

Prinsiri 10th Anniversary

"The Art of Family Living"

PRIN
siri

รายงานประจำปี 2552 / Annual Report 2009



PRIN Happiness¹⁰
siri 10 ปี ประโยชน์ ความสุขยกกำลัง 10

"10 ปี ประโยชน์"
.....อลังการแห่งความสุขที่ยกกำลังให้คุณเป็น 10

*"Keep Memory
Everytime"*



Contents

●	สารสนเทศคณะกรรมการบริษัท	5
●	รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ	7
●	รายงานความรับผิดชอบทางการเงิน	9
●	ข้อมูลโดยสรุปปี 2552	11
●	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	15
●	การประกอบธุรกิจของแต่ละสายผลิตภัณฑ์	20
●	โครงการในอนาคต	39
●	โครงสร้างเงินทุนและนโยบายจ่ายเงินปันผล	42
●	โครงสร้างการจัดการและการควบคุมภายใน	45
●	รายการระหว่างกัน	66
●	ปัจจัยความเสี่ยง	76
●	ข้อพิพาททางกฎหมาย	79
●	ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน	86
●	ข้อมูลสรุปฐานะทางการเงิน 2552	88
●	รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	108
●	งบการเงิน	110
●	หมายเหตุประกอบงบการเงิน	120



Back



Contents



Next

"The Art of Family Living"



Back



Comments



Next

❧ Award of Merit ❧



รางวัลแบบบ้านยอดเยี่ยมแห่งปีจาก PCBC ปี 2001 และ 2004
ประเทศสหรัฐอเมริกา งานประกวดที่คัดสรรผลงานของสถาปนิก
และบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำระดับโลก
จากทุกประเทศในแถบมหาสมุทรแปซิฟิก

Award of Merit 2001 : Best Single Family Detached Home : under 1800 sf.
Award of Merit 2001 : Best Single Family Detached Home : 2601 - 3000 sf.
Award of Merit 2004 : Best Single Family Detached Home : 3300 - 3600 sf.



PRIN
S i r i

www.prinsiri.com

ปริณสิริ......ลึกซึ้งกับความหมายของคำว่า...บ้าน คำตอบที่ดีที่สุด
ที่หล่อหลอมเป็นแรงบันดาลใจเชื่อมสายใยแห่งความรักความผูกพัน
ระหว่างคุณกับบ้าน...สู่ความสุขในการพักผ่อน ด้วยโครงการคุณภาพ
กว่า 30 โครงการ ครอบคลุมพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล ภายใต้
ตราสินค้า **สิริทาวรา ปริณดา ปริณลักษณ์ บ้านปริณสิริ บ้านปริณ
ดิ ยูโรเปียน ทาวน์ เดอะ นอร์เทิร์น ทาวน์ เดอะพัลซ์ เดอะคอมพลีท
สมาร์ต คอนโด และเดอะไพรด์ พัทยา คอนโด**



Back



Contents



Next



Satisfied



Back



Contents



Next

สาส์นจากคณะกรรมการบริษัท

เรียนท่านผู้ถือหุ้น

ในปี 2552 ที่ผ่านมา เศรษฐกิจโลกโดยรวมยังคงมีความผันผวนเป็นอย่างมาก ทั้งจากวิกฤตที่ต่อเนื่องมาจากปัญหา Sub-prime และ ปัญหาเศรษฐกิจในกลุ่มประเทศยุโรป รวมถึงความผันผวนของราคาสินค้าโภคภัณฑ์ เช่น น้ำมัน ทองคำ และผลผลิตทางการเกษตร สำหรับประเทศไทย นั้น ปัญหาทางการเมือง ยังคงเป็นความเสี่ยงต่อเนื่อง ทั้งจากปัญหาระหว่างพรรคร่วมรัฐบาล และปัญหาจากการที่ประชาชน มีความแตกต่างทางความคิดในทางการเมือง อย่างชัดเจน จนมีการแบ่งเป็นฝ่าย และกลุ่มต่างๆ ซึ่งเป็นปัจจัยหลักที่กระทบต่อเศรษฐกิจของไทย ทำให้ เศรษฐกิจของไทยในปี 2552 โดยรวมอยู่ในภาวะถดถอย

สำหรับในด้าน ธุรกิจสังหาริมทรัพย์ นั้น จากการที่ รัฐบาล ได้ต่ออายุมาตรการด้านภาษีอสังหาริมทรัพย์ไปจนถึงเดือนมีนาคม 2553 ส่งผลให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ยังคงมีปัจจัยบวกที่ส่งเสริมให้สามารถประคองตัวในภาวะความผันผวนของเศรษฐกิจได้

ถึงแม้ว่าในปี 2552 ที่ผ่านมา บริษัทจะได้รับผลกระทบจากวิกฤตการณ์ต่างๆ แต่บริษัทก็ยังคงมีความมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจต่อไป เพื่อให้บรรลุเป้าหมายที่ตั้งไว้ และมีเจตนารมณ์ในการดำเนินธุรกิจ อย่างโปร่งใสและเป็นธรรม ภายใต้หลักการกำกับกิจการที่ดี เพื่อให้ได้รับการยอมรับว่าบริษัทเป็นหนึ่งในบริษัทที่มีธรรมาภิบาล และประสบความสำเร็จในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยการดำเนินธุรกิจยังคงเป็นไปด้วยความรอบคอบ เน้นการรักษาคุณภาพของสินค้ามากยิ่งขึ้นเพื่อรักษาส่วนแบ่งตลาดและอัตราการเจริญเติบโตของบริษัทให้ยั่งยืนต่อไป ในโอกาสที่บริษัท ได้ดำเนินการมาจนครบรอบ 10 ปี บริษัทจึงได้ทำการ Rebranding เพื่อเป็นการสื่อสารต่อผู้บริโภคถึงปณิธานอันแน่วแน่ที่จะพัฒนาสินค้า ให้ทันกับความต้องการที่เปลี่ยนแปลงไปของผู้บริโภค และตอบสนองต่อการใช้งานที่เปลี่ยนแปลงไปตามยุคสมัย ภายใต้สโลแกน "The Art of Family Living" นอกจากนี้ บริษัทยังได้ดำเนินการพัฒนาการบริหารจัดการภายในองค์กรเพื่อให้ทันกับความเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วในยุคปัจจุบัน โดยบริษัทได้นำระบบการตรวจสอบผลงานโดยระบบคอมพิวเตอร์ มีการนำระบบการประเมินผลพนักงาน (KPI) เพื่อเป็นการตั้งเป้าหมาย ตรวจสอบ และประเมินผลได้อย่างเป็นระบบ และการการปรับปรุงโครงสร้างองค์กรเพื่อให้สายงานการบังคับบัญชามีความกระชับ และลดขั้นตอนต่างๆ เป็นต้น

ท้ายที่สุดนี้ คณะกรรมการขอขอบคุณท่านผู้ถือหุ้น ลูกค้า คู่ค้า พนักงาน สถาบันการเงิน สื่อมวลชน นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ ที่ให้ความเชื่อมั่นและสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทด้วยดีเสมอมา บริษัทขอสัญญาว่าจะพัฒนาศักยภาพของบริษัทอย่างต่อเนื่อง เพื่อมุ่งสู่ความเป็นหนึ่งในผู้นำด้านอสังหาริมทรัพย์ไทย ด้วยความโปร่งใสตรวจสอบได้ และจะก้าวต่อไปอย่างแข็งแกร่งเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกท่าน และ สังคมส่วนรวมตลอดไป

ศ.ดร.วรภัทร โตธนะเกษม
ประธานกรรมการ

นางสาวสิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัย
ประธานกรรมการบริหาร

นายวีระ ศรีชนะชัยโชค
กรรมการผู้จัดการ



Back



Contents



Next

Care



Back



Contents



Next

รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ

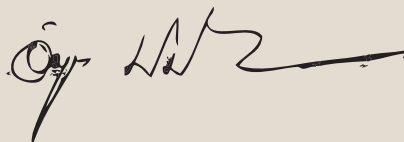
เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน โดยมี รศ.อัญชลี พิพัฒน์เสริญ เป็นประธานคณะกรรมการตรวจสอบ ผศ.มนต์ผกา วงษา และ รศ.วิทยา ด้านอรรถกุล เป็นกรรมการตรวจสอบ และกรรมการตรวจสอบแต่ละท่านไม่ได้เป็นพนักงานของบริษัท ปรีณสิริ จำกัด (มหาชน)

ในปี 2552 คณะกรรมการตรวจสอบได้จัดให้มีการประชุมรวม 4 ครั้ง โดยรายงานผลการประชุมต่อคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำ ซึ่งสรุปสาระสำคัญ ได้ดังนี้

- สอบทานรายงานทางการเงิน และการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ โดยการประสานงานกับผู้สอบบัญชี และผู้บริหารที่รับผิดชอบจัดทำรายงานทางการเงินทั้งรายไตรมาสและประจำปี คณะกรรมการตรวจสอบอาจเสนอแนะให้ผู้สอบบัญชี สอบทานหรือตรวจสอบรายการใดๆ ที่เห็นว่าจำเป็น และเป็นเรื่องสำคัญในระหว่างการตรวจสอบบัญชีของบริษัทได้
- สอบทานความเหมาะสมของระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) โดยสอบทานร่วมกับผู้สอบบัญชีและผู้ตรวจสอบภายใน
- ปรีกษาหารือ และพิจารณาถึงขอบเขตการตรวจสอบ และแผนการตรวจสอบของผู้ตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชีให้มีความสัมพันธ์และเกื้อกูลกันในส่วนที่เกี่ยวกับการตรวจสอบด้านการเงิน (Financial Auditing)
- ปรีกษาหารือ และพิจารณาถึงขอบเขตการตรวจสอบ และแผนการตรวจสอบของผู้ตรวจสอบภายในและก่อนที่จะนำเสนอให้หน่วยงานที่มีหน้าที่กำกับดูแล (Regulators)
- พิจารณาสอนคณะกรรมการบริษัท เพื่อแต่งตั้งผู้สอบบัญชีประจำปี 2553 โดยเสนอนางสุวิมล กฤตยาเกียรติ์ และ/หรือนางสาวสมจินตนา พลศิริรัตน์ จากสำนักงานสอบบัญชี ดี ไอ เอ เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทในปี 2553 พร้อมได้พิจารณาคำตอบแทนผู้สอบบัญชีเพื่อเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นต่อไป
- สอบทานการปฏิบัติของบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
- สอบทานและเสนอแนะการแก้ไขกฎบัตรต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้ทันสมัย และเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมในการดำเนินธุรกิจของบริษัท
- ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายและคณะกรรมการตรวจสอบเห็นชอบด้วย

คณะกรรมการตรวจสอบเห็นด้วยกับผู้สอบบัญชีวางงบการเงินประจำปี 2552 ได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป บริษัทมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ ระบบการควบคุมภายในโดยรวมมีประสิทธิภาพ ไม่มีข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ มีการปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง ฝ่ายบริหารมีความมุ่งมั่นในการบริหารในกรอบจริยธรรมที่ดี มีการรายงานผลการตรวจสอบของฝ่ายตรวจสอบภายในโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ พร้อมทั้งมีการติดตามแก้ไขตามข้อเสนอแนะเป็นระยะๆ อย่างต่อเนื่อง



(รศ.อัญชลี พิพัฒน์เสริญ)

ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ



Back



Contents



Next

Splendid



Back



Contents



Next

รายงานความรับผิดชอบ ของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินของ บริษัท ปรีณสิริ จำกัด (มหาชน) รวมถึงข้อมูลสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี งบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป โดยเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ และใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวังและประมาณการที่ดีที่สุดในการจัดทำ รวมทั้งให้มีการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน เพื่อให้เป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นและนักลงทุนทั่วไปอย่างโปร่งใส

คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มีระบบบริหารความเสี่ยง ให้มีการดำรงรักษาไว้ซึ่งระบบควบคุมภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล เพื่อให้ข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้องอย่างมีเหตุผล เพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลว่าข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วนและเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สิน ตลอดจนเพื่อไม่ให้เกิดการทุจริตหรือการดำเนินการที่ผิดปกติดังมีสาระสำคัญ

ในการนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้ทำหน้าที่สอบทานนโยบายการบัญชีและคุณภาพของรายงานทางการเงิน สอบทานระบบควบคุมภายในและการตรวจสอบภายใน ตลอดจนระบบการบริหารความเสี่ยง โดยความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับเรื่องนี้ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานประจำปีแล้ว

งบการเงินของบริษัท ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของบริษัท คือสำนักงานสอบบัญชี ดี ไอ เอ ซึ่งในการตรวจสอบนั้น คณะกรรมการบริษัทได้สนับสนุนข้อมูลและเอกสารต่างๆ เพื่อให้ผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบและแสดงความเห็นได้อย่างถี่ถ้วนตามมาตรฐานการสอบบัญชีทั้งนี้ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขปรากฏในรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งแสดงไว้ในรายงานประจำปีแล้ว

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าการควบคุมภายในของบริษัทโดยรวมอยู่ในระดับที่น่าพอใจและสามารถสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลได้ว่างบการเงินของ บริษัท ปรีณสิริ จำกัด (มหาชน) สำหรับปีสิ้นสุด ณ 31 ธันวาคม 2552 มีความเชื่อถือได้โดยถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปและปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง



(ศ.ดร วรภัทร ไตรนะเกษม)
ประธานกรรมการ



(นางสาวสิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัย)
ประธานกรรมการบริหาร



Back



Contents



Next

Beautiful



Back



Contents



Next

ส่วนที่ 1 ข้อมูลสรุป (Executive Summary)

สรุปภาพรวมของบริษัทและบริษัทย่อย

บริษัท ปรีณสิริ จำกัด (มหาชน) จัดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2543 ณ สิ้นปี 2552 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 1,005 ล้านบาท และมีทุนชำระแล้ว 1,005 ล้านบาท โดยเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,005 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท บริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทหมู่บ้านจัดสรร และประเภทอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งบริษัทจะเป็นผู้พัฒนาโครงการและเป็นเจ้าของโครงการ บริษัทได้รับรางวัลการออกแบบบ้านดีเด่น "Awards of Merit" ในปี 2544 และปี 2547 จากงาน PCBC (Pacific Coast Builders Conference) ประเทศสหรัฐอเมริกา สหรัฐอเมริกา อีกทั้งยังได้รับรางวัลชมเชย และรางวัลระดับดี "โครงการบ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงาน ปี 2550 และปี 2551" ตามลำดับ จากกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน กระทรวงพลังงาน เน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายใต้แนวความคิด "The Art of Family Living" ในปี 2552 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทหมู่บ้านจัดสรร จำนวน 4,321.59 ล้านบาท ทั้งนี้ในปี 2552 บริษัทมีรายได้พิเศษจากการขายที่ดิน เนื่องจากยังไม่มีโครงการพัฒนา มูลค่า 555.65 ล้านบาท ปัจจุบันถือว่าบริษัทเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการยอมรับ และความไว้วางใจจากผู้บริโภคเป็นอย่างมากภายใต้แบรนด์ "ปรีณสิริ" โดยบริษัทมีการถือหุ้นในบริษัทย่อย 3 แห่ง ได้แก่

- (1) บริษัท ปรีณเวนเจอร์ จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทหมู่บ้านจัดสรร เป็นการร่วมทุนกันระหว่างบริษัท กับ บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) ทั้งนี้การดำเนินงานมีนโยบายที่แยกกันอย่างชัดเจน ซึ่งในส่วนที่ดินที่นำมาพัฒนาโครงการนั้นจะมาจากบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้จัดหาและนำมาเสนอเพื่อตัดสินใจในการซื้อที่ดินร่วมกัน อีกทั้งจะใช้ชื่อของโครงการในแต่ละผลิตภัณฑ์ที่ต่างกับกับโครงการของบริษัท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว
- (2) บริษัท โกร โยธา กรุ๊ป จำกัด "บริษัทย่อย" ประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง และจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง ให้กับบริษัทและรับเหมาก่อสร้างของบริษัทเป็นส่วนใหญ่ ในปี 2552 มีสัดส่วนรายได้จากการจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง และจากการรับเหมาก่อสร้าง ประมาณร้อยละ 70.21 และร้อยละ 29.79 ตามลำดับ บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว
- (3) บริษัท ซีเอ็น เอสพีอาร์ (ประเทศไทย) จำกัด "บริษัทย่อย" ประกอบธุรกิจค้าและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยส่วนใหญ่เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดิน และจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2550 โดยในปี 2552 บริษัท ซีเอ็น เอสพีอาร์ (ประเทศไทย) จำกัด ยังไม่มีรายได้จากการดำเนินธุรกิจ บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.97 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

ผลิตภัณฑ์ของบริษัท แบ่งออกได้อีกดังนี้

- (1) ประเภทหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งแบ่งออกเป็นแต่ละเฉพาะตัวผลิตภัณฑ์และกลุ่มเป้าหมายแต่ละกลุ่ม โดยจะใช้ชื่อโครงการที่แตกต่างกันออกไป และสามารถแบ่งออกได้อีกดังนี้
 - (1.1) บ้านเดี่ยว (Single Detached Home)
 - (1.1.1) บ้านเดี่ยวตลาดบน ใช้ชื่อโครงการสิริทาวารา และ บ้านปรีณสิริ ระดับราคาประมาณ 7.00 ล้านบาทขึ้นไป โดยเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้สูง
 - (1.1.2) บ้านเดี่ยวตลาดกลาง ใช้ชื่อโครงการปรีณวุฒา ระดับราคาประมาณ 3.00 - 7.00 ล้านบาท โดยเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ค่อนข้างสูง
 - (1.2) บ้านแฝด (Semi Detached Home) ใช้ชื่อโครงการปรีณวุฒา โลว์ ระดับราคาประมาณ 2.00 - 4.00 ล้านบาท โดยเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ปานกลาง
 - (1.3) ทาวน์เฮาส์และโฮมออฟฟิศ (Town House & Home Office)
 - (1.3.1) ทาวน์เฮาส์ 3 ชั้น ใช้ชื่อโครงการปรีณลักษณะ และ Six Nature ระดับราคาประมาณ 1.50 - 4.00 ล้านบาท โดยเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ปานกลาง
 - (1.3.2) ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น ใช้ชื่อโครงการปรีณลักษณะ โลว์ บ้านปรีณ ระดับราคาประมาณ 1.0 - 2.50 ล้านบาท โดยเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ปานกลาง
 - (1.3.3) โฮมออฟฟิศ ใช้ชื่อโครงการปรีณลักษณะ และปรีณลักษณะ โลว์ ระดับราคาประมาณ 2.00 - 4.00 ล้านบาท โดยเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ปานกลาง



Back



Contents



Next

- (2) ประเภทอาคารชุดพักอาศัย (Condominium) ซึ่งแบ่งออกเป็นแต่ละเฉพาะตัวผลิตภัณฑ์และกลุ่มเป้าหมายแต่ละกลุ่ม โดยจะใช้ชื่อโครงการที่แตกต่างกันออกไป และสามารถแบ่งออกได้อีกดังนี้
- (2.1) อาคารชุดพักอาศัยประเภทระดับความสูงของอาคารไม่เกิน 8 ชั้น (Low Rise)
- (2.1.1) ใช้ชื่อโครงการบริดจ์ และ เดอะไพลด์ ระดับราคาประมาณ 1.29 – 3.60 ล้านบาท กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ปานกลาง ถึงรายได้ค่อนข้างสูง
- (2.1.2) ใช้ชื่อโครงการสมาร์ทคอนโด ระดับราคาประมาณ 0.69 - 1.00 ล้านบาท กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ปานกลาง
- (2.2) อาคารชุดพักอาศัยประเภทระดับความสูงของอาคารเกิน 8 ชั้น (High Rise) ใช้ชื่อโครงการเดอะคอมพลีท ระดับราคาประมาณ 1.79 – 12.00 ล้านบาท กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ปานกลาง ถึงรายได้ค่อนข้างสูง

เป้าหมายในการดำเนินธุรกิจของบริษัท บริษัทมุ่งเน้นความเป็นหนึ่งในผู้นำด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไทย รวมทั้งการได้การยอมรับและความไว้วางใจจากผู้บริหารได้ตราสินค้า “ปริณสิริ” และมีเป้าหมายในการขยายโครงการในอนาคตที่ยังคงเน้นการพัฒนาโครงการประเภทหมู่บ้านจัดสรร และโครงการประเภทอาคารชุดพักอาศัย บริษัทตั้งเป้าหมายการจัดซื้อที่ดินและนำมาพัฒนาโครงการใหม่ๆ ประมาณ ปีละ 8 – 12 โครงการ ในด้านการตลาดบริษัทมีเป้าหมายที่จะสร้างการรับรู้ในตราสินค้า “ปริณสิริ” ให้มากขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทและบริษัทย่อยอยู่ระหว่างการเปิดขายโครงการทั้งสิ้น 23 โครงการ มูลค่ารวมประมาณ 15,332.83 ล้านบาท โดยในปี 2552 มีมูลค่าที่ขายแล้วรวมประมาณ 2,055.58 ล้านบาท และมียอดการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประมาณ 4,321.59 ล้านบาท ในปี 2553 มีโครงการที่ได้จัดซื้อที่ดินไปแล้วอยู่ระหว่างการก่อสร้างและมีกำหนดเวลาจะเปิดขายภายในปี 2553 จำนวน 4 โครงการ มูลค่ารวมประมาณ 1,400.00 ล้านบาท โดยทางบริษัทยังคงมีนโยบายซื้อที่ดินเพิ่มเติมเพื่อขยายโครงการในปี 2553 อีกจำนวนประมาณ 5-10 แปลง

สรุปฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

(หน่วย : ล้านบาท)

รายละเอียด	ปี 2550	ปี 2551	ปี 2552
รายได้รวม	2,611.24	4,372.88	4,917.46
ต้นทุนขาย	1,989.93	3,407.74	3,888.14
กำไรสุทธิ	77.98	315.56	483.89
สินทรัพย์รวม	5,848.52	7,144.11	5,818.07
หนี้สินรวม	3,620.93	4,615.91	2,810.44
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	2,227.58	2,528.19	3,007.62
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น (%)	23.03	23.93	22.74
อัตราส่วนกำไรสุทธิ (%)	2.99	7.22	9.79
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาทต่อหุ้น)	2.49	2.51	2.99
กำไรสุทธิต่อหุ้น (บาทต่อหุ้น)	0.09	0.33	0.48

ปี 2552 บริษัทมีกำไรสุทธิ จำนวน 483.89.30 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปี 2551 ถึงร้อยละ 53.54 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ และการควบคุมต้นทุนขายและค่าใช้จ่ายในการบริหารได้ดี กว่าปี 2551 โดยกำไรสุทธิต่อหุ้น เพิ่มขึ้นเป็น 0.48 บาท จากปี 2551 ที่กำไรต่อหุ้น 0.33 บาท

อัตราส่วน หนี้สินต่อทุนในปี 2552 ลดลงอย่างมีนัยเป็น 0.93 เท่า โดยบริษัทคาดการณ์จะรักษาระดับ อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนให้ไม่เกิน 1.2 เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาด้านหนี้สินที่บริษัทเคยประสบปัญหานี้มาในอดีตและเป็นการป้องกันความเสี่ยงทางด้านหนี้สินของบริษัทอีกทางหนึ่ง

สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย ณ สิ้นปี 2550 ปี 2551 ปี 2552 มีมูลค่าเท่ากับ 5,848.52 ล้านบาท 7,144.1 ล้านบาท และ 5,818.07 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย ประกอบด้วยสินทรัพย์หมุนเวียนและสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเท่ากับ 4,692.02 ล้านบาท และ 1,126.04 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 80.64 และร้อยละ 19.36 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยสินทรัพย์ส่วนใหญ่ของบริษัทเป็นสินค้างเคลือ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินค้างเคลือเท่ากับ 4,124.27 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 70.93 ของสินทรัพย์รวม

ปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

(1) ความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง

วัสดุก่อสร้างเป็นวัตถุดิบหลักที่สำคัญในการพัฒนาโครงการ ทั้งนี้ราคาวัสดุก่อสร้างดังกล่าวจะมีความผันแปรไปตามภาวะราคาน้ำมันที่ปรับตัวสูงขึ้น ซึ่งส่งผลต่อต้นทุนราคาวัสดุในการก่อสร้างที่เชื่อมโยงกับปิโตรเลียมที่มีการปรับตัวสูงขึ้น รวมทั้งวัสดุก่อสร้างอื่นๆ ที่ปรับตัวสูงขึ้นโดยผ่านค่าขนส่ง ในขณะที่บริษัทไม่สามารถปรับราคาขายได้ในทันที หรือหากบริษัทสามารถปรับราคาขายได้ ก็อาจส่งผลกระทบต่อจำนวนการขายที่อยู่อาศัยของบริษัท ดังนั้นความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างอาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนในการก่อสร้างโครงการของบริษัทเพิ่มขึ้น ซึ่งส่งผลต่อความสามารถในการทำกำไรของบริษัท อย่างไรก็ตามสำหรับวัสดุก่อสร้างที่ผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นผู้รับผิดชอบและจัดหานั้น จะถูกกำหนดราคาการรับเหมาก่อสร้างพร้อมกับราคาวัสดุก่อสร้างไว้ในสัญญาว่าจ้างของบริษัทไว้แล้ว สำหรับวัสดุก่อสร้างที่บริษัทเป็นผู้จัดหานั้น เนื่องจากบริษัทมีอำนาจในการต่อรองกับผู้ค้าวัสดุก่อสร้างค่อนข้างสูง ทำให้บริษัทยังสามารถควบคุมต้นทุนของวัสดุก่อสร้างอยู่ในระดับที่เหมาะสมได้ โดยบริษัทจะวางแผนการก่อสร้างและทำการประเมินปริมาณการใช้วัสดุแต่ละประเภทรวมทั้งโครงการก่อน และจะสั่งซื้อวัสดุดังกล่าวตามปริมาณที่ได้ประเมินไว้โดยผ่านบริษัทย่อยของบริษัท

(2) ความเสี่ยงจากการสร้างบ้านเสร็จก่อนขาย

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายในการพัฒนาโครงการประเภทหมู่บ้านจัดสรร โดยสร้างบ้านเสร็จก่อนขายเป็นส่วนใหญ่ ทั้งนี้รวมถึงพัฒนาโครงการประเภทอาคารชุดพักอาศัย โดยจะสามารถโอนได้เมื่อดำเนินการก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยทั้งโครงการแล้ว เนื่องจากจะไม่ได้รับเงินจากลูกค้ามาเป็นเงินทุนหมุนเวียนในระหว่างการพัฒนาโครงการ ประกอบกับหากมีปัจจัยที่อาจจะส่งผลกระทบต่อตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัท อาจทำให้บริษัทมีความเสี่ยงจากการสร้างบ้านเสร็จก่อนขายแล้วยังไม่สามารถขายได้ หรือขายได้ช้าลง ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทมีภาระต้นทุนสินค้าคงเหลือในปริมาณที่สูง และส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องรวมทั้งความสามารถในการทำกำไรของบริษัท อย่างไรก็ตามบริษัทได้มีนโยบายเพื่อลดผลกระทบดังกล่าว โดยทำการวิจัยและศึกษาพฤติกรรมของผู้บริโภคก่อนการพัฒนาโครงการ และบริษัทมีการวางแผนการก่อสร้างให้สอดคล้องกับประมาณการการขาย โดยแบ่งการพัฒนาโครงการออกเป็นรายเฟส และโครงการที่เปิดขายในแต่ละโครงการจะมีทั้งบ้านพร้อมอยู่ (Pre-Built) และบ้านที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง (Semi Pre-Built) ประกอบกับการส่งเสริมการตลาดอย่างต่อเนื่อง ทำให้บริษัทมั่นใจได้ว่าจะสามารถลดผลกระทบดังกล่าวได้ในระดับหนึ่ง

(ผู้ลงทุนควรอ่านรายละเอียดข้อมูลในส่วนที่ 2 ก่อนตัดสินใจลงทุนในหลักทรัพย์)



Back



Contents



Next



Happiness



Back



Contents



Next

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

2.1 ประวัติความเป็นมาและพัฒนาการที่สำคัญ

2.1.1 ประวัติความเป็นมา

บริษัท ปรีณสิริ จำกัด (มหาชน) จัดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2543 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 5 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทหมู่บ้านจัดสรร และประเภทอาคารชุดพักอาศัย บริษัทได้รับรางวัลแบบบ้านดีเด่น “Award of Merit” ในปี 2544 และปี 2547 จากงาน PCBC (Pacific Coast Builders Conference) ประเทศสหรัฐอเมริกา อีกทั้งยังได้รับรางวัลชมเชย และรางวัลระดับดี “โครงการบ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงาน ปี 2550 และปี 2551” ตามลำดับ จากกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน กระทรวงพลังงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 1,005 ล้านบาทและทุนเรียกชำระแล้ว 1,005 ล้านบาท

2.1.2 พัฒนาการที่สำคัญ

- ปี 2547** • บริษัทแปรสภาพจากบริษัทจำกัดเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เพื่อเตรียมเสนอขายหุ้นสามัญให้แก่ประชาชน และนำหุ้นของบริษัทเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- ปี 2548** • บริษัทเข้าลงทุนในบริษัท โกร โยธา กรุ๊ป จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้างและจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99
- บริษัทร่วมลงทุนกับบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) จัดตั้งบริษัท ปรีณเวนเจอร์ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51.00
 - บริษัทเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 155 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ต่อประชาชนทั่วไป ในราคาเสนอขายหุ้นละ 2.80 บาท ทำให้บริษัทมีทุนจดทะเบียนและชำระแล้วเพิ่มขึ้นเป็น 670 ล้านบาท
 - บริษัทเข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยหลักทรัพย์ของบริษัทเข้าซื้อขายวันแรกในกระดานหลัก (Main Board) เมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน 2548
- ปี 2549** • บริษัททำการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และขาย ประเภทอาคารชุดพักอาศัย ชื่อโครงการเดอะพัลส์ คอนโดมิเนียม ซอยลาดพร้าว 44 เป็นโครงการแรก
- บริษัทและบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) เพิ่มเงินลงทุนใน บริษัท ปรีณเวนเจอร์ จำกัด อีก 2 ครั้ง เพื่อนำไปใช้ในการขยายธุรกิจ ทำให้ บริษัท ปรีณเวนเจอร์ จำกัด มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วเป็น 76.25 ล้านบาท โดยบริษัทยังคงมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 51.00
 - บริษัทให้เงินกู้กับ บริษัท ปรีณเวนเจอร์ จำกัด ตามสัดส่วนการถือหุ้น เพื่อนำไปใช้ในการดำเนินธุรกิจ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 บริษัทมียอดเงินให้กู้แก่ บริษัท ปรีณเวนเจอร์ จำกัด รวม 248.28 ล้านบาท
- ปี 2550** • บริษัททำการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และขาย ประเภทอาคารชุดพักอาศัยโดยสร้างตราสินค้าเพิ่มภายใต้ชื่อ “เดอะคอมพลีท” และ “สมาร์ทคอนโด”
- บริษัททำการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และขาย ประเภทบ้านแฝดและทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น โดยสร้างตราสินค้าเพิ่มภายใต้ชื่อ “ปรีณดูดา โลท์” และ “ปรีณลักษณะ โลท์”
 - บริษัทเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อผู้ถือหุ้นเดิมจำนวน 335 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1.50 บาท ในอัตราส่วน 2 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่ ทำให้บริษัทมีทุนชำระแล้วเพิ่มขึ้นเป็น 1,005 ล้านบาท
 - บริษัทจัดตั้งบริษัท ซีเอ็น เอสฟาร์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่รอการพัฒนา โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.99
 - บริษัทให้เงินกู้เพิ่มเติมกับ ปรีณเวนเจอร์ ตามสัดส่วนการถือหุ้น เพื่อนำไปใช้ในการดำเนินธุรกิจ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 บริษัทมียอดการให้เงินกู้รวม 255.00 ล้านบาท
 - บริษัทให้เงินกู้กับบริษัท ซีเอ็น เอสฟาร์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อนำไปใช้ในการดำเนินธุรกิจ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 บริษัทมียอดการให้เงินกู้รวม 56.00 ล้านบาท



Back



Contents



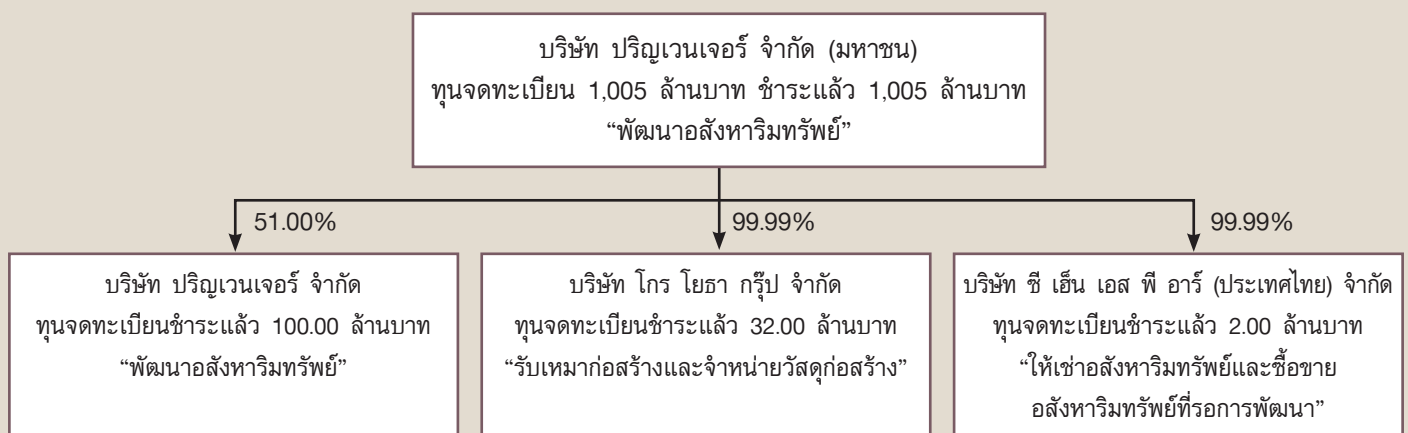
Next

- ปี 2551 • บริษัททำการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และขาย ประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น โดยสร้างตราสินค้าเพิ่มภายใต้ชื่อ “บ้านปริณสิริ” และ “บ้านปริณ”
- บริษัททำการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และขาย ประเภทอาคารชุดพักอาศัยโดยสร้างตราสินค้าเพิ่มภายใต้ชื่อ “เดอะไพรด์ พัทยาสา 2”
- ปี 2552 • บริษัททำการเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ใหม่ (Rebranding) โดยได้มีการเปลี่ยน ตราบริษัทใหม่ และ จัดกิจกรรมครบรอบ 10 ปี ปริณสิริ ความสุขยกกำลังสิบ และได้มีการเปลี่ยน สโลแกน เป็น “The Art of Family Living”
- บริษัททำการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และขาย ประเภททาวน์โฮม 2-3 ชั้น โดยสร้างตราสินค้าเพิ่มภายใต้ชื่อ Six Nature และ City Sense
- บริษัทมีการเปลี่ยน ประธานกรรมการ จาก นายมงคล เปาอินทร์ เป็น ศ.ดร.วรภัทร โตรณะเกษม

2.2 ภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัท และบริษัทย่อย

บริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) “บริษัท” และบริษัท ปริณเวนเจอร์ จำกัด “บริษัทย่อย” ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทหมู่บ้านจัดสรร และประเภทอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งบริษัทจะเป็นผู้พัฒนาโครงการและเป็นเจ้าของโครงการ โดยเน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายใต้แนวความคิด “The Art of Family Living” ในปี 2552 บริษัทมีสัดส่วนการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทหมู่บ้านจัดสรรร้อยละ 87.88 ของรายได้รวม ปัจจุบันถือได้ว่าบริษัทเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการยอมรับ และความไว้วางใจจากผู้บริโภคเป็นอย่างสูง ภายใต้แบรนด์ “ปริณสิริ” ไม่ว่าจะเป็น ด้านทำเลที่ตั้งโครงการที่ดี ด้านผลิตภัณฑ์ที่ดีมีคุณภาพ ราคาที่เหมาะสม และด้านบริการหลังการขายที่ดี บริษัทได้มีการพัฒนาและปรับปรุงผลิตภัณฑ์ของบริษัทอย่างต่อเนื่องมาโดยตลอด เพื่อให้ผลิตภัณฑ์ตรงกับความต้องการของลูกค้ามากที่สุด เช่น การออกแบบรูปแบบโครงการ ฟังก์ชันโครงการ รูปแบบบ้าน ประโยชน์ใช้สอย ทำเลที่ตั้งโครงการ การคัดสรรวัสดุก่อสร้าง และอุปกรณ์ตกแต่งที่มีความเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมในแต่ละโครงการ การนำเทคโนโลยีการก่อสร้างแบบใหม่ เช่น การสร้างบ้านแบบอุโมงค์ (Tunnel formwork) การนำระบบ Pre-fabrication ซึ่งจะเพิ่มประสิทธิภาพในการก่อสร้าง โดยจะลดเวลาการก่อสร้างที่อยู่อาศัยให้สั้นลง และควบคุมคุณภาพได้ดีมากขึ้น อันจะตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้มากขึ้น เป็นต้น

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 32 ธันวาคม 2551



บริษัท ปริณเวนเจอร์ จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรร โดยเป็นการร่วมทุนกันระหว่างบริษัท และบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งไม่มีความเกี่ยวข้องใดๆ กับบริษัท ในสัดส่วนร้อยละ 51 และ 49 ตามลำดับ ทั้งนี้ บริษัท และปริณเวนเจอร์ มีนโยบายในการดำเนินงานที่แยกกันอย่างชัดเจน ถึงแม้ว่าจะมีประเภทของผลิตภัณฑ์ที่เหมือนกันก็ตาม ซึ่งที่ดินที่นำมาพัฒนาโครงการของบริษัทนั้น บริษัทจะเป็นผู้จัดหาและตัดสินใจในการซื้อที่ดินเอง ส่วนที่ดินที่นำมาพัฒนาโครงการของบริษัทจะมาจาก การจัดหาของบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) โดยจะต้องนำมาเสนอเพื่อตัดสินใจในการซื้อที่ดินร่วมกันกับบริษัท บริษัทจะเป็นผู้พัฒนาโครงการดำเนินการก่อสร้างและรับผิดชอบด้านการขายให้แก่ปริณเวนเจอร์โดยมีคำตอบแทนในการดำเนินการดังกล่าวอีกทั้งโครงการของบริษัท และปริณเวนเจอร์จะใช้ชื่อของโครงการในแต่ละผลิตภัณฑ์ที่ต่างกันอีกด้วย

บริษัท โกร โยธา กรุ๊ป จำกัด ประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง และจำหน่ายวัสดุก่อสร้างประเภท ปูนซีเมนต์ สี เหล็ก และไม้ เป็นต้น โดยให้บริการ และจำหน่ายสินค้าให้กับบริษัท และผู้รับเหมาก่อสร้างของบริษัทเป็นส่วนใหญ่ ในปี 2552 บริษัท โกร โยธา กรุ๊ป จำกัด มีสัดส่วนรายได้จากธุรกิจจำหน่ายวัสดุก่อสร้างและรับเหมาก่อสร้าง ประมาณร้อยละ 70.21 และร้อยละ 29.79 ตามลำดับ

บริษัท ซีเอ็น เอสฟาร์ (ประเทศไทย) จำกัด จัดตั้งขึ้นเมื่อเดือนมิถุนายน 2550 เพื่อประกอบธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่รอการพัฒนา เช่น การซื้อที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าและการลงทุน เพื่อแสวงหากำไรจากการเพิ่มค่าของอสังหาริมทรัพย์ การให้เช่าทั้งระยะสั้นและระยะยาว รวมถึงรายได้จากการให้บริการ หรือบริหารโรงแรมสถานบริการที่พักตากอากาศและที่พักอาศัย เป็นต้น โดยจะเป็นบริษัทที่สร้างรายได้ที่ไม่ได้มาจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เช่น ค่าเช่า ให้กับบริษัท สำหรับในปี 2552 บริษัท ซีเอ็น เอสฟาร์ (ประเทศไทย) จำกัด ยังไม่มีรายได้จากการประกอบธุรกิจ

2.3 โครงสร้างรายได้ของบริษัท

โครงสร้างรายได้ของบริษัท และบริษัทย่อย

รายได้	ผู้ดำเนินการ	2550		2551		2552	
		งบการเงินรวม		งบการเงินรวม		งบการเงินรวม	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บ้านเดี่ยวตลาดบน	บริษัท	121.22	4.64	123.50	2.82	85.50	1.73
บ้านเดี่ยวตลาดกลาง/บ้าน แฟด	บริษัท/ปริญเวนเจอร์	1,321.88	50.62	1,238.29	28.32	1,280.62	26.04
ทาวน์เฮาส์/โฮมออฟฟิศ	บริษัท/ปริญเวนเจอร์	1,080.74	41.39	2,107.52	48.20	1,246.53	25.34
อาคารชุดพักอาศัย	บริษัท	-	-	2.29	0.05	1,708.94	34.75
ที่ดินเปล่า	บริษัท	-	-	827	18.91	555.63	11.29
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	บริษัท/ปริญเวนเจอร์	2,523.84	96.65	4,298.60	98.30	4,877.22	99.18
รายได้จากการขายสินค้า	โกรโยธา	61.62	2.36	30.26	0.69	20.58	0.41
รายได้อื่น	บริษัท/บริษัทย่อย	25.78	0.99	43.95	1.00	19.63	0.4
รวมรายได้ทั้งสิ้น		2,611.24	100.00	4,372.81	100.00	4,917.43	100.00

หมายเหตุ : บ้านเดี่ยวตลาดบน ราคาขายตั้งแต่ 7 ล้านบาทขึ้นไป
บ้านเดี่ยวตลาดกลาง ราคาขายตั้งแต่ 3 – 7 ล้านบาท

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ส่วนใหญ่จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยใน ปี 2550 ปี 2551 ปี 2552 บริษัทและบริษัทย่อยมีสัดส่วนรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์คิดร้อยละ 96.65 ร้อยละ 98.39 และ ร้อยละ 99.18 ของรายได้รวม ตามลำดับ โดยในปี 2550 บริษัทมีรายได้จากการขายบ้านเดี่ยว และบ้านแฟดมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 50.62 และในปี 2551 เป็นรายได้จากทาวน์เฮาส์และโฮมออฟฟิศมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 48.24 ของรายได้รวม สำหรับในปี 2552 บริษัทมีรายได้จากการขายบ้านเดี่ยวและทาวน์โฮม เป็นสัดส่วนร้อยละ 26.04 และ 25.34 ตามลำดับ

ในส่วนของอาคารชุดพักอาศัย (Condominium) ในปี 2550 บริษัทไม่มีรายได้จากการขายอาคารชุดเนื่องจากว่ายังอยู่ในระหว่างก่อสร้าง จำนวน 5 โครงการ ในปี 2551 บริษัทมีรายได้จากการขายอาคารชุด เดอะพัลซ์ คอนโดมิเนียม ชอยลาดพร้าว 44 จำนวน 2.29 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.05 ของรายได้รวมปี 2551 สำหรับ ปี 2552 เป็นปีที่บริษัทมีรายได้จากการขายอาคารชุด จำนวน 1,709 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 34.75 ของรายได้รวม โดยในปี 2552 นี้ เป็นปีที่บริษัทมียอดขายได้จากอาคารชุดพักอาศัยสูงกว่า บ้านเดี่ยว บ้านแฟด และทาวน์โฮม เนื่องจากว่า บริษัทได้มียอดการโอนจาก โครงการเดอะคอมพลีท ราชปรารภ และ โครงการ เดอะไพร์ด พัทยาสาย 2 โดยทั้งสองโครงการมีมูลค่ารวมกว่า 1,700 ล้านบาท



Back



Contents



Next

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายวัสดุก่อสร้างประเภท ปูนซีเมนต์ สี เหล็ก และไม้ เป็นต้น โดยในปี 2550 ปี 2551 และ ปี 2552 มีสัดส่วนการขายสินค้าร้อยละ 2.36 ร้อยละ 0.59 และ ร้อยละ 0.41 ของรายได้รวมตามลำดับ

ในปี 2552 บริษัทมีรายได้พิเศษจากการขายที่ดินที่บริษัทยังไม่มีแผนพัฒนาในระยะเวลาอันใกล้มูลค่า 555.63 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 11.29 ของรายได้รวม สำหรับรายได้อื่น ส่วนใหญ่มาจากเงินค่าจองบ้านที่ลูกค้าที่ไม่มาทำสัญญาเมื่อถึงกำหนดเวลา ค่างวดผ่อนชำระที่ลูกค้าชำระมาระยะหนึ่งแล้วหยุดชำระโดยไม่มาติดต่อบริษัท และค่าปรับงานก่อสร้างล่าช้าจากผู้รับเหมาของบริษัท

2.4 เป้าหมายในการดำเนินธุรกิจของบริษัท

จากการมุ่งเน้นความเป็นหนึ่งในผู้นำด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไทย รวมทั้งการทำให้ได้การยอมรับ และความไว้วางใจจากผู้บริโภค ภายใต้ตราสินค้า “ปริณสิริ” บริษัทจึงมุ่งเน้นการคัดเลือกที่ดินในทำเลที่ดีมีความโดดเด่น การพัฒนาและปรับปรุงรูปแบบโครงการ แบบบ้าน และคุณภาพของงานก่อสร้าง รวมไปถึงการคัดสรรวัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ในงานก่อสร้างที่มีคุณภาพดีเหมาะสมในแต่ละโครงการ อีกทั้งยังมุ่งเน้นการบริการหลังการขายที่ดีอีกด้วย บริษัทมีเป้าหมายในการขยายโครงการในอนาคต โดยยังคงเน้นการพัฒนาโครงการประเภทหมู่บ้านจัดสรร และโครงการประเภทอาคารชุดพักอาศัย เพื่อให้สามารถเข้าถึงและครอบคลุมลูกค้ากลุ่มเป้าหมายได้อย่างทั่วถึง

ในด้านการตลาดบริษัทมีเป้าหมายที่จะสร้างการรับรู้ในตราสินค้า “ปริณสิริ” (Brand Awareness) ให้มากขึ้น โดยเน้นให้ผู้บริโภครับรู้ถึง บ้านของปริณสิริที่เป็นคำว่า “บ้าน” อย่างแท้จริง ซึ่งเป็นศูนย์รวมของครอบครัว และความอบอุ่น ภายใต้แนวความคิด “The Art of Family Living” โดยผ่านสื่อต่างๆ เช่น โทรทัศน์ วิทยุ ป้ายโฆษณา แผ่นพับ เป็นต้น เพื่อเป็นการกระตุ้นและสร้างความต้องการของผู้บริโภคในผลิตภัณฑ์ของบริษัท



Family

3. การประกอบธุรกิจของแต่ละสายผลิตภัณฑ์

3.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์

บริษัท ปรีณสิริ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”)

บริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทหมู่บ้านจัดสรร แบบบ้านสร้างเสร็จก่อนขาย และประเภทอาคารชุดพักอาศัย เพื่อจำหน่าย โดยบริษัทจะเป็นผู้พัฒนาและเป็นเจ้าของโครงการ สำหรับทำเลที่ตั้งโครงการที่เลือกนำมาพัฒนานั้น ส่วนใหญ่จะเป็นบริเวณเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งอยู่ใกล้แหล่งชุมชนที่มีระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่างๆ ไวรองรับการพัฒนาอย่างครบครัน ทั้งระบบไฟฟ้า ระบบประปา การสื่อสาร การคมนาคมขนส่งที่สะดวก ผลิตภัณฑ์ทุกประเภทที่บริษัททำการพัฒนาจะใช้ตราสินค้า “ปรีณสิริ” ภายใต้แนวความคิด “The Art of Family Living”

รูปตราสินค้าของบริษัท



บริษัทให้ความสำคัญกับคุณภาพสินค้าเป็นอย่างมาก โดยผสานทุกรายละเอียด ทุกความประณีต ด้วยวัสดุคุณภาพที่คัดสรรด้วยความตั้งใจในทุกองค์ประกอบของบ้าน อีกทั้งยังมีการตรวจสอบคุณภาพของผลิตภัณฑ์ในทุกๆ ขั้นตอน รวมทั้งมีการพัฒนาปรับปรุงผลิตภัณฑ์อย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ผลิตภัณฑ์ตรงกับความต้องการของลูกค้ามากที่สุด

ปัจจุบันการขายผลิตภัณฑ์ของบริษัท จะให้ชำระเงินจอง เงินดาวน์ และเงินทำสัญญา จากลูกค้ารวมทั้งสิ้นประมาณร้อยละ 10 – 30 ของราคาขาย สำหรับระยะเวลาการผ่อนชำระเงินดาวน์ประมาณ 3 – 12 เดือน ขึ้นอยู่กับระยะเวลาการก่อสร้างและการตกลงกันระหว่างลูกค้ากับบริษัท การส่งมอบบ้านและการโอนกรรมสิทธิ์บ้านให้กับลูกค้าจะกำหนดในวันทำสัญญาและจะระบุไว้ในสัญญาจะซื้อจะขาย ทั้งนี้ยังขึ้นอยู่กับความพร้อมของลูกค้าแต่ละรายด้วย


รายละเอียดของผลิตภัณฑ์ในแต่ละประเภทมีดังนี้

3.1.1 ประเภทหมู่บ้านจัดสรร

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทหมู่บ้านจัดสรรเพื่อจำหน่ายของบริษัทนั้น เป็นการพัฒนาโครงการในลักษณะแนวราบ ซึ่งตัวผลิตภัณฑ์จะมีลักษณะเป็นบ้านหรืออาคารที่สูงไม่เกิน 4 ชั้น โดยรูปแบบบ้านหรืออาคาร และรูปแบบโครงการ ในแต่ละโครงการจะแตกต่างกันออกไปตามความเหมาะสมของสถานที่ตั้งของโครงการและความต้องการของลูกค้า ซึ่งในแต่ละโครงการที่บริษัทพัฒนานั้นจะมีสาธารณูปโภคโครงการอย่างครบครัน โดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกและการรักษาความปลอดภัย เช่น สโมสร สระว่ายน้ำ สวนสาธารณะ ระบบรักษาความปลอดภัย เป็นต้น ทั้งนี้โครงการประเภทหมู่บ้านจัดสรรของบริษัทยังสามารถแบ่งย่อยตามลักษณะเฉพาะตัวผลิตภัณฑ์และกลุ่มลูกค้าเป้าหมายแต่ละกลุ่ม โดยจะใช้ชื่อโครงการที่ต่างกันออกไป ดังนี้

(1) บ้านเดี่ยว (Single Detached House)

(1.1) บ้านเดี่ยวตลาดบน

ตราสัญลักษณ์โครงการ	:	
ชื่อโครงการ	:	สิริทวารวดี
ระดับราคา	:	15.0 ล้านบาทขึ้นไป
กลุ่มลูกค้า	:	กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้สูง



Back



Contents



Next

(1.2) บ้านเดี่ยวตลาดกลาง

ตราสัญลักษณ์โครงการ :

ชื่อโครงการ

: ปริณดา

ระดับราคา

: 3.0 – 7.0 ล้านบาท

กลุ่มลูกค้า

: กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ค่อนข้างสูง

ปริณดา

(1.3) บ้านเดี่ยวตลาดกลางถึงตลาดบน

ตราสัญลักษณ์โครงการ :

ชื่อโครงการ

: บ้านปริณสิริ

ระดับราคา

: 5.00 – 10.00 ล้านบาท

กลุ่มลูกค้า

: กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ปานกลางถึงค่อนข้างสูง

บ้านปริณสิริ
BAAN PRINSIRI

(2) บ้านแฝด (Semi Detached House)

ตราสัญลักษณ์โครงการ :

ชื่อโครงการ

: ปริณดา ไลท์

ระดับราคา

: 2.00 – 4.00 ล้านบาท

กลุ่มลูกค้า

: กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ปานกลาง

ปริณดา Light

(3) ทาวน์เฮ้าส์และโฮมออฟฟิศ (Town House & Home Office)

(3.1) ทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น

ตราสัญลักษณ์โครงการ :

ปริณลักษณ์

SIX
NATURE

ชื่อโครงการ

: ปริณลักษณ์ และ Six Nature

ระดับราคา

: 2.00 – 3.00 ล้านบาท

กลุ่มลูกค้า

: กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ปานกลาง



Back



Contents



Next

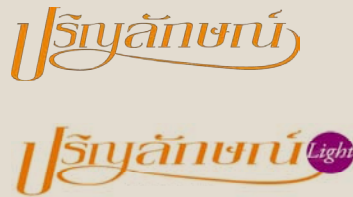
(3.2) ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น



ตราสัญลักษณ์โครงการ :	
ชื่อโครงการ :	ปริญลักษณ์ ไลท์ และ บ้านปริญ
ระดับราคา :	1.50 – 4.8 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้า :	กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ปานกลาง

(3.3) โฮมออฟฟิศ

ตราสัญลักษณ์โครงการ :





ชื่อโครงการ :	ปริญลักษณ์ และ ปริญลักษณ์ ไลท์
ระดับราคา :	2.00 – 4.00 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้า :	กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ปานกลาง

3.1.2 ประเภทอาคารชุดพักอาศัย (Condominium)

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดพักอาศัยเพื่อจำหน่ายของบริษัทนั้น เป็นการพัฒนาโครงการในลักษณะแนวสูง ซึ่งตัวผลิตภัณฑ์จะมีลักษณะเป็นอาคารชุดพักอาศัยที่สูง 8 ชั้นขึ้นไป โดยรูปแบบอาคารชุดพักอาศัย และรูปแบบโครงการ ในแต่ละโครงการจะแตกต่างกันออกไปตามความเหมาะสมของสถานที่ตั้งของโครงการ และความต้องการของลูกค้า ซึ่งในแต่ละโครงการที่บริษัทพัฒนานั้นจะมีมาตรฐานสากลโครงการอย่างครบครัน โดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกและการรักษาความปลอดภัย เช่น สระว่ายน้ำล้อมด้วยสวนสวย ลิฟท์ ระบบงานดาวเทียม ระบบรักษาความปลอดภัย เป็นต้น ทั้งนี้ บริษัทได้แบ่งประเภทของผลิตภัณฑ์ ออกเป็นสามแบรนด์ เพื่อให้ชัดเจนในการวางตำแหน่งของผลิตภัณฑ์และง่ายต่อการจดจำ โดยชื่อโครงการ เดอะพัลส์ The PULSE และสมาร์ทคอนโด จะเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยประเภท Low Rise Condominium (ระดับความสูงของอาคารไม่เกิน 8 ชั้น) และ ชื่อโครงการ เดอะคอมพลีท The COMPLETE สำหรับโครงการอาคารชุดพักอาศัยประเภท High Rise Condominium (ระดับความสูงของอาคารเกิน 8 ชั้น)


อาคารชุดพักอาศัยประเภท Low Rise Condominium

ตราสัญลักษณ์โครงการ :	
ชื่อโครงการ :	บริดจ์
ระดับราคา :	เริ่มที่ 1.80 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้า :	กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ปานกลาง ถึงรายได้ค่อนข้างสูง

ตราสัญลักษณ์โครงการ :	
ชื่อโครงการ :	สมาร์ทคอนโด
ระดับราคา :	0.69 - 1.00 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้า :	กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ปานกลาง

ตราสัญลักษณ์โครงการ :	
ชื่อโครงการ :	เดอะ ไพร์ดพัทยาสาย 2
ระดับราคา :	2.00 - 5.00 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้า :	กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ปานกลางถึงสูง

อาคารชุดพักอาศัยประเภทระดับความสูงของอาคารเกิน 8 ชั้น (High Rise)


ตราสัญลักษณ์โครงการ :	
ชื่อโครงการ :	เดอะคอมพลีท
ระดับราคา :	1.79 - 12.00 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้า :	กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ปานกลาง ถึงรายได้ค่อนข้างสูง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัท และปริญญ์เวนเจอร์ มีรายละเอียดการพัฒนาโครงการต่างๆ ดังนี้

เดอะ นอร์ธเทิร์น ไพรม์ รังสิต

ตราสัญลักษณ์โครงการ :	
ชื่อโครงการ :	เดอะ นอร์ธเทิร์น ไพรม์ รังสิต
ระดับราคา :	3-7 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้า :	กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ปานกลางถึงระดับสูง

เดอะ นอร์ธเทิร์น โนวา รังสิต

ตราสัญลักษณ์โครงการ :	
ชื่อโครงการ :	เดอะ นอร์ธเทิร์น โนวา
ระดับราคา :	1.5-3 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้า :	กลุ่มลูกค้ารายได้ปานกลาง



Back



Contents



Next

ตารางรายละเอียดโครงการที่เปิดขายอยู่ของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552

หน่วย: ล้านบาท (ยกเว้นจำนวนยูนิต)

โครงการ / ราคาขายต่อยูนิต	ลักษณะโครงการ/ พื้นที่โครงการ (ไร่)	ที่ตั้งโครงการ	รวม		ขายแล้ว			โอนแล้ว			ยอดสินค้ารอการขาย			* มูลค่า เงินลงทุน ในโครงการ (ล้านบาท)	ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	
			ยูนิต	มูลค่า โครงการ (ล้านบาท)	ยูนิต	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ ของมูลค่า โครงการ	ยูนิต	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ ของมูลค่า โครงการ	ยูนิต	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ ของมูลค่า โครงการ		เงินที่ลงทุน ไปแล้ว (ล้านบาท)	ร้อยละของ งานที่เสร็จ
บ้านเดี่ยว																
ปริญสิริ นวมินทร์ (ราคา 4.30-17.80 ล้านบาท)	บ้านเดี่ยว 35-0-88.30 ไร่	ถนนนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม	88	726.32	86	697.32	96.01	86	697.32	96.01	2	29.00	3.99	306.67	306.67	100.00
สิริทวารวดี ออเรนทอล (ราคา 13.00-40.00 ล้านบาท)	บ้านเดี่ยว 30-2-44 ไร่	ถนนประดิษฐ์มนูธรรม (เลียบทางด่วน เอกมัย-รามอินทรา)	67	1,151.70	50	887.16	77.00	49	867.16	75.29	17	264.54	23.00	454.04	445.84	98.19
ปริญญดา แจ่มจันทร์ (ราคา 4.30-9.90 ล้านบาท)	บ้านเดี่ยว 9-1-66 ไร่	ซอยแจ่มจันทร์ เขตบึงกุ่ม	27	174.67	24	148.64	85.10	24	148.64	85.10	3	26.03	14.90	70.21	70.21	100.00
ปริญญดา เทพารักษ์ เฟส 1 (ราคา 3.50-7.00 ล้านบาท)	บ้านเดี่ยว 22-1-16 ไร่	ถนนบางตำรุ บางพลี	83	360.40	79	339.21	94.12	79	339.21	94.12	4	21.19	5.87	410.52	41.05	100.00
ปริญญดา กาญจนาภิเษก (ราคา 5.99-10.20 ล้านบาท)	บ้านเดี่ยว 36-1-83.20 ไร่	ถนนบางแวก แยกทศกัณท์	87	589.62	85	575.52	97.60	83	563.27	95.53	2	14.10	2.39	348.75	348.75	100.00
ปริญญดาโลโก้ พระราม 5 (ราคา 2.99-5.50 ล้านบาท)	บ้านแฝด 27-3-40.10 ไร่	ถนนราชพฤกษ์ จ.นนทบุรี	156	611.35	131	484.02	79.17	129	476.58	77.95	25	127.33	20.82	498.81	469.52	94.13



โครงการ / ราคาขายต่อหน่วย	ลักษณะโครงการ/ พื้นที่โครงการ (ไร่)	ที่ตั้งโครงการ	รวม		ขายแล้ว			โอนแล้ว			ยอดสินค้ารอการขาย			* มูลค่า เงินลงทุน ในโครงการ (ล้านบาท)	ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	
			ยูนิต	มูลค่า โครงการ (ล้านบาท)	ยูนิต	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ ของมูลค่า โครงการ	ยูนิต	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ ของมูลค่า โครงการ	ยูนิต	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ ของมูลค่า โครงการ		เงินที่ลงทุน ไปแล้ว (ล้านบาท)	ร้อยละของ งานที่เสร็จ
ปริญญดา วงแหวนบางบอน (ราคา 5.57 – 10.00 ล้านบาท)	บ้านเดี่ยว 44-2-74.80 ไร่	ถนนกาญจนาภิเษก	188	1,192.55	75	523.24	43.87	56	393.04	32.95	113	669.31	56.13	871.466	605.42	69.47
ปริญญดา สามัคคี (ราคา 3.99- 7.5ล้านบาท)	บ้านเดี่ยว 24-2-20 ไร่	ถนนสามัคคี จ.นนทบุรี	121	618.10	99	498.88	80.71	88	439.45	71.09	22	119.22	19.28	423.67	400.24	94.47
รวมบ้านเดี่ยว			817	5,424.71	629	4,153.98	76.57	594	3,924.67	72.34	188	1,270.72	23.42	3,384.13	2,687.70	79.42
ปริญญลักษณ์ไลท์ พระราม 5 (ราคา 1.55-3.50 ล้านบาท)	ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น 38-1-15.60 ไร่	ถนนราชพฤกษ์ จ.นนทบุรี	414	940.56	348	779.22	82.84	332	738.67	78.53	66	161.34	17.15	766.64	723.57	94.38
ปริญญลักษณ์ ไลท์ สามัคคี (ราคา 2.09-3.59 ล้านบาท)	ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น 17-2-52 ไร่	ถนนสามัคคี จ.นนทบุรี	207	559.26	205	552.48	98.78	205	552.48	98.78	2	6.78	1.21	402.92	389.33	96.63
บ้านปริญญวัชรพล (ราคา 2.75 – 3.59 ล้านบาท)	ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น 8-3-27.00 ไร่	ถนนวัชรพล	115	285.40	86	210.69	73.82	70	165.97	58.15	29	74.71	26.17	207.73	200.72	96.63
บ้านปริญญวัชรพล (ราคา 3.85 – 6.00 ล้านบาท)	Shop House 2-2-7.00 ไร่	ถนนวัชรพล	30	125.24	16	68.08	54.35	12	49.28	39.34	14	57.16	45.64	66.73	59.06	88.51
Six Nature กัลปพฤกษ์	ทาวน์เฮาส์ 3 ชั้น 30-1-6.20 ไร่	ถนนกัลปพฤกษ์	353	1,412.00	52	177.20	12.54	0	0.00	0.00	301	1,234.80	87.45	771.52	341.18	44.21
Six Nature วัชรพล โซน C1 (TH)	ทาวน์เฮาส์ 3 ชั้น 6-2-27.0 ไร่	ถนนวัชรพล	88	308.00	1	3.35	1.08	0	0.00	0.00	87	304.65	98.91	177.36	54.94	30.98



Back



Contents



Next

โครงการ / ราคาขายต่อหน่วย	ลักษณะโครงการ/ พื้นที่โครงการ (ไร่)	ที่ตั้งโครงการ	รวม		ขายแล้ว			โอนแล้ว			ยอดสินค้ารอการขาย			* มูลค่า เงินลงทุน ในโครงการ (ล้านบาท)	ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	
			ยูนิต	มูลค่า โครงการ (ล้านบาท)	ยูนิต	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ ของมูลค่า โครงการ	ยูนิต	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ ของมูลค่า โครงการ	ยูนิต	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ ของมูลค่า โครงการ		เงินที่ลงทุน ไปแล้ว (ล้านบาท)	ร้อยละของ งานที่เสร็จ
Six Nature วัชรพล โซน C	Shop House 3-3-18.00 ไร่	ถนนวัชรพล	46	220.80	17	91.43	41.40	0	0.00	0.00	29	129.37	58.59	101.79	34.10	33.51
รวมทาวน์เฮ้าส์			1,253	3,851.26	725	1,882.45	48.87	619	1,506.40	39.11	528	1,968.81	51.12	2,494.69	1,802.90	72.26
เดอะพัลซ์ ลาดพร้าว 44 (ราคา 1.29-3.80 ล้านบาท)	คอนโดมิเนียม 1-2-0 ไร่	ซอยลาดพร้าว 44 ถนนลาดพร้าว	202	324.64	201	320.85	98.83	201	320.85	98.83	1	3.79	1.17	163.72	163.72	100.00
เดอะคอมพลีท ราชปรารภ (ราคา 1.79-12.08 ล้านบาท)	คอนโดมิเนียม 3-3-0 ไร่	ถนนราชปรารภ	555	1,666.61	546	1,602.39	96.14	545	1,598.13	95.83	9	64.21	3.85	1,340.98	1,340.98	100.00
เดอะคอมพลีท นราธิวาสฯ (ราคา 2.38-6.97 ล้านบาท)	คอนโดมิเนียม 1-0-80 ไร่	ถนนนราธิวาส ราชนครินทร์	187	764.73	97	375.18	49.06	0	0.00	0.00	90	389.54	50.93	643.25	474.42	73.75
บริดจ์ พหลโยธิน 37 (ราคา 1.44-3.40 ล้านบาท)	คอนโดมิเนียม 3-3-0 ไร่	ซอยพหลโยธิน 37 ถนนพหลโยธิน	264	541.90	149	311.05	57.39	0	0.00	0.00	115	230.30	42.49	481.02	408.06	84.83
สมาร์ทคอนโด พระราม 2 (ราคา 0.69-1.10 ล้านบาท)	คอนโดมิเนียม 17-1-63.70 ไร่	ถนนบางขุนเทียน	2,062	1,858.22	586	502.83	27.06	0	0.00	0.00	1,476	1,355.39	72.94	1,237.57	649.78	52.50
เดอะไพรด์ พัทยา (ราคา 1.80-5.0 ล้านบาท)	คอนโดมิเนียม 1-17.00 ไร่	ถนนพัทยาสาย 2	79	281.80	42	119.18	42.29	39	110.80	39.31	37	162.62	57.70	210.00	210.00	100.00
รวมคอนโด			3,349	5,437.90	1,621	3,231.48	59.42	785	2,029.78	37.32	1,728	2,205.85	40.56	4,076.54	3,246.96	79.64



โครงการ / ราคาขายต่อยูนิต	ลักษณะโครงการ/ พื้นที่โครงการ (ไร่)	ที่ตั้งโครงการ	รวม		ขายแล้ว			โอนแล้ว			ยอดสินค้ารอการขาย			* มูลค่า	ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	
			ยูนิต	มูลค่า โครงการ (ล้านบาท)	ยูนิต	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ ของมูลค่า โครงการ	ยูนิต	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ ของมูลค่า โครงการ	ยูนิต	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ ของมูลค่า โครงการ	เงินลงทุน ในโครงการ (ล้านบาท)	เงินที่ลงทุน ไปแล้ว (ล้านบาท)	ร้อยละของ งานที่เสร็จ
รวมทั้งสิ้น (ปริญสิริ)			5,419	14,713.86	2,975	9,267.91	62.98	1,198	7,460.85	50.70	2,444	5,445.38	37.00	9,955.36	7,737.56	77.72
นอร์ทเทิร์น พรีเมียร์ (เฟส 4) (ราคา 3.40 – 4.97 ล้านบาท)	บ้านเดี่ยว	ถนนวิภาวดี-รังสิต จ.ปทุมธานี	20	104.86	2	12.73	12.13	0	0.00	0.00	18	92.13	87.86	81.23	25.12	30.92
รวมบ้านเดี่ยว			20	104.86	2	12.73	12.13	0	0.00	0.00	18	92.13	87.86	81.23	25.12	30.92
นอร์ทเทิร์น โนวา (เฟส 2) (ราคา 1.50 – 2.50 ล้านบาท)	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น 23-2-27 ไร่	ถนนวิภาวดี-รังสิต จ.ปทุมธานี	294	514.56	292	509.51	99.02	290	505.23	98.18	2	5.05	.01	306.64	306.64	100.00
รวมทาวน์เฮ้าส์			294	514.56	292	509.51	99.02	290	505.23	98.18	2	5.05	.01	306.64	306.64	100.00
รวมทั้งสิ้น (ปริญเวนเจอร์)			314	619.42	294	522.24	84.31	290	505.23	81.56	20	97.18	15.68	387.87	331.79	85.54
รวมทั้งสิ้น (ปริญสิริ และ ปริญเวนเจอร์)			5,733	15,333.28	3,269	9,790.15	63.84	1,488	7,966.08	51.95	2,464	5,542.56	36.14	10,343.22	8,069.35	78.01

หมายเหตุ * มูลค่าเงินลงทุนในโครงการของบริษัท และปริญเวนเจอร์ ไม่รวมค่าที่ดินที่ใช้ในการพัฒนาโครงการ



Back



Contents



Next

3.2 การตลาดและภาวะการแข่งขัน

3.2.1 การตลาด

กลยุทธ์การแข่งขัน

จากกลยุทธ์ระดับธุรกิจ (Business Strategy) ที่บริษัทใช้กลยุทธ์การมุ่งเน้นการสร้างความแตกต่างให้กับผลิตภัณฑ์และบริการ (Differentiation-base Focus) ทั้งยังมุ่งเน้นให้เกิดความเชื่อมั่นในบริษัทและผลิตภัณฑ์กับผู้บริโภค ดังนั้น ในด้านการตลาดของบริษัทจึงมีกลยุทธ์การแข่งขัน โดยแบ่งออกได้ดังนี้

(1) ด้านผลิตภัณฑ์

บริษัทให้ความสำคัญอย่างมากในกลยุทธ์ด้านผลิตภัณฑ์ โดยมุ่งเน้นการสร้างความแตกต่างในตัวผลิตภัณฑ์ภายใต้สโลแกน "The Art of Family Living" เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่มีความต้องการที่แตกต่างกัน เช่น ทำเลที่ตั้ง โครงการ รูปแบบโครงการ รูปแบบบ้าน ขนาดพื้นที่ใช้สอย เป็นต้น ซึ่งบริษัทได้แยกผลิตภัณฑ์ภายใต้ชื่อโครงการที่แตกต่างกัน เพื่อให้ลูกค้าสามารถเลือกซื้อที่อยู่อาศัยได้ตรงกับความต้องการมากที่สุดเพื่อตอบสนองความพึงพอใจและรองรับความต้องการของลูกค้าให้ได้สูงสุด จากการควบคุมการทำงานในทุกขั้นตอน ไม่ว่าจะเป็นการเลือกทำเลที่ตั้งในการซื้อที่ดิน การออกแบบบ้าน การออกแบบโครงการและสภาพแวดล้อม การเลือกใช้วัสดุที่มีคุณภาพสินค้า และการก่อสร้าง รวมไปถึงการพัฒนาผลิตภัณฑ์อย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ผลิตภัณฑ์ของบริษัทได้รับการยอมรับและความเชื่อมั่นจากลูกค้าไม่ว่าจะเป็นแบบบ้านที่สวยงาม ความลงตัวของพื้นที่ใช้สอย รูปแบบโครงการและสภาพแวดล้อมที่ร่มรื่น ความประณีตในการก่อสร้าง การเลือกใช้วัสดุที่ดีได้มาตรฐาน

(2) การกำหนดราคาผลิตภัณฑ์

บริษัทมีนโยบายในการกำหนดราคาผลิตภัณฑ์ให้สอดคล้องกับราคาดตลาด และสามารถแข่งขันกับคู่แข่งได้เปรียบเทียบกับโครงการอื่นๆ บนทำเลเดียวกันหรือใกล้เคียงกันกับโครงการของบริษัท ทั้งนี้ยังคำนึงถึงคุณภาพสินค้า และต้นทุนโครงการ เช่น ค่าที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายทางการตลาด เป็นต้น อีกทั้งยังเน้นถึงความคุ้มค่าของผลิตภัณฑ์ของบริษัทที่ให้มากกว่าเมื่อเทียบกับบริษัทอื่นๆ เช่น ชื่อบ้านพร้อมตกแต่งเข้าอยู่ได้ทันที เป็นต้น

(3) การส่งเสริมการตลาด

กลยุทธ์ในการส่งเสริมการตลาด เป็นอีกกลยุทธ์หนึ่งที่บริษัทให้ความสำคัญ และนำมาใช้แข่งขันกับคู่แข่ง เพื่อสร้างการรับรู้ต่อตราสินค้าของบริษัท (Brand Awareness) โดยใช้เพื่อจุดมุ่งหมายให้เกิดความต้องการผลิตภัณฑ์ เพื่อเตือนความทรงจำในสินค้า อีกทั้งยังช่วยสร้างความเชื่อมั่นในตัวผลิตภัณฑ์ และภาพลักษณ์ที่ดีให้กับบริษัทอีกด้วย บริษัทได้นำเครื่องมือการส่งเสริมการตลาดที่สำคัญมาใช้ ได้แก่ การโฆษณา การขายโดยใช้พนักงานขาย การส่งเสริมการขาย การตลาดทางตรง และการตลาดทางอ้อม

สำหรับในปี 2552 บริษัททำการโฆษณาประชาสัมพันธ์ผ่านช่องทางต่างๆ เพื่อให้เข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทมากที่สุด ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

กลยุทธ์ Above the line

- โฆษณาผ่านสื่อสิ่งพิมพ์ ด้วยภาพยนต์โฆษณาชุด "สมาร์ตคอนโด พระราม 2" เพื่อถ่ายทอดมุมมองความแตกต่างในหลายๆ ด้านของอาคารชุดพักอาศัยที่บริษัทเป็นผู้พัฒนา
- โฆษณาผ่านนิตยสาร และหนังสือพิมพ์
- จัดส่ง SMS ข้อมูลและรายละเอียดต่างๆ ของโครงการใหม่ รวมไปถึงรายการส่งเสริมการขายที่มีในขณะนั้น ไปยังโทรศัพท์มือถือของลูกค้า

กลยุทธ์ Below the line

- โฆษณาผ่านสื่อป้ายโฆษณา (Cut Out) โดยเลือกขึ้นป้ายตามถนนสายสำคัญที่อยู่โดยรอบบริเวณโครงการของบริษัท เพื่อใช้ในการดึงดูดลูกค้ากลุ่มเป้าหมายเข้าเยี่ยมชมโครงการของบริษัท
- โฆษณาผ่านสื่อเว็บไซต์ www.prinsiri.com
- จัดกิจกรรมต่างๆ ให้กับลูกค้าที่อยู่อาศัยในโครงการของบริษัท และเชิญลูกค้าเป้าหมายเข้าร่วมกิจกรรมด้วย เพื่อเสริมสร้างความสัมพันธ์กับลูกค้า และสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้กับบริษัท

- จัดบูธออกงาน ตามสถานที่ต่าง เช่น งานมหกรรมบ้านและคอนโด ห้างสรรพสินค้า และอาคารสำนักงาน เพื่อประชาสัมพันธ์โครงการต่างๆ ของบริษัทให้กับลูกค้า

ทั้งนี้ ในปี 2552 บริษัทยังสร้างตราสินค้าใหม่เพิ่มขึ้นและทำการประชาสัมพันธ์อย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ง่ายต่อการจดจำผลิตภัณฑ์ของบริษัทอีก 2 ตราสินค้า ได้แก่ตราสินค้าประเภททาวน์เฮ้าส์ 2 และ 3 ชั้น โดยสร้างตราสินค้าเพิ่มภายใต้ชื่อ "City Sense" และ "Six Nature"

(4) ต้นทุนผลิตภัณฑ์

บริษัทมีการบริหารต้นทุนผลิตภัณฑ์ที่มุ่งเน้นในการควบคุมราคาต้นทุนในการพัฒนาโครงการให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมเพื่อรักษาอัตรากำไรขั้นต้น และเพื่อให้ราคาผลิตภัณฑ์ของบริษัทอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันได้ โดยเริ่มตั้งแต่การคัดเลือกที่ดินและจัดซื้อที่ดินให้อยู่ในระดับราคาที่เหมาะสม การวิจัยและพัฒนาในการเลือกใช้วัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่งที่มีคุณภาพดีและได้มาตรฐานโดยมีต้นทุนไม่เกินจากที่กำหนดไว้ การพัฒนาเทคนิคและเทคโนโลยีในการก่อสร้างเพื่อควบคุมต้นทุนในการก่อสร้าง ทั้งนี้ยังช่วยเพิ่มประสิทธิภาพ และมาตรฐานผลิตภัณฑ์ให้สูงขึ้นอีกด้วย

(5) การบริการหลังการขาย

เพื่อให้ลูกค้ามีความเชื่อมั่นในตัวผลิตภัณฑ์ของบริษัทมากยิ่งขึ้น และเป็นส่วนหนึ่งในการตัดสินใจซื้อผลิตภัณฑ์ บริษัทจึงมีการบริการหลังการขายสำหรับผู้ซื้อผลิตภัณฑ์ของบริษัทดังนี้

- รับประกันคุณภาพของบ้านระยะเวลา 1 ปี นับจากวันที่โอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า สำหรับความบกพร่องที่เกิดจากการก่อสร้าง วัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่ง
- ทำประกันการโจรกรรมให้กับลูกค้าที่ซื้อบ้านของบริษัทเป็นระยะเวลา 1 ปี

ลักษณะลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

จากประเภทของผลิตภัณฑ์ของบริษัท ซึ่งได้แก่ ประเภทหมู่บ้านจัดสรร และประเภทอาคารชุดพักอาศัย ดังนั้น ลักษณะลูกค้าของบริษัทจะเป็นลักษณะที่เป็นผู้ต้องการที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ ลูกค้าในแต่ละรายจะมีความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆ เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ โฮมออฟฟิศ และอาคารชุดพักอาศัย ที่แตกต่างกันออกไปตามเหตุผล เงื่อนไข และข้อจำกัด ทั้งนี้ถือได้ว่าลูกค้าดังกล่าวนี้เป็นผู้บริโภคขั้นสุดท้าย (End User)

เพื่อให้ลูกค้าสามารถเลือกซื้อที่อยู่อาศัยได้ตรงกับความต้องการมากที่สุด บริษัทจึงได้ผลิตที่อยู่อาศัยให้มีความหลากหลายเพื่อตอบสนองความพึงพอใจและรองรับความต้องการของลูกค้าให้ได้สูงสุด ดังนั้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทจึงสามารถแบ่งออกได้อีกตามรายได้ของลูกค้า ดังนี้

- (1) กลุ่มที่มีรายได้สูง สำหรับผลิตภัณฑ์ของบริษัทที่มุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในกลุ่มนี้ จะเป็นผลิตภัณฑ์ประเภทบ้านเดี่ยวตลาดบน ในชื่อโครงการ "สิริทาวเวอร์"
- (2) กลุ่มที่มีรายได้ค่อนข้างสูง สำหรับผลิตภัณฑ์ของบริษัทที่มุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในกลุ่มนี้ จะเป็นผลิตภัณฑ์ประเภทบ้านเดี่ยวตลาดกลาง ในชื่อโครงการ "ปริญญดา" ประเภทอาคารชุดพักอาศัย ในชื่อโครงการ "บริดจ์" "เดอะไพลด์" และ "เดอะคอมพลีท"
- (3) กลุ่มที่มีรายได้ปานกลาง สำหรับผลิตภัณฑ์ของบริษัทที่มุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในกลุ่มนี้ จะเป็นผลิตภัณฑ์ประเภทบ้านแฝด ในชื่อโครงการ "ปริญญดา โลท์" ประเภททาวน์เฮ้าส์และโฮมออฟฟิศ ในชื่อโครงการ "ปริญญลักษณ์" "ปริญญลักษณ์ โลท์" และ "Six Nature" ประเภทอาคารชุดพักอาศัย ในชื่อโครงการ "บริดจ์" "เดอะไพลด์" "เดอะคอมพลีท" และ "สมาร์ทคอนโด"

การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

บริษัทจำหน่ายผลิตภัณฑ์โดยผ่านช่องทางการจำหน่ายแบบช่องทางทางตรง และเป็นการขายโดยพนักงานขายของบริษัทซึ่งประจำอยู่ที่สำนักงานขายตามโครงการต่างๆ นอกจากการขายที่ประจำอยู่ที่สำนักงานขายตามโครงการต่างๆ แล้ว บริษัทมีการขายผ่านพนักงานขายของบริษัทโดยการออกบูธแสดงสินค้าตามสถานที่ต่างๆ ที่สำคัญเป็นครั้งคราวอีกด้วย



Back



Contents



Next

3.2.2 ภาพอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

3.2.2.1 ภาพอุตสาหกรรม

ตลอดช่วงปี 2552 ที่ผ่านมามีท่ามกลางภาวะทางการเมืองที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างรุนแรง ผลจากเหตุการณ์ทางการเมืองช่วงเดือน เมษายน ผลกระทบจากเศรษฐกิจโลกถดถอย ส่งผลต่อภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยรวมชะลอตัวลง ณ สิ้นปี 2552 มีโครงการที่อยู่อาศัยที่ยังเปิดขายอยู่ในท้องตลาดทั้งหมด 1,183 แห่ง แต่ถ้านับเฉพาะโครงการที่ยังมีหน่วยขายอยู่เกินกว่า 20 หน่วย จะพบว่ามียูนิต์ 843 แห่ง อย่างไรก็ตามมีโครงการอสังหาริมทรัพย์เกิดขึ้นใหม่ทั้งหมดในปี 2552 มีโครงการเปิดตัว 283 โครงการ มีจำนวนยูนิต ประมาณ 57,604 ยูนิต รวมมูลค่าสูงถึง 182,944 ล้านบาท และมีราคาขายเฉลี่ยที่ 3.31 ล้านบาท การเปิดตัวของที่อยู่อาศัย ปี 2552 มีจำนวนหน่วยขายลดลง จำนวน 10,187 ยูนิต เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2551 ทั้งปี หรือลดลงประมาณ 15% ขอบจำนวนหน่วยขายทั้งหมดในปี 2551 (67,791 ยูนิต) ซึ่งจะพบว่าจำนวนหน่วยขายในปีนี้ลดลงค่อนข้างมาก หรือชะลอการพัฒนาโครงการใหม่ และจำนวนโครงการลดลง ประมาณ 9% โดยการพัฒนาส่วนใหญ่จะเน้นพัฒนาโดยผู้ประกอบการรายใหญ่ และจำนวนหน่วยในโครงการมี จำนวนมากโดยเฉพาะการพัฒนาประเภทอาคารชุดโดยมีสัดส่วนการเปิดโครงการ ร้อยละ 42 ของจำนวนหน่วยเปิดขายรวมในปี 2552 และเน้นพัฒนาสินค้าระดับราคาปานกลางเป็นหลักโดยเปิดขายในช่วงราคาประมาณ 1 - 5 ล้านบาท ซึ่งเป็นสินค้าที่ผู้บริโภคยังมีความต้องการซื้อ หรือส่วนหนึ่งซื้อเพื่อลงทุน และการเก็งกำไร โดยเฉพาะกลุ่มที่อยู่อาศัยประเภท อาคารชุดที่ตั้งอยู่ในทำเลใกล้ใจกลางเมือง และมีระบบรถไฟฟ้า สามารถเดินทางไปได้สะดวก

โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เปิดตัวปี 2552 (แยกตามจำนวนหน่วย)

ระดับ ราคา Price Range (mil.baht)	บ้านเดี่ยว Detached	บ้านแฝด Duplex	ทาวน์เฮาส์ Townhouse	อาคาร พาณิชย์ Shophouse	อาคารชุด Condo	ที่ดิน จัดสรร Land	รวมที่อยู่ อาศัย Total Res.
0.501-1.00		62	4,326		3,379		7,767
1.01-2.00	241	372	10,195	214	9,482		20,504
2.01-3.00	2,576	1,907	2,141		3,282		9,910
3.01-5.00	4,924	324	2,267	355	4,031	4	11,901
5.01-10.00	3,067		150	124	2,766		6,107
10.00-20.00	228			13	755		996
>20.00	121				203		479
Overall	11,157	2,665	19,079	706	23,993	4	57,604
Proportion	19%	5%	33%	1%	42%	0%	100%

ที่มา : บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (AREA)

มูลค่าของโครงการที่เปิดใหม่ในปี 2552 มีมูลค่าโครงการรวมจำนวน 182,944 ล้านบาท ซึ่งมีมูลค่าลดลงจากปี 2551 ที่จำนวน 184,245 ล้านบาท หรือลดลงเพียง 1% ของมูลค่าโครงการที่เปิดในปี 2551 ซึ่งทำให้ราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วยสูงขึ้น โดยในปี 2551 มียอดขายเฉลี่ยต่อหน่วย 2.72 ล้านบาท แต่ในปี 2552 ราคาเฉลี่ยต่อหน่วยอยู่ที่ 3.12 ล้านบาท เนื่องจากผู้ประกอบการมีการพัฒนาสินค้าที่เข้าใกล้เมืองมากขึ้น เน้นทำเลที่เดินทางสะดวก ซึ่งเป็นราคาปานกลาง ที่กลุ่มผู้บริโภคสามารถที่จะมีกำลังซื้อ และเป็นสินค้าหลักของตลาด ดังนั้นการพัฒนาในปี 2552 จึงเน้นการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ระดับราคาไม่เกิน 3-5 ล้านบาทเป็นสำคัญ เนื่องจากสถานการณ์เศรษฐกิจในครึ่งปีแรกยังชะลอตัวอยู่ และเริ่มกลับมาขยายตัวในครึ่งปีหลัง ซึ่งทำให้ยอดขายครึ่งปีหลังดีกว่าครึ่งปีแรกอย่างชัดเจน

โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เปิดตัวปี 2552 (แยกตามมูลค่าโครงการ)

ระดับ ราคา Price Range (mil.baht)	บ้านเดี่ยว Detached	บ้านแฝด Duplex	ทาวน์เฮาส์ Townhouse	อาคาร พาณิชย์ Shophouse	อาคารชุด Condo	ที่ดิน จัดสรร Land	รวมที่อยู่ อาศัย Total Res.
0.501-1.00		60	3,638		2,794		6,493
1.01-2.00	418	556	14,910	361	13,137		29,383
2.01-3.00	6,906	4,927	5,468		8,368		25,679
3.01-5.00	19,148	1,128	8,000	1,353	16,089	10	45,718
5.01-10.00	21,069		818	947	19,689		42,515
10.00-20.00	3,440			182	10,252		13,873
>20.00	3,051				16,283		19,334
Overall	54,031	6,671	32,833	2,843	86,606	10	182,994
Proportion	30%	4%	18%	2%	47%	0%	100%

ที่มา : บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (AREA)

ในปี 2552 อาคารชุดพักอาศัยมีจำนวนหน่วยที่ขายได้สูงสุด โดยขายได้จำนวน 17,255 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนถึงร้อยละ 62 ของจำนวนหน่วยขายได้รวมในปี 2552 โดยที่ทาวน์เฮาส์ ขายได้รองลงมา โดยขายได้จำนวนหน่วยรวม 6,123 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 22 ของจำนวนหน่วยขายรวม

จำนวนหน่วยที่ขายได้จากโครงการเปิดตัวปี 2552 (Units Sold)

ระดับ ราคา Price Range (mil.baht)	บ้านเดี่ยว Detached	บ้านแฝด Duplex	ทาวน์เฮาส์ Townhouse	อาคาร พาณิชย์ Shophouse	อาคารชุด Condo	ที่ดิน จัดสรร Land	รวมที่อยู่ อาศัย Total Res.
0.501-1.00		3	1,055		2,337		3,395
1.01-2.00	77	68	3,662	87	7,403		11,297
2.01-3.00	893	466	506		1,905		3,771
3.01-5.00	1,547	158	810	185	3,180	1	5,880
5.01-10.00	584		90	101	1,867		2,651
10.00-20.00	63			11	505		579
>20.00	11				49		60
Overall	3,175	695	6,123	384	17,255	1	27,633
Proportion	11%	3%	22%	1%	62%	0%	100%

ที่มา : บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (AREA)

ในปี 2552 บริษัทมหาชนเปิดตัวโครงการใหม่รวมกันมีมูลค่า 100,078 ล้านบาท หรือประมาณ 55% ของมูลค่าการเปิดตัวรวมปี 2552 ตัวเลขนี้ชี้ชัดว่า บริษัทมหาชนเปิดตัวโครงการต่างๆ มากขึ้น และพัฒนาจำนวนหน่วยต่อโครงการมากขึ้น สำหรับยอดขายได้ของที่อยู่อาศัยที่เปิดใหม่ในปี 2552 มียอดขายได้รวม 32,669 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 55 ของยอดขายการขายได้รวม และมีมูลค่า 95,552 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 54 ของมูลค่ารวมของการขายได้ ซึ่งแสดงว่าบริษัท



Back



Contents



Next

มหาชนจะมีการพัฒนาโครงการขายเพิ่มส่วนแบ่งทางการตลาดเพิ่มมากขึ้น มีการเปิดตัวโครงการจำนวนมากขึ้น รวมถึงจำนวนหน่วยขายต่อโครงการจำนวนมากขึ้น อีกทั้งยังเลือกทำเลที่ตั้งที่ดีเป็นส่วนใหญ่ นอกจากนี้อีกส่วนหนึ่งที่ทำให้มียอดขายบริษัทมหาชนมากกว่าบริษัทจำกัด เนื่องจากบริษัทมหาชนส่วนใหญ่ได้หันมาพัฒนาอาคารชุดในใจกลาง ตามแนวรถไฟฟ้าที่ระดับราคาปานกลาง จึงมียอดขายที่ดี

เปรียบเทียบยอดขายได้และมูลค่าระหว่าง บริษัทมหาชน และบริษัทจำกัด

House Type	Total of Unit				Value			
	บมจ + ในเครือ	บจก + รายย่อย	รวม	%	บมจ + ในเครือ	บจก + รายย่อย	รวม	%
Detached house	6,306	5,642	11,948	20%	28,317	23,764	52,081	30%
Semi-detached	1,530	1,956	3,486	6%	3,548	5,028	8,576	5%
Townhouse	7,270	7,155	14,425	24%	13,492	12,952	26,444	15%
Shophouse	151	922	1,073	2%	1,082	3,269	4,351	2%
Condominium	17,275	10,588	27,863	47%	48,533	35,289	83,822	48%
Land subdivision	137	153	290	0%	580	470	1,050	1%
Total	32,669	26,416	59,085	100%	95,552	80,772	176,324	100%
% proportion	55%	45%	100%		54%	46%	100%	

ที่มา : บริษัท เอเจนซี ฟอร์ รีเอสเสสเทค แอฟแฟร์ส จำกัด (AREA)

ตารางแสดงรายชื่อ 10 อันดับบริษัทมหาชน ที่มีมูลค่าการพัฒนามากที่สุดของปี 2552

ลำดับที่	ชื่อบริษัท	จำนวนโครงการ (โครงการ)	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวน ที่อยู่อาศัย (ยูนิต)
1	บริษัท พญา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)	40	17,412	9,471
2	บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	8	14,039	2,311
3	บริษัท แสวลี จำกัด(มหาชน)	8	13,887	2,332
4	บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	9	13,351	2,704
5	บริษัท ศุภาลย์ จำกัด (มหาชน)	8	9,433	3,583
6	บริษัท แอล.พี.เอ็น ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	5	8,058	7,059
7	บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	4	7,482	916
8	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	6	5,457	1,045
9	บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	4	2,237	290
10	บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	2	2,004	434

ที่มา : บริษัท เอเจนซี ฟอร์ รีเอสเสสเทค แอฟแฟร์ส จำกัด (AREA)

3.2.2.3 ศักยภาพในการแข่งขัน

จากประสบการณ์ ความรู้ ความสามารถ และความชำนาญ ของบริษัทในอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่อยู่อาศัยมาอย่างยาวนานและต่อเนื่อง ปัจจุบันทำให้บริษัทถือได้ว่าเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ที่เป็นที่รู้จักของผู้บริโภคเป็นอย่างดี จากการมุ่งเน้นความเป็นเลิศของผลิตภัณฑ์และบริการ ภายใต้สโลแกน “The Art of Family Living” จึงทำให้ผลิตภัณฑ์ของบริษัทมีคุณภาพสูง ด้วยการผสานทุกรายละเอียด ทุกความประณีต ด้วยวัสดุ

คุณภาพที่คัดสรรด้วยความตั้งใจในทุกองค์ประกอบของบ้าน จนได้รับการยอมรับและความเชื่อมั่นจากลูกค้า ทำให้บริษัทมีศักยภาพสูงในการแข่งขัน และยังมีปัจจัยที่ส่งผลให้บริษัทมีศักยภาพในการแข่งขันได้อีกดังนี้

- (1) บริษัทมีการวิจัยและพัฒนาผลิตภัณฑ์อย่างต่อเนื่อง โดยการพัฒนาการออกแบบผลิตภัณฑ์และควบคุมคุณภาพผลิตภัณฑ์ให้มีคุณภาพสูงยิ่งขึ้น โดยเน้นรูปแบบที่ตอบสนองประโยชน์การใช้สอย ความทันสมัย ให้สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคได้อย่างสูงสุด
- (2) บริษัทได้รับรางวัลการออกแบบบ้านดีเด่น "Awards of Merit" ในปี 2544 และปี 2547 จากงาน PCBC (Pacific Coast Builders Conference) ประเทศสหรัฐอเมริกา อีกทั้งยังได้รับรางวัลชมเชย "บ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงาน ปี 2550" จากกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน กระทรวงพลังงาน
- (3) บริษัทมีนโยบายที่เน้นการสร้างแตกต่าง (Differentiate) ในสินค้าและบริการ เพื่อสร้างความได้เปรียบเหนือคู่แข่ง
- (4) บริษัทมีการบริหารควบคุมต้นทุนในการก่อสร้างอย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีการดำเนินการต่างๆ เช่น การพัฒนาเทคนิคและเทคโนโลยีการก่อสร้าง การมีบริษัทย่อย (บริษัท โกร โยธา กรู๊ป จำกัด) ดำเนินธุรกิจจำหน่ายวัสดุก่อสร้างเพื่อจัดหาววัสดุก่อสร้างให้กับบริษัทและผู้รับเหมาของบริษัท เป็นต้น
- (5) บริษัทมีการส่งเสริมการตลาดอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างการรับรู้ต่อตราสินค้าของบริษัท (Brand Awareness) โดยใช้เพื่อจูงใจให้เกิดความต้องการผลิตภัณฑ์ เพื่อเตือนความทรงจำในสินค้า อีกทั้งยังช่วยสร้างความเชื่อมั่นในตัวผลิตภัณฑ์ และภาพลักษณ์ที่ดีให้กับบริษัท
- (6) บริษัทมีการเน้นบริการหลังการขายที่ดี เพื่อให้ลูกค้ามีความเชื่อมั่นในตัวผลิตภัณฑ์ของบริษัทมากยิ่งขึ้น และถือเป็นส่วนหนึ่งในการตัดสินใจซื้อผลิตภัณฑ์ของลูกค้า

3.2.2.4 แนวโน้มอุตสาหกรรมและการแข่งขันในอนาคต

จากปัญหาวิกฤตเศรษฐกิจโลกถดถอยซึ่งกระทบต่อระบบเศรษฐกิจของไทย และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ปลายปี 2551 และคาดการณ์ต่อเนื่องในปี 2552 ซึ่งแนวโน้มของตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2552 จะเป็นตลาดที่เกิดจากความตึงเครียดที่แท้จริงของผู้บริโภค ดังนั้นบริษัทจะต้องพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆ ที่ส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และปรับกลยุทธ์ในการทำธุรกิจเพื่อรองรับปัจจัยดังกล่าว ดังนี้

- (1) มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจ ซึ่งส่งผลดีต่อภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากความต้องการซื้อในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ผูกติดอยู่กับภาวะการถดถอยทางเศรษฐกิจโดยรวมเป็นสำคัญ
 - ขยายระยะเวลามาตรการลดหย่อนอัตราภาษีและค่าธรรมเนียมต่างๆ ออกไปอีก 1 ปี จากเดิมสิ้นสุดวันที่ 28 มีนาคม 2552 เป็น วันที่ 28 มีนาคม 2553 โดยลดหย่อนอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์ในโครงการจัดสรรและอาคารชุดจากเดิมที่กำหนดไว้ร้อยละ 3.3 เหลือร้อยละ 0.11 การลดหย่อนค่าธรรมเนียมโอนจากเดิมที่กำหนดไว้ร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 0.01 และเรียกเก็บค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์ในอัตราร้อยละ 0.01 จากเดิมที่กำหนดไว้ร้อยละ 1
 - เพิ่มยอดดอกเบี้ยเงินกู้ที่สามารถนำมาลดหย่อนภาษีได้จากเดิม ไม่เกิน 100,000 บาท เป็น 300,000 บาท รวมถึงแผนการกระตุ้นการปล่อยเงินกู้ให้แก่ผู้ซื้อบ้านที่มีรายได้ น้อย
- (2) การลงทุนในโครงการเมกะโปรเจกต์ โดยเฉพาะรถไฟฟ้าสายต่างๆ เป็นปัจจัยบวกสำคัญในภาพรวม และยังส่งผลต่อการขยายตัวของชุมชนเมือง และการขยายตัวของที่อยู่อาศัยต่างๆ โดยในปี 2552 รัฐบาลได้เซ็นสัญญาสำหรับโครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วง บางซื่อ – บางใหญ่ ที่จะกระตุ้นการแข่งขัน ในบริเวณแนวรถไฟฟ้าและพื้นที่จังหวัดนนทบุรี
- (3) อัตราดอกเบี้ย มีทิศทางปรับเพิ่มขึ้นในครึ่งปีหลัง จากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกตามนโยบายการเงินโลก ซึ่งถือเป็นปัจจัยเสี่ยงสำหรับผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย รวมถึงต้นทุนการผลิตของผู้ประกอบการมีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้นตามอัตราเงินเฟ้อที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น เนื่องจากราคาน้ำมัน และ ราคาวัสดุก่อสร้างที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นเช่นกัน
- (4) ปริมาณอุปทานคงค้างของที่อยู่อาศัยที่มีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นตั้งแต่ปี 2552 ทำให้ผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ต้องระมัดระวังมากขึ้น โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮ้าส์ ที่ผู้ประกอบการจำเป็นต้องพิจารณาในเรื่องทำเล และระดับราคาเป็นอย่างมาก
- (5) ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมทำเลยังเป็นในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานครและตามแนวรถไฟฟ้าสายต่างๆ และคอนโดมิเนียมที่ได้รับมาตรการ บ้านบีโอไอ จะมีการแข่งขันกันที่สูงขึ้น



Back



Contents



Next

3.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

การก่อสร้างโครงการของบริษัทในทุกๆ โครงการ บริษัทจะเป็นผู้พัฒนาและเป็นเจ้าของโครงการ โดยเริ่มตั้งแต่การจัดซื้อที่ดิน การออกแบบบ้านและโครงการ การยื่นขออนุญาตจัดสรร การยื่นขออนุญาตก่อสร้าง การดำเนินการก่อสร้าง การควบคุมคุณภาพและการตรวจสอบคุณภาพ การขาย ตลอดจนการให้บริการหลังการขาย

การดำเนินการก่อสร้างในแต่ละโครงการจะใช้ระยะเวลาที่แตกต่างกันออกไป ซึ่งขึ้นอยู่กับประเภท ขนาด รูปแบบของโครงการ ระยะเวลาในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆ มีระยะเวลาในการก่อสร้างดังนี้ การก่อสร้างบ้านแต่ละหลังจะใช้เวลาประมาณ 6 – 7 เดือน การก่อสร้างทาวน์เฮ้าส์และโฮมออฟฟิศแต่ละแถวจะใช้เวลาประมาณ 4 – 5 เดือน การก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยจะใช้เวลาประมาณ 8 – 12 เดือน

นโยบายการผลิต

บริษัทมีนโยบายการผลิตในการเพิ่มหรือลดกำลังการผลิตตามความสอดคล้องกับความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคในแต่ละโครงการ ทั้งนี้ในการดำเนินการก่อสร้างบริษัทจะว่าจ้างผู้รับเหมาเป็นผู้ดำเนินการ ดังนั้นหากในขณะที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยในแต่ละโครงการเพิ่มขึ้น บริษัทสามารถเพิ่มกำลังการผลิตโดยการจ้างผู้รับเหมาเพิ่มขึ้นเพื่อให้สัมพันธ์กับความต้องการของลูกค้าได้ และเพื่อเป็นการควบคุมคุณภาพในการก่อสร้างให้มีคุณภาพที่ดีในระดับมาตรฐานเดียวกัน บริษัทจึงมีนโยบายในการควบคุมคุณภาพและการตรวจสอบคุณภาพ ดังนี้

- (1) กำหนดมาตรฐานการก่อสร้างและวัสดุก่อสร้าง ให้กับผู้รับเหมา
- (2) จัดการประชุมแผนการก่อสร้างให้กับผู้รับเหมาก่อนเริ่มงาน
- (3) จัดให้มีวิศวกรโครงการ และหัวหน้าผู้ควบคุมงานประจำแต่ละโครงการ เพื่อควบคุมแผนการก่อสร้างและตรวจรับงานของผู้รับเหมา
- (4) จัดให้มีฝ่ายควบคุมคุณภาพ โดยจะเข้าทำการตรวจสอบคุณภาพงานก่อสร้างทั้งหมด ให้ตรงตามมาตรฐานที่ได้กำหนดไว้

การจัดซื้อที่ดิน

ที่ดินนับเป็นปัจจัยสำคัญอย่างยิ่งในการนำมาพัฒนาและก่อสร้างโครงการ โดยต้นทุนที่ดินคิดเป็นประมาณร้อยละ 40 – 50 ของต้นทุนรวมผลิตภัณฑ์

บริษัทจึงมีนโยบายในการจัดซื้อที่ดิน โดยมุ่งเน้นที่ดินที่มีศักยภาพและสามารถนำมาพัฒนาได้ทันที โดยมีปัจจัยในการพิจารณาเลือกซื้อที่ดิน เช่น ศักยภาพในทำเลที่ตั้งของที่ดิน ราคาที่ดิน ผังเมือง ข้อจำกัดทางกฎหมาย ทิศทางการเติบโตของแหล่งที่อยู่อาศัย เส้นทางพัฒนาและการขยายตัวของเขตเมือง คู่แข่ง เป็นต้น สำหรับที่ดินที่บริษัทจัดซื้อนั้นมาจากช่องทางต่างๆ คือ นายหน้าค้าที่ดิน เจ้าของที่ดิน และพนักงานของบริษัท

เพื่อให้การจัดซื้อที่ดินเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ก่อนการซื้อที่ดินทุกครั้งบริษัทจะทำการศึกษาถึงความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study) โดยจัดทำเป็นรายงานเพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาของคณะกรรมการบริหาร ในการอนุมัติจัดซื้อที่ดินดังกล่าว

การคัดเลือกและว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง

การดำเนินการงานก่อสร้าง บริษัทจะว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นผู้ดำเนินการ โดยบริษัทจะจัดวิศวกรโครงการและหัวหน้าผู้ควบคุมงานซึ่งเป็นพนักงานของบริษัทเข้าประจำตามโครงการต่างๆ เพื่อคอยดูแลและควบคุมงานของผู้รับเหมาก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนและมาตรฐานที่บริษัทกำหนดไว้

การคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างรายใหม่ บริษัทจะพิจารณาจากประสบการณ์ ผลงานและคุณภาพงานในอดีต ฐานะทางการเงิน เป็นต้น สำหรับผู้รับเหมาก่อสร้างที่เคยรับเหมาก่อสร้างกับบริษัทแล้ว บริษัทจะจัดเก็บข้อมูลต่างๆ ของผู้รับเหมาไว้เป็นฐานข้อมูล เช่น ข้อมูลการทำงาน ข้อมูลการประเมินผลงาน เป็นต้น เพื่อใช้ในการประกอบการพิจารณาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการใหม่ๆ ต่อไป ปัจจุบันบริษัทมีผู้รับเหมาก่อสร้างทั้งหมดประมาณ 25 ราย ทำให้บริษัทมีความมั่นใจว่าผู้รับเหมาก่อสร้างมีมากพอสำหรับการดำเนินการงานก่อสร้างของบริษัท รวมทั้งยังสามารถรองรับงานก่อสร้างที่มีมากขึ้นของบริษัทในอนาคตได้อีกด้วย



ตารางสัดส่วนมูลค่างานก่อสร้าง ของผู้รับเหมาก่อสร้างรายใหญ่ต่อยอดมูลค่างานก่อสร้างและซื้อสินค้ารวม

รายการ	2550	2551	2552
สัดส่วนมูลค่างานก่อสร้างของผู้รับเหมาก่อสร้างรายใหญ่ (ร้อยละ)	14.29	12.66	35.29
จำนวนผู้รับเหมาก่อสร้างรายใหญ่ (ราย)	1	1	1

หมายเหตุ : ผู้รับเหมาก่อสร้างรายใหญ่ หมายถึง ผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีสัดส่วนมูลค่างานก่อสร้างเกินร้อยละ 10 ของยอดมูลค่างานก่อสร้างและซื้อสินค้ารวม

ในปี 2550 ปี 2551 บริษัทมีสัดส่วนมูลค่างานก่อสร้างและซื้อสินค้ารวมของผู้รับเหมารายใดรายหนึ่งเกินร้อยละ 10 ของยอดมูลค่างานก่อสร้างและซื้อสินค้ารวม จำนวน 1 ราย เนื่องจากบริษัทได้จัดซื้อวัสดุก่อสร้าง จากไกรโยธา ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เพื่อนำไปใช้ดำเนินการก่อสร้างโครงการอาคารชุดที่อยู่อาศัย โครงการต่างๆ ของบริษัท ซึ่งโครงการส่วนใหญ่มีมูลค่าโครงการสูงจึงทำให้มีสัดส่วนมูลค่างานก่อสร้างและซื้อสินค้ารวมเกินร้อยละ 10 ของยอดมูลค่างานก่อสร้างและซื้อสินค้ารวม

ในปี 2552 บริษัทมีสัดส่วนมูลค่างานก่อสร้างและซื้อสินค้ารวมของผู้รับเหมารายใดรายหนึ่งเกินร้อยละ 10 ของยอดมูลค่างานก่อสร้างและซื้อสินค้ารวม จำนวน 1 ราย ได้แก่บริษัท อิตาเลียน ไทย ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้รับเหมาหลักในโครงการ สมาร์ทคอนโดพระราม 2 ซึ่งมีมูลค่าโครงการประมาณ 1,800 ล้านบาท

การจัดซื้อวัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่ง

บริษัทให้ความสำคัญเกี่ยวกับคุณภาพของผลิตภัณฑ์เป็นอย่างมาก ดังนั้นการคัดสรรวัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่งให้เหมาะสมสอดคล้อง มีคุณภาพดีและได้มาตรฐาน จึงเป็นปัจจัยที่สำคัญที่สุดในการพิจารณาสั่งซื้อ ส่วนราคาจะเป็นปัจจัยที่บริษัทใช้พิจารณาประกอบ ทั้งนี้วัสดุก่อสร้างที่สำคัญ ได้แก่ ปูนซีเมนต์ เหล็ก โครงหลังคา กระเบื้องมุงหลังคา กระเบื้องเซรามิค แผ่นยิปซัม อิฐ แผ่นพื้น และเสาเข็มเจาะ

สำหรับการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่งจะแบ่งเป็น 2 ส่วนใหญ่ๆ ได้ดังนี้

(1) วัสดุก่อสร้างที่ผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นผู้รับผิดชอบและจัดหา

เนื่องจากบริษัทว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างดังนั้นวัสดุก่อสร้างบางรายการในแต่ละประเภทของงานที่รับดำเนินการในการรับเหมาก่อสร้าง ผู้รับเหมาก่อสร้างจะเป็นผู้จัดหาและจัดซื้อเอง ซึ่งรายละเอียดต่างๆ เกี่ยวกับรายการวัสดุและคุณสมบัติของวัสดุ จะต้องได้คุณภาพและตรงกับที่ระบุไว้ในสัญญาว่าจ้างของบริษัทที่ได้กำหนดไว้

(2) วัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่งที่บริษัทเป็นผู้จัดหา

วัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่งที่บริษัทเป็นผู้จัดหาเองส่วนใหญ่จะเป็นวัสดุและอุปกรณ์ตกแต่งที่ต้องใช้เป็นจำนวนมาก หรือต้องสั่งซื้อกับผู้จัดจำหน่ายเฉพาะรายซึ่งจะต้องใช้ระยะเวลาในการสั่งซื้อ ทั้งนี้การดำเนินการดังกล่าวยังทำให้บริษัทสามารถควบคุมต้นทุนการก่อสร้างอยู่ในระดับที่เหมาะสม อีกทั้งเพื่อเป็นการลดภาระของผู้รับเหมาก่อสร้างในการจัดหาและจัดซื้อเอง ปัจจุบันบริษัทมีการสั่งซื้อจากผู้จัดจำหน่ายวัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่งในประเทศทั้งหมดประมาณ 80 ราย

สำหรับการสั่งซื้อวัสดุและอุปกรณ์ตกแต่งในแต่ละประเภทบริษัทจะทำการประเมินปริมาณการใช้รวมทั้งโครงการก่อน และจะสั่งซื้อวัสดุและอุปกรณ์ดังกล่าวตามปริมาณที่ได้ประเมินไว้ แต่ทั้งนี้บริษัทจะให้ผู้จัดจำหน่ายทยอยจัดส่งสินค้าและเรียกเก็บเงินตามความต้องการที่ใช้จริง

ในปี 2551 มีผู้จำหน่ายรายใหญ่ 1 ราย ที่มีสัดส่วนการซื้อวัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่ง เกินกว่าร้อยละ 10 ของยอดมูลค่างานระหว่างก่อสร้างรวมของบริษัท เนื่องจากบริษัทได้จัดซื้อวัสดุก่อสร้าง จากไกรโยธา ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ตามอธิบายดังกล่าวข้างต้นในหัวข้อ การคัดเลือกและว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง



Back



Contents



Next

3.4 ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

การพัฒนาโครงการประเภทหมู่บ้านจัดสรรของบริษัทที่ผ่านมาในแต่ละโครงการ จะมีขนาดพื้นที่ไม่เกิน 100 ไร่ จึงไม่อยู่ภายใต้ข้อบังคับของกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม อย่างไรก็ตามเพื่อเป็นส่งเสริมการรักษาสิ่งแวดล้อม บริษัทจึงจัดให้มีถังบำบัดน้ำเสียในบ้านแต่ละหลัง และในสโมสรส่วนกลางทุกๆ โครงการของบริษัท เพื่อให้น้ำเสียได้รับการบำบัดก่อนที่จะระบายลงทางน้ำสาธารณะ

สำหรับการพัฒนาโครงการประเภทอาคารชุดพักอาศัยในรูปแบบอาคารสูง และอาคารขนาดกลาง ที่มีจำนวนยูนิตตั้งแต่ 80 ยูนิตขึ้นไป จะอยู่ภายใต้ข้อบังคับของกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม โดยบริษัทจะยื่นขออนุญาตปลูกสร้างอาคารต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (ส.พ.) ซึ่งจะต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเพื่อเสนอต่อ ส.พ. ด้วย ทั้งนี้หาก ส.พ. พิจารณาแล้วว่าโครงการที่ยื่นขออนุญาตไม่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ก็จะอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารต่อไปที่ผ่านมาบริษัทไม่มีข้อพิพาทในเรื่องสิ่งแวดล้อมแต่อย่างใด

3.5 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายละเอียดการจองซื้อบ้านและยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ดังนี้

ตารางรายละเอียดจำนวนยูนิตและมูลค่าที่จองซื้อแล้วแต่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์

ประเภทของผลิตภัณฑ์	จำนวนโครงการ (โครงการ)	จำนวนยูนิต (หน่วย)	มูลค่า (ล้านบาท)
ประเภทหมู่บ้านจัดสรร	14	145	628.13
ประเภทอาคารชุดพักอาศัย	5	836	1,201.71
รวมทั้งสิ้น	19	981	1,829.84

ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2552 บริษัทมีมูลค่างานที่ยังไม่ได้ส่งมอบรวมทั้งโครงการเกินร้อยละ 10 ของยอดรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งสิ้น 8 โครงการ ดังนี้

- (1) โครงการประเภทหมู่บ้านจัดสรร จำนวน 5 โครงการ โดยมีจำนวน 145 ยูนิต และมีมูลค่ารวม 628.13 ล้านบาท เนื่องจากปัจจุบัน บริษัทใช้นโยบาย สร้างบ้านแบบ Semi-Pre built โดยสร้างบ้านกับการขายไปพร้อมกัน
- (2) โครงการประเภทอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 3 โครงการ โดยมีจำนวน 836 ยูนิต และมีมูลค่ารวม 1,201.71 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทเริ่มเปิดขายโครงการอาคารชุดพักอาศัยดังกล่าวในปี 2550 และอยู่ในระหว่างการดำเนินงานก่อสร้างโดยอาคารชุดทั้ง 3 โครงการ จะมีกำหนดเสร็จภายในไตรมาส 2 ของปี 2553

4. การวิจัยและพัฒนา

ปัจจุบันภาวะการแข่งขันในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์มีมากขึ้น ประกอบกับพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนไป งานวิจัยและพัฒนาเข้ามามีบทบาทในการทำการตลาดเป็นอย่างมาก บริษัทจึงให้ความสำคัญกับงานวิจัยและพัฒนามากยิ่งขึ้น เพื่อให้สามารถผลิตผลิตภัณฑ์ที่สามารถตอบโจทย์ได้ตรงกับความต้องการของลูกค้ามากที่สุด อาทิ การออกแบบรูปแบบโครงการ ฟังก์ชันโครงการ รูปแบบบ้าน ประโยชน์ใช้สอย ทำเลที่ตั้งโครงการ การคัดสรรวัสดุก่อสร้าง และอุปกรณ์ตกแต่งที่มีความเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมในแต่ละโครงการ การวิจัยและพัฒนาผลิตภัณฑ์ของบริษัทมีดังนี้

1. การพัฒนาการออกแบบผลิตภัณฑ์และควบคุมคุณภาพของผลิตภัณฑ์ ให้สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค โดยเน้นรูปแบบที่ตอบสนองประโยชน์การใช้สอย ความทันสมัย คุณภาพ และมาตรฐาน ซึ่งสอดคล้องกับสภาพแวดล้อมเพื่อการอยู่อาศัยที่ดีขึ้น
2. การคัดสรรวัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่ง ทั้งทางวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม ซึ่งเน้นความทันสมัย มีความเหมาะสมสอดคล้อง มีคุณภาพดีและได้มาตรฐาน ทั้งนี้บริษัทยังให้ความร่วมมือกับผู้ผลิตวัสดุก่อสร้างในการพัฒนาวัสดุก่อสร้างที่ใช้กับโครงการของบริษัทด้วย
3. การพัฒนาเทคนิคและเทคโนโลยีการก่อสร้าง เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการก่อสร้าง และปรับมาตรฐานผลิตภัณฑ์ให้สูงขึ้น รวมทั้งเพื่อควบคุมต้นทุนในการก่อสร้าง โดยในปี 2552 บริษัทได้นำเทคโนโลยีการก่อสร้างแบบ Tunnel formwork มาใช้สำหรับการสร้างทาวน์โฮม โครงการ บ้านปรีญวัชรพล Six Nature กัลปพฤกษ์ ซึ่งจะเป็นระบบการก่อสร้างหลักในทุกโครงการทาวน์โฮมที่จะเปิดขาย และระบบ Pre-fabrication สำหรับโครงการสมาร์ทคอนโด

นอกจากนี้ บริษัทยังทำการศึกษาวิจัยความต้องการของลูกค้า เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการพัฒนาการออกแบบผลิตภัณฑ์ การคัดสรรวัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่ง โดยการออกแบบรูปแบบการวิจัยให้มีความเหมาะสมกับกลุ่มเป้าหมายแต่ละกลุ่ม อาทิ แบบสอบถาม โฟกัสกรุ๊ป (Focus Group) และยังศึกษาติดตามภาวะการตลาด รวมทั้งความเคลื่อนไหวของผู้ประกอบการรายอื่นอย่างต่อเนื่องอีกด้วย

บริษัทมีบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญด้านงานวิจัยและพัฒนาผลิตภัณฑ์ เป็นกลจักรสำคัญในการเก็บรวบรวมข้อมูลของลูกค้าในรูปแบบต่างๆ ผนวกกับข้อมูลวิจัยที่ได้จากบริษัทภายนอก ส่งผลให้ผลิตภัณฑ์ของบริษัทในแต่ละโครงการมีความโดดเด่น และแตกต่างกันตามความเหมาะสมของสถานที่ตั้งโครงการ ขนาดของพื้นที่โครงการ และความต้องการของลูกค้า

ทั้งนี้ บริษัทมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการวิจัยและพัฒนา โดยเป็นในรูปเงินเดือนของพนักงานในฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องกับการวิจัยและพัฒนา เช่น ฝ่ายพัฒนาผลิตภัณฑ์ และฝ่ายการตลาด เป็นต้น



Back



Contents



Next

A photograph of a woman with long dark hair, wearing a light-colored sleeveless top, holding a young child. The child is wearing a white short-sleeved shirt and light-colored cargo pants, and is laughing joyfully. The woman is also smiling. They are outdoors with green foliage in the background. A semi-transparent dark grey box is overlaid on the left side of the image, containing the word 'Brilliant' in white script font.

Brilliant

5. โครงการในอนาคต

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทและบริษัทย่อยอยู่ระหว่างการเปิดขายโครงการทั้งสิ้น 23 โครงการ มูลค่ารวมประมาณ 15,333.26 ล้านบาท โดยมีมูลค่าที่ขายแล้วรวมประมาณ 9,790.15 ล้านบาท มีสินค้าเพื่อจำหน่าย รวมแล้วประมาณ 5,542.55 ล้านบาท โดยในปี 2552 บริษัทเริ่มเปิดโครงการใหม่ 3 โครงการในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2552 ตามแนวโน้มของเศรษฐกิจที่เริ่มฟื้นตัว และมีโครงการที่ซึ่งได้จัดซื้อที่ดินเป็นที่เรียบร้อยแล้วและอยู่ระหว่างการก่อสร้างบ้านตัวอย่างและมีกำหนดเวลาจะเปิดขายภายในปี 2553 ซึ่งมีโครงการทั้งสิ้น 5 โครงการ มูลค่ารวมประมาณ 1,905.00 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

5.1 โครงการในส่วนของบริษัท

โครงการ	ลักษณะโครงการ/ พื้นที่ (ไร่)	สถานที่ตั้ง	ยูนิต	มูลค่าโครงการ โดยประมาณ (ล้านบาท)	กำหนดการ เปิดโครงการโดยประมาณ
คอนโดมิเนียม Smart วัชรพล เฟส 1	คอนโดมิเนียม 4-0-31 ไร่	ซอยวัชรพล	302	300.00	ไตรมาส ที่ 2 ปี 2553
Six Nature เพชรเกษม 69	ทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น 15-2-63 ไร่	ซอย เพชรเกษม 69	191	550.00	ไตรมาสที่ 2 ปี 2553
Six Nature วิภาวดี 60	ทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น 15-0-0.00 ไร่	ซอยวิภาวดี 60	180	450.00	ไตรมาสที่ 2 ปี 2553
City Sense ประชาชื่น	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น 5-0-0.00 ไร่	ซอยสามัคคี	55	155.00	ไตรมาสที่ 1 ปี 2553
City Sense สรองประชา	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น 17-0-47.80 ไร่	ถนนสรองประชา	188	450.00	ไตรมาสที่ 2 ปี 2553
รวม			667	1,905.00	

โดยในปี 2553 บริษัทมีแผนการณจัดซื้อที่ดิน อีกประมาณ 5-10 แปลงเพื่อนำมาพัฒนาโครงการในส่วนของบ้านเดี่ยวและทาวน์โฮม ซึ่งบริษัทคาดว่าจะภายในไตรมาสที่ 1 ปี 2553 บริษัทจะสามารถจัดซื้อที่ดินได้อีกประมาณ 1-2 แปลง สำหรับนำมาพัฒนาโครงการ

นอกจากนี้บริษัทยังมีที่ดินว่างเปล่าที่รอการพัฒนา โดยเป็นทรัพย์สินของบริษัทและบริษัทย่อยซึ่งอยู่ระหว่างการพิจารณาความเหมาะสมในการพัฒนาต่อไป ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

ณ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทมีที่ดินว่างเปล่ารอการพัฒนา จำนวน 6 แปลง ได้แก่

1. บริเวณถนนเลียบชายหาด อ. ปราณบุรี จ.ประจวบคีรีขันธ์ พื้นที่ 18-3-3 ไร่ มูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 69.53 ล้านบาท โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2551 เท่ากับ 172 ล้านบาท
2. บริเวณถนนนราธิวาส ติดโครงการเดอะคอมพลิต นราธิวาส พื้นที่ 1-1-70.4 ไร่ มูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 205.05 ล้านบาท โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2552 เท่ากับ 182.59 ล้านบาท
3. บริเวณติดคลองบางซื่อ ถนนกำแพงเพชร พื้นที่ 3-2-21.2 ไร่ มูลค่าทางบัญชีเท่ากับ 67.29 ล้านบาท โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 28 มกราคม 2553 เท่ากับ 72.57 ล้านบาท
4. บริเวณท่าข้าม แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน พื้นที่ 61-3-.05 ไร่ มูลค่าทางบัญชีเท่ากับ 223.52 ล้านบาท โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 23 มิถุนายน 2552 เท่ากับ 241.74 ล้านบาท
5. บริเวณพญา-บ้านอำเภอ พื้นที่ 26-1-26.6 ไร่ มูลค่าทางบัญชีเท่ากับ 338.26 ล้านบาท โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม 2551 เท่ากับ 339.54 ล้านบาท



Back



Contents



Next

6. บริเวณถนน บางนา-ตราด พื้นที่ 10-0-60 ไร่ มูลค่าทางบัญชีเท่ากับ 33.99 ล้านบาท โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2551 เท่ากับ 37.41 ล้านบาท

บริษัทย้อยมีที่ดินว่างเปล่าบริเวณซอยพญา-นาเกลือ 12 จ.ชลบุรี พื้นที่ 10-3-24.60 ไร่ มูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 57.00 ล้านบาท โดยยังไม่ได้ทำการประเมินราคา

ทั้งนี้ บริษัทไม่มีนโยบายในการซื้อสะสมที่ดินเพื่อรอการพัฒนาเป็นระยะเวลานาน (Land Bank) เพื่อป้องกันความเสี่ยงทางการดำเนินธุรกิจ





Lifestyle

6. โครงสร้างเงินทุน

6.1 หลักทรัพย์ของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,005 ล้านบาท เป็นทุนซึ่งออกและชำระแล้ว แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,005 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2550 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2550 ได้มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น จำนวน 335,000,000 หุ้น (สามร้อยสามสิบล้านหุ้น) และการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท เพื่อเสนอขายให้แก่ประชาชนจำนวน 335,000,000 หุ้น (สามร้อยสามสิบล้านหุ้น) อย่างไรก็ตาม ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2552 เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2552 ได้มีมติอนุมัติให้ยกเลิกการขายหุ้นเพิ่มทุนเพื่อจำหน่ายให้แก่ประชาชนทั่วไป โดยการออกใบสำคัญแสดงสิทธิให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมแทนโดยไม่คิดมูลค่า จำนวน 335,000,000 หน่วย และและมีมติให้ลดทุนจดทะเบียนจาก 1,340 ล้านบาทเป็น ทุนจดทะเบียน 1,005 ล้านบาท

6.2 ผู้ถือหุ้นของบริษัท

รายชื่อกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับแรกที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552

ลำดับที่	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1.	กลุ่มตระกูลโกวิทจินดาชัย*	686,163,071	68.27
2	นายสมพงษ์ ชลคดีดำรงกุล	99,319,300	9.88
3	MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC	30,000,000	2.98
4	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	27,499,500	2.73
5	น.ส.ภรณ์ พฤษศลาลัย	17,829,550	1.77
6	UOB KAY HIAN (HONG KONG) LIMITED-Client Account	9,455,000	0.94
7	นายขวัญชาย มงคลกิจทวีผล	6,450,000	0.64
8	นายคเชนทร์ เบญจกุล	4,400,850	0.43
9	นายเกียรติศักดิ์ ไตรตรีษฐ์ศนา	4,140,000	0.41
10	ผู้ถือหุ้นอื่นๆ	119,742,729	11.91
	รวม	1,005,000,000	100.00

* หมายเหตุ : กลุ่มผู้ถือหุ้นกลุ่มตระกูลโกวิทจินดาชัยประกอบด้วย

	ชื่อ-นามสกุล	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละ
1.	น.ส.สิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัย	233,592,196	23.24
2.	นางกิมลิ่ง โกวิทจินดาชัย	101,495,769	10.09
3.	นายปริญญา โกวิทจินดาชัย	101,000,000	10.04
4.	น.ส.พัชรี โกวิทจินดาชัย	84,866,368	8.44
5.	นายชัยโย โกวิทจินดาชัย	48,881,068	4.86
6.	นายชัยวุฒิ โกวิทจินดาชัย	27,915,068	2.77
7.	นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย	9,075,000	0.90
8.	นายสันติ โกวิทจินดาชัย	8,674,122	0.86
9.	นายว่องไว โกวิทจินดาชัย	8,100,000	0.80
10.	นายชาโว โกวิทจินดาชัย	7,950,144	0.79
11.	นายพิษณุ โกวิทจินดาชัย	7,806,668	0.77
12.	น.ส.สุดารัตน์ โกวิทจินดาชัย	7,806,668	0.77
13.	นายชัยรัตน์ โกวิทจินดาชัย	7,800,000	0.77
14.	น.ส.ศุภรัตน์ โกวิทจินดาชัย	7,800,000	0.77
15.	ด.ช.ธนิส โกวิทจินดาชัย	7,800,000	0.77
16.	น.ส.บุษยรัตน์ โกวิทจินดาชัย	7,800,000	0.77
17.	น.ส.วรรณรัตน์ โกวิทจินดาชัย	7,800,000	0.77

6.3 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทมีนโยบายที่จะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคล ทั้งนี้ อัตราการจ่ายปันผลในแต่ละปีอาจเปลี่ยนแปลงได้ ขึ้นอยู่กับผลประกอบการ แผนการขยายธุรกิจ สภาพคล่อง ความจำเป็นและความเหมาะสมอื่นๆ โดยให้อำนาจคณะกรรมการของบริษัทพิจารณา และการดำเนินการดังกล่าวจะต้องก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น สำหรับบริษัทย่อยของ บริษัทมีนโยบายในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นเช่นเดียวกับบริษัท และเป็นไปตามการพิจารณาของคณะกรรมการของบริษัทย่อยนั้น



Back



Contents

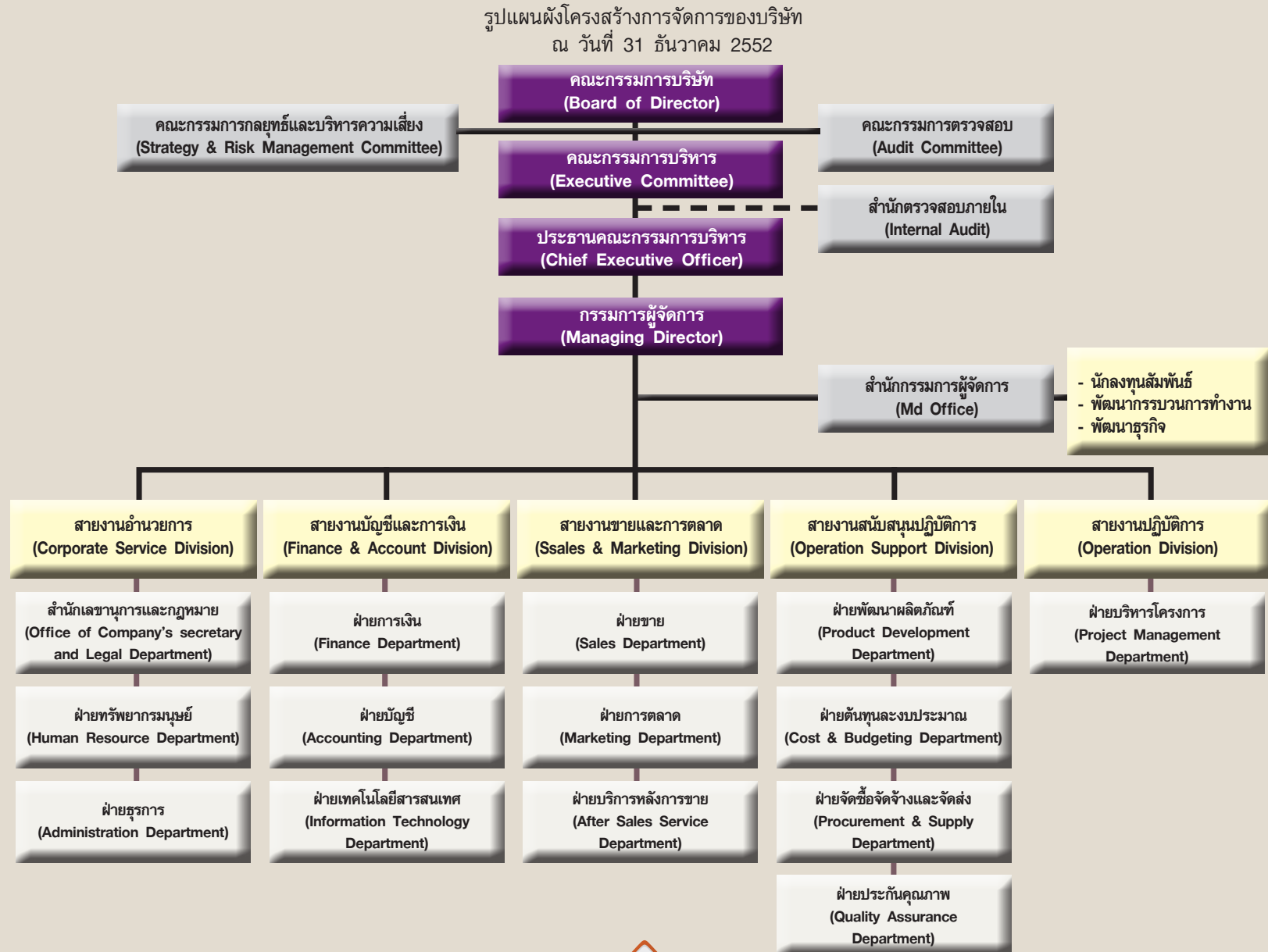


Next



Endless Bliss

7. โครงสร้างการจัดการ



Back



Contents



Next

7.1 โครงสร้างคณะกรรมการ

บริษัทมีคณะกรรมการต่างๆ ได้แก่ คณะกรรมการบริษัท และมีคณะกรรมการเฉพาะเรื่องอีกจำนวน 2 คณะ ในการช่วยกลั่นกรองงานที่มีความสำคัญ ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง โดยคณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัทประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิที่มีคุณสมบัติตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 และตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กจ. 12/2543 เรื่องการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ ฉบับลงวันที่ 22 มีนาคม 2543 ทุกประการ โดยคณะกรรมการต่างๆ ของบริษัทมีดังต่อไปนี้

7.1.1 คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 คณะกรรมการของบริษัทมีจำนวน 9 ท่าน ดังนี้

1. ศ.ดร.วรภัทร โตธนะเกษม	ประธานกรรมการ/กรรมการอิสระ
2. รศ.อัญชลี พิพัฒน์เสริญ	ประธานกรรมการตรวจสอบ/กรรมการอิสระ
3. ผศ.มนต์ผกา วงษา	กรรมการตรวจสอบ/กรรมการอิสระ
4. รศ.วิทยา ดำนังราษฎร์	กรรมการตรวจสอบ/กรรมการอิสระ
5. นางสาวสิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัย	ประธานกรรมการบริหาร/กรรมการ
6. นายวีระ ศรีชนะชัยโชค	กรรมการผู้จัดการ/กรรมการ
7. นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย	กรรมการ
8. นายขวัญชาย มงคลกิจทวีผล	กรรมการ
9. นายสกล เปาอินทร์	กรรมการ/เลขานุการคณะกรรมการบริษัท

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท โดยมีดังนี้

1. ศ.ดร.วรภัทร โตธนะเกษม / นางสาวสิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัย / นายวีระ ศรีชนะชัยโชค กรรมการสองในสามคนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท หรือคนใดคนหนึ่งในสามคนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกับนายขวัญชาย มงคลกิจทวีผล หรือ นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย รวมเป็นสองคนและประทับตราสำคัญของบริษัท
2. การขออนุญาตจัดสรร การขออนุญาตค้าที่ดิน การขออนุญาตปลูกสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างทุกประเภท การขออนุญาตตรวจ รวม หรือแบ่งโฉนดที่ดิน การขออนุญาตแบ่งกรรมสิทธิ์รวม การจดทะเบียนจำนอง การปลดจำนอง และการไถ่ถอนจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง การขออนุญาตให้มีหมายเลขประจำบ้าน การขออนุญาตใช้และโอนไฟฟ้าและน้ำประปา การเช่าสิทธิ การใช้หมายเลขโทรศัพท์ การยื่นคำร้องทั่วไปเกี่ยวกับโทรศัพท์ การขออนุญาตเชื่อมต่อทางและท่อระบายน้ำ การขออนุญาตตัดคันหิน การขี้นวางและรับรองแนวเขตที่ดิน การขอรังวัดแบ่งแยกที่ดิน การขอจดทะเบียนอาคารชุด การขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด การขอจดทะเบียนนิติบุคคลบ้านจัดสรร การขออนุญาตเปิดการใช้อาคาร การยินยอมให้ใช้สถานที่ประกอบการค้า การให้ถ้อยคำตลอดจนยื่นและรับเอกสารเกี่ยวข้องกับกรมสรรพากร การดำเนินการฟ้องคดีและยื่นคำให้การทั้งในคดีแพ่งและคดีอาญา การร้องทุกข์หรือกล่าวโทษต่อเจ้าพนักงานตำรวจหรือพนักงานสอบสวนแทนการร้องทุกข์ ประนีประนอมยอมความ ให้ถ้อยคำ ตลอดจนส่งและรับคืนเอกสารที่เกี่ยวข้องกับคดี และการขออนุญาตต่างๆ ต่อหน่วยงานของรัฐหรือรัฐวิสาหกิจ การรับรองสำเนาเอกสารต่างๆ ให้ นายวีระ ศรีชนะชัยโชค นายขวัญชาย มงคลกิจทวีผล นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย และนายสกล เปาอินทร์ กรรมการสองในสี่คนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

1. บริหารจัดการให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นที่ชอบด้วยกฎหมาย ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต และระมัดระวัง รักษาผลประโยชน์ของบริษัท
2. กำหนดเป้าหมาย แนวทาง นโยบาย แผนงานและงบประมาณบริษัท ควบคุมกำกับดูแลการบริหารและการจัดการของคณะกรรมการจัดการและผู้บริหาร ให้เป็นไปตามแนวนโยบายที่ได้รับมอบหมายและตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
3. คณะกรรมการอาจแต่งตั้งกรรมการ และ/หรือ ผู้บริหารจำนวนหนึ่งตามที่เห็นสมควร ให้เป็นคณะกรรมการบริหาร โดยให้มีอำนาจหน้าที่บริหารจัดการบริษัทตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทก็ได้
เว้นแต่อำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้ จะกระทำมิได้ก็ต่อเมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อน ทั้งนี้กำหนดให้รายการที่กรรมการหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัท ให้กรรมการซึ่งมีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น
 - เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้มติที่ประชุมผู้ถือหุ้น
 - การทำรายการที่มีกรรมการมีส่วนได้เสียและอยู่ในข่ายที่กฎหมาย หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ระบุให้ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

ในปี 2551 และ ปี 2552 บริษัทจัดประชุมคณะกรรมการบริษัททั้งสิ้น 4 ครั้ง และ 5 ครั้ง ตามลำดับ กรรมการแต่ละท่านได้เข้าร่วมการประชุม ดังนี้

ลำดับที่	ชื่อ-นามสกุล	ปี 2551	ปี 2552
1	นายมงคล เปาอินทร์*	3/4	3/5
2	ศ.ดร.วรภัทร โตธนะเกษม****	-	2/5
3	นายสุรพล ขวัญใจธัญญา**	4/4	3/5
4	ร้อยตำรวจโทศิวัชร พนิจารมณ***	4/4	3/5
5	นางมุกดา อาริวัฒน์***	4/4	3/5
6	รศ.อัญชลี พัฒนเสริญ****	-	2/5
7	พศ.มนต์ผกา วงษา****	-	2/5
8	รศ.วิทยา ด้านธำรงกุล****	-	2/5
9	นางสาวสิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัย	4/4	4/5
10	นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย	4/4	2/5
11	นายขวัญชาย มงคลกิจวิผล	4/4	5/5
12	นายสกล เปาอินทร์	4/4	4/5
13	นายวีระ ศรีชนะชัยโชค	1/4	4/5

หมายเหตุ นายวีระ ศรีชนะชัยโชค เข้าเป็นกรรมการเมื่อวันที่ 1 กันยายน 2551

* นายมงคล เปาอินทร์ ลาออก ณ วันที่ 17 สิงหาคม 2552

** นายสุรพล ขวัญใจธัญญา ลาออก ณ วันที่ 16 ตุลาคม 2552

*** นางมุกดา อาริวัฒน์ และร้อยตำรวจโทศิวัชร พนิจารมณ ลาออก ณ วันที่ 20 ตุลาคม 2552

**** ศ.ดร.วรภัทร โตธนะเกษม เข้าเป็น ประธานกรรมการ ณ วันที่ 20 ตุลาคม 2552

**** รศ.อัญชลี พัฒนเสริญ,พศ.มนต์ผกา วงษา และ รศ.วิทยา ด้านธำรงกุล เข้าเป็นกรรมการ ณ วันที่ 20 ตุลาคม 2552



Back



Contents



Next

7.1.2 คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทมีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

- | | |
|---------------------------|----------------------|
| 1. รศ.อัญชลี พิพัฒน์เสริญ | ประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 2. พศ.มนต์ผกา วงษา | กรรมการตรวจสอบ |
| 3. รศ.วิทยา ด้านธำรงกุล | กรรมการตรวจสอบ |

ทั้งนี้ มีนายสกล เปาอินทร์ เป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

หมายเหตุ : คณะกรรมการทั้ง 3 ท่าน ได้รับการแต่งตั้ง ณ วันที่ 20 ตุลาคม 2552

อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้อง และเปิดเผยอย่างเพียงพอ โดยการประสานงานกับผู้สอบบัญชี และผู้บริหารที่รับผิดชอบจัดทำรายงานทางการเงินทั้งรายไตรมาสและประจำปี คณะกรรมการตรวจสอบอาจเสนอแนะให้ผู้สอบบัญชี สอบทานหรือตรวจสอบรายการใดๆ ที่เห็นว่าจำเป็น และเป็นเรื่องสำคัญในระหว่างการตรวจสอบบัญชีของบริษัทก็ได้
2. สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่มีความเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ โดยสอบทานร่วมกับผู้สอบบัญชีและผู้ตรวจสอบภายใน
3. ปรีกษารื้อ และพิจารณาถึงขอบเขตการตรวจสอบ และแผนการตรวจสอบของผู้ตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชี ให้มีความสัมพันธ์และเกื้อกูลกันในส่วนที่เกี่ยวกับการตรวจสอบด้านการเงิน (Financial Auditing)
4. สอบทานงบการเงินระหว่างปีร่วมกับผู้สอบบัญชีและผู้ตรวจสอบภายในก่อนที่จะนำเสนอให้หน่วยงานที่มีหน้าที่กำกับดูแล (Regulators)
5. พิจารณาคัดเลือกและเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัทต่อคณะกรรมการบริษัท รวมถึงพิจารณาคำตอบแทนของผู้สอบบัญชี เพื่อขอรับการแต่งตั้งจากที่ประชุมใหญ่ผู้ถือหุ้น
6. สอบทานการปฏิบัติของบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
7. พิจารณาการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทในกรณีที่เกิดรายการเกี่ยวโยงหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้มีความถูกต้องและครบถ้วน
8. จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
9. สอบทานและเสนอแนะการแก้ไขกฎบัตรต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้ทันสมัย และเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมในการดำเนินธุรกิจของบริษัท
10. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายและคณะกรรมการตรวจสอบเห็นชอบด้วย

ในปี 2551 และ ปี 2552 บริษัทจัดประชุมคณะกรรมการตรวจสอบทั้งสิ้น 5 ครั้ง และ 4 ครั้งตามลำดับ กรรมการตรวจสอบแต่ละท่านได้เข้าร่วมการประชุม ดังนี้

ลำดับที่	ชื่อ-นามสกุล	ปี 2551	ปี 2552
1	นายสุรพล ขวัญใจธัญญา*	5/5	3/4
2	ร้อยตำรวจโทศิวัชร ภิณิจารมณ**	5/5	3/4
3	นางมุกดา อาริย์วัฒน์**	5/5	3/4
4	รศ.อัญชลี พิพัฒน์เสริญ***	-	1/4
5	พศ.มนต์ผกา วงษา***	-	1/4
6	รศ.วิทยา ด้านธำรงกุล***	-	1/4

* นายสุรพล ขวัญใจธัญญา ลาออก ณ วันที่ 16 ตุลาคม 2552

** นางมุกดา อาริย์วัฒน์ และร้อยตำรวจโทศิวัชร ภิณิจารมณ ลาออก ณ วันที่ 20 ตุลาคม 2552

*** รศ.อัญชลี พิพัฒน์เสริญ, พศ.มนต์ผกา วงษา และ รศ.วิทยา ด้านธำรงกุล
เข้าเป็นกรรมการ ณ วันที่ 20 ตุลาคม 2552

7.1.3 คณะกรรมการกลยุทธ์และบริหารความเสี่ยง

ในปี 2552 บริษัทได้มีการปรับโครงสร้างองค์กร โดยไปมีการตั้งคณะกรรมการกลยุทธ์และบริหารความเสี่ยง แทนคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง โดยได้มีการประชุม 1 ครั้ง ในปี 2552 โดยคณะกรรมการได้เข้าร่วมประชุมทุกท่าน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงของบริษัทมีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

- | | |
|-----------------------------------|--|
| 1. ศ.ดร.วรภัทร โตธนะเกษม | ประธานคณะกรรมการกลยุทธ์และบริหารความเสี่ยง |
| 2. นางสาวสิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัย | กรรมการ |
| 3. นายวีระ ศรีชนะชัยโชค | กรรมการ |
| 4. นายธงชัย จรัสกุลชัย | กรรมการ |
| 5. นายสกล เปาอินทร์ | เลขานุการ |

ทั้งนี้ มีนายสกล เปาอินทร์ เป็นเลขานุการคณะกรรมการกลยุทธ์และบริหารความเสี่ยง

อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการกลยุทธ์และบริหารความเสี่ยง

1. พิจารณานโยบาย ทิศทางกลยุทธ์และการบริหารความเสี่ยงหลักในการดำเนินธุรกิจของบริษัทที่ได้กำหนดให้สอดคล้องและสนับสนุนต่อสภาพเศรษฐกิจและการแข่งขันในธุรกิจ
2. ติดตามการพัฒนากลยุทธ์และกรอบการบริหารความเสี่ยง
3. ติดตามกระบวนการบ่งชี้และประเมินความเสี่ยง
4. ประเมินและอนุมัติแผนการจัดการความเสี่ยง
5. รายงานต่อคณะกรรมการเกี่ยวกับความเสี่ยง และการจัดการความเสี่ยง
6. สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบ เกี่ยวกับความเสี่ยงที่สำคัญ

7.1.4 คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 คณะกรรมการบริหารของบริษัทมีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

- | | |
|-----------------------------------|---------------------|
| 1. นางสาวสิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัย | ประธานกรรมการบริหาร |
| 2. นายวีระ ศรีชนะชัยโชค | กรรมการบริหาร |
| 3. นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย | กรรมการบริหาร |
| 4. นายขวัญชัย มงคลกิจทวีผล | กรรมการบริหาร |
| 5. นายสกล เปาอินทร์ | กรรมการบริหาร |

อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

1. พิจารณานโยบาย ทิศทาง กลยุทธ์ และโครงสร้างการบริหารจัดการ หลักในการดำเนินธุรกิจของบริษัท ที่ได้กำหนดให้สอดคล้องและสนับสนุนต่อสภาพเศรษฐกิจและการแข่งขันตามที่ฝ่ายบริหารเสนอก่อนที่จะนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ
2. เสนอแผนธุรกิจ งบประมาณ และอำนาจการบริหารต่างๆ ของบริษัท ต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ รวมทั้งพิจารณาอนุมัติการจัดสรรงบประมาณประจำปี การแก้ไข เปลี่ยนแปลง หรือเพิ่มเติมงบประมาณประจำปีในกรณีมีความจำเป็นเร่งด่วน และให้นำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อทราบต่อไป
3. ตรวจสอบ ติดตามการดำเนินนโยบายและแนวทางการบริหารงานด้านต่างๆ ของบริษัท ที่กำหนดให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ เอื้อต่อสภาพการดำเนินธุรกิจ
4. ตรวจสอบติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทที่กำหนดให้เป็นไปตามแผนธุรกิจที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
5. พิจารณาให้ความเห็นชอบโครงการลงทุนของบริษัทที่เป็นไปตามแผนธุรกิจ
6. มีอำนาจแต่งตั้ง ถอดถอน เจ้าหน้าที่ของบริษัทในตำแหน่งที่ต่ำกว่าตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ
7. ดำเนินการจัดทำธุรกรรมทางการเงินกับสถาบันการเงินในการเปิดบัญชี กู้ยืม จำน่า จำนอง ค้ำประกันและการอื่นๆ รวมถึงการซื้อขายและจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ที่ดินใดๆ ตามวัตถุประสงค์ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการของบริษัท ทั้งนี้ภายในวงเงินสำหรับแต่ละรายการไม่เกินกว่า 750 ล้านบาท หรือจำนวนเทียบเท่า หรือเป็นไปตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย
8. พิจารณาจัดสรรเงินบำเหน็จรางวัล โบนัส หรือค่าตอบแทนซึ่งได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้วให้แก่พนักงานหรือลูกจ้างของบริษัท หรือบุคคลใดๆ ที่กระทำการกิจการให้แก่บริษัท



Back



Contents



Next

9. พิจารณานุมัติการซื้อขายอุปกรณ์เครื่องใช้สำนักงาน ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง ตลอดจนก่อสร้าง หรือซ่อมแซม ปรับปรุงอาคารสำนักงาน ทั้งนี้ภายในวงเงินสำหรับแต่ละรายการไม่เกินกว่า 750 ล้านบาท หรือจำนวนเทียบเท่า หรือเป็นไปตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย
10. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

การมอบอำนาจของคณะกรรมการบริษัท ให้แก่คณะกรรมการบริหารตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารที่กล่าวมาข้างต้น ไม่รวมถึงลักษณะการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใด (เป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศกำหนด) ทำกับบริษัท หรือ บริษัทย่อย เว้นแต่เป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติไว้แล้ว และเป็นรายการประกอบธุรกิจปกติและมีเงื่อนไขการค้าทั่วไป

7.1.5 คณะผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 คณะผู้บริหารของบริษัทมีจำนวน 6 ท่าน ดังนี้

- | | |
|-----------------------------------|----------------------------------|
| 1. นางสาวสิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัย | ประธานกรรมการบริหาร |
| 2. นายวีระ ศรีชนะชัยโชค | กรรมการผู้จัดการ |
| | รักษาการ ผู้อำนวยการอาวุโส |
| | สายงานบัญชี การเงิน |
| | รักษาการ ผู้อำนวยการอาวุโส |
| | สายงานขายและการตลาด |
| | รักษาการ ผู้อำนวยการอาวุโส |
| | สายงานปฏิบัติการ |
| 3. นายธงชัย จรัสกุลชัย | ผู้อำนวยการบริหาร สายงานสนับสนุน |
| | ปฏิบัติการ |
| 4. นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย | ผู้อำนวยการอาวุโส |
| 5. นายขวัญชัย มงคลกิจวิผล | ผู้อำนวยการอาวุโส |
| 6. นายสกล เปาอินทร์ | ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานอำนวยการ |

อำนาจหน้าที่ของกรรมการผู้จัดการ

1. ดำเนินการและบริหารจัดการการดำเนินธุรกิจตามปกติของบริษัท
2. ดำเนินการและบริหารจัดการการดำเนินธุรกิจของบริษัทให้เป็นไปตามนโยบายธุรกิจ แผนธุรกิจ และกลยุทธ์ทางธุรกิจ ที่คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติแล้ว
3. มอบอำนาจหรือมอบหมายให้บุคคลอื่นใด ที่กรรมการผู้จัดการเห็นสมควรทำหน้าที่ประธานในเรื่องที่จำเป็นและสมควร โดยให้อยู่ในดุลพินิจของประธานกรรมการ ซึ่งอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์ของกฎหมาย และกฎระเบียบข้อบังคับของบริษัท
4. ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทในแต่ละคราว
5. ดำเนินการและอนุมัติการเข้ารับว่าจ้าง รับทำงาน การตกลงผูกพันในการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท โดยมีวงเงินดังกล่าวให้เป็นไปตามระเบียบอำนาจอนุมัติและดำเนินการของบริษัท ซึ่งผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัท แล้ว ทั้งนี้วงเงินดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงตามความเหมาะสมโดยขึ้นอยู่กับดุลพินิจของคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้การมอบอำนาจดังกล่าวข้างต้น ให้แก่กรรมการผู้จัดการนั้น ต้องอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์ของกฎหมายและกฎระเบียบข้อบังคับของบริษัท และในกรณีที่การดำเนินการใดที่มีหรืออาจมีผลประโยชน์หรือส่วนได้ส่วนเสียของกรรมการผู้จัดการ หรือ บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง กรรมการผู้จัดการไม่มีอำนาจอนุมัติการดำเนินการดังกล่าว โดยกรรมการผู้จัดการจะต้องนำเสนอเรื่องดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาต่อไป

นอกจากนี้ ในกรณีที่การทำรายการใดเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการเกี่ยวกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทหรือบริษัทย่อย แล้วแต่กรณี การทำรายการดังกล่าวต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น และ/หรือการปฏิบัติอื่นใดตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่ประกาศดังกล่าวกำหนดไว้ในเรื่องนั้นๆ ด้วย เพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในเรื่องดังกล่าว

7.2 การสรรหากรรมการและผู้บริหาร

การคัดเลือกกรรมการของบริษัท บริษัทยังไม่มีแผนแต่งตั้งคณะกรรมการสรรหาเพื่อคัดเลือกบุคคลที่จะดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัท อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาคัดสรรบุคคลผู้มีคุณวุฒิ ความรู้ ความสามารถ มีประสบการณ์การทำงานที่เกี่ยวข้อง และมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนด ตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ต่อการดำเนินงานของบริษัทให้มีประสิทธิภาพ

7.2.1 คณะกรรมการบริษัท

ในการเลือกตั้งคณะกรรมการบริษัทจะกระทำโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้น ตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

1. ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
2. ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะต้องใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดตาม 1) ออกเสียงลงคะแนนเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคลคราวละคนหรือคราวละหลายคน รวมกันเป็นคณะ หรือ 2) ด้วยวิธีการอื่นใดก็ได้ตามแต่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะเห็นสมควร แต่ในการลงมติแต่ละครั้ง ผู้ถือหุ้นจะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดหรือคณะใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้
3. การออกเสียงลงคะแนนเลือกตั้งกรรมการให้ใช้เสียงข้างมาก หากมีคะแนนเสียงเท่ากันให้ผู้เป็นประธานที่ประชุมเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

บริษัทจัดให้มีคณะกรรมการบริษัทไม่น้อยกว่า 5 คน โดยกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร กรรมการบริษัทจะต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติตามที่กฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัดและกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่ง 1 ใน 3 ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วน 1 ใน 3 โดยกรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สองภายหลังจดทะเบียนบริษัทนั้นให้ใช้วิธีจับสลากกันว่าผู้ใดจะออก ส่วนปีหลังๆ ต่อไปให้กรรมการคนใดอยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง กรรมการที่จะออกตามวาระนี้อาจถูกเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ก็ได้

ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่น นอกจากถึงคราวออกตามวาระให้คณะกรรมการเลือกบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัดเข้าเป็นกรรมการแทนในการประชุมคณะกรรมการคราวถัดไป เว้นแต่วาระของกรรมการจะเหลือน้อยกว่า 2 เดือน โดยบุคคลซึ่งเข้าเป็นกรรมการแทน จะอยู่ในตำแหน่งกรรมการได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการที่แทนแทน มติของคณะกรรมการในการเลือกกรรมการที่ดำรงตำแหน่งแทนต้องประกอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนกรรมการที่ยังเหลืออยู่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอาจลงมติให้กรรมการคนใด ออกจากตำแหน่งก่อนถึงคราวออกตามวาระได้ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และมีหุ้นสามัญรวมกันไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือ โดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

7.2.2 คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการตรวจสอบ โดยพิจารณาคณะคุณสมบัติของกรรมการตรวจสอบตามเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนดโดยเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบโดยให้มีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี โดยกรรมการตรวจสอบซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจจะได้รับการแต่งตั้งใหม่อีกได้

7.2.3 คณะกรรมการกลยุทธ์และบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการกลยุทธ์และบริหารความเสี่ยง โดยให้มีอำนาจหน้าที่ในการจัดทำกลยุทธ์และบริหารความเสี่ยงของบริษัทตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย



Back



Contents



Next

7.2.4 คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการบริหาร โดยให้อำนาจหน้าที่ควบคุมดูแลกิจการของบริษัทตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

7.3 ค่าตอบแทนผู้บริหาร

7.3.1 ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

7.3.1.1 ค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัท

ค่าตอบแทนคณะกรรมการของบริษัทประกอบด้วย ค่าเบี้ยประชุม และค่าบำเหน็จกรรมการ ในปี 2551 และ ปี 2552 บริษัทมีค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัทจำนวน 1,550,000 บาท และ 1,143,000บาท ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย: บาท

รายชื่อ	ปี 2551		ปี 2552	
	ค่าเบี้ยประชุม	บำเหน็จกรรมการ	ค่าเบี้ยประชุม	ค่าตอบแทนกรรมการรายเดือน
1. นายมงคล เปาอินทร์*	85,000	200,000	85,000	-
2. ศ.ดร.วรภัทร ไตรณะเกษม****	-	-	0.00	288,000
3. นายสุรพล ขวัญใจัญญา**	200,000	200,000	160,000	-
4. ร้อยตำรวจโทศิวัชร พินิจารมณ***	210,000	125,000	160,000	-
5. นางมุกดา อาริย์วัฒน์***	210,000	125,000	160,000	-
6. นางสาวสิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัย	10,000	-	0.00	-
7. รศ.อัญชลี พัฒนเสริญ****	-	-	30,000	80,000
8. ผศ.มนต์ผกา วงษา****	-	-	30,000	60,000
9. รศ.วิทยา ด้านธำรงกุล****	-	-	30,000	60,000
10. นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย	7,500	50,000	0.00	-
11. นายขวัญชาย มงคลกิจพิพล	10,000	50,000	0.00	-
12. นายนำชัย วนากานูเบศ*****	7,500	-	-	-
13. นายสกล เปาอินทร์	10,000	50,000	0.00	-
รวม	750,000	800,000	655,000	488,000

หมายเหตุ

- * นายมงคล เปาอินทร์ ลาออก ณ วันที่ 17 สิงหาคม 2552
- ** นายสุรพล ขวัญใจัญญา ลาออก ณ วันที่ 16 ตุลาคม 2552
- *** นางมุกดา อาริย์วัฒน์ และร้อยตำรวจโทศิวัชร พินิจารมณ ลาออก ณ วันที่ 20 ตุลาคม 2552
- **** ศ.ดร.วรภัทร ไตรณะเกษม เข้าเป็น ประธานกรรมการ ณ วันที่ 20 ตุลาคม 2552
- **** รศ.อัญชลี พัฒนเสริญ, ผศ.มนต์ผกา วงษา และ รศ.วิทยา ด้านธำรงกุล เข้าเป็นกรรมการ ณ วันที่ 20 ตุลาคม 2552
- ***** นายนำชัย วนากานูเบศ ลาออก ณ วันที่ 22 สิงหาคม 2551
- คณะกรรมการที่เป็นผู้บริหารมีมติไม่รับเบี้ยประชุมและค่าตอบแทนกรรมการรายเดือนในปี 2552

7.3.1.2 ค่าตอบแทนผู้บริหาร

หน่วย: บาท

ค่าตอบแทน	ปี 2551		ปี 2552	
	จำนวนราย	ค่าตอบแทน (บาท)	จำนวนราย	ค่าตอบแทน (บาท)
เงินเดือนรวม	8	14,890,000	8	21,005,000
โบนัสรวม	6	2,665,000	1	100,000
รวม	8	17,350,000	8	21,105,000

7.3.2 ค่าตอบแทนอื่น

-ไม่มี-

7.4 การกำกับดูแลกิจการ

บริษัทมีเจตนารมณ์ที่มุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจภายใต้การกำกับดูแลกิจการ หรือบรรษัทภิบาล (Corporate Governance) ตามหลักเกณฑ์การกำกับดูแลกิจการที่ดี ระเบียบข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และระเบียบข้อบังคับของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อสร้างความสามารถในการแข่งขัน นำไปสู่ความเจริญเติบโต และเพิ่มมูลค่าให้กับผู้ถือหุ้นในระยะยาว โดยคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียอื่น

จากความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งเป็นเครื่องมือเพื่อเพิ่มมูลค่า และส่งเสริมการเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัท โดยแสดงให้เห็นถึงการมีระบบบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ โปร่งใส ตรวจสอบได้ ซึ่งช่วยสร้างความเชื่อมั่นและความมั่นใจต่อผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน ผู้มีส่วนได้เสีย และผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย บริษัทจึงได้กำหนดเป็นนโยบาย และประกาศใช้เมื่อวันที่ 3 เมษายน 2547 อีกทั้งได้จัดทำเป็นเอกสารคู่มือหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และเอกสารคู่มือจรรยาบรรณ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติของทุกคนในองค์กร

นโยบายดังกล่าวแบ่งออกเป็น 5 หมวดครอบคลุมหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ดังนี้

1. สิทธิของผู้ถือหุ้น
2. การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน
3. บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย
4. การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส
5. ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

สำหรับการดำเนินการด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท สามารถสรุปได้ดังนี้

7.4.1 เป้าหมายของนโยบายการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญในการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยได้มีการจัดตั้งคณะกรรมการเฉพาะเรื่องอีกจำนวน 2 คณะ ในการช่วยกลั่นกรองงานที่มีความสำคัญภายใต้หลักการการกำกับดูแลกิจการที่ดี ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง โดยคณะกรรมการเฉพาะเรื่องในทุกคณะประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิที่มีคุณสมบัติตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 และตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กจ. 12/2543 และมีการกำหนดบทบาทอำนาจหน้าที่ความรับผิดชอบไว้อย่างชัดเจนในทุกคณะ ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบรับผิดชอบในการดำเนินการเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดีด้วย โดยมีขอบข่ายในการดำเนินงานดังนี้

1. เสนอแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี ต่อคณะกรรมการบริษัท
2. ให้คำแนะนำแก่คณะกรรมการบริษัท ในเรื่องเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี
3. กำกับดูแลการปฏิบัติงานของกรรมการและฝ่ายจัดการของบริษัท เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท



Back



Contents



Next

4. ทบทวนแนวทางหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท โดยเปรียบเทียบกับแนวปฏิบัติของหลักสากล และเสนอแนะต่อคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ได้กำหนดเป้าหมายของนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท ไว้ดังนี้ “บริษัทมุ่งเน้นให้การดำเนินกิจการเป็นไปอย่างถูกต้องตามกฎหมายและระเบียบปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง มีความโปร่งใสและเป็นธรรม รวมทั้งให้ความสำคัญต่อระบบการตรวจสอบและควบคุมภายในการบริหารความเสี่ยง และการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพออันจะส่งผลให้กิจการมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน และเป็นการเพิ่มมูลค่าสูงสุดให้แก่ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียภายใต้กรอบของกฎหมายและจริยธรรมทางธุรกิจ”

นอกจากนี้ บริษัทได้มีการรณรงค์ส่งเสริมความสำคัญของการปฏิบัติหน้าที่ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างจริงจัง โดยมีการเผยแพร่และประชาสัมพันธ์นโยบายและความรู้เกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท ผ่านเอกสารคู่มือหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และเอกสารคู่มือจรรยาบรรณ ทั้งนี้บริษัทยังทำการประชาสัมพันธ์ผ่าน Intranet และ Web Site ของบริษัทเป็นภาษาไทยและภาษาอังกฤษ เพื่ออำนวยความสะดวกแก่พนักงานทุกคนในองค์กร และเป็นการเผยแพร่ให้กับผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน ผู้มีส่วนได้เสีย และผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย เพื่อนำไปใช้ประโยชน์หรือนำไปใช้อ้างอิงได้

7.4.2 สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทตระหนักและให้ความสำคัญถึงสิทธิของผู้ถือหุ้น โดยการดำเนินการและส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นได้ใช้สิทธิของตนเอง อีกทั้งยังคอยกำกับดูแลให้ผู้ถือหุ้นได้รับการปฏิบัติและปกป้องสิทธิขั้นพื้นฐานอย่างเท่าเทียมกันด้วย

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น บริษัทกำหนดให้มีการประชุมปีละครั้ง ภายในเวลาไม่เกิน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบปีบัญชีของบริษัท ในกรณีที่มีเรื่องสำคัญเร่งด่วน ที่ต้องได้รับการพิจารณาจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทก็อาจจัดให้มีการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเป็นกรณีไป ซึ่งในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นนั้น บริษัทจะจัดส่งเอกสารเชิญประชุมที่มีรายละเอียดวาระการประชุม พร้อมทั้งเอกสารประกอบการประชุมให้แก่ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น และทำการลงประกาศเชิญประชุมผู้ถือหุ้นในหนังสือพิมพ์รายวัน ก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่า 3 วัน ทั้งฉบับภาษาไทยและภาษาอังกฤษอย่างละ 1 ฉบับ ติดต่อกันไม่น้อยกว่า 3 วัน ทั้งนี้เพื่อเป็นการเผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับหนังสือเชิญประชุมที่มีรายละเอียดวาระการประชุม พร้อมทั้งเอกสารประกอบการประชุมให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าก่อนที่จะจัดส่งเอกสารเพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้มีเวลาศึกษาข้อมูลประกอบการประชุมล่วงหน้าอย่างเพียงพอก่อนได้รับข้อมูลในรูปแบบเอกสารจากบริษัท บริษัทจึงจัดให้มีการเผยแพร่ข้อมูลดังกล่าวไว้ในเว็บไซต์ (Web Site) ของบริษัทในส่วนของนักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations) ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนการประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ผู้ถือหุ้นยังสามารถเสนอวาระเข้าสู่ที่ประชุมผ่านช่องทางเว็บไซต์ Web Site ของบริษัทได้ด้วย สำหรับในวันที่จัดการประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทจัดให้มีการอำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกันทุกราย และมีการเปิดรับลงทะเบียนก่อนเวลาประชุม 2 ชั่วโมง และดำเนินถึงสถานที่ และเวลา ที่เหมาะสมแก่ผู้ถือหุ้นที่มาร่วมประชุมด้วย

ในการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท บริษัทจะคอยดูแลและให้โอกาสผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกันทุกราย โดยก่อนเริ่มการประชุม ประธานที่ประชุมจะชี้แจงกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่ใช้ในการประชุม ขั้นตอนการออกเสียงลงมติอย่างชัดเจน ในขณะที่มีการประชุมประธานที่ประชุมจะเปิดโอกาสให้ผู้เข้าร่วมประชุมทุกรายแสดงความคิดเห็น ข้อเสนอแนะ ถามคำถามในแต่ละวาระ โดยให้เวลาในการอภิปรายอย่างเพียงพอและเหมาะสม ในการชี้แจงและการตอบคำถาม ประธานที่ประชุมและผู้บริหารจะให้ความสำคัญในทุกประเด็นโดยตอบข้อซักถามอย่างชัดเจนและตรงไปตรงมา สำหรับการลงมติโดยการนับคะแนนเสียงบริษัทจัดให้มีวิธีการตามแนวทางสากลและเน้นความโปร่งใสมีการบันทึกการประชุมอย่างถูกต้องครบถ้วน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบได้รวมทั้งได้จัดเก็บรายงานการประชุมอย่างเป็นระเบียบเพื่อง่ายและสะดวกต่อการตรวจสอบ

นอกจากนี้บริษัทมีหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations) ทำหน้าที่เป็นศูนย์กลางในการเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศของบริษัทต่อผู้ถือหุ้น นักลงทุน นักวิเคราะห์ ผู้สื่อข่าว และประชาชนทั่วไปที่สนใจในหลักทรัพย์ของบริษัทอย่างถูกต้อง ครบถ้วน สม่าเสมอ ทันเวลา โปร่งใส และเท่าเทียมกัน เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกสำหรับข้อมูลและสารสนเทศของบริษัท เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัท งบการเงิน รายงานประจำปี หนังสือเชิญประชุม สารสนเทศที่บริษัทแจ้งต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกิจกรรมเกี่ยวกับหลักทรัพย์ เป็นต้น บริษัทจึงได้เผยแพร่ข้อมูลเหล่านี้ไว้ในเว็บไซต์ (Web Site) ของบริษัทในส่วนของนักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations) ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ทั้งนี้ผู้ถือหุ้นยังสามารถติดต่อกับหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations) ได้โดยตรง หรือผ่านทางเว็บไซต์ (Web Site) ของบริษัทได้อีกด้วย



7.4.3 สิทธิของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

บริษัทจะให้ความสำคัญและเคารพต่อสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง ในการดำเนินกิจการ เช่น ลูกค้า พนักงาน คู่ค้า คู่แข่ง เจ้าหนี้ และชุมชน เป็นต้น ซึ่งคณะกรรมการบริษัทได้กำหนดเป็นนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี และจรรยาบรรณของบริษัทไว้อย่างชัดเจน เพื่อให้ทุกคนในองค์กรยึดถือเป็นแนวทางปฏิบัติในการดำเนินงาน โดยสามารถสรุปความสำคัญต่อสิทธิของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่มที่เกี่ยวข้องได้ดังนี้

- พนักงาน : บริษัทได้ปฏิบัติกับพนักงานอย่างเท่าเทียมกัน และให้ผลตอบแทนที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- คู่ค้าและเจ้าหนี้ : บริษัทปฏิบัติต่อคู่ค้าและเจ้าหนี้อย่างเป็นธรรม และเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้า ตามสัญญาที่ตกลงทำร่วมกัน
- ลูกค้า : บริษัทเอาใจใส่และรับผิดชอบต่อลูกค้า โดยผลิตสินค้าที่มีคุณภาพและมาตรฐาน และสามารถตอบสนองความต้องการลูกค้าได้เป็นอย่างดี โดยเน้นให้ความสำคัญถึงคุณภาพสินค้า การบริการ และราคาที่เหมาะสม
- คู่แข่งขัน : บริษัทปฏิบัติตามกรอบกติกาการแข่งขันที่ดี เพื่อรักษาบรรทัดฐานของข้อพึงปฏิบัติในการแข่งขัน
- ชุมชน : บริษัทให้ความใส่ใจเป็นอย่างมากกับการรักษาสภาพแวดล้อม โดยรับผิดชอบต่อและดูแลมิให้มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมของชุมชนและสังคม

7.4.4 การประชุมผู้ถือหุ้น

การประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทในปี 2552 ที่ผ่านมา มีการจัดประชุมผู้ถือหุ้น 1 ครั้ง โดยเป็นการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2552 ประจำปี 2552 เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2552 ในการประชุมครั้งนี้บริษัท ได้จัดส่งหนังสือเชิญประชุมที่มีรายละเอียดวาระการประชุม ความเห็นของคณะกรรมการ รายงานการประชุมครั้งที่ผ่านมา รายงานประจำปี เอกสารประกอบการประชุม (เปิดเผยใน web site ก่อนการประชุม 30 วัน) เอกสารที่ต้องใช้ในการมอบฉันทะและระบุวิธีการไว้อย่างชัดเจน โดยจัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าก่อนการประชุมผู้ถือหุ้นเกิน 7 วัน ซึ่งบริษัทได้จัดส่งให้กับผู้ถือหุ้นทุกรายที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัท และทำการลงประกาศเชิญประชุมผู้ถือหุ้นในหนังสือพิมพ์รายวัน ก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่า 3 วัน ทั้งฉบับภาษาไทยและภาษาอังกฤษอย่างละ 1 ฉบับ ติดต่อกันไม่น้อยกว่า 3 วัน รวมทั้งได้แต่งตั้งกรรมการอิสระเป็นผู้รับมอบฉันทะแทนผู้ถือหุ้นในกรณีที่ผู้ถือหุ้นประสงค์จะมอบฉันทะให้กรรมการอิสระเป็นผู้เข้าประชุมแทน ทั้งนี้ผู้ถือหุ้นสามารถเลือกมอบฉันทะให้บุคคลอื่นใด หรือจะเป็นกรรมการอิสระตามที่ได้รับแต่งตั้งเข้าประชุมแทน

สำหรับการประชุมผู้ถือหุ้นในปี 2552 เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การกำกับและดูแลกิจการที่ดีในด้านการให้ความสำคัญกับผู้ถือหุ้น (Corporate Governance) บริษัทได้ดำเนินการเผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับหนังสือเชิญประชุมที่มีรายละเอียดวาระการประชุม พร้อมทั้งเอกสารประกอบการประชุมให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าก่อนที่จะจัดส่งเอกสารผ่านทางเว็บไซต์ (Web Site) www.prinsiri.com ของบริษัทในส่วนของนักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations) ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนการประชุมผู้ถือหุ้น และดำเนินการให้ผู้ถือหุ้นสามารถเสนอวาระการประชุม และเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อที่จะเป็นกรรมการผ่านทาง www.prinsiri.com หรือทาง อีเมล invest@prinsiri.com โดยในปี 2552 ไม่มีผู้ถือหุ้น เสนอวาระการประชุมและรายชื่อบุคคลเพื่อที่จะเป็นกรรมการผ่านทาง www.prinsiri.com และทาง อีเมล invest@prinsiri.com

ในการประชุมผู้ถือหุ้นในปี 2552 ที่ผ่านมา มีการประชุมรวมรวมทั้งสิ้น 9 ท่าน ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัททั้งหมด โดยประธานกรรมการบริษัททำหน้าที่เป็นประธานที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งได้แจ้งรายละเอียดขององค์ประชุม อธิบายวิธีการ คะแนน การนับคะแนน การใช้บัตรลงคะแนน และเปิดเผยผลการนับคะแนนแต่ละวาระอย่างชัดเจน โปร่งใส รวมทั้งเปิดโอกาสให้ผู้เข้าประชุมซักถาม แสดงความคิดเห็น โดยให้เวลาอย่างเหมาะสมและเพียงพอ สำหรับการตอบคำถามของกรรมการและผู้บริหารมีความชัดเจนตรงประเด็น ทั้งนี้การดำเนินการประชุมเป็นไปอย่างครบถ้วนและถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด สำหรับการอำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหุ้น โดยมีการเปิดรับลงทะเบียนก่อนเวลาประชุม 2 ชั่วโมง และต่อเนื่องไปจนกว่าจะเสร็จสิ้นการประชุม มีการจัดของว่างเพื่อเลี้ยงรับรองผู้ถือหุ้น ใช้เวลาประชุมประมาณ 1.30 ชั่วโมง มีการบันทึกการประชุมอย่างถูกต้อง ครบถ้วน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบได้ รวมทั้งได้จัดเก็บรายงานการประชุมอย่างเป็นระเบียบเพื่อง่ายและสะดวกต่อการตรวจสอบ

ภายหลังการประชุมผู้ถือหุ้น ผู้ถือหุ้นสามารถเข้าดูรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นได้จากทางเว็บไซต์ (Web Site) ของบริษัทในส่วนของนักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations) ภายใน 14 วัน



Back



Contents



Next

7.4.5 ภาวะผู้นำและวิสัยทัศน์

คณะกรรมการบริษัท ประกอบไปด้วยผู้มีความรู้ ความสามารถ ทักษะ และประสบการณ์ ในการดำเนินการของ คณะกรรมการบริษัทจะยึดหลักการตามกฎหมาย ข้อบังคับ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้น และตั้งอยู่ในความซื่อสัตย์สุจริต ความมี จรรยาบรรณและจริยธรรม

คณะกรรมการของบริษัทมีบทบาทสำคัญในการกำหนด วิสัยทัศน์ การกิจ และพิจารณาให้ความเห็นชอบ ทิศทาง การดำเนินธุรกิจ นโยบาย กลยุทธ์ เป้าหมาย เพื่อให้ฝ่ายบริหารนำไปใช้เป็นกรอบในการจัดทำแผนธุรกิจ แผนงบประมาณ ประจำปี และกำกับดูแลให้การดำเนินงานของฝ่ายจัดการเป็นไปตามนโยบาย เป้าหมาย แผนธุรกิจที่กำหนดไว้ เพื่อให้เกิด ประโยชน์สูงสุดกับองค์กรและผู้ถือหุ้น ในปีที่ผ่านมาคณะกรรมการบริหารได้นำเสนอแผนธุรกิจประจำปี และงบประมาณ ประจำปี ต่อคณะกรรมการบริษัทโดยมีการอภิปรายและแสดงความคิดเห็นร่วมกัน ซึ่งคณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาให้ ข้อคิดเห็นเพื่อการปรับปรุงและได้พิจารณาอนุมัติแล้ว

7.4.6 ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทให้ความสำคัญในนโยบายเกี่ยวกับความขัดแย้งทางประโยชน์ โดยได้กำหนดนโยบายที่ห้ามมิให้ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน แสวงหาผลประโยชน์ส่วนตัวที่ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของบริษัท ทั้งนี้บริษัทยังได้กำหนดเป็นส่วนหนึ่งใน จรรยาบรรณที่สำคัญให้ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ยึดถือปฏิบัติโดยเคร่งครัด

คณะกรรมการได้ดูแลเรื่องราวการที่อาจมีความขัดแย้งทางประโยชน์อย่างรอบคอบ รวมทั้งการดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายในของบริษัทเพื่อประโยชน์ส่วนตัวดังนี้

1. รายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์คณะกรรมการได้ทราบถึงรายการที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ในการทำรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ คณะกรรมการจะพิจารณาความเหมาะสมอย่างรอบคอบ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทเป็นหลัก โดยหากบริษัทมีรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัท จะนำเสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อพิจารณาให้ความเห็นรายการดังกล่าว และนำเสนอต่อคณะกรรมการเพื่อ พิจารณาต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอย่างเคร่งครัด
2. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายในบริษัทมีนโยบายห้ามกรรมการ ผู้บริหาร และบุคลากรของบริษัท ใช้ข้อมูลภายใน ที่มีสาระสำคัญของบริษัท ซึ่งยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชนเพื่อประโยชน์ต่อตนเองหรือผู้อื่น รวมถึงการซื้อขาย หลักทรัพย์ของบริษัท โดยมีวิธีการป้องกันการนำข้อมูลไปใช้ประโยชน์ของผู้บริหารและบุคลากรของบริษัท ดังนี้
 - ดำเนินการแจ้งให้กรรมการ และผู้บริหาร ที่มีหน้าที่ในการรายงานการถือหลักทรัพย์ในบริษัทตามมาตรา 59 เพื่อให้เป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สจ.14/2540 เรื่องการจัดทำและเปิดเผย รายงานการถือหลักทรัพย์ และบทกำหนดโทษตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และ ตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535
 - ดำเนินการส่งหนังสือเวียนแจ้งให้ผู้บริหารทราบว่า ผู้บริหารของบริษัทที่ได้รับทราบข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญ ที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ ต้องไม่ใช่ประโยชน์จากข้อมูลก่อนที่จะเปิดเผยสู่สาธารณชน โดย กำหนดให้ผู้บริหารห้ามทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทเป็นระยะเวลา 1 เดือน ก่อนที่งบการเงินหรือ ข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญจะเปิดเผยสู่สาธารณชน และห้ามมิให้เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น
 - บริษัทกำหนดให้มีการป้องกันการนำข้อมูลของบริษัทไปใช้ โดยกำหนดห้ามหน่วยงานที่รู้ข้อมูลนำไปเปิดเผย ยังหน่วยงานหรือบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้อง

เพื่อดำเนินการควบคุมดูแลและตรวจสอบการดำเนินการดังกล่าว บริษัทมีนโยบายให้กรรมการ และผู้บริหาร ที่มีหน้าที่ จัดทำรายงานการถือครองและการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 แจ้งให้คณะกรรมการบริหารของบริษัท ทราบ ในวันเดียวกับที่ส่งรายงานถึงสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ บริษัทมิได้กำหนด บทลงโทษในกรณีที่ผู้บริหารไม่รายงานการถือครองหลักทรัพย์ แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทได้แจ้งให้ผู้บริหารทราบถึงบทลงโทษ ตามมาตรา 59 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 กรณีที่ฝ่าฝืนหรือไม่นำส่งรายงานการถือ หลักทรัพย์

บริษัทได้มีนโยบายห้ามมิให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัท นำข้อมูลของบริษัทไปใช้ไม่ว่าทางตรงหรือโดยทางอ้อม เพื่อประโยชน์ส่วนตัว

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัททุกครั้ง ประธานกรรมการจะแจ้งต่อที่ประชุมให้ปฏิบัติตามนโยบายเกี่ยวกับเรื่องความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยในระเบียบวาระใดที่กรรมการเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้ส่วนเสีย ขอให้กรรมการแจ้งต่อที่ประชุมเพื่อกดออกเสียงหรือให้ความเห็นใดๆ

คณะกรรมการตรวจสอบจะพิจารณาความเหมาะสม ความสมเหตุสมผลของรายการที่เกี่ยวข้องกัน รายการที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอย่างรอบคอบ ก่อนนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทอนุมัติ โดยกำหนดให้รายงานและเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวในทุกๆ ไตรมาส รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลไว้ในรายงานประจำปี และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี

ทั้งนี้บริษัทยังให้ความสำคัญเกี่ยวกับการดูแลการใช้ข้อมูลภายใน โดยได้กำหนดเป็นส่วนหนึ่งของจรรยาบรรณที่สำคัญให้ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ยึดถือปฏิบัติโดยเคร่งครัด

7.4.7 จริยธรรมธุรกิจ

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญในการสร้างระบบคุณธรรม และจริยธรรมอย่างเป็นรูปธรรมชัดเจน จึงได้จัดให้มีการจัดทำจรรยาบรรณของบริษัทขึ้น ซึ่งประกาศใช้เมื่อวันที่ 3 เมษายน 2547 เพื่อใช้เป็นข้อพึงปฏิบัติสำหรับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานในการปฏิบัติงานและปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มอย่างเป็นธรรม ซึ่งเป็นการสร้างความเติบโตที่ยั่งยืนให้แก่องค์กร โดยจรรยาบรรณดังกล่าวนี้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนจะต้องยึดถือและปฏิบัติอย่างเคร่งครัด อีกทั้งบริษัทมุ่งมั่นที่จะส่งเสริมให้ผู้จัดจำหน่ายวัตถุดิบ ผู้รับเหมาก่อสร้าง ที่ปรึกษา และคู่ค้า เป็นต้น นำจรรยาบรรณเหล่านี้ไปใช้อย่างกว้างขวางเช่นกัน

บริษัทได้นำจรรยาบรรณของบริษัทที่จัดทำขึ้นเผยแพร่ให้กับ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน อย่างทั่วถึง ทั้งยังได้เผยแพร่ผ่านระบบ Intranet และเว็บไซต์ (Web Site) ของบริษัทในส่วนของนักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations) ด้วย โดยจรรยาบรรณทางธุรกิจที่บริษัท ได้กำหนดไว้ มีดังนี้

7.4.7.1 ความโปร่งใสและการเปิดเผยข้อมูล

การบริหารงานบันทึกบัญชีการจัดทำรายงานทางการเงินมีการจัดการอย่างถูกต้องตามกฎหมายและหลักเกณฑ์อย่างสม่ำเสมอตามมาตรฐานสากล รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง ชัดเจน เป็นปัจจุบัน เพื่อความเชื่อมั่นของนักลงทุน ผู้ถือหุ้นและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง

7.4.7.2 การปฏิบัติต่อผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่ายอย่างยุติธรรม

มีความมุ่งมั่นในการปฏิบัติต่อผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย ทั้งผู้ถือหุ้น ลูกค้า เจ้าหนี้ พนักงานและสังคม โดยรวมอย่างยุติธรรม ให้ความเท่าเทียมและปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกราย ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือรายย่อย โดยเท่าเทียมกัน

7.4.7.3 การบริหารความเสี่ยง

จัดให้มีการบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับประสิทธิภาพ ประสิทธิภาพ ความถูกต้องของรายงานทางการเงิน และยึดมั่นปฏิบัติตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ ระเบียบ คำสั่งต่างๆ อย่างสัมพันธ์กับกรอบการควบคุมภายในที่ดี โดยวิเคราะห์ความเสี่ยงของการดำเนินธุรกิจ กำหนดระดับความสำคัญของความเสี่ยง มาตรการควบคุม เพื่อลดอัตราเสี่ยงให้เหลือน้อยที่สุด

7.4.7.4 ยึดมั่นในความรับผิดชอบต่อสังคม

ดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงหน้าที่และความรับผิดชอบต่อสังคมตลอดทั้งกับประโยชน์ส่วนรวม สิ่งแวดล้อมและมีส่วนร่วมในการพัฒนาความเป็นอยู่ที่ดีขึ้นของสังคมไทย

7.4.7.5 จัดให้มีคุณธรรมและจริยธรรมในทุกระดับขององค์กร

คุณธรรมและจริยธรรมเป็นปัจจัยสำคัญของหลักบรรษัทภิบาลของบริษัท อันเป็นธรรมเนียมปฏิบัติในทุกระดับขององค์กร ตั้งแต่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับ เนื่องจากคณะกรรมการตระหนักดีว่าองค์กรที่ปราศจากคุณธรรม จริยธรรม ไม่สามารถดำรงอยู่ในธุรกิจได้



Back



Contents



Next

7.4.8 ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

7.4.8.1 โครงสร้างของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 9 คน ซึ่งเป็นจำนวนที่เหมาะสมกับขนาดของกิจการโดยมีองค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วย

1. กรรมการที่เป็นผู้บริหารและเป็นกรรมการที่มีส่วนได้เสีย จำนวน 5 ท่าน
2. กรรมการอิสระ จำนวน 4 ท่าน

ดังนั้น บริษัท มีกรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหารทั้งหมด 4 ท่าน คิดเป็นร้อยละ 44 ของคณะกรรมการ ดังนั้น บริษัท จึงมีการถ่วงดุลของกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารของบริษัทได้ในระดับหนึ่ง สำหรับกรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหารทั้ง 3 ท่านมีคุณสมบัติของกรรมการตรวจสอบตามประกาศตลาดหลักทรัพย์ฯ ว่าด้วยคุณสมบัติและขอบเขตการดำเนินงานของกรรมการตรวจสอบ

7.4.8.2 การกำหนดวาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการและจำนวนบริษัทที่กรรมการแต่ละคนไปดำรงตำแหน่ง

คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการ 9 คน เป็นกรรมการอิสระ จำนวน 4 คน ซึ่งสัดส่วนของกรรมการอิสระมากกว่า 1 ใน 3 ของกรรมการทั้งหมดตามมาตรฐานที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้กำหนดไว้ ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่ง 1 ใน 3 ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วน 1 ใน 3 โดยกรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สอง ภายหลังจดทะเบียนบริษัทนั้นให้ใช้วิธีจับสลากกันว่าผู้ใดจะออก ส่วนปีหลังๆ ต่อไปให้กรรมการคนที่ยอยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง กรรมการที่จะออกตามวาระนี้อาจถูกเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ก็ได้

ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่น นอกจากถึงคราวออกตามวาระให้คณะกรรมการเลือกบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัดเข้าเป็นกรรมการแทน ในการประชุมคณะกรรมการคราวถัดไป เว้นแต่วาระของกรรมการจะเหลือน้อยกว่า 2 เดือน โดยบุคคลซึ่งเข้าเป็นกรรมการแทนจะอยู่ในตำแหน่งกรรมการได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการที่ตนแทนมติของคณะกรรมการ ในการเลือกกรรมการที่ดำรงตำแหน่งแทนต้องประกอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนกรรมการที่ยังเหลืออยู่

ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอาจลงมติให้กรรมการคนใด ออกจากตำแหน่งก่อนถึงคราวออกตามวาระได้ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และมีหุ้นสามส่วนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนหุ้นที่ถือ โดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

7.4.8.3 การกำหนดคุณสมบัติของกรรมการอิสระ

บริษัทฯ กำหนดองค์ประกอบคณะกรรมการให้ประกอบด้วยกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 หรือไม่น้อยกว่า 3 คนเสมอและได้กำหนดคุณสมบัติของกรรมการอิสระตามการกฏระเบียบของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละห้าของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง
2. ไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง
3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็น บิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตรของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบริษัทย่อย
4. ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน และไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท



7.4.8.4 การแยกตำแหน่งประธานและกรรมการผู้จัดการ รวมทั้งการกำหนดอำนาจหน้าที่

บริษัทฯ กำหนดให้ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการเป็นคนละบุคคลกันเสมอ โดยประธานกรรมการจะเลือกตั้งมาจากกรรมการบริษัทฯ ในขณะที่กรรมการผู้จัดการจะมาจากการสรรหา ประธานกรรมการเป็นผู้นำและมีส่วนสำคัญในการตัดสินใจเรื่องนโยบายของบริษัทฯ ซึ่งเป็นผลมาจากการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ที่ได้พิจารณาและกำหนดเป้าหมายทางธุรกิจร่วมกับฝ่ายจัดการ และเป็นผู้ควบคุมการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล โดยการสนับสนุนและผลักดันให้กรรมการทุกคนมีส่วนร่วมในการประชุม เช่น การตั้งคำถามที่สำคัญต่างๆ พบบะหรือ ช่วยเหลือแนะนำ สอดส่องดูแล และสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของฝ่ายจัดการผ่านทางกรรมการผู้จัดการอย่างสม่ำเสมอ แต่จะไม่เข้าไปก้าวก่ายในงานประจำหรือธุรกิจประจำวัน ที่ฝ่ายจัดการมีหน้าที่เป็นผู้รับผิดชอบดูแล โดยมีกรรมการผู้จัดการเป็นหัวหน้าของฝ่ายจัดการ คณะกรรมการได้มอบอำนาจให้กรรมการผู้จัดการ หรือผู้รักษาการแทนหรือผู้รับมอบอำนาจเท่านั้น เป็นผู้ที่มีอำนาจลงนามผูกพันแทนบริษัทฯ ตามอำนาจที่มอบไว้ กรรมการผู้จัดการได้มอบอำนาจให้กับฝ่ายจัดการบริหารงานอย่างมีประสิทธิภาพตามอำนาจหน้าที่ความรับผิดชอบที่ได้กำหนดไว้อย่างชัดเจน ทั้งนี้ จะเห็นว่าอำนาจของคณะกรรมการและฝ่ายจัดการได้มีการแบ่งแยกบทบาทหน้าที่อย่างชัดเจนไม่ก้าวก่ายต่อกัน

7.4.8.5 เลขานุการบริษัท

บริษัทฯ ได้จัดให้มีเลขานุการบริษัท ได้แก่ นายสกล เปาอินทร์ โดยกำหนดหน้าที่ และความรับผิดชอบดังนี้

1. จัดทำและเก็บรักษาเอกสาร
 - ทะเบียนกรรมการ
 - หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการ รายงานการประชุมคณะกรรมการ และรายงานประจำปี
 - หนังสือนัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น
 - เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร
2. ติดต่อสื่อสารกับหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง

7.4.9 คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

บริษัทได้กำหนดนโยบายคำตอบแทนกรรมการของบริษัทไว้อย่างชัดเจนและโปร่งใส โดยคำตอบแทนอยู่ในระดับที่เหมาะสมและสอดคล้องกับอุตสาหกรรม รวมทั้งอยู่ในระดับที่เพียงพอที่จะดึงดูดและรักษากรรมการที่มีคุณสมบัติที่ต้องการได้ และต้องผ่านการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

คำตอบแทนผู้บริหาร บริษัทจัดให้เป็นไปตามหลักการและนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด ซึ่งเชื่อมโยงกับผลการดำเนินงานของบริษัทและผลการดำเนินงานของผู้บริหารแต่ละท่าน ปัจจุบันบริษัทยังไม่มีแผนแต่งตั้งคณะกรรมการกำหนดคำตอบแทน แต่มีกระบวนการพิจารณาคำตอบแทนที่เหมาะสมโดยใช้ข้อมูลคำตอบแทนของบริษัทในอุตสาหกรรมเดียวกันและมีขนาดใกล้เคียงกัน รวมทั้งใช้ผลประกอบการของบริษัทมาประกอบการพิจารณา

ทั้งนี้ ในปี 2552 บริษัทได้กำหนดคำตอบแทนกรรมการของบริษัทซึ่งผ่านการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยเป็นค่าเบี้ยประชุมและบำเหน็จกรรมการ รวมทั้งสิ้นเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 2,480,000 บาท ในส่วนของกรรมการที่เป็นผู้บริหาร มีมติไม่รับเบี้ยประชุมและคำตอบแทนกรรมการรายเดือน รายละเอียดคำตอบแทนกรรมการและผู้บริหารโปรดดูในข้อ 7.3 เรื่องคำตอบแทนผู้บริหาร

7.4.10 การประชุมคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทมีการประชุมกันอย่างสม่ำเสมอ อย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง โดยมีการกำหนดวาระอย่างชัดเจนและมีวาระพิจารณาติดตามผลการดำเนินงานเป็นประจำ บริษัทจะออกหนังสือเชิญประชุมพร้อมระเบียบวาระการประชุมและเอกสารก่อนการประชุมล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน เพื่อให้คณะกรรมการได้มีเวลาศึกษาข้อมูลอย่างเพียงพอ ก่อนเข้าร่วมประชุม ทั้งนี้ เว้นแต่ในกรณีจำเป็นเร่งด่วนเพื่อรักษาสิทธิหรือประโยชน์ของบริษัท จะแจ้งการนัดประชุมโดยวิธีอื่นและกำหนดวันประชุมให้เร็วกว่านั้น

การประชุมแต่ละครั้งจะใช้เวลาอย่างต่ำประมาณ 2 ชั่วโมง โดยในการประชุมจะเปิดโอกาสให้กรรมการทุกคนอภิปราย แสดงความคิดเห็นอย่างเปิดเผยและเสรี โดยมีประธานคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้ประมวลความเห็นและข้อสรุปที่ได้จากที่ประชุม ในกรณีที่กรรมการผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในเรื่องที่กำลังพิจารณาจะต้องออกจากที่ประชุมในเรื่องนั้นๆ มีการ



Back



Contents



Next

จัดทำบันทึกการประชุมทุกครั้งภายหลังจากเสร็จสิ้นการประชุม และมีการจัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองแล้ว จากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทอย่างเป็นระเบียบ เพื่อให้กรรมการและผู้ที่เกี่ยวข้องได้สะดวกและง่าย

ในปี 2551 และ ปี 2552 คณะกรรมการบริษัท มีการประชุมวาระปกติจำนวน 4 ครั้ง และ 5 ครั้ง ตามลำดับ รายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของกรรมการแต่ละท่านโปรดดูในข้อ 7.1 เรื่องโครงสร้างการจัดการ

7.4.11 คณะอนุกรรมการ

เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการเฉพาะเรื่อง อีกจำนวน 2 คณะ เพื่อช่วยกลั่นกรองงานที่มีความสำคัญ ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการกลยุทธ์และบริหารความเสี่ยง โดยมีอำนาจหน้าที่ตามรายละเอียดในข้อ 7.1.2 เรื่องคณะกรรมการตรวจสอบ และในข้อ 7.1.3 เรื่อง คณะกรรมการกลยุทธ์และบริหารความเสี่ยง

ทั้งนี้คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบ ดูแลในเรื่องการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท ด้วย โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

1. เสนอแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีต่อคณะกรรมการบริษัท
2. ให้คำแนะนำแก่คณะกรรมการบริษัทในเรื่องเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี
3. กำกับดูแลการปฏิบัติงานของกรรมการ และฝ่ายจัดการเพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีทบทวนหลักการ และแนวทางในการกำกับดูแลกิจการของบริษัท โดยเปรียบเทียบกับแนวปฏิบัติของสากล เพื่อการพัฒนาและปรับปรุง โดยเสนอแนะต่อคณะกรรมการบริษัท

7.4.12 รายงานของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินของบริษัท และสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปีของบริษัท ทั้งนี้การเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่ได้รับการรับรองทั่วไปในประเทศไทย โดยเลือกใช้ นโยบายที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ และใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวัง รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

คณะกรรมการบริษัทได้จัดตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อทำหน้าที่สอบทานให้บริษัทมีรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ มีระบบการควบคุมภายใน และการตรวจสอบอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ โดยคณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารเป็นผู้ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงินและระบบควบคุมภายใน

คณะกรรมการมีความเห็นว่ารระบบควบคุมภายในของบริษัทโดยรวมอยู่ในระดับที่น่าพอใจ และสามารถสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลต่อความเชื่อถือได้ของงบการเงินของบริษัท

7.4.13 ความสัมพันธ์กับผู้ลงทุน

คณะกรรมการบริษัทตระหนักดีว่าข้อมูลของบริษัททั้งที่เกี่ยวกับการเงินและที่ไม่ใช่การเงิน ล้วนมีผลกระทบต่อ กระบวนการตัดสินใจของผู้ลงทุนและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของบริษัท บริษัทจึงมีนโยบายให้ฝ่ายบริหารดำเนินการในเรื่องที่ เกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วน ตรงต่อความเป็นจริง เชื่อถือได้ สม่ำเสมอ ทันต่อเวลา และเป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งฝ่ายบริหารของบริษัทได้ให้ความสำคัญและจะยึดถือปฏิบัติ

นอกเหนือจากการเปิดเผยข้อมูลตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการ กำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แล้ว บริษัทได้จัดตั้งหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations) ขึ้น โดยเป็น ศูนย์กลางเพื่อดูแลเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทกับ ผู้ถือหุ้น นักลงทุน นักวิเคราะห์ ผู้สื่อข่าว และประชาชนทั่วไป ที่สนใจในหลักทรัพย์ของบริษัท

โดยในปี 2552 บริษัทมีกิจกรรมในการนำเสนอข้อมูลของบริษัททั้งทางตรงและทางอ้อม ดังนี้ การนำเสนอข้อมูล แก่นักวิเคราะห์ (Analyst Meeting) จำนวน 3 ครั้ง จัดนำเสนอข้อมูลให้กับนักลงทุน ในงานบริษัทจดทะเบียนพบผู้ลงทุน ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (Opportunity Day) จำนวน 3 ครั้ง นำเสนอข้อมูลแก่ผู้บริหารกองทุนทั้งกองทุนใน ประเทศและต่างประเทศ จำนวน 4 ครั้ง รวมถึงได้มีการนำชมกิจการของบริษัทในโครงการก่อสร้าง จำนวน 2 ครั้ง และ ให้ข้อมูลและตอบข้อซักถามนักลงทุนและสื่อมวลชนที่ติดต่อทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ (E-mail) และโทรศัพท์อย่างสม่ำเสมอ



นอกจากนี้บริษัทมีบริการข้อมูลเกี่ยวกับบริษัท ผลการดำเนินงาน งบการเงิน ข่าวบริษัท ข้อมูลหลักทรัพย์ กิจกรรมหลักทรัพย์ รายงานประจำปี หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น รายงานการประชุม และข้อมูลต่างๆ ผ่านทางเว็บไซต์ (Web Site) www.prinsiri.com ในส่วนของนักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations) โดยมีการปรับปรุงข้อมูลให้มีความทันสมัยอยู่ตลอด โดยนักลงทุนสามารถสอบถามข้อมูลโดยตรงกับทางฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ ได้ที่ หมายเลข 02-617-6900 ต่อ 111 หรือทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ ir@prinsiri.com

ทั้งนี้ ในปี 2552 บริษัทได้รับรางวัล IR Excellence Award ลำดับที่ 3 ในกลุ่มของบริษัทที่มีมูลค่าตลาดต่ำกว่า 10,000 ล้านบาท โดยในปี 2553 บริษัทจะยังคงพัฒนางานด้านนักลงทุนสัมพันธ์อย่างต่อเนื่องเพื่อเป็นช่องทางให้นักลงทุนสามารถเข้าถึงข้อมูลต่างๆ ของบริษัท

7.5 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทมีนโยบายห้ามกรรมการ ผู้บริหาร และบุคลากรของบริษัท ใช้ข้อมูลภายในที่มีสาระสำคัญของบริษัท ซึ่งยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชนเพื่อประโยชน์ต่อตนเองหรือผู้อื่น รวมถึงการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท โดยมีวิธีการป้องกันการนำข้อมูลไปใช้ประโยชน์ของผู้บริหารและบุคลากรของบริษัท ดังนี้

- ดำเนินการแจ้งให้กรรมการ และผู้บริหาร ที่มีหน้าที่ในการรายงานการถือหลักทรัพย์ในบริษัทตามมาตรา 59 เพื่อให้เป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สจ.14/2540 เรื่องการจัดทำและเปิดเผยรายงานการถือหลักทรัพย์ และบทกำหนดโทษตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535
- ดำเนินการส่งหนังสือเวียนแจ้งให้ผู้บริหารทราบ ว่า ผู้บริหารของบริษัทที่ได้รับทราบข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญ ที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ ต้องไม่ใช้ประโยชน์จากข้อมูลก่อนที่จะเปิดเผยสู่สาธารณชน โดยกำหนดให้ผู้บริหารห้ามทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทเป็นระยะเวลา 1 เดือน ก่อนที่งบการเงินหรือข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญจะเปิดเผยสู่สาธารณชน และห้ามมิให้เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น
- บริษัทกำหนดให้มีการป้องกันการนำข้อมูลของบริษัทไปใช้ โดยกำหนดห้ามหน่วยงานที่รู้ข้อมูลนำไปเปิดเผยยังหน่วยงานหรือบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้อง

เพื่อดำเนินการควบคุมดูแลและตรวจสอบการดำเนินการดังกล่าว บริษัทมีนโยบายให้กรรมการ และผู้บริหาร ที่มีหน้าที่จัดทำรายงานการถือครองและการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 แจ้งให้คณะกรรมการบริหารของบริษัททราบ ในวันเดียวกับที่ส่งรายงานถึงสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ บริษัทมิได้กำหนดบทลงโทษในกรณีที่ผู้บริหารไม่รายงานการถือครองหลักทรัพย์ แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทได้แจ้งให้ผู้บริหารทราบถึงบทลงโทษตามมาตรา 59 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 กรณีที่ฝ่าฝืนหรือไม่นำส่งรายงานการถือหลักทรัพย์

ทั้งนี้บริษัทยังให้ความสำคัญเกี่ยวกับการดูแลการใช้ข้อมูลภายใน โดยได้กำหนดเป็นส่วนหนึ่งของจรรยาบรรณที่สำคัญให้ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ยึดถือปฏิบัติโดยเคร่งครัด



7.6 บุคลากร

7.6.1 จำนวนบุคลากร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทมีพนักงานทั้งสิ้น 205 คน ซึ่งไม่รวมกรรมการ และผู้บริหาร โดยสามารถแบ่งตามสายงานต่างๆ ได้ดังนี้

สายงาน	จำนวน (คน)
สายงานบัญชีและการเงิน	25
สายงานอำนวยการ	23
สำนักกรรมการผู้จัดการ	9
สายงานปฏิบัติการ	48
สายงานขายและการตลาด	68
สายงานสนับสนุนปฏิบัติการ	32
รวม	205

ทั้งนี้ในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทไม่มีข้อพิพาทด้านแรงงานใดๆ

7.6.2 ค่าตอบแทนพนักงาน

บริษัทมีการจ่ายค่าตอบแทนในรูปของเงินเดือน ค่าจ้าง และโบนัส สำหรับพนักงานทั้งสิ้นจำนวน 295 คน ในปี 2551 จำนวนประมาณ 107.75 ล้านบาท และปี 2552 จำนวน 205 คน จำนวนประมาณ 98.70 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ ค่าตอบแทนดังกล่าวรวมค่าตอบแทนสำหรับพนักงานที่เข้าออกระหว่างปีด้วย

7.6.3 นโยบายการพัฒนาบุคลากร

บริษัทมีนโยบายการพัฒนาบุคลากรโดยมีจุดประสงค์เพื่อพัฒนาบุคลากรในด้านความรู้ความสามารถในการปฏิบัติงาน และรักษาบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถทำงานกับบริษัทในระยะยาว โดยมีความก้าวหน้าในอาชีพ บริษัทได้จัดให้มีการจัดอบรมทั้งในและนอกสถานที่อย่างสม่ำเสมอ โดยได้มีการจัดทำแผนการฝึกอบรมขึ้นทุกปีโดยจะสำรวจความต้องการในการฝึกอบรมของบุคลากรทุกระดับในแต่ละฝ่าย และจะคำนึงถึงการจัดการฝึกอบรมให้เหมาะสมกับงานในแต่ละสายงาน โดยจะมีการฝึกอบรมในหลักสูตรปกติและโครงการพิเศษสำหรับพนักงานทั่วไปและผู้บริหาร

8. การควบคุมภายใน

บริษัทให้ความสำคัญต่อการควบคุมภายในเป็นอย่างมาก โดยคณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบสอบทานการประเมินระบบการควบคุมภายใน โดยมุ่งเน้นระบบการควบคุมภายในที่มีความเพียงพอและเหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจ มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการดำเนินงาน รวมทั้งการใช้ทรัพยากร การดูแลรักษาทรัพย์สิน การป้องกัน หรือลดความผิดพลาด ความเสียหาย การรั่วไหล การสิ้นเปลือง การทุจริต ระบบบัญชี และรายงานทางการเงินที่มีความถูกต้องเชื่อถือได้ รวมทั้งการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท

บริษัทที่มีปริมักษางานตรวจสอบภายใน โดยว่าจ้างนางสุนน ลิมพิเชษฐ์ ผู้ตรวจสอบภายในอิสระเป็นผู้ดำเนินการตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจว่าหน่วยงานตรวจสอบภายในมีความเป็นอิสระสามารถทำหน้าที่ตรวจสอบและถ่วงดุลได้อย่างเต็มที่ รวมทั้งคณะกรรมการได้กำหนดให้ที่ปริมักษางานตรวจสอบภายใน รายงานผลการตรวจสอบโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

ในปี 2552 ที่ปริมักษางานตรวจสอบภายใน ได้สอบทานการประเมินการควบคุมภายใน ซึ่งมีสาระสำคัญดังนี้

1. องค์การและสภาพแวดล้อม

ผู้บริหารและบุคคลากรมีทัศนคติที่ดีและเอื้อต่อการควบคุมภายใน ผู้บริหารให้ความสำคัญกับการมีศีลธรรม จรรยาบรรณ และความซื่อสัตย์ มีการมอบอำนาจหน้าที่ความรับผิดชอบ และจำนวนผู้ปฏิบัติงานเหมาะสมกับงานที่ปฏิบัติ นโยบายด้านบุคลากรเหมาะสมในการจูงใจและสนับสนุนผู้ปฏิบัติงาน โดยภาพรวมองค์กรและสภาพแวดล้อมของบริษัทเหมาะสม และมีส่วนทำให้การควบคุมภายในมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล

2. การบริหารความเสี่ยง

บริษัทได้กำหนดนโยบายและแนวทางในการบริหารความเสี่ยง เพื่อให้การบริหารความเสี่ยงอย่างมีระบบ โดยมีคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงทำหน้าที่บริหารความเสี่ยงของบริษัทในภาพรวมทั้งองค์กร ครอบคลุมความเสี่ยงทางธุรกิจการบริหาร การเงิน การปฏิบัติการ การบริหารและการจัดการความปลอดภัยชีวอนามัยและสิ่งแวดล้อม และความเสี่ยงที่สำคัญอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของบริษัท คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้ระบุความเสี่ยงในระดับองค์กร ครอบคลุมทุกกิจกรรมที่สำคัญ และได้จัดทำแผนการบริหารความเสี่ยงทั้งหมดในระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ เพื่อกำกับดูแลการบริหารจัดการความเสี่ยงและป้องกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น หรือการเสียโอกาสทางธุรกิจ

3. การควบคุมปฏิบัติการ

บริษัทมีการควบคุมการปฏิบัติการที่เหมาะสม เพียงพอ มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล โดยกำหนดให้มีนโยบาย ระเบียบปฏิบัติที่เป็นลายลักษณ์อักษร ระบุการดำเนินงานในส่วนที่มีความเสี่ยงที่สำคัญ และกำหนดกลไกในการควบคุมเพื่อป้องกันและลดข้อผิดพลาด มีการสอบทานผลการดำเนินงานโดยฝ่ายบริหาร และมีดัชนีวัดผลการดำเนินงานกับพนักงานทั้งองค์กร

การควบคุมภายในสำหรับกิจกรรมที่สำคัญ บริษัทมีการควบคุมที่เหมาะสมและเพียงพอ เช่น การบริหาร การเงิน การบัญชี การจัดซื้อจัดจ้าง และการบริหารทรัพยากรบุคคล

4. ระบบสารสนเทศและการสื่อสาร

บริษัทมีระบบข้อมูลสารสนเทศและการสื่อสารที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงาน การรายงานทางการเงินและการดำเนินงาน การปฏิบัติตามนโยบายและระเบียบปฏิบัติต่างๆ รวมทั้งข้อมูลสารสนเทศที่ได้จากภายนอกองค์กรมีการสื่อสารไปยังผู้บริหาร และผู้ใช้ภายในองค์กรในรูปแบบที่ช่วยให้ผู้รับข้อมูลสารสนเทศปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ซึ่งระบบสารสนเทศและการสื่อสารของบริษัทมีความเหมาะสมในการดำเนินธุรกิจ

5. การติดตามประเมินผล

บริษัทมีการติดตามประเมินผลการควบคุมภายใน และประเมินคุณภาพการปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่อง โดยให้ทุกสายงานรายงานผลการดำเนินงานตามแผนการตรวจสอบ รวมทั้งวัดผลการดำเนินงานอย่างสม่ำเสมอซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของกระบวนการปฏิบัติงานตามปกติของฝ่ายบริหาร ผู้ควบคุมงานและผู้มีหน้าที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งมีการประเมินผลโดยสำนักตรวจสอบภายในตามแผนการตรวจสอบประจำปี ไตรมาสและประจำปี นอกจากนี้ได้มีคำแนะนำจากการตรวจสอบงบการเงิน โดยผู้สอบบัญชีของบริษัท กรณีพบข้อที่ควรปรับปรุง ได้มีกำหนดวิธีปฏิบัติและติดตามเพื่อให้ความมั่นใจว่าข้อตรวจสอบจากการตรวจสอบได้รับการแก้ไข



คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานระบบการควบคุมภายใน ซึ่งประเมินโดยฝ่ายตรวจสอบภายใน ไม่พบข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ สอดคล้องกับความเห็นของผู้สอบบัญชีของบริษัท ระบบการควบคุมภายในของบริษัทมีความเพียงพอ มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล

สำนักตรวจสอบภายในรวมทั้งสำนักงานสอบบัญชี ดี ไอ เอ ซึ่งเป็นผู้ตรวจสอบงบการเงินประจำปี 2552 ได้ให้ความเห็นว่า ไม่พบข้อบกพร่องที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับระบบการเก็บเอกสารสำคัญและระบบควบคุมภายในของบริษัท แต่อย่างไร

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2552 คณะกรรมการบริษัทได้ประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน (รายละเอียดปรากฏในเอกสารแนบ 3) คณะกรรมการมีมติเห็นชอบว่า บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอในปัจจุบัน ทั้งนี้คณะกรรมการบริษัทไม่พบข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายใน บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ และได้รับการปรับปรุงแก้ไขตามข้อเสนอแนะของผู้ตรวจสอบภายในอิสระ เพื่อทำให้เกิดประโยชน์ในการบริหารงานของบริษัท

Sunshine



9. รายการระหว่างกัน

9.1 มูลค่าและยอดคงค้างของรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในปี 2552 และงวดไตรมาสแรกปี 2551 บริษัทมีรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

บุคคล/นิติบุคคล ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของ รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการ ระหว่างกัน		ยอดคงค้าง		ความสมดุลสมผล ของรายการระหว่างกัน
			2551	2552	ณ 31 ธ.ค. 2551	ณ 31 ธ.ค. 2552	
1. บริษัท โกร โยธา กรุ๊ป จำกัด	เป็นบริษัทย่อย ปัจจุบันบริษัทถือหุ้น ร้อยละ 99.99	(1.1) บริษัท - ชี้อ (วัสดุก่อสร้าง) - ชีอ (รับเหมา ก่อสร้าง) - เจ้าหนี้การค้า - เงินประกัน ผลงานรับ - ค่าประกันวงเงิน เบิกเกินบัญชี	254.71 25.95 - - - -	28.35 15.46 - - - -	- - 48.98 4.59 -	- - 11.18 4.27 -	บริษัท ปรินสิริ จำกัด (มหาชน) เข้าถือหุ้นในบริษัท โกร โยธา กรุ๊ป จำกัด ด้วยวัตถุประสงค์ที่จะให้บริษัท โกร โยธา กรุ๊ป จำกัด เป็นหน่วยธุรกิจหนึ่งของบริษัท ในการควบคุมต้นทุนค่าวัสดุก่อสร้าง สำหรับการพัฒนา โครงการของบริษัท และเพื่อเสริมศักยภาพในการแข่งขัน ทั้งนี้บริษัทซื้อวัสดุก่อสร้างประเภท ปูน บานประตู ไม้บันได เหล็ก แผ่นพื้น เป็นต้น และว่าจ้างงานรับเหมา ก่อสร้างกับบริษัท โกร โยธา กรุ๊ป จำกัด โดยราคาที่ ซื้อขายและราคารับเหมาก่อสร้าง เป็นราคาที่ใกล้เคียงกับ ที่บริษัท โกร โยธา กรุ๊ป จำกัด ขายให้ผู้รับเหมารายอื่นๆ ของบริษัท ทั้งนี้สำหรับวัสดุก่อสร้างบางประเภทที่ขายให้ กับบริษัท จะเป็นราคาที่ต่ำกว่าที่ขายให้กับผู้รับเหมาราย อื่นๆ ของบริษัทเล็กน้อย เนื่องจากบริษัทดังกล่าวเป็น บริษัทย่อยของบริษัท ในอนาคตคาดว่าจะยังคงมีการ ซื้อสินค้าอยู่
ประกอบกิจการรับ เหมาก่อสร้างและ จำหน่ายวัสดุก่อสร้าง	ของทุนจดทะเบียน ชำระแล้ว						เจ้าหนี้การค้าดังกล่าวเกิดจากการซื้อตามรายการข้างต้น โดยบริษัท โกร โยธา กรุ๊ป จำกัด ได้ให้ระยะเวลาในการ ชำระค่าสินค้าภายในประมาณ 30 – 60 วัน ซึ่งเป็น เงื่อนไขการชำระเงินค่าสินค้าตามการค้าปกติ



บุคคล/นิติบุคคล ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของ รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการ ระหว่างกัน		ยอดคงค้าง		ความสมเหตุสมผล ของรายการระหว่างกัน
			2551	2552	ณ 31 ธ.ค. 2551	ณ 31 ธ.ค. 2552	
							<p>เงินประกันผลงานดังกล่าวเกิดจากการว่าจ้างให้บริษัท โกร โยธา กรู๊ป จำกัด ดำเนินงานก่อสร้าง เช่น งานมุงกระเบื้องหลังคา เป็นต้น ซึ่งเป็นเงินประกันที่บริษัทรับไว้ตามสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมา และเป็นอัตราปกติที่บริษัทรับไว้ตามสัญญา เหมือนกับผู้รับเหมารายอื่นๆ ทั่วไปของบริษัท เนื่องจากบริษัทดังกล่าวเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ในอนาคตคาดว่าจะยังคงมีรายการดังกล่าวอยู่</p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วเห็นว่ารายการซื้อ เจ้าหนี้การค้า และเงินประกันผลงานรับ ดังกล่าว เป็นการค้าปกติของบริษัท อีกทั้งบริษัท โกร โยธา กรู๊ป จำกัด เป็นบริษัทย่อยของบริษัทอีกด้วย</p> <p>การค้าประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี เป็นรายการที่เกิดขึ้นในปี 2549 โดยบริษัทนำที่ดินบริเวณซอยแจ่มจันทร์ เนื้อที่ดิน 247 ตารางวา (ปัจจุบันใช้เป็นศูนย์บัญชาการบริการหลังการขายของบริษัท) ไปค้าประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีให้กับบริษัท โกร โยธา กรู๊ป จำกัด เพื่อเป็นการเสริมสภาพคล่องในการดำเนินธุรกิจ ประกอบกับบริษัทย่อยดังกล่าวไม่มีสินทรัพย์ที่จะนำไปค้าประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีได้ บริษัทจึงนำที่ดินดังกล่าวเข้าค้าประกันให้กับบริษัทย่อยของบริษัท และเนื่องจากบริษัทดังกล่าว เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ในอนาคตคาดว่าจะยังคงมีรายการดังกล่าวอยู่</p>



Back



Contents



Next

บุคคล/นิติบุคคล ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของ รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการ ระหว่างกัน		ยอดคงค้าง		ความสมเหตุสมผล ของรายการระหว่างกัน
			2551	2552	ณ 31 ธ.ค. 2551	ณ 31 ธ.ค. 2552	
		(1.2) บริษัท ปริณเวเนเจอร์ จำกัด					คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วเห็นว่า รายการ ค้าประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีให้กับบริษัท โกร โยธา กรู๊ป จำกัด นั้น เป็นการช่วยเสริมสภาพคล่องให้กับ บริษัทย่อย ซึ่งบริษัทย่อยไม่มีสินทรัพย์ที่จะนำไปค้าประกัน เองได้ ประกอบกับ บริษัท โกร โยธา กรู๊ป จำกัด เป็น บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 อีกด้วย
		- ชื่อ (วัสดุก่อสร้าง)	29.75	1.75	-	-	เหตุผลและการพิจารณาของคณะกรรมการตรวจสอบ เหมือนกับในข้อ (1.1) ในส่วนของการซื้อวัสดุก่อสร้าง ว่าจ้างรับเหมาก่อสร้าง เจ้าหนี้การค้า และเงินประกัน
		- ชื่อ (รับเหมา ก่อสร้าง)	8.30	0.77	-	-	ผลงานรับ ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัท โกร โยธา กรู๊ป จำกัด และบริษัท ปริณเวเนเจอร์ จำกัด เป็นบริษัทย่อย
		- เจ้าหนี้การค้า	-	-	0.39	0.16	ของบริษัท ในอนาคตคาดว่าจะยังคงมีการซื้อสินค้าอยู่
		- เงินประกัน ผลงานรับ	-	-	1.25	0.73	

บุคคล/นิติบุคคล ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของ รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการ ระหว่างกัน		ยอดคงค้าง		ความสมเหตุสมผล ของรายการระหว่างกัน
			2551	2552	ณ 31 ธ.ค. 2551	ณ 31 ธ.ค. 2552	
2. บริษัท ไทยจินดา ผ้าผ้าน จำกัด ประกอบธุรกิจ จำหน่ายผ้าผ้าน มูลี่ วอลเปเปอร์ ชุดเครื่องเรือน เฟอร์นิเจอร์	คุณสันติ โกวิทจินดาชัย ซึ่งเป็นพี่ชายของ คุณสิริลักษณ์ และเป็น ผู้ถือหุ้นของบริษัท ปัจจุบัน ถือหุ้นของบริษัท ร้อยละ 0.86 ของทุนจดทะเบียน ชำระแล้ว ถือหุ้นของบริษัท ไทยจินดา ผ้าผ้าน จำกัด ร้อยละ 14.5 ของทุน จดทะเบียนชำระแล้ว และเป็นกรรมการผู้มีอำนาจ ลงนามในบริษัท ไทยจินดา ผ้าผ้าน จำกัด	(2.1) บริษัท - ชื่อ - เงินประกัน ผลงาน - เจ้าหนี้การค้า	0.59 - -	1.87 - -	- - 1.25	- - 0.57	บริษัทซื้อผ้าผ้าน มูลี่ วอลเปเปอร์ จากบริษัท ไทยจินดา ผ้าผ้าน จำกัด โดยราคาที่ซื้อเป็นราคาใกล้เคียงกับที่บริษัท ซื้อจากผู้ขายรายอื่นทั่วไป และเนื่องจากบริษัทดังกล่าว มีการติดต่อซื้อขายกันมานาน สินค้ามีคุณภาพดี โดย เฉพาะสินค้าผ้าผ้านจะมีความปรารถนาในการตัดเย็บเป็น อย่างมาก มีการจัดส่งที่ตรงเวลา ดังนั้นในอนาคตคาดว่าจะ ยังคงมีการซื้อสินค้าอยู่ เจ้าหนี้การค้าดังกล่าวเกิดจากการซื้อตามรายการข้างต้น โดยบริษัท ไทยจินดา ผ้าผ้าน จำกัด ได้ให้ระยะเวลาใน การชำระค่าสินค้าภายในประมาณ 30 – 60 วัน ซึ่งเป็น เงื่อนไขการชำระเงินค่าสินค้าตามการค้าปกติ เงินประกันผลงานดังกล่าวเกิดจากการว่าจ้างให้ บริษัท ไทยจินดา ผ้าผ้าน จำกัด ดำเนินงานผลิตและติดตั้ง ผ้าผ้าน ซึ่งเป็นเงินประกันที่บริษัทรับไว้ตามสัญญา ว่าจ้างผู้รับเหมา และเป็นอัตราปกติที่บริษัทรับไว้ตาม สัญญา เหมือนกับผู้รับเหมารายอื่นๆ ทั่วไปของบริษัท เนื่องจากราคาที่ซื้อเป็นราคาใกล้เคียงกับที่บริษัทซื้อจาก ผู้ขายรายอื่นทั่วไป และบริษัทดังกล่าวมีการติดต่อซื้อขาย กันมานาน สินค้ามีคุณภาพดี โดยเฉพาะสินค้าผ้าผ้าน จะมีความปรารถนาในการตัดเย็บเป็นอย่างมาก มีการจัดส่ง ที่ตรงเวลา ดังนั้นในอนาคตคาดว่าจะยังคงมีการซื้อ สินค้าอยู่ จึงทำมีรายการเงินประกันผลงานรับด้วย คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วเห็นว่ารายการ ชื่อ เจ้าหนี้การค้า และเงินประกันผลงานรับ เป็นการค้า ปกติของบริษัท



Back



Contents



Next

บุคคล/นิติบุคคล ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของ รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการ ระหว่างกัน		ยอดคงค้าง		ความสมเหตุสมผล ของรายการระหว่างกัน
			2551	2552	ณ 31 ธ.ค. 2551	ณ 31 ธ.ค. 2552	
3. บริษัท ปริณเวเนเจอร์ จำกัด	เป็นบริษัทย่อย ปัจจุบันบริษัทถือหุ้น ร้อยละ 51.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	(3.1) บริษัท - ลูกหนี้การค้า - ให้กู้ยืมเงิน ระยะสั้น	-	-	1.57	0.35	บริษัท ปริณเวเนเจอร์ จำกัด เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง บริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) กับบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 51 ต่อ 49 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ตามลำดับ สำหรับการให้ กู้ยืมเงินระยะสั้นของบริษัทกับบริษัท ปริณเวเนเจอร์ จำกัด เพื่อเพิ่มสภาพคล่องในการดำเนินกิจการให้กับ บริษัท ปริณเวเนเจอร์ จำกัด ซึ่งไปตามเงื่อนไขในสัญญา ร่วมทุน โดยบริษัท ปริณเวเนเจอร์ จำกัด สามารถกู้ยืม เงินจากผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นในวงเงินกู้ยืมไม่เกิน 500 ล้านบาท และคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมในอัตรา MLR+2 ต่อปี เนื่องจากจำนวนเงินการให้กู้ยืมเงินระยะสั้น ยังไม่เกินวงเงินในการกู้ยืมตามสัญญา ในอนาคตจะยังคง มีรายการดังกล่าวอยู่
ประกอบธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทหมู่บ้าน จัดสรร และประเภท อาคารชุดพักอาศัย		- ดอกเบี้ยค้างรับ	-	-	-	-	
		- ดอกเบี้ยรับ	18.90	5.84	-	-	
		- รายได้ค่าบริการ	13.69	11.86	-	-	
		- รายได้อื่น	-	1.20	-	-	
		- ค่าประกัน วงเงินกู้ยืม	-	-	24.17	7.77	
							ดอกเบี้ยค้างรับ และดอกเบี้ยรับ เกิดจากให้กู้ยืมเงิน ระยะสั้นตามรายการข้างต้น โดยเป็นไปตามเงื่อนไขใน สัญญาร่วมทุน
							คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วเห็นว่ารายการ ให้กู้ยืมเงินระยะสั้น ดอกเบี้ยค้างรับ และดอกเบี้ยรับ เป็นการให้กู้ยืมตามสัดส่วนการถือหุ้นซึ่งเป็นไปตาม เงื่อนไขของสัญญาร่วมทุน และเป็นการเพิ่มสภาพคล่อง ให้กับบริษัทย่อย ประกอบกับบริษัทคิดดอกเบี้ยตามราคา ตลาด จึงเป็นรายการที่สมเหตุสมผล และก่อให้เกิด ประโยชน์กับบริษัทและบริษัทย่อย



บุคคล/นิติบุคคล ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของ รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการ ระหว่างกัน		ยอดคงค้าง		ความสมเหตุสมผล ของรายการระหว่างกัน
			2551	2552	ณ 31 ธ.ค. 2551	ณ 31 ธ.ค. 2552	
							<p>รายได้ค่าบริการของบริษัท เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาร่วมทุน โดยคิดค่าบริการเป็นรายเดือนๆ ละ 350,000 บาท ต่อโครงการ และค่าบริการงานขายในอัตราร้อยละ 2 ของยอดขาย เนื่องจากบริษัทดังกล่าวเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ในอนาคตคาดว่าจะยังคงมีรายการดังกล่าวอยู่รายได้อื่นของบริษัทเป็นรายได้จากการรับจัดสวนให้กับ บริษัท ปริเวนเจอร์ จำกัด โดยเป็นราคาปกติที่ใกล้เคียงกับผู้รับเหมาทั่วไป เนื่องจากความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ ที่มากของทีมงานในการจัดสวนของบริษัท ทำให้จัดสวนได้ประณีต และถูกต้องตรงตามรูปแบบโครงการที่ได้วางไว้ ประกอบกับบริษัทดังกล่าว เป็นบริษัทย่อยของบริษัทในอนาคตคาดว่าจะยังมีรายการดังกล่าวอยู่</p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วเห็นว่า รายได้ค่าบริการ เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาร่วมทุน และรายได้อื่น เป็นการค้าปกติ โดยเป็นราคาที่ใกล้เคียงกับราคาตลาด จึงเป็นรายการที่สมเหตุสมผล และก่อให้เกิดประโยชน์กับบริษัทและบริษัทย่อย</p> <p>การค้าประกันวงเงินกู้ยืม เป็นรายการที่เกิดขึ้นตั้งแต่ปี 2548 โดยเป็นการค้าประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี วงเงินอวัลต์สัญญาใช้เงินกู้ยืมระยะยาว และวงเงินหนังสือค้ำประกัน เป็นการค้าประกันตามสัดส่วนการถือหุ้น ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขของสัญญาร่วมทุน และเพื่อนำเงินไปใช้ในการพัฒนาโครงการของบริษัท ปริเวนเจอร์ จำกัด บริษัทดังกล่าวเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ในอนาคตคาดว่าจะยังมีรายการดังกล่าวอยู่</p>



Back



Contents



Next

บุคคล/นิติบุคคล ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของ รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการ ระหว่างกัน		ยอดคงค้าง		ความสมเหตุสมผล ของรายการระหว่างกัน
			2551	2552	ณ 31 ธ.ค. 2551	ณ 31 ธ.ค. 2552	
							คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วเห็นว่า รายการ ค้าประกันวงเงินกู้ยืม เป็นการค้าประกันตามสัดส่วนการ ถือหุ้นซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขของสัญญาร่วมทุนเพื่อนำเงิน ไปใช้ในการพัฒนาโครงการของบริษัทย่อย จึงเป็นรายการ ที่สมเหตุสมผล และก่อให้เกิดประโยชน์กับบริษัทและ บริษัทย่อย
4. นางสาวสิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัย	กรรมการ/ ประธานกรรมการบริหาร/ กรรมการผู้จัดการ และเป็นผู้ถือหุ้น ของบริษัท ปัจจุบันถือหุ้นของบริษัท ร้อยละ 23.24 ของทุนจดทะเบียน ชำระแล้ว	(4.1) บริษัท - เงินกู้ยืมระยะสั้น - ดอกเบี้ยจ่าย	50.00 0.93	- 4.51	100.00 -		<p>- บริษัทกู้ยืมเงินจากนางสาวสิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัย โดยออกเป็นตั๋วสัญญาใช้เงิน ครบกำหนดชำระในเดือน มิถุนายน 2551 โดยในปี 2550 และไตรมาสที่ 1 ปี 2551 คิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.00 ต่อปี เพื่อใช้เป็น เงินทุนหมุนเวียนและสำหรับการซื้อที่ดินของบริษัท หากในอนาคตการคิดอัตราดอกเบี้ยของ นางสาวสิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัย ไม่เกินอัตราดอกเบี้ยของการออกตั๋ว สัญญาใช้เงินของรายอื่นๆ ของบริษัท ในอนาคตจะ ยังคงมีรายการดังกล่าวอยู่</p> <p>ดอกเบี้ยจ่าย เกิดจากการกู้ยืมเงินระยะสั้นของตั๋วสัญญา ใช้เงิน ตามรายการข้างต้น โดยคิดอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่า ดอกเบี้ยของตั๋วสัญญาใช้เงินรายอื่นๆ ของบริษัท</p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วเห็นว่า รายการ เงินกู้ยืมระยะสั้น และดอกเบี้ยจ่าย เป็นการกู้ยืมเงิน ตามปกติ ซึ่งเป็นการกู้ยืมเงินเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน และสำหรับการซื้อที่ดินของบริษัท อีกทั้งการคิดอัตรา ดอกเบี้ยต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยของตั๋วสัญญาใช้เงินรายอื่นๆ ของบริษัท ซึ่งเป็นประโยชน์แก่บริษัท ในปี 2552 บริษัท ได้จ่ายส่วนเงินกู้ยืมดังกล่าวทั้งจำนวน</p>

บุคคล/นิติบุคคล ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของ รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการ ระหว่างกัน		ยอดคงค้าง		ความสมเหตุสมผล ของรายการระหว่างกัน
			2551	2552	ณ 31 ธ.ค. 2551	ณ 31 ธ.ค. 2552	
5. บริษัท ซีเอ็น เอสฟาร์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัทถือหุ้น ร้อยละ 99.97 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	(5.1) บริษัท - เงินกู้ยืมระยะสั้น - ดอกเบี้ยค้างรับ - ดอกเบี้ยรับ	- - 0.96	- - 3.39	56.00 3.04 -	56.00 1.94 -	<p>บริษัท ปรีณสิริ จำกัด (มหาชน) จัดตั้งบริษัท ซีเอ็นเอสฟาร์ (ประเทศไทย) จำกัด ด้วยวัตถุประสงค์ที่จะให้บริษัท ซีเอ็น เอสฟาร์ จำกัด เป็นหน่วยธุรกิจหนึ่งของบริษัท ในการค้าอสังหาริมทรัพย์ และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้งเพื่อเสริมศักยภาพในการแข่งขันสำหรับการให้กู้ยืมเงินระยะสั้นของบริษัทกับบริษัท ซีเอ็นเอสฟาร์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและสำหรับการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของ บริษัท ซีเอ็น เอสฟาร์ (ประเทศไทย) จำกัด โดยคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมในอัตรา MLR ต่อปี เนื่องจากบริษัทดังกล่าวเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ในอนาคตคาดว่าจะยังคงมีรายการดังกล่าวอยู่</p> <p>ดอกเบี้ยค้างรับ และดอกเบี้ยรับ เกิดจากให้กู้ยืมเงินระยะสั้นตามรายการข้างต้น โดยเป็นไปตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินปกติ</p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วเห็นว่ารายการให้กู้ยืมเงินระยะสั้น ดอกเบี้ยค้างรับ และดอกเบี้ยรับ เป็นการให้กู้ยืมตามปกติ และเป็นการกู้ยืมเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน และสำหรับการซื้ออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยและเป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งหน่วยธุรกิจของบริษัท ประกอบกับบริษัทคิดดอกเบี้ยตามราคาตลาด จึงเป็นรายการที่สมเหตุสมผล และก่อให้เกิดประโยชน์กับบริษัทและบริษัทย่อย</p>



Back



Contents



Next

9.2 มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

สำหรับรายการระหว่างกันคณะกรรมการมีมติเห็นชอบให้คณะกรรมการตรวจสอบ เป็นผู้อนุมัติการทำธุรกรรมดังกล่าว ทั้งนี้การทำธุรกรรมนั้นต้องก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท โดยทำธุรกรรมในราคาตลาด ซึ่งเป็นราคาที่สามารเปรียบเทียบกับราคาของบุคคลภายนอกได้ มีเงื่อนไขทางการค้าปกติ และเปิดโอกาสให้ผู้ประกอบการรายอื่นเสนอราคาแข่งขันโดยเท่าเทียมกัน

ทั้งนี้บริษัทจะต้องปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทอย่างเคร่งครัด โดยผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในการทำรายการดังกล่าวจะไม่มีสิทธิออกเสียงในเรื่อ้นั้นๆ และให้รายงานต่อคณะกรรมการเพื่อทราบต่อไป

9.3 นโยบายหรือแนวโน้การทำรายการระหว่างกันในอนาคต

บริษัทมีนโยบายในการเข้าทำรายการระหว่างกันในการดำเนินการค้าปกติ ซึ่งเป็นรายการที่เกิดขึ้นตามปกติและต่อเนื่อง โดยจะมีการกำหนดเงื่อนไขต่างๆ ให้เป็นไปตามลักษณะการดำเนินการค้าในราคาตลาด ซึ่งสามารถเปรียบเทียบได้กับราคาที่เกิดขึ้นกับบุคคลภายนอก และเป็นไปตามราคาที่ยุติธรรม สมเหตุสมผลและสามารถตรวจสอบได้ โดยนำเสนอให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้พิจารณาหลักเกณฑ์ และแนวทางในการปฏิบัติดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทจะให้กรรมการตรวจสอบของบริษัทหรือผู้เชี่ยวชาญอิสระพิจารณาตรวจสอบและให้ความเห็นถึงความเหมาะสมของราคา และความสมเหตุสมผลของการทำรายการด้วย

สำหรับรายการระหว่างกันในอนาคต เช่น การซื้อผ้าผ้าน มูลิ วอลเปเปอร์ กับบริษัท ไทยจินดา ผ้าผ้าน จำกัด เป็นต้น ขึ้นอยู่กับเหตุผลและความจำเป็นของบริษัท ซึ่งการรับและการจ่ายค่าตอบแทนระหว่างกันจะเป็นไปตามราคาตลาดและยุติธรรม ทั้งนี้คณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้ให้ความเห็นต่อรายการดังกล่าว โดยคณะกรรมการตรวจสอบจะนำราคาตลาดของผู้อื่นมาเปรียบเทียบกับ

บริษัทไม่มีนโยบายให้ความช่วยเหลือทางการเงินกับบริษัทที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่เป็นการให้กู้ตามสัดส่วนแก่บริษัทย่อย

สำหรับนโยบายเงินกู้ยืมจากกรรมการ การค้าประกันโดยกรรมการ และนโยบายเงินทอนจ่าย บริษัทไม่มีนโยบายดังกล่าว ในส่วนของเงินกู้ยืมจากกรรมการและการค้าประกันโดยกรรมการที่มีอยู่นั้น จะไม่มีเพิ่มเติมในอนาคต อย่างไรก็ตาม หากมีความจำเป็นเร่งด่วน รายการเหล่านี้จะต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริหารเป็นรายกรณีไป

ทั้งนี้ หากมีรายการระหว่างกันเกิดขึ้นกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือมีส่วนได้เสีย บริษัทมีนโยบายให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับราคา อัตราค่าตอบแทน รวมทั้งความจำเป็นและความเหมาะสมต่อรายการนั้น โดยในการออกเสียงในที่ประชุมนั้นๆ กรรมการซึ่งมีส่วนได้เสียจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

9.4 มาตรการคุ้มครองผู้ลงทุน

เพื่อเป็นการคุ้มครองผู้ลงทุน ในอนาคตถ้ามีรายการระหว่างกันของบริษัทเกิดขึ้นกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้ส่วนเสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต บริษัทจะจัดให้ผ่านที่ประชุมคณะกรรมการที่มีกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุม เพื่อดูแลให้รายการระหว่างกันเป็นไปอย่างยุติธรรมและมีนโยบายการกำหนดราคาที่เหมาะสม ในกรณีที่กรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทจะให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระหรือผู้สอบบัญชีของบริษัท เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว เพื่อนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการหรือผู้ถือหุ้นตามแต่กรณี โดยคณะกรรมการบริษัทจะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมตลอดถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทจะเปิดเผยรายการระหว่างกันไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัท โดยบริษัทมีนโยบายเข้าทำรายการระหว่างกันเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักของบริษัท ปัจจุบันบริษัทมีคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อทำหน้าที่ตรวจสอบรายการระหว่างกันรวมถึงระบบควบคุมภายในของบริษัท เพื่อความโปร่งใสและเพิ่มความเชื่อมั่นให้กับนักลงทุน

ยิ่งไปกว่านั้น บริษัทยังได้ยึดหลักการลดความเสี่ยงทุกชนิดของธุรกิจ โดยให้คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงสอดคล้องดูแลอีกทางหนึ่งด้วย



Partnership



10. ปัจจัยความเสี่ยง

10.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับบริษัทและธุรกิจของบริษัท

10.1.1 ความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง

วัสดุก่อสร้างถือเป็นวัตถุดิบที่สำคัญในการพัฒนาโครงการ ทั้งนี้ราคาวัสดุก่อสร้างหลักหลายส่วนในปีที่ผ่านมาได้มีการปรับราคาเพิ่มขึ้น เนื่องจากความต้องการวัสดุก่อสร้างเพิ่มขึ้น ประกอบกับความผันผวนของภาวะราคาน้ำมันที่ปรับตัวสูงขึ้น ราคาสินค้าโภคภัณฑ์หลักปรับราคาขึ้น ทั้งแร่เหล็ก ทองแดง ซึ่งส่งผลต่อต้นทุนราคาวัสดุในการก่อสร้าง รวมทั้งวัสดุก่อสร้างอื่นๆ ที่ปรับตัวสูงขึ้นจากต้นทุนค่าขนส่ง ทั้งนี้บริษัทไม่สามารถปรับราคาขายได้ในทันที หรือหากบริษัทสามารถปรับราคาขายได้ ก็อาจส่งผลกระทบต่อจำนวนการขายที่อยู่อาศัยของบริษัท ดังนั้นความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างอาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนในการก่อสร้างโครงการของบริษัทเพิ่มขึ้น ซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการทำกำไรของบริษัท

อย่างไรก็ตามสำหรับวัสดุก่อสร้างที่ผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นผู้รับผิดชอบและจัดหานั้น จะถูกกำหนดราคารับเหมาก่อสร้างพร้อมกับราคาวัสดุก่อสร้างไว้ในสัญญาว่าจ้างของบริษัทไว้แล้ว สำหรับวัสดุก่อสร้างที่บริษัทเป็นผู้จัดหานั้น เนื่องจากบริษัทมีอำนาจในการต่อรองกับผู้ค้าวัสดุก่อสร้างค่อนข้างสูง ทำให้บริษัทยังสามารถควบคุมต้นทุนของวัสดุก่อสร้างอยู่ในระดับที่เหมาะสมได้ โดยบริษัทจะวางแผนการก่อสร้างและทำการประเมินปริมาณการใช้วัสดุแต่ละประเภทรวมทั้งโครงการก่อน และจะสั่งซื้อวัสดุดังกล่าวตามปริมาณที่ได้ประเมินไว้โดยผ่านบริษัทย่อยของบริษัท

10.1.2 ความเสี่ยงจากการสร้างบ้านเสร็จก่อนขาย

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายในการพัฒนาโครงการประเภทหมู่บ้านจัดสรร โดยสร้างบ้านเสร็จก่อนขายเป็นส่วนใหญ่ ทั้งนี้รวมไปถึงพัฒนาโครงการประเภทอาคารชุดพักอาศัย โดยจะสามารถโอนได้เมื่อดำเนินการก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยทั้งโครงการแล้ว ดังนั้นบริษัทจึงไม่ได้รับเงินจากลูกค้ามาเป็นเงินทุนหมุนเวียนในระหว่างดำเนินการก่อสร้าง ประกอบกับหากมีปัจจัยที่อาจจะส่งผลกระทบต่อตลาดสินค้าที่อยู่อาศัยของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัท อาจทำให้บริษัทมีความเสี่ยงจากการสร้างบ้านเสร็จก่อนขายแล้วยังไม่สามารถขายได้ หรือขายได้ช้าลง ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องรวมทั้งความสามารถในการทำกำไรของบริษัท

อย่างไรก็ตามบริษัทได้มีนโยบายเพื่อลดผลกระทบดังกล่าว โดยทำการวิจัยและศึกษาพฤติกรรมของผู้บริโภคก่อนการพัฒนาโครงการ และบริษัทมีการวางแผนการก่อสร้างให้สอดคล้องกับประมาณการการขายของบริษัท โดยแบ่งการพัฒนาโครงการแต่ละโครงการออกเป็นรายเฟส และโครงการที่เปิดขายในแต่ละโครงการจะมีทั้งบ้านพร้อมอยู่ (Pre-Built) และบ้านที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง (Semi Pre-Built) ประกอบกับบริษัทมีการส่งเสริมการตลาดอย่างต่อเนื่อง ทำให้บริษัทมั่นใจได้ว่าจะสามารถลดผลกระทบดังกล่าวได้ในระดับหนึ่ง

10.1.3 ความเสี่ยงจากนโยบายการจัดซื้อที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการในอนาคต

บริษัทมีนโยบายในการจัดซื้อที่ดิน โดยมุ่งเน้นที่ดินที่มีศักยภาพและสามารถนำมาพัฒนาโครงการได้ทันที ดังนั้นบริษัทจึงไม่มีนโยบายในการซื้อที่ดินสะสม (Land Bank) ไว้เป็นจำนวนมากๆ สำหรับการก่อสร้างโครงการต่างๆ ในอนาคต เนื่องจากบริษัทไม่ต้องการแบกรับภาระต้นทุนทางการเงิน ประกอบกับการแข่งขันในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่สูงขึ้น ดังจะเห็นได้จากการเปิดตัวโครงการใหม่ๆ ที่เพิ่มมากขึ้น ทำให้การแข่งขันการซื้อที่ดินในทำเลที่ดีในระหว่างผู้ประกอบการ อาจทำให้บริษัทมีความเสี่ยงจากการราคาที่ดินที่มีการปรับตัวสูงขึ้น หรือไม่สามารถซื้อที่ดินในทำเลที่ต้องการได้ ซึ่งส่งผลให้ต้นทุนในการพัฒนาโครงการของบริษัทสูงขึ้น หรือไม่มีที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพในการพัฒนา

อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการจัดทำแผนการจัดหาและจัดซื้อที่ดินล่วงหน้าให้สอดคล้องกับการนำไปพัฒนาโครงการของบริษัทในแต่ละปี ดังนั้นบริษัทจะยังคงมีเวลาเพียงพอที่จะจัดหาที่ดินที่มีศักยภาพเพื่อนำมาพัฒนาโครงการในอนาคตของบริษัท และสามารถควบคุมราคาต้นทุนที่ดินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมได้ อีกทั้ง บริษัทมีนายหน้าค้าที่ดินเป็นจำนวนมากที่ติดต่อกับบริษัทอย่างต่อเนื่องและยาวนาน ทำให้มีความสัมพันธ์ที่ดีกับนายหน้าค้าที่ดินดังกล่าว ซึ่งจะคอยคัดเลือกที่ดินในทำเลที่ดี และราคาที่เหมาะสมมาเสนอให้กับบริษัทเพื่อพิจารณาพัฒนาโครงการมาโดยตลอด



10.1.4 ความเสี่ยงจากนโยบายการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์

มาตรฐานการให้สินเชื่อโดยรวมของธนาคารพาณิชย์มีความเข้มงวดเพื่อป้องกันปัญหาหนี้เสียในระบบสถาบันการเงิน ซึ่งสะท้อนถึงความระมัดระวังในการดำเนินธุรกิจ ท่ามกลางปัจจัยเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจที่ได้รับผลกระทบจากวิกฤตการเงินโลก ประกอบกับมีความกังวลต่อคุณภาพสินเชื่อและแนวโน้มภาวะอัตราดอกเบี้ยที่คาดว่าจะมีการปรับตัวสูงขึ้น ในปี 2553 ดังนั้นลูกค้าของบริษัทจึงมีโอกาสน้อยที่จะไม่ได้รับการอนุมัติสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากธนาคารพาณิชย์เพื่อมาชำระค่าบ้านที่เหลือในวันโอนกับบริษัท อาจส่งผลกระทบต่อยอดการโอนรวมทั้งความสามารถในการทำกำไรของบริษัท

ในการนี้บริษัท มีการติดตามภาวะเศรษฐกิจและติดตามนโยบายการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ต่างๆ ที่จะ มีผลต่อการดำเนินงานของบริษัท และมีการปรับกลยุทธ์ให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว รวมทั้งได้ทำการตรวจสอบ ข้อมูลลูกค้าก่อนยื่นขอสินเชื่อกับธนาคารพาณิชย์ในเบื้องต้น รวมถึงได้มีการเจรจาร่วมกับธนาคารพาณิชย์ในการอำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าในการติดต่อขอสินเชื่อกับธนาคาร เพื่อความรวดเร็วในการขอสินเชื่อ

10.1.5 ความเสี่ยงจากภาวะการณที่แข่งขันสูง

ภาวะเศรษฐกิจไทยในปี 2552 ในช่วงครึ่งปีแรกนั้น ภาวะเศรษฐกิจยังได้ผลกระทบต่อเนื่องจากจากวิกฤตการเงินโลก ผลกระทบจากปัญหาด้านการเมืองภายในประเทศ โดยเฉพาะปัญหาทางการเมืองช่วงเทศกาลสงกรานต์ในเดือนเมษายน 2552 และ ความไม่มั่นคงในรัฐบาลผสมของพรรคร่วมรัฐบาลในประเด็นการแก้ไข รัฐธรรมนูญปี 2550 ปัญหาความไม่สงบใน 3 จังหวัดชายแดนภาคใต้ ประกอบกับความผันผวนของราคาน้ำมันที่เริ่มปรับตัวสูงขึ้นในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปีเนื่องจากสภาวะอากาศที่แปรปรวนทั่วโลก จากปัจจัยดังกล่าวจะยังคงเป็นปัจจัยต่อเนื่องซึ่งส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจของประเทศและยังคงเป็นปัจจัยในการตัดสินใจของผู้บริโภคในปี 2553 แต่จากมาตรการการกระตุ้นเศรษฐกิจ โดยรัฐบาลผ่านโครงการไทยเข้มแข็ง การเริ่มฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก โดยเฉพาะ ประเทศสหรัฐอเมริกา ซึ่งเป็นปัจจัยหลักที่บ่งบอกถึงการเริ่มฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยด้วย การคาดการณ์ถึงการต่อมาตรการอสังหาริมทรัพย์โดยภาครัฐที่จะหมดอายุในวันที่ 28 มีนาคม 2553 รวมถึงนโยบายสนับสนุนการให้ที่มีที่อยู่อาศัยในราคาต่ำ (บ้านบีไอไอ) ทำให้ผู้ประกอบการเริ่มกลับมาขยายงานในด้านอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะก่อให้เกิดการแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการมากขึ้นในตลาดบ้าน คอนโดมิเนียม ซึ่งมีผลต่อผู้บริโภคที่จะใช้เวลาในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยในปี 2553 โดยทางผู้ประกอบการอาจจะใช้นโยบายการแข่งขันด้านราคา เพื่อเพิ่มการตัดสินใจต่อผู้บริโภค

10.2 ปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ

ความเสี่ยงจากการที่บริษัทมีกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่มากกว่าร้อยละ 50

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทมีกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งได้แก่ กลุ่มตระกูลโกวิทจินดาชัย ซึ่งถือหุ้นในบริษัทจำนวน 686,163,071 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 68.27 ของจำนวนหุ้นที่จดทะเบียนชำระแล้ว ซึ่งสัดส่วนการถือหุ้นที่มีเกือบ 3 ใน 4 ดังกล่าว ทำให้ผู้ถือหุ้นรายใหญ่อ้างว่ามีอำนาจในการควบคุมบริษัท และมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจของบริษัทในทุกเรื่องที่ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้นผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัทจึงมีความเสี่ยงจากการไม่สามารถรวบรวมคะแนนเสียงเพื่อตรวจสอบ และถ่วงดุลเรื่องที่ผู้ถือหุ้นใหญ่เสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณา นอกจากนี้การถือหุ้นในลักษณะกระจุยตัวโดยผู้ถือหุ้นรายใหญ่นี้นี้ยังทำให้โอกาสที่บริษัทจะถูกครอบงำกิจการ (Takeover) โดยบุคคลอื่นไม่สามารถเกิดขึ้นได้โดยปราศจากการยินยอมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่นี้ แม้ว่าผู้ถือหุ้นกลุ่มอื่นจะเห็นโอกาสที่จะทำใหมูลค่าของกิจการเพิ่มขึ้น

อย่างไรก็ตาม บริษัทได้แต่งตั้งบุคคลภายนอก 4 ท่าน เข้าเป็นกรรมการอิสระของบริษัท และจัดให้มีคณะกรรมการตรวจสอบ จึงเป็นการถ่วงดุลอำนาจของการบริหารจัดการได้ในระดับหนึ่ง



Back



Contents



Next

Blooming



11. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทมีข้อพิพาททางกฎหมายที่อยู่ในระหว่างการพิจารณาคดี สรุปได้ดังนี้

11.1 ข้อพิพาทคดีหมายเลขดำที่ 202/2547

คดีของศาล	: ศาลจังหวัดมโนบุรี
คดีหมายเลข	: ดำที่ 202/2547
วันที่เริ่มคดี	: 9 มกราคม 2547
โจทก์	: นายวิศิษฐ์ เลหาพูนรังสี
จำเลย	: นางสาวสิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัย จำเลยที่ 1 และบริษัท ปริญสิริ จำกัด (มหาชน) จำเลยที่ 2
มูลคดี	: โจทก์ฟ้องจำเลยฐานโกงเจ้าหนี้ คดีนี้สืบเนื่องมาจากกรณีพิพาทเรื่องสิทธิในที่ดินโฉนดเลขที่ 1083 และ 1084 อำเภอบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร (ปัจจุบันคือโครงการปริญสิริ นวลจันทร์) โจทก์ผู้อยู่ในฐานะผู้จะซื้อซึ่งมีสิทธิจะจดทะเบียนสิทธิของตนได้ก่อน ต่อมาจำเลยได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความกับเจ้าของที่ดิน และศาลมีคำพิพากษาตามยอมให้เจ้าของที่ดิน จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่พิพาทให้แก่จำเลยคดีถึงที่สุด และจำเลยที่ 1 ได้นำคำพิพากษามายอมดั่งกล่าวไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2545 ต่อมา โจทก์ได้ยื่นฟ้องเจ้าของที่ดินต่อศาลแพ่ง ขอให้ศาลบังคับให้เจ้าของที่ดินปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อขาย โดยโอนที่ดินพิพาทแก่โจทก์ ซึ่งในการพิจารณาตัดสินของศาล ข้อเท็จจริงปรากฏว่าเจ้าของที่ดินมิได้บอกเลิกสัญญากับผู้จะซื้อรายแรก ขณะที่โจทก์ซึ่งเป็นผู้จะซื้อรายที่ 2 ก็ได้ชำระเงินส่วนที่เหลือให้เจ้าของที่ดิน และได้ปฏิบัติตามสัญญาข้ออื่นๆ ศาลแพ่งจึงได้พิพากษายกฟ้องคดีดังกล่าวในวันที่ 18 เมษายน 2546 ต่อมาเมื่อวันที่ 9 มกราคม 2547 โจทก์จึงได้มาฟ้องคดีอาญาดังกล่าวข้างต้น
ความคืบหน้าของคดี	: ศาลจังหวัดมโนบุรี ได้พิพากษายกฟ้องคดีดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2549 โจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์ ซึ่งศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษายืนตามศาลชั้นต้น คือให้ยกฟ้องโจทก์ เมื่อวันที่ 5 สิงหาคม 2552
ความเห็นของฝ่ายจัดการ	: คดีนี้จำเลยที่ 1 ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทตามคำพิพากษาของศาลที่ถึงที่สุดแล้ว นอกจากนี้ในคดีอื่นๆ ที่มีการฟ้องคดีโดยอาศัยมูลเหตุตั้งที่โจทก์กล่าวอ้างนั้น ศาลก็ได้ยกฟ้องโจทก์มาโดยตลอด และเมื่อพิจารณาจากประเด็นข้อต่อสู้ของโจทก์แล้ว เห็นว่าคดีดังกล่าวย่อมไม่น่าจะส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ ในแง่ของความรับผิดชอบทางกฎหมายที่มีต่อบริษัท ปริญสิริ จำกัด (มหาชน) และต่อการบริหารงานที่ นางสาวสิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัย เป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทอยู่ นอกจากนี้ ศาลอุทธรณ์ก็ได้พิพากษายืนตามศาลชั้นต้นแล้วด้วย

11.2 ข้อพิพาทคดีหมายเลขดำที่ 1149/2550 และคดีหมายเลขแดงที่ 1605/2551

คดีของศาล	: ศาลปกครองกลาง
คดีหมายเลข	: ดำที่ 1149/2550 แแดงที่ 1605/2551
วันที่เริ่มคดี	: 7 มิถุนายน 2550
ผู้ฟ้องคดี	: บริษัท ปริญสิริ จำกัด (มหาชน)
ผู้ถูกฟ้องคดี	: กรุงเทพมหานคร ผู้ถูกฟ้องคดีที่ 1, ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ผู้ถูกฟ้องคดีที่ 2, คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ในเขตกรุงเทพมหานครและในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ผู้ถูกฟ้องคดีที่ 3



Back



Contents



Next

- มูลคดี : ผู้ฟ้องคดียื่นฟ้องผู้ถูกฟ้องคดีที่ 1 ถึง 3 ต่อศาลปกครองกลาง เมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2550 ว่าผู้ถูกฟ้องคดีที่ 1 และผู้ถูกฟ้องคดีที่ 2 ดำเนินการออกใบรับแจ้งความประสงค์ แบบ กทม.6 ตามมาตรา 39 ทวิ ของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 แก่ผู้ฟ้องคดีล่าช้า โดยผู้ฟ้องคดียื่นขอใบรับแจ้งความประสงค์ ดังกล่าวในวันที่ 15 พฤษภาคม 2549 แต่ได้รับใบรับแจ้งความประสงค์ในวันที่ 16 พฤษภาคม 2549 ทำให้การขออนุญาตก่อสร้างห้องชุดของผู้ฟ้องคดี ตกอยู่ภายใต้บังคับตามกฎหมายผังเมืองรวมฉบับใหม่ ซึ่งประกาศในราชกิจจานุเบกษาในวันที่ 16 พฤษภาคม 2549 โดยผู้ถูกฟ้องคดีที่ 2 ได้มีคำสั่งให้แก่ใบรับแจ้งความประสงค์ของผู้ฟ้องคดีให้ตรงตามกฎหมายผังเมืองฉบับใหม่ ซึ่งผู้ฟ้องคดีได้อุทธรณ์ต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ 3 และผู้ถูกฟ้องคดีที่ 3 ก็มีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ให้ผู้ฟ้องคดีแก้ไขและปฏิบัติตามกฎหมายผังเมืองรวมดังกล่าว ผู้ฟ้องคดีจึงฟ้องคดีต่อศาลปกครองเพื่อให้มีคำพิพากษาให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ 1 และผู้ถูกฟ้องคดีที่ 2 ดำเนินการออกใบรับแจ้งให้แก่ผู้ฟ้องคดีโดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 15 พฤษภาคม 2549 รวมทั้งให้เพิกถอนคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ 2 และคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ 3
- ความคืบหน้าของคดี : ศาลปกครองได้มีคำพิพากษาเมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2551 ว่าหนังสือแจ้งข้อทักท้วงของผู้ถูกฟ้องคดีที่ 2 และคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ 3 เป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย และให้เพิกถอนการแจ้งข้อทักท้วงของผู้ถูกฟ้องคดีที่ 2 และคำวินิจฉัยของผู้ถูกฟ้องคดีที่ 3 ดังกล่าว โดยให้มีผลย้อนหลังตั้งแต่วันที่ที่มีหนังสือแจ้งข้อทักท้วงและวันที่มีคำวินิจฉัยอุทธรณ์แล้วแต่กรณี ซึ่งคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ผู้ถูกฟ้องคดีที่ 3 ได้อุทธรณ์คดีนี้ต่อศาลปกครองสูงสุดเมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2551 ศาลสั่งรับอุทธรณ์แล้ว
- ความเห็นของฝ่ายจัดการ : คดีนี้ ฝ่ายจัดการมีความเห็นว่า ในประเด็นแห่งคดีที่ศาลปกครองได้วินิจฉัยไว้รวมทั้งข้อเท็จจริงในคดีชัดเจนว่าบริษัทได้เข้าใช้ประโยชน์ในที่ดินก่อนกฎกระทรวงเรื่องผังเมืองรวมฉบับใหม่มีผลใช้บังคับ ย่อมควรถูกบังคับตามกฎหมายกระทรวงเรื่องผังเมืองรวมฉบับเก่า ดังนั้นแม้คดีจะขึ้นสู่ศาลสูง ก็น่าจะชนะคดีด้วยเหตุผลทางกฎหมายเช่นเดียวกันในศาลชั้นต้น

11.3 ข้อพิพาทคดีหมายเลขดำที่ 862/2551

- คดีของศาล : ศาลปกครองกลาง
- คดีหมายเลข : คำที่ 862/2551
- วันที่เริ่มคดี : 2 มิถุนายน 2551
- ผู้ฟ้องคดี : บริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน)
- ผู้ถูกฟ้องคดี : ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ที่ 1, คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ในเขตกรุงเทพมหานครและในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัดตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ที่ 2
- มูลคดี : ผู้ฟ้องคดียื่นฟ้องผู้ถูกฟ้องคดีที่ 1 ถึง 2 ต่อศาลปกครองกลาง เมื่อวันที่ 2 มิถุนายน 2551 ว่าผู้ถูกฟ้องคดีที่ 1 ในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจหน้าที่ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้ดำเนินการออกใบรับแจ้งความประสงค์ แบบ กทม.6 ตามมาตรา 39 ทวิ ของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ตามที่ผู้ฟ้องคดียื่นขอใบรับแจ้งความประสงค์ดังกล่าวในวันที่ 10 พฤษภาคม 2549 ก่อนกฎหมายผังเมืองรวมฉบับใหม่ ซึ่งประกาศในราชกิจจานุเบกษาในวันที่ 16 พฤษภาคม 2549 ใช้บังคับ แต่ต่อมาเจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ 1 ได้มีคำสั่งแจ้งข้อทักท้วงให้ผู้ฟ้องคดีแก้ไขใบรับแจ้งความประสงค์ของผู้ฟ้องคดีให้ตรงตามกฎหมายผังเมืองรวมฉบับใหม่ ซึ่งผู้ฟ้องคดีได้อุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ 2 และผู้ถูกฟ้องคดีที่ 2 ก็มีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ให้ผู้ฟ้องคดีแก้ไขและปฏิบัติตามกฎหมายผังเมืองรวมดังกล่าวเช่นกัน ผู้ฟ้องคดีจึงฟ้องคดีต่อศาลปกครองเพื่อให้มีคำพิพากษาให้เพิกถอนคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ 1 และคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ 3



- ความคืบหน้าของคดี : ขณะนี้ศาลปกครองได้รับคำฟ้องไว้แล้ว เมื่อวันที่ 2 มิถุนายน 2551 อยู่ระหว่างรอฟังคำสั่งของศาลปกครองต่อไป
- ความเห็นของฝ่ายจัดการ : คดีนี้ เนื่องจากข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายนั้นเหมือนกับคดีของโครงการรื้อवासราชนครินทร์ ซึ่งบริษัทได้ชนะคดีมาแล้วในศาลปกครอง ฝ่ายจัดการมีความเห็นว่า คดีนี้น่าจะชนะคดีได้เช่นเดียวกัน โดยเป็นไปตามหลักว่ากฎหมาย หากเป็นโทษ ไม่ควรมีผลบังคับย้อนหลัง จึงได้ฟ้องเป็นคดีนี้ต่อศาลปกครองและคดีนี้ย่อมไม่น่าจะส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการบริหารงานของบริษัท

11.4 ข้อพิพาทคดีหมายเลขดำที่ ส.697/2551

- คดีของศาล : ศาลจังหวัดนนทบุรี
- คดีหมายเลข : ดำที่ ส.697/2551
- วันที่เริ่มคดี : 29 พฤษภาคม 2551
- โจทก์ : พอ.(พ) นพ.เสวก ธาราณัติ ที่ 1 กับพวกรวม 21 คน
- จำเลย : บริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) จำเลยที่ 1
- มูลคดี : โจทก์ยื่นฟ้องจำเลยต่อศาลจังหวัดนนทบุรี เมื่อวันที่ 29 พฤษภาคม 2551 ฐานละเมิด, เรียกค่าสินไหมทดแทน โดยโจทก์ที่ 1 และพวก ซึ่งอยู่อาศัยในหมู่บ้านประชาณีเวศน์ 2 กล่าวหาว่า จำเลยที่ 1 ได้ทำการรื้อถอนกำแพงบริเวณซอยสามัคคี 58/10 ของโจทก์ ซึ่งปลูกสร้างเป็นรั้วของหมู่บ้านประชาณีเวศน์ 2 โดยปราศจากอำนาจ ทั้งที่กำแพงดังกล่าวปลูกสร้างอยู่บนที่ดินสาธารณะ และได้มีคำสั่งรื้อถอนจากเทศบาลนนทบุรีแล้ว และโจทก์ที่ 1 และพวก ได้เรียกให้จำเลยดำเนินการก่อสร้างกำแพงคืนในสภาพเดิม, ห้ามจำเลยดำเนินการหรือจัดให้มีการรื้อถอน ทบ ทำลาย หรือทำให้เสียหายโดยประการใดๆ กับกำแพงถนน และสาธารณูปโภคภายในหมู่บ้านประชาณีเวศน์ 2, ห้ามจำเลยที่ 1 ดำเนินการหรือจัดให้มีการดำเนินการเชื่อมต่อถนน หรือสาธารณูปโภคอื่นๆ ของจำเลยที่ 1 กับถนน หรือสาธารณูปโภคภายในหมู่บ้านประชาณีเวศน์ 2 และให้จำเลย ชำระค่าเสียหายแก่โจทก์เป็นเงิน 403,000.- บาท และค่าเสียหายรายวันๆ ละ 1,000 บาท ต่อคน นับแต่วันถัดจากวันฟ้องจนกว่าจะดำเนินการก่อสร้างกำแพงคืนให้โจทก์ในสภาพเดิมจนเสร็จสิ้น รวมทั้งให้จำเลยชำระค่าฤชาธรรมเนียมศาลและค่าทนายความแทนโจทก์ด้วย
- ความคืบหน้าของคดี : โจทก์และจำเลยได้เจรจาไกล่เกลี่ยกัน ปรากฏว่าไม่สามารถตกลงกันได้ และจำเลยที่ 1 ยื่นคำร้องขอรวมการพิจารณาคดีนี้เข้ากับคดีแพ่ง หมายเลขดำที่ ส.1277/2551 ของศาลจังหวัดนนทบุรี เนื่องจากคู่ความทั้งสองคดีเป็นคู่ความรายเดียวกัน มีประเด็นพิพาทเกี่ยวเนื่องกัน และพยานหลักฐานชุดเดียวกัน ศาลพิเคราะห์แล้วเห็นว่า ทั้งสองคดีเป็นคดีเดียวกันและคู่ความแทบทุกฝ่ายเป็นบุคคลเดียวกัน การรวมพิจารณาเป็นการสะดวก จึงอนุญาตให้รวมการพิจารณาคดีเข้ากับคดีแพ่ง หมายเลขดำที่ ส.1277/2551 ของศาลนี้ และได้กำหนดประเด็นข้อพิพาทแห่งคดีในวันขึ้นสองสถานแล้ว ศาลจึงได้นัดสืบพยานโจทก์และจำเลย ในวันที่ 9 มีนาคม 2553
- ความเห็นของฝ่ายจัดการ : คดีนี้ ข้อเท็จจริงที่โจทก์นำมาฟ้องคดีจำเลยที่ 1 นั้น เห็นได้ชัดว่าเป็นการฟ้องคดีโดยปราศจากสิทธิใดๆ อันจะกล่าวอ้างได้ตามกฎหมาย เนื่องจากสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ที่โจทก์เรียกร้องให้จำเลยที่ 1 ก่อสร้างกลับตามเดิม และให้ชำระค่าเสียหายนั้นเป็นสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินสาธารณะประโยชน์ และเทศบาลนนทบุรี ได้มีคำสั่งให้รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวแล้ว ฝ่ายจัดการมีความเห็นว่า คดีนี้ไม่มีมูลที่โจทก์จะนำมาฟ้องคดี และไม่มีเหตุให้ชนะคดีได้ คดีนี้ย่อมไม่น่าจะส่งผลกระทบต่อการบริหารงานของบริษัทแต่อย่างใด



11.5 ข้อพิพาทคดีหมายเลขดำที่ ส.1277/2551

คดีของศาล	: ศาลจังหวัดนนทบุรี
คดีหมายเลข	: ดำที่ ส.1277/2551
วันที่เริ่มคดี	: 23 กันยายน 2551
โจทก์	: บริษัท ปริณวลิริ จำกัด (มหาชน)
จำเลย	: พอ.(พ) นพ.เสวก ธาราณัติ, นางนงลักษณ์ สาตรา, นายพลเทพ พะลัง, นางสุดาพร จันทรเลิศฟ้า จำเลยที่ 1 - 4
มูลคดี	: โจทก์ยื่นฟ้องจำเลยทั้ง 4 ต่อศาลจังหวัดนนทบุรี เมื่อวันที่ 23 กันยายน 2551 ฐานละเมิด, ห้ามขัดขวางการปักเสาพาดสายไฟฟ้าและวางท่อประปาในถนนซอยสามัคคี 58/10 เข้าสู่โครงการของโจทก์ และเรียกค่าเสียหาย โดยจำเลยทั้ง 4 ได้ทำการก่อสร้างกำแพง และสิ่งกีดขวางบนถนนสาธารณะซอยสามัคคี 58/10 โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ขัดขวางการปักเสาพาดสายไฟฟ้าและวางท่อประปาในถนนซอยสามัคคี 58/10 เป็นการกระทำละเมิดต่อโจทก์ ทำให้โจทก์ไม่สามารถใช้ประโยชน์บนถนนสาธารณะซอยสามัคคี 58/10 และไม่สามารถดำเนินการปักเสาพาดสายไฟฟ้าวางระบบท่อประปา เข้าสู่โครงการหมู่บ้านจัดสรรของโจทก์ ทำให้ลูกค้าผู้จะซื้อบ้านพักอาศัยในโครงการดังกล่าวไม่สามารถเข้าอยู่อาศัยได้ ลูกค้าผู้จะซื้อจึงไม่ยินยอมจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ จนกว่าโจทก์จะได้ดำเนินการดังกล่าวเสร็จสิ้น ทำให้โจทก์ได้รับความเสียหาย
ความคืบหน้าของคดี	: โจทก์ได้ขอคุ้มครองชั่วคราวฉุกเฉินห้ามจำเลยทั้งสี่ ขัดขวางการปักเสาพาดสายไฟฟ้าและวางท่อประปา ซึ่งศาลได้มีคำสั่งห้ามตามคำขอของโจทก์แล้ว ต่อมาศาลได้มีคำสั่งอนุญาตให้รวมการพิจารณาคดีเข้ากับคดีแพ่ง หมายเลขดำที่ ส.697/2551 ของศาลจังหวัดนนทบุรีและนัดสืบพยานโจทก์และจำเลย ในวันที่ 9 มีนาคม 2553
ความเห็นของฝ่ายจัดการ	: คดีนี้ เห็นได้ชัดว่าเป็นการฟ้องคดีโดยปราศจากสิทธิใดๆ อันจะกล่าวอ้างได้ตามกฎหมาย เนื่องจากสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ที่โจทก์เรียกร้องให้จำเลยที่ 1 ก่อสร้างกลับตามเดิม และให้ชำระค่าเสียหายนั้น เป็นสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินสาธารณะประโยชน์ และเทศบาลนนทบุรี ได้มีคำสั่งให้รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวแล้ว ฝ่ายจัดการมีความเห็นว่า คดีนี้ไม่มีมูลที่โจทก์จะนำมาฟ้องคดี และไม่มีเหตุให้ชนะคดีได้ คดีนี้ย่อมไม่น่าจะส่งผลกระทบต่อการบริหารงานของบริษัทแต่อย่างใด

11.6 ข้อพิพาทคดีหมายเลขดำที่ 218/2552

คดีของศาล	: ศาลแพ่ง
คดีหมายเลข	: ดำที่ 218/2552
วันที่เริ่มคดี	: 28 มกราคม 2552
โจทก์	: บริษัท หนึ่งแปด ดีไซน์ จำกัด
จำเลย	: บริษัท ปริณวลิริ จำกัด (มหาชน)
มูลคดี	: โจทก์ยื่นฟ้องจำเลย ต่อศาลแพ่ง ตามสัญญาจ้างทำของ และเรียกค่าเสียหาย เป็นเงิน 9,161,589.37 บาท พร้อมดอกเบี้ย โดยคดีนี้ จำเลยได้จ้างโจทก์ออกแบบสถาปัตยกรรม วิศวกรรม และแบบภูมิสถาปัตยกรรมให้แก่จำเลย รวม 5 โครงการ และโจทก์ได้อ้างว่าจำเลยชำระค่าบริการวิชาชีพตามสัญญาไม่ครบถ้วนตามงวดงานที่โจทก์ได้ทำและส่งมอบแก่จำเลยแล้ว แต่จำเลยไม่ได้ชำระค่าบริการวิชาชีพแก่โจทก์ตามที่โจทก์ได้นำส่งใบแจ้งหนี้เรียกเก็บเงินมาโจทก์จึงฟ้องจำเลยเป็นคดีนี้เพื่อเรียกให้จำเลยชำระเงินตามงวดงานที่ค้างชำระ พร้อมค่าเสียหายดังกล่าวข้างต้น
ความคืบหน้าของคดี	: ในวันเจรจาไกล่เกลี่ย คู่ความแถลงว่าไม่สามารถตกลงกันได้ ขอนัดพิจารณาคดีแบบต่อเนื่อง ศาลจึงสั่งกำหนดวันสืบพยานโจทก์ ในวันที่ 21 - 22 ก.ย. 53 และสืบพยานจำเลยในวันที่ 23 - 24 ก.ย. 53



ความเห็นของฝ่ายจัดการ : คดีนี้ โจทก์และจำเลยมีการว่าจ้างและทำงานให้กันจริง และจำเลยก็ได้ชำระค่าบริการวิชาชีพแก่โจทก์เรื่อยมา แต่ค่าบริการวิชาชีพที่โจทก์กล่าวอ้างว่าจำเลยค้างชำระนั้น ตามข้อเท็จจริงปรากฏว่า โจทก์มิได้ทำงานที่จ้างได้ครบถ้วน ถูกต้องตามงวดงาน แบบต่างๆ ที่ส่งมอบมาเพื่อเบิกเงินในงวดท้ายก็ไม่ถูกต้อง ผิดจากข้อกำหนด และข้อบัญญัติของกฎหมาย ซึ่งจำเลยไม่สามารถนำไปใช้ในงานก่อสร้างของจำเลยได้จริง เมื่อพิจารณาข้อเท็จจริงทั้งหมดประกอบกับประเด็นข้อกล่าวอ้างของโจทก์แล้ว เห็นว่าหากพิสูจน์ในเรื่องงานที่โจทก์ได้ทำและส่งมอบแก่จำเลยอย่างครบถ้วนถูกต้องแล้ว จำเลยยังคงค้างค่าบริการวิชาชีพแก่โจทก์เท่าใด จำเลยย่อมชำระตามนั้น ซึ่งน่าจะมีมูลค่าไม่สูงนักเนื่องจากส่วนใหญ่จำเลยได้ชำระอย่างต่อเนื่องตามงานที่ได้รับมอบแล้ว

11.7 ข้อพิพาทคดีหมายเลขดำที่ ผบ.1172/2552

คดีของศาล : ศาลแพ่ง
คดีหมายเลข : คำที่ ผบ.1172/2552
วันที่เริ่มคดี : 13 กุมภาพันธ์ 2552
โจทก์ : บริษัท ธีรสิริ จำกัด
จำเลย : บริษัท ธีรสิริ จำกัด (มหาชน), นางสาวสิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัย และ นายขวัญชาย มงคลกิจทวีผล จำเลยที่ 1-3
มูลคดี : โจทก์ยื่นฟ้องจำเลยที่ 1 – 3 ต่อศาลแพ่ง เป็นคดีผู้บริโภค ฐานผิดสัญญา และเรียกค่าเสียหายเป็นเงิน 128,532,500 บาท พร้อมดอกเบี้ย โดยคดีนี้ โจทก์และจำเลยที่ 1 ได้ทำสัญญาซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยมีเงื่อนไขเพิ่มเติมให้จำเลยที่ 1 ปลูกสร้างต่อเติมตามแบบที่โจทก์ได้เป็นผู้กำหนด แต่โจทก์ได้อ้างว่าจำเลยที่ 1 ได้ขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และตกลงทำการต่อเติม โดยมีเงื่อนไขว่าจะดำเนินการแก้ไขผังโครงการและวิธีการจัดสรร ให้พื้นที่ถนนการจ่ายอมซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนกลางของโครงการจัดสรร ธีรสิริ โปรเวจ ซึ่งถนนบริเวณทางเข้าสิ่งปลูกสร้างที่โจทก์ตกลงซื้อจากจำเลยที่ 1 ให้รวมเป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่ที่ขายแก่โจทก์ด้วย แต่ปรากฏว่าจำเลยที่ 1 ไม่ได้ดำเนินการแก้ไขผังโครงการและวิธีการจัดสรร และโอนกรรมสิทธิ์ถนนการจ่ายอมดังกล่าวแก่โจทก์ โจทก์ จึงมาฟ้องจำเลยที่ 1 เป็นคดีนี้ ส่วนจำเลยที่ 2 และ 3 กระทำการในฐานะกรรมการและโจทก์อ้างว่าจำเลยทั้งสองโดยส่วนตัวรับทราบข้อเท็จจริงดังกล่าวอยู่แล้วจึงต้องร่วมรับผิดชอบจำเลยที่ 1
ความคืบหน้าของคดี : ในวันนัดไกล่เกลี่ย วันที่ 7 ตุลาคม 2552 คู่ความไม่สามารถเจรจาไกล่เกลี่ยกันได้ จึงให้นัดพิจารณาคดีต่อเนื่อง โดยศาลได้นัดสืบพยานโจทก์ ในวันที่ 17 – 18 ส.ค. 53 และสืบพยานจำเลยในวันที่ 19, 24 - 26 ส.ค. 53
ความเห็นของฝ่ายจัดการ : คดีนี้ จำเลยที่ 1 ได้ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายครบถ้วนแล้วทุกประการ ทั้งเรื่องการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง การปลูกสร้างต่อเติมตามแบบของโจทก์ มีเพียงในส่วนเรื่องการแก้ไขผังโครงการและวิธีการจัดสรร และโอนกรรมสิทธิ์ถนนการจ่ายอมดังกล่าวแก่โจทก์ ซึ่งจำเลยที่ 1 ทราบดีอยู่แล้วว่าไม่สามารถทำได้ตามกฎหมายและไม่เคยบอกกล่าวหรือตกลงกับโจทก์ ไม่ว่าจะด้วยวาจาหรือลายลักษณ์อักษรว่าจะดำเนินการดังกล่าวให้แก่โจทก์ ข้อกล่าวอ้างของโจทก์เป็นเพียงการกล่าวอ้างลอยๆ โดยไม่มีหลักฐานใดๆ มาสนับสนุน

11.8 ข้อพิพาทคดีหมายเลขดำที่ 1905/2552

คดีของศาล : ศาลปกครองกลาง
คดีหมายเลข : คำที่ 1905/2552
วันที่เริ่มคดี : 24 พฤศจิกายน 2552
ผู้ฟ้องคดี : บริษัท ธีรสิริ จำกัด (มหาชน)
ผู้ถูกฟ้องคดี : กรุงเทพมหานคร ที่ 1 และกระทรวงการคลัง ที่ 2



Back



Contents



Next

- มูลคดี : ผู้ฟ้องคดีได้ยื่นฟ้องผู้ถูกฟ้องคดีที่ 1 ต่อศาลปกครองกลาง เป็นคดีหมายเลขดำที่ 1149/2550 เมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2550 เพื่อขอเพิกถอนคำสั่งทางปกครองที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งศาลปกครองได้มีคำพิพากษาเมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2551 เป็นคดีหมายเลขแดงที่ 1605/2551 ว่าหนังสือแจ้งข้อทักท้วงของผู้ถูกฟ้องคดีที่ 2 และคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ 3 ในคดีนั้นๆ เป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย และให้เพิกถอนการแจ้งข้อทักท้วงของผู้ถูกฟ้องคดีที่ 2 และคำวินิจฉัยของผู้ถูกฟ้องคดีที่ 3 ในดังกล่าว โดยให้มีผลย้อนหลังตั้งแต่วันที่หนังสือแจ้งข้อทักท้วงและวันที่มีคำวินิจฉัยอุทธรณ์แล้วแต่กรณี โจทก์จึงได้นำผลของคำพิพากษาในคดีปกครองดังกล่าว มาฟ้องเรียกค่าเสียหายจากผู้ถูกฟ้องคดีที่ 1 และ 2 ในมูลละเมิดเป็นคดีนี้ โดยเรียกค่าเสียหายเป็นเงินรวมทั้งสิ้น 238,557,169.04 บาท
- ความคืบหน้าของคดี : ขณะนี้ศาลปกครองได้รับคำฟ้องไว้แล้ว เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2552 อยู่ระหว่างรอฟังคำสั่งของศาลปกครองต่อไป
- ความเห็นของฝ่ายจัดการ : คดีนี้ เป็นการฟ้องคดีละเมิดตามผลของคำพิพากษาในคดีปกครอง ซึ่งบริษัทชนะคดีมาแล้ว และผลของคำสั่งทางปกครองที่ผู้ถูกฟ้องคดี ได้สั่งให้บริษัทปฏิบัติตามก่อให้เกิดความเสียหายที่สามารถพิสูจน์ตัวเงินได้จริง ไม่ว่าจะเป็นค่าที่ดินที่บริษัทซื้อเพิ่มเพื่อให้สามารถดำเนินโครงการต่อไปได้, ค่าปรับล่าช้าที่บริษัทต้องชำระแก่ลูกค้าที่รอรับโอนกรรมสิทธิ์ตามสัญญา และดอกเบี้ยของธนาคารที่บริษัทรับภาระเพิ่มขึ้น ไม่ว่าศาลปกครองจะมีคำสั่งในคดีนี้อย่างไร ย่อมไม่กระทบกับบริษัทในทางลบแต่อย่างใด

Friendship



12. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

12.1 งบการเงิน

12.1.1 สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

- (1) รายงานการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ต่องบการเงินสำหรับ ปี 2552 และปี 2551
ผู้สอบบัญชี ได้แก่ นางสาววิมล กฤตยาเกียรติ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 2982 จากสำนักงานสอบบัญชี ดี ไอ เอ ได้แสดงความเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 และผลการดำเนินงาน ของบริษัทและบริษัทย่อยว่า ถูกต้องตามที่ควรในสาระที่สำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป
- (2) รายงานการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ต่องบการเงินสำหรับ ปี 2551 และปี 2550
ผู้สอบบัญชี ได้แก่ นางสาววิมล กฤตยาเกียรติ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 2982 จากสำนักงานสอบบัญชี ดี ไอ เอ ได้แสดงความเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 และ 2550 และผลการดำเนินงาน ของบริษัทและบริษัทย่อยว่า ถูกต้องตามที่ควรในสาระที่สำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป
- (3) รายงานการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ต่องบการเงินสำหรับปี 2550 ปี 2549
ผู้สอบบัญชี ได้แก่ นางวิไลรัตน์ โรจน์นครินทร์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3104 จากสำนักงานสอบบัญชี ดี ไอ เอ ได้แสดงความเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 2549 และผลการดำเนินงาน ของบริษัทและบริษัทย่อยว่า ถูกต้องตามที่ควรในสาระที่สำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

Trusty



12.1.2 สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท

ตารางสรุปรายการงบดุล งบกำไรขาดทุน งบกระแสเงินสด และอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ เป็นดังต่อไปนี้

ตารางสรุปงบดุลของบริษัท

	งบการเงินรวม					
	ณ 31 ธันวาคม 2550		ณ 31 ธันวาคม 2551		ณ 31 ธันวาคม 2552	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	113.20	1.94	66.16	0.93	259.67	4.47
เงินลงทุนชั่วคราว	43.06	0.74	15.46	0.22	138.39	2.36
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	16.17	0.28	2.40	0.03	1.98	0.03
สินค้าคงเหลือ	4,809.34	82.23	6,472.13	90.59	4,124.28	70.88
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	595.54	10.18	316.99	4.42	167.69	2.88
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	5,577.31	95.36	6,873.15	96.21	4,692.02	80.65
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
ที่ดินและอุปกรณ์ - สุทธิ	40.79	0.70	38.94	0.55	37.68	0.64
ที่ดินรอการพัฒนา	126.53	2.16	126.53	1.77	994.65	17.09
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	91.64	1.57	85.49	1.20	87.01	1.49
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	12.24	0.21	19.99	0.28	6.71	0.11
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	271.21	4.64	274.95	3.79	1,126.05	19.35
รวมสินทรัพย์	5,848.52	100.00	7,144.10	100.00	5,818.07	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	433.64	7.41	738.58	10.34	327.92	5.63
เงินกู้ยืมระยะสั้น - ตัวสัญญาใช้เงิน	295.00	5.04	249.16	3.49	291.85	5.01
เจ้าหนี้ค่าที่ดิน - ตัวสัญญาใช้เงิน	51.69	0.88	-	-	-	-
เจ้าหนี้การค้าและตัวเงินจ่าย	249.19	4.26	202.59	2.84	247.49	4.25
เจ้าหนี้ค่าทรัพย์สินที่ครบกำหนดชำระในหนึ่งปี	764.20	13.07	1,346.74	18.85	681.07	11.70
ค้างวัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	264.67	4.53	387.91	5.43	118.41	2.03
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	224.87	3.84	301.18	4.21	325.87	5.60
รวมหนี้สินหมุนเวียน	2,283.25	39.04	3,226.16	45.16	1,992.61	34.24
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เจ้าหนี้ค่าที่ดิน - ตัวสัญญาใช้เงินระยะยาว	-	-	-	-	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน	2.12	0.04	4.70	0.07	1.81	1.03
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,261.04	21.56	1,306.28	18.28	747.86	12.85
เจ้าหนี้อื่น	74.53	0.01	78.77	1.10	68.16	1.7
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	1,337.68	0.23	1,389.74	19.45	817.83	14.05
รวมหนี้สิน	3,620.93	0.62	4,615.91	64.61	2,801.44	48.30

	งบการเงินรวม					
	ณ 31 ธันวาคม 2550		ณ 31 ธันวาคม 2551		ณ 31 ธันวาคม 2552	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนจดทะเบียน - ทุนสามัญ 670,000,000						
หุ้น มูลค่า						
หุ้นละ 1 บาท						
ทุนจดทะเบียน - ทุนสามัญ 1,005,000,000						
หุ้น มูลค่า						
หุ้นละ 1 บาท	1,340.00		1,340.00		1,005.00	
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว						
- ทุนสามัญ 670,000,000 หุ้น มูลค่า หุ้นละ 1 บาท						
- ทุนสามัญ 1,005,000,000 หุ้น มูลค่า หุ้นละ 1 บาท	1,005.00	17.18	1,005.00	14.07	1,005	17.27
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	440.21	7.53	440.21	6.16	440.21	7.56
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	58.24	1.00	73.84	1.03	100.50	1.71
ยังไม่ได้จัดสรร	670.41	11.46	940.22	13.16	1,397.45	24.03
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	0.30	0.01	0.18	0.00	0.15	0.00
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	53.43	0.91	68.90	0.96	64.31	1.10
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,227.58	38.09	2,528.19	35.39	3,007.62	51.70
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	5,848.52	100.00	7,144.11	100.00	5,818.07	100.00



ตารางสรุปงบกำไรขาดทุนของบริษัท

	งบการเงินรวม					
	งวดปี 2550		งวดปี 2551		งวดปี 2552	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,523.84	96.65	3,471.67	79.39	4,321.59	87.88
รายได้จากการขายที่ดินเปล่า	-	-	827.00	18.91	555.65	11.30
รายได้จากการขายสินค้า	61.62	2.36	30.26	0.69	20.58	0.42
รายได้อื่น	25.78	0.99	43.95	1.00	19.63	0.40
รวมรายได้	2,611.24	100.00	4,372.88	100.00	4,917.45	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,935.38	74.12	2,641.04	60.40	3,338.72	67.89
ต้นทุนจากการขายที่ดินเปล่า	-	-	739.03	16.90	531.57	10.80
ต้นทุนขายสินค้า	54.55	2.09	27.71	0.63	17.83	0.36
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	461.36	17.67	431.87	9.88	348.23	7.08
ค่าตอบแทนกรรมการ	1.85	0.07	1.55	0.04	1.14	0.02
รวมค่าใช้จ่าย	2,453.14	93.95	3,841.20	87.84	4,237.49	86.17
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้นิติบุคคล	158.11	6.05	531.68	12.16	679.95	13.82
ดอกเบี้ยจ่าย	6.69	0.26	63.17	1.44	41.93	0.85
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	63.49	2.43	137.48	3.14	158.71	3.22
กำไรก่อนส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	87.92	3.37	331.03	7.57	479.30	9.74
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	(9.9)	(0.3)	(15.47)	(0.35)	(4.58)	(0.09)
กำไรสุทธิ	77.98	2.99	315.56	7.22	483.89	9.84
กำไรสุทธิต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	0.09		0.33		0.48	
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	895,780,822		1,005,000,000		1,005,000,000	



ตารางสรุปงบกระแสเงินสดของบริษัท

	งบการเงินรวม (บาท)		
	2550	2551	2552
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	151,412,219.68	468,514,596.09	638,018,945.29
รายการปรับกระทบกำไรสุทธิเป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน			
รายได้ค่าปรับงานล่าช้า	(12,011,485.54)	0.00	
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	(1,398,445.80)	(1,375,341.94)	(169,746.62)
กำไรจากการขายทรัพย์สิน	(1,403,872.93)	(26,998.00)	(124,210.53)
ค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน	12,472,473.93	14,210,316.82	12,057,802.46
ภาษีเงินได้นิติบุคคลปีก่อน	0.00	0.00	568,123.03
โอนกลับค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(2,370,095.72)	(3,729,915.54)	0.00
หนี้สงสัยจะสูญ	6,973,568.96	5,511,436.86	126,907.90
หนี้สูญ	2,215,042.71	3,621,820.82	0.00
ขาดทุนจากการเลิกใช้ทรัพย์สิน	100,567.61	99,369.67	344,708.80
ขาดทุนจากการแก้ไขแบบอาคารชุด	0.00	42,733,050.10	0.00
ประมาณการค่าปรับจากงานเสร็จล่าช้า	0.00	0.00	30,920,524.75
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์	0.00	7,000,000.00	0.00
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	6,693,928.24	63,169,787.76	41,932,145.52
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการ เปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สิน			
ดำเนินงาน	162,683,901.14	599,728,122.64	723,675,200.60
สินทรัพย์จากการดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง			
ลูกหนี้การค้า	7,277,678.79	8,372,893.05	288,456.09
สินค้าคงเหลือ	(730,606,156.62)	(1,533,743,955.42)	1,588,605,265.46
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(444,981,395.90)	260,896,004.68	152,828,039.25
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(6,382,837.71)	2,903,650.20	13,274,619.35
สินทรัพย์จากการดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(1,174,692,711.44)	(1,261,571,407.49)	1,754,996,380.15
หนี้สินจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
เจ้าหนี้ค่าที่ดิน - ตัวสัญญาใช้เงิน	(64,167,000.00)	(51,686,000.00)	0.00
เจ้าหนี้การค้าและตัวเงินจ่าย	19,891,688.37	(46,598,400.26)	44,903,481.23
เงินค้างวัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	186,685,270.00	123,239,056.85	(269,500,007.85)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	41,160,023.93	84,386,483.34	(8,881,782.63)
หนี้สินจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)	183,569,982.30	109,341,139.93	(233,478,309.25)



Back



Contents



Next

	งบการเงินรวม (บาท)		
	2550	2551	2552
เงินสดได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมดำเนินงาน	(828,438,828.00)	(552,502,144.92)	2,245,193,271.50
จ่ายดอกเบี้ย	(123,641,532.88)	(288,028,287.62)	(154,667,411.73)
จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล	(121,177,993.00)	(92,474,545.95)	(155,218,290.44)
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน	(1,073,258,353.88)	(933,004,978.49)	1,935,307,569.33
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนชั่วคราว	(550,659,500.00)	(545,872,747.32)	(273,950,000.00)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนชั่วคราว	536,279,257.51	574,572,645.00	151,856,566.02
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย (เพิ่มขึ้น)	0.00	0.00	0.00
เงินฝากประจำมีภาระผูกพัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	19,168,572.12	10,382,393.07	(12,129,778.84)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	0.00	0.00	0.00
จ่ายเงินซื้อที่ดินรอพัฒนา	(57,000,000.00)	0.00	0.00
เงินสดรับจากการขายทรัพย์สิน	1,401,869.16	27,000.00	566,178.40
เงินสดจ่ายซื้ออุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน	(12,229,406.08)	(4,265,167.38)	(12,642,570.71)
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมลงทุน	(63,039,207.29)	34,844,123.37	(146,299,605.13)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	105,966,961.84	304,938,372.09	(281,931,196.44)
เงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(35,546,700.00)	(45,834,200.00)	42,684,200.00
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(1,029,407.10)	(2,970,078.48)	(4,148,924.45)
เงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มขึ้น (ลดลง)	735,729,513.64	625,136,688.64	(1,351,549,506.10)
เงินสดรับค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุน	502,500,000.00	0.00	0.00
เงินสดรับค่าหุ้นสามัญจากผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	11,637,500.00	0.00	0.00
จ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	(426.00)	(720.00)	(2,700.00)
จ่ายเงินปันผล	(180,900,000.00)	(30,150,000.00)	0.00
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงิน	1,138,357,442.38	851,120,062.25	(1,594,948,126.99)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	2,059,881.21	(47,040,792.87)	193,514,537.21
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	111,144,891.32	113,204,772.53	66,163,979.66
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	113,204,772.53	66,163,979.66	259,678,516.87

ตารางสรุปอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของบริษัท

รายการ	งบการเงินรวม		
	ปี 2550	ปี 2551	ปี 2552
อัตราส่วนสภาพคล่อง			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.44	2.13	2.35
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.08	0.03	0.28
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า-อสังหาริมทรัพย์ (เท่า)	87.46	287.99	1972.91
ระยะเวลาการเก็บหนี้เฉลี่ย-อสังหาริมทรัพย์ (วัน)	4.12	1.25	0.18
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.46	0.47	0.73
ระยะเวลาการขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	785.37	760.91	500.00
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	6.38	10.49	14.83
ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)	56.39	34.31	24.61
Cash Cycle (วัน)	733.10	727.84	524.79
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร			
อัตรากำไรขั้นต้น-อสังหาริมทรัพย์ (%)	23.32	23.93	22.74
อัตรากำไรขั้นต้น-วัสดุก่อสร้าง (%)	11.48	8.44	13.33
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	6.12	15.18	13.88
อัตราส่วนกำไรสุทธิ (%)	2.99	7.22	9.79
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	3.87	13.27	17.10
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการทำงาน			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	1.52	4.86	7.40
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	38.08	116.41	42.56
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.51	0.67	0.75
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.63	1.83	0.93
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	23.62	8.41	11.44
อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	38.66	9.55	0.00



Back



Contents



Next

12.2 คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

12.2.1 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

ภาพรวมของผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

สำหรับในช่วงปี 2552 ที่ผ่านมามีท่ามกลางภาวะทางการเมืองที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างรุนแรง การถดถอยของเศรษฐกิจโลกและของไทย ความกังวลต่อปัญหาบ้านเมืองและสภาวะความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจโลกซึ่งเป็นปัจจัยต่อการเจริญเติบโตของเศรษฐกิจไทย ทำให้ผู้บริหารมีภาวะระมัดระวังและรอบคอบในการใช้จ่าย แต่เนื่องด้วยมาตรการการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาลนายอภิสิทธิ์ เวชชาชีวะ โดยเฉพาะมาตรการด้านอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ทำการต่อมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์จนถึง 28 มีนาคม 2553 ทำให้การแข่งขันภายในอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของภาคที่อยู่อาศัยรุนแรงขึ้น

รายได้หลักของบริษัทและบริษัทย่อยมากกว่าร้อยละ 98 มาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2550 บริษัทมีรายได้ 2,523.84 ปี 2551 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นเท่ากับ 3,471.67 ล้านบาท และปี 2552 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 4,321.59 ล้านบาท คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 37.55 และ 24.48 ตามลำดับ เนื่องจากบริษัทได้มีการเร่งงานก่อสร้างให้แล้วเสร็จตามแผนการที่วางไว้ รวมทั้งมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาลที่มีการลดอัตราภาษี และค่าธรรมเนียมโอนที่มีผลตั้งแต่วันที่ 31 มีนาคม 2551 และมีการต่อมาตรการทางภาษีให้สิ้นสุดในวันที่ 28 มีนาคม 2553 ซึ่งเป็นปัจจัยกระตุ้นให้ลูกค้าที่มีกำลังและมีความต้องการที่อยู่อาศัย ตัดสินใจซื้อได้อย่างรวดเร็วยิ่งขึ้นเพื่อรับสิทธิประโยชน์ดังกล่าว และในปี 2551 บริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินเปล่าที่ยังไม่มีแผนการพัฒนาในระยะเวลาดำเนินการ จำนวน 827.00 ล้านบาท สำหรับปี 2552 บริษัท สำหรับการเติบโตของรายได้ในปี 2552 เนื่องจากบริษัทได้มีการโอน คอนโดมิเนียม โครงการ เดอะคอมเพล็กซ์พาราไดซ์ และ โครงการเดอะไพรด์พาร์ค ซึ่งรายได้จากทั้งสองโครงการนี้คิดเป็น สัดส่วนรายได้ร้อยละ 39.28 จากระายได้อสังหาริมทรัพย์รวมและ ร้อยละ 34.71 ของรายได้รวมของบริษัท รวมถึงบริษัทมีรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากการขายโครงการแนวราบ และมีมาตรการลดหย่อนภาษีและค่าธรรมเนียมโอน ซึ่งเป็นปัจจัยสนับสนุนการเติบโตของรายได้ของบริษัท ในปี 2552 และ ในปี 2552 บริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินเปล่าที่ยังไม่มีแผนพัฒนาในระยะเวลาดำเนินการ จำนวน 555.65 ล้านบาท

กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นทุกปี โดยในปี 2550 ถึงปี 2552 บริษัทมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 588.46 ล้านบาท 921.15 ล้านบาท และ 1,009.68 ล้านบาท ตามลำดับ โดยอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นร้อยละ 56.53 และ ร้อยละ 9.61 ในปี 2551 และ 2552 ตามลำดับ สาเหตุสำคัญเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของยอดขายได้ในสัดส่วนที่มากกว่าต้นทุนขายและการควบคุมต้นทุนขายได้โดยเฉพาะการนำเอาเทคโนโลยีก่อสร้างใหม่ๆ เข้ามาใช้ซึ่งทำให้ประหยัดต้นทุนได้

ในปี 2552 บริษัทและบริษัทย่อยเปิดขายโครงการใหม่ทั้งสิ้น 3 โครงการ ทำให้มีโครงการที่เปิดขายอยู่ทั้งสิ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 จำนวน 23 โครงการ โดยมีมูลค่าโครงการที่รวม จำนวน 15,332.83 ล้านบาท และมีมูลค่าซื้อขายที่ได้ทำสัญญาแล้วในปี 2551ทั้งสิ้น 2,055.58 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.40 ของมูลค่าโครงการที่บริษัทได้เปิดขาย

ก. รายได้

รายได้หลักของบริษัทและบริษัทย่อยมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ประเภทหมู่บ้านจัดสรร และประเภทอาคารชุดพักอาศัย ปี 2550 ปี 2551 และปี 2552 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 2,523.84 ล้านบาท และ 3,471.67 ล้านบาท และ 4,321.59 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นร้อยละ 37.55 และ 24.48 ตามลำดับ โดยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2550 ลดลงเนื่องจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจ ราคาน้ำมัน อัตราดอกเบี้ย และอัตราเงินเฟ้อปรับตัวสูงขึ้น และความไม่มั่นใจสถานการณ์ทางการเมือง ซึ่งส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นผู้บริโภคทำให้ชะลอการใช้จ่ายและใช้เวลาในการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์มากขึ้น ประกอบกับการเข้มงวดในการตรวจสอบควบคุมคุณภาพสินค้าของบริษัท สำหรับรายได้ที่เพิ่มขึ้นในปี 2551 เนื่องจากบริษัทได้มีการเร่งงานก่อสร้างให้แล้วเสร็จตามแผนการที่วางไว้ รวมทั้งมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาลที่มีการลดอัตราภาษี และค่าธรรมเนียมโอนที่มีผลตั้งแต่วันที่ 31 มีนาคม 2551 ซึ่งเป็นปัจจัยกระตุ้นให้ลูกค้าที่มีกำลังและมีความต้องการที่อยู่อาศัย ตัดสินใจซื้อได้อย่างรวดเร็วยิ่งขึ้นเพื่อรับสิทธิประโยชน์ดังกล่าวทั้งนี้อุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของภาคที่อยู่อาศัย มีการเติบโตมาอย่างต่อเนื่องแม้ในช่วงดังกล่าวจะมีปัจจัยต่างๆ เข้ามากระทบต่ออุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ก็ตาม

ซึ่งก็น่าจะเป็นการส่งผลมาจากความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค ที่ยังมีอยู่ในปริมาณที่ค่อนข้างสูงและต่อเนื่อง สำหรับรายได้ที่เพิ่มขึ้นในปี 2552 เนื่องจากว่าได้มีการโอนอาคารชุดพักอาศัยในโครงการ เดอะคอมเพล็กซ์พาราไดซ์ และเดอะไพรด์พาร์ค ซึ่งรายได้จากทั้งสองโครงการนี้คิดเป็น สัดส่วนรายได้ร้อยละ 39.28 จากรายได้อสังหาริมทรัพย์ รวมและ ร้อยละ 34.71 ของรายได้รวมของบริษัท รวมทั้งมีการเร่งงานก่อสร้างให้แล้วเสร็จตามแผนการที่วางไว้ และการต่อมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาลที่มีส่วนช่วยเร่งให้ลูกค้าตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย

บริษัทและบริษัทย่อย มีนโยบายการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อส่งมอบสินค้าแล้ว (เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า) ซึ่งบริษัทจะได้รับเงินจากลูกค้าเมื่อสร้างเสร็จ การดำเนินการก่อสร้างในแต่ละโครงการ จะใช้ระยะเวลาที่แตกต่างกันออกไป ซึ่งขึ้นอยู่กับประเภทของโครงการ ขนาด รูปแบบ เป็นต้น สำหรับการก่อสร้าง บ้านแต่ละหลังจะใช้เวลาประมาณ 6-7 เดือน การก่อสร้างทาวน์เฮาส์และโฮมออฟฟิศซึ่งก่อสร้างในระบบ ก่ออิฐ ฉาบปูนแต่ละแถวจะใช้เวลาประมาณ 7-8 เดือน สำหรับการใช้เทคโนโลยี Tunnel formwork จะใช้เวลาในการก่อสร้างทาวน์เฮาส์และโฮมออฟฟิศแต่ละแถวประมาณ 3-4 เดือน การก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยจะใช้เวลาประมาณ 11-24 เดือน ดังนั้น รายได้รายได้ไตรมาสอาจมีความผันผวนในระดับหนึ่ง ขึ้นอยู่กับประเภทของโครงการที่บริษัทจะทำการพัฒนา

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทและบริษัทย่อย จะมีรายได้มาจากสินค้า 3 ประเภท ได้แก่ 1. บ้านเดี่ยว บ้านแฝด 2. ทาวน์โฮม และ 3 อาคารชุดพักอาศัย โดยโครงสร้างรายได้ของการขายอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภทประจำปี 2550-2552 มีดังนี้

รายได้	ผู้ดำเนินการ	2550		2551		2552	
		งบการเงินรวม		งบการเงินรวม		งบการเงินรวม	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บ้านเดี่ยวตลาดบน	บริษัท	121.22	4.64	123.50	2.82	85.50	1.73
บ้านเดี่ยวตลาดกลาง/ บ้าน แฝด	บริษัท/ ปรีณเวเนเจอร์	1,321.88	50.62	1,238.29	28.32	1,280.62	26.04
ทาวน์เฮาส์/ โฮมออฟฟิศ	บริษัท/ ปรีณเวเนเจอร์	1,080.74	41.39	2,107.52	48.20	1,246.53	25.34
อาคารชุดพักอาศัย	บริษัท	-	-	2.29	0.05	1,708.94	34.75
ที่ดินเปล่า	บริษัท	-	-	827	18.91	555.63	11.29
รวมรายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์	บริษัท/ ปรีณเวเนเจอร์	2,523.84	96.65	4,298.60	98.30	4,877.22	99.18
รายได้จากการ ขายสินค้า	โกโรโยธา	61.62	2.36	30.26	0.69	20.58	0.41
รายได้อื่น	บริษัท/ บริษัทย่อย	25.78	0.99	43.95	1.00	19.63	0.4
รวมรายได้ทั้งสิ้น		2,611.24	100.00	4,372.81	100.00	4,917.43	100.00

หมายเหตุ : บ้านเดี่ยวตลาดบน ราคาขายตั้งแต่ 7 ล้านบาทขึ้นไป
บ้านเดี่ยวตลาดกลาง ราคาขายตั้งแต่ 3 – 7 ล้านบาท



Back



Contents



Next

บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ประเภทบ้านเดี่ยวตลาดบนในปี 2550 ปี 2551 และปี 2552 เท่ากับ 121.22 ล้านบาท 123.50 ล้านบาท และ 85.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.88 ลดลงร้อยละ 30.77 ตามลำดับ เนื่องจากบริษัทมีการพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยวตลาดบนคือ โครงการสิริทาวรา ออเรนทอล เป็นโครงการบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ตั้งอยู่ที่ถนนประดิษฐ์มนูธรรม (เลียบทางด่วนเอกมัย-รามอินทรา) เป็นโครงการขนาด 30-2-44 ไร่ จำนวน 67 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 1,151.94 ล้านบาท

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ประเภทบ้านเดี่ยวตลาดกลาง/บ้านแฝด ในปี 2550 ปี 2551 และปี 2552 เท่ากับ 1,321.88 ล้านบาท 1,238.29 ล้านบาท และ 1,280.62 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงร้อยละ 6.32 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.41ตามลำดับ รายได้จากการขายบ้านเดี่ยวตลาดกลาง/บ้านแฝดเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย เนื่องจากผู้บริโภคระมัดระวังและชะลอการใช้จ่าย จากภาวะทางการเมืองที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างรุนแรง การชะลอตัวของเศรษฐกิจ ปัญหาราคาน้ำมันที่ผันผวน และบริษัทไม่ได้มีการเปิดโครงการใหม่ในส่วนของบริษัทในปี 2552 แต่เนื่องจากผลิตภัณฑ์ บ้านเดี่ยวของบริษัท โดยเฉพาะ โครงการบ้านปริณสิริ ซึ่งเป็นบ้านเดี่ยว โครงการสำหรับลูกค้าระดับกลางถึงสูง มีราคาต่อผลิตภัณฑ์สูงกว่าโครงการ ปริณญาดา จึงทำให้อัตราการรับรู้รายได้บ้านเดี่ยวตลาดกลางมีการเพิ่มขึ้นเล็กน้อยดังกล่าวในปีดังกล่าว

ด้านรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ประเภททาวน์เฮ้าส์/โฮมออฟฟิศ ในปี 2550 ปี 2551 และปี 2552 เท่ากับ 1,080.74 ล้านบาท 2,107.52 ล้านบาท และ 1,246.53 ล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 95 และลดลงร้อยละ 40.85 ตามลำดับ การลดลงของการรับรู้รายได้ในปี 2552 เนื่องจากว่า สภาวะเศรษฐกิจในช่วงต้นปี และผลสืบเนื่องจากสถานการณ์ด้านการเมือง การชะลอตัวของเศรษฐกิจ ประกอบกับบริษัทได้รับรู้รายได้ในสัดส่วนที่สูงในปี 2551 ทำให้ในปี 2552 บริษัทมีสินค้าเพื่อขายในจำนวนจำกัด ในช่วงครึ่งปีแรกโดยบริษัทได้เปิดโครงการใหม่ในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี ตามภาวะเศรษฐกิจที่เริ่มฟื้นตัวจำนวน 3 โครงการ

บริษัทเริ่มมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารชุดพักอาศัยในปี 2552 ซึ่งเป็นปีที่บริษัทมีรายได้ เท่ากับ 1,708.94 ล้านบาท ถือเป็นสัดส่วนรายได้ที่สูงสุดเมื่อเปรียบเทียบกับ สัดส่วนรายได้จากบ้านเดี่ยว และ ทาวน์โฮม โดยเป็นสัดส่วน 34.75 ของรายได้รวมปี 2552 เนื่องจากในปี 2552 บริษัทได้ทำการโอน โครงการอาคารชุด เดอะคอมพลีท ราชปรารภ และ โครงการคอนโด เดอะไพร์ด พัทยา โดยเฉพาะโครงการเดอะคอมพลีท ราชปรารภ ซึ่งมียอดโอนมีมูลค่าสูงถึง 1,602 ล้านบาท

บริษัทมีรายได้จากการขายสินค้าประเภทวัสดุก่อสร้าง โดยผ่านบริษัท โกร โยธา กรู๊ป จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดยเป็นการขายให้กับบริษัทและผู้รับเหมาของบริษัทเป็นส่วนใหญ่ โดยในปี 2550 ปี 2551 และปี 2552 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายสินค้าเท่ากับ 61.62 ล้านบาท 30.26 ล้านบาท และ 20.58 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงร้อยละ 57.58 และ 31.98 ตามลำดับ สำหรับการลดลงในปี 2551 เนื่องจากผลของการจัดทำงบการเงินรวม โดยในปี 2551และปี 2552 บริษัท โกร โยธา กรู๊ป จำกัด มีการขายวัสดุก่อสร้างให้กับบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งรายการขายระหว่างกันดังกล่าว ได้ถูกนำไปตัดรายการระหว่างกันในการจัดทำงบการเงิน

ในปี 2552 นอกจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และรายได้จากการขายสินค้าแล้ว บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายที่ดินเปล่าที่ยังไม่มีแผนการพัฒนาในระยะเวลานาน จำนวน 555.63 ล้านบาท และจากค่าจองบ้านที่ลูกค้าไม่มาทำสัญญาเมื่อถึงกำหนดเวลา ค่างวดผ่อนชำระที่ลูกค้าชำระระยะหนึ่งแล้วหยุดชำระโดยไม่มาติดต่อบริษัท และค่าปรับงานล่าช้าจากผู้รับเหมาของบริษัท ทั้งนี้รายได้ดังกล่าวไม่ใช่รายได้หลักของบริษัทและบริษัทย่อย

ข. ต้นทุนขาย

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย ที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับโครงการ และดอกเบี้ยจ่าย โดยในปี 2550 ปี 2551 และปี 2552 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 1,935.38 ล้านบาท 2,641.04 ล้านบาท และ 3,338.72 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 76.68 ร้อยละ 76.07 และร้อยละ 77.25 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามลำดับ



Back



Contents



Next

แม้ในปี 2550 บริษัทและบริษัทย่อยจะยังคงสามารถควบคุม ราคาที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับโครงการ และดอกเบี้ยจ่าย ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมและใกล้เคียงกับปี 2549 แล้วก็ตาม การชะลอตัวของภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2550 ส่งผลให้การแข่งขันภายในอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ของภาคที่อยู่อาศัยรุนแรงขึ้น โดยผู้ประกอบการหลายๆ รายมีการตั้งราคาขายผลิตภัณฑ์ในปี 2550 ในระดับ ที่ต่ำกว่าในปี 2549 เนื่องจากผู้บริโภคมีกำลังซื้อที่ลดลง และเพื่อเร่งให้ผู้บริโภคตัดสินใจซื้อผลิตภัณฑ์ในภาวะ ที่เศรษฐกิจมีการชะลอตัว ทำให้บริษัทและบริษัทย่อยตั้งราคาขายผลิตภัณฑ์ในปี 2550 อยู่ในระดับที่ต่ำกว่าในปี 2549 เช่นกัน จึงส่งผลให้บริษัทและบริษัทย่อย มีอัตราส่วนต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ต่อรายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์ในปี 2550 เพิ่มขึ้นด้วยสำหรับ ปี 2551 ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวลดลงร้อยละ 49 เนื่องจาก บริษัทได้มีการปรับราคาขายสินค้าเพิ่มขึ้นและมีการควบคุมต้นทุนที่ดีมากขึ้น เพื่อลดความเสี่ยง ในปี ที่เศรษฐกิจมีความผันผวน สำหรับการเพิ่มขึ้นของต้นทุนขายใน ปี 2552 บริษัทมีต้นทุนขายเพิ่มขึ้นเล็กน้อย เนื่องจากปัจจัยทางด้านการแข่งขันด้านอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งทำให้บริษัทไม่สามารถเพิ่มราคาสินค้า เพื่อจูงใจให้ ผู้บริโภคเลือกซื้อสินค้า นอกจากนี้เพื่อเป็นการควบคุมต้นทุนขายในส่วนของคุณค่าก่อสร้างให้ดีขึ้นในปี 2552 บริษัทได้นำเทคโนโลยีการก่อสร้างแบบใหม่ ได้แก่ ระบบ Tunnel formwork สำหรับใช้ในการก่อสร้าง ทาวน์โฮม และ ระบบ Prefabrication สำหรับการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย ภายใต้ ตราสินค้า SMART โดยเทคโนโลยีการก่อสร้างแบบใหม่ จะสามารถทำให้บริษัทสามารถ ควบคุมต้นทุน และลดต้นทุนได้ดีกว่าระบบ ก่อสร้างแบบก่ออิฐฉาบปูน

ต้นทุนขายหลักของบริษัทและบริษัทย่อยเป็นต้นทุนผันแปร ซึ่งประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน ต้นทุนก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับโครงการ และต้นทุนดอกเบี้ยโครงการ ส่วนสาเหตุที่ทำให้อัตราส่วนต้นทุนขายสูงขึ้นเนื่องจาก ราคาของวัสดุก่อสร้างส่วนใหญ่ที่มีการปรับตัวสูงขึ้น ประกอบกับภาวะอ่อนตัวลงตามสภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบัน

สำหรับต้นทุนขายสินค้า เกิดจากบริษัท โกร โยธา กรุ๊ป จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดยเป็นการ จำหน่ายวัสดุก่อสร้าง โดยยอดที่เกิดขึ้นเป็นการจำหน่ายให้กับบริษัทและผู้รับเหมาของบริษัท ในปี 2550 ปี 2551 และปี 2552 บริษัทมีต้นทุนขายสินค้าเท่ากับ 54.55 ล้านบาท 27.71 ล้านบาท และ 17.84 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 88.52 ร้อยละ 91.42 และร้อยละ 86.66 ของรายได้จากการขายสินค้า ตามลำดับ อัตราส่วนต้นทุนขาย สินค้าต่อรายได้จากการขายสินค้าได้ปรับตัวดีขึ้น โดยมีสาเหตุหลักเนื่องจากราคาค่าต้นทุนวัสดุก่อสร้างในช่วงต้นปีได้ ปรับราคาลดลงตามสภาวะเศรษฐกิจ ช่วงต้นปี 2552 ซึ่งเป็นผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจโลก

ค. ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ในปี 2550 ปี 2551 และปี 2552 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 463.20 ล้านบาท 433.41 ล้านบาท และ 349.37 ล้านบาท ตามลำดับลดลงร้อยละ 6.43 และ 19.40 ตามลำดับ และเปรียบเทียบสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้รวมแล้ว จะเห็นว่าในปี 2550 ปี 2551 และปี 2552 มีสัดส่วนร้อยละ 17.67 ร้อยละ 10 และร้อยละ 7.13 ของรายได้รวม สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายและ บริหารตั้งแต่ปี 2550 เนื่องจากค่าใช้จ่ายหลักๆ คือค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย เพิ่มขึ้น ซึ่งที่ผ่านมามีการเปิดขายโครงการใหม่เพิ่มมากขึ้น จึงต้องมีการโฆษณาประชาสัมพันธ์เกี่ยวกับ โครงการให้แก่ผู้บริโภคและกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเพิ่มมากขึ้นด้วย ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับเงินเดือนพนักงาน และโบนัส เพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นผลมาจากการรับพนักงานเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการขยายตัวของบริษัท ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการบริการ หลังการขายเพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นผลมาจากการที่บริษัทและบริษัทย่อยมีโครงการใหม่เพิ่มขึ้น สำหรับปี 2551 บริษัท และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารปรับตัวลดลง ตามลำดับ สำหรับสัดส่วนในปี 2551 มีการปรับตัว ลดลงเนื่องจาก บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นประกอบกับมีรายได้จากการขาย ที่ดินเปล่าจำนวน 827 ล้านบาท สำหรับในปี 2552 บริษัทมีสัดส่วนค่าใช้จ่ายต่อรายได้รวมลดลงเนื่องจากว่า ในปีนี้บริษัทไม่ได้ทำการโฆษณาประชาสัมพันธ์เกี่ยวกับโครงการของบริษัทอย่างต่อเนื่อง เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2550-2551 ประกอบบริษัทไม่ได้มีการเปิดโครงการใหม่ในช่วงต้นปีทำให้ไม่มีค่าใช้จ่ายด้านการประชาสัมพันธ์ และบริษัทได้มีการปรับปรุงโครงสร้างองค์กรใหม่ อันทำให้บริษัทได้ลดค่าใช้จ่ายลงได้เป็นอันมาก



Back



Contents



Next

ง. กำไร

บริษัทมีกำไรขั้นต้นอสังหา ในปี 2550 2551 และ 2552 เท่ากับ 588.46 ล้านบาท 830.63 ล้านบาท และ 982.87 ล้านบาท ตามลำดับ โดยอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 41.15 และร้อยละ 18.32 ตามลำดับ และมีสัดส่วนเทียบต่อรายได้ เท่ากับ 23.32 23.93 และ 22.74 ตามลำดับ สาเหตุสำคัญอันเนื่องมาจากการปรับขึ้นของราคาวัสดุก่อสร้าง และภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยรวมชะลอตัวลง และการแข่งขันที่สูงขึ้น ทำให้ไม่สามารถปรับราคาขายให้สูงขึ้นให้สอดคล้องกับต้นทุนที่เพิ่มขึ้นได้ จึงเป็นผลให้อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทลดลง

ในปี 2550 ปี 2551 และปี 2552 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิเท่ากับ 77.98 ล้านบาท 331.03 ล้านบาท และ 479.30 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีอัตราส่วนกำไรสุทธิร้อยละ 2.99 ร้อยละ 7.22 และร้อยละ 9.79 ตามลำดับ การเพิ่มขึ้นของอัตราส่วนกำไรสุทธิ มีสาเหตุตามข้างต้นที่ได้กล่าวไว้ในหัวข้อ ก. เรื่องรายได้ ข้อ ข. เรื่องต้นทุนขาย และข้อ ค. เรื่องค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และในปี 2551 และปี 2552 บริษัทได้รับประโยชน์จากมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลทำให้บริษัทได้รับประโยชน์ด้านภาษีที่ลดลงเป็นผลให้กำไรสุทธิของบริษัทปรับตัวเพิ่มขึ้น

จ. อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

ในปี 2550 ปี 2551 และปี 2552 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 3.87 ร้อยละ 13.92 และร้อยละ 17.10 ทั้งนี้ ในปี 2550 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นลดลงอย่างมากเนื่องจาก ในปี 2550 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้และกำไรลดลง ตามที่ได้กล่าวไว้ในหัวข้อ ก. เรื่องรายได้ และข้อ ง. เรื่องกำไร ประกอบกับในปี 2550 บริษัทได้เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 355 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ต่อผู้ถือหุ้นเดิมในอัตราส่วน 2 หุ้นสามัญเดิมต่อ 1 หุ้นสามัญใหม่ ราคาเสนอขายหุ้นละ 1.50 บาท ทำให้ปัจจุบันบริษัทมีทุนชำระแล้วเป็น 1,005 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากทุนจดทะเบียนชำระแล้วเดิม 670 ล้านบาท สำหรับปี 2551 และ ปี 2552 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนที่สูงขึ้นเนื่องจากบริษัทได้รับประโยชน์จากมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลทำให้บริษัทได้รับประโยชน์ด้านภาษีที่ลดลงเป็นผลให้กำไรสุทธิของบริษัทปรับตัวเพิ่มขึ้นและทำให้อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น

12.2.2 การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย ณ สิ้นปี 2550 ปี 2551 ปี 2552 มีมูลค่าเท่ากับ 5,848.52 ล้านบาท 7,144.10 ล้านบาท และ 5,818.07 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย ประกอบด้วยสินทรัพย์หมุนเวียนและสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเท่ากับ 4,692.02 ล้านบาท และ 1,126.04 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 80.64 และร้อยละ 19.36 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยสินทรัพย์ส่วนใหญ่ของบริษัทเป็นสินค้าคงเหลือ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินค้าคงเหลือเท่ากับ 4,124.27 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 70.88 ของสินทรัพย์รวม โดยสินค้าคงคลังลดลงเป็นอย่างมากในปี 2552 เนื่องจากการโอนโครงการ เดอะคอมพลิต ราชปรารภ และเดอะไพรด์ พัทยาสาย 2

เงินลงทุนชั่วคราว

เงินลงทุนชั่วคราวทั้งหมดของบริษัทและบริษัทย่อย เป็นการลงทุนในกองทุนเปิดตราสารหนี้ เนื่องจากในบางขณะบริษัทมีสภาพคล่องมากเกินไปจึงได้นำเงินไปลงทุนเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์ ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2551 และ ปี 2552 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินลงทุนในกองทุนเปิดตราสารหนี้เท่ากับ 15.45 ล้านบาทและ 137.85 ล้านบาท โดยบริษัทได้นำไปลงทุนในกองทุนเปิดตราสารหนี้ เพื่อสะดวกในการรักษาสภาพคล่องของบริษัท

ลูกหนี้การค้า-สุทธิ

ณ สิ้นปี 2550 ปี 2551 และปี 2552 บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าสุทธิเท่ากับ 16.17 ล้านบาท 2.40 ล้านบาท และ 1.98 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2552 ลูกหนี้การค้าที่ลดลงส่วนใหญ่เป็นการลดลงในกลุ่มลูกหนี้ที่เกินกำหนดอายุระหว่าง 1-90 ลดลงร้อยละ 17.34 จากปี 2551 โดยส่วนใหญ่เป็นลูกหนี้การค้าของบริษัท โกร โยธา กรู๊ป จำกัด อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทและบริษัทย่อยมีการตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญเพิ่มขึ้นด้วย จึงส่งผลให้ลูกหนี้การค้า-สุทธิ ดังกล่าวลดลง โดยมีรายละเอียดของลูกหนี้การค้า ณ สิ้นปี 2550 ปี 2551 ปี และปี 2552 ดังแสดงในตาราง

(หน่วย : บาท)

รายละเอียดลูกหนี้	ณ 31 ธันวาคม 2550	ณ 31 ธันวาคม 2551	ณ 31 ธันวาคม 2552
ในกำหนด	1,689,212.32	788,971.22	1,637,528.97
เกินกำหนดระหว่าง 1 – 90 วัน	3,040,645.17	1,476,537.83	795,557.70
เกินกำหนดระหว่าง 91–180 วัน	5,652,479.51	0.00	0.00
เกินกำหนดระหว่าง 181–360 วัน	6,697,043.82	496,190.69	0.00
เกินกำหนดเกินกว่า 360 วัน	7,030,590.20	9,353,557.41	9,393,714.39
รวม	24,109,971.02	12,115,257.15	11,826,801.06
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	7,935,593.11	9,717,114.43	9,844,022.33
ลูกหนี้การค้า-สุทธิ	16,174,377.91	2,398,142.72	1,982,788.73

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายตั้งสำรองค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ โดยประเมินจากลูกหนี้ที่บริษัทและบริษัทย่อยคาดว่าจะเรียกเก็บเงินไม่ได้ ประกอบกับประวัติการจ่ายชำระหนี้ที่ผ่านมาในอดีตมาร่วมในการพิจารณา ณ สิ้นปี 2550 ปี 2551 และ ปี 2552 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญรวมเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเท่ากับ 7.94 ล้านบาท 9.72 ล้านบาท และ 9.84 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งฝ่ายบริหารให้ความสำคัญในการติดตามลูกหนี้การค้าดังกล่าว ดังจะเห็นได้จากในปี 2550 และปี 2551 บริษัทได้มีการปรับปรุงระบบการชำระหนี้ค่าวัสดุก่อสร้างของบริษัท โกร โยธา กรู๊ป จำกัด ตามที่กล่าวไปแล้วข้างต้น และในกรณีที่ลูกหนี้รายใดคาดว่าจะมีปัญหา บริษัทจะดำเนินการตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญเพื่อให้บริการเงินแสดงมูลค่าที่แท้จริง ทั้งนี้ ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญดังกล่าวถือว่าเป็นจำนวนที่ไม่มากเมื่อเทียบกับรายได้รวมของบริษัท โดย ณ สิ้นปี 2550 ปี 2551 และ ปี 2552 มีสัดส่วนร้อยละ 0.30 ร้อยละ 0.22 และร้อยละ 0.20 ตามลำดับ

ทั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้เกินกว่า 360 วัน ณ สิ้นปี 2550 ปี 2551 และปี 2552 เท่ากับ 7.03 ล้านบาท 9.35 ล้านบาท และ 9.39 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเป็นลูกหนี้ค่าวัสดุก่อสร้างของบริษัท โกร โยธา กรู๊ป จำกัด ตามที่ได้กล่าวมาข้างต้น ซึ่งปัจจุบันฝ่ายบริหารได้ให้ความสำคัญในการบริหารลูกหนี้ โดยมีการกำหนดนโยบายที่ชัดเจนเกี่ยวกับการกำหนดวงเงิน อายุหนี้ และการดำเนินการฟ้องร้องเพื่อให้ลูกหนี้กลุ่มดังกล่าวชำระหนี้ รวมไปถึงการปรับปรุงเงื่อนไขการจ่ายเงินค่างวดงานในการก่อสร้างของผู้รับเหมา โดยบริษัทสามารถนำค่าวัสดุก่อสร้างที่ บริษัท โกร โยธา กรู๊ป จำกัด จำหน่ายให้กับผู้รับเหมาไปหักออกจากค่างวดงานในการก่อสร้างที่บริษัทต้องจ่ายให้กับผู้รับเหมาได้

การชำระหนี้ของโครงการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทมีเงินที่ถึงกำหนดชำระจากลูกหนี้สะสมตามวิธีค่างวดที่ถึงกำหนดชำระเท่ากับ 8,820.53 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 83.81 ของมูลค่าโครงการที่ขายแล้ว ในจำนวนนี้มียอดเงินที่ชำระแล้วสะสมจำนวน 8,812.53 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 83.73 ของเงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม โดยมียอดเงินที่ค้างชำระสะสมจำนวน 8.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.07 ของเงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม และมียอดคงเหลือที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระจำนวน 1,703.84 ล้านบาท คิดเป็น 16.18 ของมูลค่าโครงการที่ขายแล้ว โดยมีรายละเอียดดังนี้



Back



Contents



Next

ตารางรายละเอียดการชำระเงินของโครงการที่ดำเนินการอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552

โครงการ	มูลค่าที่ ขายแล้ว (ล้านบาท)	เงินที่ถึงกำหนดชำระ สะสม		เงินที่ชำระแล้วสะสม		ยอดคงค้างสะสม		คงเหลือจำนวนเงินที่ยัง ไม่ถึงกำหนดชำระ	
		ล้านบาท	ร้อยละ ของมูลค่า ที่ขายได้	ล้านบาท	ร้อยละ ของมูลค่า ที่ขายได้	ล้านบาท	ร้อยละ ของมูลค่า ที่ขายได้	ล้านบาท	ร้อยละ ของมูลค่า ที่ขายได้
ปริญสิริ-นวมินทร์	697.32	697.32	100.00	697.32	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ปริญญดา-แจ่มจันทร์	148.64	148.64	100.00	148.24	99.73	0.40	0.27	0.00	0.00
สิริทาวรา ออเรนทอล	887.16	867.46	97.78	867.46	97.78	0.00	0.00	19.70	2.22
ปริญญดา-เทพารักษ์ เฟส 1	339.21	339.21	100.00	339.21	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ปริญญดา-เทพารักษ์ เฟส 2	301.44	301.44	100.00	301.44	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
คอนโด The Pulse ลาดพร้าว44	320.85	320.85	100.00	320.85	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ปริญญดา กาญจนภิเษก	320.85	320.85	100.00	320.85	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
The Complete ราชปรารภ	1,602.39	1'598.19	99.74	1'598.19	99.74	0.00	0.00	4.20	0.26
The Complete นราธิวาส	375.18	37.32	9.95	36.42	9.71	0.90	0.24	337.86	90.05
Bridge พหลโยธิน	311.05	30.56	9.82	28.53	9.17	2.03	0.65	280.49	90.18
ปริญลักษณ์ โลท์ พระราม5	779.22	739.17	94.86	739.17	94.86	0.00	0.00	40.05	5.14
ปริญญดา โลท์ พระราม5	484.02	476.64	98.48	476.64	98.48	0.00	0.00	7.38	1.52
ปริญลักษณ์ โลท์ สามัคคี	552.49	552.49	100.00	552.49	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ปริญญดา สามัคคี	498.88	441.24	88.45	441.24	88.45	0.00	0.00	57.64	11.55
สมาร์ทคอนโด พระราม2	502.84	38.58	7.67	36.31	7.22	2.77	0.45	464.26	92.33
คอนโด เดอะไพลด์ พัทยาติ๊ก B	119.19	113.20	94.97	113.04	94.84	0.16	0.13	5.99	5.03
บ้านปริญวัชรพล (ทาวน์เฮาส์)	210.70	167.12	79.32	166.58	79.06	0.54	0.26	43.58	20.68
ปริญญดา วงแหวนบางบอน	523.25	397.68	76.00	396.89	75.85	0.79	0.15	125.57	24.00
บ้านปริญวัชรพล (Shop House)	68.09	51.18	75.17	51.08	75.02	0.10	0.15	16.91	24.83
Six Nature กัลปพฤกษ์	177.20	5.41	3.05	4.80	2.71	0.61	0.34	171.79	96.95
Six Nature วัชรพล (Shop House)	91.43	0.79	0.86	0.79	0.86	0.00	0.00	90.64	99.14
Six Nature วัชรพล (ทาวน์เฮาส์)	3.35	0.02	0.30	0.02	0.60	0.00	0.00	3.33	99.40
Northern Prime เฟส 1	432.69	426.99	98.68	426.99	98.68	0.00	0.00	5.70	1.32
Northern Nova	509.51	505.25	99.16	505.25	99.16	0.00	0.00	4.26	0.84
The Northern Prime Exclusive	12.74	0.20	1.57	0.20	1.57	0.00	0.00	12.54	98.43
รวม	10,524.37	8,820.53	83.81	8,812.53	83.73	8.00	0.07	1,703.84	16.18

ตารางรายละเอียดเงินค้ำชำระสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552

(หน่วย : ล้านบาท)

ชื่อโครงการ	เงินค้ำชำระสะสม		ค้ำชำระ 1-30 วัน	ค้ำชำระ 31-60 วัน	ค้ำชำระ 61-90 วัน	ค้ำชำระ มากกว่า 90 วันขึ้นไป
	จำนวน ราย	จำนวน เงิน	จำนวน เงิน	จำนวน เงิน	จำนวน เงิน	จำนวน เงิน
ปัญญาแจ่มจันทร์	1	0.40				0.40
ปัญญา กาญจนภิเษก	1	0.20	0.20			
เดอะคอมพลีท นราธิวาสฯ	11	0.90				0.90
Bridge พหลโยธิน 37	34	2.03				2.03
สมาร์ทคอนโด พระราม 2	75	2.26	0.14	0.02	0.02	2.09
คอนโด เดอะไพรด์ พัทยาตึก B	1	0.17				0.17
บ้านปริญวัชรพล (ทาวน์เฮ้าส์)	2	0.54	0.08	0.20	0.20	0.06
ปัญญา วงแหวนบางบอน	3	0.80	0.25			0.54
บ้านปริญวัชรพล (shop House)	1	0.10		0.10		
Six Nature กัลปพฤกษ์	9	0.61	0.42	0.19		
รวม	138	8.00	1.09	0.51	0.22	6.19

หมายเหตุ เก็บข้อมูลโดยวิธีค่างวดที่ครบกำหนดชำระ โดยบริษัทยังไม่โอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกหนี้ โดยยอดเงินค้ำชำระที่ปรากฏในตารางข้างต้นจะแตกต่างจากลูกหนี้ค้ำชำระในหมายเหตุประกอบงบการเงิน เนื่องจากบันทึกโดยใช้วิธีรับรู้เมื่องานเสร็จและโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อแล้ว การเก็บตัวเลขด้วยวิธีที่ต่างกันนี้ ทำให้ยอดลูกหนี้ค้ำชำระในตารางข้างต้นมียอดสูงกว่าเงินค้ำชำระในงบการเงิน

สินค้าคงเหลือ

ณ สิ้นปี 2550 ปี 2551 และปี 2552 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินค้าคงเหลือเท่ากับ 4,809.34 ล้านบาท 6,472.13 ล้านบาท และ 4,124.27 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นร้อยละ 34.57 และลดลงร้อยละ 36.27 ตามลำดับ ซึ่งมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นตามโครงการของบริษัทและบริษัทย่อยที่เพิ่มมากขึ้น ประกอบกับจากนโยบายการสร้างบ้านเสร็จก่อนขาย และการรับรู้รายได้เมื่อโอน ทำให้บริษัทและบริษัทย่อยมีสินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้น โดยมีรายละเอียดของสินค้าคงเหลือ ณ สิ้นปี 2550 และ ปี 2551 ปี 2552 ดังแสดงในตาราง

(หน่วย : บาท)

รายละเอียด	ณ 31 ธันวาคม 2550	ณ 31 ธันวาคม 2551	ณ 31 ธันวาคม 2552
สินค้าสำเร็จรูป			
- บ้านเพื่อขาย	79,829,263.90	48,879,537.38	180,824,944.01
- วัสดุก่อสร้าง	1,416,865.78	894,735.68	914,717.71
ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน	2,283,083,469.24	3,521,223,940.64	1,902,846,135.03
งานระหว่างก่อสร้าง	2,237,706,065.25	2,631,142,869.39	1,833,261,024.48
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวข้องกับโครงการ	34,070,418.49	42,256,503.91	36,880,870.32
ดอกเบี้ยรอการตัดบัญชี	128,711,540.03	227,737,426.93	164,653,541.20
ค่าตอบแทนสิทธิการใช้ที่ดินรอตัดจ่าย	0.00	0.00	4,897,738.42
รวม	4,453,445,362.40	6,472,135,013.93	4,124,278,971.17



Back



Contents



Next

สินค้าคงเหลือในส่วนของสินค้าสำเร็จรูปของบริษัทและบริษัทย่อย แบ่งออกเป็นบ้านเพื่อขาย และวัสดุก่อสร้าง สำหรับบ้านเพื่อขายนั้นบริษัทและบริษัทย่อยมีสินค้าสำเร็จรูป ณ สิ้นปี 2551 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 สินค้าคงเหลือ บางส่วนของบริษัทฯ จำนวน 296.20 ล้านบาท เป็นอาคารชุดพักอาศัย 1 โครงการ จำนวน 2 หลัง ถูกฝ่ายโยธา สำนักงาน เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ออกคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไข การดัดแปลงอาคารและการก่อสร้าง ที่ยังไม่ได้รับอนุญาต บริษัทฯ จึงได้หยุดการก่อสร้างอาคารชุดดังกล่าวจนกว่าจะได้รับอนุญาตจากฝ่ายโยธาสำนักงานเขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร บริษัทฯ ได้ยื่นขอคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารและดัดแปลงอาคาร เมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2551 และเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2551 บริษัทฯ ได้รับอนุญาตจากฝ่ายโยธาให้ดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 บริษัทได้ประมาณผลเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากกรณีที่มีการ แก้ไขปรับปรุงแบบ แปลนอาคารชุดพักอาศัยดังกล่าว เป็นผลให้บริษัท ต้องบันทึกตัดจ่ายอสังหาริมทรัพย์หรือการขาย ในส่วนที่ต้องปรับปรุง แบบแปลนอาคารเป็นค่าใช้จ่ายจำนวน 25.45 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายดำเนินการแก้ไขอาคารจำนวน 5.90 ล้านบาท และค่าใช้จ่าย อื่นๆ จำนวน 5 ล้านบาท รวมจำนวน 36.35 ล้านบาท แสดงไว้ที่ผลขาดทุนการแก้ไขแบบในงบกำไรขาดทุน ภายใต้หัวข้อ ค่าใช้จ่ายอื่นและรวมเงินชดเชยรวมทั้งดอกเบี้ยจากการยกเลิกสัญญาที่ต้องจ่ายชำระให้ลูกค้าจำนวน 6.38 ล้านบาท แสดงไว้ที่ประมาณค่าปรับจากงานเสร็จล่าช้า ในงบกำไรขาดทุนภายใต้หัวข้อค่าใช้จ่ายอื่น รวมผลเสียหายทั้งสิ้น จำนวน 42.73 ล้านบาท

ในปี 2552 บริษัทได้ประมาณค่าปรับจากงานเสร็จล่าช้า จำนวน 30.92 ล้านบาท เนื่องจากโอนกรรมสิทธิ์ห้อง ชุดในโครงการ บริดจ์ และเดอะคอมพลีท นราธิวาสไม่เป็นไปตามกำหนด ได้แสดงไว้ที่ประมาณการหนี้สินของบริษัท

บริษัทไม่มีความจำเป็นต้องตั้งสำรองการด้อยค่าของทรัพย์สิน เนื่องจากบริษัทได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งเป็นบริษัทที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทำการประเมินราคา ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีไว้เพื่อขายของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งผลการประเมินราคาทรัพย์สินมีมูลค่าสูงกว่าราคาทุนเดิม ทั้งนี้โปรดดูรายละเอียดประกอบในข้อ 5.1 เรื่องทรัพย์สินของบริษัท

ที่ดินและอุปกรณ์-สุทธิ

ณ สิ้นปี 2550 ปี 2551 และปี 2552 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินและอุปกรณ์สุทธิ จำนวน 40.79 ล้านบาท 38.94 ล้านบาท และ 37.68 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 4.54 และ ร้อยละ 3.23 ตามลำดับ รายละเอียดของที่ดินและ อุปกรณ์สุทธิ ณ วันสิ้นปี 2550 ปี 2551 และปี 2552 ดังแสดงในตาราง

(หน่วย : บาท)

รายละเอียด	ณ 31 ธันวาคม 2550	ณ 31 ธันวาคม 2551	ณ 31 ธันวาคม 2552
ที่ดิน	3,279,342.43	3,279,342.43	3,279,342.43
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	2,196,710.00	2,196,710.00	2,196,710.00
เครื่องจักรและอุปกรณ์	2,370,059.66	2,490,036.63	2,740,478.93
เครื่องตกแต่งสำนักงาน	8,062,698.78	8,062,698.78	8,071,038.88
เครื่องใช้สำนักงาน	19,121,782.14	19,929,936.10	19,082,437.49
คอมพิวเตอร์	22,801,301.59	30,251,739.74	30,106,819.27
ยานพาหนะ	27,779,622.81	31,654,202.81	30,241,545.34
Tunnel Form	0.00	0.00	9,728,990.58
งานระหว่างก่อสร้าง	0.00	0.00	269,519.50
รวม	85,611,517.41	97,864,666.49	105,716,882.42
ค่าเสื่อมราคาสะสม	44,818,402.31	58,920,991.80	68,035,950.89
ที่ดินและอุปกรณ์-สุทธิ	40,793,115.10	38,943,674.69	37,680,931.53

ที่ดินรอกการพัฒนา

ณ วันสิ้นปี 2550 ปี 2551 และปี 2552 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินรอกการพัฒนาเท่ากับ 69.53 ล้านบาท 126.53 ล้านบาท และ 994.64 ล้านบาทตามลำดับ สำหรับในปี 2551 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินรอกพัฒนาคงที่เท่ากับ 126.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันสิ้นปี 2550 ร้อยละ 81.98 ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นอย่างมากเนื่องจากบริษัท ซีเอ็นเอสฟาร์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้ซื้อที่ดินบริเวณ ซอยพทยา-นาเกลือ 12 ถนนพทยา-นาเกลือ ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี เนื้อที่ 10-2-56.50 ไร่ ซึ่งปัจจุบันรอที่จะทำการพัฒนา ในปี 2552 ที่บริษัทมีการเพิ่มขึ้นอย่างมากของที่ดินรอกการพัฒนาซึ่งเป็นการนำกลับรายการที่ดินในสินค้าคงเหลือ เนื่องจากบริษัทยังไม่มีนโยบายพัฒนาที่ดินดังกล่าวโดยรายละเอียดด้านที่ดินรอกการพัฒนา โปรดดูในหัวข้อ 6 โครงการในอนาคต หมวดที่ดินรอกการพัฒนา

เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน

ณ วันสิ้นปี 2550 ปี 2551 และปี 2552 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพันเท่ากับ 91.64 ล้านบาท 85.50 ล้านบาท และ 87.01 ล้านบาทลดลงร้อยละ 6.7 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.76 ตามลำดับ การลดเล็กน้อยในปี 2550 เนื่องจากบริษัทได้ถอนเงินฝากที่ไม่ติดค้าประกันออก เพื่อนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในบริษัท สำหรับยอดเงินฝากที่มีภาระผูกพันนั้น เป็นเงินฝากซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่ต้องโอนส่งมอบเงินดังกล่าว เมื่อได้มีการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านแต่ละโครงการเรียบร้อยแล้ว โดยยอดเงินฝากจะมียอดเพิ่มขึ้นตามจำนวนยอด้รับรู้อย่างได้เนื่องจากลูกค้าต้องมีการชำระเงินค่าส่วนกลางก่อนที่จะมีการจัดตั้งนิติบุคคล

สภาพคล่อง

กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

ปี 2550 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 1,073.26 ล้านบาท โดยบริษัทและบริษัทย่อยได้รับกระแสเงินสดดังกล่าวจากกำไรสุทธิ 77.99 ล้านบาท ค่าเสื่อมราคา 12.47 ล้านบาท หนี้สงสัยจะสูญ 6.97 ล้านบาท หนี้สูญ 2.22 ล้านบาท ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย 9.94 ล้านบาท การลดลงของลูกหนี้การค้าและตัวเงินรับ 7.28 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้าและตัวเงินจ่าย 19.89 ล้านบาท ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ 186.69 ล้านบาท หนี้สินหมุนเวียน 78.15 ล้านบาท สำหรับกระแสเงินสดจากการดำเนินงานลดลงเนื่องจาก การโอนกลับหนี้สงสัยจะสูญ 2.37 ล้านบาท รายได้อื่น 12.01 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของสินค้าคงเหลือ 884.55 ล้านบาท สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น 444.98 ล้านบาท สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น 6.38 ล้านบาท เจ้าหนี้ค่าที่ดิน-ตัวสัญญาใช้เงิน 64.17 ล้านบาท ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย 57.69 ล้านบาท

ในปี 2551 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 933.0 ล้านบาท โดยบริษัทและบริษัทย่อยได้รับกระแสเงินสดรับ จากกำไรสุทธิ 331 ล้านบาท ค่าเสื่อมราคา 14.21 ล้านบาท หนี้สูญ 3.62 ล้านบาท การกลับรายการขาดทุนจากการแก้ไขแบบอาคาร 42.733 ล้านบาท สำหรับกระแสเงินสดจากการดำเนินงานที่ลดลงเนื่องจาก การเพิ่มขึ้นในส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย 1,533 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายด้านดอกเบี้ยจำนวน 288 ล้านบาท

ในปี 2552 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 1,935.30 ล้านบาท โดยบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดรับจากกำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล 638.01 ล้านบาท ซึ่งการที่กระแสเงินสดในกิจกรรมดำเนินงานเพิ่มขึ้นมาจาก การลดลงของสินค้าคงเหลือ จำนวน 1,588.60 ล้านบาท ในสำหรับกระแสเงินสดใช้ไป มาจากรายจ่ายด้านดอกเบี้ยและภาษี เจ้าหนี้การค้าและตัวเงินจ่าย

กระแสเงินสดจากการลงทุน

ปี 2550 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปในการลงทุนสุทธิเท่ากับ 63.04 ล้านบาท โดยบริษัทได้จ่ายเงินซื้ออุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน 12.23 ล้านบาท และที่ดินรอกพัฒนา 57.00 ล้านบาท

ในปี 2551 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดรับในการลงทุนสุทธิเท่ากับ 34.84 ล้านบาท โดยหลักมาจากเงินสรับจากการขายเงินลงทุนชั่วคราวและ เงินฝากที่มีภาระผูกพัน

ในปี 2552 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปในการลงทุนสุทธิเท่ากับ 146.29 ล้านบาท โดยบริษัทกระแสเงินสดใช้ไป สำหรับสำหรับการซื้อเงินลงทุนชั่วคราว และค่าอุปกรณ์สำนักงาน



Back



Contents



Next

กระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน

ในปี 2550 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการจัดหาเงินสุทธิเท่ากับ 1,138.36 ล้านบาท ซึ่งกระแสเงินสดได้มาจากเงินกู้ยืมระยะยาว 735.73 ล้านบาท เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 105.97 ล้านบาท รับเงินค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุน 502.50 ล้านบาท และรับเงินค่าหุ้นสามัญจากผู้ถือหุ้นส่วนน้อย 11.64 ล้านบาท ขณะเดียวกันมีกระแสเงินสดใช้ไปจากการจ่ายเงินปันผลจำนวน 180.90 ล้านบาท

ในปี 2551 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดรับจากกิจการจัดหาเงินสุทธิเท่ากับ 851.12 ล้านบาท โดยการจัดหาในส่วนของเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ระยะสั้น จำนวน 305 ล้านบาท และ เงินกู้ระยะยาว จำนวน 625.13 ล้านบาท และมีรายจ่ายเงินปันผล 30 ล้านบาท

ในปี 2552 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจการจัดหาเงินสุทธิเท่ากับ 1,594.94 ล้านบาท โดยเป็นการจ่ายชำระหนี้ระยะยาว มีมูลค่าจ่าย 1,351.54 ล้านบาท

กระแสเงินสดสุทธิ

โดยสรุป ณ สิ้นปี 2550, ปี 2551 และปี 2552 บริษัทและบริษัทย่อย มีกระแสเงินสดสุทธิเท่ากับ 113.20 ล้านบาท 66.16 ล้านบาท และ 260.22 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 41.55 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 293.31 ตามลำดับ

อัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่องสำหรับปี 2550 ปี 2551 และปี 2552 เท่ากับ 2.44 เท่า 2.13 เท่าและ 2.35 เท่า ตามลำดับ และมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วในระยะเวลาดังกล่าวเท่ากับ 0.08 เท่า 0.03 เท่าและ 0.29 เท่า ตามลำดับ ในปี 2552 จากอัตราส่วนสภาพคล่องและอัตราสภาพคล่องหมุนเร็วที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น เนื่องจากสินทรัพย์หมุนเวียนและสินค้างคงเหลือของบริษัทได้มีการปรับตัวลดลง โดยเฉพาะการลดลงในสินค้างคงเหลือจากการโอนโครงการเดอะคอมพลีทราชปรารภ รายละเอียดเกี่ยวกับสินค้างคงเหลือโปรดอ่านในข้อ 12.2.2 เรื่องการวิเคราะห์ฐานะการเงิน ในส่วนของสินค้างคงเหลือ

รายการลงทุน

ในปี 2548 และปี 2549 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายการลงทุนจำนวน 173.69 ล้านบาท และ 63.32 ล้านบาท โดยในปี 2548 บริษัทได้เข้าลงทุนในบริษัท โกร โยธา กรุ๊ป จำกัด ดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้างและจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน เพื่อเป็นหน่วยธุรกิจหนึ่งของบริษัท ในการควบคุมต้นทุนค่าวัสดุก่อสร้างสำหรับการพัฒนาโครงการของบริษัท และเพื่อเสริมศักยภาพในการแข่งขัน จำนวน 32.00 ล้านบาท อีกทั้งลงทุนในกองทุนเปิดตราสารหนี้ ซึ่งในขณะนั้นบริษัทมีสภาพคล่องมาก จึงได้นำเงินไปลงทุนเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์ ทั้งนี้ในระหว่างปีมีการซื้อและขายสุทธิ 139.14 ล้านบาท และร่วมทุนกับบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) จัดตั้งบริษัท ปริญเวนเจอร์ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในสัดส่วนร้อยละ 51.00 ของทุนจดทะเบียน ในปีดังกล่าวลงทุนในบริษัท ปริญเวนเจอร์ จำกัด ทั้งสิ้น 2.55 ล้านบาท

ในปี 2549 บริษัทชำระทุนจดทะเบียนในบริษัท ปริญเวนเจอร์ จำกัด เพิ่มอีกจำนวน 36.34 ล้านบาท และมีเงินลงทุนชั่วคราว โดยบริษัทและบริษัทย่อยได้นำเงินไปลงทุนในกองทุนเปิด-ตราสารหนี้ ซึ่งเงินลงทุนส่วนใหญ่เป็นเงินลงทุนของบริษัท โกร โยธา กรุ๊ป จำกัด ในระหว่างปีมีการซื้อและขายสุทธิของเงินลงทุนในกองทุนเปิดตราสารหนี้เท่ากับ 26.98 ล้านบาท

สำหรับปี 2550 บริษัทชำระทุนจดทะเบียนในบริษัท ปริญเวนเจอร์ จำกัด ตามสัดส่วนการถือหุ้น เพิ่มอีกจำนวน 12.11 ล้านบาท ทำให้บริษัท ปริญเวนเจอร์ จำกัด เรียกชำระค่าหุ้นครบตามจำนวนทุนจดทะเบียนที่ระบุไว้จำนวน 100.00 ล้านบาท และบริษัทได้จัดตั้ง บริษัท ซีเอ็น เอสฟาร์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจค้าและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งบริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.99 และมีทุนจดทะเบียนชำระเต็มจำนวนค่าหุ้น 2 ล้านบาท และมีเงินลงทุนชั่วคราว โดยบริษัทและบริษัทย่อยได้นำเงินไปลงทุนในกองทุนเปิด-ตราสารหนี้ ซึ่งเงินลงทุนส่วนใหญ่เป็นเงินลงทุนของบริษัท โกร โยธา กรุ๊ป จำกัด ในระหว่างปีมีการซื้อและขายสุทธิของเงินลงทุนในกองทุนเปิดตราสารหนี้เท่ากับ 16.07 ล้านบาท

สำหรับปี 2551 บริษัทและบริษัทย่อยมีการขายสุทธิของเงินลงทุนในกองทุนเปิดตราสารหนี้เท่ากับ 27.6 ล้านบาท

สำหรับปี 2552 บริษัทและบริษัทย่อยมีการลงทุนในกองทุนเปิดตราสารหนี้ เพื่อเป็นการรักษาสภาพคล่องบริษัท เท่ากับ 137.85 ล้านบาท



แหล่งที่มาของเงินทุน

หนี้สิน

ณ วันสิ้นปี 2550 ปี 2551 ปีและปี 2552 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินมูลค่า 3,620.93 ล้านบาท 4,615.91 ล้านบาท และ 2,810.44 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นร้อยละ 27.47 และลดลงร้อยละ 39.11ตามลำดับ

การเพิ่มขึ้นของหนี้สินรวมในปี 2550 เนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินหมุนเวียน ได้แก่ เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินโดยเพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 105.97 ล้านบาท เจ้าหนี้การค้าและตัวเงินจ่ายเพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 7.88 ล้านบาท ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 764.20 ล้านบาท ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 186.67 ล้านบาท เงินประกันผลงานผู้รับเหมาเพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 30.08 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย 87.30 ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นของหนี้สินดังกล่าวบริษัทนำไปใช้ในการซื้อที่ดิน และพัฒนาโครงการต่างๆ ของบริษัทและบริษัทย่อยเพื่อจำหน่ายเหมือนปีก่อน อย่างไรก็ตาม ในปีเดียวกัน เงินกู้ยืมระยะสั้น-ตัวสัญญาใช้เงินลดลงจากปีก่อนจำนวน 35.55 ล้านบาท จ่ายเงินให้กับเจ้าหนี้ค่าที่ดิน-ตัวสัญญาใช้เงินลดลงจากปีก่อนจำนวน 12.48 ล้านบาท จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่ายลดลงจากปีก่อนจำนวน 57.69 ล้านบาท จ่ายคืนหนี้สินหมุนเวียนอื่นๆ ลดลงจากปีก่อนจำนวน 39.17 ล้านบาท

การเพิ่มขึ้นของหนี้สินรวมในปี 2551 สาเหตุส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มขึ้น ทั้งด้านหนี้สินหมุนเวียนและหนี้สินไม่หมุนเวียน ได้แก่ เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินโดยเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2550 จำนวน 304.94 ล้านบาท ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2550 จำนวน 582.55 ล้านบาท ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้เพิ่มขึ้นจากสิ้นปีก่อนจำนวน 123.24 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 10.35 ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นของหนี้สินดังกล่าวบริษัทนำไปใช้ในการซื้อที่ดิน และพัฒนาโครงการต่างๆ ของบริษัทและบริษัทย่อยเพื่อจำหน่ายเหมือนปีก่อน อย่างไรก็ตาม เจ้าหนี้การค้าและตัวเงินจ่ายลดลงจากปี 2550 จำนวน 46.6 ล้านบาท และเจ้าหนี้อื่นลดลงจากสิ้นปี 2550 จำนวน 7.01 ล้านบาท

การลดลงของหนี้สินรวมในปี 2552 สาเหตุส่วนใหญ่มาจากการลดลงของเงินกู้ระยะสั้น มูลค่า 1,076.31 โดยหนี้สินหมุนเวียนลดลงมูลค่า 1,233.55 ล้านบาทและการลดลงของเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน มูลค่า 558.427 โดยหนี้สินไม่หมุนเวียนลดลง มูลค่า 1,805.47 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นปี 2550 ปี 2551 และปี 2552 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น (ไม่รวมส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย) จำนวน 2,174.16 ล้านบาท 2,459.29 ล้านบาท และ 2,943.31 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.11 และร้อยละ 19.68 ตามลำดับ

ในปี 2550 มีการจ่ายเงินปันผล โดยผ่านมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2550 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2550 มีมติให้จ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2549 ในอัตราหุ้นละ 0.27 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 180.90 ล้านบาท ซึ่งได้จ่ายให้ผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 19 เมษายน 2550 อีกทั้งบริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรเพิ่มขึ้น 77.98 ล้านบาท

ในปี 2551 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2550 และที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2551 เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2551 และวันที่ 22 เมษายน 2551 ตามลำดับ ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นสำหรับผลการดำเนินงานปี 2550 ในอัตราหุ้นละ 0.03 บาท รวมเป็นเงิน 30.15 ล้านบาท กำหนดจ่ายให้ผู้ถือหุ้นในวันที่ 22 พฤษภาคม 2551 อีกทั้งบริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรเพิ่มขึ้น 331.59 ล้านบาท

ในปี 2552 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2551 และที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2552 เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2552 ได้มีมติจ่ายเงินปันผล

ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

ณ วันสิ้นปี 2550 ปี 2551 และปี 2552 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง เท่ากับ 1.63 เท่า 1.83 เท่า และ 0.93 เท่า ตามลำดับ สำหรับปี 2551 เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2550 เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยได้กู้ยืมเงินเพิ่มเติมเพื่อเป็นเงินทุนในการจัดซื้อที่ดิน และพัฒนาโครงการ สำหรับปี 2552 บริษัทได้ทำการโอนโครงการเดอะคอมพลีท ราชปรารภ ทำให้บริษัทมียอดหนี้สินลดลงเนื่องจากว่าเป็นโครงการขนาดใหญ่ของบริษัท และการทำโครงการบริษัทจะใช้วิธีการทำ Project Finance กับทางธนาคาร และจะทยอยคืน เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า



Back



Contents



Next

สำหรับอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่เหมาะสมโดยทั่วไปของบริษัทในอุตสาหกรรมคือไม่เกิน 1.00 เท่า ดังนั้นอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทในปัจจุบันจึงมีค่าตามอุตสาหกรรม และสามารถที่จะก่อหนี้เพิ่มขึ้น เพื่อที่จะนำมาขยายโครงการ โดยทางบริษัทจะรักษาอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่ให้เกิน 1.2 เท่าเพื่อเป็นการ ป้องกันความเสี่ยงของบริษัทและผู้ลงทุน

12.2.3 ปัจจัยและอิทธิพลที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

ความต้องการของผู้บริโภคที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงไป

จากเหตุการณ์ต่างๆ ไม่ว่าจะเป็น ภาวะทางการเมือง การชะลอตัวของเศรษฐกิจ ปัญหาราคาน้ำมัน อัตราดอกเบี้ยปรับตัวสูงขึ้น ความไม่เชื่อมั่นของผู้บริโภค อัตราการว่างงาน เป็นต้น ล้วนเป็นปัจจัยสำคัญต่อความต้องการที่อยู่อาศัย และการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค ดังนั้นหากมีปัจจัยต่างๆ เข้ามาระทบต่อผู้บริโภคอาจทำให้ความต้องการของผู้บริโภคที่อยู่อาศัยนั้นเปลี่ยนแปลงไป อาจทำให้บริษัทไม่สามารถขายสินค้าได้ หรือขายสินค้าได้ช้าลง ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทมีภาระต้นทุนสินค้าคงเหลือในปริมาณที่สูง และส่งผลกระทบต่อสภาพคล่อง รวมทั้งความสามารถในการทำกำไรของบริษัท

อย่างไรก็ตามจากการมุ่งเน้นความเป็นเลิศของผลิตภัณฑ์และบริการ ภายใต้สโลแกน "The Art Of Family Living" จึงทำให้ผลิตภัณฑ์ของบริษัทได้รับการยอมรับและความเชื่อมั่นจากลูกค้าภายใต้ตราสินค้า "ปริญสิริ" ทั้งนี้บริษัทมีการลดผลกระทบดังกล่าวด้วยการทำวิจัยและศึกษาพฤติกรรมของผู้บริโภคก่อนการพัฒนาโครงการ เพื่อให้มั่นใจว่าผลิตภัณฑ์ของบริษัทตรงกับความต้องการของลูกค้ามากที่สุด ประกอบกับการวางแผนการก่อสร้างให้สอดคล้องกับประมาณการขาย โดยแบ่งการพัฒนาโครงการออกเป็นรายเฟส ซึ่งหากบริษัทไม่สามารถขายสินค้าได้หรือขายสินค้าได้ช้าลง บริษัทก็สามารถชะลอหรือหยุดงานก่อสร้างไว้ชั่วคราวได้ อีกทั้งบริษัทยังทำการส่งเสริมการตลาดอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างการรับรู้ต่อตราสินค้าของบริษัท เพื่อจูงใจให้เกิดความต้องการผลิตภัณฑ์ และเพื่อเตือนความทรงจำในสินค้า ซึ่งยังช่วยสร้างความเชื่อมั่นในตัวผลิตภัณฑ์ และภาพลักษณ์ที่ดีให้กับบริษัท

12.3 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายค่าตอบแทนให้ผู้สอบบัญชีในรอบบัญชีปี 2550 ปี 2551 และปี 2552 จำนวน ล้านบาท 1.35ล้านบาท 1.63 ล้านบาท และ 1.71 ล้านบาท ตามลำดับ โดยบริษัทและบริษัทย่อยไม่มีการจ่ายค่าตอบแทนอื่นที่ไม่ใช่ค่าสอบบัญชี



Lively

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้น บริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน)

(1) ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบดุลรวมและงบดุลเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 งบกำไรขาดทุนรวมและงบกำไรขาดทุนเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการและงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปีของบริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบต่อความถูกต้องและครบถ้วนของข้อมูลในงบการเงินเหล่านี้ ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า

(2) ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไป ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าต้องวางแผนและปฏิบัติงานเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลว่า งบการเงินแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการทดสอบหลักฐานประกอบรายการทั้งที่เป็นจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน การประเมินความเหมาะสมของหลักการบัญชีที่กิจการใช้ และประมาณการเกี่ยวกับรายการทางการเงินที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งผู้บริหารเป็นผู้จัดทำขึ้น ตลอดจนการประเมินถึงความเหมาะสมของการแสดงรายการที่น่าเสนอในงบการเงินโดยรวม ข้าพเจ้าเชื่อว่าการตรวจสอบดังกล่าวให้ข้อสรุปที่เป็นเกณฑ์อย่างเหมาะสมในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

(3) ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการและกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปีของบริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

สำนักงานสอบบัญชี ดี ไอ เอ



(นางสุวิมล กตยาเกียรติ์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 2982

วันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2553

Develop



งบดุล

บริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551

หน่วย : บาท

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2552	2551	2552	2551
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6	259,678,516.87	66,163,979.66	193,516,219.92	28,825,683.24
เงินลงทุนชั่วคราว	7	138,396,939.76	15,457,345.70	135,790,745.30	0.00
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	8	1,982,778.73	2,398,142.72	352,270.00	1,579,360.00
เงินให้กู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน					
- ตัวสัญญาใช้เงิน	9	0.00	0.00	89,150,000.00	211,254,200.00
สินค้าคงเหลือ	10	4,124,278,971.17	6,472,135,013.93	3,985,740,517.76	6,056,881,969.20
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น					
เงินมัดจำค่าสินค้า		67,120,132.86	143,949,041.24	67,100,108.91	140,333,695.70
เงินมัดจำค่าที่ดิน - สุทธิ		43,598,370.00	101,800,000.00	43,598,370.00	90,200,000.00
เงินทดรองจ่ายค่าถมดิน		0.00	45,293,212.62	0.00	45,293,212.62
ลูกหนี้กรมสรรพากร		33,230,063.60	0.00	32,119,373.60	0.00
อื่นๆ		23,739,463.63	25,953,951.59	19,512,144.25	31,025,092.10
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		4,692,025,236.62	6,873,150,687.46	4,566,879,749.74	6,605,393,212.86
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	11	0.00	0.00	85,000,000.00	85,000,000.00
ที่ดินและอุปกรณ์ - สุทธิ	12	37,680,931.53	38,943,674.69	36,293,481.43	37,069,473.79
ที่ดินรอการพัฒนา	13	994,645,190.87	126,533,625.00	937,645,190.87	69,533,625.00
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	14	87,010,349.77	85,492,653.67	70,489,030.84	67,976,363.07
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น					
เงินมัดจำและเงินประกัน		6,711,530.89	9,339,297.41	6,487,290.89	8,939,127.41
ภาษีถูกหัก ณ ที่จ่ายปีก่อน		18.17	10,646,871.00	0.00	0.00
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		1,126,048,021.23	270,956,121.77	1,135,914,994.03	268,518,589.27
รวมสินทรัพย์		5,818,073,257.85	7,144,106,809.23	5,702,794,743.77	6,873,911,802.13

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



งบดุล (ต่อ)

บริษัท ปรินสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551

หน่วย : บาท

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2552	2551	2552	2551
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น					
จากสถาบันการเงิน	15	327,920,674.58	738,578,021.02	327,687,493.08	738,160,305.56
เงินกู้ยืมระยะสั้น - ตัวสัญญาใช้เงิน	16	291,850,000.00	249,165,800.00	260,000,000.00	100,000,000.00
เจ้าหนี้การค้าและตัวเงินจ่าย	17	247,493,917.23	202,590,436.01	246,828,778.87	217,772,042.56
ค่างวดที่ยังไม่รู้เป็นรายได้		118,412,219.00	387,912,226.85	118,142,219.00	386,318,626.85
หนี้สินระยะยาวที่ครบกำหนดใน 1 ปี	18	681,071,001.51	1,346,738,106.44	681,049,215.61	1,346,609,945.94
หนี้สินหมุนเวียนอื่น					
เงินมัดจำรับจากการขายที่ดิน	13	10,000,000.00	0.00	0.00	0.00
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		71,395,178.33	63,812,347.71	71,168,903.34	58,395,456.43
เงินประกันผลงานผู้รับเหมา		127,298,500.40	147,189,824.48	116,699,050.19	126,074,005.51
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		107,720,387.65	78,869,204.23	105,811,799.03	75,806,099.49
อื่นๆ		9,456,298.54	11,312,728.13	8,993,925.48	9,603,076.20
รวมหนี้สินหมุนเวียน		1,992,618,177.24	3,226,168,694.87	1,936,381,384.60	3,058,739,558.54
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	19	1,812,487.46	4,698,763.08	1,812,487.46	4,676,977.18
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ	20	747,858,400.00	1,306,277,300.00	747,858,400.00	1,306,277,300.00
เจ้าหนี้อื่น	14	68,156,094.51	78,768,177.25	57,303,203.74	63,673,003.98
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		817,826,981.97	1,389,744,240.33	806,974,091.20	1,374,627,281.16
รวมหนี้สิน		2,810,445,159.21	4,615,912,935.20	2,743,355,475.80	4,433,366,839.70

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



Back



Contents



Next

งบดุล (ต่อ)

บริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)				
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 1,005,000,000 หุ้น				
มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	1,005,000,000.00		1,005,000,000.00	
หุ้นสามัญ 1,340,000,000 หุ้น				
มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		1,340,000,000.00		1,340,000,000.00
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ 1,005,000,000 หุ้น				
มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	1,005,000,000.00	1,005,000,000.00	1,005,000,000.00	1,005,000,000.00
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	440,212,400.00	440,212,400.00	440,212,400.00	440,212,400.00
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลง				
มูลค่าเงินลงทุน	150,035.65	18,922.57	124,823.23	0.00
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว				
สำรองตามกฎหมาย	100,500,000.00	73,840,000.00	100,500,000.00	73,840,000.00
ยังไม่ได้จัดสรร	1,397,454,661.56	940,223,335.23	1,413,602,044.74	921,492,562.43
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	2,943,317,097.21	2,459,294,657.80	2,959,439,267.97	2,440,544,962.43
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	64,311,001.43	68,899,216.23	0.00	0.00
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	3,007,628,098.64	2,528,193,874.03	2,959,439,267.97	2,440,544,962.43
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	5,818,073,257.85	7,144,106,809.23	5,702,794,743.77	6,873,911,802.13

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกำไรขาดทุน

บริษัท ปรีณสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	4,321,592,516.00	3,471,668,685.00	3,934,889,796.00	2,631,539,325.00
รายได้จากการขายที่ดินเปล่า	555,653,500.00	826,999,362.50	555,653,500.00	826,999,362.50
รายได้จากการขายสินค้า	20,583,677.44	30,265,029.42	0.00	0.00
รวมรายได้	4,897,829,693.44	4,328,933,076.92	4,490,543,296.00	3,458,538,687.50
ต้นทุนขาย				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	3,338,729,091.58	2,641,037,092.87	3,007,161,952.13	1,949,559,145.90
ต้นทุนจากการขายที่ดินเปล่า	531,573,521.98	739,029,551.78	531,573,521.98	739,029,551.78
ต้นทุนขายสินค้า	17,839,534.85	27,711,265.99	0.00	0.00
รวมต้นทุนขาย	3,888,142,148.41	3,407,777,910.64	3,538,735,474.11	2,688,588,697.68
กำไรขั้นต้น	1,009,687,545.03	921,155,166.28	951,807,821.89	769,949,989.82
รายได้อื่น				
รายได้ค่าบริการงาน	0.00	0.00	11,862,997.42	22,087,368.11
ดอกเบี้ยรับ	231,426.56	517,998.58	9,353,583.80	23,147,684.31
เงินปันผลรับ	0.00	0.00	44,997,300.00	11,999,280.00
รายได้ค่าตอบแทนการโอนสิทธิ	0.00	22,429,906.54	0.00	22,429,906.54
รายได้จากการยกเลิกสัญญา	5,824,450.00	8,801,220.00	5,164,450.00	7,310,220.00
รายได้อื่น	13,584,076.26	12,197,262.55	14,261,854.11	11,831,131.83
รวมรายได้อื่น	19,639,952.82	43,946,387.67	85,640,185.33	98,805,590.79
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	1,029,327,497.85	965,101,553.95	1,037,448,007.22	868,755,580.61
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(93,123,961.77)	(127,868,879.55)	(85,701,942.04)	(111,613,524.91)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(188,280,175.85)	(218,416,036.34)	(171,406,001.02)	(195,339,112.34)
ค่าตอบแทนกรรมการ	(1,143,000.00)	(1,550,000.00)	(1,143,000.00)	(1,550,000.00)
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	(35,561,338.50)	(30,346,491.30)	(35,561,338.50)	(30,346,491.30)
ค่าใช้จ่ายอื่น				
โอนกลับค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	0.00	3,729,915.54	0.00	50,000.00
หนี้สงสัยจะสูญ	(126,907.90)	(5,511,436.86)	0.00	0.00
หนี้สูญ	0.00	(3,621,820.82)	0.00	0.00
ขาดทุนจากการเลิกใช้, จำหน่ายทรัพย์สิน	(220,498.27)	(99,370.67)	(219,504.75)	(99,370.67)
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์	0.00	(7,000,000.00)	0.00	(7,000,000.00)
ประมาณค่าปรับจากงานเสร็จล่าช้า	(30,920,524.75)	(6,383,684.05)	(30,920,524.75)	(6,383,684.05)
ขาดทุนจากการแก้ไขแบบอาคารชุด	0.00	(36,349,366.05)	0.00	(36,349,366.05)
รวมค่าใช้จ่ายอื่น	(31,267,930.92)	(55,235,762.91)	(31,140,029.50)	(49,782,420.77)
รวมค่าใช้จ่าย	(349,376,407.04)	(433,417,170.10)	(324,952,311.06)	(388,631,549.32)
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	679,951,090.81	531,684,383.85	712,495,696.16	480,124,031.29
ต้นทุนทางการเงิน - ดอกเบี้ยจ่าย	(41,932,145.52)	(63,169,787.76)	(36,328,486.50)	(47,851,555.78)
กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	638,018,945.29	468,514,596.09	676,167,209.66	432,272,475.51
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(158,713,134.14)	(137,478,034.75)	(157,397,727.35)	(120,346,625.75)
กำไรสุทธิ	479,305,811.15	331,036,561.34	518,769,482.31	311,925,849.76
การแบ่งปันกำไร				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	483,891,326.33	315,563,908.34	518,769,482.31	311,925,849.76
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	(4,585,515.18)	15,472,653.00	0.00	0.00
	479,305,811.15	331,036,561.34	518,769,482.31	311,925,849.76
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น - ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	0.48	0.31	0.52	0.31
จำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	1,005,000,000	1,005,000,000	1,005,000,000	1,005,000,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



Back



Contents



Next

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัท ปรีญสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ / สอบทานแล้ว)

หน่วย : บาท

		งบการเงินรวม						
หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้น	ส่วนเกิน	กำไรที่ยัง	กำไร(ขาดทุน)สะสม		ส่วนของ	รวม	
	ที่ออกและ	มูลค่าหุ้น	ไม่เกิดขึ้นจาก	จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร	ผู้ถือหุ้น		
	ชำระแล้ว		การเปลี่ยนแปลง	สำรอง		ส่วนน้อย		
			มูลค่าเงินลงทุน	ตามกฎหมาย				
ยอดยกมา ณ วันที่								
1 มกราคม 2551	1,005,000,000.00	440,212,400.00	295,423.25	58,240,000.00	670,409,426.89	53,427,299.81	2,227,584,549.95	
จัดสรรระหว่างงวด -								
สำรองตามกฎหมาย	22	0.00	0.00	0.00	15,600,000.00	(15,600,000.00)	0.00	
จ่ายเงินปันผล	24	0.00	0.00	0.00	0.00	(30,150,000.00)	(30,150,000.00)	
จ่ายเงินปันผล-ผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	24	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	(720.00)	
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการ								
เปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน		0.00	0.00	(276,500.68)	0.00	0.00	(16.58)	
กำไรสุทธิสำหรับปี		0.00	0.00	0.00	0.00	315,563,908.34	315,563,908.34	
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย								
เพิ่ม(ลด) สำหรับงวดปี		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	15,472,653.00	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่								
31 ธันวาคม 2551	1,005,000,000.00	440,212,400.00	18,922.57	73,840,000.00	940,223,335.23	68,899,216.23	2,528,193,874.03	
จัดสรรระหว่างงวด -								
สำรองตามกฎหมาย	22	0.00	0.00	0.00	26,660,000.00	(26,660,000.00)	0.00	
จ่ายเงินปันผล - ผู้ถือหุ้นส่วนน้อย		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,700.00	
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการ								
เปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน		0.00	0.00	131,113.08	0.00	0.00	0.00	
กำไรสุทธิสำหรับปี		0.00	0.00	0.00	0.00	483,891,326.33	483,891,326.33	
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย								
เพิ่ม (ลด) สำหรับงวดปี		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	(4,590,914.80)	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่								
31 ธันวาคม 2552	1,005,000,000.00	440,212,400.00	150,035.65	100,500,000.00	1,397,454,661.56	64,311,001.43	3,007,628,098.64	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัท ปรีณสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551

หน่วย : บาท

		งบการเงินเฉพาะกิจการ				
หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	กำไรที่ยัง ไม่เกิดขึ้นจาก การเปลี่ยนแปลง มูลค่าเงินลงทุน	กำไร(ขาดทุน)สะสม		รวม
				จัดสรรแล้ว สำรอง ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่						
1 มกราคม 2551	1,005,000,000.00	440,212,400.00	0.00	58,240,000.00	655,316,712.67	2,158,769,112.67
จัดสรรระหว่างงวด -						
สำรองตามกฎหมาย	22	0.00	0.00	0.00	15,600,000.00	(15,600,000.00) 0.00
จ่ายเงินปันผล	24	0.00	0.00	0.00	0.00	(30,150,000.00) (30,150,000.00)
กำไรสุทธิสำหรับปี		0.00	0.00	0.00	0.00	311,925,849.76 311,925,849.76
ยอดคงเหลือ ณ วันที่						
31 ธันวาคม 2551	1,005,000,000.00	440,212,400.00	0.00	73,840,000.00	921,492,562.43	2,440,544,962.43
จัดสรรระหว่างงวด -						
สำรองตามกฎหมาย	22	0.00	0.00	0.00	26,660,000.00	(26,660,000.00) 0.00
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการ						
เปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน		0.00	0.00	124,823.23	0.00	0.00 124,823.23
กำไรสุทธิสำหรับปี		0.00	0.00	0.00	0.00	518,769,482.31 518,769,482.31
ยอดคงเหลือ ณ วันที่						
31 ธันวาคม 2552	1,005,000,000.00	440,212,400.00	124,823.23	100,500,000.00	1,413,602,044.74	2,959,439,267.97

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



Back



Contents



Next

งบกระแสเงินสด

บริษัท ปรินสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	638,018,945.29	468,514,596.09	676,167,209.66	432,272,475.51
รายการปรับกระทบกำไรสุทธิเป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	(169,746.62)	(1,375,341.94)	(127,188.09)	112,547.32
กำไรจากการขายทรัพย์สิน	(124,210.53)	(26,998.00)	(125,204.05)	(26,998.00)
ค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน	12,057,802.46	14,210,316.82	11,380,452.09	13,524,388.52
ภาษีเงินได้นิติบุคคลปีก่อน	568,123.03	0.00	0.00	0.00
โอนกลับค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	0.00	(3,729,915.54)	0.00	(50,000.00)
หนี้สงสัยจะสูญ	126,907.90	5,511,436.86	0.00	0.00
หนี้สูญ	0.00	3,621,820.82	0.00	0.00
ขาดทุนจากการเลิกใช้ทรัพย์สิน	344,708.80	99,369.67	344,708.80	99,369.67
ขาดทุนจากการแก้ไขแบบอาคารชุด	0.00	36,349,366.05	0.00	36,349,366.05
ประมาณค่าปรับจากงานเสร็จล่าช้า	30,920,524.75	6,383,684.05	30,920,524.75	6,383,684.05
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์	0.00	7,000,000.00	0.00	7,000,000.00
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	41,932,145.52	63,169,787.76	36,328,486.50	47,851,555.78
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการ เปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สิน ดำเนินงาน	723,675,200.60	599,728,122.64	754,888,989.66	543,516,388.90
สินทรัพย์จากการดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง				
ลูกหนี้การค้า	288,456.09	8,372,893.05	1,227,090.00	2,156,648.00
สินค้าคงเหลือ	1,588,605,265.46	(1,533,743,955.42)	1,311,890,674.15	(2,000,202,755.92)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	152,828,039.25	260,896,004.68	144,522,003.66	295,475,749.44
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	13,274,619.35	2,903,650.20	2,451,836.52	(1,450,797.99)
สินทรัพย์จากการดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	1,754,996,380.15	(1,261,571,407.49)	1,460,091,604.33	(1,704,021,156.47)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

บริษัท ปรีณสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
หนี้สินจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้ค่าที่ดิน - ตัวสัญญาใช้เงิน	0.00	(51,686,000.00)	0.00	(51,686,000.00)
เจ้าหนี้การค้าและตัวเงินจ่าย	44,903,481.23	(46,598,400.26)	29,056,736.31	9,591,992.52
เงินค้างวัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	(269,500,007.85)	123,239,056.85	(268,176,407.85)	134,066,556.85
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(8,881,782.63)	84,386,483.34	(4,958,687.37)	49,916,810.11
หนี้สินจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(233,478,309.25)	109,341,139.93	(244,078,358.91)	141,889,359.48
เงินสดได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมดำเนินงาน	2,245,193,271.50	(552,502,144.92)	1,970,902,235.08	(1,018,615,408.09)
จ่ายดอกเบี้ย	(154,667,411.73)	(288,028,287.62)	(150,068,684.22)	(194,129,444.32)
จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล	(155,218,290.44)	(92,474,545.95)	(144,624,280.44)	(77,006,015.43)
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน	1,935,307,569.33	(933,004,978.49)	1,676,209,270.42	(1,289,750,867.84)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนชั่วคราว	(273,950,000.00)	(545,872,747.32)	(273,950,000.00)	(241,372,747.32)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนชั่วคราว	151,856,566.02	574,572,645.00	138,956,566.02	241,260,200.00
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยลดลง	0.00	0.00	122,104,200.00	99,745,800.00
เงินฝากประจำมีการผูกพัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(12,675,078.84)	10,382,393.07	(9,427,768.01)	10,369,346.36
เงินสดรับจากการขายทรัพย์สิน	566,178.40	27,000.00	560,570.92	27,000.00
เงินสดจ่ายซื้ออุปกรณ์และเครื่องใช้				
สำนักงาน	(12,642,570.71)	(4,265,167.38)	(12,445,370.14)	(4,207,896.36)
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมลงทุน	(146,844,905.13)	34,844,123.37	(34,201,801.21)	105,821,702.68
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก				
สถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(281,931,196.44)	304,938,372.09	(281,746,662.48)	345,496,918.53
เงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	42,684,200.00	(45,834,200.00)	160,000,000.00	50,000,000.00
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(4,148,924.45)	(2,970,078.48)	(4,020,763.95)	(2,850,909.12)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



Back



Contents



Next

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

บริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
เงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(1,351,549,506.10)	625,136,688.64	(1,351,549,506.10)	765,292,658.64
จ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	(2,700.00)	(720.00)	0.00	0.00
จ่ายเงินปันผล	0.00	(30,150,000.00)	0.00	(30,150,000.00)
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงิน	(1,594,948,126.99)	851,120,062.25	(1,477,316,932.53)	1,127,788,668.05
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น				
(ลดลง) สุทธิ	193,514,537.21	(47,040,792.87)	164,690,536.68	(56,140,497.11)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ				
ณ วันที่ 1 มกราคม	66,163,979.66	113,204,772.53	28,825,683.24	84,966,180.35
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	259,678,516.87	66,163,979.66	193,516,219.92	28,825,683.24

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดเพิ่มเติม ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 29

Expert



หมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2 551

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 บริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) จดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชน ตามกฎหมายไทย ทะเบียนเลขที่ 0107547000320 เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2547 ตั้งอยู่เลขที่ 123 อาคารชั้นทาวเวอร์ส ชั้น 12 อาคาร เอ ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

1.2 บริษัทฯ ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

2.1 งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป ภายใต้พระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 ตามประกาศของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เรื่องกำหนดรายการย่อที่ต้องมีในงบการเงิน พ.ศ.2552

2.2 งบการเงินของบริษัทฯและบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของรายการในงบการเงิน ยกเว้นรายการที่เปิดเผยไว้ในนโยบายการบัญชีที่เกี่ยวข้อง

3. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

3.1 ในการจัดทำงบการเงินรวมถือหลักเกณฑ์การรวมเฉพาะบริษัท ซึ่งบริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) มีอำนาจควบคุมในบริษัทเหล่านั้น หลังจากได้ตัดยอดคงเหลือและรายการระหว่างกันแล้ว โดยบริษัทฯ ได้นำบริษัทย่อยเข้ามาจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่มียานาจควบคุม

3.2 การตัดบัญชีรายการระหว่างบริษัทในบัญชีเงินลงทุนในบริษัทย่อย กับส่วนของผู้ถือหุ้นโดยถือหลักการตัดบัญชีเป็นเงินลงทุนร้อยละ 100 ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นรายอื่น แสดงเป็นส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย

3.3 งบการเงินรวมนี้จัดทำขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อแสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานรวมของบริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย เท่านั้น การใช้ข้อมูลตามงบการเงินเพื่อวัตถุประสงค์อื่น อาจมีข้อจำกัดด้านลักษณะธุรกิจที่ค่อนข้างแตกต่างกันในบรรดาบริษัทต่างๆ ที่นำงบการเงินมาประกอบเป็นงบการเงินรวม

3.4 งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่และงบการเงินบริษัทย่อย ซึ่งบริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) เข้าถือหุ้นหรือมีอำนาจควบคุมอย่างเป็นสาระสำคัญในบริษัทย่อยดังนี้

	อัตราการถือหุ้นร้อยละ		ประเภทธุรกิจ	ความสัมพันธ์
	2552	2551		
บริษัท โกรโยธา กรู๊ป จำกัด	99.99	99.99	ขายสินค้าและรับเหมาก่อสร้าง	บริษัทย่อย
บริษัท ปริณเวนเจอร์ จำกัด	51.00	51.00	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	บริษัทย่อย
บริษัท ซีเอ็น เอสฟิอาร์ (ประเทศไทย) จำกัด	99.97	99.97	ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์หรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างรอการพัฒนา	บริษัทย่อย

4. การประกาศใช้มาตรฐานการบัญชีใหม่

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศสภาวิชาชีพบัญชี ฉบับที่ 86/2551 และฉบับที่ 16/2552 เกี่ยวกับมาตรฐานการบัญชีซึ่งได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว โดยให้ใช้มาตรฐานการบัญชีฉบับปรับปรุงใหม่ดังต่อไปนี้

4.1 มาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน และแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน

แม่บทการบัญชี (ปรับปรุง 2550)

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2550) การด้อยค่าของสินทรัพย์

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2550) สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก
(เดิมเป็นมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 54)

แนวปฏิบัติทางการบัญชีสำหรับการบันทึกสิทธิการเช่า

แนวปฏิบัติทางการบัญชีสำหรับการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน

มาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน และแนวปฏิบัติทางการบัญชีข้างต้นถือปฏิบัติกับงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือวันที่ 1 มกราคม 2552 เป็นต้นไป ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ได้ประเมินแล้วเห็นว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2550) และแนวปฏิบัติทางการบัญชีสำหรับการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันไม่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจของบริษัทฯ ส่วนแม่บทการบัญชี (ปรับปรุง 2550) มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2550) และแนวปฏิบัติทางการบัญชีสำหรับการบันทึกสิทธิการเช่า ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน

4.2 มาตรฐานการบัญชีที่ยังไม่มีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน

	วันที่มีผลบังคับใช้
ฉบับที่ 20 การบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาลและการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับความช่วยเหลือจากรัฐบาล	1 มกราคม 2555
ฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2550) การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1 มกราคม 2554
ฉบับที่ 40 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1 มกราคม 2554

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ อยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบต่องบการเงินในปีที่เริ่มใช้มาตรฐานการบัญชีทั้งสามฉบับดังกล่าว ซึ่งยังไม่สามารถสรุปได้ในขณะนี้



Back



Contents



Next

5. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

5.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

- 5.1.1 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ รับรู้เป็นรายได้เมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญา และมีการโอนกรรมสิทธิ์แก่ผู้ซื้อเรียบร้อยแล้ว
- 5.1.2 รายได้จากการขายสินค้า รับรู้รายได้เมื่อมีการส่งมอบและได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่เป็นสาระสำคัญของความเป็นเจ้าของสินค้าให้กับผู้ซื้อแล้ว
- 5.1.3 รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง รับรู้ตามส่วนของงานเสร็จ ซึ่งคำนวณตามอัตราส่วนต้นทุนของงานที่เกิดขึ้นแล้วกับต้นทุนทั้งหมดที่ประมาณว่าจะใช้ในการก่อสร้าง รายได้ที่ได้รับแล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดเรียกชำระตามสัญญาแสดงไว้เป็น "มูลค้างงานเสร็จที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ"
- 5.1.4 รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

5.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดในมือและเงินฝากธนาคารทุกประเภทแต่ไม่รวมเงินฝากประเภทที่ต้องจ่ายคืนเมื่อสิ้นระยะเวลาที่กำหนด

5.3 เงินลงทุนชั่วคราว

เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย แสดงด้วยราคายุติธรรม ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติวิธีเป็นกำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนในส่วนของผู้ถือหุ้น

5.4 การบันทึกค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ โดยประมาณการจากลูกหนี้ที่คาดว่าจะเก็บเงินไม่ได้และอาศัยประสบการณ์ในการเก็บหนี้ที่ผ่านมาเป็นเกณฑ์

5.5 การตีราคาสินค้าคงเหลือ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยตีราคาสินค้าคงเหลือ - อสังหาริมทรัพย์รอการขาย ตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่าราคาทุนของสินค้าคงเหลือ - อสังหาริมทรัพย์รอการขายของแต่ละโครงการประกอบด้วยต้นทุนในการได้มา ซึ่งที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการและดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของที่ดินและการก่อสร้างจะบันทึกเป็นต้นทุนสินค้าเมื่อเริ่มมีการพัฒนาโครงการ และจะหยุดบันทึกเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จหรือหยุดพัฒนาโครงการ โดยจะตัดจ่ายเป็นต้นทุนขายตามสัดส่วนของที่ดินที่โอนขาย

บริษัทย่อยตีราคาสินค้าคงเหลือ - วัสดุก่อสร้างตามราคาทุน โดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

5.6 เงินลงทุนระยะยาว

เงินลงทุนในบริษัทย่อย แสดงด้วยวิธีราคาทุน (Cost Method) หักด้วยค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

5.7 ที่ดินและอุปกรณ์

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกราคาสินทรัพย์ในราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสม

บริษัทฯ และบริษัทย่อยตัดค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์ เป็นระยะเวลาประมาณ 5 ปี ยกเว้นแบบก่อสร้างผนังสำเร็จรูป (Tunnel Forms) ตัดค่าเสื่อมราคาตามจำนวนหน่วยผลิตของแต่ละโครงการ

5.8 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนา หมายถึง ที่ดินที่บริษัทฯ มีความตั้งใจที่จะถือไว้เพื่อประโยชน์ในอนาคตและบันทึกไว้เป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน โดยแสดงตามราคาทุนซึ่งอาจปรับด้วยค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ ราคาทุนประกอบด้วย ค่าที่ดินและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดิน รวมถึงต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องที่เกิดในระหว่างการพัฒนาที่ดิน เฉพาะในขณะที่มีการพัฒนาที่ดินนั้น บริษัทฯ จะหยุดรวมต้นทุนกู้ยืมในระหว่างที่กิจกรรมในการพัฒนาที่ดินหยุดลงหรือเมื่อการพัฒนาเสร็จสิ้น

5.9 การด้อยค่าของสินทรัพย์

บริษัทฯ และบริษัทย่อย พิจารณาการด้อยค่าของสินทรัพย์ประเภท ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เงินลงทุน ที่ดินและต้นทุนโครงการรอพัฒนาและสินทรัพย์ไม่มีตัวตนต่างๆ เมื่อมีข้อบ่งชี้ว่า สินทรัพย์จะเกิดการด้อยค่า โดยพิจารณาจากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์หากมีราคาต่ำกว่าราคาตามบัญชี ถือว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า ซึ่งจะรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าดังกล่าวในงบกำไรขาดทุน และบริษัทฯ จะบันทึกกลับรายการจากการด้อยค่า ต่อเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าการด้อยค่านั้น ไม่มีอยู่อีกต่อไปหรือยังคงมีอยู่แต่เป็นไปในทางที่ลดลง มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ หมายถึง ราคาขายสุทธิหรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่าและจะประมาณจากสินทรัพย์แต่ละรายการ หรือหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแล้วแต่กรณี

5.10 สินทรัพย์ตามสัญญาเช่าการเงิน

บริษัทฯ บันทึกสินทรัพย์ตามสัญญาเช่าการเงินเป็นสินทรัพย์และหนี้สินในงบดุล ด้วยจำนวนเท่ากับราคายุติธรรมของสินทรัพย์ตามสัญญาเช่าการเงิน ณ วันเริ่มต้นของสัญญา ดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาจะถูกบันทึกตามงวดต่างๆ ตลอดอายุสัญญาเช่าการเงิน ตามยอดคงเหลือของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินในแต่ละงวด

5.11 ภาษีเงินได้นิติบุคคล

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ต้องจ่ายในแต่ละปี เป็นค่าใช้จ่ายทั้งหมดในงวดนั้น และคำนวณภาษีเงินได้ตามที่กำหนดไว้ในประมวลรัษฎากร ตามวิธีคำนวณที่ครบกำหนดชำระ

5.12 กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น ที่แสดงไว้ในงบกำไรขาดทุนเป็นกำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน ซึ่งคำนวณโดยการหารยอด กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับงวดด้วยจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายและเรียกชำระแล้วถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

5.13 ประมาณการทางบัญชี

การจัดทำงบการเงินเป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป ฝ่ายบริหารต้องใช้ประมาณการและการตั้งข้อสมมติฐานบางประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงไว้ในงบการเงินและการเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงภายหลังอาจแตกต่างไปจากจำนวนเงินที่ประมาณไว้

5.14 ประมาณการหนี้สิน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกประมาณการหนี้สิน เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ของการเกิดภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือจากการอนุমানอันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต ภาระผูกพันดังกล่าวคาดว่าจะส่งผลให้สูญเสียทรัพยากรที่มีประโยชน์เชิงเศรษฐกิจ เพื่อจ่ายชำระภาระผูกพันและจำนวนที่ต้องจ่ายสามารถประมาณการได้อย่างน่าเชื่อถือ หากบริษัทฯ คาดว่าจะได้รับคืนรายจ่ายที่จ่ายชำระไปตามประมาณการหนี้สินทั้งหมดหรือบางส่วนอย่างแน่นอน บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะรับรู้รายจ่ายที่ได้รับคืนเป็นสินทรัพย์แยกต่างหากแต่ต้องไม่เกินจำนวนประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้อง

5.15 ผลประโยชน์ของพนักงาน

5.15.1 กองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน

บริษัทจัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งเป็นลักษณะของแผนการจ่ายสมทบตามที่ได้กำหนดการจ่ายสมทบไว้แล้ว สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ได้แยกออกไปจากสินทรัพย์ของบริษัท และได้รับการบริหารโดยผู้จัดการกองทุนภายนอก กองทุนสำรองเลี้ยงชีพดังกล่าวได้รับเงินสะสมเข้ากองทุนจากพนักงานและเงินสมทบจากบริษัท เงินจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เกิดรายการนั้น

5.15.2 เงินบำเหน็จพนักงาน

ข้อผูกพันตามนโยบายการจ่ายเงินบำเหน็จพนักงานเมื่อครบเกษียณอายุซึ่งเงินผลประโยชน์ที่จะให้แก่พนักงานเมื่อครบเกษียณอายุตามกฎหมายแรงงานกำหนด บริษัทฯ จะบันทึกในงวดบัญชีที่พนักงานครบเกษียณอายุ

6. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
เงินสด	814,482.68	1,032,701.82	653,673.38	817,319.91
เช็คฝากระหว่างทาง	15,325,124.00	5,822,500.00	15,325,124.00	2,372,500.00
เงินฝากกระแสรายวัน	12,136,521.11	13,833,483.44	11,924,706.37	13,286,099.85
เงินฝากออมทรัพย์	231,402,389.08	45,475,294.40	165,612,716.17	12,349,763.48
รวม	259,678,516.87	66,163,979.66	193,516,219.92	28,825,683.24



Back



Contents



Next

7. เงินลงทุนชั่วคราว

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
กองทุนเปิด - ตราสารหนี้	137,851,639.76	15,457,345.70	135,245,445.30	0.00
บัตรเงินฝาก	545,300.00	0.00	545,300.00	0.00
	138,396,939.76	15,457,345.70	135,790,745.30	0.00

8. ลูกหนี้การค้า-สุทธิ

หน่วย : บาท

หมายเหตุ		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2552	2551	2552	2551
ลูกหนี้การค้า					
- บริษัทที่เกี่ยวข้อง	28.1	0.00	0.00	352,270.00	1,579,360.00
- อื่น		11,826,801.06	12,115,257.15	345,000.00	345,000.00
รวม		11,826,801.06	12,115,257.15	697,270.00	1,924,360.00
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ -					
ลูกหนี้การค้าอื่น		(9,844,022.33)	(9,717,114.43)	(345,000.00)	(345,000.00)
รวม		1,982,778.73	2,398,142.72	352,270.00	1,579,360.00

ยอดลูกหนี้การค้าแยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
ในกำหนด	1,637,528.97	788,971.22	352,270.00	1,579,360.00
อายุระหว่าง 1 - 90 วัน	795,557.70	1,476,537.83	0.00	0.00
อายุระหว่าง 91 - 180 วัน	0.00	0.00	0.00	0.00
อายุระหว่าง 181 - 360 วัน	0.00	496,190.69	0.00	0.00
เกินกว่า 360 วัน	9,393,714.39	9,353,557.41	345,000.00	345,000.00
รวม	11,826,801.06	12,115,257.15	697,270.00	1,924,360.00

9. เงินให้กู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน - ตัวสัญญาใช้เงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 บริษัทฯ ให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อย 2 แห่ง เป็นตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 89.15 ล้านบาท และจำนวน 211.25 ล้านบาท ตามลำดับ ครอบคลุมเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR, MLR+2 ต่อปี ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน การให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย 1 แห่ง เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น

10. สิ้นค้าคงเหลือ ประกอบด้วย

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
สินค้าสำเร็จรูป				
- บ้านเพื่อขาย	180,824,944.01	48,879,537.38	180,824,944.01	48,879,537.38
- วัสดุก่อสร้าง	914,717.71	894,735.68	0.00	0.00
ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน	1,902,846,135.03	3,521,223,940.64	1,788,857,641.51	3,303,746,469.20
งานระหว่างก่อสร้าง	1,833,261,024.48	2,631,142,869.39	1,823,522,424.07	2,470,462,253.44
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวข้องกับโครงการ	36,880,870.32	42,256,503.91	35,907,342.26	40,071,994.57
ดอกเบี้ยรอการตัดบัญชี	164,653,541.20	227,737,426.93	151,730,427.49	193,721,714.61
ค่าตอบแทนสิทธิการใช้ที่ดินรอตัดจ่าย	4,897,738.42	0.00	4,897,738.42	0.00
รวม	4,124,278,971.17	6,472,135,013.93	3,985,740,517.76	6,056,881,969.20

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 สิ้นค้าคงเหลือบางส่วนของบริษัทฯ จำนวน 296.20 ล้านบาท เป็นอาคารชุดพักอาศัย 1 โครงการ จำนวน 2 หลัง ถูกฝ่ายโยธาล้างงานเขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ออกคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไข การดัดแปลงอาคารและการก่อสร้างที่ยังไม่ได้รับอนุญาต บริษัทฯ จึงได้หยุดการก่อสร้างอาคารชุดดังกล่าว จนกว่าจะได้รับอนุญาตจากฝ่ายโยธา สำนักงานเขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร บริษัทฯ ได้ยื่นขอคำขออนุญาต ก่อสร้างอาคารและดัดแปลงอาคาร เมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2551 และเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2551 บริษัทฯ ได้รับอนุญาตจากฝ่ายโยธาให้ดำเนินการ ก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 บริษัทฯ ได้ประมาณผลเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากกรณีที่มีการ แก้ไขปรับปรุงแบบแปลนอาคารชุด พักอาศัยดังกล่าว เป็นผลให้บริษัทฯ ต้องบันทึกตัดจ่ายอสังหาริมทรัพย์รอการขาย ในส่วนที่ต้องปรับปรุงแบบแปลนอาคารเป็นค่าใช้จ่ายจำนวน 25.45 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายดำเนินการแก้ไขอาคารจำนวน 5.90 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายอื่นจำนวน 5 ล้านบาท รวมจำนวน 36.35 ล้านบาท แสดงไว้ ที่ผลขาดทุนจากการแก้ไขแบบในงบกำไรขาดทุน ภายใต้หัวข้อค่าใช้จ่ายอื่น และเงินชดเชยรวมทั้งดอกเบี้ยจากการยกเลิกสัญญาที่ต้อง จ่ายชำระให้ลูกค้าจำนวน 6.38 ล้านบาท แสดงไว้ที่ประมาณค่าปรับจากงานเสร็จล่าช้า ในงบกำไรขาดทุน ภายใต้หัวข้อค่าใช้จ่ายอื่น รวมผลเสียหาย ทั้งหมด จำนวน 42.73 ล้านบาท

ในปี 2552 บริษัทฯ ได้ประมาณค่าปรับจากงานเสร็จล่าช้า จำนวน 30.92 ล้านบาท เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดไม่เป็นไปตามกำหนด ได้แสดงไว้ที่ประมาณค่าปรับจากงานเสร็จล่าช้า ในงบกำไรขาดทุนภายใต้หัวข้อค่าใช้จ่ายอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแต่ละโครงการของบริษัทฯ และบริษัทย่อยส่วนใหญ่ จำนวน 3,850.78 ล้านบาท และจำนวน 5,720.32 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัทฯ จำนวน 3,721.82 ล้านบาท และจำนวน 5,546.12 ล้านบาท ตามลำดับ) ได้นำไปจดจำนองเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน วงเงินอวัลต์สัญญาใช้เงิน และเงินกู้ยืม ระยะยาว ตามหมายเหตุ 15 และ 20 ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเป็นต้นทุนโครงการจำนวน 107.80 ล้านบาท และ จำนวน 154.50 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัทฯ มีจำนวน 107.80 ล้านบาท และ จำนวน 148.77 ล้านบาท ตามลำดับ)



Back



Contents



Next

11. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

หน่วย : บาท

	อัตรา	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		2552		2551	
	การถือหุ้น	วิธีราคาทุน	เงินปันผลรับ	วิธีราคาทุน	เงินปันผลรับ
บริษัท โกรโยธา กรุ๊ป จำกัด	99.99	32,000,000.00	44,997,300.00	32,000,000.00	11,999,280.00
บริษัท ปริญญาเจนเจอร์ จำกัด	51.00	51,000,000.00	0.00	51,000,000.00	0.00
บริษัท ซีเอ็น เอสฟิอาร์					
(ประเทศไทย) จำกัด	99.97	2,000,000.00	0.00	2,000,000.00	0.00
รวม		85,000,000.00	44,997,300.00	85,000,000.00	11,999,280.00



12. ที่ดินและอุปกรณ์ - สุทธิ

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม				
	31 ธันวาคม 2551	เพิ่มขึ้น	ลดลง	โอนเข้า (ออก)	31 ธันวาคม 2552
ราคาทุน :-					
ที่ดิน	3,279,342.43	0.00	0.00	0.00	3,279,342.43
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	2,196,710.00	0.00	0.00	0.00	2,196,710.00
เครื่องจักรและอุปกรณ์	2,490,036.63	9,992,165.88	0.00	(12,733.00)	12,469,469.51
คอมพิวเตอร์	30,251,739.74	1,748,394.59	(1,177,805.07)	(715,509.99)	30,106,819.27
เครื่องตกแต่งสำนักงาน	8,062,698.78	37,664.00	0.00	(29,323.90)	8,071,038.88
เครื่องใช้สำนักงาน	19,929,936.10	582,177.21	(61,560.40)	(1,368,115.42)	19,082,437.49
ยานพาหนะ	31,654,202.81	12,649.53	(1,415,807.00)	(9,500.00)	30,241,545.34
งานระหว่างก่อสร้าง	0.00	269,519.50	0.00	0.00	269,519.50
รวม	97,864,666.49	12,642,570.71	(2,655,172.47)	(2,135,182.31)	105,716,882.42
ค่าเสื่อมราคาสะสม :-					
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	550,680.88	438,861.40	0.00	0.00	989,542.28
เครื่องจักรและอุปกรณ์	1,757,788.77	1,138,039.37	0.00	(8,984.24)	2,886,843.90
คอมพิวเตอร์	14,068,104.48	5,449,634.34	(1,088,035.37)	(1,791,397.98)	16,638,305.47
เครื่องตกแต่งสำนักงาน	7,157,998.08	370,383.56	0.00	(14,908.97)	7,513,472.67
เครื่องใช้สำนักงาน	11,968,194.18	2,548,553.04	(4,394.28)	134,639.21	14,646,992.15
ยานพาหนะ	23,418,225.41	3,173,165.48	(1,222,174.38)	(8,422.09)	25,360,794.42
รวม	58,920,991.80	13,118,637.19	(2,314,604.03)	(1,689,074.07)	68,035,950.89
ที่ดินและอุปกรณ์ - สุทธิ	38,943,674.69				37,680,931.53



Back



Contents



Next

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์ถาวรที่คิดค่าเสื่อมราคาเต็มราคามูลค่าแล้ว แต่ยังใช้งานอยู่คิดเป็นมูลค่าต้นทุนจำนวน 34.96 ล้านบาท และจำนวน 31.18 ล้านบาท ตามลำดับ

ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 จำนวน 13.11 ล้านบาท และจำนวน 14.21 ล้านบาท ตามลำดับ

หน่วย : บาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ

	31 ธันวาคม 2551	เพิ่มขึ้น	ลดลง	โอนเข้า (ออก)	31 ธันวาคม 2552
ราคาทุน :-					
ที่ดิน	3,279,342.43	0.00	0.00	0.00	3,279,342.43
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	2,196,710.00	0.00	0.00	0.00	2,196,710.00
เครื่องจักรและอุปกรณ์	2,482,171.21	9,992,165.88	0.00	(12,733.00)	12,461,604.09
คอมพิวเตอร์	29,881,283.86	1,551,194.02	(1,052,522.75)	(1,485,795.41)	28,894,159.72
เครื่องตกแต่งสำนักงาน	6,647,691.98	37,664.00	0.00	(29,323.90)	6,656,032.08
เครื่องใช้สำนักงาน	18,102,073.08	582,177.21	(61,560.40)	(597,830.00)	18,024,859.89
ยานพาหนะ	31,625,698.14	12,649.53	(1,415,807.00)	(9,500.00)	30,213,040.67
งานระหว่างก่อสร้าง	0.00	269,519.50	0.00	0.00	269,519.50
รวม	94,214,970.70	12,445,370.14	(2,529,890.15)	(2,135,182.31)	101,995,268.38
ค่าเสื่อมราคาสะสม :-					
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	550,680.88	438,861.40	0.00	0.00	989,542.28
เครื่องจักรและอุปกรณ์	1,753,949.46	1,136,826.48	0.00	(8,984.24)	2,881,791.70
คอมพิวเตอร์	13,937,785.20	5,249,624.35	(969,354.05)	(1,378,675.31)	16,839,380.19
เครื่องตกแต่งสำนักงาน	6,505,394.96	89,322.09	0.00	(14,908.97)	6,579,808.08
เครื่องใช้สำนักงาน	11,007,964.67	2,353,487.02	(4,394.28)	(278,083.46)	13,078,973.95
ยานพาหนะ	23,389,721.74	3,173,165.48	(1,222,174.38)	(8,422.09)	25,332,290.75
รวม	57,145,496.91	12,441,286.82	(2,195,922.71)	(1,689,074.07)	65,701,786.95
ที่ดินและอุปกรณ์ - สุทธิ	37,069,473.79				36,293,481.43

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 บริษัทฯ มีสินทรัพย์ถาวรที่คิดค่าเสื่อมราคาเต็มราคามูลค่าแล้ว แต่ยังใช้งานอยู่คิดเป็นมูลค่าต้นทุนจำนวน 34.77 ล้านบาท และจำนวน 30.98 ล้านบาท ตามลำดับ

ค่าเสื่อมราคาล้างงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 จำนวน 12.44 ล้านบาท และจำนวน 13.52 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 บริษัทฯ นำที่ดินไปจดจำนองกับธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2552 บริษัทฯ ได้ยกเลิกวงเงินเบิกเกินบัญชี ได้ถอนหลักทรัพย์ค้ำประกันและนำที่ดินแปลงดังกล่าวไปเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินของบริษัทฯ ตามหมายเหตุ 15

13. ที่ดินรอการพัฒนา

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน	994,645,190.87	126,533,625.00	937,645,190.87	69,533,625.00
รวม	994,645,190.87	126,533,625.00	937,645,190.87	69,533,625.00

เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2552 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินรอการพัฒนาราคาทุนจำนวน 57 ล้านบาท ในราคาขายตามสัญญา จำนวน 97.67 ล้านบาท ครบกำหนดโอนในเดือน กรกฎาคม 2553 ได้รับเงินมัดจำจากการทำสัญญาจะซื้อจะขายจำนวน 10 ล้านบาท และได้จ่ายค่านายหน้าขายที่ดินจำนวน 2.15 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 ที่ดินรอการพัฒนาของบริษัทฯ และบริษัทย่อยส่วนใหญ่ จำนวน 857.21 ล้านบาท และ จำนวน 126.53 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัทฯ จำนวน 800.21 ล้านบาท และ จำนวน 69.53 ล้านบาท ตามลำดับ) นำไปจดจำนองเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินและวงเงินกู้ยืมระยะยาว ตามหมายเหตุ 15 และ 20 ตามลำดับ

14. เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีเงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำ จำนวน 87.01 ล้านบาท และจำนวน 85.49 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัทฯ มีจำนวน 70.49 ล้านบาท และจำนวน 67.98 ล้านบาท ตามลำดับ) โดยเงินฝากออมทรัพย์บางส่วนจำนวน 68.16 ล้านบาท และจำนวน 78.77 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัทฯ มีจำนวน 57.30 ล้านบาท และจำนวน 63.67 ล้านบาท ตามลำดับ) เป็นเงินฝากจากการเรียกเก็บค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางจากลูกค้า ซึ่งบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่ต้องโอนส่งมอบเงินดังกล่าวเมื่อได้มีการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านแต่ละโครงการเรียบร้อยแล้ว โดยบริษัทฯ และบริษัทย่อยได้บันทึกหนี้สินดังกล่าวเป็นเจ้าหนี้อื่นในงบการเงินส่วนที่เหลือนำไปเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันในการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกัน ตามหมายเหตุ 31.1 และ 31.2

15. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ประกอบด้วย

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	9,919,219.98	8,201,871.02	9,686,038.48	7,784,155.56
ตัวสัญญาใช้เงิน - ธนาคารพาณิชย์	120,000,000.00	730,376,150.00	120,000,000.00	730,376,150.00
ตัวแลกเงิน - สถาบันการเงิน	198,001,454.60	0.00	198,001,454.60	0.00
รวม	327,920,674.58	738,578,021.02	327,687,493.08	738,160,305.56



Back



Contents



Next

ตัวแลกเงิน - สถาบันการเงิน ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
ตัวแลกเงิน	200,000,000.00	0.00	200,000,000.00	0.00
หัก ส่วนลดดอกเบี้ยจ่าย	(1,998,545.40)	0.00	(1,998,545.40)	0.00
ตัวแลกเงิน - สุทธิ	198,001,454.60	0.00	198,001,454.60	0.00

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีวงเงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร จำนวน 85 ล้านบาท และจำนวน 110.40 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัทฯ มีจำนวน 75 ล้านบาท และจำนวน 95.40 ล้านบาท ตามลำดับ) ค้ำประกันโดยที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการที่ดินและอุปกรณ์ - สุทธิ ที่ดินรอการพัฒนาและค้ำประกันโดยบริษัทฯ ตามหมายเหตุ 10, 12 และ 13 ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 บริษัทฯ ออกตั๋วสัญญาใช้เงินกับธนาคารพาณิชย์ 1 แห่ง และ 4 แห่ง ตามลำดับ จำนวน 120 ล้านบาท และจำนวน 350.35 ล้านบาท ตามลำดับ อัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR - 1.5, MOR ต่อปี ค้ำประกันโดยที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการและที่ดินรอการพัฒนา ตามหมายเหตุ 10 และ 13 ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทฯ ออกตัวแลกเงินกับสถาบันการเงิน จำนวน 200 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.25 - 4.75 ต่อปี ครอบคลุมชำระในปี 2553 ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 บริษัทฯ ออกตั๋วสัญญาใช้เงินกับธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง จำนวน 380 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.50 - 5.25 ต่อปี ค้ำประกันโดยที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการ ตามหมายเหตุ 10 ในเดือนสิงหาคม 2552 บริษัทฯ จ่ายชำระครบทั้งจำนวน

16. เงินกู้ยืมระยะสั้น - ตัวสัญญาใช้เงิน ประกอบด้วย

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
บริษัทที่เกี่ยวข้อง	31,850,000.00	149,165,800.00	0.00	0.00
กรรมการ	0.00	100,000,000.00	0.00	100,000,000.00
บุคคลอื่น	260,000,000.00	0.00	260,000,000.00	0.00
รวม	291,850,000.00	249,165,800.00	260,000,000.00	100,000,000.00

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทฯ ออกตั๋วสัญญาใช้เงินกับบุคคลอื่น จำนวน 260 ล้านบาท ครอบคลุม 3 - 5 เดือน หรือเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.5 - 6.0 ต่อปี ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง กู้ยืมเงินจากบริษัทที่เป็นผู้ถือหุ้นโดยการออกตั๋วสัญญาใช้เงิน จำนวน 31.85 ล้านบาท และจำนวน 149.17 ล้านบาท ตามลำดับ ประเภทครบกำหนดเมื่อทวงถาม มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR, MLR+2 ต่อปี ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน การกู้ยืมเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 บริษัทฯ ออกตั๋วสัญญาใช้เงินกับกรรมการจำนวน 100 ล้านบาท ชำระเมื่อทวงถามอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน บริษัทฯ จ่ายชำระครบในเดือนธันวาคม 2552

17. เจ้าหนี้การค้าและตัวเงินจ่าย

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
เจ้าหนี้การค้า				
- บริษัทที่เกี่ยวข้อง	28.6	570,421.98	773,673.13	11,752,299.86
- อื่น		157,701,423.93	145,133,956.11	149,578,126.13
ตัวเงินจ่าย		89,222,071.32	56,682,806.77	85,498,352.88
รวม		247,493,917.23	202,590,436.01	246,828,778.87

18. หนี้สินระยะยาวที่ครบกำหนดใน 1 ปี

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	19	2,886,275.61	4,148,924.44	2,864,489.71
เงินกู้ยืมระยะยาว	20	678,184,725.90	1,342,589,182.00	678,184,725.90
รวม		681,071,001.51	1,346,738,106.44	681,049,215.61

19. หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิ

รายละเอียดเกี่ยวกับสินทรัพย์ที่เช่าตามสัญญาเช่าการเงินมีดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
คอมพิวเตอร์	10,404,423.06	10,404,423.06	10,033,967.18	10,033,967.18
ยานพาหนะ	3,257,000.00	3,257,000.00	3,257,000.00	3,257,000.00
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(5,345,515.54)	(2,640,496.09)	(5,168,390.24)	(2,510,176.81)
ราคาตามบัญชี-สุทธิ	8,315,907.52	11,020,926.97	8,122,576.94	10,780,790.37



Back



Contents



Next

จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายสำหรับสัญญาเช่าการเงินข้างต้นมีดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
ภายใน 1 ปี	3,088,406.14	4,629,835.68	3,066,557.81	4,496,055.72
เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี	1,764,019.70	4,312,447.64	1,764,019.70	4,290,599.31
เกิน 3 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	201,075.80	741,054.00	201,075.80	741,054.00
	5,053,501.64	9,683,337.32	5,031,653.31	9,527,709.03
หัก ดอกเบี้ยจ่ายในอนาคตของสัญญาเช่าการเงิน	(354,738.57)	(835,649.80)	(354,676.14)	(829,967.91)
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	4,698,763.07	8,847,687.52	4,676,977.17	8,697,741.12

หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินไม่รวมดอกเบี้ยจ่ายในอนาคต มีดังนี้

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	4,698,763.07	8,847,687.52	4,676,977.17	8,697,741.12
หัก หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี	(2,886,275.61)	(4,148,924.44)	(2,864,489.71)	(4,020,763.94)
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน-สุทธิ	1,812,487.46	4,698,763.08	1,812,487.46	4,676,977.18

20. เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
เงินกู้ยืมระยะยาว				
- ธนาคารพาณิชย์	1,426,043,125.90	2,648,866,482.00	1,426,043,125.90	2,648,866,482.00
รวม	1,426,043,125.90	2,648,866,482.00	1,426,043,125.90	2,648,866,482.00
หัก ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี	(678,184,725.90)	(1,342,589,182.00)	(678,184,725.90)	(1,342,589,182.00)
รวม	747,858,400.00	1,306,277,300.00	747,858,400.00	1,306,277,300.00

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 บริษัทฯ กู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศและสถาบันการเงินรวม 7 แห่ง มีวงเงินรวมจำนวน 6,237.17 ล้านบาท และจำนวน 6,248.17 ล้านบาท ตามลำดับ มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ MLR - 1.50 ถึง MLR และ SPR ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระเงินต้นตามการปลดจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือการขายในสัดส่วนร้อยละ 70 - 90 ของราคาขาย บริษัทฯ ต้องชำระคืนเงินกู้ให้ครบทั้งจำนวน ในปี 2552 - ปี 2556 เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของแต่ละโครงการที่เสนอกู้และค้ำประกันโดยกรรมการ ตามหมายเหตุ 10 และ 28.14

ในปี 2552 บริษัทฯ มีเจ้าหนี้ค่าที่ดิน - ตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 136.72 ล้านบาท อาวัลโดยธนาคารพาณิชย์ วงเงินอาวัลดังกล่าวค้ำประกัน โดยที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการ ตามหมายเหตุ 10 เมื่อตัวสัญญาใช้เงินครบกำหนดชำระในเดือนตุลาคม 2552 บริษัทฯ ได้ออนเป็นเงินกู้ยืมระยะยาว ทั้งจำนวน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 บริษัทฯ มีวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้จำนวน 2,288.58 ล้านบาท และ 2,759.11 ล้านบาท ตามลำดับ

21. ทุนจดทะเบียน

- 21.1 ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ และรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2552 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2552 และ วันที่ 22 เมษายน 2552 ตามลำดับ มีมติให้
 - 21.1.1 ยกเลิกการออกใบสำคัญแสดงสิทธิให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม โดยไม่คิดมูลค่าจำนวน 335 ล้านหน่วย และอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จากการยกเลิกการออกใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าว ด้วยวิธีตัดหุ้นที่ยังไม่ได้นำออกจำหน่าย จำนวน 335 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
 - 21.1.2 อนุมัติให้แก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4 เรื่องทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุน บริษัทฯ ได้ดำเนินการแก้ไขแล้วเมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม 2552
- 21.2 ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ และรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2551 เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2551 และ วันที่ 22 เมษายน 2551 ตามลำดับ อนุมัติให้ยกเลิกการขายหุ้นเพิ่มทุนเพื่อจำหน่ายให้แก่ประชาชนทั่วไป โดยการออกใบสำคัญแสดงสิทธิให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมแทน โดยไม่คิดมูลค่า จำนวน 335,000,000 หน่วย ในอัตราส่วน 3 หุ้นเดิมต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ 2 ปีนับจากวันที่ออกและเสนอขาย และใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย สามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้ในราคาหุ้นละ 4 บาท ทุก 6 เดือน ในวันทำการสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและธันวาคมของแต่ละปี ตลอดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยใบสำคัญแสดงสิทธิที่ยังมิได้ใช้สิทธิทั้งหมดจะเป็นอันสิ้นผลทันทีและให้สิทธิในใบสำคัญแสดงสิทธิ รวมทั้งสิทธิในการซื้อหุ้นรองรับตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่ไม่ได้มีการใช้สิทธิเป็นอันสิ้นสุดลง

22. สำรองตามกฎหมาย

ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทฯ ต้องจัดสรรกำไรสุทธิเป็นทุนสำรองตามกฎหมายไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิ หลังจากหักยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนสำรองตามกฎหมายดังกล่าว จะนำไปจ่ายเงินปันผลไม่ได้

23. รายได้ค่าตอบแทนการโอนสิทธิในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

ในไตรมาส 2 ปี 2551 บริษัทฯ ได้รับค่าตอบแทนจากการโอนสิทธิในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับบริษัทแห่งหนึ่ง จำนวน 22.43 ล้านบาท จากการที่บริษัทฯ โอนสิทธิในการทำสัญญาจะซื้อจะขายกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน บริษัทฯ บันทึกการรายการดังกล่าว เป็นรายได้ค่าตอบแทนการโอนสิทธิ ทั้งจำนวนในงบกำไรขาดทุนภายใต้หัวข้อรายได้อื่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2551

24. เงินปันผลจ่าย

- 24.1 ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท และรายการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2552 ครั้งที่ 1/2552 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2552 และวันที่ 22 เมษายน 2552 ตามลำดับ มีมติให้งดจ่ายเงินปันผล
- 24.2 ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2551 และรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2551 เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2551 และวันที่ 22 เมษายน 2551 มีมติให้จ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2550 ในอัตรา อัตราหุ้นละ 0.03 บาท เป็นจำนวน 30.15 ล้านบาท ได้จ่ายให้ผู้ถือหุ้นเรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม 2551



Back



Contents



Next

25. การจ่ายค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร**25.1 ค่าตอบแทนกรรมการ**

ตามรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2552 และครั้งที่ 1/2551 เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2552 และ 2551 กำหนดจ่ายค่าตอบแทนกรรมการ ค่าเบี้ยประชุมและบำเหน็จกรรมการ สำหรับปี 2552 และปี 2551 เป็นจำนวนเงินไม่เกิน 2.48 ล้านบาท

25.2 ค่าตอบแทนผู้บริหาร

ค่าตอบแทนกรรมการบริหาร ผู้จัดการและผู้บริหารสํารายการรองจากผู้จัดการลงมาและผู้บริหารในระดับเทียบเท่ารายที่สี่ทุกราย ประกอบด้วย เงินเดือน ค่าที่ปรึกษา โบนัส เบี้ยประชุม บำเหน็จ ค่าเช่ารถ ค่าน้ำมันและค่าโทรศัพท์

26. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน

บริษัทฯ และพนักงานร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 และพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2542 โดยจัดตั้งเมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2547 และมอบหมายให้ผู้จัดการรับอนุญาตเป็นผู้จัดการกองทุนนี้ โดยหักจากเงินเดือนพนักงานส่วนหนึ่ง และบริษัทฯ จ่ายสมทบส่วนหนึ่ง และจะจ่ายให้พนักงานในกรณีที่ออกจากงานตามระเบียบการที่กำหนด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 บริษัทฯ และบริษัทย่อยจ่ายเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน จำนวน 2.88 ล้านบาท และจำนวน 3.34 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัทจำนวน 2.78 ล้านบาท และจำนวน 3.19 ล้านบาท ตามลำดับ)

27. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2552	2551	2552	2551
ซื้อที่ดิน วัสดุก่อสร้าง และค่าแรง				
ผู้รับเหมาระหว่างงวด	2,397,144,830.38	4,979,948,554.89	2,344,108,444.62	4,743,425,841.21
การเปลี่ยนแปลงในสินค้าสำเร็จรูป				
และงานระหว่างทำ	2,347,856,042.76	(1,662,797,946.64)	2,071,141,451.44	(2,123,522,952.37)
เงินเดือนและค่าแรง และผลประโยชน์อื่น				
ของพนักงาน	102,348,537.58	113,498,240.37	98,703,892.78	107,754,133.83
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	12,057,802.46	14,210,316.82	11,380,452.09	13,524,388.52

28. รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ลำดับ	บุคคลหรือกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	นโยบายราคา
1.	นายสันติ โกวิทจินดาชัย	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	มีเงินให้กู้ยืมกับบริษัทฯ	เงินกู้ยืมครบกำหนดเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ยตามอัตราที่ตกลงกัน ร้อยละ 5.00 - 6.50 ต่อปี จ่ายชำระ ดอกเบี้ยทุกเดือน
2.	บริษัท โกรโยธา กรุ๊ป จำกัด	บริษัทย่อย	ให้บริการรับเหมาก่อสร้าง และขายสินค้า มีเงินให้กู้ยืมกับบริษัทฯ บริษัทนำที่ดินค้ำประกัน วงเงินเบิกเกินบัญชี ถึงวันที่ 16 มีนาคม 2552 เดือนมิ.ย.-ส.ค. 2551 บริษัทฯ ใช้วงเงินการสั่งซื้อสินค้า 30 ล้านบาท รับจ้างดูแลและตกแต่งสวน	ราคาใกล้เคียงกับท้องตลาด เงินกู้ยืมครบกำหนดเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ยตามอัตราที่ตกลงกัน ร้อยละ 5.00 ต่อปี จ่ายชำระ ดอกเบี้ยทุกเดือน ไม่มีคำตอบแทน ไม่มีคำตอบแทน ค่าจ้างตามอัตราที่ตกลงกัน ตามผลงาน ที่ได้ทำ
3.	บริษัท ปริณเวเนเจอร์ จำกัด	บริษัทย่อย	มีเงินกู้ยืมจากบริษัทฯ ในรูปตัวสัญญาใช้เงิน บริษัทฯ เข้าค้ำประกันทุก วงเงินที่เกี่ยวกับโครงการ ก่อสร้าง ว่าจ้างบริษัทฯ จัดการและ บริหารโครงการ ว่าจ้างบริษัทฯ บริหารงาน ขายโครงการ ว่าจ้างบริษัทฯ ดูแลสวนและ ส่วนกลาง	เงินกู้ยืมครบกำหนดเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ยตามอัตราที่ตกลงกัน ร้อยละ MLR+2 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2551 ได้ปรับลดอัตรา ดอกเบี้ยเป็นร้อยละ MLR ต่อปี จ่ายชำระดอกเบี้ยพร้อมเงินต้น เข้าค้ำประกันตามสัดส่วนการถือหุ้น ค่าจ้างตามอัตราที่ตกลงกันเดือนละ 0.35 ล้านบาท ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม สิ้นสุดสัญญา 31 ตุลาคม 2552 ค่าจ้างตามอัตราที่ตกลงกัน ร้อยละ 2 ของยอดขาย ค่าจ้างตามอัตราที่ตกลงกันเดือนละ 0.10 ล้านบาท



Back



Contents



Next

ลำดับ	บุคคลหรือกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	นโยบายราคา
4.	บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)	เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท ย่อยแห่งหนึ่ง ในสัดส่วนร้อยละ 49	มีเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย แห่งหนึ่งในรูปตัวสัญญา ใช้เงิน	เงินกู้ยืมครบกำหนดเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ยตามอัตราที่ตกลงกัน ร้อยละ MLR+2 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2551 ได้ปรับลดอัตรา ดอกเบี้ยเป็นร้อยละ MLR ต่อปี จ่ายชำระดอกเบี้ยพร้อมเงินต้น เข้าค้าประกันตามสัดส่วนการถือหุ้น
			บริษัท ยูนิฯ เข้าค้าประกันทุก วงเงินที่เกี่ยวกับโครงการ ก่อสร้างของบริษัทย่อย แห่งหนึ่ง เป็นที่ปรึกษาทางการเงิน แก่บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง	ค่าจ้างตามอัตราที่ตกลงกัน เดือนละ 0.09 ล้านบาท ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม สิ้นสุดสัญญา 31 ตุลาคม 2552 ราคาและค่าบริการเป็นไปตามปกติธุรกิจ
5.	บริษัท ไทยจินดาผ้ามัน จำกัด	กรรมการบางท่าน เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ของบริษัทฯ	ขายและติดตั้งวัสดุตกแต่ง ให้บริษัทฯ	
6.	บริษัท ซีเอ็น เอสฟาร์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัทย่อย	มีเงินให้กู้ยืมจากบริษัทฯ ในรูปตัวสัญญาใช้เงิน	เงินกู้ยืมครบกำหนดเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ยตามอัตราที่ตกลงกัน ร้อยละ MLR จ่ายชำระดอกเบี้ย พร้อมเงินต้น
			นำที่ดินรอกการพัฒนาค้าประกัน เงินกู้ยืมธนาคารของบริษัทฯ	ไม่มีคำตอบแทน
7.	นางสาวสิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัย	กรรมการบริษัทฯ	มีเงินให้กู้ยืมกับบริษัทฯ ในรูปตัวสัญญาใช้เงิน จ่าย ชำระแล้วทั้งจำนวนในเดือน ธันวาคม 2552	เงินกู้ยืมครบกำหนดเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ย ร้อยละ 5.00 ต่อปี จ่ายชำระดอกเบี้ยทุกเดือน
			ค้าประกันเงินกู้ยืมธนาคาร ปี 2552 วงเงิน 240 ล้านบาท ปี 2551 วงเงิน 48 ล้านบาท	ไม่มีคำตอบแทน

รายการและจำนวนเงินด้านงบดุลกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ เป็นดังนี้

28.1 ลูกหนี้การค้า

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2552	2551	2552	2551
บริษัท ปริณเวเนเจอร์ จำกัด				
ลูกหนี้การค้า - ค่าบริหารงาน	0.00	0.00	0.00	749,000.00
ลูกหนี้การค้า - ค่าบริหารงานขาย	0.00	0.00	252,270.00	730,360.00
ลูกหนี้การค้า - อื่น	0.00	0.00	100,000.00	100,000.00
รวม	0.00	0.00	352,270.00	1,579,360.00

28.2 สินค้าคงเหลือ

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2552	2551	2552	2551
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)				
ดอกเบี้ยจ่ายโครงการรอตตจ่าย	7,246,662.84	40,932,794.07	0.00	0.00

28.3 เงินให้กู้ยืมระยะสั้น - ตัวสัญญาใช้เงิน - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2552	2551	2552	2551
ยอดยกมา	0.00	0.00	155,254,200.00	255,000,000.00
รับเงินกู้ยืมเพิ่มระหว่างงวด	0.00	0.00	0.00	0.00
คืนเงินกู้ยืมระหว่างงวด	0.00	0.00	(122,104,200.00)	(99,745,800.00)
ยอดคงเหลือปลายงวด	0.00	0.00	33,150,000.00	155,254,200.00
บริษัท ซี เอ็น เอสฟู้ดส์ (ประเทศไทย) จำกัด				
ยอดยกมา	0.00	0.00	56,000,000.00	56,000,000.00
รับเงินกู้ยืมเพิ่มระหว่างงวด	0.00	0.00	0.00	0.00
ยอดคงเหลือปลายงวด	0.00	0.00	56,000,000.00	56,000,000.00
รวม	0.00	0.00	89,150,000.00	211,254,200.00



28.4 ดอกเบี้ยค้างรับ - เงินให้กู้ยืมระยะสั้น-ตัวสัญญาใช้เงิน

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2552	2551	2552	2551
บริษัท ซี เอ็น เอสฟาร์ (ประเทศไทย) จำกัด	0.00	0.00	1,936,153.42	6,047,616.44
รวม	0.00	0.00	1,936,153.42	6,047,616.44

28.5 เงินกู้ยืมระยะสั้น - ตัวสัญญาใช้เงิน

28.5.1 นายสันติ โกวิทจินดาชัย

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2552	2551	2552	2551
ยอดยกมา	0.00	0.00	0.00	0.00
รับเงินกู้ยืมเพิ่มระหว่างงวด	0.00	15,000,000.00	0.00	15,000,000.00
จ่ายชำระเงินกู้ยืมระหว่างงวด	0.00	(15,000,000.00)	0.00	(15,000,000.00)
ยอดคงเหลือปลายงวด	0.00	0.00	0.00	0.00

28.5.2 บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด(มหาชน)

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2552	2551	2552	2551
ยอดยกมา	149,165,800.00	245,000,000.00	0.00	0.00
รับเงินกู้ยืมเพิ่มระหว่างงวด	0.00	0.00	0.00	0.00
จ่ายชำระเงินกู้ยืมระหว่างงวด	(117,315,800.00)	(95,834,200.00)	0.00	0.00
ยอดคงเหลือปลายงวด	31,850,000.00	149,165,800.00	0.00	0.00

28.5.3 นางสาวลิลักษณ์ โกวิทจินดาชัย

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2552	2551	2552	2551
ยอดยกมา	100,000,000.00	50,000,000.00	100,000,000.00	50,000,000.00
รับเงินกู้ยืมเพิ่มระหว่างงวด	5,000,000.00	50,000,000.00	5,000,000.00	50,000,000.00
จ่ายชำระเงินกู้ยืมระหว่างงวด	(105,000,000.00)	0.00	(105,000,000.00)	0.00
ยอดคงเหลือปลายงวด	0.00	100,000,000.00	0.00	100,000,000.00

28.5.4 บริษัท โกรโยธา กรุ๊ป

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2552	2551	2552	2551
ยอดยกมา	0.00	0.00	0.00	0.00
รับเงินกู้ยืมเพิ่มระหว่างงวด	0.00	0.00	0.00	40,000,000.00
จ่ายชำระหนี้กู้ยืมระหว่างงวด	0.00	0.00	0.00	(40,000,000.00)
ยอดคงเหลือปลายงวด	0.00	0.00	0.00	0.00
รวม	31,850,000.00	249,165,800.00	0.00	100,000,000.00

28.6 เจ้าหนี้การค้า

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2552	2551	2552	2551
บริษัท โกรโยธา กรุ๊ป จำกัด				
เจ้าหนี้การค้า - ผู้รับเหมา,ค่าสินค้า	0.00	0.00	11,181,877.88	48,983,149.58
บริษัท ไทยจินดาผ้าผ้าน จำกัด				
เจ้าหนี้การค้า - ค่าจ้างตกแต่ง	570,421.98	773,673.13	570,421.98	692,920.23
รวม	570,421.98	773,673.13	11,752,299.86	49,676,069.81

28.7 เงินประกันผลงาน

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2552	2551	2552	2551
บริษัท โกรโยธา กรุ๊ป จำกัด				
เงินประกันผลงาน - ค่าจ้างก่อสร้าง	0.00	0.00	4,268,092.85	4,586,864.55
รวม	0.00	0.00	4,268,092.85	4,586,864.55



Back



Contents



Next

รายการและจำนวนเงินด้านงบกำไรขาดทุนกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ เป็นดังนี้
28.8 ดอกเบี้ยรับ - เงินให้กู้ยืมระยะสั้น-ตัวสัญญาใช้เงิน

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	สำหรับปี สิ้นสุด		สำหรับปี สิ้นสุด	
	วันที่ 31 ธันวาคม 2552	วันที่ 31 ธันวาคม 2551	วันที่ 31 ธันวาคม 2552	วันที่ 31 ธันวาคม 2551
บริษัท ปรีณเวเนเจอร์ จำกัด	0.00	0.00	5,841,574.95	18,899,057.47
บริษัท ซีเอ็น เอสพีอาร์ (ประเทศไทย) จำกัด	0.00	0.00	3,388,536.98	3,963,534.25
รวม	0.00	0.00	9,230,111.93	22,862,591.72

28.9 รายได้ค่าบริหารงาน

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	สำหรับปี สิ้นสุด		สำหรับปี สิ้นสุด	
	วันที่ 31 ธันวาคม 2552	วันที่ 31 ธันวาคม 2551	วันที่ 31 ธันวาคม 2552	วันที่ 31 ธันวาคม 2551
บริษัท ปรีณเวเนเจอร์ จำกัด	0.00	0.00	4,550,000.00	8,400,000.00

28.10 รายได้ค่าบริหารงานขาย

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	สำหรับปี สิ้นสุด		สำหรับปี สิ้นสุด	
	วันที่ 31 ธันวาคม 2552	วันที่ 31 ธันวาคม 2551	วันที่ 31 ธันวาคม 2552	วันที่ 31 ธันวาคม 2551
บริษัท ปรีณเวเนเจอร์ จำกัด	0.00	0.00	7,312,997.42	13,687,368.13

28.11 รายได้ค่าบริการอื่น

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	สำหรับปี สิ้นสุด		สำหรับปี สิ้นสุด	
	วันที่ 31 ธันวาคม 2552	วันที่ 31 ธันวาคม 2551	วันที่ 31 ธันวาคม 2552	วันที่ 31 ธันวาคม 2551
บริษัท ปรีณเวเนเจอร์ จำกัด	0.00	0.00	1,200,000.00	1,200,000.00

28.12 ต้นทุนขาย

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	สำหรับปี สิ้นสุด		สำหรับปี สิ้นสุด	
	วันที่ 31 ธันวาคม 2552	วันที่ 31 ธันวาคม 2551	วันที่ 31 ธันวาคม 2552	วันที่ 31 ธันวาคม 2551
บริษัท โกรโยธา กรุ๊ป จำกัด				
- ค่าจ้างรับเหมา	0.00	0.00	15,459,539.17	25,951,380.75
- ค่าซื้อวัสดุ	0.00	0.00	28,349,440.54	254,705,200.59
	0.00	0.00	43,808,979.71	280,656,581.34
บริษัท ไทยจินดาผ้าผ้าม่าน จำกัด				
- ค่าจ้างตกแต่ง	2,311,206.72	1,385,494.37	1,866,455.47	1,385,494.37
	2,311,206.72	1,385,494.37	1,866,455.47	1,385,494.37
รวม	2,311,206.72	1,385,494.37	45,675,435.18	282,042,075.71

28.13 ดอกเบี้ยจ่าย

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	สำหรับปี สิ้นสุด		สำหรับปี สิ้นสุด	
	วันที่ 31 ธันวาคม 2552	วันที่ 31 ธันวาคม 2551	วันที่ 31 ธันวาคม 2552	วันที่ 31 ธันวาคม 2551
นายสันติ โกวิทจินดาชัย	0.00	232,397.26	0.00	232,397.26
นางสาวสิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัย	4,511,643.83	4,697,945.22	4,511,643.83	4,697,945.22
บริษัท โกรโยธา กรุ๊ป จำกัด	0.00	0.00	0.00	421,917.81
รวม	4,511,643.83	4,930,342.48	4,511,643.83	5,352,260.29

28.14 การค้าประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 กรรมการบริษัทฯ ท่านหนึ่งเข้าค้าประกันวงเงินกู้ยืมธนาคาร จำนวน 240 ล้านบาท และจำนวน 48 ล้านบาท ตามหมายเหตุ 15 และ 20 ตามลำดับ



Back



Contents



Next

29. การเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับกระแสเงินสด

29.1 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย เงินสดในมือและยอดคงเหลือในธนาคารจากรายการในงบดุลดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2552	2551	2552	2551
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	259,678,516.87	66,163,979.66	193,516,219.92	28,825,683.24

29.2 รายการไม่กระทบเงินสด

- 29.2.1 สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 บริษัทฯ และบริษัทย่อย บันทึกเงินฝากประจำที่มีภาระผูกพันจำนวน 10.65 ล้านบาทและ 24.97 ล้านบาท ตามลำดับ และเจ้าหนี้อื่นด้วยจำนวนเดียวกันตามหมายเหตุ 14 (เฉพาะบริษัทฯ สำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 จำนวน 11.65 ล้านบาท และ 18.47 ล้านบาท ตามลำดับ)
- 29.2.2 สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 บริษัทฯ โอนเงินฝากประจำที่มีภาระผูกพัน จำนวน 5.75 ล้านบาท และ 20.73 ล้านบาท ตามลำดับ ให้กับคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้าน และเจ้าหนี้อื่นลดลงด้วยจำนวนเดียวกัน
- 29.2.3 สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทฯ ซื้อที่ดินโดยการออกตั๋วสัญญาใช้เงิน จำนวน 136.72 ล้านบาท
- 29.2.4 สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทฯ โอนเงินกู้ยืมจากธนาคารที่ครบกำหนด จำนวน 128.73 ล้านบาท เป็นเงินกู้ยืมระยะยาว
- 29.2.5 สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2551 บริษัทฯ ซื้อสินทรัพย์โดยการทำสัญญาเช่าการเงิน จำนวน 9.01 ล้านบาท

30. ภาระผูกพัน

- 30.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายชำระค่าที่ดินตามสัญญาจะซื้อขายจำนวน 267.49 ล้านบาท และ 346.64 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัทฯ จำนวน 267.49 ล้านบาท และ 300.24 ล้านบาทตามลำดับ)
- 30.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าเช่าจากการทำสัญญาเช่าอาคารระยะยาว จนครบกำหนดตามสัญญาจำนวน 10.95 ล้านบาท และจำนวน 15.22 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัทฯ มีจำนวน 10.05 ล้านบาท และ 13.72 ล้านบาท ตามลำดับ)
- 30.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายชำระผู้รับเหมาก่อสร้างจากการทำสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างแต่ละโครงการจนครบตามสัญญา เป็นจำนวนเงิน 766.33 ล้านบาท และจำนวน 1,234.67 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัทฯ มีจำนวน 737.34 ล้านบาทและ 1,156.95 ล้านบาท ตามลำดับ)
- 30.4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าเช่าป้ายโฆษณาให้ครบกำหนดตามสัญญาเช่า เป็นจำนวนเงิน 1.66 ล้านบาท และ 4.76 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัทฯ มีจำนวน 1.66 ล้านบาท และ 4.28 ล้านบาท ตามลำดับ)
- 30.5 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และวันที่ 31 ธันวาคม 2551 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าเช่าจากการทำสัญญาเช่าดำเนินงานทรัพย์สินจนครบกำหนดตามสัญญา จำนวน 14.38 ล้านบาท และจำนวน 3.38 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัทฯ มีจำนวน 13.59 ล้านบาท และ จำนวน 3.38 ล้านบาท ตามลำดับ)

30.6 ภาระจากการพัฒนาโครงการที่ดำเนินการอยู่

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2552	2551	2552	2551
จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่ต้นงวด	27	23	22	18
จำนวนโครงการที่เปิดแล้ว	(7)	(2)	(4)	(2)
จำนวนโครงการที่เปิดใหม่	4	6	3	6
จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่สิ้นงวด	24	27	21	22
มูลค่าโครงการที่เปิดดำเนินการ(ล้านบาท)	16,066.35	18,538.27	15,014.83	16,284.13
มูลค่าซื้อขายที่ได้ทำสัญญาแล้วทั้งสิ้น (ล้านบาท)	10,003.14	12,771.51	9,070.97	10,949.60
คิดเป็นร้อยละของยอดขายรวมของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่	62.26	68.89	60.41	67.24

31.หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

- 31.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกัน เพื่อการพัฒนาโครงการ จำนวน 216.25 ล้านบาท และจำนวน 194.89 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัทฯ มีจำนวน 211.01 ล้านบาท และจำนวน 157.50 ล้านบาท ตามลำดับ)
- 31.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกันการสั่งซื้อ สินค้าจำนวน 2 ล้านบาท
- 31.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 บริษัทฯ มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในการค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี วงเงินกู้ยืมระยะสั้นวงเงิน อ่าวลั่วตัวสัญญาใช้เงิน เงินกู้ยืมระยะยาวและวงเงินหนังสือค้ำประกันให้แก่บริษัทย่อย บริษัท ปริณเวณเจอร์ จำกัด จำนวน 7.77 ล้านบาท และจำนวน 24.17 ล้านบาท ตามลำดับ
- 31.4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 บริษัทฯ ถูกฟ้องในคดีแพ่ง ดังนี้ ในปี 2547 บริษัทฯ และกรรมการท่านหนึ่งของบริษัทฯ ถูกฟ้องร้องในคดีอาญาในข้อหาโกงเจ้าหนี้เกี่ยวกับการซื้อที่ดิน เพื่อนำมาพัฒนาโครงการของบริษัทฯ ซึ่งที่ดินดังกล่าวผู้ขายได้ทำสัญญาจะซื้อขายไว้กับผู้ซื้ออีกรายหนึ่ง เมื่อบริษัทฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินจากผู้ขายแล้ว ผู้ซื้อรายดังกล่าวจึงทำการฟ้องร้องต่อบริษัทฯ และกรรมการของบริษัทฯ ศาลจังหวัดมีนบุรีได้พิพากษายกฟ้องคดีดังกล่าวแล้ว เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2549 ศาลอุทธรณ์มีคำพิพากษายืนตามศาลชั้นต้น เมื่อวันที่ 5 สิงหาคม 2552

32. สิทธิประโยชน์จากการส่งเสริมการลงทุน

บริษัทฯ ได้รับการส่งเสริมการลงทุนตามพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 จำนวน 2 บัตร สำหรับการประกอบกิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือรายได้ปานกลาง (พื้นที่ใช้สอยต่อหน่วยของที่อยู่อาศัยจะต้องมีขนาดไม่ต่ำกว่า 28 ตารางเมตร และจำหน่ายในราคาหน่วยละไม่เกินหนึ่งล้านบาท (รวมค่าที่ดิน))

สิทธิพิเศษที่สำคัญได้แก่ การได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นเวลา 5 ปี โดยมีมูลค่าไม่เกินจำนวน 68.34 ล้านบาท และจำนวน 48.36 ล้านบาท นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนสิทธิพิเศษนี้จะสิ้นสุดในวันที่ 4 ตุลาคม 2557 และวันที่ 11 ตุลาคม 2557 ตามลำดับ

เนื่องจากเป็นกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน บริษัทฯ จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามที่ระบุไว้ในบัตรส่งเสริมการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทฯ ยังไม่ได้เริ่มมีรายได้สำหรับธุรกิจที่ได้รับส่งเสริมการลงทุน



Back



Contents



Next

33. ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อย ประกอบกิจการขายอสังหาริมทรัพย์ และขายวัสดุก่อสร้าง และมียอดขายวัสดุก่อสร้างในสัดส่วนไม่ถึง ร้อยละ 10 ของยอดขายได้ จึงไม่มีนัยสำคัญในการเปิดเผยข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน และบริษัทฯ และบริษัทย่อย ประกอบธุรกิจส่วนงานภูมิศาสตร์ในประเทศไทยเพียงแห่งเดียว

34. การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงิน

34.1 นโยบายการบัญชี

รายละเอียดของนโยบายการบัญชีที่สำคัญ วิธีการที่ใช้ซึ่งรวมถึงเกณฑ์ในการรับรู้ และวัดมูลค่าที่เกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินแต่ละประเภท ได้เปิดเผยไว้แล้วในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 5

34.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในตลาด ซึ่งมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและ กระแสเงินสด รายการทางการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อยโดยส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด

34.3 ความเสี่ยงจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญา

ความเสี่ยงจากการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญาอาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่ บริษัทฯ และบริษัทย่อย ฝ่ายบริหารมีการบริหารจัดการธุรกิจอย่างระมัดระวัง โดยใช้นโยบายทางบัญชีในการรับรู้รายได้เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าต่อเมื่อได้รับชำระเต็มจำนวนแล้ว สำหรับบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจขายวัสดุก่อสร้าง ฝ่ายบริหารใช้นโยบายในการพิจารณาความน่าเชื่อถือของลูกค้า โดยกำหนดวงเงินการให้สินเชื่อและตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญในกรณีที่ไม่นับปฏิบัติตามสัญญา

34.4 ราคายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงในงบดุล ประกอบด้วย เงินสด เงินฝากธนาคาร เงินลงทุนชั่วคราว ลูกหนี้การค้า ตัวเงินรับ และตัวสัญญาใช้เงิน หนี้สินทางการเงินที่แสดงในงบดุล ประกอบด้วย เงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ตัวสัญญาใช้เงิน เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้ค่าทรัพย์สินและเงินกู้ยืมระยะยาว ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่แสดงในงบดุล มีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณ

35. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทฯ และบริษัทย่อย คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทางการเงินที่เหมาะสมและการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน	0.93	1.83	0.93	1.82

36. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกงบการเงินโดยคณะกรรมการของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2553

"The Beautiful Living"





PRIN
Siri

www.prinsiri.com