



รายงานประจำปี 2550





สารบัญ

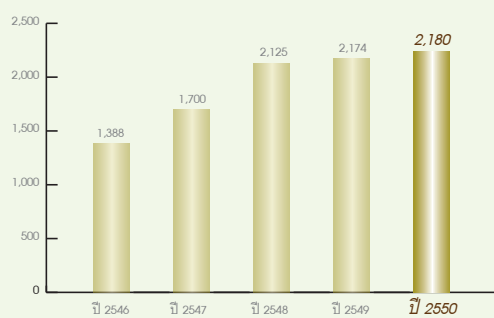
จุดเด่นการเงินเปรียบเทียบ 5 ปี	4
ข้อมูลการเงินสรุปเปรียบเทียบ	5
สารจากประธานกรรมการ	6
อุดมการณ์และเป้าหมาย	9
การประกอบธุรกิจ	11
ประเภทของผลิตภัณฑ์	16
แนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และปัจจัยที่มีผลกระทบต่อธุรกิจที่สำคัญ	35
ปัจจัยความเสี่ยง	38
ความเสี่ยงเกี่ยวกับบริษัทฯ และธุรกิจของบริษัทฯ	
ปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ	
โครงสร้างเงินทุน	44
หลักทรัพย์ของบริษัท	
หุ้นสามัญ	
ใบสำคัญแสดงสิทธิ (PS - WA)	
โครงสร้างการถือหุ้น	57
ข้อจำกัดการถือหุ้นของชาวต่างชาติ	
นโยบายการจ่ายเงินปันผล	
ผังองค์กร	59
โครงสร้างการจัดการ	60
คณะกรรมการบริษัท	
คณะกรรมการตรวจสอบ	
คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	
คณะกรรมการบรรษัทภิบาล	
คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	
คณะกรรมการบริหาร	
คณะผู้บริหาร	



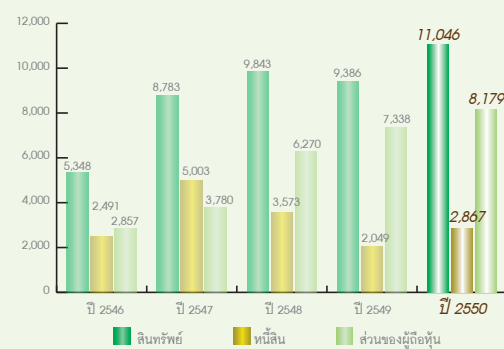
ประวัติกรรมการและผู้บริหาร	80
ผู้มีอำนาจควบคุมในบริษัทฯ และบริษัทย่อย	94
ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร	95
ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน	
ค่าตอบแทนอื่น	
นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี	98
การควบคุมภายใน	111
การนำข้อมูลภายในของบริษัทฯ ไปใช้	
รายการระหว่างกัน	114
การเปิดเผยรายการระหว่างกัน	
ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการระหว่างกัน	
นโยบายและมาตรการหรือขั้นตอนในการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน	
คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน	117
รายงานความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน	124
รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ	125
รายงานผู้สอบบัญชี และงบการเงิน	129
ค่าสอบบัญชี	178
ความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม	179
ข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ	186

จุดเด่นทางการเงินเปรียบเทียบ 5 ปี

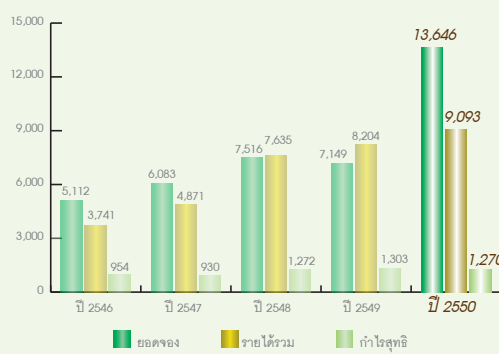
ทุนที่ออกและชำระแล้ว



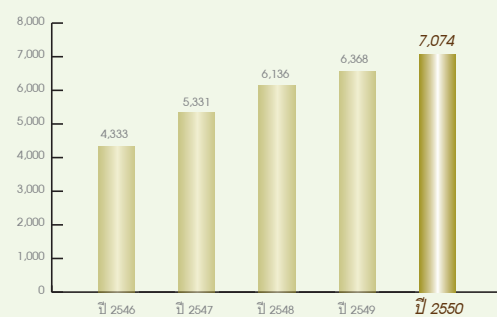
สินทรัพย์-หนี้สิน-ส่วนของผู้ถือหุ้น



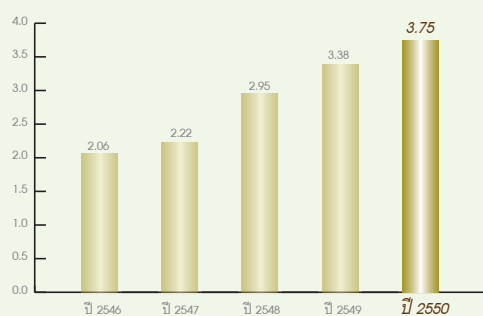
ผลการดำเนินงาน



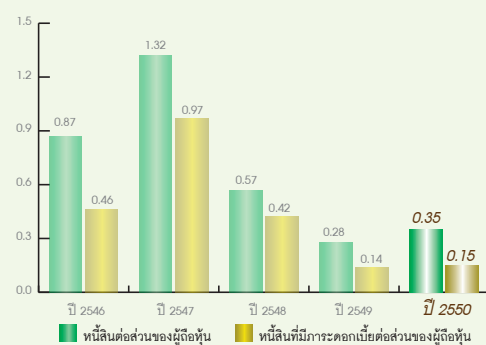
จำนวนบ้านที่โอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้า



มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น



อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น





ข้อมูลการเงินสรุปเปรียบเทียบ 5 ปี

	ปี 2546	ปี 2547	ปี 2548	ปี 2549	ปี 2550
สินทรัพย์ (ล้านบาท)					
สินทรัพย์รวม	5,348.4	8,783.3	9,842.8	9,386.2	11,046.4
สินค้าคงเหลือ	4,355.8	7,490.0	6,775.2	7,358.5	8,194.0
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ล้านบาท)					
เงินกู้ยืมระยะสั้น	908.5	1,442.5	1,770.6	538.1	0.0
เงินกู้ยืม/หุ้นกู้ ระยะยาว	400.0	2,228.3	849.9	491.4	1,219.3
หนี้สินรวม	2,491.2	5,003.1	3,573.0	2,048.6	2,867.4
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	1,388.0	1,700.0	2,125.0	2,173.9	2,180.2
ส่วนของผู้ถือหุ้น	2,857.2	3,780.1	6,269.9	7,337.6	8,179.0
ผลการดำเนินงาน (ล้านบาท)					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	3,723.9	4,868.2	7,620.8	8,181.1	9,087.6
รายได้รวม	3,741.3	4,871.5	7,634.9	8,203.8	9,092.8
กำไรขั้นต้น	1,471.9	1,878.0	2,648.1	2,632.7	3,168.6
กำไรสุทธิ	953.6	930.2	1,272.4	1,303.3	1,269.9
ยอดจอง (ล้านบาท)	5,112.0	6,082.8	7,515.8	7,148.7	13,645.7
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)					
อัตราส่วนสภาพคล่อง	2.32	2.78	3.13	5.13	5.77
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	0.18	0.06	0.55	0.30	0.67
อัตราแสดงความสามารถในการทำกำไร					
อัตรากำไรขั้นต้น	39.5%	38.6%	34.7%	32.2%	34.9%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	29.4%	23.8%	22.8%	19.8%	18.2%
อัตรากำไรสุทธิ	25.5%	19.1%	16.7%	15.9%	14.0%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	39.6%	28.0%	25.3%	19.2%	16.4%
อัตราส่วนประสิทธิภาพในการดำเนินงาน					
อัตราผลตอบแทนจากทรัพย์สิน	23.0%	13.2%	13.7%	13.6%	12.4%
อัตราส่วนนโยบายทางการเงิน (เท่า)					
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	0.87	1.32	0.57	0.28	0.35
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	0.46	0.97	0.42	0.14	0.15
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	(5.70)	(14.48)	13.44	15.35	22.44
อัตราการจ่ายเงินปันผล	33.48	49.98	30.55	33.36	37.87
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว (ล้านหุ้น)	1,388.0	1,700.0	2,125.0	2,173.9	2,180.2
ข้อมูลต่อหุ้น (บาท)					
กำไรสุทธิต่อหุ้น	0.69	0.64	0.73	0.60	0.58
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น	2.06	2.22	2.95	3.38	3.75
ราคาตลาด ณ วันสิ้นปี	n.a.	n.a.	4.86	5.85	8.40



สารจากประธานกรรมการ



1. ดร.พิสิฐ ลี้อาธรรม
ประธานกรรมการบริษัท
2. นายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์
ประธานกรรมการบริหาร

ปี 2550 เป็นปีที่พิเศษแตกต่างไปจากทุกปีที่ผ่านมา เพราะเป็นปีมหามงคลที่พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวฯ ทรงเจริญพระชนมพรรษา 80 พรรษา บริษัท พวกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) จึงได้จัดทำโครงการเพื่อร่วมเฉลิมพระเกียรติ หลากหลายโครงการและดำเนินการต่อเนื่องมาตั้งแต่ปลายปี 2549 และตลอดปี 2550 โดยกิจกรรมหลัก คือ โครงการ **“ร้อยใจ ร่วมสมทบทุนมูลนิธิชัยพัฒนา”** จะนำรายได้ส่วนหนึ่งจากการขายบ้านทุกหลังรวมเป็นเงิน 10 ล้านบาท บริจาคโดยเสด็จพระราชกุศล ผ่านมูลนิธิชัยพัฒนา รวมทั้งยังมีการจัดกิจกรรมตามรอยเท้าพ่อเศรษฐกิจพอเพียง และโครงการอื่นๆ ทั้งนี้ เพราะนอกเหนือจากเป้าหมายด้านการเติบโตทางธุรกิจแล้ว บริษัทฯ ยังมีปณิธานมุ่งมั่นในการเป็นองค์กรที่มีส่วนในการรับผิดชอบต่อสังคมและส่วนรวม ซึ่งเป็นนโยบายที่บริษัทฯ ยึดมั่นตลอดระยะเวลากว่า 15 ปีของการดำเนินธุรกิจ

ท่ามกลางภาวะเศรษฐกิจที่ผันผวน และอัตราการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจที่ชะลอตัว ในปี 2550 ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ มีอัตราการขยายตัวที่ลดลง แต่บริษัท พวกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ยังคงมีผลการดำเนินงานเติบโตเป็นที่น่าพอใจยิ่ง โดยมียอดขายรวม 13,646 ล้านบาท หรือเติบโตเพิ่มขึ้น 91% เมื่อเทียบกับปี 2549 ที่มียอดขาย 7,149 ล้านบาท รายได้รวม 9,093 ล้านบาท เติบโตเพิ่มขึ้น 11% จากปี 2549 ที่มีรายได้ 8,204 ล้านบาท

ผลการดำเนินงานในรอบปีนี้ มาจากการที่บริษัทฯ ปรับยุทธศาสตร์ในการดำเนินธุรกิจที่จะเป็นผู้นำในตลาดที่อยู่อาศัยระดับล่าง-กลาง ในทุกพื้นที่ในเขตกรุงเทพฯ ชานและปริมณฑล มีสินค้าทุกรูปแบบเพื่อรองรับความต้องการของลูกค้า โดยบริษัทฯ ทำการปรับกลยุทธ์และโครงสร้างธุรกิจให้มีความสอดคล้องกับสถานะตลาดที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว ด้วยการขยายโครงสร้างการบริหารงานแบบ Strategic Business Unit (SBU) รวมถึงการ



สร้างทีมงานที่มีประสิทธิภาพและความเชี่ยวชาญในแต่ละธุรกิจ ทำให้การบริหารงานคล่องตัวและมีประสิทธิภาพเพิ่มขึ้น ก่อให้เกิดธุรกิจใหม่ๆ เพื่อรองรับการเจริญเติบโตของบริษัทฯ ในระยะยาว โดยในปี 2550 นี้เราได้ขยายเข้าสู่ตลาดคอนโดมิเนียมที่เป็นสินค้ามีความต้องการสูงในตลาด นอกจากนั้นยังขยายพื้นที่เป้าหมายในธุรกิจทาวน์เฮาส์และบ้านเดี่ยวระดับกลาง มาในเขตกรุงเทพมหานคร และทุกโครงการที่เปิดขายประสบผลสำเร็จเป็นอย่างดีสูง

นอกจากนี้บริษัทฯ ยังเสริมสร้างความแข็งแกร่งให้ฐานธุรกิจ ด้วยการเปิดโครงการใหม่กระจายทั่วเขตกรุงเทพและปริมณฑล รวม 28 โครงการ ส่งผลให้ในช่วง 11 เดือนแรกของปี 2550 บริษัทฯ มีส่วนแบ่งการตลาดเพิ่มสูงขึ้นทุกตลาด โดยบ้านเดี่ยว มีส่วนแบ่งการตลาด 8.6% เพิ่มจากปี 2549 ที่ทำได้ 7.1% ทาวน์เฮาส์ ยังคงมีส่วนแบ่งการตลาดเป็นอันดับที่ 1 ของประเทศ ด้วยส่วนแบ่งการตลาดที่สูงถึง 42.2% เพิ่มขึ้นจาก 34.7% ในปี 2549 ในขณะที่ภาพรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพฯและปริมณฑล มีการเติบโตที่ลดลงถึง 8%

ในขณะเดียวกันถึงแม้บริษัทฯ จะมีการเจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว เรายังรักษาความแข็งแกร่งทางการเงิน จากการเพิ่มประสิทธิภาพในการพัฒนาโครงการ รวมถึงความแม่นยำในการดำเนินธุรกิจ ส่งผลให้มีอัตราหมุนเวียนของสินทรัพย์รวมสูงถึง 0.83 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนต่ำ เพียง 0.35 เท่า ซึ่งจะเป็นฐานทุนเพื่อรองรับการเติบโตของธุรกิจได้อย่างมั่นคง

นอกเหนือจากผลการดำเนินงานที่เติบโตในทุกๆ ด้าน แล้วในปลายปี 2550 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ยังได้ประกาศให้หลักทรัพย์ PS ของบริษัท พวกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) เป็นหลักทรัพย์ใหม่ที่ได้รับการคัดเลือกจัดอยู่ในกลุ่ม SET50 ในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2551 ยิ่งเสริมภาพลักษณ์การเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศที่มีผลงานโดดเด่นและเป็นที่น่าจับตามอง

บริษัทฯ ยังคงแสวงหาโอกาสใหม่ๆ ในการลงทุน เช่น การขยายธุรกิจ ในต่างประเทศ โดยอยู่ในขั้นตอนของการศึกษาความเป็นไปได้และขนาด



การลงทุนในประเทศอินเดียและเวียดนาม ซึ่งเป็นประเทศที่มีขนาดใหญ่ มีโอกาสที่จะพัฒนาทางเศรษฐกิจ และรองรับการลงทุนจากต่างประเทศ ได้อย่างมาก ผลการศึกษาจะนำมาใช้ในการวางแผนและตัดสินใจลงทุน พัฒนาโครงการที่เหมาะสมต่อไป ทั้งนี้จะพิจารณาถึงการบริหารความเสี่ยง ในการดำเนินการด้วย โดยพิจารณาเรื่องขนาดการลงทุนแบบค่อยเป็นค่อยไป

สำหรับปี 2551 บริษัทฯ กำหนดให้เป็น “ปีแห่งการสร้างคุณค่าเพิ่มให้แก่ลูกค้า” จะเป็นปีที่บริษัทฯ พยายามทุกด้าน เพื่อที่จะส่งมอบ สินค้าและบริการที่เป็นเลิศ เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า รวมถึงการ มุ่งสร้างจิตสำนึกในด้านการบริการให้เป็นวัฒนธรรมองค์กรของพนักงานทุกคน ความสำเร็จทั้งหมดที่เกิดขึ้นในปี 2550 นี้ล้วนเป็นผลสืบเนื่องมาจากผู้มี อุปกะระคุณทุกท่าน ที่มีส่วนช่วยเหลือและผลักดัน ให้ พญา เรียลเอสเตท เติบโตก้าวขึ้นเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ระดับแนวหน้าของประเทศไทย ในนาม ของคณะกรรมการฯ ใคร่ขอขอบคุณ ท่านผู้ถือหุ้น ลูกค้า คู่ค้า ผู้บริหาร และพนักงานทุกท่าน ที่ให้ความร่วมมือและสนับสนุนบริษัทฯ มาโดยตลอด บริษัทฯ จะมุ่งมั่นพัฒนาสินค้าและบริการที่มีคุณภาพ บริหารงานแบบ ธรรมภิบาล และเป็นองค์กรที่ส่งเสริมการพัฒนาสังคมและสิ่งแวดล้อมสืบไป

ประธานกรรมการบริษัท

(ดร.พิสิฐ ลิ้อารม)

ประธานกรรมการบริหาร

(นายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์)



อุดมการณ์และเป้าหมาย

วิสัยทัศน์ของเรา

เป็นผู้นำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยชั้นนำของประเทศไทยที่ลูกค้ามั่นใจได้ว่า “คุ้มราคา ด้วยคุณภาพบ้าน และบริการ” ลูกค้าให้ Value สูงสุดในทุก Market Segment ของเรา และลูกค้าเลือกซื้อก่อนเสมอ



ภารกิจของเรา

1. เป็นผู้นำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีรายได้สูงสุดของประเทศไทยในปี 2553
2. Customer Centricity เรายึดลูกค้าเป็นศูนย์กลางการพัฒนา Products and Services Innovation เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้า และความพึงพอใจของลูกค้า
3. บริหารจัดการด้วย Supply Chain และมี Technology ที่ทันสมัย เป็นผู้นำด้านต้นทุน ขายบ้านในราคาที่ลูกค้าซื้อได้
4. เป็นองค์กรที่บุคลากรมีความภูมิใจ และพัฒนาตนเองอยู่เสมอ และเป็นองค์กรที่พนักงานเลือกที่จะมาร่วมงาน
5. เป็นองค์กรที่มีภาพลักษณ์และการกำกับดูแลกิจการที่ดี
6. ส่งเสริมการพัฒนาสังคมและสิ่งแวดล้อม
7. มุ่งมั่นในการเพิ่มคุณค่าให้แก่ผู้ถือหุ้น



วัฒนธรรมองค์กร

1. มุ่งมั่นสู่ความสำเร็จ
2. ดำเนินการให้บรรลุเป้าหมาย
3. สร้างความเชื่อถือและความไว้วางใจ
4. ให้ความสำคัญแก่ลูกค้าเสมอ
5. ส่งมอบผลงานที่เป็นเลิศ
6. การบริการด้วยสำนึกแห่งความเป็นเจ้าของ
7. รวมพลังสร้างทีม
8. ความคิดริเริ่มสร้างสรรค์
9. รักและภูมิใจในองค์กร



กลยุทธ์การแข่งขันทางธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

1. เราชาวพฤกษาเป็นผู้บริหารจัดการให้ลูกค้า คู่ค้า พนักงาน และผู้เกี่ยวข้อง เป็นผู้ “ชนะ ชนะ” ใน Value Product/Service กำไร ผลประโยชน์ร่วมกัน
2. มุ่งพัฒนาคุณภาพบ้าน และบริการเป็นเลิศ
3. มีนวัตกรรมสร้างสรรค์และพัฒนาตัวบ้านและบริการ
4. มุ่งพัฒนาที่อยู่อาศัยในแต่ละ Market Segment ให้ตรงกับความต้องการของลูกค้าและสร้างความพึงพอใจลูกค้า
5. การนำเสนอผลิตภัณฑ์บ้านและบริการที่แตกต่าง เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าและความพึงพอใจลูกค้า
6. บริษัทเป็นผู้นำด้านต้นทุน
7. ปรับปรุงกระบวนการธุรกิจอย่างต่อเนื่อง



การประกอบธุรกิจ

บริษัทฯ ได้ก่อตั้งเมื่อวันที่ 20 เมษายน 2536 ในรูปของบริษัทจำกัดภายใต้ชื่อ บริษัท พฤษา เรียลเอสเตท จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านทาวน์เฮาส์ บ้านเดี่ยว และอาคารชุด โดยนายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์ มีทุนจดทะเบียนเริ่มแรกจำนวน 50 ล้านบาท ทั้งนี้ นายทองมา ผู้ริเริ่มก่อตั้งบริษัทฯ ได้นำประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการดำเนินธุรกิจก่อสร้างให้แก่ทั้งภาครัฐและเอกชนมาใช้ในการดำเนินธุรกิจ ประกอบกับการมีทีมผู้บริหารมืออาชีพ และการว่าจ้างที่ปรึกษาจากบริษัทชั้นนำของประเทศในการพัฒนาระบบสนับสนุนต่างๆ อย่างต่อเนื่อง รวมถึงการปรับกลยุทธ์ จึงส่งผลให้บริษัทฯ มีผลการดำเนินงานที่มีกำไรตลอด 15 ปี แม้ในช่วงภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านทาวน์เฮาส์ บ้านเดี่ยว และอาคารชุด โดยเน้นการพัฒนาโครงการในทุกพื้นที่ของกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล รวมถึงเขตศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพฯ ในทำเลที่มีศักยภาพ และการเจริญเติบโตสูง แบ่งเป็น 6 พื้นที่ คือ โซนเหนือ โซนตะวันตก โซนตะวันออก โซนในเมือง โซนใต้ และเขตศูนย์กลางธุรกิจ มีโครงการบ้านทาวน์เฮาส์ที่เน้นตลาดสำหรับผู้มีรายได้ระดับต่ำถึงปานกลางภายใต้ชื่อ **“บ้านพฤษา” “พฤษาวิลด์” และ “เดอะคอนเนค”** โครงการบ้านเดี่ยวที่เน้นตลาดสำหรับผู้มีรายได้ระดับปานกลางถึงสูงภายใต้ชื่อ **“พฤษาวิลเลจ” “ภัสสร” และ “เดอะแพลนท์”** และโครงการคอนโดมิเนียม ภายใต้ชื่อ **“ไอวี คอนโดมิเนียม” “เดอะซีดี คอนโดมิเนียม” และ “ซีดีวิลล์ คอนโดมิเนียม”**



นอกจากนี้ บริษัทฯ เป็นหนึ่งในผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพียงไม่กี่รายที่สามารถบริหารจัดการงานก่อสร้างได้ด้วยตัวเอง รวมถึงการนำเทคโนโลยีที่ทันสมัยจากต่างประเทศมาใช้ในการก่อสร้างบ้าน ซึ่งแตกต่างจากผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่นที่จะจ้างผู้รับเหมาเพื่อดำเนินงานก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั้งโครงการ โดยในการดำเนินโครงการ บริษัทฯ จะเป็นผู้กำหนดรูปแบบโครงการและรายละเอียดการออกแบบ ส่วนการดำเนินการก่อสร้างโครงการ บริษัทฯ จะบริหารจัดการงานก่อสร้างเอง โดยจะแบ่งงานออกเป็นส่วนๆ เช่น งานฐานราก งานปูน งานติดตั้งชิ้นส่วนอาคาร งานปูพื้นกระเบื้อง และงานหลังคา เป็นต้น โดยในส่วนงานติดตั้งชิ้นส่วนอาคาร งานปูพื้นกระเบื้องและงานหลังคา บริษัทฯ จะว่าจ้างผู้รับเหมาที่มีความชำนาญเฉพาะด้าน เพื่อรับผิดชอบงานดังกล่าว และบริษัทฯ จะควบคุม



การก่อสร้างเองโดยการจ้างวิศวกรและผู้ควบคุมงานก่อสร้าง (Foreman) ของบริษัทฯ เข้าไปตรวจสอบดูแลงานก่อสร้างให้เป็นไปตามรูปแบบและมาตรฐานที่กำหนด ทั้งนี้ บริษัทฯ จะเป็นผู้จัดหาวัสดุก่อสร้างเองทั้งหมด ซึ่งการที่บริษัทฯ บริหารจัดการงานก่อสร้างด้วยตัวเอง และการใช้เทคโนโลยีในการก่อสร้างนี้ทำให้บริษัทฯ สามารถควบคุมคุณภาพของงานให้ได้มาตรฐาน ลดระยะเวลาการก่อสร้างและบริหารต้นทุนการก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพ

บริษัทฯ ได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัดเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2548 และได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในวันที่ 22 เมษายน 2548 ให้เพิ่มทุนจดทะเบียนโดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 532.5 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ภายใต้สัญลักษณ์ “PS” ได้เข้าทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นครั้งแรกในวันที่ 6 ธันวาคม 2548 ปัจจุบัน (ข้อมูล ณ วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2551) บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนจำนวน 2,255.75 ล้านบาท และมีทุนชำระแล้วทั้งสิ้น 2,185.95 ล้านบาท

บริษัทย่อย

บริษัทฯ มีบริษัทย่อย 3 บริษัท คือ บริษัท เกสร ก่อสร้าง จำกัด ดำเนินการเป็นผู้รับเหมาส่วนงานตกแต่งเพิ่มเติมในการพัฒนาโครงการบ้านของบริษัทฯ ได้จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2548 มีทุนจดทะเบียน จำนวน 1 ล้านบาท และบริษัท กิ๊พหุ้นจำนวน 9,993 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 99.93 ของทุนจดทะเบียน

นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2549 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2549 ได้มีมติอนุมัติจัดตั้งบริษัทย่อย 2 บริษัท คือ บริษัท พุทธชาติ เอสเตท จำกัด และบริษัท พนาลี เอสเตท จำกัด ดำเนินการเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเพิ่มศักยภาพในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ มากยิ่งขึ้น โดยบริษัทย่อยทั้งสองได้จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 2 ตุลาคม 2549 มีทุนจดทะเบียนบริษัทละ 1 ล้านบาท (10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) โดยบริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน และต่อมาบริษัทฯ ได้ลงทุนเพิ่มในบริษัทย่อยทั้งสองในระหว่างปี 2550 และเมื่อวันที่ 12 กันยายน 2550 บริษัท พนาลี เอสเตท จำกัด มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 50 ล้านบาท เป็น 200 ล้านบาท (2,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) กับกระทรวงพาณิชย์ โดยยังไม่มีชำระค่าหุ้นเพิ่มเติม

พัฒนาการที่สำคัญในช่วง 5 ปี

ปี 2546

บริษัทฯ เรียกทุนชำระแล้วจาก 920.0 ล้านบาท เป็น 1,388.0 ล้านบาท

ปี 2547

บริษัทฯ เรียกทุนชำระแล้วเพิ่มเติมจาก 1,388 ล้านบาท เป็น 1,700 ล้านบาท



บริษัทฯ เริ่มก่อสร้างโรงงานผลิตชิ้นส่วนคอนกรีตเสริมเหล็กสำเร็จรูป (Precast Concrete Factory) โดยโรงงานดังกล่าวใช้ระบบการผลิตแบบ Semi-Automated Pallet Circulating System ซึ่งเป็นระบบที่ทันสมัยที่สุดในประเทศไทยซึ่งมีมูลค่าโครงการประมาณ 650 ล้านบาท (ไม่รวมค่าที่ดินอันเป็นที่ตั้งโรงงาน)

บริษัทฯ ได้พัฒนาระบบงานให้ทันสมัยยิ่งขึ้น โดยวางระบบบริหารทรัพยากรในองค์กร (Enterprise Resource Planning) และได้นำโปรแกรมคอมพิวเตอร์ของ SAP มาใช้ในการรองรับการวางระบบดังกล่าว เพื่อรองรับการเติบโตของธุรกิจ และยกระดับระบบบัญชีในมูลค่าประมาณ 30 ล้านบาท

ปี 2548

โรงงานผลิตชิ้นส่วนคอนกรีตเสริมเหล็กสำเร็จรูปสร้างแล้วเสร็จและเริ่มดำเนินการผลิตชิ้นส่วนสำหรับการก่อสร้างบ้าน

บริษัทฯ ได้ก่อสร้างโรงงานผลิตรั้วและเสาสำเร็จรูป โดยมีมูลค่าโครงการประมาณ 150 ล้านบาท (ไม่รวมค่าที่ดินอันเป็นที่ตั้งโรงงาน) ซึ่งโรงงานดังกล่าวได้สร้างแล้วเสร็จและเริ่มดำเนินการผลิตรั้วและเสาสำเร็จรูปแล้ว

บริษัทฯ ได้จัดตั้งบริษัท เกสรก่อสร้าง จำกัด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นผู้รับเหมางานตกแต่งต่อเติมที่อยู่อาศัย

บริษัทฯ ได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัดและได้ทำการเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 1,700 ล้านบาท เป็น 2,232.5 ล้านบาท และเปลี่ยนมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นจากหุ้นละ 100 บาท เป็นหุ้นละ 1 บาท

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหลักทรัพย์ของบริษัทฯ เข้าทำการซื้อขายในตลาดเป็นวันแรก ในวันที่ 6 ธันวาคม 2548

ปี 2549

บริษัทฯ ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนชำระแล้วจาก 2,125.0 ล้านบาท เป็น 2,159.7 ล้านบาท ในวันที่ 9 มกราคม 2549

บริษัทฯ ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนชำระแล้วจาก 2,159.7 ล้านบาท เป็น 2,166.7 ล้านบาท ในวันที่ 5 กรกฎาคม 2549 จากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิของกรรมการ พนักงาน และที่ปรึกษาของบริษัท พฤษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อย ที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ (PS-WA) ครั้งที่ 1 เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2549 จำนวน 6,992,400 หน่วย

เมื่อวันที่ 2 ตุลาคม 2549 บริษัทฯ ได้จัดตั้งบริษัทย่อย 2 บริษัท คือ บริษัท พุทธชาติ เอสเตท จำกัด และบริษัท พนาลี เอสเตท จำกัด เพื่อให้มีความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ มากขึ้น 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 พญา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อยที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ (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 รวมทั้งได้เพิ่มทุนจดทะเบียนและจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ 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 ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2550

ตามที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2550 เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2550 ให้ขายและออกตราสารหนี้ตามโครงการ Shelf Filling เพื่อลดภาระต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ และเป็นการเพิ่มทางเลือกในการหาแหล่งเงินทุนเพื่อดำเนินโครงการออกตราสารหนี้ (หุ้นกู้ / ตัวเงิน) สำหรับขายให้ผู้ลงทุน 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 600.0 ล้านบาท มีอายุ 3 ปี ในอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4.91 ต่อปี ออกหุ้นกู้เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2550 และครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 9 สิงหาคม 2553
- หุ้นกู้ชุดที่ 2 วงเงิน 400.0 ล้านบาท มีอายุ 2 ปี ในอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4.68 ต่อปี ออกหุ้นกู้เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2550 และครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 17 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 พญา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อยที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ (PS-WA) ครั้งที่ 3 เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2550 จำนวน 6,327,800 หน่วย



เมื่อวันที่ 12 กันยายน 2550 บริษัท พญา รีเอสเตท จำกัด ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 50 ล้านบาท เป็น 200 ล้านบาท กับกระทรวงพาณิชย์ โดยยังไม่มีกรเรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มเติม

ปี 2551

บริษัทฯ ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนชำระแล้วจาก 2,180.2 ล้านบาท เป็น 2,185.95 ล้านบาท ในวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2551 จากการใช้สิทธิ์ตามใบสำคัญแสดงสิทธิของกรรมการ พนักงาน และที่ปรึกษาของบริษัท พญา รีเอสเตท จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อยที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ (PS-WA) ครั้งที่ 4 เมื่อวันที่ 31 มกราคม 2551 จำนวน 5,774,500 หน่วย

โครงสร้างรายได้

บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก นอกจากนี้ ยังมีรายได้อื่นๆ ซึ่งรวมถึง รายได้ค่าเช่า เงินได้จาก ดอกเบี้ยเงินฝาก การขายสินทรัพย์ โดยมีรายละเอียดปรากฏตามตารางแสดงรายได้ดังต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

	รอบปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2548		2549		2550	
	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ
รายได้จากการขาย						
อสังหาริมทรัพย์	7,620.8	99.8	8,181.1	99.7	9,087.6	99.9
รายได้อื่น ⁽¹⁾	14.1	0.2	22.8	0.3	5.2	0.1
รวม	7,634.9	100.0	8,203.8	100.0	9,092.8	100.0

ที่มา : ข้อมูลบริษัทฯ

หมายเหตุ

(1) ได้แก่เงินที่ได้จาก การขายทรัพย์สิน ค่าเช่า ดอกเบี้ย และรายได้อื่น



ประเภทของผลิตภัณฑ์

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านทาวน์เฮาส์ บ้านเดี่ยว และอาคารชุด โดยเน้นการพัฒนาโครงการในทุกพื้นที่ของกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล รวมถึงเขตศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพฯ ในทำเลที่มีศักยภาพ และการเจริญเติบโตสูง แบ่งเป็น 6 พื้นที่ คือ โซนเหนือ โซนตะวันตก โซนตะวันออก โซนในเมือง โซนใต้ และเขตศูนย์กลางธุรกิจ มีโครงการบ้านทาวน์เฮาส์ที่เน้นตลาดสำหรับผู้มีรายได้ระดับต่ำถึงปานกลางภายใต้ชื่อ **"บ้านพฤษา"** **"พฤษาวิลล์"** และ **"เดอะคอนเนค"** โครงการบ้านเดี่ยวที่เน้นตลาดสำหรับผู้มีรายได้ระดับปานกลางถึงสูงภายใต้ชื่อ **"พฤษาวิลเลจ"** **"รัสสร"** และ **"เดอะแพลนท์"** และโครงการคอนโดมิเนียม ภายใต้ชื่อ **"ไอวี คอนโดมิเนียม"** **"เดอะซีดี คอนโดมิเนียม"** และ **"ซิตีวิลล์ คอนโดมิเนียม"**





ตั้งแต่ปี 2536 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2550 บริษัทฯ เปิดโครงการแล้วจำนวน 104 โครงการ โดยบริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งสิ้นจำนวน 7,620.8 ล้านบาท 8,181.0 ล้านบาท และ 9,087.6 ล้านบาท ในปี 2548 2549 และปี 2550 ตามลำดับ โดยสามารถแบ่งรายได้ออกเป็นดังนี้

ประเภทผลิตภัณฑ์	รอบปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2548		2549		2550	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บ้านทาวน์เฮาส์	4,255.9	55.8	4,840.8	59.2	5,302.3	58.3
บ้านเดี่ยว	3,339.1	43.8	3,309.1	40.4	3,735.7	41.1
อาคารชุด	-	-	-	-	17.0	0.2
อื่นๆ ⁽¹⁾	25.8	0.3	31.1	0.4	32.6	0.4
รวม	7,620.8	100	8,181.1	100	9,087.6	100

ที่มา: ข้อมูลของบริษัทฯ

หมายเหตุ

(1) ได้แก่เงินที่ได้จากการยกเลิกสัญญาและการเปลี่ยนแปลงสัญญาจะซื้อขายที่อยู่อาศัย และการขายที่ดินเปล่า

ในปี 2550 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แยกตามราคาบ้าน ดังนี้

	รายได้ (ล้านบาท)	ร้อยละ
ราคาขายต่ำกว่า 1 ล้านบาท	3,112.7	34.4
ราคาขายระหว่าง 1 - 3 ล้านบาท	4,331.0	47.8
ราคาขายระหว่าง 3 - 5 ล้านบาท	1,008.4	11.1
ราคาขายสูงกว่า 5 ล้านบาท	602.9	6.7
รวม	9,055.0	100.0

หมายเหตุ

รายได้ข้างต้นเป็นรายได้ที่ไม่รวมรายได้อื่นๆ ได้แก่เงินที่ได้จากการยกเลิกสัญญาและการเปลี่ยนแปลงสัญญาจะซื้อขายที่อยู่อาศัย และการขายที่ดินเปล่า และรายได้อื่น ซึ่งได้แก่ รายได้จากการขายทรัพย์สิน ค่าเช่า ดอกเบี้ย และรายได้อื่นๆ



โครงการปัจจุบัน

โครงการบ้านทาวน์เฮาส์				
ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้งโครงการ	จำนวนยูนิต	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)
1	บ้านพฤษา 5 (ฝั่งใหม่)	เพชรเกษม จ.นครปฐม	195	183.62
2	บ้านพฤษา 18	บางใหญ่ จ.นนทบุรี	1,586	1,382.06
3	บ้านพฤษา 20	ลำลูกกา คลอง 2 จ.ปทุมธานี	2,975	2,910.24
4	บ้านพฤษา 21	บางใหญ่ จ.นนทบุรี	497	468.92
5	บ้านพฤษา 23	คลองหลวง จ.ปทุมธานี	831	698.80
6	บ้านพฤษา 24	บางน้ำเปรี้ยว จ.ฉะเชิงเทรา	482	417.41
7	บ้านพฤษา 25	บางใหญ่ จ.นนทบุรี	480	432.50
8	บ้านพฤษา 26	บางใหญ่ จ.นนทบุรี	435	407.92
9	บ้านพฤษา 27	ถ.อ่อนนุช-ลาดกระบัง อ.เมือง จ.ฉะเชิงเทรา	532	450.52
10	บ้านพฤษา 28	เทพารักษ์ จ.สมุทรปราการ	2,166	2,290.20
11	บ้านพฤษา 30	บางบัวทอง จ.นนทบุรี	698	700.22
12	บ้านพฤษา 31	พุทธมณฑล จ.นครปฐม	470	402.46
13	บ้านพฤษา 32	อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี	562	457.30
14	บ้านพฤษา 33	บางบัวทอง จ.นนทบุรี	621	540.54
15	บ้านพฤษา 36	ถ.อ่อนนุช-ลาดกระบัง จ.ฉะเชิงเทรา	448	416.69
16	บ้านพฤษา 37	ช.แก้วอินทร์ อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี	457	494.20
17	บ้านพฤษา ริมคลอง 4	บางบัวทอง จ.นนทบุรี	92	111.78
18	บ้านพฤษา 29	บางขุนเทียน จ.สมุทรสาคร	483	445.58
19	บ้านพฤษา 34	ประชาอุทิศ 90 จ.สมุทรปราการ	959	864.92
รวม บ้านพฤษา		19 โครงการ	14,969	14,075.88



โครงการบ้านทาวน์เฮาส์				
ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้งโครงการ	จำนวนยูนิต	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)
1	พฤษาวิลล์ 1	ลำลูกกา คลอง 2 จ.ปทุมธานี	495	814.64
2	พฤษาวิลล์ 3	สรongประภา กรุงเทพฯ	160	235.12
3	พฤษาวิลล์ 4	เพชรเกษม 69 ภาษีเจริญ กรุงเทพฯ	235	331.48
4	พฤษาวิลล์ 5	ถ.นิมิตรใหม่ มีนบุรี กรุงเทพฯ	199	293.61
5	พฤษาวิลล์ 6	บางชัน มีนบุรี กรุงเทพฯ	294	375.29
รวม พฤษาวิลล์		5 โครงการ	1,383	2,050.14
1	เดอะ คอนเนค 1	อ.เมือง จ.สมุทรปราการ	309	568.12
2	เดอะ คอนเนค 2	บางนา ก.ม.10-สุวรรณภูมิ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	310	557.22
3	เดอะ คอนเนค 3	ดอนเมือง กรุงเทพฯ	357	630.94
4	เดอะ คอนเนค 4	ถ.เพชรเกษม ภาษีเจริญ กรุงเทพฯ	163	310.65
5	เดอะ คอนเนค 5	พระนคร กรุงเทพฯ	329	570.80
รวม เดอะ คอนเนค		5 โครงการ	1,468	2,637.73
รวม โครงการบ้านทาวน์เฮาส์		29 โครงการ	17,820	18,763.75

โครงการบ้านเดี่ยว				
ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้งโครงการ	จำนวนยูนิต	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)
1	ภัสสร 2	รังสิต คลอง 3 จ.ปทุมธานี	455	1,279.24
2	ภัสสร 4	รังสิต คลอง 3 จ.ปทุมธานี	541	2,861.88
3	ภัสสร 7	ถ.รัตนธิเบศร์ จ.นนทบุรี	476	2,131.18
4	ภัสสร 9	ถ.วิภาวดี 60 กรุงเทพฯ	71	437.84
5	ภัสสร 11	เขตปราชญ์ กรุงเทพฯ	65	594.10
6	ภัสสร 12	รังสิต คลอง 3 จ.ปทุมธานี	492	1,096.01
7	ภัสสร 13	เขตสุวินทวงศ์ กรุงเทพฯ	308	997.28
8	ภัสสร 14	บางใหญ่ จ.นนทบุรี	350	894.64
9	ภัสสร 15	สายไหม-ดอนเมือง บางเขน กรุงเทพฯ	124	428.84
รวม ภัสสร		9 โครงการ	2,882	10,721.01



โครงการบ้านเดี่ยว				
ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้งโครงการ	จำนวนยูนิต	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)
1	พฤษาวิลเลจ 1	ลำลูกกา คลอง 6 จ.ปทุมธานี	486	969.54
2	พฤษาวิลเลจ 2	ธัญบุรี คลอง 7 จ.ปทุมธานี	486	983.32
3	พฤษาวิลเลจ 3	รังสิต คลอง 3 จ.ปทุมธานี	299	581.93
4	พฤษาวิลเลจ 4	ช.แก้วอินทร์ จ.นนทบุรี	255	511.17
5	พฤษาวิลเลจ 5	บางใหญ่ จ.นนทบุรี	320	633.02
6	พฤษาวิลเลจ 6	พระราม 2 - บางขุนเทียน กรุงเทพฯ	486	916.88
7	พฤษาวิลเลจ 7	นาเกลือ จ.สมุทรปราการ	244	435.04
8	พฤษาวิลเลจ 8	ช.วัชรพล บางเขน กรุงเทพฯ	232	584.31
9	พฤษาวิลเลจ 9	รังสิต คลอง 3 จ.ปทุมธานี	161	393.61
10	พฤษาวิลเลจ 10	บางใหญ่ จ.นนทบุรี	269	580.54
รวม พฤษาวิลเลจ		10 โครงการ	3,238	6,589.36

รวม	โครงการบ้านเดี่ยว	19 โครงการ	6,120	17,310.37
-----	-------------------	------------	-------	-----------

โครงการคอนโดมิเนียม				
ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้งโครงการ	จำนวนยูนิต	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)
1	ซีทีวิลล์ 1	อ.เมือง จ.สมุทรปราการ	369	263.82
รวม ซีทีวิลล์ คอนโดมิเนียม		1 โครงการ	369	263.82
1	ไอวี ริเวอร์	ราษฎร์บูรณะ กรุงเทพฯ	1,267	3,216.10
2	ไอวี รัชดา	บางซื่อ-รัชดา กรุงเทพฯ	399	816.98
3	ไอวี สาทร	สาทร กทม.	290	931.60
รวม ไอวี คอนโดมิเนียม		3 โครงการ	1,956	4,964.68
1	เดอะซีด พหลโยธิน	พหลโยธิน บางซื่อ กรุงเทพฯ	117	194.32
รวม เดอะซีด คอนโดมิเนียม		1 โครงการ	117	194.32

รวม	โครงการคอนโดมิเนียม	5 โครงการ	2,442	5,422.82
-----	---------------------	-----------	-------	----------

รวมทั้งสิ้น		53 โครงการ	26,382	41,496.94
-------------	--	------------	--------	-----------



1. บ้านทาวน์เฮาส์

บริษัทฯ ได้ดำเนินการก่อสร้างบ้านทาวน์เฮาส์ภายใต้แบรนด์ “บ้านพฤษา” “พฤษาวิลล์” และ “เดอะคอนเนค” โดยแบ่งระดับของบ้านออกเป็น 3 ระดับ ได้แก่

- ระดับราคาระหว่าง 0.6 ถึง 1.2 ล้านบาทต่อหน่วย ซึ่งดำเนินโครงการภายใต้แบรนด์ “บ้านพฤษา”
- ระดับราคาระหว่าง 0.9 ถึง 1.4 ล้านบาทต่อหน่วย ซึ่งดำเนินโครงการภายใต้แบรนด์ “พฤษาวิลล์”
- ระดับราคาระหว่าง 1.4 ถึง 1.8 ล้านบาทต่อหน่วย ซึ่งดำเนินโครงการภายใต้แบรนด์ “เดอะคอนเนค”

โดยบริษัทฯ มุ่งเน้นลูกค้ากลุ่มผู้มีรายได้ระดับต่ำถึงปานกลางที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และมีใช้เพื่อการเก็งกำไร ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการก่อสร้างบ้านภายใต้แนวคิด “บ้านสำหรับทุกคน” โดยก่อสร้างให้บ้านมีคุณภาพที่ทัดเทียมและตอบสนองต่อความต้องการพื้นฐานของผู้ซื้อได้ในราคาที่คุ้มค่าเมื่อเทียบกับบ้านในรูปแบบ ขนาดและทำเลที่ใกล้เคียงกันของผู้ประกอบการรายอื่นโดยทั่วไป บ้านทาวน์เฮาส์ของบริษัทฯ จะมีราคา



ขายที่ต่ำกว่าผู้ประกอบการรายอื่นอยู่ประมาณร้อยละ 15-20 อันเนื่องมาจากการที่บริษัทฯ บริหารจัดการงานก่อสร้างด้วยตัวเอง ทำให้บริษัทฯ สามารถบริหารต้นทุนการก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงรอบธุรกิจที่ใช้เวลาสั้นกว่าผู้ประกอบการรายอื่น อันเป็นผลมาจากการบริหารในทุกส่วนงานอย่างมีประสิทธิภาพ

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 2549 และปี 2550 บริษัทฯ ได้โอนกรรมสิทธิ์บ้านทาวน์เฮาส์แล้วจำนวน 5,041 หลัง 5,374 หลัง และ 5,716 หลัง ตามลำดับ และมีรายได้จากการขายบ้านทาวน์เฮาส์เป็นจำนวน 4,255.9 ล้านบาท 4,840.8 ล้านบาท และ 5,302.3 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 55.8 ร้อยละ 59.2 และร้อยละ 58.3 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ตามลำดับ



การบริหารจัดการงานก่อสร้าง (Construction Management)

ในการบริหารจัดการงานก่อสร้าง บริษัทฯ ได้แบ่งการบริหารออกเป็น 2 ฝ่าย ได้แก่

- ฝ่ายบริหารงานก่อสร้าง ซึ่งจะทำหน้าที่ดูแลและดำเนินการก่อสร้างโครงการก่อสร้างทุกโครงการให้เป็นไปตามแผนและรูปแบบที่กำหนด นอกจากนี้ ยังทำหน้าที่ดูแลค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้อยู่ในงบประมาณที่กำหนด รวมทั้งติดต่อประสานงานกับฝ่ายงบประมาณของบริษัทฯ
- ฝ่ายควบคุมคุณภาพ (Quality Assurance) ซึ่งจะทำหน้าที่ตรวจสอบคุณภาพของบ้านแต่ละหลังที่สร้างเพื่อให้ได้มาตรฐานตามที่กำหนด

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีฝ่ายงานสนับสนุนกลางในการบริหารจัดการงานก่อสร้าง ซึ่งทำหน้าที่สนับสนุนทั้งในส่วนของบริษัทฯ และบ้านเดี่ยว โดยฝ่ายสนับสนุนดังกล่าวได้แก่

- ฝ่ายสรรหาผู้รับเหมา ซึ่งจะทำหน้าที่หาผู้รับเหมาที่มีความชำนาญเฉพาะด้านและแรงงานเพื่อช่วยในการก่อสร้างตามจำนวนที่ต้องใช้ในแต่ละโครงการ
- ฝ่ายวิจัยและพัฒนา ซึ่งจะทำหน้าที่ในการนำเทคโนโลยีที่เหมาะสมมาปรับใช้ในการออกแบบและการก่อสร้าง
- ฝ่ายพัฒนาโครงการ ซึ่งจะทำหน้าที่เป็นผู้ประสานงานและร่วมพัฒนาการออกแบบที่อยู่อาศัยในโครงการต่างๆ
- ฝ่ายจัดซื้อ ซึ่งจะทำหน้าที่จัดซื้อวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง

การออกแบบบ้าน ในการออกแบบบ้านในแต่ละโครงการ ฝ่ายการตลาดและการขายจะประสานงานกับฝ่ายพัฒนาโครงการเพื่อกำหนดแนวทาง ลักษณะและรูปแบบ (Conceptual Design) ของบ้านที่ต้องการจะสร้างในแต่ละโครงการ รวมถึงงบประมาณในการสร้างบ้าน หลังจากนั้น ฝ่ายพัฒนาโครงการจะว่าจ้างสถาปนิกภายนอกเพื่อให้ออกแบบโครงบ้านตามแนวทาง ลักษณะและรูปแบบดังกล่าว เมื่อฝ่ายพัฒนาโครงการเห็นว่าแบบโครงบ้านที่ออกแบบโดยสถาปนิกมีความเหมาะสมแล้ว 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 งานติดตั้งชิ้นส่วนอาคาร งานปูพื้นกระเบื้องและงานหลังคา เป็นต้น ทั้งนี้บริษัทฯ จะว่าจ้างผู้รับเหมาที่มีความชำนาญเฉพาะด้านและลูกจ้างรายวันในจำนวนที่บริษัทฯ เห็นสมควรในแต่ละสายการผลิต ในระหว่างการก่อสร้าง ฝ่ายควบคุมคุณภาพจะเข้าตรวจสอบคุณภาพของบ้านเป็นระยะๆ รวมทั้งตรวจสอบคุณภาพเมื่อการก่อสร้างบ้านเสร็จสมบูรณ์ก่อนการเสนอขายหรือส่งมอบบ้านให้แก่ลูกค้าต่อไป

บริษัทฯ สามารถสร้างบ้านประเภทนี้ได้ในราคาที่ต่ำ แต่มีคุณภาพเทียบเท่าและมีพื้นที่ใช้สอยมากกว่าบ้านในรูปแบบ ขนาดและทำเลที่ใกล้เคียงกันที่สร้างโดยผู้ประกอบการรายอื่น โดยนอกเหนือจากการที่บริษัทฯ มีความสามารถในการบริหารจัดการงานก่อสร้างได้เอง ดังที่กล่าวข้างต้นแล้ว ยังมีสาเหตุที่สำคัญอีกประการหนึ่งอันได้แก่การที่บริษัทฯ มีการใช้เทคโนโลยีการผลิตที่ช่วยลดระยะเวลาการก่อสร้าง ทำให้ประหยัดต้นทุนและค่าแรงงาน รวมถึงชิ้นงานที่ได้ยังมีความปลอดภัยด้วย โดยใช้เทคโนโลยีการก่อสร้างบ้านด้วยระบบโครงสร้างผนังรับน้ำหนักแบบหล่อในที่สำหรับบ้านในโครงการบ้านพฤษา และใช้เทคโนโลยีการก่อสร้างแบบผนังสำเร็จรูปรับน้ำหนักซึ่งเป็นเทคโนโลยีที่บริษัทฯ ใช้ในการก่อสร้างบ้านเดี่ยวมาใช้ในการก่อสร้างบ้านในโครงการพฤษาวิลล์และเดอะคอนเนค เทคโนโลยีการก่อสร้างบ้านด้วยระบบโครงสร้างผนังรับน้ำหนักแบบหล่อในที่ (Cast-Institu Load Bearing Wall Structure) บริษัทฯ ซื้อมาเทคโนโลยีการก่อสร้างระบบสำเร็จรูปนี้จากประเทศฝรั่งเศส โดยระบบนี้จะใช้ผนังเป็นตัวรับน้ำหนักแทนเสาและคาน จึงลดขั้นตอนการเทเสาและคานออกไป โดยจะใช้การประกอบและติดตั้งแบบเหล็กผนัง ณ จุดก่อสร้าง จากนั้นจะนำเหล็กผูกมาใส่ในแบบเหล็กและเทปูนลงไป ทำให้การทำงานรวดเร็วขึ้น ซึ่งบริษัทฯ นับเป็นผู้ประกอบการรายแรกๆ ที่นำระบบโครงสร้างผนังรับน้ำหนักนี้มาใช้ในการก่อสร้าง โดยระบบนี้ใช้กับการก่อสร้างบ้านทาวน์เฮาส์แบบชั้นเดียว ทำให้ใช้เวลาในการก่อสร้างทั้งสิ้นประมาณ 30 วันนับจากวันเริ่มก่อสร้างจนแล้วเสร็จทั้งหลัง ซึ่งนับว่ามีประสิทธิภาพและรวดเร็วกว่าวิธีก่อสร้างแบบทั่วไป (Conventional Method) ซึ่งใช้เวลาประมาณ 90 วันต่อหลัง โดยบริษัทฯ ได้ใช้เทคโนโลยีการก่อสร้างนี้กับโครงการบ้านทาวน์เฮาส์ในช่วงแรกซึ่งได้แก่ โครงการบ้านพฤษา 1 และบ้านพฤษา 2

ต่อมา ด้วยพัฒนาการที่ไม่หยุดยั้ง บริษัทฯ ได้ค้นคว้าหาเทคโนโลยีการก่อสร้างใหม่ๆ ที่จะช่วยให้การดำเนินการก่อสร้างบ้านเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น บริษัทฯ จึงนำระบบโครงสร้างผนังรับน้ำหนักแบบหล่อในที่ด้วยเทคโนโลยีแบบอุโมงค์ (Tunnel Technology) เข้ามาเพิ่มเติมเพื่อใช้ในการก่อสร้างบ้านทาวน์เฮาส์แบบสองชั้น



โดยขั้นตอนการก่อสร้างเริ่มตั้งแต่การก่อสร้างโดยประกอบติดตั้งแบบเหล็กผนัง และพื้นชั้นบนในขั้นตอนเดียวกัน หลังจากนั้นจึงเทคอนกรีตพร้อมกันทั้งผนังชั้นล่างและพื้นชั้นบน ขั้นตอนต่อไปจึงสร้างผนังชั้นต่อไปและติดตั้งโครงหลังคาให้ได้งานภายนอกที่สมบูรณ์ในระยะเวลาที่สั้นกว่าการก่อสร้างทั่วไปเป็นอย่างมาก นอกจากนี้ ยังได้งานที่มีคุณภาพมากยิ่งขึ้น ไม่ว่าจะเป็นด้านความแข็งแรง หรือพื้นผิวที่เรียบสวยงาม ทั้งนี้เทคโนโลยีแบบอุโมงค์จะใช้เวลาการก่อสร้างตั้งแต่ต้นจนจบทั้งสิ้นประมาณ 60-80 วัน ซึ่งนับว่ารวดเร็วมากเมื่อเปรียบเทียบกับวิธีการก่อสร้างแบบทั่วไป ซึ่งจะใช้เวลาประมาณ 180 วัน โดยบริษัทฯ ได้ใช้เทคโนโลยีการก่อสร้างนี้กับโครงการบ้านพวกษา 3 และโครงการต่อๆ มาจนถึงปัจจุบัน นอกจากเทคโนโลยีชนิดนี้จะใช้สำหรับการก่อสร้างบ้านทาวน์เฮาส์แล้วเทคโนโลยีชนิดนี้ยังสามารถใช้ในการก่อสร้างอาคารชุดที่มีความสูงประมาณ 8 ชั้นได้อีกด้วย

ทั้งนี้ จุดเด่นของระบบโครงสร้างผนังรับน้ำหนักนี้มีดังนี้

- 1) โครงสร้างมีความมั่นคงแข็งแรง เนื่องจากผนังคอนกรีตเสริมเหล็ก มีความหนาแน่นกว่าผนังในระบบธรรมดา
- 2) สามารถควบคุมคุณภาพได้ดีกว่าเนื่องจากการก่อสร้างด้วยระบบนี้จะมีมาตรฐานที่แน่นอน
- 3) สามารถควบคุมระยะเวลาในการก่อสร้างได้ดีกว่า เนื่องจากการลดขั้นตอนการก่อสร้างที่ไม่จำเป็นออกไป ทำให้ระยะเวลาการก่อสร้างต่อหน่วยน้อยกว่าการก่อสร้างแบบทั่วไป
- 4) เหมาะกับการก่อสร้างโครงการขนาดใหญ่ ซึ่งแต่ละหลังมีรูปแบบที่เหมือนกัน
- 5) ลดการพึ่งพาแรงงานฝีมือในการทำงาน ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนการก่อสร้าง
- 6) ลดขั้นตอนการก่ออิฐ และฉาบปูนสำหรับผนัง นอกจากนี้ ยังลดขั้นตอนการก่อเสาและคาน
- 7) ลดขยะที่เกิดจากการทำงาน ซึ่งเป็นปัญหาใหญ่ในการก่อสร้าง ทำให้สามารถลดค่าใช้จ่ายในการสูญเสียวัสดุโดยไม่จำเป็น อีกทั้งยังช่วยให้หน่วยงานก่อสร้างมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย

เทคโนโลยีการก่อสร้างแบบผนังสำเร็จรูปรับน้ำหนัก (RC Load Bearing Wall Fabrication) โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 2 บ้านเดี่ยว (หน้า 28)

นอกจากบริษัทฯ จะใช้เทคโนโลยีดังกล่าวข้างต้นมาใช้ในการก่อสร้างบ้านทาวน์เฮาส์แล้ว บริษัทฯ ยังมีโรงงานผลิตรั้วและเสาสำเร็จรูปซึ่งใช้เทคโนโลยีการก่อสร้างด้วยระบบ Battery Mold ในการก่อสร้างรั้วและเสาสำเร็จรูปสำหรับบ้านเดี่ยวและบ้านทาวน์เฮาส์ (พวกษาวิลล์ และเดอะคอนเนค)

ดังนั้น ทำให้บริษัทฯ สามารถสร้างบ้านทาวน์เฮาส์ได้เป็นจำนวนมาก (Mass Production) ซึ่งทำให้บริษัทฯ สามารถบริหารต้นทุนการก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพและทำให้เกิดการประหยัดต่อขนาด (Economy of Scale)



การได้รับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI

บริษัทฯ เป็นหนึ่งในผู้ประกอบการที่พัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวนเพียงไม่กี่รายที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI เนื่องจากการที่บริษัทฯ เล็งเห็นถึงความต้องการของผู้มีรายได้อัตราต่ำถึงปานกลางที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง จึงมีนโยบายในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยในราคาไม่เกิน 600,000 บาท โดยอาศัยต้นทุนการก่อสร้างที่ต่ำกว่าผู้ประกอบการรายอื่น ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ไม่สามารถได้รับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI เนื่องจากผู้ประกอบการดังกล่าวไม่สามารถบริหารต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ บริษัทฯ ได้ใช้สิทธิประโยชน์ตามบัตรส่งเสริมการลงทุนสำหรับโครงการประเภทบ้านทาวน์เฮาส์ ซึ่งอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่สำคัญโดยสรุปได้ดังนี้

1. บริษัทฯ ต้องมีบุคคลสัญชาติไทยถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียน
2. บริษัทฯ จะต้องจำหน่ายบ้านในราคาเงินสดไม่เกิน 600,000 บาท ต่อหน่วย ซึ่งราคาดังกล่าวรวมราคาที่ดินแล้ว
3. พื้นที่ใช้สอยต่อหน่วยจะต้องมีขนาดไม่น้อยกว่า 31 ตารางเมตร
4. ต้องมีขนาดของโครงการตามจำนวนที่กำหนดโดยต้องมีจำนวนขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 150 หน่วย และสถานที่ตั้งของโครงการต้องอยู่ในท้องที่ที่กำหนด
5. ต้องได้ใบรับรองระบบคุณภาพตามมาตรฐาน ISO 9000 หรือเทียบเท่า

สำหรับรายละเอียดของสิทธิประโยชน์ที่สำคัญที่บริษัทฯ ได้รับมีดังนี้

1. ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้รับจากการประกอบกิจการในโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนมีกำหนดเวลา 5 ปี นับแต่วันที่มีรายได้จากการประกอบกิจการ ทั้งนี้ จำนวนภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ได้รับยกเว้นจะมีจำนวนตามที่กำหนดในบัตรส่งเสริมการลงทุนแต่ละฉบับ (มีจำนวนตั้งแต่ 6.6 ล้านบาท ถึง 183.4 ล้านบาท ซึ่งอาจปรับเปลี่ยนได้ตามจำนวนเงินลงทุนโดยไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียนที่แท้จริงในวันเปิดดำเนินการตามแต่ละโครงการ)

2. ในกรณีที่กิจการในโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนมีผลขาดทุนในระหว่างเวลาที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล บริษัทฯ สามารถนำผลขาดทุนดังกล่าวหักออกจากกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นภายหลังระยะเวลาที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลมีกำหนดเวลาไม่เกิน 5 ปี นับแต่วันพ้นกำหนดเวลานั้น โดยจะเลือกหักจากกำไรสุทธิของปีใดปีหนึ่งหรือหลายปีก็ได้

นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะได้รับยกเว้นไม่ต้องนำเงินปันผลที่ได้รับจากกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนซึ่งได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ตลอดระยะเวลาที่บริษัทฯ ยังคงได้รับการส่งเสริมการลงทุน



ทั้งนี้ ในปี 2549 และ ปี 2550 บริษัทฯ มีรายได้จากโครงการบ้านทาวน์เฮาส์ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI จำนวน 2,021.1 ล้านบาท และ 2,612.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.7 และร้อยละ 28.7 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ประเภทรายได้	รอบปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2548		2549		2550	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
โครงการบ้านทาวน์เฮาส์ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI	1,913.3	45.0	2,021.1	41.8	2,612.1	49.3
โครงการบ้านทาวน์เฮาส์ที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI	2,342.6	55.0	2,819.7	58.2	2,690.2	50.7
รายได้รวมจากบ้านทาวน์เฮาส์	4,255.9	100.0	4,840.8	100.0	5,302.3	100.0

แผนการในอนาคต จากปี 2550 ที่บริษัทฯ ขยายธุรกิจโดยพัฒนาโครงการบ้านทาวน์เฮาส์โดยการออกสินค้าใหม่ๆ เช่น “เดอะคอนเนค” “พฤษาวิลด์” รวมถึงการขยายพื้นที่พัฒนาโครงการใหม่ๆ ทำให้บริษัทฯ ประสบความสำเร็จในตลาดบ้านทาวน์เฮาส์ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล โดยในปี 2551 บริษัทฯ จะผลักดันการเติบโตของโครงการบ้านทาวน์เฮาส์ ที่พัฒนาไว้ในปีก่อน รวมถึงขยายเข้าไปในตลาดบ้านทาวน์เฮาส์ 3 ชั้น ในเมืองในระดับราคา 2.0 - 3.5 ล้านบาท ต่อหน่วย ภายใต้ตราสินค้า “เดอะแพลนท์”



2. บ้านเดี่ยว

บริษัทฯ ได้ดำเนินการก่อสร้างบ้านเดี่ยวโดยอยู่ภายใต้แบรนด์ “พฤษาวิลเลจ” และ “ภัสธร” ตามระดับของราคาบ้าน ดังมีรายละเอียดดังนี้

- ระดับราคาระหว่าง 1.7 - 2.2 ล้านบาทต่อหน่วย ซึ่งดำเนินโครงการภายใต้แบรนด์ “พฤษาวิลเลจ”
- ระดับราคาระหว่าง 2.4 - 5.0 ล้านบาทต่อหน่วย ซึ่งดำเนินโครงการภายใต้แบรนด์ “ภัสธร”

โดยบริษัทฯ มุ่งเน้นลูกค้ากลุ่มผู้มีรายได้ระดับปานกลาง เพื่อสนองความต้องการกลุ่มลูกค้าดังกล่าวให้สามารถเป็นเจ้าของบ้านเดี่ยวที่มีพื้นที่ใช้สอยภายในคุ้มค่างบเงินที่จ่ายให้ได้มากที่สุด (Value for Money) เมื่อเทียบกับบ้านในรูปแบบ ขนาดและทำเลที่ใกล้เคียงกันของผู้ประกอบการรายอื่นโดยบ้านเดี่ยวของบริษัทฯ โดยทั่วไปจะมีราคาถูกกว่าของผู้ประกอบการรายอื่นประมาณร้อยละ 10-15 โดยในปี 2550 บริษัทฯ ได้มีการปรับปรุงภาพลักษณ์ของตลาดบ้านเดี่ยว “ภัสธร” รวมถึงการผลักดันขยายธุรกิจโครงการบ้านเดี่ยว “พฤษาวิลเลจ” ทำให้ประสบความสำเร็จในตลาดบ้านเดี่ยว และแผนในปี 2551 บริษัทฯ จะทำการขยายกลุ่มเป้าหมายบ้านเดี่ยวไปในตลาดใหม่ๆ โดยพัฒนาตราสินค้าใหม่ “เดอะแพลนท์” ซึ่งเป็นบ้านเดี่ยว ระดับราคา 2.5 - 5.0 ล้านบาทต่อหน่วย ในรูปแบบภาพลักษณ์สมัยใหม่



ทั้งนี้ ในปี 2548 2549 และ ปี 2550 บริษัทฯ ได้โอนกรรมสิทธิ์บ้านเดี่ยวไปแล้วจำนวน 1,093 หลัง 1,193 หลัง และ 1,331 หลัง ตามลำดับ และมีรายได้จากการขายบ้านเดี่ยวเป็นจำนวน 3,339.1 ล้านบาท 3,309.1 ล้านบาท และ 3,735.7 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 43.8 ร้อยละ 40.4 และร้อยละ 41.1 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ตามลำดับ



การบริหารจัดการงานก่อสร้าง

การบริหารจัดการงานก่อสร้างบ้านเดี่ยวจะเป็นไปในลักษณะเดียวกับการบริหารจัดการงานก่อสร้างของโครงการบ้านทาวน์เฮาส์ แต่สำหรับในส่วนการก่อสร้างในแต่ละโครงการ บริษัทฯ จะแบ่งเจ้าหน้าที่รับผิดชอบเป็นแต่ละโครงการแทนการแบ่งเป็นสายการผลิต เนื่องจากโครงการบ้านเดี่ยวมีจำนวนบ้านในการก่อสร้างต่อโครงการน้อยกว่าของบ้านทาวน์เฮาส์ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะส่งพนักงานของบริษัทฯ เข้าทำการควบคุมดูแลงานก่อสร้างประมาณ 30 - 40 คนต่อโครงการและจะว่าจ้างผู้รับเหมาที่มีความชำนาญเฉพาะด้านและลูกจ้างรายวันในจำนวนที่บริษัทฯ เห็นสมควรในแต่ละโครงการ

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

ทั้งนี้จุดเด่นของเทคโนโลยีชนิดนี้ นอกจากจะมีจุดเด่นในทำนองเดียวกับจุดเด่นของเทคโนโลยีการก่อสร้างบ้านด้วยระบบโครงสร้างผนังรับน้ำหนักแบบหล่อในที่แล้วยังมีจุดเด่นอื่นๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงการที่ไม่ต้องเสียพื้นที่คานเสาทำให้มีพื้นที่ใช้สอยมากขึ้น ผนังมีความต้านทานไฟและเป็นฉนวนกันความร้อนสูง มีความทึบเสียงมากกว่าการก่อสร้างโดยใช้วัสดุแบบอื่น รวมถึงมีความต้านทานการซึมน้ำสูงด้วย นอกจากนี้เทคโนโลยีดังกล่าวต้องการการบำรุงรักษาที่ต่ำเนื่องจากเป็นโครงสร้างสำเร็จและทำให้ผู้อยู่อาศัยเสียค่าเบี้ยประกันภัยต่ำ เนื่องจากบ้านที่สร้างเป็นโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก มีความสามารถในการทนไฟสูง มีความแข็งแรงและมีความทนทาน

บ้านที่ก่อสร้างด้วยเทคโนโลยีนี้ จะสามารถก่อสร้างได้ภายในระยะเวลา 75 - 90 วัน ซึ่งหากเป็นการก่อสร้างด้วยวิธีการก่อสร้างแบบทั่วไปจะใช้ระยะเวลาประมาณ 180 วัน อย่างไรก็ตามการที่บริษัทฯ นำเทคโนโลยีการก่อสร้างแบบนี้มาใช้ในระยะแรก จะเป็นการหล่อชิ้นงานแต่ละชิ้นในบริเวณสถานที่ก่อสร้าง และเนื่องจากชิ้นงานที่ผลิตได้ในระยะแรกไม่สามารถผลิตได้ทั้งหมด ดังนั้นการก่อสร้างบ้านในโครงการระยะแรกจึงมีการใช้ชิ้นงานที่ผลิตได้จากการใช้เทคโนโลยีแบบนี้ และการก่อสร้างแบบทั่วไปร่วมกัน (ยกเว้นการก่อสร้างบ้านเดี่ยวในโครงการภัสธร 11



ซึ่งบริษัทฯ ใช้วิธีการก่อสร้างแบบทั่วไปทั้งโครงการ) บริษัทฯ ได้ก่อสร้างโรงงานผลิตชิ้นส่วนคอนกรีตเสริมเหล็ก สำเร็จรูปโดยใช้เทคโนโลยีแบบนี้ในการผลิตชิ้นส่วน ซึ่งโรงงานนี้ได้สร้างในปี 2547 แล้วเสร็จเมื่อเดือนมกราคม 2548 ซึ่งโรงงานดังกล่าวมีกำลังการผลิตชิ้นส่วนสำหรับการก่อสร้างบ้านเดี่ยวสูงสุดจำนวน 3,600 หลังต่อปี โรงงานดังกล่าวได้เริ่มดำเนินการผลิตชิ้นส่วนแล้วโดยในปัจจุบัน บริษัทฯทำการปรับปรุงกำลังการผลิต จากเดิม 60% ของการผลิตสูงสุดเป็น 80% ของกำลังการผลิตสูงสุด แล้วเสร็จในเดือนมิถุนายน 2549 ทั้งนี้กำลังการผลิต ของโรงงานผลิตชิ้นส่วนคอนกรีตเสริมเหล็กสำเร็จรูป ในปี 2550 มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 54 ของกำลังการผลิตสูงสุด

บริษัทฯ ยังมีโรงงานผลิตรั้วและเสาสำเร็จรูปโดยใช้เทคโนโลยีการก่อสร้างด้วยระบบ Battery Mold เพื่อใช้ผลิต รั้วและเสาโดยในกระบวนการผลิตจะมีการวางแบบเหล็กซึ่งควบคุมด้วยระบบไฮโดรลิคในการดันและถอดแบบ เหล็กให้ประกบและห่างออกจากกัน หลังจากทีแบบเหล็กประกบกันโดยมีระยะห่างตามที่ต้องการแล้วจะมีการ เทปูนลงในแบบเหล็ก หลังจากนั้นจะถอดแบบเหล็กออก เพื่อนำรั้วและเสาสำเร็จรูปไปใช้ในการก่อสร้างบ้านต่อไป โรงงานดังกล่าวมีกำลังการผลิตสูงสุดสำหรับบ้านจำนวน 12 หลังต่อวัน ปัจจุบันโรงงานดังกล่าวได้เพิ่มการผลิตใน ส่วนเสาและรั้วบ้าน รั้วโครงการ ของโครงการบ้านเดี่ยวและบ้านทาวน์เฮาส์ รวมถึง เสาโซลาร์ และ Parapet ของ บ้านทาวน์เฮาส์ อีกด้วย



3. อาคารชุด (Condominium)

ในปี 2550 บริษัทฯ ได้ปรับกลยุทธ์การตลาด และโครงสร้างรายได้จากการเล็งเห็นการเปลี่ยนแปลงของความต้องการที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล อย่างรวดเร็ว ประกอบกับระบบการขนส่งสาธารณะที่เปลี่ยนแปลง เช่น โครงการรถไฟฟ้า ทำให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดในช่วงปี 2550 สูงมาก บริษัทฯ จึงได้ปรับโครงสร้างธุรกิจและองค์กร เพื่อรองรับความต้องการดังกล่าว ทำให้บริษัทฯ ประสบความสำเร็จ และสามารถเข้าตลาดอาคารชุดในฐานะผู้นำตลาดรายหนึ่งได้อย่างรวดเร็ว โดยบริษัทฯ มีตราสินค้าโครงการอาคารชุดในปี 2550 คือ **“ไอรี คอนโดมิเนียม” “เดอะ ซิตี้ คอนโดมิเนียม”** และ **“ซิตีวีลล์ คอนโดมิเนียม”** โดยในปี 2551 บริษัทฯ จะทำการพัฒนาโครงการอาคารชุดในส่วนตลาดใหม่ๆ เพิ่มเติมภายใต้ตราสินค้าใหม่ เพื่อรองรับรูปแบบการอยู่อาศัยภายใต้อาคารชุดรูปแบบใหม่ รวมถึงการรุก และขยายตลาดที่พัฒนาไว้ในปี 2550 อย่างต่อเนื่อง



ในปี 2550 บริษัทฯ ได้โอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดไปแล้วจำนวน 27 ห้อง มีรายได้จากการขายอาคารชุดเป็นจำนวน 17 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.2 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ตามลำดับ

การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

บริษัทฯ มีกลยุทธ์ต่างๆ เพื่อส่งเสริมการจำหน่ายดังนี้

กลยุทธ์ด้านผลิตภัณฑ์ บริษัทฯ มีการขยายผลิตภัณฑ์ใหม่ๆ ในปี 2550 ให้ครอบคลุม โดยมีเป้าหมายที่จะเป็นผู้นำในตลาดกลาง-ล่าง ในทุกผลิตภัณฑ์ ในพื้นที่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล รวมถึงเขตศูนย์กลางธุรกิจ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังไม่หยุดยั้งในการแสวงหาเทคโนโลยีการสร้างที่อยู่อาศัยที่มีประสิทธิภาพมาใช้อยู่เสมอ ซึ่งทำให้สามารถสร้างที่อยู่อาศัยได้รวดเร็ว บริษัทฯ ใช้เทคโนโลยีการสร้างบ้านที่ทันสมัย ซึ่งทำให้บริษัทฯ สามารถสร้างบ้านที่มีคุณภาพและลดระยะเวลาการก่อสร้าง นอกจากนี้บริษัทฯ ยังได้ใช้วิธีการบริหารสินค้าคงเหลือ (Inventory Management) ให้สอดคล้องกับยอดขายอีกด้วย



กลยุทธ์ด้านราคา บริษัทฯ ได้เล็งเห็นถึงช่องว่างในตลาดที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะอย่างยิ่งตลาดที่อยู่อาศัยราคาไม่สูง ซึ่งเหมาะสำหรับผู้มีรายได้ระดับต่ำถึงปานกลาง บริษัทฯ จึงมุ่งเน้นตลาดที่อยู่อาศัยระดับนี้ บริษัทฯ มีต้นทุนการสร้างบ้านที่ต่ำกว่าผู้ประกอบการรายอื่น เนื่องจากบริษัทฯ เป็นผู้บริหารจัดการงานก่อสร้างด้วยตัวเอง ประกอบกับการที่บริษัทฯ ใช้เทคโนโลยีการสร้างบ้านที่ทันสมัยและมีประสิทธิภาพ ทำให้มีต้นทุนการผลิตต่ำและสามารถก่อสร้างบ้านได้รวดเร็ว ดังนั้นบริษัทฯ จึงสามารถกำหนดราคาขายได้ต่ำกว่าผู้ประกอบการทั่วไปประมาณร้อยละ 15 - 20 สำหรับบ้านทาวน์เฮาส์ และร้อยละ 10 - 15 สำหรับบ้านเดี่ยว นอกจากนี้ การที่บริษัทฯ มีวัตถุประสงค์หลักในการสร้างบ้านสำหรับผู้มีรายได้ต่ำเพื่อช่วยเหลือสังคม บริษัทฯ จึงเป็นหนึ่งในผู้ประกอบการจำนวนไม่กี่รายในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI โดยได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล สำหรับบ้านราคาไม่เกิน 600,000 บาท

กลยุทธ์ด้านโฆษณาประชาสัมพันธ์ บริษัทฯ มีการโฆษณาประชาสัมพันธ์เพื่อสนับสนุนงานขาย โดยการโฆษณาในหนังสือพิมพ์ และบริษัทฯ ยังได้มีการโฆษณาผ่านป้ายโฆษณา (Billboard) เพื่อโฆษณาโครงการของบริษัทฯ ในพื้นที่อีกด้วย นอกจากนี้บริษัทฯ ยังได้มีการโฆษณาประชาสัมพันธ์เพื่อเป็นการสร้างชื่อของบริษัทฯ (Brand-Building) ให้เป็นที่รู้จักของประชาชนในวงกว้าง โดยการเข้าเป็นผู้สนับสนุนในรายการต่างๆ เช่น รายการแฟนพันธุ์แท้ เป็นต้น หรือโดยการนำระบบการสร้างความสัมพันธ์กับลูกค้า (Customer Relations Management) มาใช้ เช่น การจัดให้มีการมอบทุนการศึกษาแก่นบุตร ธิดาของผู้อาศัยในโครงการต่างๆ การจัดหน่วยแพทย์เคลื่อนที่ออกให้บริการแก่ผู้อาศัยในโครงการต่างๆ เพื่อตรวจสอบสุขภาพโดยไม่คิดค่าใช้จ่ายใดๆ หรือการจัดให้มีกิจกรรมต่างๆ ในโครงการ เป็นต้น

กลยุทธ์ด้านการจำหน่าย บริษัทฯ มีการใช้ช่องทางการจัดจำหน่ายโดยการขายตรงผ่านสำนักงานขายของบริษัทฯ เองเป็นหลัก นอกจากนี้ยังมีการเสนอขายบ้านผ่านงานมหกรรมบ้านและที่อยู่อาศัยอีกด้วย นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีการส่งเสริมการขายสำหรับโครงการที่จะเปิดขายใหม่เพื่อขยายฐานกลุ่มลูกค้าของบริษัทฯ หลายวิธี เช่น โครงการ “Member gets member” โดยลูกค้าที่สามารถแนะนำลูกค้ารายใหม่ให้กับบริษัทฯ จะได้รับเงินค่าแนะนำ ซึ่งในปัจจุบัน บริษัทฯ มีฐานลูกค้ามากกว่า 40,000 ครอบครัว

นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีแผนการที่จะขยายหน่วยธุรกิจ เพื่อเป็นหน่วยธุรกิจรองรับ และเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันให้กับธุรกิจหลักของบริษัทฯ รวมถึงการใช้ประโยชน์จากฐานลูกค้ากว่า 40,000 ราย ในการต่อยอดธุรกิจในระยะยาว



การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

1. การจัดซื้อที่ดิน

บริษัทฯ ไม่มีนโยบายในการสะสมที่ดินเปล่า (Land Bank) ดังนั้น เมื่อบริษัทฯ มีความสนใจที่จะดำเนินการก่อสร้างและพัฒนาที่ดินบริเวณใด บริษัทฯ จะศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการโดยสำรวจสภาพการณ์ของตลาดและสภาวะการแข่งขัน ตลอดจนความต้องการของลูกค้าในพื้นที่เป้าหมายที่จะดำเนินโครงการ หลังจากนั้น บริษัทฯ จึงจะดำเนินการเจรจาซื้อที่ดิน โดยบริษัทฯ จะดำเนินการซื้อที่ดินจากเจ้าของที่ดินหรือนายหน้าขายที่ดินโดยตรงเพื่อดำเนินการพัฒนาต่อไป โดยบริษัทฯ จะเปรียบเทียบราคาที่ดินกับราคาประเมินหรือราคาตลาด เพื่อให้แน่ใจว่าที่ดินที่ซื้อจะมีราคาที่ไม่แพงเกินไป

2. วัสดุก่อสร้าง

เนื่องจากบริษัทฯ เป็นผู้บริหารจัดการงานก่อสร้างโครงการต่างๆ ด้วยตัวเอง บริษัทฯ จึงเป็นผู้ดำเนินการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างเอง โดยหลังจากที่ฝ่ายจัดซื้อได้รับรายละเอียดของวัสดุก่อสร้างที่ต้องการใช้ในโครงการต่างๆ แล้ว โดยส่วนใหญ่ฝ่ายจัดซื้อจะดำเนินการติดต่อกับผู้ผลิตวัสดุก่อสร้างแต่ละแห่งโดยตรงเพื่อตรวจสอบราคาของวัสดุก่อสร้างที่จะซื้อ โดยปกติบริษัทฯ จะได้ส่วนลดค่อนข้างสูง เนื่องจากบริษัทฯ ซื้อวัสดุก่อสร้างในปริมาณที่มาก เมื่อบริษัทฯ สามารถตกลงปริมาณของวัสดุก่อสร้างและราคากับผู้ผลิตได้แล้ว บริษัทฯ จะส่งซื้อวัสดุก่อสร้างผ่านตัวแทนของผู้ผลิตเพื่อดำเนินการส่งวัสดุก่อสร้างไปยังโครงการต่างๆ โดยตรง ซึ่งบริษัทฯ จะมีระยะเวลาการจ่ายค่าวัสดุก่อสร้าง (Credit Term) อยู่ในช่วงเวลาระหว่าง 15-90 วัน นอกจากนี้ นับตั้งแต่ปี 2549 บริษัทฯ ได้ลดความเสี่ยงด้านวัสดุก่อสร้าง โดยเริ่มดำเนินการเปลี่ยนแปลงการจัดซื้อวัสดุหลักในการก่อสร้าง เช่น ปูนซีเมนต์, เหล็ก, กระจก, สายไฟ ฯลฯ โดยเป็นการประมูลและตกลงราคาในระยะยาว เช่น 1 ปี หรือ 3-6 เดือน ซึ่งทำให้บริษัทฯ ลดความเสี่ยงในเรื่องของความผันผวนในราคา และการที่บริษัทฯ มีความสัมพันธ์อันดีกับผู้จำหน่ายวัสดุก่อสร้าง จึงสามารถสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างได้ตามปริมาณที่ต้องการ และไม่เคยมีปัญหาราคาตลาดวัสดุก่อสร้างแต่อย่างใด ทั้งนี้บริษัทฯ มิได้พึ่งพาผู้จำหน่ายวัสดุก่อสร้างรายใดรายหนึ่งเป็นพิเศษ

3. ผู้รับเหมาก่อสร้าง

บริษัทฯ เป็นหนึ่งในผู้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพียงไม่กี่รายที่สามารถบริหารจัดการงานก่อสร้างได้ด้วยตัวเอง โดยในการดำเนินโครงการ บริษัทฯ จะเป็นผู้กำหนดรูปแบบโครงการและรายละเอียดการออกแบบส่วนการดำเนินการก่อสร้างโครงการ บริษัทฯ จะบริหารจัดการงานก่อสร้างเอง โดยจะแบ่งงานออกเป็นส่วนๆ เช่น งานฐานราก งานปูน งานติดตั้งชิ้นส่วนอาคาร งานปูพื้นกระเบื้อง และงานหลังคา เป็นต้น โดยบริษัทฯ จะว่าจ้าง



ผู้รับเหมาที่มีความชำนาญเฉพาะด้านเพื่อรับผิดชอบงานดังกล่าว และจะควบคุมการก่อสร้างเองโดยการจัดส่งเจ้าหน้าที่ของบริษัทฯ อันได้แก่ วิศวกรและผู้ควบคุมงานก่อสร้าง (Foremen) เข้าไปตรวจสอบให้เป็นไปตามรูปแบบและมาตรฐานที่กำหนด ทั้งนี้บริษัทฯ จะเป็นผู้จัดหาวัสดุก่อสร้างเอง ซึ่งทำให้บริษัทฯ สามารถบริหารต้นทุนการก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพ

4. เทคโนโลยีการผลิต

บริษัทฯ ได้ใช้เทคโนโลยีในการก่อสร้างเพื่อช่วยในการก่อสร้างบ้านทาวน์เฮาส์ (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมหน้า 22) บ้านเดี่ยว (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมหน้า 28) และอาคารชุด

5. ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

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

นอกจากนี้ ในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการบ้านเดี่ยว อาจมีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมโดยสิ่งที่สำคัญ ได้แก่ ระบบบำบัดน้ำเสีย บริษัทฯ ได้จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียสำหรับบ้านแต่ละหลัง และระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง เพื่อมิให้ส่งผลกระทบต่อแหล่งน้ำสาธารณะ

ในส่วนของโรงงานผลิตชิ้นส่วนคอนกรีตเสริมเหล็กสำเร็จรูป (Precast Concrete Factory) จะอยู่ภายใต้การควบคุมของพระราชบัญญัติโรงงาน พ.ศ. 2535 โดยบริษัทฯ ได้มีการกำหนดมาตรฐานและวิธีการควบคุมการปล่อยของเสีย มลพิษหรือสิ่งใดๆ ที่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมซึ่งเกิดขึ้นจากการประกอบกิจการโรงงานดังกล่าว ซึ่งบริษัทฯ ได้มีการกำหนดมาตรการควบคุมในเรื่องผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อสิ่งแวดล้อมเพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจว่าบริษัทฯ ดำเนินการด้วยความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม โดย บริษัทฯ มีมาตรการควบคุมมลพิษ 3 ประเภท คือ (ก) การควบคุมมลพิษทางน้ำโดยการจัดให้มีบ่อบำบัดน้ำเสีย และบ่อดักตะกอน เพื่อป้องกันมิให้มีการปล่อยน้ำ



เสียสู่แหล่งชุมชน (ข) การควบคุมมลพิษทางอากาศ โดยการจัดให้มีสเปรย์พ่นน้ำในบริเวณโรงงานเพื่อมิให้เกิดฝุ่นรบกวนในโรงงาน นอกจากนี้ในต้นเดือนกรกฎาคม 2548 นี้ บริษัทฯ จะได้จัดให้มีการติดตั้งพัดลมไอน้ำในโรงงานเพื่อลดความร้อนในโรงงานและเป็นการป้องกันมิให้เกิดฝุ่นรบกวนในโรงงานเช่นเดียวกัน และ (ค) การควบคุมมลพิษทางเสียง โดยบริษัทฯ มีโครงการที่จะติดตั้งแผ่นซับเสียง (Noise Barrier) เพื่อป้องกันมลพิษทางเสียงที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินการก่อสร้างภายในโรงงาน



แนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และปัจจัยที่มีผลกระทบต่อธุรกิจที่สำคัญ

จากปัจจัยภายนอกประเทศทั้งปัญหาสินเชื่อบริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่ปล่อยให้กับผู้กู้ด้อยคุณภาพ (Sub Prime) ของประเทศสหรัฐอเมริกา และแรงกดดันจากราคาน้ำมันในตลาดโลกที่สูงขึ้น รวมถึงราคาเหล็ก และทองแดงที่ปรับตัวสูงขึ้น ทำให้กระทบต่อระบบเศรษฐกิจของไทย และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างมากตั้งแต่ปี 2550 จนถึงปี 2551 โดยสะท้อนให้เห็นผ่านตัวเลขทางเศรษฐกิจของไทย

ตารางข้อมูลสถิติสำคัญทางเศรษฐกิจ

	2546	2547	2548	2549	2550	2551 (F)
ผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศ ราคาปัจจุบัน (Nominal GDP) (พันล้านบาท)	5,917.4	6,489.5	7,095.6	7,830.3	8,485.2	NA
ผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศ ราคาปี 2531 (Real GDP) (พันล้านบาท)	3,468.2	3,685.9	3,855.1	4,052.0	4,244.6	NA
อัตราการเจริญเติบโตของ ผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศ (ร้อยละ)	6.9	6.1	4.5	5.0	4.6	4.5-5.5
อัตราดอกเบี้ยเงินฝากธนาคาร 1 ปี	0.75	0.75	2.25-4.0	3.5-5.13	2.0-3.5	2.5-3.5
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมสำหรับ ลูกค้าขั้นดี (MLR)	5.69	5.69	6.81	7.99	6.88	6.0-6.5

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย, (F) from consensus



จากปัจจัยภายนอกประเทศที่กล่าวมาข้างต้น ประกอบกับปัจจัยภายในประเทศที่สำคัญ คือ การจัดตั้งรัฐบาลใหม่ที่มาจากการเลือกตั้งในช่วงต้นปี 2551 ทำให้ ทีมบริหารของ บมจ.พวกษา เรีลเอสเตท คาดการณ์ว่า อัตราการเจริญเติบโตของเศรษฐกิจ (GDP) ในปี 2551 จะเติบโตใกล้เคียงกับปี 2550 คือ ร้อยละ 4.5-5.5 ส่วนแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอาจจะลดลงราวร้อยละ 0.5 ซึ่งอาจส่งผลดีต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่เดียวกันปัจจัยที่มีผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งบริษัทจะต้องพิจารณาถึง และปรับกลยุทธ์ของบริษัทฯ ให้สอดคล้องกับปัจจัยดังกล่าว ดังนี้

1. ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคที่ลดลง จากปัจจัยภายนอกประเทศ และภาวะเศรษฐกิจไทยในปี 2551 อาจส่งผลทำให้ผู้บริโภคลดความเชื่อมั่นลง อันส่งผลต่อการใช้จ่ายใช้สอย โดยเฉพาะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หรือที่อยู่อาศัย อาจได้รับผลกระทบโดยตรง ทำให้ผู้ประกอบการต้องปรับกลยุทธ์ในการทำธุรกิจเพื่อรองรับปัจจัยดังกล่าว

2. โครงสร้างความต้องการตลาดมีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว จากปัจจัยที่ราคาน้ำมันในตลาดโลกในปี 2550 อยู่ในระดับสูงสุดเป็นประวัติการณ์ ทำให้ราคาน้ำมันในประเทศสูงเช่นกัน ประกอบกับระบบสาธารณสุขโรค โดยเฉพาะระบบรถไฟฟ้าในเขตธุรกิจชั้นในของกรุงเทพฯ ที่สะดวกสบายในการใช้งาน โครงสร้างความต้องการที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วส่งผลให้ผู้ประกอบการต้องมีการปรับโครงสร้างการลงทุนให้สอดคล้องกับโครงสร้างความต้องการตลาดที่เปลี่ยนแปลง

ตารางแสดงสัดส่วนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล แยกตามประเภท

	2546			2547			2548			2549			2550 (ม.ค.-พ.ย.)		
	หลัง	อัตราการเติบโตร้อยละ	คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ	หลัง	อัตราการเติบโตร้อยละ	คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ	หลัง	อัตราการเติบโตร้อยละ	คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ	หลัง	อัตราการเติบโตร้อยละ	คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ	หลัง	อัตราการเติบโตร้อยละ	คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ
ที่อยู่อาศัยสร้างเอง	18,598	5.1	36.8	19,859	6.8	31.6	25,241	27.1	37.2	28,949	14.7	37.1	23,530	(12.6)	35.8
ที่อยู่อาศัยที่สร้างโดยผู้ประกอบการ															
บ้านทาวเฮาส์ บ้านแฝด															
และอาคารพาณิชย์	12,177	111.1	24.1	14,121	16	22.5	12,046	(14.7)	17.8	15,501	28.7	19.6	12,886	(8.3)	19.6
บ้านเดี่ยว	17,911	108.2	35.4	26,631	48.7	42.4	23,889	(10.3)	35.2	16,700	(30.1)	21.4	14,185	(10.8)	21.6
อาคารชุด	1,908	(3.2)	3.8	2,185	14.5	3.5	6,653	204.5	9.8	16,966	155.0	21.7	15,201	(4.1)	23.1
รวมบ้านที่สร้างโดยผู้ประกอบการ	31,966	95.8	63.2	42,937	34.2	68.4	42,588	(0.8)	62.8	49,167	15.4	62.9	42,272	(7.7)	64.2
รวมทั้งหมด	50,564	48.7	100.0	62,796	24.1	100.0	67,829	8.0	100.0	78,116	15.2	100.0	65,802	(9.5)	100.0

ที่มา : การเคหะแห่งชาติรวบรวมโดยฝ่ายวิชาการ ธอส. (ปี 2546 - 2550 (ม.ค.-พ.ย.)) ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธอส.



3. นโยบายของรัฐบาลชุดใหม่ที่ต้องการขับเคลื่อนเศรษฐกิจ จากปัจจัยที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รวมถึงการก่อสร้างเป็นธุรกิจที่มีบทบาทสำคัญต่อการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของประเทศ (Leading Factor) มีผลต่อ GDP ของประเทศในสัดส่วนร้อยละ 6-10 โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ธุรกิจนี้มีอัตราส่วนการใช้จ่ายวัตถุดิบในประเทศ (Local Content) สูงถึงร้อยละ 80-90 และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังมีส่วนขับเคลื่อนธุรกิจต่อเนื่องอื่นๆ อีกมากมาย (Multiplier Effect) สูงถึง 2.5 เท่า ด้วยเหตุนี้เองทำให้คาดว่า นโยบายของรัฐบาลชุดใหม่จะใช้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เข้ามามีบทบาทสำคัญในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจไทยในปี 2551 ผ่านนโยบายต่างๆ ซึ่งเป็นผลดีต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยรวม

4. กฎหมายและกฎระเบียบที่มีผลต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2551 มีกฎหมายรวมถึงกฎระเบียบที่มีผลต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญ คือ ระเบียบเกี่ยวกับการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) รวมถึงกฎหมายการจัดการดูแลผลประโยชน์ของผู้สัญญา (Escrow Account) ซึ่งกฎหมายและกฎระเบียบเหล่านี้จะกระทบต่อการดำเนินธุรกิจเป็นอย่างมาก ทั้งรูปแบบการพัฒนาโครงการและความสามารถในการพัฒนาธุรกิจของผู้ประกอบการ ทำให้ต้องมีการปรับกลยุทธ์ และกระบวนการพัฒนาโครงการ รวมถึงโครงสร้างทางการเงินเพื่อรองรับกับปัจจัยดังกล่าว เพื่อไม่ให้เป็นอุปสรรคในการดำเนินธุรกิจ และการเติบโตทางธุรกิจ

5. ปัจจัยต้นทุนที่สูงขึ้น ในปี 2551 ปัจจัยที่ส่งผลต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญปัจจัยหนึ่ง คือ ต้นทุนที่สูงขึ้น ไม่ว่าจะเป็นต้นทุนค่าก่อสร้าง หรือค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเป็นผลมาจากการปรับตัวขึ้นของราคาน้ำมัน ซึ่งทำให้ผู้ประกอบการจำเป็นต้องปรับกลยุทธ์ รวมถึงกระบวนการทำงานที่รองรับกับปัจจัยดังกล่าว เพื่อคงความสามารถในการทำกำไรไว้ได้ในปี 2551

6. ระบบสาธารณูปโภคภาครัฐที่เปลี่ยนแปลง ในระยะเวลา ปี 2551 ต่อจากนี้ ปัจจัยที่กระทบต่อรูปแบบในการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะได้รับผลกระทบอย่างมากจากระบบสาธารณูปโภคภาครัฐ ไม่ว่าจะเป็น โครงการรถไฟฟ้าต่างๆ ถนนสายสำคัญๆ อันจะมีผลต่อรูปแบบการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในระยะยาว ซึ่งผู้ประกอบการจำเป็นต้องคาดการณ์ถึงการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว รวมถึงการปรับโครงสร้างธุรกิจบริษัทให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว เพื่อรองรับการเติบโตในระยะยาวของกิจการ



ปัจจัยความเสี่ยง

ความเสี่ยงเกี่ยวกับบริษัท และธุรกิจของบริษัท

1. ความเสี่ยงจากความผันผวนของนโยบายการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์

เนื่องด้วยลูกค้ามากกว่าร้อยละ 90 ของบริษัท จะซื้อบ้านและที่ดิน โดยการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมาชำระค่าบ้านและที่ดินที่เหลือในวันโอน ดังนั้นถ้าธนาคารพาณิชย์หรือธนาคารอาคารสงเคราะห์ ไม่มีนโยบายในการขยายหรือต้องการควบคุมการปล่อย หรือต้องการลดสัดส่วนการปล่อยสินเชื่อในส่วนนี้ก็จะเกิดผลกระทบต่อลูกค้าเนื่องจากไม่

เศรษฐกิจและการกำหนดนโยบายต่างๆ ของธนาคารที่จะมีผลกระทบต่อการทำงานอย่างสม่ำเสมอ และปรับกลยุทธ์ของบริษัท ให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลง รวมทั้งได้มีการเจรจาร่วมกับธนาคารพาณิชย์ และธนาคารอาคารสงเคราะห์ ในการอำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าในการติดต่อขอสินเชื่อกับธนาคาร และจัดหามาตรการในการสนับสนุนลูกค้า ให้ได้รับสินเชื่ออย่างรวดเร็ว

2. ความเสี่ยงเรื่องราคาต้นทุนการก่อสร้าง

เนื่องจากการขายบ้านและที่ดินของบริษัท ส่วนใหญ่เป็นการขายบ้านและที่ดินให้ลูกค้า ก่อนที่จะทำการลงมือสร้างบ้าน ดังนั้นถ้าหากเกิดความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง หรือมีการปรับเปลี่ยนอัตราค่าจ้างแรงงาน ภายหลังจากที่บริษัทได้กำหนดราคาขาย และได้มีลูกค้าจองซื้อบ้านและที่ดินไปแล้ว ผลต่างจากการปรับเปลี่ยนราคาดังกล่าว หรือแม้กระทั่งผลกระทบจากการผลิตบ้านได้ต่ำกว่าที่ได้ประมาณการไว้ ย่อมจะทำให้ต้นทุนการขายของบริษัทสูงขึ้น ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทลดลง



สามารถหาแหล่งเงินทุนเพื่อสนับสนุนค่าบ้านและที่ดินในส่วนที่เหลือได้ ซึ่งจะเป็นการไปจำกัดอำนาจซื้อของลูกค้า ซึ่งจะมีผลกระทบต่อรายได้ของบริษัทโดยตรง

ในการนี้ บริษัทจึงได้ตั้งคณะทำงานเพื่อติดตามภาวะ

วัสดุก่อสร้างถือเป็นต้นทุนการก่อสร้างที่สำคัญยิ่ง ราคาของวัสดุก่อสร้างหลัก หลายส่วนได้มีการปรับราคาเพิ่ม โดยการเพิ่มขึ้นมีสาเหตุหลักมาจากความต้องการวัสดุก่อสร้างที่เพิ่มมากขึ้น ทั้งที่ใช้ในภาคอสังหาริมทรัพย์และในการก่อสร้างโครงการสาธารณูปโภคขนาดใหญ่ต่างๆ การที่ราคาวัสดุก่อสร้างในตลาดโลกปรับสูงขึ้นอย่างมาก รวมถึงการที่



ราคาน้ำมันเพิ่มสูงขึ้น ราคาสินค้าโภคภัณฑ์หลักปรับราคาขึ้น ทั้งแร่เหล็ก ทองแดง ถ่านหิน ซึ่งได้ส่งผลกระทบต่อต้นทุนการผลิต และต้นทุนการขนส่งวัสดุก่อสร้าง ทำให้ราคาวัสดุก่อสร้างเพิ่มขึ้นและท้ายสุดทำให้บริษัทฯ มีต้นทุนสูงขึ้น บริษัทฯ อาจไม่สามารถปรับราคาขายได้ในทันทีหรือในกรณีที่บริษัทฯ สามารถปรับราคาขายให้สอดคล้องกับต้นทุนที่สูงขึ้นดังกล่าว ก็อาจส่งผลกระทบต่อปริมาณการขายที่อยู่อาศัยของบริษัทฯ และเหตุดังกล่าวจะมีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ

นอกจากนี้ การที่มีผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มมากขึ้นอาจทำให้ปริมาณของวัสดุก่อสร้างมีจำนวนไม่พอกับความต้องการ ซึ่งหากเหตุการณ์ดังกล่าวเกิดขึ้นและบริษัทฯ ไม่สามารถหาซื้อวัสดุก่อสร้างได้ทันในเวลาที่กำหนดหรือเพียงพอกับความต้องการของบริษัทฯ หรือถ้าหากบริษัทฯ ไม่สามารถหาซื้อวัสดุก่อสร้างได้เลย จะทำให้บริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างบ้านได้ครบในเวลาที่กำหนดหรือตามจำนวนที่ต้องการ หรืออาจไม่สามารถก่อสร้างบ้านได้เลย ซึ่งจะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ด้วยเช่นกัน

ซึ่งการที่บริษัทมีกระบวนการก่อสร้างที่รวดเร็วสามารถสร้างบ้านทาวน์เฮ้าส์และบ้านเดี่ยวให้เสร็จได้ภายใน 60-120 วัน ตามลำดับ ช่วยลดความเสี่ยงลงได้ในระดับหนึ่ง ในส่วนของอาคารชุด บริษัทยังคงมีความเสี่ยงอยู่เนื่องจากระยะเวลาการก่อสร้างที่ยาวนานขึ้น อย่างไรก็ตามเพื่อป้องกันความเสี่ยง ตั้งแต่ปี 2549 เป็นต้นมา บริษัทฯ ได้ใช้กลยุทธ์



คัดเลือกผู้ขายวัสดุก่อสร้างหลักโดยวิธีจัดประกวดราคาในกลุ่มวัสดุก่อสร้างหลักทั้งหมดเพื่อให้บริษัทฯ มีต้นทุนค่าก่อสร้างที่คงที่ตลอดทั้งปี และนโยบายดังกล่าวยังเป็นการปฏิบัติงานเป็นไปตามแนวปฏิบัติเพื่อจรรยาบรรณทางธุรกิจของบริษัทฯ ด้วย และจัดให้มีการประชุมรายงานการเปลี่ยนแปลงราคาวัสดุก่อสร้างหลักเป็นประจำทุกเดือน พร้อมทั้งคำนวณหาผลกระทบต่อต้นทุนขาย เพื่อพิจารณาปรับเปลี่ยนราคาขายหรือจัดหาวัสดุทดแทน

3. ความเสี่ยงจากการขาดแคลนผู้รับเหมาและแรงงานฝีมือในการก่อสร้าง

จากวิธีการก่อสร้างของบริษัทฯ ซึ่งออกแบบให้มีกระบวนการเป็นระบบติดตั้ง ณ สถานที่ก่อสร้าง โดยมีแผ่นคอนกรีตหล่อสำเร็จ (Precast Concrete Panel) เป็นโครงสร้างหลัก และบริษัทฯ เป็นผู้บริหารจัดการงานก่อสร้างโครงการต่างๆ ด้วยตัวเอง โดยบริษัทฯ มีวิศวกรและผู้ควบคุมงานก่อสร้าง (Foreman) ของบริษัทฯ ทำ



หน้าที่ควบคุมดูแลงานก่อสร้าง ดังนั้น บริษัทฯ จึงใช้การว่าจ้างผู้รับเหมาที่มีความชำนาญเฉพาะด้าน หรือผู้รับเหมาแรงงาน เพื่อเข้าดำเนินการก่อสร้างในแต่ละส่วนงาน เช่น งานฐานราก งานติดตั้งชิ้นส่วนอาคาร งานปูพื้นกระเบื้อง งานหลังคา และ งานสี เป็นต้น โดยวิศวกร และผู้ควบคุมงานก่อสร้างของบริษัทฯ เป็นผู้วางแผนและควบคุมดูแลการดำเนินงานของผู้รับเหมาดังกล่าว



ในขณะนี้ผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมาก รวมทั้งมีงานก่อสร้างโครงการสาธารณูปโภคขนาดใหญ่อีกเป็นจำนวนมาก รวมทั้งมีการออกไปรับเหมางานก่อสร้างในต่างประเทศ จึงอาจจะเกิดภาวะขาดแคลนผู้รับเหมาและแรงงานฝีมือในบางสาขาได้ ซึ่งหากบริษัทฯ ไม่สามารถจัดหาผู้รับเหมาที่มีความชำนาญเฉพาะด้านเพื่อเข้าดำเนินงานในโครงการของบริษัทฯ ได้ อาจทำให้งานก่อสร้างของบริษัทฯ ล่าช้าหรือไม่เสร็จสมบูรณ์และทำให้บริษัทฯ ไม่สามารถโอนบ้านให้แก่ผู้ซื้อได้ภายในระยะเวลาที่

กำหนดหรือไม่สามารถโอนได้เลย อย่างไรก็ตามผู้รับเหมาแรงงาน และแรงงานฝีมือที่อยู่ในอุตสาหกรรมในขณะนี้มีอยู่เป็นจำนวนมาก อัตราค่าจ้างของบริษัทฯ ก็เป็นราคาตลาดที่สมเหตุสมผล มีการจ้างงานต่อเนื่องและสม่ำเสมอ ซึ่งเป็นเงื่อนไขสำคัญอย่างหนึ่งของการจ้างรับเหมาแรงงาน และมีการจ่ายชำระค่าจ้างในระยะเวลาสั้น เพื่อช่วยแบ่งเบาภาระทางการเงินของผู้รับเหมา จึงทำให้มีผู้รับเหมายินดีที่จะร่วมงานกับบริษัทฯ เป็นจำนวนมาก ในขณะนี้ผู้รับเหมาที่อยู่ในระบบของบริษัทฯ ประมาณ 4,600 ราย และเพื่อลดความเสี่ยงจากกรณีดังกล่าว บริษัทฯ ยังใช้นโยบายพัฒนาฝีมือแรงงานเฉพาะด้านและมีการติดตามให้มีการว่าจ้างเป็นประจำ และสำหรับงานพิเศษที่มีมูลค่ามาก และต้องการความรวดเร็ว เช่น งานสะพาน งานขุดเจาะ งานสโมสรระว่ายน้ำ บริษัทฯ จะใช้วิธีการประมูล และทำสัญญาจ้างเช่นเดียวกับงานจัดซื้อวัสดุหลัก เพื่อให้ได้ผู้รับเหมาที่มีความสามารถ ส่งมอบผลงานได้ตามมาตรฐานที่บริษัทต้องการ พร้อมทั้งเงื่อนไขและราคาที่อยู่ในงบประมาณที่บริษัทวางแผนไว้

4. ความเสี่ยงจากการขาดแคลนบุคลากรที่มีความรู้และความเชี่ยวชาญในการปฏิบัติงาน

เนื่องด้วยกระบวนการผลิตบ้านของบริษัท เป็นการก่อสร้างโดยใช้โครงสร้างผนังรับน้ำหนักแบบหล่อในที่ด้วยเทคโนโลยีแบบอุโมงค์ (Tunnel Technology) และเทคโนโลยีการก่อสร้างแบบผนังสำเร็จรูปรับน้ำหนัก ซึ่งเป็นระบบการก่อสร้างแบบใหม่ ดังนั้นบริษัทฯ ต้องพึ่งพาบุคลากรที่มีประสบการณ์ ความรู้ ความสามารถ ความชำนาญ และความเชี่ยวชาญในการปฏิบัติงาน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง



วิศวกรและผู้ควบคุมงานก่อสร้าง ซึ่งหากมีการโยกย้ายของ วิศวกรและผู้ควบคุมงานก่อสร้างดังกล่าว อาจส่งผลกระทบ ในทางลบต่อความต่อเนื่องของธุรกิจ ซึ่งจะส่งผลกระทบใน ทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงินและผลการ ดำเนินงานของบริษัทฯ

บริษัทฯ จึงมีนโยบายในการพัฒนาความรู้ และ ความสามารถให้กับพนักงานอย่างต่อเนื่อง จัดให้มีการทบทวนและ สวัสดิการที่เป็นธรรม มีการจัดกิจกรรมแรงงานสัมพันธ์ เพื่อให้เกิดการจ้างงานที่ต่อเนื่อง ทำให้มีบุคลากรที่มีความรู้ ความสามารถ และความชำนาญอยู่อย่างสม่ำเสมอ มีการ ติดต่อกับสถาบันการศึกษาเพื่อรับนักศึกษาฝึกงาน ให้ความรู้ ในการควบคุมงานก่อสร้างรูปแบบใหม่ เพื่อรองรับการ ขยายงานในขนาดของบริษัท

5. ความเสี่ยงจากการสรรหาที่ดินเพื่อการพัฒนา

บริษัทฯ ไม่มีนโยบายในการสะสมที่ดินเปล่า (Land Bank) ไว้สำหรับการก่อสร้างโครงการต่างๆ ในอนาคต เนื่องจากบริษัทฯ เห็นว่าการซื้อที่ดินเปล่าโดยยังไม่มี แผนการก่อสร้างโครงการที่ชัดเจนจะทำให้บริษัทฯ มีการระ ดับทุนทางการเงิน ซึ่งอาจก่อให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับสภาพ คล่องทางการเงินของบริษัทฯ ได้ โดยที่ผ่านมา

บริษัทฯ จะซื้อที่ดินต่อเมื่อบริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น ซึ่งเมื่อบริษัทฯ ต้องการซื้อ ที่ดินในทำเลที่ต้องการ บริษัทฯ อาจต้องซื้อที่ดินในราคาที่สูงกว่าที่บริษัทฯ กำหนด หรืออาจไม่สามารถซื้อที่ดินได้ ครบตามจำนวนที่ต้องการ หรืออาจไม่สามารถซื้อที่ดินได้ เลย ซึ่งในกรณีดังกล่าว จะส่งผลกระทบทำให้บริษัทฯ มี ต้นทุนในการก่อสร้างที่สูงขึ้น เนื่องจากต้นทุนคงที่ของ โรงงานผลิตแผ่นผนังสำเร็จรูป หรืออาจไม่สามารถก่อสร้าง

ได้ตามจำนวนที่ต้องการ หรืออาจไม่สามารถก่อสร้างโครง การใดๆ ได้เลย ซึ่งจะส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการ ดำเนินธุรกิจ ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของ บริษัทฯ

การดำเนินการจัดซื้อที่ดินที่ผ่านมาของบริษัทเป็นการจัด ซื้อผ่านนายหน้าค้าที่ดินหลายราย ตามราคาตลาดที่เหมาะสม จากนั้นนำมาพัฒนาด้วยต้นทุนการผลิตที่ต่ำกว่าผู้ ประกอบการรายอื่น ดังนั้นราคาที่ดินที่ซื้อมาในราคาตลาด จะสะท้อนไปในราคาขายบ้านและที่ดินของบริษัทฯ ซึ่งก็จะ ต่ำกว่าราคาตลาดทั่วไป โอกาสในการขายของบริษัทฯ จึงมี มากกว่าผู้ประกอบการรายอื่น ดังนั้นบริษัทมีโอกาสในการ จัดซื้อที่ดินได้มากกว่าผู้ประกอบการรายอื่น ประกอบกับ การจ่ายชำระค่าที่ดินที่ตรงเวลา นายหน้าที่ดินจึงมีความ ยินดีที่จะเสนอขายที่ดินให้กับบริษัทฯ ปัจจุบันบริษัทฯ มี นายหน้าจัดหาที่ดินให้กับบริษัทฯ ประมาณ 10 ราย อีกทั้ง การที่บริษัทฯ มีการขยายรูปแบบการพัฒนาเป็นบ้านใน หลากหลายรูปแบบและหลากหลายราคา ทำให้บริษัทฯ มีความยืดหยุ่นในการพิจารณาจัดซื้อที่ดินให้เหมาะสมกับรูปแบบโครงการที่หลากหลายมากขึ้น

6. ความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจซึ่งอยู่ภายใต้ กฎหมายที่เข้มงวด

การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างที่ อยู่อาศัย จึงอยู่ภายใต้กฎหมายและข้อกำหนดอื่นๆ ที่เข้ม กวด ซึ่งต้องมีการขอใบอนุญาตในการจัดสรรที่ดิน ใบ อนุญาตค้าที่ดิน ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร จากหน่วยงาน ราชการที่เกี่ยวข้องอีกด้วย ในกรณีที่มีการพัฒนาโครงการ ขนาดใหญ่ ก็จะต้องจัดทำรายงานศึกษาผลกระทบ สิ่งแวดล้อมเสนอต่อคณะกรรมการศึกษาผลกระทบสิ่ง



แวดล้อม และต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการฯ ดังกล่าว ดังนั้นหากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องออกใบอนุญาตต่าง ๆ ให้แก่บริษัทฯ ลำช้า หรือไม่ออกใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องให้แก่บริษัทฯ อาจทำให้บริษัทฯ ดำเนินโครงการล่าช้ากว่าที่กำหนด หรืออาจไม่สามารถดำเนินโครงการได้เลย ซึ่งจะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ได้

ดังนั้น การกำหนดหรือการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ข้อกำหนด หรือนโยบายใดๆ ย่อมมีผลกระทบต่อบริษัทฯ เช่น การที่จะนำกฎหมายการจัดการดูแลผลประโยชน์ของผู้สัญญา (Escrow Account) ซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างการตรวจพิจารณาของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เพื่อนำเสนอต่อสภาผู้แทนราษฎรเพื่อพิจารณาต่อไป ซึ่งกฎหมายดังกล่าวกำหนดบังคับมิให้ผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ นำเงินดาวน์ หรือค่ามัดจำที่ได้รับชำระจากผู้ซื้อมาใช้ในการดำเนินธุรกิจ แต่จะต้องเก็บเงินจำนวนดังกล่าวไว้ในบัญชีดูแลทรัพย์สินแยกต่างหาก ทำให้ผู้ประกอบการต้องมีเงินทุนหมุนเวียนที่เพียงพอ หรือต้องมีแหล่งเงินทุนที่มากพอ ที่จะก่อสร้างบ้านให้แล้วเสร็จ ซึ่งถ้าหากบริษัทฯ ไม่สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนมาเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนได้เพียงพอ หรือกู้เงินได้แต่มีอัตราดอกเบี้ยสูง ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ได้

ในการนี้บริษัทฯ ได้มีคณะทำงานศึกษาแนวทางการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องและมีการประชุม เพื่อหาแนวทางปรับปรุงวิธีการทำงานอยู่เป็นประจำ ในส่วนเฉพาะกับกฎหมาย Escrow Account ก็มีผลกระทบกับบริษัทฯ ไม่มากนัก เนื่องจากสำหรับบ้านทาวน์เฮาส์ และ

บ้านเดี่ยว บริษัทฯ มีระยะเวลาในการเรียกเก็บเงินดาวน์ที่สั้นเพียง 4-6 เดือน และในอัตราส่วนที่ไม่มากนัก บริษัทฯ พึ่งพิงเงินทุนของบริษัทฯค่อนข้างสูง มีสัดส่วนการกู้ยืมเงินที่ต่ำกว่าผู้ประกอบการรายอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกัน สำหรับตลาดอาคารชุด ซึ่งมีระยะเวลาเรียกเก็บเงินดาวน์ที่ยาวกว่าบริษัทฯ ก็มีนโยบายในการบริหารให้อยู่ในระดับที่สามารถพึ่งพิงเงินทุนของตนเองได้ และจัดหาแหล่งเงินทุนอื่นที่มีต้นทุนทางการเงินต่ำกว่าการกู้ยืมเงินโดยตรงจากสถาบันการเงิน

ปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ

1. ความเสี่ยงจากการดำเนินงานของบริษัทฯ อยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่

กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่สุด คือ กลุ่มนายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์ ซึ่งถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 1,698.2 ล้านหุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 77.69 ของทุนชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ทั้งนี้ กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่มิได้สามารถที่จะควบคุมการลงมติผู้ถือหุ้นในเรื่องที่สำคัญต่างๆ ที่กฎหมายหรือข้อบังคับได้กำหนดให้ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน นอกจากนี้ นายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายหนึ่งในกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยถือหุ้นจำนวน 1,352,913,100 หุ้น หรือ คิดเป็นร้อยละ 61.89 ของทุนชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ และยังคงดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการผู้จัดการ และกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัทฯ ดังนั้น ผู้ถือหุ้นรายอื่นจึงอาจไม่สามารถรวบรวมคะแนนเสียงเพื่อตรวจสอบและถ่วงดุลกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ได้



2. ความเสี่ยงเรื่องผลกระทบต่อราคาหุ้นจากการใช้สิทธิ ตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ บริษัทฯ และ จากการเสนอขายหุ้นของบริษัทฯ ในอนาคต โดยผู้ถือหุ้นเดิม

ในเดือนธันวาคม 2548 ที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้เสนอขาย ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ชนิดที่เปลี่ยนมือไม่ได้ ให้กับกรรมการ พนักงาน และที่ปรึกษาของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จำนวนไม่เกิน 65.0 ล้านหน่วย ในราคาหุ้นละ 1 บาทต่อหุ้น ซึ่งเป็นการเพิ่มทุนของบริษัทฯ ได้ในราคา 1 บาทต่อหุ้น ซึ่งเป็นราคาที่ต่ำกว่า ราคาที่ซื้อขายหุ้นในขณะนี้ โดยกรรมการ พนักงาน และที่ปรึกษาของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยที่ได้รับการจัดสรร ใบสำคัญแสดงสิทธิในครั้งนี้ จะสามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในอัตรา 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิต่อ 1 หุ้นสามัญ ได้ทุก ๆ 6 เดือนยกเว้นการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายซึ่งสามารถใช้สิทธิได้ภายในวันครบกำหนดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ ในจำนวนร้อยละ 12.5 ของใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งหมด ที่ได้รับการจัดสรร โดยใบสำคัญแสดงสิทธิ ดังกล่าวจะเริ่มใช้สิทธิครั้งแรกได้ในวันที่ 30 มิถุนายน 2549 ซึ่งหากมีการใช้สิทธิเต็มจำนวนจะทำให้บริษัทฯ ต้องออกหุ้นเพื่อรองรับการใช้สิทธิรวมจำนวน 65.0 ล้านหุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 3.1 ของทุนชำระแล้วของ บริษัทฯ ภายหลังจากการเสนอขายหุ้นในครั้งนี้ ดังนั้น ผู้ถือหุ้นจึงอาจได้รับผลกระทบหากราคาหุ้นลดลงจากการที่กรรมการ พนักงาน และที่ปรึกษาดังกล่าวนำหุ้นออกขาย

อย่างไรก็ตาม ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ นี้ จะถูกยกเลิก เมื่อมีการลาออกของพนักงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 คงเหลือใบสำคัญแสดงสิทธิที่สามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญจำนวน 29,552,500 หน่วย



โครงสร้างเงินทุน

หลักทรัพย์ของบริษัทฯ

1. หุ้นสามัญ

บริษัท พฤษา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) มีทุนจดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นครั้งล่าสุด ณ วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2551 จำนวน 2,255,753,400 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 2,255,753,400 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) และมีทุนชำระแล้วทั้งสิ้น 2,185,952,700 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 2,185,952,700 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) ระหว่างปี 2550 จนถึงวันปิดสมุดทะเบียนครั้งล่าสุด บริษัทฯ ได้มีการเปลี่ยนแปลงของทุนจดทะเบียน และทุนชำระแล้วดังนี้

วันที่ 29 ธันวาคม 2549 ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญขอใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 7,104,600 หน่วย ซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ จำนวน 7,104,600 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1 บาท ทำให้ทุนที่ออกและชำระแล้วเพิ่มจาก 2,166,745,800 บาท เป็น 2,173,850,400 บาท บริษัทฯ ได้จดทะเบียนการเพิ่มทุนที่ออกและชำระแล้วกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 10 มกราคม 2550

ตามมติที่ประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 9 เมษายน 2550 บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนจดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์ ดังนี้

จดทะเบียนลดทุนจดทะเบียน 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) เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2550

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

วันที่ 31 กรกฎาคม 2550 ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญขอใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 6,327,800 หน่วย ซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ จำนวน 6,327,800 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1 บาท ทำให้ทุนที่ออกและชำระแล้วเพิ่มจาก 2,173,850,400 บาท เป็น 2,180,178,200 บาท บริษัทฯ ได้จดทะเบียนการเพิ่มทุนที่ออกและชำระแล้วกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2550

วันที่ 31 มกราคม 2551 ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญขอใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 5,774,500 หน่วย ซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ จำนวน 5,774,500 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1 บาท ทำให้ทุนที่ออกและชำระแล้วเป็น 2,185,952,700 บาท บริษัทฯ ได้จดทะเบียนการเพิ่มทุนที่ออกและชำระแล้วกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2551



2. ใบสำคัญแสดงสิทธิ (PS-WA)

บริษัทฯ ได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ”) ให้แก่ กรรมการ พนักงาน และที่ปรึกษาของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ประเภท	: ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ บริษัท พฤษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)
ชนิด	: ระบุชื่อผู้ถือและเปลี่ยนมือไม่ได้
อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ	: 4 (สี่) ปี นับแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2548
วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ	: วันที่ 28 พฤศจิกายน 2548
วันครบกำหนดอายุใบสำคัญแสดงสิทธิ	: วันที่ 30 พฤศจิกายน 2552
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิ	: 64,401,500 หน่วย
ราคาเสนอขาย	: 0 บาท (ศูนย์บาท)
อัตราการใช้สิทธิ	: ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 (หนึ่ง) หน่วย ต่อ หุ้นสามัญ 1 (หนึ่ง) หุ้น
ราคาการใช้สิทธิ	: 1 บาท (หนึ่งบาท)
ระยะเวลาการใช้สิทธิ	: ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถที่จะใช้สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญที่ออกใหม่ของบริษัทฯ ได้ทุกๆ 6 เดือน ยกเว้นการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายซึ่งสามารถใช้สิทธิได้ภายในวันครบกำหนดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยกรรมการ พนักงาน และที่ปรึกษาของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยสามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ในจำนวนไม่เกิน 1 ใน 8 ส่วนของใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งหมดที่กรรมการ พนักงาน และที่ปรึกษาของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยแต่ละคนได้รับจัดสรรจากบริษัทฯ ทั้งนี้ กรรมการ พนักงาน และที่ปรึกษาของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยจะสามารถใช้สิทธิดังกล่าวได้ก็ต่อเมื่อครบระยะเวลา 6 เดือนนับจากวันที่หุ้นสามัญของบริษัทฯ เริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์จนกว่าจะครบอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ ยกเว้นการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายซึ่ง



สามารถใช้สิทธิได้ภายในวันครบกำหนดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ และในกรณีหากกรรมการ พนักงาน และที่ปรึกษาของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยไม่สามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญถึงจำนวน 1 ใน 8 ของ ใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งหมดที่กรรมการ พนักงาน และที่ปรึกษาของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยแต่ละคนได้รับจัดสรรจากบริษัทฯ กรรมการ พนักงาน และที่ปรึกษาดังกล่าวสามารถนำใบสำคัญแสดง สิทธิในส่วนที่เหลือมาใช้สิทธิในคราวต่อไปได้

จำนวนหุ้นสามัญที่รองรับการใช้สิทธิ : ไม่เกิน 65,000,000 หุ้น

ผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไรหรือผลกระทบ

ต่อสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้นเดิม

(control dilution)

: ในกรณีที่มีการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งหมดจำนวน 64,401,500 หน่วย โดยที่บริษัทฯ มีหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจำนวน 2,173,850,400 หุ้น จะมีผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไร หรือสิทธิในการ ออกเสียงของผู้ถือหุ้นเดิม (control dilution) ลดลงใน อัตราร้อยละ 2.88 ของส่วนแบ่งกำไรหรือสิทธิในการออกเสียงเดิม

3. หุ้นกู้

หุ้นกู้ของบริษัทฯ ที่ยังไม่ได้ไถ่ถอน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 จำนวน 1 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 1,000 ล้านบาท แบ่งออกเป็น 2 ชุด (Tranche) รายละเอียด มีดังนี้

1. หุ้นกู้ชุดที่ 1: จำนวน 6 แสนหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 600 ล้านบาท

ชื่อเฉพาะของหุ้นกู้

: หุ้นกู้ของ บริษัท พฤษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2550 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2553

ประเภทของหุ้นกู้

: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทน ผู้ถือหุ้นกู้

ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้

: บริษัทหลักทรัพย์ พัฒนสิน จำกัด (มหาชน)

นายทะเบียนหุ้นกู้และตัวแทนชำระเงิน

: ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) หรือผู้ที่ได้รับแต่งตั้งโดยชอบ ให้ทำหน้าที่เป็นนายทะเบียนหุ้นกู้และตัวแทนชำระเงิน



มูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่เสนอขาย	:	600,000,000 (หกร้อยล้าน) บาท
จำนวนหุ้นกู้ที่เสนอขาย	:	600,000 (หกแสน) หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	:	1,000 บาท
ราคาเสนอขายต่อหน่วย	:	1,000 (หนึ่งพัน) บาท
อายุหุ้นกู้	:	3 ปี นับจากวันออกหุ้นกู้
วันที่ออกหุ้นกู้	:	8 สิงหาคม 2550
วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	:	9 สิงหาคม 2553
สถานะของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้เป็นหนี้ของผู้ออกหุ้นกู้ ซึ่งมีสถานะทางกฎหมายเท่าเทียมกันทุกหน่วย โดยผู้ถือหุ้นกู้จะมีสิทธิได้รับชำระหนี้ไม่ด้อยกว่าสิทธิได้รับชำระหนี้ของเจ้าหนี้สามัญที่ไม่มีหลักประกันและไม่ด้อยสิทธิทั้งในปัจจุบันและในอนาคตของผู้ออกหุ้นกู้ เว้นแต่บรรดาหนี้ที่มีกฎหมายคุ้มครองให้ได้รับชำระหนี้ก่อน
อัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4.91 ต่อปี ตลอดอายุหุ้นกู้ โดยกำหนดชำระทุก ๆ 6 เดือน
วันกำหนดชำระดอกเบี้ย	:	ผู้ออกหุ้นกู้ชำระดอกเบี้ยปีละ 2 ครั้ง ทุกวันที่ 8 สิงหาคม และวันที่ 8 กุมภาพันธ์ ของทุกปี ตลอดอายุหุ้นกู้ โดยจะชำระดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2551 และชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ ทั้งนี้ หากวันที่ชำระดอกเบี้ยตรงกับวันหยุดทำการของธนาคารพาณิชย์ให้เลื่อนวันกำหนดชำระดอกเบี้ยเป็นวันทำการถัดไป โดยผู้ออกหุ้นกู้ไม่ต้องจ่ายเงินเพิ่มใด ๆ สำหรับการเลื่อนวันชำระดอกเบี้ย เว้นแต่ในกรณีของการชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้าย ซึ่งจะต้องนำจำนวนวันทั้งหมดที่เลื่อนออกไป จนถึง (แต่ไม่รวม) วันชำระดอกเบี้ยมารวมคำนวณดอกเบี้ยด้วย
วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	:	วันที่ 9 สิงหาคม พ.ศ. 2553



การคำนวณและชำระดอกเบี้ย

ในการคำนวณดอกเบี้ยหุ้นกู้ จะคำนวณจากเงินต้นคงค้างในหุ้นกู้ ในอัตราตามที่กำหนดไว้ โดยอาศัยหลักเกณฑ์ 1 (หนึ่ง) ปี มี 365 (สามร้อยหกสิบห้า) วัน และโดยการนับจำนวนวันที่ผ่านไปจริงในแต่ละงวด ดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้อง โดยคำนวณเริ่มตั้งแต่ (โดยรวมถึง) วันออกหุ้นกู้ หรือวันกำหนดชำระดอกเบี้ยของงวดดอกเบี้ยก่อนหน้านี้ (แล้วแต่กรณี) จนถึง (แต่ไม่นับรวม) วันกำหนดชำระดอกเบี้ยในงวดดอกเบี้ยนั้น หรือวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ หากผลการคำนวณดอกเบี้ยหุ้นกู้ต่อหน่วยที่ได้ มีจำนวนทศนิยมมากกว่า 6 (หก) ตำแหน่ง ก็ให้ปัดเศษทศนิยมให้เหลือเพียง 6 (หก) ตำแหน่ง โดยให้ปัดเศษทศนิยมขึ้นในกรณีที่เศษมากกว่าหรือเท่ากับ 5 (ห้า) นอกนั้นให้ปัดลง ทั้งนี้ การเลื่อนวันกำหนดชำระดอกเบี้ยเพื่อให้เป็นวันทำการถัดไปจะไม่มีผลกระทบใด ๆ ต่อการคำนวณดอกเบี้ยที่กำหนดไว้ ณ เว้นแต่ในกรณีที่วันกำหนดชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายไม่ตรงกับวันทำการ ให้เลื่อนวันกำหนดชำระดอกเบี้ยดังกล่าวเป็นวันทำการถัดไปและจะต้องนำจำนวนวันทั้งหมดที่เลื่อนออกไปจนถึง (แต่ไม่นับรวม) วันกำหนดชำระดอกเบี้ยที่เลื่อนออกไปมารวมคำนวณดอกเบี้ยด้วย โดยให้คำนวณดอกเบี้ยเพิ่มเป็นรายวันและให้ใช้เกณฑ์ 1 (หนึ่ง) ปี มี 365 (สามร้อยหกสิบห้า) วัน

การชำระดอกเบี้ยและเงินต้น

(ก) นายทะเบียนหุ้นกู้จะปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นกู้ เพื่อพักการโอนหุ้น เพื่อกำหนดสิทธิในการรับชำระดอกเบี้ยและเงินต้นหรือการไถ่ถอนหุ้นกู้เป็นระยะเวลา 14 (สิบสี่) วัน ก่อนวันกำหนดชำระดอกเบี้ยและเงินต้นหรือวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้แล้วแต่กรณี การปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นกู้จะเริ่มตั้งแต่วันที่ 12.00 น. ของวันเริ่มต้นระยะเวลาการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นกู้ หากวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นกู้วันแรกตรงกับวันหยุดทำการของธนาคารพาณิชย์ให้เลื่อนวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นกู้วันแรกเป็นวันทำการถัดไป

(ข) กรณีทั่วไป ในการชำระดอกเบี้ยแต่ละงวด และการชำระเงินต้น ผู้ออกหุ้นกู้จะชำระผ่านนายทะเบียนหุ้นกู้ให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้ตามรายชื่อและที่อยู่ ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นกู้ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือ



หุนกู้ โดยเช็คขีดคร่อมของผู้ออกหุนกู้ส่งจ่ายเฉพาะในนามของ
ผู้ถือหุนกู้ ลงวันที่ตรงกับวันทำการที่จะต้องชำระเงินตามข้อ
กำหนดสิทธิ โดยจัดส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนหรือไปรษณีย์
อากาศ (Air Mail) (ในกรณีที่ส่งถึงผู้ถือหุนกู้ในต่างประเทศ) ให้แก่
ผู้ถือหุนกู้ตามที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุนกู้ หรือโดยการ
โอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากของธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยของ
ผู้ถือหุนกู้ ตามรายละเอียดที่ผู้ถือหุนกู้ได้แจ้งไว้ในใบจองซื้อหุนกู้
หรือที่ผู้ถือหุนกู้ได้แจ้งให้นายทะเบียนหุนกู้ทราบเป็นลายลักษณ์
อักษรล่วงหน้าแล้วไม่น้อยกว่า 15 (สิบห้า) วันทำการก่อนวันชำระ
เงินนั้นๆ ทั้งนี้ นายทะเบียนหุนกู้ไม่จำเป็นต้องชำระเงินต้นและดอก
เบี้ยงวดสุดท้ายจนกว่าจะได้มีการนำใบหุนกู้หรือใบแทนใบหุนกู้
(ซึ่งออกตามระเบียบของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง) มาเวนคืน ณ
สำนักงานใหญ่ของนายทะเบียนหุนกู้แล้ว

- (ค) กรณีของหุนกู้ที่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์เป็นผู้ถือหุนกู้แทน ในการ
ชำระดอกเบี้ยแต่ละงวด และการชำระเงินต้น ผู้ออกหุนกู้จะชำระ
ผ่านนายทะเบียนหุนกู้ให้แก่บุคคลที่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์มี
หนังสือแจ้งมายังนายทะเบียนหุนกู้ว่าเป็นผู้ทรงสิทธิในหุนกู้จำนวน
ต่างๆ ที่ลงทะเบียนในสมุดทะเบียนผู้ถือหุนกู้ไว้ในชื่อของศูนย์รับ
ฝากหลักทรัพย์ โดยเช็คขีดคร่อมส่งจ่ายเฉพาะในนามของผู้ถือ
หุนกู้ ลงวันที่ตรงกับวันทำการที่จะต้องชำระเงินตามข้อกำหนด
สิทธิทางไปรษณีย์ลงทะเบียนหรือไปรษณีย์อากาศ (Air Mail) (ใน
กรณีที่ส่งถึงผู้ถือหุนกู้ในต่างประเทศ) ให้แก่ผู้ถือหุนกู้ตามที่อยู่ที่
ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุนกู้ตามที่ได้รับแจ้งจากศูนย์รับฝาก
หลักทรัพย์ หรือโอนเงินเข้าบัญชีธนาคารของผู้ถือหุนกู้ในประเทศไทย
ตามรายละเอียดที่ผู้ถือหุนกู้ได้แจ้งไว้ในใบจองซื้อหุนกู้หรือที่
ผู้ถือหุนกู้ได้แจ้งให้นายทะเบียนหุนกู้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร
ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 (สิบห้า) วันทำการ ก่อนวันชำระเงินนั้นๆ
ทั้งนี้นายทะเบียนหุนกู้ไม่จำเป็นต้องชำระเงินต้นและดอกเบี้ยงวด
สุดท้ายจนกว่าจะได้รับใบหุนกู้หรือใบรับเพื่อใช้แทนใบหุนกู้คืน
จากศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แล้ว



(ง) หากวันครบกำหนดชำระเงินตามหุ้นกู้ (ไม่ว่าจะเป็นเงินต้นหรือ ดอกเบี้ยหรือเงินจำนวนอื่นใด) ให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้ไม่ตรงกับวันทำการ ให้เลื่อนวันชำระเงินไปเป็นวันทำการถัดไป โดยผู้ออกหุ้นกู้ไม่ จำต้องจ่ายดอกเบี้ยหรือเงินเพิ่มใดๆ เว้นแต่ในกรณีดอกเบี้ยงวด สุดท้าย ซึ่งจะต้องนำจำนวนวันทั้งหมดที่เลื่อนออกไปจนถึง (แต่ ไม่นับรวม) วันชำระดอกเบี้ยที่เลื่อนออกไปมารวมคำนวณ ดอกเบี้ยด้วย

การไถ่ถอนหุ้นกู้

- : ผู้ออกหุ้นกู้จะทำการไถ่ถอนหุ้นกู้ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยการ ชำระเงินต้นตามมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นกู้และดอกเบี้ยงวดสุดท้ายที่ยังไม่ ได้ชำระ (ถ้ามี)

การซื้อคืนหุ้นกู้

- : ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิซื้อคืนหุ้นกู้จากตลาดรองหรือแหล่งอื่นๆ ได้ไม่ว่าใน เวลาใดๆ แต่หากผู้ออกหุ้นกู้ทำข้อเสนอซื้อคืนหุ้นกู้เป็นการทั่วไป ผู้ออก หุ้นกู้จะต้องทำข้อเสนอขอซื้อคืนหุ้นกู้ต่อผู้ถือหุ้นกู้ทุกราย และจะต้อง ทำการซื้อคืนหุ้นกู้จากผู้ถือหุ้นกู้ซึ่งประสงค์จะขายคืนหุ้นกู้ทุกรายอย่าง เท่าเทียมกันตามสัดส่วนที่เสนอขาย เมื่อผู้ออกหุ้นกู้ทำการซื้อคืนหุ้นกู้ แล้วจะมีผลทำให้หนี้ตามหุ้นกู้งดกล่าวระงับลงเนื่องจากหนี้เคลื่อนกลืน กันตามกฎหมาย และผู้ออกหุ้นกู้นำนำน้หุ้นกู้งดกล่าวออกเสนอขายต่อไป อีกมิได้ ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้จะต้องแจ้งให้นายทะเบียนหุ้นกู้ทราบเพื่อยกเลิก หุ้นกู้ที่ซื้อมาดังกล่าว รวมทั้งแจ้งเรื่องการซื้อคืนหุ้นกู้ให้สำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ทราบโดยไม่ชักช้า ทั้งนี้ จะต้องเป็นไปตามประกาศและ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

การจดทะเบียนหุ้นกู้

- : ผู้ออกหุ้นกู้นำน้หุ้นกู้ที่เสนอขายในครั้งนี้นำไปจดทะเบียนในสมาคม ตลาดตราสารหนี้ไทย (Thai Bond Market Association) ภายใน 30 วัน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้ อย่างไรก็ตาม ผู้ออกหุ้นกู้อาจนำหุ้นกู้นี้ไปจด ทะเบียนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือตลาดรอง อื่นๆ ที่ได้รับใบอนุญาตและจดทะเบียนกับสำนักงาน ก.ล.ต. เพิ่มเติมได้



ข้อจำกัดการโอนหุ้นกู้

: การโอนหุ้นกู้ไม่ว่าในทอดใดก็ตามให้จำกัดเฉพาะผู้ลงทุนสถาบัน ตามที่นิยามไว้ในประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กย. 40/2549 เรื่อง การยื่นและการยกเว้นการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้ ฉบับลงวันที่ 15 พฤศจิกายน พ.ศ. 2549 (“ประกาศที่ กย. 40/2549”) ณ เวลาใด ๆ ตลอดอายุของหุ้นกู้นี้ ผู้ออกหุ้นกู้ และ/หรือนายทะเบียนหุ้นกู้จะไม่รับผิดชอบการโอนหุ้นกู้ไม่ว่าในทอดใดๆ หากการโอนนั้นจะทำให้ผู้ถือหุ้นกู้เป็นบุคคลอื่นนอกจากผู้ลงทุนสถาบัน

การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้

: โดยผลการจัดอันดับที่เผยแพร่เมื่อวันที่ 11 กรกฎาคม 2550 หุ้นกู้ที่ผู้ออกหุ้นกู้ขอได้รับการจัดอันดับเท่ากับ BBB+/positive

2. หุ้นกู้ชุดที่ 2 : จำนวน 4 แสนหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 400 ล้านบาท

ชื่อเฉพาะของหุ้นกู้

: หุ้นกู้ของ บริษัท พฤษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2550 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2552

ประเภทของหุ้นกู้

: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้

: บริษัทหลักทรัพย์ พัฒนสิน จำกัด (มหาชน)

นายทะเบียนหุ้นกู้และตัวแทนชำระเงิน

: ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) หรือผู้ที่ได้รับแต่งตั้งโดยชอบให้ทำหน้าที่เป็นนายทะเบียนหุ้นกู้และตัวแทนชำระเงิน

มูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่เสนอขาย

: 400,000,000 (สี่ร้อยล้าน) บาท

จำนวนหุ้นกู้ที่เสนอขาย

: 400,000 (สี่แสน) หน่วย

มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย

: 1,000 บาท

ราคาเสนอขายต่อหน่วย

: 1,000 (หนึ่งพัน) บาท

อายุหุ้นกู้

: 2 ปี นับจากวันออกหุ้นกู้



- วันที่ออกหุ้นกู้ : 15 สิงหาคม 2550
- วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ : 17 สิงหาคม 2552
- สถานะของหุ้นกู้ : หุ้นกู้เป็นหนี้ของผู้ออกหุ้นกู้ ซึ่งมีสถานะทางกฎหมายเท่าเทียมกันทุกหน่วย โดยผู้ถือหุ้นกู้จะมีสิทธิได้รับชำระหนี้ไม่ด้อยกว่าสิทธิได้รับชำระหนี้ของเจ้าหนี้สามัญที่ไม่มีหลักประกันและไม่ด้อยสิทธิทั้งในปัจจุบันและในอนาคตของผู้ออกหุ้นกู้ เว้นแต่บรรดาหนี้ที่มีกฎหมายคุ้มครองให้ได้รับชำระหนี้ก่อน
- อัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ : อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4.68 ต่อปี ตลอดอายุหุ้นกู้ โดยกำหนดชำระทุก ๆ 6 เดือน
- วันกำหนดชำระดอกเบี้ย : ผู้ออกหุ้นกู้ชำระดอกเบี้ยปีละ 2 ครั้ง ทุกวันที่ 15 สิงหาคม และวันที่ 15 กุมภาพันธ์ ของทุกปี ตลอดอายุหุ้นกู้ โดยจะชำระดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2551 และชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ ทั้งนี้ หากวันที่ชำระดอกเบี้ยตรงกับวันหยุดทำการของธนาคารพาณิชย์ให้เลื่อนวันกำหนดชำระดอกเบี้ยเป็นวันทำการถัดไป โดยผู้ออกหุ้นกู้ไม่ต้องจ่ายเงินเพิ่มใด ๆ สำหรับการเลื่อนวันชำระดอกเบี้ย เว้นแต่ในกรณีของการชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้าย ซึ่งจะต้องนำจำนวนวันทั้งหมดที่เลื่อนออกไป จนถึง (แต่ไม่รวม) วันชำระดอกเบี้ยมารวมคำนวณดอกเบี้ยด้วย
- วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ : วันที่ 17 สิงหาคม พ.ศ. 2552
- การคำนวณและชำระดอกเบี้ย : ในการคำนวณดอกเบี้ยหุ้นกู้ จะคำนวณจากเงินต้นคงค้างในหุ้นกู้ในอัตราตามที่กำหนดไว้ โดยอาศัยหลักเกณฑ์ 1 (หนึ่ง) ปี มี 365 (สามร้อยหกสิบห้า) วัน และโดยการนับจำนวนวันที่ผ่านไปจริงในแต่ละงวดดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้อง โดยคำนวณเริ่มตั้งแต่ (โดยรวมถึง) วันออกหุ้นกู้ หรือวันกำหนดชำระดอกเบี้ยของงวดดอกเบี้ยก่อนหน้านี้ (แล้วแต่กรณี) จนถึง (แต่ไม่นับรวม) วันกำหนดชำระดอกเบี้ยในงวดดอกเบี้ยนั้น หรือวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ หากผลการคำนวณ



ดอกเบี๋ยหุ้ญคู่ต่อหน่วยที่ได้ มีจำนวนทศนิยมมากกว่า 6 (หก) ตำแหน่ง ก็ให้ปัดเศษทศนิยมให้เหลือเพียง 6 (หก) ตำแหน่ง โดยให้ปัดเศษทศนิยมขึ้นในกรณีที่มีเศษมากกว่าหรือเท่ากับ 5 (ห้า) นอกนั้นให้ปัดลงทั้งนี้การเลื่อนวันกำหนดชำระดอกเบี๋ยเพื่อให้เป็นวันทำการถัดไปจะไม่มีผลกระทบใดๆ ต่อการคำนวณดอกเบี๋ยที่กำหนดไว้นี้ เว้นแต่ในกรณีวันกำหนดชำระดอกเบี๋ยงวดสุดท้ายไม่ตรงกับวันทำการ ให้เลื่อนวันกำหนดชำระดอกเบี๋ยดังกล่าวเป็นวันทำการถัดไปและจะต้องนำจำนวนวันทั้งหมดที่เลื่อนออกไปจนถึง (แต่ไม่นับรวม) วันกำหนดชำระดอกเบี๋ยที่เลื่อนออกไปมารวมคำนวณดอกเบี๋ยด้วย โดยให้คำนวณดอกเบี๋ยเพิ่มเป็นรายวันและให้ใช้เกณฑ์ 1 (หนึ่ง) ปี มี 365 (สามร้อยหกสิบห้า) วัน

การชำระดอกเบี๋ยและเงินต้น

- : (จ) นายทะเบียนหุ้ญจะปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้ญ เพื่อพักการโอนหุ้ญเพื่อกำหนดสิทธิในการรับชำระดอกเบี๋ยและเงินต้นหรือการไถ่ถอนหุ้ญเป็นระยะเวลา 14 (สิบสี่) วัน ก่อนวันกำหนดชำระดอกเบี๋ยและเงินต้นหรือวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้ญแล้วแต่กรณี การปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้ญจะเริ่มตั้งแต่วันที่ 12.00 น. ของวันเริ่มต้นระยะเวลาการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้ญ หากวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้ญวันแรกตรงกับวันหยุดทำการของธนาคารพาณิชย์ให้เลื่อนวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้ญวันแรกเป็นวันทำการถัดไป
- (ฉ) กรณีทั่วไป ในการชำระดอกเบี๋ยแต่ละงวด และการชำระเงินต้นผู้ออกหุ้ญจะชำระผ่านนายทะเบียนหุ้ญให้แก่ผู้ถือหุ้ญตามรายชื่อและที่อยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้ญ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้ญ โดยเช็คขีดคร่อมของผู้ออกหุ้ญส่งจ่ายเฉพาะในนามของผู้ถือหุ้ญ ลงวันที่ตรงกับวันทำการที่จะต้องชำระเงินตามข้อกำหนดสิทธิ โดยจัดส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนหรือไปรษณีย์อากาศ (Air Mail) (ในกรณีที่ส่งถึงผู้ถือหุ้ญในต่างประเทศ) ให้แก่ผู้ถือหุ้ญตามที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้ญ หรือโดยการโอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากของธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยของผู้ถือหุ้ญ ตามรายละเอียดที่ผู้ถือหุ้ญได้แจ้งไว้ในใบจองซื้อหุ้ญ



หรือที่ผู้ถือหุ้นได้แจ้งให้นายทะเบียนหุ้นกู้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าแล้วไม่น้อยกว่า 15 (สิบห้า) วันทำการก่อนวันชำระเงินนั้นๆ ทั้งนี้ นายทะเบียนหุ้นกู้ไม่จำเป็นต้องชำระเงินต้นและดอกเบี้ยงวดสุดท้ายจนกว่าจะได้รับการนำไปหุ้นกู้หรือใบแทนใบหุ้นกู้ (ซึ่งออกตามระเบียบของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง) มาเวนคืน ณ สำนักงานใหญ่ของนายทะเบียนหุ้นกู้แล้ว

(ก) กรณีของหุ้นกู้ที่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์เป็นผู้ถือหุ้นกู้แทน ในการชำระดอกเบี้ยแต่ละงวด และการชำระเงินต้น ผู้ออกหุ้นกู้จะชำระผ่านนายทะเบียนหุ้นกู้ให้แก่บุคคลที่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์มีหนังสือแจ้งมายังนายทะเบียนหุ้นกู้ว่าเป็นผู้ทรงสิทธิในหุ้นกู้จำนวนต่าง ๆ ที่ลงทะเบียนในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นกู้ไว้ในชื่อของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ โดยเช็คปิดพร้อมส่งจ่ายเฉพาะในนามของผู้ถือหุ้นกู้ ลงวันที่ตรงกับวันทำการที่จะต้องชำระเงินตามข้อกำหนดสิทธิทางไปรษณีย์ลงทะเบียนหรือไปรษณีย์อากาศ (Air Mail) (ในกรณี que ส่งถึงผู้ถือหุ้นในต่างประเทศ) ให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้ตามที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นกู้ตามที่ได้รับแจ้งจากศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ หรือโอนเงินเข้าบัญชีธนาคารของผู้ถือหุ้นกู้ในประเทศไทย ตามรายละเอียดที่ผู้ถือหุ้นกู้ได้แจ้งไว้ในใบจองซื้อหุ้นกู้หรือที่ผู้ถือหุ้นกู้ได้แจ้งให้นายทะเบียนหุ้นกู้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 (สิบห้า) วันทำการ ก่อนวันชำระเงินนั้นๆ ทั้งนี้ นายทะเบียนหุ้นกู้ไม่จำเป็นต้องชำระเงินต้นและดอกเบี้ยงวดสุดท้ายจนกว่าจะได้รับใบหุ้นกู้หรือใบรับเพื่อใช้แทนใบหุ้นกู้คืนจากศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แล้ว

(ข) หากวันครบกำหนดชำระเงินตามหุ้นกู้ (ไม่ว่าจะเป็นเงินต้นหรือดอกเบี้ยหรือเงินจำนวนอื่นใด) ให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้ไม่ตรงกับวันทำการ ให้เลื่อนวันชำระเงินไปเป็นวันทำการถัดไป โดยผู้ออกหุ้นกู้ไม่ต้องจ่ายดอกเบี้ยหรือเงินเพิ่มใดๆ เว้นแต่ในกรณีดอกเบี้ยงวดสุดท้าย ซึ่งจะต้องนำจำนวนวันทั้งหมดที่เลื่อนออกไปจนถึง (แต่



ไม่นับรวม) วันชำระดอกเบี้ยที่เลื่อนออกไปมารวมคำนวณดอกเบี้ยด้วย

การไถ่ถอนหุ้นกู้

- : ผู้ออกหุ้นกู้จะทำการไถ่ถอนหุ้นกู้ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยการชำระเงินต้นตามมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นกู้และดอกเบี้ยงวดสุดท้ายที่ยังไม่ได้ชำระ (ถ้ามี)

การซื้อคืนหุ้นกู้

- : ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิซื้อคืนหุ้นกู้จากตลาดรองหรือแหล่งอื่นๆ ได้ไม่ว่าในเวลาใดๆ แต่หากผู้ออกหุ้นกู้ทำคำเสนอซื้อคืนหุ้นกู้เป็นการทั่วไป ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องทำคำเสนอขอซื้อคืนหุ้นกู้ต่อผู้ถือหุ้นกู้ทุกราย และจะต้องทำการซื้อคืนหุ้นกู้จากผู้ถือหุ้นกู้ซึ่งประสงค์จะขายคืนหุ้นกู้ทุกรายอย่างเท่าเทียมกันตามสัดส่วนที่เสนอขาย เมื่อผู้ออกหุ้นกู้ทำการซื้อคืนหุ้นกู้แล้วจะมีผลทำให้หนี้ตามหุ้นกู้นี้ดังกล่าวจะระงับลงเนื่องจากหนี้เคลื่อนกลืนกันตามกฎหมาย และผู้ออกหุ้นกู้นี้จะนำหุ้นกู้นี้ดังกล่าวออกเสนอขายต่อไปอีกมิได้ ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้จะต้องแจ้งให้นายทะเบียนหุ้นกู้ทราบเพื่อยกเลิกหุ้นกู้ที่ซื้อดังกล่าว รวมทั้งแจ้งเรื่องการซื้อคืนหุ้นกู้ให้สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ทราบโดยไม่ชักช้า ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามประกาศและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

การจดทะเบียนหุ้นกู้

- : ผู้ออกหุ้นกู้นี้จะนำหุ้นกู้นี้ที่เสนอขายในครั้งนี้ไปจดทะเบียนในสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย (Thai Bond Market Association) ภายใน 30 วัน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้ อย่างไรก็ตาม ผู้ออกหุ้นกู้อาจนำหุ้นกู้นี้ไปจดทะเบียนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือตลาดรองอื่นๆ ที่ได้รับใบอนุญาตและจดทะเบียนกับสำนักงาน ก.ล.ต. เพิ่มเติมได้

ข้อจำกัดการโอนหุ้นกู้

- : การโอนหุ้นกู้ไม่ว่าในทอดใดก็ตามให้จำกัดเฉพาะผู้ลงทุนสถาบัน ตามที่นิยามไว้ในประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กย. 40/2549 เรื่องการยื่นและการยกเว้นการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้ ฉบับลงวันที่ 15 พฤศจิกายน



พ.ศ. 2549 (“ประกาศที่ กย. 40/2549”) ณ เวลาใดๆ ตลอดอายุของ
หุ้นกู้นี้ ผู้ออกหุ้นกู้ และ/หรือนายทะเบียนหุ้นกู้จะไม่รับผิดชอบการ
โอนหุ้นกู้ไม่ว่าในทอดใดๆ หากการโอนนั้นจะทำให้ผู้ถือหุ้นกู้เป็นบุคคล
อื่นนอกจากผู้ลงทุนสถาบัน

การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้ : ผลการจัดอันดับที่เผยแพร่เมื่อวันที่ 11 กรกฎาคม 2550 หุ้นกู้ที่ผู้ออกหุ้นกู้
ออกได้รับการจัดอันดับเท่ากับ BBB+/positive



โครงสร้างการถือหุ้น

บริษัท เพกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) มีทุนจดทะเบียนตามหนังสือรับรองกระทรวงพาณิชย์ฉบับล่าสุด ลงวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2551 จำนวน 2,232,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 2,232,500,000 หุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยมีทุนชำระแล้วทั้งสิ้น 2,185,952,700 บาท โดยแบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 2,185,952,700 หุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 1 บาท รายชื่อผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก วันปิดสมุดทะเบียนครั้งล่าสุด ในวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2551 มีดังนี้

ผู้ถือหุ้น ⁽¹⁾	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1. กลุ่มนายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์ ⁽²⁾	1,698,205,800	77.69
2. กองทุน เพื่อการร่วมลงทุน	106,000,000	4.85
3. SOMERS (UK) LIMITED	77,477,400	3.54
4. HSBC (SINGAPORE) NOMINEES PTE LTD	73,293,100	3.35
5. สำนักงานประกันสังคม	18,276,200	0.84
6. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	16,842,200	0.77
7. MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC	13,300,700	0.61
8. STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY FOR CANADA	7,714,000	0.35
9. AYUDHYA ALLIANZ C.P. LIFE PUBLIC COMPANY	7,524,700	0.34
10. กองทุนเปิด ออมสินพัฒนาภูมิภาค	7,441,700	0.34
	2,026,037,800	92.68

หมายเหตุ

(1) ไม่มีการถือหุ้นแทนกลุ่มนายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์ โดยผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรกรายอื่นข้างต้น

(2) กลุ่มนายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์ ประกอบด้วย 1) นายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์ 2) นางทิพย์สุดา วิจิตรพงศ์พันธุ์ 3) ด.ญ.ชัญญา วิจิตรพงศ์พันธุ์ 4) นางรัตนา พรหมสวัสดิ์ 5) นายจำลอง พรหมสวัสดิ์ 6) น.ส.มาลินี วิจิตรพงศ์พันธุ์ 7) นายถาวร วิจิตรพงศ์พันธุ์ 8) นายพิสิฐ ลี้อาธรรม 9) นายณรงค์ มาณวพัฒน์ 10) นายประเสริฐ แต่ดุษฎีสาธิต 11) นายปิยะ ประยงค์ 12) นายวิระชัย งามดีวิไลศักดิ์ 13) นายอดุลย์ จันทนจุลกะ 14) นางตรึงใจ บุรณสมภพ 15) น.ส.สุจิตรา บุญผาเจริญ 16) นายประเสริฐ สรรพกิจพิพัฒน์



ข้อจำกัดการถือหุ้นของชาวต่างชาติ

ผู้ถือหุ้นที่เป็นชาวต่างชาติสามารถถือหุ้นของบริษัทฯ รวมกันได้ไม่เกินร้อยละ 40 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้ว โดย ณ วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2551 หุ้นของบริษัทฯ ที่ถือครองโดยชาวต่างชาติมีประมาณร้อยละ 9.45 ของทุนชำระแล้วของบริษัทฯ

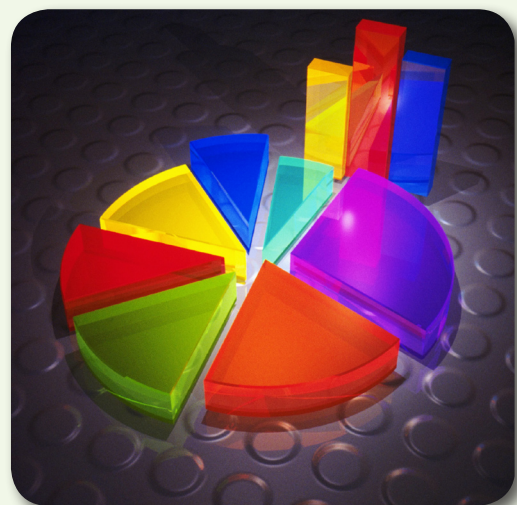
นโยบายการจ่ายเงินปันผล

คณะกรรมการบริษัท อาจพิจารณาการจ่ายเงินปันผลประจำปีของบริษัทฯ โดยจะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี และ เนื่องจาก สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศ ฉบับที่ 26/2549 เรื่อง การปฏิบัติตามวิธีการบัญชีเกี่ยวกับมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 44 เรื่องงบการเงินรวมและการบัญชีสำหรับเงินลงทุนในบริษัทย่อย โดยกำหนดให้บริษัทใหญ่บันทึกเงินลงทุนในบริษัทย่อย และบริษัทร่วม ในงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยใช้วิธีราคาทุนจากเดิมที่กำหนด ให้ใช้วิธีการรับรู้ส่วนได้เสียเท่านั้น ซึ่งบริษัทฯ ได้เปลี่ยนแปลงวิธีการบันทึกบัญชีดังกล่าวตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2550 จึงส่งผลให้กำไรสุทธิ และกำไรสะสมตามงบการเงินเฉพาะกิจการกับงบการเงินรวมต่างกััน ดังนั้นเพื่อให้เกิดความชัดเจนและมีความเข้าใจตรงกันระหว่างบริษัทฯ ผู้ถือหุ้น และนักลงทุนทั่วไป คณะกรรมการบริษัท ในการประชุมครั้งที่ 5/2550 เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2550 ได้มีมติเห็นชอบโดยจะพิจารณาจ่ายเงินปันผลประจำปีให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 30.0 ของกำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะกิจการ ภายหลังจากการหักทุนสำรองต่างๆ ทั้งหมดแล้ว อย่างไรก็ตาม การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ ทั้งนี้

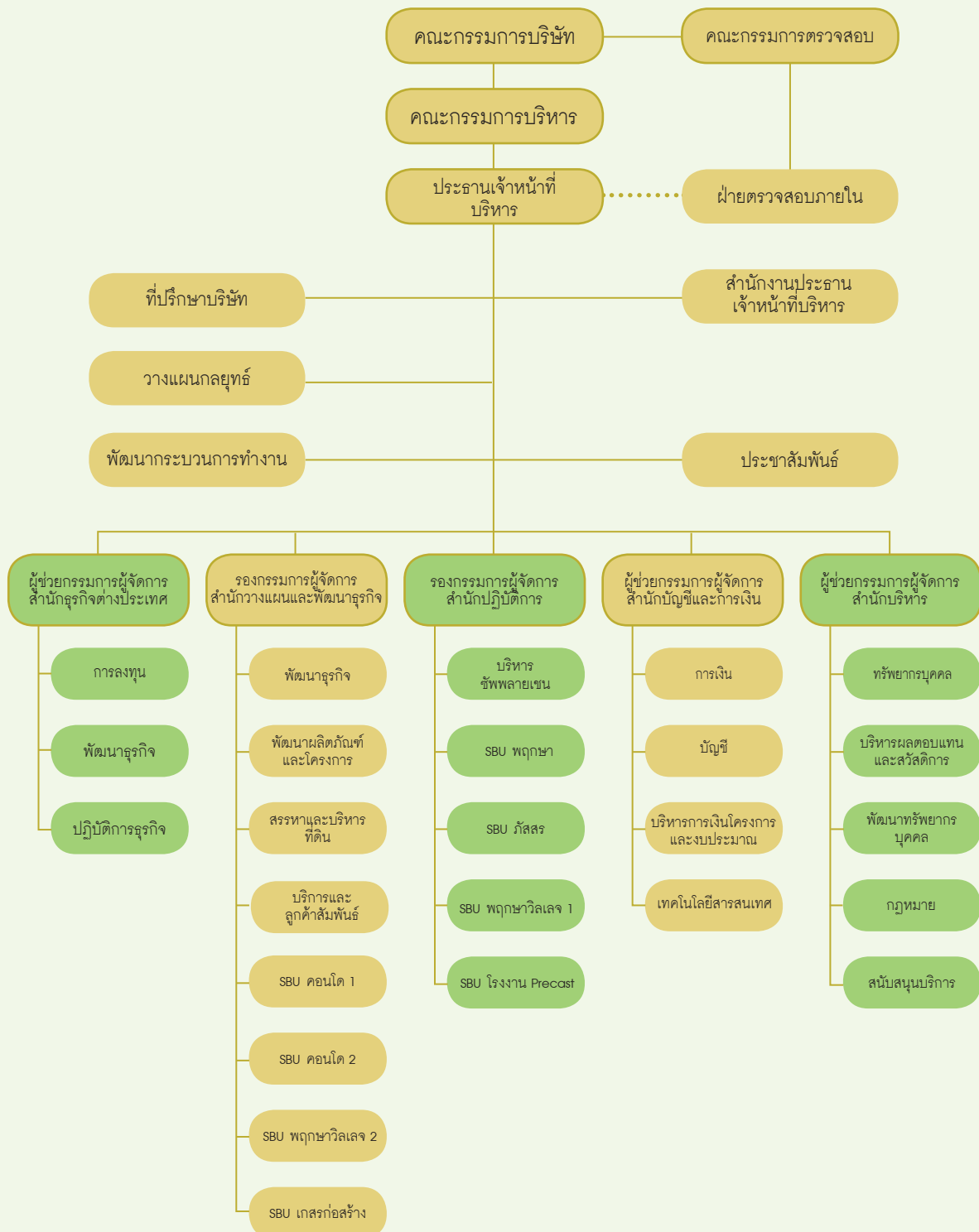
ขึ้นอยู่กับแผนการลงทุน ความจำเป็นและความเหมาะสมอื่น ๆ ในอนาคต ตามที่คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควร

สำหรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อยนั้น บริษัทย่อยจะจ่ายเงินปันผลให้บริษัทฯ จากกำไรสุทธิของบริษัทย่อย ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลให้นำปัจจัยต่าง ๆ มาพิจารณาประกอบกันดังนี้ ได้แก่ ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัทย่อย สภาพคล่องของบริษัทย่อย การขยายธุรกิจและปัจจัยที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัทย่อย

นอกจากนี้ ในการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ เฉพาะกรณีจ่ายจากกำไรสุทธิจากกิจการของบริษัทฯ ที่บริษัทฯ ได้รับสิทธิประโยชน์จากการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI ผู้ที่ได้รับเงินปันผลดังกล่าวจะได้รับยกเว้นไม่ต้องนำเงินปันผลที่ได้รับไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ และบริษัทฯ ไม่มีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่ายในเงินปันผลดังกล่าว



ฟังก์ชัน





โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัทฯ และคณะกรรมการย่อย 5 คณะ คือ คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการบรรษัทภิบาล และคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

คณะกรรมการบริษัท

ตามหนังสือรับรองกระทรวงพาณิชย์ฉบับล่าสุด ลงวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2551 คณะกรรมการ ของบริษัท พญา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีคุณสมบัติตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 และตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง มีจำนวน 10 ท่าน ประกอบด้วย



1. **ดร.พิสิฐ ลี้อาธรรม**
ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ
2. **นายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์**
รองประธานกรรมการ



3. นายณรงค์ มานวพัฒน์
กรรมการ
4. นายประเสริฐ แต่ดุษยสาธิต
กรรมการ
5. นางรัตนา พรหมสวัสดิ์
กรรมการ
6. นายปิยะ ประยงค์
กรรมการ
7. นายครรชิต บุนะจินดา ⁽¹⁾
กรรมการ
8. ศาสตราจารย์เกียรติคุณ ดร.ตรึงใจ บุรณสมภพ
กรรมการอิสระ
9. นายวีระชัย งามดีวิไลศักดิ์
กรรมการอิสระ
10. นายอดุลย์ จันทนจุลกะ
กรรมการอิสระ

หมายเหตุ

(1) นายครรชิต บุนะจินดา ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 3 มกราคม 2549

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัทฯ

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัทฯ คือ นายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์ หรือ นางรัตนา พรหมสวัสดิ์ ลงลายมือชื่อร่วมกับ นายณรงค์ มานวพัฒน์ หรือ นายปิยะ ประยงค์ หรือ นายประเสริฐ แต่ดุษยสาธิต รวมเป็นสองคน พร้อมประทับตราสำคัญของบริษัทฯ



ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทฯ

1. ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับบริษัทฯ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่ในเรื่องที่ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการดำเนินการ เช่น เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการซื้อหรือขายสินทรัพย์ที่สำคัญตามกฎหมายเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือตามที่หน่วยงานราชการอื่นๆ กำหนด เป็นต้น
2. พิจารณานุมัตินโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ทางธุรกิจ และงบประมาณประจำปีของบริษัทฯ
3. พิจารณานุมัติแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 และกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือ ระเบียบที่เกี่ยวข้องเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากออกตามวาระ
4. พิจารณาแต่งตั้งกรรมการบริหาร โดยเลือกจากกรรมการของบริษัทฯ พร้อมทั้งกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการบริหาร
5. พิจารณาแต่งตั้งกรรมการอิสระโดยพิจารณาจากคุณสมบัติและลักษณะต้องห้ามของกรรมการอิสระตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงประกาศข้อบังคับ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระของบริษัทฯ ต่อไป
6. พิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ โดยมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงประกาศข้อบังคับ และ/หรือระเบียบของตลาดหลักทรัพย์ฯ
7. พิจารณากำหนดและแก้ไขเปลี่ยนแปลงชื่อกรรมการซึ่งมีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทฯ ได้
8. แต่งตั้งบุคคลอื่นใดให้ดำเนินกิจการของบริษัทฯ ภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการ หรืออาจมอบอำนาจเพื่อให้บุคคลดังกล่าวมีอำนาจ และ/หรือภายในเวลาตามที่คณะกรรมการเห็นสมควร ซึ่งคณะกรรมการอาจยกเลิก เพิกถอน เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขอำนาจนั้น ๆ ได้
9. พิจารณานุมัติการทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ เว้นแต่รายการดังกล่าวจะต้องได้รับ อนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ในการพิจารณานุมัติดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศ ข้อบังคับและ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์ฯ



10. พิจารณานุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน เว้นแต่รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ในการพิจารณานุมัติดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศ ข้อบังคับและ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์ฯ

11. พิจารณานุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้น เมื่อเห็นว่าบริษัทฯ มีกำไรพอสมควรที่จะทำเช่นนั้นและ รายงานการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมผู้ถือหุ้นคราวต่อไป

ให้คณะกรรมการบริษัท เลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการ ในกรณีที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควรจะ เลือกกรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนเป็นรองประธานกรรมการก็ได้ โดยรองประธานกรรมการมีหน้าที่ตามข้อบังคับในกิจการ ซึ่งประธานกรรมการมอบหมาย ทั้งนี้ คณะกรรมการของบริษัทฯ จะต้องประชุมกันอย่างน้อย 3 เดือนต่อครั้ง

ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท นั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริษัท หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริษัท สามารถอนุมัติรายการที่ตน หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบาย และหลักเกณฑ์ที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือคณะกรรมการบริษัท พิจารณานุมัติไว้

องค์ประกอบและการแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัท

องค์ประกอบและการแต่งตั้ง ถอดถอน หรือพ้นจากตำแหน่งกรรมการบริษัท นั้น จะมีกำหนดไว้ในข้อบังคับซึ่งสามารถสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

1. ในการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้มีคณะกรรมการบริษัท ซึ่งประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่า 5 คน โดย กรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจะต้องมีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย
2. ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเลือกตั้งกรรมการบริษัท ตามหลักเกณฑ์ และวิธีการดังต่อไปนี้
 - (1) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
 - (2) ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดตาม (1) เลือกตั้งบุคคลเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากที่สุดเพียงใดไม่ได้
 - (3) บุคคลที่ได้รับคะแนนสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับเลือกเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมา มีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวน กรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ประธานที่ประชุมเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด



3. ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่งจำนวนหนึ่งในสาม ของจำนวนกรรมการ ในขณะนั้น ถ้าจำนวนกรรมการจะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วนหนึ่งในสาม กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สองภายหลังจดทะเบียนบริษัทฯ นั้น ให้จับสลากกัน ส่วนปีหลังๆ ต่อไป ให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับเลือกให้กลับเข้ามารับตำแหน่งอีกได้

4. กรรมการคนใดจะลาออกจากตำแหน่ง ให้ยื่นใบลาออกต่อบริษัทฯ โดยการลาออกนั้นจะมีผลนับแต่วันที่ใบลาออกไปถึงบริษัทฯ

5. ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอาจลงมติให้กรรมการคนใดออกจากตำแหน่งก่อนถึงคราวออกตามวาระได้ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

การคัดเลือกกรรมการอิสระ

คุณสมบัติของกรรมการอิสระ

(ก) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละห้าของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

(ข) ไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

(ค) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย

(ง) ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน และไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ



การประชุมคณะกรรมการบริษัท

ในปี 2549 และปี 2550 บริษัทฯ มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท รวม 6 ครั้ง และ 8 ครั้ง ตามลำดับโดยมีรายละเอียดของกรรมการที่เข้าประชุม ดังนี้

ชื่อ	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม	
	ปี 2549	ปี 2550
1. ดร.พิสิฐ ลี้อาธรรม	5/6	5/8
2. นายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์	6/6	8/8
3. นายณรงค์ มานวพัฒน์	6/6	8/8
4. นายประเสริฐ แต่ดุษฎีสาธิต	6/6	6/8
5. นางรัตนา พรหมสวัสดิ์	6/6	8/8
6. นายปิยะ ประยงค์	6/6	8/8
7. นายครรชิต บุนะจินดา ⁽¹⁾	6/6	7/8
8. ศาสตราจารย์เกียรติคุณ ดร.ตริังใจ บุรณสมภพ	6/6	8/8
9. นายวิระชัย งามดีวิไลศักดิ์	6/6	8/8
10. นายอดุลย์ จันทนจุลกะ	5/6	8/8

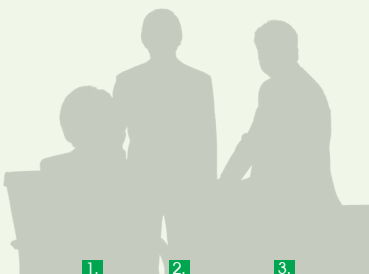
หมายเหตุ

(1) นายครรชิต บุนะจินดา ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 3 มกราคม 2549



คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งมีคุณสมบัติตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 และตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง มีจำนวนอย่างน้อย 3 คนและอย่างน้อย 1 คน ต้องมีความรู้ด้านบัญชีและการเงิน ปัจจุบันประกอบด้วยกรรมการอิสระ 3 ท่าน ดังรายชื่อต่อไปนี้



1. ศาสตราจารย์เกียรติคุณ ดร.ตรึงใจ บุรณสมภพ
ประธานกรรมการตรวจสอบ
2. นายอดุลย์ จันทนจุลกะ
กรรมการตรวจสอบ
3. นายวีระชัย งามดีวิไลศักดิ์
กรรมการตรวจสอบ



ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

การสอบทานเอกสารและรายงาน (Documents / Reports Review)

1. สอบทานกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบอย่างน้อยปีละ 1 ครั้งและพิจารณาแก้ไขในประเด็นที่เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสม
2. สอบทานงบการเงินและ/หรือรายงานทางการเงินอื่นที่ฝ่ายบริหารของบริษัททำขึ้นเพื่อเสนอต่อหน่วยราชการ หน่วยงานกำกับดูแลและ/หรือต่อสาธารณะ ซึ่งรวมถึงการสอบทานคำรับรองหรือความเห็นของผู้สอบบัญชี (ถ้ามี) ที่มีต่อการเงินและ/หรือรายงานทางการเงิน
3. สอบทานรายงานผลการตรวจสอบภายในที่เสนอต่อฝ่ายบริหาร รวมถึงการสอบทานความเห็นของฝ่ายบริหารที่มีต่อประเด็นการตรวจสอบที่ได้มีการเสนอและรายงานไว้
4. สอบทานแบบแสดงรายงานข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) ที่ฝ่ายบริหารจัดทำขึ้นเพื่อเสนอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
5. จัดทำรายงานคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท

การปรับปรุงกระบวนการทำงาน (Process Improvement)

6. สามารถเข้าพบผู้บริหาร ติดต่อพนักงาน และเข้าถึงข้อมูลที่เกี่ยวข้องได้โดยไม่มีข้อจำกัด
7. ภายหลังการตรวจสอบงบการเงินประจำปี หากหรือร่วมกับฝ่ายบริหาร ผู้สอบบัญชีและฝ่ายตรวจสอบภายใน ในประเด็นสำคัญที่พบระหว่างการตรวจสอบ รวมถึงข้อจำกัดต่างๆ ที่กระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ของผู้สอบบัญชี
8. สอบทานประเด็นความเห็นหรือข้อโต้แย้งระหว่างฝ่ายบริหารกับผู้สอบบัญชีในส่วนที่เกี่ยวกับงบการเงิน
9. สอบทานร่วมกับผู้สอบบัญชีและฝ่ายตรวจสอบภายใน ในประเด็นที่เกี่ยวกับการปฏิบัติตามข้อเสนอแนะในการปรับปรุงกระบวนการทำงาน และ/หรือการจัดทำงบการเงิน ที่คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการเสนอหรือให้ความเห็นชอบไว้



เกี่ยวกับผู้สอบบัญชี (External Auditor)

10. สอบทานและประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้สอบบัญชี
11. ทารือแลกเปลียนความเห็นกับผู้สอบบัญชีเป็นการเฉพาะ ในประเด็นที่เกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและความถูกต้องครบถ้วนของงบการเงิน
12. พิจารณาคัดเลือกและเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ รวมถึงการพิจารณาเสนอค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีต่อคณะกรรมการของบริษัท

เกี่ยวกับกระบวนการจัดทำงบการเงิน (Financial Reporting Process)

13. สอบทานขั้นตอนการควบคุมต่างๆ ตลอดจนกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงิน คณะกรรมการตรวจสอบอาจมีการทารือร่วมกับผู้สอบบัญชี และ/หรือฝ่ายตรวจสอบภายใน ในประเด็นการควบคุมภายในและความถูกต้องเชื่อถือได้ของงบการเงิน
14. รับทราบความเห็นของผู้สอบบัญชีเกี่ยวกับคุณภาพและความถูกต้องเหมาะสมของหลักการบัญชี รวมถึงวิธีปฏิบัติทางบัญชีที่บริษัทถือปฏิบัติอยู่
15. พิจารณาและให้ความเห็นชอบเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงหลักการบัญชีหรือวิธีปฏิบัติทางบัญชีที่สำคัญที่เสนอโดยฝ่ายบริหารของบริษัท
16. พิจารณาให้มีการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทอย่างเพียงพอในงบการเงิน ในกรณีที่เกิดรายการเกี่ยวโยงกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

การปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจริยธรรมและกฎหมาย (Ethical/Legal Compliance)

17. สอบทานว่าบริษัทมีข้อกำหนดด้านจริยธรรม และมีกลไกสนับสนุนให้มีการถือปฏิบัติตามข้อกำหนดดังกล่าวอย่างจริงจัง
18. สอบทานผลการประเมินและติดตามการถือปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจริยธรรมและกฎหมาย และที่ฝ่ายบริหารทำขึ้นเพื่อให้แน่ใจว่างบการเงิน และ/หรือรายงานทางการเงินต่างๆ ที่ทำขึ้นเพื่อเสนอต่อหน่วยงานราชการ หน่วยงานกำกับดูแล หรือต่อสาธารณะ เป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง



19. สอบทานการปฏิบัติงาน รวมถึงโครงสร้างการจัดแบ่งส่วนงานและคุณสมบัติของบุคลากรในหน่วยงานตรวจสอบภายใน

20. สอบทานร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (เช่น ฝ่ายกฎหมาย) เกี่ยวกับการถือปฏิบัติตามข้อกำหนดของกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์หรือกฎหมายเกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท รวมถึงประเด็นข้อกฎหมายที่มีหรืออาจมีผลกระทบต่อการเงินของบริษัท

21. ปฏิบัติงานอื่นตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบที่กำหนดไว้ในกฎบัตรหรือข้อกำหนดทางกฎหมาย รวมถึงการปฏิบัติงานอื่นตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย และคณะกรรมการตรวจสอบเห็นชอบด้วย

การสรรหากรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการบริษัท เป็นผู้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 3 ท่าน โดยแต่งตั้งจากกรรมการอิสระของบริษัทฯ ที่มีคุณสมบัติตามที่กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือระเบียบของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่กำหนด ว่าด้วยคุณสมบัติและขอบเขตการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ทั้งนี้ กรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 คน ต้องเป็นผู้มีความรู้ด้านการบัญชีและการเงิน โดยแต่ละท่านจะมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี

การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ

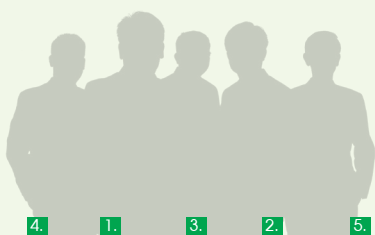
ในปี 2549 และปี 2550 มีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ รวม 10 ครั้ง และ 12 ครั้ง ตามลำดับ รายละเอียดการเข้าประชุมของกรรมการ มีดังต่อไปนี้

ชื่อ	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม	
	ปี 2549	ปี 2550
1. ศาสตราจารย์เกียรติคุณ ดร.ตริ่งใจ นูรณสมภพ	10/10	12/12
2. นายอดุลย์ จันทนจุลกะ	10/10	12/12
3. นายวีระชัย งามดีวิไลศักดิ์	10/10	12/12



คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัท ได้อนุมัติจัดตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2548 โดย คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงปัจจุบัน ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 5 ท่าน ดังรายชื่อต่อไปนี้



1. **นายวีระชัย งามดีวิไลศักดิ์**
ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
2. **นายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์**
กรรมการบริหารความเสี่ยง
3. **นายประเสริฐ แต่ดูลยสาธิต**
กรรมการบริหารความเสี่ยง
4. **นายครรชิต บุนะจินดา⁽¹⁾**
กรรมการบริหารความเสี่ยง
5. **นายสมบุญ วศินัชชาวล⁽²⁾**
กรรมการบริหารความเสี่ยง

หมายเหตุ

(1) นายครรชิต บุนะจินดาได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริหารความเสี่ยง เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2549

(2) นายสมบุญ วศินัชชาวล ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริหารความเสี่ยง เมื่อวันที่ 7 มีนาคม 2551 แทน นายวีระ ศรีชนะชัยโชค ซึ่งได้ลาออกจากการเป็นกรรมการบริหารความเสี่ยง มีผลตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2551



ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง มีหน้าที่กำหนดกรอบนโยบาย แนวทาง และให้ข้อเสนอแนะแก่คณะกรรมการบริษัท ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความเสี่ยงต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อบริษัททั้งปัจจัยภายในและภายนอกให้มีความเสี่ยงที่เหลือนอยู่ในระดับที่เหมาะสมและยอมรับได้

การประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ในปี 2549 และปี 2550 บริษัทฯ มีการประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง รวม 4 ครั้ง และ 10 ครั้ง ตามลำดับ รายละเอียดการเข้าประชุมของกรรมการ มีดังต่อไปนี้

ชื่อ	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม	
	ปี 2549	ปี 2550
1. นายวิระชัย งามศิริวิไลศักดิ์	4/4	10/10
2. นายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์	4/4	10/10
3. นายประเสริฐ แต่ดุษฎีสาธิต	4/4	8/10
4. นายครรชิต บุนะจินดา ⁽¹⁾	3/4	8/10
5. นายสมบุญณ์ วศิษฐ์ชาวล ⁽²⁾	-	-

หมายเหตุ

(1) นายครรชิต บุนะจินดาได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริหารความเสี่ยง เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2549

(2) นายสมบุญณ์ วศิษฐ์ชาวล ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริหารความเสี่ยง เมื่อวันที่ 7 มีนาคม 2551 แทน นายวิระ ศรีชนะชัยโชค ซึ่งได้ลาออกจากการเป็นกรรมการบริหารความเสี่ยง มีผลตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2551



คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริษัท ได้อนุมัติจัดตั้งคณะกรรมการบริหาร เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2549 โดย คณะกรรมการบริหารปัจจุบัน ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 6 ท่าน ดังรายชื่อต่อไปนี้



1. นายอดุลย์ จันทนกุลกะ
ประธานกรรมการบริหาร
2. นายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์
กรรมการบริหาร
3. นายประเสริฐ แต่ดูลยสาธิต
กรรมการบริหาร
4. นายครรชิต บุณะจินดา
กรรมการบริหาร
5. นายวีระศักดิ์ แก้วหนู⁽¹⁾
กรรมการบริหาร
6. นายสมบุญ วสินชัชवाल⁽²⁾
กรรมการบริหาร

หมายเหตุ

(1) นายวีระศักดิ์ แก้วหนูได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริหาร เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2550

(2) นายสมบุญ วสินชัชवाल ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริหารเมื่อวันที่ 7 มีนาคม 2551 แทนนายวีระ ศรีชนะชัยโชค ซึ่งได้ลาออกจากการเป็นกรรมการบริหาร มีผลตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2551



ขอบเขต อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท มีหน้าที่ดูแล กำกับและทบทวนหลักเกณฑ์ข้อพึงปฏิบัติที่สำคัญของบริษัทตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี พิจารณาทบทวนนโยบาย หลักการและแนวทางการปฏิบัติงานที่ดี เสนอแนะข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ ข้อพึงปฏิบัติที่ดีแก่กรรมการ ผู้บริหาร พนักงานของบริษัท ดูแลให้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีมีผลในทางปฏิบัติให้มีความต่อเนื่องและเหมาะสมกับธุรกิจของบริษัท รายงานต่อคณะกรรมการของบริษัทเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท พร้อมทั้งให้ความเห็นในแนวปฏิบัติและข้อเสนอแนะเพื่อแก้ไขปรับปรุงตามความเหมาะสม รวมถึงทบทวนและเสนอประกาศข้อความที่เกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทที่ออกสู่สาธารณะชน

การประชุมคณะกรรมการบริษัท

ในปี 2549 และ ปี 2550 บริษัทฯ มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทรวม 3 ครั้ง และ 4 ครั้ง ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดของกรรมการที่เข้าประชุม ดังนี้

ชื่อ	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม	
	ปี 2549	ปี 2550
1. นายอดุลย์ จันทนกุลกะ	3/3	4/4
2. นายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์	3/3	4/4
3. นายประเสริฐ แต่ดุษยสาธิต	2/3	4/4
4. นายครรชิต บุณะจินดา	3/3	4/4
5. นายวีระศักดิ์ แก้วหนู ⁽¹⁾	-	2/4
6. นายสมบุญ วัฒนชัยวาล ⁽²⁾	-	-

หมายเหตุ

(1) นายวีระศักดิ์ แก้วหนูได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2550

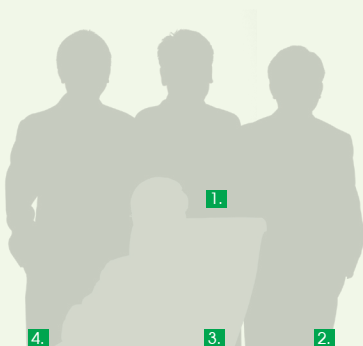
(2) นายสมบุญ วัฒนชัยวาล ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 7 มีนาคม 2551

แทนนายวีระ ศรีชนะชัยโชค ซึ่งได้ลาออกจากการเป็นกรรมการบริษัท มีผลตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2551



คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

คณะกรรมการบริษัท ได้อนุมัติจัดตั้งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน เมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2548 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 4 ท่าน ดังรายชื่อต่อไปนี้



1. **นายวีระชัย งามดีวิไลศักดิ์⁽¹⁾**
ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
2. **นายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์**
กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
3. **ดร.พิสิฐ ลี้อาธรรม**
กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
4. **นายวีระศักดิ์ แก้วหนู⁽²⁾**
กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

หมายเหตุ

(1) นายวีระชัย งามดีวิไลศักดิ์ ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน แทนดร.พิสิฐ ลี้อาธรรม เมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2550

(2) นายวีระศักดิ์ แก้วหนู ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนเมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2550



ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน รับผิดชอบการสรรหา คัดเลือกและเสนอบุคคลให้ดำรงตำแหน่ง กรรมการบริษัท ประธานกรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการที่จะแต่งตั้งใหม่หรือแต่งตั้งแทนเมื่อครบวาระหรือว่างลง เนื่องจากเหตุอื่น

นอกจากนี้ยังมีหน้าที่เสนอนโยบายผลตอบแทน แนวทางและวิธีการจ่ายค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่นๆ สำหรับ กรรมการในคณะกรรมการบริษัท กรรมการในคณะกรรมการชุดย่อย ประธานกรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการ และ กำหนดหลักเกณฑ์ในการประเมินผลและประเมินผล การปฏิบัติงานของกรรมการบริษัท ประธานกรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการและพิจารณาทบทวนโครงสร้างและระบบการจ่ายค่าตอบแทนให้เหมาะสมกับหน้าที่ความรับผิดชอบ สอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และสถานะตลาดอยู่เสมอ

การประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

ในปี 2549 และปี 2550 บริษัทฯ มีการประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน รวม 1 ครั้ง และ 1 ครั้ง ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดของกรรมการที่เข้าประชุม ดังนี้

ชื่อ	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม	
	ปี 2549	ปี 2550
1. นายวีระชัย งามศิริไธศักดิ์ ⁽¹⁾	1/1	1/1
2. นายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์	1/1	1/1
3. ดร.พิสิฐ ลี้อาธรรม	-	1/1
4. นายวีระศักดิ์ แก้วหนู ⁽²⁾	-	-

หมายเหตุ

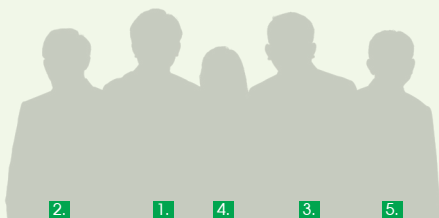
(1) นายวีระชัย งามศิริไธศักดิ์ ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ดร.พิสิฐ ลี้อาธรรม เมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2550

(2) นายวีระศักดิ์ แก้วหนู ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนเมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2550



คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหาร ของบริษัท พฤษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ปัจจุบัน ประกอบด้วยกรรมการ 5 ท่าน ซึ่งมีคุณสมบัติตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 และตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ดังรายชื่อต่อไปนี้



1. **นายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์**
ประธานกรรมการบริหาร
2. **นายณรงค์ มานวพัฒน์**
กรรมการบริหาร
3. **นายประเสริฐ แต่ดูลยสาธิต**
กรรมการบริหาร
4. **นางรัตนา พรหมสวัสดิ์**
กรรมการบริหาร
5. **นายปิยะ ประยงค์**
กรรมการบริหาร



ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

1. จัดทำและนำเสนอนโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ทางธุรกิจ และงบประมาณประจำปีของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท
2. กำหนดแผนธุรกิจ งบประมาณ และอำนาจบริหารต่างๆ ของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท
3. ควบคุมดูแลการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ทางธุรกิจ และงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและเอื้อต่อสภาพธุรกิจ
4. มีอำนาจพิจารณาอนุมัติการใช้จ่ายเงินเพื่อการลงทุนหรือการดำเนินงานต่างๆ การกู้ยืมหรือการขอสินเชื่อใดๆ จากสถาบันการเงิน การให้กู้ยืมเงิน ตลอดจนการเข้าเป็นผู้ค้าประกัน เพื่อการทำธุรกรรมตามปกติของบริษัทฯ ภายในวงเงินไม่เกิน 500 ล้านบาท หรือเทียบเท่า
5. กำหนดโครงสร้างองค์กรและการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ โดยครอบคลุมทั้งเรื่องการคัดเลือก การฝึกอบรม การว่าจ้าง และการเลิกจ้างพนักงานของบริษัทฯ ที่เป็นคณะผู้บริหาร หรือผู้บริหารระดับสูง โดยอาจมอบหมายให้กรรมการผู้จัดการของบริษัทฯ จะเป็นผู้มีอำนาจแทนบริษัทฯ ที่จะลงนามในสัญญาจ้างแรงงาน
6. กำกับดูแล และอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ และอาจแต่งตั้งหรือมอบหมายให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งหรือหลายคนกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการบริหารตามที่เห็นสมควรได้ และคณะกรรมการบริหารสามารถยกเลิก เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขอำนาจนั้นๆ ได้
7. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหาร สามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) ซึ่งการอนุมัติรายการในลักษณะดังกล่าวจะต้องเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณาอนุมัติรายการดังกล่าว ตามที่ข้อบังคับของบริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่มีเงื่อนไขปกติธุรกิจที่มีการกำหนดขอบเขตที่ชัดเจน

การสรรหากรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริษัท เป็นผู้แต่งตั้งกรรมการบริหารโดยเลือกจากกรรมการของบริษัทฯ



คณะผู้บริหาร

คณะผู้บริหาร ประกอบด้วย ผู้บริหารซึ่งมีคุณสมบัติตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 และตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ปัจจุบัน มีจำนวน 7 ท่าน ดังรายชื่อต่อไปนี้

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์	กรรมการผู้จัดการ
2. นายณรงค์ มานวพัฒน์	รองกรรมการผู้จัดการ สำนักปฏิบัติการ
3. นายประเสริฐ แต่ดุษฎี	รองกรรมการผู้จัดการ สำนักวางแผนและพัฒนาธุรกิจ
4. นายสมบุญ วสินชัชวล ⁽¹⁾	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สำนักบัญชีและการเงิน
5. นายวีระศักดิ์ แก้วหนู	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สำนักบริหาร
6. นายประเสริฐ สรรพกิจพัฒน์ ⁽²⁾	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี
7. นางสาวสุจิตรา นุปผาเจริญ	ผู้จัดการฝ่ายการเงิน

หมายเหตุ

ผู้บริหาร (ตามนิยาม กต.) หมายถึง กรรมการผู้จัดการหรือผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารที่รายงานแรกนับต่อจากกรรมการผู้จัดการ ลงมาผู้ซึ่งดำรงตำแหน่งเทียบเท่ากับผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารรายที่สี่ทุกราย และให้หมายรวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งในระดับบริหารในสายงานบัญชีและการเงิน ที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า

(1) นายสมบุญ วสินชัชวล ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สำนักบัญชีและการเงิน

เมื่อวันที่ 16 มกราคม 2551

(2) นายประเสริฐ สรรพกิจพัฒน์ ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2551

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการผู้จัดการ

- กรรมการผู้จัดการจะรับผิดชอบดูแลเรื่อง การดำเนินงานประจำวันของบริษัทฯ
- ประสานงานกับแผนกตรวจสอบภายในในเรื่องบัญชี การเบิกจ่ายเงินใด ๆ ของบริษัทฯ หากตรวจพบหรือมีข้อสงสัยว่าไม่เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ
- จัดโครงสร้างองค์กรและการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพตามแนวทางที่คณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ อาจจะกำหนดให้ ทั้งนี้ โดยครอบคลุมทั้งเรื่อง การคัดเลือก การฝึกอบรม การว่าจ้าง และการเลิกจ้างพนักงานของบริษัทฯ ที่ไม่ใช่ คณะผู้บริหาร หรือผู้บริหารระดับสูง โดยจะเป็นผู้มีอำนาจแทนบริษัทฯ ที่จะลงนามในสัญญาจ้างแรงงาน



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

5. มีอำนาจอื่นๆ ซึ่งจำเป็นในการดำเนินงานของบริษัทฯ ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการและ/หรือคณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ มอบหมาย

6. เข้าร่วมพิจารณาเกี่ยวกับงบประมาณของบริษัทฯ กับคณะกรรมการและ/หรือคณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ

7. เจาะ พิจารณา เอกสารสัญญาเกี่ยวกับการดำเนินงานตามปกติของบริษัทฯ ให้คำแนะนำ และข้อเสนอแนะในเรื่องดังกล่าวเพื่อให้คณะกรรมการและ/หรือคณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ และ/หรือผู้มีส่วนรับผิดชอบในเรื่องนั้น ๆ พิจารณากลับกรองและหาข้อสรุป

8. มอบหมายให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งหรือหลายคนกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนตามที่เห็นสมควรได้ โดยการมอบอำนาจช่วงและ/หรือการมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจให้ไว้ และ/หรือให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการและ/หรือคณะกรรมการบริหารและ/หรือของบริษัทฯ หรือกรรมการผู้จัดการสามารถยกเลิก เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขอำนาจนั้นๆ ได้

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

ประวัติกรรมการและผู้บริหาร



ชื่อ-สกุล	ดร.พิสิฐ ลี้อาธรรม
อายุ	57 ปี
สัดส่วนในการถือหุ้น (%)	0.03 (ณ วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2551)
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	

ดร.พิสิฐ ลี้อาธรรม

ประธานกรรมการบริษัท / กรรมการสรรหาและพิจารณา
ค่าตอบแทน / กรรมการอิสระ

ตำแหน่งอื่นในปัจจุบัน

ประธานประจำประเทศไทย กลุ่มบริษัท จาร์ดิน แมทธิสัน (ประเทศไทย) จำกัด
ประธานกรรมการ บริษัท โกลบอล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)
รองประธานกรรมการ/ประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท หลักทรัพย์
เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
รองประธานกรรมการ / ประธานกรรมการตรวจสอบ
บริษัท ทีพีที ไบโตรีเคมีคัล (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
นายกสมาคม สมาคมกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ



ตำแหน่งอื่นในปัจจุบัน (ต่อ)

กรรมการ คณะกรรมการศูนย์ปฏิบัติการชินโครตรอนแห่งชาติ กระทรวง
วิทยาศาสตร์

กรรมการสภาผู้ทรงคุณวุฒิ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี

กรรมการสภาผู้ทรงคุณวุฒิ มหาวิทยาลัยขอนแก่น

กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัย
ธรรมศาสตร์

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 / สมาคมส่งเสริม
สถาบันกรรมการบริษัทไทย



นายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์

ชื่อ-สกุล	นายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์
อายุ	50 ปี
สัดส่วนในการถือหุ้น (%)	61.89 (ณ วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2551)
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร พี่ชายนางรัตนา พรหมสวัสดิ์	
ตำแหน่งปัจจุบัน	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม / รองประธานกรรมการบริษัท / ประธาน กรรมการบริหาร / กรรมการบริหารความเสี่ยง / กรรมการบรรษัทภิบาล / กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน / กรรมการผู้จัดการ
การศึกษา	ปริญญาตรี (วิศวกรรมศาสตร์) / จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

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

ตำแหน่งอื่นในปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท เกสรก่อสร้าง จำกัด
ประสบการณ์หลักในอดีต	ปี 2541-2547 กรรมการผู้จัดการ บริษัท เกสรภัตตาคาร จำกัด (ปิดกิจการเมื่อวันที่ 28 มกราคม 2548) ปี 2528-2544 ผู้จัดการ ห้างหุ้นส่วนจำกัด สยามเอ็นจิเนียริ่ง
การฝึกอบรม	Directors Certification Program - DCP 51/2004 / สมาคมส่งเสริม สถาบันกรรมการบริษัทไทย Finance for Non-Finance Directors / สมาคมส่งเสริมสถาบัน กรรมการบริษัทไทย



**ศาสตราจารย์เกียรติคุณ
ดร.ตรึงใจ บุรณสมภพ**

ชื่อ-สกุล	ศาสตราจารย์เกียรติคุณ ดร.ตรึงใจ บุรณสมภพ
อายุ	65 ปี
สัดส่วนในการถือหุ้น (%)	0.01 (ณ วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2551)
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร -	
ตำแหน่งปัจจุบัน	
กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ	
การศึกษา	
ปริญญาเอก (สถาปัตยกรรม) เอ โกล เด โบซาร์ ปารีส ประเทศฝรั่งเศส	
ปริญญาเอก (การวางผังเมือง) มหาวิทยาลัย ซอร์บอน ปารีส ประเทศฝรั่งเศส	
ประกาศนียบัตรชั้นสูง สาขาการอนุรักษ์พลังงาน / ประเทศอิตาลี	

กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ

ประกาศนียบัตรชั้นสูง สาขาการเคหะการวางแผนและอาคาร / ประเทศเนเธอร์แลนด์
ปริญญาโท (สถาปัตยกรรมเมืองร้อน) สถาบัน Pratt นิวยอร์ก ประเทศสหรัฐอเมริกา
ปริญญาตรี (สถาปัตยกรรม) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตำแหน่งอื่นในปัจจุบัน

ข้าราชการตำแหน่งศาสตราจารย์เกียรติคุณ ระดับ 11
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร
ประธานหลักสูตรนานาชาติ ปริญญาโท-ปริญญาเอก “การจัดการมรดกทางสถาปัตยกรรมกับการท่องเที่ยว” มหาวิทยาลัยศิลปากร
ที่ปรึกษาผู้ทรงคุณวุฒิของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร
ประธานกรรมการ บริษัท นนท์-ตรึงใจ สถาปนิกและนักวางผัง จำกัด
ประธานกรรมการ บริษัท เอ็นที อินทีเรีย ดีไซน์ จำกัด
ประธานกรรมการ บริษัท เอ็นที เอสเตท อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
สมาชิกวุฒิสภา



ประสบการณ์หลักในอดีต

ปี 2545-2550 อุปนายกสภาสถาปนิก

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
กรรมการผังเมือง

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 / สมาคมส่งเสริม
สถาบันกรรมการบริษัทไทย

Directors Accreditation Program / สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ
บริษัทไทย

Audit Committee Program / สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย



ชื่อ-สกุล นายวีระชัย งามดีวิไลศักดิ์
อายุ 45 ปี
สัดส่วนในการถือหุ้น (%) 0.01 (ณ วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2551)
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร -

ตำแหน่งปัจจุบัน
กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ / ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
/ กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

การศึกษา
ปริญญาตรี (พาณิชยศาสตร์และการบัญชี) / มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

นายวีระชัย งามดีวิไลศักดิ์

กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ / ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
/ กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

ตำแหน่งอื่นในปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท โปรเฟสชั่นแนล เอ้าท์ซอร์ซิง โซลูชั่นส์ จำกัด

ประสบการณ์หลักในอดีต

ปี 2542-2546 กรรมการบริหาร กลุ่มบริษัทอาร์เธอร์ แอนด์เคอร์เซน
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



ชื่อ-สกุล	นายอดุลย์ จันทนจุลกะ
อายุ	62 ปี
สัดส่วนในการถือหุ้น (%)	0.01 (ณ วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2551)
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร -	
ตำแหน่งปัจจุบัน	
กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ / ประธานกรรมการบริษัท	
การศึกษา	
ปริญญาตรี (พาณิชยศาสตร์และการบัญชี) / จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	
ตำแหน่งอื่นในปัจจุบัน	
กรรมการตรวจสอบ / บริษัท จุฬานาวี จำกัด (มหาชน)	

นายอดุลย์ จันทนจุลกะ

กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ / ประธานกรรมการบริษัท

ประสบการณ์หลักในอดีต

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



ชื่อ-สกุล	นายณรงค์ มานวพัฒน์
อายุ	56 ปี
สัดส่วนในการถือหุ้น (%)	0.08 (ณ วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2551)
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร -	
ตำแหน่งปัจจุบัน	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม / กรรมการบริหาร / รองกรรมการผู้จัดการ สำนักปฏิบัติการ
การศึกษา	ปริญญาตรี (วิศวกรรมศาสตร์) / มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์

นายณรงค์ มานวพัฒน์

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม / กรรมการบริหาร / รองกรรมการผู้จัดการ
สำนักปฏิบัติการ

ตำแหน่งอื่นในปัจจุบัน

-

ประสบการณ์หลักในอดีต

- ปี 2547-2548 รองประธานบริหาร (ปฏิบัติการ)
บริษัท เค-เทค คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)
- ปี 2540-2547 กรรมการ / กรรมการบริหาร/ผู้อำนวยการฝ่ายปฏิบัติการ
บริษัท เค-เทค คอนสตรัคชั่น แอนด์ เอ็นจิเนียริง จำกัด
- ปี 2532-2540 กรรมการ / กรรมการบริหาร / ผู้จัดการฝ่ายก่อสร้าง
บริษัท ฟิลิปป์ ฮอลส์แมนน์ (ไทย) จำกัด
- ปี 2523-2531 ผู้จัดการโครงการ บริษัท การบินไทย จำกัด
- ปี 2517-2523 ผู้จัดการโครงการ / วิศวกรโครงการ / วิศวกรสนาม
บริษัท พระนครก่อสร้าง จำกัด

การฝึกอบรม

Directors Certification Program - DCP 67/2005 / สมาคมส่งเสริม
สถาบันกรรมการบริษัทไทย



นายประเสริฐ แท้ดูลยสาธิต

ชื่อ-สกุล	นายประเสริฐ แท้ดูลยสาธิต
อายุ	39 ปี
สัดส่วนในการถือหุ้น (%)	0.02 (ณ วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2551)
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร -	

ตำแหน่งปัจจุบัน

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม / กรรมการบริหาร / กรรมการบริหารความเสี่ยง / กรรมการบรรษัทภิบาล / รองกรรมการผู้จัดการ สำนักวางแผนและพัฒนาธุรกิจ

การศึกษา

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

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม / กรรมการบริหาร / กรรมการบริหารความเสี่ยง / กรรมการบรรษัทภิบาล / รองกรรมการผู้จัดการ สำนักวางแผนและพัฒนาธุรกิจ

ตำแหน่งอื่นในปัจจุบัน -

ประสบการณ์หลักในอดีต

- ปี 2545-2548 กรรมการ / กรรมการบริหาร / ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายงานการตลาดและพัฒนาธุรกิจ บริษัท ลิลลพรีฟเพอร์ดี จำกัด (มหาชน)
- ปี 2542-2545 ผู้จัดการฝ่ายอาวุโสการตลาดและพัฒนาธุรกิจ บริษัท ลิลลแลนด์แอนด์เฮาส์ จำกัด
- ปี 2536-2542 ผู้จัดการฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ บริษัท ลิลลแลนด์แอนด์เฮาส์ จำกัด

การฝึกอบรม

Directors Certification Program - DCP 56/2005 / สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
Directors Accreditation Program - DAP 1/2003 / สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
หลักสูตรการบริหารเศรษฐกิจสาธารณะ สำหรับนักบริหารระดับสูง รุ่นที่ 5 / 2549 / สถาบันพระปกเกล้า



ชื่อ-สกุล	นางรัตนา พรหมสวัสดิ์
อายุ	47 ปี
สัดส่วนในการถือหุ้น (%)	3.87 (ณ วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2551)
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	น้องสวณายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์
ตำแหน่งปัจจุบัน	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม / กรรมการบริหาร / ผู้อำนวยการสำนัก กรรมการผู้จัดการ
การศึกษา	ปริญญาตรี (นิติศาสตร์) / มหาวิทยาลัยรามคำแหง

นางรัตนา พรหมสวัสดิ์

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม / กรรมการบริหาร / ผู้อำนวยการสำนัก
กรรมการผู้จัดการ

ตำแหน่งอื่นในปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท เกสรก่อสร้าง จำกัด
ประสบการณ์หลักในอดีต	ปี 2546-2548 ที่ปรึกษาฝ่ายการเงิน บริษัท พญา เรียลเอสเตท จำกัด ปี 2541-2547 กรรมการ บริษัท เกสรรัตตาคาร จำกัด (ปิดกิจการเมื่อวันที่ 28 มกราคม 2548) ปี 2536-2546 ผู้จัดการฝ่ายการเงิน บริษัท พญา เรียลเอสเตท จำกัด ปี 2529-2544 ผู้จัดการฝ่ายการเงิน ห้างหุ้นส่วนจำกัด สยามเอ็นจิเนียริง

การฝึกอบรม
Directors Certification Program - DCP 52/2004 / สมาคมส่งเสริม
สถาบันกรรมการบริษัทไทย



ชื่อ-สกุล

นายปิยะ ประยงค์

อายุ

38 ปี

สัดส่วนในการถือหุ้น (%)

0.04 (ณ วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2551)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร -

ตำแหน่งปัจจุบัน

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม / กรรมการบริหาร / ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
สายงานการก่อสร้างบ้านทาวน์เฮาส์

การศึกษา

ปริญญาตรี (วิศวกรรมศาสตร์) / มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

นายปิยะ ประยงค์

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม / กรรมการบริหาร / ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
สายงานการก่อสร้างบ้านทาวน์เฮาส์

ตำแหน่งอื่นในปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท เกสรก่อสร้าง จำกัด

ประสบการณ์หลักในอดีต

ปี 2546 ผู้จัดการฝ่ายการผลิต ห้างหุ้นส่วนจำกัด สยามเอ็นจิเนียริง

ปี 2545 ผู้ช่วยกรรมการ ห้างหุ้นส่วนจำกัด สยามเอ็นจิเนียริง

การฝึกอบรม

Directors Certification Program - DCP 59/2005 / สมาคมส่งเสริม
สถาบันกรรมการบริษัทไทย



ชื่อ-สกุล	นายครรชิต บุนะจินดา
อายุ	40 ปี
สัดส่วนในการถือหุ้น (%) -	
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร -	
ตำแหน่งปัจจุบัน	กรรมการ / กรรมการบริหารความเสี่ยง / กรรมการบรรษัทภิบาล
การศึกษา	ปริญญาโท (การเงินและธุรกิจระหว่างประเทศ) / สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจ ศศินทร์ ปริญญาตรี (วิศวกรรมศาสตร์) / จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

นายครรชิต บุนะจินดา

กรรมการ / กรรมการบริหารความเสี่ยง / กรรมการบรรษัทภิบาล

ตำแหน่งอื่นในปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท โรงแรมเซ็นทรัล พลาซ่า จำกัด (มหาชน)
กรรมการอิสระ บริษัท ทูริซัน จำกัด (มหาชน)
กรรมการ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
รองกรรมการผู้จัดการ บริษัท ไพเรเวทอคิดวิดี ประเทศไทย จำกัด
(ในเครือลอมบาร์ด อินเวสเมนต์ กรุป)
กรรมการร่วม Asian Corporate Governance Association ประเทศไทย

ประสบการณ์หลักในอดีต

ปี 2534-2545 ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส ฝ่ายวานิชธนกิจ / หัวหน้าคณะทำงาน
ด้านการควบรวมกิจการ บริษัท หลักทรัพย์ เมอริล ลินช์ ภัทร
จำกัด (ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัทหลักทรัพย์ ภัทร จำกัด)

การฝึกอบรม

Directors Certification Program - DCP 30/2003 สมาชิกผู้ทรงคุณ
วุฒิอาวุโส / สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
Directors Accreditation Program - DAP 35/2005 / สมาคมส่งเสริม
สถาบันกรรมการบริษัทไทย
Audit Committee Program - ACP 14/2006 / สมาคมส่งเสริมสถาบัน
กรรมการบริษัทไทย



ชื่อ-สกุล	นายวีระศักดิ์ แก้วหนู
อายุ	49 ปี
สัดส่วนในการถือหุ้น (%)	-
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	-
ตำแหน่งปัจจุบัน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายงานบริหาร
การศึกษา	ปริญญาโท รัฐประศาสนศาสตร์ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (นิด้า)

นายวีระศักดิ์ แก้วหนู

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายงานบริหาร

ตำแหน่งอื่นในปัจจุบัน

กรรมการบริษัทภิบาล

กรรมการและเลขานุการ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

ประสบการณ์หลักในอดีต

หัวหน้าหน่วยงานผลิต - บริษัท ฟิลิปส์ เซมิคอนดักเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
 ผู้จัดการฝ่ายโครงการคุณภาพ - บริษัท เอที แอนด์ ที (ประเทศไทย) จำกัด
 ผู้จัดการฝ่ายบริหารทรัพยากรบุคคล - บริษัท เอที แอนด์ ที (ประเทศไทย) จำกัด
 ผู้จัดการฝ่ายบริหารทรัพยากรบุคคล - บริษัท ไครโมลอยด์ (ประเทศไทย) จำกัด
 ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบริหารทรัพยากรบุคคล - บริษัท โตชิบา (ประเทศไทย) จำกัด
 ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารทรัพยากรบุคคล - บริษัท ไมโครชิพ (ประเทศไทย) จำกัด

การฝึกอบรม

หลักสูตร Role of the Compensation Committee by IOD



ชื่อ-สกุล	นายสมบุรณ์ วตินัชชาวล
อายุ	45 ปี
สัดส่วนในการถือหุ้น (%)	-
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	-
ตำแหน่งปัจจุบัน	กรรมการบริหารความเสี่ยง, กรรมการบรรษัทภิบาล, ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายงานบัญชีและการเงิน
การศึกษา	ปริญญาโท (บริหารธุรกิจ) / มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ประกาศนียบัตรบัณฑิต (การสอบบัญชี) / มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ปริญญาตรี (บัญชี) / มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

นายสมบุรณ์ วตินัชชาวล

กรรมการบริหารความเสี่ยง, กรรมการบรรษัทภิบาล, ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายงานบัญชีและการเงิน

ตำแหน่งอื่นในปัจจุบัน

-

ประสบการณ์หลักในอดีต

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

การฝึกอบรม

การบริหารธุรกิจสำหรับทรัพยากรบุคคลใหม่รุ่นที่ 14 คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ผู้มีอำนาจควบคุมในบริษัทฯ และบริษัทย่อย

ข้อมูล ณ วันที่ 15 มีนาคม 2551

ชื่อ	บริษัทฯ	บริษัท เกสรก่อสร้าง จำกัด	บริษัท พนาลี เอสเตท จำกัด	บริษัท พุทธชาติ เอสเตท จำกัด
1. ดร.ฟิลิปป ลีอาธรรม	●▲	■	■	■
2. นายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์	▲★	●▲	■	■
3. ศาสตราจารย์เกียรติคุณ ดร.ตรึงใจ บุรณสมภพ	▲	■	■	■
4. นายอดุลย์ จันทนจุลกะ	▲	■	■	■
5. นายวีระชัย งามดีวิไลศักดิ์	▲	■	■	■
6. นายณรงค์ มานวพัฒน์	▲★	■	■	■
7. นายประเสริฐ แต่ดุษยสาธิต	▲★	■	■	■
8. นางรัตนา พรหมสวัสดิ์	▲★	▲	■	■
9. นายปิยะ ประยงค์	▲★	▲	■	■
10. นายครรชิต บุนะจินดา	▲	■	■	■
11. นายวีระศักดิ์ แก้วหนู	■	■	■	■
12. นายสมบูรณ์ วสินขัณฑวาล	■	■	■	■

หมายเหตุ

● ประธานกรรมการบริษัท ▲ กรรมการบริษัท ★ กรรมการบริหาร ■ ไม่ได้เป็นผู้มีอำนาจควบคุม



คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

คำตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

คำตอบแทนของกรรมการอิสระ

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2550 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 9 เมษายน 2550 ได้มีมติเป็นเอกฉันท์กำหนดคำตอบแทนกรรมการ สำหรับปี 2550 โดยกำหนดคำตอบแทนเฉพาะกรรมการอิสระและกรรมการผู้ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการ ประธานกรรมการตรวจสอบ และประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง รวมเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 12,000,000 บาท สำหรับกรรมการท่านอื่นจะไม่ได้รับคำตอบแทน โดยมีรายละเอียดคำตอบแทนที่จ่ายจริงสำหรับปี 2550 ดังนี้

หน่วย : บาท

ชื่อกรรมการอิสระ/ตำแหน่ง	ปี 2550		ปี 2549	
	คำตอบแทน	โบนัส	คำตอบแทน	โบนัส
1. ดร.พิสิฐ ลิ้อารม ประธานกรรมการบริษัทฯ กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	3,140,000	709,093	3,010,000	655,750
	3,849,093		3,665,750	
2. ศาตราจารย์เกียรติคุณ ดร.ตรีังใจ บุรณสมภพ กรรมการบริษัทฯ ประธานกรรมการตรวจสอบ	1,372,800	312,001	1,320,000	288,530
	1,684,801		1,608,530	
3. นายอดุลย์ จันทนจุลกะ กรรมการบริษัทฯ กรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการบรรษัทภิบาล	1,110,000	255,273	1,110,000	236,070
	1,365,273		1,346,070	
4. นายวีระชัย งามดีวิไลศักดิ์ กรรมการบริษัทฯ กรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	1,392,800	312,001	1,330,000	288,530
	1,704,801		1,618,530	
รวม	7,015,600	1,588,368	6,770,000	1,468,880
	8,603,968		8,238,880	

หมายเหตุ

- (1) ยอดโบนัสประจำปี 2550 ข้างต้น รวมโบนัสครึ่งปีหลัง ที่นำมาจ่ายในวันที่ 31 มกราคม 2551 แล้ว
- (2) ยอดโบนัสประจำปี 2549 ข้างต้น รวมโบนัสครึ่งปีหลัง ที่นำมาจ่ายในวันที่ 31 มกราคม 2550 แล้ว



ค่าตอบแทนรวมของกรรมการบริหารและผู้บริหาร

บริษัทฯ จ่ายค่าตอบแทนให้แก่กรรมการบริหาร และผู้บริหารของบริษัทฯ รวมทั้งสิ้น 39,544,484 บาท ในปี 2550 และ 37,688,208 บาทปี 2549 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลักษณะค่าตอบแทน	ปี 2550		ปี 2549	
	จำนวนผู้บริหาร ⁽¹⁾	จำนวนเงิน (บาท)	จำนวนผู้บริหาร ⁽¹⁾	จำนวนเงิน (บาท)
เงินเดือน / ค่าแรง	8	27,912,880	8	26,447,637
โบนัส ⁽²⁾	8	10,258,385	8	9,051,027
เงินสะสมกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	8	1,116,509	8	1,050,652
อื่นๆ	8	256,710	8	1,138,892
รวม	8	39,544,484	8	37,688,208

หมายเหตุ

(1) จำนวนผู้บริหาร อ้างอิงตามโครงสร้างองค์กร ปี 2550 เพื่อให้สามารถเปรียบเทียบค่าตอบแทนรวมของกรรมการบริหารและผู้บริหาร ในปี 2550 และในปี 2549 ได้ นอกจากนี้ จำนวนผู้บริหรดังกล่าว นับรวมผู้บริหารที่เข้ามาดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารระหว่างปี เนื่องจากผู้บริหารที่ลาออก และผู้บริหารที่เข้ามาดำรงตำแหน่งแทนผู้ที่ลาออกระหว่างปี 2550 และปี 2549 เท่ากัน คือ 1 ราย

(2) ยอดโบนัสประจำปี 2550 และ 2549 ข้างต้น รวมโบนัสครึ่งปีหลัง ที่นำมาจ่ายในวันที่ 31 มกราคม 2551 และ 2550 ตามลำดับแล้ว

ค่าตอบแทนอื่น

ค่าตอบแทนที่ไม่เป็นตัวเงินจะอยู่ในรูปของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่จัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิให้แก่กรรมการ พนักงาน และที่ปรึกษาของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย (PS-WA) โดยมีอัตราการใช้สิทธิที่ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย ต่อหุ้นสามัญ 1 หุ้น และสามารถ行使สิทธิได้ทุกๆ 6 เดือน (โปรดดูรายละเอียดในหัวข้อ ใบสำคัญแสดงสิทธิ (PS-WA))

อย่างไรก็ตาม ตามที่ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2550 เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2550 มีมติรับทราบการปรับเปลี่ยนระยะเวลาการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ให้แก่กรรมการ พนักงาน และที่ปรึกษาของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย เนื่องจากความไม่สะดวกในการใช้สิทธิของพนักงาน โดยปรับเปลี่ยนวันใช้สิทธิ จากวันทำการสุดท้ายของเดือนมิถุนายน และเดือนธันวาคมของแต่ละปี เป็นวันทำการสุดท้ายของเดือนกรกฎาคม และเดือนมกราคมของแต่ละปี ดังนั้น จึงมีการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิรวม 2 ครั้ง ในปี 2549 คือ ในวันที่ 30 มิถุนายน 2549 และวันที่ 29 ธันวาคม 2549 สำหรับปี 2550 นั้น มีการใช้สิทธิเพียง 1 ครั้ง ในวันที่ 31 กรกฎาคม 2550



ทั้งนี้ตามโครงสร้างองค์กร ปี 2550 กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ 9 ท่าน (ผู้บริหารในที่นี้หมายถึง กรรมการผู้จัดการหรือผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารที่สืบทอดจากกรรมการผู้จัดการลงมา รวมถึงผู้ซึ่งดำรงตำแหน่งเทียบเท่ากับ ผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารรายที่สี่ทุกราย แต่ไม่รวมผู้ดำรงตำแหน่งในระดับบริหารในสายงานบัญชีและการเงิน ที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า) ได้รับการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิเป็นจำนวนรวม 10,352,300 หน่วย และได้ใช้ สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ รวม 2,588,000 หน่วย ในปี 2549 และ 1,294,100 หน่วย ในปี 2550 รายละเอียด มีดังนี้

ชื่อ	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับ การจัดสรร (หน่วย)	ใบสำคัญที่ขอใช้สิทธิ ซื้อหุ้นสามัญ (หน่วย)	
		ปี 2550	ปี 2549
1. ดร.พิสิฐ ลิ้อธรรม	1,500,000	375,000	187,500
2. ศาสตราจารย์เกียรติคุณ ดร.ตริงใจ บุรณสมภพ	700,000	175,000	87,500
3. นายอดุลย์ จันทนจุลกะ	700,000	175,000	87,500
4. นายวิระชัย งามดีวิไลศักดิ์	700,000	175,000	87,500
5. นายณรงค์ มานวพัฒน์	2,252,300	563,000	281,600
6. นายประเสริฐ แต่ดูลยสาธิต	1,440,000	360,000	180,000
7. นายวิระ ศรีชนะชัยโชค ⁽¹⁾	1,200,000	300,000	150,000
8. นางรัตนา พรหมสวัสดิ์	300,000	75,000	37,500
9. นายปิยะ ประยงค์	1,560,000	390,000	195,000
รวม	10,352,300	2,588,000	1,294,100

หมายเหตุ

(1) นายวิระ ศรีชนะชัยโชค ได้ลาออกจากการเป็นกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ มีผลตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2551



นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี

บริษัท ให้ความสำคัญในการกำกับดูแลกิจการที่ดี ที่มีมาตรฐานสากล และสอดคล้องกับนโยบายของตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยบริษัท มีนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท (The Principles of Good Corporate Governance) เพื่อสนับสนุนจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจที่ดี บริษัท มีความเชื่อมั่นเป็นอย่างยิ่งว่า กระบวนการกำกับดูแลกิจการที่ดี จะช่วยส่งเสริมผลการดำเนินงานของบริษัท และเป็นหัวใจในการบรรลุเป้าหมายพื้นฐานที่สำคัญอย่างหนึ่ง โดยนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท มีเนื้อหาแบ่งเป็น 7 หมวด ได้แก่

- คณะกรรมการบริษัท
- สิทธิของผู้ถือหุ้น
- การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน
- บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย
- การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส
- การควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง
- ปรัชญาและจรรยาบรรณ

ทั้งนี้ได้มีการสื่อสารให้คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท รับทราบและถือปฏิบัติอย่างต่อเนื่องรวมทั้งได้เปิดเผยในเว็บไซต์ของบริษัท (www.ps.co.th)

1. คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท มีหน้าที่รับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นทั้งหมดของบริษัทในการบริหารจัดการของบริษัทเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้น ผู้มีส่วนได้เสียอื่นและต่อสังคม คณะกรรมการบริษัทมีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแล การบริหารงานของบริษัท เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารบริษัทได้มุ่งมั่นสู่การดำเนินงานที่เป็นเลิศอย่างต่อเนื่อง โดยคำนึงถึงสถานะของความเสี่ยง



1.1 โครงสร้างของคณะกรรมการ

คณะกรรมการ บริษัท พญา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) มีจำนวน 10 ท่าน ประกอบด้วยกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร 5 ท่าน (กรรมการอิสระ 4 ท่าน คือ ดร.พิสิฐ ลี้อาธรรม ศาสตราจารย์ เกียรติคุณ ดร.ตรึงใจ บุรณสมภพ นายวีระชัย งามดีวิไลศักดิ์ และนายอดุลย์ จันทนจุลกะ ซึ่งเกิน 1 ใน 3 ของกรรมการทั้งคณะ) และกรรมการที่เป็นผู้บริหาร 5 ท่าน นอกจากนี้ ประธานกรรมการบริษัท (ดร.พิสิฐ ลี้อาธรรม) ไม่ได้เป็นบุคคลเดียวกันกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (นายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์)

1.2 คุณสมบัติของกรรมการบริษัท

กรรมการบริษัทต้องมีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายว่าด้วย บริษัทมหาชน จำกัด และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประกาศของของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

กรรมการบริษัทต้องเป็นบุคคลที่มีความรู้ ความสามารถ ซื่อสัตย์สุจริต มีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจและมีเวลาอย่างเพียงพอต่อการปฏิบัติหน้าที่ให้บริษัทได้

กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติเกี่ยวกับความเป็นอิสระตามที่บริษัทกำหนดและเป็นไปตามแนวทางประกาศของตลาดหลักทรัพย์ เรื่องคุณสมบัติและขอบเขตการดำเนินงานของกรรมการตรวจสอบ

กรรมการอิสระต้องสามารถดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกันและไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระได้

1.3 วาระการดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท

กำหนดให้กรรมการบริษัทดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี โดย 1 ปีในที่นี้หมายถึงช่วงเวลาระหว่างการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของปีที่ได้รับการแต่งตั้ง และการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในปีถัดไป และเมื่อครบกำหนดออกตามวาระก็อาจได้รับการพิจารณาจากผู้ถือหุ้นให้เป็นกรรมการต่อไปได้อีก

สำหรับวาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการชุดย่อยให้เป็นไปตามวาระการดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท เมื่อครบกำหนดออกตามวาระก็อาจได้รับแต่งตั้งจากคณะกรรมการให้ดำรงตำแหน่งต่อไปได้

1.4 คณะกรรมการชุดย่อย

บริษัทต้องจัดให้มีคณะกรรมการชุดย่อยตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ คือ คณะกรรมการตรวจสอบ นอกจากนี้ควรพิจารณาจัดตั้งคณะกรรมการชุดย่อยอื่น เพื่อแบ่งเบาภาระของคณะกรรมการบริษัท เช่น คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการบรรษัทภิบาล คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน



1.4.1 คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบ มีหน้าที่สอบทานให้บริษัทจัดทำรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ มีระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ พิจารณาการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทในกรณีที่เกิดรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้มีความถูกต้องและครบถ้วน จัดทำรายงานคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยในรายงานประจำปีของบริษัท และสอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท พิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้งและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีและปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย คณะกรรมการตรวจสอบปฏิบัติหน้าที่และแสดงความคิดเห็นได้อย่างอิสระโดยมีฝ่ายตรวจสอบภายในของบริษัทที่รายงานตรง ต่อคณะกรรมการตรวจสอบเป็นหน่วยงานปฏิบัติ รวมทั้งมีการปรึกษาหารือกับผู้สอบบัญชีภายนอกเป็นประจำ

1.4.2 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง มีหน้าที่กำหนดกรอบนโยบาย แนวทาง และให้ข้อเสนอแนะแก่คณะกรรมการบริษัท ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความเสี่ยงต่างๆ ที่มีผลกระทบ ต่อบริษัททั้งปัจจัยภายในและภายนอกให้มีความเสี่ยงที่เหลือน้อยในระดับที่เหมาะสมและยอมรับได้

1.4.3 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน รับผิดชอบการสรรหา คัดเลือกและเสนอบุคคลให้ดำรงตำแหน่ง กรรมการบริษัท ประธานกรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการที่จะแต่งตั้งใหม่หรือแต่งตั้งแทนเมื่อครบวาระหรือว่างลงเนื่องจากเหตุอื่น

นอกจากนี้ยังมีหน้าที่เสนอนโยบายผลตอบแทน แนวทางและวิธีการจ่ายค่าตอบแทน และผลประโยชน์อื่นๆ สำหรับกรรมการในคณะกรรมการบริษัท กรรมการในคณะกรรมการชุดย่อย ประธานกรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการ และกำหนดหลักเกณฑ์ในการประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการบริษัท ประธานกรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการและพิจารณาทบทวนโครงสร้างและระบบการจ่ายค่าตอบแทนให้เหมาะสมกับหน้าที่ความรับผิดชอบ สอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัทและสภาวะตลาดอยู่เสมอ



1.4.4 คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท มีหน้าที่ดูแล กำกับและทบทวนหลักเกณฑ์ข้อพึงปฏิบัติที่สำคัญของบริษัทตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี พิจารณาทบทวนนโยบาย หลักการและแนวทางการปฏิบัติงานที่ดี เสนอแนะข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ ข้อพึงปฏิบัติที่ดีแก่กรรมการ ผู้บริหาร พนักงานของบริษัท ดูแลให้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีมีผลในทางปฏิบัติให้มีความต่อเนื่องและเหมาะสมกับธุรกิจของบริษัท รายงานต่อคณะกรรมการของบริษัทเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท พร้อมทั้งให้ความเห็นในแนวปฏิบัติและข้อเสนอแนะเพื่อแก้ไขปรับปรุงตามความเหมาะสม รวมถึงทบทวนและเสนอประกาศข้อความเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทที่ออกสู่สาธารณะชน

1.5 กฎบัตรคณะกรรมการบริษัท

เพื่อให้การปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยมีระเบียบวิธีปฏิบัติที่ชัดเจน บริษัทควรจัดทำกฎบัตรของคณะกรรมการและคณะกรรมการย่อยชุดต่างๆ และมีการทบทวนปรับปรุงอยู่เสมอ

1.6 ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทให้ความสำคัญในเรื่องการจัดการเกี่ยวกับความขัดแย้งในผลประโยชน์ของผู้เกี่ยวข้องอย่างรอบคอบเป็นธรรมและโปร่งใส รวมทั้งกำหนดให้มีการเปิดเผยข้อมูลในเรื่องดังกล่าวอย่างครบถ้วน ในกรณีที่กรรมการบริษัทรวมทั้งผู้บริหารคนหนึ่งคนใดมีส่วนได้ส่วนเสียกับผลประโยชน์ของเรื่องที่กำลังมีการพิจารณา ก็จะไม่เข้าร่วมประชุมหรืองดออกเสียง

1.7 ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

บริษัทให้ค่าตอบแทนกรรมการในระดับที่เหมาะสมจูงใจพอที่จะรักษากรรมการที่มีคุณภาพไว้ ซึ่งแบ่งเป็นสองส่วน คือ ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินและค่าตอบแทนอื่นๆ โดยมีคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน เป็นผู้พิจารณากลั่นกรองเป็นรายปี และเสนอค่าตอบแทนกรรมการในแต่ละปีให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ

กรรมการที่เป็นผู้บริหารจะได้รับค่าตอบแทนในฐานะผู้บริหารเท่านั้น ค่าตอบแทนผู้บริหารแต่ละท่าน จะเชื่อมโยงกับผลการดำเนินงานของบริษัท และผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารแต่ละท่าน



1.8 การอบรมและการพัฒนาความรู้กรรมการ

กรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งใหม่แต่ละท่านจะได้รับทราบถึงข้อบังคับ กฎระเบียบและข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทอย่างเพียงพอก่อนปฏิบัติหน้าที่และกรรมการจะได้รับการอบรมและพัฒนาความรู้อย่างต่อเนื่องเพื่อช่วยให้คณะกรรมการสามารถปฏิบัติหน้าที่และกำกับดูแลกิจการของบริษัทอย่างมีประสิทธิภาพ

นอกจากนี้ กรรมการบริษัทยังได้เข้ารับการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) จำนวน 9 ท่าน และ Director Accreditation Program (DAP) จำนวน 1 ท่าน จาก คณะกรรมการทั้งหมด 10 คน ของ สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) อีกด้วย

1.9 การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการ

กำหนดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของตนเองของคณะกรรมการเพื่อประโยชน์ต่อการปฏิบัติงาน ของ คณะกรรมการบริษัทโดยรวม และยังแสดงถึงประเด็นสำคัญที่คณะกรรมการบริษัทเชื่อว่าจะทำประโยชน์ ให้แก่ บริษัทได้มากกว่าที่เป็นอยู่ จุดประสงค์ของการประเมินผลการปฏิบัติงานนี้เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพของคณะกรรมการ บริษัท

2. สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทตระหนักและให้ความสำคัญถึงสิทธิของผู้ถือหุ้นโดยไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการละเมิดหรือรบกวนสิทธิของผู้ถือหุ้น ทั้งนี้สิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้น ได้แก่ สิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นและออกเสียงลงคะแนน สิทธิในการมอบฉันทะ ให้บุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทน สิทธิในการแสดงความคิดเห็นและซักถามในการประชุมผู้ถือหุ้น สิทธิในการออกเสียงลงคะแนนเลือกตั้งกรรมการ สิทธิในการออกเสียงแต่งตั้งและกำหนด ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี

1. การประชุมผู้ถือหุ้น

• การกำหนดวัน เวลา สถานที่ในการประชุมผู้ถือหุ้น

ในการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ซึ่งจะจัดขึ้นภายใน 4 เดือนนับแต่วันปิดบัญชีงบดุลประจำปี บริษัทจะกำหนดวัน เวลาและสถานที่ที่จะจัดประชุม ซึ่งมีความพร้อมที่จะอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นได้

ทั้งนี้ บริษัทสามารถเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นได้ หากคณะกรรมการบริษัทเห็นความจำเป็นหรือสมควร

• การส่งหนังสือนัดประชุม

บริษัทจะดำเนินการจัดส่งหนังสือนัดประชุมให้แก่ผู้ถือหุ้นอย่างน้อย 14 วันล่วงหน้าก่อนการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อ



ให้ผู้ถือหุ้นมีระยะเวลาในการพิจารณาเกี่ยวกับวาระการประชุมและเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดที่เพียงพอที่จะใช้ประกอบการตัดสินใจ ทั้งนี้ แต่ละเรื่องมีการระบุอย่างชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณาแล้วแต่กรณี รวมทั้งมีความเห็นของคณะกรรมการบริษัทในเรื่องดังกล่าวด้วย

บริษัทจะประกาศการนัดประชุมผู้ถือหุ้นผ่านหนังสือพิมพ์รายวันภาษาไทยฉบับใดฉบับหนึ่งติดต่อกัน ไม่น้อยกว่า 3 วัน และเผยแพร่ในเว็บไซต์ของบริษัทฯ www.ps.co.th หัวข้อนักลงทุนสัมพันธ์ / ข่าวสารแจ้งผู้ถือหุ้น โดยแจ้งข้อมูล วัน เวลา ข้อมูล วัน เวลา สถานที่ วาระการประชุม หนังสือมอบฉันทะ แบบ ข. และ แบบ ค. (ที่สามารถดาวน์โหลดได้) ตลอดจนข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่ต้องตัดสินใจ

- การเข้าร่วมประชุมและการลงคะแนน

ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นควรนำเอกสารที่ใช้แสดงตัวเพื่อเข้าร่วมประชุม อาทิ บัตรประจำตัวประชาชน หรือหนังสือเดินทาง หรือในกรณีที่รับมอบฉันทะจากบุคคลธรรมดา จะต้องนำหลักฐานของผู้มอบฉันทะมาแสดงด้วย อาทิ หนังสือมอบฉันทะ และสำเนาบัตรประชาชน หรือสำเนาหนังสือเดินทาง หรือในกรณีที่รับมอบฉันทะจากนิติบุคคลในฐานะเป็นผู้แทน จะต้องนำหลักฐานของผู้มอบฉันทะมาแสดงด้วย อาทิ หนังสือมอบฉันทะและหนังสือรับรองการ จดทะเบียนนิติบุคคลที่มีการรับรองสำเนาถูกต้อง โดยบริษัทจะเปิดให้ผู้ถือหุ้นสามารถลงคะแนนเข้าร่วมประชุมได้ล่วงหน้าก่อนเวลาประชุม

- การเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นของคณะกรรมการบริษัท

บริษัทให้ความสำคัญต่อการประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทจะเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น โดยประธานกรรมการบริษัทจะทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม

นอกจากนี้ ประธานกรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการ ประธานคณะกรรมการชุดย่อย ผู้สอบบัญชีภายนอก หรือตัวแทน จะเข้าร่วมประชุมด้วยเพื่อรับฟังความคิดเห็น และตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้น

- การเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามและแสดงความคิดเห็น การลงมติ และการบันทึกรายงานการประชุม

ในการประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทจะชี้แจงวิธีการลงคะแนนและวิธีการนับคะแนนก่อนการประชุมและระหว่างการประชุมจะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทุกคนมีสิทธิอย่างเท่าเทียมกันในการแสดงความคิดเห็นและซักถามโดยให้เวลาอย่างเหมาะสม ซึ่งการออกเสียงลงคะแนนบริษัทจะนับ 1 หุ้นเป็น 1 เสียง และถือเสียงข้างมากเป็นมติ ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมเป็นผู้ชี้ขาดอีกเสียงหนึ่งต่างหากนอกเหนือจากการออกเสียงในฐานะเป็นผู้ถือหุ้น บริษัทมีการบันทึกมติที่ประชุมโดยแบ่งเป็นจำนวนเสียงที่เห็นชอบ ไม่เห็นชอบ และงดออกเสียงในแต่ละ



วาระไว้เป็นลายลักษณ์อักษรในรายงานการประชุม และมีการบันทึกคำถาม คำชี้แจง และความคิดเห็นของที่ประชุมไว้อย่างละเอียดด้วย

กรณีที่ผู้ถือหุ้นคนใดมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในวาระการประชุมเรื่องใด ห้ามออกเสียงในเรื่องนั้น ยกเว้นการออกเสียงเลือกตั้งหรือถอดถอนกรรมการ

2. การจ่ายเงินปันผล

คณะกรรมการบริษัท อาจพิจารณาการจ่ายเงินปันผลประจำปีของบริษัทโดยจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้จะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นได้ในกรณีที่ผลประกอบการของบริษัทมีกำไรและไม่มียอดขาดทุนสะสมอยู่ โดยการจ่ายเงินปันผลนั้นจะแบ่งตามจำนวนหุ้น หุ้นละเท่า ๆ กัน

นอกจากนี้ หากคณะกรรมการบริษัทเห็นว่าบริษัทมีผลกำไรสมควรพอที่จะจ่ายเงินปันผล ก็อาจจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นครั้งคราวได้ และรายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมคราวต่อไป ทั้งนี้เงินกำไรส่วนที่เหลือจากการจ่ายเงินปันผลตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น หรือส่วนที่เหลือจากการจ่ายปันผลระหว่างกาล ให้จัดสรรเป็นเงินสำรองต่างๆ ได้ตามแต่คณะกรรมการบริษัทจะเห็นสมควร หรือจัดสรรเป็นทุนสำรอง เพื่อเป็นเงินกองทุนของบริษัทต่อไป

บริษัทจะจ่ายเงินปันผลภายใน 1 เดือนนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงมติ หรือภายใน 1 เดือนนับแต่วันที่คณะกรรมการบริษัทลงมติในกรณีที่บริษัทจะจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล โดยมีหนังสือแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบและแจ้งการจ่ายปันผลในหนังสือพิมพ์ด้วย

3. การแต่งตั้งและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี

ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้แต่งตั้งและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีของบริษัทตามข้อเสนอแนะของคณะกรรมการบริษัท ผู้สอบบัญชิต้นั้นต้องไม่เป็นกรรมการ พนักงาน ลูกจ้าง หรือผู้ดำรงตำแหน่งหน้าที่ใด ๆ ในบริษัท

3. การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัทรับผิดชอบให้มีการปฏิบัติที่เท่าเทียมกันและเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นทุกราย เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับการปฏิบัติและปกป้องสิทธิขั้นพื้นฐานอย่างเท่าเทียมกัน



1. การเสนอชื่อบุคคลเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท

กำหนดให้มีกระบวนการที่เหมาะสมที่เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถเสนอชื่อบุคคล พร้อมข้อมูลประกอบการพิจารณาและการให้ความยินยอมของผู้ได้รับการเสนอชื่อเพื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการต่อประธานกรรมการบริษัทล่วงหน้า 3 วันก่อนประชุมผู้ถือหุ้น

สำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2551 บริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอชื่อบุคคลที่ได้พิจารณาเห็นว่ามีความเหมาะสม และความรู้ ความสามารถ เหมาะสมที่จะเป็นตัวแทนในการทำหน้าที่กรรมการบริษัทฯ 3 - 4 เดือนล่วงหน้า ตั้งแต่วันที่ 9 พฤศจิกายน 2550 จนถึงวันที่ 28 ธันวาคม 2550

สำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2551 บริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอระเบียบวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2551 มาถึงบริษัทฯ 3 - 4 เดือนล่วงหน้า ตั้งแต่วันที่ 9 พฤศจิกายน 2550 จนถึงวันที่ 28 ธันวาคม 2550

2. การประชุมผู้ถือหุ้น

• การกำหนดวาระการประชุม

ก่อนการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทุกครั้ง บริษัทฯ จะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอวาระการประชุมล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ เพื่อให้คณะกรรมการบริษัท พิจารณาถึงความเหมาะสมในการบรรจุวาระดังกล่าวในวาระการประชุมผู้ถือหุ้น ในหนังสือเชิญประชุมต่อไป

ทั้งนี้บริษัทฯ จะไม่เพิ่มวาระการประชุมที่ไม่ได้แจ้งเป็นการล่วงหน้าโดยไม่จำเป็น โดยเฉพาะวาระสำคัญที่ผู้ถือหุ้นต้องใช้เวลาในการศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจจัดส่งให้พร้อมกับหนังสือนัดประชุม (หรือดาวน์โหลด หนังสือมอบฉันทะ แบบ ข. และ แบบ ค.ได้จาก ของบริษัทฯ www.ps.co.th หัวข้อนักลงทุนสัมพันธ์ / ประชุมผู้ถือหุ้น)

• การมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมผู้ถือหุ้นและออกเสียงลงคะแนนแทน

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นรายใดไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ สามารถมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าร่วมประชุม และออกเสียงลงคะแนนแทนตน โดยกรอกเอกสารหนังสือมอบฉันทะตามแนวทางที่อธิบายไว้ในรายละเอียดวิธีการมอบฉันทะที่บริษัทจัดส่งให้พร้อมกับหนังสือนัดประชุม ทั้งนี้บริษัทฯ จะเสนอชื่อกรรมการอิสระ อย่างน้อย 1 คนเป็นทางเลือกในการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้น



3. การป้องกันการรั่วไหลข้อมูลภายใน

บริษัทได้จัดทำมีแนวทางในการเก็บรักษาและป้องกันการรั่วไหลข้อมูลภายในที่เป็นลายลักษณ์อักษรและมีการแจ้งแนวทางดังกล่าวให้พนักงานในองค์กรถือปฏิบัติ และกำหนดให้กรรมการและผู้บริหารที่มีหน้าที่ถือครองหลักทรัพย์ตามกฎหมายจัดส่งรายงานดังกล่าวให้กรรมการเป็นประจำ

4. บทบาทของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

บริษัท เคารพในสิทธิของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียต่างๆและได้กำหนดเป็นแนวปฏิบัติไว้ในจรรยาบรรณของ บริษัท เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าสิทธิตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องใดๆ ของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ทั้งผู้ถือหุ้น พนักงาน ผู้บริหาร ลูกค้า คู่ค้า เจ้าหนี้ ตลอดจนสาธารณชนและสังคมจะได้รับการดูแล และได้เสริมสร้างความร่วมมือกันระหว่างผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในกลุ่มต่างๆ ตามบทบาทและหน้าที่ ทั้งนี้ เพื่อให้กิจการของบริษัทดำเนินไปด้วยดี มีความมั่นคงและตอบสนองผลประโยชน์ที่เป็นธรรมแก่ทุกฝ่าย

ผู้ถือหุ้น :

บริษัทมุ่งมั่นเป็นตัวแทนที่ดีของผู้ถือหุ้นในการดำเนินธุรกิจเพื่อสร้างผลกำไรสูงสุดให้กับผู้ถือหุ้น โดยคำนึงถึงการเจริญเติบโตของมูลค่าบริษัทในระยะยาวด้วยผลตอบแทนที่ดีและต่อเนื่อง รวมทั้งการดำเนินการเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใสและเชื่อถือได้ต่อผู้ถือหุ้น

พนักงาน : พนักงานเป็นทรัพยากรอันมีค่าสูงสุดและเป็นปัจจัยสำคัญสู่ความสำเร็จของบริษัท บริษัทจึงได้มุ่ง พัฒนาเสริมสร้างวัฒนธรรมและบรรยากาศการทำงานที่ดี รวมทั้งส่งเสริมการทำงานเป็นทีม ปฏิบัติต่อพนักงานด้วยความสุภาพและให้ความเคารพต่อความเป็นปัจเจกชน การว่าจ้าง แต่งตั้งและโยกย้ายพนักงานจะพิจารณาบนพื้นฐานของคุณธรรมและการใช้ทรัพยากรบุคคลให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัท

บริษัทถือปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเท่าเทียมกันไม่คำนึงถึง เพศ สัญชาติ เชื้อชาติ ศาสนาหรือความเชื่อ

บริษัทมีความรับผิดชอบในการดูแลรักษาสภาพแวดล้อมการทำงานให้มีความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของพนักงานอยู่เสมอและยึดมั่นปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยแรงงานอย่างเคร่งครัด

ลูกค้า :

บริษัทมีความมุ่งมั่นในการสร้างความพึงพอใจและความมั่นใจให้กับลูกค้าที่จะได้รับผลิตภัณฑ์และบริการที่ดีมีคุณภาพในระดับราคาที่เหมาะสม รวมทั้งรักษาสัมพันธภาพที่ดี จึงได้กำหนดแนวทางปฏิบัติไว้ดังต่อไปนี้



สินค้าและบริการ

ผลิตสินค้าและบริการที่มีคุณภาพ โดยมุ่งมั่นที่จะยกระดับมาตรฐานให้สูงขึ้นอย่างต่อเนื่องและจริงจังเปิดเผยข่าวสารข้อมูลเกี่ยวกับสินค้าและบริการอย่างครบถ้วน ถูกต้อง และไม่บิดเบือนข้อเท็จจริง

การรักษาข้อมูลของลูกค้า

กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับจะไม่เปิดเผยข้อมูลของลูกค้าโดยไม่ได้รับอนุญาตจากลูกค้าหรือจากผู้มีอำนาจของกลุ่มบริษัทก่อน เว้นแต่เป็นข้อมูลที่ต้องเปิดเผยต่อบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องตามบทบังคับของกฎหมาย

คู่แข่ง :

บริษัทสนับสนุนและส่งเสริมนโยบายการแข่งขันทางการอย่างเสรีและเป็นธรรม ไม่ผูกขาดหรือกำหนดให้ลูกค้าต้องขายสินค้าของบริษัทเท่านั้นและไม่มีนโยบายในการแข่งขันทางการค้าโดยใช้วิธีการใดๆ ให้ได้มาซึ่งข้อมูลของคู่แข่งอย่างไม่ผิดกฎหมายและขัดต่อจริยธรรม

ลูกค้าและเจ้าหนี้ :

การดำเนินธุรกิจกับลูกค้าใดๆ ต้องไม่นำมาซึ่งความเสี่ยงต่อชื่อเสียงของบริษัทหรือขัดต่อกฎหมายใดๆ มีการคำนึงถึงความเสมอภาคในการดำเนินธุรกิจและผลประโยชน์ร่วมกันกับลูกค้า การคัดเลือกลูกค้าต้องทำอย่างยุติธรรม ทั้งนี้บริษัทถือว่าลูกค้าเป็นปัจจัยสำคัญในการร่วมสร้าง Value Chain ให้กับลูกค้า

บริษัทยึดมั่นในสัญญาและถือปฏิบัติตามเงื่อนไขที่มีต่อเจ้าหนี้เป็นสำคัญในการชำระคืนเงินต้น ดอกเบี้ย และการดูแลหลักประกัน

สังคม:

บริษัทมีความรับผิดชอบต่อสภาพแวดล้อมของชุมชนและสังคม

5 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

บริษัทมีนโยบายที่จะเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศทางการเงินและไม่ใช่การเงินอย่างครบถ้วนเพียงพอ เชื่อถือได้อย่างสม่ำเสมอและทันเวลา โดยเผยแพร่ในรูปแบบต่างๆ ผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัท และสื่อมวลชนต่างๆ

บริษัทจัดให้มีหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ เพื่อเป็นตัวแทนประสานงานระหว่างบริษัทกับผู้ถือหุ้น นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ และผู้เกี่ยวข้อง



บริษัทฯ ให้ความสำคัญและมโนบายที่จะเปิดเผยข้อมูลทั้งด้านการเงินและไม่ใช่การเงินที่ถูกต้อง เชื่อถือได้ อย่างครบถ้วน สม่าเสมอ ทัวถึง เพียงพอและทันเวลา โดยการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศได้ปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับของสำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ต.ล.ท.) รวมทั้ง กฎหมายที่เกี่ยวข้อง อย่างเคร่งครัด

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้จัดตั้งและมอบหมายให้ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ เป็นตัวแทนประสานงานระหว่างบริษัทฯ กับผู้ถือหุ้น นัก วิเคราะห์หลักทรัพย์ นักลงทุน ภาครัฐ และผู้เกี่ยวข้อง อย่างเท่าเทียมกัน โดยบริษัทฯ ได้รายงานสารสนเทศผ่านสื่อ อีเล็กทรอนิกส์ (ELCID) ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อการเผยแพร่บนเว็บไซต์ www.set.or.th รวมทั้งรายงานสาร สนเทศต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และได้เปิดเผยสารสนเทศดังกล่าว และข้อมูลในรูป แบบต่างๆ ของบริษัทฯ ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ผ่านทางเว็บไซต์ www.ps.co.th หัวข้อ นักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations)

นอกจากนี้ ในปี 2550 ที่ผ่านมา ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ได้มีการจัดกิจกรรมนักลงทุนสัมพันธ์ เพื่อให้ผู้ถือหุ้น นักวิเคราะห์ หลักทรัพย์ นักลงทุน และผู้สนใจ ได้รับข้อมูลอย่างทัวถึงและสม่าเสมอ ดังนี้

- เผยแพร่ข่าวสารเป็นรายปีและรายไตรมาส เช่น งบการเงิน รายงานประจำปี แบบแสดงรายการ ข้อมูลประจำปี (Form 56-1) แจ้งประชุมผู้ถือหุ้นมติ - รายงานการประชุมผู้ถือหุ้น รวมถึงจดหมายแจ้งให้ผู้ถือหุ้นเสนอวาระ และ/หรือ ชื่อนักวิเคราะห์ที่พิจารณาเห็นว่ามีความสมบัตินี้ และความรู้ ความสามารถ เหมาะสมที่จะเป็นตัวแทนในการ ทำหน้าที่กรรมการบริษัทฯ เป็นการล่วงหน้าอย่างน้อย 3 - 4 เดือนก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น สารสนเทศแจ้งตลาด หลักทรัพย์ฯ เอกสารประกอบการประชุมนักวิเคราะห์นักลงทุน เอกสารสำหรับ Company Visit / Roadshow Presentation เป็นต้น ผ่านทางเว็บไซต์ www.ps.co.th หัวข้อนักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations)
- จัดประชุมนักวิเคราะห์นักลงทุน (Analyst & Investor Meeting) เพื่อแถลงวิสัยทัศน์ และแผนธุรกิจประจำปี รวมถึงแถลงผลประกอบการประจำปี และผลประกอบการรายไตรมาส ภายหลังจากที่ได้นำส่งงบการเงินและรายงาน วิเคราะห์ผลการดำเนินงาน (Operating Results) ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และคณะกรรมการกำกับ หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ แล้ว
- จัดทำ / แจ้งข่าวสาร และเอกสารเกี่ยวกับแผนธุรกิจประจำปี และผลประกอบการของบริษัทฯ ให้กับนักวิเคราะห์ หลักทรัพย์ นักลงทุน และผู้สนใจ เป็นรายเดือนและรายไตรมาส
- เปิดโอกาสให้นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ และนักลงทุน เข้าพบ และ/หรือ ประชุมทางโทรศัพท์ (Conference Call) กับผู้บริหารระดับสูง (Company Visit) เพื่อสอบถามถึงนโยบาย กลยุทธ์ และแผนธุรกิจ ข้อมูลด้านการเงิน (ที่



ผ่านการสอบตรวจ/สอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ซึ่งได้แจ้งต่อ ตลท. และ กสท. แล้ว) ข้อมูลที่ไม่ใช่การเงิน และความคืบหน้าด้านการดำเนินการโครงการต่างๆ ของบริษัทฯ รวมทั้งอาจมีการแลกเปลี่ยนมุมมองเชิงธุรกิจ อย่างสม่ำเสมอ

- นำคณะนักวิเคราะห์หลักทรัพย์ และนักลงทุนเยี่ยมชมโรงงานผลิตชิ้นส่วนคอนกรีตเสริมเหล็กสำเร็จรูป (Precast Concrete Factory Visit) ซึ่งใช้ระบบการผลิตแบบ Semi-Automated Pallet Circulating System ที่ทันสมัยที่สุดในประเทศไทย รวมทั้ง เยี่ยมชมโครงการต่างๆ ทั้งที่เป็นโครงการบ้านเดี่ยว บ้านทาวน์เฮาส์ และคอนโดมิเนียม
- ร่วมงาน Roadshow ทั้งในประเทศ และต่างประเทศ ตามคำเชิญของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ บริษัทหลักทรัพย์ต่างๆ เพื่อให้ข้อมูล ตอบข้อซักถาม รวมถึงแลกเปลี่ยนมุมมองธุรกิจ ของผู้ถือหุ้น นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ และนักลงทุนสถาบัน
- เปิดโอกาสให้สัมภาษณ์ผู้บริหารระดับสูง ลงหนังสือพิมพ์ วารสาร และออกรายการโทรทัศน์
- เข้าร่วมในกิจกรรมต่างๆ ของชมรมนักลงทุนสัมพันธ์เพื่อแลกเปลี่ยนความรู้และประสบการณ์ เพื่อจะได้นำมาพัฒนางานด้านนักลงทุนสัมพันธ์ของบริษัทฯ

ทั้งนี้ผู้ถือหุ้น นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ นักลงทุน ภาครัฐ และผู้เกี่ยวข้อง สามารถติดต่อสอบถามข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทฯ ด้านข้อมูลการลงทุนได้ที่ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ หมายเลขโทรศัพท์ (66) 2298 0101 ต่อ 863 หรือ ทาง Email: IR@ps.co.th และ monathy@ps.co.th

6 การควบคุมและการบริหารความเสี่ยง

บริษัทจัดให้มีระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในที่ครอบคลุมทุกด้าน ทั้งด้านการเงิน การปฏิบัติงาน การดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับ ระเบียบที่เกี่ยวข้องและการบริหารความเสี่ยง

6.1 ระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายใน

บริษัทกำหนดให้มีการสอบทานและรายงานเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายใน โดยผู้บริหารที่รับผิดชอบ และให้มีการตรวจสอบภายในโดยฝ่ายตรวจสอบภายในที่จัดตั้งเป็นอิสระ รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอ เพื่อควบคุมการบริหารงานภายในบริษัทให้มีความมั่นใจว่า ผู้บริหารและพนักงาน ต้องปฏิบัติตามระเบียบปฏิบัติ รวมทั้งคู่มือแจกแจงอำนาจดำเนินการของบริษัทอย่างเคร่งครัด โดยการดำเนินการต่างๆ อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการตรวจสอบ



6.2 การบริหารความเสี่ยง

บริษัทมีนโยบายที่จะบริหารความเสี่ยงต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อบริษัท โดยพิจารณาจากทั้งปัจจัยภายในและปัจจัยภายนอกให้มีความเสี่ยงคงเหลืออยู่ในระดับที่เหมาะสมและยอมรับได้ โดยฝ่ายบริหารของบริษัทได้กำหนดให้มีการสอบทานปัจจัยความเสี่ยงในทุกๆ ด้านอย่างสม่ำเสมอ ครอบคลุมถึงความเสี่ยงเชิงกลยุทธ์ ความเสี่ยงทางการเงิน การบริหารการก่อสร้าง และความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงานอื่นๆ การสอบทานครอบคลุมถึงการพิจารณาเกี่ยวกับโอกาสที่จะเกิดความเสี่ยงและระดับความรุนแรงของผลกระทบ การกำหนดมาตรการในการป้องกันและบรรเทาผลกระทบ การกำหนดผู้รับผิดชอบตลอดจนการกำหนดเกี่ยวกับมาตรการ ในการรายงานและการติดตามเพื่อการประเมินผล ทั้งนี้ โดยมีคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเป็นผู้ให้ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับแนวทางและ/หรือนโยบายในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความเสี่ยงที่สำคัญ

7 ปรัชญาและจรรยาบรรณ

บริษัทมีเจตนารมณ์ที่ชัดเจนที่จะเสริมสร้างให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนมีมาตรฐานความประพฤติ เป็นแนวทางเดียวกันภายใต้สภาพธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงไป บริษัทจึงได้ประกาศ “จรรยาบรรณทางธุรกิจ” โดยมีหน่วยงานรับผิดชอบในการส่งเสริมให้ผู้บริหารและพนักงาน ปฏิบัติงานตามจรรยาบรรณด้วยความเข้าใจ ยอมรับ และศรัทธา



การควบคุมภายใน

คณะกรรมการบริษัท ได้ให้ความสำคัญต่อระบบการควบคุมภายใน โดยมุ่งเน้นให้มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอ กับระดับความเสี่ยง และเหมาะสมกับสถานะแวดล้อมต่างๆ ของการปฏิบัติงาน

โดยในการประชุมคณะกรรมการบริษัททุกครั้ง ได้กำหนดให้มีวาระหลัก เพื่อให้คณะกรรมการตรวจสอบได้ให้ความเห็น เกี่ยวกับความเพียงพอ เหมาะสมต่อการควบคุมภายใน พร้อมทั้งให้ข้อเสนอแนะต่อฝ่ายจัดการ เพื่อให้มีการแก้ไข และ/หรือ ปรับปรุงระบบการควบคุมภายในให้เหมาะสม เพียงพอ

คณะกรรมการบริษัท มีความเห็นต่อระบบการควบคุมภายใน เช่นเดียวกับคณะกรรมการตรวจสอบว่าการควบคุมภายใน ของบริษัท ได้รับการจัดการในระดับที่เหมาะสมเพียงพอ ดังนี้

1. สภาพแวดล้อมของการควบคุมภายใน

บริษัทมีสภาพแวดล้อมและโครงสร้างขององค์กรที่เอื้ออำนวยให้ระบบการควบคุมภายในดำเนินไปตามที่บริษัทมุ่งหวัง ได้ มีการกำหนดเป้าหมายการดำเนินธุรกิจที่ชัดเจน และวัดผลได้ เพื่อใช้เป็นแนวทางการปฏิบัติงานของพนักงาน โดยผ่านการ พิจารณาจากคณะกรรมการบริษัท มีการจัดโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม เพื่อช่วยให้ฝ่ายจัดการสามารถดำเนินงานได้อย่างมี ประสิทธิภาพ ฝ่ายจัดการได้ให้ความสำคัญต่อความซื่อสัตย์ สุจริต และจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ โดยในปี 2549 บริษัท ได้จัดทำนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี และจรรยาบรรณทางธุรกิจขึ้น เพื่อเป็นหลักปฏิบัติให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และ พนักงาน

2. การประเมินความเสี่ยง

บริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงขึ้น ซึ่งมีหน้าที่ให้ข้อเสนอแนะต่อฝ่ายบริหารในการกำหนดกรอบ และ แนวทางให้มีการจัดการและดูแลเกี่ยวกับความเสี่ยงอย่างเป็นระบบ คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารได้ให้ความสำคัญกับ การบริหารความเสี่ยง โดยกำหนดให้มีการประเมินปัจจัยความเสี่ยง และระบบป้องกันตามความจำเป็น เพื่อลดผลกระทบที่ อาจมีต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท ในการประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ได้มีการเชิญตัวแทนจากสายการปฏิบัติ งานแต่ละสายงาน มานำเสนอสิ่งที่ได้ดำเนินการตามแนวทางการบริหารความเสี่ยง เพื่อให้คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ได้รับฟังถึงปัญหา หรือข้อขัดข้องในการปฏิบัติ ตลอดจนให้ข้อสังเกต หรือข้อเสนอแนะเพิ่มเติม ทั้งนี้ในปี 2550 ได้มีการ ประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงทั้งสิ้น 10 ครั้ง



3. กิจกรรมการควบคุม

บริษัทมีกิจกรรมการควบคุม โดยนำระบบการบริหารงานและประเมินผลทั้งองค์กร (Balanced Scorecard) และดัชนีวัดความสำเร็จ (Key Performance Indicators : KPIs) เป็นเครื่องมือในการวางแผนและควบคุม มีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบ เพื่อตรวจสอบซึ่งกันและกัน บริษัทได้มีการจัดทำคู่มือการปฏิบัติงาน ซึ่งใช้เป็นกรอบในการกำหนดแนวทางการปฏิบัติงานให้เป็นไปอย่างมีระบบและมีประสิทธิภาพ ป้องกัน และลดความเสี่ยงต่อความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากกิจกรรมการดำเนินงานของหน่วยงานต่างๆ นอกจากนี้บริษัทยังได้จัดทำระเบียบการกระจายอำนาจของบริษัทเพื่อใช้ในการกำหนดขอบเขต อำนาจหน้าที่ และวงเงินอนุมัติในแต่ละระดับไว้อย่างชัดเจน ทั้งนี้เพื่อให้เกิดความคล่องตัว และชัดเจนในการปฏิบัติงาน สำหรับการปฏิบัติให้ถูกต้อง และสอดคล้องกับกฎระเบียบของบริษัท มีการกำหนดวิธีการเพื่อให้แน่ใจว่าบริษัทได้ปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง มีมาตรการที่รัดกุม เหมาะสมในกรณีที่บริษัทมีการทำธุรกรรมกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ฯลฯ เพื่อป้องกันการถ่ายเทผลประโยชน์ เช่น ต้องผ่านขั้นตอนการอนุมัติโดยผู้ไม่มีส่วนได้เสียในธุรกรรมนั้น รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลการทำธุรกรรมดังกล่าวตามระเบียบของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันตามมาตรฐานการบัญชี

4. สารสนเทศและการสื่อสาร

บริษัทมีการพัฒนาระบบสารสนเทศและระบบข้อมูลอย่างต่อเนื่อง โดยจัดให้มีระบบข้อมูล และช่องทางการสื่อสารทั้งภายในและภายนอกองค์กร อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล คือ ครบถ้วน ถูกต้อง และทันเวลา เพียงพอที่จะใช้ในการตัดสินใจ ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางการเงินหรือข้อมูลอื่น ระบบด้านการสื่อสารภายในนั้น บริษัทได้ให้ข้อมูลข่าวสารที่จำเป็นต่อการดำเนินงานที่เพียงพอ และทันต่อเหตุการณ์ โดยพนักงานทุกคนได้รับข้อมูลข่าวสารผ่านระบบ Intranet ของบริษัท ระบบการสื่อสารกับบุคคลหรือองค์กรภายนอกนั้น บริษัทมีระบบการติดต่อสื่อสารที่มีการให้ข้อมูลข่าวสารอย่างเพียงพอ รวมทั้งจัดส่งรายงานการดำเนินงานให้สถาบันต่างๆ ตามกฎระเบียบที่บริษัทถือปฏิบัติ ตามกำหนดเวลาอย่างมีประสิทธิภาพ

บริษัทมีระบบควบคุมการรับส่ง หรือนำข้อมูลเข้าสู่ระบบ มีการแบ่งแยกงานและกำหนดผู้มีหน้าที่รับผิดชอบ และอำนาจของบุคลากรและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับสารสนเทศการสื่อสารอย่างชัดเจน นอกจากนี้ บริษัทได้กำหนดสิทธิในการเข้าถึงข้อมูล ได้เฉพาะผู้มีหน้าที่ความรับผิดชอบเท่านั้น

5. การติดตามประเมินผล

บริษัทมีระบบการติดตามผลการดำเนินงาน โดยคณะกรรมการได้เปรียบเทียบผลการดำเนินงานว่าเป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดอย่างสม่ำเสมอ มีฝ่ายตรวจสอบภายในรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบ โดยมีการตรวจสอบการปฏิบัติตามระบบการควบคุมภายในที่วางไว้



การนำข้อมูลภายในของบริษัทฯ ไปใช้

บริษัทฯ มีนโยบายและวิธีการดูแลผู้บริหารในการนำข้อมูลภายในของบริษัทฯ ไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตนดังนี้

ให้ความรู้แก่ผู้บริหารในฝ่ายต่างๆ เกี่ยวกับหน้าที่ที่ผู้บริหารต้องรายงานการถือหลักทรัพย์ของบริษัทฯ และบทกำหนดโทษตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

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

บริษัทฯ ได้แจ้งให้ผู้บริหารทราบว่าผู้บริหารที่ได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ ต้องใช้ความระมัดระวังในการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ในช่วง 15 วัน ก่อน และ 1 วันหลังจากงบการเงินหรือข้อมูลภายในนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณชน และบริษัทฯ จะแจ้งให้ผู้ที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลภายในว่าต้องไม่เปิดเผยข้อมูลนั้นให้ผู้อื่นทราบจนกว่าจะได้มีการแจ้งข้อมูลนั้นให้แก่ตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้ว

มาตรการลงโทษหากมีการกระทำการฝ่าฝืนระเบียบปฏิบัติงานดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ จะดำเนินการทางวินัยเพื่อพิจารณาลงโทษตามสมควรแก่กรณี ได้แก่ ตักเตือนด้วยวาจา ตักเตือนด้วยหนังสือ ตัดค่าจ้าง พักงาน เลิกจ้างและดำเนินคดีในกรณีที่มีการกระทำผิดกฎหมาย



รายการระหว่างกัน

การเปิดเผยระหว่างกัน

บริษัทฯ อาจมีการเข้าทำรายการระหว่างกันตามแต่เห็นสมควร โดยจะปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ รวมทั้งเป็นไปตามมาตรฐานบัญชี เรื่องการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคล หรือกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งกำหนดโดยสมาคมนักบัญชีและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย

ในกรณีที่เป็นการเข้าทำรายการที่เป็นธุรกิจปกติของบริษัทฯ และเป็นรายการที่เกิดขึ้นต่อเนื่องในอนาคต บริษัทฯ จะกำหนดกรอบของรายการดังกล่าวให้เป็นไปตามลักษณะการค้าโดยทั่วไปโดยอ้างอิงกับราคาและเงื่อนไขที่เหมาะสมและยุติธรรม สมเหตุสมผล สามารถตรวจสอบได้ และไม่ก่อให้เกิดการถ่ายเทผลประโยชน์ และจะนำเสนอให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้พิจารณาอนุมัติกรอบของรายการดังกล่าวเพื่อให้ฝ่ายจัดการสามารถดำเนินการทำรายการดังกล่าวตามกรอบที่กำหนดต่อไป

อย่างไรก็ตาม หากมีการเข้าทำรายการระหว่างกัน บริษัทฯ จะจัดให้คณะกรรมการตรวจสอบให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของรายการดังกล่าว ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่เกิดขึ้น บริษัทฯ จะจัดให้มีบุคคลที่มีความรู้ ความชำนาญพิเศษ เช่น ผู้สอบบัญชีหรือผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่มีความเป็นอิสระเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันเพื่อนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบหรือบุคคลที่มีความรู้ความชำนาญพิเศษ จะถูกนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัทฯ หรือผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี เพื่อให้มีความมั่นใจว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวจะไม่เป็นการโยกย้าย หรือถ่ายเทผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ หรือผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ แต่เป็นการทำรายการที่บริษัทฯ ได้คำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทุกราย

สำหรับรอบระยะบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 บริษัทฯ มีรายการระหว่างกัน กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง 2 รายการ ดังนี้



บุคคลที่เกี่ยวข้อง	ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ	ลักษณะของรายการและความจำเป็น	มูลค่าของรายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		เงื่อนไข/นโยบายราคา
			ณ 31 ธ.ค. 2550	ณ 31 ธ.ค. 2549	
รายการที่ 1 นายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์	กรรมการบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	บริษัทฯ เช่าพื้นที่ในอาคารหลักสี่พลาซ่า ชั้น 10 ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของนายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของบริษัทฯ	2.04	2.08	สัญญาเช่าและบริการ ลงวันที่ 1 ตุลาคม 2548 โดยจะเรียกเก็บค่าเช่า ตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2548 - 30 กันยายน 2549 ในอัตราเดือนละ 146,008.80 บาทและ เดือนตุลาคม 2549 เป็นต้นไป ค่าเช่าอัตราเดือนละ 255,348 บาท โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวเป็นอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ใกล้เคียงกับราคาตลาด และในเงื่อนไขที่ไม่แตกต่างจากที่บริษัทฯ เข้าทำกับบุคคลภายนอก โดยเทียบกับอัตราค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการที่บริษัทฯ เช่ากับผู้ให้เช่ารายอื่น ซึ่งสัญญาดังกล่าวหมดสัญญาในวันที่ 31 สิงหาคม 2550
รายการที่ 2 นายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์	กรรมการบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	บริษัทฯ เช่าพื้นที่ในอาคารหลักสี่พลาซ่า ชั้น 10 ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของนายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของบริษัทฯย่อย (บจก. เกสรก่อสร้าง)	-	0.06	สัญญาเช่าและสัญญาบริการ ลงวันที่ 1 ตุลาคม 2548 โดยจะเรียกเก็บค่าเช่าในอัตราเดือนละ 7,200 บาท ตั้งแต่เดือนตุลาคม 2548 ถึง กันยายน 2549 เป็นต้นไป โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวเป็นอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ใกล้เคียงกับราคาตลาด และในเงื่อนไขที่ไม่แตกต่างจากที่บริษัทฯ เข้าทำกับบุคคลภายนอก โดยเทียบกับอัตราค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการที่บริษัทฯ เช่ากับผู้ให้เช่ารายอื่น



ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการระหว่างกัน

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ ได้พิจารณารายการระหว่างกันที่ได้มีการเปิดเผยข้างต้นและมีความเห็นว่ารายการระหว่างกันดังกล่าวเป็นรายการอันเป็นปกติธุรกิจและมีได้มีการเอื้อประโยชน์ให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องหรืออาจมีความขัดแย้งแต่อย่างใด

นโยบายและมาตรการหรือขั้นตอนในการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

กรณีที่มีรายการระหว่างกันของบริษัทฯ หรือบริษัทร่วมกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้ส่วนเสียหรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต คณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นในการเข้าทำรายการและความเหมาะสมทางด้านราคาของรายการนั้นๆ โดยพิจารณาเงื่อนไขต่างๆ ให้เป็นไปตามลักษณะการดำเนินธุรกิจปกติในอุตสาหกรรม และมีการเปรียบเทียบกับราคาของบุคคลภายนอกหรือราคาตลาด หากคณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทฯ จะจัดให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระหรือผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว เพื่อนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบหรือผู้เชี่ยวชาญดังกล่าวจะถูกนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัทฯ หรือผู้ถือหุ้นตามแต่กรณี โดยกรรมการผู้มีส่วนได้ส่วนเสียจะไม่มีสิทธิออกเสียงในรายการดังกล่าว อีกทั้งจะมีการเปิดเผยรายการระหว่างกันในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ



คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ในการอ่านคำอธิบายและบทวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน ท่านผู้ถือหุ้น และ นักลงทุนควรศึกษาข้อมูลทางการเงิน และงบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ได้รับการตรวจสอบแล้ว รวมทั้งหมายเหตุประกอบงบการเงินและข้อมูลที่น่าสนใจไว้ในเอกสารฉบับนี้ประกอบ โดยบริษัทฯ ได้จัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการบัญชีไทย ข้อมูลทางการเงินที่แสดงไว้ในตารางภายใต้หัวข้อนี้ เป็นข้อมูลภายใต้งบการเงินรวม การวิเคราะห์อัตราและมูลค่า รวมทั้งข้อมูลโดยเฉลี่ยในงบดุล เป็นการคำนวณจากงบดุลรายปี

ผลการดำเนินงาน

ภาพรวมผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

บริษัทฯ เป็นผู้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เอกชนประเภทบ้านเดี่ยว บ้านทาวน์เฮาส์และอาคารชุด และถือเป็นผู้นำตลาดบ้านทาวน์เฮาส์สำหรับผู้ที่มีรายได้ระดับต่ำถึงปานกลาง บริษัทฯเป็นหนึ่งในผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพียงไม่กี่รายที่มีการบริหารจัดการงานก่อสร้างด้วยตัวเอง ทำให้สามารถบริหารต้นทุนการก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพ และบริษัทฯ ได้มีการนำเทคโนโลยีที่ทันสมัยมาใช้ในการก่อสร้างทำให้ บริษัทฯ สามารถที่จะใช้กลยุทธ์ทางด้านราคาในการกำหนดราคาขายที่อยู่อาศัยที่บริษัทฯ สร้างได้ต่ำกว่าผู้ประกอบการรายอื่น เมื่อเทียบกับที่อยู่อาศัยในรูปแบบขนาด และทำเลที่ใกล้เคียงกัน

หน่วย : ล้านบาท

	31 ธันวาคม 2550	31 ธันวาคม 2549
ยอดจองซื้อใหม่สุทธิ	13,645.7	7,148.7
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	9,087.6	8,181.1
กำไรสุทธิ	1,269.9	1,303.3

บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นรายได้หลัก คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.9-99.7 ของรายได้รวม บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 9,087.6 ล้านบาท ในปี 2550 เพิ่มขึ้นจากปี 2549 เท่ากับ 906.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.1 โดยเป็นผลจากการขยายโครงการอย่างต่อเนื่อง และการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการพัฒนาที่หลากหลายตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้มากขึ้น



บริษัทฯ มีกำไรสุทธิในปี 2550 เท่ากับ 1,269.9 ล้านบาท ลดลงจากปี 2549 เท่ากับ 33.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.6 เป็นผลจากการขยายโครงการ ซึ่งต้องใช้ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารบางส่วนไปก่อน โดยที่ยังรับรู้รายได้ไม่ได้ แต่ผลของการใช้จ่ายไปทำให้บริษัทมียอดจองซื้อใหม่จำนวน 13,645.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2549 เท่ากับ 6,497 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 91

รายได้รวมของบริษัทฯ

หน่วย : ล้านบาท

	31 ธันวาคม 2550		31 ธันวาคม 2549	
	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์				
บ้านทาวน์เฮาส์- BOI	2,612.1	28.7	2,021.1	24.6
บ้านทาวน์เฮาส์-ไม่ได้ BOI	2,690.2	29.6	2,819.7	34.4
บ้านทาวน์เฮาส์ รวม	5,302.3	58.3	4,840.8	59.0
บ้านเดี่ยว	3,735.7	41.1	3,309.1	40.3
อาคารชุด	17.0	0.2	-	-
อื่นๆ ⁽¹⁾	32.6	0.3	31.1	0.4
รายได้อื่น ⁽²⁾	5.2	0.1	22.8	0.3
รวม	9,092.8	100.0	8,203.8	100.0

ที่มา : ข้อมูลบริษัทฯ

หมายเหตุ

(1) ได้แก่เงินที่ได้จากการยกเลิกสัญญาและการเปลี่ยนแปลงสัญญาจะซื้อขายที่อยู่อาศัย และการขายที่ดินเปล่า

(2) ได้แก่เงินที่ได้จากการ การขายทรัพย์สิน ค่าเช่า ดอกเบี้ย และรายได้อื่น

รายได้รวมของบริษัทฯ ในช่วงที่ผ่านมานั้นมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยรายได้รวมของบริษัทฯ ในปี 2550 บริษัทฯ มีรายได้รวม 9,092.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2549 เท่ากับ 889.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 10.8 ซึ่งการเพิ่มขึ้นของรายได้ส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายบ้านทาวน์เฮาส์และบ้านเดี่ยว โดยในปี 2550 บริษัทฯ มีรายได้จากโครงการบ้านทาวน์เฮาส์เพิ่มขึ้นจำนวน 461.5 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเพิ่มร้อยละ 9.5 โดยบริษัทฯ มีรายได้จากการขายบ้านทาวน์เฮาส์ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน BOI เพิ่มขึ้น 603.24 ล้านบาท หรือร้อยละ 29.8 เนื่องจากในปี 2550 บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการใหม่ของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง โดยยังคงเน้นการดำเนินโครงการบ้านทาวน์เฮาส์ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน



BOI ซึ่งกำหนดราคาขายไม่เกิน 600,000 บาท เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าระดับล่าง ประกอบกับบริษัทฯ สามารถควบคุมขั้นตอนการก่อสร้างบ้านในระยะเวลา 3-4 เดือน ทำให้บริษัทฯ สามารถโอนกรรมสิทธิ์บ้านทาวน์เฮาส์ประเภทดังกล่าวในโครงการต่างๆ ได้เพิ่มขึ้น

รายได้โครงการบ้านเดี่ยวก็เพิ่มขึ้นจำนวน 426.5 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 12.9 การเปิดตัวของโครงการรูปแบบใหม่ในส่วนของบริษัท ในโครงการพฤษาวิลเลจ ได้รับการตอบรับที่ดี และในขณะที่บริษัทเริ่มรับรู้รายได้จากอาคารชุดซึ่งเป็นผลิตภัณฑ์ใหม่ 17 ล้านบาท

แนวโน้มรายได้ของบริษัทคาดว่าจะยังเติบโตต่อเนื่อง เนื่องจากยอดขายซื้อใหม่ในปีที่ผ่านมาที่รอส่มอบ สูงขึ้นกว่าปีก่อนๆ มาก ประกอบกับการเตรียมเปิดโครงการใหม่ของบริษัทฯ เพื่อสนองตอบลูกค้าในทำเลใหม่ๆ พิสูจน์แล้วว่าประสบความสำเร็จไปได้ด้วยดี ในขณะที่ภาวะเศรษฐกิจมีแนวโน้มขยายตัว และความเชื่อมั่นของผู้บริโภคฟื้นตัวจากการเปลี่ยนแปลงรัฐบาลที่มาจากการเลือกตั้ง ในส่วนของสัดส่วนรายได้คาดว่าจะรายได้จากการขายอาคารชุดจะมีสัดส่วนเพิ่มสูงขึ้นกว่าปีที่ผ่านมา โดยคาดว่าจะสามารถโอนรับรู้รายได้จากเดิม 1 โครงการเป็น 3 โครงการ ซึ่งเปิดขายไปในปีก่อน และอยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ค่าใช้จ่าย

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2550 ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 370.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.7 จากปี 2549 ปี 2549 ต้นทุนขายเพิ่มขึ้น 575.7 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.6 จากปี 2548 เพิ่มตามสัดส่วนของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 32.2 ในปี 2549 มาเป็น ร้อยละ 34.9 ในปี 2550 เนื่องจากการควบคุมต้นทุน โดยมีการเปิดประมูล เพื่อกำหนดราคาวัสดุหลักเป็นรายปี และราย 3-6 เดือนแล้วแต่ชนิดของวัสดุ มีการใช้กำลังการผลิตที่สูงขึ้นของโรงงานผลิต Precast และการปรับราคาขายในโครงการใหม่ๆ ในบริเวณที่บริษัทฯ ยังไม่ได้เข้าไปในพื้นที่

ซึ่งในปีหน้าทีราคาวัสดุก่อสร้างมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นสูงจากแรงกดดันของราคาน้ำมัน ถึงแม้ว่าบริษัทจะมีการจัดการ โดยการสั่งซื้อล่วงหน้า เปิดประมูลเพื่อกำหนดราคาล่วงหน้า แต่คาดว่าต้นทุนค่าก่อสร้างโดยรวมน่าจะสูงขึ้น บริษัทอาจจะมีการปรับราคาขายขึ้นบ้าง เพื่อควบคุมอัตรากำไรขั้นต้นให้อยู่ในระดับเดิม



ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

สำหรับปี 2550 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเพิ่มขึ้น 492.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 47.8 จากปี 2549 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการขาย ได้แก่ ค่าใช้จ่ายทางการตลาดและประชาสัมพันธ์ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 211.4 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 105.8 ซึ่งการเพิ่มขึ้นดังกล่าวเป็นไปตามสัดส่วนของยอดจองซื้อใหม่ที่เพิ่มขึ้นดังกล่าวไว้ข้างต้น จากการที่บริษัทได้ดำเนินการเพิ่มผลิตภัณฑ์ใหม่ในส่วนของโรงแรมหรู เพื่อสร้างการรับรู้ต่อผลิตภัณฑ์ของลูกค้า โดยเฉพาะโรงแรมหรู ซึ่งได้เปิดการขายและได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี นอกจากนี้ในส่วนของบริษัทเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ บริษัทได้เพิ่มค่าใช้จ่ายทางการตลาดเพื่อเร่งยอดขาย ทำให้ลูกค้าตัดสินใจซื้อได้เร็วขึ้น เป็นผลให้บริษัทสามารถสร้างยอดจองซื้อได้สูงสุดในการดำเนินธุรกิจที่ผ่านมา สำหรับค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานได้เพิ่มขึ้น 101.2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 35.9 เนื่องจากการปรับเปลี่ยนบุคลากรให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น ใช้จ่ายพนักงานเท่าเดิมแต่ขยายโครงการมากขึ้น มีการขยายหน่วยงานใหม่ๆ เช่นสายงานพฤษาวิลเลจ 2 และสายงานคอนโด 2 เป็นต้น เพื่อรองรับการเปิดโครงการในรูปแบบใหม่ และในส่วนค่าที่ปรึกษา ก็เพิ่มขึ้น 61.3 ล้านบาท เนื่องจากการลงทุนเพื่อปรับปรุงกระบวนการทำงาน รวมถึงการพัฒนาบุคลากรเพื่อเพิ่มขีดความสามารถ และประสิทธิภาพ เพื่อให้บริษัท มีความสามารถในการแข่งขันได้ในระยะยาว

การที่ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเพิ่มขึ้นนี้ ทำให้อัตรากำไรจากการดำเนินงาน ลดลงจากร้อยละ 19.9 เป็นร้อยละ 18.2 แนวโน้มในปีหน้าค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจะยังคงสูงขึ้น เนื่องจากบริษัทมีแผนการขายโครงการอย่างต่อเนื่อง แต่สัดส่วนของค่าใช้จ่ายต่อยอดขายคาดว่าจะลดลง จากการรับรู้รายได้ของโครงการต่างๆ ที่ทยอยเปิดในปีที่แล้ว จะทำให้สัดส่วนของโครงการใหม่ที่ยังรับรู้รายได้ไม่ได้แต่มีค่าใช้จ่ายลดน้อยลงกว่าปีก่อน และการขยายตัวขององค์กรก็เริ่มอยู่ตัวมากขึ้น ผลของการปรับปรุงกระบวนการทำงานจะเริ่มส่งผล

กำไรสุทธิ

สำหรับปี 2550 กำไรสุทธิของบริษัทฯ ลดลง 33.4 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 2.6 ของกำไรสุทธิปี 2549 ซึ่งเกิดจากค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเพิ่มขึ้น ซึ่งส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายที่สร้างยอดจองซื้อใหม่ แต่ยังไม่สามารถรับรู้รายได้ในปี 2550 ได้ ทำให้กำไรจากการดำเนินงานก่อนหักดอกเบี้ยจ่ายและภาษีสูงขึ้นจากปี 2549 เพียง 25.6 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 1.6 ในขณะที่บริษัทมีภาระภาษีเงินได้ที่สูงขึ้น 58.4 ล้านบาทจากปี 2549 หรือคิดเป็นร้อยละ 21.3 เนื่องจากบริษัทต้องรับรู้เงินมัดจำจากลูกค้า โดยเฉพาะจากโครงการโรงแรมหรู เป็นรายได้ทางภาษี ทำให้อัตรากำไรสุทธิของบริษัทฯ ในปีนี้ ลดลงจากร้อยละ 15.9 ในปี 2549 เป็นร้อยละ 14.0 อย่างไรก็ตามถ้าบริษัท สามารถก่อสร้างและส่งมอบบ้านให้กับลูกค้าได้ตามเป้าหมาย ประกอบกับการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายตามแผนการดำเนินงาน อัตรากำไรสุทธิของบริษัทฯ น่าที่จะกลับขึ้นมามีกำไรสุทธิที่ใกล้เคียงกับเดิมได้ ถึงแม้ว่าจะยังคงเร่งขยายโครงการ ซึ่งทำให้มีค่าใช้จ่ายสูงกว่าปกติก็ตาม



ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 11,046.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,660.2 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 17.7 จากปี 2549 เนื่องจากบริษัทฯ มีเงินสดและเงินฝากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 625.4 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2549 เป็นผลมาจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานสูงขึ้นตามผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ที่ดีขึ้น และกระแสเงินสดรับที่สูงขึ้น ณ ช่วงใกล้วันสิ้นงวดบัญชี และมีการออกหุ้นกู้ในเดือน สิงหาคม 2550 เพื่อรองรับการขยายโครงการพัฒนาอาคารชุดที่ต้องการเงินทุนระยะยาวมากกว่าเดิม

สินค้าคงเหลือ จำนวน 8,194.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 835.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 11.4 จากปี 2549 เป็นการเพิ่มขึ้นจากโครงการระหว่างพัฒนา จำนวน 753.1 ล้านบาทสืบเนื่องมาจากในปลายปี 2549 บริษัทได้มีการซื้อที่ดินใหม่เข้ามา และได้พัฒนาที่ดินดังกล่าวในปี 2550 เพื่อให้เป็นไปตามแผนการขยายโครงการ ซึ่งได้มีการเปิดโครงการใหม่เพิ่มขึ้น 18 โครงการในปี 2550 โครงการเหล่านี้บางส่วนได้เริ่มทยอยโอนให้กับลูกค้าบ้างแล้ว โดยเฉพาะโครงการบ้านทาวน์เฮาส์และบ้านเดี่ยว และบางส่วนอยู่ระหว่างการก่อสร้างตามยอดจองซื้อใหม่ที่เพิ่มขึ้น จึงทำให้สินค้าคงเหลือที่อยู่ในส่วนของโครงการระหว่างการพัฒนาเพิ่มขึ้นจากปี 2549 และทำให้ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นจาก 458.5 วัน ในปี 2549 เป็น 473 วันในปี 2550 นอกจากนี้ตามแผนการขยายโครงการในปี 2551 ที่บริษัทฯ จะเปิดโครงการเพิ่มขึ้นอีก 40 โครงการ รวมไปถึงโครงการอาคารชุดอีกหลายโครงการที่ตามแผนการดำเนินงานจะทยอยโอนได้ในช่วงปลายปี 2551 และมากขึ้นในปี 2552 จะทำให้บริษัทมีสัดส่วนสินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้นอย่างแน่นอน

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้นจากเงินล่วงหน้าค่าซื้อวัสดุก่อสร้างจำนวน 121 ล้านบาท เนื่องจากราคาวัสดุได้มีการปรับเพิ่มขึ้นจากราคาที่ประมูลได้ ผู้ค้าจึงขอความสนับสนุนโดยขอให้มีการจ่ายค่าสินค้า เพื่อยืนยันการสั่งซื้อ

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เพิ่มขึ้นสุทธิ 112.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.4 จากปี 2549 การโอนย้ายที่ดินและอาคารสโมสรในโครงการที่สร้างเสร็จแล้ว และค่าตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงานในโอกาสที่ย้ายสำนักงานใหญ่จากเดิมที่อยู๋ชานเมืองเข้ามาอยู่ใจกลางเมือง เพื่อความสะดวกในการติดตามประสานงานโครงการต่างๆ ของบริษัทฯ ซึ่งกระจายอยู่โดยรอบกรุงเทพและปริมณฑล ทั้งชานเมืองและใจกลางเมือง

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ลดลงจากร้อยละ 13.6 ในปี 2549 เป็นร้อยละ 12.4 ในปี 2550 เนื่องจากสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นบางส่วนยังไม่สามารถก่อให้เกิดรายได้ได้ทันที การขยายโครงการค่อนข้างมาเพิ่มในช่วงปลายปี เช่นเดียวกับอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร ลดลงจากร้อยละ 119.4 เป็นร้อยละ 105.4 ที่ถึงแม้ว่าจะมีการเพิ่มขึ้นของรายได้ที่ดีกว่าตามอัตราการหมุนของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจาก ร้อยละ 85.3 เป็นร้อยละ 89 แต่ค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นสูงมากทำให้อัตราผลตอบแทนลดลง



หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเป็นจำนวน 2,867.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 818.8 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 40 จากปี 2549 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้าของบริษัทฯ จำนวน 162.7 ล้านบาท โดยบริษัทสามารถบริหารระยะเวลาในการจ่ายชำระหนี้ได้ดีขึ้นจาก 32.1 วันมาเป็น 45 วัน ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้นจากการประมาณการเงินกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จำนวน 83.8 ล้านบาท และดอกเบี้ยหุ้นกู้ค้างจ่ายจำนวน 18.9 ล้านบาท

เงินมัดจำจากลูกค้าที่เพิ่มขึ้น จำนวน 180.2 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่จากโครงการอาคารชุดที่เปิดขายในระหว่างปี 2550 และมียอดจองซื้อจำนวนมาก

มีเงินกู้ยืมเพิ่มขึ้นสุทธิ 189.7 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้เปลี่ยนรูปแบบการกู้ยืมจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพียงอย่างเดียวมาเป็นการออกหุ้นกู้ระยะยาว จำนวน 1,000 ล้านบาท เพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ๆ โดยเฉพาะโครงการอาคารชุดที่เป็นอาคารสูง ซึ่งมีระยะเวลาการพัฒนาที่นานกว่า หุ้นกู้ดังกล่าวมีอายุ 2-3 ปี และมีต้นทุนทางการเงินที่ต่ำกว่าเงินกู้ยืมโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เดิมที่บริษัทฯ ใช้อยู่ ทำให้หนี้สินหมุนเวียนของบริษัทลดลง อัตราส่วนสภาพคล่องและอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว เพิ่มขึ้นจาก 5.1 และ 0.3 เป็น 5.8 และ 0.7 ตามลำดับ อย่างไรก็ตามการเพิ่มขึ้นของหนี้สินโดยรวมก็ทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เพิ่มขึ้นจาก 0.28 เป็น 0.35 และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เพิ่มขึ้นจาก 0.14 เป็น 0.15 ซึ่งอยู่ในระดับที่ค่อนข้างต่ำกว่าในบริษัทอื่นอุตสาหกรรมเดียวกัน ภายใต้การขยายโครงการอย่างมาก และเป็นโครงการอาคารชุดที่เป็นอาคารสูงอยู่ด้วย ซึ่งต้องการเงินลงทุนค่อนข้างสูงก่อนที่จะได้รับคืนเงินทุน ดังนั้นบริษัทฯมีแนวโน้มที่จะต้องใช้เวลาลงทุนด้วยการก่อหนี้เพิ่มขึ้นบางส่วน แต่ยังคงอยู่ในระดับที่ควบคุมได้

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นจำนวนทั้งสิ้น 8,179.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 841.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.5 จากปี 2549 มีทุนที่เรียกชำระแล้วเพิ่มขึ้นจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นตามใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 6.3 ล้านบาท และกำไรสะสมที่ยังไม่จัดสรรเพิ่มขึ้น 832.8 ล้านบาท และตั้งสำรองตามกฎหมาย 2.3 ล้านบาท ในปี 2550 บริษัทฯ จ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานปี 2549จำนวน 434.8 ล้านบาท

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นลดลงจากร้อยละ 19.2 เป็นร้อยละ 16.4 เป็นผลจากการลงทุนเพื่อหวังผลตอบแทนในอนาคตในโครงการใหม่ๆ จำนวนมาก ซึ่งคาดว่าผลจากการลงทุนจะได้รับกลับใน 1-2 ปีข้างหน้า แต่ยังคงไม่สูงมากนัก เนื่องจากบริษัทฯ ยังมีนโยบายขยายการลงทุนอย่างต่อเนื่องโดยสัดส่วนเงินลงทุนใหม่ต่อเงินลงทุนเก่าจะลดน้อยลง ซึ่งจะสะท้อนเป็นผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นที่ดีขึ้นได้ในอนาคต



อัตราการจ่ายเงินปันผลในปี 2550 เท่ากับร้อยละ 37.9 เทียบกับร้อยละ 33.4 ในปี 2549 ซึ่งเป็นไปตามนโยบายการจ่ายปันผลของบริษัท

งบกระแสเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 บริษัทฯ มียอดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น 625.4 ล้านบาท โดย ในปี 2550 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมการดำเนินงานจำนวน 1,067.8 ล้านบาท มีกระแสเงินสดที่ได้จากกำไรจากการดำเนินงานของบริษัทฯ ก่อนหักค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี สรรองต่างๆ ดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้ จำนวน 1,836.8 ล้านบาท บริษัทฯ ชำระภาษีเงินได้ 273.7 ล้านบาท สุทธิเหลือกระแสเงินสด 1,563.1 ล้านบาท นำไปลงทุนใน สินค้าคงเหลือ, สินทรัพย์อื่น เพิ่มขึ้น 953.9 ล้านบาท 120.8 ล้านบาท ตามลำดับ โดยได้เครดิตจากหนี้สินจากการดำเนินการเพิ่มขึ้น 551.5 ล้านบาท ประกอบด้วย เจ้าหนี้การค้า เงินมัดจำรับจากลูกค้า ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย

จากนั้นนำไปจ่ายในกิจกรรมการลงทุนในที่ดินอาคาร อุปกรณ์เพิ่มขึ้น 152.5 ล้านบาท และจ่ายชำระดอกเบี้ยและเงินปันผลรวมจำนวน 481.2 ล้านบาท โดยการก่อหนี้ระยะยาวเพิ่มขึ้นสุทธิ 189.7 ล้านบาท

อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย ดีขึ้นจาก 15.34 เท่า มาเป็น 22.44 เท่า เป็นผลจากการลดต้นทุนทางการเงินลง และการคงอัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยไม่ให้เพิ่มสูงขึ้นมากนัก



รายงานความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

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

คณะกรรมการบริษัท ได้จัดให้มีและดำรงไว้ซึ่งระบบบริหารความเสี่ยง และระบบควบคุมภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลว่าข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วนและเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สินของบริษัท และเพื่อให้ทราบจุดอ่อน เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดความเสี่ยงจากการดำเนินการที่ผิดปกติอย่างมีสาระสำคัญ

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการที่เป็นอิสระกำกับดูแลงบการเงินและประเมินระบบการควบคุมภายในให้มีประสิทธิภาพ เพื่อให้มีความมั่นใจได้ว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีถูกต้อง ครบถ้วนอย่างเพียงพอ ทันเวลา และป้องกันไม่ให้เกิดการทุจริตหรือการดำเนินการที่ผิดปกติ ซึ่งความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งได้แสดงไว้ในรายงานประจำปีแล้ว

คณะกรรมการบริษัท มีความเห็นว่า ระบบการควบคุมภายในของบริษัทโดยรวมอยู่ในระดับที่น่าพอใจ และสามารถสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลต่อความเชื่อถือได้ของงบการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550

ดร.พิสิฐ ลี้อาธรรม
ประธานกรรมการบริษัท

นายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ



รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ



ศาสตราจารย์เกียรติคุณ
ดร.ตรึงใจ บูรณสมภพ

คณะกรรมการตรวจสอบ บริษัท พญา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยศาสตราจารย์เกียรติคุณ ดร.ตรึงใจ บูรณสมภพ เป็นประธานกรรมการตรวจสอบ นายอดุลย์ จันทนจุลกะ และนายวิระชัย งามศิริไศลศักดิ์ เป็นกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ตามขอบเขตหน้าที่ และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท โดยในปี พ.ศ.2550 คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประชุมรวม 12 ครั้ง โดยได้มีการเชิญฝ่ายบริหาร หัวหน้าหน่วยงานต่างๆ ของบริษัท หน่วยงานตรวจสอบภายใน และผู้สอบบัญชีเข้าร่วมประชุมในวาระที่เกี่ยวข้อง เพื่อพิจารณาประเด็นสำคัญเกี่ยวกับระบบการรายงานทางการเงิน ระบบการควบคุมภายใน และเรื่องอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับกิจกรรมหลักทางธุรกิจของบริษัท ดังมีรายละเอียดโดยสังเขป ดังนี้

การควบคุมภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการทบทวนและประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในตามแนวทางที่กำหนดโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประชุมอย่างสม่ำเสมอร่วมกับหน่วยงานตรวจสอบภายในเพื่อสอบทานแผนการตรวจสอบภายในประจำปี และรับทราบความคืบหน้าของการดำเนินการตามแผนประจำปี รับทราบผลการตรวจสอบภายใน สอบถามประเด็นสำคัญเกี่ยวกับจุดอ่อนของระบบการควบคุมภายใน พร้อมทั้งให้ข้อเสนอแนะต่อฝ่ายจัดการเพื่อให้มีการแก้ไข และ/หรือ ปรับปรุงระบบการควบคุมภายในให้เหมาะสม จากการปฏิบัติงาน คณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่าระบบการควบคุมภายในของบริษัทได้รับการจัดการในระดับเหมาะสมเพียงพอ ในขณะที่การตรวจสอบภายในของบริษัทมีประสิทธิภาพในระดับที่น่าพอใจ



การบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัท และผู้บริหารให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยง โดยกำหนดให้มีการประเมินปัจจัยความเสี่ยงและระบบป้องกันตามความจำเป็น เพื่อลดผลกระทบที่อาจมีต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท นอกจากนี้ยังได้มีการเชิญตัวแทนจากแต่ละสายงานมานำเสนอแผนงานและวิธีปฏิบัติที่ได้ดำเนินการเพื่อให้การจัดการเกี่ยวกับความเสี่ยงอย่างเหมาะสมต่อคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ เพื่อคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงจะได้รับฟังถึงปัญหาหรือข้อขัดข้องในการปฏิบัติตลอดจนให้ข้อสังเกตหรือข้อเสนอแนะเพิ่มเติม

การกำกับดูแลกิจการ

บริษัท ส่งเสริมสนับสนุนนโยบายการกำกับดูแลกิจการและจรรยาบรรณทางธุรกิจ โดยมีความเชื่อมั่นเป็นอย่างยิ่งว่ากระบวนการกำกับดูแลกิจการที่ดีจะช่วยส่งเสริมผลการดำเนินงานของบริษัท และเป็นหัวใจในการบรรลุเป้าหมายพื้นฐานที่สำคัญยิ่ง โดยจัดให้มีการจัดทำนโยบายการกำกับดูแลกิจการและจรรยาบรรณทางธุรกิจอย่างเป็นลายลักษณ์อักษรและได้จัดตั้งคณะกรรมการบริษัทภิบาล ซึ่งมีหน้าที่ดูแล กำกับและทบทวนหลักเกณฑ์ข้อพึงปฏิบัติที่สำคัญของบริษัทตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี พิจารณาทบทวนนโยบายหลักการและแนวทางการปฏิบัติงานที่ดี เสนอแนะข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ

รายงานทางการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานงบการเงินของบริษัท ประจำปี ๒๕๕๐ ไตรมาสและประจำปี 2550 โดยมีการหารือร่วมกับฝ่ายบริหารและผู้สอบบัญชี ฝ่ายบริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำงบการเงิน และผู้สอบบัญชีของบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบในการตรวจสอบ และแสดงความเห็นต่องบการเงินที่ตรวจสอบ ในการสอบทานคณะกรรมการตรวจสอบได้สอบถาม รวมถึงได้มีการแลกเปลี่ยนข้อคิดเห็นกับฝ่ายบริหารและผู้สอบบัญชีของบริษัท



เกี่ยวกับความเหมาะสมของนโยบาย และสมมติฐานทางบัญชีที่บริษัทถือปฏิบัติอยู่ ตลอดจนความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูล รวมถึงข้อสังเกตและข้อเสนอแนะต่างๆ ที่ผู้สอบบัญชีพบจากการตรวจสอบ ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่างบการเงินของบริษัททำขึ้นอย่างถูกต้อง โปร่งใส จากการสอบทาน คณะกรรมการตรวจสอบเชื่อว่า งบการเงินของบริษัท ได้ทำขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย และมีการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญอย่างเพียงพอ

การพิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีประจำปี 2551

คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประเมินผลงานของผู้สอบบัญชี ประจำปี 2550 ในด้านความพร้อม การปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี และการเสนอรายงานการสอบบัญชี ซึ่งผลการประเมินผ่านเกณฑ์ที่กำหนดไว้ รวมทั้งได้มีการสอบทานคุณสมบัติของผู้สอบบัญชีแล้วมีความถูกต้องครบถ้วนตามประกาศของ ก.ล.ด. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คณะกรรมการตรวจสอบจึงได้มีการพิจารณาคัดเลือกและเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัท รวมถึงการพิจารณาเสนอค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี ประจำปี 2551 ต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น

การปฏิบัติงานตามข้อกำหนด ระเบียบ และกฎหมาย

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานเพื่อให้แน่ใจเกี่ยวกับการปฏิบัติตามข้อกำหนด ระเบียบ และกฎหมาย ที่เกี่ยวข้อง โดยได้มอบหมายให้หน่วยงานตรวจสอบภายในกำหนดเป็นหนึ่งในประเด็นหลักที่จะต้องทำการตรวจสอบการปฏิบัติตามข้อกำหนด ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (Compliance Audit) ในทุกระบบงานที่เข้าทำการตรวจสอบ จากผลการตรวจสอบภายใน ในรอบบัญชีปี 2550 คณะกรรมการตรวจสอบไม่พบข้อบกพร่องที่ทำให้เชื่อว่า มีข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญเกี่ยวกับการไม่ปฏิบัติตาม และ/หรือ การปฏิบัติที่ขัดหรือ แย้งกับข้อกำหนด ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง



นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบยังได้เสนอแนะให้มีการกำหนดวิธีปฏิบัติ รวมถึงอำนาจการอนุมัติรายการทางธุรกิจที่เข้าลักษณะรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและมั่นใจว่าบริษัท ได้มีการดำเนินการตามเงื่อนไขที่เป็นปกติธุรกิจ และได้มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วน และเป็นไปตามข้อกำหนดและระเบียบที่เกี่ยวข้อง จากการสอบทานรายการ คณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่า รายการทางธุรกิจที่เข้าลักษณะรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นในรอบบัญชีปี 2550 มีลักษณะเงื่อนไขที่เป็นปกติธุรกิจ และได้มีการเปิดเผยข้อมูลไว้อย่างเพียงพอ

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบนี้ได้รับการสอบทานและเห็นชอบโดยคณะกรรมการตรวจสอบ เมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2551

ในนามคณะกรรมการตรวจสอบ

(ศาสตราจารย์เกียรติคุณ ดร.ตริังใจ นูรณสมภพ)

ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
บริษัท พวกษา เรีลเอสเตท จำกัด (มหาชน)



บริษัท พฤษภา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)
และบริษัทย่อย

งบการเงิน

และ

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549



รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท พฤษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบดุลรวมและงบดุลเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 งบกำไรขาดทุนรวมและงบกำไรขาดทุนเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท พฤษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยและของเฉพาะบริษัท พฤษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ตามลำดับ ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบต่อความถูกต้องและครบถ้วนของข้อมูลในงบการเงินเหล่านี้ ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า งบการเงินรวมและงบการเงินของบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2549 ของบริษัท พฤษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของบริษัท พฤษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ตามลำดับ ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่นซึ่งแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขตามรายงานลงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2550 และตามที่อธิบายไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 21 งบการเงินของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 ได้รับการปรับปรุงใหม่อันเป็นผลจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับเงินลงทุนในบริษัทย่อยจากวิธีส่วนได้เสียเป็นวิธีราคาทุนและเรียกชื่อใหม่ว่า “งบการเงินเฉพาะกิจการ” ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบรายการปรับปรุงซึ่งใช้กับการปรับปรุงงบการเงินประจำปี 2549 ใหม่ และข้าพเจ้าเห็นว่ารายการปรับปรุงดังกล่าวของบริษัทมีความเหมาะสมและได้ปรับปรุงโดยถูกต้องแล้ว

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไป ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าต้องวางแผนและปฏิบัติงานเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลว่า งบการเงินแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการทดสอบหลักฐานประกอบรายการ ทั้งที่เป็นจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน การประเมินความเหมาะสมของหลักการบัญชีที่กิจการใช้และประมาณการเกี่ยวกับรายการทางการเงินที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งผู้บริหารเป็นผู้จัดทำขึ้น ตลอดจนการประเมินถึงความเหมาะสมของการแสดงรายการที่น่าเสนอใน งบการเงินโดยรวม ข้าพเจ้าเชื่อว่าการตรวจสอบดังกล่าวให้ข้อสรุปที่เป็นเกณฑ์อย่างเหมาะสมในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า



ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท พฤษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยและของเฉพาะบริษัท พฤษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ตามลำดับโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป



(นางสาวสมบูรณ์ ศุภศิริกัญญา)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 3731

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

19 กุมภาพันธ์ 2551



บริษัท พฤษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549

สินทรัพย์	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2550	2549	2550	2549
		(ปรับปรุงใหม่)			
(บาท)					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	1,027,212,459	401,848,124	840,014,826	373,234,760
เงินลงทุนชั่วคราวในเงินฝากออมทรัพย์					
เงินฝากประจำและตั๋วสัญญาใช้เงิน	6	54,491,432	46,613,132	54,491,432	46,613,132
ลูกหนี้ค้างงวดค้างชำระ		15,137,916	11,512,810	13,432,316	11,512,810
ลูกหนี้บริษัทย่อย	4	-	-	34,378,374	17,523,629
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย	4	-	-	411,137,326	22,471,277
สินค้าคงเหลือ	6, 7	8,194,038,063	7,358,525,622	7,543,189,001	7,187,775,818
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน		61,228,901	91,072,275	61,228,901	91,072,275
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		164,510,949	72,932,249	38,937,492	72,874,984
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		9,516,619,720	7,982,504,212	8,996,809,668	7,823,078,685
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	8	-	-	100,997,900	2,997,900
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	6, 9	1,314,135,998	1,201,576,534	1,301,761,035	1,201,550,092
ที่ดินที่ไม่ได้ใช้ในการดำเนินงาน	6	127,829,591	127,829,591	127,829,591	127,829,591
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		87,850,676	74,243,734	75,505,126	69,281,197
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		1,529,816,265	1,403,649,859	1,606,093,652	1,401,658,780
รวมสินทรัพย์		11,046,435,985	9,386,154,071	10,602,903,320	9,224,737,465

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท พฤษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2550	2549	2550	2549
		(ปรับปรุงใหม่)			
(บาท)					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น					
จากสถาบันการเงิน	6, 10	-	317,247,952	-	317,135,704
เจ้าหนี้การค้า					
- บริษัทย่อย	4	-	-	111,567,797	-
- บริษัทอื่น		600,048,054	437,335,626	459,199,202	425,273,240
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน		233,760,500	207,934,542	134,602,645	121,005,497
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6, 10	10,000	220,875,100	10,000	220,875,100
เงินมัดจำจากลูกค้า		346,754,912	166,580,758	329,939,992	166,580,758
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		148,270,771	88,909,489	104,230,743	72,275,348
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	11	319,278,200	118,301,231	280,811,636	114,890,067
รวมหนี้สินหมุนเวียน		1,648,122,437	1,557,184,698	1,420,362,015	1,438,035,714
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาว	6, 10	219,264,970	491,397,102	135,263,970	491,397,102
หุ้นกู้ระยะยาว	10	1,000,000,000	-	1,000,000,000	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		1,219,264,970	491,397,102	1,135,263,970	491,397,102
รวมหนี้สิน		2,867,387,407	2,048,581,800	2,555,625,985	1,929,432,816

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท พฤษา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2550	2549	2550	2549
		(ปรับปรุงใหม่)			
(บาท)					
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนจดทะเบียน	12	2,255,753,400	2,232,500,000	2,255,753,400	2,232,500,000
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	12	2,180,178,200	2,173,850,400	2,180,178,200	2,173,850,400
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	12	1,361,595,353	1,361,595,353	1,361,595,353	1,361,595,353
กำไรสะสม					
สำรองตามกฎหมาย	12	225,575,340	223,250,000	225,575,340	223,250,000
ยังไม่ได้จัดสรร		4,411,625,930	3,578,844,832	4,279,928,442	3,536,608,896
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะบริษัท		8,178,974,823	7,337,540,585	8,047,277,335	7,295,304,649
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย		73,755	31,686	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		8,179,048,578	7,337,572,271	8,047,277,335	7,295,304,649
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		11,046,435,985	9,386,154,071	10,602,903,320	9,224,737,465

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท พฤษา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุน
สำหรับแต่ละปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2550	2549	2550	2549
					(ปรับปรุงใหม่)
		(บาท)			
รายได้					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์		9,087,570,439	8,181,060,861	8,413,934,095	8,006,801,898
เงินปันผลรับ		-	-	42,470,250	-
รายได้อื่น		5,196,424	22,746,010	32,590,729	24,281,057
รวมรายได้		9,092,766,863	8,203,806,871	8,488,995,074	8,031,082,955
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์		5,918,970,712	5,548,372,470	5,540,673,701	5,444,530,097
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	14	1,522,872,890	1,030,164,140	1,452,045,034	1,015,674,170
รวมค่าใช้จ่าย		7,441,843,602	6,578,536,610	6,992,718,735	6,460,204,267
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้		1,650,923,261	1,625,270,261	1,496,276,339	1,570,878,688
ดอกเบี้ยจ่าย	16	47,867,821	47,230,582	47,860,595	47,230,582
ภาษีเงินได้	17	333,107,103	274,731,029	268,000,778	254,967,994
กำไรหลังภาษีเงินได้		1,269,948,337	1,303,308,650	1,180,414,966	1,268,680,112
กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย		(71,819)	(24,240)	-	-
กำไรสุทธิ		1,269,876,518	1,303,284,410	1,180,414,966	1,268,680,112
กำไรต่อหุ้น					
ขั้นพื้นฐาน	18	0.58	0.60	0.54	0.59
ปรับลด	18	0.58	0.59	0.53	0.57

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท พฤษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับแต่ละปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549

หมายเหตุ	งบการเงินรวม						
	ทุนเรือนหุ้นที่		กำไรสะสม		รวมส่วนของ	ส่วนของ	รวม
	ออกและ	ส่วนเกิน	สำรองตาม		ผู้ถือหุ้น	ผู้ถือหุ้น	ส่วนของผู้
	ชำระแล้ว	มูลค่าหุ้น	กฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	เฉพาะบริษัท	ส่วนน้อย	ถือหุ้น
(บาท)							
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 ม.ค. 2549	2,125,000,000	1,257,290,234	223,250,000	2,664,316,034	6,269,856,268	6,046	6,269,862,314
ทุนเรือนหุ้นที่ออก	12 48,850,400	104,305,119	-	-	153,155,519	-	153,155,519
เงินลงทุนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	-	-	-	-	-	1,400	1,400
กำไรสุทธิ	-	-	-	1,303,284,410	1,303,284,410	24,240	1,303,308,650
เงินปันผล	20 -	-	-	388,755,612	(388,755,612)	-	(388,755,612)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2549	2,173,850,400	1,361,595,353	223,250,000	3,578,844,832	7,337,540,585	31,686	7,337,572,271
ทุนเรือนหุ้นที่ออก	12 6,327,800	-	-	-	6,327,800	-	6,327,800
กำไรสุทธิ	-	-	-	1,269,876,518	1,269,876,518	71,819	1,269,948,337
จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	-	-	2,325,340	(2,325,340)	-	-	-
เงินปันผล	20 -	-	-	(434,770,080)	(434,770,080)	(29,750)	(434,799,830)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2550	2,180,178,200	1,361,595,353	225,575,340	4,411,625,930	8,178,974,823	73,755	8,179,048,578

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท พฤษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับแต่ละปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549

		งบการเงินเฉพาะกิจการ				
		ทุนเรือนหุ้นที่		กำไรสะสม		รวม
		ออกและ	ส่วนเกิน	สำรองตาม		ส่วนของ
หมายเหตุ		ชำระแล้ว	มูลค่าหุ้น	กฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	ผู้ถือหุ้น
(บาท)						
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 ม.ค. 2549		2,125,000,000	1,257,290,234	223,250,000	2,664,316,034	6,269,856,268
การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี	21	-	-	-	(7,631,638)	(7,631,638)
ยอดคงเหลือที่ปรับปรุงแล้ว		2,125,000,000	1,257,290,234	223,250,000	2,656,684,396	6,262,224,630
ทุนเรือนหุ้นที่ออก	12	48,850,400	104,305,119	-	-	153,155,519
กำไรสุทธิ		-	-	-	1,268,680,112	1,268,680,112
เงินปันผล	20	-	-	-	(388,755,612)	(388,755,612)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2549		2,173,850,400	1,361,595,353	223,250,000	3,536,608,896	7,295,304,649
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 ม.ค. 2550		2,173,850,400	1,361,595,353	223,250,000	3,578,844,832	7,337,540,585
การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี	21	-	-	-	(42,235,936)	(42,235,936)
ยอดคงเหลือที่ปรับปรุงแล้ว		2,173,850,400	1,361,595,353	223,250,000	3,536,608,896	7,295,304,649
ทุนเรือนหุ้นที่ออก	12	6,327,800	-	-	-	6,327,800
กำไรสุทธิ		-	-	-	1,180,414,966	1,180,414,966
จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย		-	-	2,325,340	(2,325,340)	-
เงินปันผล	20	-	-	-	(434,770,080)	(434,770,080)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2550		2,180,178,200	1,361,595,353	225,575,340	4,279,928,442	8,047,277,335

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท พวกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับแต่ละปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2550	2549	2550	2549
	(ปรับปรุงใหม่)			
	(บาท)			
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรสุทธิ	1,269,876,518	1,303,284,410	1,180,414,966	1,268,680,112
รายการปรับปรุง				
ค่าเผื่อสินค้าเสียหายและการลดมูลค่าของ				
สินค้านคงเหลือ	22,087,754	1,291,221	22,087,754	1,291,221
ค่าเผื่อการด้อยค่าของอุปกรณ์	712,227	1,895,959	712,227	1,895,959
หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ	6,204,458	332,976	6,204,458	332,976
ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี	154,691,243	122,043,118	152,965,639	121,470,544
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายอุปกรณ์	2,226,474	(2,619,173)	2,226,474	(2,619,173)
กำไรสุทธิของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยในบริษัทย่อย	71,819	24,240	-	-
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย	-	-	(42,470,250)	-
ดอกเบี้ยจ่าย	47,867,821	47,230,582	47,860,595	47,230,582
ภาษีเงินได้	333,107,103	274,731,029	268,000,778	254,967,994
	1,836,845,417	1,748,214,362	1,638,002,641	1,693,250,215
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน				
ลูกหนี้ค้างงวดค้างชำระ	(3,625,106)	(3,780,710)	(1,919,506)	(3,780,710)
ลูกหนี้จากบริษัทย่อย	-	-	(6,854,745)	(17,368,331)
สินค้านคงเหลือ	(953,875,131)	(542,039,603)	(475,382,299)	(392,709,863)
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	27,943,374	112,443,932	27,943,374	112,443,932
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(95,883,158)	(28,294,283)	29,633,034	(28,240,878)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(21,402,810)	(25,902,073)	(12,746,247)	(25,902,073)
เจ้าหนี้การค้า - บริษัทย่อย	-	-	111,567,797	-
เจ้าหนี้การค้า - บริษัทอื่น	162,712,428	92,207,436	33,925,962	80,782,122
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน	25,825,958	207,934,542	13,597,148	121,005,497
เงินมัดจำจากลูกค้า	180,174,154	(122,410,526)	163,359,234	(122,410,526)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	182,794,394	39,384,104	147,738,994	36,273,235
จ่ายภาษีเงินได้	(273,745,821)	(422,046,042)	(236,045,383)	(413,208,357)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	<u>1,067,763,699</u>	<u>1,055,711,139</u>	<u>1,422,820,004</u>	<u>1,040,134,263</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท พฤษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด
สำหรับแต่ละปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2550	2549	2550	2549
	(ปรับปรุงใหม่)			
	(บาท)			
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินลงทุนชั่วคราวในเงินฝากออมทรัพย์ เงินฝากประจำ และตั๋วสัญญาใช้เงินเพิ่มขึ้น	(7,878,300)	(795,335)	(7,878,300)	(795,335)
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	-	-	(504,875,818)	(40,286,737)
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยลดลง	-	-	116,209,769	33,691,365
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้น	(152,496,373)	(175,762,079)	(139,695,798)	(175,762,078)
เงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	-	-	(98,000,000)	(1,998,600)
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย	-	-	42,470,250	-
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์	3,067,087	8,572,314	3,067,087	8,572,314
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(157,307,586)	(167,985,100)	(588,702,810)	(176,579,071)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลง	(317,247,952)	(353,627,515)	(317,135,704)	(353,727,969)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	317,011,601	1,681,730,000	117,717,500	1,681,730,000
เงินสดรับจากหุ้นกู้ระยะยาว	1,000,000,000	-	1,000,000,000	-
เงินสดรับจากการเพิ่มขึ้นของทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้วสุทธิจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง	6,327,800	153,155,519	6,327,800	153,155,519
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(810,008,833)	(2,619,085,562)	(694,715,732)	(2,619,085,562)
ชำระคืนหุ้นกู้	-	(300,000,000)	-	(300,000,000)
เงินลงทุนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	-	1,400	-	-
จ่ายดอกเบี้ย	(46,374,564)	(92,973,764)	(44,760,912)	(92,973,764)
จ่ายเงินปันผล	(434,770,080)	(388,755,612)	(434,770,080)	(388,755,612)
จ่ายเงินปันผลผู้ถือหุ้นส่วนน้อยในบริษัทย่อย	(29,750)	-	-	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(285,091,778)	(1,919,555,534)	(367,337,128)	(1,919,657,388)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	625,364,335	(1,031,829,495)	466,780,066	(1,056,102,196)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	401,848,124	1,433,677,619	373,234,760	1,429,336,956
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	1,027,212,459	401,848,124	840,014,826	373,234,760

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท พฤษภา เรือเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549

หมายเหตุ	สารบัญ
1	ข้อมูลทั่วไป
2	เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน
3	นโยบายการบัญชีที่สำคัญ
4	รายการที่เกิดขึ้นและยอดคงเหลือกับบริษัทย่อย
5	เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
6	สินทรัพย์ใช้เป็นหลักประกัน
7	สินค้าคงเหลือ
8	เงินลงทุนในบริษัทย่อย
9	ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
10	หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย
11	หนี้สินหมุนเวียนอื่น
12	ทุนเรือนหุ้น ใบสำคัญสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ส่วนเกินมูลค่าหุ้น สรรองตามกฎหมาย
13	ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน
14	ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร
15	ค่าใช้จ่ายพนักงาน
16	ดอกเบี้ยจ่าย
17	ภาษีเงินได้
18	กำไรต่อหุ้น
19	สิทธิประโยชน์จากการส่งเสริมการลงทุน
20	เงินปันผลจ่าย
21	การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี
22	เครื่องมือทางการเงิน
23	สัญญาเช่า
24	ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหลัง
25	อื่นๆ
26	มาตรฐานการบัญชีไทยที่ยังไม่ได้ใช้



บริษัท พฤษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย หมายเหตุประกอบงบการเงิน สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากกรรมการเมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2551

1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท พฤษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) “บริษัท” เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย และที่อยู่จดทะเบียนตั้งอยู่ที่ 333/111 อาคาร 2 ชั้น 10 อาคารหลักสี่พลาซ่า แอนด์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงตลาดบางเขน เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร และต่อมาในเดือนกันยายน 2550 บริษัทย้ายที่อยู่จดทะเบียนไปยัง 979/83 อาคารเอส เอ็ม ทาวเวอร์ ชั้น 27 ถนนพหลโยธิน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร

บริษัทจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อเดือนธันวาคม 2548

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการขายอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย รายละเอียดของบริษัทย่อยมีดังต่อไปนี้

	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศ ที่กิจการจัดตั้ง	บริษัทถือหุ้นร้อยละ	
			2550	2549
บริษัทย่อยทางตรง				
บริษัท เกสรก่อสร้าง จำกัด	ตกแต่งบ้าน/รับเหมาก่อสร้าง	ไทย	99.93	99.93
บริษัท พุทธชาด เอสเตท จำกัด	ขายอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.93
บริษัท พนาลี เอสเตท จำกัด	ขายอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.93

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้นำเสนอเพื่อวัตถุประสงค์ของการรายงานเพื่อใช้ในประเทศ และจัดทำเป็นภาษาไทย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษได้จัดทำขึ้นเพื่อความสะดวกของผู้อ่านงบการเงินที่ไม่คุ้นเคยกับภาษาไทย

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีไทย (“มาตรฐานการบัญชี”) รวมถึงการตีความและแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชี (“สภาวิชาชีพบัญชี”) และจัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปของประเทศไทย



บริษัท พญา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549

ในระหว่างปี 2550 สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการบัญชีฉบับปรับปรุงใหม่ ซึ่งให้ถือปฏิบัติกับงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2550 ดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 44 (ปรับปรุง 2550) เรื่อง งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 45 (ปรับปรุง 2550) เรื่อง เงินลงทุนในบริษัทร่วม

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 46 (ปรับปรุง 2550) เรื่อง ส่วนได้เสียในการร่วมค้า

การใช้มาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่เหล่านี้ ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท สำหรับส่วนได้เสียของเงินลงทุนในบริษัทย่อย ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้เปิดเผยไว้แล้วในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 21

นอกจากการปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีดังกล่าวข้างต้น ในระหว่างปี 2550 สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกและปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีใหม่หลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับสำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2551 และไม่ได้มีการนำมาใช้สำหรับการจัดทำงบการเงินนี้ มาตรฐานการบัญชีที่ได้ออกและปรับปรุงใหม่เหล่านี้ได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 26

งบการเงินนี้แสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาทและมีการเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพื่อให้แสดงเป็นหลักพันบาทยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยถือหลักเกณฑ์การบันทึกตามราคาทุนเดิม ยกเว้นที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี ผู้บริหารต้องใช้ในการประมาณและข้อสมมติฐานหลายประการซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวกับ สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย การประมาณและข้อสมมติฐานมาจากประสบการณ์ในอดีต และปัจจัยต่างๆที่ผู้บริหารมีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลภายใต้สถานการณ์ ซึ่งไม่อาจอาศัยข้อมูลจากแหล่งอื่นและนำไปสู่การตัดสินใจเกี่ยวกับการกำหนดจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินนั้นๆ ดังนั้นผลที่เกิดขึ้นจริงจึงอาจแตกต่างจากที่ประมาณไว้

ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอ การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกในงวดบัญชีที่การประมาณการดังกล่าวได้รับการทบทวน หากการปรับประมาณการกระทบเฉพาะงวดนั้นๆ และจะบันทึกในงวดที่ปรับและงวดในอนาคต หากการปรับประมาณการกระทบ ทั้งงวดปัจจุบันและอนาคต



บริษัท เพกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549

3 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

(ก) เกณฑ์ในการทำงานการเงินรวม

งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) รายการที่มี
นัยสำคัญระหว่างบริษัทกับบริษัทย่อยได้ถูกตัดรายการในการทำงานการเงินรวม

บริษัทย่อย

บริษัทย่อยเป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของบริษัท การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อบริษัทมีอำนาจควบคุมทั้งทาง
ตรงหรือทางอ้อมในการกำหนดนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานของบริษัทนั้น เพื่อได้มาซึ่งประโยชน์จาก
กิจกรรมของบริษัทย่อย งบการเงินของบริษัทย่อยได้รวมอยู่ในงบการเงินรวม นับแต่วันที่ที่มีการควบคุมจนถึงวันที่
การควบคุมสิ้นสุดลง

(ข) เงินตราต่างประเทศ

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินและเป็นเงินตราต่างประเทศ ณ วันที่ในงบดุล แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้
อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันนั้น กำไรหรือขาดทุนจากการแปลงค่าจะบันทึกในงบกำไรขาดทุน

สินทรัพย์และหนี้สินที่ไม่เป็นตัวเงินซึ่งเกิดจากรายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศและบันทึกตามเกณฑ์
ราคาทุนเดิม แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

(ค) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด ยอดเงินฝากธนาคารประเภทเผื่อเรียก และเงิน
ลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารซึ่งจะต้องชำระคืนเมื่อทวงถามถือเป็นส่วนหนึ่งของ
กิจกรรมจัดหาเงินในงบกระแสเงินสด



บริษัท พฤษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549

(ง) ลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้อื่นแสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกค้า ลูกหนี้จะถูกตัดจำหน่ายบัญชีเมื่อทราบว่าเป็นหนี้สูญ

(จ) สินค้าคงเหลือ

บ้านตัวอย่าง โครงการระหว่างการพัฒนา ที่ดินและที่ดินพร้อมบ้านเพื่อขายและที่ดินรอการพัฒนาแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

โครงการระหว่างพัฒนาแสดงในราคาทุนของแต่ละโครงการ รวมทั้งต้นทุนการกู้ยืม ต้นทุนการพัฒนา ค่าวัสดุและวัสดุที่ใช้ ค่าแรงงานและค่าใช้จ่ายทางตรงอื่นๆ หักด้วยค่าเผื่อใดๆ ที่ฝ่ายบริหารเห็นว่าจำเป็น อสังหาริมทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

วัสดุก่อสร้างยกเว้นวัสดุก่อสร้างที่ผลิตขึ้นใช้เอง แสดงในราคาทุนตามวิธีเข้าก่อน-ออกก่อน หรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

วัสดุก่อสร้างที่ผลิตขึ้นใช้เอง แสดงในราคาต้นทุนมาตรฐาน (ซึ่งใกล้เคียงกับต้นทุนการผลิตในปัจจุบัน) หรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติหักด้วยค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการขาย

(ฉ) เงินลงทุน

เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อย ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท บันทึกบัญชีโดยใช้วิธีราคาทุน วิธีการบันทึกบัญชีดังกล่าวถือเป็นการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี ซึ่งผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 21



บริษัท พฤชา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย หมายเหตุประกอบงบการเงิน สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549

เงินลงทุนในตราสารหนี้

ตราสารหนี้ซึ่งกลุ่มบริษัทตั้งใจและสามารถถือจนกว่าครบกำหนด แสดงในราคาทุนตัดจำหน่ายหักด้วยขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุน ผลต่างระหว่างราคาทุนที่ซื้อเข้ากับมูลค่าไถ่ถอนของตราสารหนี้จะถูกตัดจ่ายโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงตลอดอายุของตราสารหนี้ที่เหลือ

(ข) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แสดงด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

ค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคابันทิกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน คำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์แต่ละรายการ ประมาณการอายุการใช้งานของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

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

กลุ่มบริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

(ข) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์

ลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ ที่กลุ่มบริษัทซื้อมาแสดงในราคาทุน หักค่าตัดจำหน่ายสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

กลุ่มบริษัทตัดจำหน่ายต้นทุนลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน โดยวิธีเส้นตรง 10 ปี



บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549

(ณ) การด้อยค่า

ยอดสินทรัพย์ตามบัญชีของกลุ่มบริษัทได้รับการทบทวน ณ ทุกวันที่ในงบดุลว่า มีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่ข้อบ่งชี้จะทำการประมาณมูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน

ขาดทุนจากการด้อยค่ารับรู้เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ หรือมูลค่าตามบัญชีของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด สูงกว่ามูลค่าที่จะได้รับคืน ขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในงบกำไรขาดทุน

การคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงราคาขายสุทธิของสินทรัพย์ หรือมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์ ประมาณการกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคตจะคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนคำนึงภาษีเงินได้เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบันซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อสินทรัพย์ สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดรับโดยอิสระจากสินทรัพย์อื่น ให้พิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนรวมกับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่สินทรัพย์นั้นเกี่ยวข้องด้วย

การกลับรายการด้อยค่า

ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการ หากมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการเพียงเพื่อให้มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่าย เสมือนหนึ่งไม่เคยมีการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่ามาก่อน

(ญ) หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยบันทึกเริ่มแรกในมูลค่ายุติธรรมหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการเกิดหนี้สิน ภายหลังจากการบันทึกหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจะบันทึกต่อมาโดยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย ผลต่างระหว่างยอดหนี้เริ่มแรกและยอดหนี้เมื่อครบกำหนดไถ่ถอน จะบันทึกในงบกำไรขาดทุนตลอดอายุการกู้ยืมโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง



บริษัท พฤษภา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549

(ฎ) **เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น**

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นแสดงในราคาทุน

(ฎ) **ประมาณการหนี้สิน**

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้ในงบดุลก็ต่อเมื่อกลุ่มบริษัทมีภาระหนี้สินตามกฎหมายที่เกิดขึ้นในปัจจุบันหรือที่ก่อตัวขึ้นอันเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีต และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจะต้องถูกจ่ายไปเพื่อชำระภาระหนี้สินดังกล่าว และสามารถประมาณการหนี้สินได้อย่างน่าเชื่อถือ ถ้าผลกระทบดังกล่าวมีจำนวนที่เป็นสาระสำคัญ ประมาณการหนี้สินพิจารณาจากการคิดลดกระแสเงินสดที่จะจ่ายในอนาคตโดยใช้อัตราคิดลดในตลาดปัจจุบันก่อนคำนึงภาษีเงินได้ เพื่อให้สะท้อนจำนวนที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบันซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อหนี้สิน

(ฐ) **รายได้**

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเมื่อได้โอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์แล้ว

รายได้จากการขายอาคารชุด

รายได้จากการขายอาคารชุด รับรู้ในลักษณะเดียวกับรายได้จากสัญญาก่อสร้างภายใต้เงื่อนไขต่าง ๆ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญคือ

- มีการทำสัญญาขายแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของพื้นที่โครงการอาคารชุดที่มีเพื่อขาย
- แต่ละสัญญาที่จะรับรู้รายได้ จะต้องได้รับเงินล่วงหน้าประเภทไม่ต้องชำระคืนให้แก่ลูกค้าอย่างน้อยร้อยละ 20 ของราคาขายตามสัญญา
- โครงการที่พัฒนาต้องมีงานพัฒนาและงานก่อสร้างเสร็จแล้วอย่างน้อยร้อยละ 10 ของงานก่อสร้างทั้งหมด (โดยวัดจากต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงเทียบกับประมาณการต้นทุนทั้งสิ้นของโครงการ)



บริษัท พฤษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549

รายได้ตามสัญญาก่อสร้าง

เมื่อผลงานการก่อสร้างตามสัญญาสามารถประมาณได้อย่างน่าเชื่อถือ รายได้ตามสัญญาและต้นทุนที่เกิดขึ้น จะถูกรับรู้ในงบกำไรขาดทุนโดยคำนวณจากความสำเร็จของกิจกรรมงานก่อสร้างตามสัญญา ณ วันที่ในงบดุล ขึ้นความสำเร็จของงานก่อสร้างคำนวณโดยวิธีการสำรวจงานที่ทำ ในกรณีที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่า ต้นทุนทั้งสิ้นของโครงการเกินกว่ามูลค่ารายได้ตามสัญญา กลุ่มบริษัทจะรับรู้ประมาณการขาดทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายทันทีในงบกำไรขาดทุน

ดอกเบี้ยรับและเงินปันผลรับ

ดอกเบี้ยรับบันทึกในงบกำไรขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง เงินปันผลรับบันทึกในงบกำไรขาดทุนในวันที่กลุ่ม บริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผล

รายได้อื่น

รายได้อื่นบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

(๓) ค่าใช้จ่าย

สัญญาเช่าดำเนินงาน

รายจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานบันทึกในงบกำไรขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ประโยชน์ที่ได้รับตามสัญญาเช่าจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญา ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นจะ บันทึกในงบกำไรขาดทุนในรอบบัญชีที่มีรายการดังกล่าว

รายจ่ายทางการเงิน

ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายในทำนองเดียวกันบันทึกในงบกำไรขาดทุนในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น ยกเว้น ในกรณีที่มีการบันทึกเป็นต้นทุนส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ อันเป็นผลมาจากการใช้เวลายาวนานในการจัดหา ก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ดังกล่าวก่อนที่จะนำมาใช้เองหรือเพื่อขาย



บริษัท พฤษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549

(ค) ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้จากกำไรหรือขาดทุนสำหรับปีคือภาษีเงินได้ปัจจุบัน ภาษีเงินได้รับรู้ในงบกำไรขาดทุน

ภาษีเงินได้ปัจจุบันได้แก่ภาษีที่คาดว่าจะจ่ายชำระโดยคำนวณจากกำไรประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้ ณ วันที่ในงบดุล ซึ่งเกี่ยวกับรอบบัญชีที่คำนวณภาษีเงินได้ ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับรายการในปีก่อนๆ

4 รายการที่เกิดขึ้นและยอดคงเหลือกับบริษัทย่อย

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันได้แก่บุคคลหรือกิจการต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัทและบริษัท โดยการเป็นผู้ถือหุ้น หรือมีผู้ถือหุ้นร่วมกัน หรือมีกรรมกรร่วมกัน รายการที่มีขึ้นกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันได้กำหนดขึ้นโดยใช้ราคาตลาดหรือในราคาที่ตกลงกันตามสัญญาหากไม่มีราคาตลาดรองรับ

รายละเอียดความสัมพันธ์ที่กลุ่มบริษัทมีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งมีการควบคุม หรือควบคุมร่วมกันในบริษัท หรือเป็นกิจการที่บริษัทควบคุม หรือควบคุมร่วมกัน หรือเป็นบุคคลหรือกิจการที่มีรายการบัญชีกับกลุ่มบริษัท

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท เกสรก่อสร้าง จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อย บริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.93
บริษัท พุทธชาติ เอสเตท จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อย บริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.99
บริษัท พนาลี เอสเตท จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อย บริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.99

รายการสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549 กับบริษัทย่อยสรุปได้ดังนี้



บริษัท พฤษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549

นโยบายการคิดราคา		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2550	2549
		(พันบาท)	
ขายวัตถุดิบ	ต้นทุนบวกด้วยร้อยละ 5 ถึง 10	13,164	-
รับบริการ	ต้นทุนบวกด้วยร้อยละ 5	237	-
ดอกเบี้ยรับ	อัตราดอกเบี้ยขั้นต่ำของเงินกู้ บวกด้วยร้อยละ 1 (MLR+1)	14,118	1,296

ยอดคงเหลือกับบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549 มีดังนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2550	2549
	(พันบาท)	
ลูกหนี้บริษัทย่อย		
บริษัท เกสรก่อสร้าง จำกัด	107	245
บริษัท พนาลี เอสเตท จำกัด	34,271	8,186
บริษัท พุทธชาด เอสเตท จำกัด	-	9,093
	<u>34,378</u>	<u>17,524</u>
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย		
บริษัท เกสรก่อสร้าง จำกัด	126,076	19,230
บริษัท พนาลี เอสเตท จำกัด	284,833	2,736
บริษัท พุทธชาด เอสเตท จำกัด	228	505
	<u>411,137</u>	<u>22,471</u>
เจ้าหนี้การค้า		
บริษัท เกสรก่อสร้าง จำกัด	<u>111,568</u>	-

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549 มีดังนี้



บริษัท พฤษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2550	2549
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	22,471	15,876
เพิ่มขึ้น	504,876	40,287
ลดลง	(116,210)	(33,692)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>411,137</u>	<u>22,471</u>

5 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2550	2549	2550	2549
	(พันบาท)			
เงินสดในมือ	62,976	5,982	11,099	3,800
เงินฝากธนาคารประเภทกระแสรายวัน	147,580	131,260	147,361	131,182
เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์	304,269	39,056	178,684	12,703
เงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง	260,072	90,000	260,072	90,000
เช็คในมือ	251,746	135,299	242,230	135,299
อื่นๆ	<u>569</u>	<u>251</u>	<u>569</u>	<u>251</u>
รวม	<u>1,027,212</u>	<u>401,848</u>	<u>840,015</u>	<u>373,235</u>



บริษัท พฤษภา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549

6 สินทรัพย์ใช้เป็นหลักประกัน

เงินฝากออมทรัพย์ เงินฝากประจำและตั๋วสัญญาใช้เงิน (จำนวน 54 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (ซึ่งมีราคาตามบัญชีจำนวน 922 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550) ที่ดินที่ไม่ได้ใช้ในการดำเนินงาน (ซึ่งมีราคาตามบัญชีจำนวน 128 ล้านบาท) และส่วนหนึ่งของสินค้าคงเหลือ (ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง) ของบริษัทได้ใช้เป็นหลักประกันสำหรับวงเงินเบิกเกินบัญชีจำนวน 89 ล้านบาท วงเงินกู้ยืมจากธนาคารจำนวน 7,821 ล้านบาท และวงเงินหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารจำนวน 3,656 ล้านบาท

เงินฝากออมทรัพย์ เงินฝากประจำและตั๋วสัญญาใช้เงิน (จำนวน 47 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (ซึ่งมีราคาตามบัญชีจำนวน 865 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549) ที่ดินที่ไม่ได้ใช้ในการดำเนินงาน (ซึ่งมีราคาตามบัญชีจำนวน 128 ล้านบาท) และส่วนหนึ่งของสินค้าคงเหลือ (ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง) ของบริษัทได้ใช้เป็นหลักประกันสำหรับวงเงินเบิกเกินบัญชีจำนวน 84 ล้านบาท วงเงินกู้ยืมจากธนาคารจำนวน 6,989 ล้านบาท และวงเงินหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารจำนวน 2,465 ล้านบาท

สินค้าคงเหลือ (ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง) ของบริษัทย่อยได้ใช้เป็นหลักประกันสำหรับวงเงินกู้ยืมจากธนาคารจำนวน 1,645 ล้านบาท และวงเงินหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารจำนวน 404 ล้านบาท



บริษัท พฤชา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549

7 สินค้ำคงเหลือ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2550	2549	2550	2549
	(พันบาท)			
วัสดุก่อสร้าง	172,955	261,812	157,446	259,506
บ้านตัวอย่าง	381,978	456,754	357,593	456,754
โครงการระหว่างการพัฒนา				
• ที่ดิน	2,773,962	2,061,151	2,440,388	1,957,970
• ค่าปรับปรุงที่ดิน	333,731	319,779	292,459	317,279
• ค่าก่อสร้าง	692,405	618,096	606,544	555,762
• ค่าสาธารณูปโภค	362,289	289,148	305,387	289,148
• ค่าใช้จ่ายการก่อสร้าง	290,882	346,984	257,870	346,555
• ค่าดอกเบี้ย	55,629	120,664	58,954	120,664
	4,508,898	3,755,822	3,961,602	3,587,378
ที่ดินและที่ดินพร้อมบ้านเพื่อขาย	1,834,157	1,691,855	1,772,443	1,691,855
ที่ดินรอการพัฒนา	1,354,852	1,228,997	1,352,907	1,228,997
รวม	8,252,840	7,395,240	7,601,991	7,224,490
หักค่าเผื่อการลดมูลค่าของสินค้ำคงเหลือสุทธิ	(58,802)	(36,714)	(58,802)	(36,714)
	8,194,038	7,358,526	7,543,189	7,187,776
จำนวนโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา				
บ้านพฤชา	42	29	34	29
บ้านพฤชาวิลเลจ	11	8	11	8
บ้านภัสสร	10	10	10	10
คอนโดมิเนียม	3	1	3	1
รวม	66	48	58	48



บริษัท พฤษภา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549

8 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2550	2549
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	2,997	999
ซื้อเงินลงทุน	98,000	1,998
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	100,997	2,997

เงินลงทุนบันทึกบัญชีโดยวิธีส่วนได้เสีย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549 และเงินปันผลรับสำหรับแต่ละปีมีดังนี้

	สัดส่วน		งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ความเป็นเจ้าของ		ทุนชำระแล้ว		วิธีราคาทุน		เงินปันผลรับ	
	2550	2549	2550	2549	2550	2549	2550	2549
	(ร้อยละ)		(พันบาท)					
บริษัทย่อย								
บริษัท เกสรก่อสร้าง จำกัด	99.93	99.93	1,000	1,000	999	999	42,470	-
บริษัท พุทธชาติ เอสเตท จำกัด	99.99	99.93	50,000	1,000	49,999	999	-	-
บริษัท พนาลี เอสเตท จำกัด	99.99	99.93	50,000	1,000	49,999	999	-	-
รวม			101,000	3,000	100,997	2,997	42,470	-

เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2549 บริษัทย่อย (บริษัท พุทธชาติ เอสเตท จำกัด และบริษัท พนาลี เอสเตท จำกัด) มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 1 ล้านบาท (10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) เป็น 50 ล้านบาท (500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) กับ กระทรวงพาณิชย์ บริษัทได้ลงทุนเพิ่มในบริษัทย่อยทั้ง 2 บริษัท ในระหว่างปี 2550

เมื่อวันที่ 12 กันยายน 2550 บริษัทย่อย (บริษัท พนาลี เอสเตท จำกัด) มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 50 ล้านบาท (500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) เป็น 200 ล้านบาท (2,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) กับ กระทรวงพาณิชย์ โดยไม่มีการเรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มเติม



บริษัท พฤษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549

9 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

งบการเงินรวม								
	งบการเงินรวม						งานระหว่าง ก่อสร้างและ เครื่องจักร และอุปกรณ์	
	ที่ดิน และส่วน ปรับปรุง		เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง		เครื่องจักรและ และเครื่องใช้		สาธารณูปโภค	ระหว่างการใช้ การ
	ที่ดิน	อาคาร	อุปกรณ์	สำนักงาน	ส่วนกลาง	ยานพาหนะ	ติดตั้ง	รวม
	(พันบาท)							
ราคาทุน								
ณ วันที่ 1 ม.ค. 2549	296,827	324,364	574,780	88,878	16,741	105,578	14,382	1,421,550
เพิ่มขึ้น	1,681	6,603	122,427	14,625	-	17,139	13,288	175,763
โอน - สุทธิ	-	8,023	2,967	51	-	-	(11,041)	-
จำหน่าย	-	-	(7,106)	(1,474)	-	(12,801)	-	(21,381)
ค่าเผื่อการด้อยค่า	-	-	(1,896)	-	-	-	-	(1,896)
ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2549								
และ 1 ม.ค. 2550	298,508	338,990	691,172	102,080	16,741	109,916	16,629	1,574,036
เพิ่มขึ้น	-	-	99,894	40,399	-	2,630	9,571	152,494
โอน - สุทธิ	23,053	89,911	12,017	-	-	-	(12,017)	112,964
จำหน่าย	-	-	(78,198)	(12,321)	-	(5,730)	-	(96,249)
ค่าเผื่อการด้อยค่า	-	-	(712)	-	-	-	-	(712)
ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2550	321,561	428,901	724,173	130,158	16,741	106,816	14,183	1,742,533



บริษัท พฤษา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549

	งบการเงินรวม						
	ที่ดิน		เครื่องตกแต่ง		งานระหว่าง		
	และส่วน		ติดตั้ง		ก่อสร้างและ		
	ปรับปรุง		เครื่องจักรและ	และเครื่องใช้	สาธารณูปโภค	เครื่องจักร	
	ที่ดิน	อาคาร	อุปกรณ์	สำนักงาน	ส่วนกลาง	ยานพาหนะ	ระหว่างทาง
						ติดตั้ง	รวม
(พันบาท)							
ค่าเสื่อมราคาสะสม							
ณ วันที่ 1 ม.ค. 2549	-	13,579	150,653	45,115	16,741	45,074	- 271,162
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	24	16,613	63,980	16,137	-	19,972	- 116,726
จำหน่าย	-	-	(6,154)	(1,251)	-	(8,023)	- (15,428)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549							
และ 1 มกราคม 2550	24	30,192	208,479	60,001	16,741	57,023	- 372,460
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	114	24,296	80,526	22,683	-	19,274	- 146,893
จำหน่าย	-	-	(74,773)	(11,301)	-	(4,882)	- (90,956)
ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2550	138	54,488	214,232	71,383	16,741	71,415	- 428,397
มูลค่าสุทธิทางบัญชี							
ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2549	298,484	308,798	482,693	42,079	-	52,893	1,201,576
ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2550	321,423	374,413	509,941	58,775	-	35,401	1,314,136



บริษัท พฤษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549

งบการเงินเฉพาะกิจการ

	ที่ดิน		เครื่องตกแต่ง		งานระหว่าง		ก่อสร้างและ	
	และส่วน		ติดตั้ง		เครื่องจักร		และอุปกรณ์	
	ปรับปรุง	ที่ดิน	เครื่องจักรและ	และเครื่องใช้	สาธารณูปโภค	ระหว่างทาง	ติดตั้ง	รวม
	ที่ดิน	อาคาร	อุปกรณ์	สำนักงาน	ส่วนกลาง	ยานพาหนะ	ติดตั้ง	
(พันบาท)								
ราคาทุน								
ณ วันที่ 1 ม.ค. 2549	296,827	324,364	574,780	88,841	16,741	105,578	14,382	1,421,513
เพิ่มขึ้น	1,681	6,603	122,428	14,625	-	17,139	13,288	175,764
โอน - สุทธิ	-	8,023	2,967	51	-	-	(11,041)	-
จำหน่าย	-	-	(7,107)	(1,474)	-	(12,801)	-	(21,382)
ค่าเผื่อการด้อยค่า	-	-	(1,896)	-	-	-	-	(1,896)
ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2549								
และ 1 ม.ค. 2550	298,508	338,990	691,172	102,043	16,741	109,916	16,629	1,573,999
เพิ่มขึ้น	-	-	90,677	38,109	-	2,476	8,431	139,693
โอน - สุทธิ	23,053	89,911	12,017	-	-	-	(12,017)	112,964
จำหน่าย	-	-	(78,198)	(12,321)	-	(5,730)	-	(96,249)
ค่าเผื่อการด้อยค่า	-	-	(712)	-	-	-	-	(712)
ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2550	321,561	428,901	714,956	127,831	16,741	106,662	13,043	1,729,695



บริษัท พฤชา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549

งบการเงินเฉพาะกิจการ

	ที่ดิน		เครื่องตกแต่ง		งานระหว่าง		ก่อสร้างและ	
	และส่วน		ติดตั้ง		เครื่องจักร		และอุปกรณ์	
	ปรับปรุง	ที่ดิน	เครื่องจักรและ	และเครื่องใช้	สาธารณูปโภค	ระหว่างทาง	ติดตั้ง	รวม
	ที่ดิน	อาคาร	อุปกรณ์	สำนักงาน	ส่วนกลาง	ยานพาหนะ	ติดตั้ง	
(พันบาท)								
ค่าเสื่อมราคาสะสม								
ณ วันที่ 1 ม.ค. 2549	-	13,579	150,653	45,115	16,741	45,074	-	271,162
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	24	16,613	63,980	16,126	-	19,972	-	116,715
จำหน่าย	-	-	(6,154)	(1,251)	-	(8,023)	-	(15,428)
ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2549								
และ 1 ม.ค. 2550	24	30,192	208,479	59,990	16,741	57,023	-	372,449
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	114	24,296	80,213	22,551	-	19,267	-	146,441
จำหน่าย	-	-	(74,773)	(11,301)	-	(4,882)	-	(90,956)
ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2550	138	54,488	213,919	71,240	16,741	71,408	-	427,934
มูลค่าสุทธิทางบัญชี								
ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2549	298,484	308,798	482,693	42,053	-	52,893	16,629	1,201,550
ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2550	321,423	374,413	501,037	56,591	-	35,254	13,043	1,301,761

ราคาตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของบริษัท ซึ่งหักค่าเสื่อมราคาทั้งจำนวนแล้วแต่ยังคงใช้งานอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 มีจำนวน 54.7 ล้านบาท (2549 : 117.0 ล้านบาท)

บริษัทย่อยไม่มีอุปกรณ์ซึ่งหักค่าเสื่อมราคาทั้งจำนวนแล้วแต่ยังคงใช้งานอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549



บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549

10 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2550	2549	2550	2549
	(พันบาท)			
ส่วนที่หมุนเวียน				
เงินเบิกเกินบัญชี				
ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน	-	936	-	824
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน				
ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน	-	316,312	-	316,312
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	317,248	-	317,136
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				
ส่วนที่มีหลักประกัน	10	20,875	10	20,875
ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน	-	200,000	-	200,000
	10	220,875	10	220,875
	10	538,123	10	538,011



บริษัท พวกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2550	2549	2550	2549
(พันบาท)				
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน				
หุ้นกู้ระยะยาว				
ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน	1,000,000	-	1,000,000	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน				
ส่วนที่มีหลักประกัน	219,265	491,397	135,264	491,397
	1,219,265	491,397	1,135,264	491,397
รวม	1,219,275	1,029,520	1,135,274	1,029,408

เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินมีอัตราดอกเบี้ยในอัตราลาด

เงินกู้ยืมบางส่วนมีข้อจำกัดเกี่ยวกับการรักษาอัตราส่วนทางการเงิน รวมถึงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น และการจ่ายเงินปันผล

ที่ประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นของบริษัท เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2550 มีมติอนุมัติการขายและออกตราสารหนี้ ตามโครงการ Shelf Filing เพื่อลดภาระต้นทุนทางการเงินของบริษัท และเป็นการเพิ่มทางเลือกในการหาแหล่งเงินทุนเพื่อดำเนินโครงการ โดยกำหนดวงเงินที่ออกตราสารหนี้ดังกล่าวสูงสุดไม่เกิน 2,000 ล้านบาท

ในเดือนสิงหาคม 2550 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีประกันจำนวน 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 หุ้นกู้นี้ครบกำหนดชำระดังต่อไปนี้



บริษัท พฤษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549

วันที่ครบกำหนด	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2550	2549
	(พันบาท)	
สิงหาคม 2552	400,000	-
สิงหาคม 2553	600,000	-
รวม	1,000,000	-

11 หนี้สินหมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2550	2549	2550	2549
	(พันบาท)			
เงินค่าบำรุงสาธารณูปโภค	83,835	-	83,090	-
โบนัสค้างจ่าย	64,196	24,585	53,692	23,010
เงินประกันผลงาน	23,817	20,955	23,035	20,955
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	18,913	730	18,913	730
ค่าที่ปรึกษาค้างจ่าย	12,701	-	12,701	-
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	16,042	15,167	10,657	15,167
อื่นๆ	99,774	56,864	78,724	55,028
รวม	319,278	118,301	280,812	114,890



บริษัท พฤษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549

12 ทุนเรือนหุ้น ใบสำคัญสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ส่วนเกินมูลค่าหุ้นและสำรองตามกฎหมาย

ทุนเรือนหุ้น, หุ้นสามัญ

	ราคาตาม		2550	2549	
	มูลค่าหุ้น	จำนวนหุ้น	จำนวนเงิน	จำนวนหุ้น	จำนวนเงิน
	(บาท)		(พันหุ้น/พันบาท)		
ทุนจดทะเบียน					
ณ วันที่ 1 มกราคม					
หุ้นสามัญ	1	2,232,500	2,232,500	2,232,500	2,232,500
ลดทุน	1	(7,747)	(7,747)	-	-
เพิ่มทุน	1	31,000	31,000	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
หุ้นสามัญ	1	2,255,753	2,255,753	2,232,500	2,232,500
	ราคาตาม		2550	2549	
	มูลค่าหุ้น	จำนวนหุ้น	จำนวนเงิน	จำนวนหุ้น	จำนวนเงิน
	(บาท)		(พันหุ้น/พันบาท)		
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
ณ วันที่ 1 มกราคม					
หุ้นสามัญ	1	2,173,850	2,173,850	2,125,000	2,125,000
เพิ่มทุน	1	-	-	34,753	34,753
ใช้สิทธิซื้อหุ้นตามใบสำคัญ					
แสดงสิทธิ	1	6,328	6,328	14,097	14,097
ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
หุ้นสามัญ	1	2,180,178	2,180,178	2,173,850	2,173,850



บริษัท พฤษา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549

ในเดือนมกราคม 2549 บริษัทได้ขายหุ้นสามัญจำนวน 34,753,400 หุ้น ในราคาหุ้นละ 4.10 บาท ทำให้หุ้นที่ออกและชำระแล้วเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 34,753,400 บาท และส่วนเกินมูลค่าหุ้นเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 104,305,119 บาท (สุทธิจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง) บริษัทได้จดทะเบียนการเพิ่มทุนที่ออกและชำระแล้วกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 9 มกราคม 2549

เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2549 ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญขอใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 6,992,400 หน่วย ซื้อหุ้นสามัญของบริษัทจำนวน 6,992,400 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1 บาท ทำให้หุ้นชำระแล้วของบริษัทเพิ่มจาก 2,159,753,400 บาท เป็น 2,166,745,800 บาท บริษัทจดทะเบียนเพิ่มทุนที่ออกและเรียกชำระแล้วกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 5 กรกฎาคม 2549

เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2549 ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญขอใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 7,104,600 หน่วย ซื้อหุ้นสามัญของบริษัทจำนวน 7,104,600 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1 บาท ทำให้หุ้นที่ออกและชำระแล้วเพิ่มจาก 2,166,745,800 บาท เป็น 2,173,850,400 บาท บริษัทได้จดทะเบียนการเพิ่มทุนที่ออกและเรียกชำระแล้วกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 10 มกราคม 2550

เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2550 ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญขอใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 6,327,800 หน่วย ซื้อหุ้นสามัญของบริษัทจำนวน 6,327,800 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1 บาท ทำให้หุ้นชำระแล้วของบริษัทเพิ่มจาก 2,173,850,400 บาท เป็น 2,180,178,200 บาท บริษัทจดทะเบียนเพิ่มทุนที่ออกและเรียกชำระแล้วกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2550

ในการประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 9 เมษายน 2550 ผู้ถือหุ้นได้อนุมัติให้

- (ก) ลดทุนจดทะเบียนจาก 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) บริษัทได้จดทะเบียนลดทุนจดทะเบียนนี้กับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2550
- (ข) เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 2,224,753,400 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 2,224,753,400 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) เป็น 2,255,753,400 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 2,255,753,400 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 31,000,000 หุ้น เพื่รองรับการ行使สิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของใบสำคัญแสดงสิทธิบริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนจดทะเบียนนี้กับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2550



บริษัท พญา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย หมายเหตุประกอบงบการเงิน สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549

- (ค) อนุมัติการออกไปสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญที่ออกใหม่ชนิดที่เปลี่ยนมือไม่ได้ ในราคา ศูนย์บาท จำนวน 31,000,000 หน่วย ให้แก่กรรมการ พนักงาน และที่ปรึกษาของบริษัทและบริษัทย่อย และในการประชุมกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2550 เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2550 ที่ประชุมมีมติอนุมัติการออกไปสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวเนื่องจากมีความคลาดเคลื่อนของข้อมูลบางประการที่เปิดเผยต่อผู้ถือหุ้นซึ่งมิใช่เป็นข้อมูลหลักเพื่อประกอบการตัดสินใจ และบริษัทจะนำเสนอการยกเลิกการออกไปสำคัญแสดงสิทธิและรายละเอียดในเรื่องที่เกี่ยวข้องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาในการประชุมผู้ถือหุ้นในคราวต่อไป

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ

วันที่ 28 พฤศจิกายน 2548 บริษัทได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญที่ออกใหม่ชนิดที่เปลี่ยนมือไม่ได้ ในราคา ศูนย์บาท 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 หน่วยมีสิทธิซื้อหุ้นสามัญจำนวน 1 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1 บาท

ในการประชุมกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2550 เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2550 ที่ประชุมได้พิจารณารับทราบการปรับเปลี่ยนระยะเวลาการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท 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



บริษัท พฤษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย หมายเหตุประกอบงบการเงิน สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549

ในระหว่างปี 2550 และ 2549 มีการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิข้างต้นจำนวน 6,327,800 หน่วยและ 14,097,000 หน่วย ตามลำดับ ซื้อหุ้นสามัญของบริษัทจำนวน 6,327,800 หุ้น และ 14,097,000 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1 บาท

มีการยกเลิกใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 5,954,500 หน่วย และ 8,091,200 หน่วย ในระหว่างปี 2550 และ 2549 ตามลำดับ จากการลาออกของพนักงานบางราย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549 ใบสำคัญแสดงสิทธิคงเหลือที่สามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญมีจำนวน 29,552,800 หน่วย และ 41,835,100 หน่วย ตามลำดับ

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



บริษัท พญา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549

13 ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานธุรกิจ

กลุ่มบริษัทดำเนินกิจการในส่วนงานธุรกิจเดียว คือ ธุรกิจสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นฝ่ายบริหารจึงพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทมีส่วนงานธุรกิจเพียงส่วนงานเดียว

ส่วนงานภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจเฉพาะในประเทศเท่านั้น ดังนั้นฝ่ายบริหารจึงพิจารณาว่า กลุ่มบริษัทมีส่วนงานทางภูมิศาสตร์เพียงส่วนงานเดียว

14 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2550	2549	2550	2549
	(ล้านบาท)			
ค่าใช้จ่ายโฆษณาและประชาสัมพันธ์	411	200	390	200
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับบุคลากร	382	281	364	271
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	293	266	283	266
ค่าที่ปรึกษา	86	24	84	24
ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์	77	62	73	62
ค่าเช่า	35	32	31	32
ค่าซ่อมแซม	28	24	28	24
ค่าเสื่อมราคาและรายการจ่ายตัดบัญชี	33	22	32	21
ค่าสาธารณูปโภค	33	23	33	23
ค่าธรรมเนียมธนาคาร	26	17	22	16
ค่าเผื่อการลดมูลค่าของสินค้าคงเหลือ	22	3	22	3
อื่นๆ	97	76	90	74
รวม	1,523	1,030	1,452	1,016



บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549

15 ค่าใช้จ่ายพนักงาน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2550	2549	2550	2549
	(ล้านบาท)			
เงินเดือนและค่าแรง	422	356	388	349
จ่ายสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	11	8	10	8
อื่นๆ - โบนัสและค่าสวัสดิการ	198	130	177	127
รวม	631	494	575	484

จำนวนพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	(จำนวนคน)			
- ประจำ	1,261	1,131	1,111	1,063
- รายวัน	785	884	749	883
รวม	2,046	2,015	1,860	1,946

กลุ่มบริษัทได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงานของกลุ่มบริษัทบนพื้นฐานความสมัครใจของพนักงานในการเป็นสมาชิกของกองทุน โดยพนักงานจ่ายเงินสะสมในอัตราร้อยละ 4 ของเงินเดือนทุกเดือน และบริษัทจ่ายสมทบในอัตราร้อยละ 4 ของเงินเดือนของพนักงานทุกเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้ได้จดทะเบียนเป็นกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามข้อกำหนดของกระทรวงการคลังและจัดการกองทุนโดยผู้จัดการกองทุนที่ได้รับอนุญาต

16 ดอกเบี้ยจ่าย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2550	2549	2550	2549
	(พันบาท)			
ดอกเบี้ยจ่ายและค้างจ่ายแก่สถาบันการเงิน	64,557	89,765	62,944	89,765
หัก ส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนการก่อสร้าง	16,689	42,534	15,083	42,534
สุทธิ	47,868	47,231	47,861	47,231



บริษัท พฤษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549

17 ภาษีเงินได้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2550	2549	2550	2549
	(พันบาท)			
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน				
สำหรับปีปัจจุบัน	331,120	286,985	266,014	267,222
ต่ำกว่า/(สูงกว่า) ภาษีของปีก่อน	1,987	(12,254)	1,987	(12,254)
	<u>333,107</u>	<u>274,731</u>	<u>268,001</u>	<u>254,968</u>

การกระทบยอดเพื่อหาอัตราภาษีที่แท้จริง

	งบการเงินรวม			
	2550		2549	
	อัตราภาษี		อัตราภาษี	
	(ร้อยละ)	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)
กำไรก่อนภาษี		<u>1,603,055</u>		<u>1,578,040</u>
ภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีเงินได้				
นิติบุคคลของประเทศไทย	30	480,916	30	473,412
การลดภาษีเงินได้		(69,301)		(76,308)
รายได้สุทธิที่ไม่ต้องเสียภาษี		(108,424)		(115,273)
ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี		7,145		4,852
รายได้สุทธิที่ถูกตัดรายการ		13,465		-
อื่นๆ		9,306		(11,952)
รวม	<u>21</u>	<u>333,107</u>	<u>17</u>	<u>274,731</u>

การกระทบยอดเพื่อหาอัตราภาษีที่แท้จริง



บริษัท พฤษา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2550		2549	
	อัตราภาษี		อัตราภาษี	
	(ร้อยละ)	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)
กำไรก่อนภาษี		1,448,416		1,523,648
ภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีเงินได้				
นิติบุคคลของประเทศไทย	30	434,525	30	457,094
การลดภาษีเงินได้		(72,421)		(76,182)
รายได้สุทธิที่ไม่ต้องเสียภาษี		(102,586)		(115,273)
ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี		7,086		4,852
อื่นๆ		1,397		(15,523)
รวม	19	268,001	17	254,968

การลดภาษีเงินได้นิติบุคคล

พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการลดอัตรารัษฎากร ฉบับที่ 387 พ.ศ. 2544 ลงวันที่ 5 กันยายน 2544 ให้สิทธิทางภาษีแก่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหลังวันที่ 6 กันยายน 2544 โดยลดอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลจากอัตราร้อยละ 30 เป็นร้อยละ 25 สำหรับกำไรสุทธิทางภาษีเป็นเวลาห้ารอบระยะเวลาบัญชีต่อเนื่องกันนับแต่รอบระยะเวลาบัญชีแรกที่เริ่มในหรือหลังวันที่พระราชกฤษฎีกานี้ใช้บังคับ

บริษัทย่อยหนึ่งแห่งคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรทางภาษีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549 ตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการลดอัตรารัษฎากร ฉบับที่ 431 พ.ศ. 2548 ลงวันที่ 21 มกราคม 2548 โดยลดอัตราภาษีเงินได้เป็นร้อยละ 15 ของกำไรสุทธิ เฉพาะส่วนที่ไม่เกินหนึ่งล้านบาท ร้อยละ 25 ของกำไรสุทธิ เฉพาะส่วนที่เกินหนึ่งล้านบาทแต่ไม่เกินสามล้านบาทและร้อยละ 30 ส่วนที่เกินสามล้านบาท



บริษัท พญา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549

18 กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 คำนวณจากกำไรสุทธิในงบกำไรขาดทุนรวมและงบกำไรขาดทุนเฉพาะกิจการของผู้ถือหุ้นสามัญจำนวน 1,269,876,518 บาท และ 1,180,414,966 บาท ตามลำดับ (2549: 1,303,284,410 บาทและ 1,268,680,112 บาท ตามลำดับ) และหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 ตามวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก จำนวน 2,176,520,212 หุ้น (2549: 2,162,879,813 หุ้น)

หุ้นสามัญตามวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ขั้นพื้นฐาน)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2550	2549	2550	2549
	(พันหุ้น)			
หุ้นสามัญที่ออก ณ วันที่ 1 มกราคม				
(เทียบเท่ามูลค่าหุ้นละ 1 บาท)	2,173,850	2,125,000	2,173,850	2,125,000
ผลกระทบจากหุ้นที่ออกจำหน่าย				
ในระหว่างปี	2,670	37,880	2,670	37,880
หุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วระหว่างปี				
ตามวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม (ขั้นพื้นฐาน)	2,176,520	2,162,880	2,176,520	2,162,880
กำไรต่อหุ้นปรับลด				

กำไรต่อหุ้นปรับลดสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม คำนวณจากหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักระหว่างปีในแต่ละปีดังนี้



บริษัท พฤษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549

หุ้นสามัญตามวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ปรับลด)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2550	2549	2550	2549
	(พันหุ้น)			
หุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วระหว่างปี				
ตามวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก				
(ขั้นพื้นฐาน)	2,176,520	2,162,880	2,176,520	2,162,880
ผลกระทบจากสิทธิที่จะเลือกซื้อหุ้น	30,729	48,407	30,729	48,407
หุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วระหว่างปี				
ตามวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ปรับลด)	<u>2,207,249</u>	<u>2,211,287</u>	<u>2,207,249</u>	<u>2,211,287</u>

19 สิทธิประโยชน์จากการส่งเสริมการลงทุน

กลุ่มบริษัทได้รับการส่งเสริมการลงทุนตามพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 สำหรับการประกอบกิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือรายได้ปานกลาง (พื้นที่ใช้สอยต่อหน่วยของที่อยู่อาศัยจะต้องมีขนาดไม่ต่ำกว่า 31 ตารางเมตรและมูลค่าซื้อขายตามสัญญาไม่เกิน 600,000 บาท) สิทธิพิเศษที่สำคัญได้แก่ การได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นเวลา 5 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนสิทธิพิเศษนี้จะสิ้นสุดในระยะเวลาต่างๆ กันจนถึงวันที่ 6 ธันวาคม 2554

เนื่องจากเป็นกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน บริษัทและบริษัทย่อยจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามที่ระบุไว้ในบัตรส่งเสริมการลงทุน

20 เงินปันผลจ่าย

ในการประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นของบริษัท เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2550 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการจ่ายกำไรเป็นเงินปันผลจากกำไรสุทธิส่วนที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนของปี 2549 แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.20 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 434.8 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นในระหว่างปี 2550



บริษัท พฤษา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549

ในการประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นของบริษัท เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2549 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นเงินปันผลจากกำไรสุทธิส่วนที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนของปี 2548 แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.18 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 388.7 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นในระหว่างปี 2549

21 การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี

การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีของบริษัทต่อไปนี้มีผลกระทบต่องบการเงินรวมของกลุ่มบริษัท

จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2549 บริษัทบันทึกเงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบการเงินโดยใช้วิธีส่วนได้เสีย

ในระหว่างปี 2550 สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการบัญชีฉบับปรับปรุงใหม่ ซึ่งให้ถือปฏิบัติกับงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2550 ดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 44 (ปรับปรุง 2550) เรื่องงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 45 (ปรับปรุง 2550) เรื่องเงินลงทุนในบริษัทร่วม

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 46 (ปรับปรุง 2550) เรื่องส่วนได้เสียในการร่วมค้า

มาตรฐานการบัญชีที่ปรับปรุงใหม่เหล่านี้กำหนดให้บริษัทใหญ่ซึ่งมีเงินลงทุนในบริษัทย่อย กิจการที่ควบคุมร่วมกัน หรือบริษัทร่วม ที่ไม่จัดจำแนกเป็น การลงทุนสำหรับ “การถือเพื่อขาย” บันทึกเงินลงทุนดังกล่าวตามวิธีราคาทุน หรือตามเกณฑ์การรับรู้และการวัดมูลค่าตราสารทางการเงิน (เมื่อมีการบังคับใช้) แทนวิธีส่วนได้เสียซึ่งใช้อยู่ในปัจจุบัน

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2550 บริษัทได้เปลี่ยนนโยบายการบัญชีสำหรับเงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบการเงินของบริษัทจากวิธีส่วนได้เสียเป็นวิธีราคาทุน การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีนี้ทำให้ต้องมีการปรับปรุงงบการเงินของบริษัทย้อนหลัง และงบการเงินของบริษัทสำหรับปี 2549 ที่นำไปแสดงในงบการเงินสำหรับปี 2550 เพื่อการเปรียบเทียบจึงได้รับการปรับปรุงใหม่ ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีต่องบการเงินที่จัดทำในระหว่างปี 2550 และ 2549 มีดังนี้



บริษัท พฤษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2550	2549
	(พันบาท)	
เงินลงทุนในบริษัทย่อย		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 ม.ค. ก่อนการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี	45,233	8,631
กำไรสะสมลดลง	(42,236)	(7,632)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 ม.ค. หลังการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี	<u>2,997</u>	<u>999</u>
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2550	2549
	(พันบาท)	
กำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรร		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 ม.ค. ก่อนการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี	3,578,845	2,664,316
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียลดลงสุทธิ	(42,236)	(7,632)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 ม.ค. หลังการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี	<u>3,536,609</u>	<u>2,656,684</u>
กำไรสุทธิ		
กำไรสุทธิก่อนการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี	1,269,877	1,303,284
รับเงินปันผลจากบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	42,470	-
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียลดลงสุทธิ	(131,932)	(34,604)
ลดลงสุทธิ	(89,462)	(34,604)
กำไรสุทธิหลังการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี	<u>1,180,415</u>	<u>1,268,680</u>
กำไรต่อหุ้นลดลง (บาท)		
ขั้นพื้นฐาน	(0.04)	(0.01)
ปรับลด	(0.05)	(0.02)



บริษัท พญา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549

22 เครื่องมือทางการเงิน

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย หมายถึง ความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยในตลาด ซึ่งส่งผลกระทบต่อการทำงานและกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท ผู้บริหารเชื่อว่าบริษัทมีความเสี่ยงในอัตราดอกเบี้ยน้อย ดังนั้น บริษัทจึงไม่ได้ทำสัญญาเพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว

ความเสี่ยงจากสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีการควบคุมความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดให้เพียงพอต่อการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท และเพื่อให้ผลกระทบจากความผันผวนของกระแสเงินสดลดลง

มูลค่ายุติธรรม

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการและข้อสมมติฐานในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังต่อไปนี้

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดและเงินลงทุนชั่วคราวในเงินฝากออมทรัพย์ เงินฝากประจำและตั๋วสัญญาใช้เงิน และลูกหนี้และเจ้าหนี้มีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณเนื่องจากเครื่องมือทางการเงินเหล่านั้น จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาว มีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณเนื่องจากเครื่องมือทางการเงินเหล่านี้มีอัตราดอกเบี้ยในอัตราตลาด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 หุ้นกู้ระยะยาวมีมูลค่าตามบัญชีจำนวนเงิน 1,000 ล้านบาท และมีมูลค่ายุติธรรมจำนวนเงิน 1,002 ล้านบาท



บริษัท พฤษา เรือเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549

23 สัญญาเช่า

- (ก) บริษัทได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงาน (รวมค่าบริการที่เกี่ยวข้อง) เป็นเวลา 3 ปี สิ้นสุดในระยะเวลาต่างๆ กัน จนถึงเดือนพฤศจิกายน 2553 ค่าเช่าและค่าบริการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 มีจำนวนประมาณ 9.2 ล้านบาท (2549 : 14.3 ล้านบาท)
- (ข) บริษัทได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงาน (รวมค่าบริการที่เกี่ยวข้อง) กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่และเป็นกรรมการของบริษัทด้วย เริ่มจากเดือนเมษายน 2548 และได้ยกเลิกสัญญาเช่าเมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2550 ค่าเช่าและค่าบริการสำหรับระยะเวลาสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2550 มีจำนวนประมาณ 2.0 ล้านบาท (2549 : 2.0 ล้านบาท)
- (ค) บริษัทย่อยได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงาน (รวมค่าบริการที่เกี่ยวข้อง) กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่และเป็นกรรมการของบริษัทด้วยเป็นเวลา 1 ปี เริ่ม 1 ตุลาคม 2548 และได้ยกเลิกสัญญาเช่าเมื่อวันที่ 30 กันยายน 2549 ค่าเช่าสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2549 มีจำนวน 64,800 บาท
- (ง) บริษัทย่อยได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงาน (รวมค่าบริการที่เกี่ยวข้อง) เป็นเวลา 3 ปี สิ้นสุดในระยะเวลาต่างๆ กัน จนถึงเดือนพฤศจิกายน 2553 ค่าเช่าและค่าบริการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 มีจำนวน 3.9 ล้านบาท

24 ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหลัง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหลังดังต่อไปนี้

- (ก) บริษัทมีภาระผูกพันสำหรับการซื้อที่ดินจำนวน 1,129 ล้านบาท (2549 : 941 ล้านบาท)
- (ข) บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันสำหรับการพัฒนาและก่อสร้างโครงการของบริษัทเป็นจำนวน 87 ล้านบาท (2549 : 148 ล้านบาท)
- (ค) บริษัทมีภาระผูกพันสำหรับสัญญาว่าจ้างงานบริการและค่าที่ปรึกษาของบริษัทเป็นจำนวน 4 ล้านบาท



บริษัท พฤษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย หมายเหตุประกอบงบการเงิน สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549

- (ง) บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหน้าจากการที่ธนาคารในประเทศหลายแห่งออกหนังสือค้ำประกันบริษัทกับหน่วยงานราชการบางแห่งเป็นจำนวนเงินรวม 1,353 ล้านบาท (2549 : 1,171 ล้านบาท)
- (จ) บริษัทมีภาระผูกพันต่อธนาคารเกี่ยวกับการค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีจำนวนรวม 40 ล้านบาท วงเงินกู้ยืมจากธนาคารจำนวน 1,645 ล้านบาท และวงเงินหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารจำนวน 504 ล้านบาทของบริษัทย่อย

25 อื่นๆ

มูลค่าที่ได้มีการทำสัญญาขายแล้วและมูลค่ารวมของโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549 มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2550	2549	2550	2549
	(ล้านบาท)			
มูลค่าที่ได้มีการทำสัญญาขายแล้ว	51,183	37,537	49,556	37,185
มูลค่าขายรวมของโครงการ	58,164	42,112	55,935	41,610
อัตราส่วนของมูลค่าที่ได้มีการทำ				
สัญญาขายแล้วต่อมูลค่าขายรวมของ				
โครงการ (ร้อยละ)	88.00	89.14	88.60	89.37

26 มาตรฐานการบัญชีไทยที่ยังไม่ได้ใช้

กลุ่มบริษัทยังไม่ได้ใช้มาตรฐานการบัญชีต่อไปนี้ ณ วันที่ในงบดุล เนื่องจากยังไม่มีงบฉบับใช้ มาตรฐานการบัญชีต่อไปนี้กำหนดให้ถือปฏิบัติกับงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2551 เป็นต้นไป



บริษัท พฤษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 25 (ปรับปรุง 2550)	เรื่อง งบกระแสเงินสด
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 2550)	เรื่อง สัญญาเช่า
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2550)	เรื่อง สินค้าคงเหลือ
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 33 (ปรับปรุง 2550)	เรื่อง ต้นทุนการกู้ยืม
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 35 (ปรับปรุง 2550)	เรื่อง การนำเสนองบการเงิน
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 39 (ปรับปรุง 2550)	เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 41 (ปรับปรุง 2550)	เรื่อง งบการเงินระหว่างกาล
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 43 (ปรับปรุง 2550)	เรื่อง การรวมธุรกิจ
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 49 (ปรับปรุง 2550)	เรื่อง สัญญาก่อสร้าง
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 51	เรื่อง สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

บริษัทคาดว่าจะการกำหนดให้ใช้มาตรฐานการบัญชีดังกล่าวข้างต้น จะไม่มีผลกระทบต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการอย่างมีสาระสำคัญ



ค่าสอบบัญชี

บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยได้จ่ายค่าสอบบัญชีประจำปี 2548 ปี 2549 และปี 2550 ให้แก่ผู้สอบบัญชีจาก บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด สำหรับการสอบทานและตรวจสอบงบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย รายละเอียดมีดังนี้

หน่วย : บาท

	ปี 2550	ปี 2549	ปี 2548
ค่าสอบบัญชีบริษัทฯ และบริษัทย่อย	4,000,000	3,560,000	3,500,000
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	70,653	74,500	79,250
รวมทั้งสิ้น	4,070,653	3,574,500	3,579,250



ความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

หนึ่งในภารกิจที่สำคัญของบริษัท พวกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือเป็นนโยบายและความรับผิดชอบต่อ “ส่งเสริมการพัฒนาสังคมและสิ่งแวดล้อม (Social and Environmental Responsibility)” การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ อยู่บนพื้นฐานของจริยธรรม สร้างสมดุลที่จะตอบสนองความต้องการของทุกกลุ่ม พิจารณาผลกระทบต่อสังคมและผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับองค์กรในทุกด้าน ไม่ว่าจะเป็นลูกค้า ชุมชน คู่ค้า พนักงาน ผู้ถือหุ้น และประชาชนทั่วไป

บริษัทฯ จัดทำโครงการเพื่อรับผิดชอบต่อสังคมและชุมชนส่งเสริมการพัฒนาสังคมและสิ่งแวดล้อม ต่อเนื่องมาโดยตลอดระยะเวลา 15 ปี เพราะเราตระหนักดี ว่าการอยู่ร่วมกันในสังคม ทุกคน ทุกหน่วยงานต้องสนับสนุนช่วยเหลือซึ่งกันและกัน ธุรกิจไม่สามารถที่จะเติบโตก้าวหน้า โดยไม่เหลียวมองผู้ที่เกี่ยวข้องรอบด้าน ที่ต้องเติบโตก้าวหน้าไปด้วยกัน ดังนั้นบริษัทฯ จึงได้กำหนดโครงการเพื่อบรรลุภารกิจที่กำหนดไว้ ดังนี้

- ความรับผิดชอบต่อผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพ
- ความรับผิดชอบต่อพนักงาน ซึ่งเป็นกลุ่มบุคคลที่สำคัญขององค์กร
- ความรับผิดชอบต่อสังคมและชุมชน บริเวรรอบพื้นที่

ตั้งโครงการด้านคุณภาพชีวิตและสังคม การสาธารณสุข และการแพทย์ การส่งเสริมการศึกษา การทำนุบำรุงศาสนา และการสืบสานขนบธรรมเนียมประเพณีต่างๆ

- ความรับผิดชอบต่อสังคมโดยส่วนรวม

ความรับผิดชอบต่อผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพ



ผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ ทั้งทาว์นเฮาส์ บ้านเดี่ยว และคอนโดมิเนียม ส่วนใหญ่ก่อสร้างด้วยกระบวนการผลิตที่ลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ด้วยเทคโนโลยีที่ทันสมัยเทียบเท่าในยุโรปและทันสมัยที่สุดในประเทศไทย ที่เรียกว่าระบบ “PS Precast เทคโนโลยีก่อสร้างบ้านคุณภาพ” ระบบนี้โครงสร้างบ้านเป็นผนังคอนกรีต เสริม

เหล็กสำเร็จรูป ผลิตมาจากโรงงานที่ใช้ระบบคอมพิวเตอร์ในการควบคุมคุณภาพการผลิต เนื่องจากการก่อสร้างภายในโรงงาน จึงสามารถควบคุมและลดปริมาณของเสียและขยะจากการก่อสร้าง และลดมลภาวะทั้งในเรื่องฝุ่นและเสียงจากการก่อสร้าง บ้านที่สร้างจะมีคุณภาพมาตรฐานผนังบ้านแข็งแรง ผิวเรียบเนียนกว่าการใช้แรงงานคน และด้วยนวัตกรรม ทางเทคโนโลยีนี้ ทำให้บริษัทฯ สามารถควบคุมปัจจัยต่างๆ ได้ดี ทั้งในด้านต้นทุนในการก่อสร้าง และระยะเวลา บริษัทฯ จึงคืนกำไรส่วนนี้กลับมายังผู้บริโภค



โดยการกำหนดราคาบ้านที่เหมาะสมและคุ้มค่า มากกว่าผู้ประกอบกรรายอื่น เมื่อเทียบกับบ้านในขนาดเดียวกันและในทำเลใกล้เคียงกัน

ความรับผิดชอบต่อพนักงาน

บริษัทฯ ตระหนักในคุณค่าทรัพยากรมนุษย์ และประสงค์ที่จะให้พนักงานมีความภาคภูมิใจในองค์กร โดยมีบรรยากาศการทำงานอย่างมีส่วนร่วมและมีโอกาสก้าวหน้าในสายอาชีพอย่างเท่าเทียมกัน พนักงานจะได้รับการส่งเสริมให้มีความรู้ความสามารถอย่างทั่วถึงและต่อเนื่องเพื่อการสร้างคุณค่าและดำรงความเป็นเลิศในธุรกิจ เพราะการที่บริษัทฯ จะเติบโตก้าวหน้าขึ้นอยู่กับความสามารถ และความร่วมมือ ร่วมใจของพนักงาน ที่เป็นทรัพยากรอันมีค่าที่บริษัทฯ ต้องให้การดูแล เคารพต่อสิทธิและปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเป็นธรรม มีการดูแลและจัดสรรสวัสดิการ อาทิ การรักษาพยาบาล การประกันชีวิต การจัดกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ สวัสดิการเครื่องแบบ การจัดอบรมเพื่อเพิ่มพูนความรู้และทักษะในการทำงานของพนักงานทุกระดับอย่างสม่ำเสมอ การให้ส่วนลดพิเศษสำหรับพนักงานที่ซื้อบ้านในโครงการของบริษัทฯ การให้ทุนการศึกษาแก่บุตรของพนักงาน ส่งเสริมและสนับสนุนให้พนักงานได้มีโอกาสศึกษาเพิ่มเติม เพื่อพัฒนาความรู้ ความสามารถของบุคลากร

นอกจากนี้ ยังมีการสนับสนุนให้พนักงานได้ออกกำลังกายด้วยการจัดชมรมกีฬาต่างๆ ตามความต้องการของพนักงาน ส่งเสริมให้พนักงานได้มีส่วนร่วมในการรับผิดชอบต่อสังคม โดยพนักงานสามารถเข้าร่วมโครงการหรือกิจกรรมต่างๆ เพื่อสังคมและสาธารณชน ที่บริษัทจัดขึ้นเป็นประจำ

บริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะให้พนักงานและชุมชนแวดล้อมสถานที่ทำงานของเรามีความอยู่ดีและจะดำรงรักษาไว้ซึ่งสภาพแวดล้อมที่ดี บริษัทฯ มีการกำหนดวิธีปฏิบัติงานเพื่อให้มีความปลอดภัยในการทำงาน พยายามป้องกันอุบัติเหตุ การบาดเจ็บและความเจ็บป่วยเนื่องจากงาน ปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับต่างๆ ในเรื่องความปลอดภัยอย่างเคร่งครัด และนำมาตราฐานการจัดการเกี่ยวกับความปลอดภัย มาใช้



ในการบังคับในกรณีที่ไม่มีความหมายและข้อบังคับใช้ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้จัดทำระเบียบปฏิบัติ การวางแผนดำเนินการ และการฝึกอบรมพนักงานให้มีความรู้ความเข้าใจและได้รับข่าวสารที่เพียงพอในเรื่องความปลอดภัยในการทำงาน เพื่อป้องกันอันตรายอันอาจเกิดจากเครื่องจักร และการทำงานต่างๆ



ความรับผิดชอบต่อสังคมและชุมชน

สังคมและชุมชนใกล้เคียง บริษัทฯ ถือว่ามีส่วนร่วมรับผิดชอบต่อ จึงดำเนินโครงการที่เอื้อประโยชน์ให้กับสังคมและชุมชน ส่งเสริมให้พนักงานมีจิตสำนึกและความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม ประชาสัมพันธ์กับชุมชนในเรื่องที่เกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม รวมทั้งแลกเปลี่ยนความรู้และประสบการณ์กับหน่วยงานอื่นเพื่อให้มีการรักษาสภาพแวดล้อมและปรับปรุงการปฏิบัติงานให้เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ



สนับสนุนและส่งเสริม กิจกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาชุมชนหน่วยงานราชการ โรงเรียน ตลอดจนการทำนุบำรุงศาสนาอย่างต่อเนื่อง อาทิ การร่วมสนับสนุนการจัดกิจกรรมวันเด็กของโรงเรียนและหน่วยงานต่างๆ ในพื้นที่ใกล้เคียงโครงการ การร่วมสร้างห้องจรรยาให้กับสถานีตำรวจ การสนับสนุนการจัดงานกาชาดประจำปี ร่วมสนับสนุนโครงการสร้างบ้านให้กับคนที่ไม่มียู่อาศัยเพื่อถวายเป็น

พระราชกุศล ร่วมสนับสนุนการแข่งขันกีฬาเยาวชนแห่งชาติ สนับสนุนการจัดซื้อรถยนต์เพื่อบริการคนในชุมชน สนับสนุนการจัดซื้อเครื่องโอบิตเซลแก่สถานีตำรวจ สนับสนุนการติดตั้งถังบรรจุจุลินทรีย์และอุปกรณ์เพื่อใช้ในการปรับปรุงคุณภาพน้ำ เป็นต้น

โครงการ PS Work Shop เป็นหนึ่งในโครงการที่จัดขึ้นเพื่อฝึกอบรมวิชาชีพเสริมให้กับลูกค้าและคนในชุมชน โดยมีเป้าหมายเพื่อให้ผู้เข้าอบรม สามารถนำวิชาความรู้ที่ได้รับไปประยุกต์ใช้ให้เป็นประโยชน์ สร้างอาชีพ สร้างรายได้เสริมให้แก่คนในชุมชน ทำให้ใช้เวลาว่างอย่างมีคุณค่า เกิดประโยชน์ทั้งต่อครอบครัวและสังคมส่วนรวม โดยโครงการนี้ บริษัทฯ ได้เชิญวิทยากรพิเศษผู้มีความรู้และความชำนาญมาเป็นผู้อบรมในวิชาชีพแขนงต่างๆ อาทิ

- งานเทียน เช่น ทำเทียนแพนซี เทียนหอม
- งานเพ้นท์ เช่น เพ้นท์เสื้อ
- งานเรซิน เช่น ทำตุ๊กตาดินเผา
- การทำอาหาร เช่น ขนมจีบ-ชาลาเปา
- การทำน้ายาซักผ้า น้ายาปรับผ้านุ่ม

กิจกรรมด้านศาสนา

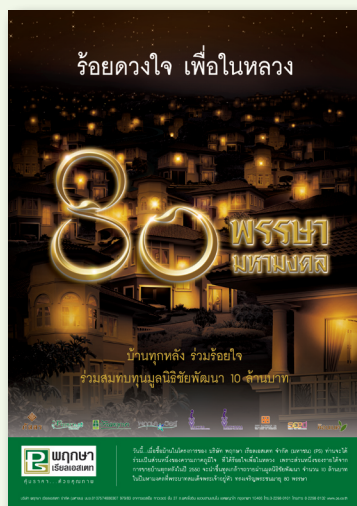
จัดงานทำบุญเนื่องในโอกาสสำคัญทางพระพุทธศาสนาตามเทศกาลต่างๆ เช่น วันสงกรานต์ วันเข้าพรรษา วันออกพรรษา โดยจัดงานทำบุญตักบาตร ภายในโครงการเพื่อเป็นการเปิดโอกาสให้ลูกค้าที่อยู่อาศัยในโครงการแล้วได้มีโอกาสทำกิจกรรมร่วมกันและเป็นการสืบทอดพระพุทธศาสนา และขนบธรรมเนียมประเพณีอันดีของไทย โดยสร้าง



แบบอย่างการปฏิบัติไว้เพื่อให้เด็กๆ และเยาวชนได้ปฏิบัติ
 ตามและได้ซึมซับภาพบรรยากาศความเป็นไทยให้คงอยู่ต่อไป
 นอกจากนี้ยังเป็นการสร้างโอกาสในการทำความรู้จักกันของ
 ลูกค้าให้มากยิ่งขึ้น

ความรับผิดชอบต่อสังคมโดยรวม

กิจกรรม “PS ร้อยใจ ร่วมสมทบทุนมูลนิธิชัย
 พัฒนา”



ในฐานะบริษัทฯ เป็นหนึ่งในผู้นำในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
 ของประเทศ ตระหนักถึงพระมหากรุณาธิคุณ ที่พระบาท
 สมเด็จพระเจ้าอยู่หัวฯ ทรงมีต่อพสกนิกรปวงชนชาวไทยทุก
 หมู่เหล่าตลอดมา ในวโรกาสมหามงคลที่ทรงมีพระชนมายุ
 ครบ 80 พรรษา PS จึงขอร่วมถวายความจงรักภักดีด้วย
 การนำรายได้บางส่วนจากการขายบ้านทุกยูนิตที่ลูกค้าซื้อ
 จากโครงการของบริษัทฯ ตลอดปี 2550 รวมเป็นเงิน
 10 ล้านบาท จะนำขึ้นทูลเกล้าถวาย แต่พระบาทสมเด็จพระ
 พระเจ้าอยู่หัวฯ ผ่านมูลนิธิชัยพัฒนา เพื่อทรงใช้ในกิจการ
 ของมูลนิธิฯ ต่อไป

โครงการ PS สร้างบ้าน สร้างชีวิต



อีกหนึ่งโครงการของบริษัทฯ ที่ให้ผูมีส่วนเกี่ยวข้องทั้ง
 ลูกค้าและพนักงาน ได้มีโอกาสทำความดีเพื่อถวายต่อองค์
 พ่อหลวงของปวงชนชาวไทย โดยการปลูกป่าชายเลน ณ
 สวนป่าทูลกระหม่อม จังหวัดสมุทรสงคราม ซึ่งเป็นผืนป่า
 ที่สมเด็จพระเทพรัตนราชสุดาฯ สยามบรมราชกุมารี ทรง
 ตระหนักถึงความสำคัญ และลงมือฟื้นฟูป่าด้วยพระองค์เอง



บริจาคโลหิตเพื่อถวายเป็นพระราชกุศล

เชิญชวนพนักงานและประชาชนทั่วไป ที่มีจิตศรัทธามาร่วมบริจาคโลหิตเพื่อถวายเป็นพระราชกุศล ต่อพระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช โดยประสานความร่วมมือกับสภากาชาดไทยปีละ 2 ครั้ง โดยดำเนินการต่อเนื่องเป็นประจำทุกปี



กิจกรรมเพื่อการศึกษา

โครงการทุนการศึกษา PS ซึ่งจัดขึ้นเป็นประจำทุกปี ทั้งนี้เนื่องจากบริษัทฯ เล็งเห็นความสำคัญของการศึกษาของเยาวชน ซึ่งถือเป็นอนาคตของชาติต่อไป โดยแบ่งออกเป็น 4 ประเภท ดังนี้

1. ทุนระดับประถมศึกษา และมัธยมศึกษาสำหรับบุตรธิดาของลูกค้าบริษัทฯ
2. ทุนสำหรับเด็กนักเรียนที่เรียนอยู่ในโรงเรียนที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงกับที่ตั้งโครงการของบริษัทฯ

3. ทุนระดับอุดมศึกษา สำหรับนิสิต นักศึกษา ที่มีผลการเรียนดี แต่ขาดแคลนทุนทรัพย์ โดยไม่มีข้อผูกพันใดๆ ทั้งสิ้น

4. ทุนสำหรับบุตร ธิดาของพนักงาน ทั้งพนักงานรายเดือน และพนักงานรายวัน

นอกจากนี้ยังมีการร่วมสนับสนุนการสร้างห้องดนตรีไทย และเครื่องดนตรีไทยให้แก่โรงเรียน ร่วมสนับสนุนโครงการพัฒนาผู้นำเยาวชนเพื่อสร้างสรรค์สังคมไทย



PS Precast Factory Learning Center

มีวัตถุประสงค์เพื่อเปิดโอกาสให้นิสิต นักศึกษาจากสถาบันการศึกษาต่างๆ เข้าเยี่ยมชมโรงงาน PS Precast ซึ่งเป็นโรงงานที่มีนวัตกรรมด้านการก่อสร้างบ้านที่ทันสมัยที่สุด และมีกำลังผลิตผนังและชิ้นส่วนคอนกรีตเสริมเหล็กสูงที่สุดในประเทศไทย โดยนิสิต นักศึกษา จะได้เรียนรู้



ทุกขั้นตอนในการสร้างบ้าน ตั้งแต่กระบวนการผลิตในโรงงาน จนถึงการจัดตั้งผนังเพื่อประกอบเป็นตัวบ้าน ณ

ประกอบด้วย บริการตรวจรักษาโรคทั่วไป บริการตรวจเลือดเพื่อคัดกรองโรคเบาหวาน ตรวจวัดความเข้มข้นของ



โครงการต่างๆ ของบริษัท โดยในปี 2550 ที่ผ่านมามีสถาบันการศึกษา และหน่วยงานต่างๆ มาเยี่ยมชมและศึกษาดูงานรวมทั้งสิ้น 16 สถาบัน จำนวนรวมกว่า 760 คน

กิจกรรมเพื่อพัฒนาสังคมและชุมชน

บริษัทฯ เชื่อว่า ธุรกิจจะเติบโตก้าวหน้าได้อย่างยั่งยืนต่อเมื่อชุมชนและสังคม ที่อยู่โดยรอบที่ตั้งโครงการ มีความเข้มแข็ง มีสภาพแวดล้อมและความเป็นอยู่ที่ดี จึงได้จัดกิจกรรมเพื่อเสริมสร้างความเข้มแข็ง ให้แก่ชุมชนและสังคมดังนี้

โครงการ PS หน่วยแพทย์เคลื่อนที่ จัดขึ้นเพื่อบริการลูกค้าและคนในชุมชนที่อยู่โดยรอบพื้นที่ตั้งโครงการ เป็นประจำทุกปี โดยร่วมมือกับโรงพยาบาล สถานีอนามัย องค์การบริหารส่วนตำบล ในชุมชน เพื่อเข้าไปบริการด้านการแพทย์แก่ลูกค้าและคนในชุมชน ซึ่งบริการที่จัดขึ้น

โลหิต โรคโลหิตจาง ตรวจวัดไขมันในเลือด บริการตรวจวัดความดันโลหิต ชั่งน้ำหนัก แปลค่าดัชนีมวลกาย ทำนายภาวะสุขภาพ ให้ความรู้และคำปรึกษา เรื่องโรคความดันโลหิตสูง เบาหวาน มะเร็งเต้านม มะเร็งปากมดลูก การป้องกันโรคไข้เลือดออก การใช้ยา ผลิตภัณฑ์อาหารเสริม สมุนไพร





การออกกำลังกาย และให้ความรู้เรื่องสิทธิบัตรทอง และรับ
ขึ้นทะเบียน บัตรทอง ซึ่งบริการดังกล่าวไม่คิดค่าใช้จ่ายใดๆ
ทั้งสิ้นกับผู้มารับบริการ นอกจากนี้ยังจัดให้มีบริการฉีด
วัคซีนป้องกันโรคพิษสุนัขบ้า ภายในชุมชนอีกด้วย

กิจกรรมทางด้านการกีฬา

โครงการ “PS Family League”

เป็นการจัดแข่งขันฟุตบอล โดยวัตถุประสงค์หลักคือ
การสนับสนุนให้เยาวชนไทยสนใจและรักการออกกำลังกาย



ความรักใคร่สามัคคีกันในทีม มีจิตใจนักกีฬานอกจากนี้ยังมี
วัตถุประสงค์รอง คือการร่วมรณรงค์ต้านยาเสพติด และ
เพื่อสร้างความสัมพันธ์อันดีของคนในชุมชน โดยใช้กีฬา
ฟุตบอล เป็นสื่อซึ่งโครงการนี้จัดขึ้นอย่างต่อเนื่องเป็นประจำ
ทุกปี





ข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ

บริษัท พฤษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 979/83 อาคารเอส เอ็ม ทาวเวอร์ ชั้น 27 ถ.พหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400
ประเภทธุรกิจ	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านทาวน์เฮ้าส์ บ้านเดี่ยว และอาคารชุด
เลขทะเบียนบริษัท	บมจ. 0107574800307
โทรศัพท์	0-2298-0101
โทรสาร	0-2298-0102
Homepage	www.ps.co.th

โรงงาน PS Precast

สถานที่ตั้งโรงงาน	54/1 หมู่ 4 ตำบลลาดสวาย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี
ประเภทธุรกิจ	โรงงานผลิตชิ้นส่วนคอนกรีตเสริมเหล็กสำเร็จรูป ผลิตรั้ว และเสาสำเร็จรูป
โทรศัพท์	0-2532-8124~32
โทรสาร	0-2532-8123

บริษัท เกสรก่อสร้าง 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

บริษัท พุทธชาด เอสเตท จำกัด (บริษัทย่อย)

สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 979/99 อาคารเอส เอ็ม ทาวเวอร์ ชั้น 30 ถ.พหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
โทรศัพท์	0-2298-0101



บริษัท พนาลี เอสเตท จำกัด (บริษัทย่อย)

สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 979/97 อาคารเอส เอ็ม ทาวเวอร์ ชั้น 30 ถ.พหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
โทรศัพท์	0-2298-0101

นายทะเบียนหลักทรัพย์

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

นายทะเบียนหุ้นกู้

ชื่อบริษัท	ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 3000 ถ.พหลโยธิน เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
โทรศัพท์	0-2299-1111

ผู้สอบบัญชี

นางสาวสมบูรณ์ ศุภศิริภิญโญ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 3731	และ / หรือ
นางสาวบุญศรี โชติไพฑูรย์พันธ์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 3756	และ / หรือ
นายวีระชัย รัตนจรัสกุล	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 4323	และ / หรือ
นายสันติ พงศ์เจริญพิทย์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 4623	
ชื่อบริษัท	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชยสอบบัญชี จำกัด	
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	195 เอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 22 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120	
โทรศัพท์	0-2677-2000	

ที่ปรึกษากฎหมาย

ชื่อบริษัท	บริษัท ไวท์ แอนด์ เคส (ประเทศไทย) จำกัด
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	540 อาคารเมอคิวรี่ ชั้น 22 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์	0-2264-8000



พฤษภา
เรียลเอสเตท

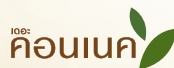


รัชดา

the Plant



พฤษภา
วิลาส



100%

คูนเน็ค



พฤษภาวิลาส



บ้านพฤษภา



IVY SATHON 10
The Mark of Success



RATCHADA
DEFINITELY URBAN LIFE



RIVER
THE PRIDE OF CHAO PHAYA



SEED
The
Enjoy The Difference



PS Precast
เทคโนโลยีก่อสร้างขั้นสุดคุณภาพ