้งหมดของบริษัทฯ มีเพียงโครงการเดียวของบริษัทฯ ที่มีราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วยเกิน 10 ล้านบาท คือ โอวี ไชน่าทาวน์ ทาวน์โฮม โดยที่ยอดโอนของบริษัทฯ ในปี 2553 เฉลี่ยราคาอยู่ที่ 1.9 ล้านบาท ต่อหน่วย

เนื่องจากลูกค้าของบริษัทฯ มากกว่าร้อยละ 85 จะซื้อบ้านและที่ดิน โดยการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมาชำระค่าบ้านและที่ดินที่เหลือในวันโอน ดังนั้นถ้าธนาคารพาณิชย์ หรือธนาคารอาคารสงเคราะห์ ไม่มีนโยบายในการขยาย หรือต้องการควบคุมการปล่อย หรือต้องการลดสัดส่วนการปล่อยสินเชื่อในส่วนนี้ก็จะมีความเสี่ยงกับลูกค้าเนื่องจากไม่สามารถหาแหล่งเงินทุนเพื่อสนับสนุนค่าบ้านและที่ดินในส่วนที่เหลือได้ ซึ่งจะเป็นการไปจำกัดอำนาจซื้อของลูกค้า ซึ่งจะมีผลกระทบต่อรายได้ของบริษัทฯ โดยตรง

ในการนี้ บริษัทฯ จึงได้มีแบบฟอร์มให้พนักงานขายกรอกข้อมูลเบื้องต้นที่สำคัญของผู้ซื้อบ้านเมื่อแสดงความจำนงในการจองบ้านและขอกู้เงิน เพื่อนำส่งธนาคาร เพื่อให้ความเห็นเบื้องต้น (Pre-Approved) จากธนาคาร ภายใน 7 วันทำการ ว่าจะสามารถให้เงินกู้ได้หรือไม่ เพื่อลดความเสี่ยงของทั้งผู้ซื้อบ้านและบริษัทฯ อีกทั้งบริษัทฯ มีบ้านราคากระดึบกลางถึงต่ำให้เลือกค่อนข้างมาก ลูกค้ายังสามารถเลือกบ้านที่ราคาต่ำลง ให้สอดคล้องกับกฎหรือนโยบายที่เข้มงวดขึ้น

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้ตั้งคณะทำงานเพื่อติดตามภาวะเศรษฐกิจและการกำหนดนโยบายต่างๆ ของธนาคารที่จะมีผลกระทบต่อการทำงานอย่างสม่ำเสมอ และปรับกลยุทธ์ของบริษัทฯ ให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลง รวมทั้งได้มีการเจรจาร่วมกับธนาคารพาณิชย์ และธนาคารอาคารสงเคราะห์ ในการอำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าในการคิดขอสินเชื่อกับธนาคาร และจัดหามาตรการในการสนับสนุนลูกค้าให้ได้รับสินเชื่ออย่างรวดเร็ว



### 5.6.1.2 ความเสี่ยงเรื่องราคาค้นทุนการก่อสร้าง และวัสดุก่อสร้างทดแทน

เนื่องจากการขายบ้านและที่ดินของบริษัทฯ ส่วนใหญ่เป็นการขายบ้านและที่ดินให้ลูกค้า ก่อนที่จะทำการลงมือสร้างบ้าน ดังนั้น ถ้าหากเกิดความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง หรือมีการปรับเปลี่ยนอัตราค่าจ้างแรงงาน ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้กำหนดราคาขาย และได้มีลูกค้าจองซื้อบ้านและที่ดินไปแล้ว ผลต่างจากการปรับเปลี่ยนราคาคงกล่าว หรือแม้กระทั่งผลกระทบจากการผลิตบ้านได้ต่ำกว่าที่ได้ประมาณการไว้ ย่อมจะทำให้ต้นทุนการขายของบริษัทฯ สูงขึ้น ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทฯ ลดลง

วัสดุก่อสร้างถือเป็นต้นทุนการก่อสร้างที่สำคัญยิ่ง ราคาของวัสดุก่อสร้างหลัก หลายส่วนได้มีการปรับราคาเพิ่ม โดยการเพิ่มขึ้นมีสาเหตุหลักมาจากความต้องการวัสดุก่อสร้างที่เพิ่มมากขึ้น ทั้งที่ใช้ในภาคอสังหาริมทรัพย์และในการก่อสร้างโครงการสาธารณูปโภคขนาดใหญ่ต่างๆ การที่ราคาวัสดุก่อสร้างในตลาดโลกปรับสูงขึ้นอย่างมาก รวมถึงการที่ราคาน้ำมันเพิ่มสูงขึ้น ซึ่งได้ส่งผลกระทบต่อต้นทุนการผลิต และต้นทุนการขนส่ง ทำให้ราคาวัสดุก่อสร้างเพิ่มขึ้นและท้ายสุดทำให้บริษัทฯ มีต้นทุนสูงขึ้น บริษัทฯ อาจไม่สามารถปรับราคาขายได้ในทันทีหรือในกรณีที่บริษัทฯ สามารถปรับราคาขายให้สอดคล้องกับต้นทุนที่สูงขึ้นดังกล่าว ก็อาจส่งผลกระทบต่อปริมาณการขายที่อยู่อาศัยของบริษัทฯ และเหตุดังกล่าวจะมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ

นอกจากนี้ การที่มีโครงการก่อสร้างเพิ่มมากขึ้นอาจทำให้ปริมาณของวัสดุก่อสร้างมีจำนวนไม่พอกับความต้องการ ซึ่งหากเหตุการณ์ดังกล่าวเกิดขึ้นและบริษัทฯ อาจต้องจ่ายค่าวัสดุแพงขึ้นหรือต้องรอวัสดุ จนไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างบ้านได้ครบในเวลาที่กำหนด ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อธุรกิจ ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ด้วยเช่นกัน

แต่จากการที่บริษัทฯ มีกระบวนการก่อสร้างที่รวดเร็วสามารถสร้างบ้านทาวน์เฮาส์และบ้านเดี่ยวให้เสร็จได้ภายใน 45-70 วัน ตามลำดับ ช่วยลดความเสี่ยงลงได้ในระดับหนึ่ง โดยบริษัทฯ สามารถกำหนดราคาวัสดุก่อสร้างที่จะต้องใช้ในระยะเวลา 2-3 เดือนล่วงหน้า

หน้าได้ การกำหนดราคาขายจะปรับไปตามต้นทุนดังกล่าว ในส่วนของอาคารชุด บริษัทฯ ยังคงมีความเสี่ยงอยู่เนื่องจากระยะเวลาการก่อสร้างที่ยาวนานขึ้น อย่างไรก็ตามเพื่อป้องกันความเสี่ยง ตั้งแต่ปี 2549 เป็นต้นมา บริษัทฯ ได้ใช้กลยุทธ์คัดเลือกผู้ขายวัสดุก่อสร้างหลักโดยวิธีจัดประกวดราคาในกลุ่มวัสดุก่อสร้างหลักทั้งหมดเพื่อให้บริษัทฯ มีต้นทุนค่าก่อสร้างที่คงที่ตลอดทั้งปี

และนอกจากนี้ บริษัทฯ ได้จัดให้มีการประชุมรายงานการเปลี่ยนแปลงราคาวัสดุก่อสร้างหลักเป็นประจำทุกเดือน พร้อมทั้งคำนวณหาผลกระทบต่อต้นทุนขาย เพื่อพิจารณาปรับเปลี่ยนราคาขายหรือจัดหาวัสดุทดแทน

### 5.6.1.3 ความเสี่ยงจากการขาดแคลนผู้รับเหมา และแรงงานฝีมือในการก่อสร้างในบ้านแนวราบ

จากวิธีการก่อสร้างบ้านแนวราบ ซึ่งออกแบบให้มีกระบวนการเป็นระบบคิดตั้ง ณ สถานที่ก่อสร้าง โดยมีแผ่นคอนกรีตหล่อสำเร็จ (Precast Concrete Panel) เป็นโครงสร้างหลัก และบริษัทฯ เป็นผู้บริหารจัดการงานก่อสร้างหลักของโครงการต่างๆ ด้วยตัวเอง โดยบริษัทฯ มีวิศวกรและผู้ควบคุมงานก่อสร้าง (Foreman) ของบริษัทฯ ทำหน้าที่ควบคุมดูแลงานก่อสร้าง ดังนั้น บริษัทฯ จึงใช้การว่าจ้างผู้รับเหมาที่มีความชำนาญเฉพาะด้าน หรือผู้รับเหมาแรงงาน เพื่อเข้าดำเนินการก่อสร้างในแต่ละส่วนงาน เช่น งานฐานราก งานติดตั้งชิ้นส่วนอาคาร งานปูพื้นกระเบื้อง งานหลังคา และงานสี เป็นต้น โดยวิศวกร และผู้ควบคุมงานก่อสร้างของบริษัทฯ เป็นผู้วางแผนและควบคุมดูแลการดำเนินงานของผู้รับเหมาดังกล่าว

ในขณะนี้มีการก่อสร้างเป็นจำนวนมาก รวมทั้งมีงานก่อสร้างโครงการสาธารณูปโภคขนาดใหญ่อีกเป็นจำนวนมาก จึงอาจเกิดภาวะขาดแคลนผู้รับเหมาและแรงงานฝีมือในบางสาขาได้ ซึ่งหากบริษัทฯ ไม่สามารถจัดหาผู้รับเหมาที่มีความชำนาญเฉพาะด้านเพื่อเข้าดำเนินงานในโครงการของบริษัทฯ ได้ อาจทำให้งานก่อสร้างของบริษัทฯ ล่าช้า ไม่สามารถโอนบ้านให้แก่ผู้ซื้อได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด



อย่างไรก็ตามผู้รับเหมาแรงงาน และแรงงานฝีมือที่อยู่ในอุตสาหกรรมในขณะนี้มียุ่เป็นจำนวนมาก อัตราค่าจ้างของบริษัทก็เป็นราคาตลาดที่สมเหตุสมผล มีการจ้างงานต่อเนื่อง และสม่ำเสมอ ซึ่งเป็นเงื่อนไขสำคัญอย่างหนึ่งของการจ้างรับเหมาแรงงาน และมีการจ่ายชำระค่าจ้างในระยะเวลาสั้น เพื่อช่วยแบ่งเบาภาระทางการเงินของผู้รับเหมา จึงทำให้ผู้รับเหมายินดีที่จะร่วมงานกับบริษัท เป็นจำนวนมาก ในขณะนี้ผู้รับเหมาก่อสร้างที่อยู่ในระบบของ บริษัทประมาณ 2,500 ราย และเพื่อลดความเสี่ยงจากกรณีดังกล่าว บริษัทยังใช้นโยบายพัฒนาฝีมือแรงงานเฉพาะด้านและมีการคิดค่าให้มี การว่าจ้างเป็นประจำ และสำหรับงานพิเศษที่มีมูลค่ามาก และต้องการ ความรวดเร็ว เช่น งานสะพาน งานขุดประตูดู งานสโมสร สระว่ายน้ำ บริษัท จะใช้วิธีการประมูล และทำสัญญาจ้างเช่นเดียวกับงานจัดซื้อวัสดุหลัก เพื่อให้ผู้รับเหมาที่มีความสามารถ ส่งมอบผลงานได้ ตามมาตรฐานที่บริษัท ต้องการ พร้อมทั้งเงื่อนไขและราคาที่อยู่ใน งบประมาณที่บริษัทวางแผนที่

ในด้านอาคารชุด เริ่มจากปี 2552 บริษัท ได้มีการจ้าง เหมางานแบบเบ็ดเสร็จเป็นครั้งแรกในการก่อสร้างตึกสูงหรืออาคาร ชุด เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงในการขยายกำลังการผลิตหรือก่อสร้าง รongรับการขยายตัวอย่างก้าวกระโดดของบริษัท ในอนาคต

#### 5.6.1.4 ความเสี่ยงจากการขาดแคลนบุคลากร ที่มีความรู้ และความเชี่ยวชาญในการปฏิบัติงาน

เนื่องด้วยกระบวนการผลิตบ้านของบริษัท เป็นการก่อสร้าง โดยใช้โครงสร้างผนังรับน้ำหนักแบบหล่อในที่ด้วยเทคโนโลยีแบบ อุโมงค์ หรือ Tunnel Technology และเทคโนโลยีการก่อสร้างแบบ ผนังสำเร็จรูปปรับน้ำหนัก ซึ่งเป็นระบบการก่อสร้างแบบใหม่ ดังนั้น บริษัท ต้องพึ่งพามูลค่าความรู้ ความรู้ ความสามารถ ความชำนาญ และความเชี่ยวชาญในการปฏิบัติงาน โดยเฉพาะอย่างยิ่งวิศวกรและผู้ควบคุมงานก่อสร้าง ซึ่งหากมีการโยกย้ายของวิศวกร และผู้ควบคุมงานก่อสร้างดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อ ความต่อเนื่องของธุรกิจ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท

บริษัท จึงมีนโยบายในการพัฒนาความรู้ และความสามารถ

ให้กับพนักงานอย่างต่อเนื่อง จัดให้มีการว่าจ้างและสวัสดิการที่เป็น ธรรม มีการจัดกิจกรรมแรงงานสัมพันธ์ เพื่อให้เกิดการจ้างงานที่ ต่อเนื่อง ทำให้มีบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ และความชำนาญ อยู่อย่างสม่ำเสมอ มีการติดต่อกับสถาบันการศึกษาเพื่อรับนักศึกษา ฝึกงาน ให้ความรู้ในการควบคุมงานก่อสร้างรูปแบบใหม่ เพื่อรองรับ การขยายงานในอนาคตของบริษัท

#### 5.6.1.5 ความเสี่ยงจากการสรรหาที่ดิน เพื่อการพัฒนา

บริษัท ไม่มีนโยบายในการสะสมที่ดินเปล่า (Land Bank) ไว้สำหรับการก่อสร้างโครงการต่างๆ ในอนาคต เนื่องจากบริษัท เห็นว่าการซื้อที่ดินโดยยังไม่มีแผนการก่อสร้างโครงการที่ชัดเจน จะทำให้บริษัท มีภาระต้นทุนทางการเงิน ซึ่งอาจก่อให้เกิดปัญหา เกี่ยวกับสภาพคล่องทางการเงินของบริษัท ได้ โดยที่ผ่านมา บริษัท จะซื้อที่ดินเมื่อบริษัท มีความประสงค์ที่จะพัฒนาสิ่งสำหรับทรัพย์ เท่านั้น ซึ่งเมื่อบริษัท ต้องการซื้อที่ดินในทำเลที่ต้องการ บริษัท อาจ ต้องซื้อที่ดินในราคาที่สูงกว่าที่บริษัท กำหนด หรืออาจไม่สามารถ ซื้อที่ดินได้ครบตามจำนวนที่ต้องการ หรืออาจไม่สามารถซื้อที่ดินได้ เลย ซึ่งในกรณีดังกล่าว จะส่งผลกระทบต่อ บริษัท มีต้นทุนใน การก่อสร้างที่สูงขึ้น เนื่องจากต้นทุนคงที่ของโรงงานผลิตแผ่นผนัง สำเร็จรูป ที่จะสูงถ้าไม่สามารถก่อสร้างได้ตามจำนวนที่ต้องการ หรือ อาจไม่สามารถก่อสร้างโครงการใดๆ ได้เลย ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อ การดำเนินการตามแผนธุรกิจ ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัท

การดำเนินการจัดซื้อที่ดินที่ผ่านมาของบริษัทเป็นการ จัดซื้อผ่านนายหน้าค้าที่ดินหลายราย ตามราคาตลาดที่เหมาะสม จากนั้นนำมาก่อสร้างด้วยต้นทุนการผลิตที่ต่ำกว่าผู้ประกอบการ รายอื่น ดังนั้นราคาที่ดินที่ซื้อมาในราคาตลาด จะสะท้อนไปในราคา ขายบ้านและที่ดินของบริษัท ซึ่งก็จะต่ำกว่าราคาตลาดทั่วไป โอกาส ในการขายของบริษัท จึงมีมากกว่าผู้ประกอบการรายอื่น ดังนั้น บริษัท มีโอกาสในการจัดซื้อที่ดินได้มากกว่าผู้ประกอบการรายอื่น ประกอบกับกำลังการซื้อสูงกว่าผู้ประกอบการรายกลางถึงเล็ก และ การจ่ายชำระค่าที่ดินที่ตรงเวลา นายหน้าที่ดินจึงมีความยินดีที่จะ



เสนอขายที่ดินให้กับบริษัท ปัจจุบันบริษัท มีนายหน้าจัดหาที่ดินให้กับบริษัท ประมาณ 50 รายและยังรับซื้อโดยตรงจากผู้ครอบครองกรรมสิทธิ์ที่ดิน อีกทั้งการที่บริษัท มีการขยายรูปแบบการพัฒนาเป็นบ้านในหลากหลายรูปแบบและหลากหลายราคา ทำให้บริษัท มีความยืดหยุ่นในการพิจารณาจัดซื้อที่ดินให้เหมาะสมกับรูปแบบโครงการที่หลากหลายมากขึ้น

#### **5.6.1.6 ความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจ ซึ่งอยู่ภายใต้กฎหมายที่เข้มงวด**

การดำเนินธุรกิจของบริษัท เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างที่อยู่อาศัย จึงอยู่ภายใต้กฎหมายและข้อกำหนดอื่นๆ ที่เข้มงวด ซึ่งต้องมีการขอใบอนุญาตในการจัดสรรที่ดิน ใบอนุญาตค่าที่ดิน ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร จากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องอีกด้วย ในกรณีที่มีการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ ก็จะต้องจัดทำรายงานศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อมเสนอต่อคณะกรรมการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม และต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการฯ ดังกล่าว ดังนั้นหากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องออกใบอนุญาตต่างๆ ให้แก่บริษัท ล่าช้า หรือไม่ออกใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องให้แก่บริษัท อาจทำให้บริษัท ดำเนินโครงการล่าช้ากว่าที่กำหนด หรืออาจไม่สามารถดำเนินโครงการได้เลย ซึ่งจะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจ ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ได้

ดังนั้น การกำหนดหรือการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ข้อกำหนดหรือนโยบายใดๆ ย่อมมีผลกระทบต่อบริษัทฯ เช่น การที่จะนำกฎหมายการจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (Escrow Account)

ซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างการ พิจารณาของฝ่ายนิติบัญญัติ จากภาครัฐ เพื่อประกาศเป็นกฎหมาย ซึ่งกฎหมายดังกล่าวกำหนดบังคับมิให้ผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ นำเงินคาวน์ หรือค่างวดที่ได้รับชำระจากผู้ซื้อมาใช้ในการดำเนินธุรกิจ แต่จะต้องเก็บเงินจำนวนดังกล่าวไว้ในบัญชีดูแลทรัพย์สินแยกต่างหาก ทำให้ผู้ประกอบการต้องมีเงินทุนหมุนเวียนที่เพียงพอ หรือต้องมีแหล่งเงินกู้ที่มากพอ ที่จะก่อสร้างบ้านให้แล้วเสร็จ ซึ่งถ้าหากบริษัทฯ ไม่สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนมาเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนได้เพียงพอ หรือกู้เงินได้แต่มีอัตราดอกเบี้ยสูง ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ได้

ในกรณีนี้บริษัทฯ ได้มีคณะทำงานศึกษาแนวทางการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องและมีการประชุม เพื่อหาแนวทางปรับปรุงวิธีการทำงานอยู่เป็นประจำ ในส่วนเฉพาะกับกฎหมาย Escrow Account ก็มีผลกระทบต่อบริษัทฯ ไม่มากนัก เนื่องจากสำหรับสินค้าทาวน์เฮาส์ และบ้านเดี่ยว บริษัทฯ มีระยะเวลาในการเรียกเก็บเงินคาวน์ที่สั้นเพียง 3 - 4 เดือนในบ้านแนวราบ และในอัตราส่วนที่ไม่มากนัก บริษัทฯ พึ่งพิงเงินทุนของบริษัทฯ ค่อนข้างสูง มีสัดส่วนการกู้ยืมเงินที่ต่ำกว่าผู้ประกอบการ รายอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกัน สำหรับตลาดอาคารชุดซึ่งมีระยะเวลาเรียกเก็บเงินคาวน์ที่ยาวกว่า บริษัทฯ ก็มีนโยบายในการบริหารให้อยู่ในระดับที่สามารถพึ่งพิงเงินทุนของตนเองได้ และจัดหาแหล่งเงินทุนอื่นที่มีต้นทุนทางการเงินต่ำกว่าการกู้ยืมเงินโดยตรงจากสถาบันการเงิน



## 5.6.2 ปัจจัยความเสี่ยงทางธุรกิจ - ในต่างประเทศ

เนื่องจากธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เป็นธุรกิจที่ต้องอาศัยความรู้ความเข้าใจในภาวะเศรษฐกิจ ความเข้าใจในความต้องการที่อยู่อาศัย แต่ละประเภทและในแต่ละเมือง ตลอดจนต้องเข้าใจวิถีชีวิตความเป็นอยู่ รสนิยม และระดับรายได้ของประชากรในท้องถิ่นนั้นๆ นอกจากนี้ กฎระเบียบและการขออนุญาตก่อสร้างและขออนุญาตจัดสรรก็อาจมีความแตกต่างกันในแต่ละเมือง ดังนั้นบริษัทจึงได้ดำเนินการศึกษาและขยายธุรกิจไปยังประเทศต่างๆอย่างระมัดระวังรอบคอบ

ในปี 2553 บริษัทได้เริ่มดำเนินการพัฒนาโครงการในต่างประเทศทั้ง 3 ประเทศ คือ เมืองบังกลอร์ สาธารณรัฐอินเดีย เมืองฮูมาเล่ สาธารณรัฐมัลดีฟส์ และเมืองโฮฟง สาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม และได้ลงนามในสัญญาร่วมทุนกับพันธมิตรทางธุรกิจในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในอีก 2 เมือง คือ เมืองมูมไบ และเมืองเซไน สาธารณรัฐอินเดีย ทั้งนี้โครงการที่เมืองบังกลอร์ และเมืองฮูมาเล่ ได้เริ่มเปิดให้จองบ้านและขณะนี้ได้เริ่มดำเนินการก่อสร้างบ้านแล้ว

ณ สิ้นปี 2553 บริษัทมีสินทรัพย์ที่ลงทุนในต่างประเทศในระดับต่ำ คือไม่เกิน 1,000 ล้านบาท คิดเป็นไม่เกิน ร้อยละ 3% ของสินทรัพย์รวม และบริษัทมีแผนการขยายการลงทุนในระยะยาวให้สัดส่วนรายได้จากต่างประเทศคิดเป็นร้อยละ 40 ของรายได้รวม

ความเสี่ยงที่สำคัญในการดำเนินธุรกิจในประเทศ อาจจำแนกได้ดังต่อไปนี้

### 5.6.2.1) ความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขัน

#### ในแต่ละเมืองที่ดำเนินธุรกิจ

ประเด็นนี้ ทางบริษัทได้จัดให้มีการศึกษาและวิจัยตลาดโดยทีมงานของบริษัท ตลอดจนได้จ้างบริษัทที่ปรึกษาที่มีความชำนาญในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้ทำการวิจัยตลาด เพื่อให้มั่นใจว่าเป็นตลาดที่มีศักยภาพและมีความต้องการที่อยู่อาศัย เพื่อรองรับการขยายธุรกิจของบริษัทได้ในอนาคต และบริษัทสามารถนำความรู้ความชำนาญเข้าไปในแต่ละเมือง เพื่อให้สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการในท้องถิ่นนั้นๆ ได้

### 5.6.2.2 ความเสี่ยงในการสรรหาที่ดินในทำเลที่ดี และในราคาที่เหมาะสม ซึ่งเป็นองค์ประกอบสำคัญของการพัฒนาโครงการ

ประเด็นนี้ ทางบริษัททราบว่ามีความเสียเปรียบในฐานะที่เป็นบริษัทต่างชาติ อาจขาดความรู้ความเข้าใจและประสบการณ์ในการเจรจาซื้อที่ดิน ดังนั้น บริษัทจึงได้เร่งสร้างเครือข่ายนายหน้าค้าที่ดิน บริษัทที่ปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์และสถาบันการเงิน เพื่อให้เป็นผู้แนะนำและประสานงานติดต่อกับผู้ที่สนใจขายที่ดิน ตลอดจนเป็นผู้ที่รวบรวมที่ดินให้ได้ขนาดที่บริษัทต้องการ นอกจากนี้บริษัทยังได้ให้พันธมิตรทางธุรกิจและผู้ร่วมทุนเป็นฝ่ายช่วยหาที่ดินมาเสนอให้กับบริษัทอีกทางหนึ่ง

### 5.6.2.3 ความเสี่ยงในการขาดแคลนช่างฝีมือ และแรงงานในการก่อสร้าง

เนื่องจากบริษัทมีนโยบายที่จะยังคงใช้การก่อสร้างที่เป็นระบบผนังคอนกรีตเสริมเหล็กรับน้ำหนัก ดังเช่นที่บริษัทประสบความสำเร็จในประเทศไทย ซึ่งจะทำให้งานก่อสร้างรวดเร็วและมีคุณภาพ แต่อย่างไรก็ดี อาจจะเป็นระบบที่แรงงานในประเทศอินเดีย มัลดีฟส์ และเวียดนามอาจจะไม่คุ้นเคย ดังนั้นบริษัทจึงได้นำวิศวกรผู้ควบคุมงานและช่างฝีมือชาวไทยจำนวนหนึ่ง ไปควบคุมงานก่อสร้างในระยะเริ่มต้น เพื่อให้แรงงานในเมืองนั้นๆ ได้มีโอกาสเรียนรู้กระบวนการก่อสร้างและมาตรฐานคุณภาพของการก่อสร้างของบริษัท

### 5.6.2.4) ความเสี่ยงด้านนโยบายการควบคุม

#### การเคลื่อนย้ายเงินทุน (Capital Control)

#### ของทางราชการในแต่ละประเทศ

#### ที่บริษัทเข้าดำเนินธุรกิจ

ประเด็นนี้ เป็นปัจจัยที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของบริษัท ซึ่งอาจจะมีผลกระทบในกรณีที่บริษัทต้องการส่งกลับเงินปันผลที่ได้จากการดำเนินงานหรือการนำเงินให้กู้ยืมหรือเงินทุนกลับประเทศไทย ซึ่งจากการศึกษาโดยการว่าจ้างที่ปรึกษาอย่างไม่พบข้อห้ามหรือข้อกำหนดเงื่อนไขที่จะไม่อนุญาตให้นำเงินทุนออกจากแต่ละประเทศที่บริษัทไป

ลงทุน ข้อกำหนดเบื้องต้นสำหรับสาธารณรัฐอินเดีย ที่ระบุให้บริษัทต่างชาติเมื่อนำเงินลงทุนเข้าในประเทศเพื่อการประกอบธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ จะต้องคงเงินทุนไว้ไม่น้อยกว่า 3 ปี เมื่อพ้นจากระยะเวลา 3 ปีนั้นแล้วไม่มีข้อจำกัดในการนำเงินลงทุนกลับประเทศแต่อย่างใด

สาธารณรัฐมัลดีฟส์ ก็ไม่มีข้อจำกัดในการส่งเงินตราต่างประเทศออกจากการเข้าลงทุน

สำหรับสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนามให้ระบุขนาดของเงินลงทุนที่จะนำเข้าประเทศไว้ในเงื่อนไขการเข้าลงทุนและอายุของโครงการลงทุน ภายหลังเสร็จสิ้นโครงการก็ไม่ได้ระบุข้อห้ามการนำเงินลงทุนกลับ

ในส่วนของเงินปันผลและดอกเบี้ย เงินกู้ยืม ทั้งสามประเทศดังกล่าวไม่มีข้อจำกัดระบุไว้ และเมื่อวิเคราะห์จากข้อมูลในอดีตที่ผ่านมา ยังไม่พบการเปลี่ยนแปลงการจำกัดการเคลื่อนย้ายเงินทุนที่เป็นอุปสรรคต่อการลงทุน จึงพอจะประเมินได้ว่า ความเสี่ยงที่จะเกิดเหตุการณ์นี้คงไม่สูงมากนัก

#### 5.6.2.5 ความเสี่ยงจากกฎระเบียบการดำเนินธุรกิจ

##### และการขออนุญาตจากหน่วยงานราชการ

สำหรับประเด็นนี้ บริษัทมีนโยบายในการดำเนินธุรกิจให้เป็นไปตามระเบียบปฏิบัติของทางราชการในแต่ละท้องถิ่น สำหรับกรณีที่เป็นการลงทุนโดยบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นทั้งหมด บริษัทก็ได้ว่าจ้างที่ปรึกษาที่มีความชำนาญในการดำเนินการขออนุญาตเป็นผู้ดำเนินการให้แทน

สำหรับกรณีของการร่วมทุน บริษัทได้ให้ทางผู้ร่วมทุนทำหน้าที่ติดต่อประสานงานกับหน่วยงานราชการ และดำเนินการช่วยเหลือในการขอใบอนุญาตประเภทต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการจัดสรร

#### 5.6.2.6 ความเสี่ยงจากความผันผวน

##### ของอัตราแลกเปลี่ยน

บริษัท แบ่งการบริหารความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนจากการลงทุนออกเป็นสองส่วน คือ

ก) จากการลงทุน ในส่วนเงินลงทุนที่นำไปลงทุนในต่างประเทศ บริษัทมีแผนที่จะลงทุนในระยะยาว บริษัทจึงให้มีทีมงานติดตามความผันผวน และเลือกใช้เครื่องมือทางการเงินที่เหมาะสมในกรณีที่มีแนวโน้มที่จะเกิดความผันผวนอย่างมาก

ข) ในกรณีที่จะมีเงินกู้ยืมระหว่างบริษัทในประเทศไปยังบริษัทย่อยในต่างประเทศ จะใช้เงินสกุลสหรัฐอเมริกาเป็นสกุลหลัก และทำสัญญาซื้อขายเงินดอลลาร์สหรัฐฯ เป็นการล่วงหน้า เพื่อลดความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน

นอกจากนี้ ในประเทศสาธารณรัฐมัลดีฟส์ ยังมีความเสี่ยงเพิ่มเติมจากการขาดแคลนเงินดอลลาร์สหรัฐฯ ในตลาดแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศในระบบธนาคารท้องถิ่น ซึ่งอาจส่งผลให้บริษัท ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการแลกเปลี่ยนเงินสกุลท้องถิ่นเป็นเงินดอลลาร์สหรัฐฯ เพื่อใช้ชำระค่าวัสดุอุปกรณ์และค่าก่อสร้างได้ เพิ่มมากขึ้นกว่าปกติ ทั้งนี้ได้คำนึงถึงผลกระทบดังกล่าวโดยได้ดำเนินการประมาณการค่าใช้จ่ายเข้าเป็นส่วนหนึ่งของราคาขาย ในขณะที่เดียวกันบริษัทก็อยู่ระหว่างดำเนินการประสานงานกับหน่วยงานราชการของประเทศสาธารณรัฐมัลดีฟส์ เพื่อหาแนวทางปฏิบัติเพื่อลดผลกระทบดังกล่าว



## 5.6.3 ปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ

### 5.6.3.1 ความเสี่ยงจากการดำเนินงานของบริษัทฯ อยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่

เมื่อ 30 ธันวาคม 2553 กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่สุด คือ กลุ่มนายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์ ซึ่งถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 1,630,727,700 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 73.90 ของทุนชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ทั้งนี้ กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ยังสามารถที่จะควบคุมการลงมติผู้ถือหุ้นในเรื่องที่สำคัญต่างๆ ที่กฎหมายหรือข้อบังคับได้กำหนดให้ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน นอกจากนี้ นายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์

ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายหนึ่งในกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยถือหุ้นจำนวน 1,293,096,900 หุ้น หรือ คิดเป็นร้อยละ 58.60 ของทุนชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ และยังคงดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการผู้จัดการ และกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัทฯ ดังนั้น ผู้ถือหุ้นรายอื่นจึงอาจไม่สามารถรวบรวมคะแนนเสียงเพื่อตรวจสอบและถ่วงดุลกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ได้

### 5.6.3.2 ความเสี่ยงเรื่องผลกระทบต่อราคาหุ้นจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ

ชื่อหลักทรัพย์	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ PS (PS-WC)
จำนวน	22,000,000 หน่วย
คิดเป็นร้อยละของ หุ้นที่จำหน่ายแล้ว	ร้อยละ 1 (22,000,000 / 2,206,812,000)
ราคาเสนอขายต่อหน่วย	- บาท
ราคาการใช้สิทธิต่อหุ้น	14.35 บาท
อายุ	3 ปี นับจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ
อัตราการใช้สิทธิ	1 ใบสำคัญแสดงสิทธิ ต่อ 1 หุ้นสามัญ
ระยะเวลาการเสนอขาย	ภายใน 1 ปีนับจากวันที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติเมื่อ 27 เมษายน 2553
ระยะเวลาการใช้สิทธิ	ปีละ 4 ครั้ง (กุมภาพันธ์ พฤษภาคม สิงหาคม และ พฤศจิกายนของแต่ละปี) และครั้งสุดท้ายภายในวันครบกำหนด (ถ้ามี)
ผลกระทบต่อราคาตลาดของหุ้นเมื่อมีการใช้สิทธิ (Price Dilution)	ลดลงร้อยละ 0.098 บนฐานราคาตลาดที่ 15.94 บาท/ หุ้น $(15.94 - 14.35) \times 22,000,000 / (15.94 \times 2,228,812,000)$
ผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไรหรือสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้นเดิม (Control Dilution)	ลดลงร้อยละ 0.99 $(22,000,000 / 2,228,812,000 \text{ หุ้น})$



## 6. โครงสร้างการถือหุ้น

### 6.1 รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่

บริษัท พกษา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) มีหุ้น 2,228,812,000 หุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยมีหุ้นชำระแล้ว จดทะเบียนตามหนังสือรับรองกระทรวงพาณิชย์ฉบับล่าสุด ลงวันที่ 8 สิงหาคม 2553 จำนวน 2,228,812,000 บาท โดยแบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 2,206,812,000 หุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 1 บาท

รายชื่อผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก วันปิดสมุดทะเบียนครั้งล่าสุดในวันที่ 30 ธันวาคม 2553 มีดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น <sup>(ก)</sup>	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1 ครอบคลุม วิจิตรพงศ์พันธุ์ <sup>(ข)</sup>	1,630,727,700	73.90%
2 กองทุนเพื่อการร่วมลงทุน	31,666,500	1.43%
3 บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	31,478,019	1.43%
4 THE BANK OF NEW YORK (NOMINEES) LIMITED	29,540,481	1.34%
5 สำนักงานประกันสังคม (2 กรณี)	19,329,300	0.88%
6 AMERICAN INTERNATIONAL ASSURANCE COMPANY, LIMITED-APEX	19,000,000	0.86%
7 CHASE NOMINEES LIMITED 15	18,446,500	0.84%
8 บริษัท ทูน่าทอร์ จำกัด (มหาชน)	13,417,100	0.61%
9 HSBC (SINGAPORE) NOMINEES PTE LTD	13,253,600	0.60%
10 นายสุทธิพงษ์ เวศย์วรุฒม์	11,100,000	0.50%
รวม 10 อันดับแรก	1,817,959,200	82.38%
จากหุ้นทั้งหมด	2,206,812,000	100.00%

หมายเหตุ

(ก) ไม่มีการถือหุ้นแทนกลุ่มนายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์ โดยผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรกรายอื่นข้างต้น

(ข) ครอบคลุม วิจิตรพงศ์พันธุ์ ประกอบด้วย 1) นายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์ 2) นางทิพย์สุภา วิจิตรพงศ์พันธุ์ 3) ต.ญ.ชัยญา วิจิตรพงศ์พันธุ์

4) นางรัตนา พรหมสวัสดิ์ 5) นายจำลอง พรหมสวัสดิ์ 6) น.ส.มาลินี วิจิตรพงศ์พันธุ์ 7) นายถาวร วิจิตรพงศ์พันธุ์ 8) น.ส.อัญชลี วิจิตรพงศ์พันธุ์ 9) นางพัชชา วิจิตรพงศ์พันธุ์



## 6.2 ข้อจำกัดการถือหุ้นของชาวต่างชาติ

ผู้ถือหุ้นที่เป็นชาวต่างชาติสามารถถือหุ้นของบริษัทฯ รวมกัน ได้ไม่เกินร้อยละ 40 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้ว โดย ณ วันที่ 30

ธันวาคม 2553 หุ้นของบริษัทฯ ที่ถือครองโดยชาวต่างชาติมีประมาณ ร้อยละ 6.26 ของหุ้นชำระแล้วของบริษัทฯ

## 6.3 นโยบายและการจ่ายเงินปันผล

คณะกรรมการบริษัท อาจพิจารณาการจ่ายเงินปันผล ประจำปีของบริษัทฯ โดยจะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุม สภาม์ผู้ถือหุ้นประจำปี และ เนื่องจาก สภาวิชาชีพบัญชีได้ออก ประกาศ ฉบับที่ 26/2549 เรื่อง การปฏิบัติตามวิธีการบัญชีเกี่ยวกับ มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 44 เรื่องงบการเงินรวมและการบัญชีสำหรับ เงินลงทุนในบริษัทย่อย โดยกำหนดให้บริษัทใหญ่บันทึกเงินลงทุน ในบริษัทย่อย และบริษัทร่วม ในงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยใช้วิธี ราคาทุนจากเดิมที่กำหนด ให้ใช้วิธีการรับรู้ส่วนได้เสียเท่านั้น ซึ่งบริษัทฯ ได้เปลี่ยนแปลงวิธีการบันทึกบัญชีดังกล่าวตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2550 จึงส่งผลให้กำไรสุทธิ และกำไรสะสมตามงบการเงินเฉพาะกิจการกับ งบการเงินรวมต่างกัน ดังนั้นเพื่อให้เกิดความชัดเจนและมีความเข้าใจ ตรงกันระหว่างบริษัทฯ ผู้ถือหุ้น และนักลงทุนทั่วไป คณะกรรมการ บริษัท ในการประชุมครั้งที่ 5/2550 เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2550 ได้ มีมติเห็นชอบโดยจะพิจารณาจ่ายเงินปันผลประจำปีให้แก่ผู้ถือหุ้น ในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 30.0 ของกำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะ

กิจการ ภายหลังจากการหักทุนสำรองต่างๆ ทั้งหมดแล้ว อย่างไรก็ตาม การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับ แผนการลงทุน ความจำเป็นและความเหมาะสมอื่นๆ ในอนาคต ตามที่ คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควร

สำหรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อยนั้น บริษัทย่อยจะจ่ายเงินปันผลให้บริษัทฯ จากกำไรสุทธิของบริษัทย่อย ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลให้นำปัจจัยต่างๆ มาพิจารณาประกอบกันดังนี้ ได้แก่ ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัทย่อย สภาพคล่องของ บริษัทย่อย การขยายธุรกิจและปัจจัยที่เกี่ยวข้องในการบริหารงาน ของบริษัทย่อย

นอกจากนี้ในการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ เฉพาะกรณีจ่าย จากกำไรสุทธิจากกิจการของบริษัทฯ ที่บริษัทฯ ได้รับสิทธิประโยชน์ จากการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI ผู้ที่ได้รับเงินปันผลดังกล่าวจะ ได้รับการยกเว้นไม่ต้องนำเงินปันผลที่ได้รับไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษี เงินได้ และบริษัทฯ ไม่มีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่ายในเงินปันผลดังกล่าว



เงินปันผลที่บริษัทฯ จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้น นับตั้งแต่ปี 2548 มีดังนี้

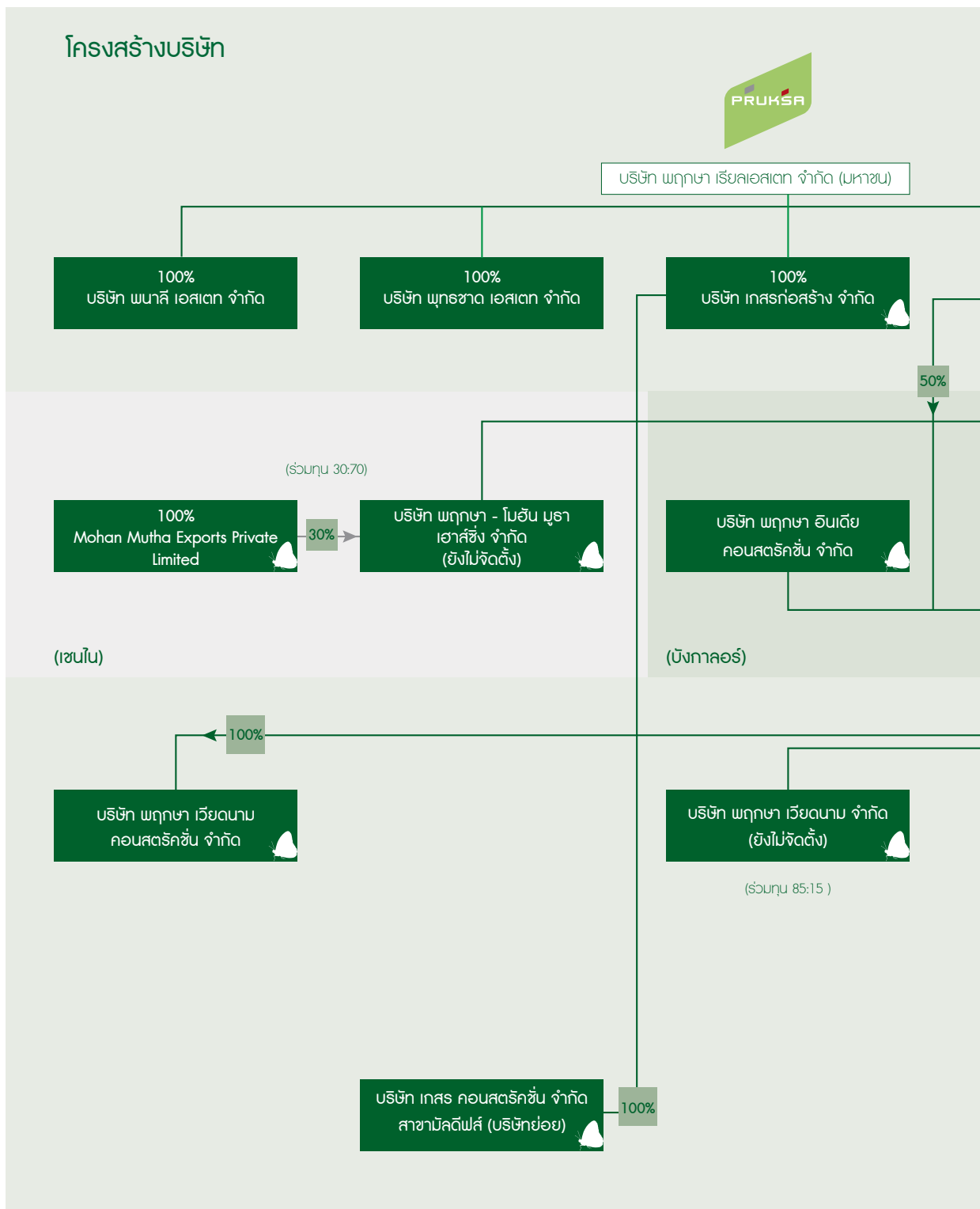
สำหรับ ผลการดำเนินงาน	กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	ทุนสำรอง ตามกฎหมาย (ล้านบาท)	อัตราร้อยละ ของการจ่ายเงินปันผล	เงินปันผล ต่อหุ้น	วันที่จ่าย เงินปันผล
ปี 2553	3,488.14	-	31.6*	0.50	13 พ.ค. 2554
ปี 2552	3,621.83	-	33.33*	0.55	13 พ.ค. 2553
ปี 2551	2,373.37	-	30.54*	0.33	23 เม.ย. 2552
ปี 2550	1,269.88	2.33	37.87*	0.22	8 พ.ค. 2551
ปี 2549	1,303.28	-	33.36*	0.20	4 พ.ค. 2550

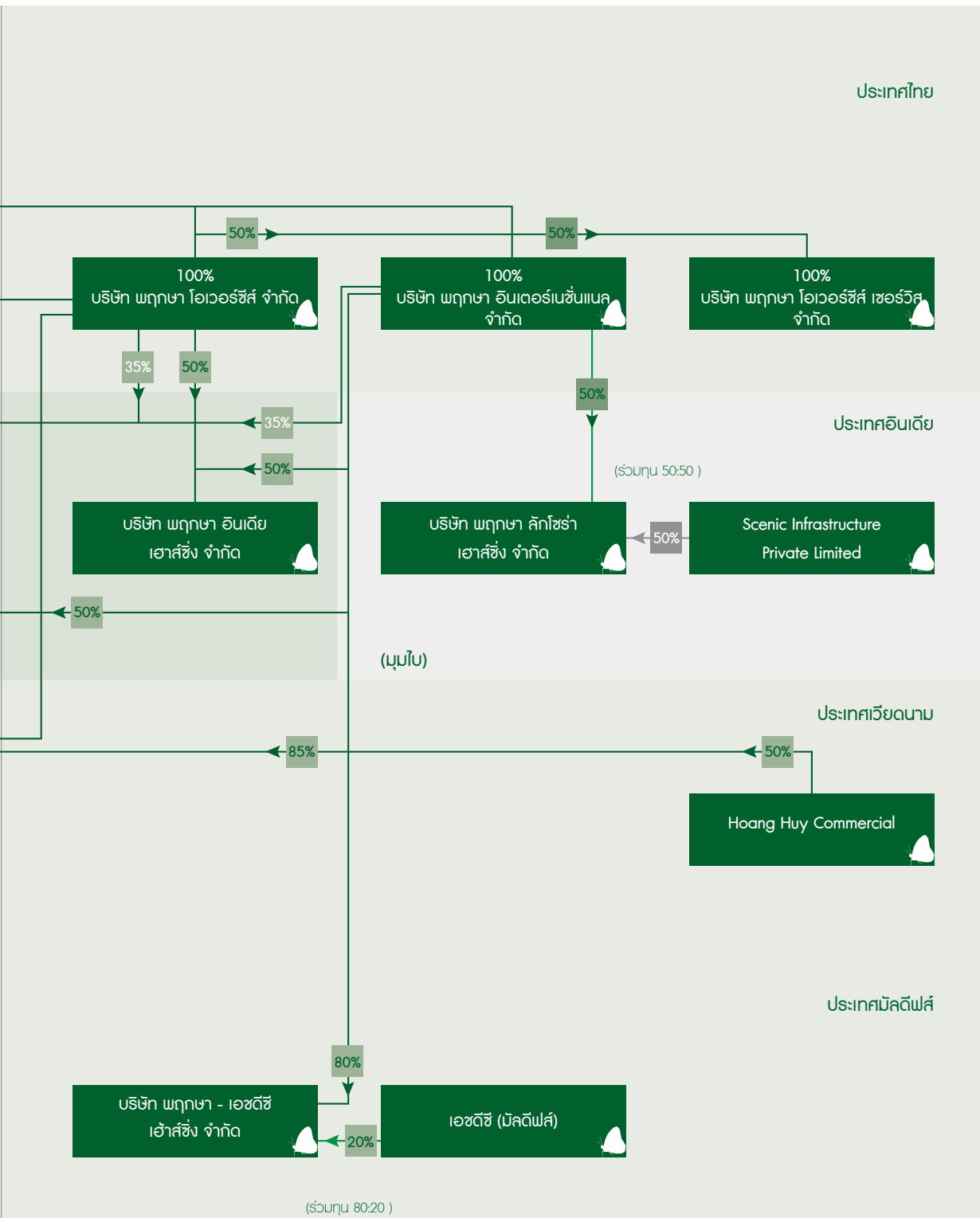
หมายเหตุ\* หากเทียบจำนวนเงินปันผลจ่ายกับกำไรสุทธิเฉพาะกิจการสำหรับผลการดำเนินงานปี 2553, 2552, 2551, 2550 และ 2549 จะคิดเป็นอัตราร้อยละ 31.06, 36.2, 36.6, 40.7, และ 34.3 ตามลำดับ



## 6.4 การถือหุ้นในบริษัทในเครือ

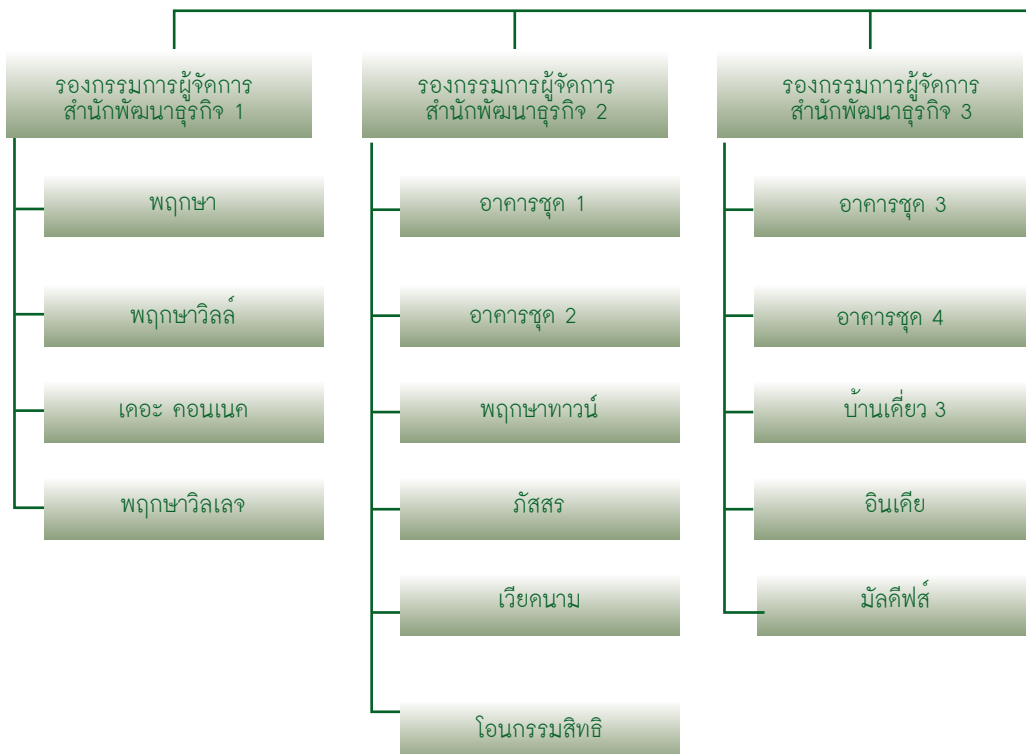
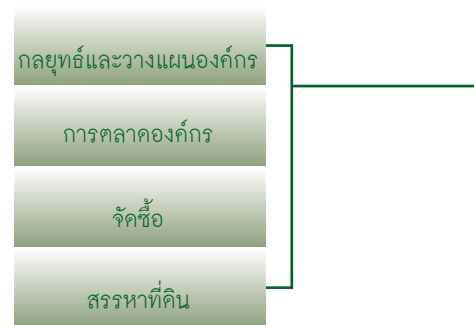
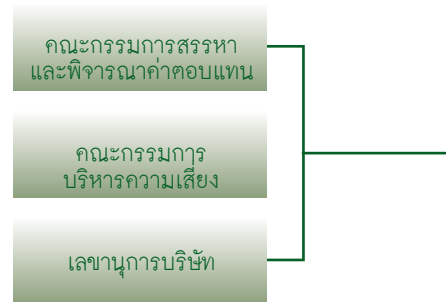
โครงสร้าง บริษัท พฤษา วันที่ 31 มกราคม 2554

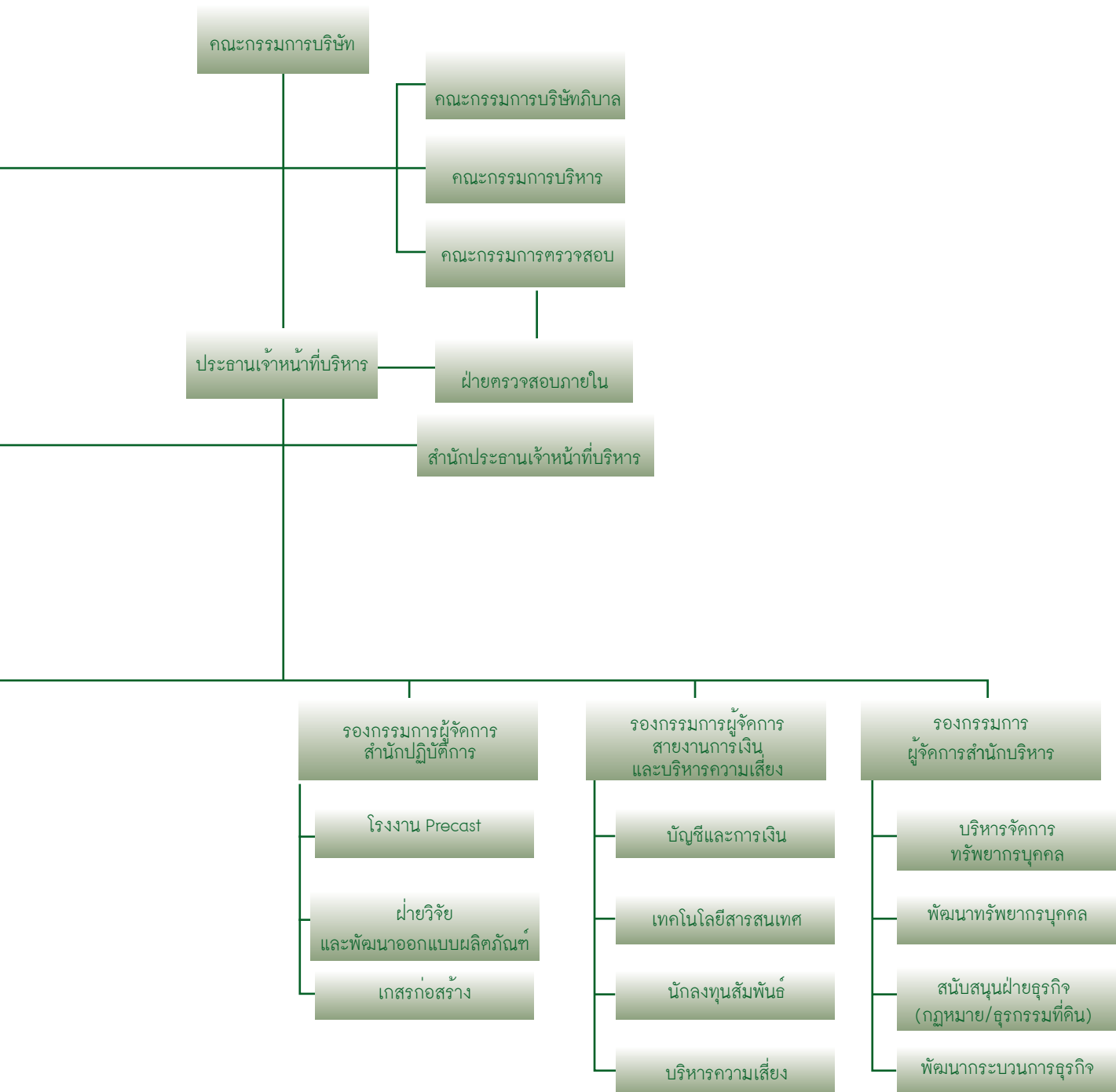




# 7. โครงสร้างการจัดการ

## 7.1 โครงสร้างองค์กร





## 7.2 คณะกรรมการบริษัท

ตามข้อบังคับของบริษัทฯ ระบุว่า คณะกรรมการของบริษัทฯ ประกอบด้วยกรรมการอย่างน้อย 5 คน โดยกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจะต้องมีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย ทั้งนี้ ในการดำเนินงานนั้น กรรมการต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังรักษา

ผลประโยชน์ของบริษัทฯ โดยปัจจุบัน คณะกรรมการของบริษัทฯ (ตามหนังสือรับรองกระทรวงพาณิชย์ ลงวันที่ 7 ธันวาคม 2553) ซึ่งมีคุณสมบัติตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน พ.ศ. 2535 และตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง มีจำนวน 12 ท่าน ประกอบด้วย

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. ดร.พิสิฐ ลี้อาธรรม	ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ
2. นายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์	รองประธานกรรมการ
3. ศาสตราจารย์เกียรติคุณ ดร.ตรีังใจ บุรณสมภพ	กรรมการอิสระ
4. นายวีระชัย งามศิริไศลศักดิ์	กรรมการอิสระ
5. นายอคุลย์ จันทนจุลกะ	กรรมการอิสระ
6. นายวิสุทธิ์ ศรีสุพรรณ <sup>(1)</sup>	กรรมการอิสระ
7. นายประเสริฐ แต่กุลสาธิต	กรรมการ
8. นางรัตนา พรหมสวัสดิ์	กรรมการ
9. นายปิยะ ประยองค์	กรรมการ
10. นายเมธา จันท์แจ่มจรัส	กรรมการ
11. นายครรชิต บุณะจินดา	กรรมการ
12. นายเอ็ดเวิร์ด โจเซฟ คูเปอร์ จูเนียร์ <sup>(2)</sup>	กรรมการ

หมายเหตุ : (1) นายวิสุทธิ์ ศรีสุพรรณ ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ เมื่อวันที่ 29 กันยายน 2553 (แทนที่ในตำแหน่งของ นายณรงค์ มาณวพัฒน์ ที่ขอลาออกเมื่อ 1 กุมภาพันธ์ 2553)

(2) นายเอ็ดเวิร์ด โจเซฟ คูเปอร์ จูเนียร์ ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 29 กันยายน 2553

### กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัทฯ

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัทฯ คือ นายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์ หรือ นางรัตนา พรหมสวัสดิ์ ลงลายมือชื่อร่วมกับ นายเมธา จันท์แจ่มจรัส หรือ นายปิยะ ประยองค์ หรือ นายประเสริฐ แต่กุลสาธิต รวมเป็นสองคน พร้อมประทับตราสำคัญของบริษัทฯ

### การรวม หรือแยกตำแหน่ง

ประธานกรรมการบริษัทไม่ได้เป็นกรรมการที่เป็นผู้บริหาร และไม่เป็นผู้บริหาร และไม่เป็นบุคคลเดียวกันกับกรรมการผู้จัดการ อีกทั้งไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับฝ่ายบริหาร ซึ่งเป็นการแบ่งแยกหน้าที่ในการกำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการและการบริหารงานประจำไว้อย่างชัดเจน



โดยประธานกรรมการบริษัทได้แสดงบทบาทของผู้นำและเป็นผู้ควบคุม การประชุมคณะกรรมการบริษัทให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล โดยสนับสนุนให้กรรมการทุกคนมีส่วนร่วมในการประชุม ช่วยเหลือ แนะนำ สอดส่องดูแลและสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของฝ่ายบริหาร รวมทั้งมีอิสระในการเสนอวาระการประชุม การแสดงความคิดเห็น ต่อการดำเนินงานของบริษัท ในด้านต่างๆ รวมถึงการร่วมพิจารณา อย่างรอบคอบในเรื่องที่อาจขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้มีความ ถูกต้อง โปร่งใส

#### **ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท**

1. ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ขอบบังคับบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่ใน เรื่องที่ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการดำเนินการ เช่น เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น การทำรายการ ที่เกี่ยวข้องกัน และการซื้อหรือขายสินทรัพย์ที่สำคัญตามกฎหมายเกณฑ์ของ ตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือตามที่หน่วยงานราชการอื่นๆ กำหนด เป็นต้น
2. พิจารณานุมัตินโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการ ดำเนินงาน กลยุทธ์ทางธุรกิจ และงบประมาณประจำปีของบริษัทฯ
3. พิจารณานุมัติแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะ ต้องห้ามตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึง ประกาศ ขอบบังคับ และ/หรือ ระเบียบที่เกี่ยวข้องเข้าดำรงตำแหน่ง กรรมการ ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจาก ออกตามวาระ
4. พิจารณาแต่งตั้งกรรมการอิสระ โดยพิจารณาจากคุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามของกรรมการอิสระตามกฎหมายว่าด้วย หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการกำกับ ตลาดทุน รวมถึงประกาศขอบบังคับ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้อง

ของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณา แต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระของบริษัทต่อไป

5. พิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ โดยมีคุณสมบัติ ตามที่กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน รวมถึงประกาศข้อบังคับ และ/หรือ ระเบียบของตลาดหลักทรัพย์ฯ

6. พิจารณาแต่งตั้งกรรมการบริหาร โดยเลือกจากกรรมการ หรือ ผู้บริหารของบริษัทฯ พร้อมทั้งกำหนดขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการบริหาร

7. พิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการชุกย่อย เพื่อช่วยปฏิบัติงาน ตามความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

8. พิจารณากำหนดและแก้ไขเปลี่ยนแปลงชื่อกรรมการ ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทฯ ได้

9. แต่งตั้งบุคคลอื่นใดให้ดำเนินกิจการของบริษัทฯ ภายใต้การ ควบคุมของคณะกรรมการบริษัท หรืออาจมอบอำนาจเพื่อให้บุคคล ดังกล่าวมีอำนาจ และ/หรือภายในเวลาตามที่คณะกรรมการบริษัทเห็น สมควร ซึ่งคณะกรรมการบริษัทอาจยกเลิก เพิกถอน เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขอำนาจนั้นๆ ได้

10. พิจารณานุมัติการทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่ง สินทรัพย์ เว้นแต่รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุม ผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ในการพิจารณานุมัติดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือประกาศ ขอบบังคับ และ/หรือ ระเบียบที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์ฯ

11. พิจารณานุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน เว้นแต่ รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ในการ พิจารณานุมัติดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับ ตลาดทุน และ/หรือประกาศ ขอบบังคับ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้อง ของตลาดหลักทรัพย์ฯ

12. พิจารณานุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ ผู้ถือหุ้น เมื่อเห็นว่าบริษัทฯ มีกำไรพอสมควรที่จะทำเช่นนั้นและ



รายงานการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมผู้ถือหุ้นคราวต่อไป

ให้คณะกรรมการบริษัท เลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการบริษัท ในกรณีที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควรจะเลือกกรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนเป็นรองประธานกรรมการก็ได้ โดยรองประธานกรรมการมีหน้าที่ตามข้อบังคับในกิจการซึ่งประธานกรรมการมอบหมาย ทั้งนี้คณะกรรมการของบริษัท จะต้องประชุมกันอย่างน้อย 3 เดือนต่อครั้ง

ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริษัท หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริษัท สามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อันใดกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบาย และหลักเกณฑ์ที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือคณะกรรมการบริษัท พิจารณาอนุมัติไว้

#### **องค์ประกอบ และการแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัท**

องค์ประกอบและการแต่งตั้ง ตลอดจน หรือพ้นจากตำแหน่ง กรรมการบริษัทนั้น จะมีกำหนดไว้ในข้อบังคับซึ่งสามารถสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

1. ในการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้มีคณะกรรมการบริษัท ซึ่งประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่า 5 คน โดยกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจะต้องมีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย

2. ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเลือกตั้งกรรมการบริษัท ตามหลักเกณฑ์ และวิธีการดังต่อไปนี้

(1) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง

(2) ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดตาม (1) เลือกตั้งบุคคลเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากที่สุดเพียงคนเดียวได้

(3) บุคคลที่ได้รับคะแนนสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับดังกล่าวมีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมี หรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ประธานที่ประชุม เป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

3. ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่งจำนวนหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการในขณะนั้น ถ้าจำนวนกรรมการจะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้ที่สุดกับส่วนหนึ่งในสาม กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สองภายหลังจดทะเบียนบริษัท นั้น ให้จับสลากกัน ส่วนปีหลังๆ ต่อไปให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับเลือกให้กลับเข้ามารับตำแหน่งอีกได้

4. กรรมการคนใดจะลาออกจากตำแหน่ง ให้ยื่นใบลาออกต่อบริษัทฯ โดยการลาออกนั้นจะมีผลนับแต่วันที่ใบลาออกไปถึงบริษัทฯ

5. ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอาจลงมติให้กรรมการคนใดออกจากตำแหน่งก่อนถึงคราวออกตามวาระได้ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

#### **กรรมการอิสระ**

คณะกรรมการชุดปัจจุบันประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 5 ท่าน ซึ่ง เป็นไปตามข้อกำหนดที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) ประกาศกำหนดไว้กล่าวคือ ต้องมีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัทฯ แต่ต้องไม่น้อยกว่า 3 คน โดยคณะกรรมการบริษัทได้ให้ความเห็นชอบกำหนดนิยามและคุณสมบัติของกรรมการอิสระ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ประกาศกำหนดไว้ โดยยึดหลักแนวปฏิบัติที่ดีในการกำกับดูแลกิจการดังนี้

1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือ นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยให้นับรวมหุ้นที่ถือโดยผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย

2) เป็นกรรมการที่ไม่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน รวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน หรือที่ปรึกษา ที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับ

เดียวกัน หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนได้รับการแต่งตั้ง

3) เป็นกรรมการที่ไม่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็น บิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือ บุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมบริษัทและบริษัทย่อย

4) เป็นกรรมการที่ไม่มี หรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ในลักษณะที่อาจจะเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของบุคคล รวมทั้งไม่เป็น หรือ เคยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ หรือผู้บริหารของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือ นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนได้รับการแต่งตั้ง

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคแรก รวมถึงการทำรายการทางการค้าที่กระทำเป็นประจำ เพื่อประกอบกิจการ การเช่า หรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์ หรือบริการ หรือ การให้ หรือรับความช่วยเหลือทางการเงินด้วยการรับ หรือให้กู้ยืม ค้ำประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นที่นองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัท หรือคู่สัญญาที่มีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่งตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ หรือ ตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไปแล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยว่าด้วยการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกันโดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าวให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่าง 1 ปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน

5) เป็นกรรมการที่ไม่เป็น หรือ เคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและไม่ใช่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือผู้ถือหุ้นส่วนผู้จัดการของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนได้รับการแต่งตั้ง

6) เป็นกรรมการที่ไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ทั้งนี้ในกรณีให้ผู้ให้บริการทางวิชาชีพเป็นนิติบุคคล ให้รวมถึงการเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือผู้ถือหุ้นส่วนผู้จัดการของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนได้รับการแต่งตั้ง

7) เป็นกรรมการที่ไม่ได้รับการแต่งตั้งขึ้น เพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท

8) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

ภายหลังได้รับการแต่งตั้งให้เป็นกรรมการอิสระที่มีลักษณะเป็นไปตามข้อ 1) – 8) แล้ว กรรมการอิสระอาจได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบขององค์คณะ (collective decision) ได้



## 7.3 คณะกรรมการชด้อย่อยต่างๆ

### 7.3.1. คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ ประกอบด้วยกรรมการอิสระ ซึ่งมีคุณสมบัติตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน รวมทั้งข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มีจำนวนไม่

น้อยกว่า 3 คน และต้องมีอย่างน้อย 1 คน ที่มีความรู้ ความสามารถ ด้านบัญชี หรือการเงิน และมีประสบการณ์เพียงพอที่จะทำหน้าที่ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงินของบริษัท ปัจจุบันประกอบด้วยกรรมการอิสระ 3 ท่าน ดังรายชื่อต่อไปนี้

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. ศาสตราจารย์เกียรติคุณ ดร.ตรีใจ บุรณสมภพ	ประธานกรรมการตรวจสอบ
2. นายอคุลย์ จันทนจุลกะ	กรรมการตรวจสอบ
3. นายวีระชัย งามศิริไศลศักดิ์	กรรมการตรวจสอบ

### ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบ

#### ของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. สอบทานกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบอย่างน้อยปีละ 1 ครั้งและพิจารณาแก้ไขในประเด็นที่เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสม
2. สอบทานให้มีระบบรายงานทางการเงิน และการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยกฎหมายอย่างโปร่งใส ถูกต้องและเพียงพอ
3. พิจารณาและให้ความเห็นชอบเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงหลักการบัญชี หรือวิธีปฏิบัติทางบัญชีที่สำคัญที่เสนอโดยฝ่ายบริหารของบริษัท
4. สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และระบบการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพตามวิธีการและมาตรฐานที่ยอมรับโดยทั่วไป
5. พิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน และให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน
6. สอบทานรายงานผลการตรวจสอบภายในที่เสนอต่อฝ่ายบริหาร รวมถึงการสอบทานความเห็นของฝ่ายบริหารที่มีต่อการดำเนินการตรวจสอบที่ได้มีการเสนอและรายงานไว้

7. สามารถเข้าพบผู้บริหาร คัดต่อพนักงานและเข้าถึงข้อมูลที่เกี่ยวข้องได้โดยไม่มีข้อจำกัด
8. สอบทานร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (เช่น ฝ่ายกฎหมาย) ให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
9. พิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง เสนอค่าตอบแทนบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท
10. ประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
11. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
12. จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานกรรมการตรวจสอบและต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้



12.1 ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่ เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท

12.2 ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุม ภายในของบริษัท

12.3 ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วย หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

12.4 ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี

12.5 ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทาง ผลประโยชน์

12.6 จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและ การเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน

12.7 ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการ ตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย

12.8 รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควร ทราบ ภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ ได้รับมอบหมาย จากคณะกรรมการบริษัท

13. ปฏิบัติการอื่นตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความ รับผิดชอบที่กำหนดไว้ในกฎบัตร หรือตามที่คณะกรรมการบริษัท มอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

14. ในการปฏิบัติหน้าที่หากพบหรือมีข้อสงสัยว่ามีรายการ ที่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือการทุจริตหรือมีสิ่งผิด ปกติหรือมีความบกพร่องที่สำคัญในระบบควบคุมภายใน หรือการ ผ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ข้อกำหนดของ ตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท ซึ่งอาจ มีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน ของบริษัท ให้รายงานต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อดำเนินการปรับปรุง แก้ไขภายในเวลาที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นสมควร

#### การสรรหากรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการบริษัท เป็นผู้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 3 ท่าน โดยแต่งตั้งจากกรรมการอิสระของบริษัทที่มีคุณสมบัติตามที่กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนรวมถึงประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือระเบียบของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่กำหนด ว่าด้วยคุณสมบัติและขอบเขตการดำเนินงานของคณะกรรมการ ตรวจสอบ ทั้งนี้กรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 คน ต้องเป็นผู้มีความรู้ ความสามารถด้านบัญชีหรือการเงิน และมีประสบการณ์เพียงพอที่จะทำหน้าที่ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงินของ บริษัท โดยแต่ละท่านจะมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี โดยครบรอบออกตามวาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการบริษัท



### 7.3.2 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัท ได้อนุมัติจัดตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เพื่อทำหน้าที่ในการดูแลการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ ให้เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ โดยปัจจุบันคณะกรรมการ

บริหารความเสี่ยง ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 5 ท่าน ดังรายชื่อต่อไปนี้

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายวิระชัย งามศิริไลศักดิ์	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
2. นายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์	กรรมการบริหารความเสี่ยง
3. นายประเสริฐ แต่กุลยสาธิต	กรรมการบริหารความเสี่ยง
4. นายสมบุญ วสินธุ์	กรรมการบริหารความเสี่ยง
5. นายเอ็ดเวิร์ด โจเซฟ คูเปอร์ จูเนียร์ <sup>(1)</sup>	กรรมการบริหารความเสี่ยง

หมายเหตุ (1) นายเอ็ดเวิร์ด โจเซฟ คูเปอร์ จูเนียร์ ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริหารความเสี่ยง เมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2553

#### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบ ของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง มีหน้าที่กำหนดกรอบนโยบาย แนวทาง และให้ข้อเสนอแนะแก่คณะกรรมการบริษัท ใน

การกำกับดูแลเกี่ยวกับความเสี่ยงต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อบริษัท ทั้งปัจจัยภายในและภายนอกให้มีความเสี่ยงที่เหลือน้อยในระดับที่เหมาะสมและยอมรับได้

### 7.3.3 คณะกรรมการบรรษัทภิบาล

คณะกรรมการบริษัท ได้อนุมัติจัดตั้งคณะกรรมการบรรษัทภิบาล เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2544 โดยปัจจุบันคณะ

กรรมการบรรษัทภิบาลประกอบไปด้วยกรรมการจำนวน 6 ท่าน ดังรายชื่อต่อไปนี้

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายอคุลย์ จันทนกุลกะ	ประธานกรรมการบรรษัทภิบาล
2. นายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์	กรรมการบรรษัทภิบาล
3. นายประเสริฐ แต่กุลยสาธิต	กรรมการบรรษัทภิบาล
4. นายครรชิต บุนะจินดา	กรรมการบรรษัทภิบาล
5. นายวิระศักดิ์ แก้วหนู	กรรมการบรรษัทภิบาล
6. นายสมบุญ วสินธุ์	กรรมการบรรษัทภิบาล



## ขอบเขต อำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบ

### ของคณะกรรมการบริษัทภิบาล

คณะกรรมการบริษัทภิบาล มีหน้าที่ดูแล กำกับและทบทวน หลักเกณฑ์ข้อพึงปฏิบัติที่สำคัญของบริษัทตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี พิจารณาทบทวนนโยบาย หลักการและแนวทางการปฏิบัติงานที่ดี เสนอแนะข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ ข้อพึงปฏิบัติที่ดีแก่กรรมการ ผู้บริหาร พนักงานของบริษัท ดูแลให้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีมีผลในทางปฏิบัติให้มีความต่อเนื่อง

และเหมาะสมกับธุรกิจของบริษัท รายงานต่อคณะกรรมการของบริษัท เกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท พร้อมทั้งให้ความเห็นในแนวปฏิบัติและข้อเสนอแนะเพื่อแก้ไขปรับปรุงตามความเหมาะสม รวมถึงทบทวนและเสนอประกาศข้อความที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทที่ออกสู่สาธารณชน

### 7.3.4 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและข้อพึงปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการบริษัทจดทะเบียนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คณะกรรมการบริษัท ได้อนุมัติจัดตั้งคณะกรรมการ

สรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน เมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2548 โดยปัจจุบันคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 4 ท่าน ดังรายชื่อต่อไปนี้

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายวีระชัย งามศิริไธศักดิ์	ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
2. ดร. พิสิฐ ลี้อาธรรม	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
3. นายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
4. นายวีระศักดิ์ แก้วหนู	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

## ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบ

### คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน รับผิดชอบ การสรรหา คัดเลือกและเสนอบุคคลให้ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท ประธานกรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการที่จะแต่งตั้งใหม่หรือ แต่งตั้งแทนเมื่อครบวาระหรือว่างลงเนื่องจากเหตุอื่น

นอกจากนี้ยังมีหน้าที่เสนอนโยบายผลตอบแทน แนวทาง และวิธีการจ่ายค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่นๆ สำหรับกรรมการ ในคณะกรรมการบริษัท กรรมการในคณะกรรมการชุกย่อย ประธาน กรรมการบริหาร และ/หรือ กรรมการผู้จัดการ และกำหนดหลักเกณฑ์ ในการประเมินผล และประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการบริษัท ประธานกรรมการบริหาร และ/หรือ กรรมการผู้จัดการและพิจารณา ทบทวนโครงสร้างและระบบการจ่ายค่าตอบแทนให้เหมาะสมกับหน้าที่ ความรับผิดชอบสอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯและสภาวะ ตลาดอยู่เสมอ



## 7.4 คณะกรรมการบริหาร

เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุดในการบริหารจัดการบริษัทฯ ให้เป็นไปตามทิศทาง นโยบายและเป้าหมายที่คณะกรรมการบริษัทฯ กำหนดและมอบหมาย รวมทั้งสร้างความมั่นคงและยั่งยืนในการดำเนินธุรกิจ คณะกรรมการบริษัทฯ ได้อนุมัติจัดตั้งคณะกรรมการบริหาร ซึ่งมีคุณสมบัติตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ.

2535 และตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง เพื่อควบคุมดูแลและรับผิดชอบในกิจการต่างๆ ตามขอบเขตที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ โดยปัจจุบันคณะกรรมการบริหาร ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 5 ท่าน ดังรายชื่อต่อไปนี้

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์	ประธานกรรมการบริหาร
2. นายประเสริฐ แต่กุลยาสาทิต	กรรมการบริหาร
3. นายเมธา จันทร์แจ่มจรัส	กรรมการบริหาร
4. นายปิยะ ประยงค์	กรรมการบริหาร
5. นายวีระศักดิ์ แก้วหนู	กรรมการบริหาร

### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

1. จัดทำและนำเสนอนโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ทางธุรกิจ และงบประมาณประจำปีของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริหาร

2. กำหนดแผนธุรกิจ งบประมาณ และอำนาจบริหารต่างๆ ของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริหาร

3. ควบคุมดูแลการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ทางธุรกิจ และงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และเฝ้าระวังสภาพธุรกิจ

4. มีอำนาจพิจารณาอนุมัติการใช้จ่ายเงินเพื่อการลงทุน หรือการดำเนินงานต่างๆ การกู้ยืมหรือการขอสินเชื่อใดๆ จากสถาบันการเงิน การให้กู้ยืมเงิน ตลอดจนการเข้าเป็นผู้ค้ำประกัน เพื่อการทำธุรกรรมตามปกติของบริษัทฯ ภายในวงเงินไม่เกิน 500 ล้านบาท หรือเทียบเท่า

5. กำหนดโครงสร้างองค์กรและการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ โดยครอบคลุมทั้งเรื่องการจัดซื้อ การฝึกอบรม การว่าจ้าง และการเลิกจ้างพนักงานของบริษัทฯ ที่เป็นคณะผู้บริหาร หรือ

ผู้บริหารระดับสูง โดยอาจมอบหมายให้กรรมการผู้จัดการของบริษัทฯ เป็นผู้ที่มีอำนาจ แทนบริษัทฯ ที่จะลงนามในสัญญาจ้างแรงงาน

6. กำกับดูแล และอนุมัติเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ และอาจแต่งตั้งหรือมอบหมายให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งหรือหลายคนกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการบริหารตามที่เห็นสมควรได้ และคณะกรรมการบริหารสามารถยกเลิก เปลี่ยนแปลง หรือ แก้ไขอำนาจนั้นๆ ได้

7. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริหาร

ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหาร สามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) ซึ่งการอนุมัติรายการในลักษณะดังกล่าวจะต้องเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการ





บริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณาอนุมัติ รายการดังกล่าว ตามที่ข้อบังคับของบริษัทฯ และบริษัทย่อยของ บริษัทฯ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการ ที่มีเงื่อนไขปกติธุรกิจที่มีการกำหนดขอบเขตที่ชัดเจน

### การสรรหากรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริษัท เป็นผู้แต่งตั้งกรรมการบริหารโดยเลือก จากกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ที่เป็นผู้ที่มีความรู้ความสามารถ ทางด้านการบริหารจัดการ

## 7.5 คณะผู้บริหาร

คณะผู้บริหาร ประกอบด้วยผู้บริหารซึ่งมีคุณสมบัติตาม พระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 และตามประกาศ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ เกี่ยวข้อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 มีจำนวน 8 ท่าน ดังรายชื่อต่อไปนี้

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์	กรรมการผู้จัดการ
2. นายปิยะ ประยงค์	รองกรรมการผู้จัดการ สำนักพัฒนาธุรกิจ 1
3. นายประเสริฐ แต่กุลยสาธิต	รองกรรมการผู้จัดการ สำนักพัฒนาธุรกิจ 2
4. นายเมธา จันทร์แจ่มจรัส	รองกรรมการผู้จัดการ สำนักพัฒนาธุรกิจ 3
5. นายวีระศักดิ์ แก้วหนู	รองกรรมการผู้จัดการ สำนักบริหาร
6. นายจุกา พรหมชินวงศ์ <sup>(1)</sup>	รองกรรมการผู้จัดการ สำนักปฏิบัติการ
7. นายเอ็ดเวิร์ด โจเซฟ คูเปอร์ จูเนียร์	รองกรรมการผู้จัดการ สายงานการเงินและบริหารความเสี่ยง
8. นายสมบูรณ์ วณิชชवाल	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานบัญชีและการเงิน

**หมายเหตุ :** ผู้บริหาร (ตามนิยาม กลต.) หมายถึง กรรมการผู้จัดการหรือผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารที่รายชื่อเรียงแรกนับต่อจากกรรมการผู้จัดการ ลงมาผู้ซึ่งดำรงตำแหน่งเทียบเท่ากับผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารรายชื่อที่สี่ทุกราย และให้หมายรวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งในสายงาน บัญชีและการเงิน ที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า

(1) นายจุกา พรหมชินวงศ์ ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง รองกรรมการผู้จัดการ สำนักปฏิบัติการ เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2553

#### ขอบเขต อำนาจหน้าที่ของกรรมการผู้จัดการ

1. กรรมการผู้จัดการจะรับผิดชอบดูแลเรื่อง การ ดำเนินกิจการ และ/หรือ การบริหารงานประจำวันของบริษัทฯ

2. ประสานงานกับฝ่ายตรวจสอบภายในในเรื่องบัญชี การเบิก จ่ายเงินใดๆ ของบริษัทฯ หากตรวจพบหรือมีข้อสงสัยว่าไม่เป็นไปตาม นโยบายของบริษัทฯ

3. จัดโครงสร้างองค์กรและการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ ตามแนวทางที่คณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ อาจจะกำหนดให้ ทั้งนี้ โดยครอบคลุมทั้งเรื่อง การคัดเลือก การฝึกอบรม การว่าจ้าง และการเลิกจ้างพนักงานของบริษัทฯ ที่ไม่ใช่คณะผู้บริหาร หรือผู้ บริหารระดับสูง โดยจะเป็นผู้มีอำนาจแทนบริษัทฯ ที่จะลงนามใน สัญญาจ้างแรงงาน



4. มีอำนาจพิจารณาอนุมัติการใช้จ่ายเงินเพื่อการลงทุนหรือการดำเนินงานต่างๆ การกู้ยืมหรือการขอสินเชื่อใดๆ จากสถาบันการเงิน การให้กู้ยืมเงิน ตลอดจนการเข้าเป็นผู้ค้าประกัน เพื่อการทำธุรกรรมตามปกติของบริษัทฯ ภายในวงเงินไม่เกิน 20 ล้านบาท หรือเทียบเท่า

5. มีอำนาจอื่นๆ ซึ่งจำเป็นในการดำเนินงานของบริษัทฯ ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการและ/หรือคณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ มอบหมาย

6. เข้าร่วมพิจารณาเกี่ยวกับงบประมาณของบริษัทฯ กับคณะกรรมการ และ/หรือคณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ

7. เจริญพิจารณา เอกสารสัญญาเกี่ยวกับการดำเนินงานตามปกติของบริษัทฯ ให้คำแนะนำและข้อเสนอแนะในเรื่องดังกล่าวเพื่อให้คณะกรรมการและ/หรือคณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ และ/หรือผู้มีส่วนรับผิดชอบในเรื่องนั้นๆ พิจารณากลับกรองและหาข้อสรุป

8. มอบหมายให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งหรือหลายคนกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนตามที่เห็นสมควรได้ โดยการมอบอำนาจฯ และ/หรือการมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจฯ ให้ไว้ และ/หรือให้เป็นไปตามระเบียบข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการและ/หรือคณะกรรมการบริหารและ/หรือของบริษัทฯ หรือกรรมการผู้จัดการสามารถยกเลิกเปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขอำนาจนั้นๆ ได้

ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจที่ทำให้กรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) ซึ่งการอนุมัติรายการในลักษณะดังกล่าวจะต้องเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณาอนุมัติรายการดังกล่าว ตามที่ข้อบังคับของบริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่มีเงื่อนไขปกติธุรกิจที่มีการกำหนดขอบเขตที่ชัดเจน

## เลขานุการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งเลขานุการบริษัท เพื่อทำหน้าที่ดูแลการประชุมของคณะกรรมการบริษัท การประชุมผู้ถือหุ้น และกิจกรรมต่างๆ ของคณะกรรมการบริษัท เพื่อช่วยให้คณะกรรมการบริษัทและบริษัทฯ ปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งสนับสนุนให้การกำกับดูแลกิจการเป็นไปตามมาตรฐานบรรษัทภิบาลที่ดี ปัจจุบันคณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งให้นายไพศาล ราพวรรณ เป็นเลขานุการบริษัท ตั้งแต่วันที่ 9 พฤษภาคม 2551

## ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบ

### ของเลขานุการบริษัท

1. จัดการประชุมผู้ถือหุ้น ประชุมคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการเฉพาะเรื่องให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับของบริษัทฯ กฎบัตรของคณะกรรมการแต่ละชุดและข้อพึงปฏิบัติที่ดี (Best Practices)

2. แจ่มชัดและนโยบายของคณะกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้น ให้ผู้บริหารที่เกี่ยวข้องทราบและติดตามการปฏิบัติตามมติและนโยบาย

3. ให้คำปรึกษาและข้อเสนอแนะเบื้องต้นแก่คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการเฉพาะเรื่องในประเด็นที่เกี่ยวกับข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับของบริษัทฯ และข้อพึงปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการ และติดตามให้มีการปฏิบัติตามอย่างถูกต้องและสม่ำเสมอ รวมถึงรายงานการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญแก่กรรมการบริษัท

4. บันทึกรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นและการประชุมคณะกรรมการบริษัท รวมทั้งติดตามให้มีการปฏิบัติตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นและที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

5. ดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลและรายงานสารสนเทศในส่วนที่รับผิดชอบต่อหน่วยงานกำกับดูแลให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ และนโยบายการเปิดเผยข้อมูลข่าวสารของบริษัทฯ

6. ติดต่อสื่อสารกับผู้ถือหุ้น ทั่วไปให้ได้รับทราบสิทธิต่างๆ ของผู้ถือหุ้นและข่าวสารของบริษัทฯ

7. เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการ หรือ ผู้บริหารและเอกสารสำคัญอื่นๆ เช่นทะเบียนกรรมการบริษัท หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการบริษัท รายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทและรายงานประจำปีของบริษัท รวมถึงหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นและรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น

8. ดูแลให้หน่วยงานเลขานุการบริษัทเป็นศูนย์กลางของข้อมูลองค์กร (Corporate Records) อาทิ หนังสือจดทะเบียนนิติบุคคล บริคณห์สนธิ ข้อบังคับ ทะเบียนผู้ถือหุ้น ฯลฯ

9. ให้คำแนะนำและคำปรึกษาในการเข้ารับตำแหน่งของ กรรมการบริษัทที่ได้รับการแต่งตั้งใหม่

10. ดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการบริษัทและดำเนินการ เรื่องอื่นๆ ตามที่กฎหมายกำหนด หรือ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท หรือตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศ กำหนด



## 7.6 ประวัติกรรมการและผู้บริหาร



**ดร. พิสิฐ ลิ้าธรรม**

ประธานกรรมการบริษัท |  
กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน |  
กรรมการอิสระ



**นาย ทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์**

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม | รองประธานกรรมการบริษัท |  
ประธานกรรมการบริหาร | กรรมการบริหารความเสี่ยง |  
กรรมการบรรษัทภิบาล | กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน |  
กรรมการผู้จัดการ

อายุ 60 ปี

สัดส่วนในการถือหุ้น (%)

ไม่มี (วันที่ 30 ธันวาคม 2553)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ตำแหน่งปัจจุบัน

ประธานกรรมการบริษัท / กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน /  
กรรมการอิสระ

การศึกษา

- ปริญญาเอก (เศรษฐศาสตร์) Erasmus University, Rotterdam, The Netherlands
- ปริญญาโท (เศรษฐศาสตร์) Erasmus University, Rotterdam, The Netherlands
- ปริญญาตรี (เศรษฐศาสตร์) Erasmus University, Rotterdam, The Netherlands

ตำแหน่งอื่นในปัจจุบัน

- คณบดี คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
- ประธานหอการค้าแอมสเตอร์ดัม - ไทย
- ประธานกรรมการบริษัท ไทย แท็งก์ เทอร์มินัล จำกัด
- ประธานประจำประเทศไทย  
กลุ่มบริษัท ชาร์ดิน แมอทีสัน (ประเทศไทย) จำกัด
- รองประธานกรรมการ/ประธานกรรมการตรวจสอบ  
บริษัท หลักทรัพย์ เคซีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
- นายกสมาคม สมาคมกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ
- อุปนายก สภามหาวิทยาลัย ราชภัฏนครราชสีมา
- กรรมการสภาผู้ทรงคุณวุฒิ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี
- กรรมการ/ประธานกรรมการตรวจสอบ สถาบันวิจัยแสงซินโครตรอน (องค์การมหาชน)
- กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ คณะพาณิชย์ศาสตร์และการบัญชี  
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์  
เป็นต้น

ประสบการณ์หลักในอดีต

- ปี 2544 - 2546 กรรมการผู้จัดการใหญ่  
บริษัท ทีทีแอนด์ที จำกัด (มหาชน)
- ปี 2540 - 2544 รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงการคลัง
- ปี 2538 - 2540 ผู้ช่วยผู้จัดการใหญ่ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
- ปี 2534 - 2537 ผู้อำนวยการสำนักผู้ว่าการ ธนาคารแห่งประเทศไทย
- ปี 2530 - 2533 Economist, Exchange and Trade Relations  
Department, International Monetary Fund, Washington DC

การฝึกอบรม

- Directors Certification Program - DCP 18/2002 /  
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

อายุ 53 ปี

สัดส่วนในการถือหุ้น (%)

58.6% (วันที่ 30 ธันวาคม 2553)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

พี่ชายนางรัตนา พรหมสวัสดิ์

ตำแหน่งปัจจุบัน

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม / รองประธานกรรมการบริษัท / ประธาน  
กรรมการบริหาร / กรรมการบริหารความเสี่ยง / กรรมการบรรษัทภิบาล /  
กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน / กรรมการผู้จัดการ

การศึกษา

- ปริญญาตรี (วิศวกรรมศาสตร์) / จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตำแหน่งอื่นในปัจจุบัน

- กรรมการ บริษัท พุกษา โอเวอร์ซีส์ จำกัด
- กรรมการ บริษัท พุกษา อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
- กรรมการ บริษัท พุกษา โอเวอร์ซีส์ เซอร์วิส จำกัด

ประสบการณ์หลักในอดีต

- ปี 2541 - 2547 กรรมการผู้จัดการ บริษัท เกสรรัตตาคาร จำกัด  
(ปิดกิจการเมื่อวันที่ 28 มกราคม 2548)
- ปี 2528 - 2536 ผู้จัดการ ห้างหุ้นส่วนจำกัด สยามเอ็นเจเนียร์ริง

การฝึกอบรม

- Directors Certification Program - DCP 51/2004 /  
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- Finance for Non-Finance Directors /  
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย



### นาย ประเสริฐ แต้ดุยสาริต

### นาง รัตนา พรมสวัสดิ์

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม | กรรมการบริหาร |  
กรรมการบริหารความเสี่ยง | กรรมการบรรษัทภิบาล |  
รองกรรมการผู้จัดการสำนักพัฒนาธุรกิจ

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม |  
ผู้อำนวยการสำนักกรรมการผู้จัดการ

อายุ 43 ปี

สัดส่วนในการถือหุ้น (%)

ไม่มี (ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2553)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ตำแหน่งปัจจุบัน

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม / กรรมการบริหาร / กรรมการบริหารความเสี่ยง /  
กรรมการบรรษัทภิบาล / รองกรรมการผู้จัดการสำนักพัฒนาธุรกิจ

การศึกษา

- ปริญญาโท (บริหารธุรกิจ (การตลาด, การเงิน)) /  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี (บัญชี) (เกียรตินิยมอันดับ 2) / มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ตำแหน่งอื่นในปัจจุบัน

- กรรมการ บริษัท เกสรก่อสร้าง จำกัด
- กรรมการ บริษัท พกษา โอเวอร์ซีส์ เซอร์วิส จำกัด
- กรรมการ บริษัท พกษา เรียบนามคอนสตรัคชั่น จำกัด
- กรรมการ สมาคมอาคารชุดไทย
- กรรมการ สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร
- กรรมการ ชมรมนักลงทุนสัมพันธ์แห่งประเทศไทย
- ที่ปรึกษา คณะกรรมการสำนักงานจัดการทรัพย์สิน มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประสบการณ์หลักในอดีต

- ปี 2551 - 2552 กรรมการ / รองกรรมการผู้จัดการ สำนักปฏิบัติการ  
บริษัท พกษา เรียบเอสเตท จำกัด (มหาชน)
- ปี 2550 - 2551 กรรมการ / รองกรรมการผู้จัดการ สำนักพัฒนาธุรกิจ  
บริษัท พกษา เรียบเอสเตท จำกัด (มหาชน)
- ปี 2548 - 2550 กรรมการ / ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานการตลาด  
และพัฒนาธุรกิจ บริษัท พกษา เรียบเอสเตท จำกัด (มหาชน)
- ปี 2545 - 2548 กรรมการ / กรรมการบริหาร / ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ  
สายงานการตลาดและพัฒนาธุรกิจ  
บริษัท ลิลลพรีอเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
- ปี 2542 - 2545 ผู้จัดการฝ่ายอาวุโสการตลาดและพัฒนาธุรกิจ  
บริษัท ลิลลแอนด์แอนด์เฮ้าส์ จำกัด
- ปี 2536 - 2542 ผู้จัดการฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ  
บริษัท ลิลลแอนด์แอนด์เฮ้าส์ จำกัด

การฝึกอบรม

- Directors Certification Program - DCP 56/2005 /  
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- Directors Accreditation Program - DAP 1/2003 /  
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตรการบริหารเศรษฐกิจสาธารณะ สำหรับนักบริหารระดับสูง  
รุ่นที่ 5 / 2549 สถาบันพระปกเกล้า
- หลักสูตรผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย รุ่น 10 (RECU 10)

อายุ 50 ปี

สัดส่วนในการถือหุ้น (%)

3.65% (ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2553)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

น้องสาวนายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์

ตำแหน่งปัจจุบัน

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม / ผู้อำนวยการสำนักกรรมการผู้จัดการ

การศึกษา

- ปริญญาตรี (นิติศาสตร์) / มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ตำแหน่งอื่นในปัจจุบัน

- กรรมการ บริษัท พกษา โอเวอร์ซีส์ จำกัด
- กรรมการ บริษัท พกษา อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
- กรรมการ บริษัท เกสรก่อสร้าง จำกัด
- กรรมการ บริษัท พกษา อินเตอร์ เอเชีย เฮ้าส์ซิง จำกัด

ประสบการณ์หลักในอดีต

- ปี 2546 - 2548 ที่ปรึกษาฝ่ายการเงิน บริษัท พกษา เรียบเอสเตท จำกัด
- ปี 2541 - 2547 กรรมการ บริษัท เกสรภัคตาการ จำกัด  
(ปิดกิจการเมื่อวันที่ 28 มกราคม 2548)
- ปี 2536 - 2546 ผู้จัดการฝ่ายการเงิน บริษัท พกษา เรียบเอสเตท จำกัด
- ปี 2529 - 2544 ผู้จัดการฝ่ายการเงิน ห้างหุ้นส่วนจำกัด สยามเอ็นจิเนียริ่ง

การฝึกอบรม

- Directors Certification Program - DCP 52/2004 /  
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย





## นาย ปิยะ ประสงค์

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม |  
กรรมการบริหาร |  
รองกรรมการผู้จัดการ สำนักพัฒนาธุรกิจ

อายุ 41 ปี

### สัดส่วนในการถือหุ้น (%)

0.012% (ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2553)

### ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

### ตำแหน่งปัจจุบัน

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม / กรรมการบริหาร /  
รองกรรมการผู้จัดการ สำนักพัฒนาธุรกิจ

### การศึกษา

- ปริญญาตรี (วิศวกรรมศาสตร์) / มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

### ตำแหน่งอื่นในปัจจุบัน

- กรรมการ บริษัท เกสรก่อสร้าง จำกัด
- กรรมการ บริษัท พฤษภา โอเวอร์ซีส์ เซอร์วิส จำกัด

### ประสบการณ์หลักในอดีต

- ปี 2546 ผู้จัดการฝ่ายการผลิต ห้างหุ้นส่วนจำกัด สยามเอ็นจิเนียริ่ง
- ปี 2545 ผู้ช่วยกรรมการ ห้างหุ้นส่วนจำกัด สยามเอ็นจิเนียริ่ง

### การฝึกอบรม

- Directors Certification Program - DCP 59/2005 /  
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย



## นาย วิสุทธ์ ศรีสุพรรณ

กรรมการอิสระ

อายุ 61 ปี

### สัดส่วนในการถือหุ้น (%)

ไม่มี (ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2553)

### ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

### ตำแหน่งปัจจุบัน

กรรมการอิสระ

### การศึกษา

- ปริญญาโท (เศรษฐศาสตร์) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์,
- ปริญญาโท (วิศวกรรมศาสตร์) มหาวิทยาลัย ลามาร์ (Lamar University) ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี (วิศวกรรมศาสตร์) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี (นิติศาสตร์ - เกียรตินิยมอันดับ 2) มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ปริญญาบัตร วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร (วปอ.) รุ่นที่ 38 สถาบันวิชาการป้องกันประเทศ
- ประกาศนียบัตรชั้นสูง "การเมืองการปกครองในระบอบประชาธิปไตย  
สำหรับนักบริหารระดับสูง" รุ่นที่ 6 สถาบันพระปกเกล้า
- ประกาศนียบัตร หลักสูตร "ผู้บริหารระดับสูง" รุ่นที่ 6  
สถาบันวิทยากรตลาดทุน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

### ตำแหน่งอื่นในปัจจุบัน

- ประธานกรรมการ บริษัท กสท โทรคมนาคม จำกัด (มหาชน)
- ประธานกรรมการ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
- กรรมการกฤษฎีกา คณะที่ 5
- กรรมการ บริษัท ผลิตไฟฟ้า จำกัด (มหาชน)

### ประสบการณ์หลักในอดีต

- ปี 2552 - 2553 ประธานกรรมการ ธนาคารนครหลวงไทย จำกัด (มหาชน)
- ปี 2552 อธิบดีกรมศุลกากร กระทรวงการคลัง
- ปี 2552 - 2553 รองประธานกรรมการ บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน)
- ปี 2551 - 2552 กรรมการ การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย
- ปี 2551 - 2552 รองปลัดกระทรวงการคลัง กระทรวงการคลัง
- ปี 2550 - 2551 อธิบดีกรมศุลกากร กระทรวงการคลัง
- ปี 2550 อธิบดีกรมสรรพสามิต กระทรวงการคลัง
- ปี 2549 - 2552 ประธานกรรมการ ธนาคารออมสิน
- ปี 2549 - 2552 กรรมการ บริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน)
- ปี 2549 - 2551 ประธานอำนวยการโรงงานยาสูบ กระทรวงการคลัง
- ปี 2548 - 2549 ประธานกรรมการ บริษัท กสท โทรคมนาคม จำกัด (มหาชน)
- ปี 2546 - 2550 อธิบดีกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง
- ปี 2545 - 2549 กรรมการ บริษัท ปตท.สำรวจและผลิตปิโตรเลียม จำกัด (มหาชน)
- ปี 2545 - 2546 ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง
- ปี 2543 - 2549 ประธานกรรมการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์
- ปี 2543 - 2549 กรรมการ บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน)
- ปี 2542 - 2545 อธิบดีกรมบัญชีกลาง กระทรวงการคลัง

### การฝึกอบรม

- Directors Certification Program - DCP 3/2000 /  
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- Role of the Chairman Program - RCP 12/2005 /  
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย





## นาย ดร.รชิต บุนจินดา

กรรมการ |  
กรรมการบรรษัทภิบาล

อายุ 43 ปี

สัดส่วนในการถือหุ้น (%)

ไม่มี (ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2553)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ตำแหน่งปัจจุบัน

กรรมการ / กรรมการบรรษัทภิบาล

การศึกษา

- ปริญญาโท (การเงินและธุรกิจระหว่างประเทศ) / สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์
- ปริญญาตรี (วิศวกรรมศาสตร์) / จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตำแหน่งอื่นในปัจจุบัน

- กรรมการ บริษัท โรงแรมเซ็นทรัล พลาซ่า จำกัด (มหาชน)
- กรรมการ บริษัท ทูริซึมส์ จำกัด (มหาชน)
- กรรมการ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
- รองกรรมการผู้จัดการ บริษัท โพรเวทอควิตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (ในเครือลอมบาร์ด อินเวสเมนต์ กรุ๊ป)
- กรรมการร่วม Asian Corporate Governance Association ประเทศฮ่องกง

ประสบการณ์หลักในอดีต

- ปี 2534 - 2545 ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส ฝ่ายวานิชธนกิจ / หัวหน้าคณะทำงานด้านการควบรวมกิจการ บริษัท หลักทรัพย์ เมอร์ลิส ลินซ์ ภัทร จำกัด (ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท พูนภัทร จำกัด (มหาชน))

การฝึกอบรม

- Directors Certification Program - DCP 30/2003 สมาชิกผู้ทรงคุณวุฒิอาวุโส / สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- Directors Accreditation Program - DAP 35/2005 / สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- Audit Committee Program - ACP 14/2006 / สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- Monitoring the System of Internal Control and Risk Management - MIR 4/2008 / สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- Monitoring the Quality of Financial Reporting - MFR 8/2009 / สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย



## ศาสตราจารย์เกียรติคุณ ดร. ตรึงใจ บุณสมภพ

กรรมการอิสระ |  
ประธานกรรมการตรวจสอบ

อายุ 68 ปี

สัดส่วนในการถือหุ้น (%)

0.068% (ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2553)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ตำแหน่งปัจจุบัน

กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ

การศึกษา

- ปริญญาเอก (สถาปัตยกรรม) เอ โกล เค โนซาร์ ปารีส ประเทศฝรั่งเศส
- ปริญญาเอก (การวางผังเมือง) มหาวิทยาลัย ซอร์บอน ปารีส ประเทศฝรั่งเศส
- ประกาศนียบัตรชั้นสูง สาขาการอนุรักษ์พลังงาน / สถาบันโซเจสตา ประเทศอิตาลี
- ประกาศนียบัตรชั้นสูง สาขาการเคหะการวางแผนและอาคาร / สถาบันเบอร์เซนต์มู ประเทศเนเธอร์แลนด์
- ปริญญาโท (สถาปัตยกรรมเมืองร้อน) สถาบัน Pratt นิวยอร์ก ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี (สถาปัตยกรรม) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตำแหน่งอื่นในปัจจุบัน

- ประธานกรรมการ บริษัท เอ็นที เอสเค อินเทอร์เน็ตชั่นแนล จำกัด
- สมาชิกวุฒิสภา / ประธานคณะกรรมการการศึกษา ศาสนา คุณธรรม จริยธรรม ศิลปะและวัฒนธรรม วุฒิสภา

ประสบการณ์หลักในอดีต

- ปี 2511 - 2551 อาจารย์ประจำตำแหน่งศาสตราจารย์เกียรติคุณ ระดับ 11 คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร
- ปี 2545 - 2551 ประธานหลักสูตรนานาชาติ ปริญญาโท-ปริญญาเอก "การจัดการมรดกทางสถาปัตยกรรมกับการท่องเที่ยว" มหาวิทยาลัยศิลปากร
- ปี 2549 - 2550 ที่ปรึกษาของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร
- ปี 2545 - 2550 กรรมการบริหารและอุปนายกสภาสถาปนิก
- ปี 2547 - 2549 นายกสโมสร ซอนต้าสากล กรุงเทพฯ 7
- ปี 2539 - 2543 อธิการบดี มหาวิทยาลัยศิลปากร
- ปี 2531 - 2535 คณบดี คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร
- ปี 2532 - 2543 กรรมการควบคุมอาคาร / กรรมการกองทุนอนุรักษ์พลังงาน
- ปี 2530 - 2539 นายกสมาคมจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง กองจัดรูปที่ดิน กรมการผังเมือง
- ปี 2518 - 2529 กรรมการ สมาคมสถาปนิกสยามฯ
- ปี 2510 - 2511 สถาปนิก บริษัท Alfred Easton Poor, New York, U.S.A.
- ปี 2509 - 2510 สถาปนิก บริษัท Louis Berger Inc., สถาปนิก บริษัท Ammann & Whitney Int., สถาปนิก บริษัท Intaren Co., Ltd

การฝึกอบรม

- Directors Certification Program - DCP 67/2005 / สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- Directors Accreditation Program / สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- Audit Committee Program / สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย





## นาย วีระชัย งามทวีโลดักดิ์

## นาย อุดุลย์ จันทนจุลกะ

กรรมการอิสระ |  
กรรมการตรวจสอบ |  
ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาตำแหน่ง  
ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง

กรรมการอิสระ | กรรมการตรวจสอบ |  
ประธานกรรมการบรรษัทภิบาล

อายุ 48 ปี

สัดส่วนในการถือหุ้น (%)

0.0023% (ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2553)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ตำแหน่งปัจจุบัน

กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ  
ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง /  
ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาตำแหน่ง

การศึกษา

• ปริญญาตรี (พาณิชยศาสตร์และการบัญชี) / มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ตำแหน่งอื่นในปัจจุบัน

- กรรมการและกรรมการบริหาร บริษัท โปรเฟสชั่นแนล เอ้าท์ซอร์ซซิง โซลูชั่นส์ จำกัด
- กรรมการและกรรมการบริหาร บริษัท ออคิด วัน จำกัด

ประสบการณ์หลักในอดีต

- ปี 2542 - 2546 กรรมการบริหาร กลุ่มบริษัทอาร์เออร์ แอนเคอร์เซ็น ประเทศไทย
- ปี 2539 - 2542 ผู้ช่วยกรรมการ บริษัท เอสจีวี - ณ ถลาง จำกัด
- ปี 2535 - 2539 ผู้จัดการสายงานตรวจสอบ บริษัท เอสจีวี - ณ ถลาง จำกัด
- ปี 2528 - 2535 ผู้ช่วยผู้ตรวจสอบ บริษัท เอสจีวี - ณ ถลาง จำกัด

การฝึกอบรม

- Directors Certification Program - DCP รุ่น Train the Trainer / สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- Role of the Compensation Committee 3/2007 / สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- Successful Formulation & Execution of Strategy 4/2009 / สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

อายุ 65 ปี

สัดส่วนในการถือหุ้น (%)

0.007% (ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2553)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ตำแหน่งปัจจุบัน

กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ / ประธานกรรมการบรรษัทภิบาล

การศึกษา

• ปริญญาตรี (พาณิชยศาสตร์และการบัญชี) / รุฟาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตำแหน่งอื่นในปัจจุบัน

• กรรมการอิสระและ กรรมการตรวจสอบ / บริษัท จูทนาวิ จำกัด (มหาชน)

ประสบการณ์หลักในอดีต

- ปี 2546 - 2547 กรรมการ บริษัท สยามเพรส แมเนจเม้นท์ จำกัด
- ปี 2544 - 2545 ประธานกรรมการ บริษัท สยามอินทีเกรเต็ด เซอร์วิส จำกัด, กรรมการ บริษัท ดุสิตสินธร จำกัด
- ปี 2543 - 2545 กรรมการ บริษัท ชลประทานซีเมนต์ จำกัด (มหาชน)
- ปี 2511 - 2545 ผู้ช่วยผู้จัดการใหญ่ (ตำแหน่งสุดท้าย) ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

การฝึกอบรม

- Directors Accreditation Program - DAP 5/2003 / สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- Audit Committee Program - ACP 7/2005 / สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- Role of the Compensation Committee 3/2007 / สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย





## นาย เมธา จันทรแจ่มจรัส

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม | กรรมการบริหาร |  
รองกรรมการผู้จัดการ สำนักพัฒนาธุรกิจ

อายุ 46 ปี

สัดส่วนในการถือหุ้น (%)

ไม่มี (ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2553)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ตำแหน่งปัจจุบัน

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม / กรรมการบริหาร /  
รองกรรมการผู้จัดการ สำนักพัฒนาธุรกิจ

การศึกษา

- ปริญญาโท (การบริหารและการจัดการ) / มหาวิทยาลัยอินเดียนา ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี (การเงินและการธนาคาร) คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี / จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตำแหน่งอื่นในปัจจุบัน

- กรรมการ บริษัท พฤกษา โอเวอร์ซีส์ จำกัด
- กรรมการ บริษัท พฤกษา โอเวอร์ซีส์ เซอร์วิส จำกัด
- กรรมการ Pruksa-Mohan Mutha Housing Pvt., Ltd.
- กรรมการ Pruksa-HDC Housing Pvt., Ltd.
- กรรมการ Pruksa Luxora Housing Pvt., Ltd.

ประสบการณ์หลักในอดีต

- ปี 2548 - เมย. 2552 ประธานอำนวยการ บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
- ปี 2547 - 2548 กรรมการผู้จัดการ บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
- ปี 2545 - 2547 ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน องค์กรนักลงทุนสัมพันธ์ บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)
- ปี 2540 - 2545 ผู้จัดการฝ่ายอาวุโส - สัมเช็ลธุรกิจขนาดใหญ่ ธนาคารฟอร์ทิส (สำนักงานวิเทศธนกิจ กรุงเทพฯ)

การฝึกอบรม

- Directors Certification Program - DCP 124/2009 / สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย



## นาย เอ็ดเวิร์ด โจเซฟ ดูเปอร์ จูนิเออร์

กรรมการ |  
กรรมการบริหารความเสี่ยง |  
รองกรรมการผู้จัดการ สายงานการเงินและบริหารความเสี่ยง

อายุ 62 ปี

สัดส่วนในการถือหุ้น (%)

ไม่มี (ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2553)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ตำแหน่งปัจจุบัน

- กรรมการ / กรรมการบริหารความเสี่ยง /  
รองกรรมการผู้จัดการ สายงานการเงินและบริหารความเสี่ยง

การศึกษา

- ปริญญาโท (บริหารธุรกิจ - การเงินระหว่างประเทศ) มหาวิทยาลัยนิวยอร์ก (New York University)
- ปริญญาตรี (เศรษฐศาสตร์) มหาวิทยาลัยพรินซ์ตัน (Princeton University)

ตำแหน่งอื่นในปัจจุบัน

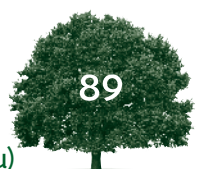
ไม่มี

ประสบการณ์หลักในอดีต

- ปี 2544 - 2552 บริษัท เอ ไอ จี คอนซูมเมอร์ ไฟแนนซ์ กรุ๊ป (AIG Consumer Finance Group, Inc.)
  - ปี 2546 - 2552 President, นิวยอร์ก
  - ปี 2544 - 2545 Asia Region Executive, Consumer Finance, Hong Kong
- ปี 2513 - 2543 ธนาคาร เชสแมนฮัตตัน (Chase Manhattan Bank)
  - ปี 2540 - 2543 Senior Vice President, Asia Region Retail Banking Executive, Hong Kong
- ปี 2531 - 2537 Senior Executive, New York
- ปี 2528 - 2531 Deputy General Manager, Tokyo
- ปี 2526 - 2528 Asia Banking Division Executive, New York
- ปี 2522 - 2526 Country Manager, Bangkok
- ปี 2517 - 2522 Deputy General Manager, Singapore
- ปี 2513 - 2517 Trainee and Officer, New York

การฝึกอบรม

- Director Accreditation Program DAP 88/2011 / สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย





## นาย วีระศักดิ์ แก้วหู

กรรมการบริหาร | กรรมการบรรษัทภิบาล | กรรมการสรรหา  
และพิจารณาค่าตอบแทน |  
รองกรรมการผู้จัดการสำนักบริหาร

## นาย จูทา พรหมชินวงศ์

รองกรรมการผู้จัดการ สำนักปฏิบัติการ

อายุ 52 ปี

สัดส่วนในการถือหุ้น (%)

ไม่มี (ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2553)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ตำแหน่งปัจจุบัน

กรรมการบริหาร / กรรมการบรรษัทภิบาล /  
กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน /  
รองกรรมการผู้จัดการสำนักบริหาร

การศึกษา

- ปริญญาโท รัฐประศาสนศาสตร์  
สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (นิคั)
- ปริญญาตรี บริหารการศึกษา มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ

ตำแหน่งอื่นในปัจจุบัน

- กรรมการ บริษัท พดุงษา โอเวอร์ซีส์ จำกัด
- กรรมการ บริษัท พดุงษา โอเวอร์ซีส์ เซอร์วิส จำกัด
- กรรมการ บริษัท พดุงษา อินเดี่ย คอนสตรัคชั่น จำกัด

ประสบการณ์หลักในอดีต

- ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารทรัพยากรบุคคล -  
บริษัท ไมโครชิพ เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด
- ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารทรัพยากรบุคคล -  
บริษัท โคชิบา เซมิคอนดักเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
- ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบริหารทรัพยากรบุคคล -  
บริษัท ไครโมลอยด์ (ประเทศไทย) จำกัด
- ผู้จัดการฝ่ายโครงการพัฒนาคุณภาพ -  
บริษัท เอที แอนด์ ที ไมโครอิเล็กทรอนิกส์ (ประเทศไทย) จำกัด
- ผู้จัดการฝ่ายบริหารทรัพยากรบุคคล -  
บริษัท เอที แอนด์ ที ไมโครอิเล็กทรอนิกส์ (ประเทศไทย) จำกัด
- หัวหน้าหน่วยงานผลิต -  
บริษัท ฟิลิปส์ เซมิคอนดักเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

การฝึกอบรม

- หลักสูตร Role of the Compensation Committee /  
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

อายุ 52 ปี

สัดส่วนในการถือหุ้น (%)

ไม่มี (ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2553)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ตำแหน่งปัจจุบัน

รองกรรมการผู้จัดการ สำนักปฏิบัติการ

การศึกษา

- ปริญญาโท (วิศวกรรมศาสตร์) / National University of Ireland
- Postgraduate ( วิศวกรรมศาสตร์ ) /  
The University of New South Wales, Australia
- ปริญญาตรี (วิศวกรรมศาสตร์) / มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

ตำแหน่งอื่นในปัจจุบัน

- กรรมการ บริษัท พนาลี เอสเตท จำกัด
- กรรมการ บริษัท พุทธชาด เอสเตท จำกัด
- กรรมการ บริษัท เกสรก่อสร้าง จำกัด

ประสบการณ์หลักในอดีต

- ปี 2540 - 2549 รองประธานกรรมการ  
(ปฏิบัติการ) บริษัท เค - เทค คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)
- ปี 2535 - 2539 ผู้จัดการโครงการ  
บริษัท ฟิลิปโซฟแมนน์ (ประเทศไทย) จำกัด
- ปี 2531 - 2534 วิศวกรโครงการ บริษัท อรรถเคหะพัฒน์ จำกัด
- ปี 2526 - 2531 วิศวกร ระดับ 4 กองอุทกวิทยา ฝ่ายสำรวจและแผนงาน  
การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย
- ปี 2524 - 2525 วิศวกร บริษัท Resources Engineering Consultants จำกัด

การฝึกอบรม

-





## นาย สมบูรณ์ วตินชัยวาล

กรรมการบริหารความเสี่ยง |  
กรรมการบรรษัทภิบาล |  
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานบัญชีและการเงิน

อายุ 48 ปี

สัดส่วนในการถือหุ้น (%)

0.00045% (ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2553)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ตำแหน่งปัจจุบัน

กรรมการบริหารความเสี่ยง, กรรมการบรรษัทภิบาล,  
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานบัญชีและการเงิน

การศึกษา

- ปริญญาโท (บริหารธุรกิจ) / มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ประกาศนียบัตรบัณฑิต (การสอบบัญชี) / มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี (บัญชี) / มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ตำแหน่งอื่นในปัจจุบัน

- กรรมการ บริษัท พกษา อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
- กรรมการ บริษัท พกษา โอเวอร์ซีส์ จำกัด
- กรรมการ บริษัท พกษา อินเดียน เฮาส์ซิง จำกัด

ประสบการณ์หลักในอดีต

- ปี 2546 - 2550 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายงานบัญชี / เลขานุการบริษัท บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
- ปี 2536 - 2546 ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายบัญชีและงบประมาณ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

การฝึกอบรม

- การบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยุคใหม่ที่ 14 คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- Directors Certification Program - DCP 102/2008, สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย



## 7.7 ผู้มีอำนาจควบคุมในบริษัทฯ และบริษัทย่อย (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553)

ชื่อ	บริษัทฯ	บจ.เกสร ก่อสร้าง	บจ. พนาลีฯ	บจ.พุทธชาดฯ	บจ.พฤษภา อินเทอร์	บจ.พฤษภา โอเวอร์ซีส์	บจ. พฤษภา โอเวอร์ซีส์ เซอร์วิส
1. คร. พิสิฐ ลี้อาธรรม	X	-	-	-	-	-	-
2. นายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์	//	-	-	-	X	X	X
3. ศ.เกียรติคุณ คร. ศรีงใจ บุรณสมภพ	/	-	-	-	-	-	-
4. นายอคุณย์ จันทนกุลกะ	/	-	-	-	-	-	-
5. นายวีระชัย งามศิริโลศักดิ์	/	-	-	-	-	-	-
6. นายวิสุทธิ์ ศรีสุพรรณ	/	-	-	-	-	-	-
7. นายประเสริฐ แค่อุบลชาติ	//	/	-	-	-	-	/
8. นายเมธา จันทร์แจ่มจรัส	//	-	-	-	-	/	/
9. นางรัตนา พรหมสวัสดิ์	/	/	-	-	/	/	-
10. นายปิยะ ประยงค์	//	/	-	-	-	-	/
11. นายครรชิต บุณะจินดา	/	-	-	-	-	-	-
12. นายเอ็ดเวิร์ด โจเซฟ คูเปอร์ จูเนียร์	/	-	-	-	-	-	-
13. นายวีระศักดิ์ แก้วหนู	//	-	-	-	-	/	/
14. นายสมบุญ วัฒนัชชาวล	-	-	-	-	/	/	-
15. นายจุทา พรหมชินวงศ์	-	/	/	/	-	-	-

หมายเหตุ : / = กรรมการ X = ประธานกรรมการ // = กรรมการบริหาร

## 7.8 การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการ ในรอบ ปี 2553 และ 2552

ชื่อ	คณะกรรมการบริษัท		คณะกรรมการตรวจสอบ		คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง		คณะกรรมการบรรษัทภิบาล		คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	
	ปี 2553	ปี 2552	ปี 2553	ปี 2552	ปี 2553	ปี 2552	ปี 2553	ปี 2552	ปี 2553	ปี 2552
1. ดร.พิสิฐ ลี้อาธรรม	9/10	7/7	-	-	-	-	-	-	1/4	4/4
2. นายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์	9/10	7/7	-	-	11/12	8/9	4/4	3/4	4/4	4/4
3. ศาสตราจารย์ เกียรติคุณ ดร.ตรีังใจ บุรณะสมภาพ	10/10	6/7	12/12	12/12	-	-	-	-	-	-
4. นายวีระชัย งามศิริไลศักดิ์	10/10	6/7	12/12	11/12	12/12	9/9	-	-	4/4	4/4
5. นายอคุลย์ จันทนจุลกะ	10/10	7/7	12/12	12/12	-	-	4/4	4/4	-	-
6. นายวิสุทธิ ศรีสุพรรณ (1)	3/3	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7. นายประเสริฐ แคคูลยสาธิต	9/10	7/7	-	-	12/12	9/9	4/4	4/4	-	-
8. นายปิยะ ประยงค์	10/10	7/7	-	-	-	-	-	-	-	-
9. นางรัตนา พรหมสวัสดิ์	10/10	7/7	-	-	-	-	-	-	-	-
10. นายครรชิต บุนะจินดา	10/10	7/7	-	-	-	-	3/4	2/4	-	-
11. นายเมธา จันทร์แจ่มจรัส	9/10	3/3	-	-	-	-	-	-	-	-
12. นายเอ็ดเวิร์ด โจเซฟ คูเปอร์ จูเนียร์ (2)	3/3	-	-	-	10/10	-	-	-	-	-
13. นายสมบูรณ์ วสินธุ์ชาล	-	-	-	-	11/12	9/9	4/4	4/4	-	-
14. นายวีระศักดิ์ แก้วหนู	-	-	-	-	-	-	4/4	4/4	4/4	4/4

หมายเหตุ (1) นายวิสุทธิ ศรีสุพรรณ ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ เมื่อวันที่ 29 กันยายน 2553

(2) นายเอ็ดเวิร์ด โจเซฟ คูเปอร์ จูเนียร์ ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 29 กันยายน 2553 และเป็นกรรมการบริหารความเสี่ยง เมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2553



# 8. ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

## 8.1 ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

### ก. ค่าตอบแทนของกรรมการอิสระ

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2553 เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2553 ได้มีมติเป็นเอกฉันท์กำหนดค่าตอบแทนกรรมการ สำหรับปี 2553 เป็นจำนวนเงินไม่เกิน 21 ล้านบาท (ปี 2552 และ 2551 กำหนดไว้เป็นจำนวนเงินไม่เกิน 12 ล้านบาท) โดยค่าตอบแทนกรรมการ จะจ่ายให้เฉพาะกรรมการอิสระ และกรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร (Non-executive Directors) ที่ดำรงตำแหน่งในคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนและคณะกรรมการบริษัทเท็นทอน นั้น โดยกรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร (Non-executive Directors) ที่จะมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนจะต้องไม่เป็นตัวแทนผู้ถือหุ้นด้วย สำหรับ กรรมการท่านอื่นจะไม่ได้รับค่าตอบแทน รายละเอียดค่าตอบแทนที่จ่ายจริงในปี 2553 เมื่อเทียบกับที่จ่ายในปี 2552 และ 2551 มีดังนี้

ชื่อ / ตำแหน่ง	ปี 2553		ปี 2552		ปี 2551	
	ค่าตอบแทน	โบนัส <sup>(1)</sup>	ค่าตอบแทน	โบนัส <sup>(1)</sup>	ค่าตอบแทน	โบนัส <sup>(1)</sup>
1. คร.พิสิฐ ลี้อาธรรม ประธานกรรมการบริษัท กรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน	3,140,000	1,200,725	3,159,000	1,443,664	3,170,000	1,168,695
2. ศาสตราจารย์เกียรติคุณ คร.ศรีใจ บุญสมภพ กรรมการบริษัท	1,742,400	672,406	1,372,800	635,212	1,372,800	514,226
3. นายอคุฏ์ จันทนจุลกะ กรรมการบริษัท กรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการ บริษัทเท็นทอน	1,485,000	576,348	1,100,000	519,719	1,110,000	420,730
4. นายวิระชัย งามศิริโลศักดิ์ กรรมการบริษัท กรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการ บริหารความเสี่ยง ประธานกรรมการสรรหา และ พิจารณาค่าตอบแทน	1,851,150	576,348	1,402,800	635,212	1,422,800	514,226
5. นายวิสุทธิ์ ศรีสุพรรณ กรรมการอิสระ	360,000	88,618	-	-	-	-
รวม	8,578,550	3,114,444	7,034,600	3,233,807	7,075,600	2,617,876
		11,692,994		10,268,407		9,693,476

หมายเหตุ (1) บริษัทจ่ายโบนัส ปีละ 2 ครั้ง แบ่งเป็น ผลงานครึ่งปีแรก และ ผลงานครึ่งปีหลัง ในผลงานครึ่งปีหลัง จะจ่ายในเดือนมกราคม ในปีถัดไป ยกที่รายงานในปีได้รวมรายรับในเดือนมกราคมของปีถัดไปแล้ว



ข. ค่าตอบแทนรวมของกรรมการบริหารและผู้บริหาร

ลักษณะค่าตอบแทน	ปี 2553		ปี 2552		ปี 2551	
	จำนวน (ท่าน)	จำนวนเงิน (บาท)	จำนวน (ท่าน)	จำนวนเงิน (บาท)	จำนวน (ท่าน)	จำนวนเงิน (บาท)
เงินเดือน / ค่าแรง	8	40,070,882	8	34,181,139	9	34,286,362
โบนัส <sup>(1)</sup>	8	13,624,168	8	14,156,898	9	11,739,120
เงินสะสมกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	8	1,410,421	8	1,287,426	9	1,274,073
เงินได้อื่นๆ	8	5,799,666	8	2,510,350	9	3,575,950
รวม	8	60,905,137	8	52,135,813	9	50,875,504

หมายเหตุ (1) บริษัทจ่ายโบนัส ปีละ 2 ครั้ง แบ่งเป็น ผลงานครึ่งปีแรก และ ผลงานครึ่งปีหลัง ในผลงานครึ่งปีหลัง จะจ่ายในเดือนมกราคม ในปีถัดไป ยอดที่รายงานในปีได้รวมรายรับในเดือนมกราคมของปีถัดไปแล้ว



## 8.2 ค่าตอบแทนอื่นๆ

ค่าตอบแทนที่ไม่เป็นตัวเงินจะอยู่ในรูปของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่จัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิให้แก่กรรมการ พนักงาน และที่ปรึกษาของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย (PS-WA) โดยมีอัตราการใช้สิทธิที่ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย ต่อหุ้นสามัญ 1 หุ้น และสามารถใช้สิทธิได้ทุกๆ 6 เดือน (โปรดดูรายละเอียดในตาราง ใบสำคัญแสดงสิทธิ (PS-WA))

วันใช้สิทธิเป็นวันทำการสุดท้ายของเดือนกรกฎาคมและเดือนมกราคมของแต่ละปี จึงมีการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิรวม 2 ครั้ง ในปี 2551 คือ ในวันที่ 31 มกราคม และในวันที่ 31 กรกฎาคม ส่วนปี 2550 นั้น มีการใช้สิทธิเพียง 1 ครั้ง ในวันที่ 31 กรกฎาคม 2550 ส่วนปี 2549 มีการใช้สิทธิในวันที่ 30 มิถุนายน 2549 และวันที่ 29 ธันวาคม 2549

ทั้งนี้ ตามโครงสร้างองค์กร ปี 2552 กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ 8 ท่าน (ผู้บริหารในที่นี่หมายถึง กรรมการผู้จัดการหรือผู้ดำรงตำแหน่งระดับที่รองแรกนับต่อจากกรรมการผู้จัดการลงมา รวมถึงผู้ซึ่งดำรงตำแหน่งเทียบเท่ากับผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารรายที่สี่ทุกราย แต่ไม่รวมผู้ดำรงตำแหน่งในระดับบริหารในสายงานบัญชีและการเงิน ที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า) ได้รับการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ เป็นจำนวนรวม 9,152,300 หน่วย

โดยในปี 2553 ไม่มีการใช้สิทธิในใบสำคัญแสดงสิทธิ เนื่องจากสิ้นสุดในปี 2552 แล้ว โดยรายละเอียด แสดงเฉพาะกรรมการและผู้บริหารที่ดำรงตำแหน่ง ณ 31 ธันวาคม 2553 จึงไม่มีการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ ดังนี้

### ใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับการจัดสรร (PS-WA) ตั้งแต่ปี 2549

(PS-WA) / ชื่อ	ใบสำคัญแสดงสิทธิ ที่ได้รับการจัดสรร (หน่วย)	ใบสำคัญที่ขอใช้สิทธิ ซื้อหุ้นสามัญ (หน่วย)		
		ปี 2553	ปี 2552	ปี 2551
1. ดร. พิสิฐ ลี้อาธรรม	1,500,000	-0-	562,500	375,000
2. ศาสตราจารย์เกียรติคุณ ดร. ตรึงใจ บุรณสมภพ	700,000	-0-	262,500	175,000
3. นายอคุลย์ จันทนจุลกะ	700,000	-0-	262,500	175,000
4. นายวีระชัย งามศิริไคศักดิ์	700,000	-0-	262,500	175,000
5. นายณรงค์ มานวพัฒน์	2,252,300	-0-	844,700	563,100
6. นายประเสริฐ แต่กุลยสาธิต	1,440,000	-0-	540,000	360,000
7. นางรัตนา พรหมสวัสดิ์	300,000	-0-	112,500	75,000
8. นายปิยะ ประยงค์	1,560,000	-0-	585,000	390,000
<b>รวม</b>	<b>9,152,300</b>	<b>-0-</b>	<b>3,432,200</b>	<b>2,288,100</b>





ใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับการจัดสรร (PS-WC) ปี 2554 ซึ่งบริษัทฯ ได้นำมาจัดสรรให้แก่กรรมการ และผู้บริหาร 7 ท่าน (ผู้บริหารในที่นี่หมายถึง กรรมการผู้จัดการหรือผู้ดำรงตำแหน่งระดับที่รายแรกนับต่อจากกรรมการผู้จัดการลงมา รวมถึงผู้ซึ่งดำรงตำแหน่งเทียบเท่ากับผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารรายที่สี่ทุกราย

แต่ไม่รวมผู้ดำรงตำแหน่งในระดับบริหารในสายงานบัญชีและการเงิน ที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า) ได้รับการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ เป็นจำนวนรวม 4,181,400 หน่วย ดังนี้

(PS-WC)	
1. นายประเสริฐ คู่คูลยสาธิต	จำนวน 830,100 หน่วย
2. นายปิยะ ประยงค์	จำนวน 830,100 หน่วย
3. นายเมธา จันทร์แจ่มจรัส	จำนวน 559,200 หน่วย
4. นายเอ็ดเวิร์ด โจเซฟ คูเปอร์ จูเนียร์	จำนวน 626,700 หน่วย
5. นายวีระศักดิ์ แก้วหนู	จำนวน 463,800 หน่วย
6. นายจุฑา พรหมชินวงศ์	จำนวน 546,000 หน่วย
7. นายสมบุรณ์ วศิณัชชาวล	จำนวน 325,500 หน่วย

ได้รับการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิในฐานะผู้บริหารของบริษัท แต่เนื่องจากผู้บริหารดังกล่าวดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของบริษัทด้วย ดังนั้น จึงต้องถือว่าเป็นการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิให้

แก่กรรมการตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 32/2551 เรื่อง การเสนอขายหลักทรัพย์ที่ออกใหม่ต่อกรรมการหรือพนักงาน ลงวันที่ 15 ธันวาคม 2551



# 9. นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการกำกับดูแลกิจการที่ดี ที่มีมาตรฐานสากลและสอดคล้องกับนโยบายของตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยบริษัทฯ มีหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ (The Principles of Good Corporate Governance) เพื่อสนับสนุนจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจที่ดี บริษัทฯ มีความเชื่อมั่นเป็นอย่างยิ่งว่า กระบวนการกำกับดูแลกิจการที่ดี จะช่วยส่งเสริมผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และเป็นหัวใจในการบรรลุเป้าหมายพื้นฐานที่สำคัญอย่างหนึ่ง โดยหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ มีเนื้อหาแบ่งเป็น 7 หมวด ได้แก่

- 1) คณะกรรมการบริษัท
- 2) สิทธิของผู้ถือหุ้น
- 3) การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน
- 4) บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย
- 5) การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส
- 6) การควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง
- 7) ปรัชญาและจรรยาบรรณ

ทั้งนี้ได้มีการสื่อสารให้คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ รับทราบถึงหลักการดังกล่าวและถือปฏิบัติอย่างต่อเนื่องรวมทั้งได้เปิดเผยในเว็บไซต์ของบริษัทฯ ([www.pruksa.com](http://www.pruksa.com))

## 1) คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท มีหน้าที่รับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นทั้งหมดของบริษัทฯ ในการบริหารจัดการของบริษัทฯ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้น ผู้มีส่วนได้เสียอื่นและต่อสังคม คณะกรรมการบริษัทมีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแลการบริหารงานของบริษัทฯ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารบริษัทฯ ได้มุ่งมั่นสู่การดำเนินงานที่เป็นเลิศอย่างต่อเนื่อง โดยคำนึงถึงสภาวะของความเสี่ยง

### 1.1 โครงสร้างของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัท มีจำนวน 12 ท่าน ประกอบด้วย กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร 6 ท่าน (กรรมการอิสระ 5 ท่าน คือ ดร.พิสิฐ ลี้อาธรรม, ศาสตราจารย์ เกียรติคุณ ดร.ศรีใจ บูรณสมภพ, นายวิสุทธิ์ ศรีสุพรรณ, นายวีระชัย งามศิริโลศักดิ์ และนายอคุลย์ จันทนจุลกะ ซึ่งเกิน 1 ใน 3 ของกรรมการทั้งคณะ) และ กรรมการ

ที่เป็นผู้บริหาร 6 ท่าน นอกจากนี้ ประธานกรรมการบริษัท (ดร.พิสิฐ ลี้อาธรรม) ไม่ได้เป็นบุคคลเดียวกันกับประธานกรรมการบริหาร (นายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์)

### 1.2 คุณสมบัติของกรรมการบริษัท

กรรมการบริษัทต้องมีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายว่าด้วย บริษัทมหาชนจำกัด และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งต้องไม่มีลักษณะที่แสดงถึงการขาดความเหมาะสมที่จะได้รับความไว้วางใจให้บริหารจัดการกิจการที่มีมหาชนเป็นผู้ถือหุ้นตามที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศกำหนด

กรรมการบริษัทต้องเป็นบุคคลที่มีความรู้ ความสามารถ ซื่อสัตย์สุจริต มีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจและใช้เวลาอย่างเพียงพอที่จะอุทิศความรู้ ความสามารถและปฏิบัติหน้าที่ให้บริษัทฯ ได้

กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติเกี่ยวกับความเป็นอิสระตามที่บริษัทฯ กำหนดและเป็นไปตามแนวทางเดียวกันกับคุณสมบัติของกรรมการตรวจสอบตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องคุณสมบัติและขอบเขตการดำเนินงานของกรรมการตรวจสอบ

กรรมการอิสระต้องสามารถดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกันและไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งสามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระได้

### 1.3 วาระการดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท

#### จำนวนปีที่ดำรงตำแหน่งในแต่ละวาระ

นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีกำหนดให้กรรมการบริษัทฯ ดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี โดย 1 ปีในที่นี้หมายถึงช่วงเวลาระหว่างการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของปีที่ได้รับแต่งตั้ง และการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในปีถัดไป และเมื่อครบกำหนดออกตามวาระก็อาจได้รับการพิจารณาจากผู้ถือหุ้นให้เป็นกรรมการต่อไปได้อีก

สำหรับวาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการชุดย่อยให้เป็นไปตามวาระการดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท เมื่อครบกำหนดออกตามวาระ ก็อาจได้รับแต่งตั้งจากคณะกรรมการให้ดำรงตำแหน่งต่อไปได้

#### จำนวนวาระการดำรงตำแหน่งติดต่อกันของกรรมการ

บริษัทเห็นว่า กรรมการของบริษัททุกคน ซึ่งได้รับการเลือกตั้งจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นต่างเป็นกรรมการที่ทรงคุณวุฒิ มีความรู้ความสามารถ มีคุณธรรมและจริยธรรม ตลอดจนปฏิบัติหน้าที่ได้เป็น



อย่างดีตลอดมาและหากที่ประชุมผู้ถือหุ้นยังคงให้ความไว้วางใจ โดยเลือกตั้งกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิดังกล่าวเป็นกรรมการของบริษัท ก็ย่อมจะต้องเคารพสิทธิของผู้ถือหุ้น บริษัทจึงไม่ได้มีการกำหนดจำนวนวาระการดำรงตำแหน่งติดต่อกันของกรรมการไว้อย่างชัดเจน

#### 1.4 คณะกรรมการชุดย่อย

บริษัทฯ ได้จัดให้มีคณะกรรมการชุดย่อยตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คือคณะกรรมการตรวจสอบ นอกจากนี้ยังได้จัดตั้งคณะกรรมการชุดย่อยอื่น เพื่อแบ่งเบาภาระของคณะกรรมการบริษัท เช่นคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการบรรษัทภิบาล คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

##### 1.4.1 คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบ มีหน้าที่สอบทานให้บริษัทฯ จัดทำรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ มีระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล รวมถึงการพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน พิจารณาการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทฯ ในกรณีที่เกิดรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ จัดทำรายงานคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยในรายงานประจำปีของบริษัทฯ และสอบทานให้บริษัทฯ ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ พิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้งและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีและปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย คณะกรรมการตรวจสอบปฏิบัติหน้าที่และแสดงความคิดเห็นได้อย่างอิสระโดยมีฝ่ายตรวจสอบภายในของบริษัทฯ ที่รายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบเป็นหน่วยงานปฏิบัติ รวมทั้งมีการปรึกษาร่วมกับผู้สอบบัญชีภายนอกเป็นประจำ

##### 1.4.2 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง มีหน้าที่กำหนดกรอบนโยบาย แนวทาง และให้ข้อเสนอแนะแก่คณะกรรมการบริษัท ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความเสี่ยงต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อบริษัทฯ ทั้งปัจจัยภายในและภายนอกให้มีความเสี่ยงที่เหลือน้อยในระดับที่เหมาะสมและยอมรับได้

##### 1.4.3 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน รับผิดชอบการสรรหา คัดเลือกและเสนอบุคคลให้ดำรงตำแหน่ง กรรมการบริษัท ประธานกรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการที่จะแต่งตั้งใหม่หรือแต่งตั้งแทนเมื่อครบวาระหรือว่างลงเนื่องจากเหตุอื่น

นอกจากนั้นยังมีหน้าที่เสนอนโยบายผลตอบแทน แนวทาง และวิธีการจ่ายค่าตอบแทน และผลประโยชน์อื่นๆ สำหรับกรรมการในคณะกรรมการบริษัท กรรมการในคณะกรรมการชุดย่อย ประธานกรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการ และกำหนดหลักเกณฑ์ในการประเมินผลและประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการบริษัท ประธานกรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการและพิจารณาทบทวนโครงสร้างและระบบการจ่ายค่าตอบแทนให้เหมาะสมกับหน้าที่ความรับผิดชอบ สอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และสภาวะตลาดอยู่เสมอ

##### 1.4.4 คณะกรรมการบรรษัทภิบาล

คณะกรรมการบรรษัทภิบาล มีหน้าที่ดูแล กำกับและทบทวนหลักเกณฑ์ข้อพึงปฏิบัติที่สำคัญของบริษัทฯ ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี พิจารณาทบทวนนโยบาย หลักการและแนวทางการปฏิบัติงานที่ดี เสนอแนะข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ ข้อพึงปฏิบัติที่ดีแก่กรรมการ ผู้บริหาร พนักงานของบริษัทฯ ดูแลให้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีมีผลในทางปฏิบัติให้มีความต่อเนื่องและเหมาะสมกับธุรกิจของบริษัทฯ รายงานต่อคณะกรรมการของบริษัทฯ เกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ พร้อมทั้งให้ความเห็นในแนวปฏิบัติและข้อเสนอแนะเพื่อแก้ไขปรับปรุงตามความเหมาะสม รวมถึงทบทวนและเสนอประกาศข้อความที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ ที่ออกสู่สาธารณชน



### 1.5 กฎบัตรคณะกรรมการบริษัท

เพื่อให้การปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุกย่อยมีระเบียบวิธีปฏิบัติที่ชัดเจน บริษัทฯ ได้จัดทำกฎบัตรของคณะกรรมการและคณะกรรมการย่อยชุดต่างๆ และมีการทบทวนปรับปรุงอยู่เสมอ

### 1.6 ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในเรื่องการจัดการเกี่ยวกับความขัดแย้งในด้านผลประโยชน์ของผู้เกี่ยวข้อง ทั้งในระดับองค์กรธุรกิจ และในระดับบุคคลากรของบริษัทฯ อย่างรอบคอบ เป็นธรรม และโปร่งใส รวมทั้งการกำหนดแนวทางปฏิบัติที่ดีเกี่ยวกับรายการผลประโยชน์ที่ขัดแย้ง และการกำหนดให้มีการเปิดเผยข้อมูลในเรื่องดังกล่าวอย่างครบถ้วน

ในกรณีที่กรรมการบริษัท รวมทั้งผู้บริหารคนหนึ่งคนใดมีส่วนได้ส่วนเสียกับผลประโยชน์ของเรื่องที่กำลังมีการพิจารณา ก็จะไม่เข้าร่วมประชุมหรือออกเสียง

### 1.7 ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

บริษัทฯ ให้ความสำคัญแก่การจ่ายค่าตอบแทนในระดับที่เหมาะสมสูงใจพอที่จะรักษากรรมการที่มีคุณภาพไว้ ซึ่งแบ่งเป็นสองส่วน คือ ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินและค่าตอบแทนอื่นๆ โดยมีคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน เป็นผู้พิจารณากลับกรองเป็นรายปี และเสนอค่าตอบแทนกรรมการในแต่ละปีให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ

กรรมการที่เป็นผู้บริหารจะได้รับค่าตอบแทนในฐานะผู้บริหารเท่านั้น ค่าตอบแทนผู้บริหารแต่ละท่าน จะเชื่อมโยงกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารแต่ละท่าน

### 1.8 การอบรมและการพัฒนาความรู้กรรมการ

บริษัทฯ จัดให้มีการปฐมนิเทศกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งใหม่ ทั้งนี้เพื่อที่กรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งใหม่จะได้รับทราบถึงข้อบังคับ กฎระเบียบ และข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ อย่างเพียงพอก่อนปฏิบัติหน้าที่ และกรรมการจะได้รับการอบรมและพัฒนาความรู้อย่างต่อเนื่อง เพื่อช่วยให้คณะกรรมการสามารถปฏิบัติหน้าที่และกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ อย่างมีประสิทธิภาพ

นอกจากนี้ กรรมการบริษัทยังได้เข้ารับการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) จำนวน 10 ท่าน Director Accreditation Program (DAP) จำนวน 4 ท่าน Role of the Chairman Program (RCP) จำนวน 1 ท่าน และ Audit Committee Program

(ACP) จำนวน 3 ท่าน จากคณะกรรมการทั้งหมด 12 ท่าน ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) อีกด้วย

### 1.9 การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัท ในการประชุมครั้งที่ 1/2553 เมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2553 ได้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของตนเองของคณะกรรมการ เพื่อประโยชน์ต่อการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทโดยรวม และยังแสดงถึงประเด็นสำคัญที่คณะกรรมการบริษัท เชื่อว่าจะทำประโยชน์ ให้แก่บริษัทได้มากกว่าที่เป็นอยู่ จุดประสงค์ของการประเมินผลการปฏิบัติงานนี้เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพของคณะกรรมการบริษัท รวมถึงนำผลไปใช้ประโยชน์ในการปรับปรุงการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทอีกด้วย

### 1.10 การประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการผู้จัดการ

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนเป็นผู้ประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการผู้จัดการโดยพิจารณาจากผลการดำเนินงานทางธุรกิจของบริษัทฯ การดำเนินงานตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ซึ่งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนได้นำข้อมูลที่ได้ไปใช้ในการพิจารณาค่าตอบแทนของกรรมการผู้จัดการต่อไป

### 1.11 การประชุมของกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร มีการประชุมกันเองตามความเหมาะสม โดยไม่มีกรรมการที่เป็นผู้บริหาร หรือฝ่ายบริหารเข้าร่วมในการประชุม เพื่อเปิดโอกาสให้อภิปรายปัญหาต่างๆ ทั้งที่เกี่ยวกับธุรกิจของบริษัทฯ หรือเรื่องอื่นๆ ที่อยู่ในความสนใจ โดยในปี 2553 ได้มีการประชุมของกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารรวม 1 ครั้ง เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2553

## 2) สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทตระหนักและให้ความสำคัญถึงสิทธิของผู้ถือหุ้นโดยไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการละเมิดหรือรุกรอนสิทธิของผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ สิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้น ได้แก่สิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น และออกเสียงลงคะแนน สิทธิในการมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุม และออกเสียงลงคะแนนแทน สิทธิในการแสดงความคิดเห็นและซักถามในการประชุมผู้ถือหุ้น สิทธิในการออกเสียงลงคะแนนเลือกตั้งกรรมการ สิทธิในการออกเสียงแต่งตั้งและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี



## 2.1 การประชุมผู้ถือหุ้น

### 2.1.1 การกำหนดวัน เวลา สถานที่ในการประชุมผู้ถือหุ้น

ในการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ซึ่งจะจัดขึ้นภายใน 4 เดือนนับแต่วันปิดบัญชีบวคลงประจำปี บริษัทฯ จะกำหนดวัน เวลา และสถานที่ที่จะจัดประชุม ซึ่งมีความพร้อมที่จะอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นได้

ทั้งนี้ บริษัทฯ สามารถเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นได้ หากคณะกรรมการบริษัทฯ เห็นความจำเป็นหรือสมควร

### 2.1.2 การส่งหนังสือนัดประชุม

ตามข้อบังคับของบริษัทฯ ระบุให้การจัดส่งหนังสือนัดประชุมให้แก่ผู้ถือหุ้นอย่างน้อย 7 วันล่วงหน้าก่อนการประชุมผู้ถือหุ้น แต่หากเป็นไปได้ บริษัทฯ จะดำเนินการจัดส่งหนังสือนัดประชุมให้แก่ผู้ถือหุ้นอย่างน้อย 14 วันล่วงหน้าก่อนการประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีระยะเวลาในการพิจารณาเกี่ยวกับวาระการประชุมและเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดที่เพียงพอที่จะใช้ประกอบการตัดสินใจ ทั้งนี้ แต่ละเรื่องมีการระบุอย่างชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณาแล้วแต่กรณี รวมทั้งมีความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ ในเรื่องดังกล่าวด้วย

บริษัทฯ จะประกาศการนัดประชุมผู้ถือหุ้นผ่านหนังสือพิมพ์รายวันภาษาไทยฉบับใดฉบับหนึ่งติดต่อกัน ไม่น้อยกว่า 3 วัน และเผยแพร่ในเว็บไซต์ของบริษัทฯ [www.pruksa.com](http://www.pruksa.com) หัวข้อนักลงทุนสัมพันธ์ โดยแจ้งข้อมูล วัน เวลา สถานที่ วาระการประชุม หนังสือมอบฉันทะแบบ ข. และ แบบ ค. (ที่สามารถควาน์โหลคได้) ตลอดจนข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่ต้องตัดสินใจ

### 2.1.3 การเข้าร่วมประชุมและการลงทะเบียน

ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นควรนำเอกสารที่ใช้แสดงตัวเพื่อเข้าร่วมประชุม อาทิบัตรประจำตัวประชาชน หรือหนังสือเดินทาง หรือในกรณีที่รับมอบฉันทะจากบุคคลธรรมดา จะต้องนำหลักฐานของผู้มอบฉันทะมาแสดงด้วย อาทิหนังสือมอบฉันทะ และสำเนาบัตรประชาชน หรือสำเนาหนังสือเดินทาง หรือในกรณีที่รับมอบฉันทะจากนิติบุคคลในฐานะเป็นผู้แทน จะต้องนำหลักฐานของผู้มอบฉันทะมาแสดงด้วย อาทิ หนังสือมอบฉันทะและหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคลที่มีการรับรองสำเนาถูกต้อง โดยบริษัทฯ จะเปิดให้ผู้ถือหุ้นสามารถลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมได้ล่วงหน้าก่อนเวลาประชุม

### 2.1.4 การเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นของคณะกรรมการบริษัท

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทจะเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น โดยประธานกรรมการบริษัทจะทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม

นอกจากนี้ ประธานกรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการ ประธานคณะกรรมการชุกย่อย ผู้สอบบัญชีภายนอก หรือตัวแทนจะเข้าร่วมประชุมด้วยเพื่อรับฟังความคิดเห็น และตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้น

### 2.1.5 การเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามและแสดงความคิดเห็น การลงมติ และการบันทึกรายงานการประชุม

ในการประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทฯ จะชี้แจงวิธีการลงคะแนนและวิธีการนับคะแนนก่อนการประชุมและระหว่างการประชุมจะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทุกคนมีสิทธิอย่างเท่าเทียมกันในการแสดงความคิดเห็นและซักถามโดยใช้เวลาอย่างเหมาะสม ซึ่งการออกเสียงลงคะแนน บริษัทฯ จะนับ 1 หุ้นเป็น 1 เสียง และถือเสียงข้างมากเป็นมติ ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานที่ประชุมเป็นผู้ชี้ขาดอีกเสียงหนึ่งต่างหากนอกเหนือจากการออกเสียงในฐานะเป็นผู้ถือหุ้น บริษัทฯ มีการบันทึกมติที่ประชุมโดยแบ่งเป็นจำนวนเสียงที่เห็นชอบ ไม่เห็นชอบ และงดออกเสียงในแต่ละวาระไว้เป็นลายลักษณ์อักษรในรายงานการประชุม และมีการบันทึกคำถาม คำชี้แจงและความคิดเห็นของที่ประชุมไว้อย่างละเอียดด้วย

กรณีที่ผู้ถือหุ้นคนใดมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในวาระการประชุมเรื่องใด ห้ามออกเสียงในเรื่องนั้น ยกเว้นการออกเสียงเลือกตั้งหรือถอดถอนกรรมการ

## 2.2 การจ่ายเงินปันผล

คณะกรรมการบริษัท อาจพิจารณาการจ่ายเงินปันผลประจำปีของบริษัทฯ โดยจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้จะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นได้ในกรณีที่ผลประกอบการของบริษัทฯ มีกำไรและไม่มียอดขาดทุนสะสมอยู่ โดยการจ่ายเงินปันผลนั้นจะแบ่งตามจำนวนหุ้น หุ้นละเท่าๆ กัน

นอกจากนี้ หากคณะกรรมการบริษัทเห็นว่าบริษัทฯ มีผลกำไรเพียงพอที่จะจ่ายเงินปันผล ก็อาจจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นครั้งคราวได้ และรายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมคราวต่อไป ทั้งนี้เงินกำไรส่วนที่เหลือจากการจ่ายเงินปันผลตาม



มติที่ประชุมผู้ถือหุ้น หรือส่วนที่เหลือจากการจ่ายปันผลระหว่างกาล ให้จัดสรรเป็นเงินสำรองต่างๆ ได้ตามแต่คณะกรรมการบริษัทจะเห็นสมควร หรือจัดสรรเป็นทุนสำรอง เพื่อเป็นเงินกองทุนของบริษัทต่อไป

บริษัทฯ จะจ่ายเงินปันผลภายใน 1 เดือนนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงมติ หรือภายใน 1 เดือนนับแต่วันที่คณะกรรมการบริษัทลงมติในกรณีที่บริษัทฯ จะจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล โดยบริษัทฯ จะมีหนังสือแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบและแจ้งการจ่ายปันผลในหนังสือพิมพ์ด้วย

### 2.3 การแต่งตั้งและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี

ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้แต่งตั้งและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ตามข้อเสนอแนะของคณะกรรมการบริษัท ผู้สอบบัญชีนั้นต้องไม่เป็นกรรมการ พนักงาน ลูกจ้าง หรือผู้ดำรงตำแหน่งหน้าที่ใดๆ ในบริษัทฯ

## 3) การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัทฯ รับผิดชอบให้มีการปฏิบัติที่เท่าเทียมกันและเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นทุกราย เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับการปฏิบัติและปกป้องสิทธิขั้นพื้นฐานอย่างเท่าเทียมกัน

### 3.1 การเสนอชื่อบุคคลเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท

กำหนดให้มีกระบวนการที่เหมาะสมเพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถเสนอชื่อบุคคล พร้อมข้อมูลประกอบการพิจารณาและการให้ความยินยอมของผู้ได้รับการเสนอชื่อเพื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการต่อประธานกรรมการบริษัท ล่วงหน้าก่อนประชุมผู้ถือหุ้น

สำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2554 บริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอชื่อบุคคลที่ได้พิจารณาเห็นว่ามีความเหมาะสมและความรู้ ความสามารถ เหมาะสมที่จะเป็นตัวแทนในการทำหน้าที่กรรมการบริษัท 3 - 4 เดือนล่วงหน้า ตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2553 จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2554 โดยได้ประกาศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเผยแพร่บนเว็บไซต์ของบริษัท (www.pruksa.com หัวข้อนักลงทุนสัมพันธ์)

### 3.2 การประชุมผู้ถือหุ้น

#### 3.2.1 การกำหนดวาระการประชุม

ก่อนการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทุกครั้ง บริษัทฯ จะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอวาระการประชุมล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ เพื่อให้คณะกรรมการบริษัท พิจารณาถึงความ

เหมาะสมในการบรรจุวาระดังกล่าวในวาระการประชุมผู้ถือหุ้น ในหนังสือเชิญประชุมต่อไป

สำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2554 บริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอระเบียบวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นมายังบริษัทฯ 3 - 4 เดือนล่วงหน้า ตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2553 จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2554 โดยได้ประกาศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเผยแพร่บนเว็บไซต์ของบริษัท (www.pruksa.com หัวข้อนักลงทุนสัมพันธ์)

### 3.2.2 การมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมผู้ถือหุ้นและออกเสียงลงคะแนนแทน

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นรายใดไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ สามารถมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าร่วมประชุม และออกเสียงลงคะแนนแทนตน โดยกรอกเอกสารหนังสือมอบฉันทะตามแนวทางที่อธิบายไว้ในรายละเอียดวิธีการมอบฉันทะที่บริษัทฯ จัดส่งให้พร้อมกับหนังสือนัดประชุม (หรือ ความยินยอม หนังสือมอบฉันทะ แบบ ข. และ แบบ ค. ได้จากเว็บไซต์ของบริษัทฯ www.pruksa.com หัวข้อนักลงทุนสัมพันธ์ / ประชุมผู้ถือหุ้น) ทั้งนี้ บริษัทฯ จะเสนอชื่อกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 คนเป็นทางเลือกในการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้น

### 3.3 การป้องกันการรั่วข้อมูลภายใน

บริษัทฯ ได้จัดให้มีแนวทางในการเก็บรักษาและป้องกันการรั่วข้อมูลภายในที่เป็นลายลักษณ์อักษรและมีการแจ้งแนวทางดังกล่าวให้พนักงานในองค์กรถือปฏิบัติ และกำหนดให้กรรมการและผู้บริหารที่มีหน้าที่ถือครองหลักทรัพย์ ตามกฎหมายจัดส่งรายงานดังกล่าวให้กรรมการเป็นประจำ

## 4) บทบาทของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

บริษัทฯ เคารพในสิทธิของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียต่างๆ และได้กำหนดเป็นแนวปฏิบัติไว้ในจรรยาบรรณของบริษัทฯ เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าสิทธิตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องใดๆ ของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ทั้งผู้ถือหุ้น พนักงาน ผู้บริหาร ลูกค้า คู่ค้า เจ้าหนี้ ตลอดจนจรรยาบรรณและสังคมจะได้รับการดูแล และได้เสริมสร้างความร่วมมือกันระหว่างผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในกลุ่มต่างๆ ตามบทบาทและหน้าที่ ทั้งนี้เพื่อให้กิจการของบริษัทฯ ดำเนินไปด้วยดี มีความมั่นคงและตอบสนองผลประโยชน์ที่เป็นธรรมแก่ทุกฝ่าย

**ผู้ถือหุ้น :** บริษัทฯ มุ่งมั่นเป็นตัวแทนที่ดีของผู้ถือหุ้นในการดำเนินธุรกิจเพื่อสร้างความพึงพอใจสูงสุดให้กับผู้ถือหุ้น โดยคำนึงถึงการเจริญเติบโตของมูลค่าบริษัทฯ ในระยะยาวด้วยผลตอบแทนที่ดี และต่อเนื่อง รวมทั้งการดำเนินการเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใสและเชื่อถือได้ต่อผู้ถือหุ้น

**พนักงาน :** พนักงานเป็นทรัพยากรอันมีค่าสูงสุดและเป็นปัจจัยสำคัญสู่ความสำเร็จของบริษัทฯ บริษัทฯ จึงได้มุ่งพัฒนาเสริมสร้างวัฒนธรรมและบรรยากาศการทำงานที่ดี รวมทั้งส่งเสริมการทำงานเป็นทีมตลอดจนปฏิบัติต่อพนักงานด้วยความสุภาพและให้ความเคารพต่อความเป็นปัจเจกชน การว่าจ้าง แต่งตั้งและโยกย้ายพนักงานจะพิจารณาบนพื้นฐานของคุณธรรมและการใช้ทรัพยากรบุคคลให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทฯ

บริษัทฯ ถือปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเท่าเทียมกันไม่คำนึงถึงเพศ สัญชาติ เชื้อชาติ ศาสนาหรือ ความเชื่อ

บริษัทฯ มีความรับผิดชอบต่อในการดูแลรักษาสภาพแวดล้อมการทำงานให้มีความปลอดภัยต่อชีวิต และทรัพย์สินของพนักงานอยู่เสมอ และยึดมั่นปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยแรงงานอย่างเคร่งครัด

**ลูกค้า :** บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นในการสร้างความพึงพอใจและความมั่นใจให้กับลูกค้าที่จะได้รับผลิตภัณฑ์ และบริการที่ดีมีคุณภาพในระดับราคาที่เหมาะสม รวมทั้งรักษาสัมพันธ์ภาพที่ดี จึงได้กำหนดแนวทางปฏิบัติไว้ดังต่อไปนี้

**สินค้าและบริการ :** ผลผลิตสินค้าและบริการที่มีคุณภาพ โดยมุ่งมั่นที่จะยกระดับมาตรฐานให้สูงขึ้นอย่างต่อเนื่องและจริงจังเปิดเผยข่าวสารข้อมูลเกี่ยวกับสินค้าและบริการอย่างครบถ้วน ถูกต้อง และไม่บิดเบือนข้อเท็จจริง

**การรักษาข้อมูลของลูกค้า :** กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับจะไม่เปิดเผยข้อมูลของลูกค้าโดยไม่ได้รับอนุญาตจากลูกค้า หรือจากผู้มีอำนาจของกลุ่มบริษัทฯ ก่อน เว้นแต่เป็นข้อมูลที่ต้องเปิดเผยต่อบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องตามบทบังคับของกฎหมาย

**คู่แข่ง :** บริษัทฯ สนับสนุนและส่งเสริมนโยบายการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและเป็นธรรม ไม่ผูกขาดหรือกำหนดให้ลูกค้าต้องขายสินค้าของบริษัทฯ เท่านั้นและไม่มียกเว้นนโยบายในการแข่งขันทางการค้า โดยใช้วิธีการใดๆ ให้ได้มาซึ่งข้อมูลของคู่แข่งอย่างผิดกฎหมาย และขัดต่อจริยธรรม

**คู่ค้าและเจ้าหนี้ :** การดำเนินธุรกิจกับคู่ค้าใดๆ ต้องไม่นำมาซึ่งความเสี่ยงต่อชื่อเสียงของบริษัทฯ หรือขัดต่อกฎหมายใดๆ มีการคำนึงถึงความเสมอภาคในการดำเนินธุรกิจและผลประโยชน์ร่วมกันกับคู่ค้า การคัดเลือกคู่ค้าต้องทำอย่างยุติธรรม ทั้งนี้บริษัทฯ ถือว่าคู่ค้าเป็นปัจจัยสำคัญในการร่วมสร้าง Value Chain ให้กับลูกค้า

บริษัทฯ ยึดมั่นในสัญญาและถือปฏิบัติตามเงื่อนไขที่มีต่อเจ้าหนี้เป็นสำคัญในการชำระคืนเงินต้น ดอกเบี้ย และการดูแลหลักประกัน

**สังคม :** บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของชุมชนและสังคม โดยได้กำหนดเป็นนโยบายด้านความรับผิดชอบต่อสังคม และมีแผนงานความรับผิดชอบต่อสังคม ที่ดำเนินเป็นประจำต่อเนื่องทุกปี (รายละเอียดตามเนื้อหา ในหมวดความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม)

นอกจากนี้ในปี 2554 บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญในด้านสิ่งแวดล้อมมากยิ่งขึ้น ด้วยการดำเนินโครงการ Green Ocean Strategy ที่มุ่งเน้นการให้ความสำคัญในด้านสิ่งแวดล้อม ซึ่งประกอบด้วยกลยุทธ์การกำกับดูแลองค์กรด้วยธรรมาภิบาลสีเขียว (Green Governance) และกลยุทธ์การสร้างเสริมบุคลากรในองค์กรด้วยอุปนิสัยสีเขียว (Green Habits)

## 5) การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

บริษัทฯ ให้ความสำคัญและมีนโยบายที่จะเปิดเผยข้อมูลทั้งด้านการเงินและไม่ใช้การเงินที่ถูกต้อง เชื่อถือได้ อย่างครบถ้วน สม่าเสมอ ทัวถึง เพียงพอและทันเวลา โดยการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศได้ปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อย่างเคร่งครัด

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้จัดตั้งและมอบหมายให้ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์เป็นตัวแทนประสานงานระหว่างบริษัทฯ กับผู้ถือหุ้น นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ นักลงทุน ภาครัฐ และผู้เกี่ยวข้อง อย่างเท่าเทียมกัน โดยบริษัทฯ ได้รายงานสารสนเทศผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อการเผยแพร่บนเว็บไซต์ [www.set.or.th](http://www.set.or.th) รวมทั้งรายงานสารสนเทศต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และได้เปิดเผยสารสนเทศดังกล่าว และข้อมูลในรูปแบบต่างๆ ของบริษัทฯ ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ผ่านทาง



เว็บไซต์ [www.pruksa.com](http://www.pruksa.com) หัวข้อ นักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations)

นอกจากนี้ในปี 2553 ที่ผ่านมา ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ได้มีการจัดกิจกรรมนักลงทุนสัมพันธ์ เพื่อให้ผู้ถือหุ้น นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ นักลงทุน และผู้ที่สนใจ ได้รับความรู้ข้อมูลอย่างทั่วถึงและสม่ำเสมอ ดังนี้

- เผยแพร่ข่าวสารเป็นรายปีและรายไตรมาส เช่น งบการเงิน รายงานประจำปี แบบแสดงรายการ ข้อมูลประจำปี (Form 56-1) แจกประชุมผู้ถือหุ้นมติ - รายงานการประชุมผู้ถือหุ้น รวมถึงจดหมายแจ้งให้ผู้ถือหุ้นเสนอวาระ และ/หรือ ชื่อบุคคลที่ได้พิจารณาเห็นว่ามีความสมบัตินักวิเคราะห์หลักทรัพย์ และ/หรือ ชื่อบุคคลที่ได้พิจารณาเห็นว่ามีความเหมาะสมที่จะเป็นตัวแทนในการทำหน้าที่กรรมการบริษัท เป็นการล่วงหน้าอย่างน้อย 3-4 เดือนก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น สารสนเทศเจ้าตลาดหลักทรัพย์ เอกสารประกอบการประชุมนักวิเคราะห์นักลงทุน เอกสารสำหรับ Company Visit/Roadshow Presentation เป็นต้น ผ่านทางเว็บไซต์ [www.pruksa.com](http://www.pruksa.com) หัวข้อนักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations)

- จัดประชุมนักวิเคราะห์นักลงทุน (Analyst & Investor Meeting) เพื่อแสดงผลประกอบการรายไตรมาส ปีละ 4 ครั้ง เพื่อแถลงวิสัยทัศน์ และแผนธุรกิจประจำปี รวมถึงแถลงผลการประกอบการประจำปี ปีละ 1 ครั้ง ภายหลังจากที่ได้นำส่งงบการเงินและรายงานวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน (Operating Results) ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แล้ว

- จัดทำ/แจ้งข่าวสาร และเอกสารเกี่ยวกับแผนธุรกิจประจำปี และผลประกอบการของบริษัทฯ ให้กับนักวิเคราะห์หลักทรัพย์ นักลงทุน และผู้ที่สนใจ รายไตรมาส

- เปิดโอกาสให้นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ และนักลงทุน เข้าพบ (Company Visit) และ/หรือ ประชุมทางโทรศัพท์ (Conference Call) กับผู้บริหารระดับสูง เพื่อสอบถามถึงนโยบาย กลยุทธ์ และแผนธุรกิจ ข้อมูลด้านการเงิน (ที่ผ่านการสอบตรวจ/สอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ซึ่งได้แจ้งต่อ ตลท. และ กลต. แล้ว) ข้อมูลที่ไม่ใช่การเงิน และความคืบหน้าด้านการดำเนินการโครงการต่างๆ ของบริษัทฯ รวมทั้งอาจมีการแลกเปลี่ยนมุมมองเชิงธุรกิจ อย่างสม่ำเสมอ โดยทั้งปี 2553 มี Company Visit 76 ครั้ง และมี Conference Call 12 ครั้ง

- นำนักวิเคราะห์หลักทรัพย์ และนักลงทุนเยี่ยมชมโรงงานผลิตชิ้นส่วนคอนกรีตเสริมเหล็กสำเร็จรูป (Precast Concrete Factory Visit) ซึ่งใช้ระบบการผลิตแบบ Semi-Automated Pallet Circulating System ที่ทันสมัยที่สุดในประเทศไทย รวมทั้ง เยี่ยมชมโครงการต่างๆ ทั้งที่เป็นโครงการบ้านเดี่ยว บ้านทาวน์เฮาส์ และอาคารชุด

- ร่วมงาน Roadshow ทั้งในประเทศ และต่างประเทศ ตามคำเชิญของบริษัทฯ หลักทรัพย์ต่างๆ เพื่อให้ข้อมูล ตอบข้อซักถาม รวมถึงแลกเปลี่ยนมุมมองธุรกิจ ของผู้ถือหุ้น นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ และนักลงทุนสถาบัน โดยทั้งปี 2553 มี Roadshow ในประเทศ 4 ครั้ง และมี ต่างประเทศ 6 ครั้ง

- เปิดโอกาสให้สัมภาษณ์ผู้บริหารระดับสูง ลงหนังสือพิมพ์ วารสาร และออกรายการโทรทัศน์ เช่น TNN

เข้าร่วมในกิจกรรมต่างๆ ของชมรมนักลงทุนสัมพันธ์เพื่อแลกเปลี่ยนความรู้และประสบการณ์ เพื่อจะได้นำมาพัฒนางานด้านนักลงทุนสัมพันธ์ของบริษัทฯ โดยมีรองกรรมการผู้จัดการ (นายประเสริฐ แต่กุลยาศาสิต) ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการชมรมนักลงทุนสัมพันธ์ด้วย

ทั้งนี้ผู้ถือหุ้น นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ นักลงทุน ภาครัฐ และผู้เกี่ยวข้อง สามารถติดต่อสอบถามข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทฯ ด้านข้อมูลการลงทุนได้ที่ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ ทาง Email: [ir@pruksa.com](mailto:ir@pruksa.com) หมายเลขโทรศัพท์ (66) 2298-0101 ต่อ 1863 หรือแฟกซ์ (66) 2298-0109

## 6) การควบคุมภายใน และการบริหารความเสี่ยง

บริษัทฯ จัดให้มีระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในที่ครอบคลุมทุกด้าน ทั้งด้านการเงิน การปฏิบัติงาน การดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับ ระเบียบที่เกี่ยวข้องและการบริหารความเสี่ยง

### 6.1 ระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายใน

บริษัทฯ กำหนดให้มีการสอบทานและรายงานเกี่ยวกับระบบ





การควบคุมภายใน โดยผู้บริหารที่รับผิดชอบ และให้มีการตรวจสอบภายในโดยฝ่ายตรวจสอบภายในที่จัดตั้งเป็นอิสระ รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอ เพื่อควบคุมการบริหารงานภายในบริษัท ให้มีความมั่นใจว่า ผู้บริหารและพนักงาน ต้องปฏิบัติตามระเบียบปฏิบัติ รวมทั้งคู่มือแจกแจงอำนาจดำเนินการของบริษัทฯ อย่างเคร่งครัด โดยการดำเนินการต่างๆ อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการตรวจสอบ

## 6.2 การบริหารความเสี่ยง

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะบริหารความเสี่ยงต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อบริษัทฯ โดยพิจารณาจากทั้งปัจจัยภายในและปัจจัยภายนอก ให้มีความเสี่ยงคงเหลืออยู่ในระดับที่เหมาะสมและยอมรับได้ โดยฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ได้กำหนดให้มีการสอบทานปัจจัยความเสี่ยงในทุกๆ ด้านอย่างสม่ำเสมอ ครอบคลุมถึงความเสี่ยงเชิงกลยุทธ์ ความเสี่ยงทางการเงิน การบริหารการก่อสร้าง และความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงานอื่นๆ การสอบทานครอบคลุมถึงการพิจารณาเกี่ยวกับโอกาสที่จะเกิดความเสียหายและระดับความรุนแรงของผลกระทบ การกำหนดมาตรการในการป้องกันและบรรเทาผลกระทบ การกำหนดผู้รับผิดชอบตลอดจนการกำหนดเกี่ยวกับมาตรการในการรายงานและการติดตามเพื่อการประเมินผล ทั้งนี้ โดยมีคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเป็นผู้ให้ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับแนวทางและ/หรือนโยบายในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความเสี่ยงที่สำคัญ

## 7) ปรัชญาและจรรยาบรรณ

บริษัทฯ มีเจตนารมณ์ที่ชัดเจนที่จะเสริมสร้างให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนมีมาตรฐานความประพฤติ เป็นแนวทางเดียวกัน ภายใต้สภาพธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงไป บริษัทฯ จึงได้ประกาศ "คู่มือจรรยาบรรณทางธุรกิจ" โดยมีหน่วยงานรับผิดชอบในการส่งเสริมให้ผู้บริหารและพนักงาน ปฏิบัติงานตามจรรยาบรรณด้วยความเข้าใจ ยอมรับ และศรัทธามาตั้งแต่ปี 2549

ในปี 2553 คณะกรรมการบริษัท ในการประชุมครั้งที่ 8/2553 เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2553 ได้มีมติอนุมัติการปรับปรุง "คู่มือจรรยาบรรณทางธุรกิจ" เพื่อให้ครอบคลุมแนวปฏิบัติต่างๆ ให้มีความทันสมัย เหมาะสมและสอดคล้องกับพัฒนาการด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีตามคำแนะนำของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยมากขึ้น เพื่อให้การปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทเป็นไปอย่างมีมาตรฐาน ประกอบด้วยคุณธรรมและจริยธรรมเป็นที่ยอมรับของทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องและได้มีการเผยแพร่คู่มือจรรยาบรรณทางธุรกิจไว้บนระบบ Intranet และบนเว็บไซต์ของบริษัท (www.pruksa.com หัวข้อ นักลงทุนสัมพันธ์) อีกด้วย



## 10. การควบคุมภายใน

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญต่อระบบการควบคุมภายใน โดยมุ่งเน้นให้มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอกับระดับความเสี่ยง และเหมาะสมกับสภาวะแวดล้อมต่างๆ ของการปฏิบัติงาน

โดยในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ในทุกไตรมาส ได้กำหนดให้มีวาระหลัก เพื่อให้คณะกรรมการตรวจสอบได้ให้ความเห็นต่อการควบคุมภายใน พร้อมทั้งให้ข้อเสนอแนะต่อฝ่ายจัดการ เพื่อให้มีการแก้ไข และ/หรือปรับปรุงระบบการควบคุมภายในให้เหมาะสมเพียงพอ

คณะกรรมการบริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ โดยมอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบสอบทานในเรื่องนี้ ทั้งนี้คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นในรายงานคณะกรรมการตรวจสอบว่า บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในอยู่ในระดับที่น่าพอใจ

### 1) สภาพแวดล้อมของการควบคุมภายใน

บริษัทฯ ได้จัดการให้มีสภาพแวดล้อมและโครงสร้างขององค์กรที่เอื้ออำนวยให้ระบบการควบคุมภายในดำเนินไปตามที่บริษัทฯ มุ่งหวัง ได้มีการกำหนดเป้าหมายการดำเนินงานที่ชัดเจน และวัดผลได้ เพื่อใช้เป็นแนวทางการปฏิบัติงานของพนักงาน โดยผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัทฯ มีการจัดโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม เพื่อช่วยให้ฝ่ายจัดการสามารถดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ ฝ่ายจัดการได้ให้ความสำคัญต่อความซื่อสัตย์ สุจริต และจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ บริษัทฯ ได้จัดให้มีนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี และจรรยาบรรณทางธุรกิจขึ้น เพื่อเป็นหลักปฏิบัติให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ตั้งแต่ปี 2549 เป็นต้นมา

### 2) การประเมินความเสี่ยง

บริษัทฯ มีคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ซึ่งมีหน้าที่ให้ข้อเสนอแนะต่อฝ่ายบริหารในการกำหนดกรอบ และแนวทางให้มีการจัดการและดูแลเกี่ยวกับความเสี่ยงอย่างเป็นระบบ คณะกรรมการบริษัทฯ และผู้บริหารได้ให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยง โดยกำหนดให้มีการประเมินปัจจัยความเสี่ยง และระบบป้องกันตามความจำเป็น เพื่อลดผลกระทบที่อาจมีต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ ในการประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ได้มีการเชิญตัวแทนจากสายการปฏิบัติงานแต่ละสายงาน มานำเสนอสิ่งที่ได้ดำเนินการ

ตามแนวทางการบริหารความเสี่ยง เพื่อให้คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ได้รับฟังถึงปัญหา หรือข้อขัดข้องในการปฏิบัติ ตลอดจนให้ข้อสังเกต หรือข้อเสนอแนะเพิ่มเติม ทั้งนี้ในปี 2553 และปี 2552 ได้มีการประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงทั้งสิ้น 12 ครั้ง

### 3) กิจกรรมการควบคุม

บริษัทฯ มีกิจกรรมการควบคุม โดยนำระบบการบริหารงาน และประเมินผลทั้งองค์กร (Balanced Scorecard) และดัชนีวัดความสำเร็จ (Key Performance Indicators : KPIs) เป็นเครื่องมือในการวางแผนและควบคุม มีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบ เพื่อตรวจสอบซึ่งกันและกัน บริษัทฯ มีคู่มือการปฏิบัติงาน ซึ่งใช้เป็นกรอบในการกำหนดแนวทางการปฏิบัติงานให้เป็นไปอย่างมีระบบและมีประสิทธิภาพ ป้องกัน และลดความเสี่ยงต่อความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากกิจกรรมการดำเนินงานของหน่วยงานต่างๆ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีระเบียบการกระจายอำนาจของบริษัทฯ เพื่อใช้ในการกำหนดขอบเขต อำนาจหน้าที่ และวงเงินอนุมัติในแต่ละระดับไว้อย่างชัดเจน ทั้งนี้เพื่อให้เกิดความคล่องตัว และชัดเจนในการปฏิบัติงาน นอกจากนี้เพื่อให้มีการปฏิบัติอย่างถูกต้อง และสอดคล้องกับกฎระเบียบ บริษัทฯ มีการกำหนดวิธีการเพื่อให้แน่ใจว่าบริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง มีมาตรการที่รัดกุม เหมาะสม ในกรณีที่บริษัทฯ มีการทำธุรกรรมกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ฯลฯ เพื่อป้องกันการถ่ายเทผลประโยชน์ เช่น ต้องผ่านขั้นตอนการอนุมัติ โดยผู้ไม่มีส่วนได้เสียในธุรกรรมนั้น รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลการทำธุรกรรมดังกล่าวตามระเบียบของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และระเบียนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันตามมาตรฐานการบัญชี

### 4) สารสนเทศและการสื่อสาร

บริษัทฯ มีการพัฒนาระบบสารสนเทศและระบบข้อมูลอย่างต่อเนื่อง โดยจัดให้มีระบบข้อมูล และช่องทางการสื่อสารทั้งภายในและภายนอกองค์กร อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล คือครบถ้วน ถูกต้อง และทันเวลา เพียงพอที่จะใช้ในการตัดสินใจ ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางการเงินหรือข้อมูลอื่น ระบบด้านการสื่อสารภายในนั้น บริษัทฯ ได้ให้ข้อมูลข่าวสารที่จำเป็นต่อการดำเนินงานที่เพียงพอ และทันต่อ

เหตุการณ์ โดยพนักงานทุกคนได้รับข้อมูลข่าวสารผ่านระบบ Intranet ของบริษัทฯ ระบบการสื่อสารกับบุคคลหรือองค์กรภายนอกนั้น บริษัทฯ มีระบบการติดต่อสื่อสารที่มีการให้ข้อมูลข่าวสารอย่างเพียงพอ รวมทั้งจัดส่งรายงานการดำเนินงานให้สถาบันต่างๆ ตามกฎระเบียบที่บริษัทฯ ถือปฏิบัติ ตามกำหนดเวลาอย่างมีประสิทธิภาพ

บริษัทฯ มีระบบควบคุมการรับส่ง หรือนำข้อมูลเข้าสู่ระบบ มีการแบ่งแยกงานและกำหนดผู้มีหน้าที่รับผิดชอบ และอำนาจของบุคลากรและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับสารสนเทศการสื่อสารอย่างชัดเจน นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดสิทธิในการเข้าถึงข้อมูล ได้เฉพาะผู้มีหน้าที่ความรับผิดชอบเท่านั้น

## 10.1 การกำกับดูแลการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทฯ มีนโยบายและวิธีการดูแลผู้บริหารในการนำข้อมูลภายในของบริษัทฯ ไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตนดังนี้

(1) ให้ความรู้แก่ผู้บริหารในฝ่ายต่างๆ เกี่ยวกับหน้าที่ที่ผู้บริหารต้องรายงานการถือหลักทรัพย์ของบริษัทฯ และบทกำหนดโทษตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

(2) บริษัทฯ กำหนดให้ผู้บริหารรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 59 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และจัดส่งสำเนารายงานนี้ให้แก่บริษัทฯ ในวันเดียวกับวันที่ส่งรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต.

## 5) การติดตามประเมินผล

บริษัทฯ มีระบบการติดตามผลการดำเนินงาน โดยผู้บริหารในแต่ละสายงานได้เปรียบเทียบผลการดำเนินงานกับเป้าหมายที่กำหนดอย่างสม่ำเสมอ เพื่อปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ที่เหมาะสมได้อย่างทันท่วงที ทั้งนี้คณะกรรมการได้รับทราบ เปรียบเทียบผลการดำเนินงานว่า เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้หรือไม่ ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกไตรมาส

(3) บริษัทฯ ได้แจ้งให้ผู้บริหารทราบว่า ผู้บริหารที่ได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ ต้องใช้ความระมัดระวังในการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ในช่วง 15 วัน ก่อนและ 1 วันหลังจากงบการเงินหรือข้อมูลภายในนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณชน และบริษัทฯ จะแจ้งให้ผู้ที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลภายในว่าต้องไม่เปิดเผยข้อมูลนั้นให้ผู้อื่นทราบ จนกว่าจะได้มีการแจ้งข้อมูลนั้นให้แก่ตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้ว

มาตรการลงโทษหากมีการกระทำการฝ่าฝืนระเบียบปฏิบัติงานดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ จะดำเนินการทางวินัยเพื่อพิจารณา ลงโทษตามสมควรแก่กรณี ได้แก่ ตักเตือนด้วยวาจา ตักเตือนด้วยหนังสือ ตักคำจ้าง พักงาน เลิกจ้างและดำเนินคดีในกรณีที่มีการกระทำผิดกฎหมาย



## 11. รายการระหว่างกัน

บริษัทฯ อาจมีการเข้าทำรายการระหว่างกันตามแต่เห็นสมควร โดยจะปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และคณะกรรมการกำกับตลาดทุน รวมทั้งเป็นไปตามมาตรฐานบัญชี เรื่องการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคล หรือกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งกำหนดโดยสมาคมนักบัญชีและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย

ในกรณีที่เป็นรายการที่เป็นธุรกิจปกติของบริษัทฯ และเป็นรายการที่เกิดขึ้นเนื่องในโอกาส บริษัทฯ จะกำหนดกรอบของรายการดังกล่าวให้เป็นไปตามลักษณะการค้าโดยทั่วไปโดยอ้างอิงกับราคาและเงื่อนไขที่เหมาะสมและยุติธรรม สมเหตุสมผล สามารถตรวจสอบได้ และไม่ก่อให้เกิดการถ่ายเทผลประโยชน์ และจะนำเสนอให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้พิจารณาอนุมัติกรอบของรายการดังกล่าวเพื่อให้ฝ่ายจัดการสามารถดำเนินการทำรายการดังกล่าวตามกรอบที่กำหนดต่อไป

อย่างไรก็ตาม หากมีการเข้าทำรายการระหว่างกัน บริษัทฯ จะจัดให้คณะกรรมการตรวจสอบให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของรายการดังกล่าว ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่เกิดขึ้น บริษัทฯ จะจัดให้มีบุคคลที่มีความรู้ ความชำนาญพิเศษ เช่น ผู้สอบบัญชีหรือผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่มีความเป็นอิสระเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันเพื่อนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบหรือบุคคลที่มีความรู้ความชำนาญพิเศษ จะถูกนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการ บริษัทฯ หรือผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี เพื่อให้มีความมั่นใจว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวจะไม่เป็นการโยกย้าย หรือถ่ายเทผลประโยชน์ระหว่าง บริษัทฯ หรือผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ แต่เป็นการทำรายการที่ บริษัทฯ ได้คำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทุกราย

บริษัทฯ มีรายการระหว่างกัน กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ดังนี้



## 11.1 การเปิดเผยรายการระหว่างกัน

บุคคลที่เกี่ยวข้อง	ความสัมพันธ์ กับบริษัทฯ	ลักษณะของ รายการ และความจำเป็น	มูลค่าของรายการ เกี่ยวข้องกัน (ล้านบาท)		ราคาและรายละเอียด
			ณ 31 ธ.ค. 2552	ณ 31 ธ.ค. 2553	
รายการที่ 1 นายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์	กรรมการบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น ของบริษัทฯ	บริษัทฯ เช่าพื้นที่ใน อาคาร หลักสี่พลาซ่า ชั้น 10 ซึ่งเป็น กรรมสิทธิ์ของ นายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์ เพื่อใช้เป็น ศูนย์ฝึก อบรมส่วนกลาง	1.5	1.98	1) สัญญาเช่าและบริการ พื้นที่ 425.58 ตารางเมตร ลงวันที่ 1 ตุลาคม 2551 โดยจะเรียกเก็บ ค่าเช่า ตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2551 - 1 ตุลาคม 2553 ในอัตราเดือนละ 127,674 บาท และตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2553 - 30 กันยายน 2556 ในอัตรา เดือนละ 138,750 บาท 2) สัญญาเช่าและบริการ พื้นที่ 425.68 ตารางเมตร ตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2553 - 30 กันยายน 2556 ในอัตรา เดือนละ 138,782 บาท สรุป - โดยอัตราค่าเช่า และค่าบริการ ดังกล่าวเป็นอัตราค่าเช่า และค่าบริการ ที่ใกล้เคียงกับราคาตลาด และในเงื่อนไข ที่ไม่แตกต่างจากที่บริษัทฯ เช่าทำกับบุคคลภายนอก โดยเทียบกับอัตราค่าเช่า พื้นที่และค่าบริการที่บริษัทฯ เช่ากับผู้ให้เช่ารายอื่น



บุคคลที่เกี่ยวข้อง	ความสัมพันธ์ กับบริษัทฯ และความจำเป็น	ลักษณะของ รายการ	มูลค่าของรายการ เกี่ยวข้องกัน (ล้านบาท)		ราคาและรายละเอียด
			ณ 31 ธ.ค. 2552	ณ 31 ธ.ค. 2553	
รายการที่ 2 นายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์	กรรมการบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น ของบริษัทฯ	บริษัทฯ ทำสัญญา ซื้อขายที่ดิน กับนายทองมา เพื่อพัฒนาโครงการ ทาวน์เฮาส์	11.9	-	บริษัทฯ ทำสัญญาซื้อขายที่ดิน กับนายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์ รวม 4 โฉนด คือเลขที่ 39809, 39810, 51443, 79020 ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลลำผักกูด อำเภออัญบุรี จังหวัดปทุมธานี เนื้อที่รวม 5-1-16 ไร่ (2,116 ตารางวา) ในราคาเท่ากับ ราคาประเมินของทางราชการคือ 11,896,000 บาท ทั้งนี้ ผู้ขายเป็น ผู้ชำระค่าธรรมเนียมการโอน อากรแสตมป์ และภาษีอากรทั้งหมด การเข้าทำรายการดังกล่าวมีความ เหมาะสมและเป็นไปเพื่อประโยชน์ สูงสุดของบริษัทฯ และมูลค่าที่ดินที่ซื้อ ในครั้งนี้ไม่แตกต่างจากการตกลงเข้า ทำรายการกับบุคคลภายนอกที่เป็นอิสระ

## 11.2 ความจำเป็น และความสมเหตุสมผลของรายการระหว่างกัน

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ ได้พิจารณารายการ  
ระหว่างกันที่ได้มีการเปิดเผยข้างต้นและมีความเห็นว่ารายการระหว่าง

กันดังกล่าวเป็นรายการอันเป็นปกติธุรกิจและมีได้มีการเอื้อประโยชน์  
ให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องหรืออาจมีความขัดแย้งแต่อย่างใด



### 11.3 มาตรการ หรือขั้นตอนในการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

กรณีที่มีรายการระหว่างกันของบริษัทฯ หรือบริษัทร่วมกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้ส่วนเสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต คณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นในการเข้าทำรายการและความเหมาะสมทางด้านราคาของรายการนั้นๆ โดยพิจารณาเงื่อนไขต่างๆ ให้เป็นไปตามลักษณะการดำเนินธุรกิจปกติในอุตสาหกรรม และมีการเปรียบเทียบกับราคาของบุคคลภายนอกหรือราคาตลาด หากคณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณา รายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทฯ จะจัดให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระหรือ

ผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว เพื่อนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบหรือผู้เชี่ยวชาญดังกล่าวจะถูกนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัท หรือผู้ถือหุ้นตามแต่กรณี โดยกรรมการผู้มีส่วนได้ส่วนเสียจะไม่มีสิทธิออกเสียงในรายการดังกล่าว อีกทั้งจะมีการเปิดเผยรายการระหว่างกันนี้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ



## 12. คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงิน และผลการดำเนินงาน

### รายได้รวม

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้รวมสำหรับปี 2553 เท่ากับ 23,407.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนในรอบระยะเวลาเดียวกัน 4,373.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.0 โดยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ บ้านทาวน์เฮาส์เพิ่มขึ้น 2,868.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.9 รายได้จากบ้านเดี่ยวเพิ่มขึ้น 1,436.7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 26.3 รายได้จากอาคารชุดเพิ่มขึ้น 31.4 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.9

โดยเป็นผลมาจากการดำเนินธุรกิจตามกลยุทธ์ของบริษัทฯ มีการเปิดโครงการใหม่อย่างต่อเนื่อง ผลักดันให้มีการพัฒนาปรับปรุงเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้ามากที่สุด และการกำหนดราคาขายที่เหมาะสม ทำให้ประสบความสำเร็จในการขาย

### ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปี 2553 เท่ากับร้อยละ 62.5 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เทียบกับปีก่อนที่คิดเป็นอัตราร้อยละ 61.9 เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 0.6 ส่วนหนึ่งเนื่องมาจากราคาวัสดุก่อสร้างที่เพิ่มสูงขึ้น

### ค่าใช้จ่ายในการขาย, บริหาร และค่าตอบแทนผู้บริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขาย, บริหาร และค่าตอบแทนผู้บริหารสำหรับปี 2553 เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 1,804.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 74.0 มีสาเหตุมาจากค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้น 1,224.7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 151.3 ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 570.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 36.2 ค่าตอบแทนผู้บริหารเพิ่มขึ้น 8.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.8

ค่าใช้จ่ายในการขาย, บริหาร และค่าตอบแทนผู้บริหารของปี 2553 คิดเป็นร้อยละ 18.1 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อนในช่วงเวลาเดียวกัน ซึ่งเท่ากับร้อยละ 12.8 ของรายได้รวม อันเป็นผลมาจากการขยายตัวของธุรกิจในประเทศ โดยเฉพาะการเปิดโครงการใหม่ๆ จำนวนมากอย่างต่อเนื่อง แต่ยังไม่สามารถรับรู้รายได้ของโครงการเหล่านี้ได้ และมาตรการทางภาษีของรัฐบาลที่สิ้นสุดลงในส่วนของ การลดอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะ

### ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้สำหรับสำหรับปี 2553 เท่ากับ 1,048.1 ล้านบาท หรือ เท่ากับร้อยละ 4.5 ของรายได้รวม ซึ่งต่ำกว่าของปีก่อนในรอบระยะเวลาเดียวกัน ที่มีมูลค่าเท่ากับ 1,177.2 ล้านบาท หรือเท่ากับร้อยละ 6.2 ของรายได้รวม โดยกำไรก่อนหักภาษีของ ปี 2553 สิ้นสุด ณ 31 ธันวาคม 2553 เท่ากับ 4,536.2 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปีก่อนในรอบระยะเวลาเดียวกันเท่ากับ 262.8 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 5.5 บริษัทเสียภาษีเงินได้ในอัตราที่ลดลงจากร้อยละ 24.5 สำหรับปีก่อน เหลือร้อยละ 23.1 สำหรับปีปัจจุบัน เนื่องจากสัดส่วนรายได้จากธุรกิจที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนเพิ่มขึ้น อันเป็นผลจากบริษัทเริ่มทยอยรับรู้รายได้ภายใต้สิทธิส่งเสริมการลงทุนเงื่อนไขใหม่

### กำไรสุทธิ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิสำหรับปี 2553 เท่ากับ 3,488.1 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนในรอบระยะเวลาเดียวกันเท่ากับ 133.7 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3.7



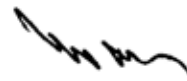
## 13. รายงานความรับผิดชอบ ของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) เป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงิน และ งบการเงินรวมของบริษัท รวมถึงข้อมูลทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี งบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป โดยเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน และได้ผ่านการตรวจสอบ และให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข จากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่เป็นอิสระ งบการเงินจึงสะท้อนฐานะทางการเงิน รายได้และค่าใช้จ่าย กระแสเงินสดรวมที่เป็นจริงของบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ได้จัดให้มีและดำรงไว้ซึ่งระบบบริหารความเสี่ยง และระบบควบคุมภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลว่าข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วนและเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สินของบริษัท และเพื่อให้ทราบจุดอ่อน เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดความเสี่ยงจากการดำเนินการที่ผิดพลาดอย่างมีสาระสำคัญ



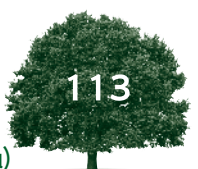
ดร.พิชิต ลือธรรม  
ประธานกรรมการบริษัท



นายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการที่เป็นอิสระกำกับดูแลงบการเงินและประเมินระบบการควบคุมภายในให้มีประสิทธิภาพ เพื่อให้มีความมั่นใจได้ว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีถูกต้อง ครบถ้วนอย่างเพียงพอ ทันเวลา และป้องกันไม่ให้เกิดการทุจริตหรือการดำเนินการที่ผิดปกติ ซึ่งความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งได้แสดงไว้ในรายงานประจำปีนี้แล้ว

คณะกรรมการบริษัท มีความเห็นว่า ระบบการควบคุมภายในของบริษัทโดยรวมอยู่ในระดับที่น่าพอใจ และสามารถสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลต่อความเชื่อถือได้ของงบการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553



## 14. รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบ บริษัท พวกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยศาสตราจารย์ ดร.ศรีใจ บุรณสมภพ เป็นประธานกรรมการตรวจสอบ นายอคุลย์ จันทนจุลกะ และนายวีระชัย งามศิริไลศักดิ์ เป็นกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ตามขอบเขตความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ในการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทให้เกิดความชัดเจนในการบริหารงานด้วยความซื่อสัตย์และความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการบริหารหรือผู้บริหาร อันจะพึงมีต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ตลอดจนดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่า คณะกรรมการบริหารและฝ่ายจัดการได้บริหารกิจการตามนโยบายของบริษัทอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และมีมาตรฐาน โดยในรอบปี 2553 คณะกรรมการตรวจสอบได้จัดให้มีการประชุมทั้งสิ้นรวม 12 ครั้ง ทั้งนี้ได้ร่วมประชุมกับผู้บริหาร ผู้ตรวจสอบภายใน และผู้สอบบัญชี เพื่อรับทราบ ให้ความเห็นชอบ ร่วมหารือ และ/หรือแลกเปลี่ยนข้อคิดเห็นในเรื่องต่างๆ สรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

1. การให้ความเห็นชอบต่องบการเงิน คณะกรรมการตรวจสอบได้ให้ความเห็นชอบงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปี 2553 ที่ผ่านการสอบทานและตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีก่อนนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ โดยได้สอบถามผู้สอบบัญชีและผู้บริหารในเรื่องความถูกต้อง ครบถ้วนของงบการเงินและความเพียงพอในการเปิดเผยข้อมูล รวมถึงการร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการ เพื่อปรึกษาหารือกันอย่างเป็นอิสระถึงประเด็นสำคัญๆ ในการจัดทำงบการเงิน และการเปิดเผยข้อมูลที่เป็นประโยชน์กับผู้ใช้งบการเงิน นอกจากนี้ยังได้พิจารณาข้อเสนอแนะเพื่อปรับปรุงจุดอ่อนของระบบการควบคุมภายใน (Management Letter) ของผู้สอบบัญชี และรับทราบแผนการสอบบัญชีประจำปี 2553 คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า กระบวนการจัดทำรายงานทางบัญชีและการเงินของบริษัทมีการควบคุมที่เพียงพอให้มั่นใจได้ว่า รายงานทางการเงินแสดงฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทอย่างถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการบัญชี และมีการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินอย่างเพียงพอ

2. การสอบทานวิธีการปฏิบัติในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน มีการสอบทานความเหมาะสมเพียงพอเกี่ยวกับระเบียบ และ/หรือวิธีปฏิบัติในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมถึงการสอบทานรายการที่เข้าลักษณะรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นในระหว่างปีโดยบรรจุเป็นวาระหลักในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ตลอดจนสอบทานการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวให้ถูกต้อง ครบถ้วน และเป็นไปตามประกาศ ข้อกำหนด และแนวทางปฏิบัติที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า รายการดังกล่าวที่มี หรือเกิดขึ้นในระหว่างปี เป็นรายการที่เกิดขึ้นตามปกติของธุรกิจ และ เป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัท รวมถึงมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ

3. การสอบทานการปฏิบัติตามกฎหมาย มีการสอบทานการปฏิบัติตามข้อกำหนด ระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยได้มอบหมายให้หน่วยงานตรวจสอบภายในกำหนดเป็นหนึ่งในประเด็นหลักที่จะต้องตรวจสอบการปฏิบัติตามข้อกำหนด ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (Compliance Audit) ในทุกระบบงานที่เข้าทำการตรวจสอบ จากผลการตรวจสอบภายในในระหว่างปี 2553 และจากการประชุมร่วมกับหน่วยงานกฎหมายของบริษัทในทุกไตรมาส คณะกรรมการตรวจสอบไม่พบข้อบกพร่องที่ทำให้เชื่อว่า มีข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญเกี่ยวกับการไม่ปฏิบัติตาม และ/หรือ การปฏิบัติที่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนด ระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

4. การสอบทานระบบการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานระบบการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง เพื่อประเมินความเพียงพอ เหมาะสมของระบบควบคุมภายใน และการบริหารความเสี่ยง ตามมาตรฐานการตรวจสอบภายในและแนวทางที่กำหนดโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงการพิจารณารายงานผลการตรวจสอบภายในตามแผนงานตรวจสอบที่ได้รับการอนุมัติ และรายงานผลการตรวจสอบของบริษัทที่ปรึกษาภายนอกซึ่งบริษัทฯ ได้ว่าจ้างเป็นผู้ปฏิบัติงานตรวจสอบภายในสำหรับ



บริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมในต่างประเทศทั้งหมด ทั้งนี้ผลการตรวจสอบภายในไม่พบข้อบกพร่อง หรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายใน และการดูแลเกี่ยวกับความเสี่ยงที่เหมาะสมเพียงพอ

5. การกำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน มีการกำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน ครอบคลุมเกี่ยวกับภารกิจ ขอบเขตการปฏิบัติงาน ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบ ความเป็นอิสระในการปฏิบัติงาน ตรวจสอบ รวมถึงการจัดองค์กร และอัตรากำลังคนของหน่วยงานตรวจสอบภายใน โดยการสอบทาน และอนุมัติแผนงานตรวจสอบภายในประจำปี 2553 ที่จัดทำขึ้นตามความเสี่ยงของบริษัท การกำหนดแผนการพัฒนาคุณภาพงานตรวจสอบ และการพัฒนาความรู้ ทักษะและความชำนาญของบุคลากรตรวจสอบภายใน ตลอดจนการรายงานผลการปฏิบัติงานของหน่วยงานตรวจสอบภายในเป็นประจำทุกเดือน รวมถึงการประเมินความพึงพอใจจากผู้บริหารและหน่วยงานผู้รับการตรวจสอบทุกระดับ คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า ระบบการตรวจสอบภายในของบริษัทเป็นไปอย่างอิสระ เพียงพอ และมีประสิทธิผลที่น่าพอใจ สอดคล้องกับเป้าหมายที่กำหนด

6. การรายงานผลการปฏิบัติงาน มีการรายงานผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบให้กับคณะกรรมการบริษัททราบทุกไตรมาส โดยได้เสนอความเห็นและข้อเสนอแนะที่เป็นประโยชน์ต่อการบริหารงานของฝ่ายจัดการ ซึ่งฝ่ายจัดการได้ดำเนินการปรับปรุงแก้ไขตามข้อเสนอแนะอย่างเหมาะสม นอกจากนี้ยังได้จัดให้มีการประเมินตนเองถึงผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อนำผลไปเป็นแนวทางการพัฒนาปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบต่อไป

7. การทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ มีการทบทวนและเสนอแก้ไขกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณานุมัติเกี่ยวกับคุณสมบัติของคณะกรรมการตรวจสอบ ขอบเขตและอำนาจหน้าที่ และการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ นอกจากนี้ยังร่วมทบทวนการปรับปรุงแก้ไขจรรยาบรรณทางธุรกิจของบริษัทฯ เพื่อให้เหมาะสมกับสภาพการณ์ทางเศรษฐกิจ และการขยายตัวของธุรกิจทั้งในและต่างประเทศ ให้เป็นไปอย่างสอดคล้องกับนโยบายการกำกับดูแลที่ค้ำของกิจการ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยคณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติแล้ว

8. การพิจารณาผู้สอบบัญชีประจำปี 2554 คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง ผู้สอบบัญชี รวมทั้งกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีประจำปี 2554 โดยพิจารณาจากผลการประเมินการปฏิบัติงาน มารยาท ความเป็นอิสระ จรรยาบรรณ และการสอบทานคุณสมบัติของผู้สอบบัญชี ให้เป็นไปตามประกาศของ ก.ล.ต. และ ตลท. รวมถึงความเหมาะสมของค่าตอบแทน คณะกรรมการตรวจสอบมีมติเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อขออนุมัติที่ประชุมผู้ถือหุ้นแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ เป็นผู้สอบบัญชีประจำปี 2554 ต่อไปอีกวาระหนึ่ง

ในรอบปี 2553 คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย โดยใช้ความรู้ ความสามารถ ความระมัดระวังรอบคอบ และมีความเป็นอิสระอย่างเพียงพอ โดยไม่มีข้อจำกัดในการได้รับข้อมูลทั้งจากผู้บริหาร พนักงาน และผู้ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนได้ให้ความเห็นและข้อเสนอแนะต่างๆ เพื่อประโยชน์ต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างเท่าเทียมกัน

โดยสรุปในภาพรวมแล้ว คณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่า คณะกรรมการบริษัท ตลอดจนผู้บริหารของบริษัทมีความมุ่งมั่นในการปฏิบัติหน้าที่เพื่อให้บรรลุเป้าหมายตามที่ได้รับมอบหมายของบริษัท ให้ความสำคัญอย่างยิ่งต่อการดำเนินงานภายใต้ระบบการควบคุมภายใน และการบริหารความเสี่ยงที่รัดกุมเหมาะสม มีการกำกับดูแลกิจการที่ค้ำอย่างเพียงพอ โปร่งใสและเชื่อถือได้ รวมทั้งมีการพัฒนาปรับปรุงระบบการปฏิบัติงานให้มีคุณภาพดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบนี้ได้รับการสอบทานและเห็นชอบโดยคณะกรรมการตรวจสอบ เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2554 ในนามคณะกรรมการตรวจสอบ

ศาสตราจารย์เกียรติคุณ ดร.ศรีงใจ บุรณสมภพ  
ประธานกรรมการตรวจสอบ  
15 กุมภาพันธ์ 2554



## 15. ค่าสอบบัญชี

บริษัท พวกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ได้จ่ายค่าสอบบัญชีประจำปี 2550 ถึงปี 2553 ให้แก่ผู้สอบบัญชีจาก บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค สอบบัญชี จำกัด สำหรับการสอบทานและ ตรวจสอบงบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อยในประเทศไทย และ

สำหรับค่าสอบบัญชีย่อยในประเทศอินเดีย และมัลดีฟส์ได้จ่ายให้แก่ กลุ่มบริษัท เคพีเอ็มจี ส่วนค่าสอบบัญชีสำหรับประเทศเวียดนามได้ จ่ายให้แก่ผู้สอบบัญชีรายชื่อ มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : บาท	2553	2552	2551	2550
ค่าสอบบัญชีบริษัทฯ และ บ.ย่อยในประเทศไทย	3,850,000	3,750,000	3,960,000	3,820,000
ค่าสอบบริษัทย่อยในต่างประเทศ	951,310	-	-	-
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	105,205	202,356	116,000	70,653
รวม	4,906,515	3,952,356	4,076,000	3,890,653

หมายเหตุ : ค่าสอบบัญชีในประเทศเวียดนาม สำหรับปี 2553 เป็นจำนวนเงิน 110,296 บาท ซึ่งจ่ายให้แก่ผู้สอบบัญชีรายอื่น

นอกจากนี้ ยังมีค่าบริการอื่นๆ ดังนี้

### 1. บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค สอบบัญชี จำกัด

หน่วย : บาท	2553	2552	2551	2550
รายงานตรวจสอบความเงื่อนใจ BOI	1,504,563	595,802	430,920	408,605

### 2. บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

หน่วย : บาท	2553	2552	2551	2550
โครงการศึกษาและเสนอแนะแนวทาง พัฒนาระบบรายงาน	-	2,996,000	-	-
การให้คำแนะนำในการจัดทำรายงานทางการเงินตาม IFRS	-	1,819,000	-	-
ค่าตรวจสอบระบบการรับ-จ่ายเงิน	-	1,551,500	-	-
ค่าที่ปรึกษาภาษีสำหรับการลงทุนในประเทศอินเดีย	-	2,876,000	-	-
รวม	-	9,242,500	-	-

### 3. บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค สำนักกฎหมาย จำกัด

หน่วย : บาท	2553	2552	2551	2550
รายงานตรวจสอบความเงื่อนใจ BOI	1,960,989	-	-	-

หมายเหตุ : บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค สำนักกฎหมาย จำกัด เป็นคนละนิติบุคคลกับ บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค สอบบัญชี จำกัด และขอขอบคุณที่ให้คำปรึกษาดังกล่าวไม่ซ้ำซ้อนกับงานด้านการสอบบัญชี



## 16. ความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

บริษัทไม่เพียงมุ่งมั่นสร้างบ้านที่มีคุณภาพเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีของผู้บริโภคเท่านั้น ตลอดปี 2553 เรายังคงมุ่งมั่นที่จะดำเนินโครงการเพื่อการตอบแทนสังคมอย่างต่อเนื่อง เพื่อการคืนกำไรและร่วมสร้างความยั่งยืนให้กับสังคมได้เติบโตไปพร้อมๆกัน ผ่านนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคม 4 ด้าน ได้แก่ ด้านการศึกษาและพัฒนาเยาวชน ด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม ด้านศาสนาและศิลปวัฒนธรรม และด้านการช่วยเหลือเมื่อเกิดภาวะฉุกเฉินและสนับสนุนผู้ด้อยโอกาส และในปี 2554 พกฯ เข้าร่วมโครงการ Green Ocean Strategy กับสถาบันไทยพัฒน์ มูลนิธิบูรณะพิฆาตประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์ นำเสนอรายละเอียดกลยุทธ์ผ่านน้ำสีเขียวที่ประกอบด้วย กลยุทธ์การกำกับดูแลองค์กรด้วยธรรมาภิบาลสีเขียว (Green Governance) และกลยุทธ์การสร้างเสริมบุคลากรในองค์กรด้วยอุปนิสัยสีเขียว (Green Habits) ในฐานะองค์กรต้นแบบที่มีผลงานการดำเนินความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมอันเป็นที่ประจักษ์แก่สาธารณชน

### 1.) ด้านการศึกษาและพัฒนาเยาวชน

#### โครงการ "ทุนพอกษา" ครั้งที่ 9 ประจำปี 2553

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการให้โอกาสแก่เด็กและเยาวชน จึงจัดโครงการ "ทุนพอกษา" เพื่อมอบทุนให้แก่เด็กและเยาวชนที่เรียนดีแต่ขาดแคลนทุนทรัพย์ โดยเป็นทุนการศึกษาแบบให้เปล่า ผู้ที่ได้รับทุนไม่มีภาระผูกพันใดๆ กับบริษัทฯ ทั้งสิ้น โครงการนี้ได้ดำเนินการต่อเนื่องยาวนานมาเป็นเวลากว่า 9 ปี และเป็นคำมั่นสัญญาว่าจะดำเนินโครงการนี้ๆ อย่างไม่ย่อท้อ

ในปี 2553 พกฯ ได้มอบทุนการศึกษาให้แก่นักเรียนและนักศึกษาจากสถานศึกษาจำนวน 426 ทุน รวมมูลค่า 1,880,000 บาท

#### โครงการ

##### "Pruksa Precast Factory Learning Center"

เปิดโอกาสให้นักศึกษาหรือกลุ่มผู้สนใจเข้าเยี่ยมชมโรงงาน Pruksa Precast ซึ่งเป็นโรงงานที่มีนวัตกรรมด้านการก่อสร้างบ้านที่ทันสมัย เพื่อให้เกิดทักษะในการเรียนรู้จากสถานที่จริง โดยการชมกระบวนการผลิตตั้งแต่ในโรงงาน จนถึงขั้นตอนการก่อสร้างในโครงการต่างๆ ของพอกฯ

#### โครงการสนับสนุน "ค่ายวิศวกรโยธารุ่นเยาว์"

บริษัทเล็งเห็นความสำคัญของการศึกษาและการสร้างโอกาสให้แก่วิศวกรโยธารุ่นเยาว์ที่มีความมุ่งมั่น สู้อุตสาหกรรมโยธามืออาชีพ จึงได้สนับสนุนการจัดโครงการค่ายวิศวกรโยธารุ่นเยาว์ 2B-KMUTT:Civil Camp ของภาควิชาวิศวกรรมโยธา มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี เพื่อเปิดโอกาสให้นักเรียนในระดับมัธยมศึกษาตอนปลายได้เรียนรู้และสัมผัสกับวิถีชีวิต แนวทางการศึกษา การทำงานและความก้าวหน้าในสาขาวิชาชีพวิศวกรโยธา ตลอดจนเปิดโอกาสให้เยี่ยมชมเทคโนโลยี Pruksa Precast Factory ที่ทันสมัยที่สุดในประเทศไทยอย่างต่อเนื่องเป็นประจำทุกปี

#### โครงการสนับสนุน "ค่ายเครือข่ายวิศวกร"

บริษัทร่วมสนับสนุนโครงการเครือข่ายวิศวกรครั้งที่ 4 จัดโดยวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์ ที่เปิดโอกาสให้นักศึกษา-นักศึกษาคณะวิศวกรรมศาสตร์ จากมหาวิทยาลัยต่างๆ ร่วมชมและปรับปรุงโรงอาหารของโรงเรียนบ้านมาบเหลาตะวันออก จ.ระยอง อีกทั้งมอบเครื่องอุปโภค-บริโภคที่จำเป็นให้กับผู้สูงอายุ บ้านพักคนชราบางละมุง จ.ชลบุรี ซึ่งการจัดโครงการนี้มีวัตถุประสงค์มุ่งเน้นให้นักศึกษา-นักศึกษา ได้ฝึกการทำงานร่วมกัน และนำวิชาความรู้สถานประโยชน์ให้สังคม

### 2.) ด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม

#### โครงการ "พอกษาหน่วยแพทย์เคลื่อนที่"

##### ครั้งที่ 8 ประจำปี 2553

บริษัทห่วงใยถึงความเป็นอยู่ของลูกค้าและประชาชนที่อาศัยอยู่ใกล้เคียงโครงการของบริษัทฯ ให้มีสุขภาพที่สมบูรณ์ ห่างไกลจากโรคภัยไข้เจ็บ จึงได้ดำเนินโครงการ "พอกษา หน่วยแพทย์เคลื่อนที่" ที่เป็นโครงการต่อเนื่องและดำเนินงานมาแล้ว 8 ปีแล้ว

โครงการ "พอกษา หน่วยแพทย์เคลื่อนที่" บริการด้านการแพทย์แก่ลูกค้าและประชาชน ซึ่งการบริการสุขภาพที่นำมาบริการ ได้แก่ ตรวจโรคทั่วไป การตรวจเลือดเพื่อคัดกรองโรคเบาหวาน การตรวจระดับไขมันในเลือด การตรวจหาโรคเก๊าท์ การตรวจการทำงานของตับและไต การตรวจหาหมู่เลือด และการตรวจวัดสายตา ตลอดจนให้คำแนะนำด้านสุขภาพ ลูกค้าและประชาชนที่เข้ารับบริการ "พอกษา หน่วยแพทย์เคลื่อนที่" ประจำปี 2553 มีจำนวนทั้งสิ้น 2,170 ราย



## โครงการจิตอาสา "สวนพฤกษศาสตร์เพื่อการเรียนรู้เศรษฐกิจพอเพียง"

บริษัทร่วมมือกับมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี ภาควิชาวิศวกรรมโยธา และประชาชนทั่วไป ในการสร้าง "สวนพฤกษศาสตร์เพื่อการเรียนรู้เศรษฐกิจพอเพียง" ณ โรงเรียนสามแยกบางคูรัด (จันเพชรวินัยาคาร) อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี ซึ่งเป็นโรงเรียนที่ตั้งอยู่ใกล้เคียงโครงการของบริษัทฯ เพื่อสร้างพื้นที่สีเขียว ช่วยลดมลภาวะกับสิ่งแวดล้อม และยังเป็นแหล่งการเรียนรู้เศรษฐกิจพอเพียงที่ยั่งยืนให้กับเด็กและเยาวชน โดยบริษัทฯ จะขยายโครงการต่อเนื่องไปทุกปีในพื้นที่ชุมชนโดยรอบที่ตั้งโครงการ

## โครงการปลูกป่าชายเลน

คณะผู้บริหาร พนักงานบริษัทฯ และลูกค้าโครงการต่างๆ ร่วมแรงร่วมใจปลูกป่าชายเลน ที่ ต.คลองโคน อ.อัมพวา จ.สมุทรสงคราม เพื่อเป็นแหล่งอนุบาลสัตว์ทะเล รักษาความสมดุลของระบบนิเวศน์ และอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมให้ยั่งยืน

## โครงการ "CSR Day – Anyone Anytime"

โครงการ "CSR Day – Anyone Anytime" เป็นโครงการสร้างความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับ CSR ที่ถูกต้องแก่พนักงานบริษัทฯ และเปิดโอกาสให้พนักงานได้ร่วมสร้างสรรค์กิจกรรม CSR ที่เหมาะสมกับองค์กรและตนเอง ในหัวข้อที่หลากหลาย อาทิ สิ่งแวดล้อม การดูแลลูกค้า การมีส่วนร่วมกับชุมชน การช่วยเหลือในภาวะฉุกเฉิน ฯลฯ โครงการนี้ได้รับความสนใจจากพนักงานเป็นอย่างมาก สามารถทำให้พนักงานมีความสุขที่ได้ทำงานไปพร้อมๆ กับการทำความดี บริษัทฯ จึงมุ่งมั่นจะสร้างสรรค์โครงการนี้ให้เป็นโครงการต่อเนื่องต่อไป

## การบริจาคเครื่องเล่นเด็ก

### และห้องน้ำสำเร็จรูปให้ชุมชนใกล้เคียง

การพัฒนาสังคมและชุมชนที่อยู่รอบพื้นที่โครงการของบริษัทฯ ถือเป็นหนึ่งในนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคมที่บริษัทฯ ให้ความสำคัญเป็นอย่างยิ่ง จึงได้มอบเครื่องเล่นเด็กและห้องน้ำสำเร็จรูปให้กับหมู่บ้าน เอ ซี เฮาส์ 2 ที่ตั้งอยู่ใกล้เคียงกับโรงงาน Pruksa Precast เพื่อใช้เป็นสาธารณประโยชน์ รวมมูลค่ากว่า 100,000 บาท

## 3.) ด้านศาสนาและศิลปวัฒนธรรม

### โครงการฟื้นฟูบูรณะวัด

การทำนุบำรุงศาสนา นับเป็นเรื่องสำคัญอย่างยิ่งในยุคโลกาภิวัตน์ที่ประชาชนต้องการเครื่องยึดเหนี่ยวจิตใจ พุทธศาสนิกชนถึงมีความสำคัญดังกล่าวจึงได้ดำเนินงานโครงการฟื้นฟูบูรณะวัดไทรน้อย อ.บางบาล จ.พระนครศรีอยุธยา ซึ่งได้ประสบอุทกภัยน้ำท่วม โดยรวบรวมเงินบริจาคจากผู้บริหารและพนักงานบริษัทฯ รวมถึงลูกค้าโครงการต่างๆ จำนวน 125,500 บาท พร้อมทั้งมอบวัสดุอุปกรณ์ เช่น บานประตู, ฝั และหลอดไฟ เพื่อนำมาซ่อมแซมบูรณะวัดให้กลับมาสมบูรณ์ดังเดิม

## 4.) ด้านการช่วยเหลือ

### เมื่อเกิดภาวะฉุกเฉินและสนับสนุนผู้ด้อยโอกาส

#### โครงการ

#### "บริจาคโลหิตทำความดีถวายพ่อของแผ่นดิน"

บริษัท พุฒิชัย เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) ร่วมพลังทำความดีเพื่อพ่อ เชิญชวนพนักงานและประชาชนทั่วไปร่วมบริจาคโลหิตในงาน เพื่อเฉลิมพระเกียรติ 84 พรรษา มหาราชชา ณ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า แจ้งวัฒนะ ซึ่งภายในงานมีพนักงานของบริษัทฯ และบุคคลทั่วไปมาร่วมบริจาคโลหิตอย่างคับคั่ง โครงการนี้ออกจากจะสามารถช่วยเหลือชีวิตผู้ที่ตกอยู่ในภาวะฉุกเฉินแล้ว ยังสร้างความภาคภูมิใจ ความสุขใจ และสร้างความผูกพันกับองค์กร (Employee Engagement) ให้แก่พนักงานบริษัทฯ จึงเป็นอีกหนึ่งโครงการที่บริษัทฯ มุ่งมั่นจะจัดต่อเนื่องกันทุก 3 เดือน

### **การบริจาคเพื่อช่วยเหลือผู้ประสบอุทกภัย**

ในปี 2553 ประเทศไทยได้ประสบอุทกภัยในหลายจังหวัด ส่งผลให้ประชาชนประสบความเดือดร้อน ขาดแคลนอาหาร เครื่องนุ่งห่ม ยารักษาโรค ฯลฯ เป็นจำนวนมาก บริษัทได้ร่วมเป็นส่วนหนึ่งที่จะบรรเทาความเดือดร้อนของพี่น้องชาวไทย ด้วยการมอบน้ำใจ จำนวน 300,000 บาท ผ่านมูลนิธิและหน่วยงานราชการ 3 แห่ง ได้แก่มูลนิธิราชประชานุเคราะห์ ในพระบรมราชูปถัมภ์ สำนักงานบรรเทาทุกข์และประชานามัยพิทักษ์ สภากาชาดไทย และสำนักงานนายกรัฐมนตรี เพื่อเป็นการกระจายความช่วยเหลืออย่างทั่วถึงให้กับผู้ประสบอุทกภัย พร้อมกับการบริจคน้ำดื่มจำนวน 27,600 ขวด เพื่อบรรเทาทุกข์ในเบื้องต้นอีกด้วย

### **โครงการสนับสนุน**

#### **"ค่ายฟื้นฟูผู้ประสบอุทกภัย จ.นครราชสีมา"**

บริษัทให้การสนับสนุนมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี ในการดำเนินงานค่ายฟื้นฟูผู้ประสบอุทกภัย ทำการซ่อมแซมโรงเรียนบ้านลำเชิงไกร ต.โคกสูง อ.เมือง จ.นครราชสีมา ที่ประสบอุทกภัยได้รับความเสียหายเพื่อให้สามารถเปิดการเรียนการสอนได้ตามปกติ โดยทีมอาสาสมัครได้ร่วมแรงร่วมใจในการฟื้นฟูทำความสะอาดอาคารเรียน บูรณะทาสี ซ่อมแซมถนนทางเข้า รั้ว ฐานราก และงานค้ำไฟฟ้า นอกจากงานซ่อมแซมฟื้นฟูทางกายภาพแล้ว ยังได้ร่วมกันฟื้นฟูจิตใจของนักเรียนโรงเรียนบ้านลำเชิงไกรให้กลับมาสดใสอีกครั้ง

### **การบริจาคเพื่อช่วยเหลือ ผู้ประสบภัยแผ่นดินไหว**

บริษัทรวบรวมเงินบริจาคจากพนักงานบริษัทฯ จำนวน 292,600 บาท เพื่อช่วยเหลือผู้ประสบภัยแผ่นดินไหวที่ประเทศสาธารณรัฐเฮติ โดยทำการมอบผ่านรัฐบาลไทย คุณสุเทพ เทือกสุบรรณ เป็นผู้รับมอบ ณ ทำเนียบรัฐบาล



## 17. ข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ

### 1) บริษัท พฤษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ เลขที่ 979/83  
อาคารเอส เอ็ม ทาวเวอร์ ชั้น 27 ถ.พหลโยธิน  
แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400  
ประเภทธุรกิจ ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์  
ประเภท บ้านทาวน์เฮาส์ บ้านเดี่ยว และอาคารชุด  
เลขทะเบียนบริษัท บมจ. 0107574800307  
โทรศัพท์ : 0-2298-0101  
โทรสาร : 0-2298-0102  
Homepage: [www.pruksa.com](http://www.pruksa.com)

### 2) โรงงาน PS Precast

สถานที่ตั้งโรงงาน 54/1 หมู่ 4 ตำบลลาดสวาย อำเภอลำลูกกา  
จังหวัดปทุมธานี  
ประเภทธุรกิจ โรงงานผลิตชิ้นส่วนคอนกรีตเสริมเหล็ก  
สำเร็จรูป ผนังรั้ว และเสาสำเร็จรูป  
โทรศัพท์ : 0-2532-8124-32  
โทรสาร : 0-2532-8123

### 3) บริษัท เกรทก่อสร้าง จำกัด (บริษัทย่อย)

สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ เลขที่ 979/95  
อาคารเอส เอ็ม ทาวเวอร์ ชั้น 29 ถ.พหลโยธิน  
แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400  
ประเภทธุรกิจ รับเหมาและตกแต่ง  
โทรศัพท์ : 0-2298-0101 ต่อ 172

### 4) บริษัท พุทธชาด เอสเตท จำกัด (บริษัทย่อย)

สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ เลขที่ 979/99  
อาคารเอส เอ็ม ทาวเวอร์ ชั้น 30 ถ.พหลโยธิน  
แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400  
ประเภทธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์  
โทรศัพท์ : 0-2298-0820

### 5) บริษัท พนาลี เอสเตท จำกัด (บริษัทย่อย)

สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ เลขที่ 979/97  
อาคารเอส เอ็ม ทาวเวอร์ ชั้น 30 ถ.พหลโยธิน  
แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400  
ประเภทธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์  
โทรศัพท์ : 0-2298-0010

### 6) บริษัท พฤษา โอเวอร์ซีส์ จำกัด (บริษัทย่อย)

สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ เลขที่ 979/83  
อาคารเอส เอ็ม ทาวเวอร์ ชั้น 30 ถ.พหลโยธิน  
แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400  
ประเภทธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ  
โทรศัพท์ : 0-2298-0101  
โทรสาร : 0-2298-1000

### 7) บริษัท พฤษา อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (บริษัทย่อย)

สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ 979/83  
อาคารเอส เอ็ม ทาวเวอร์ ชั้น 28 ถ.พหลโยธิน  
แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400  
ประเภทธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ  
โทรศัพท์ : 0-2298-0101  
โทรสาร : 0-2298-1000

### 8) บริษัท พฤษา โอเวอร์ซีส์ เซอร์วิส จำกัด (บริษัทย่อย)

สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ เลขที่ 979/83  
อาคารเอส เอ็ม ทาวเวอร์ ชั้น 27 ถ.พหลโยธิน  
แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400  
ประเภทธุรกิจ ให้บริการสนับสนุนแก่วิสาหกิจในเครือ  
หรือสาขาของคนทั้งภายในและภายนอกประเทศ (ROH)  
โทรศัพท์ : 0-2298-0101





**9) บริษัท พฤษา อินเดีย เฮาส์ซิง จำกัด**

(Pruksa India Housing Private Limited) (บริษัทย่อย)  
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ Ferns Icon, Unit No. 7,  
1st Floor, Next to Akme Ballet,  
Marathahalli Outer Ring Road, Bangalore-560 037  
Karnataka, India  
ประเภทธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในอินเดีย  
โทรศัพท์ : +91 9632707654

**10) บริษัท พฤษา อินเดีย คอนสตรัคชั่น จำกัด**

(Pruksa India Construction Private Limited) (บริษัทย่อย)  
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ Ferns Icon, Unit No. 7,  
1st Floor, Next to Akme Ballet,  
Marathahalli Outer Ring Road, Bangalore-560 037  
Karnataka, India  
ประเภทธุรกิจ รับเหมาก่อสร้างในอินเดีย  
โทรศัพท์ : +91 9632707654

**11) บริษัท พฤษา — โมฮัน มูธา เฮาส์ซิง จำกัด**

(Pruksa-Mohan Mutha Housing Private Limited)  
(บริษัทร่วมทุน) (ยังไม่จัดตั้ง)  
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ Brooklyn Business Centre,  
6th Floor West Wing, 103-105,  
Poonamallee High Road,  
Chennai-600085 Tamil Nadu, India  
ประเภทธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในอินเดีย

**12) บริษัท พฤษา ลักโซรา เฮาส์ซิง จำกัด**

(Pruksa-Luxora Housing Private Limited) (บริษัทร่วมทุน)  
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ Soham House,  
Hari Om Nagar, Off. Eastern Express Highway,  
Mulund (East), Mumbai — 400081 Maharashtra, India  
ประเภทธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในอินเดีย

**13) บริษัท พฤษา เวียดนาม จำกัด**

(Pruksa Vietnam Company Limited) (ยังไม่จัดตั้ง)  
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ Unit A, 8th Floor, No. 116  
Nguyen Duc Canh, Cat Dai Ward,  
Le Chan District, Hai Phong, Vietnam  
ประเภทธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเวียดนาม

**14) บริษัท พฤษา เวียดนาม คอนสตรัคชั่น จำกัด**

(Pruksa Vietnam Construction Co., Ltd) (บริษัทย่อย)  
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ Unit B, 8th Floor,  
No. 116 Nguyen Duc Canh, Cat Dai Ward,  
Le Chan District, Hai Phong, Vietnam  
ประเภทธุรกิจ รับเหมาก่อสร้างในเวียดนาม

**15) บริษัท พฤษา-เอชดีซี เฮาส์ซิง จำกัด**

(Pruksa-HDC Housing Private Limited) (บริษัทร่วมทุน)  
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ Second Floor,  
HDC Building, Hulhumale, Republic of Maldives  
ประเภทธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในมัลดีฟส์

**16) บริษัท เกสร คอนสตรัคชั่น จำกัด สาขามัลดีฟส์ (บริษัทย่อย)**

สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ Second Floor, HDC Building,  
Hulhumale, Republic of Maldives  
ประเภทธุรกิจ รับเหมาและตกแต่ง

**นายทะเบียนหลักทรัพย์**

ชื่อบริษัท บริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด  
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ 62  
อาคารสำนักงานตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย  
ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย  
กรุงเทพมหานคร 10110  
โทรศัพท์ : 0-2229-2800



**นายทะเบียนหุ้นกู้ ครั้งที่ 1/2552**

ชื่อบริษัท ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)  
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ 1 ซอยกสิกรไทย  
ถนนราชบุรีบูรณะ แขวงราชบุรีบูรณะ เขตราชบุรีบูรณะ  
กรุงเทพมหานคร  
เบอร์โทรศัพท์ : 0-2222-0000, 0-2888-8888

**นายทะเบียนหุ้นกู้ ครั้งที่ 1-2/2553**

ชื่อบริษัท ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)  
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ 44 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี  
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร  
เบอร์โทรศัพท์ : 0-2626-7000

**ผู้สอบบัญชี**

นางสาวสมบุญ ศรีศิริกัญญา  
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 3731 และ/หรือ  
นายสุพจน์ สิงห์เสนห์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่  
2826 และ / หรือ  
นางสาววรรณพร จงพิระเชษานนท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต  
ทะเบียนเลขที่ 4098

บริษัท บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชยสอบบัญชี จำกัด  
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ 195  
เอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 22 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา  
เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120  
โทรศัพท์ : 0-2677-2000

**ที่ปรึกษากฎหมาย**

บริษัท เบเคอร์ แอนด์ แม็คเคินซี จำกัด  
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ 990 อาคารอับดุลราฮิมเพลส  
ชั้น 25 ถนนพระราม 4 กรุงเทพมหานคร 10500  
โทรศัพท์ : 0-2636-2000

บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส จำกัด  
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ 179/74-80 สาทรใต้  
แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120  
โทรศัพท์ : 0-2286-9999, 0-2344-1000

# บริษัท พุกกา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเงิน และ รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

### เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท พุกกา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบดุลรวมและงบดุลเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 งบกำไรขาดทุนรวมและงบกำไรขาดทุนเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปีของบริษัท พุกกา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยและของเฉพาะบริษัท พุกกา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) ตามลำดับ ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบต่อความถูกต้องและครบถ้วนของข้อมูลในงบการเงินเหล่านี้ ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไป ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าต้องวางแผนและปฏิบัติงานเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลว่า งบการเงินแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการทดสอบหลักฐานประกอบรายการทั้งที่เป็นจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน การประเมินความเหมาะสมของหลักการบัญชีที่กิจการใช้และประมาณการเกี่ยวกับรายการทางการเงินที่เป็นสาระสำคัญซึ่งผู้บริหารเป็นผู้จัดทำขึ้น ตลอดจนการประเมินถึงความเหมาะสมของการแสดงรายการที่น่าเสนอในงบการเงินโดยรวม ข้าพเจ้าเชื่อว่าการตรวจสอบดังกล่าวให้ข้อสรุปที่เป็นเกณฑ์อย่างเหมาะสมในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปีของบริษัท พุกกา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท พุกกา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) ตามลำดับโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

(นางสาวสมบุญ คุภศิริภิญโญ)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 3731

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

16 กุมภาพันธ์ 2554



# บริษัท พุกชา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

(บาท)

สินทรัพย์	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2553	2552	2553	2552
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5. 6	1,439,382,122	846,252,967	1,132,936,545	561,414,129
เงินลงทุนชั่วคราว	6. 7	190,638,604	2,304,521,701	4,903,177	1,728,046,212
ลูกหนี้ค้างงวดค้างชำระ	8	120,059,415	59,779,582	107,986,464	56,241,098
ลูกหนี้บริษัทย่อย	4	-	-	111,098,459	138,895,842
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย	4	-	-	1,409,056,157	126,511,235
โครงการก่อสร้างหรือทรัพย์สินระหว่างการพัฒนา	6. 9	27,800,933,274	13,201,936,684	25,357,191,779	11,994,026,728
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน		1,132,014,856	486,380,284	1,073,591,609	486,380,284
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้า		425,204,889	107,125,462	425,204,889	107,125,462
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		248,150,736	97,808,205	119,099,416	80,479,316
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>		<b>31,356,383,896</b>	<b>17,103,804,885</b>	<b>29,741,068,495</b>	<b>15,279,120,306</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>					
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	10	-	-	1,274,998,800	799,998,300
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	6. 11	2,159,380,554	1,299,179,820	1,983,234,592	1,202,114,667
ที่ดินที่ไม่ได้ใช้ในการดำเนินงาน	6. 12	249,614,956	127,869,798	127,829,591	127,829,591
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	13	123,230,388	86,727,956	113,794,635	75,918,654
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	14	204,627,574	176,965,607	141,314,871	143,992,662
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		118,004,029	76,524,574	83,313,751	58,789,519
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>		<b>2,854,857,501</b>	<b>1,767,267,755</b>	<b>3,724,486,240</b>	<b>2,408,643,393</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>34,211,241,397</b>	<b>18,871,072,640</b>	<b>33,465,554,735</b>	<b>17,687,763,699</b>

# บริษัท พุกชา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

(บาท)

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2553	2552	2553	2552
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	6, 15	3,500,850,746	-	3,500,850,746	-
เจ้าหนี้การค้า					
- บริษัทย่อย	4	-	-	267,302,006	81,350,134
- บริษัทอื่น		1,424,939,548	798,867,269	1,241,547,134	707,189,676
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน		1,571,958,063	350,227,637	1,571,958,063	246,510,049
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย	4, 15	-	-	260,275,598	-
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	15	500,010,000	-	500,010,000	-
หุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	15	-	600,000,000	-	600,000,000
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		3,084,617	-	3,084,617	-
เงินมัดจำจากลูกค้า		1,348,135,098	946,558,910	1,191,825,221	926,835,724
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		330,305,969	687,319,333	304,898,792	603,399,543
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	16	1,111,590,560	924,190,785	939,926,153	785,376,435
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>		<b>9,790,874,601</b>	<b>4,307,163,934</b>	<b>9,781,678,330</b>	<b>3,950,661,561</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>					
เงินกู้ยืมระยะยาว	6, 15	100,030,000	30,000	100,020,000	20,000
หุ้นกู้ระยะยาว	15	9,000,000,000	1,500,000,000	9,000,000,000	1,500,000,000
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน		6,787,076	-	6,592,185	-
ผลประโยชน์พนักงาน	17	50,337,835	40,999,587	47,156,956	38,795,851
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>		<b>9,157,154,911</b>	<b>1,541,029,587</b>	<b>9,153,769,141</b>	<b>1,538,815,851</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>18,948,029,512</b>	<b>5,848,193,521</b>	<b>18,935,447,471</b>	<b>5,489,477,412</b>



# บริษัท พุกชา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

(บาท)

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2553	2552	2553	2552
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>					
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนจดทะเบียน	18	2,228,812,000	2,224,753,400	2,228,812,000	2,224,753,400
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	18	2,206,812,000	2,206,812,000	2,206,812,000	2,206,812,000
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	18	1,361,595,353	1,361,595,353	1,361,595,353	1,361,595,353
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิรวม	7, 18	353,522	534,804	16,759	275,793
ของเงินลงทุน					
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน		(33,849,671)	35,980	-	-
กำไรสะสม					
สำรองตามกฎหมาย	18	225,575,340	225,575,340	225,575,340	225,575,340
ยังไม่ได้จัดสรร		11,502,725,341	9,228,194,402	10,736,107,812	8,404,027,801
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท</b>		<b>15,263,211,885</b>	<b>13,022,747,879</b>	<b>14,530,107,264</b>	<b>12,198,286,287</b>
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย		-	131,240	-	-
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		<b>15,263,211,885</b>	<b>13,022,879,119</b>	<b>14,530,107,264</b>	<b>12,198,286,287</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		<b>34,211,241,397</b>	<b>18,871,072,640</b>	<b>33,465,554,735</b>	<b>17,687,763,699</b>

# บริษัท พวกษา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุน

สำหรับแต่ละปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

(บาท)

รายละเอียด	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2553	2552	2553	2552
<b>รายได้</b>					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	19	23,307,115,013	18,966,048,930	21,381,089,921	17,033,514,333
เงินปันผลรับ	4, 10	-	-	99,999,900	99,930,000
รายได้อื่น		99,848,970	67,399,703	128,905,612	84,176,062
<b>รวมรายได้</b>		<b>23,406,963,983</b>	<b>19,033,448,633</b>	<b>21,609,995,433</b>	<b>17,217,620,395</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>					
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์		14,560,829,237	11,749,037,439	13,291,189,077	10,585,074,538
ค่าใช้จ่ายในการขาย	20	2,034,033,141	809,271,694	1,870,630,641	754,131,453
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	21	2,147,861,519	1,576,911,182	1,791,345,971	1,430,237,109
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	22	60,905,137	52,135,813	60,905,137	52,135,813
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>		<b>18,803,629,034</b>	<b>14,187,356,128</b>	<b>17,014,070,826</b>	<b>12,821,578,913</b>
<b>กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้</b>		<b>4,603,334,949</b>	<b>4,846,092,505</b>	<b>4,595,924,607</b>	<b>4,396,041,482</b>
ต้นทุนทางการเงิน	24	(67,087,878)	(47,053,343)	(68,082,351)	(44,382,280)
<b>กำไรก่อนภาษีเงินได้</b>		<b>4,536,247,071</b>	<b>4,799,039,162</b>	<b>4,527,842,256</b>	<b>4,351,659,202</b>
ภาษีเงินได้	25	(1,048,100,172)	(1,177,206,394)	(982,015,645)	(1,010,494,421)
<b>กำไรสำหรับปี</b>		<b>3,488,146,899</b>	<b>3,621,832,768</b>	<b>3,545,826,611</b>	<b>3,341,164,781</b>
<b>ส่วนของกำไรที่เป็นของ</b>					
ผู้ถือหุ้นของบริษัท		3,488,146,899	3,621,815,864	3,545,826,611	3,341,164,781
ผู้ถือหุ้นส่วนน้อย		-	16,904	-	-
<b>กำไรสำหรับปี</b>		<b>3,488,146,899</b>	<b>3,621,832,768</b>	<b>3,545,826,611</b>	<b>3,341,164,781</b>
<b>กำไรต่อหุ้น</b>					
ขั้นพื้นฐาน	26	1.58	1.65	1.61	1.52
ปรับลด	26	1.58	1.65	1.61	1.52



# บริษัท พุกษา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับแต่ละปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

(บาท)

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>				
กำไรสำหรับปี	3,488,146,899	3,621,832,768	3,545,826,611	3,341,164,781
รายการปรับปรุง				
ค่าเผื่อการลดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์				
ระหว่างการพัฒนา				
(กลับรายการ)	(11,480,840)	4,245,452	(21,004,586)	2,044,420
ค่าเผื่อการค้ำยาค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	-	-	-
(กลับรายการ)	(5,148,218)	121,921,797	(5,148,218)	121,921,797
ค่าเผื่อการค้ำยาค่าของที่ดินที่ไม่ได้ใช้	145,412,084	45,895,372	-	-
ในการดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	246,249,842	215,628,356	209,719,733	189,267,265
กำไรจากการจำหน่ายอุปกรณ์	(3,915,332)	(6,696,493)	(3,062,306)	(6,712,882)
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย	-	-	(99,999,900)	(99,930,000)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	(33,885,652)	35,980	-	-
ผลประโยชน์พนักงาน	9,338,249	10,158,354	8,361,104	9,320,935
ต้นทุนทางการเงิน	67,087,878	47,053,343	68,082,351	44,382,280
ภาษีเงินได้	1,048,100,172	1,177,206,394	982,015,645	1,010,494,421
	<u>4,949,905,082</u>	<u>5,237,281,323</u>	<u>4,684,790,434</u>	<u>4,611,953,017</u>
<b>การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน</b>				
ลูกหนี้ค้างงวดชำระ	(65,729,468)	(21,462,877)	(51,745,366)	(20,780,791)
ลูกหนี้จากบริษัทย่อย	-	-	27,797,383	60,610,345
อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	(14,370,818,807)	(439,015,474)	(13,125,463,838)	(461,383,500)
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	(645,634,571)	(387,325,171)	(587,211,324)	(387,325,171)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้า	(318,079,427)	(58,565,741)	(318,079,427)	(58,565,741)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(144,892,896)	(8,210,999)	(38,620,100)	(20,052,412)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(41,479,455)	(59,743,644)	(24,524,234)	(44,543,471)
เจ้าหนี้การค้า - บริษัทย่อย	-	-	185,951,873	9,990,936
เจ้าหนี้การค้า - บริษัทอื่น	626,072,279	263,362,108	534,357,458	285,670,483
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน	1,221,730,426	49,541,989	1,325,448,015	6,011,527
เงินมัดจำจากลูกค้า	401,576,188	127,402,313	264,989,497	144,740,637
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	172,126,241	427,126,761	139,276,183	347,570,660
จ่ายภาษีเงินได้	(1,432,775,503)	(955,833,135)	(1,277,838,605)	(781,243,479)
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน)</b>	<b>(9,647,999,911)</b>	<b>4,174,557,453</b>	<b>(8,260,872,051)</b>	<b>3,692,653,040</b>
<b>กิจกรรมดำเนินงาน</b>				



# บริษัท พวกษา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับแต่ละปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

(บาท)

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>				
เงินฝากระยะสั้นกับสถาบันการเงินลดลง	1,122,450	1,772,312	1,122,450	1,772,312
ซื้อตราสารหนี้	(16,133,754,677)	(17,569,681,784)	(12,619,299,075)	(14,419,176,370)
ขายตราสารหนี้	18,246,334,042	15,267,346,682	14,341,060,625	12,693,057,746
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	-	-	(2,047,552,817)	(351,877,089)
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยลดลง	-	-	765,007,894	554,036,426
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้น	(1,083,839,216)	(139,153,296)	(967,009,124)	(120,205,364)
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนเพิ่มขึ้น	(51,469,759)	-	(51,291,409)	-
ที่ดินที่ไม่ได้ใช้ในการดำเนินงานเพิ่มขึ้น	(267,157,241)	(37,825,734)	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	-	-	(475,000,500)	(524,000,475)
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย	-	-	99,999,900	99,930,000
เงินสกรับจากการขายอุปกรณ์	11,291,209	19,243,049	7,472,220	18,850,358
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน</b>	<b>722,526,808</b>	<b>(2,458,298,771)</b>	<b>(945,489,836)</b>	<b>(2,047,612,456)</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	3,500,850,746	(1,993,108,263)	3,500,850,746	(1,845,108,263)
เงินสกรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	600,010,000	426,730,252	600,010,000	426,730,252
เงินสกรับจากหุ้นกู้ระยะยาว	7,500,000,000	1,500,000,000	7,500,000,000	1,500,000,000
เงินสกรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย	-	-	1,184,220,973	372,080,837
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย	-	-	(923,945,372)	(411,298,062)
เงินสกรับจากการออกหุ้นสามัญ	-	15,417,800	-	15,417,800
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	-	(1,033,356,962)	-	(1,009,765,962)
ชำระคืนหุ้นกู้ระยะยาว	(600,000,000)	(400,000,000)	(600,000,000)	(400,000,000)
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(268,511,288)	(186,928,785)	(269,505,444)	(182,023,347)
จ่ายเงินปันผล	(1,213,747,200)	(724,865,988)	(1,213,746,600)	(724,865,988)
เงินลงทุนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	-	(975)	-	-
จ่ายเงินปันผลผู้ถือหุ้นส่วนน้อยในบริษัทย่อย	-	(61,000)	-	-
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>9,518,602,258</b>	<b>(2,396,173,921)</b>	<b>9,777,884,303</b>	<b>(2,258,832,733)</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>	<b>593,129,155</b>	<b>(679,915,239)</b>	<b>571,522,416</b>	<b>(613,792,149)</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	846,252,967	1,526,168,206	561,414,129	1,175,206,278
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี</b>	<b>1,439,382,122</b>	<b>846,252,967</b>	<b>1,132,936,545</b>	<b>561,414,129</b>



# บริษัท พญา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับแต่ละปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

รายงานประจำปี 2553

(บาท)

หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว		การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน		งบการเงินรวม		รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท	ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	มูลค่าหุ้น	การเปลี่ยนแปลง	ผลต่าง	กำไรสะสม	สำรองตามกฎหมาย			
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2552	2,191,394,200	1,361,595,353	-	-	225,575,340	6,331,244,526	10,109,809,419	176,311	10,109,985,730
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น									
สำหรับปี 2552									
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมสุทธิที่รับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้น	-	-	534,804	-	-	-	534,804	-	534,804
ผลต่างจากการแปลงงบการเงิน	-	-	-	35,980	-	-	35,980	-	35,980
รายได้สุทธิของรายการที่รับรู้โดยครึ่งในส่วนของผู้ถือหุ้น	-	-	534,804	35,980	-	-	570,784	-	570,784
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	-	3,621,815,864	3,621,815,864	16,904	3,621,832,768
รวมส่วนของรายได้ที่รับรู้	-	-	534,804	35,980	-	3,621,815,864	3,622,386,648	16,904	3,622,403,552
เงินปันผลจ่าย	28	-	-	-	-	(724,865,988)	(724,865,988)	(61,000)	(724,926,988)
ทุนเรือนหุ้นที่ออก	18	15,417,800	-	-	-	-	15,417,800	-	15,417,800
ซื้อคืนเงินลงทุนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย		-	-	-	-	-	-	(975)	(975)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	2,206,812,000	1,361,595,353	534,804	35,980	225,575,340	9,228,194,402	13,022,747,879	131,240	13,022,879,119

# บริษัท พุกกา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
สำหรับแต่ละปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

(บาท)

หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้นที่ ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	การเปลี่ยนแปลง ในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุน	ผลต่าง จากการแปลงค่า งบการเงิน	งบการเงินรวม			รวม ส่วนของ ผู้ถือหุ้น ส่วนน้อย	
					กำไรสะสม	รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น ของบริษัท	ส่วน ของ ผู้ถือหุ้น		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2553	2,206,812,000	1,361,595,353	534,804	35,980	225,575,340	9,228,194,402	13,022,747,879	131,240	13,022,879,119
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น									
สำหรับปี 2553									
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมสุทธิ ที่รับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้น	-	-	(181,282)	-	-	-	(181,282)	-	(181,282)
ผลต่างจากการแปลงงบการเงิน รายได้สุทธิของรายการที่รับรู้ โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้น	-	-	-	(33,885,651)	-	-	(33,885,651)	-	(33,885,651)
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	181,282	(33,885,651)	-	-	(34,066,933)	-	(34,066,933)
	-	-	-	-	-	3,488,146,899	3,488,146,899	-	3,488,146,899
<b>รวมส่วนของรายได้ที่รับรู้</b>	-	-	<b>(181,282)</b>	<b>(33,885,651)</b>	-	<b>3,488,146,899</b>	<b>3,454,079,966</b>	-	<b>3,454,079,966</b>
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	-	-	-	-	-	131,240	131,240	(131,240)	-
เงินปันผลจ่าย	-	-	-	-	-	(1,213,747,200)	(1,213,747,200)	-	(1,213,747,200)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	2,206,812,000	1,361,595,353	353,522	(33,849,671)	225,575,340	11,502,725,341	15,263,211,885	-	15,263,211,885



# บริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับแต่ละปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

(บาท)

	หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้นที่		งบการเงินเฉพาะกิจการ			รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น ของบริษัท
		ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	การเปลี่ยนแปลง ในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุน	สำรองตาม กฎหมาย	กำไรสะสม ยังไม่ได้จัดสรร	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2552		2,191,394,200	1,361,595,353	-	225,575,340	5,787,729,008	9,566,293,901
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น สำหรับปี 2552		-	-	275,793	-	-	275,793
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมสุทธิ ที่รับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้น		-	-	275,793	-	-	275,793
รายได้สุทธิของรายการการที่รับรู้ โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้น		-	-	-	-	-	-
กำไรสำหรับปี		-	-	275,793	-	-	275,793
รวมส่วนของรายได้ที่รับรู้		-	-	275,793	-	3,341,164,781	3,341,164,781
เงินปันผลจ่าย	28	-	-	-	-	(724,865,988)	(724,865,988)
ทุนเรือนหุ้นที่ออก	18	15,417,800	-	-	-	-	15,417,800
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552		2,206,812,000	1,361,595,353	275,793	225,575,340	8,404,027,801	12,198,286,287

# บริษัท พวกษา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับแต่ละปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

(บาท)

หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้นที่ ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	งบการเงินเฉพาะกิจการ		กำไรสะสม	รวมส่วนของผู้ ถือหุ้น ของบริษัท
			การเปลี่ยนแปลง ในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุน	สำรองตาม กฎหมาย		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2553	2,206,812,000	1,361,595,353	275,793	225,575,340	8,404,027,801	12,198,286,287
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น สำหรับปี 2553	-	-	(259,034)	-	-	(259,034)
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมสุทธิ ที่รับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้น	-	-	(259,034)	-	-	(259,034)
รายได้สุทธิของรายการที่รับรู้ โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้น	-	-	-	-	3,545,826,611	3,545,826,611
กำไรสำหรับปี	-	-	(259,034)	-	3,545,826,611	3,545,567,577
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้นที่ได้รับ</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(259,034)</b>	<b>-</b>	<b>3,545,826,611</b>	<b>3,545,567,577</b>
เงินปันผลจ่าย	-	-	-	-	(1,213,746,600)	(1,213,746,600)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	2,206,812,000	1,361,595,353	16,759	225,575,340	10,736,107,812	14,530,107,264



## หมายเหตุ

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34

## สารบัญ

ข้อมูลทั่วไป  
เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน  
นโยบายการบัญชีที่สำคัญ  
รายการที่เกิดขึ้นและยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน  
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด  
สินทรัพย์ใช้เป็นหลักประกัน  
เงินลงทุนชั่วคราว  
ลูกหนี้ค้างวคค้างชำระ  
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา  
เงินลงทุนในบริษัทย่อย  
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์  
ที่ดินที่ไม่ได้ใช้ในการดำเนินงาน  
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน  
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี  
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย  
หนี้สินหมุนเวียนอื่น  
ผลประโยชน์พนักงาน  
ทุนเรือนหุ้น ใบสำคัญสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ส่วนเกินมูลค่าหุ้น  
และสำรองตามกฎหมาย  
ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน  
ค่าใช้จ่ายในการขาย  
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร  
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนพนักงาน  
ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ  
ต้นทุนทางการเงิน  
ภาษีเงินได้  
กำไรต่อหุ้น  
สิทธิประโยชน์จากการส่งเสริมการลงทุน  
เงินปันผลจ่าย  
เครื่องมือทางการเงิน  
สัญญาเช่า  
ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น  
อื่นๆ  
มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ยังไม่ได้ใช้  
การจัดประเภทรายการใหม่

# บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากกรรมการเมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2554

## 1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) "บริษัท" เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย และที่อยู่จดทะเบียนตั้งอยู่ที่ 979/83 อาคารเอส เอ็ม ทาวเวอร์ ชั้น 27 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร

บริษัทจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อเดือนธันวาคม 2548

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการขายอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย รายละเอียดของบริษัทย่อยมีดังต่อไปนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศ ที่กิจการจัดตั้ง	บริษัทถือหุ้นร้อยละ	
			2553	2552
<b>บริษัทย่อยทางตรง</b>				
บริษัท เกสรก่อสร้าง จำกัด	ตกแต่งบ้าน/รับเหมาก่อสร้าง	ไทย	100.00	99.99
บริษัท พุทธชาด เอสเตท จำกัด	ขายอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00
บริษัท พนาลี เอสเตท จำกัด	ขายอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00
บริษัท พฤกษา โอเวอร์ซีส์ จำกัด	ลงทุนในบริษัทอื่น	ไทย	100.00	100.00
บริษัท พฤกษา อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	ลงทุนในบริษัทอื่น	ไทย	100.00	100.00
<b>บริษัทย่อยทางอ้อม</b>				
บริษัท พฤกษา อินเดีย เฮาส์ซิง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างที่อยู่อาศัย	อินเดีย	100.00	100.00
บริษัท พฤกษา อินเดีย คอนสตรัคชั่น จำกัด	ก่อสร้างที่อยู่อาศัย	อินเดีย	100.00	100.00
บริษัท พฤกษา เวียดนาม คอนสตรัคชั่น จำกัด	ก่อสร้างที่อยู่อาศัย	เวียดนาม	100.00	-



ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศ ที่กิจการจัดตั้ง	บริษัทถือหุ้นร้อยละ	
			2553	2552
บริษัท พวกษา โอเวอร์ซีส์ เซอร์วิส จำกัด	ให้บริการและบริหาร จัดการ	ไทย	100.00	-
<b>กิจการที่ควบคุมร่วมกัน</b>				
บริษัท พวกษา เอชดีซี เฮาส์ซิง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และก่อสร้างที่อยู่อาศัย	มัลดีฟส์	80.0	-
บริษัท พวกษา ลักซ์โฮร์รา เฮาส์ซิง จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท โซแอม เฮาส์ซิง จำกัด)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และก่อสร้างที่อยู่อาศัย	อินเดีย	50.00	-

## 2. เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้นำเสนอเพื่อวัตถุประสงค์ของการรายงานเพื่อใช้ในประเทศไทย และจัดทำเป็นภาษาไทย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษได้จัดทำขึ้นเพื่อความสะดวกของผู้อ่านงบการเงินที่ไม่คุ้นเคยกับภาษาไทย

งบการเงินนี้จัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาท และมีการเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพื่อให้แสดงเป็นหลักพันบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่นเช่นแสดงเป็นหลักล้านบาท

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยถือหลักเกณฑ์การบันทึกตามราคาทุนเดิม ยกเว้นที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชี

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงการตีความและแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชี ("สภาวิชาชีพบัญชี") กฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง และจัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปของประเทศไทย

ระหว่างปี 2553 สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศการจกเลขระบุนฉบับที่มาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทยใหม่ ดังนี้

ฉบับเดิม	ฉบับใหม่	เรื่อง
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11	มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 101	หนี้สงสัยจะสูญและหนี้สูญ
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 26	มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 102	การรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40	มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 105	การบัญชีสำหรับเงินลงทุนในตราสารหนี้และตราสารทุน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 48	มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 107	การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน



กลุ่มบริษัทได้ใช้แม่บทการบัญชี (ปรับปรุง 2552 เพื่อจัดทำและนำเสนองบการเงิน ซึ่งออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีระหว่างปี 2553 และมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2553 การใช้แม่บทการบัญชีที่ปรับปรุงใหม่นี้ไม่มีผลกระทบต่อที่เป็นสาระสำคัญกับงบการเงินรวมหรืองบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท

ในระหว่างปี 2553 สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกและปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินหลายฉบับ ซึ่งยังไม่มีผลบังคับใช้ในปัจจุบันและไม่ได้มีการนำมาใช้สำหรับการจัดทำงบการเงินนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ได้ออกและปรับปรุงใหม่เหล่านี้ได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 33

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้การประมาณและข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อข้อกำหนดนโยบายและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวข้อง สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณไว้

ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงิน จะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกในงวดบัญชีที่ประมาณการดังกล่าวได้รับการทบทวนและในงวดอนาคตที่ได้รับผลกระทบ

### 3. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

(ก) เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า "กลุ่มบริษัท")

#### **บริษัทย่อย**

บริษัทย่อยเป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มบริษัท การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อกลุ่มบริษัทมีอำนาจควบคุมทั้งทางตรงหรือทางอ้อมในการกำหนดนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานของกิจการนั้น เพื่อได้มาซึ่งประโยชน์จากกิจกรรมของบริษัทย่อย งบการเงินของบริษัทย่อยได้รวมอยู่ในงบการเงินรวม นับแต่วันที่มีการควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง นโยบายการบัญชีของบริษัทย่อยได้ถูกเปลี่ยนตามความจำเป็นเพื่อให้เป็นนโยบายเดียวกันกับของกลุ่มบริษัท

#### **การตัดรายการในงบการเงินรวม**

ยอดคงเหลือและรายการบัญชีระหว่างกิจการในกลุ่ม รวมถึงรายได้หรือค่าใช้จ่ายที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงซึ่งเป็นผลมาจากรายการระหว่างกิจการในกลุ่ม ถูกตัดรายการในการจัดทำงบการเงินรวม

(ข) เงินตราต่างประเทศ

#### **รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ**

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินและเป็นเงินตราต่างประเทศ ณ วันที่รายงาน แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันนั้น ถ้าไรหรือขาดทุนจากการแปลงค่าบันทึกในงบกำไรขาดทุน

สินทรัพย์และหนี้สินที่ไม่เป็นตัวเงินซึ่งเกิดจากรายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ซึ่งบันทึกตามเกณฑ์ราคาทุนเดิม แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

#### **กิจการในต่างประเทศ**

สินทรัพย์และหนี้สินของกิจการในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่รายงาน

รายได้และค่าใช้จ่ายของกิจการในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนที่ใกล้เคียงกับอัตรา ณ วันที่เกิดรายการ

ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดจากการแปลงค่า บันทึกไว้เป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของผู้ถือหุ้น จนกว่ามีการจำหน่ายเงินลงทุนนั้นออกไป

ในกรณีของการลงทุนสุทธิในกิจการในต่างประเทศของกลุ่มบริษัท โดยในสาระสำคัญแล้วการลงทุนดังกล่าวมีลักษณะเป็นรายการที่เป็นตัวเงิน ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนซึ่งเกิดจากรายการที่เป็นตัวเงินและรายการป้องกันความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ให้บันทึกไว้เป็นรายการต่างหากในส่วนของผู้ถือหุ้นจนกว่ามีการจำหน่ายเงินลงทุนนั้น



(ค) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด ยอดเงินฝากธนาคารประเภทเมื่อเรียก และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารซึ่งจะต้องชำระคืนเมื่อทางถามถือเป็นส่วนหนึ่งของกิจกรรมจัดหาเงินในงบกระแสเงินสด

(ง) ลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้อื่นแสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ

ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกค้านี้จะถูกตัดจำหน่ายบัญชีเมื่อทราบว่าเป็นหนี้สูญ

(จ) โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาคือโครงการที่ถืออสังหาริมทรัพย์ไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาและการขายในการดำเนินการธุรกิจปกติ โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาแสดงในราคาทุนที่บวกด้วยสัดส่วนของกำไรที่เหมาะสม หรือ มูลค่าสุทธิที่จะได้รับโดยประมาณ (สุทธิจากจำนวนที่เรียกเก็บ) แล้วแต่ราคาใดต่ำกว่า มูลค่าสุทธิที่จะได้รับคือราคาขายโดยประมาณหักด้วยต้นทุนที่เกิดขึ้นในการขาย

ต้นทุนของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาประกอบด้วย ต้นทุนของแต่ละโครงการ รวมต้นทุนในการได้มา ค่าใช้จ่ายในการพัฒนา ต้นทุนการกู้ยืม และ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนการกู้ยืมซึ่งกู้มาโดยเฉพาะเพื่อใช้ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาถือเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ

(ฉ) เงินลงทุน

**เงินลงทุนในบริษัทย่อย**

เงินลงทุนในบริษัทย่อย ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทบันทึกบัญชีโดยใช้วิธีราคาทุน

**เงินลงทุนในตราสารหนี้**

ตราสารหนี้ซึ่งกลุ่มบริษัทตั้งใจและสามารถถือจนกว่าครบกำหนด จัดประเภทเป็นเงินลงทุนที่ถือจนครบกำหนด เงินลงทุนที่ถือจนครบกำหนดแสดงในราคาทุนตัดจำหน่ายหักด้วยขาดทุนจากการค้อยค่าของเงินลงทุน ผลต่างระหว่างราคาทุนที่ซื้อเท่ากับมูลค่าได้ถอนของตราสารหนี้จะถูกตัดจ่ายโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงตลอดอายุของตราสารหนี้ที่เหลือ

ตราสารหนี้ซึ่งเป็นหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาด นอกเหนือจากที่ตั้งใจถือไว้จนครบกำหนดจัดประเภทเป็นเงินลงทุนเมื่อขาย ภายหลังการรับรู้มูลค่าในครั้งแรกเงินลงทุนเมื่อขายแสดงในมูลค่ายุติธรรม และการเปลี่ยนแปลงที่ไม่ใช่ผลขาดทุนจากการค้อยค่าและผลต่างจากสกุลเงินตราต่างประเทศของรายการที่เป็นตัวเงินบันทึกโดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้น ส่วนผลขาดทุนจากการค้อยค่าและผลต่างจากการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศรับรู้ในงบกำไรขาดทุน เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน จะรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เคยบันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้นโดยตรงเข้าในงบกำไรขาดทุน ในกรณีที่เงินลงทุนประเภทที่มีดอกเบี้ย จะต้องบันทึกดอกเบี้ยในงบกำไรขาดทุนโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินสำหรับหลักทรัพย์เมื่อขายจะใช้ราคาเสนอซื้อ ณ วันที่รายงาน

**การจำหน่ายเงินลงทุน**

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างจำนวนเงินสุทธิที่ได้รับและมูลค่าตามบัญชีและรวมถึงกำไรหรือขาดทุนจากการตีราคาหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องที่เคยบันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้นจะถูกบันทึกในงบกำไรขาดทุน

(ซ) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

**สินทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกิจการ**

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แสดงด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการค้อยค่า



### สินทรัพย์ที่เช่า

การเช่าซึ่งกลุ่มบริษัทได้รับส่วนใหญ่ของความเสี่ยงและผลตอบแทนจากการครอบครองทรัพย์สินที่เช่านั้นๆ ให้จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าการเงิน อนุกรมที่ได้มาโดยทำสัญญาเช่าการเงินบันทึกเป็นสินทรัพย์ด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า หักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า ค่าเช่าที่ชำระจะแยกเป็นส่วนที่เป็นค่าใช้จ่ายทางการเงิน และส่วนที่จะหักจากหนี้ตามสัญญาเพื่อทำให้อัตราคอกเบี้ยแต่ละงวดเป็นอัตราคงที่สำหรับยอดคงเหลือของหนี้สิน ค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกโดยตรงในงบกำไรขาดทุน

### ค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคابันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน จำนวนโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์แต่ละรายการ ประมาณการอายุการใช้งานของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

ส่วนปรับปรุงที่ดิน	10 ปี
อาคาร	20 ปี
เครื่องจักรและอุปกรณ์	5, 10 ปี
เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และเครื่องใช้สำนักงาน	3, 5 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

กลุ่มบริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

### (ซ) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

#### ลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์

ลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ ที่กลุ่มบริษัทซื้อและมียอายุการใช้งานจำกัด แสดงในราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

ลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ถูกตัดจำหน่ายและบันทึกในงบกำไรขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจ 10 ปี

### (ณ) การด้อยค่า

ยอดสินทรัพย์ตามบัญชีของกลุ่มบริษัทได้รับการทบทวน ทุกวันที่รายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่มีข้อบ่งชี้ จะทำการประมาณมูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน

ขาดทุนจากการด้อยค่ารับรู้เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หรือมูลค่าตามบัญชีของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด สูงกว่ามูลค่าที่จะได้รับคืน ขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในงบกำไรขาดทุน

#### การคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน หมายถึงมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์หรือมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หักต้นทุนในการขายแล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์ ประมาณการกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคตจะคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนคำนึงภาษีเงินได้เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบันซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อสินทรัพย์ สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดรับโดยอิสระจากสินทรัพย์อื่น ให้พิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนรวมกับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่สินทรัพย์นั้นเกี่ยวข้องด้วย

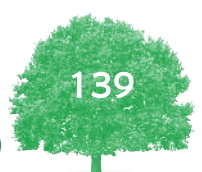
#### การกลับรายการด้อยค่า

ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการ หากมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการเพียงเท่าที่มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่าย เสมือนหนึ่งไม่เคยมีการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่ามาก่อน

### (ญ) หนี้สินที่มีภาระคอกเบี้ย

หนี้สินที่มีภาระคอกเบี้ยบันทึกเริ่มแรกในมูลค่ายุติธรรมหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเกิดหนี้สิน ภายหลังจากการบันทึกหนี้สินที่มีภาระคอกเบี้ยจะบันทึกต่อมาโดยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย ผลต่างระหว่างยอดหนี้เริ่มแรกและยอดหนี้เมื่อครบกำหนดไถ่ถอน จะบันทึกในงบกำไรขาดทุนตลอดอายุการกู้ยืมโดยใช้วิธีอัตราคอกเบี้ยที่แท้จริง



(ง) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นแสดงในราคาทุน

(ฉ) ผลประโยชน์พนักงาน

**กองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน**

กลุ่มบริษัทได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงาน โดยกลุ่มบริษัทจะหักเงินสมทบในส่วนของพนักงานและจ่ายสมทบเพิ่มเติมอีกส่วนหนึ่ง เงินสมทบดังกล่าวกลุ่มบริษัทบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง

**ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน**

กลุ่มบริษัทรับรู้ภาระผูกพันของผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงานเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อพนักงานทำงานให้

**ผลประโยชน์พนักงานเกษียณอายุ**

ผลประโยชน์พนักงานเกษียณอายุของกลุ่มบริษัทคำนวณโดยการประมาณยอดผลประโยชน์ในอนาคต (เงินชดเชยให้ออกจากงานเมื่อเกษียณอายุ) ที่พนักงานจะได้รับจากการทำงานในปีปัจจุบันและปีก่อนๆ โดยผลประโยชน์ดังกล่าวได้มีการคิดลดเพื่อหามูลค่าปัจจุบันและอัตราคิดลดที่นำมาใช้ อ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล การคำนวณผลประโยชน์พนักงานคำนวณตามวิธี The Projected Unit Credit Method

(จ) ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้ก็ต่อเมื่อกลุ่มบริษัทมีภาระหนี้สินตามกฎหมายที่เกิดขึ้นในปัจจุบันหรือที่ก่อตัวขึ้นอันเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีต และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจะต้องถูกจ่ายไปเพื่อชำระภาระหนี้สินดังกล่าว และสามารถประมาณการหนี้สินได้อย่างน่าเชื่อถือ ถ้าผลกระทบดังกล่าวมีจำนวนที่เป็นสาระสำคัญ ประมาณการหนี้สินพิจารณาจากการคิดลดกระแสเงินสดที่จะจ่ายในอนาคตโดยใช้อัตราคิดลดในตลาดปัจจุบันก่อนคำนึงภาษีเงินได้ เพื่อให้สะท้อนจำนวนที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบันซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อหนี้สิน

(ต) รายได้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเมื่อได้โอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์แล้ว

**รายได้ตามสัญญาก่อสร้าง**

รายได้ค่าก่อสร้างประกอบด้วยจำนวนเมื่อเริ่มแรกตามที่ตกลงไว้ในสัญญาบวกจำนวนที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงสัญญาอันเกิดจากการคัดแปลงงาน การเรียกร้องค่าเสียหาย หรือการจ่ายเงินเพื่อชดเชยหากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะก่อให้เกิดรายได้และสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ เมื่อสามารถประมาณผลของงานก่อสร้างตามสัญญาได้อย่างน่าเชื่อถือ รายได้และต้นทุนค่าก่อสร้างจะถูกรับรู้ในงบกำไรขาดทุนตามสัดส่วนของขั้นความสำเร็จของงานก่อสร้าง

ขั้นความสำเร็จของงานก่อสร้างประมาณโดยอ้างอิงกับการสำรวจงานที่ทำ เมื่อไม่สามารถประมาณผลของงานก่อสร้างได้อย่างน่าเชื่อถือ รายได้ค่าก่อสร้างจะถูกรับรู้ได้ไม่เกินกว่าต้นทุนค่าก่อสร้างที่เกิดขึ้นและมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะได้รับต้นทุนนั้นคืน ผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากงานก่อสร้างรับรู้ในงบกำไรขาดทุนทันที

**ดอกเบี้ยรับและเงินปันผลรับ**

ดอกเบี้ยรับบันทึกในงบกำไรขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง เงินปันผลรับบันทึกในงบกำไรขาดทุนในวันที่กลุ่มบริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผล

**รายได้อื่น**

รายได้อื่นบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

(ฉ) ค่าใช้จ่าย

**สัญญาเช่าดำเนินงาน**

รายจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานบันทึกในงบกำไรขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ประโยชน์ที่ได้รับตามสัญญาเช่าจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญา ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนในรอบบัญชีที่มีรายการดังกล่าว

### **ต้นทุนทางการเงิน**

ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายในทำนองเดียวกันบันทึกในงบกำไรขาดทุนในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น ยกเว้นในกรณีที่มีการบันทึกเป็นต้นทุนส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ อันเป็นผลมาจากการใช้เวลานานในการจัดหา ก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ดังกล่าวก่อนที่จะนำมาใช้เองหรือเพื่อขาย

(ณ) ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้จากกำไรหรือขาดทุนสำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเว้นแต่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับรายการที่บันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้นรับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้น

### **ภาษีเงินได้ปัจจุบัน**

ภาษีเงินได้ปัจจุบันได้แก่ภาษีที่คาดว่าจะจ่ายชำระโดยคำนวณจากกำไรประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน ตลอดจนการปรับปรุงภาษีที่เกี่ยวข้องกับรายการในปีก่อนๆ

### **ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี**

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินและจำนวนที่ใช้เพื่อความมุ่งหมายทางภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะไม่ถูกรับรู้เมื่อเกิดจากผลแตกต่างชั่วคราวต่อไปนี้ การรับรู้ค่าความนิยมในครั้งแรก การรับรู้สินทรัพย์หรือหนี้สินในครั้งแรกซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจและรายการนั้นไม่มีผลกระทบต่อกำไรทางบัญชีหรือกำไรทางภาษี และผลแตกต่างที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในบริษัทย่อยและกิจการร่วมค้าหากเป็นไปได้ว่าจะไม่มีกรกลับรายการในอนาคตอันใกล้ ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีที่คาดว่าจะใช้กับผลแตกต่างชั่วคราวเมื่อมีการกลับรายการโดยอิงกับกฎหมายที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความ

เป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

## **4. รายการที่เกิดขึ้นและยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันได้แก่บุคคลหรือกิจการต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัทและบริษัท โดยการเป็นผู้ถือหุ้น หรือมีผู้ถือหุ้นร่วมกัน หรือมีกรรมการร่วมกัน รายการที่มีขึ้นกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันได้กำหนดขึ้นโดยใช้ราคาตลาดหรือในราคาที่ตกลงกันตามสัญญาหากไม่มีราคาตลาดรองรับ

ความสัมพันธ์ที่กลุ่มบริษัทมีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งมีการควบคุม หรือควบคุมร่วมกันในบริษัทหรือเป็นกิจการที่บริษัทควบคุม หรือควบคุมร่วมกัน หรือเป็นบุคคลหรือกิจการที่มีรายการบัญชีกับกลุ่มบริษัท มีดังนี้



ชื่อกิจการ	ประเทศ ที่จัดตั้ง /สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท เกสรก่อสร้าง จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อย บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100.00
บริษัท พุทธชาด เอสเตท จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อย บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100.00
บริษัท พนาลี เอสเตท จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อย บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100.00
บริษัท พฤษภา โอเวอร์ซีส์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อย บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100.00
บริษัท พฤษภา อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อย บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100.00
บริษัท พฤษภา อินเดีย เฮาส์ซิง จำกัด	อินเดีย	เป็นบริษัทย่อย บริษัทย่อยถือหุ้นร้อยละ 100.00
บริษัท พฤษภา อินเดีย คอนสตรัคชั่น จำกัด	อินเดีย	เป็นบริษัทย่อย บริษัทย่อยถือหุ้นร้อยละ 100.00
บริษัท พฤษภา เวียดนาม คอนสตรัคชั่น จำกัด	เวียดนาม	เป็นบริษัทย่อย บริษัทย่อยถือหุ้นร้อยละ 100.00
บริษัท พฤษภา เอเชีย เฮาส์ซิง จำกัด	มัลดีฟส์	เป็นกิจการที่ควบคุมร่วมกัน บริษัทย่อยถือหุ้นร้อยละ 80.00
บริษัท เกสร คอนสตรัคชั่น จำกัด	มัลดีฟส์	เป็นสาขาของบริษัท เกสรก่อสร้าง จำกัด
บริษัท พฤษภา โอเวอร์ซีส์ เซอร์วิส จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อย บริษัทย่อยถือหุ้นร้อยละ 100.00
บริษัท พฤษภา ลักซ์โซร่า เฮาส์ซิง จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ไชแอม เฮาส์ซิง จำกัด)	อินเดีย	เป็นกิจการที่ควบคุมร่วมกัน บริษัทย่อยถือหุ้น ร้อยละ 50.00
นาย ทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ถือหุ้นในบริษัทตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปและเป็นกรรมการของบริษัท

รายการที่สำคัญกับบริษัทย่อยสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 สรุปได้ดังนี้

(พันบาท)

นโยบายการคิดราคา		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2553	2552
เงินปันผลรับ	ตามจำนวนที่ประกาศจ่าย	100,000	99,930
ขายวัตถุดิบ	ต้นทุนบวกด้วยร้อยละ 5 ถึง 10	35,315	52,484
รับบริการ	ต้นทุนบวกด้วยร้อยละ 5	159,447	863,102
คอกเบี้ยรับ	อัตราดอกเบี้ยขั้นต่ำของเงินกู้ บวกด้วย ร้อยละ 1 (MLR+1)	35,916	22,495
รายได้อื่น	ต้นทุนบวกด้วยร้อยละ	5,612	2,759
คอกเบี้ยจ่าย	อัตราดอกเบี้ยตลาดเงิน (MMR)	4,241	1,212

ยอดคงเหลือกับบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 มีดังนี้

(พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552
<b>ลูกหนี้บริษัทย่อย</b>		
บริษัท พนาลี เอสเตท จำกัด	83,061	115,368
บริษัท พุทธชาด เอสเตท จำกัด	26,256	22,838
บริษัท เกสรก่อสร้าง จำกัด	1,781	690
	<u>111,098</u>	<u>138,896</u>
<b>เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย</b>		
บริษัท พุทธชาด เอสเตท จำกัด	698,588	124,370
บริษัท พนาลี เอสเตท จำกัด	557,268	1,447
บริษัท พฤษภา อินเคีย เฮาส์ซิง จำกัด	-	512
บริษัท เกสรก่อสร้าง จำกัด	153,200	182
	<u>1,409,056</u>	<u>126,511</u>
<b>เจ้าหนี้การค้า</b>		
บริษัท เกสรก่อสร้าง จำกัด	181,471	61,950
บริษัท พุทธชาด เอสเตท จำกัด	30,711	11,379
บริษัท พนาลี เอสเตท จำกัด	55,120	8,021
	<u>267,302</u>	<u>81,350</u>
<b>เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย</b>		
บริษัท พฤษภา โอเวอร์ซีส์ จำกัด	20,163	-
บริษัท พฤษภา อินเตอร์เนชั่นเนล จำกัด	240,113	-
	<u>260,276</u>	<u>-</u>



รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 มีดังนี้

(พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552
ณ วันที่ 1 มกราคม	126,511	328,671
เพิ่มขึ้น	2,047,553	351,877
ลดลง	(765,008)	(554,037)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>1,409,056</u>	<u>126,511</u>

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อยสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 มีดังนี้

(พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552
ณ วันที่ 1 มกราคม	-	39,217
เพิ่มขึ้น	1,184,221	372,081
ลดลง	(923,945)	(411,298)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>260,276</u>	<u>-</u>

#### สัญญาสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงาน (รวมค่าบริการที่เกี่ยวข้อง) กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่และเป็นกรรมการของบริษัท เริ่มจากเดือนตุลาคม 2551 จนถึงเดือนตุลาคม 2553 และเดือนตุลาคม 2553 จนถึงเดือนตุลาคม 2556 ค่าเช่าและค่าบริการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 มีจำนวน 1.95 ล้านบาท (2552: 1.5 ล้านบาท)

ในระหว่างปี 2553 และ 2552 บริษัทย่อยได้จกการระจำยอม

ในที่คืนที่ไม่ได้ใช้ในการดำเนินงานซึ่งมียอดสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 จำนวนเงิน 145.4 ล้านบาท และ 45.8 ล้านบาท ให้แก่โครงการของบริษัทเพื่อดำเนินการด้านสาธารณูปโภคโดยไม่มีกำหนดเวลา และได้รับค่าตอบแทนเป็นจำนวนเงิน 146.9 ล้านบาท และ 46.4 ล้านบาท ตามลำดับ



## 5. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
เงินสดในมือ	7,907	8,157	6,112	6,103
เงินฝากธนาคารประเภทกระแสรายวัน	462,363	42,964	404,483	36,542
เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์	584,073	327,331	405,628	251,806
เงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง	38,528	182,223	439	658
เช็คในมือ	345,121	282,253	315,118	264,236
อื่นๆ	1,390	3,325	1,157	2,069
<b>รวม</b>	<b>1,439,382</b>	<b>846,253</b>	<b>1,132,937</b>	<b>561,414</b>

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดทั้งหมดของกลุ่มบริษัทและบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 เป็นสกุลเงินบาท และสกุลเงินตราต่างประเทศ

### สกุลเงินตราต่างประเทศประกอบด้วย

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
อินเดียรูปี	20,259,745	227,117,633	-	-
รูปียา	30,158,613	-	-	-
ดอลลาร์สหรัฐ	4,511,852	-	-	-
เวียดนามดอง	40,578,707	-	-	-

## 6. สินทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกัน

เงินฝากออมทรัพย์ และเงินฝากประจำ (จำนวน 0.5 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (ซึ่งมีราคาตามบัญชีจำนวน 772 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553) ที่ดิน

ที่ไม่ได้ใช้ในการดำเนินงาน (ซึ่งมีราคาตามบัญชีจำนวน 128 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553) และอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา (ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง) (ซึ่งมีราคาตามบัญชีจำนวน 5,169 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553) ของบริษัทได้ใช้เป็นหลักประกันสำหรับวงเงินเบิกเกินบัญชีจำนวน 80 ล้านบาท วงเงินกู้ยืมจากธนาคารจำนวน

8,970 ล้านบาท และวงเงินหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารจำนวน 4,539 ล้านบาท เงินฝากออมทรัพย์ และเงินฝากประจำ (จำนวน 1.7 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (ซึ่งมีราคาตามบัญชีจำนวน 802 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552) ที่ดินที่ไม่ได้ใช้ในการดำเนินงาน (ซึ่งมีราคาตามบัญชีจำนวน 128 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552) และอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา (ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง) (ซึ่งมีราคาตามบัญชีจำนวน 3,741 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552) ของบริษัทได้ใช้เป็นหลักประกันสำหรับวงเงินเบิกเกินบัญชีจำนวน 158 ล้านบาท วงเงินกู้ยืมจากธนาคารจำนวน 7,829 ล้านบาท และวงเงินหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารจำนวน 3,513 ล้านบาท

อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา (ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง) ของบริษัทย่อย (ซึ่งมีราคาตามบัญชีจำนวน 131 ล้านบาท ณ วันที่

31 ธันวาคม 2553) ได้ใช้เป็นหลักประกันสำหรับวงเงินกู้ยืมจากธนาคารจำนวน 198 ล้านบาท และวงเงินหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารจำนวน 1,207 ล้านบาท

อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา (ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง) ของบริษัทย่อย (ซึ่งมีราคาตามบัญชีจำนวน 379 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552) ได้ใช้เป็นหลักประกันสำหรับวงเงินกู้ยืมจากธนาคารจำนวน 598 ล้านบาท และวงเงินหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารจำนวน 779 ล้านบาท

## 7. เงินลงทุนชั่วคราว

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
<b>เงินลงทุนชั่วคราว</b>				
เงินฝากระยะสั้นกับสถาบันการเงิน	529	1,652	529	1,652
ตราสารหนี้ที่เป็นหลักทรัพย์เผื่อขาย	190,110	2,302,870	4,374	1,726,394
<b>รวม</b>	<b>190,639</b>	<b>2,304,522</b>	<b>4,903</b>	<b>1,728,046</b>

รายการเคลื่อนไหวในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 ของตราสารหนี้ที่อยู่ในความต้องการของตลาดมีดังนี้

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
<b>เงินลงทุนชั่วคราว</b>				
<b>หลักทรัพย์เมื่อขาย</b>				
ณ วันที่ 1 มกราคม	2,302,870	-	1,726,394	-
ซื้อระหว่างปี	16,133,755	17,569,682	12,619,299	14,419,176
ขายระหว่างปี	(18,246,334)	(15,267,347)	(14,341,060)	(12,693,058)
รายการปรับปรุงจากการตีราคา	(181)	535	(259)	276
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม</b>	<b>190,110</b>	<b>2,302,870</b>	<b>4,374</b>	<b>1,726,394</b>

## 8. ลูกหนี้ค้างงวดค้างชำระ

การวิเคราะห์อายุของลูกหนี้ค้างงวดค้างชำระ มีดังนี้

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
<b>เกินวันครบกำหนดชำระ :</b>				
น้อยกว่า 3 เดือน	94,540	42,037	84,702	39,068
3 - 6 เดือน	19,493	11,282	18,077	10,887
6 - 12 เดือน	4,853	6,025	4,184	6,000
มากกว่า 12 เดือน	1,173	436	1,023	286
<b>รวม</b>	<b>120,059</b>	<b>59,780</b>	<b>107,986</b>	<b>56,241</b>



## 9. โครงการอสังหาริมทรัพย์ระยะระหว่างการพัฒนา

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
วัสดุก่อสร้าง	536,408	173,943	488,993	155,722
บ้านตัวอย่าง	449,710	407,759	419,018	378,026
โครงการระหว่างการพัฒนา				
-ที่ดิน	12,255,810	5,904,317	11,117,948	5,571,384
-ค่าปรับปรุงที่ดิน	482,769	297,989	426,148	243,386
-ค่าก่อสร้าง	1,686,637	1,388,731	1,616,589	1,258,660
-ค่าสาธารณูปโภค	695,205	507,023	615,659	416,467
-ค่าเสียหายการก่อสร้าง	630,157	499,914	568,966	437,096
-ค่าดอกเบี้ย	153,332	81,440	153,976	78,900
	<b>15,903,910</b>	<b>8,679,414</b>	<b>14,499,286</b>	<b>8,005,893</b>
ที่ดินและที่ดินพร้อมบ้านเพื่อขาย	2,045,205	1,864,344	1,836,997	1,747,452
ที่ดินรอการพัฒนา	9,025,625	2,247,883	8,257,437	1,872,477
<b>รวม</b>	<b>27,960,858</b>	<b>13,373,343</b>	<b>25,501,731</b>	<b>12,159,570</b>
หัก ค่าเผื่อการลดมูลค่าของ อสังหาริมทรัพย์ระยะระหว่างการพัฒนา	(159,925)	(171,406)	(144,539)	(165,543)
<b>สุทธิ</b>	<b>27,800,933</b>	<b>13,201,937</b>	<b>25,357,192</b>	<b>11,994,027</b>
<b>จำนวนโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา</b>				
ทาวน์เฮาส์	84	59	65	45
บ้านเดี่ยว	36	27	35	27
บ้านแฝด	4	-	4	-
อาคารชุด	9	8	9	8
ต่างประเทศ	3	1	-	-
<b>รวม</b>	<b>136</b>	<b>95</b>	<b>113</b>	<b>80</b>

## 10. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

(พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552
ณ วันที่ 1 มกราคม	799,998	275,997
ซื้อเงินลงทุน	475,001	524,001
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>1,274,999</u>	<u>799,998</u>

ในระหว่างปี 2553 บริษัทได้ลงทุนใน บริษัท พกษา โอเวอร์ซีส์ จำกัด (ทุนจดทะเบียน 4,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) เป็นจำนวนเงิน 50 ล้านบาท

ในระหว่างปี 2553 บริษัทได้ลงทุนใน บริษัท พกษา อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (ทุนจดทะเบียน 10,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) เป็นจำนวนเงิน 425 ล้านบาท

ในระหว่างปี 2551 บริษัทได้ลงทุนใน บริษัท พกษา โอเวอร์ซีส์ จำกัด (ทุนจดทะเบียน 1,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) เป็นจำนวนเงิน 25 ล้านบาท เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2552 บริษัท พกษา โอเวอร์ซีส์ จำกัด มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 100 ล้านบาท (1,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) เป็น 200 ล้านบาท (2,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) กับกระทรวงพาณิชย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 มีการชำระค่าหุ้นเพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนดังกล่าว และชำระค่าหุ้นสำหรับทุนจดทะเบียนครั้งแรกครบแล้ว

ในระหว่างปี 2552 บริษัทได้ลงทุนใน บริษัท พกษา อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (ทุนจดทะเบียน 1,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) เป็นจำนวนเงิน 25 ล้านบาท เมื่อวันที่ 3 กันยายน 2552 บริษัท พกษา อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 100 ล้านบาท (1,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) เป็น 500 ล้านบาท (5,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) กับกระทรวงพาณิชย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 มีการชำระค่าหุ้นเพิ่มเติมเป็นจำนวนเงิน 175 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2552 บริษัทย่อย (บริษัท พุทธชาด เอสเคท จำกัด) มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 50 ล้านบาท (500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) เป็น 100 ล้านบาท (1,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) กับกระทรวงพาณิชย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 มีการชำระค่าหุ้นเพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนดังกล่าวครบแล้ว



เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 และเงินปันผลรับสำหรับแต่ละปีมีดังนี้

(พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ		ทุนชำระแล้ว		วิธีราคาทุน		เงินปันผลรับ	
	2553	2552	2553	2552	2553	2552	2553	2552
	(ร้อยละ)							
บริษัทย่อย								
บริษัท เกสรก่อสร้าง จำกัด	100.00	99.99	100,000	100,000	99,999	99,999	-	99,930
บริษัท พุทธชาด เอสเตท จำกัด	100.00	100.00	100,000	100,000	100,000	100,000	-	-
บริษัท พนาลี เอสเตท จำกัด	100.00	100.00	200,000	200,000	200,000	199,999	100,000	-
บริษัท พฤกษา โอเวอร์ซีส์ จำกัด	100.00	100.00	250,000	200,000	250,000	200,000	-	-
บริษัท พฤกษา อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	100.00	100.00	625,000	200,000	625,000	200,000	-	-
<b>รวม</b>			<b>1,275,000</b>	<b>800,000</b>	<b>1,274,999</b>	<b>799,998</b>	<b>100,000</b>	<b>99,930</b>

เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2553 บริษัท พฤกษา โอเวอร์ซีส์ จำกัด มีการเรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มจาก 200 ล้านบาทเป็น 250 ล้านบาท (ทุนจดทะเบียน 4,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) กับกระทรวงพาณิชย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 มีการชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวครบแล้ว

เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2553 บริษัท พฤกษา อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด มีการเรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มจาก 200 ล้านบาทเป็น 625 ล้านบาท (ทุนจดทะเบียน 10,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) กับกระทรวงพาณิชย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 มีการชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวครบแล้ว

11. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

		(พันบาท)							
		งบการเงินรวม							
ราคาทุน	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุง ที่ดิน	อาคาร	เครื่องจักร และอุปกรณ์	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและเครื่องใช้ สำนักงาน	ส่วนกลาง	ยานพาหนะ	งานระหว่างก่อสร้างและ เครื่องจักรและอุปกรณ์ ระหว่างการจัดตั้ง		รวม
							งานระหว่างก่อสร้างและ เครื่องจักรและอุปกรณ์	ระหว่างการจัดตั้ง	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2552	332,207	526,262	917,901	159,053	16,741	109,200	24,953	2,086,317	
เพิ่มขึ้น	-	-	43,819	32,576	-	2,327	60,431	139,153	
โอน - สุทธิ	708	4,137	30,798	4,583	-	-	(47,009)	(6,783)	
จำหน่าย	-	-	(29,412)	(6,934)	-	(27,201)	-	(63,547)	
ค่าเผื่อการค้ายค่า	(31,006)	(88,437)	(2,479)	-	-	-	-	(121,922)	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	301,909	441,962	960,627	189,278	16,741	84,326	38,375	2,039,218	
และ 1 มกราคม 2553	-	16,415	224,178	90,505	-	6,585	756,028	1,093,711	
เพิ่มขึ้น	8,289	-	2,530	33,958	-	-	(44,777)	-	
โอน - สุทธิ	-	-	(16,341)	(13,126)	-	(10,232)	-	(39,699)	
จำหน่าย	-	-	-	-	-	-	-	5,148	
ค่าเผื่อการค้ายค่ากลับรายการ	-	5,148	-	-	-	-	-	-	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	310,198	463,525	1,170,994	300,615	16,741	80,679	749,626	3,092,378	

(พันบาท)

	งบการเงินรวม						
	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุง ที่ดิน	อาคาร	เครื่องจักร และอุปกรณ์	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและเครื่องใช้ สำนักงาน	ยานพาหนะ	งานระหว่างก่อสร้างและ เครื่องจักรและอุปกรณ์ ระหว่างการผลิต	รวม
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2552	388	78,170	314,548	89,773	80,783	-	580,403
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	393	26,382	135,084	31,881	10,896	-	204,636
จำหน่าย	-	-	(21,314)	(5,194)	(24,493)	-	(51,001)
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552</b>	<b>781</b>	<b>104,552</b>	<b>428,318</b>	<b>116,460</b>	<b>67,186</b>	<b>-</b>	<b>734,038</b>
<b>และ 1 มกราคม 2553</b>							
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	458	29,749	149,772	43,253	8,051	-	231,283
จำหน่าย	-	-	(10,811)	(11,795)	(9,717)	-	(32,323)
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553</b>	<b>1,239</b>	<b>134,301</b>	<b>567,279</b>	<b>147,918</b>	<b>65,520</b>	<b>-</b>	<b>932,998</b>
<b>มูลค่าสุทธิทางบัญชี</b>							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2552	331,819	448,092	603,353	69,280	28,417	24,953	1,505,914
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	301,128	337,410	532,309	72,818	17,140	38,375	1,299,180
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	308,959	329,224	603,715	152,697	15,159	749,626	2,159,380



(พันบาท)

ราคาทุน ณ วันที่ 1 มกราคม 2552 เพิ่มขึ้น โอน - สุทธิ จำหน่าย ค่าเผื่อการตัดย่ำ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	งบการเงินเฉพาะกิจการ						งานระหว่างก่อสร้างและ เครื่องจักรและอุปกรณ์ ระหว่างการผลิตตั้ง รวม
	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุง ที่ดิน	อาคาร	เครื่องจักร และอุปกรณ์	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและเครื่องใช้ สำนักงาน	สิทธิอนุปไตย ส่วนกลาง	ยานพาหนะ	
332,207	526,262	815,833	150,242	16,741	101,815	24,890	1,967,990
-	-	32,419	28,512	-	1,917	57,357	120,205
708	4,137	31,345	4,037	-	-	(46,945)	(6,718)
-	-	(29,189)	(6,537)	-	(27,201)	-	(62,927)
(31,006)	(88,437)	(2,479)	-	-	-	-	(121,922)
<b>301,909</b>	<b>441,962</b>	<b>847,929</b>	<b>176,254</b>	<b>16,741</b>	<b>76,531</b>	<b>35,302</b>	<b>1,896,628</b>
-	16,415	141,387	68,230	-	4,100	746,554	976,686
8,289	-	2,530	30,884	-	-	(41,703)	-
-	-	(11,575)	(12,551)	-	(10,155)	-	(34,281)
-	5,148	-	-	-	-	-	5,148
<b>310,198</b>	<b>463,525</b>	<b>980,271</b>	<b>262,817</b>	<b>16,741</b>	<b>70,476</b>	<b>740,153</b>	<b>2,844,181</b>

(พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุง ที่ดิน	อาคาร	เครื่องจักร และอุปกรณ์	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและเครื่องใช้ สำนักงาน	ยานพาหนะ	ส่วนกลาง	งานระหว่างก่อสร้างและ เครื่องจักรและอุปกรณ์ ระหว่างการจัดตั้ง	รวม
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>								
ณ วันที่ 1 มกราคม 2552	388	78,170	302,225	88,335	79,709	16,741	-	565,568
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี จำหน่าย	393	26,382	114,387	29,176	9,396	-	-	179,734
	-	-	(21,256)	(5,040)	(24,493)	-	-	(50,789)
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552</b>								
และ 1 มกราคม 2553	781	104,552	395,356	112,471	64,612	16,741	-	694,513
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี จำหน่าย	458	29,003	122,262	38,172	6,410	-	-	196,305
	-	-	(8,596)	(11,579)	(9,696)	-	-	(29,871)
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553</b>	<b>1,239</b>	<b>133,555</b>	<b>509,022</b>	<b>139,064</b>	<b>61,326</b>	<b>16,741</b>	<b>-</b>	<b>860,947</b>
<b>มูลค่าสุทธิทางบัญชี</b>								
ณ วันที่ 1 มกราคม 2552	331,819	448,092	513,608	61,907	22,106	-	24,890	1,402,422
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	301,128	337,410	452,573	63,783	11,919	-	35,302	1,202,115
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	308,959	329,970	471,249	123,753	9,150	-	740,153	1,983,234

ราคาตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของอาคารและอุปกรณ์ของบริษัท ซึ่งหักค่าเสื่อมราคาทั้งจำนวนแล้วแต่ยังคงใช้งานอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 มีจำนวน 184 ล้านบาท (2552: 135 ล้านบาท)

## 12. ที่ดินที่ไม่ได้ใช้ในการดำเนินงาน

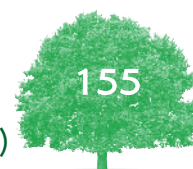
(ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
ที่ดินที่ไม่ได้ใช้ในการดำเนินงาน	440,922	173,765	127,829	127,829
หัก ค่าเผื่อการค้อยค่า	(191,307)	(45,895)	-	-
<b>สุทธิ</b>	<b><u>249,615</u></b>	<b><u>127,870</u></b>	<b><u>127,829</u></b>	<b><u>127,829</u></b>

## 13. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

(ล้านบาท)

	งบการเงินรวม ลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์
<b>ราคาทุน</b>	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2552	105,163
เพิ่มขึ้น	<u>18,890</u>
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 1 มกราคม 2553	<b>124,053</b>
เพิ่มขึ้น	<u>51,470</u>
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	<b><u>175,523</u></b>
<b>ค่าตัดจำหน่ายสะสม</b>	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2552	26,333
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	<u>10,992</u>
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 1 มกราคม 2553	<b>37,325</b>
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	<u>14,968</u>
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	<b><u>52,293</u></b>
<b>มูลค่าสุทธิทางบัญชี</b>	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2552	78,830
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	86,728
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	123,230



(พันบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ ลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์	
<b>ราคาทุน</b>	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2552	91,838
เพิ่มขึ้น	<u>16,739</u>
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 1 มกราคม 2553</b>	<b>108,577</b>
เพิ่มขึ้น	<u>51,291</u>
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553</b>	<b><u>159,868</u></b>
<b>ค่าตัดจำหน่ายสะสม</b>	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2552	23,126
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	<u>9,532</u>
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 1 มกราคม 2553</b>	<b>32,658</b>
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	<u>13,415</u>
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553</b>	<b><u>46,073</u></b>
<b>มูลค่าสุทธิทางบัญชี</b>	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2552	68,712
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	75,919
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	113,795

## 14. สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกิดขึ้นในระหว่างปีมีดังนี้

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2553	บันทึกเป็นรายจ่าย/ (รายได้) ในงบกำไร ขาดทุน (หมายเหตุ 25)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553
<b>สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>			
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	57,988	8,668	49,320
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	30,752	1,761	28,991
ที่ดินที่ไม่ได้ใช้ในการดำเนินงาน	13,219	(27,531)	40,750
ผลประโยชน์พนักงาน	9,508	(1,336)	10,844
เงินมัดจำจากลูกค้า	62,384	(8,790)	71,174
อื่นๆ	3,114	(435)	3,549
<b>รวม</b>	<b>176,965</b>	<b>(27,663)</b>	<b>204,628</b>

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2552	บันทึกเป็นรายจ่าย/ (รายได้) ในงบกำไร ขาดทุน (หมายเหตุ 25)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552
<b>สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>			
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	56,118	(1,870)	57,988
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	419	(30,333)	30,752
ที่ดินที่ไม่ได้ใช้ในการดำเนินงาน	-	(13,219)	13,219
ผลประโยชน์พนักงาน	5,555	(3,953)	9,508
เงินมัดจำจากลูกค้า	51,042	(11,342)	62,384
อื่นๆ	2,642	(472)	3,114
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	1,187	1,187	-
<b>รวม</b>	<b>116,963</b>	<b>(60,002)</b>	<b>176,965</b>



(พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่ 1	บันทึกเป็นรายจ่าย /	ณ วันที่ 31
	มกราคม	(รายได้) ในงบกำไร	ธันวาคม
	2553	ขาดทุน (หมายเหตุ 25)	2553
<b>สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>			
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	40,277	7,255	33,022
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	30,752	1,761	28,991
ผลประโยชน์พนักงาน	8,888	(1,119)	10,007
เงินมัดจำจากลูกค้า	60,962	(4,784)	65,746
อื่นๆ	3,114	(435)	3,549
<b>รวม</b>	<b>143,993</b>	<b>2,678</b>	<b>141,315</b>

(พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่ 1	บันทึกเป็นรายจ่าย /	ณ วันที่ 31
	มกราคม	(รายได้) ในงบกำไร	ธันวาคม
	2552	ขาดทุน (หมายเหตุ 25)	2552
<b>สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>			
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	34,991	(5,286)	40,277
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	419	(30,333)	30,752
ผลประโยชน์พนักงาน	5,183	(3,705)	8,888
เงินมัดจำจากลูกค้า	48,297	(12,665)	60,962
อื่นๆ	1,655	(1,459)	3,114
<b>รวม</b>	<b>90,545</b>	<b>(53,448)</b>	<b>143,993</b>

## 15. หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
<b>ส่วนที่หมุนเวียน</b>				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน				
ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน	3,500,851	-	3,500,851	-
เงินกู้ยืมระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระ				
ภายในหนึ่งปี				
ส่วนที่มีหลักประกัน	500,010	-	500,010	-
ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน	-	600,000	-	600,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย				
ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน	-	-	260,275	-
	<u>4,000,861</u>	<u>600,000</u>	<u>4,261,136</u>	<u>600,000</u>
<b>ส่วนที่ไม่หมุนเวียน</b>				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน				
ส่วนที่มีหลักประกัน	100,030	30	100,020	20
ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน	9,000,000	1,500,000	9,000,000	1,500,000
	<u>9,100,030</u>	<u>1,500,030</u>	<u>9,100,020</u>	<u>1,500,020</u>
<b>รวม</b>	<u><u>13,100,891</u></u>	<u><u>2,100,030</u></u>	<u><u>13,361,156</u></u>	<u><u>2,100,020</u></u>

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินมีอัตราดอกเบี้ยในอัตราตลาด เงินกู้ยืมบางส่วนมีข้อจำกัดเกี่ยวกับการรักษาอัตราส่วนทางการเงิน รวมถึงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นและการจ่ายเงินปันผล

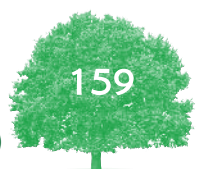
ที่ประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นของบริษัท เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2550 วันที่ 11 เมษายน 2551 และวันที่ 9 เมษายน 2552 มีมติอนุมัติการขายและออกตราสารหนี้ เพื่อลดภาระต้นทุนทางการเงินของบริษัท และเป็นการเพิ่มทางเลือกในการหาแหล่งเงินทุนเพื่อดำเนินการพัฒนาโครงการ โดยกำหนดวงเงินที่ออกตราสารหนี้ดังกล่าวสูงสุดไม่เกิน 6,500 ล้านบาท

ในเดือนสิงหาคม 2550 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ไม่ค้ำประกันและไม่มีประกันจำนวน 600 ล้านบาท (600,000 หน่วยๆ ละ 1,000 บาท) และ 400 ล้านบาท (400,000 หน่วยๆ ละ 1,000 บาท) หุ้นกู้นี้มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.91 และ 4.68 ต่อปี ตามลำดับ

กำหนดชำระดอกเบี้ยทุกครึ่งปี หุ้นกู้นี้ครบกำหนดชำระในเดือนสิงหาคม 2553

เมื่อวันที่ 29 มกราคม 2552 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ไม่ค้ำประกันและไม่มีประกันจำนวน 1,500 ล้านบาท (1,500,000 หน่วยๆ ละ 1,000 บาท) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.25% ต่อปี สำหรับระยะเวลา 1 ปี 6 เดือนนับจากวันออกหุ้นกู้ และ 5.75% ต่อปี สำหรับระยะเวลาหลังจาก 1 ปี 6 เดือนจนถึงวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน หุ้นกู้นี้ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2555

เมื่อวันที่ 21 มิถุนายน 2553 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ไม่ค้ำประกันและไม่มีประกันจำนวน 2,500 ล้านบาท (2,500,000 หน่วยๆ ละ 1,000 บาท) โดยแบ่งเป็น 2 ชุด คือ ชุดที่ 1 มูลค่า 1,500 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.00% ต่อปี สำหรับระยะเวลา 3 ปี กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือนนับจากวันออกหุ้นกู้จนถึงวันครบกำหนดไถ่ถอน โดยครบกำหนดไถ่ถอนปี 2556 และชุดที่ 2 มูลค่า 1,000 ล้านบาท



อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.75% ต่อปี สำหรับระยะเวลา 5 ปี กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือนนับจากวันออกหุ้นกู้จนถึงวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยครบกำหนดไถ่ถอนปี 2558

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2553 ของบริษัท เมื่อวันที่ 29 กันยายน 2553 มีมติอนุมัติการขายและออกตราสารหนี้ เพื่อลดภาระต้นทุนทางการเงินของบริษัท และรองรับการขยายธุรกิจของบริษัทฯ ในอนาคต โดยกำหนดวงเงินที่ออกตราสารหนี้ดังกล่าวเพิ่มอีกไม่เกิน 7,500 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2553 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ไม่ค้ำยสิทธิและไม่มีประกันจำนวน 5,000 ล้านบาท (5,000,000 หน่วยๆ ละ 1,000 บาท) โดยแบ่งเป็น 2 ชุด คือ ชุดที่ 1 มูลค่า 3,000 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.10% ต่อปี สำหรับระยะเวลา 3 ปี กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือนนับจากวันออกหุ้นกู้จนถึงวันครบกำหนดไถ่ถอน โดยครบกำหนดไถ่ถอนปี 2556 และชุดที่ 2 มูลค่า 2,000 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.75% ต่อปี สำหรับระยะเวลา 5 ปี กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือนนับจากวันออกหุ้นกู้จนถึงวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยครบกำหนดไถ่ถอนปี 2558

## 16. หนี้สินหมุนเวียนอื่น

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาค้างจ่าย	258,305	184,477	215,401	139,449
เงินค้ำประกันอาคารอุปโภค	272,286	160,300	245,269	146,747
โบนัสค้างจ่าย	74,499	160,656	66,821	138,053
เงินประกันผลงาน	94,386	81,373	82,963	48,909
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	40,866	25,592	40,866	25,592
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	39,758	27,689	35,614	26,411
อื่น ๆ	331,491	284,103	252,992	260,215
<b>รวม</b>	<b>1,111,591</b>	<b>924,190</b>	<b>939,926</b>	<b>785,376</b>

## 17. ผลประโยชน์พนักงาน

ผู้เชี่ยวชาญอิสระรายหนึ่งได้ทำการประเมินภาระหนี้สินที่ต้องจ่ายสำหรับผลประโยชน์พนักงาน โดยใช้วิธีการ Projected unit credit ซึ่งบริษัทได้ตั้งสำรองผลประโยชน์พนักงานดังนี้

(พันบาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2553	2552	2551	2553	2552	2551
มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันที่ไม่ได้จัดให้มีกองทุน	50,338	40,999	30,841	47,157	38,796	29,475



การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าปัจจุบันของโครงการผลประโยชน์

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
ภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์ ณ วันที่ 1 มกราคมจากการประเมิน	40,999	30,841	38,796	29,475
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	9,322	9,111	8,420	8,321
ต้นทุนดอกเบี้ย	1,350	1,047	1,274	1,000
ผลประโยชน์จ่ายโดยโครงการจากการประเมิน	(1,156)	(1,845)	(1,156)	(1,822)
ผลต่างของผลประโยชน์พนักงานที่จ่ายจริง และจากการประเมิน	(177)	1,845	(177)	1,822
<b>ภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม</b>	<b>50,338</b>	<b>40,999</b>	<b>47,157</b>	<b>38,796</b>
จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนมีดังนี้				
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	9,322	9,111	8,420	8,321
ดอกเบี้ยของภาระผูกพัน	1,350	1,047	1,274	1,000
	<b>10,672</b>	<b>10,158</b>	<b>9,694</b>	<b>9,321</b>
<b>สมมติฐานตามเกณฑ์คณิตศาสตร์ประกกันภัย (Actuarial basis)</b>				
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	3.5	3.5	3.5	3.5
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต (ร้อยละ)				
พนักงานประจำ	5 และ 8	5 และ 8	5 และ 8	5 และ 8
พนักงานรายวัน	3.5 และ 5	3.5 และ 5	3.5 และ 5	3.5 และ 5
อายุครบเกษียณ (ปี)	60	60	60	60



## 18. กุญเรือนหุ้น ใบสำคัญสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ส่วนเกินมูลค่าหุ้นและสำรองตามกฎหมาย

### ทุนเรือนหุ้น, หุ้นสามัญ

(พันหุ้น/พันบาท)

	ราคาตาม มูลค่าหุ้น (บาท)	2553		2552	
		จำนวนหุ้น	จำนวนเงิน	จำนวนหุ้น	จำนวนเงิน
<b>ทุนจดทะเบียน</b>					
ณ วันที่ 1 มกราคม					
หุ้นสามัญ	1	2,224,753	2,224,753	2,255,753	2,255,753
เพิ่มทุน	1	22,000	22,000	-	-
(ลดทุน)	1	(17,941)	(17,941)	(31,000)	(31,000)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
หุ้นสามัญ	1	<u>2,228,812</u>	<u>2,228,812</u>	<u>2,224,753</u>	<u>2,224,753</u>
<b>ทุนที่ออกและชำระแล้ว</b>					
ณ วันที่ 1 มกราคม					
หุ้นสามัญ	1	2,206,812	2,206,812	2,191,394	2,191,394
ใช้สิทธิซื้อหุ้นตามใบสำคัญแสดง					
สิทธิ	1	-	-	15,418	15,418
ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
หุ้นสามัญ	1	<u>2,206,812</u>	<u>2,206,812</u>	<u>2,206,812</u>	<u>2,206,812</u>

### ทุนจดทะเบียน

ในการประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นของบริษัท เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2552 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติให้บริษัทลดทุน จดทะเบียนจาก 2,255,753,400 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 2,255,753,400 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1 บาท) เป็น 2,224,753,400 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 2,224,753,400 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1 บาท) บริษัทได้จดทะเบียนลดทุน จดทะเบียนนี้กับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2552

เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2553 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติ การลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจากทุนจดทะเบียน 2,224,753,400 บาท เป็น 2,206,812,000 บาท โดยการลดหุ้นสามัญที่ออกไว้เพื่อ รองรับการซื้อสิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท จำนวน 17,941,400 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท บริษัทจดทะเบียน ลดทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2553

เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2553 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการ เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากทุนจดทะเบียน 2,206,812,000 บาท เป็น 2,228,812,000 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับ

การออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ให้แก่กรรมการและผู้บริหารของบริษัทจำนวน 22,000,000 หน่วย บริษัทจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2553

### ทุนชำระแล้ว

เมื่อวันที่ 30 มกราคม 2552 ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญขอใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 5,169,900 หน่วย ซื้อหุ้นสามัญของบริษัทจำนวน 5,169,900 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1 บาท ทำให้ทุนชำระแล้วของบริษัทเพิ่มจาก 2,191,394,200 บาท เป็น 2,196,564,100 บาท บริษัทจดทะเบียนเพิ่มทุนที่ออกและเรียกชำระ แล้วกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2552

เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2552 ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะ ซื้อหุ้นสามัญขอใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 5,086,500 หน่วย ซื้อหุ้นสามัญของบริษัทจำนวน 5,086,500 หุ้น ในราคาหุ้นละ

1 บาท ทำให้ทุนชำระแล้วของบริษัทเพิ่มจาก 2,196,564,100 บาท เป็น 2,201,650,600 บาท บริษัทจดทะเบียนเพิ่มทุนที่ออกและเรียกชำระแล้วกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2552

เมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2552 ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญขอใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 5,161,400 หน่วย ซื้อหุ้นสามัญของบริษัทจำนวน 5,161,400 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1 บาท ทำให้ทุนชำระแล้วของบริษัทเพิ่มจาก 2,201,650,600 บาท เป็น 2,206,812,000 บาท บริษัทจดทะเบียนเพิ่มทุนที่ออกและเรียกชำระแล้วกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2552

**ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (ปี 2548)**

วันที่ 28 พฤศจิกายน 2548 บริษัทได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญที่ออกใหม่ชนิดที่เปลี่ยนมือไม่ได้ ในราคา ศูนย์ บาท จำนวน 64,401,500 หน่วย ให้แก่กรรมการ พนักงาน และที่ปรึกษาของบริษัทและบริษัทย่อย ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท มีอายุ 4 ปี นับแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2548 และครบกำหนดอายุในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2552 (การใช้สิทธิครั้งแรกจะตรงกับวันที่ 30 มิถุนายน 2549 และวันใช้สิทธิครั้งสุดท้ายจะตรงกับวันที่ 30 พฤศจิกายน 2552) ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญจำนวน 1 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1 บาท

ในการประชุมกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2550 เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2550 ที่ประชุมได้พิจารณาปรับเปลี่ยนแปลงระยะเวลาการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท จากวันทำการสุดท้ายของเดือนมิถุนายน และเดือนธันวาคมของแต่ละปี เป็นวันทำการสุดท้ายของเดือนกรกฎาคมและเดือนมกราคมของแต่ละปีโดยมีเงื่อนไขอื่นๆ คงเดิม สำหรับวันใช้สิทธิครั้งต่อไปจะตรงกับวันที่ 31 กรกฎาคม 2550 และวันใช้สิทธิครั้งสุดท้ายจะตรงกับวันที่ 30 พฤศจิกายน 2552

ในระหว่างระยะเวลาการใช้สิทธิในใบสำคัญแสดงสิทธิ ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิจะใช้สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญได้ทุกๆ 6 เดือน ยกเว้นการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายซึ่งสามารถใช้สิทธิได้ภายในวันครบกำหนดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญได้จำนวนไม่เกิน 1 ใน 8 ส่วน (ร้อยละ 12.5) ของใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งหมดที่ได้รับจัดสรรจากบริษัท และในกรณีที่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิไม่ได้ใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญถึงร้อยละ 12.5 ของใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งหมดที่ได้รับจัดสรรจากบริษัทในแต่ละคราว ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถนำใบสำคัญแสดงสิทธิในส่วนที่เหลือไปใช้ในคราวต่อไปได้

ในระหว่างปี 2552 มีการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิข้างต้น จำนวน 15,417,800 หน่วย ซื้อหุ้นสามัญของบริษัทจำนวน 15,417,800 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1 บาท

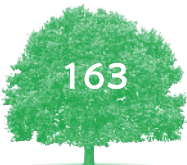
ในระหว่างปี 2552 มีการยกเลิกใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 471,600 หน่วย จากการลาออกของพนักงานบางราย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 ไม่มีใบสำคัญแสดงสิทธิคงเหลือที่สามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญ

**ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (ปี 2553)**

เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2553 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2553 ได้มีมติอนุมัติการออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทเพื่อเสนอขายแก่ผู้บริหารตั้งแต่ระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไป จำนวน 22,000,000 หน่วย โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ	รายละเอียด
ประเภทของใบสำคัญแสดงสิทธิ	ชนิดไม่มีมูลค่า
อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ	3 ปี นับแต่วันที่ออกและเสนอขาย
เสนอขายให้กับ	ผู้บริหารตั้งแต่ระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไป
จำนวนที่จัดสรรแล้ว ณ 31 ธันวาคม 2553	14,796,000 หน่วย (หน่วยที่มีการให้สิทธิจริงแก่ผู้บริหาร)
อัตราการใช้สิทธิ	ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย ต่อหุ้นสามัญ 1 หุ้น
ราคาในการใช้สิทธิ	14.35 บาทต่อหุ้น
ระยะเวลาและสัดส่วนการใช้สิทธิ	ปีละ 4 ครั้งในเดือน กุมภาพันธ์ พฤษภาคม สิงหาคม และพฤศจิกายน ของแต่ละปี (2554 เป็นปีแรก) โดยจะใช้สิทธิรวมกันในแต่ละปีได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของที่ได้รับจัดสรร เป็นระยะเวลา 3 ปี ในกรณีที่มิได้ใช้สิทธิให้ครบจำนวนให้สามารถไปใช้สิทธิได้ในคราวถัดไป



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 ใบสำคัญแสดงสิทธิคงเหลือที่สามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญที่จัดสรรแล้วจำนวน 14,796,000 หน่วย และคงเหลือที่ยังไม่ได้จัดสรร มีจำนวน 7,204,000 หน่วย

ณ วันที่ในรายงาน ยังไม่มีการใช้สิทธิสำหรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญข้างต้น

### ส่วนเกินมูลค่าหุ้น

ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 51 ในกรณีที่บริษัทเสนอขายหุ้นสูงกว่ามูลค่าหุ้นที่จดทะเบียนไว้ บริษัทต้องนำค่าหุ้นส่วนเกินนี้ตั้งเป็นทุนสำรอง ("ส่วนเกินมูลค่าหุ้น") ส่วนเกินมูลค่าหุ้นนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

### สำรองตามกฎหมาย

ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 116 บริษัทจะต้องจัดสรรทุนสำรอง ("สำรองตามกฎหมาย") อย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหลังจากหักขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าสำรองดังกล่าวมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน เงินสำรองนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

### ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน

ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินแสดงในส่วนของเจ้าของ ประกอบด้วยผลต่างการแปลงค่าทั้งหมดจากงบการเงินของหน่วยงานในต่างประเทศ

### ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม

ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมแสดงในส่วนของเจ้าของประกอบด้วยผลรวมการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินเมื่อขายจนกระทั่งมีการตัดรายการหรือเกิดการค้อยค่า

## 19. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

### ส่วนงานธุรกิจ

กลุ่มบริษัทดำเนินกิจการในส่วนงานธุรกิจเดียว คือ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นฝ่ายบริหารจึงพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทมีส่วนงานธุรกิจเพียงส่วนงานเดียว

### ส่วนงานภูมิศาสตร์

ในการนำเสนอการจำแนกส่วนงานภูมิศาสตร์ รายได้ตามส่วนงานแยกตามเขตภูมิศาสตร์ได้กำหนดจากสถานที่ตั้งของลูกค้า สินทรัพย์ตามส่วนงานแยกตามสถานที่ตั้งทางภูมิศาสตร์ของสินทรัพย์

กลุ่มบริษัทเสนอส่วนงานภูมิศาสตร์ที่สำคัญดังนี้

- ส่วนงาน 1 ประเทศไทย
- ส่วนงาน 2 ประเทศอินเดีย
- ส่วนงาน 3 ประเทศเวียดนาม
- ส่วนงาน 4 ประเทศมัลดีฟส์

(ล้านบาท)

	งบการเงินรวม	
	2553	2552
<b>รายได้จำแนกตามส่วนงาน</b>		
ประเทศไทย	23,293	18,966
ประเทศอินเดีย	-	-
ประเทศเวียดนาม	-	-
ประเทศมัลดีฟส์	14	-
<b>รวม</b>	<b>23,307</b>	<b>18,966</b>
<b>ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน</b>		
ประเทศไทย	2,438	1,382
ประเทศอินเดีย	31	4
ประเทศเวียดนาม	7	-
ประเทศมัลดีฟส์	56	-
<b>รวม</b>	<b>2,532</b>	<b>1,386</b>

## 20. ค่าใช้จ่ายในการขาย

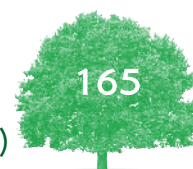
(ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย	659	443	615	414
ค่าใช้จ่ายโฆษณาและประชาสัมพันธ์	706	322	646	299
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	567	21	518	19
ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์	83	5	73	5
อื่นๆ	19	18	19	17
<b>รวม</b>	<b>2,034</b>	<b>809</b>	<b>1,871</b>	<b>754</b>

## 21. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

(ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับบุคคลากร	1,108	684	1,002	643
ค่าเผื่อการค้ายค่างของ				
สินทรัพย์ (กลับรายการ)	118	170	(27)	123
ค่าที่ปรึกษา	128	142	121	134
ค่าเช่า	104	66	88	55
ค่าซ่อมแซม	43	65	39	62
ค่าเสื่อมราคา	86	55	70	51
ค่าสาธารณูปโภค	73	73	63	70
อื่นๆ	488	322	435	292
<b>รวม</b>	<b>2,148</b>	<b>1,577</b>	<b>1,791</b>	<b>1,430</b>



## 22. ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนพนักงาน

(ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
<b>ผู้บริหาร</b>				
เงินเดือนและค่าแรง	40	34	40	34
จ่ายสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	1	1	1	1
อื่นๆ - โบนัสและค่าสวัสดิการ	20	17	20	17
<b>รวม</b>	<b>61</b>	<b>52</b>	<b>61</b>	<b>52</b>
<b>พนักงาน</b>				
เงินเดือนและค่าแรง	714	646	621	530
จ่ายสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	18	16	16	13
อื่นๆ - โบนัสและค่าสวัสดิการ	447	471	399	370
<b>รวม</b>	<b>1,179</b>	<b>1,133</b>	<b>1,036</b>	<b>913</b>

กลุ่มบริษัทได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงานของกลุ่มบริษัทบนพื้นฐานความสมัครใจของพนักงานในการเป็นสมาชิกของกองทุน โดยพนักงานจ่ายเงินสะสมในอัตราร้อยละ 4 ของเงินเดือนทุกเดือน และบริษัทจ่ายสมทบในอัตราร้อยละ 4 ของเงินเดือนของพนักงานทุกเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้ได้จดทะเบียนเป็นกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามข้อกำหนดของกระทรวงการคลังและจัดการกองทุนโดยผู้จัดการกองทุนที่ได้รับอนุญาต

## 23. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

(ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
การเปลี่ยนแปลงในที่ดินและที่ดินพร้อมบ้าน เพื่อขายและโครงการระหว่างการพัฒนา	(7,405)	423	(6,583)	31
วัตถุดิบและวัสดุสิ้นเปลืองที่ใช้ไป	15,019	6,591	13,672	6,089
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	1,240	1,185	1,097	965
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	246	216	210	189

## 24. ต้นทุนทางการเงิน

(พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
ดอกเบี้ยจ่ายและค้างจ่ายกับ บริษัทย่อย (หมายเหตุ 4)	-	-	4,241	1,212
สถาบันการเงิน	283,784	193,608	280,538	187,490
หัก ส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนการก่อสร้าง สุทธิ	<u>(216,697)</u>	<u>(146,555)</u>	<u>(216,697)</u>	<u>(144,320)</u>
	<u>67,087</u>	<u>47,053</u>	<u>68,082</u>	<u>44,382</u>

## 25. ภาษีเงินได้

(พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
<b>ภาษีเงินได้ปัจจุบัน</b>				
สำหรับปีปัจจุบัน	1,083,047	1,228,535	979,107	1,056,085
ปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวข้อง รายการในปีก่อนๆ	<u>(7,285)</u>	<u>8,673</u>	<u>231</u>	<u>7,857</u>
	<u>1,075,762</u>	<u>1,237,208</u>	<u>979,338</u>	<u>1,063,942</u>
<b>ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>	14			
การเปลี่ยนแปลงของผลต่างชั่วคราว ขาดทุนทางภาษีที่สามารถใช้ได้	(27,662)	(61,189)	2,678	(53,448)
	<u>-</u>	<u>1,187</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>(27,662)</u>	<u>(60,002)</u>	<u>2,678</u>	<u>(53,448)</u>
<b>รวม</b>	<u>1,048,100</u>	<u>1,177,206</u>	<u>982,016</u>	<u>1,010,494</u>



การกระทบยอดเพื่อหาอัตราภาษีที่แท้จริง	งบการเงินรวม			
	2553		2552	
	อัตราภาษี (ร้อยละ)	(พันบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)	(พันบาท)
กำไรก่อนภาษี		4,536,247		4,799,039
ภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีเงินได้				
นิติบุคคลของประเทศไทย	30	1,360,874	30	1,439,712
การลดภาษีเงินได้		(226,392)		(217,583)
รายได้สุทธิที่ไม่ต้องเสียภาษี		(163,186)		(99,432)
ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี		8,879		18,904
รายได้สุทธิที่ถูกตัดรายการ		77,953		31,923
ภาษีปีก่อนๆ ที่บันทึกค่าไป		290		8,673
อื่นๆ		(10,318)		(4,991)
<b>รวม</b>	<b>23</b>	<b>1,048,100</b>	<b>25</b>	<b>1,177,206</b>

การกระทบยอดเพื่อหาอัตราภาษีที่แท้จริง	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2553		2552	
	อัตราภาษี (ร้อยละ)	(พันบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)	(พันบาท)
กำไรก่อนภาษี		4,527,842		4,351,659
ภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีเงินได้				
นิติบุคคลของประเทศไทย	30	1,358,353	30	1,305,498
การลดภาษีเงินได้		(226,392)		(217,583)
รายได้สุทธิที่ไม่ต้องเสียภาษี		(155,838)		(99,214)
ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี		8,324		17,437
ภาษีปีก่อนๆ ที่บันทึกค่าไป		231		7,857
อื่นๆ		(2,662)		(3,501)
<b>รวม</b>	<b>22</b>	<b>982,016</b>	<b>23</b>	<b>1,010,494</b>



### การลดภาษีเงินได้นิติบุคคล

พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการลดอัตราภาษีเงินได้ฉบับที่ 387 พ.ศ. 2544 ลงวันที่ 5 กันยายน 2544 ให้สิทธิทางภาษีแก่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หลังวันที่ 6 กันยายน 2544 โดยลดอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลจากอัตรา ร้อยละ 30 เป็นร้อยละ 25 สำหรับกำไรสุทธิทางภาษี เป็นเวลาห้ารอบระยะเวลาบัญชีต่อเนื่องกันนับแต่รอบระยะเวลาบัญชีแรกที่เริ่มในหรือ หลังวันที่พระราชกฤษฎีกานี้ใช้บังคับ

## 26. กำไรต่อหุ้น

### กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 คำนวณจากกำไรสำหรับปีที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทและจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วระหว่างปีในแต่ละปี โดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก แสดงการคำนวณดังนี้

(พันบาท/พันหุ้น)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
<b>กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท (ขั้นพื้นฐาน)</b>	<b><u>3,488,147</u></b>	<b><u>3,621,816</u></b>	<b><u>3,545,827</u></b>	<b><u>3,341,165</u></b>
จำนวนหุ้นสามัญที่ออก ณ วันที่ 1 มกราคม	2,206,812	2,191,394	2,206,812	2,191,394
ผลกระทบจากหุ้นที่ออกจำหน่าย ในระหว่างปี	-	7,358	-	7,358
<b>จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วง น้ำหนัก (ขั้นพื้นฐาน)</b>	<b><u>2,206,812</u></b>	<b><u>2,198,752</u></b>	<b><u>2,206,812</u></b>	<b><u>2,198,752</u></b>
<b>กำไรต่อหุ้น (ขั้นพื้นฐาน) (บาท)</b>	<b><u>1.58</u></b>	<b><u>1.65</u></b>	<b><u>1.61</u></b>	<b><u>1.52</u></b>

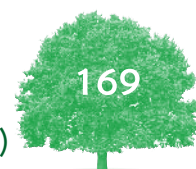
### กำไรต่อหุ้นปรับลด

กำไรต่อหุ้นปรับลดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 คำนวณจากกำไรสำหรับปีที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท

และจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วระหว่างปีโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก หลังจากที่ได้ปรับปรุงผลกระทบของหุ้นปรับลด ดังนี้

(พันบาท/พันหุ้น)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
<b>กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท (ปรับลด)</b>	<b><u>3,488,147</u></b>	<b><u>3,621,816</u></b>	<b><u>3,545,827</u></b>	<b><u>3,341,165</u></b>
จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วง น้ำหนัก (ขั้นพื้นฐาน)	2,206,812	2,198,752	2,206,812	2,198,752
ผลกระทบจากการออกสิทธิที่จะเลือก ซื้อหุ้น	1,229	-	1,229	-
<b>จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วง น้ำหนัก (ปรับลด)</b>	<b><u>2,208,041</u></b>	<b><u>2,198,752</u></b>	<b><u>2,208,041</u></b>	<b><u>2,198,752</u></b>
<b>กำไรต่อหุ้น (ปรับลด) (บาท)</b>	<b><u>1.58</u></b>	<b><u>1.65</u></b>	<b><u>1.61</u></b>	<b><u>1.52</u></b>



## 27. สิทธิประโยชน์จากการส่งเสริมการลงทุน

กลุ่มบริษัทได้รับการส่งเสริมการลงทุนตามพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 สำหรับการประกอบกิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือรายได้ปานกลาง (พื้นที่ใช้สอยต่อหน่วยของที่อยู่อาศัยจะต้องมีขนาดไม่ต่ำกว่า 31 ตารางเมตรและมูลค่าซื้อขายตามสัญญาไม่เกิน 600,000 บาท)

เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2552 คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้ปรับเงื่อนไข และราคาจำหน่ายสำหรับโครงการที่ตั้งในเขต 1 ดังนี้ กรณีการก่อสร้างอาคารชุด จะต้องมียอดพื้นที่ใช้สอยต่อหน่วยไม่น้อยกว่า 28 ตารางเมตร และจำหน่ายในราคาหน่วยละไม่เกินหนึ่งล้านบาท (รวมค่าที่ดิน) และกรณีการก่อสร้างบ้านแถวหรือบ้านเดี่ยวจะต้องมียอดพื้นที่ใช้สอยต่อหน่วยไม่น้อยกว่า 70 ตารางเมตร และจำหน่ายในราคาหน่วยละไม่เกินหนึ่งล้านสองแสนบาท (รวมค่าที่ดิน)

สิทธิพิเศษที่สำคัญได้แก่ การได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นเวลา 5 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนสิทธิพิเศษนี้จะสิ้นสุดในระยะเวลาต่างๆ กัน จนถึงวันที่ 10 ธันวาคม 2557

เนื่องจากเป็นกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน บริษัทและบริษัทย่อยจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามที่ระบุไว้ในบัตรส่งเสริมการลงทุน

## 28. เงินปันผลจ่าย

ที่ประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นของบริษัท เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2553 มีมติอนุมัติการจัดสรรเงินปันผลจากกำไรสุทธิส่วนที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนของปี 2552 แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.20 บาท และจากกำไรสุทธิส่วนที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนของปี 2552 แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.35 รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,213.7 ล้านบาท บริษัทได้จ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในระหว่างปี 2553

ที่ประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นของบริษัท เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2552 มีมติอนุมัติการจัดสรรเงินปันผลจากกำไรสุทธิส่วนที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนของปี 2551 แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.33 บาท เป็นจำนวนทั้งสิ้น 724.9 ล้านบาท บริษัทได้จ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในระหว่างปี 2552

## 29. เครื่องมือทางการเงิน

### ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย หมายถึง ความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยในตลาด ซึ่งส่งผลกระทบต่อการค้าดำเนินงานและกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท ผู้บริหารเชื่อว่าบริษัทมีความเสี่ยงในอัตราดอกเบี้ยน้อย ดังนั้น บริษัทจึงไม่ได้ทำสัญญาเพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว

### ความเสี่ยงจากสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีการควบคุมความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่อง โดยการรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดให้เพียงพอต่อการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท และเพื่อทำให้ผลกระทบจากความผันผวนของกระแสเงินสดลดลง

### การกำหนดมูลค่ายุติธรรม

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการและข้อสมมติฐานในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังต่อไปนี้

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดและเงินลงทุนชั่วคราวในเงินฝากออมทรัพย์ เงินฝากประจำและตั๋วสัญญาใช้เงิน และลูกหนี้และเจ้าหนี้มีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณเนื่องจากเครื่องมือทางการเงินเหล่านั้น จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาว มีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณเนื่องจากเครื่องมือทางการเงินเหล่านี้มีอัตราดอกเบี้ยในอัตราตลาด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 หุ้นกู้ระยะยาวมีมูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมเป็นจำนวนเงิน 9,000 ล้านบาท และ 8,970 ล้านบาท ตามลำดับ (2552: 2,100 ล้านบาท และ 2,146 ล้านบาท ตามลำดับ) มูลค่ายุติธรรมคำนวณจากมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดในอนาคตของเงินต้นและดอกเบี้ย ซึ่งคิดลดโดยใช้อัตราดอกเบี้ยในท้องตลาดพิจารณาจากหนี้สินที่มีความคล้ายคลึงกัน ณ วันที่ในรายงาน

### การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ของบริษัทฯและบริษัทย่อยในการบริหารทางการเงินคือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสม และรักษาอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ยืม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 งบการเงินรวมแสดงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระคอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป็น 0.86: 1 (งบการเงินเฉพาะกิจการ: อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระคอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป็น 0.92:1) ซึ่งคำนวณตามข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ยืม

### 30. สัญญาเช่า

(ก) บริษัทได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงาน (รวมค่าบริการที่เกี่ยวข้อง) เป็นเวลา 3 ปี สิ้นสุดในระยะเวลาต่างๆ กัน จนถึงเดือนพฤศจิกายน 2555 ค่าเช่าและค่าบริการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 มีจำนวนประมาณ 14.5 ล้านบาท (2552: 12.8 ล้านบาท)

(ข) บริษัทได้ทำสัญญาเช่ารถยนต์เพื่อใช้ในการดำเนินงาน (รวมค่าบริการที่เกี่ยวข้อง) ซึ่งมีอายุมากกว่า 1 ปี และมีระยะเวลาแตกต่างกัน สำหรับปี 2553 มีจำนวนประมาณ 29.8 ล้านบาท (2552: 22.3 ล้านบาท)

(ค) บริษัทย่อยได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงาน (รวมค่าบริการที่เกี่ยวข้อง) เป็นเวลา 3 ปี สิ้นสุดในระยะเวลาต่างๆ กัน จนถึงเดือนพฤศจิกายน 2553 ค่าเช่าและค่าบริการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 มีจำนวน 6.4 ล้านบาท (2552: 7.0 ล้านบาท)

### 31. ภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นดังต่อไปนี้

(ก) บริษัทมีภาวะผูกพันสำหรับการซื้อที่ดินจำนวน 5,728 ล้านบาท (2552: 3,303 ล้านบาท)

(ข) บริษัทและบริษัทย่อยมีภาวะผูกพันสำหรับการพัฒนาและก่อสร้างโครงการของบริษัทเป็นจำนวน 1,275 ล้านบาท (2552: 118 ล้านบาท)

(ค) บริษัทและบริษัทย่อยมีภาวะผูกพันสำหรับสัญญาว่าจ้างงานบริการและค่าที่ปรึกษาของบริษัทเป็นจำนวน 0.7 ล้านบาท (2552: 22 ล้านบาท)

(ง) บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหน้าจากการที่ธนาคารในประเทศหลายแห่งออกหนังสือ คำประกันบริษัทกับหน่วยงานราชการบางแห่งเป็นจำนวนเงินรวม 3,411 ล้านบาท (2552: 1,869 ล้านบาท)

(จ) บริษัทมีภาวะผูกพันต่อธนาคารเกี่ยวกับการค้าประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีจำนวนรวม 65 ล้านบาท วงเงินกู้ยืมจากธนาคารจำนวน 198 ล้านบาท และวงเงินหนังสือคำประกันที่ออกโดยธนาคารจำนวน 728 ล้านบาท ของบริษัทย่อย (2552: 40 ล้านบาท 598 ล้านบาท และ 829 ล้านบาท ตามลำดับ)

### 32. อื่น ๆ

มูลค่าที่ได้มีการทำสัญญาขายแล้วและมูลค่ารวมของโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 มีดังนี้

(ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
มูลค่าที่ได้มีการทำสัญญาขายแล้ว	128,199	90,146	120,380	85,094
มูลค่าขายรวมของโครงการ	152,410	97,895	141,487	92,108
<b>อัตราส่วนของมูลค่าที่ได้มีการทำสัญญาขายแล้วต่อมูลค่าขายรวมของโครงการ (ร้อยละ)</b>	<b>84.11</b>	<b>92.08</b>	<b>85.08</b>	<b>92.39</b>



### 33. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ยังไม่ได้ใช้

กลุ่มบริษัทยังไม่ได้ใช้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออก และปรับปรุงใหม่ดังต่อไปนี้ ณ วันที่รายงาน เนื่องจากยังไม่มีการบังคับใช้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ดังต่อไปนี้

กำหนดให้ถือปฏิบัติกับงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มใน หรือหลังวันที่ 1 มกราคม ในปีดังต่อไปนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน	เรื่อง	ปีที่มีผลบังคับใช้
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2552)	การนำเสนองบการเงิน	2554
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2552)	สินค้าคงเหลือ	2554
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2552)	งบกระแสเงินสด	2554
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2552)	นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลง ประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด	2554
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2552)	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน	2554
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2552)	สัญญาก่อสร้าง	2554
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2552)	ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2554
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2552)	สัญญาเช่า	2554
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2552)	รายได้	2554
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2552)	ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของ อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	2556
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 23 (ปรับปรุง 2552)	ต้นทุนการกู้ยืม	2554
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2552)	การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือ กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2554
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 26	การบัญชีและการรายงานโครงการ ผลประโยชน์เมื่อออกจากงาน	2554
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2552)	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	2554
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2552)	เงินลงทุนในบริษัทร่วม	2554
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2552)	ส่วนได้เสียในการร่วมค้า	2554
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 33 (ปรับปรุง 2552)	กำไรต่อหุ้น	2554
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2552)	งบการเงินระหว่างกาล	2554
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2552)	การค้ำของสินทรัพย์	2554
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 37 (ปรับปรุง 2552)	ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น	2554
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2552)	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	2554
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2552)	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2554
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 2	การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	2554
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2552)	สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย และการดำเนินงานที่ยกเลิก	2554
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15	สัญญาการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์	2554

ผู้บริหารได้พิจารณาถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการใช้  
มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่โดยสภา

วิชาชีพบัญชีที่องค์การการเงินรวมหรือองค์การการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท  
ซึ่งผู้บริหารได้พิจารณาผลกระทบแล้วมีจำนวนไม่เป็นสาระสำคัญ

### 34. การจัดประเภทรายการใหม่

รายการในงบการเงินของปี 2552 บางรายการได้จัดประเภทใหม่ให้สอดคล้องกับรายการในงบการเงินของปี 2553 ดังนี้

	2552					
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ก่อนจัด ประเภท ใหม่	จัด ประเภท ใหม่	หลังจัด ประเภท ใหม่	ก่อนจัด ประเภท ใหม่	จัด ประเภท ใหม่	หลังจัด ประเภท ใหม่
<b>งบดุล</b>						
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	205	(107)	98	188	(107)	81
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้า	-	107	107	-	107	107
		<u>-</u>			<u>-</u>	

การจัดประเภทรายการใหม่นี้เพื่อความเหมาะสมกับธุรกิจของกลุ่มบริษัท



# เราคือชาวพฤษภา



เรา “บริษัท พฤษภา เรียวเอสเตท จำกัด” เป็นหนึ่งในผู้นำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อันดับต้นของประเทศ ด้วยผลงานสิ่งก่อสร้างประเภทที่อยู่อาศัยทั้งบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม ที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้าทุกระดับ งานหลักของเราคือการนำเสนอผลิตภัณฑ์ที่ลูกค้าสามารถมั่นใจได้ว่า “คุ้มราคา ด้วยคุณภาพบ้าน และบริการ” เพื่อสร้างความพึงพอใจสูงสุดแก่ลูกค้า พนักงาน ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่าย





# ธรรมาภิบาล พวกษา

การบริหารงานของพวกษา อยู่บนรากฐานนโยบายที่เน้นความโปร่งใส โดยกำหนดเป็นแนวทางปฏิบัติพร้อมปลูกจิตสำนึกแก่พนักงานทุกฝ่ายผ่านวัฒนธรรมองค์กร เพื่อให้หน่วยงานมีความยั่งยืน สามารถปฏิบัติงานได้โดยราบรื่น และสร้างความเชื่อมั่นแก่พันธมิตรทางธุรกิจ ผู้ถือหุ้น ลูกค้า และผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่าย

# พลังพุกษา



ด้วยประสบการณ์อันยาวนานผนวกกับวิสัยทัศน์อันกว้างไกลของผู้บริหารทำให้พุกษาเป็นองค์กรที่แข็งแกร่งมั่นคง เฝ้ายพร้อมด้วยนโยบายการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพเราชาวพุกษาทุกคนจึงมั่นใจในพลังแห่งศักยภาพทางธุรกิจ อันเต็มเปี่ยม และพร้อมปฏิบัติงานเพื่อนำองค์กรสู่ความเติบโตต่อไปในอนาคต





# การเงินแข็งแกร่ง

ด้วยนโยบายด้านการเงินอันรัดกุมของพุกชา ผันวนกับการจัดการงานก่อสร้างที่มีประสิทธิภาพและส่งมอบงานได้รวดเร็ว ทำให้องค์กรสามารถบริหารการเงินได้อย่างมีคุณภาพ นับเป็นอีกปัจจัยที่ช่วยสร้างความแข็งแกร่งด้านการเงิน ควบคู่ไปกับผลประโยชน์ทางธุรกิจที่เติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง



רשקה