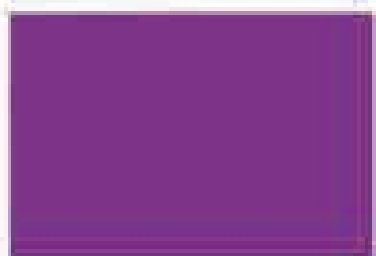
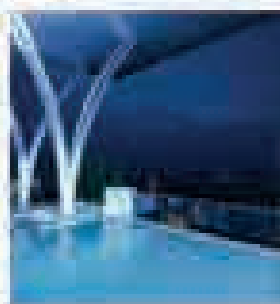
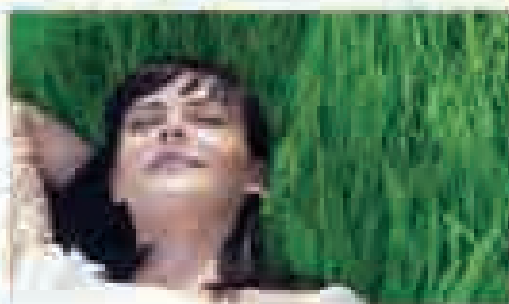
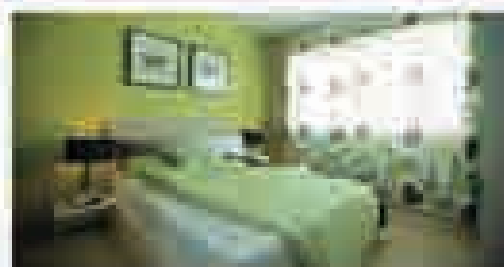


PRIN
SIFI

(Private Public Company Limited)

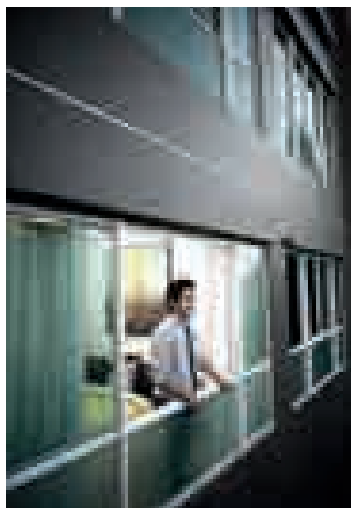


Prinsin Public Company Limited
Annual Report 2010

PRIN
SIFI

เลขที่หนังสือ: 2553
เลขที่บัญชี: 1000 (พันบาท)





สารบัญ

●	สารสนเทศจากคณะกรรมการบริษัท.....	5
●	รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ	7
●	รายงานความรับผิดชอบทางการเงิน	9
●	ข้อมูลโดยสรุปปี 2553.....	11
●	ปัจจัยความเสี่ยง.....	14
●	ลักษณะการประกอบธุรกิจ.....	17
●	การประกอบธุรกิจของแต่ละสายผลิตภัณฑ์.....	22
●	โครงการในอนาคต.....	41
●	ข้อพิพาททางกฎหมาย.....	44
●	โครงสร้างเงินทุนและนโยบายจ่ายเงินปันผล.....	50
●	โครงสร้างการจัดการและการควบคุมภายใน.....	53
●	รายการระหว่างกัน.....	74
●	ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน.....	85
●	ข้อมูลสรุปฐานะทางการเงิน 2553.....	105
●	รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต.....	107
●	งบการเงิน.....	108
●	หมายเหตุประกอบงบการเงิน.....	116



Back



Contents



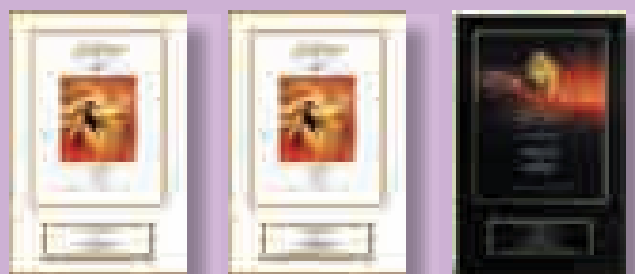
Next





PRIN siri

๕๕ Award of Merit ๕๕



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.

www.prinsiri.com

ปริญสิริ....ลึกซึ้งกับความหมายของคำว่า...บ้าน คำตอบที่ดีที่สุด
ที่หล่อหลอมเป็นแรงบันดาลใจเชื่อมสายใยแห่งความรักความผูกพัน
ระหว่างคุณกับบ้าน...สู่ความสุขในการพักผ่อน ด้วยโครงการคุณภาพ
กว่า 30 โครงการ ครอบคลุมพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล ภายใต้
ตราสินค้า สิริทาวารา ปริญญดา ปริญลักษณ์ บ้านปริญสิริ บ้านปริญ
ดิ ยูโรเปียน ทาวน์ เดอะ นอร์ธเทิร์น ทาวน์ เดอะพัลซ์ เดอะคอมพลีท
สมาร์ท คอนโด และเดอะไพรด์ พัทยา คอนโด



Back



Contents



Next



สารสนเทศจากคณะกรรมการบริษัท

เรียนท่านผู้ถือหุ้น

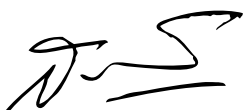
ในปี 2553 ที่ผ่านมา เศรษฐกิจโลกอยู่ในภาวะฟื้นตัวอย่างเปราะบางและยังคงมีความผันผวนต่อเนื่องจากปัญหาเศรษฐกิจในกลุ่มประเทศยุโรป ภาวะเศรษฐกิจของสหรัฐอเมริกาเริ่มฟื้นตัว ส่วนเศรษฐกิจเอเชีย ถือว่ายังคงมีความมั่นคงและเติบโตที่ดีกว่า เนื่องจากการเติบโตของเศรษฐกิจจีนและอินเดีย ซึ่งเป็นความหวังในการเป็นหัวรถจักร ในการขับเคลื่อนภาวะเศรษฐกิจทดแทน กลุ่มยุโรปและสหรัฐอเมริกา สินค้าโภคภัณฑ์ เช่น น้ำมัน ทองคำ และราคาผลผลิตทางการเกษตร อาทิ ยางพารา และ ปาล์ม มีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก สำหรับประเทศไทยนั้น แม้ว่าจะเผชิญกับปัญหาความแตกแยกและความรุนแรงทางการเมืองช่วงเดือน เมษายน และพฤษภาคม แต่ภาวะเศรษฐกิจยังคงขยายตัวได้ในอัตราที่สูง เนื่องจากการดำเนินนโยบายเศรษฐกิจของรัฐบาล การส่งออกที่มีมูลค่าสูงมาก ซึ่งคาดการณ์ว่าในปี 2554 นี้ ประเทศไทยจะยังคงมีอัตราการเติบโตทางด้านเศรษฐกิจที่ขยายตัวต่อเนื่อง

สำหรับ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้น จากการที่รัฐบาลไม่มีนโยบายต่ออายุมาตรการด้านภาษีอสังหาริมทรัพย์ซึ่งหมดอายุในช่วงสิ้นเดือนมิถุนายน 2553 ที่ผ่านมา และการที่ ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ออกมาตรการป้องกันการเก็งกำไรในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยกำหนดนโยบายการวางเงินขั้นต่ำ 10% สำหรับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อขาย รวมทั้งการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย ส่งผลให้ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อยู่ในภาวะชะลอตัวในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2553

ในปี 2553 ที่ผ่านมานั้น บริษัทได้มีการเปิดโครงการใหม่ 5 โครงการ แบ่งเป็นโครงการทาวน์โฮม 4 โครงการและ โครงการคอนโดมิเนียม 1 โครงการ มีมูลค่าโครงการรวมกว่า 2,654.14 ล้านบาท ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานในปี 2553 บริษัทมีรายได้ 4468.15 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิ 572.50 ล้านบาท บริษัทยังคงมีความมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจต่อไป เพื่อให้บรรลุเป้าหมายที่ตั้งไว้ และมีเจตนารมณ์ในการดำเนินธุรกิจ อย่างโปร่งใสและเป็นธรรม ภายใต้หลักการกำกับกิจการที่ดี เพื่อให้ได้รับการยอมรับว่าบริษัทเป็นหนึ่งในบริษัทที่มีธรรมาภิบาล และประสบความสำเร็จในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยการดำเนินธุรกิจยังคงเป็นไปด้วยความรอบคอบ เน้นการรักษาคุณภาพของสินค้ามากยิ่งขึ้น เพื่อรักษาส่วนแบ่งตลาดและอัตราการเจริญเติบโตของบริษัทให้ยั่งยืนต่อไป

ทั้งนี้ ในปีที่ผ่านมาบริษัทได้ศึกษาถึงระบบการก่อสร้างแบบใหม่ได้แก่ระบบ Prefabrication ซึ่งจะนำมาใช้ในการก่อสร้างบ้านเดี่ยว อันจะส่งผลให้การก่อสร้างได้รวดเร็วและลดต้นทุนงานก่อสร้าง และทำให้บริษัทมีอัตราการทำการกำไรที่ดีขึ้น รวมถึงการพัฒนากระบวนการด้านไอที การบริหารจัดการภายใน เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงานของบริษัท ให้มากยิ่งขึ้น

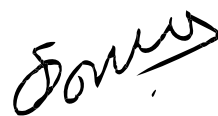
ท้ายที่สุดนี้ คณะกรรมการขอขอบคุณท่านผู้ถือหุ้น ลูกค้า คู่ค้า พนักงาน สถาบันการเงิน สื่อมวลชน นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ ที่ให้ความเชื่อมั่นและสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทด้วยดีเสมอมา บริษัทขอสัญญาว่าจะพัฒนาศักยภาพของบริษัทอย่างต่อเนื่อง เพื่อมุ่งสู่ความเป็นหนึ่งในผู้นำด้านอสังหาริมทรัพย์ไทย ด้วยนโยบายการดำเนินงานที่โปร่งใสตรวจสอบได้ และจะก้าวต่อไปอย่างแข็งแกร่ง เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกท่าน และ สังคมส่วนรวม ตลอดไป



นางสาวสิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัย
ประธานกรรมการบริหาร



ศ.ดร.วรภัทร โตชนะเกษม
ประธานกรรมการ



นายวิระ ศรีชนะชัยโชค
กรรมการผู้จัดการ



Back



Contents



Next



รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน โดยมี นางอัญชลี พิพัฒน์เสริญ เป็นประธาน คณะกรรมการตรวจสอบ นายวิทยา ด้านอรรถกุล และ นางสาวมนต์ผกา วงษา เป็นกรรมการตรวจสอบ และกรรมการตรวจสอบแต่ละท่านไม่ได้เป็นพนักงานของบริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน)

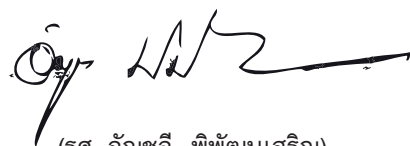
ในปี 2553 คณะกรรมการตรวจสอบได้จัดให้มีการประชุมรวม 4 ครั้ง โดยรายงานผลการประชุมต่อคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำ สรุปสาระสำคัญดังนี้

• สอบทานรายงานทางการเงิน และการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ โดยการประสานงานกับผู้สอบบัญชี และผู้บริหารที่รับผิดชอบในการจัดทำรายงานทางการเงินทั้งรายไตรมาสและประจำปี คณะกรรมการตรวจสอบอาจเสนอแนะให้ผู้สอบบัญชี สอบทานหรือตรวจสอบรายการใดๆ ที่เห็นว่าจำเป็น และเป็นเรื่องสำคัญในระหว่างการตรวจสอบบัญชีของบริษัท

ก็ได้

- สอบทานความเหมาะสมของระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) โดยสอบทานร่วมกับผู้สอบบัญชีและผู้ตรวจสอบภายใน
- ปรีกษาหารือ และพิจารณาถึงขอบเขตการตรวจสอบ และแผนการตรวจสอบของผู้ตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชีให้มีความสัมพันธ์และเกื้อกูลกันในส่วนที่เกี่ยวกับการตรวจสอบด้านการเงิน (Financial Auditing)
- สอบทานงบการเงินระหว่างปีร่วมกับผู้สอบบัญชีและผู้ตรวจสอบภายในก่อนที่จะนำเสนอให้หน่วยงานที่มีหน้าที่กำกับดูแล (Regulators)
- พิจารณาสั่งคณะกรรมการบริษัท เพื่อแต่งตั้งผู้สอบบัญชีประจำปี 2554 โดยเสนอนางสุวิมล กฤตยาเกียรติ์ หรือ นางสาวสมจินตนา พลหิรัญรัตน์ หรือนางพรสรุณ รุ่งเจริญกิจกุล จากสำนักงานสอบบัญชี ดี ไอ เอ เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทปี 2554 พร้อมได้พิจารณาคำตอบแทนผู้สอบบัญชีเพื่อเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นต่อไป
- สอบทานการปฏิบัติของบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
- ทบทวนกฎบัตรเพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลที่ดีและสอดคล้องกับพระราชบัญญัติของตลาดหลักทรัพย์
- ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

คณะกรรมการตรวจสอบเห็นด้วยกับผู้สอบบัญชีว่างบการเงินประจำปี 2553 ได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป บริษัทมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ ระบบการควบคุมภายในโดยรวมมีประสิทธิภาพ ไม่มีข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ มีการปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง ฝ่ายบริหารมีความมุ่งมั่นในการบริหารงานในกรอบจริยธรรมที่ดี มีความเป็นอิสระในการรายงานผลการตรวจสอบของผู้ตรวจสอบภายในโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ พร้อมทั้งการติดตามการดำเนินการตามข้อเสนอแนะ



(รศ. อัญชลี พิพัฒน์เสริญ)

ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

สอบ

กุมภาพันธ์ 2554



Back



Contents



Next



รายงานความรับผิดชอบ ของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินของ บริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) รวมถึงข้อมูลสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปีงบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปโดยเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ และใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวังและประมาณการที่ดีที่สุดในการจัดทำ รวมทั้งให้มีการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน เพื่อให้เป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นและนักลงทุนทั่วไปอย่างโปร่งใส

คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มีระบบบริหารความเสี่ยงให้มีการดำรงรักษาไว้ซึ่งระบบควบคุมภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล เพื่อให้ข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้องอย่างมีเหตุผลเพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลว่าข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สิน ตลอดจนเพื่อไม่ให้เกิดการทุจริตหรือการดำเนินการที่ผิดปกติดังมีสาระสำคัญ

ในการนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้ทำหน้าที่สอบทานนโยบายการบัญชีและคุณภาพของรายงานทางการเงิน สอบทานระบบควบคุมภายในและการตรวจสอบภายใน ตลอดจนระบบการบริหารความเสี่ยง โดยความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับเรื่องนี้ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานประจำปีแล้ว

งบการเงินของบริษัท ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของบริษัท คือสำนักงานสอบบัญชี ดี ไอ เอ ซึ่งในการตรวจสอบนั้น คณะกรรมการบริษัทได้สนับสนุนข้อมูลและเอกสารต่างๆ เพื่อให้ผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบและแสดงความเห็นได้อย่างถี่ถ้วนตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขปรากฏในรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งแสดงไว้ในรายงานประจำปีแล้ว

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าระบบควบคุมภายในของบริษัทโดยรวมอยู่ในระดับที่น่าพอใจและสามารถสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลได้ว่างบการเงินของ บริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) สำหรับปีสิ้นสุด ณ 31 ธันวาคม 2553 มีความเชื่อถือได้โดยถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปและปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

(ศ.ดร วรภัทร โตธนะเกษม)
ประธานกรรมการ

(นางสาวสิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัย)
ประธานกรรมการบริหาร



Back



Contents



Next

ส่วนที่ 1

ข้อมูลสรุป (Executive Summary)

สรุปภาพรวมของบริษัทและบริษัทย่อย

บริษัท ปรีณสิริ จำกัด (มหาชน) จัดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2543 ณ สิ้นปี 2553 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 1,105.5 ล้านบาท และมีทุนชำระแล้ว 1,105.49 ล้านบาท โดยเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,105.49 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท บริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทหมู่บ้านจัดสรร และประเภทอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งบริษัทจะเป็นผู้พัฒนาโครงการ และเป็นเจ้าของโครงการ บริษัทได้รับรางวัลการออกแบบบ้านดีเด่น “Awards of Merit” ในปี 2544 และปี 2547 จากงาน PCBC (Pacic Coast Builders Conference) ประเทศสหรัฐอเมริกา อีกทั้งยังได้รับรางวัลชมเชย และรางวัลระดับดี “โครงการบ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงาน ปี 2550 และปี 2551” ตามลำดับ จากกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน กระทรวงพลังงาน เน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายใต้แนวความคิด “The Art of Family Living” ในปี 2553 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทหมู่บ้านจัดสรร จำนวน 4,298.16 ล้านบาท ทั้งนี้ในปี 2553 บริษัทมีรายได้พิเศษจากการขายที่ดิน เนื่องจากยังไม่มีโครงการพัฒนา มูลค่า 97.67 ล้านบาท ปัจจุบันถือว่าบริษัทเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการยอมรับ และความไว้วางใจจากผู้บริโภคเป็นอย่างมากภายใต้แบรนด์ “ปรีณสิริ” โดยบริษัทมีการถือหุ้นในบริษัทย่อย 3 แห่ง ได้แก่

(1) บริษัท ปรีณเวนเจอร์ จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทหมู่บ้านจัดสรร บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

(2) บริษัท ไกร โยธา กรุ๊ป จำกัด “บริษัทย่อย” ประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง และจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง ให้กับบริษัท และผู้รับเหมาก่อสร้างของบริษัทเป็นส่วนใหญ่ ในปี 2553 มีสัดส่วนรายได้จากการจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง และจากการรับเหมาก่อสร้าง ประมาณร้อยละ 44.86 และร้อยละ 51.35 ตามลำดับ บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

(3) บริษัท ซีเอ็น เอสฟิอาร์ (ประเทศไทย) จำกัด “บริษัทย่อย” ประกอบธุรกิจค้าและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยส่วนใหญ่เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดิน และจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2550 โดยในปี 2553 บริษัท ซีเอ็น เอสฟิอาร์ (ประเทศไทย) จำกัด มีรายได้จากการขายที่ดินที่ยังไม่ได้พัฒนา มูลค่า 96.67 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.97 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

ผลิตภัณฑ์ของบริษัท แบ่งออกได้อีกดังนี้

(1) ประเภทหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งแบ่งออกเป็นแต่ละเฉพาะตัวผลิตภัณฑ์และกลุ่มเป้าหมายแต่ละกลุ่ม โดยจะใช้ชื่อโครงการที่แตกต่างกันออกไป และสามารถแบ่งออกได้อีกดังนี้

(1.1) บ้านเดี่ยว (Single Detached Home)

(1.1.1) บ้านเดี่ยวตลาดบนและระดับกลาง ใช้ชื่อโครงการสิริทาวารา และ บ้านปรีณสิริ ระดับราคาประมาณ 7.00 ล้านบาทขึ้นไป โดยเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ปานกลาง-สูง

(1.2) ทาวน์เฮ้าส์และทาวน์โฮม (Town House & Town Home)

(1.2.1) ทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น ใช้ชื่อโครงการ Six Nature ระดับราคาประมาณ 1.50 – 4.00 ล้านบาท โดยเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ปานกลาง

(1.2.2) ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น ใช้ชื่อโครงการ City Sense บ้านปรีณ ระดับราคาประมาณ 1.00 – 2.50 ล้านบาท โดยเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ปานกลาง



Back



Contents



Next

"The Art of Family Living"

(2) ประเภทอาคารชุดพักอาศัย (Condominium) ซึ่งแบ่งออกเป็นแต่ละเฉพาะตัวผลิตภัณฑ์และกลุ่มเป้าหมายแต่ละกลุ่ม โดยจะใช้ชื่อโครงการที่แตกต่างกันออกไป และสามารถแบ่งออกได้อีกดังนี้

(2.1) อาคารชุดพักอาศัยประเภทระดับความสูงของอาคารไม่เกิน 23 เมตร (Low Rise)

(2.1.1) ใช้ชื่อโครงการบริดจ์ และ เดอะไพลด์ ระดับราคาประมาณ 1.29 – 3.60 ล้านบาท กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ปานกลาง ถึงรายได้ค่อนข้างสูง

(2.1.2) ใช้ชื่อโครงการสมาร์ตคอนโด ระดับราคาประมาณ 0.69 - 1.00 ล้านบาท กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ปาน

กลาง

(2.2) อาคารชุดพักอาศัยประเภทระดับความสูงของอาคารเกิน 23 เมตร (High Rise) ใช้ชื่อโครงการเดอะคอมพลีท ระดับราคาประมาณ 1.79 – 12.00 ล้านบาท กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ปานกลาง ถึงรายได้ค่อนข้างสูง

เป้าหมายในการดำเนินธุรกิจของบริษัท บริษัทมุ่งเน้นความเป็นหนึ่งในผู้นำด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไทย รวมทั้งการได้การยอมรับและความไว้วางใจจากผู้บริโภคภายใต้ตราสินค้า “ปริณสิริ” และมีเป้าหมายในการขยายโครงการในอนาคตที่ยังคงเน้นการพัฒนาโครงการประเภทหมู่บ้านจัดสรร และโครงการประเภทอาคารชุดพักอาศัย บริษัทตั้งเป้าหมายการจัดซื้อที่ดินและนำมาพัฒนาโครงการใหม่ ๆ ประมาณ ปีละ 8 – 12 โครงการ ในด้านการตลาดบริษัทมีเป้าหมายที่จะสร้างการรับรู้ในตราสินค้า “ปริณสิริ” ให้มากขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทและบริษัทย่อยอยู่ระหว่างการเปิดขายโครงการทั้งสิ้น 22 โครงการ มูลค่ารวมประมาณ 15,180.88 ล้านบาท โดยในปี 2553 มีมูลค่าที่ขายแล้วรวมประมาณ 4,007.47 ล้านบาท และมียอดการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประมาณ 4,298.16 ล้านบาท ในปี 2553 มีโครงการที่ได้จัดซื้อที่ดินไปแล้วอยู่ระหว่างการก่อสร้างและเปิดขายภายในปี 2553 จำนวน 5 โครงการ มูลค่ารวมประมาณ 2,654.74 ล้านบาท โดยทางบริษัทยังคงมีนโยบายซื้อที่ดินเพิ่มเพื่อขยายโครงการในปี 2554 อีกจำนวนประมาณ 5-10 แปลง (หน่วย : ล้านบาท)

รายละเอียด	ปี 2551	ปี 2552	ปี 2553
รายได้รวม	4,372.88	4,917.46	4,468.15
ต้นทุนขาย	3,407.74	3,888.14	3,177.65
กำไรสุทธิ	315.56	483.89	572.50
สินทรัพย์รวม	7,144.11	5,818.07	5,567.52
หนี้สินรวม	4,615.91	2,810.44	2,185.99
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	2,528.19	3,007.62	3,381.52
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น (%)	23.93	22.74	28.56
อัตราส่วนกำไรสุทธิ (%)	7.22	9.79	12.67
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาทต่อหุ้น)	2.51	2.99	3.05
กำไรสุทธิต่อหุ้น (บาทต่อหุ้น)	0.33	0.48	0.53

ปี 2553 บริษัทมีกำไรสุทธิ จำนวน 572.50 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปี 2552 ถึงร้อยละ 18.31 เนื่องจากการควบคุมต้นทุนขายและค่าใช้จ่ายในการบริหารได้ดีและการได้รับสิทธิประโยชน์ทางด้านภาษีเงินได้(บีไอโอ)จากโครงการ สมาร์ทคอนโด เปรียบเทียบกับปี 2552 โดยกำไรสุทธิต่อหุ้น เพิ่มขึ้นเป็น 0.53 บาท จากปี 2552 ที่กำไรต่อหุ้น 0.48 บาท

อัตราส่วน หนี้สินต่อทุนในปี 2553 ลดลงอย่างมีนัยยะสำคัญเป็น 0.64 เท่า โดยบริษัทคาดการณ์จะรักษาระดับ อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนให้ไม่เกิน 1.2 เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาด้านหนี้สินที่บริษัทเคยประสบปัญหานี้มาในอดีตและเป็นการป้องกันความเสี่ยงทางด้านหนี้สินของบริษัทอีกทางหนึ่ง

สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย ณ สิ้นปี 2551 ปี 2552 ปี 2553 มีมูลค่าเท่ากับ 7,144.11 ล้านบาท 5,818.07 ล้านบาทและ 5,567.52 ตามลำดับ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย ประกอบด้วยสินทรัพย์หมุนเวียนและสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเท่ากับ 4,646.77 ล้านบาท และ 920.74 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 83.46 และร้อยละ 16.54 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยสินทรัพย์ส่วนใหญ่ของบริษัทเป็นสินค้างเหลือ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินค้างเหลือเท่ากับ 3,992.33 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 71.70 ของสินทรัพย์รวม



ปัจจัยความเสี่ยง

1. ความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง

วัสดุก่อสร้างถือเป็นวัตถุดิบที่สำคัญในการพัฒนาโครงการ ทั้งนี้ราคาวัสดุก่อสร้างหลักหลายส่วนในปีที่ผ่านมาได้มีการปรับราคาเพิ่มขึ้น เนื่องจากความต้องการวัสดุก่อสร้างเพิ่มขึ้น ประกอบกับความผันผวนของภาวะราคาน้ำมันที่ปรับตัวสูงขึ้น ราคาสินค้าโภคภัณฑ์หลักปรับราคาขึ้น ทั้งแร่เหล็ก ทองแดง ซึ่งส่งผลต่อต้นทุนราคาวัสดุในการก่อสร้าง รวมทั้งวัสดุก่อสร้างอื่น ๆ ที่ปรับตัวสูงขึ้นจากต้นทุนค่าขนส่ง ทั้งนี้บริษัทไม่สามารถปรับราคาขายได้ในทันที หรือหากบริษัทสามารถปรับราคาขายได้ ก็อาจส่งผลกระทบต่อจำนวนการขายที่อยู่อาศัยของบริษัท ดังนั้นความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างอาจส่งผลให้ต้นทุนในการก่อสร้างโครงการของบริษัทเพิ่มขึ้น ซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการทำกำไรของบริษัท

อย่างไรก็ตามสำหรับวัสดุก่อสร้างที่ผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นผู้รับผิดชอบและจัดหานั้น จะถูกกำหนดราคาการรับเหมาก่อสร้างพร้อมกับราคาวัสดุก่อสร้างไว้ในสัญญาว่าจ้างของบริษัทไว้แล้ว สำหรับวัสดุก่อสร้างที่บริษัทเป็นผู้จัดหานั้น เนื่องจากบริษัทมีอำนาจในการต่อรองกับผู้ค้าวัสดุก่อสร้างค่อนข้างสูง ทำให้บริษัทยังสามารถควบคุมต้นทุนของวัสดุก่อสร้างอยู่ในระดับที่เหมาะสมได้ โดยบริษัทจะวางแผนการก่อสร้างและทำการประเมินปริมาณการใช้วัสดุแต่ละประเภทรวมทั้งโครงการก่อน และจะสั่งซื้อวัสดุดังกล่าวตามปริมาณที่ได้ประเมินไว้โดยผ่านบริษัทที่ประกวดราคา และยืนยันราคาเป็นปี หรือเป็นโครงการจากบริษัทที่เป็นพันธมิตรทางการค้า

2. ความเสี่ยงจากนโยบายการจัดซื้อที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการในอนาคต

บริษัทมีนโยบายในการจัดซื้อที่ดิน โดยมุ่งเน้นที่ดินที่มีศักยภาพและสามารถนำมาพัฒนาโครงการได้ทันที ดังนั้นบริษัทจึงไม่มีนโยบายในการซื้อที่ดินสะสม (Land Bank) ไว้เป็นจำนวนมาก ๆ สำหรับการก่อสร้างโครงการต่าง ๆ ในอนาคต เนื่องจากบริษัทไม่ต้องการแบกรับภาระต้นทุนทางการเงิน ประกอบกับการแข่งขันในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่สูงขึ้น ดังจะเห็นได้จากมีการเปิดตัวโครงการใหม่ ๆ ที่เพิ่มมากขึ้น ทำให้มีการแข่งขันการซื้อที่ดินในทำเลที่ดีในระหว่างผู้ประกอบการ อาจทำให้ บริษัทมีความเสี่ยงจากการที่ราคาที่ดินที่มีการปรับตัวสูงขึ้น หรือไม่สามารถซื้อที่ดินในทำเลที่ต้องการได้ ซึ่งส่งผลให้ต้นทุนในการพัฒนาโครงการของบริษัทสูงขึ้น หรือไม่มีที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพในการพัฒนา

อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการจัดทำแผนการจัดหาและจัดซื้อที่ดินล่วงหน้าให้สอดคล้องกับการนำไปพัฒนาโครงการของบริษัทในแต่ละปี ดังนั้นบริษัทจะยังคงมีเวลาเพียงพอที่จะจัดหาที่ดินที่มีศักยภาพเพื่อนำมาพัฒนาโครงการในอนาคตของบริษัท และสามารถควบคุมราคาต้นทุนที่ดินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมได้ อีกทั้ง บริษัทมีนายหน้าค้าที่ดินเป็นจำนวนมากที่ติดต่อกับบริษัทอย่างต่อเนื่องและยาวนาน ทำให้มีความสัมพันธ์ที่ดีกับนายหน้าค้าที่ดินดังกล่าว ซึ่งจะคอยคัดเลือกที่ดินในทำเลที่ดี และราคาที่เหมาะสมมานำเสนอให้กับบริษัทเพื่อพิจารณาพัฒนาโครงการมาโดยตลอด

(ผู้ลงทุนควรอ่านรายละเอียดข้อมูลในส่วนที่ 2 ก่อนตัดสินใจลงทุนในหลักทรัพย์)

[Back](#)[Contents](#)[Next](#)



1. ปัจจัยความเสี่ยง

1.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับบริษัทและธุรกิจของบริษัท

1.1.1 ความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง

วัสดุก่อสร้างถือเป็นวัตถุดิบที่สำคัญในการพัฒนาโครงการ ทั้งนี้ราคาวัสดุก่อสร้างหลักหลายส่วน ในปีที่ผ่านมาได้มีการปรับราคาเพิ่มขึ้น เนื่องจากความต้องการวัสดุก่อสร้างเพิ่มขึ้น ประกอบกับความผันผวนของภาวะราคาน้ำมันที่ปรับตัวสูงขึ้น ราคาสินค้าโภคภัณฑ์หลักปรับราคาขึ้น ทั้งแร่เหล็ก ทองแดง ซึ่งส่งผลต่อต้นทุนราคาวัสดุในการก่อสร้าง รวมทั้งวัสดุก่อสร้างอื่น ๆ ที่ปรับตัวสูงขึ้นจากต้นทุนค่าขนส่ง ทั้งนี้บริษัทไม่สามารถปรับราคาขายได้ในทันที หรือหากบริษัทสามารถปรับราคาขายได้ ก็อาจส่งผลกระทบต่อจำนวนการขายที่อยู่อาศัยของบริษัท ดังนั้นความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างอาจส่งผลให้ต้นทุนในการก่อสร้างโครงการของบริษัทเพิ่มขึ้น ซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการทำกำไรของบริษัท

อย่างไรก็ตามสำหรับวัสดุก่อสร้างที่ผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นผู้รับผิดชอบและจัดหานั้น จะถูกกำหนดราคาการรับเหมาก่อสร้างพร้อมกับราคาวัสดุก่อสร้างไว้ในสัญญาว่าจ้างของบริษัทไว้แล้ว สำหรับวัสดุก่อสร้างที่บริษัทเป็นผู้จัดหานั้น เนื่องจากบริษัทมีอำนาจในการต่อรองกับผู้ค้าวัสดุก่อสร้างค่อนข้างสูง ทำให้บริษัทยังสามารถควบคุมต้นทุนของวัสดุก่อสร้างอยู่ในระดับที่เหมาะสมได้ โดยบริษัทจะวางแผนการก่อสร้างและทำการประเมินปริมาณการใช้วัสดุแต่ละประเภทรวมทั้งโครงการก่อน และจะสั่งซื้อวัสดุดังกล่าวตามปริมาณที่ได้ประเมินไว้โดยผ่านบริษัทย่อยของบริษัท

1.1.2 ความเสี่ยงจากนโยบายการจัดซื้อที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการในอนาคต

บริษัทมีนโยบายในการจัดซื้อที่ดิน โดยมุ่งเน้นที่ดินที่มีศักยภาพและสามารถนำมาพัฒนาโครงการได้ทันที ดังนั้นบริษัทจึงไม่มีนโยบายในการซื้อที่ดินสะสม (Land Bank) ไว้เป็นจำนวนมาก ๆ สำหรับการก่อสร้างโครงการต่าง ๆ ในอนาคต เนื่องจากบริษัทไม่ต้องการแบกรับภาระต้นทุนทางการเงิน ประกอบกับการแข่งขันในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่สูงขึ้น ดังจะเห็นได้จากการเปิดตัวโครงการใหม่ ๆ ที่เพิ่มมากขึ้น ทำให้มีการแข่งขันการซื้อที่ดินในทำเลที่ดีในระหว่างผู้ประกอบการ อาจทำให้ บริษัทมีความเสี่ยงจากการที่ราคาที่ดินที่มีการปรับตัวสูงขึ้น หรือไม่สามารถซื้อที่ดินในทำเลที่ต้องการได้ ซึ่งส่งผลให้ต้นทุนในการพัฒนาโครงการของบริษัทสูงขึ้น หรือไม่มีที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพในการพัฒนา

อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการจัดทำแผนการจัดหาและจัดซื้อที่ดินล่วงหน้าให้สอดคล้องกับการนำไปพัฒนาโครงการของบริษัทในแต่ละปี ดังนั้นบริษัทจะยังคงมีเวลาเพียงพอที่จะจัดหาที่ดินที่มีศักยภาพเพื่อนำมาพัฒนาโครงการในอนาคตของบริษัท และสามารถควบคุมราคาต้นทุนที่ดินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมได้ อีกทั้ง บริษัทมีนายหน้าค้าที่ดินเป็นจำนวนมากที่ติดต่อกับบริษัทอย่างต่อเนื่องและยาวนาน ทำให้มีความสัมพันธ์ที่ดีกับนายหน้าค้าที่ดินดังกล่าว ซึ่งจะคอยคัดเลือกที่ดินในทำเลที่ดี และราคาที่เหมาะสมมาแนะนำให้กับบริษัทเพื่อพิจารณาพัฒนาโครงการมาโดยตลอด

1.1.3 ความเสี่ยงจากนโยบายการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์

มาตรฐานการให้สินเชื่อโดยรวมของธนาคารพาณิชย์มีความเข้มงวดเพื่อป้องกันปัญหาหนี้เสียในระบบสถาบันการเงินและป้องกันปัญหาการเก็งกำไรในอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะมาตรการอัตราส่วนการให้สินเชื่อต่อมูลค่าบ้านหรือที่อยู่อาศัย จากธนาคารแห่งประเทศไทยที่กำหนดให้ผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ต้องวางเงินในอัตราร้อยละ 10 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อ เพื่อป้องกันปัญหาการเก็งกำไร ซึ่งสะท้อนถึงความระมัดระวังในการดำเนินธุรกิจ ท่ามกลางปัจจัยเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจที่ได้รับผลกระทบจากวิกฤตการเงินโลก ประกอบกับมีความกังวลต่อคุณภาพสินเชื่อและแนวโน้มภาวะอัตราดอกเบี้ยที่คาดว่าจะมีการปรับตัวสูงขึ้นในปี 2554 ดังนั้นลูกค้าของบริษัทจึงมีโอกาสน้อยที่จะไม่ได้รับการอนุมัติสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากธนาคารพาณิชย์เพื่อมาชำระค่าบ้านที่เหลือในวันโอนกรรมสิทธิ์กับบริษัท อาจส่งผลกระทบต่อยอดการโอนรวมทั้งความสามารถในการทำกำไรของบริษัท

ในการนี้บริษัท มีการติดตามภาวะเศรษฐกิจและติดตามนโยบายการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ต่าง ๆ ที่จะมีการดำเนินการของ บริษัท และมีการปรับกลยุทธ์ให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว รวมทั้งได้ทำการตรวจสอบข้อมูลลูกค้าก่อนยื่นขอสินเชื่อกับธนาคารพาณิชย์ในเบื้องต้น รวมถึงได้มีการเจรจาร่วมกับธนาคารพาณิชย์ในการอำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าในการติดต่อขอสินเชื่อกับธนาคาร เพื่อความรวดเร็วในการขอสินเชื่อ



1.1.4 ความเสี่ยงจากภาวะการณืที่แข่งขันสูงและปัญหาการเมือง

ภาวะเศรษฐกิจไทยในปี 2553 ในช่วงครึ่งปีแรกนั้น ภาวะเศรษฐกิจยังได้รับผลกระทบจากปัญหาด้านการเมืองภายในประเทศ โดยเฉพาะปัญหาทางการเมืองช่วงเดือนเมษายน - พฤษภาคม 2553 และ ความไม่มั่นคงในรัฐบาลผสมของพรรคร่วมรัฐบาลในประเด็น การแก้ไข รัฐธรรมนูญปี 2550 ปัญหาความไม่สงบใน 3 จังหวัดชายแดนภาคใต้ ประกอบกับความผันผวนของราคาน้ำมันที่เริ่มปรับตัวสูงขึ้นในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปีเนื่องจากสภาวะอากาศที่แปรปรวนทั่วโลก 2554 แต่เนื่องจากภาวะการฟื้นตัวของเศรษฐกิจประเทศไทย ตามการฟื้นตัวของภาวะเศรษฐกิจโลก ทำให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ได้เร่งเปิดโครงการในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2553 รวมถึงคาดการณ์ว่าจะเปิดโครงการเพิ่มเติมในปี 2554 เป็นจำนวนมาก อันจะทำให้บริษัทจะประสบปัญหาทางด้านการแข่งขันด้านอสังหาริมทรัพย์ จากปัจจัยดังกล่าวจะยังคงเป็นปัจจัยต่อเนื่องซึ่งส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจของประเทศและยังคงเป็นปัจจัยในการตัดสินใจของผู้บริโภคที่จะตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ในปี 2554

1.2 ปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ

ความเสี่ยงจากการที่บริษัทมีกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่มากกว่าร้อยละ 50

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทมีกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งได้แก่ กลุ่มตระกูลโกวิทจินดาชัย ซึ่งถือหุ้นในบริษัทจำนวน 695,411,072 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 62.91 ของจำนวนหุ้นที่จดทะเบียนชำระแล้ว ซึ่งสัดส่วนการถือหุ้นที่มีเกือบ 3 ใน 5 ดังกล่าว ทำให้ผู้ถือหุ้นรายใหญ่อ้างว่ามีอำนาจในการควบคุมบริษัท และมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจของบริษัทในทุกเรื่องที่ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้นผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัทจึงมีความเสี่ยงจากการไม่สามารถรวบรวมคะแนนเสียงเพื่อตรวจสอบ และถ่วงดุลเรื่องที่ผู้ถือหุ้นใหญ่เสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณา นอกจากนี้การถือหุ้นในลักษณะกระจุยตัวโดยผู้ถือหุ้นรายใหญ่นี้ยังทำให้โอกาสที่บริษัทจะถูกครอบงำกิจการ (Takeover) โดยบุคคลอื่นไม่สามารถเกิดขึ้นได้โดยปราศจากการยินยอมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่นี้ แม้ว่าผู้ถือหุ้นกลุ่มอื่นจะเห็นโอกาสที่จะทำให้อำนาจของกิจการเพิ่มขึ้น

อย่างไรก็ตาม บริษัทได้แต่งตั้งบุคคลภายนอก 4 ท่าน เข้าเป็นกรรมการอิสระของบริษัท และจัดให้มีคณะกรรมการตรวจสอบ จึงเป็นการถ่วงดุลอำนาจของการบริหารจัดการได้ในระดับหนึ่ง



Back



Contents



Next



2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

2.1 ประวัติความเป็นมาและพัฒนาการที่สำคัญ

2.1.1 ประวัติความเป็นมา

บริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) จัดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2543 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 5 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทหมู่บ้านจัดสรร และประเภทอาคารชุดพักอาศัย บริษัทได้รับรางวัลแบบบ้านดีเด่น “Award of Merit” ในปี 2544 และปี 2547 จากงาน PCBC (Pacic Coast Builders Conference) ประเทศสหรัฐอเมริกา อีกทั้งยังได้รับรางวัลชมเชย และรางวัลระดับดี “โครงการบ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงาน ปี 2550 และปี 2551” ตามลำดับ จากกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน กระทรวงพลังงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 1,105.5 ล้านบาทและทุนเรียกชำระแล้ว 1,105.49 ล้านบาท

2.1.2 พัฒนาการที่สำคัญ

- ปี 2547 • บริษัทแปรสภาพจากบริษัทจำกัดเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เพื่อเตรียมเสนอขายหุ้นสามัญให้แก่ประชาชน และนำหุ้นของบริษัทเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- ปี 2548 • บริษัทเข้าลงทุนในบริษัท โกร โยธา กรู๊ป จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้างและจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99
 - บริษัทร่วมลงทุนกับบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) จัดตั้งบริษัท ริญเวนเจอร์ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51.00
 - บริษัทเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 155 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ต่อประชาชนทั่วไป ในราคาเสนอขายหุ้นละ 2.80 บาท ทำให้บริษัทมีทุนจดทะเบียนและชำระแล้วเพิ่มเป็น 670 ล้านบาท
 - บริษัทเข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยหลักทรัพย์ของบริษัทเข้าซื้อขายวันแรกในกระดานหลัก (Main Board) เมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน 2548
- ปี 2549 • บริษัททำการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และขาย ประเภทอาคารชุดพักอาศัย ชื่อโครงการเดอะพัลซ์ คอนโดมิเนียม ซอยลาดพร้าว 44 เป็นโครงการแรก
 - บริษัทและบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) เพิ่มเงินลงทุนใน บริษัท ปริญเวนเจอร์ จำกัด อีก 2 ครั้ง เพื่อนำไปใช้ในการขยายธุรกิจ ทำให้ บริษัท ปริญเวนเจอร์ จำกัด มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วเป็น 76.25 ล้านบาท โดยบริษัทยังคงมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 51.00
 - บริษัทให้เงินกู้กับ บริษัท ปริญเวนเจอร์ จำกัด ตามสัดส่วนการถือหุ้น เพื่อนำไปใช้ในการดำเนินธุรกิจ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 บริษัทมียอดเงินให้กู้แก่ บริษัท ปริญเวนเจอร์ จำกัด รวม 248.28 ล้านบาท
- ปี 2550 • บริษัททำการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และขาย ประเภทอาคารชุดพักอาศัยโดยสร้างตราสินค้าเพิ่มภายใต้ชื่อ “เดอะคอมพลีท” และ “สมาร์ตคอนโด”
 - บริษัททำการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และขาย ประเภทบ้านแฝดและทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น โดยสร้างตราสินค้าเพิ่มภายใต้ชื่อ “ปริญญดา โลท์” และ “ปริญลักษณ์ โลท์”
 - บริษัทเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อผู้ถือหุ้นเดิมจำนวน 335 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1.50 บาท ในอัตราส่วน 2 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่ ทำให้บริษัทมีทุนชำระแล้วเพิ่มเป็น 1,005 ล้านบาท



Back



Contents



Next

"The Art of Family Living"

- บริษัทจัดตั้งบริษัท ซีเอ็น เอสพีอาร์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่รอการพัฒนา โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.99
 - บริษัทให้เงินกู้เพิ่มเติมกับ ปริณเวเนเจอร์ ตามสัดส่วนการถือหุ้น เพื่อนำไปใช้ในการดำเนินธุรกิจ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 บริษัทมียอดการให้เงินกู้รวม 255.00 ล้านบาท
 - บริษัทให้เงินกู้กับบริษัท ซีเอ็น เอสพีอาร์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อนำไปใช้ในการดำเนินธุรกิจ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 บริษัทมียอดการให้เงินกู้รวม 56.00 ล้านบาท
- ปี 2551
- บริษัททำการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และขาย ประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น โดยสร้างตราสินค้าเพิ่มภายใต้ชื่อ “บ้านปริณวลี” และ “บ้านปริณู”
 - บริษัททำการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และขาย ประเภทอาคารชุดพักอาศัยโดยสร้างตราสินค้าเพิ่มภายใต้ชื่อ “เดอะไพรด์ พัทยาสา 2”
- ปี 2552
- บริษัททำการเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ใหม่ (Rebranding) โดยได้มีการเปลี่ยน ตราบริษัทใหม่ และ จัดกิจกรรมครบรอบ 10 ปี ปริณวลี ความสุขยกกำลังสิบ และได้มีการเปลี่ยน สโลแกน เป็น “ The Art of Family Living”
 - บริษัททำการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และขาย ประเภททาวน์โฮม 3 ชั้น โดยสร้างตราสินค้าเพิ่มภายใต้ชื่อ Six Nature และ City Sense
 - บริษัทมีการเปลี่ยน ประธานกรรมการ จาก นายมงคล เปาอินทร์ เป็น ศ.ดร.วรภัทร โตธนะเกษม
- ปี 2553
- บริษัทได้ทำการเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 1,005.00 ล้านบาท เป็น 1,105.5 ล้านบาท โดยวิธีการออกหุ้นปันผลในอัตราส่วน 10 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นใหม่
 - บริษัทได้ทำการเปิดโครงการรวม 5 โครงการ มูลค่าโครงการรวมกว่า 2,654.74 ล้านบาทโดยเป็นโครงการแนวราบ 4 โครงการ ภายใต้ชื่อ ตราสินค้า “Six Nature” 2 โครงการ ได้แก่โครงการ “วิภาวดี 60” และ “เพชรเกษม 69” และภายใต้ชื่อตราสินค้า “City Sense” 2 โครงการ ได้แก่ โครงการ “สรองประชา” “ประชาชื่น” โครงการคอนโดมิเนียม(Low-rise) ภายใต้ตราสินค้า “Smart Condo” 1 โครงการ ได้แก่ โครงการ “วัชรพล”
 - บริษัทได้มีมติทำการซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ปริณเวเนเจอร์ จำกัด จำนวน 4.9 ล้านหุ้น ส่งผลให้บริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้น ร้อยละ 100 ในบริษัท ปริณเวเนเจอร์ จำกัด

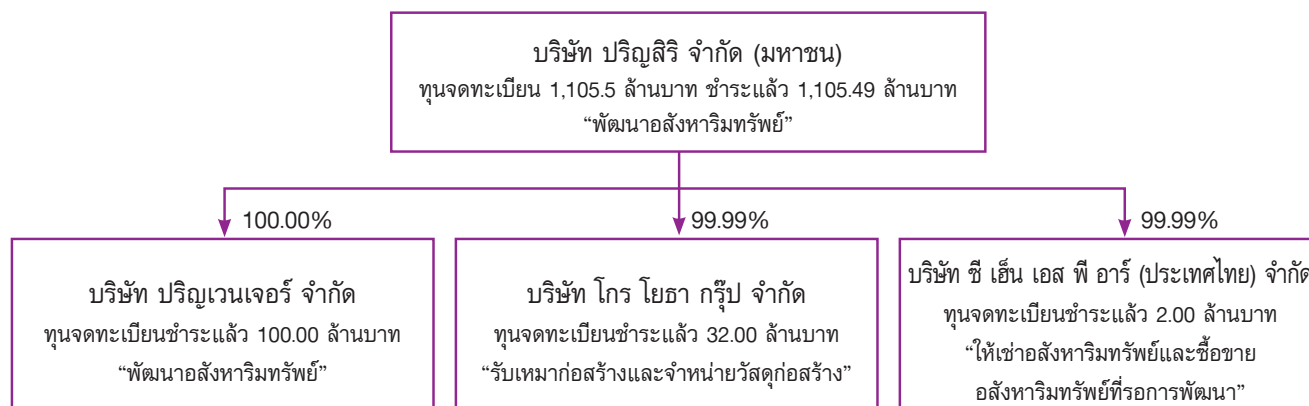
2.2 ภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัท และบริษัทย่อย

บริษัท ปริณวลี จำกัด (มหาชน) “บริษัท” และบริษัท ปริณเวเนเจอร์ จำกัด “บริษัทย่อย” ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทหมู่บ้านจัดสรร และประเภทอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งบริษัทจะเป็นผู้พัฒนาโครงการและเป็นเจ้าของโครงการ โดยเน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายใต้แนวความคิด “The Art of Family Living” ในปี 2553 บริษัทมีสัดส่วนการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทหมู่บ้านจัดสรรร้อยละ 98.38 ของรายได้รวม ปัจจุบันถือว่าบริษัทเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการยอมรับ และความไว้วางใจจากผู้บริโภคเป็นอย่างสูง ภายใต้แบรนด์ “ปริณวลี” ไม่ว่าจะเป็น ด้านทำเลที่ตั้งโครงการที่ดี ด้านผลิตภัณฑ์ที่ดีมีคุณภาพ ราคาที่เหมาะสม และด้านบริการหลังการขายที่ดี บริษัทได้มีการพัฒนาและปรับปรุงผลิตภัณฑ์ของบริษัทอย่างต่อเนื่องมาโดยตลอด เพื่อให้ผลิตภัณฑ์ตรงกับความต้องการของลูกค้ามากที่สุด เช่น การออกแบบรูปแบบโครงการ ผังโครงการ รูปแบบบ้าน ประโยชน์ใช้สอย ทำเลที่ตั้งโครงการ การคัดสรรวัสดุก่อสร้าง และอุปกรณ์ตกแต่งที่มีความเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมในแต่ละโครงการ การนำเทคโนโลยีการก่อสร้างแบบใหม่ เช่น การสร้างบ้านแบบอุโมงค์ (Tunnel formwork) การนำระบบ Pre-fabrication ซึ่งจะเพิ่มประสิทธิภาพในการก่อสร้าง โดยจะลดเวลาการสร้างที่อยู่อาศัยให้สั้นลง และควบคุมคุณภาพได้ดีมากขึ้น อันจะตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้มากขึ้น เป็นต้น



โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553



บริษัท ปริณเวนเจอร์ จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรรบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

บริษัท โกร โยธา กรุ๊ป จำกัด ประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง และจำหน่ายวัสดุก่อสร้างประเภท ปูนซีเมนต์ สี เหล็ก และไม้ เป็นต้น โดยให้บริการ และจำหน่ายสินค้าให้กับบริษัท และผู้รับเหมาก่อสร้างของบริษัทเป็นส่วนใหญ่ ในปี 2553 บริษัท โกร โยธา กรุ๊ป จำกัด มีสัดส่วนรายได้จากธุรกิจจำหน่ายวัสดุก่อสร้างและรับเหมาก่อสร้าง ประมาณร้อยละ 44.87 และร้อยละ 51.35 ตามลำดับ

บริษัท ซีเอ็นเอสพีอาร์ (ประเทศไทย) จำกัด จัดตั้งขึ้นเมื่อเดือนมิถุนายน 2550 เพื่อประกอบธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่รอการพัฒนา เช่น การซื้อที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าและการลงทุน เพื่อแสวงหากำไรจากการเพิ่มค่าของอสังหาริมทรัพย์ การให้เช่าทั้งระยะสั้นและระยะยาว รวมถึงรายได้จากการให้บริการ หรือบริหารโรงแรมสถานบริการที่พักตากอากาศและที่พักอาศัย เป็นต้น โดยจะเป็นบริษัทที่สร้างรายได้ที่ไม่ได้มาจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เช่น ค่าเช่า ให้กับบริษัท สำหรับในปี 2553 บริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินที่ยังไม่ได้พัฒนา มูลค่า 97.67 ล้านบาท

รายได้	ผู้ดำเนินการ	2551		2552		2553	
		งบการเงินรวม		งบการเงินรวม		งบการเงินรวม	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บ้านเดี่ยวตลาดบน	บริษัท	123.50	2.82	85.50	1.73	134.11	3.00
บ้านเดี่ยวตลาดกลาง/บ้าน แฟลต	บริษัท/ปริณเวนเจอร์	1,238.29	28.32	1,280.62	26.04	769.86	17.23
ทาวน์เฮ้าส์/โฮมออฟฟิศ	บริษัท/ปริณเวนเจอร์	2,107.52	48.20	1,246.53	25.34	1,260.64	28.21
อาคารชุดพักอาศัย	บริษัท	2.29	0.05	1,708.94	34.75	2,133.56	47.75
ที่ดินเปล่า	บริษัท	827	18.91	555.63	11.29	97.67	2.18
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	บริษัท/ปริณเวนเจอร์	4,298.60	98.30	4,877.22	99.18	4,395.84	98.38
รายได้จากการขายสินค้า	โกรโยธา	30.26	0.69	20.58	0.41	53.65	1.20
รายได้อื่น	บริษัท/บริษัทย่อย	43.95	1.00	19.63	0.4	18.66	0.42
รวมรายได้ทั้งสิ้น		4,372.81	100.00	4,917.43	100.00	4,468.15	100.00

หมายเหตุ : บ้านเดี่ยวตลาดบน ราคาขายตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป
บ้านเดี่ยวตลาดกลาง ราคาขายตั้งแต่ 3 – 10 ล้านบาท



Back



Contents



Next

"The Art of Family Living"

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ส่วนใหญ่จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยใน ปี 2551 ปี 2552 ปี 2553 บริษัทและบริษัทย่อยมีสัดส่วนรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์คิดร้อยละ 98.39 ร้อยละ 99.18 และร้อยละ 98.38 ของรายได้รวม ตามลำดับ ในปี 2551 เป็นรายได้จากทาวน์เฮาส์และโฮมออฟฟิศมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 48.24 ของรายได้รวม ในปี 2552 บริษัทมีรายได้จากการขายบ้านเดี่ยวและทาวน์โฮม เป็นสัดส่วนร้อยละ 26.04 และ 25.34 ในปี 2553 บริษัทมีรายได้จากการขาย บ้านเดี่ยวและทาวน์โฮม เป็นสัดส่วนร้อยละ 20.23 และ 28.21ตามลำดับ

ในส่วนของการขายคอนโดมิเนียม (Condominium) ในปี 2551 บริษัทมีรายได้จากการขายอาคารชุด เดอะพัลส์ คอนโดมิเนียม ซอยลาดพร้าว 44 จำนวน 2.29 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ .05 ของรายได้รวมปี 2551 ปี 2552 เป็นปีที่บริษัทมีรายได้จากการขายอาคารชุด จำนวน 1,709 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 34.75 ของรายได้รวม โดยในปี 2552 นี้ เป็นปีที่บริษัทมียอดขายได้จากอาคารชุดพักอาศัยสูงกว่า บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม เนื่องจากว่า บริษัทได้มีโครงการโอนจาก โครงการเดอะคอมพลีท ราชปรารภ และ โครงการ เดอะไพรด์ พัทยาสา 2 โดยทั้งสองโครงการมีมูลค่ารวมกว่า 1,700 ล้านบาท สำหรับปี 2553 เป็นอีกปีที่บริษัทมียอดขายได้จากอาคารชุดพักอาศัยสูงกว่า บ้านเดี่ยว และทาวน์โฮม เนื่องจาก บริษัทได้มีโครงการโอนจากโครงการ 3 โครงการ ได้แก่ เดอะคอมพลีท นราธิวาส, บริดจ์ พหลโยธิน 37, และโครงการสมาร์ทคอนโด พระรามสอง โดยทั้งสามโครงการมีมูลค่ารวมกว่า 2,100 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 47.75 ของรายได้รวม

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายวัสดุก่อสร้างประเภท ปูนซีเมนต์ สี เหล็ก ไม้ และการก่อสร้างเป็นต้น โดยในปี 2551 ปี 2552 และ ปี 2553 มีสัดส่วนการขายสินค้าร้อยละ 0.59 ร้อยละ 0.41 และร้อยละ 1.20 ของรายได้รวมตามลำดับ

ในปี 2553 บริษัทมีรายได้พิเศษจากการขายที่ดินที่บริษัทยังไม่มีแผนพัฒนาในระยะเวลาอันใกล้มูลค่า 97.67 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 2.18 ของรายได้รวม สำหรับรายได้อื่น ส่วนใหญ่มาจากเงินค่าจองบ้านที่ลูกค้าที่ไม่มาทำสัญญาเมื่อถึงกำหนดเวลา ค่างวดผ่อนชำระที่ลูกค้าชำระมาระยะหนึ่งแล้วหยุดชำระโดยไม่มาติดต่อบริษัท และค่าปรับงานก่อสร้างล่าช้าจากผู้รับเหมาของบริษัท

2.4 เป้าหมายในการดำเนินธุรกิจของบริษัท

จากการมุ่งเน้นความเป็นหนึ่งในผู้นำด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไทย รวมทั้งการทำให้ได้การยอมรับ และความไว้วางใจจากผู้บริโภคภายใต้ตราสินค้า “ปริญสิริ” บริษัทจึงมุ่งเน้นการคัดเลือกที่ดินในทำเลที่ดีมีความโดดเด่น การพัฒนาและปรับปรุงรูปแบบโครงการ แบบบ้าน และคุณภาพของงานก่อสร้าง รวมไปถึงการคัดสรรวัสดุอุปกรณ์ต่าง ๆ ในงานก่อสร้างที่มีคุณภาพดีเหมาะสมในแต่ละโครงการ อีกทั้งยังมุ่งเน้นการบริการหลังการขายที่ดีอีกด้วย บริษัทมีเป้าหมายในการขยายโครงการในอนาคต โดยยังคงเน้นการพัฒนาโครงการประเภทหมู่บ้านจัดสรร และโครงการประเภทอาคารชุดพักอาศัย เพื่อให้สามารถเข้าถึงและครอบคลุมลูกค้ากลุ่มเป้าหมายได้อย่างทั่วถึง

ในด้านการตลาดบริษัทมีเป้าหมายที่จะสร้างการรับรู้ในตราสินค้า “ปริญสิริ” (Brand Awareness) ให้มากขึ้น โดยเน้นให้ผู้บริโภครับรู้ถึง บ้านของปริญสิริที่เป็นคำว่า “บ้าน” อย่างแท้จริง ซึ่งเป็นศูนย์รวมของครอบครัว และความอบอุ่น ภายใต้แนวความคิด “The Art of Family Living” โดยผ่านสื่อต่าง ๆ เช่น โทรทัศน์ วิทยุ ป้ายโฆษณา แผ่นพับ เป็นต้น เพื่อเป็นการกระตุ้นและสร้างความต้องการของผู้บริโภคในผลิตภัณฑ์ของบริษัท





3. การประกอบธุรกิจของแต่ละสายผลิตภัณฑ์

3.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์

บริษัท ปรินสิริ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”)

บริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทหมู่บ้านจัดสรร แบบบ้านสร้างเสร็จก่อนขาย และประเภทอาคารชุดพักอาศัย เพื่อจำหน่าย โดยบริษัทจะเป็นผู้พัฒนาและเป็นเจ้าของโครงการ สำหรับทำเลที่ตั้งโครงการที่เลือกนำมาพัฒนานั้น ส่วนใหญ่จะเป็นบริเวณเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งอยู่ใกล้แหล่งชุมชนที่มีระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่าง ๆ ไว้รองรับการพัฒนาอย่างครบครัน ทั้งระบบไฟฟ้า ระบบประปา การสื่อสาร การคมนาคมขนส่งที่สะดวก ผลิตภัณฑ์ทุกประเภทที่บริษัททำการพัฒนาจะใช้ตราสินค้า “ปรินสิริ” ภายใต้แนวความคิด “The Art of Family Living”

รูปตราสินค้าของบริษัท



บริษัทให้ความสำคัญกับคุณภาพสินค้าเป็นอย่างมาก โดยผสานทุกรายละเอียด ทุกความประณีต ด้วยวัสดุคุณภาพที่คัดสรรด้วยความตั้งใจในทุกองค์ประกอบของบ้าน อีกทั้งยังมีการตรวจสอบคุณภาพของผลิตภัณฑ์ในทุกๆ ขั้นตอน รวมทั้งมีการพัฒนาปรับปรุงผลิตภัณฑ์อย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ผลิตภัณฑ์ตรงกับความต้องการของลูกค้ามากที่สุด

ปัจจุบันการขายผลิตภัณฑ์ของบริษัท จะให้ชำระเงินจอง เงินดาวน์ และเงินทำสัญญา จากลูกค้ารวมทั้งสิ้นประมาณร้อยละ 10 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	:	สิริทาวเวอร์
ระดับราคา	:	15.0 ล้านบาทขึ้นไป
กลุ่มลูกค้า	:	กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้สูง

(1.2) บ้านเดี่ยวตลาดกลาง

ตราสัญลักษณ์โครงการ	:	
ชื่อโครงการ	:	บ้านปริณสิริ และ Zerene
ระดับราคา	:	5.00 – 10.00 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้า	:	กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ปานกลางถึงค่อนข้างสูง

(2) ทาวน์เฮ้าส์และโฮมออฟฟิศ (Town House & Home Ofce)**(2.1) ทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น**

ตราสัญลักษณ์โครงการ	:	
ชื่อโครงการ	:	Six Nature
ระดับราคา	:	2.00 – 5.00 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้า	:	กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ปานกลาง

(2.2) ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น

ตราสัญลักษณ์โครงการ	:	
ชื่อโครงการ	:	City Sense
ระดับราคา	:	1.50 – 3.00 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้า	:	กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ปานกลาง



Back



Contents



Next

"The Art of Family Living"

3.1.2 ประเภทอาคารชุดพักอาศัย (Condominium)

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดพักอาศัยเพื่อจำหน่ายของบริษัทนั้น เป็นการพัฒนาโครงการในลักษณะแนวสูง ซึ่งตัวผลิตภัณฑ์จะมีลักษณะเป็นอาคารชุดพักอาศัยที่สูง 8 ชั้นขึ้นไป โดยรูปแบบอาคารชุดพักอาศัย และรูปแบบโครงการ ในแต่ละโครงการจะแตกต่างกันออกไปตามความเหมาะสมของสถานที่ตั้งของโครงการ และความต้องการของลูกค้า ซึ่งในแต่ละโครงการที่บริษัทพัฒนานั้นจะมีสาธารณูปโภคโครงการอย่างครบครัน โดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกและการรักษาความปลอดภัย เช่น สระว่ายน้ำล้อมด้วยสวนสวย ลิฟท์ ระบบจานดาวเทียม ระบบรักษาความปลอดภัย เป็นต้น ทั้งนี้ บริษัทได้แบ่งประเภทของผลิตภัณฑ์ออกเป็นสามแบรนด์ เพื่อให้ชัดเจนในการวางตำแหน่งของผลิตภัณฑ์และง่ายต่อการจดจำ โดยชื่อโครงการ Bridge, The Pride และสมาร์ทคอนโด จะเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยประเภท Low Rise Condominium (ระดับความสูงของอาคารไม่เกิน 23 เมตร) และ ชื่อโครงการ เดอะคอมพลีท (The Complete) สำหรับโครงการอาคารชุดพักอาศัยประเภท High Rise Condominium (ระดับความสูงของอาคารเกิน 23 เมตร)

อาคารชุดพักอาศัยความสูงต่ำกว่า 23 เมตร (Low Rise)

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 ไพร์ด พัทยาสาย 2
ระดับราคา	:	2.00 - 5.00 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้า	:	กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ปานกลางถึงสูง

อาคารชุดพักอาศัยประเภทระดับความสูงของอาคารเกิน 23 เมตร (High Rise)

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



"The Art of Family Living"

ตารางรายละเอียดโครงการที่เปิดขายอยู่ของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553

หน่วย: ล้านบาท (ยกเว้นจำนวนยูนิต)

โครงการ / ราคาขายต่อยูนิต	ลักษณะโครงการ/ พื้นที่โครงการ (ไร่)	ที่ตั้งโครงการ	รวม		ขายแล้ว			โอนแล้ว			ยอดสินค้ารอการขาย			* มูลค่า	ความคืบหน้าในการ ก่อสร้าง	
			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
บ้านเดี่ยว																
ปริญสิริ นวมินทร์ (ราคา 4.30-17.80 ล้านบาท)	บ้านเดี่ยว 35-0-88.30 ไร่	ถนนนวมินทร์ เขต บึงกุ่ม	88	726.32	86	697.32	96.01	86	697.32	96.01	2	29.00	3.99	306.67	306.67	100.00
สิริทาวารา ออเรนทอล (ราคา 13.00-40.00 ล้านบาท)	บ้านเดี่ยว 30-2-44 ไร่	ถนนประดิษฐ์มนูธรรม (เลียบทางด่วน เอกมัย-รามอินทรา)	63	1,129.68	56	1,001.26	86.63	56	1,001.26	86.63	7	128.42	11.37	490.00	481.42	98.25
ปริญญดา แจ่มจันทร์ (ราคา 4.30-9.90 ล้านบาท)	บ้านเดี่ยว 9-1-66 ไร่	ซอยแจ่มจันทร์ เขต บึงกุ่ม	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	661.40	79	640.21	94.12	79	640.21	94.12	4	21.19	5.87	383.84	383.84	100.00
ปริญญดาไลฟ์ 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



"The Art of Family Living"

โครงการ / ราคาขายต่อหน่วย	ลักษณะโครงการ/ พื้นที่โครงการ (ไร่)	ที่ตั้งโครงการ	รวม		ขายแล้ว			โอนแล้ว			ยอดสินค้ารอการขาย			* มูลค่า เงินลงทุน ในโครงการ (ล้านบาท)	ความคืบหน้าในการ ก่อสร้าง	
			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	1,315.73	140	985.92	74.93	124	857.50	65.17	64	458.23	34.83	513.77	480.32	93.49
นอร์ทเทิร์น ไพร์ม (ปริญญดา)	บ้านเดี่ยวและที่ดิน เปล่า	คลองหลวง ปทุมธานี	20	104.87	0	0.00	0.00	0	0.00	0.00	20	104.87	100.00	65.24	18.78	28.79
รวมบ้านเดี่ยว			625	4,716.09	541	4,076.77	86.44	524	3,940.36	83.56	101	775.73	16.44	2,171.44	2,082.95	95.92
บ้านปริญญดา (ราคา 2.75 – 3.59 ล้านบาท)	ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น 8-3-27.00 ไร่	ถนนวัชรพล	115	278.07	114	275.08	98.92	112	269.14	96.79	3	8.93	3.21	150.19	140.54	93.57
Six Nature กัลปพฤกษ์ (ราคา 2.89-6.29 ล้านบาท)	ทาวน์เฮาส์ 3 ชั้น 30-1-6.20 ไร่	ถนนกัลปพฤกษ์	337	1,326.86	186	682.65	51.42	119	420.59	31.70	218	906.27	68.30	471.41	344.95	73.17
Six Nature วัชรพล โซน C1 (TH) (ราคา 2.99-3.35 ล้านบาท)	ทาวน์เฮาส์ 3 ชั้น 6-2-27.0 ไร่	ถนนวัชรพล	88	297.15	56	195.14	65.67	33	104.26	35.09	55	192.89	64.91	130.02	97.95	75.33
Six Nature วัชรพล โซน C (ราคา 2.99-3.55 ล้านบาท)	Shop House 3-3-18.00 ไร่	ถนนวัชรพล	46	235.27	44	223.99	95.21	37	187.76	79.81	9	47.51	20.19	77.48	66.10	85.31
City Sense ประชาชื่น (ราคา 2.79-3.9 ล้านบาท)	ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น 5-0-0 ไร่	ถนนสามัคคี	55	158.94	55	158.94	100.00	54	156.05	98.18	1	2.89	1.82	75.13	75.13	100.00
City Sense สรรพบุรุษ (ราคา 2.14-3.15 ล้านบาท)	ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น 17-1-0 ไร่	ถนนสรรพบุรุษ	188	472.42	71	176.77	37.42	4	9.64	2.04	184	462.78	97.96	220.66	69.96	31.70



"The Art of Family Living"

โครงการ / ราคาขายต่อหน่วย	ลักษณะโครงการ/ พื้นที่โครงการ (ไร่)	ที่ตั้งโครงการ	รวม		ขายแล้ว			โอนแล้ว			ยอดสินค้ารอการขาย			* มูลค่า เงินลงทุน ในโครงการ (ล้านบาท)	ความคืบหน้าในการ ก่อสร้าง	
			หน่วย	มูลค่า โครงการ (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ ของมูลค่า โครงการ	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ ของมูลค่า โครงการ	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ ของมูลค่า โครงการ		เงินที่ลงทุน ไปแล้ว (ล้านบาท)	ร้อยละของ งานที่เสร็จ
Six Nature เพชรเกษม69 (ราคา 2.49-4.29 ล้านบาท)	ทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น 15-3-5.0 ไร่	ถนนเพชรเกษม 69	191	638.97	29	95.37	14.93	0	0.00	0.00	191	638.97	100.00	260.54	51.16	19.64
Six Nature วิภาวดี 60 (ราคา 3.39-4.09 ล้านบาท)	ทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น 16-2-0 ไร่	ถนนวิภาวดี 60	171	642.08	63	239.95	37.37	0	0.00	0.00	171	642.08	100.00	247.16	69.69	28.20
รวมทาวน์เฮ้าส์			1,191	4,049.76	621	2,047.45	50.56	359	1,147.44	28.33	832	2,902.32	71.67	1,632.59	915.48	56.08
เดอะพัลส์ ลาดพร้าว 44 (ราคา 1.29-3.80 ล้านบาท)	คอนโดมิเนียม 1-2-0 ไร่	ซอยลาดพร้าว 44 ถนน ลาดพร้าว	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	1,667.69	551	1,620.38	97.16	551	1,620.38	97.16	4	47.31	2.84	1,084.65	1,084.65	100.00
เดอะคอมพลีท นราธิวาสฯ (ราคา 2.38-6.97 ล้านบาท)	คอนโดมิเนียม 1-0-80 ไร่	ถนนนราธิวาส ราชนครินทร์	185	859.90	128	529.49	61.58	126	518.09	60.25	59	341.81	39.75	463.46	463.46	100.00
บริดจ์ พหลโยธิน 37 (ราคา 1.44-3.40 ล้านบาท)	คอนโดมิเนียม 3-3-0 ไร่	ซอยพหลโยธิน 37 ถนนพหลโยธิน	264	592.03	260	576.07	97.30	259	571.48	96.53	5	20.55	3.47	322.43	322.43	100.00
สมาร์ทคอนโด พระราม 2 (ราคา 0.69-1.10 ล้านบาท)	คอนโดมิเนียม 17-1-63.70 ไร่	ถนนบางขุนเทียน	2,062	1,947.89	1,268	1,135.00	58.27	1,133	1,006.85	51.69	929	941.04	48.31	1,326.14	1,137.21	85.75



"The Art of Family Living"

โครงการ / ราคาขายต่อหน่วย	ลักษณะโครงการ/ พื้นที่โครงการ (ไร่)	ที่ตั้งโครงการ	รวม		ขายแล้ว			โอนแล้ว			ยอดสินค้ารอการขาย			* มูลค่า เงินลงทุน ในโครงการ (ล้านบาท)	ความคืบหน้าในการ ก่อสร้าง	
			หน่วย	มูลค่า โครงการ (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ ของมูลค่า โครงการ	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ ของมูลค่า โครงการ	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ ของมูลค่า โครงการ		เงินที่ลงทุน ไปแล้ว (ล้านบาท)	ร้อยละของ งานที่เสร็จ
เดอะไพรด์ พัทยา (ราคา 1.80-5.0 ล้านบาท)	คอนโดมิเนียม 1-17.00 ไร่	ถนนพญาสาย 2	79	280.55	49	145.86	51.99	44	125.71	44.81	35	154.84	55.19	134.72	129.16	95.87
สมาร์ตคอนโด วัชรพล (ราคา 0.8-1 ล้านบาท)	คอนโดมิเนียม 7-3-10 ไร่	ถนนวัชรพล	724	742.33	313	337.99	45.53	0	0.00	0.00	724	742.33	100.00	423.85	19.8	4.67
รวมคอนโด			4,071	6,415.03	2,770	4,665.64	72.73	2,314	4,163.36	64.90	1,757	2,251.67	35.10	3,918.97	3,320.43	84.73
รวมทั้งสิ้น (ปริญญาสิริ)			5,887	15,180.88	3,932	10,789.88	71.07	3,197	9,251.16	60.09	2,690	5,929.72	39.91	7,723.00	6,316.86	81.81





"The Art of Family Living"

3.2 การตลาดและการแข่งขัน

3.2.1 การตลาด

กลยุทธ์การแข่งขัน

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

(1) ด้านผลิตภัณฑ์

บริษัทให้ความสำคัญอย่างมากในกลยุทธ์ด้านผลิตภัณฑ์ โดยมุ่งเน้นการสร้างแตกต่างในตัวผลิตภัณฑ์ภายใต้สโลแกน "The Art of Family Living" เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่มีความต้องการที่แตกต่างกัน เช่น ทำเลที่ตั้งโครงการ รูปแบบโครงการ รูปแบบบ้าน ขนาดพื้นที่ใช้สอย เป็นต้น ซึ่งบริษัทได้แยกผลิตภัณฑ์ภายใต้ชื่อโครงการที่แตกต่างกัน เพื่อให้ลูกค้าสามารถเลือกซื้อที่อยู่อาศัยได้ตรงกับความต้องการมากที่สุด เพื่อตอบสนองความพึงพอใจและรองรับความต้องการของลูกค้าให้ได้สูงสุด จากการควบคุมการทำงานในทุกขั้นตอน ไม่ว่าจะเป็นการเลือกทำเลที่ตั้งในการซื้อที่ดิน การออกแบบบ้าน การออกแบบโครงการและสภาพแวดล้อม การเลือกใช้วัสดุที่มีคุณภาพสินค้า และการก่อสร้าง รวมไปถึงการพัฒนาผลิตภัณฑ์อย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ผลิตภัณฑ์ของบริษัทได้รับการยอมรับและความเชื่อมั่นจากลูกค้าไม่ว่าจะเป็นแบบบ้านที่สวยงาม ความลงตัวของพื้นที่ใช้สอย รูปแบบโครงการและสภาพแวดล้อมที่ร่มรื่น ความประณีตในการก่อสร้าง การเลือกใช้วัสดุที่ดีได้มาตรฐาน

(2) การกำหนดราคาผลิตภัณฑ์

บริษัทมีนโยบายในการกำหนดราคาผลิตภัณฑ์ให้สอดคล้องกับราคาตลาด และสามารถแข่งขันกับคู่แข่งได้เปรียบเทียบกับโครงการอื่น ๆ บนทำเลเดียวกันหรือใกล้เคียงกับโครงการของบริษัท ทั้งนี้ยังคำนึงถึงคุณภาพสินค้า และต้นทุนโครงการ เช่น ค่าที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายทางการตลาด เป็นต้น อีกทั้งยังเน้นถึงความคุ้มค่าของผลิตภัณฑ์ของบริษัทที่มากกว่าเมื่อเทียบกับบริษัทอื่น ๆ เช่น ชื่อบ้านพร้อมตกแต่งเข้าอยู่ได้ทันที เป็นต้น

(3) การส่งเสริมการตลาด

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

สำหรับในปี 2553 บริษัททำการโฆษณาประชาสัมพันธ์ผ่านช่องทางต่าง ๆ เพื่อให้เข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทมากที่สุด ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

กลยุทธ์ Above the line

- โฆษณาผ่านนิตยสาร และหนังสือพิมพ์
- จัดส่ง SMS ข้อมูลและรายละเอียดต่าง ๆ ของโครงการใหม่ รวมไปถึงรายการส่งเสริมการขายที่มีในขณะนั้น ไปยังโทรศัพท์มือถือของลูกค้า
- โฆษณาผ่านสื่อเว็บไซต์ www.prinsiri.com
- การโฆษณาประชาสัมพันธ์ผ่านกลุ่ม Social Network เช่น Facebook, MSN เป็นต้น

กลยุทธ์ Below the line

- โฆษณาผ่านป้ายโฆษณา (Cut Out) โดยเลือกขึ้นป้ายตามถนนสายสำคัญที่อยู่โดยรอบบริเวณโครงการของบริษัท เพื่อใช้ในการดึงดูดลูกค้าเป้าหมายเข้าเยี่ยมชมโครงการของบริษัท
- จัดกิจกรรมต่าง ๆ ให้กับลูกค้าที่อยู่อาศัยในโครงการของบริษัท และเชิญลูกค้าเป้าหมายเข้าร่วมกิจกรรมด้วย เพื่อเสริมสร้างความสัมพันธ์กับลูกค้า และสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้กับบริษัท
- จัดบูธออกงาน ตามสถานที่ต่าง ๆ เช่น งานมหกรรมบ้านและคอนโด ห้างสรรพสินค้า และอาคารสำนักงาน เพื่อประชาสัมพันธ์โครงการต่าง ๆ ของบริษัทให้กับลูกค้า



Back



Contents



Next

ทั้งนี้ ในปี 2552 บริษัทยังสร้างตราสินค้าใหม่เพิ่มขึ้นและทำการประชาสัมพันธ์อย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ง่ายต่อการจดจำผลิตภัณฑ์ของบริษัทอีก 1 ตราสินค้า ได้แก่ตราสินค้าประเภททาวน์เฮาส์ 3 ชั้น โดยสร้างตราสินค้าเพิ่มภายใต้ชื่อ “Six Nature” และในปี 2553 บริษัทได้สร้างตราสินค้าใหม่เพิ่มขึ้นและทำการประชาสัมพันธ์อย่างต่อเนื่อง ภายใต้ชื่อ “City Sense”

(4) ต้นทุนผลิตภัณฑ์

บริษัทมีการบริหารต้นทุนผลิตภัณฑ์ ที่มุ่งเน้นในการควบคุมราคต้นทุนในการพัฒนาโครงการให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม เพื่อรักษายอดกำไรขั้นต้น และเพื่อให้ราคาผลิตภัณฑ์ของบริษัทอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันได้ โดยเริ่มตั้งแต่การคัดเลือกที่ดินและจัดซื้อที่ดินให้อยู่ในระดับราคาที่เหมาะสม การวิจัยและพัฒนาในการเลือกใช้วัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่งที่มีคุณภาพดี และได้มาตรฐานโดยมีต้นทุนไม่เกินจากที่ได้กำหนดไว้ การพัฒนาเทคนิคและเทคโนโลยีในการก่อสร้างเพื่อควบคุมต้นทุนในการก่อสร้าง ทั้งนี้ยังช่วยเพิ่มประสิทธิภาพ และมาตรฐานผลิตภัณฑ์ให้สูงขึ้นอีกด้วย

(5) การบริการหลังการขาย

เพื่อให้ลูกค้ามีความเชื่อมั่นในตัวผลิตภัณฑ์ของบริษัทมากยิ่งขึ้น และเป็นส่วนหนึ่งในการตัดสินใจซื้อผลิตภัณฑ์ บริษัทจึงมีการบริการหลังการขายสำหรับผู้ซื้อผลิตภัณฑ์ของบริษัทดังนี้

- รับประกันคุณภาพของบ้านเป็นระยะเวลา 1 ปี นับจากวันที่โอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า สำหรับความบกพร่องที่เกิดจากการก่อสร้าง วัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่ง
- ทำประกันภัยสำหรับการโจรกรรมให้กับลูกค้าที่ซื้อบ้านของบริษัทโดยมีความคุ้มครองเป็นระยะเวลา 1 ปี นับจากวันโอนกรรมสิทธิ์

ลักษณะลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

จากประเภทของผลิตภัณฑ์ของบริษัท ซึ่งได้แก่ ประเภทหมู่บ้านจัดสรร และประเภทอาคารชุดพักอาศัย ดังนั้นลักษณะลูกค้าของบริษัทจะเป็นลักษณะที่เป็นผู้ต้องการที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ ลูกค้าในแต่ละรายจะมีความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ โฮมออฟฟิศ และอาคารชุดพักอาศัย ที่แตกต่างกันออกไปตามเหตุผล เงื่อนไข และข้อจำกัด ทั้งนี้ถือได้ว่าลูกค้าดังกล่าวนี้เป็นผู้บริโภคขั้นสุดท้าย (End User)

เพื่อให้ลูกค้าสามารถเลือกซื้อที่อยู่อาศัยได้ตรงกับความต้องการมากที่สุด บริษัทจึงได้ผลิตที่อยู่อาศัยให้มีความหลากหลายเพื่อตอบสนองความพึงพอใจและรองรับความต้องการของลูกค้าให้ได้สูงสุด ดังนั้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทจึงสามารถแบ่งออกได้อีกตามรายได้ของลูกค้า ดังนี้

- (1) กลุ่มที่มีรายได้สูง สำหรับผลิตภัณฑ์ของบริษัทที่มุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในกลุ่มนี้ จะเป็นผลิตภัณฑ์ประเภทบ้านเดี่ยวตลาดบน ในชื่อโครงการ “สิริทาวเวอร์”
- (2) กลุ่มที่มีรายได้ค่อนข้างสูง สำหรับผลิตภัณฑ์ของบริษัทที่มุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในกลุ่มนี้ จะเป็นผลิตภัณฑ์ประเภทบ้านเดี่ยวตลาดกลาง ในชื่อโครงการ “บ้านปริญสิริ” และ “Zerene” ประเภทอาคารชุดพักอาศัย ในชื่อโครงการ “บริดจ์” “เดอะ ไพร์ด” และ “เดอะคอมพลีท”
- (3) กลุ่มที่มีรายได้ปานกลาง สำหรับผลิตภัณฑ์ของบริษัทที่มุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในกลุ่มนี้ จะเป็นผลิตภัณฑ์ประเภทบ้านแฝด ในชื่อโครงการ “ประเภททาวน์เฮาส์” ในชื่อโครงการ “และ “Six Nature” “City Sense” ประเภทอาคารชุดพักอาศัย ในชื่อโครงการ “บริดจ์” “เดอะ ไพร์ด” “เดอะคอมพลีท” และ “สมาร์ทคอนโด”

การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

บริษัทจำหน่ายผลิตภัณฑ์โดยผ่านช่องทางการจำหน่ายแบบช่องทางทางตรง และเป็นการขายโดยพนักงานขายของบริษัทซึ่งประจำอยู่ที่สำนักงานขายตามโครงการต่าง ๆ นอกจากการขายที่ประจำอยู่ที่สำนักงานขายตามโครงการต่าง ๆ แล้ว บริษัทมีการขายผ่านพนักงานขายของบริษัทโดยการออกบูธแสดงสินค้าตามสถานที่ต่าง ๆ ที่สำคัญเป็นครั้งคราวอีกด้วย



Back



Contents



Next

"The Art of Family Living"

3.2.2 ภาพอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

3.2.2.1 ภาพอุตสาหกรรม

ตลอดช่วงปี 2553 ที่ผ่านมาแม้ว่าภาวะทางการเมืองที่มีความขัดแย้งกันอย่างรุนแรง จากเหตุการณ์ทางการเมืองช่วงเดือน เมษายนและพฤษภาคม แต่เนื่องด้วยการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก ส่งผลต่อภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยรวม ที่มีการขยายตัวในระดับที่ดีขึ้นเปรียบเทียบกับปี 2552 แต่อาจจะมียอดขายอยู่บ้าง คือ การสิ้นสุดของมาตรการภาษีที่ดินสูงสุดเมื่อเดือน มิถุนายน 2553 ปัญหาราคาน้ำมันที่ไม่มีเสถียรภาพอยู่ในภาวะผันผวนในระดับสูง ภาวะเงินเฟ้อเริ่มสูงขึ้น การเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของธนาคาร รวมถึงมาตรการ LTV ปัญหาแนวโน้มดอกเบี้ยขาขึ้น ส่งผลให้ผู้ประกอบการต้องมีการปรับตัวต่อภาวะที่เปลี่ยนแปลงตลอดเวลา ส่งผลให้ผู้ประกอบการขนาดเล็กประสบปัญหาในการพัฒนาได้ ในส่วนของผู้บริโภคอาจมีกำลังซื้อลดลง เนื่องจากภาวะเงินเฟ้อ และค่าครองชีพที่สูงขึ้น ณ สิ้นปี 2553 มีโครงการที่อยู่อาศัยที่ยังเปิดขายอยู่ในท้องตลาดทั้งหมด 1,382 แห่ง แต่ถ้านับเฉพาะโครงการที่ยังมีหน่วยขายอยู่เกินกว่า 20 หน่วย จะพบว่ามียอด 936 แห่ง อย่างไรก็ตามมีโครงการอสังหาริมทรัพย์เกิดขึ้นใหม่ทั้งหมดในปี 2553 มีโครงการเปิดตัว 444 โครงการ มีจำนวนยูนิต ประมาณ 116,791 ยูนิต รวมมูลค่าสูงถึง 302,140 ล้านบาท และมีราคาขายเฉลี่ยที่ 2.58 ล้านบาท การเปิดตัวของที่อยู่อาศัย ปี 2553 มีจำนวนหน่วยขายเพิ่มขึ้น จำนวน 59,187 ยูนิต เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2552 ทั้งปี หรือเพิ่มขึ้นประมาณ 103% ของจำนวนหน่วยขายทั้งหมดในปี 2552 (57,604 ยูนิต) ซึ่งจะพบว่าจำนวนหน่วยขายในปีนี้เพิ่มขึ้นค่อนข้างมาก โดยการพัฒนาส่วนใหญ่จะเน้นพัฒนาโดยผู้ประกอบการรายใหญ่ และจำนวนหน่วยเปิดขายโครงการมี จำนวนมากโดยเฉพาะการพัฒนาประเภทอาคารชุดคอนโดมิเนียมแบบ BOI และ ทาวน์โฮมชานเมืองโดยมีสัดส่วนการเปิดโครงการทั้ง 2 ประเภท ร้อยละ 52 และร้อยละ 29 ตามลำดับของจำนวนหน่วยเปิดขายรวมในปี 2553 และเน้นพัฒนาสินค้าระดับราคาล่าง-ปานกลางเป็นหลักโดยเปิดขายในช่วงราคาประมาณ 1 - 4 ล้านบาท ซึ่งเป็นสินค้าที่ผู้บริโภคยังมีความต้องการซื้อ หรือส่วนหนึ่งซื้อเพื่อลงทุน และการเก็งกำไร

โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เปิดตัวปี 2553 (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					2		2
0.501-1.00		25	7,026		12,346		19,397
1.01-2.00	424	1,224	18,475	185	24,540		44,848
2.01-3.00	4,249	1,702	3,719	363	9,659	80	19,772
3.01-5.00	8,754	705	3,045	456	9,734	20	22,714
5.01-10.00	3,473	124	1,105	144	4,068	17	8,931
10.00-20.00	149	14	37		505		705
>20.00	304				118		422
Overall	17,353	3,794	33,407	1,148	60,972	117	116,791
Proportion	15%	3%	29%	1%	52%	0%	100%

ที่มา : บริษัท เอเจนซี ฟอรั่ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (AREA)

มูลค่าของโครงการที่เปิดใหม่ในปี 2553 มีมูลค่าโครงการรวมจำนวน 302,139 ล้านบาท ซึ่งมีมูลค่าเพิ่มขึ้นจากปี 2552 ที่จำนวน 182,994 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 64% ของมูลค่าโครงการที่เปิดในปี 2552 แต่ ราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วยต่ำกว่าปี 2552 มียอดขายเฉลี่ยต่อหน่วย 2.58 ล้านบาท แต่ในปี 2552 ราคาเฉลี่ยต่อหน่วยอยู่ที่ 3.17 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 19 เนื่องจากผู้ประกอบการได้เน้นสินค้าระดับ ล่าง-กลางมากขึ้นมี ดังนั้นการพัฒนาในปี 2553 จึงเน้นการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ระดับราคาไม่เกิน 1-4 ล้านบาทเป็นสำคัญ



โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เปิดตัวปี 2553 (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		1
0.501-1.00		25	6,327		10,963		17,315
1.01-2.00	829	1,961	26,979	299	37,586		67,654
2.01-3.00	11,681	4,359	9,167	974	23,692	192	50,065
3.01-5.00	34,016	2,573	11,773	1,894	36,097	90	86,443
5.01-10.00	21,006	668	6,485	955	26,662	170	55,946
10.00-20.00	1,909	155	499		6,522		9,085
>20.00	10,192				5,438		15,630
Overall	79,633	9,741	61,230	4,122	146,961	452	302,139
Proportion	26%	3%	20%	1%	49%	0%	100%

ที่มา : บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (AREA)

ในปี 2553 อาคารชุดพักอาศัยมีจำนวนหน่วยที่ขายได้สูงสุด สำหรับโครงการที่เปิดขายในปี 2553 โดยขายได้จำนวน 38,711 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนถึงร้อยละ 69 ของจำนวนหน่วยขายได้ที่เปิดขายรวมในปี 2553 โดยที่ทาวน์เฮาส์ ขายได้รองลงมา โดยขายได้จำนวนหน่วยรวม 12,358 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 22 ของจำนวนหน่วยขายรวม

โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เปิดตัวปี 2553 (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					2		2
0.501-1.00		25	2,999		7,410		10,434
1.01-2.00	230	220	6,528	104	15,289		22,371
2.01-3.00	923	580	1,060	233	6,756	3	9,555
3.01-5.00	1,738	208	1,499	252	6,297	20	10,014
5.01-10.00	637	19	240	118	2,540	7	3,561
10.00-20.00	44	5	32		352		433
>20.00	27				65		92
Overall	3,599	1,057	12,358	707	38,711	30	56,462
Proportion	6%	2%	22%	1%	69%	0%	100%

ที่มา : บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (AREA)



Back



Contents



Next

"The Art of Family Living"

สำหรับยอดขายได้ของที่อยู่อาศัยปี 2553(หน่วย)บริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ มียอดขายได้รวม 62,022 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 65 ของยอดขายได้รวม(หน่วย) และมีมูลค่า 169,388 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 65 ของมูลค่ารวมของการขายได้ ซึ่งแสดงว่าบริษัทมหาชนจะมีการพัฒนาโครงการขายเพิ่มส่วนแบ่งทางการตลาดเพิ่มมากขึ้น มีการเปิดตัวโครงการจำนวนมากขึ้น รวมถึงจำนวนหน่วยขายต่อโครงการจำนวนมากขึ้น อีกทั้งยังเลือกทำเลที่ตั้งที่ดีเป็นส่วนใหญ่ นอกจากนี้อีกส่วนหนึ่งที่ทำให้มียอดขายบริษัทมหาชนมากกว่าบริษัทจำกัด เนื่องจากบริษัทมหาชนส่วนใหญ่ได้หันมาพัฒนาอาคารชุดในใจกลางเมือง ตามแนวรถไฟฟ้าที่ระดับราคาปานกลาง จึงมียอดขายที่ดี

เปรียบเทียบยอดขายได้และมูลค่าระหว่าง บริษัทมหาชน และบริษัทจำกัด

House Type	Total of Unit				Value			
	บมจ + ในเครือ	บจก + รายย่อย	รวม	%	บมจ + ในเครือ	บจก + รายย่อย	รวม	%
Detached house	8,368	5,501	13,869	14%	38,942	21,239	60,180	23%
Semi-detached	1,813	2,167	3,980	4%	4,768	5,442	10,210	4%
Townhouse	15,773	11,189	26,962	28%	30,449	18,686	49,135	19%
Shophouse	194	1,163	1,357	1%	927	3,899	4,827	2%
Condominium	35,822	13,620	49,442	52%	94,011	39,173	133,184	51%
Land subdivision	55	178	230	0.2%	291	888	1,179	0%
Total	62,022	33,818	95,480	100%	169,388	89,326	285,714	100%
% proportion	65%	35%	100%		65%	35%	100%	

ที่มา : บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียวเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (AREA)

ตารางแสดงรายชื่อ 10 อันดับบริษัทมหาชน ที่มีมูลค่าการพัฒนามากที่สุดของปี 2553

ลำดับที่	ชื่อบริษัท	จำนวนโครงการ (โครงการ)	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวน ที่อยู่อาศัย (ยูนิต)
1	บริษัท พกษา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน)	71	49,899	28,381
2	บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	18	30,406	5,990
3	บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	14	20,189	5,912
4	บริษัท แสตนลีย์ จำกัด(มหาชน)	16	16,967	5,447
5	บริษัท ศุภาลย์ จำกัด (มหาชน)	13	14,954	5,207
6	บริษัท แอล.พี.เอ็น ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	6	13,561	7,744
7	บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	10	9,877	894
8	บริษัท ไรมอนด์แลนด์ จำกัด (มหาชน)	2	7,950	420
9	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	5	6,794	1,553
10	บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	1	5,418	210

ที่มา : บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียวเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (AREA)



3.2.2.3 ศักยภาพในการแข่งขัน

จากประสบการณ์ ความรู้ ความสามารถ และความชำนาญ ของบริษัทในอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยมาอย่างยาวนานและต่อเนื่อง ปัจจุบันทำให้บริษัทถือได้ว่าเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยที่เป็นที่รู้จักของผู้บริโภคเป็นอย่างดี จากการมุ่งเน้นความเป็นเลิศของผลิตภัณฑ์และบริการ ภายใต้สโลแกน “The Art of Family Living” จึงทำให้ผลิตภัณฑ์ของบริษัทมีคุณภาพสูง ด้วยการผสานทุกรายละเอียด ทุกความประณีต ด้วยวัสดุคุณภาพที่คัดสรรด้วยความตั้งใจในทุกองค์ประกอบของบ้าน จนได้รับการยอมรับและความเชื่อมั่นจากลูกค้า ทำให้บริษัทมีศักยภาพสูงในการแข่งขัน และยังมีปัจจัยที่ส่งผลให้บริษัทมีศักยภาพในการแข่งขันได้อีกดังนี้

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

3.2.2.4 แนวโน้มอุตสาหกรรมและการแข่งขันในอนาคต

จากปัญหาการแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการด้วยกัน รวมถึงการควบคุมการปล่อยสินเชื่อที่เข้มงวดขึ้น เพื่อป้องกันภาวะฟองสบู่ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงภาวะการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก ซึ่งทำให้บริษัทจะต้องพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆ ที่ส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และปรับกลยุทธ์ในการทำธุรกิจเพื่อรองรับปัจจัยดังกล่าวดังนี้

- (1) มาตรการวางเงินมัดจำ ร้อยละ 10 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อขาย ซึ่งเป็นการป้องกันปัญหาการเก็งกำไรในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ทางธนาคารแห่งประเทศไทยได้ประกาศใช้ โดยเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2554 โดยจะเริ่มในส่วนของการขาดคองโดมิเนียมก่อน และในปี 2555 จะประกาศในส่วนของการบ้านเดี่ยวและทาวน์โฮมโดยวางเงินมัดจำ ร้อยละ 5 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อขาย.
- (2) การลงทุนในโครงการเม็กกะโปรเจกต์ โดยเฉพาะรถไฟฟ้าสายต่าง ๆ เป็นปัจจัยบวกสำคัญในภาพรวม และยังส่งผลต่อการขยายตัวของชุมชนเมือง และการขยายตัวของที่อยู่อาศัยต่าง ๆ โดยในปี 2553 รัฐบาลได้เซ็นสัญญาสำหรับโครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วง บางซื่อ – บางใหญ่ ที่จะกระตุ้นการแข่งขัน ในบริเวณแนวรถไฟฟ้าและพื้นที่จังหวัดนนทบุรี
- (3) อัตราดอกเบี้ย มีทิศทางปรับเพิ่มขึ้นในครึ่งปีหลัง จากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกตามนโยบายการเงินโลก ซึ่งถือเป็นปัจจัยเสี่ยงสำหรับผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย รวมถึงต้นทุนการผลิตของผู้ประกอบการมีแนวโน้มปรับตัวเพิ่ม ตามอัตราเงินเฟ้อที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น เนื่องจากราคาน้ำมัน และ ราคาวัสดุก่อสร้างที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นเช่นกัน
- (4) ปริมาณอุปทานคงค้างของที่อยู่อาศัยที่มีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นตั้งแต่ปี 2553 ทำให้ผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ต้องระมัดระวังมากขึ้น โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภทคอนโด และทาวน์เฮ้าส์ ที่ผู้ประกอบการจำเป็นต้องพิจารณาในเรื่องทำเล และระดับราคาเป็นอย่างมาก
- (5) ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม ทำเลยังเป็นในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร และตามแนวรถไฟฟ้าสายต่าง ๆ และ คอนโดมิเนียมที่ได้รับมาตรการ บ้านบีโอไอ จะมีการแข่งขันกันที่สูงขึ้น



Back



Contents



Next

3.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

การก่อสร้างโครงการของบริษัทในทุก ๆ โครงการ บริษัทจะเป็นผู้พัฒนาและเป็นเจ้าของโครงการ โดยเริ่มตั้งแต่การจัดซื้อที่ดิน การออกแบบบ้านและโครงการ การยื่นขออนุญาตจัดสรร การยื่นขออนุญาตก่อสร้าง การดำเนินการก่อสร้าง การควบคุมคุณภาพและการตรวจสอบคุณภาพ การขาย ตลอดจนการให้บริการหลังการขาย

การดำเนินการก่อสร้างในแต่ละโครงการจะใช้ระยะเวลาที่แตกต่างกันออกไป ซึ่งขึ้นอยู่กับประเภท ขนาด รูปแบบของโครงการ ระยะเวลาในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ มีระยะเวลาในการก่อสร้างดังนี้ การก่อสร้างบ้านแต่ละหลังจะใช้เวลาประมาณ 4 – 6 เดือน การก่อสร้างทาวน์เฮ้าส์แต่ละแถวจะใช้เวลาประมาณ 3 - 4 เดือน การก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยจะใช้เวลาประมาณ 8 – 12 เดือน

นโยบายการผลิต

บริษัทมีนโยบายการผลิตในการเพิ่มหรือลดกำลังการผลิตตามความสอดคล้องกับความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค ในแต่ละโครงการ ทั้งนี้ในการดำเนินการก่อสร้างบริษัทจะว่าจ้างผู้รับเหมาเป็นผู้ดำเนินการ ดังนั้นหากในขณะที่มีความต้องการที่อยู่อาศัย ในแต่ละโครงการเพิ่มขึ้น บริษัทสามารถเพิ่มกำลังการผลิตโดยการจ้างผู้รับเหมาเพิ่มขึ้นเพื่อให้สัมพันธ์กับความต้องการของลูกค้าได้ และเพื่อเป็นการควบคุมคุณภาพในการก่อสร้างให้มีคุณภาพที่ดีในระดับมาตรฐานเดียวกัน บริษัทจึงมีนโยบายในการควบคุมคุณภาพและการตรวจสอบคุณภาพ ดังนี้

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

การจัดซื้อที่ดิน

ที่ดินนับเป็นปัจจัยสำคัญอย่างยิ่งในการนำมาพัฒนาและก่อสร้างโครงการ โดยต้นทุนที่ดินคิดเป็นประมาณร้อยละ 20 ของต้นทุนรวมผลิตภัณฑ์

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

เพื่อให้การจัดซื้อที่ดินเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ก่อนการซื้อที่ดินทุกครั้งบริษัทจะทำการศึกษาถึงความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study) โดยจัดทำเป็นรายงานเพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาของคณะกรรมการบริหาร ในการอนุมัติจัดซื้อที่ดินดังกล่าว

การคัดเลือกและว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง

การดำเนินการงานก่อสร้าง บริษัทจะว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นผู้ดำเนินการ โดยบริษัทจะจัดผู้จัดการโครงการ วิศวกรโครงการและหัวหน้าผู้ควบคุมงานซึ่งเป็นพนักงานของบริษัทเข้าประจำตามโครงการต่าง ๆ เพื่อคอยดูแลและควบคุมงานของผู้รับเหมาก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนและมาตรฐานที่บริษัทกำหนดไว้

การคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างรายใหม่ บริษัทจะพิจารณาจากประสบการณ์ ผลงานและคุณภาพงานที่ผ่านมา ฐานะทางการเงิน เป็นต้น สำหรับผู้รับเหมาก่อสร้างที่เคยรับเหมาก่อสร้างกับบริษัทแล้ว บริษัทจะจัดเก็บข้อมูลต่าง ๆ ของผู้รับเหมาไว้เป็นฐานข้อมูล เช่น ข้อมูลการทำงาน ข้อมูลการประเมินผลงาน เป็นต้น เพื่อใช้ในการประกอบการพิจารณาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการใหม่ ๆ ต่อไป ปัจจุบันบริษัทมีผู้รับเหมาก่อสร้างทั้งหมดประมาณ 80 ราย ทำให้บริษัทมีความมั่นใจว่าผู้รับเหมาก่อสร้างมีมากพอสำหรับการดำเนินการงานก่อสร้างของบริษัท รวมทั้งยังสามารถรองรับงานก่อสร้างที่มีมากขึ้นของบริษัทในอนาคตได้อีกด้วย



**ตารางสัดส่วนมูลค่างานก่อสร้าง
ของผู้รับเหมาก่อสร้างรายใหญ่ต่อยอดมูลค่างานก่อสร้างและซื้อสินค้ารวม**

รายการ	2551	2552	2553
สัดส่วนมูลค่างานก่อสร้างของผู้รับเหมาก่อสร้างรายใหญ่ (ร้อยละ)	12.66	35.29	27.37
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 โครงการต่าง ๆ ของบริษัท ซึ่งโครงการส่วนใหญ่มีมูลค่าโครงการสูงจึงทำให้มีสัดส่วนมูลค่างานก่อสร้างและซื้อสินค้ารวมเกินร้อยละ 10 ของยอดมูลค่างานก่อสร้างและซื้อสินค้ารวม

ในปี 2552 ปี 2553 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 เสาค้ำคาน คานกริด เหล็ก Wire mesh โครงหลังคา กระเบื้องมุงหลังคา วัสดุปูพื้นและผนัง สุขภัณฑ์ เป็นต้น

สำหรับการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่งจะแบ่งเป็น 2 ส่วนใหญ่ ๆ ได้ดังนี้

(1) วัสดุก่อสร้างที่ผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นผู้รับผิดชอบและจัดหา

เนื่องจากบริษัทว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้าง ดังนั้นวัสดุก่อสร้างบางรายการในแต่ละประเภทของงานที่รับดำเนินการในการรับเหมาก่อสร้าง ผู้รับเหมาก่อสร้างจะเป็นผู้จัดหาและจัดซื้อเอง ซึ่งรายละเอียดต่าง ๆ เกี่ยวกับรายการวัสดุและคุณสมบัติของวัสดุ จะต้องได้คุณภาพและตรงกับที่ระบุไว้ในสัญญาว่าจ้างของบริษัทที่ได้กำหนดไว้

(2) วัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่งที่บริษัทเป็นผู้จัดหา

วัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่งที่บริษัทเป็นผู้จัดหาเอง ส่วนใหญ่จะเป็นวัสดุและอุปกรณ์ตกแต่งที่ต้องใช้เป็นจำนวนมาก หรือต้องสั่งซื้อกับผู้จัดจำหน่ายเฉพาะรายซึ่งจะต้องใช้ระยะเวลาในการสั่งซื้อ ทั้งนี้การดำเนินการดังกล่าวยังทำให้บริษัทสามารถควบคุมต้นทุนการก่อสร้างอยู่ในระดับที่เหมาะสมอีกทั้งเพื่อเป็นการลดภาระของผู้รับเหมาก่อสร้างในการจัดหาและจัดซื้อเอง ปัจจุบันบริษัทมีการสั่งซื้อจากผู้จัดจำหน่ายวัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่งในประเทศทั้งหมดประมาณ 200 ราย

สำหรับการสั่งซื้อวัสดุและอุปกรณ์ตกแต่งในแต่ละประเภท บริษัทจะทำการประเมินปริมาณการใช้รวมทั้งโครงการก่อน และจะสั่งซื้อวัสดุและอุปกรณ์ดังกล่าวตามปริมาณที่ได้ประเมินไว้ แต่ทั้งนี้บริษัทจะให้ผู้จัดจำหน่ายทยอยจัดส่งสินค้าและเรียกเก็บเงินตามความต้องการที่ใช้จริง

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

ในปี 2553 มีผู้จำหน่ายรายใหญ่ 1 รายที่มีสัดส่วนการซื้อวัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่งเกินกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่างานระหว่างก่อสร้างรวมของบริษัท ได้แก่ บริษัท โมเดิร์น ฟอรัม กรู๊ป จำกัด(มหาชน) ซึ่งเป็น บริษัทที่รับผิดชอบงาน เฟอร์นิเจอร์ในโครงการ สมาร์ทคอนโด พระราม 2 ซึ่งมีมูลค่าโครงการกว่า 1,800 ล้านบาท



Back



Contents



Next

"The Art of Family Living"

3.4 ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

การพัฒนาโครงการประเภทหมู่บ้านจัดสรรของบริษัทที่ผ่านมาในแต่ละโครงการ จะมีขนาดพื้นที่ไม่เกิน 100 ไร่ จึงไม่อยู่ภายใต้ข้อบังคับของกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม อย่างไรก็ตามเพื่อเป็นส่งเสริมการรักษาสิ่งแวดล้อม บริษัทจึงจัดให้มีถังบำบัดน้ำเสียในบ้านแต่ละหลัง และในสโมสรส่วนกลางทุก ๆ โครงการของบริษัท เพื่อให้แน่ใจได้รับการบำบัดก่อนที่จะระบายลงทางน้ำสาธารณะ

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

3.5 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายละเอียดการจองซื้อบ้านและยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ดังนี้

ตารางรายละเอียดจำนวนยูนิตและมูลค่าที่จองซื้อแล้วแต่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์

ประเภทของผลิตภัณฑ์	จำนวนโครงการ (โครงการ)	จำนวนยูนิต (หน่วย)	มูลค่า (ล้านบาท)
ประเภทหมู่บ้านจัดสรร	10	279	1,036.86
ประเภทอาคารชุดพักอาศัย	5	456	502.03
รวมทั้งสิ้น	15	753	1,539.16

ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2553 บริษัทมีมูลค่างานที่ยังไม่ได้ส่งมอบรวมทั้งโครงการของยอดรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งสิ้น 15 โครงการ ดังนี้

(1) โครงการประเภทหมู่บ้านจัดสรร จำนวน 10 โครงการ โดยมีจำนวน 279 ยูนิต และมีมูลค่ารวม 1,036.86 ล้านบาท เนื่องจากปัจจุบัน บริษัทใช้นโยบาย สร้างบ้านแบบ Semi-Pre built โดยสร้างบ้านกับการขายไปพร้อมกัน

(2) โครงการประเภทอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 5 โครงการ โดยมีจำนวน 456 ยูนิต และมีมูลค่ารวม 502.03 ล้านบาท



4. การวิจัยและพัฒนา

ปัจจุบันภาวะการแข่งขันในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์มีมากขึ้น ประกอบกับพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนไป งานวิจัยและพัฒนาเข้ามามีบทบาทในการทำการตลาดเป็นอย่างมาก บริษัทจึงให้ความสำคัญกับงานวิจัยและพัฒนามากยิ่งขึ้น เพื่อให้สามารถผลิตผลิตภัณฑ์ที่สามารถตอบโจทย์ได้ตรงกับความต้องการของลูกค้ามากที่สุด อาทิ การออกแบบรูปแบบโครงการ ผังโครงการ 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 มาใช้สำหรับการสร้างทาวนโฮม โครงการ บ้านปริญวัชรพล Six Nature กัลปพฤกษ์ ซึ่งจะเป็นระบบการก่อสร้างหลักในทุกโครงการทาวนโฮมที่จะเปิดขาย และระบบPre-fabrication สำหรับโครงการสมาร์ทคอนโด และในปี 2553 บริษัทได้ทำการศึกษาเทคโนโลยีการก่อสร้างระบบ Prefabrication สำหรับการก่อสร้างบ้านเดี่ยวระดับกลาง โดยบริษัทจะนำมาใช้สำหรับการก่อสร้างบ้านเดี่ยวในปี 2554 แทนระบบก่อสร้างแบบก่ออิฐฉาบปูน

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

บริษัทมีบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญด้านงานวิจัยและพัฒนาผลิตภัณฑ์ เป็นกลจักรสำคัญในการเก็บรวบรวมข้อมูลของลูกค้าในรูปแบบต่างๆ ผนวกกับข้อมูลวิจัยที่ได้จากบริษัทภายนอก ส่งผลให้ผลิตภัณฑ์ของบริษัทในแต่ละโครงการมีความโดดเด่น และแตกต่างกันตามความเหมาะสมของสถานที่ตั้งโครงการ ขนาดของพื้นที่โครงการ และความต้องการของลูกค้า

ทั้งนี้ บริษัทมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการวิจัยและพัฒนา โดยเป็นในรูปแบบเงินเดือนของพนักงานในฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องกับการวิจัยและพัฒนา เช่น ฝ่ายพัฒนาผลิตภัณฑ์ และฝ่ายการตลาด เป็นต้น

[Back](#)[Contents](#)[Next](#)



5. โครงการในอนาคต

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทและบริษัทย่อยอยู่ระหว่างการเปิดขายโครงการทั้งสิ้น 22 โครงการมูลค่ารวมประมาณ 15,180.88 ล้านบาท โดยมีมูลค่าที่ขายแล้วรวมประมาณ 10,789.86 ล้านบาท มีสินค้าเพื่อจำหน่าย รวมแล้วประมาณ 5,824.85 ล้านบาท โดย ในปี 2553 บริษัทเปิดโครงการใหม่ 4 โครงการตามแนวโน้มของเศรษฐกิจที่เริ่มฟื้นตัว และมีโครงการที่ซึ่งได้จัดซื้อที่ดินเป็นที่เรียบร้อยแล้วและอยู่ระหว่างการก่อสร้างบ้านตัวอย่างและมีกำหนดเวลาจะเปิดขายภายในปี 2554 ซึ่งมีโครงการทั้งสิ้น 9 โครงการ มูลค่ารวมประมาณ 6,900.00 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

5.1 โครงการในส่วนของบริษัท

โครงการ	รูปแบบโครงการ	สถานที่ตั้ง	ยูนิต โดยประมาณ	มูลค่าโครงการ โดยประมาณ (ล้านบาท)	กำหนดการ เปิดโครงการ โดยประมาณ
City Sense Zone E1,E2	ทาวน์โฮม	ถ.วัชรพล	130	500	ไตรมาส 1
Zerene ท่าข้าม	บ้านเดี่ยว	ท่าข้าม	305	1,300	ไตรมาส 1
Zerene สาย 3	บ้านเดี่ยว	ถ.พุทธมณฑลสาย3	121	621	ไตรมาส 1
City Sense เอกชัย	ทาวน์โฮม	ถ.เอกชัย	80	200	ไตรมาส 2
City Sense เรวดี	ทาวน์โฮม	ถ.เรวดี	200	550	ไตรมาส 2
Zerene บางขุนเทียน	บ้านเดี่ยว	ถ.บางขุนเทียน- ชายทะเล	250	1,000	ไตรมาส 3
Zerene ราชพฤกษ์	บ้านเดี่ยว	ถ.ราชพฤกษ์	130	1,500	ไตรมาส 3
Six Nature ดลิ่งชัน	ทาวน์โฮม	ถ.สวนผัก	200	650	ไตรมาส 4
Zerene ดลิ่งชัน	บ้านเดี่ยว	ถ.สวนผัก	100	500	ไตรมาส 4
มูลค่าโครงการโดยประมาณ			1,516	6,821.00	

โดยในปี 2554 บริษัทมีแผนการณจัดซื้อที่ดิน อีกประมาณ 5-10 แปลงเพื่อนำมาพัฒนาโครงการในส่วนของบ้านเดี่ยวและทาวน์โฮม

นอกจากนี้บริษัทยังมีที่ดินว่างเปล่าที่รอการพัฒนา โดยเป็นทรัพย์สินของบริษัทและบริษัทย่อยซึ่งอยู่ระหว่างการพิจารณาความเหมาะสมในการพัฒนาต่อไป ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้



Back



Contents



Next

"The Art of Family Living"

5.1.3 ที่ดินรกรงการพัฒนา

ณ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินและค่าพัฒนาที่ดินตามมูลค่าบัญชีเท่ากับ 994.64 ล้านบาท ณ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทมีที่ดินว่างเปล่ารอการพัฒนา จำนวน 7 แปลง ได้แก่

1.บริเวณถนนเลียบริมชายหาด อ. ปราณบุรี จ.ประจวบคีรีขันธ์ พื้นที่ 18-3-3 ไร่ มูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 69.53 ล้านบาท โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2551 เท่ากับ 172 ล้านบาท

2.บริเวณถนนนราธิวาส ติดโครงการเดอะคอมเพล็กซ์ นราธิวาส พื้นที่ 0-3-60.3 ไร่ มูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 129.55 ล้านบาท โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2552 เท่ากับ 115.28 ล้านบาท

3.บริเวณติดคลองบางซื่อ ถนนกำแพงเพชร พื้นที่ 3-2-21.2 ไร่ มูลค่าทางบัญชีเท่ากับ 67.29 ล้านบาท โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 28 มกราคม 2553 เท่ากับ 68.22 ล้านบาท

4.บริเวณท่าข้าม 2 แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน พื้นที่ 51-3-26.6 ไร่ มูลค่าทางบัญชีเท่ากับ 130.91 ล้านบาท โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2553 เท่ากับ 118.38 ล้านบาท

5.บริเวณพญา-บ้านอำเภอ พื้นที่ 26-1-26.6 ไร่ มูลค่าทางบัญชีเท่ากับ 339.48 ล้านบาท โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม 2551 เท่ากับ 338.00 ล้านบาท

6.บริเวณถนน บางนา-ตราด พื้นที่ 10-0-60 ไร่ มูลค่าทางบัญชีเท่ากับ 33.99 ล้านบาท โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2551 เท่ากับ 31.23 ล้านบาท

7.บริเวณโครงการดิ ยูโรเปียนทาวน์ อ่อนนุช พื้นที่ 5-2-08 ไร่ มูลค่าทางบัญชีเท่ากับ 41.37 ล้านบาท โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 6 ตุลาคม 2553 เท่ากับ 65.20 ล้านบาท

บริษัทไม่มีนโยบายในการสะสมที่ดินเพื่อรอพัฒนา เพื่อป้องกันความเสี่ยงทางธุรกิจ





"The Art of Family Living"

6. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทมีข้อพิพาททางกฎหมายที่อยู่ในระหว่างการพิจารณาคดี สรุปได้ดังนี้

6.1 ข้อพิพาทคดีหมายเลขดำที่ 202/2547

คดีของศาล	: ศาลจังหวัดมินบุรี
คดีหมายเลข	: คำที่ 202/2547
วันที่เริ่มคดี	: 9 มกราคม 2547
โจทก์	: นายวิศิษฐ์ เลหาพูนรังสี
จำเลย	: นางสาวสิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัย จำเลยที่ 1 และ บริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) จำเลยที่ 2
มูลคดี	: โจทก์ฟ้องจำเลยฐานโกงเจ้าหนี้ คดีนี้สืบเนื่องมาจากการฉ้อโกงเรื่องสิทธิที่ดินโฉนดเลขที่ 1083 และ 1084 อำเภอบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร (ปัจจุบันคือโครงการปริณสิริ นวลจันทร์) โจทก์ผู้อยู่ในฐานะผู้ซื้อ ซึ่งมีสิทธิจะจดทะเบียนสิทธิของตนได้ก่อน ต่อมาจำเลยได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความกับเจ้าของที่ดิน และศาลมีคำพิพากษาตามยอมให้เจ้าของที่ดิน จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่พิพาทให้แก่จำเลย คดีถึงที่สุด และจำเลยที่ 1 ได้นำคำพิพากษามาตามยอมดังกล่าวไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2545 ต่อมาโจทก์ได้ยื่นฟ้องเจ้าของที่ดินต่อศาลแพ่ง ขอให้ศาลบังคับให้เจ้าของที่ดินปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อขาย โดยโอนที่ดินพิพาทแก่โจทก์ ซึ่งในการพิจารณาของศาล ข้อเท็จจริงปรากฏว่าเจ้าของที่ดินมิได้บอกเลิกสัญญากับผู้จะซื้อรายแรก ขณะที่โจทก์ซึ่งเป็นผู้จะซื้อรายที่ 2 ก็ได้ชำระเงินส่วนที่เหลือให้เจ้าของที่ดิน และได้ปฏิบัติตามสัญญาข้ออื่นๆ ศาลแพ่งจึงได้พิพากษายกฟ้องคดีดังกล่าวในวันที่ 18 เมษายน 2546 ต่อมาเมื่อวันที่ 9 มกราคม 2547 โจทก์จึงได้มาฟ้องคดีอาญาดังกล่าวข้างต้น
ความคืบหน้าของคดี	: ศาลจังหวัดมินบุรี ได้พิพากษายกฟ้องคดีดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2549 โจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์ ซึ่งศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษายืนตามศาลชั้นต้น คือให้ยกฟ้องโจทก์ เมื่อวันที่ 5 สิงหาคม 2552
ความเห็นของฝ่ายจัดการ	: คดีนี้จำเลยที่ 1 ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทตามคำพิพากษาของศาลที่ถึงที่สุดแล้ว นอกจากนี้ในคดีอื่นๆ ที่มีการฟ้องคดีโดยอาศัยมูลเหตุตั้งที่โจทก์กล่าวอ้างนั้น ศาลก็ได้ยกฟ้องโจทก์มาโดยตลอด และเมื่อพิจารณาจากประเด็นข้อต่อสู้ของโจทก์แล้ว เห็นว่าคดีดังกล่าวย่อมไม่น่าจะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญ ในแง่ของความรับผิดชอบทางกฎหมายที่มีต่อบริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) และต่อการบริหารงานที่ นางสาวสิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัย เป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทอยู่ นอกจากนี้ ศาลอุทธรณ์ก็ได้พิพากษายืนตามศาลชั้นต้นแล้วด้วย

6.2 ข้อพิพาทคดีหมายเลขดำที่ 1149/2550 และคดีหมายเลขแดงที่ 1605/2551

คดีของศาล	: ศาลปกครองกลาง
คดีหมายเลข	: คำที่ 1149/2550 แดงที่ 1605/2551
วันที่เริ่มคดี	: 7 มิถุนายน 2550
ผู้ฟ้องคดี	: บริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน)
ผู้ถูกฟ้องคดี	: กรุงเทพมหานคร ผู้ถูกฟ้องคดีที่ 1, ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ผู้ถูกฟ้องคดีที่ 2, คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ในเขตกรุงเทพมหานครและในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัดตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ผู้ถูกฟ้องคดีที่ 3



- มูลคดี : ผู้ฟ้องคดียื่นฟ้องผู้ถูกฟ้องคดีที่ 1 ถึง 3 ต่อศาลปกครองกลาง เมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2550 ว่า ผู้ถูกฟ้องคดีที่ 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 ได้มีคำสั่งให้แก้ไขใบรับแจ้งความประสงค์ของผู้ฟ้องคดีให้ตรงตามกฎหมายผังเมืองฉบับใหม่ 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 โดยให้มีผลย้อนหลังตั้งแต่วันที่หนังสือแจ้งข้อทักท้วงและวันที่มีคำวินิจฉัยอุทธรณ์แล้วแต่กรณี ซึ่งคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ผู้ถูกฟ้องคดีที่ 3 ได้อุทธรณ์คดีนี้ต่อศาลปกครองสูงสุดเมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2551 ศาลส่งรับอุทธรณ์แล้ว
- ความเห็นของฝ่ายจัดการ : คดีนี้ ฝ่ายจัดการมีความเห็นว่า ในประเด็นแห่งคดีที่ศาลปกครองได้วินิจฉัยไว้รวมทั้งข้อเท็จจริงในคดีชัดเจนว่าบริษัทได้เข้าใช้ประโยชน์ในที่ดินก่อนกฎกระทรวงเรื่องผังเมืองรวมฉบับใหม่มีผลใช้บังคับ ย่อมควรถูกบังคับตามกฎหมายกระทรวงเรื่องผังเมืองรวมฉบับเก่า ดังนั้นแม้คดีจะขึ้นสู่ศาลสูง ก็น่าจะชนะคดีด้วยเหตุผลทางกฎหมายเช่นเดียวกันในศาลชั้นต้น

6.3 ข้อพิพาทคดีหมายเลขดำที่ 862/2551

- คดีของศาล : ศาลปกครองกลาง
- คดีหมายเลข : คำที่ 862/2551
- วันที่เริ่มคดี : 2 มิถุนายน 2551
- ผู้ฟ้องคดี : บริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน)
- ผู้ถูกฟ้องคดี : ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ที่ 1, คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ในเขตกรุงเทพมหานคร และในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัดตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร 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 ได้มีคำสั่งแจ้งข้อทักท้วง ให้ผู้ฟ้องคดีแก้ไขใบรับแจ้งความประสงค์ของผู้ฟ้องคดีให้ตรงตามกฎหมายผังเมืองรวมฉบับใหม่ ซึ่งผู้ฟ้องคดีได้อุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ 2 และผู้ถูกฟ้องคดีที่ 2 ก็มีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ให้ผู้ฟ้องคดีแก้ไขและปฏิบัติตามกฎหมายผังเมืองรวมดังกล่าวเช่นกัน ผู้ฟ้องคดีจึงฟ้องคดีต่อศาลปกครองเพื่อให้มีคำพิพากษาให้เพิกถอนคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ 1 และคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ 3



Back



Contents



Next

"The Art of Family Living"

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

6.4 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 ซึ่งอยู่อาศัยในหมู่บ้านประชาชนิเวศน์ 2 กล่าวหาว่าจำเลยที่ 1 ได้ทำการรื้อถอนกำแพงบริเวณซอยสามัคคี 58/10 ของโจทก์ ซึ่งปลูกสร้างเป็นรั้วของหมู่บ้านประชาชนิเวศน์ 2 โดยปราศจากอำนาจ ทั้งที่กำแพงดังกล่าวปลูกสร้างอยู่บนที่ดินสาธารณะและได้มีคำสั่งรื้อถอนจากเทศบาลนนทบุรีแล้ว และโจทก์ที่ 1 และพวก ได้เรียกให้จำเลยดำเนินการก่อสร้างกำแพงคืนโจทก์ในสภาพเดิม , ห้ามจำเลยดำเนินการหรือจัดให้มีการรื้อถอน ทบ ทำลาย หรือทำให้เสียหายโดยประการใด ๆ กับกำแพงถนน และสาธารณูปโภคภายในหมู่บ้านประชาชนิเวศน์ 2 , ห้ามจำเลยที่ 1 ดำเนินการ หรือจัดให้มีการดำเนินการเชื่อมต่อถนน หรือสาธารณูปโภคอื่น ๆ ของจำเลยที่ 1 กับถนนหรือสาธารณูปโภคภายในหมู่บ้านประชาชนิเวศน์ 2 และให้จำเลย ชำระค่าเสียหายแก่โจทก์เป็นเงิน 403,000.- บาท และค่าเสียหายรายวัน ๆ 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 ศาลจึงได้นัดสืบพยานโจทก์ ในวันที่ 9 มีนาคม 2553 และสืบพยานจำเลย 16-17 มีนาคม 2553 โดยได้สืบพยานโจทก์แล้วในวันที่ 9 ถึงวันที่ 12 และสืบพยานโจทก์ต่อเนื่องจนถึงวันที่ 16-18 มีนาคม 2553 ซึ่งการสืบพยานโจทก์ได้ล่วงเลยระยะเวลานัดสืบพยานจำเลย ทำให้ศาลต้องนัดสืบพยานจำเลยใหม่อีกครั้ง ซึ่งได้กำหนดเป็นวันที่ 20-21 , 25-28 มกราคม 2554
- ความเห็นของฝ่ายจัดการ : คดีนี้ ข้อเท็จจริงที่โจทก์นำมาฟ้องคดีจำเลยที่ 1 นั้น เห็นได้ชัดว่าเป็นการฟ้องคดีโดยปราศจากสิทธิใดๆ อันจะกล่าวอ้างได้ตามกฎหมาย เนื่องจากสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ที่โจทก์เรียกร้องให้จำเลยที่ 1 ก่อสร้างกลับตามเดิม และให้ชำระค่าเสียหายนั้นเป็นสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินสาธารณะประโยชน์และเทศบาลนนทบุรี ได้มีคำสั่งให้รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวแล้ว ฝ่ายจัดการมีความเห็นว่า คดีนี้ไม่มีมูลที่โจทก์จะนำมาฟ้องคดี และไม่มีเหตุให้ชนะคดีได้ คดีนี้ย่อมไม่น่าจะส่งผลกระทบต่อการบริหารงานของบริษัทแต่อย่างใด



6.5 ข้อพิพาทคดีหมายเลขดำที่ ส.1277/2551

คดีของศาล	: ศาลจังหวัดนนทบุรี
คดีหมายเลข	: ดำที่ ส.1277/2551
วันที่เริ่มคดี	: 23 กันยายน 2551
โจทก์	: บริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน)
จำเลย	: พอ.(พ) นพ.เสวก ธารานันตี, นางนงลักษณ์ สาตรา, นายพลเทพ พะลัง, นางสุดาพร จันทรเลิศฟ้า จำเลยที่ 1 - 4
มูลคดี	: โจทก์ยื่นฟ้องจำเลยทั้ง 4 ต่อศาลจังหวัดนนทบุรี เมื่อวันที่ 23 กันยายน 2551 ฐานละเมิด, ห้ามขัดขวาง การปักเสาพาดสายไฟฟ้าและวางท่อประปาในถนนซอยสามัคคี 58/10 เข้าสู่โครงการของโจทก์ และ เรียกค่าเสียหาย โดยจำเลยทั้ง 4 ได้ทำการก่อสร้างกำแพง และลึงกีดขวางบนถนนสาธารณะซอย สามัคคี 58/10 โดยไม่ชอบด้วยกฎหมายขัดขวางการปักเสาพาดสายไฟฟ้าและวางท่อประปาในถนน ซอยสามัคคี 58/10 เป็นการกระทำละเมิดต่อโจทก์ ทำให้โจทก์ไม่สามารถใช้ประโยชน์บนถนน สาธารณะซอยสามัคคี 58/10 และไม่สามารถดำเนินการปักเสาพาดสายไฟฟ้า วางระบบท่อประปา เข้าสู่โครงการหมู่บ้านจัดสรรของโจทก์ ทำให้ลูกค้าผู้จะซื้อบ้านพักอาศัยในโครงการดังกล่าวไม่ สามารถเข้าอยู่อาศัยได้ ลูกค้าผู้จะซื้อจึงไม่ยินยอมจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ จนกว่าโจทก์จะได้ ดำเนินการดังกล่าวเสร็จสิ้น ทำให้โจทก์ได้รับความเสียหาย
ความคืบหน้าของคดี	: โจทก์ได้ขอคุ้มครองชั่วคราวฉุกเฉินห้ามจำเลยทั้งสี่ ขัดขวางการปักเสาพาดสายไฟฟ้าและวาง ท่อประปา ซึ่งศาลได้มีคำสั่งห้ามตามคำขอของโจทก์แล้ว ต่อมาศาลได้มีคำสั่งอนุญาตให้รวมการ พิจารณาคดีเข้ากับคดีแพ่ง หมายเลขดำที่ ส.697/2551 ของศาลจังหวัดนนทบุรี ศาลได้นัดสืบพยาน โจทก์ ในวันที่ 9 มีนาคม 2553 และสืบพยานจำเลย 16-17 มีนาคม 2553 โดยได้สืบพยานโจทก์ แล้วในวันที่ 9 ถึงวันที่ 12 และสืบพยานโจทก์ต่อเนื่องจนถึงวันที่ 16-18 มีนาคม 2553 ซึ่งการ สืบพยานโจทก์ได้ล่วงเลยระยะเวลานัดสืบพยานจำเลยทำให้ศาลต้องนัดสืบพยานจำเลยใหม่อีกครั้ง ซึ่งได้กำหนดเป็นวันที่ 20-21 , 25-28 มกราคม 2554
ความเห็นของฝ่ายจัดการ	: คดีนี้ เห็นได้ชัดว่าเป็นการฟ้องคดีโดยปราศจากสิทธิใดๆ อันจะกล่าวอ้างได้ตามกฎหมาย เนื่องจาก สิ่งปลูกสร้างต่างๆ ที่โจทก์เรียกร้องให้จำเลยที่ 1 ก่อสร้างกลับตามเดิม และให้ชำระค่าเสียหายนั้น เป็นสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินสาธารณะประโยชน์และเทศบาลนนทบุรีได้มีคำสั่งให้รื้อถอนสิ่งปลูก สร้างดังกล่าวแล้วฝ่ายจัดการมีความเห็นว่าคดีนี้ไม่มีมูลที่โจทก์จะนำมาฟ้องคดีและไม่มีเหตุให้ชนะ คดีได้ คดีนี้ย่อมไม่น่าจะส่งผลกระทบต่อการบริหารงานของบริษัทแต่อย่างใด

6.6 ข้อพิพาทคดีหมายเลขดำที่ 218/2552

คดีของศาล	: ศาลแพ่ง
คดีหมายเลข	: ดำที่ 218/2552
วันที่เริ่มคดี	: 28 มกราคม 2552
โจทก์	: บริษัท หนึ่งแปด ดีไซน์ จำกัด
จำเลย	: บริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน)
มูลคดี	: โจทก์ยื่นฟ้องจำเลยต่อศาลแพ่งตามสัญญาจ้างทำของและเรียกค่าเสียหายเป็นเงิน 9,161,589.37 บาท พร้อมดอกเบี้ย โดยคดีนี้ จำเลยได้จ้างโจทก์ออกแบบสถาปัตยกรรม วิศวกรรม และแบบภูมิ สถาปัตยกรรมให้แก่จำเลย รวม 5 โครงการ และโจทก์ได้อ้างว่าจำเลยชำระค่าบริการวิชาชีพตาม สัญญาไม่ครบถ้วนตามงวดงานที่โจทก์ได้ทำและส่งมอบแก่จำเลยแล้วแต่จำเลยไม่ได้ชำระค่าบริการ วิชาชีพแก่โจทก์ตามที่โจทก์ได้นำส่งใบแจ้งหนี้เรียกเก็บเงินมาโจทก์จึงฟ้องจำเลยเป็นคดีนี้เพื่อเรียกให้ จำเลยชำระเงินตามงวดงานที่ค้างชำระ พร้อมค่าเสียหายดังกล่าวข้างต้น



Back



Contents



Next

"The Art of Family Living"

- ความคืบหน้าของคดี : ได้มีการสืบพยานโจทก์ ในวันที่ 21 – 22 ก.ย. 53 และสืบพยานจำเลยในวันที่ 23 - 24 ก.ย. 53 เมื่อสืบพยานเสร็จสิ้นแล้ว ศาลมีคำพิพากษาในวันที่ 9 ธันวาคม 2553 พิพากษาให้จำเลยชำระเงินจำนวน 7,281,778.92 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงิน 7,091,082.60 บาท นับแต่วันฟ้อง (22 มกราคม 2552) จนกว่าจะชำระเสร็จ ให้ชำระค่าธรรมเนียมแทนโจทก์ กำหนดค่าทนายความ 10,000 บาท เฉพาะค่าขึ้นศาลให้ใช้แทนเท่าจำนวนทุนทรัพย์ที่โจทก์ชนะคดี ค่าขออื่นให้ยก ยกฟ้องแย้งจำเลย ค่าธรรมเนียมให้เป็นพับ
- ความเห็นของฝ่ายจัดการ : คดีนี้ โจทก์และจำเลยมีการว่าจ้างและทำงานให้กันจริง และจำเลยก็ได้ชำระค่าบริการวิชาชีพแก่โจทก์เรื่อยมา แต่ค่าบริการวิชาชีพที่โจทก์กล่าวอ้างว่าจำเลยค้างชำระนั้น ตามข้อเท็จจริงปรากฏว่าโจทก์มิได้ทำงานที่จ้างได้ครบถ้วน ถูกต้องตามงวดงาน แบบต่าง ๆ ที่ส่งมอบมาเพื่อเบิกเงินในงวดทำยาก็ไม่ถูกต้อง ผิดจากข้อกำหนด และข้อบัญญัติของกฎหมาย ซึ่งจำเลยไม่สามารถนำไปใช้ในงานก่อสร้างของจำเลยได้จริง เมื่อพิจารณาข้อเท็จจริงทั้งหมดประกอบกับประเด็นข้อกล่าวอ้างของโจทก์แล้ว เห็นว่าหากพิสูจนในเรื่องงานที่โจทก์ได้ทำและส่งมอบแก่จำเลยอย่างครบถ้วนถูกต้องแล้ว จำเลยยังคงค้างค่าบริการวิชาชีพแก่โจทก์เท่าใด จำเลยยอมชำระตามนั้น ซึ่งน่าจะมิมีมูลค่าไม่สูงนักเนื่องจากส่วนใหญ่จำเลยได้ชำระอย่างต่อเนื่องตามงานที่ได้รับมอบแล้ว

6.7 ข้อพิพาทคดีหมายเลขดำที่ ผบ.1172/2552

- คดีของศาล : ศาลแพ่ง
- คดีหมายเลข : ดำที่ ผบ.1172/2552
- วันที่เริ่มคดี : 13 กุมภาพันธ์ 2552
- โจทก์ : บริษัท ธีณสิริ จำกัด
- จำเลย : บริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน), นางสาวสิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัย และ นายขวัญชาย มงคลกิจพิผล จำเลยที่ 1-3
- มูลคดี : โจทก์ยื่นฟ้องจำเลยที่ 1 – 3 ต่อศาลแพ่ง เป็นคดีผู้บริโภค ฐานผิดสัญญา และเรียกค่าเสียหาย เป็นเงิน 128,532,500 บาท พร้อมดอกเบี้ย โดยคดีนี้ โจทก์และจำเลยที่ 1 ได้ทำสัญญาซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยมีเงื่อนไขเพิ่มเติมให้จำเลยที่ 1 ปลูกสร้างต่อเติมตามแบบที่โจทก์ได้เป็นผู้กำหนด แต่โจทก์ได้อ้างว่าจำเลยที่ 1 ได้ขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และตกลงทำการต่อเติมโดยมีเงื่อนไขว่าจะดำเนินการแก้ไขผังโครงการและวิธีการจัดสรร ให้พื้นที่ถนนการจ่ายอมซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนกลางของโครงการจัดสรร ปริณสิริ โปรเวซึ ซึ่งเป็นถนนบริเวณทางเข้าสิ่งปลูกสร้างที่โจทก์ตกลงซื้อจากจำเลยที่ 1 ให้รวมเป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่ที่ขายแก่โจทก์ด้วย แต่ปรากฏว่าจำเลยที่ 1 ไม่ได้ดำเนินการแก้ไขผังโครงการและวิธีการจัดสรร และโอนกรรมสิทธิ์ถนนการจ่ายอมดังกล่าวแก่โจทก์ โจทก์ จึงมาฟ้องจำเลยที่ 1 เป็นคดีนี้ ส่วนจำเลยที่ 2 และ 3 กระทำการในฐานะกรรมการ และโจทก์อ้างว่าจำเลยทั้งสองโดยส่วนด้วรับทราบข้อเท็จจริงดังกล่าวอยู่แล้วจึงต้องร่วมรับผิดชอบกับจำเลยที่ 1
- ความคืบหน้าของคดี : ศาลนัดไกล่เกลี่ย ครั้งแรกวันที่ 26 พฤษภาคม 2552 โจทก์ประสงค์ให้กรรมการของจำเลยหรือจำเลยที่ 2 หรือจำเลยที่ 3 มาไกล่เกลี่ยเอง ซึ่งในวันนัดไกล่เกลี่ย วันที่ 7 ตุลาคม 2552 คู่ความไม่สามารถเจรจาไกล่เกลี่ยกันได้ จึงให้นัดพิจารณาคดีต่อเนื่อง โดยในวันที่ 17 สิงหาคม 2553 ได้สืบพยานโจทก์ไป 1 ปาก และศาลมีความจำเป็นอันไม่อาจก้าวล่วงได้ จึงเลื่อนการสืบพยานออกไปโดยศาลได้นัดสืบพยานโจทก์ ในวันที่ 1-2 มี.ค. 54 และสืบพยานจำเลยในวันที่ 8-10 มี.ค. 54
- ความเห็นของฝ่ายจัดการ : คดีนี้ จำเลยที่ 1 ได้ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อขายครบถ้วนแล้วทุกประการ ทั้งเรื่องการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง การปลูกสร้างต่อเติมตามแบบของโจทก์ มีเพียงในส่วนเรื่องการแก้ไขผังโครงการและวิธีการจัดสรร และโอนกรรมสิทธิ์ถนนการจ่ายอมดังกล่าวแก่โจทก์ ซึ่งจำเลยที่ 1 ทราบดีอยู่แล้วว่าไม่สามารถทำได้ตามกฎหมายและไม่เคยบอกกล่าวหรือตกลงกับโจทก์ ไม่ว่าจะด้วยวาจาหรือลายลักษณ์อักษรว่าจะดำเนินการดังกล่าวให้แกโจทก์ ข้อกล่าวอ้างของโจทก์เป็นเพียงการกล่าวอ้างลอย ๆ โดยไม่มีหลักฐานใด ๆ มาสนับสนุน



6.8 ข้อพิพาทคดีหมายเลขดำที่ 1905/2552

คดีของศาล	: ศาลปกครองกลาง
คดีหมายเลข	: ดำที่ 1905/2552
วันที่เริ่มคดี	: 24 พฤศจิกายน 2552
ผู้ฟ้องคดี	: บริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน)
ผู้ถูกฟ้องคดี	: กรุงเทพมหานคร ที่ 1 และกระทรวงการคลัง ที่ 2
มูลคดี	: ผู้ฟ้องคดีได้ยื่นฟ้องผู้ถูกฟ้องคดีที่ 1 ต่อศาลปกครองกลางเป็นคดีหมายเลขดำที่ 1149/2550 เมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2550 เพื่อขอเพิกถอนคำสั่งทางปกครองที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งศาลปกครองได้มีคำพิพากษาเมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2551 เป็นคดีหมายเลขแดงที่ 1605/2551 ว่าหนังสือแจ้งข้อทักท้วงของผู้ถูกฟ้องคดีที่ 2 และคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ 3 ในคดีนั้น ๆ เป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย และให้เพิกถอนการแจ้งข้อทักท้วงของผู้ถูกฟ้องคดีที่ 2 และคำวินิจฉัยของผู้ถูกฟ้องคดีที่ 3 ในดังกล่าว โดยให้มีผลย้อนหลังตั้งแต่วันที่หนังสือแจ้งข้อทักท้วงและวันที่มีคำวินิจฉัยอุทธรณ์แล้วแต่กรณี โจทก์จึงได้นำผลของคำพิพากษาศาลปกครองดังกล่าวมาฟ้องเรียกค่าเสียหายจากผู้ถูกฟ้องคดีที่ 1 และ 2 ในมูลละเมิดเป็นคดีนี้ โดยเรียกค่าเสียหายเป็นเงินรวมทั้งสิ้น 238,557,169.04 บาท
ความคืบหน้าของคดี	: ขณะนี้ศาลปกครองได้รับคำฟ้องไว้แล้ว เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2552 อยู่ระหว่างรอฟังคำสั่งของศาลปกครองต่อไป
ความเห็นของฝ่ายจัดการ	: คดีนี้ เป็นการฟ้องคดีละเมิดตามผลของคำพิพากษาศาลปกครอง ซึ่งบริษัทขณะคดีมาแล้ว และผลของคำสั่งทางปกครองที่ผู้ถูกฟ้องคดีได้สั่งให้บริษัทปฏิบัติตามก่อให้เกิดความเสียหายที่สามารถพิสูจน์ตัวเงินได้จริงไม่ว่าจะเป็นค่าที่ดินที่บริษัทซื้อเพิ่มเพื่อให้สามารถดำเนินโครงการต่อไปได้, ค่าปรับล่าช้าที่บริษัทต้องชำระแก่ลูกค้าที่รอรับโอนกรรมสิทธิ์ตามสัญญา และดอกเบี้ยของธนาคารที่บริษัทรับภาระเพิ่มขึ้น ไม่ว่าศาลปกครองจะมีคำสั่งในคดีนี้อย่างไร ย่อมไม่กระทบกับบริษัทในทางลบแต่อย่างใด



Back



Contents



Next

7. โครงสร้างเงินทุนและนโยบายจ่ายเงินปันผล

7.1 หลักทรัพย์ของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,105.5 ล้านบาท เป็นทุนซึ่งออกและชำระแล้ว แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,105.49 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 และมีมติให้ลดทุนจดทะเบียนจาก 1,340 ล้านบาทเป็น ทุนจดทะเบียน 1,005 ล้านบาท ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2553 เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2553 ที่ประชุมได้มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทอีกจำนวน 100,500,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,005,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ 1,105,500,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,105,500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท โดยใช้วิธีการเพิ่มทุนโดยการออกหุ้นปันผลใน อัตรา 10 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นปันผล

7.2 ผู้ถือหุ้นของบริษัท

รายชื่อกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับแรกที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553

ลำดับที่	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1.	กลุ่มตระกูลโกวิทจินดาชัย*	695,411,072	62.90
2	นายสมพงษ์ ชลคดีดำรงกุล	57,530,000	5.20
3	น.ส.นิภา อภิรัตน์รุ่งเรือง	41,780,000	3.78
4	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	37,330,660	3.38
5	น.ส.ภรณ์ พุกฤษศลันท์	32,172,105	2.91
6	นางสุภาพร จันทรเสรีวิทยา	7,700,000	0.70
7	นายขวัญชาย มงคลกิจทวีผล	6,770,000	0.61
8	นายจักรวัฏ วิมลมงคลรัตน์	6,030,700	0.55
9	American International Assurance Company, Limited-Tiger	4,140,000	0.52
10	ผู้ถือหุ้นอื่นๆ	214,974,919	19.45
	รวม	1,105,499,456	100.00

* หมายเหตุ : กลุ่มผู้ถือหุ้นกลุ่มตระกูลโกวิทจินดาชัยประกอบด้วย

	ชื่อ-นามสกุล	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละ
1.	น.ส.สิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัย	256,951,415	23.24
2.	นายปริญญา โกวิทจินดาชัย	109,450,000	9.90
3.	น.ส.พัชรี โกวิทจินดาชัย	84,376,004	7.63
4.	นางกิมลิ่ง โกวิทจินดาชัย	79,503,345	7.19
5.	นายชัยโย โกวิทจินดาชัย	28,751,774	2.60
6.	นายชัยวุฒิ โกวิทจินดาชัย	27,536,584	2.49
7.	นายสันติ โกวิทจินดาชัย	21,229,624	1.92
8.	นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย	9,982,500	0.90
9.	นายว่องไว โกวิทจินดาชัย	8,910,000	0.81
10.	นายชาไว โกวิทจินดาชัย	8,645,158	0.79
11.	นายพิษณุ โกวิทจินดาชัย	8,587,334	0.78
12.	น.ส.สุภารัตน์ โกวิทจินดาชัย	8,587,334	0.78
13.	นายชัยรัตน์ โกวิทจินดาชัย	8,580,000	0.78
14.	น.ส.ศุภรัตน์ โกวิทจินดาชัย	8,580,000	0.78
15.	ด.ช.ธนิน โกวิทจินดาชัย	8,580,000	0.78
16.	น.ส.บุษยรัตน์ โกวิทจินดาชัย	8,580,000	0.78
17.	น.ส.วรรณรัตน์ โกวิทจินดาชัย	8,580,000	0.78

7.3 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทมีนโยบายที่จะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่เกินร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิของงบการเงินรวมหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคล ทั้งนี้อัตราการจ่ายปันผลในแต่ละปีอาจเปลี่ยนแปลงได้ ขึ้นอยู่กับผลประกอบการ แผนการขยายธุรกิจ สภาพคล่อง ความจำเป็นและความเหมาะสมอื่น ๆ โดยให้อำนาจคณะกรรมการของบริษัทพิจารณา และการดำเนินการดังกล่าวจะต้องก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น สำหรับบริษัทย่อยของบริษัทมีนโยบายในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นเช่นเดียวกับบริษัท และเป็นไปตามการพิจารณาของคณะกรรมการของบริษัทย่อยนั้น



Back



Contents

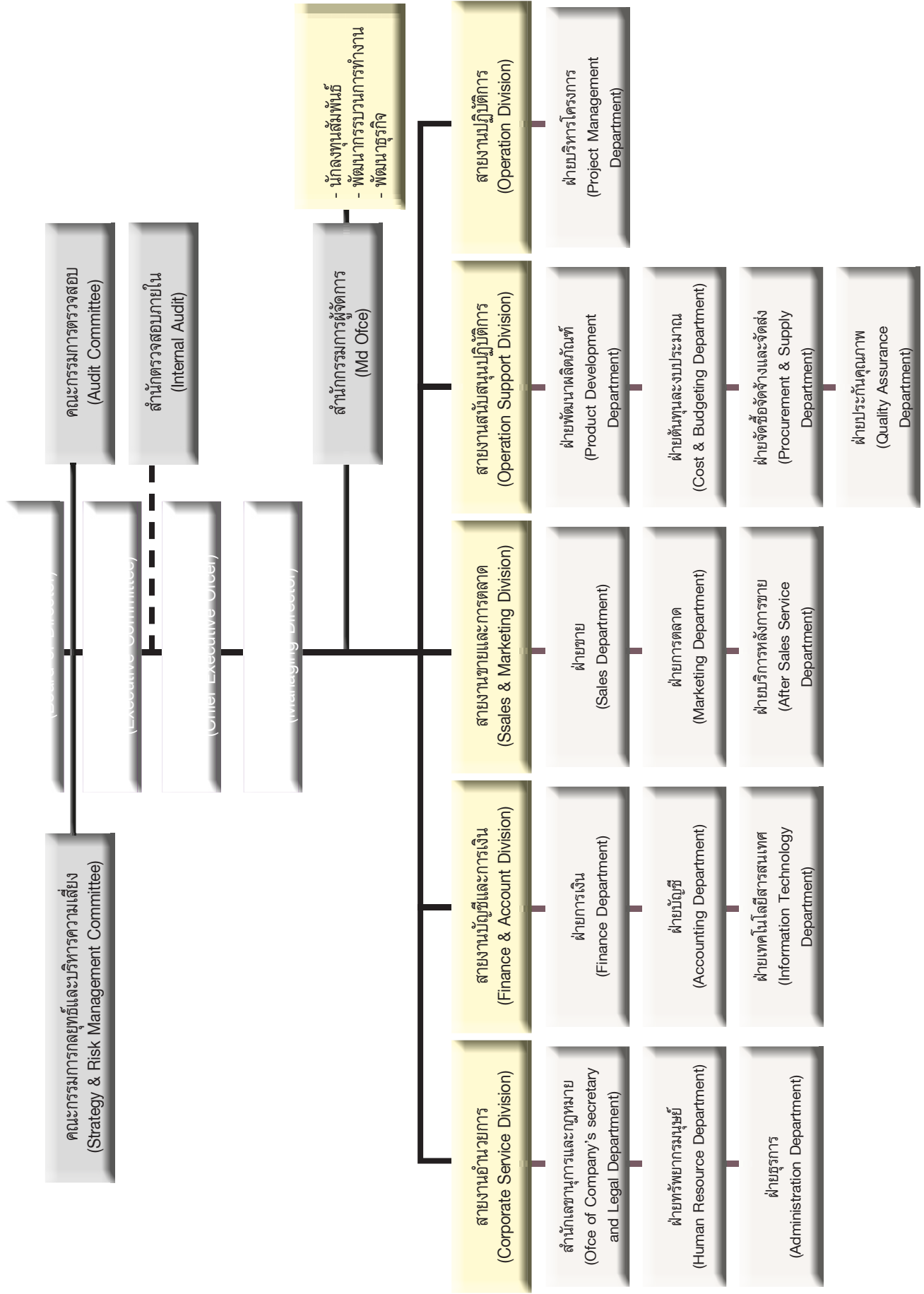


Next



8. โครงสร้างการจัดการ

รูปแบบผังโครงสร้างการจัดการของบริษัท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553



Back



Contents



Next

"The Art of Family Living"

8.1 โครงสร้างคณะกรรมการ

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

8.1.1 คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 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 ด้านธำรงกุล	กรรมการตรวจสอบ/กรรมการอิสระ
5. นางสาวสิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัย	ประธานกรรมการบริหาร/กรรมการ
6. นายวีระ ศรีชนะชัยโชค	กรรมการผู้จัดการ/กรรมการ
7. นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย	กรรมการ
8. นายขวัญชาย มงคลกิจพิผล	กรรมการ
9. นายสกล เปาอินทร์	กรรมการ/เลขานุการคณะกรรมการบริษัท

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท โดยมีดังนี้

1. นางสาวสิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัย / นายวีระ ศรีชนะชัยโชค กรรมการหนึ่งในสองคนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท หรือคนใดคนหนึ่ง ในสามคนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกับ นายขวัญชาย มงคลกิจพิผล หรือ นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย รวมเป็นสองคนและประทับตราสำคัญของบริษัท
2. การขออนุญาตจัดสรร การขออนุญาตค้าที่ดิน การขออนุญาตปลูกสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างทุกประเภท การขออนุญาตตรวจ รวม หรือแบ่งโฉนดที่ดิน การขออนุญาตแบ่งกรรมสิทธิ์รวม การจดทะเบียนจำนอง การปลดจำนอง และการไถ่ถอนจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง การขออนุญาตให้มีหมายเลขประจำบ้าน การขออนุญาตใช้และโอนไฟฟ้าและน้ำประปา การเช่าสิทธิ การใช้หมายเลขโทรศัพท์ การยื่นคำร้องทั่วไปเกี่ยวกับโทรศัพท์ การขออนุญาตเชื่อมต่อทางและท่อระบายน้ำ การขออนุญาตตัดคันหิน การชี้ระวางและรับรองแนวเขตที่ดิน การขอรังวัด แบ่งแยกที่ดิน การขอจดทะเบียนอาคารชุด การขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด การขอจดทะเบียนนิติบุคคลบ้านจัดสรร การขออนุญาตเปิดการใช้อาคาร การยินยอมให้ใช้สถานที่ประกอบการค้า การให้ถ้อยคำตลอดจนยื่นและรับเอกสารเกี่ยวข้องกับกรมสรรพากร การดำเนินการฟ้องคดีและยื่นคำให้การทั้งในคดีแพ่งและคดีอาญา การร้องทุกข์หรือกล่าวโทษต่อเจ้าพนักงานตำรวจหรือพนักงานสอบสวนแทนการร้องทุกข์ ประนีประนอมยอมความ ให้ถ้อยคำ ตลอดจนส่งและรับคืนเอกสารที่เกี่ยวข้องกับคดี และการขออนุญาตต่าง ๆ ต่อหน่วยงานของรัฐหรือรัฐวิสาหกิจ การรับรองสำเนาเอกสารต่าง ๆ ให้ นายวีระ ศรีชนะชัยโชค นายขวัญชาย มงคลกิจพิผล 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 จะกระทำได้อีกต่อเมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อน ทั้งนี้กำหนดให้รายการที่กรรมการหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัท ให้กรรมการซึ่งมีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น

- เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้มติที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- การทำรายการที่มีกรรมการมีส่วนได้เสียและอยู่ในข่ายที่กฎหมาย หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ระบุให้ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

ในปี 2552 และ ปี 2553 บริษัทจัดประชุมคณะกรรมการบริษัททั้งสิ้น 5 ครั้ง และ ครั้ง ตามลำดับ กรรมการแต่ละท่านได้เข้าร่วมการประชุม ดังนี้

ลำดับที่	ชื่อ-นามสกุล	ปี 2552	ปี 2553
1	นายมงคล เปาอินทร์*	3/5	-
2	ศ.ดร.วรภัทร โตธนะเกษม****	2/5	5/5
3	นายสุรพล ขวัญใจธัญญา**	3/5	-
4	ร้อยตำรวจโทศิวัชร พนิจารมณ***	3/5	-
5	นางมุกดา อาริย์วัฒน์***	3/5	-
6	รศ.อัญชลี พิพัฒน์เสริญ****	2/5	5/5
7	ผศ.มนต์ผกา วงษา****	2/5	5/5
8	รศ.วิทยา ด้านธำรงกุล****	2/5	4/5
9	นางสาวสิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัย	4/5	5/5
10	นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย	2/5	3/5
11	นายขวัญชาย มงคลกิจทวีผล	5/5	5/5
12	นายสกล เปาอินทร์	4/5	5/5
13	นายวีระ ศรีชนะชัยโชค	4/5	5/5

หมายเหตุ นายวีระ ศรีชนะชัยโชค เข้าเป็นกรรมการเมื่อวันที่ 1 กันยายน 2551

* นายมงคล เปาอินทร์ ลาออก ณ วันที่ 17 สิงหาคม 2552

** นายสุรพล ขวัญใจธัญญา ลาออก ณ วันที่ 16 ตุลาคม 2552

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

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

**** รศ.อัญชลี พิพัฒน์เสริญ, ผศ.มนต์ผกา วงษา และ รศ.วิทยา ด้านธำรงกุล

เข้าเป็นกรรมการ ณ วันที่ 20 ตุลาคม 2552 ทั้งนี้ กรรมการจะมีวาระการดำรงตำแหน่งท่านละ 3 ปี



Back



Contents



Next

"The Art of Family Living"

8.1.2 คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทมีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

- | | |
|---------------------------|----------------------|
| 1. รศ.อัญชลี พิพัฒน์เสริญ | ประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 2. ผศ.มนต์ผกา วงษา | กรรมการตรวจสอบ |
| 3. รศ.วิทยา ด้านอรรถกุล | 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) ที่มีความเหมาะสมและมีประสิทธิผล โดยสอบทานร่วมกับผู้สอบบัญชีและผู้ตรวจสอบภายใน
3. ปรีกษาหารือ และพิจารณาถึงขอบเขตการตรวจสอบ และแผนการตรวจสอบของผู้ตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชีที่มีความสัมพันธ์และเกี่ยวเนื่องกันในส่วนที่เกี่ยวกับการตรวจสอบด้านการเงิน (Financial Auditing)
4. สอบทานงบการเงินระหว่างปีร่วมกับผู้สอบบัญชีและผู้ตรวจสอบภายในก่อนที่จะนำเสนอให้หน่วยงานที่มีหน้าที่กำกับดูแล (Regulators)
5. พิจารณาคัดเลือกและเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัทต่อคณะกรรมการบริษัท รวมถึงพิจารณาคำตอบแทนของผู้สอบบัญชี เพื่อขอรับการแต่งตั้งจากที่ประชุมใหญ่ผู้ถือหุ้น
6. สอบทานการปฏิบัติของบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
7. พิจารณาการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทในกรณีที่เกิดรายการเกี่ยวโยงหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้มีความถูกต้องและครบถ้วน
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*	3/4	-
2	ร้อยตำรวจโทศิวัชร ทัศนารมณีน**	3/4	-
3	นางมุกดา อาริย์วัฒน์**	3/4	-
4	รศ.อัญชลี พิพัฒน์เสริญ***	1/4	4/4
5	ผศ.มนต์ผกา วงษา***	1/4	4/4
6	รศ.วิทยา ด้านอรรถกุล***	1/4	3/4

* นายสุรพล ขวัญใจธัญญา ลาออก ณ วันที่ 16 ตุลาคม 2552

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

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



8.1.3 คณะกรรมการกลยุทธ์และบริหารความเสี่ยง

ในปี 2552 บริษัทได้มีการปรับโครงสร้างองค์กร โดยไปมีการตั้งคณะกรรมการกลยุทธ์และบริหารความเสี่ยง แทนคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง โดยได้มีการประชุม 1 ครั้ง ในปี 2552 โดยคณะกรรมการได้เข้าร่วมประชุมทุกท่าน

ในปี 2553 บริษัทได้มีการจัดประชุมคณะกรรมการกลยุทธ์และบริหารความเสี่ยงทั้งสิ้น 17 ครั้ง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 คณะกรรมการกลยุทธ์และบริหารความเสี่ยงของบริษัทมีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

1. ศ.ดร.วรภัทร โตธนะเกษม ประธานคณะกรรมการกลยุทธ์และบริหารความเสี่ยง
2. นางสาวสิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัย กรรมการ
3. นายวีระ ศรีชนะชัยโชคกรรมการ
4. นายธีระ ทองวิไล กรรมการ
6. นายสมกลม ทองพันธ์ กรรมการ
7. นายสกล เปาอินทร์ เลขานุการ

ทั้งนี้ มีนายสกล เปาอินทร์ เป็นเลขานุการคณะกรรมการกลยุทธ์และบริหารความเสี่ยง

อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการกลยุทธ์และบริหารความเสี่ยง

1. พิจารณานโยบาย ทิศทาง กลยุทธ์ และการบริหารความเสี่ยงหลักในการดำเนินธุรกิจของบริษัท ที่ได้กำหนดให้สอดคล้องและสนับสนุนต่อสภาพเศรษฐกิจและการแข่งขันในธุรกิจ
2. ติดตามการพัฒนากลยุทธ์และกรอบการบริหารความเสี่ยง
3. ติดตามกระบวนการบ่งชี้และประเมินความเสี่ยง
4. ประเมินและอนุมัติแผนการจัดการความเสี่ยง
5. รายงานต่อคณะกรรมการเกี่ยวกับความเสี่ยง และการจัดการความเสี่ยง
6. สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบ เกี่ยวกับความเสี่ยงที่สำคัญ

8.1.4 คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 คณะกรรมการบริหารของบริษัทมีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

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

อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

1. พิจารณานโยบาย ทิศทาง กลยุทธ์ และโครงสร้างการบริหารจัดการ หลักในการดำเนินธุรกิจของบริษัท ที่ได้กำหนดให้สอดคล้องและสนับสนุนต่อสภาพเศรษฐกิจและการแข่งขันตามที่ฝ่ายบริหารเสนอ ก่อนที่จะนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ
2. เสนอแผนธุรกิจ งบประมาณ และอำนาจการบริหารต่าง ๆ ของบริษัท ต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ รวมทั้งพิจารณาอนุมัติการจัดสรรงบประมาณประจำปี การแก้ไข เปลี่ยนแปลง หรือเพิ่มเติมงบประมาณประจำปีในการดำเนินงานและให้นำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อทราบต่อไป
3. ตรวจสอบ ติดตามการดำเนินนโยบายและแนวทางการบริหารงานด้านต่าง ๆ ของบริษัท ที่กำหนดให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ เอื้อต่อสภาพการดำเนินธุรกิจ
4. ตรวจสอบติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทที่กำหนดให้เป็นไปตามแผนธุรกิจที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
5. พิจารณาให้ความเห็นชอบโครงการลงทุนของบริษัทที่เป็นไปตามแผนธุรกิจ
6. มีอำนาจแต่งตั้ง ถอดถอน เจ้าหน้าที่ของบริษัทในตำแหน่งที่ต่ำกว่าตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ



Back



Contents



Next

"The Art of Family Living"

7. ดำเนินการจัดทำธุรกรรมทางการเงินกับสถาบันการเงินในการเปิดบัญชี กู้ยืม จำน่า จำนอง ค้ำประกันและการอื่น ๆ รวมถึงการซื้อขายและจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ที่ดินใด ๆ ตามวัตถุประสงค์ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการของบริษัท ทั้งนี้ ภายในวงเงินสำหรับแต่ละรายการไม่เกินกว่า 750 ล้านบาท หรือจำนวนเทียบเท่า หรือเป็นไปตามที่คณะกรรมการบริษัท มอบหมาย
8. พิจารณาจัดสรรเงินบำเหน็จรางวัล โบนัส หรือค่าตอบแทนซึ่งได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้วให้แก่พนักงานหรือลูกจ้างของบริษัท หรือบุคคลใด ๆ ที่กระทำการให้แกบริษัท
9. พิจารณานุมัติการซื้อขายอุปกรณ์เครื่องใช้สำนักงาน ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง ตลอดจนก่อสร้าง หรือซ่อมแซม ปรับปรุงอาคารสำนักงาน ทั้งนี้ภายในวงเงินสำหรับแต่ละรายการไม่เกินกว่า 750 ล้านบาท หรือจำนวนเทียบเท่า หรือเป็นไปตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย
10. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

การมอบอำนาจของคณะกรรมการบริษัท ให้แก่คณะกรรมการบริหารตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารที่กล่าวมาข้างต้น ไม่รวมถึงลักษณะการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหาร สามารถอนุมัติรายการที่ดินหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใด (เป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศกำหนด) ทำกับบริษัท หรือบริษัทย่อย เว้นแต่เป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติไว้แล้ว และเป็นรายการประกอบธุรกิจปกติและมีเงื่อนไขการค้าทั่วไป

8.1.5 คณะผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 คณะผู้บริหารของบริษัทมีจำนวน 6 ท่าน ดังนี้

- | | | |
|---------------------|---------------|--|
| 1. นางสาวสิริลักษณ์ | โกวิทจินดาชัย | ประธานกรรมการบริหาร |
| 2. นายวิระ | ศรีชนะชัยโชค | กรรมการผู้จัดการ |
| | | รักษาการ ผู้อำนวยการอาวุโส |
| | | สายงานบัญชี การเงิน |
| | | สายงานขายและการตลาด |
| | | สายงานปฏิบัติการ |
| 3. นายธีระ | ทองวิไล | ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายบริหารโครงการ |
| 4. นายชัยวัฒน์ | โกวิทจินดาชัย | ผู้อำนวยการอาวุโส |
| 5. นายขวัญชาย | มงคลกิจทวีผล | ผู้อำนวยการอาวุโส |
| 6. นายสมกมล | ทองพันธ์ | ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานพัฒนาศักยภาพองค์กร |
| 7. นายสกล | เปาอินทร์ | ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานอำนาจการ |

อำนาจหน้าที่ของกรรมการผู้จัดการ

1. ดำเนินการและบริหารจัดการการดำเนินธุรกิจตามปกติของบริษัท
2. ดำเนินการและบริหารจัดการการดำเนินธุรกิจของบริษัทให้เป็นไปตามนโยบายธุรกิจ แผนธุรกิจ และกลยุทธ์ทางธุรกิจที่คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติแล้ว
3. มอบอำนาจหรือมอบหมายให้บุคคลอื่นใด ที่กรรมการผู้จัดการเห็นสมควรทำหน้าที่ประธานในเรื่องที่จำเป็นและสมควร โดยให้อยู่ในดุลพินิจของประธานกรรมการ ซึ่งอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์ของกฎหมาย และกฎระเบียบข้อบังคับของบริษัท
4. ปฏิบัติหน้าที่อื่น ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทในแต่ละคราว
5. ดำเนินการและอนุมัติการเข้ารับจ้าง รับทำงาน การตกลงผูกพันในการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท โดยมีวงเงินดังกล่าวให้เป็นไปตามระเบียบอำนาจอนุมัติและดำเนินการของบริษัท ซึ่งผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว ทั้งนี้วงเงินดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงตามความเหมาะสมโดยขึ้นอยู่กับดุลพินิจของคณะกรรมการบริษัท



ทั้งนี้การมอบอำนาจดังกล่าวข้างต้น ให้แก่กรรมการผู้จัดการนั้น ต้องอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์ของกฎหมายและกฎระเบียบข้อบังคับของบริษัท และในกรณีที่การดำเนินการใดที่มีหรืออาจมีผลประโยชน์หรือส่วนได้ส่วนเสียของกรรมการผู้จัดการ หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง กรรมการผู้จัดการไม่มีอำนาจอนุมัติการดำเนินการดังกล่าว โดยกรรมการผู้จัดการจะต้องนำเสนอเรื่องดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาต่อไป

นอกจากนี้ ในกรณีที่การทำรายการใดเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการเกี่ยวกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทหรือบริษัทย่อย แล้วแต่กรณี การทำรายการดังกล่าวต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น และ/หรือ การปฏิบัติอื่นใดตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่ประกาศดังกล่าวกำหนดไว้ในเรื่องนั้น ๆ ด้วย เพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในเรื่องดังกล่าว

8.2 การสรรหากรรมการและผู้บริหาร

การคัดเลือกกรรมการของบริษัท บริษัทยังไม่มีแผนแต่งตั้งคณะกรรมการสรรหาเพื่อคัดเลือกบุคคลที่จะดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัท อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาคัดสรรบุคคลผู้มีคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถ มีประสบการณ์การทำงานที่เกี่ยวข้องและมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนด ตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ต่อการดำเนินงานของบริษัทให้มีประสิทธิภาพ

8.2.1 คณะกรรมการบริษัท

ในการเลือกตั้งคณะกรรมการบริษัทจะกระทำโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้น ตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

1. ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งจะมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
2. ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะต้องใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดตาม 1) ออกเสียงลงคะแนนเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล คราวละคนหรือคราวละหลายคน รวมกันเป็นคณะ หรือ 2) ด้วยวิธีการอื่นใดก็ได้ตามที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะเห็นสมควร แต่ในการลงมติแต่ละครั้ง ผู้ถือหุ้นจะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดหรือคณะใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้
3. การออกเสียงลงคะแนนเลือกตั้งกรรมการให้ใช้เสียงข้างมาก หากมีคะแนนเสียงเท่ากันให้ผู้เป็นประธานที่ประชุมเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

บริษัทจัดให้มีคณะกรรมการบริษัทไม่น้อยกว่า 5 คน โดยกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร กรรมการบริษัทจะต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติตามที่กฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัดและกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่ง 1 ใน 3 ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วน 1 ใน 3 โดยกรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สอง ภายหลังจดทะเบียนบริษัทนั้นให้ใช้วิธีจับสลากกันว่าผู้ใดจะออก ส่วนปีหลัง ๆ ต่อไปให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง กรรมการที่จะออกตามวาระนี้อาจถูกเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ก็ได้

ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่น นอกจากถึงคราวออกตามวาระให้คณะกรรมการเลือกบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัดเข้าเป็นกรรมการแทน ในการประชุมคณะกรรมการคราวถัดไป เว้นแต่วาระของกรรมการจะเหลือน้อยกว่า 2 เดือน โดยบุคคลซึ่งเข้าเป็นกรรมการแทน จะอยู่ในตำแหน่งกรรมการได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการที่ตนแทน มติของคณะกรรมการในการเลือกกรรมการที่ดำรงตำแหน่งแทนต้องประกอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนกรรมการที่ยังเหลืออยู่

ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอาจลงมติให้กรรมการคนใด ออกจากตำแหน่งก่อนถึงคราวออกตามวาระได้ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และมีหุ้นสามส่วนรวมกันไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือ โดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง



Back



Contents



Next

"The Art of Family Living"

8.2.2 คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการตรวจสอบ โดยพิจารณาคุณสมบัติของกรรมการตรวจสอบตามเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด โดยเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบโดยให้มีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี โดยกรรมการตรวจสอบซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจจะได้รับการแต่งตั้งใหม่อีกได้

8.2.3 คณะกรรมการกลยุทธ์และบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการกลยุทธ์และบริหารความเสี่ยง โดยให้มีอำนาจหน้าที่ในการจัดทำกลยุทธ์และบริหารความเสี่ยงของบริษัทตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

8.2.4 คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการบริหาร โดยให้มีอำนาจหน้าที่ควบคุมดูแลกิจการของบริษัทตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

8.3 ค่าตอบแทนผู้บริหาร

8.3.1 ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

8.3.1.1 ค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัท

ค่าตอบแทนคณะกรรมการของบริษัทประกอบด้วย ค่าเบี้ยประชุม และค่าตอบแทนกรรมการ ในปี 2552 และปี 2553 บริษัทมีค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัทจำนวน 1,143,000 บาท และ 3,208,000 บาท ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย: บาท

รายชื่อ	ปี 2552		ปี 2553	
	ค่าเบี้ยประชุม	บำเหน็จกรรมการ	ค่าเบี้ยประชุม	ค่าตอบแทนกรรมการรายเดือน
1. นายมงคล เปาอินทร์*	85,000	-		
2. ศ.ดร.วรภัทร โตรณะเกษม****	0.00	288,000		1,728,000
3. นายสุรพล ขวัญใจธัญญา**	160,000	-		
4. ร้อยตำรวจโทศิวัชร พนินจรมณ์***	160,000	-		
5. นางมุกดา อาริวัฒน์***	160,000	-		
6. นางสาวสิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัย	0.00	-		
7. รศ.อัญชลี พิพัฒน์เสริญ****	30,000	80,000	100,000	480,000
8. ผศ.มนต์ผกา วงษา****	30,000	60,000	100,000	360,000
9. รศ.วิทยา ด้านอำรุงกุล****	30,000	60,000	80,000	360,000
10. นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย	0.00	-		
11. นายขวัญชาย มงคลกิจทวีผล	0.00	-		
12. นายสกล เปาอินทร์	0.00	-		
รวม	655,000	488,000	280,000	2,928,000



หมายเหตุ	*	นายมงคล เปาอินทร์ ลาออก ณ วันที่ 17 สิงหาคม 2552
	**	นายสุรพล ขวัญใจธัญญา ลาออก ณ วันที่ 16 ตุลาคม 2552
	***	นางมุกดา อาริย์วัฒน์ และร้อยตำรวจโทศิวัชร พินิจารมณ ลาออก ณ วันที่ 20 ตุลาคม 2552
	****	ศ.ดร.วรภัทร โตธนะเกษม เข้าเป็น ประธานกรรมการ ณ วันที่ 20 ตุลาคม 2552
	****	รศ.อัญชลี พัฒนเสริญ, ผศ.มนต์ผกา วงษา และ รศ.วิทยา ด้านอรรถกุล เข้าเป็นกรรมการ ณ วันที่ 20 ตุลาคม 2552
คณะกรรมการที่เป็นผู้บริหารมีมติไม่รับเบี้ยประชุมและค่าตอบแทนกรรมการรายเดือนในปี 2553		

8.3.1.2 ค่าตอบแทนผู้บริหาร

หน่วย: บาท

ค่าตอบแทน	ปี 2552	ปี 2552
	ค่าตอบแทน (บาท)	ค่าตอบแทน (บาท)
เงินเดือนและโบนัสรวม	33,257,582.00	26,893,000.00
ค่าน้ำมัน	965,882.50	1,082,032.30
ค่ารถประจำตำแหน่ง	1,337,928.00	2,970,855.00
รวม	35,561,338.50	30,945,887.30

8.3.2 ค่าตอบแทนอื่น

- ไม่มี -

8.4 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



Back



Contents



Next

8.4.1 เป้าหมายของนโยบายการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัท ให้ความสำคัญในการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยได้มีการจัดตั้งคณะกรรมการเฉพาะเรื่องอีกจำนวน 2 คณะ ในการช่วยกลั่นกรองงานที่มีความสำคัญภายใต้หลักการการกำกับดูแลกิจการที่ดี ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง โดยคณะกรรมการเฉพาะเรื่องในทุกคณะประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิที่มีคุณสมบัติตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 และตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กจ. 12/2543 และมีการกำหนดบทบาทอำนาจหน้าที่ความรับผิดชอบไว้อย่างชัดเจนในทุกคณะ ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบรับผิดชอบในการดำเนินการเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดีด้วย โดยมีขอบข่ายในการดำเนินงานดังนี้

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

8.4.2 สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทตระหนักและให้ความสำคัญถึงสิทธิของผู้ถือหุ้น โดยการดำเนินการและส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นได้ใช้สิทธิของตน อีกทั้งยังคอยกำกับดูแลให้ผู้ถือหุ้นได้รับการปฏิบัติและปกป้องสิทธิขั้นพื้นฐานอย่างเท่าเทียมกันด้วย

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

ในการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท บริษัทจะคอยดูแลและให้โอกาสผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกันทุกราย โดยก่อนเริ่มการประชุม ประธานที่ประชุมจะชี้แจงกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ที่ใช้ในการประชุม ขั้นตอนการออกเสียงลงมติ อย่างชัดเจน ในขณะที่มีการประชุม ประธานที่ประชุมจะเปิดโอกาสให้ผู้เข้าร่วมประชุมทุกรายแสดงความคิดเห็น ข้อเสนอแนะ ถามคำถามในแต่ละวาระ โดยให้เวลาในการอภิปรายอย่างเพียงพอและเหมาะสม ในการชี้แจงและการตอบคำถาม ประธานที่ประชุมและผู้บริหารจะให้ความสำคัญในทุกประเด็นโดยตอบข้อซักถามอย่างชัดเจนและตรงไปตรงมา สำหรับการลงมติโดยการนับคะแนนเสียงบริษัทจัดให้มีวิธีการตามแนวทางสากลและเน้นความโปร่งใส มีการบันทึกการประชุมอย่างถูกต้อง ครบถ้วน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบได้ รวมทั้งได้จัดเก็บรายงานการประชุมอย่างเป็นระเบียบเพื่ออำนวยความสะดวกต่อการตรวจสอบ



นอกจากนี้บริษัทมีหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations) ทำหน้าที่เป็นศูนย์กลางในการเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศของบริษัทต่อผู้ถือหุ้น นักลงทุน นักวิเคราะห์ ผู้สื่อข่าว และประชาชนทั่วไปที่สนใจในหลักทรัพย์ของบริษัท อย่างถูกต้อง 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

8.4.3 สิทธิของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

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

- พนักงาน : บริษัทได้ปฏิบัติกับพนักงานอย่างเท่าเทียมกัน และให้ผลตอบแทนที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- คู่ค้าและเจ้าหนี้ : บริษัทปฏิบัติต่อคู่ค้าและเจ้าหนี้อย่างเป็นธรรม และเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าตามสัญญาที่ตกลงทำร่วมกัน
- ลูกค้า : บริษัทเอาใจใส่และรับผิดชอบต่อลูกค้า โดยผลิตสินค้าที่มีคุณภาพและมาตรฐาน และสามารถตอบสนองความต้องการลูกค้าได้เป็นอย่างดี โดยเน้นให้ความสำคัญถึงคุณภาพสินค้า การบริการ และราคาที่เหมาะสม
- คู่แข่งขัน : บริษัทปฏิบัติตามกรอบกติกาการแข่งขันที่ดี เพื่อรักษาบรรทัดฐานของข้อพึงปฏิบัติในการแข่งขัน
- ชุมชน : บริษัทให้ความใส่ใจเป็นอย่างมากกับการรักษาสภาพแวดล้อม โดยรับผิดชอบต่อและดูแลให้มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมของชุมชนและสังคม

8.4.4 การประชุมผู้ถือหุ้น

การประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทในปี 2553 ที่ผ่านมา มีการจัดประชุมผู้ถือหุ้น 1 ครั้ง โดยเป็นการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2553 ประจำปี 2553 เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2553 ในการประชุมครั้งนี้บริษัท ได้จัดส่งหนังสือเชิญประชุมที่มีรายละเอียดวาระการประชุม ความเห็นของคณะกรรมการ รายงานการประชุมครั้งที่ผ่านมา รายงานประจำปี เอกสารประกอบการประชุม (เปิดเผยใน web site ก่อนการประชุม 30 วัน) เอกสารที่ต้องใช้ในการมอบฉันทะและระบุนิติการไว้ชัดเจน โดยจัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าก่อนการประชุมผู้ถือหุ้นเกิน 7 วัน ซึ่งบริษัทได้จัดส่งให้กับผู้ถือหุ้นทุกรายที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัท และทำการลงประกาศเชิญประชุมผู้ถือหุ้นในหนังสือพิมพ์รายวัน ก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่า 3 วัน ทั้งฉบับภาษาไทยและภาษาอังกฤษอย่างละ 1 ฉบับ ติดต่อกันไม่น้อยกว่า 3 วัน รวมทั้งได้แต่งตั้งกรรมการอิสระเป็นผู้รับมอบฉันทะแทนผู้ถือหุ้นในกรณีที่ผู้ถือหุ้นประสงค์จะมอบฉันทะให้กรรมการอิสระเป็นผู้เข้าประชุมแทน ทั้งนี้ผู้ถือหุ้นสามารถเลือกมอบฉันทะให้บุคคลอื่นใด หรือจะเป็นกรรมการอิสระตามที่ได้รับแต่งตั้งเข้าประชุมแทน

สำหรับการประชุมผู้ถือหุ้นในปี 2553 เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การกำกับและดูแลกิจการที่ดีในด้านการการให้ความสำคัญกับผู้ถือหุ้น (Corporate Governance) บริษัทได้ดำเนินการเผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับหนังสือเชิญประชุมที่มีรายละเอียดวาระการประชุม พร้อมทั้งเอกสารประกอบการประชุมให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าก่อนที่จะจัดส่งเอกสาร ผ่านทางเว็บไซต์ (Web Site) www.prinsiri.com ของบริษัทในส่วนของนักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations) ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน ก่อนการประชุมผู้ถือหุ้น และดำเนินการให้ผู้ถือหุ้นสามารถเสนอวาระการประชุม และเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อที่จะเป็นกรรมการผ่านทาง www.prinsiri.com หรือทาง อีเมล ir@prinsiri.com โดยในปี 2553 ไม่มีผู้ถือหุ้น เสนอวาระการประชุมและรายชื่อบุคคลเพื่อที่จะ



Back



Contents



Next

"The Art of Family Living"

เป็นกรรมการผ่านทาง www.prinsiri.com และทาง อีเมล ir@prinsiri.com

ในการประชุมผู้ถือหุ้นในปี 2553 ที่ผ่านมา มีกรรมการเข้าร่วมประชุมรวมทั้งสิ้น 9 ท่าน ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท ทั้งหมด โดยประธานกรรมการบริษัททำหน้าที่เป็นประธานที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งได้แจ้งรายละเอียดขององค์ประชุม อธิบายวิธีการ คะแนนการนับคะแนน การใช้บัตรลงคะแนน และเปิดเผยผลการนับคะแนนแต่ละวาระอย่างชัดเจน โปร่งใส รวมทั้งเปิดโอกาสให้ผู้เข้าประชุมซักถาม แสดงความคิดเห็น โดยให้เวลาอย่างเหมาะสมและเพียงพอ สำหรับการตอบคำถามของกรรมการและผู้บริหารมีความชัดเจนตรงประเด็น ทั้งนี้การดำเนินการประชุมเป็นไปอย่างครบถ้วนและถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด สำหรับการอำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหุ้น โดยมีการเปิดรับลงทะเบียนก่อนเวลาประชุม 2 ชั่วโมง และต่อเนื่องไปจนกว่าจะเสร็จสิ้นการประชุม มีการจัดของว่างเพื่อเลี้ยงรับรองผู้ถือหุ้น ใช้เวลาประชุมประมาณ 3.30 ชั่วโมง มีการบันทึกการประชุมอย่างถูกต้อง ครบถ้วน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบได้ รวมทั้งได้จัดเก็บรายงานการประชุมอย่างเป็นระเบียบเพื่อง่ายและสะดวกต่อการตรวจสอบ

ภายหลังการประชุมผู้ถือหุ้น ผู้ถือหุ้นสามารถเข้าดูรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นได้จากทางเว็บไซต์ (Web Site) ของบริษัท ในส่วนของนักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations) ภายใน 14 วัน

8.4.5 ภาวะผู้นำและวิสัยทัศน์

คณะกรรมการบริษัท ประกอบไปด้วยผู้มีความรู้ ความสามารถ ทักษะ และประสบการณ์ ในการดำเนินการของคณะกรรมการบริษัทจะยึดหลักการตามกฎหมาย ข้อบังคับ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้น และตั้งอยู่ในความซื่อสัตย์สุจริต ความมีจรรยาบรรณและจริยธรรม

คณะกรรมการของบริษัทมีบทบาทสำคัญในการกำหนด วิสัยทัศน์ ภารกิจ และพิจารณาให้ความเห็นชอบ ทิศทางการดำเนินธุรกิจ นโยบาย กลยุทธ์ เป้าหมาย เพื่อให้ฝ่ายบริหารนำไปใช้เป็นกรอบในการจัดทำแผนธุรกิจ แผนงบประมาณประจำปี และกำกับดูแลให้การบริหารงานของฝ่ายจัดการเป็นไปตามนโยบาย เป้าหมาย แผนธุรกิจที่กำหนดไว้ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดกับองค์กรและผู้ถือหุ้น ในปีที่ผ่านมาคณะกรรมการบริหารได้นำเสนอแผนธุรกิจประจำปี และงบประมาณประจำปี ต่อคณะกรรมการบริษัทโดยมีการอภิปรายและแสดงความคิดเห็นร่วมกัน ซึ่งคณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาให้ข้อคิดเห็นเพื่อการปรับปรุงและได้พิจารณาอนุมัติแล้ว

8.4.6 ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทให้ความสำคัญในนโยบายเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยได้กำหนดนโยบายที่ห้ามมิให้ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน แสวงหาผลประโยชน์ส่วนตัวที่ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของบริษัท ทั้งนี้บริษัทยังได้กำหนดเป็นส่วนหนึ่งในจรรยาบรรณที่สำคัญให้ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ยึดถือปฏิบัติโดยเคร่งครัด

คณะกรรมการได้ดูแลเรื่องรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างรอบคอบ รวมทั้งการดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายในของบริษัทเพื่อประโยชน์ส่วนตัวดังนี้

1. รายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการได้ทราบถึงรายการที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ในการทำรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ คณะกรรมการจะพิจารณาความเหมาะสมอย่างรอบคอบ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทเป็นหลัก โดยหากบริษัทมีรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทจะนำเสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อพิจารณาให้ความเห็นรายการดังกล่าว และนำเสนอต่อคณะกรรมการเพื่อพิจารณาต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอย่างเคร่งครัด

2. 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
- ดำเนินการส่งหนังสือเวียนแจ้งให้ผู้บริหารทราบว่า ผู้บริหารของบริษัทที่ได้รับทราบข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญ ที่มีผลต่อ



การเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ ต้องไม่ใช่ประโยชน์จากข้อมูลก่อนที่จะเปิดเผยสู่สาธารณชน โดยกำหนดให้ผู้บริหาร ห้ามทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทเป็นระยะเวลา 1 เดือน ก่อนที่งบการเงินหรือข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญจะเปิดเผยสู่สาธารณชน และห้ามมิให้เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น

- บริษัทกำหนดให้มีการป้องกันการนำข้อมูลของบริษัทไปใช้ โดยกำหนดห้ามหน่วยงานที่รู้ข้อมูลนำไปเปิดเผยยังหน่วยงานหรือบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้อง

เพื่อดำเนินการควบคุมดูแลและตรวจสอบการดำเนินการดังกล่าว บริษัทมีนโยบายให้กรรมการ และผู้บริหาร ที่มีหน้าที่จัดทำรายงานการถือครองและการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 แจ้งให้คณะกรรมการบริหารของบริษัททราบ ในวันเดียวกับที่ส่งรายงานถึงสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ บริษัทมิได้กำหนดบทลงโทษในกรณีที่ผู้บริหาร ไม่รายงานการถือครองหลักทรัพย์ แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทได้แจ้งให้ผู้บริหารทราบถึงบทลงโทษตามมาตรา 59 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 กรณีที่ฝ่าฝืนหรือไม่นำส่งรายงานการถือครองหลักทรัพย์

บริษัทได้มีนโยบายห้ามมิให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัท นำข้อมูลของบริษัทไปใช้ไม่ว่าทางตรงหรือโดยทางอ้อมเพื่อประโยชน์ส่วนตัว

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัททุกครั้ง ประธานกรรมการจะแจ้งต่อที่ประชุมให้ปฏิบัติตามนโยบายเกี่ยวกับเรื่องความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยในระเบียบวาระใดที่กรรมการเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้ส่วนเสีย ขอให้กรรมการแจ้งต่อที่ประชุมเพื่อออกเสียงหรือให้ความเห็นใด ๆ

คณะกรรมการตรวจสอบจะพิจารณาความเหมาะสม ความสมเหตุสมผลของรายการที่เกี่ยวข้องกัน รายการที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอย่างรอบคอบ ก่อนนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทอนุมัติ โดยกำหนดให้รายงานและเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวในทุก ๆ ไตรมาส รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลไว้ในรายงานประจำปี และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี

ทั้งนี้บริษัทยังให้ความสำคัญเกี่ยวกับการดูแลการใช้ข้อมูลภายใน โดยได้กำหนดเป็นส่วนหนึ่งของจรรยาบรรณที่สำคัญให้ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ยึดถือปฏิบัติโดยเคร่งครัด

8.4.7 จริยธรรมธุรกิจ

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญในการสร้างระบบคุณธรรม และจริยธรรมอย่างเป็นรูปธรรมชัดเจน จึงได้จัดให้มีการจัดทำจรรยาบรรณของบริษัทขึ้น ซึ่งประกาศใช้เมื่อวันที่ 3 เมษายน 2547 เพื่อใช้เป็นข้อพึงปฏิบัติสำหรับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ในการปฏิบัติงานและปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มอย่างเป็นธรรม ซึ่งเป็นการสร้างความเติบโตที่ยั่งยืนให้แก่องค์กร โดยจรรยาบรรณดังกล่าวนี้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนจะต้องยึดถือและปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด อีกทั้งบริษัทมุ่งมั่นที่จะส่งเสริมให้ผู้จัดจำหน่ายวัตถุดิบ ผู้รับเหมาก่อสร้าง ที่ปรึกษา และคู่ค้า เป็นต้น นำจรรยาบรรณเหล่านี้ไปใช้อย่างกว้างขวางเช่นกัน

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

8.4.7.1 ความโปร่งใสและการเปิดเผยข้อมูล

การบริหาร งานบันทึกบัญชี การจัดทำรายงานทางการเงิน มีการจัดการอย่างถูกต้องตามกฎหมายและหลักเกณฑ์อย่างสม่ำเสมอตามมาตรฐานสากล รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง ชัดเจน เป็นปัจจุบัน เพื่อความเชื่อมั่นของนักลงทุน ผู้ถือหุ้นและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง

8.4.7.2 การปฏิบัติต่อผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่ายอย่างยุติธรรม

มีความมุ่งมั่นในการปฏิบัติต่อผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย ทั้งผู้ถือหุ้น ลูกค้า เจ้าหนี้ พนักงานและสังคม โดยรวมอย่างยุติธรรม ให้ความเท่าเทียมและปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกราย ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือรายย่อย โดยเท่าเทียมกัน

8.4.7.3 การบริหารความเสี่ยง

จัดให้มีการบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับประสิทธิผล ประสิทธิภาพ ความถูกต้องของรายงานทางการเงิน และยึดมั่นปฏิบัติตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ ระเบียบ คำสั่งต่างๆ อย่างสัมพันธ์กับการประกอบการควบคุมภายในที่ดี โดยวิเคราะห์ความเสี่ยงของการดำเนินธุรกิจ กำหนดระดับความสำคัญของความเสี่ยง มาตราการควบคุม เพื่อลดอัตราเสี่ยงให้เหลือน้อยที่สุด



Back



Contents



Next

8.4.7.4 ยึดมั่นในความรับผิดชอบต่อสังคม

ดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงหน้าที่และความรับผิดชอบต่อสังคมให้สอดคล้องกับประโยชน์ส่วนรวม สิ่งแวดล้อมและมีส่วนร่วมในการพัฒนาความเป็นอยู่ที่ดีขึ้นของสังคมไทย

8.4.7.5 จัดให้มีคุณธรรมและจริยธรรมในทุกระดับขององค์กร

คุณธรรมและจริยธรรมเป็นปัจจัยสำคัญของหลักบรรษัทภิบาลของบริษัท อันเป็นธรรมเนียมปฏิบัติในทุกระดับขององค์กร ตั้งแต่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับ เนื่องจากคณะกรรมการตระหนักดีว่าองค์กรที่ปราศจากคุณธรรม จริยธรรม ไม่สามารถดำรงอยู่ในธุรกิจได้

8.4.8 ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

8.4.8.1 โครงสร้างของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 9 คน ซึ่งเป็นจำนวนที่เหมาะสมกับขนาดของกิจการ โดยมีองค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วย

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

ดังนั้น บริษัทมีกรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหารทั้งหมด 4 ท่าน คิดเป็นร้อยละ 44 ของคณะกรรมการ ดังนั้นบริษัทจึงมีการถ่วงดุลของกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารของบริษัทได้ในระดับหนึ่ง สำหรับกรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหารทั้ง 4 ท่านมีคุณสมบัติของกรรมการตรวจสอบตามประกาศตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยคุณสมบัติและขอบเขตการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ

8.4.8.2 การกำหนดวาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการและจำนวนบริษัทที่กรรมการแต่ละคนไปดำรงตำแหน่ง

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการ 9 คน เป็นกรรมการอิสระ จำนวน 4 คน ซึ่งสัดส่วนของกรรมการอิสระมากกว่า 1 ใน 3 ของกรรมการทั้งหมดตามมาตรฐานที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้กำหนดไว้ ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่ง 1 ใน 3 ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วน 1 ใน 3 โดยกรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สอง ภายหลังจดทะเบียนบริษัทนั้นให้ใช้วิธีจับสลากกันว่าผู้ใดจะออก ส่วนปีหลังๆ ต่อไปให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง กรรมการที่จะออกตามวาระนี้อาจถูกเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ก็ได้

ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่น นอกจากถึงคราวออกตามวาระให้คณะกรรมการเลือกบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัดเข้าเป็นกรรมการแทน ในการประชุมคณะกรรมการคราวถัดไป เว้นแต่วาระของกรรมการจะเหลือน้อยกว่า 2 เดือน โดยบุคคลซึ่งเข้าเป็นกรรมการแทน จะอยู่ในตำแหน่งกรรมการได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการที่ตนดำรงตำแหน่งแทน มติของคณะกรรมการในการเลือกกรรมการที่ดำรงตำแหน่งแทนต้องประกอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนกรรมการที่ยังเหลืออยู่

ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอาจลงมติให้กรรมการคนใด ออกจากตำแหน่งก่อนถึงคราวออกตามวาระได้ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และมีหุ้นสามัญรวมกันไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือ โดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

8.4.8.3 การกำหนดคุณสมบัติของกรรมการอิสระ

บริษัทกำหนดองค์ประกอบคณะกรรมการให้ประกอบด้วยกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 หรือไม่น้อยกว่า 3 คนเสมอและได้กำหนดคุณสมบัติของกรรมการอิสระตามการกฏระเบียบของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละห้าของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง
2. ไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง
3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็น บิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตรของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะ



ได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบริษัทย่อย

4. ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน และไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

8.4.8.4 การแยกตำแหน่งประธานและกรรมการผู้จัดการ รวมทั้งการกำหนดอำนาจหน้าที่

บริษัทกำหนดให้ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการเป็นคนละบุคคลกันเสมอ โดยประธานกรรมการจะเลือกตั้งมาจากกรรมการบริษัท ในขณะที่กรรมการผู้จัดการจะมาจากการสรรหา ประธานกรรมการเป็นผู้นำ และมีส่วนสำคัญในการตัดสินใจเรื่องนโยบายของบริษัท ซึ่งเป็นผลมาจากการประชุมคณะกรรมการบริษัท ที่ได้พิจารณาและกำหนดเป้าหมายทางธุรกิจร่วมกับฝ่ายจัดการ และเป็นผู้ควบคุมการประชุมคณะกรรมการบริษัทให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล โดยการสนับสนุนและผลักดันให้กรรมการทุกคนมีส่วนร่วมในการประชุม เช่น การตั้งคำถามที่สำคัญต่างๆ พบปะหารือ ช่วยเหลือแนะนำ สอดส่องดูแล และสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของฝ่ายจัดการผ่านทางกรรมการผู้จัดการอยู่อย่างสม่ำเสมอ แต่จะไม่เข้าไปก้าวก่ายในงานประจำหรือธุรกิจประจำวัน ที่ฝ่ายจัดการมีหน้าที่เป็นผู้รับผิดชอบดูแล โดยมีกรรมการผู้จัดการเป็นหัวหน้าของฝ่ายจัดการ คณะกรรมการได้มอบอำนาจให้กรรมการผู้จัดการ หรือผู้รักษาการแทนหรือผู้รับมอบอำนาจเท่านั้น เป็นผู้ที่มีอำนาจลงนามผูกพันแทนบริษัทตามอำนาจที่มอบไว้ กรรมการผู้จัดการได้มอบอำนาจให้กับฝ่ายจัดการบริหารงานอย่างมีประสิทธิภาพตามอำนาจหน้าที่ความรับผิดชอบที่ได้กำหนดไว้อย่างชัดเจน ทั้งนี้ จะเห็นว่าอำนาจของคณะกรรมการและฝ่ายจัดการได้มีการแบ่งแยกบทบาทหน้าที่อย่างชัดเจนไม่ก้าวก่ายต่อกัน

8.4.8.5 เลขานุการบริษัท

บริษัทได้จัดให้มีเลขานุการบริษัท ได้แก่ นายสกล เปาอินทร์ โดยกำหนดหน้าที่ และความรับผิดชอบดังนี้

1. จัดทำและเก็บรักษาเอกสาร

- ทะเบียนกรรมการ
- หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการ รายงานการประชุมคณะกรรมการ และรายงานประจำปี - หนังสือนัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น
- เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร

2. ติดต่อสื่อสารกับหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง

8.4.9 คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

บริษัทได้กำหนดนโยบายคำตอบแทนกรรมการของบริษัทไว้อย่างชัดเจนและโปร่งใส โดยคำตอบแทนอยู่ในระดับที่เหมาะสมและสอดคล้องกับอุตสาหกรรม รวมทั้งอยู่ในระดับที่เพียงพอที่จะดึงดูดและรักษากรรการที่มีคุณสมบัติที่ต้องการได้ และต้องผ่านการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

คำตอบแทนผู้บริหาร บริษัทจัดให้เป็นไปตามหลักการและนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด ซึ่งเชื่อมโยงกับผลการดำเนินงานของบริษัทและผลการดำเนินงานของผู้บริหารแต่ละท่าน ปัจจุบันบริษัทยังไม่มีมาตรการแต่งตั้งคณะกรรมการกำหนดคำตอบแทน แต่มีกระบวนการพิจารณาคำตอบแทนที่เหมาะสมโดยใช้ข้อมูลคำตอบแทนของบริษัทในอุตสาหกรรมเดียวกันและมีขนาดใกล้เคียงกัน รวมทั้งใช้ผลประกอบการของบริษัทมาประกอบการพิจารณา

ทั้งนี้ ในปี 2553 บริษัทได้กำหนดคำตอบแทนกรรมการของบริษัทซึ่งผ่านการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยเป็นค่าเบี้ยประชุมและบำเหน็จกรรมการ รวมทั้งสิ้นเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 3,208,000 บาท ในส่วนของกรรมการที่เป็นผู้บริหารมีมติไม่รับเบี้ยประชุม และคำตอบแทนกรรมการรายเดือน รายละเอียดคำตอบแทนกรรมการและผู้บริหารโปรดดูในข้อ 9.3 เรื่องคำตอบแทนผู้บริหาร

8.4.10 การประชุมคณะกรรมการ

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

การประชุมแต่ละครั้งจะใช้เวลาอย่างต่ำประมาณ 2 ชั่วโมง โดยในการประชุมจะเปิดโอกาสให้กรรมการทุกคนอภิปรายแสดงความคิดเห็นอย่างเปิดเผยและเสรี โดยมีประธานคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้ประมวลความเห็นและข้อสรุปที่ได้จากที่ประชุม ในกรณี



Back



Contents



Next

"The Art of Family Living"

ที่กรรมการผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในเรื่องที่กำลังพิจารณาจะต้องออกจากที่ประชุมในเรื่องนั้น ๆ มีการจัดทำบันทึกการประชุมทุกครั้งภายหลังจากเสร็จสิ้นการประชุม และมีการจัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองแล้วจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทอย่างเป็นระเบียบ เพื่อให้กรรมการและผู้ที่เกี่ยวข้องได้สะดวกและง่าย

ในปี 2552 และ ปี 2553 คณะกรรมการบริษัท มีการประชุมวาระปกติจำนวน 5 ครั้ง รายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของกรรมการแต่ละท่านโปรดดูในข้อ 9.1 เรื่องโครงสร้างการจัดการ

8.4.11 คณะอนุกรรมการ

เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการเฉพาะเรื่องอีกจำนวน 2 คณะ เพื่อช่วยกลั่นกรองงานที่มีความสำคัญ ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการกลยุทธ์และบริหารความเสี่ยง โดยมีอำนาจหน้าที่ตามรายละเอียดในข้อ 9.1.2 เรื่องคณะกรรมการตรวจสอบ และในข้อ 9.1.3 เรื่องคณะกรรมการกลยุทธ์และบริหารความเสี่ยง

ทั้งนี้คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบ ดูแลในเรื่องการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทด้วย โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

1. เสนอแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีต่อคณะกรรมการบริษัท
2. ให้คำแนะนำแก่คณะกรรมการบริษัทในเรื่องเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี
3. กำกับดูแลการปฏิบัติงานของกรรมการ และฝ่ายจัดการเพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี
4. ทบทวนหลักการและแนวทางในการกำกับดูแลกิจการของบริษัท โดยเปรียบเทียบกับแนวปฏิบัติของสากล เพื่อการพัฒนาและปรับปรุง โดยเสนอแนะต่อคณะกรรมการบริษัท

8.4.12 รายงานของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินของบริษัท และสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปีของบริษัท ทั้งนี้งบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่ได้รับการรับรองทั่วไปในประเทศไทย โดยเลือกใช้นโยบายที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ และใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวัง รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

คณะกรรมการบริษัทได้จัดตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อทำหน้าที่สอบทานให้บริษัทมีรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ มีระบบการควบคุมภายใน และการตรวจสอบอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ โดยคณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารเป็นผู้ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงินและระบบควบคุมภายใน

คณะกรรมการมีความเห็นว่าระบบควบคุมภายในของบริษัทโดยรวมอยู่ในระดับที่น่าพอใจ และสามารถสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลต่อความเชื่อถือได้ของงบการเงินของบริษัท

8.4.13 ความสัมพันธ์กับผู้ลงทุน

คณะกรรมการบริษัทตระหนักดีว่าข้อมูลของบริษัททั้งที่เกี่ยวกับการเงินและไม่ใช้การเงิน ล้วนมีผลกระทบต่อกระบวนการตัดสินใจของผู้ลงทุนและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของบริษัท บริษัทจึงมีนโยบายให้ฝ่ายบริหารดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วน ตรงต่อความเป็นจริง เชื่อถือได้ สม่าเสมอ ทันต่อเวลา และเป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งฝ่ายบริหารของบริษัทได้ให้ความสำคัญและจะยึดถือปฏิบัติ

นอกเหนือจากการเปิดเผยข้อมูลตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แล้ว บริษัทได้จัดตั้งหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations) ขึ้น โดยเป็นศูนย์กลางเพื่อดูแลเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทกับ ผู้ถือหุ้น นักลงทุน นักวิเคราะห์ ผู้สื่อข่าว และประชาชนทั่วไปที่สนใจในหลักทรัพย์ของบริษัท

โดยในปี 2553 บริษัทมีกิจกรรมในการนำเสนอข้อมูลของบริษัททั้งทางตรงและทางอ้อม ดังนี้ การนำเสนอข้อมูลแก่นักวิเคราะห์ (Analyst Meeting) จำนวน 4 ครั้ง จัดนำเสนอข้อมูลให้กับนักลงทุน ในงานบริษัทจดทะเบียนพบผู้ลงทุนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (Opportunity Day) จำนวน 4 ครั้ง นำเสนอข้อมูลแก่ผู้บริหารกองทุนทั้งกองทุนในประเทศและต่างประเทศ จำนวน 8 ครั้ง รวมถึงได้มีการนำชมกิจการของบริษัทในโครงการก่อสร้าง จำนวน 1 ครั้ง และ ให้ข้อมูลและตอบข้อซักถามนักลงทุนและสื่อมวลชน



ที่ติดต่อทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ (E-mail) และโทรศัพท์อย่างสม่ำเสมอ

นอกจากนี้บริษัทมีบริการข้อมูลเกี่ยวกับบริษัท ผลการดำเนินงาน งบการเงิน ข่าวบริษัท ข้อมูลหลักทรัพย์ กิจกรรมหลัก
ทรัพย์ รายงานประจำปี หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น รายงานการประชุม และข้อมูล
ต่าง ๆ ผ่านทางเว็บไซต์ (Web Site) www.prinsiri.com ในส่วนของนักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations) โดยมีการปรับปรุงข้อมูลให้
มีความทันสมัยอยู่ตลอด โดยนักลงทุนสามารถสอบถามข้อมูลโดยติดต่อกับทางฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ ได้ที่ หมายเลข 02-617-6900 ต่อ 111
หรือทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ ir@prinsiri.com

ทั้งนี้ ในปี 2552 บริษัทได้รับรางวัล IR Excellence Award ลำดับที่3 ในกลุ่มของบริษัทที่มีมูลค่าตลาดต่ำกว่า 10,000
ล้านบาท และในปี 2553 บริษัทได้รับรางวัลชนะเลิศ IR Excellence Award ในกลุ่มของบริษัทที่มีมูลค่าตลาดต่ำกว่า 10,000 ล้านบาท
กลุ่มที่ 2 ทั้งนี้บริษัทจะยังคงพัฒนางานด้านนักลงทุนสัมพันธ์อย่างต่อเนื่องเพื่อเป็นช่องทางให้นักลงทุนสามารถเข้าถึงข้อมูลต่างๆของบริษัท

8.5 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทมีนโยบายห้ามกรรมการ ผู้บริหาร และบุคลากรของบริษัท ใช้ข้อมูลภายในที่มีสาระสำคัญของบริษัท ซึ่งยังไม่ได้เปิดเผยต่อ
สาธารณชนเพื่อประโยชน์ต่อตนเองหรือผู้อื่น รวมถึงการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท โดยมีวิธีการป้องกันการนำข้อมูลไปใช้ประโยชน์ของ
ผู้บริหารและบุคลากรของบริษัท ดังนี้

- ดำเนินการแจ้งให้กรรมการ และผู้บริหาร ที่มีหน้าที่ในการรายงานการถือหลักทรัพย์ในบริษัทตามมาตรา 59 เพื่อให้เป็น
ไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สจ.14/2540 เรื่องการจัดทำและเปิดเผยรายงานการถือหลักทรัพย์
และบทกำหนดโทษตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535
- ดำเนินการส่งหนังสือเวียนแจ้งให้ผู้บริหารทราบว่า ผู้บริหารของบริษัทที่ได้รับทราบข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญ ที่มีผลต่อ
การเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ ต้องไม่ใช้ประโยชน์จากข้อมูลก่อนที่จะเปิดเผยสู่สาธารณชน โดยกำหนดให้ผู้บริหาร
ห้ามทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทเป็นระยะเวลา 1 เดือน ก่อนที่งบการเงินหรือข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญจะเปิดเผย
สู่สาธารณชน และห้ามมิให้เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น
- บริษัทกำหนดให้มีการป้องกันการนำข้อมูลของบริษัทไปใช้ โดยกำหนดห้ามหน่วยงานที่รู้ข้อมูลนำไปเปิดเผยยังหน่วยงาน
หรือบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้อง

เพื่อดำเนินการควบคุมดูแลและตรวจสอบการดำเนินการดังกล่าว บริษัทมีนโยบายให้กรรมการ และผู้บริหาร ที่มีหน้าที่จัดทำ
รายงานการถือครองและการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 แจ้งให้คณะกรรมการบริหารของบริษัททราบ ในวันเดียวกับ
ที่ส่งรายงานถึงสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ บริษัทมิได้กำหนดบทลงโทษในกรณีที่ผู้บริหารไม่รายงาน
การถือครองหลักทรัพย์ แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทได้แจ้งให้ผู้บริหารทราบถึงบทลงโทษตามมาตรา 59 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และ
ตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 กรณีที่ฝ่าฝืนหรือไม่นำส่งรายงานการถือหลักทรัพย์

ทั้งนี้บริษัทยังให้ความสำคัญเกี่ยวกับการดูแลการใช้ข้อมูลภายใน โดยได้กำหนดเป็นส่วนหนึ่งของจรรยาบรรณที่สำคัญให้ กรรมการ
ผู้บริหาร และพนักงาน ยึดถือปฏิบัติโดยเคร่งครัด



Back



Contents



Next

"The Art of Family Living"

8.6 บุคลากร

8.6.1 จำนวนบุคลากร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทมีพนักงานทั้งสิ้น 277 คน ซึ่งไม่รวมกรรมการ และผู้บริหาร โดยสามารถแบ่งตามสายงานต่าง ๆ ได้ดังนี้

สายงาน	จำนวน (คน)
สายงานบัญชีและการเงิน	29
สายงานอำนวยการ	30
สำนักกรรมการผู้จัดการ	19
สายงานปฏิบัติการ	90
สายงานขายและการตลาด	70
สายงานสนับสนุนปฏิบัติการ	39
รวม	277

ทั้งนี้ในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทไม่มีข้อพิพาทด้านแรงงานใด ๆ

8.6.2 ค่าตอบแทนพนักงาน

บริษัทมีการจ่ายค่าตอบแทนในรูปของเงินเดือน ค่าจ้าง โบนัสและกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงานบริษัท รวมถึงจัดให้มีสวัสดิการและสิทธิประโยชน์ต่างๆในระดับที่สูงกว่ากฎหมายแรงงาน อาทิเช่น นโยบายการลาพักร้อน ลาภิจ แบบขั้นบันไดตามอายุงานที่เพิ่มขึ้น ซึ่งได้ปรับแก้ไขเพิ่มเติมในปี 2553 รวมถึง การจัดให้มีระบบประกันภัยแบบกลุ่มเพิ่มเติมนอกเหนือจาก ระบบประกันสังคมสำหรับพนักงานทั้งสิ้นจำนวน 295 คน ในปี 2551 จำนวนประมาณ 107.75 ล้านบาท และปี 2552 จำนวน 205 คน จำนวนประมาณ 98.70 ล้านบาท และในปี 2553 จำนวน 277 คน จำนวนประมาณ 121.05 ล้านบาทตามลำดับ ทั้งนี้ค่าตอบแทนดังกล่าวรวมค่าตอบแทนสำหรับพนักงานที่เข้าออกระหว่างปีด้วย

8.6.3 นโยบายการพัฒนาบุคลากร

บริษัทมีนโยบายการพัฒนาบุคลากร โดยมีจุดประสงค์เพื่อพัฒนาบุคลากรในด้านความรู้ความสามารถในการปฏิบัติงาน และรักษามูลค่าบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถทำงานกับบริษัทในระยะยาว โดยมีความก้าวหน้าในอาชีพ บริษัทได้จัดให้มีการจัดอบรมทั้งในและนอกสถานที่อย่างสม่ำเสมอ โดยได้มีการจัดทำแผนการฝึกอบรมขึ้นทุกปีโดยจะสำรวจความต้องการในการฝึกอบรมของบุคลากรทุกระดับในแต่ละฝ่าย และจะคำนึงถึงการจัดการฝึกอบรมให้เหมาะสมกับงานในแต่ละสายงาน โดยจะมีการฝึกอบรมในหลักสูตรปกติและโครงการพิเศษสำหรับพนักงานทั่วไปและผู้บริหาร บริษัทฯ มีนโยบายและความมุ่งมั่นในการส่งเสริมและพัฒนาศักยภาพของพนักงานในทุกระดับอย่างต่อเนื่อง เพื่อความเจริญเติบโตโดยรวมของบริษัทและเสริมสร้างศักยภาพให้แก่บุคลากรเพื่อให้มีความรู้ความสามารถพร้อมต่อการเปลี่ยนแปลงในทุกมิติที่เกิดขึ้นกับบริษัท

โดยในปี 2553 ที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้จัดสรรงบประมาณเพื่อการอบรมและพัฒนาบุคลากรคิดเป็น 13.4% ของงบประมาณรายจ่ายด้านบุคลากรของบริษัท และในปี 2554 เป็นต้นไป บริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางการพัฒนาบุคลากรตามกรอบการพัฒนาศักยภาพ (Competency Framework) โดยแบ่งประเภทการฝึกอบรมออกเป็นความรู้พื้นฐาน ความรู้ตามระดับตำแหน่ง ความรู้เฉพาะทางตามสายอาชีพ เพื่อให้บุคลากรในทุกระดับและทุกสายงานได้รับการพัฒนาความรู้ ทักษะ ความสามารถที่สอดคล้องกับการปฏิบัติและการพัฒนาตนเองให้เติบโตไปพร้อมกับบริษัท"



9. การควบคุมภายใน

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

บริษัทมีที่ปรึกษาภายนอกตรวจสอบภายใน โดยว่าจ้างนางสุนัน ลิ้มพิเชษฐ์ ผู้ตรวจสอบภายในอิสระเป็นผู้ดำเนินการตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจว่าหน่วยงานตรวจสอบภายในมีความเป็นอิสระสามารถทำหน้าที่ตรวจสอบและถ่วงดุลได้อย่างเต็มที่ รวมทั้งคณะกรรมการได้กำหนดให้ที่ปรึกษาภายนอกตรวจสอบภายใน รายงานผลการตรวจสอบโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

ในปี 2553 ที่ปรึกษาภายนอกตรวจสอบภายใน ได้สอบทานการประเมินการควบคุมภายใน ซึ่งมีสาระสำคัญดังนี้

1. องค์กรและสภาพแวดล้อม

ผู้บริหารและบุคลากรมีทัศนคติที่ดีและเอื้อต่อการควบคุมภายใน ผู้บริหารให้ความสำคัญกับการมีศีลธรรม จรรยาบรรณ และความซื่อสัตย์ มีการมอบอำนาจหน้าที่ความรับผิดชอบ และจำนวนผู้ปฏิบัติงานเหมาะสมกับงานที่ปฏิบัติ นโยบายด้านบุคลากรเหมาะสมในการจูงใจและสนับสนุนผู้ปฏิบัติงาน โดยภาพรวมองค์กรและสภาพแวดล้อมของบริษัทเหมาะสม และมีส่วนทำให้การควบคุมภายในมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล

2. การบริหารความเสี่ยง

บริษัทได้กำหนดนโยบายและแนวทางในการบริหารความเสี่ยง เพื่อให้การบริหารความเสี่ยงอย่างมีระบบ โดยมีคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงทำหน้าที่บริหารความเสี่ยงของบริษัทในภาพรวมทั้งองค์กร ครอบคลุมความเสี่ยงทางธุรกิจ การเงิน การปฏิบัติการ การบริหารและการจัดการความปลอดภัยชีวอนามัยและสิ่งแวดล้อม และความเสี่ยงที่สำคัญอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของบริษัท คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้ระบุความเสี่ยงในระดับองค์กรครอบคลุมทุกกิจกรรมที่สำคัญ และได้จัดทำแผนการบริหารความเสี่ยงทั้งหมดในระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ เพื่อกำกับดูแลการบริหารจัดการความเสี่ยงและป้องกันความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้น หรือการเสียโอกาสทางธุรกิจ

3. การควบคุมปฏิบัติการ

บริษัทมีการควบคุมการปฏิบัติการที่เหมาะสม เพียงพอ มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล โดยกำหนดให้มีนโยบาย ระเบียบปฏิบัติที่เป็นลายลักษณ์อักษร ระบุการดำเนินงานในส่วนที่มีความเสี่ยงที่สำคัญ และกำหนดกลไกในการควบคุมเพื่อป้องกันและลดข้อผิดพลาด มีการสอบทานผลการดำเนินงานโดยฝ่ายบริหาร และมีดัชนีวัดผลการดำเนินงานกับพนักงานทั้งองค์กร

การควบคุมภายในสำหรับกิจกรรมที่สำคัญ บริษัทมีการควบคุมที่เหมาะสมและเพียงพอ เช่น การบริหารการเงิน การบัญชี การจัดซื้อจัดจ้าง และการบริหารทรัพยากรบุคคล

4. ระบบสารสนเทศและการสื่อสาร

บริษัทมีระบบข้อมูลสารสนเทศและการสื่อสารที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงาน การรายงานทางการเงินและการดำเนินงาน การปฏิบัติตามนโยบายและระเบียบปฏิบัติต่าง ๆ รวมทั้งข้อมูลสารสนเทศที่ได้จากภายนอกองค์กรมีการสื่อสารไปยังผู้บริหาร และผู้ใช้ภายในองค์กรในรูปแบบที่ช่วยให้ผู้รับข้อมูลสารสนเทศปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ซึ่งระบบสารสนเทศและการสื่อสารของบริษัทมีความเหมาะสมในการดำเนินธุรกิจ

5. การติดตามประเมินผล

บริษัทมีการติดตามประเมินผลการควบคุมภายใน และประเมินคุณภาพการปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่อง โดยให้ทุกสายงานรายงานผลการดำเนินงานตามแผนการตรวจสอบ รวมทั้งวัดผลการดำเนินงานอย่างสม่ำเสมอซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของกระบวนการปฏิบัติงานตามปกติของฝ่ายบริหาร ผู้ควบคุมงานและผู้มีหน้าที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งมีการประเมินผลโดยที่ปรึกษาภายนอกตรวจสอบภายในตามแผนการตรวจสอบประจำปี ไตรมาสและประจำปี นอกจากนี้ได้มีคำแนะนำจากการตรวจสอบงบการเงินโดยผู้สอบบัญชีของบริษัท กรณีพบข้อที่ควรปรับปรุง ได้มีการกำหนดวิธีปฏิบัติและติดตามเพื่อให้ความมั่นใจว่าข้อตรวจสอบจากการตรวจสอบได้รับการแก้ไข



Back



Contents



Next

"The Art of Family Living"

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานระบบการควบคุมภายใน ซึ่งประเมินโดยปฏิกษานตรวจสอบภายใน ไม่พบข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ สอดคล้องกับความเห็นของผู้สอบบัญชีของบริษัท ระบบการควบคุมภายในของบริษัทมีความเพียงพอ มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล

ที่ปรึกษาตรวจสอบภายในรวมทั้งสำนักงานสอบบัญชี ดี ไอ เอ ซึ่งเป็นผู้ตรวจสอบงบการเงินประจำปี 2553 ได้ให้ความเห็นว่า ไม่พบข้อบกพร่องที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับระบบการเก็บเอกสารสำคัญและระบบควบคุมภายในของบริษัท แต่อย่างใด

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2553 คณะกรรมการบริษัทได้ประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน (รายละเอียดปรากฏในเอกสารแนบ 3) คณะกรรมการมีมติเห็นชอบว่า บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอในปัจจุบัน ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทไม่พบข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายใน บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ และได้รับการปรับปรุงแก้ไขตามข้อเสนอแนะของผู้ตรวจสอบภายในอิสระ เพื่อทำให้เกิดประโยชน์ในการบริหารงานของบริษัท





10. รายการระหว่างกัน

10.1 มูลค่าและยอดคงค้างของรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
ในปี 2553 และงวดปี 2552 บริษัทมีรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

บุคคล/นิติบุคคล ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของ รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการ ระหว่างกัน		ยอดคงค้าง		ความสมเหตุสมผล ของรายการระหว่างกัน
			2552	2553	ณ 31 ธ.ค. 2552	ณ 31 ธ.ค. 2553	
1. บริษัท โกร โยธา กรุ๊ป จำกัด	เป็นบริษัทย่อย ปัจจุบันบริษัทถือหุ้น ร้อยละ 99.99	(1.1) บริษัท - ซื้อ (วัสดุก่อสร้าง) - ซื้อ (รับเหมาก่อสร้าง)	28.35 15.46	10.48 73.42	- -	- -	บริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) เข้าถือหุ้นในบริษัท โกร โยธา กรุ๊ป จำกัด ด้วยวัตถุประสงค์ที่จะให้บริษัท โกร โยธา กรุ๊ป จำกัด เป็นหน่วยธุรกิจหนึ่งของบริษัท ในการควบคุมต้นทุน ค่าวัสดุก่อสร้าง สำหรับการพัฒนาโครงการของบริษัท และ เพื่อเสริมศักยภาพในการแข่งขัน ทั้งนี้บริษัทซื้อวัสดุก่อสร้าง ประเภท ปูน บานประตู ไม้บันได เหล็ก แผ่นพื้น เป็นต้น และว่าจ้างงานรับเหมาก่อสร้างกับบริษัท โกร โยธา กรุ๊ป จำกัด โดยราคาที่ซื้อขายและราคารับเหมาก่อสร้าง เป็น ราคาที่ใกล้เคียงกับที่บริษัท โกร โยธา กรุ๊ป จำกัด ขายให้ ผู้รับเหมารายอื่นๆ ของบริษัท ทั้งนี้สำหรับวัสดุก่อสร้างบาง ประเภทที่ขายให้กับบริษัท จะเป็นราคาที่ต่ำกว่าที่ขายให้กับ ผู้รับเหมารายอื่นๆ ของบริษัทเล็กน้อย เนื่องจากบริษัทตั้ง กล่าวเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ในอนาคตคาดว่าจะยังคงมี การซื้อขายอยู่
ประกอบกิจการรับ เหมาก่อสร้างและ จำหน่ายวัสดุก่อสร้าง	ของทุนจดทะเบียน ชำระแล้ว	- ดอกเบี้ยรับ - เจ้าหนี้การค้า - เงินประกันผลงานรับ - เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	- - - -	0.22 - - -	- 11.18 4.27 -	- 13.89 5.67 23.00	



"The Art of Family Living"

บุคคล/นิติบุคคล ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของ รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการ ระหว่างกัน		ยอดคงค้าง		ความสมเหตุสมผล ของรายการระหว่างกัน
			2552	2553	ณ 31 ธ.ค. 2552	ณ 31 ธ.ค. 2553	
							<p>เจ้าหนี้การค้าดังกล่าวเกิดจากการซื้อตามรายการข้างต้น โดยบริษัท โกร โยธา กรุ๊ป จำกัด ได้ให้ระยะเวลาในการชำระค่าสินค้าภายในประมาณ 30 – 60 วัน ซึ่งเป็นเงื่อนไขการชำระเงินค่าสินค้าตามการค้าปกติ</p> <p>เงินประกันผลงานดังกล่าวเกิดจากการว่าจ้างให้บริษัท โกร โยธา กรุ๊ป จำกัด ดำเนินงานก่อสร้าง เช่น งานมุงกระเบื้องหลังคา เป็นต้น ซึ่งเป็นเงินประกันที่บริษัทรับไว้ตามสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมา และเป็นอัตราปกติที่บริษัทรับไว้ตามสัญญา เหมือนกับผู้รับเหมารายอื่น ๆ ทั่วไปของบริษัท เนื่องจากบริษัทดังกล่าวเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ในอนาคตคาดว่าจะยังคงมีรายการดังกล่าวอยู่</p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วเห็นว่ารายการซื้อ เจ้าหนี้การค้า และเงินประกันผลงานรับ ดังกล่าว เป็นการค้าปกติของบริษัท อีกทั้งบริษัท โกร โยธา กรุ๊ป จำกัด เป็นบริษัทย่อยของบริษัทอีกด้วย</p> <p>สำหรับการให้กู้ยืมเงินระยะสั้นของบริษัท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน โดยคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมในอัตรา MLR ต่อปี เนื่องจากบริษัทดังกล่าวเป็นบริษัทย่อยของบริษัท</p>



"The Art of Family Living"

หน่วย: ล้านบาท

บุคคล/นิติบุคคล ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของ รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการ ระหว่างกัน		ยอดคงค้าง		ความสมเหตุสมผล ของรายการระหว่างกัน
			2552	2553	ณ 31 ธ.ค. 2552	ณ 31 ธ.ค. 2553	
		(1.2) บริษัท ปริณเวเนเจอร์ จำกัด					ดอกเบี๋ยค้างรับ และดอกเบี๋ยรับ เกิดจากให้กู้ยืมเงินระยะสั้นตามรายการข้างต้น โดยเป็นไปตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินปกติ
		- ซื้อ (วัสดุก่อสร้าง)	29.75	1.75	-	-	คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วเห็นว่ารายการให้กู้ยืมเงินระยะสั้น ดอกเบี๋ยค้างรับ และดอกเบี๋ยรับ เป็นการให้กู้ยืมตามปกติ และเป็นการกู้ยืมเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน ซึ่งเป็นการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยและเป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งหน่วยธุรกิจของบริษัท ประกอบกับบริษัทคิดดอกเบี๋ยตามราคาตลาด จึงเป็นรายการที่สมเหตุสมผล และก่อให้เกิดประโยชน์กับบริษัทและบริษัทย่อย
		- ซื้อ (รับเหมาก่อสร้าง)	8.30	0.77	-	-	เหตุผลและการพิจารณาของคณะกรรมการตรวจสอบ เหมือนกับในข้อ (1.1) ในส่วนของการซื้อวัสดุก่อสร้าง ว่าจ้างรับเหมาก่อสร้าง เจ้าหนี้การค้า และเงินประกันผลงานรับ ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัท โกรโยธา กรู๊ป จำกัด และบริษัท ปริณเวเนเจอร์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ในอนาคตคาดว่าจะยังคงมีการซื้อสินค้าอยู่
		- ดอกเบี๋ยรับ	5.84	1.50			
		- เจ้าหนี้การค้า	-	-	0.16	0.06	
		- เงินประกันผลงานรับ		-	0.73	0.41	
		- ดอกเบี๋ยค้างรับ				0.11	



"The Art of Family Living"

บุคคล/นิติบุคคล ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของ รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการ ระหว่างกัน		ยอดคงค้าง		ความสมเหตุสมผล ของรายการระหว่างกัน
			2552	2553	ณ 31 ธ.ค. 2552	ณ 31 ธ.ค. 2553	
2. บริษัท ไทยจินดา ผ้าผ้าน จำกัด ประกอบธุรกิจ จำหน่ายผ้าผ้าน มูลี่ วอลเปเปอร์ ชุดเครื่องเรือน เฟอร์นิเจอร์	คุณสันติ โกวิทจินดาชัย ซึ่ง เป็นพี่ชายของคุณสิริลักษณ์ และเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท ปัจจุบันถือหุ้นของบริษัท ร้อยละ 1.92 ของทุนจด ทะเบียนชำระแล้ว ถือหุ้น ของบริษัท ไทยจินดา ผ้าผ้าน จำกัด ร้อยละ 14.5 ของทุน จดทะเบียนชำระแล้ว และ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลง นามในบริษัท ไทยจินดา ผ้า ผ้าน จำกัด	(2.1) บริษัท - ชื่อ - เงินประกันผลงาน - เจ้าหนี้การค้า	2.31 - -	7.67 - -	- - 0.57	- - 0.48	บริษัทซื้อผ้าผ้าน มูลี่ วอลเปเปอร์ จากบริษัท ไทยจินดา ผ้าผ้าน จำกัด โดยราคาซื้อเป็นราคาใกล้เคียงกับที่บริษัทซื้อจากผู้ขาย รายอื่นทั่วไป และเนื่องจากบริษัทดังกล่าวมีการติดต่อซื้อขายกัน มานาน สินค้ามีคุณภาพดี โดยเฉพาะสินค้าผ้าผ้านจะมีความ ปราณีตในการตัดเย็บเป็นอย่างมาก มีการจัดส่งที่ตรงเวลา ดังนั้น ในอนาคตคาดว่าจะยังคงมีการซื้อสินค้าอยู่ เจ้าหนี้การค้าดังกล่าวเกิดจากการซื้อตามรายการข้างต้น โดย บริษัท ไทยจินดา ผ้าผ้าน จำกัด ได้ให้ระยะเวลาในการชำระค่า สินค้าภายในประมาณ 30 – 60 วัน ซึ่งเป็นเงื่อนไขการชำระเงิน ค่าสินค้าตามการค้าปกติ เงินประกันผลงานดังกล่าวเกิดจากการว่าจ้างให้ บริษัท ไทยจินดา ผ้าผ้าน จำกัด ดำเนินงานผลิตและติดตั้งผ้าผ้าน ซึ่งเป็นเงินประกัน ที่บริษัทรับไว้ตามสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมา และเป็นอัตราปกติที่บริษัท รับไว้ตามสัญญา เหมือนกับผู้รับเหมารายอื่นๆ ทั่วไปของบริษัท เนื่องจากราคาที่ซื้อเป็นราคาใกล้เคียงกับที่บริษัทซื้อจากผู้ขาย รายอื่นทั่วไป และบริษัทดังกล่าวมีการติดต่อซื้อขายกันมานาน สินค้า มีคุณภาพดี โดยเฉพาะสินค้าผ้าผ้านจะมีความปราณีตในการตัดเย็บ เป็นอย่างมาก มีการจัดส่งที่ตรงเวลา ดังนั้นในอนาคตคาดว่าจะ ยังคงมีการซื้อสินค้าอยู่ จึงทำมีรายการเงินประกันผลงานรับด้วย คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วเห็นว่ารายการซื้อ เจ้าหนี้ การค้า และเงินประกันผลงานรับ เป็นการค้าปกติของบริษัท



"The Art of Family Living"

บุคคล/นิติบุคคล ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของ รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการ ระหว่างกัน		ยอดคงค้าง		ความสมเหตุสมผล ของรายการระหว่างกัน
			2552	2553	ณ 31 ธ.ค. 2552	ณ 31 ธ.ค. 2553	
3. บริษัท ปรีณเวนเจอร์ จำกัด	เป็นบริษัทย่อย ปัจจุบันบริษัท ถือหุ้นร้อยละ 51.00 ของทุน จดทะเบียนชำระแล้ว	(3.1) บริษัท - ลูกหนี้การค้า - ให้กู้ยืมเงินระยะสั้น	-	-	0.35	0.10	บริษัท ปรีณเวนเจอร์ จำกัด เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง บริษัท ปรีณสิริ จำกัด (มหาชน) กับบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 51 ต่อ 49 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ตามลำดับ สำหรับการ ให้กู้ยืมเงินระยะสั้นของบริษัทกับบริษัท ปรีณเวนเจอร์ จำกัด เพื่อเพิ่มสภาพคล่องในการดำเนินกิจการให้กับ บริษัท ปรีณเวนเจอร์ จำกัด ซึ่งไปตามเงื่อนไขในสัญญา ร่วมทุน โดยบริษัท ปรีณเวนเจอร์ จำกัด สามารถกู้ยืม เงินจากผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นในวงเงินกู้ยืมไม่ เกิน 500 ล้านบาท และคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมใน อัตรา MLR ต่อปี ในปี 2553 บริษัทคืนเงินกู้ยืมตาม สัญญาร่วมลงทุนทั้งจำนวน และในปี 2553 บริษัทได้กู้ ยืมเงินระยะสั้นจาก บมจ ปรีณสิริ จำนวน 15.00 ล้าน บาท อัตราดอกเบี้ย MLR ต่อปี ดอกเบี้ยค้างรับ และ ดอกเบี้ยรับ เกิดจากให้กู้ยืมเงินระยะสั้นตามรายการ ข้างต้น โดยเป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาร่วมทุน
ประกอบธุรกิจ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	- ดอกเบี้ยค้างรับ	-	-	-	0.11	
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	บริษัทได้ซื้อหุ้นสามัญทั้ง	- ดอกเบี้ยรับ	5.84	1.50	-	-	
ประเภทหมู่บ้าน	จำนวนจากบมจ ยูนิเวนเจอร์	- รายได้ค่าบริการ	11.86	0.23	-	-	
จัดสรร และประเภท	ทำให้การถือหุ้นที่	- รายได้อื่น	1.20	1.20	-	-	
อาคารชุดพักอาศัย	ร้อยละ 100	- ค่าประกันวงเงินกู้ยืม	-	-	7.77	7.77	
							คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วเห็นว่า รายการให้กู้ยืมเงินระยะสั้น ดอกเบี้ยค้างรับ และ ดอกเบี้ยรับ เป็นการให้กู้ยืมตามสัดส่วนการถือหุ้นซึ่ง เป็นไปตามเงื่อนไขของสัญญาร่วมทุน และเป็นการ เพิ่มสภาพคล่องให้กับบริษัทย่อย ประกอบกับบริษัทคิด ดอกเบี้ยตามราคาตลาด จึงเป็นรายการที่สมเหตุสมผล และก่อให้เกิดประโยชน์กับบริษัทและบริษัทย่อย



"The Art of Family Living"

หน่วย: ล้านบาท

บุคคล/นิติบุคคล ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของ รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการ ระหว่างกัน		ยอดคงค้าง		ความสมเหตุสมผล ของรายการระหว่างกัน
			2552	2553	ณ 31 ธ.ค. 2552	ณ 31 ธ.ค. 2553	
							<p>รายได้ค่าบริการของบริษัท เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาร่วมทุน โดยคิดค่าบริการเป็นรายเดือน ๆ ละ 350,000 บาทต่อโครงการสัญญาสิ้นสุด 31 ตุลาคม 2552 และค่าบริการงานขายในอัตราร้อยละ 2 ของยอดขาย เนื่องจากบริษัทดังกล่าวเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ในอนาคตคาดว่าจะยังคงมีรายการดังกล่าวอยู่รายได้อื่นของบริษัท เป็นรายได้จากการรับจัดสวนให้กับ บริษัท ปริเวนเจอร์ จำกัด โดยเป็นราคาปกติที่ใกล้เคียงกับผู้รับเหมาทั่วไป เนื่องจากความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ ที่มากของทีมงานในการจัดสวนของบริษัท ทำให้จัดสวนได้ประณีต และถูกต้องตรงตามรูปแบบโครงการที่ได้วางไว้ ประกอบกับบริษัทดังกล่าว เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ในอนาคตคาดว่าจะยังคงมีรายการดังกล่าวอยู่</p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วเห็นว่า รายได้ค่าบริการ เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาร่วมทุน และรายได้อื่น เป็นการค้าปกติ โดยเป็นราคาที่ใกล้เคียงกับราคาตลาด จึงเป็นรายการที่สมเหตุสมผล และก่อให้เกิดประโยชน์กับบริษัทและบริษัทย่อย</p> <p>การค้าประกันวงเงินกู้ยืม เป็นรายการที่เกิดขึ้นตั้งแต่ปี 2548 โดยเป็นการค้าประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีวงเงินหนึ่งล้านบาท เป็นการค้าประกันตามสัดส่วนการถือหุ้น ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขของสัญญาร่วมทุน และเพื่อนำเงินไปใช้ในการพัฒนาโครงการของบริษัท ปริเวนเจอร์ จำกัด บริษัทดังกล่าวเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ในอนาคตคาดว่าจะยังคงมีรายการดังกล่าวอยู่</p>



"The Art of Family Living"

หน่วย: ล้านบาท

บุคคล/นิติบุคคล ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของ รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการ ระหว่างกัน		ยอดคงค้าง		ความสมเหตุสมผล ของรายการระหว่างกัน
			2552	2553	ณ 31 ธ.ค. 2552	ณ 31 ธ.ค. 2553	
							คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วเห็นว่า รายการค้าประกันวงเงินกู้ยืม เป็นการค้าประกันตาม สัดส่วนการถือหุ้นซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขของสัญญาร่วมทุน เพื่อนำเงินไปใช้ในการพัฒนาโครงการของบริษัท ย่อย จึงเป็นรายการที่สมเหตุสมผล และก่อให้เกิด ประโยชน์กับบริษัทและบริษัทย่อย
4. นางสาวสิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัย	กรรมการ/ ประธาน กรรมการบริหาร/ กรรมการผู้จัดการ และเป็น ผู้ถือหุ้น ของบริษัท ปัจจุบันถือหุ้น ของบริษัท ร้อยละ 23.24 ของทุนจด ทะเบียน ชำระแล้ว	(4.1) บริษัท - เงินกู้ยืมระยะสั้น - ดอกเบี้ยจ่าย	- 4.51	- -	- -	- -	ในปี 2551 บริษัทกู้ยืมเงินจากนางสาวสิริลักษณ์ โกวิท จินดาชัย โดยออกเป็นตั๋วสัญญาใช้ คิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.00 ต่อปี เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและสำหรับการ ซื้อที่ดินของบริษัท หากในอนาคตการคิดอัตราดอกเบี้ย ของ นางสาวสิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัย ไม่เกินอัตรา ดอกเบี้ยของการออกตั๋วสัญญาใช้เงินของรายอื่น ๆ ของ บริษัท ในอนาคตจะยังคงมีรายการดังกล่าวอยู่ ดอกเบี้ยจ่าย เกิดจากการกู้ยืมเงินระยะสั้นของตั๋วสัญญา ใช้เงิน ตามรายการข้างต้น โดยคิดอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่า ดอกเบี้ยของตั๋วสัญญาใช้เงินรายอื่น ๆ ของบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วเห็นว่า รายการ เงินกู้ยืมระยะสั้น และดอกเบี้ยจ่าย เป็นการกู้ยืมเงินตาม ปกติ ซึ่งเป็นการ กู้ยืมเงินเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน และสำหรับการซื้อ ที่ดินของบริษัท อีกทั้งการคิดอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าอัตรา ดอกเบี้ยของตั๋วสัญญาใช้เงินรายอื่น ๆ ของบริษัท ซึ่งเป็น ประโยชน์แก่บริษัท ในปี 2552 บริษัทได้จ่ายส่วนเงินกู้ยืม ดังกล่าวทั้งจำนวน



"The Art of Family Living"

หน่วย: ล้านบาท

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 เอส ฟิอาร์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัทถือหุ้น ร้อยละ 99.97 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	(5.1) บริษัท - เงินกู้ยืมระยะสั้น - ดอกเบี้ยค้างรับ - ดอกเบี้ยรับ	- - 3.39	- - 3.24	56.00 1.94 -	- - -	บริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) จัดตั้งบริษัท ซีเอ็น เอสฟิอาร์ (ประเทศไทย) จำกัด ด้วยวัตถุประสงค์ที่ จะให้บริษัท ซีเอ็น เอสฟิอาร์ จำกัด เป็นหน่วยธุรกิจ หนึ่งของบริษัท ในการค้าส่งอาหารมัทรีพย์ และให้เข้า อสังหาริมทรัพย์ อีกทั้งเพื่อเสริมศักยภาพในการแข่งขัน สำหรับการให้กู้ยืมเงินระยะสั้นของบริษัทกับบริษัท ซีเอ็น เอสฟิอาร์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อใช้เป็นเงิน ทุนหมุนเวียนและสำหรับการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของ บริษัท ซีเอ็น เอสฟิอาร์ (ประเทศไทย) จำกัด โดยคิด อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมในอัตรา MLR ต่อปี เนื่องจาก บริษัทดังกล่าวเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ในอนาคตคาด ว่ายังคงมีรายการดังกล่าวอยู่ ดอกเบี้ยค้างรับ และดอกเบี้ยรับ เกิดจากให้กู้ยืมเงิน ระยะสั้นตามรายการข้างต้น โดยเป็นไปตามเงื่อนไขการ กู้ยืมเงินปกติ คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วเห็นว่ารายการ ให้กู้ยืมเงินระยะสั้น ดอกเบี้ยค้างรับ และดอกเบี้ยรับ เป็นการให้กู้ยืมตามปกติ และเป็นการกู้ยืมเพื่อใช้เป็น เงินทุนหมุนเวียน และสำหรับการซื้ออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยและเป็นไป ตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งหน่วยธุรกิจของบริษัท ประกอบกับบริษัทคิดดอกเบี้ยตามราคาตลาด จึงเป็น รายการที่สมเหตุสมผล และก่อให้เกิดประโยชน์กับ บริษัทและบริษัทย่อย บริษัทคืนเงินกู้ยืมทั้งจำนวนในปี 2553



"The Art of Family Living"

10.2 มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

สำหรับรายการระหว่างกันคณะกรรมการมีมติเห็นชอบให้คณะกรรมการตรวจสอบ เป็นผู้อนุมัติการทำธุรกรรมดังกล่าว ทั้งนี้การทำธุรกรรมนั้นต้องก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท โดยทำธุรกรรมในราคาตลาด ซึ่งเป็นราคาที่สามารเทียบเท่ากับราคาของบุคคลภายนอกได้ มีเงื่อนไขทางการค้าปกติ และเปิดโอกาสให้ผู้ประกอบการรายอื่นเสนอราคาแข่งขันโดยเท่าเทียมกัน

ทั้งนี้บริษัทจะต้องปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เกี่ยวกับเรื่องการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทอย่างเคร่งครัด โดยผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในการทำรายการดังกล่าวจะไม่มีสิทธิออกเสียงในเรื่องนั้น ๆ และให้รายงานต่อคณะกรรมการเพื่อทราบต่อไป

10.3 นโยบายหรือแนวโน้มนการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

บริษัทมีนโยบายในการเข้าทำรายการระหว่างกันในการดำเนินการค้าปกติ ซึ่งเป็นรายการที่เกิดขึ้นตามปกติและต่อเนื่อง โดยจะมีการกำหนดเงื่อนไขต่าง ๆ ให้เป็นไปตามลักษณะการดำเนินการค้าในราคาตลาด ซึ่งสามารถเปรียบเทียบได้กับราคาที่เกิดขึ้นกับบุคคลภายนอก และเป็นไปตามราคาที่ยุติธรรม สมเหตุสมผลและสามารถตรวจสอบได้ โดยนำเสนอให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้พิจารณาหลักเกณฑ์และแนวทางในการปฏิบัติดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทจะให้กรรมการตรวจสอบของบริษัทหรือผู้เชี่ยวชาญอิสระพิจารณาตรวจสอบและให้ความเห็นถึงความเหมาะสมของราคา และความสมเหตุสมผลของการทำรายการด้วย

สำหรับรายการระหว่างกันในอนาคต เช่น การซื้อผ้าผ้าน มูลี่ วอลเปเปอร์ กับบริษัท ไทยจินดา ผ้าผาน จำกัด เป็นต้น ขึ้นอยู่กับเหตุผลและความจำเป็นของบริษัท ซึ่งการรับและการจ่ายค่าตอบแทนระหว่างกันจะเป็นไปตามราคาตลาดและยุติธรรม ทั้งนี้คณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้ให้ความเห็นต่อรายการดังกล่าว โดยคณะกรรมการตรวจสอบจะนำราคาตลาดของผู้เข้ามาเปรียบเทียบกับ

บริษัทไม่มีนโยบายให้ความช่วยเหลือทางการเงินกับบริษัทที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่เป็นการให้กู้ตามสัดส่วนแก่บริษัทย่อย

สำหรับนโยบายเงินกู้ยืมจากกรรมการ การค้าประกันโดยกรรมการ และนโยบายเงินอุดหนุน บริษัทไม่มีนโยบายดังกล่าว ในส่วนของเงินกู้ยืมจากกรรมการและการค้าประกันโดยกรรมการที่มีอยู่นั้น จะไม่มีเพิ่มเติมในอนาคต อย่างไรก็ตามหากมีความจำเป็นเร่งด่วนรายการเหล่านี้จะต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริหารเป็นรายกรณีไป

ทั้งนี้ หากมีรายการระหว่างกันเกิดขึ้นกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือมีส่วนได้เสีย บริษัทมีนโยบายให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับราคา อัตราค่าตอบแทน รวมทั้งความจำเป็นและความเหมาะสมต่อรายการนั้น โดยในการออกเสียงในที่ประชุม นั้น ๆ กรรมการซึ่งมีส่วนได้เสียจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

10.4 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







11. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

11.1 งบการเงิน

11.1.1 สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

(1) รายงานการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ต่องบการเงินสำหรับปี 2553 และปี 2552

ผู้สอบบัญชี ได้แก่ นางสาววิมล กฤตยาเกียรติผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 2982 จากสำนักงานสอบบัญชี ดี ไอ เอ ได้แสดงความเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 และผลการดำเนินงาน ของบริษัทและบริษัท ย่อยว่า ถูกต้องตามที่ควรในสาระที่สำคัญตามหลักการบัญชีรับรองทั่วไป

(2) รายงานการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ต่องบการเงินสำหรับ ปี 2552 และปี 2551

ผู้สอบบัญชี ได้แก่ นางสาววิมล กฤตยาเกียรติผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 2982 จากสำนักงานสอบบัญชี ดี ไอ เอ ได้แสดงความเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 และผลการดำเนินงาน ของบริษัทและบริษัท ย่อยว่า ถูกต้องตามที่ควรในสาระที่สำคัญตามหลักการบัญชีรับรองทั่วไป



Back



Contents



Next

"The Art of Family Living"

11.1.2 สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท

ตารางสรุปรายการงบดุล งบกำไรขาดทุน งบกระแสเงินสด และอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ เป็นดังต่อไปนี้

ตารางสรุปงบดุลของบริษัท

	งบการเงินรวม					
	ณ 31 ธันวาคม 2551		ณ 31 ธันวาคม 2552		ณ 31 ธันวาคม 2553	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	66.16	0.93	259.67	4.47	116.42	2.10
เงินลงทุนชั่วคราว	15.46	0.22	138.39	2.36	222.43	3.99
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	2.40	0.03	1.98	0.03	14.43	0.25
สินค้าคงเหลือ	6,472.13	90.59	4,124.28	70.88	3,992.33	71.71
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	316.99	4.42	167.69	2.88	301.14	5.41
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	6,873.15	96.21	4,692.02	80.65	4,646.77	83.46
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
ที่ดินและอุปกรณ์ - สุทธิ	38.94	0.55	37.68	0.64	42.90	0.77
ที่ดินรอการพัฒนา	126.53	1.77	994.65	17.09	812.13	14.58
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	85.49	1.20	87.01	1.49	49.21	0.88
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	19.99	0.28	6.71	0.11	16.48	0.29
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	274.95	3.79	1,126.05	19.35	920.74	16.54
รวมสินทรัพย์	7,144.110	100.00	5,818.07	100.00	5,567.52	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	738.58	10.34	327.92	5.63	671.08	12.05
เงินกู้ยืมระยะสั้น - ตัวสัญญาใช้เงิน	249.16	3.49	291.85	5.01	110.00	1.97
เจ้าหนี้ค่าที่ดิน - ตัวสัญญาใช้เงิน	-	-	-	-	43.44	0.78
เจ้าหนี้การค้าและตัวเงินจ่าย	202.59	2.84	247.49	4.25	243.55	4.37
เจ้าหนี้ค่าทรัพย์สินที่ครบกำหนดชำระในหนึ่งปี	1,346.74	18.85	681.07	11.70	1.16	0.02
ค้างวอดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	387.91	5.43	118.41	2.03	51.80	0.94
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	301.18	4.21	325.87	5.60	284.83	5.12
รวมหนี้สินหมุนเวียน	3,226.16	45.16	1,992.61	34.24	1,405.88	25.25
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เจ้าหนี้ค่าที่ดิน - ตัวสัญญาใช้เงินระยะยาว	-	-	-	-	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน	4.70	0.07	1.81	1.03	0.71	0.02
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,306.28	18.28	747.86	12.85	740.99	13.30
เจ้าหนี้อื่น	78.77	1.10	68.16	1.7	38.39	0.68
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	1,389.74	19.45	817.83	14.05	780.11	14.02
รวมหนี้สิน	4,615.91	64.61	2,801.44	48.30	2,185.99	39.27



	งบการเงินรวม					
	ณ 31 ธันวาคม 2551		ณ 31 ธันวาคม 2552		ณ 31 ธันวาคม 2553	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนจดทะเบียน - หุ้นสามัญ 1,340,000,000						
หุ้น มูลค่า						
หุ้นละ 1 บาท						
ทุนจดทะเบียน - หุ้นสามัญ 1,005,000,000						
หุ้น มูลค่า						
หุ้นละ 1 บาท	1,340.00		1,005.00			
ทุนจดทะเบียน - หุ้นสามัญ 1,105,500,000						
หุ้น มูลค่า						
หุ้นละ 1 บาท					1,105.50	
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว						
- หุ้นสามัญ 670,000,000 หุ้น มูลค่า หุ้นละ 1 บาท	1,005.00	14.07	1,005	17.27		
- หุ้นสามัญ 1,005,000,000 หุ้น มูลค่า หุ้นละ 1 บาท					1,105.49	19.86
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	440.21	6.16	440.21	7.56	440.21	7.91
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	73.84	1.03	100.50	1.71	110.550	2.00
ยังไม่ได้จัดสรร	940.22	13.16	1,397.45	24.03	1,725.23	30.97
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	0.18	0.00	0.15	0.00	0.01	0.00
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	68.90	0.96	64.31	1.10	0.01)	0.00
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,528.19	35.39	3,007.62	51.70	3,381.52	60.73
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	7,144.11	100.00	5,818.07	100.00	5,567.52	100.00



Back



Contents



Next

"The Art of Family Living"

ตารางสรุปงบกำไรขาดทุนของบริษัท

	งบการเงินรวม					
	งวดปี 2551		งวดปี 2552		งวดปี 2553	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	3,471.67	79.39	4,321.59	87.88	4,298.16	96.19
รายได้จากการขายที่ดินเปล่า	827.00	18.91	555.65	11.30	97.67	2.19
รายได้จากการขายสินค้า	30.26	0.69	20.58	0.42	53.66	1.20
รายได้อื่น	43.95	1.00	19.63	0.40	18.66	0.42
รวมรายได้	4,372.88	100.00	4,917.45	100.00	4,468.15	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	2,641.04	60.40	3,338.72	67.89	3,070.57	68.72
ต้นทุนจากการขายที่ดินเปล่า	739.03	16.90	531.57	10.80	57.00	1.27
ต้นทุนขายสินค้า	27.71	0.63	17.83	0.36	50.08	1.12
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	431.87	9.88	348.23	7.08	546.12	12.22
ค่าตอบแทนกรรมการ	1.55	0.04	1.14	0.02	3.21	0.07
รวมค่าใช้จ่าย	3,841.20	87.84	4,237.49	86.17	3,726.98	83.41
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้นิติบุคคล	531.68	12.16	679.95	13.82	741.16	16.58
ดอกเบี้ยจ่าย	63.17	1.44	41.93	0.85	26.26	0.58
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	137.48	3.14	158.71	3.22	150.91	3.37
กำไรก่อนส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	331.03	7.57	479.30	9.74	572.50	12.82
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	(15.47)	(0.35)	(4.58)	(0.09)	(8.52)	(0.19)
กำไรสุทธิ	315.56	7.22	483.89	9.84	563.98	12.62
กำไรสุทธิต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	0.33		0.48		0.53	
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	1,005,000,000		1,005,000,000		1,072,733,880	



ตารางสรุปงบกระแสเงินสดของบริษัท

	งบการเงินรวม (บาท)		
	2551	2552	2553
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	468,514,596.09	638,018,945.29	714,898,723.23
รายการปรับกระทบกำไรสุทธิเป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน			
รายได้ค่าปรับงานล่าช้า	0.00	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	(1,375,341.94)	(169,746.62)	(2,833,764.74)
รายได้อื่นๆ	-	-	(2,496,343.67)
กำไรจากการขายทรัพย์สิน	(26,998.00)	(124,210.53)	319,670.10
ค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน	14,210,316.82	12,057,802.46	11,441,814.26
ภาษีเงินได้นิติบุคคลปีก่อน	0.00	568,123.03	-
โอนกลับค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(3,729,915.54)	0.00	-
หนี้สงสัยจะสูญ	5,511,436.86	126,907.90	346,872.55
หนี้สูญ	3,621,820.82	0.00	-
ขาดทุนจากการเลิกใช้ทรัพย์สิน	99,369.67	344,708.80	548,521.67
ขาดทุนจากการแก้ไขแบบอาคารชุด	36,349,366.05	0.00	-
ประมาณการค่าปรับจากงานเสร็จล่าช้า	6,383,684.05	30,920,524.75	(37,304,208.80)
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์	7,000,000.00	0.00	-
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	63,169,787.76	41,932,145.52	26,261,307.44
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	599,728,122.64	723,675,200.60	711,182,592.04
สินทรัพย์จากการดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง			
ลูกหนี้การค้า	8,372,893.05	288,456.09	(12,322,204.61)
สินค้าคงเหลือ	(1,533,743,955.42)	1,588,605,265.46	371,859,352.54
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	260,896,004.68	152,828,039.25	(140,207,0813.64)
ที่ดินรอการพัฒนา	-	-	57,000,000.00
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	2,903,650.20	13,274,619.35	(6,120,512.64)
สินทรัพย์จากการดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(1,261,571,407.49)	1,754,996,380.15	270,209,551.65
หนี้สินจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
เจ้าหนี้ค่าที่ดิน - ตัวสัญญาใช้เงิน	(51,686,000.00)	0.00	-
เจ้าหนี้การค้าและตัวเงินจ่าย	(46,598,400.26)	44,903,481.23	112,147.25
เงินค้างวัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	123,239,056.85	(269,500,007.85)	(66,611,936.00)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	84,386,483.34	(8,881,782.63)	(21,789,567.39)
หนี้สินจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)	109,341,139.93	(233,478,309.25)	(88,289)356.14)



Back



Contents



Next

"The Art of Family Living"

	งบการเงินรวม (บาท)		
	2551	2552	2553
เงินสดได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมดำเนินงาน	(552,502,144.92)	2,245,193,271.50	2,245,193,271.50
จ่ายดอกเบี้ย	(288,028,287.62)	(154,667,411.73)	(93,045,586.12)
จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล	(92,474,545.95)	(155,218,290.44)	(164,813,756.02)
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน	(933,004,978.49)	1,935,307,569.33	635,243,445.41
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนชั่วคราว	(545,872,747.32)	(273,950,000.00)	(1,767,390,603.15)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนชั่วคราว	574,572,645.00	151,856,566.02	1,686,046,810.53
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย (เพิ่มขึ้น)	0.00	0.00	-
เงินฝากประจำมีภาระผูกพัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	10,382,393.07	(12,129,778.84)	8,036,165.69
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	0.00	0.00	(3,920,000.00)
จ่ายเงินซื้อที่ดินรอพัฒนา	0.00	0.00	-
เงินสดรับจากการขายทรัพย์สิน	27,000.00	566,178.40	864,054.89
เงินสดจ่ายซื้ออุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน	(4,265,167.38)	(12,642,570.71)	(24,832,585.36)
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมลงทุน	34,844,123.37	(146,299,605.13)	(101,196,157.40)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	304,938,372.09	(281,931,196.44)	343,168,347.90
เงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(45,834,200.00)	42,684,200.00	(181,850,000.00)
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(2,970,078.48)	(4,148,924.45)	(2,822,249.73)
เงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มขึ้น (ลดลง)	625,136,688.64	(1,351,549,506.10)	(685,046,458.92)
เงินสดรับค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุน	0.00	0.00	-
เงินสดรับค่าหุ้นสามัญจากผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	0.00	0.00	-
จ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	(720.00)	(2,700.00)	-
จ่ายเงินปันผล	(30,150,000.00)	0.00	(150,749,294.00)
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงิน	851,120,062.25	(1,594,948,126.99)	(677,299,654.75)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(47,040,792.87)	193,514,537.21	(143,252,366.74)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	113,204,772.53	66,163,979.66	259,678,516.87
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	66,163,979.66	259,678,516.87	116,426,150.13



ตารางสรุปอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของบริษัท

รายการ	งบการเงินรวม		
	ปี 2551	ปี 2552	ปี 2553
อัตราส่วนสภาพคล่อง			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.13	2.35	3.30
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.03	0.28	0.46
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า-อสังหาริมทรัพย์ (เท่า)	287.99	1972.91	523.75
ระยะเวลาการเก็บหนี้เฉลี่ย-อสังหาริมทรัพย์ (วัน)	1.25	0.18	0.69
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.47	0.73	0.78
ระยะเวลาการขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	760.91	500.00	467.94
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	10.49	14.83	12.94
ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)	34.31	24.61	28.20
Cash Cycle (วัน)	727.84	475.57	440.43
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร			
อัตรากำไรขั้นต้น-อสังหาริมทรัพย์ (%)	23.93	22.74	28.56
อัตรากำไรขั้นต้น-วัสดุก่อสร้าง (%)	8.44	13.33	6.60
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	15.18	13.88	16.66
อัตราส่วนกำไรสุทธิ (%)	7.22	9.79	12.62
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	13.27	17.10	17.92
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการทำงาน			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	4.86	7.40	10.06
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	116.41	42.56	55.10
อัตราการหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.67	0.75	0.80
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.83	0.93	0.65
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	8.41	11.44	28.25
อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	9.55	10.41	0.00



Back



Contents



Next

11.2 คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

11.2.1 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

ภาพรวมของผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

ตลอดช่วงปี 2553 ที่ผ่านมามีภาวะทางการเมืองที่มีความขัดแย้งกันอย่างรุนแรง จากเหตุการณ์ทางการเมืองช่วงเดือน เมษายนและพฤษภาคม แต่เนื่องด้วยการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก ส่งผลต่อภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยรวม ที่มีการขยายตัวในระดับที่ดีขึ้นเปรียบเทียบกับปี 2552 แต่อาจจะยังมีปัจจัยลบอยู่บ้าง คือ การสิ้นสุดของมาตรการภาษีที่สิ้นสุดเมื่อเดือน มิถุนายน 2553 ปัญหาราคาน้ำมันที่ไม่มีเสถียรภาพอยู่ในภาวะผันผวนในระดับสูง ภาวะเงินเฟ้อเริ่มสูงขึ้น การเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของธนาคาร รวมถึงมาตรการ LTV ปัญหาแนวโน้มดอกเบี้ยขาขึ้น ส่งผลให้ผู้ประกอบการต้องมีการปรับตัวต่อภาวะที่เปลี่ยนแปลงตลอดเวลา ส่งผลให้ผู้ประกอบการขนาดเล็กประสบปัญหาในการพัฒนาได้ ในส่วนของผู้บริโภคอาจมีกำลังซื้อลดลง เนื่องจากภาวะเงินเฟ้อ และค่าครองชีพที่สูงขึ้น

รายได้หลักของบริษัทและบริษัทย่อยมากกว่าร้อยละ 98 มาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ปี 2551 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นเท่ากับ 3,471.67 ล้านบาท และปี 2552 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 4,321.59 ล้านบาท คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.48 ตามลำดับ เนื่องจากบริษัทได้มีการเร่งงานก่อสร้างให้แล้วเสร็จตามแผนการที่วางไว้ รวมทั้งมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาลที่มีการลดอัตราภาษี และค่าธรรมเนียมโอนที่มีผลตั้งแต่วันที่ 31 มีนาคม 2551 และมีการต่อมาตรการทางภาษีให้สิ้นสุดในวันที่ 28 มีนาคม 2553 ซึ่งเป็นปัจจัยกระตุ้นให้ลูกค้าที่มีกำลังและมีความต้องการที่อยู่อาศัย ตัดสินใจซื้อได้อย่างรวดเร็วยิ่งขึ้น เพื่อรับสิทธิประโยชน์ดังกล่าว และในปี 2551 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายที่ดินเปล่าที่ยังไม่มีแผนการพัฒนาในระยะเวลาก่อนสิ้น จำนวน 827.00 ล้านบาท สำหรับปี 2552 บริษัทฯ สำหรับการเติบโตของรายได้ในปี 2552 เนื่องจากบริษัทได้มีการโอน คอนโดมิเนียม โครงการเดอะคอมเพล็กซ์ ปรารถ และ โครงการเดอะไพลด์ พัทยา ซึ่งรายได้จากทั้งสองโครงการนี้คิดเป็น สัดส่วนรายได้ร้อยละ 39.28 จากรายได้อสังหาริมทรัพย์รวมและ ร้อยละ 34.71 ของรายได้รวมของบริษัท รวมถึงบริษัทมีรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากการขายโครงการแนวราบ และมีมาตรการลดหย่อนภาษีและค่าธรรมเนียมโอน ซึ่งเป็นปัจจัยสนับสนุนการเติบโตของรายได้ของบริษัท ในปี 2552 และ ในปี 2552 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายที่ดินเปล่าที่ยังไม่มีแผนพัฒนาในระยะเวลาก่อนสิ้น จำนวน 555.65 ล้านบาท ในปี 2553 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 4,298.16 โดยลดลงเล็กน้อยจากยอดขายอสังหาริมทรัพย์ปี 2552 เนื่องจากในปี 2553 บริษัทฯ ลูกค้านำบริษัทในโครงการสมรทัต คอนโด พระราม 2 มียอดขอสินเชื่อไม่ผ่านเป็นสัดส่วนที่สูง รายได้ในปี 2553 นั้น มีสัดส่วนจาก โครงการคอนโดมิเนียม ทาวน์โฮม และบ้านเดี่ยว ตามลำดับ โดยในปี 2553 บริษัทฯ ได้มีการขายที่ดินเปล่าที่ยังไม่มีแผนพัฒนาในระยะสั้นออกไป มูลค่า 97.67 ล้านบาท

กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นทุกปี โดยในปี 2551 ถึงปี 2553 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 921.15 ล้านบาท 1,009.68 ล้านบาท และ 1,227.59 ล้านบาท ตามลำดับ โดยอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นร้อยละ ร้อยละ 9.61 และร้อยละ 21.58 ในปี 2552 และ 2553 ตามลำดับ สาเหตุสำคัญเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของยอดขายได้ในสัดส่วนที่มากกว่าต้นทุนขายและการควบคุมต้นทุนขายได้โดยเฉพาะการนำเอาเทคโนโลยีก่อสร้างใหม่ๆ เข้ามาใช้ซึ่งทำให้ประหยัดต้นทุนได้

ในปี 2553 บริษัทและบริษัทย่อยเปิดขายโครงการใหม่ทั้งสิ้น 5 โครงการมีมูลค่าโครงการกว่า 2,654.74 ล้านบาท ทำให้มีโครงการที่เปิดขายอยู่ทั้งสิ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 จำนวน 22 โครงการ โดยมีมูลค่าโครงการที่รวม จำนวน 15,181 ล้านโดยมียอดขายได้ในปี 2553 มูลค่า 4,007 ล้านบาท และยอดรับรู้รายได้สังหาริมทรัพย์ มูลค่า 4,298.16 ล้านบาท

ก. รายได้

รายได้หลักของบริษัทบริษัทและบริษัทย่อยมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ประเภทหมู่บ้านจัดสรร และประเภทอาคารชุดพักอาศัย ปี 2551 ปี 2552 และปี 2553 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 3,471.67 ล้านบาท 4,321.59 ล้านบาท และ 4,298.16 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นร้อยละ 24.48 และลดลงร้อยละ 0.54 รายได้ในปี 2551 เนื่องจากบริษัทได้มีการเร่งงานก่อสร้างให้แล้วเสร็จตามแผนการที่วางไว้ รวมทั้งมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาลที่มีการลดอัตราภาษี และค่าธรรมเนียมโอนที่มีผลตั้งแต่วันที่ 31 มีนาคม 2551 ซึ่งเป็นปัจจัยกระตุ้นให้ลูกค้าที่มีกำลังและมีความต้องการที่อยู่อาศัย ตัดสินใจซื้อได้อย่างรวดเร็วยิ่งขึ้นเพื่อรับสิทธิประโยชน์ดังกล่าวทั้งนี้อุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของภาคที่อยู่อาศัย มีการเติบโตมาอย่างต่อเนื่องแม้ในช่วงดังกล่าวจะมีปัจจัยต่าง ๆ เข้ามากระทบต่ออุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ก็ตาม ซึ่งก็น่าจะเป็นการส่งผลมาจากความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค ที่ยังมีอยู่ในปริมาณที่ค่อนข้างสูงและต่อเนื่อง สำหรับรายได้ที่เพิ่มขึ้นในปี 2552 เนื่องจากได้มีการโอนอาคารชุดพักอาศัยในโครงการ เดอะคอมเพล็กซ์ ปรารถ และ เดอะไพลด์ พัทยาซึ่งรายได้จากทั้งสองโครงการนี้คิดเป็น สัดส่วนรายได้ร้อยละ 39.28 จากรายได้อสังหาริมทรัพย์รวมและ ร้อยละ 34.71 ของรายได้รวมของบริษัท รวมทั้งมีการเร่งงานก่อสร้างให้แล้วเสร็จตามแผนการที่วางไว้



และการต่อมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาลที่มีส่วนช่วยเร่งให้ลูกค้าตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย สำหรับรายได้ที่ลดลงเล็กน้อยในปี 2553 เนื่องจากว่า ลูกค้าสมารถคอนโด พระราม 2 มียอดการขอสินเชื่อในผ่านในสัดส่วนที่สูง และบริษัทได้มีการเลื่อนเปิดโครงการบ้านเดี่ยวไปปี 2554 ทำให้บริษัท มีสินค้าไม่หลากหลายต่อความต้องการของผู้บริโภค โดยในปี 2553 บริษัทมีรายได้จากคอนโดมิเนียมในสัดส่วนที่สูงกว่า บ้านเดี่ยวและทาวน์โฮม เนื่องจาก บริษัทได้มีการโอนโครงการ เดอะ คอมพลีท นราธิวาส บริดจ์ และ โครงการสมารถคอนโด พระราม 2 ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 47.75 ของรายได้ทั้งหมด บริษัทและบริษัทย่อย มีนโยบายการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อส่งมอบสินค้าแล้ว (เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า) ซึ่งบริษัทจะได้รับเงินจากลูกค้าเมื่อสร้างเสร็จ การดำเนินการก่อสร้างในแต่ละโครงการจะใช้ระยะเวลาที่แตกต่างกันออกไป ซึ่งขึ้นอยู่กับประเภทของโครงการ ขนาด รูปแบบ เป็นต้น สำหรับการก่อสร้างบ้านแต่ละหลังจะใช้เวลาประมาณ 6-7 เดือน การก่อสร้างทาวน์เฮ้าส์และโฮมออฟฟิศซึ่งก่อสร้างในระบบ ก่ออิฐฉาบปูนแต่ละแถวจะใช้เวลาประมาณ 7-8 เดือน สำหรับการใช้เทคโนโลยี Tunnel formwork จะใช้เวลาในการก่อสร้างทาวน์เฮ้าส์และโฮมออฟฟิศแต่ละแถวประมาณ 3-4 เดือน การก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยจะใช้เวลาประมาณ 11-24 เดือน ดังนั้น รายได้รายได้รวมอาจมีความผันผวนในระดับหนึ่ง ขึ้นอยู่กับประเภทของโครงการที่บริษัทจะทำการพัฒนา

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทและบริษัทย่อย จะมีรายได้มาจากสินค้า 3 ประเภท ได้แก่ 1.บ้านเดี่ยว บ้านแฝด 2. ทาวน์โฮม และ 3 อาคารชุดพักอาศัย โดยโครงสร้างรายได้ของการขายอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภทประจำปี 2551-2553 มีดังนี้

รายได้	ผู้ดำเนินการ	2551		2552		2553	
		งบการเงินรวม		งบการเงินรวม		งบการเงินรวม	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บ้านเดี่ยวตลาดบน	บริษัท	123.50	2.82	85.50	1.73	134.11	3.00
บ้านเดี่ยวตลาดกลาง/บ้านแฝด	บริษัท/ปริณเวเนเจอร์	1,238.29	28.32	1,280.62	26.04	769.86	17.23
ทาวน์เฮ้าส์/โฮมออฟฟิศ	บริษัท/ปริณเวเนเจอร์	2,107.52	48.20	1,246.53	25.34	1,260.64	28.21
อาคารชุดพักอาศัย	บริษัท	2.29	0.05	1,708.94	34.75	2,133.55	47.75
ที่ดินเปล่า	บริษัท	827	18.91	555.63	11.29	97.67	2.18
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	บริษัท/ปริณเวเนเจอร์	4,298.60	98.30	4,877.22	99.18	4,395.84	98.38
รายได้จากการขายสินค้า	โกเรียธา	30.26	0.69	20.58	0.41	53.65	1.20
รายได้อื่น	บริษัท/บริษัทย่อย	43.95	1.00	19.63	0.4	18.66	0.42
รวมรายได้ทั้งสิ้น		4,372.81	100.00	4,917.43	100.00	4,468.15	100.00

หมายเหตุ : บ้านเดี่ยวตลาดบน ราคาขายตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป
บ้านเดี่ยวตลาดกลาง ราคาขายตั้งแต่ 3 – 10 ล้านบาท



Back



Contents



Next

"The Art of Family Living"

บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ประเภทบ้านเดี่ยวตลาดบนในปี 2551ปี 2552 และปี 2553 เท่ากับ 123.50 ล้านบาท 85.49 ล้านบาท และ 134.11 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงร้อยละ 30.77 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 56.87 ตามลำดับ เนื่องจากบริษัทมีการพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยวตลาดบนคือ โครงการสิริทวารวดี ออเรนทอล เป็นโครงการบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ตั้งอยู่ที่ถนนประดิษฐ์มนูธรรม (เลียบทางด่วนเอกมัย-รามอินทรา) เป็นโครงการขนาด 30-2-44 ไร่ จำนวน 67 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 1,129.68 ล้านบาท

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ประเภทบ้านเดี่ยวตลาดกลาง ในปี 2551 ปี 2552 และปี 2553 เท่ากับ 1,238.29 ล้านบาท 1,280.62 ล้านบาทและ 769.86 ตามลำดับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.41 และลดลงร้อยละ 39.88 ยอดรายได้จากบ้านเดี่ยวลดลงในปี 2553 เนื่องจากว่าในปีนี้บริษัทไม่ได้มีการเปิดโครงการใหม่ โดยยอดรายได้จะเป็นรายได้จากโครงการเก่าที่เหลือค้างจากปี 2552

ด้านรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ประเภททาวน์เฮ้าส์/โฮมออฟฟิศ ในปี 2551 ปี 2552 และปี 2553 เท่ากับ 2,107.52 ล้านบาท 1,246.53 ล้านบาท และ 1,260.64 ล้านบาท ตามลำดับลดลงร้อยละ 40.85 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.41 ตามลำดับ การลดลงของการรับรู้รายได้ในปี 2552 เนื่องจากว่า สภาพเศรษฐกิจในช่วงต้นปี และผลสืบเนื่องจากสถานการณ์ด้านการเมือง การชะลอตัวของเศรษฐกิจ ประกอบกับบริษัทได้รับรายได้ในสัดส่วนที่สูงในปี 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 โครงการอาคารชุด เดอะไพลด์ พัทยา สาย2 โดยเฉพาะโครงการเดอะคอมพลีท ราชปรารภ ซึ่งมียอดโอนมีมูลค่าสูงถึง 1,602 ล้านบาท สำหรับในปี 2553 เป็นอีกปีที่บริษัทมีสัดส่วนยอดขายรายได้จากอาคารชุดสูงกว่าบ้านเดี่ยวและทาวน์โฮมเนื่องจาก บริษัทได้มีการรับรู้รายได้จากโครงการ เดอะคอมพลีท นราธิวาสราชนครินทร์ บริดจ์ พหลโยธิน 37 และสมาร์ตคอนโด พระราม2 ซึ่งมียอดรับรู้รายได้สูงถึง 2,133.55 ล้านบาท

บริษัทมีรายได้จากการขายสินค้าประเภทวัสดุก่อสร้างและงานก่อสร้าง โดยผ่านบริษัท โกร โยธา กรู๊ป จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดยเป็นการขายให้กับบริษัทและผู้รับเหมาของบริษัทเป็นส่วนใหญ่ โดยในปี 2551 ปี 2552 และปี 2553 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายสินค้าเท่ากับ 30.26 ล้านบาท 20.58 ล้านบาท และ 53.65 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงร้อยละ 31.98 และเพิ่มขึ้นร้อยละ160.68 ตามลำดับ สำหรับการลดลงในปี 2552 บริษัท โกร โยธา กรู๊ป จำกัด มีการขายวัสดุก่อสร้างให้กับบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งรายการขายระหว่างกันดังกล่าว ได้ถูกนำไปตัดรายการระหว่างกันในการจัดทำงบการเงิน สำหรับในปี 2553 ที่มีรายได้เพิ่มขึ้นเนื่องจากบริษัทได้ปรับแนวทางการจำหน่ายใหม่ โดยเน้นที่การขายให้บุคคลภายนอกเป็นหลัก ซึ่งเปลี่ยนจากที่ผ่านมา ซึ่งเน้นการขายให้กับบริษัทที่เกี่ยวข้อง

ในปี 2553 นอกจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และรายได้จากการขายสินค้าแล้ว บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายที่ดินเปล่าที่ยังไม่มีแผนการพัฒนาในระยะเวลานาน จำนวน 97.67 ล้านบาทและจากค่าจองบ้านที่ลูกค้าไม่มาทำสัญญาเมื่อถึงกำหนดเวลา ค่างวดผ่อนชำระที่ลูกค้าชำระมาระยะหนึ่งแล้วหยุดชำระโดยไม่มาติดต่อบริษัท และค่าปรับงานล่าช้าจากผู้รับเหมาของบริษัท ทั้งนี้รายได้ดังกล่าวไม่ใช่รายได้หลักของบริษัทและบริษัทย่อย

ข. ต้นทุนขาย

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย ที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับโครงการ และดอกเบี้ยจ่าย โดยในปี 2551 ปี 2552 และปี 2553 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 2,641.04 ล้านบาท 3,338.72 ล้านบาท และ 3,070.57 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 76.07 ร้อยละ 77.25 และร้อยละ 71.43 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามลำดับ

สำหรับการเพิ่มขึ้นของต้นทุนขายในปี 2552 บริษัทมีต้นทุนขายเพิ่มขึ้นเล็กน้อย เนื่องจากปัจจัยทางด้านการแข่งขันด้านอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งทำให้บริษัทไม่สามารถเพิ่มราคาสินค้า เพื่อจูงใจให้ผู้บริโภคเลือกซื้อสินค้า นอกจากนี้เพื่อเป็นการควบคุมต้นทุนขายในส่วน of ต้นทุนค่าก่อสร้างให้ดีขึ้นในปี 2552 บริษัทได้นำเทคโนโลยีการก่อสร้างแบบใหม่ ได้แก่ ระบบ Tunnel formwork สำหรับใช้ในการก่อสร้างทาวน์โฮม และ ระบบ Prefabrication สำหรับการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย ภายใต้ ราคาสินค้า SMART โดยเทคโนโลยีการก่อสร้างแบบใหม่ จะสามารถทำให้บริษัทสามารถ ควบคุมต้นทุน และลดต้นทุนได้ดีกว่าระบบก่อสร้างแบบก่ออิฐฉาบปูน สำหรับในปี 2553 ต้นทุนขายของบริษัทลดลงเนื่องจากบริษัทได้นำเทคโนโลยีการก่อสร้างแบบใหม่เข้ามาใช้ในการก่อสร้างเพิ่มเติมจากปี 2552 เช่น การนำการหล่อในที่มาใช้ในการสร้างรั้วบ้าน การหล่อในที่สำหรับกำแพงบ้าน ซึ่งทำให้งานเสร็จได้เร็วขึ้นและควบคุมคุณภาพได้ดีกว่าการก่อสร้างแบบก่ออิฐฉาบปูน



ต้นทุนขายหลักของบริษัทและบริษัทย่อยเป็นต้นทุนผันแปร ซึ่งประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน ต้นทุนก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับโครงการ และต้นทุนดอกเบี้ยโครงการ ส่วนสาเหตุที่ทำให้อัตราส่วนต้นทุนขายสูงขึ้นเนื่องจากราคาของวัสดุก่อสร้างส่วนใหญ่ที่มีการปรับตัวสูงขึ้น ประกอบกับภาวะอ่อนตัวลงตามภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบัน

ค. ค่าใช้จ่ายรวม

ใน ปี 2551 ปี 2552 และปี 2553 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 433.41 ล้านบาท 349.37 ล้านบาท และ 549.33 ล้านบาท ตามลำดับลดลงร้อยละ 19.40 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 57.23 ตามลำดับ สำหรับค่าใช้จ่ายรวมจะมีสาเหตุหลักจากค่าใช้จ่ายหลัก ๆ คือค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขายเพิ่มขึ้น ซึ่งที่ผ่านมามีบริษัทมีการเปิดขายโครงการใหม่เพิ่มขึ้น จึงต้องมีการโฆษณาประชาสัมพันธ์เกี่ยวกับโครงการให้แก่ผู้บริโภคและกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเพิ่มมากขึ้นด้วย ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับเงินเดือนพนักงาน และโบนัสเพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นผลมาจากการรับพนักงานเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการขยายตัวของบริษัท ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการบริการหลังการขายเพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นผลมาจากการที่บริษัทและบริษัทย่อยมีโครงการใหม่เพิ่มขึ้น สำหรับในปี 2552 บริษัทมีสัดส่วนค่าใช้จ่ายต่อรายได้รวมลดลงเนื่องจากว่า ในปีนี้บริษัทไม่ได้ทำการโฆษณาประชาสัมพันธ์เกี่ยวกับโครงการของบริษัทอย่างต่อเนื่อง เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2550-2551 ประกอบบริษัทไม่ได้มีการเปิดโครงการใหม่ในช่วงต้นปีทำให้ไม่มีค่าใช้จ่ายด้านการประชาสัมพันธ์ และบริษัทได้มีการปรับปรุงโครงสร้างองค์กรใหม่ อันทำให้บริษัทได้ลดค่าใช้จ่ายลงได้เป็นอันมาก สำหรับการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในปี 2553 เนื่องจากบริษัทได้จัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาด การ Re-Branding กิจกรรม 10 ปี ปริณสิริ รวมถึงการสิ้นสุดมาตรการกระตุ้นสังหาริมทรัพย์ทำให้ค่าใช้จ่ายในปีสูงขึ้น

ง. กำไร

บริษัทมีกำไรขั้นต้นต่อรายได้ ในปี 2551 2552 และปี 2553 เท่ากับ 830.63 ล้านบาท 982.87 ล้านบาท และ 1,227.58 ล้านบาท ตามลำดับ โดยอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.32 และ 24.89 ตามลำดับ และมีสัดส่วนเทียบต่อรายได้ เท่ากับ 23.93 ,22.74 และ 28.56 ตามลำดับ สาเหตุสำคัญที่ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มในปี 2553 สูงขึ้น มาจากการปรับราคาขายเพิ่มขึ้น และการลดต้นทุนค่าก่อสร้างลง

ในปี 2551 ปี 2552 และปี 2553 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิเท่ากับ 331.03 ล้านบาท 479.30 ล้านบาท และ 563.98 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 7.22 ร้อยละ 9.79 และร้อยละ 12.62 ตามลำดับ การเพิ่มขึ้นของอัตรากำไรสุทธิ มีสาเหตุตามข้างต้นที่ได้กล่าวไว้ในหัวข้อ ก. เรื่องรายได้ ข้อ ข. เรื่องต้นทุนขาย และข้อ ค. เรื่องค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และในปี 2552 และครึ่งปีแรกของปี 2553 บริษัทได้รับประโยชน์จากมาตรการกระตุ้นสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลทำให้บริษัทได้รับประโยชน์ด้านภาษีที่ลดลงเป็นผลให้กำไรสุทธิของบริษัทปรับตัวเพิ่มขึ้น

จ. อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

ในปี 2551 ปี 2552 และปี 2553 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 13.27 ร้อยละ 17.10 และร้อยละ 17.92 สำหรับปี 2551 ปี 2552 และปี 2553 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนที่สูงขึ้นเนื่องจากบริษัทได้รับประโยชน์จากมาตรการกระตุ้นสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลทำให้บริษัทได้รับประโยชน์ด้านภาษีที่ลดลงเป็นผลให้กำไรสุทธิของบริษัทปรับตัวเพิ่มขึ้นและทำให้อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น

11.2.2 การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย ณ สิ้นปี 2551 ปี 2552 และปี 2553 มีมูลค่าเท่ากับ 7,144.10 ล้านบาท 5,818.07 ล้านบาท และ 5,567.52 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย ประกอบด้วยสินทรัพย์หมุนเวียนและสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเท่ากับ 4,646.77 ล้านบาท และ 920.74 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 83.46 และร้อยละ 16.53 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยสินทรัพย์ส่วนใหญ่ของบริษัทเป็นสินค้างหนี้ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินค้างหนี้เท่ากับ 3,992.33 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 71.70 ของสินทรัพย์รวม โดยสินค้างหนี้ลดลง เนื่องจาก การโอนโครงการ เดอะคอมพลิต นราธิวาส และ บริดจ์ พหลโยธิน 37 และสมาร์ตคอนโด พระราม 2



Back



Contents



Next

"The Art of Family Living"

เงินลงทุนชั่วคราว

เงินลงทุนชั่วคราวทั้งหมดของบริษัทและบริษัทย่อย เป็นการลงทุนในกองทุนเปิดตราสารหนี้ เนื่องจากในบางขณะบริษัท มีสภาพคล่องมากเกินไปจึงได้นำเงินไปลงทุนเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์ ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2551 ปี 2552 และปี 2553 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินลงทุนในกองทุนเปิดตราสารหนี้เท่ากับ 15.45 ล้านบาท 138.40 ล้านบาท และ 222.43 ล้านบาท โดยบริษัทได้นำไปลงทุนในกองทุนเปิดตราสารหนี้ เพื่อสะดวกในการรักษาสภาพคล่องของบริษัท

ลูกหนี้การค้า-สุทธิ

ณ สิ้นปี 2551 ปี 2552 และปี 2553 บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าสุทธิเท่ากับ 2.40 ล้านบาท 1.98 ล้านบาท และ 14.43 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2553 ลูกหนี้การค้าที่เพิ่มขึ้น โดยส่วนใหญ่เป็นลูกหนี้การค้าของบริษัท โกร โยธา กรู๊ป จำกัด โดยมีรายละเอียดของลูกหนี้การค้า ณ สิ้นปี 2551 ปี 2552 ปี และปี 2553 ดังแสดงในตาราง

(หน่วย : บาท)

รายละเอียดลูกหนี้	ณ 31 ธันวาคม 2551	ณ 31 ธันวาคม 2552	ณ 31 ธันวาคม 2553
ในกำหนด	788,971.22	1,637,528.97	8,598,554.51
เกินกำหนดระหว่าง 1 – 90 วัน	1,476,537.83	795,557.70	5,452,730.00
เกินกำหนดระหว่าง 91–180 วัน	0.00	0.00	987,968.84
เกินกำหนดระหว่าง 181–360 วัน	496,190.69	0.00	193,454.74
เกินกำหนดเกินกว่า 360 วัน	9,353,557.41	9,393,714.39	9,389,864.78
รวม	12,115,257.15	11,826,801.06	24,622,573.43
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	9,717,114.43	9,844,022.33	10,190,894.88
ลูกหนี้การค้า-สุทธิ	2,398,142.72	1,982,788.73	14,431,678.55

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายตั้งสำรองค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ โดยประเมินจากลูกหนี้ที่บริษัทและบริษัทย่อยคาดว่าจะเรียกเก็บเงินไม่ได้ ประกอบกับประวัติการจ่ายชำระหนี้ที่ผ่านมาในอดีตมาร่วมในการพิจารณา ณ สิ้นปี 2551 ปี 2552 และ ปี 2553 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญรวมเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเท่ากับ 9.72 ล้านบาท 9.84 ล้านบาท และ 10.19 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งฝ่ายบริหารให้ความสำคัญในการติดตามลูกหนี้การค้าดังกล่าว ดังจะเห็นได้จากในปี 2551 และปี 2552 และปี 2553 บริษัทได้มีการปรับปรุงระบบการชำระหนี้ค่าวัสดุก่อสร้างของบริษัท โกร โยธา กรู๊ป จำกัด ตามที่กล่าวไปแล้วข้างต้น และในกรณีที่ลูกหนี้รายใดคาดว่าจะมีปัญหา บริษัทจะดำเนินการตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญเพื่อให้บริการเงินแสดงมูลค่าที่แท้จริง ทั้งนี้ ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญดังกล่าวถือว่าเป็นจำนวนที่ไม่มากเมื่อเทียบกับรายได้รวมของบริษัท โดย ณ สิ้นปี 2551 ปี 2552 และ ปี 2553 มีสัดส่วน ร้อยละ 0.22 ร้อยละ 0.20 และร้อยละ 0.22 ตามลำดับ

ทั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้เกินกว่า 360 วัน ณ สิ้นปี 2551 ปี 2552 และปี 2553 เท่ากับ 9.35 ล้านบาท 9.39 ล้านบาท และ 9.38 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเป็นลูกหนี้ค่าวัสดุก่อสร้างของบริษัท โกร โยธา กรู๊ป จำกัด ตามที่ได้กล่าวมาข้างต้น ซึ่งปัจจุบันฝ่ายบริหารได้ให้ความสำคัญในการบริหารลูกหนี้ โดยมีการกำหนดนโยบายที่ชัดเจนเกี่ยวกับการกำหนดดวงเงิน อายุหนี้ และการดำเนินการฟ้องร้องเพื่อให้ลูกหนี้กลุ่มดังกล่าวชำระหนี้ รวมไปถึงการปรับปรุงเงื่อนไขการจ่ายเงินค่างวดงานในการก่อสร้างของผู้รับเหมา โดยบริษัทสามารถนำค่าวัสดุก่อสร้างที่ บริษัท โกร โยธา กรู๊ป จำกัด จำหน่ายให้กับผู้รับเหมาไปหักออกจากค่างวดงานในการก่อสร้างที่บริษัทต้องจ่ายให้กับผู้รับเหมาได้

การชำระหนี้ของโครงการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทมีเงินที่ถึงกำหนดชำระจากลูกหนี้สะสมตามวิธีคำนวณที่ถึงกำหนดชำระเท่ากับ 9,006.34 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 85.89 ของมูลค่าโครงการที่ขายแล้ว ในจำนวนนี้มียอดเงินที่ชำระแล้วสะสมจำนวน 9,001.55 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 85.84 ของเงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม โดยมียอดเงินที่ค้างชำระสะสมจำนวน 4.79 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.05 ของเงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม และมียอดคงเหลือที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระจำนวน 1,479.97 ล้านบาท คิดเป็น 14.11 ของมูลค่าโครงการที่ขายแล้ว โดยมีรายละเอียดดังนี้



ตารางรายละเอียดการชำระเงินของโครงการที่ดำเนินการอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553

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	1,001.26	1,001.26	100.00	1,001.26	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ปริญญดา-เทพารักษ์ เฟส 1	339.21	339.21	100.00	339.21	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
The Complete ราชปรารภ	1,602.38	1,620.38	100.00	1,620.38	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
The Complete นราธิวาส	529.49	518.19	97.87	518.24	97.88	0.00	0.00	11.30	2.13
Bridge พลโยธิน	576.07	571.50	99.21	571.50	99.21	0.00	0.00	4.57	0.79
ปริญญดา โลท์ พระราม5	603.42	595.63	98.71	595.63	98.71	0.00	0.00	7.79	1.29
ปริญญดา สามัคคี	603.42	595.63	98.71	595.63	98.71	0.00	0.00	7.79	1.29
สมาร์ทคอนโด พระราม2	1,135.00	1,014.00	89.34	1,012.61	89.22	1.39	0.12	121.00	10.66
คอนโด เดอะไพรด์ พัทยาติ๊ก B	145.86	129.21	88.58	129.12	88.52	0.09	0.06	16.65	11.42
บ้านปริญวัชรพล (ทาวน์เฮาส์)	275.05	269.15	97.84	269.15	97.84	0.00	0.00	5.93	2.16
ปริญญดา วงแหวนบางบอน	985.92	862.07	87.44	862.07	87.44	0.00	0.00	123.85	12.56
Six Nature กัลปพฤกษ์	682.65	433.69	63.53	432.64	63.38	1.05	0.15	248.96	36.47
Six Nature วัชรพล (Shop House)	223.99	187.90	83.89	187.90	83.89	0.00	0.00	36.09	16.11
Six Nature วัชรพล (ทาวน์เฮาส์)	195.14	106.86	54.76	106.12	54.38	0.74	0.38	88.28	45.24
City Sense ประชาชื่น	158.94	156.08	98.20	156.08	98.20	0.00	0.00	2.86	1.80
City Sense สรงประภา	176.77	14.27	8.07	13.85	7.84	0.42	0.24	162.50	91.93
Six Nature เพชรเกษม69	95.38	3.59	3.76	3.56	3.73	0.03	0.03	91.79	96.24
Six Nature วิภาวดี60	236.95	6.71	2.83	6.25	2.64	0.46	0.19	230.24	97.17
Smart condo วัชรพล	337.99	9.83	2.91	9.57	2.83	0.26	0.08	328.16	97.09
รวม	10,486.31	9,006.34	85.89	9,001.55	85.84	4.79	0.05	1,479.97	14.11



Back



Contents



Next

"The Art of Family Living"

ตารางรายละเอียดเงินค้ำชำระสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553

(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
ปริญญาตา แจ่มจันทร์	1	0.40	-	-	-	0.40
Smart Condo พระราม2	42	1.41	0.20	-	-	1.21
เดอะไพรด์ พัทยา ตึก B	1	0.50	0.50	-	-	-
Six Nature กัลปพฤกษ์	18	1.05	0.23	0.22	0.14	0.46
Six Nature วัชรพล ทาวน์เฮ้าส์	9	0.81	0.20	0.19	0.14	0.28
City Sense สรงประภา	13	0.44	0.16	0.08	0.12	0.09
Six Nature เพชรเกษม69	3	0.05	0.05	-	-	-
Six Nature วิภาวดี 60	14	0.49	0.30	0.11	0.05	0.02
Smart Condo วัชรพล	58	0.45	0.33	0.12	0.01	-
รวม	159	5.60	1.97	0.71	0.46	2.46

หมายเหตุ เก็บข้อมูลโดยวิธีเงินค้ำงวดที่ครบกำหนดชำระ โดยบริษัทยังไม่โอนกรรมสิทธิ์บ้านให้กับลูกหนี้ โดยยอดเงินค้ำชำระที่ปรากฏในตารางข้างต้นจะแตกต่างจากลูกหนี้ค้ำชำระในหมายเหตุประกอบงบการเงิน เนื่องจากบันทึกโดยใช้วิธีรับรู้เมื่องานเสร็จและโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อแล้ว การเก็บตัวเลขด้วยวิธีที่ต่างกันนี้ ทำให้ยอดลูกหนี้ค้ำชำระในตารางข้างต้นมียอดสูงกว่าเงินค้ำชำระในงบการเงิน

สินค้ำคงเหลือ

ณ สิ้นปี 2551 ปี 2552 และปี 2553 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินค้ำคงเหลือเท่ากับ 6,472.13 ล้านบาท 4,124.27 ล้านบาท และ 3,992.33 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงร้อยละ 36.27 และ ร้อยละ 3.19 ตามลำดับ ซึ่งการลดลงตามโครงการของบริษัทและบริษัทย่อยนั้น เกิดจากการที่บริษัทมียอดการโอน อาคารชุดคอนโดมิเนียม 3 โครงการได้แก่ เดอะคอมพลีท นราธิวาส บริดจ์ พลโฮมอิน 37 และ สมาร์ทคอนโด พระราม 2 เป็นจำนวนมากในปี 2553 ประกอบกับการที่บริษัทเลื่อนการเปิดโครงการใหม่ขนาดใหญ่ไปในปี 2554 ทำให้สินค้ำคงเหลือมีจำนวนลดลง โดยมีรายละเอียดของสินค้ำคงเหลือ ณ สิ้นปี 2551 และ ปี 2552 ปี 2553 ดังแสดงในตาราง

(หน่วย : บาท)

รายละเอียด	ณ 31 ธันวาคม 2551	ณ 31 ธันวาคม 2552	ณ 31 ธันวาคม 2553
สินค้ำสำเร็จรูป			
- อาคารชุด			803,546,459.99
- บ้านเพื่อขาย	48,879,537.38	180,824,944.01	59,381,248.36
- วัสดุก่อสร้าง	894,735.68	914,717.71	725,878.50
ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน	3,521,223,940.64	1,902,846,135.03	2,309,436,360.32
งานระหว่างก่อสร้าง	2,631,142,869.39	1,833,261,024.48	611,576,616.72
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวข้องกับโครงการ	42,256,503.91	36,880,870.32	51,343,097.71
ดอกเบี้ยรอการตัดบัญชี	227,737,426.93	164,653,541.20	78,826,487.04
ค่าตอบแทนสิทธิการใช้ที่ดินรอตัดจ่าย	0.00	4,897,738.42	77,503,011.85
รวม	6,472,135,013.93	4,124,278,971.17	3,992,339,154.49



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 สินค้าคงเหลือบางส่วนของบริษัทจำนวน 296.20 ล้านบาท เป็นอาคารชุดพักอาศัย 1 โครงการ จำนวน 2 หลัง ถูกฝ่ายโยธาสถาบันงานเขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ออกคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไข การดัดแปลงอาคารและการก่อสร้างที่ยังไม่ได้รับ อนุญาต บริษัทฯจึงได้หยุดการก่อสร้างอาคารชุดดังกล่าว จนกว่าจะได้รับอนุญาตจากฝ่ายโยธา สำนักงานเขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร บริษัทฯได้ยื่นขอคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารและดัดแปลงอาคาร เมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2551 และเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2551 บริษัทฯได้รับ อนุญาตจากฝ่ายโยธาให้ดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 บริษัทฯ ได้ประมาณผลเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากกรณีที่มีการ แก้ไขปรับปรุงแบบแปลนอาคารชุดพักอาศัยดังกล่าว เป็นผลให้บริษัทฯ ต้องบันทึกตัดจ่ายอสังหาริมทรัพย์รอการขาย ในส่วนที่ต้องปรับปรุงแบบแปลนอาคารเป็น ค่าใช้จ่ายจำนวน 25.45 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายดำเนินการแก้ไขอาคารจำนวน 5.90 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายอื่นจำนวน 5 ล้านบาท รวมจำนวน 36.35 ล้านบาท แสดงไว้ที่ผลขาดทุนจากการแก้ไขแบบในงบกำไรขาดทุน ภายใต้หัวข้อค่าใช้จ่ายอื่น และเงินชดเชยรวมทั้งดอกเบี้ย จากการยกเลิกสัญญาที่ต้อง จ่ายชำระให้ลูกค้าจำนวน 6.38 ล้านบาท แสดงไว้ที่ประมาณค่าปรับจากงานเสร็จล่าช้า ในงบกำไรขาดทุน ภายใต้หัวข้อค่าใช้จ่ายอื่น รวมผลเสียหายทั้งสิ้น 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 และเงินกู้ยืมระยะยาว 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)

ในปี 2553 ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแต่ละโครงการของบริษัทฯและบริษัทย่อยส่วนใหญ่จำนวน 2,530.62 ล้านบาท ได้นำไปจดจำนองเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินวงเงินอวัลต์สัญญาใช้เงิน และเงินกู้ยืมระยะยาวและวงเงินในการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกัน

บริษัทฯไม่มีความจำเป็นต้องตั้งสำรองการด้อยค่าของทรัพย์สิน เนื่องจากบริษัทฯได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งเป็นบริษัทที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทำการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีไว้เพื่อขายของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งผลการประเมินราคาทรัพย์สินมีมูลค่าสูงกว่าราคาทุนเดิม ทั้งนี้โปรดดูรายละเอียดประกอบในข้อ 5.1 เรื่องทรัพย์สินของบริษัท



Back



Contents



Next

"The Art of Family Living"

Table showing details of payments under projects in operation as at December 31, 2010

	Value sold (MB)	Cumulative payment due		Cumulative payment		Cumulative outstanding		Balance not yet due	
		MB	Percentage of value sold	MB	Percentage of value sold	MB	Percentage of value sold	MB	Percentage of value sold
Prinsiri Nawamin	697.32	697.32	100.00	697.32	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Prinyada Chamchan	148.64	148.64	100.00	148.24	99.73	0.40	0.27	0.00	0.00
Siritawara Oriental	1,001.26	1,001.26	100.00	1,001.26	100.0	0.00	0.00	0.00	0.00
Prinyada Teparak Phase 1	339.21	339.21	100.00	339.21	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
The Pulse Ladprao 44 Condominium	320.85	320.85	100.00	320.85	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
The Complete Ratchaprarop	1,602.38	1,620.38	100.00	1,620.38	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
The Complete Narathiwat	529.49	518.19	97.87	518.24	97.88	0.00	0.00	11.30	2.13
Bridge Phaholyothin	576.07	571.50	99.21	571.50	99.21	0.00	0.00	4.57	0.79
Prinyada Light Rama 5	603.42	595.63	98.71	595.63	98.71	0.00	0.00	7.79	1.29
Prinyada Samakkhi	603.42	595.63	98.71	595.63	98.71	0.00	0.00	7.79	1.29
Smart Condo Rama II	1,135.00	1,014.00	89.34	1,012.61	89.22	1.39	0.12	121.00	10.66
The Pride Pattaya Condominium Building B	145.86	129.21	88.58	129.12	88.52	0.09	0.06	16.65	11.42
Baan Prin Watcharaphon (Town houses)	275.05	269.15	97.84	269.15	97.84	0.00	0.00	5.93	2.16
Prinyada Bang Bon Ring Road	985.92	862.07	87.44	862.07	87.44	0.00	0.00	123.85	12.56
Six Nature Kalprapluk	682.65	433.69	63.53	432.64	63.38	1.05	0.15	248.96	36.47
Six Nature Watcharaphon (shop houses)	223.99	187.90	83.89	187.90	83.89	0.00	0.00	36.09	16.11
Six Nature Watcharaphon (townhouses))	195.14	106.86	54.76	106.12	54.38	0.74	0.38	88.28	45.24
City Sense Prachachuen	158.94	156.08	98.20	156.08	98.20	0.00	0.00	2.86	1.80
City Sense Songprapa	176.77	14.27	8.07	13.85	7.84	0.42	0.24	162.50	91.93
Six Nature Phetkasem 69	95.38	3.59	3.76	3.56	3.73	0.03	0.03	91.79	96.24
Six Nature Vipawadee 60	236.95	6.71	2.83	6.25	2.64	0.46	0.19	230.24	97.17
Smart condo Watcharaphon	337.99	9.83	2.91	9.57	2.83	0.26	0.08	328.16	97.09
Total	10,486.31	9,006.34	85.89	9,001.55	85.84	4.79	0.05	1,479.97	14.11



ในปี 2552 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 1,935.30 ล้านบาท เงินสดในกิจกรรมดำเนินงานเพิ่มขึ้นมาจากการขายของสินค้าคงเหลือ จำนวน 1,588.60 ล้านบาท

ในปี 2553 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 634.70 ล้านบาท ซึ่งกระแสเงินสดในการดำเนินงานลดลงเนื่องจากว่าการจัดซื้อที่ดินและวางเงินมัดจำค่าที่ดินสูงขึ้น

กระแสเงินสดจากการลงทุน

ในปี 2551 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดรับในการลงทุนสุทธิเท่ากับ 34.84 ล้านบาท โดยหลักมาจากเงินสดรับจากการขายเงินลงทุนชั่วคราวและ เงินฝากที่มีภาระผูกพัน

ในปี 2552 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปในการลงทุนสุทธิเท่ากับ 146.29 ล้านบาท โดยบริษัทนำกระแสเงินสดใช้ไป สำหรับการซื้อเงินลงทุนชั่วคราว และค่าอุปกรณ์สำนักงาน

ในปี 2553 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปในการลงทุนสุทธิเท่ากับ 101.19 ล้านบาท โดยบริษัทนำไปใช้จ่ายสำหรับการซื้ออุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน และสำหรับการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น

กระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน

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 โดยเป็นการจ่ายชำระเงินกู้ระยะยาว มีมูลค่าจ่าย 1,351.54 ล้านบาท

ในปี 2553 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจการจัดหาเงินสุทธิเท่ากับ 677.29 ล้านบาท โดยเป็นการจ่ายชำระหนี้ระยะสั้นและหนี้ระยะยาว สุทธิจำนวน 523.73 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผล 150.73 ล้านบาท

กระแสเงินสดสุทธิ

โดยสรุป ณ สิ้นปี 2551, ปี 2552 และปี 2553 บริษัทและบริษัทย่อย มีกระแสเงินสดสุทธิเท่ากับ 166.16 ล้านบาท 259.67 ล้านบาท และ 116.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 293.31 และลดลงร้อยละ 55.16 ตามลำดับ

อัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่องสำหรับปี 2551 ปี 2552 และปี 2553 เท่ากับ 2.13 เท่า 2.35 เท่า และ 3.30 เท่าตามลำดับ และมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วในระยะเวลาดังกล่าวเท่ากับ 0.03 เท่า 0.28 เท่า และ 0.46 เท่า ตามลำดับ ในปี 2553 จากอัตราส่วนสภาพคล่องและอัตราสภาพคล่องหมุนเร็วที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น เนื่องจากหนี้สินหมุนเวียนบริษัทได้มีการปรับตัวลดลง อย่างเป็นสาระสำคัญ ซึ่งเกิดจากการจ่ายเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน

รายจ่ายลงทุน

ในปี 2548 และปี 2549 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายจ่ายลงทุนจำนวน 173.69 ล้านบาท และ 63.32 ล้านบาท โดยในปี 2548 บริษัทได้เข้าลงทุนในบริษัท โกร โยธา กรู๊ป จำกัด ดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้างและจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน เพื่อเป็นหน่วยธุรกิจหนึ่งของบริษัท ในการควบคุมต้นทุนค่าวัสดุก่อสร้าง สำหรับการพัฒนาโครงการของบริษัท 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 กรู๊ป จำกัด ในระหว่างปีมีการซื้อและขายสุทธิของเงินลงทุนในกองทุนเปิดตราสารหนี้เท่ากับ 26.98 ล้านบาท



Back



Contents



Next

"The Art of Family Living"

สำหรับปี 2550 บริษัทชำระทุนจดทะเบียนในบริษัท ปริณเวณเจอร์ จำกัด ตามสัดส่วนการถือหุ้น เพิ่มอีกจำนวน 12.11 ล้านบาท ทำให้บริษัท ปริณเวณเจอร์ จำกัด เรียกชำระค่าหุ้นครบตามจำนวนทุนจดทะเบียนที่ระบุไว้จำนวน 100.00 ล้านบาท และบริษัทได้จัดตั้งบริษัท ซีเอ็น เอสฟิอาร์ (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

สำหรับปี 2553 บริษัท ปริณสิริ ได้มีการลงทุนซื้อหุ้นในส่วนของเหลือของบริษัท ปริณเวณเจอร์ จำกัด จากบริษัท ยูนิเวณเจอร์ จำกัด(มหาชน) ทำให้บริษัท ปริณสิริ ได้ถือหุ้นในบริษัท ปริณเวณเจอร์ จำกัด ในสัดส่วน ร้อยละ 100.

แหล่งที่มาของเงินทุน

หนี้สิน

ณ วันสิ้นปี 2551 ปี 2552 ปีและปี 2553 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินมูลค่า 4,615.91 ล้านบาท 2,810.44 ล้านบาท และ 2,185.99 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงร้อยละ 39.11 22.21 ตามลำดับ

การเพิ่มขึ้นของหนี้สินรวมในปี 2551 สาเหตุส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มขึ้น ทั้งด้านหนี้สินหมุนเวียนและหนี้สินไม่หมุนเวียน ได้แก่ เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินโดยเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2550 จำนวน 304.94 ล้านบาท ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2550 จำนวน 582.55 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้เพิ่มขึ้นจากสิ้นปีก่อน จำนวน 123.24 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 10.35 ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นของหนี้สินดังกล่าวบริษัทนำไปใช้ในการซื้อที่ดิน และพัฒนาโครงการต่าง ๆ 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

การลดลงของหนี้สินรวมในปี 2553 สาเหตุส่วนใหญ่ มาจากการลดลงของเงินกู้ระยะสั้น หนี้สินระยะยาวที่ครบกำหนดใน 1 ปี และค่ามัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ โดยทำให้หนี้สินหมุนเวียนลดลง 586.73 ล้านบาท ในส่วนของหนี้สินไม่หมุนเวียนลดลงมูลค่ากว่า 37.71 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ในปี 2551 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2551 และที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2551 วันที่ 22 เมษายน 2551 ตามลำดับ ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้น สำหรับผลการดำเนินงานปี 2550 ในอัตราหุ้นละ 0.03 บาท รวมเป็นเงิน 30.15 ล้านบาท กำหนดจ่ายให้ผู้ถือหุ้นในวันที่ 22 พฤษภาคม 2551 อีกทั้งบริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรเพิ่มขึ้น 331.59 ล้านบาท

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

ในปี 2553 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2553 และที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2553 เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2553 ได้มีมติให้จ่ายเงินปันผลในรูปเงินสด และหุ้นปันผล โดยจ่ายเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.15 บาท และจ่ายหุ้นปันผลในสัดส่วน 10 หุ้นเดิม : 1 หุ้นปันผล คิดรวมเป็นมูลค่า 0.25 บาทต่อหุ้น



ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

ณ วันสิ้นปี 2551 ปี 2552 และปี 2553 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง เท่ากับ 1.83 เท่า 0.93 เท่า และ 0.65 เท่า ตามลำดับ สำหรับปี 2551 เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2550 เนื่องจาก บริษัทและบริษัทย่อยได้กู้ยืมเงินเพิ่มเติมเพื่อเป็นเงินทุนในการจัดซื้อที่ดิน และพัฒนาโครงการ สำหรับปี 2552 บริษัทได้ทำการโอนโครงการเดอะคอมพลิต ราชปรารภ ทำให้บริษัทมียอดหนี้สินลดลงเนื่องจากว่าเป็นโครงการขนาดใหญ่ของบริษัทและการทำโครงการบริษัทจะใช้วิธีการทำ Project Finance กับทางธนาคาร และจะทยอยคืน เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า โดยยอดหนี้สินต่อทุนที่ลดลงอย่างต่อเนื่อง เป็นผลมาจากการที่บริษัทได้ทำการโอน คอนโดมิเนียมในทุกโครงการที่บริษัทได้ทำการพัฒนามาเมื่อหลายปีก่อนซึ่งส่งผลให้ ในปี 2552 และปี 2553 หนี้สินต่อทุนลดลงอย่างมีนัยยะ.

สำหรับอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่เหมาะสมโดยทั่วไปของบริษัทในอุตสาหกรรมคือไม่เกิน 1.00 เท่า ดังนั้นอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทในปัจจุบันจึงมีค่าตามอุตสาหกรรม และสามารถที่จะก่อหนี้เพิ่มขึ้นเพื่อที่จะนำมาขยายโครงการ โดยทางบริษัทจะรักษาอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่ให้เกิน 1.2 เท่าเพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงของบริษัทและผู้ลงทุน

11.2.3 ปัจจัยและอิทธิพลที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

ความต้องการของผู้บริโภคที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงไป

จากเหตุการณ์ต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็น ภาวะทางการเมือง การชะลอตัวของเศรษฐกิจ ปัญหาราคาน้ำมัน อัตราดอกเบี้ยปรับตัวสูงขึ้น ความไม่เชื่อมั่นของผู้บริโภค อัตราการว่างงาน เป็นต้น ล้วนเป็นปัจจัยสำคัญต่อความต้องการที่อยู่อาศัย และการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค ดังนั้นหากมีปัจจัยต่าง ๆ เข้ามากระทบต่อผู้บริโภคอาจทำให้ความต้องการของผู้บริโภคที่อยู่อาศัยนั้นเปลี่ยนแปลงไป อาจทำให้บริษัทไม่สามารถขายสินค้าได้ หรือขายสินค้าได้ช้าลง ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทมีภาระต้นทุนสินค้าคงเหลือในปริมาณที่สูง และส่งผลกระทบต่อสภาพคล่อง รวมทั้งความสามารถในการทำกำไรของบริษัท

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

11.3 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายค่าตอบแทนให้ผู้สอบบัญชีในรอบบัญชีปี 2551 ปี 2552 และปี 2553 จำนวน 1.63 ล้านบาท และ 1.71 ล้านบาท และ 1.85 ล้านบาท ตามลำดับ โดยบริษัทและบริษัทย่อยไม่มีการจ่ายค่าตอบแทนอื่นที่ไม่ใช่ค่าสอบบัญชี



Back



Contents



Next





บริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

รายงานของผู้สอบบัญชีและงบการเงิน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552



รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้น บริษัท ปรีณสิริ จำกัด (มหาชน)

(1) ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบดุลรวมและงบดุลเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 งบกำไรขาดทุนรวมและงบกำไรขาดทุนเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการและงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปีของบริษัท ปรีณสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท ปรีณสิริ จำกัด (มหาชน) ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบต่อความถูกต้องและครบถ้วนของข้อมูลในการเงินเหล่านี้ ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่อการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า

(2) ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไป ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าต้องวางแผนและปฏิบัติงานเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลว่า งบการเงินแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการทดสอบหลักฐานประกอบรายการทั้งที่เป็นจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในการเงิน การประเมินความเหมาะสมของหลักการบัญชีที่กิจการใช้ และประมาณการเกี่ยวกับรายการทางการเงินที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งผู้บริหารเป็นผู้จัดทำขึ้น ตลอดจนการประเมินถึงความเหมาะสมของการแสดงรายการที่นำเสนอในการเงินโดยรวม ข้าพเจ้าเชื่อว่าการตรวจสอบดังกล่าวให้ข้อสรุปที่เป็นเกณฑ์อย่างเหมาะสมในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

(3) ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการและกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปีของบริษัท ปรีณสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท ปรีณสิริ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

สำนักงานสอบบัญชี ดี ไอ เอ



(นางสุวิมล กตยาเกียรติ์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 2982

วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2554

บริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

หน่วย : บาท

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ		2553	2552	2553	2552
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6	116,426,150.13	259,678,516.87	89,452,428.46	193,516,219.92
เงินลงทุนชั่วคราว	7	222,438,332.48	138,396,939.76	222,438,332.48	135,790,745.30
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	8	14,431,678.55	1,982,778.73	100,000.00	352,270.00
เงินให้กู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	9	0.00	0.00	38,000,000.00	89,150,000.00
สินค้าคงเหลือ	10	3,992,339,154.49	4,124,278,971.17	3,884,853,668.85	3,985,740,517.76
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น					
เงินมัดจำค่าสินค้า		45,342,779.09	67,120,132.86	45,136,055.72	67,100,108.91
เงินมัดจำค่าที่ดิน - สุทธิ		241,648,893.98	43,598,370.00	241,648,893.98	43,598,370.00
ลูกหนี้กรมสรรพากร		0.00	33,230,063.60	0.00	32,119,373.60
อื่นๆ		14,150,322.22	23,739,463.63	12,630,422.48	19,512,144.25
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		4,646,777,310.94	4,692,025,236.62	4,534,259,801.97	4,566,879,749.74
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	11	0.00	0.00	124,200,000.00	85,000,000.00
ที่ดินและอุปกรณ์ - สุทธิ	12	42,908,807.05	37,680,931.53	40,099,764.67	36,293,481.43
ที่ดินรอการพัฒนา	13	812,129,852.20	994,645,190.87	770,757,729.44	937,645,190.87
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	14	49,217,937.32	87,010,349.77	40,765,388.10	70,489,030.84
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น					
เงินมัดจำและเงินประกัน		12,832,061.70	6,711,530.89	12,630,511.70	6,487,290.89
ภาษีถูกหัก ณ ที่จ่ายปีก่อน		3,654,922.47	18.17	0.00	0.00
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		920,743,580.74	1,126,048,021.23	988,453,393.91	1,135,914,994.03
รวมสินทรัพย์		5,567,520,891.68	5,818,073,257.85	5,522,713,195.88	5,702,794,743.77

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

หน่วย : บาท

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2553	2552	2553	2552
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น					
จากสถาบันการเงิน	15	671,089,022.48	327,920,674.58	671,089,022.48	327,687,493.08
เงินกู้ยืมระยะสั้น - ตัวสัญญาใช้เงิน	16	110,000,000.00	291,850,000.00	110,000,000.00	260,000,000.00
เจ้าหนี้ค่าที่ดิน - ตัวสัญญาใช้เงิน	17	43,440,000.00	0.00	43,440,000.00	0.00
เจ้าหนี้การค้าและตัวเงินจ่าย	18	243,551,834.48	247,493,917.23	243,506,485.56	246,828,778.87
ค้างงวดที่ยังไม่รู้เป็นรายได้		51,800,283.00	118,412,219.00	51,800,283.00	118,142,219.00
หนี้สินระยะยาวที่ครบกำหนดใน 1 ปี	19	1,161,438.16	681,071,001.51	1,161,438.16	681,049,215.61
หนี้สินหมุนเวียนอื่น					
เงินมัดจำรับจากการขายที่ดิน	13	0.00	10,000,000.00	0.00	0.00
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		58,126,888.59	71,395,178.33	55,528,987.78	71,168,903.34
เงินประกันผลงานผู้รับเหมา		94,692,894.95	127,298,500.40	86,955,196.86	116,699,050.19
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		87,260,582.88	107,720,387.65	80,831,252.55	105,811,799.03
เจ้าหนี้เงินลงทุนในบริษัทย่อย		35,280,000.00	0.00	35,280,000.00	0.00
อื่นๆ		9,481,305.61	9,456,298.54	8,732,684.90	8,993,925.48
รวมหนี้สินหมุนเวียน		1,405,884,250.15	1,992,618,177.24	1,388,325,351.29	1,936,381,384.60
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิ	20	716,075.18	1,812,487.46	716,075.18	1,812,487.46
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ	21	740,995,666.98	747,858,400.00	740,995,666.98	747,858,400.00
เจ้าหนี้อื่น	14	38,399,847.75	68,156,094.51	33,994,322.68	57,303,203.74
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		780,111,589.91	817,826,981.97	775,706,064.84	806,974,091.20
รวมหนี้สิน		2,185,995,840.06	2,810,445,159.21	2,164,031,416.13	2,743,355,475.80

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ปรีณสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

หน่วย : บาท

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2553	2552	2553	2552
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 1,105,500,000 หุ้น					
มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		1,105,500,000.00		1,105,500,000.00	
หุ้นสามัญ 1,005,000,000 หุ้น					
มูลค่าหุ้นละ 1 บาท			1,005,000,000.00		1,005,000,000.00
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ 1,105,499,456 หุ้น					
มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	22	1,105,499,456.00		1,105,499,456.00	
หุ้นสามัญ 1,005,000,000 หุ้น					
มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	22		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		13,872.53	150,035.65	13,872.53	124,823.23
กำไรสะสม					
จัดสรรแล้ว					
สำรองตามกฎหมาย	23	110,550,000.00	100,500,000.00	110,550,000.00	100,500,000.00
ยังไม่ได้จัดสรร		1,725,232,280.56	1,397,454,661.56	1,702,406,051.22	1,413,602,044.74
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		3,381,508,009.09	2,943,317,097.21	3,358,681,779.75	2,959,439,267.97
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย		17,042.53	64,311,001.43	0.00	0.00
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		3,381,525,051.62	3,007,628,098.64	3,358,681,779.75	2,959,439,267.97
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		5,567,520,891.68	5,818,073,257.85	5,522,713,195.88	5,702,794,743.77

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกำไรขาดทุน

PRIN
s i r i

บริษัท ปรีณสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

หน่วย : บาท

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2553	2552	2553	2552
รายได้					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์		4,298,164,761.60	4,321,592,516.00	4,284,814,761.60	3,934,889,796.00
รายได้จากการขายสินค้า		53,653,957.16	20,583,677.44	0.00	0.00
รายได้จากการขายที่ดินเปล่า		97,672,500.00	555,653,500.00	0.00	555,653,500.00
รวมรายได้		4,449,491,218.76	4,897,829,693.44	4,284,814,761.60	4,490,543,296.00
ต้นทุนขาย					
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์		3,070,575,752.06	3,338,729,091.58	3,066,009,750.34	3,007,161,952.13
ต้นทุนจากการขายสินค้า		50,080,028.33	17,839,534.85	0.00	0.00
ต้นทุนขายที่ดินเปล่า		57,000,000.00	531,573,521.98	0.00	531,573,521.98
รวมต้นทุนขาย		3,177,655,780.39	3,888,142,148.41	3,066,009,750.34	3,538,735,474.11
กำไรขั้นต้น		1,271,835,438.37	1,009,687,545.03	1,218,805,011.26	951,807,821.89
รายได้อื่น					
รายได้ค่าบริการงาน		0.00	0.00	232,523.36	11,862,997.42
ดอกเบี้ยรับ		738,108.76	231,426.56	5,540,183.40	9,353,583.80
เงินปันผลรับ		0.00	0.00	0.00	44,997,300.00
รายได้จากการยกเลิกสัญญา		7,498,691.00	5,824,450.00	7,498,691.00	5,164,450.00
รายได้อื่น		10,421,252.89	13,584,076.26	10,396,732.40	14,261,854.11
รวมรายได้อื่น		18,658,052.65	19,639,952.82	23,668,130.16	85,640,185.33
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย		1,290,493,491.02	1,029,327,497.85	1,242,473,141.42	1,037,448,007.22
ค่าใช้จ่ายในการขาย		(186,997,928.13)	(93,123,961.77)	(182,807,344.73)	(85,701,942.04)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		(346,389,167.90)	(188,280,175.85)	(325,482,876.33)	(171,406,001.02)
ค่าตอบแทนกรรมการ	25	(3,208,000.00)	(1,143,000.00)	(3,208,000.00)	(1,143,000.00)
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	25	(30,945,887.30)	(35,561,338.50)	(30,945,887.30)	(35,561,338.50)
ค่าใช้จ่ายอื่น					
หนี้สงสัยจะสูญ		(346,872.55)	(126,907.90)	0.00	0.00
ขาดทุนจากการเลิกใช้, จำหน่ายทรัพย์สิน		(868,191.77)	(220,498.27)	(644,372.32)	(219,504.75)
ประมาณค่าปรับจากงานเสร็จล่าช้า		0.00	(30,920,524.75)	0.00	(30,920,524.75)
โอนกลับค่าปรับเนื่องจากโอนล่าช้า		19,422,587.30	0.00	19,422,587.30	0.00
รวมค่าใช้จ่ายอื่น		18,207,522.98	(31,267,930.92)	18,778,214.98	(31,140,029.50)
รวมค่าใช้จ่าย		(549,333,460.35)	(349,376,407.04)	(523,665,893.38)	(324,952,311.06)
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้		741,160,030.67	679,951,090.81	718,807,248.04	712,495,696.16
ต้นทุนทางการเงิน - ดอกเบี้ยจ่าย		(26,261,307.44)	(41,932,145.52)	(24,924,417.88)	(36,328,486.50)
กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล		714,898,723.23	638,018,945.29	693,882,830.16	676,167,209.66
ภาษีเงินได้นิติบุคคล		(150,916,311.62)	(158,713,134.14)	(143,780,073.68)	(157,397,727.35)
กำไรสุทธิ		563,982,411.61	479,305,811.15	550,102,756.48	518,769,482.31
การแบ่งปันกำไร					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		572,503,489.30	483,891,326.33	550,102,756.48	518,769,482.31
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย		(8,521,077.69)	(4,585,515.18)	0.00	0.00
		563,982,411.61	479,305,811.15	550,102,756.48	518,769,482.31
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน					
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้น - ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		0.53	0.48	0.51	0.52
จำนวนหุ้นสามัญถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)		1,072,733,880	1,005,000,000	1,072,733,880	1,005,000,000
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้					

บริษัท ปรีณสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552
(ยังไม่ได้ตรวจสอบ / สอบทานแล้ว)

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	กำไรที่ยัง ไม่เกิดขึ้นจาก การเปลี่ยนแปลง มูลค่าเงินลงทุน	งบการเงินรวม		ส่วนของผู้ ถือหุ้น ส่วนน้อย	รวม
				กำไร(ขาดทุน)สะสม จัดสรรแล้ว สำรอง	ยังไม่ได้จัดสรร สำรอง		
ยอดยกมา ณ วันที่							
1 มกราคม 2552	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	23	0.00	0.00	0.00	26,660,000.00	(26,660,000.00)	0.00
จ่ายเงินปันผล-ผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	11	0.00	0.00	0.00	0.00	2,700.00	2,700.00
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการ เปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน		0.00	0.00	131,113.08	0.00	0.00	131,113.08
กำไรสุทธิสำหรับงวดปี		0.00	0.00	0.00	483,891,326.33	(4,590,914.80)	479,300,411.53
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
เพิ่มทุนระหว่างงวด	22	100,499,456.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100,499,456.00
จัดสรรระหว่างงวด -							
สำรองตามกฎหมาย	23	0.00	0.00	0.00	10,050,000.00	(10,050,000.00)	0.00
จ่ายเงินปันผล	24	0.00	0.00	0.00	0.00	(251,248,750.00)	(251,248,750.00)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วน การลงทุนของบริษัทย่อย	11	0.00	0.00	0.00	16,572,879.70	(55,772,879.70)	(39,200,000.00)
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการ เปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน		0.00	0.00	(136,163.12)	0.00	(1.51)	(136,164.63)
กำไรสุทธิสำหรับงวดปี		0.00	0.00	0.00	572,503,489.30	(8,521,077.69)	563,982,411.61
ยอดคงเหลือ ณ วันที่							
31 ธันวาคม 2553	1,105,499,456.00	440,212,400.00	13,872.53	110,550,000.00	1,725,232,280.56	17,042.53	3,381,525,051.62

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น

PRIN
s i r i

บริษัท ปรีณสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินเฉพาะกิจการ					รวม
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	กำไรที่ยัง ไม่เกิดขึ้นจาก การเปลี่ยนแปลง มูลค่าเงินลงทุน	กำไร(ขาดทุน)สะสม จัดสรรแล้ว สำรอง ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่						
1 มกราคม 2552	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 23	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
เพิ่มทุนระหว่างงวด 22	100,499,456.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100,499,456.00
จัดสรรระหว่างงวด -						
สำรองตามกฎหมาย 23	0.00	0.00	0.00	10,050,000.00	(10,050,000.00)	0.00
จ่ายเงินปันผล 24	0.00	0.00	0.00	0.00	(251,248,750.00)	(251,248,750.00)
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการ เปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	0.00	0.00	(110,950.70)	0.00	0.00	(110,950.70)
กำไรสุทธิสำหรับปี	0.00	0.00	0.00	0.00	550,102,756.48	550,102,756.48
ยอดคงเหลือ ณ วันที่						
31 ธันวาคม 2553	1,105,499,456.00	440,212,400.00	13,872.53	110,550,000.00	1,702,406,051.22	3,358,681,779.75

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ปรีณสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	714,898,723.23	638,018,945.29	693,882,830.16	676,167,209.66
รายการปรับกระทบกำไรสุทธิเป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	(3,379,064.74)	(169,746.62)	(3,313,997.24)	(127,188.09)
(กำไร) ขาดทุนจากการขายทรัพย์สิน	319,670.10	(124,210.53)	372,660.01	(125,204.05)
ค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน	11,441,814.26	12,057,802.46	10,552,733.39	11,380,452.09
ภาษีเงินได้นิติบุคคลปีก่อน	0.00	568,123.03	0.00	0.00
หนี้สงสัยจะสูญ	346,872.55	126,907.90	0.00	0.00
ขาดทุนจากการเลิกใช้ทรัพย์สิน	548,521.67	344,708.80	271,712.31	344,708.80
รายได้อื่น	(2,496,343.67)	0.00	(2,496,343.67)	0.00
ประมาณการค่าปรับจากงานเสร็จล่าช้า	0.00	30,920,524.75	0.00	30,920,524.75
โอนกลับค่าปรับเนื่องจากโอนล่าช้า	(19,422,587.30)	0.00	(19,422,587.30)	0.00
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	26,261,307.44	41,932,145.52	24,924,417.88	36,328,486.50
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการ เปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สิน ดำเนินงาน	728,518,913.54	723,675,200.60	704,771,425.54	754,888,989.66
สินทรัพย์จากการดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง				
ลูกหนี้การค้า	(12,322,204.61)	288,456.09	252,270.00	1,227,090.00
สินค้าคงเหลือ	371,859,352.54	1,588,605,265.46	382,178,507.52	1,311,890,674.15
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(140,207,083.64)	152,828,039.25	(140,812,726.05)	144,522,003.66
ที่ดินรอการพัฒนา	57,000,000.00	0.00	0.00	0.00
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(6,120,512.64)	13,274,619.35	(6,143,220.81)	2,451,836.52
สินทรัพย์จากการดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	270,209,551.65	1,754,996,380.15	235,474,830.66	1,460,091,604.33
หนี้สินจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและตัวเงินจ่าย	112,147.25	44,903,481.23	731,936.70	29,056,736.31
เงินค้างวัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	(66,611,936.00)	(269,500,007.85)	(66,341,936.00)	(268,176,407.85)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(39,671,188.89)	(8,881,782.63)	(31,616,426.14)	(4,958,687.37)
หนี้สินจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(106,170,977.64)	(233,478,309.25)	(97,226,425.44)	(244,078,358.91)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

PRIN
s i r i

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

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2552	2551	2552	2551
เงินสดรับ(จ่าย)จากการดำเนินงาน	892,557,487.55	2,245,193,271.50	843,019,830.76	1,970,902,235.08
จ่ายดอกเบี้ย	(93,045,586.12)	(154,667,411.73)	(91,708,696.56)	(150,068,684.22)
จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล	(164,813,756.02)	(155,218,290.44)	(159,419,989.24)	(144,624,280.44)
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน	634,698,145.41	1,935,307,569.33	591,891,144.96	1,676,209,270.42
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนชั่วคราว	(1,767,390,603.15)	(273,950,000.00)	(1,707,424,459.94)	(273,950,000.00)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนชั่วคราว	1,686,592,110.53	151,856,566.02	1,623,979,919.30	138,956,566.02
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย(เพิ่มขึ้น)	0.00	0.00	51,150,000.00	122,104,200.00
เงินฝากประจำมีภาระผูกพัน(เพิ่มขึ้น) ลดลง	8,036,165.69	(12,675,078.84)	6,414,761.68	(9,427,768.01)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(3,920,000.00)	0.00	(3,920,000.00)	0.00
เงินสดรับจากการขายทรัพย์สิน	864,054.89	566,178.40	864,054.89	560,570.92
เงินสดจ่ายซื้ออุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน	(24,832,585.36)	(12,642,570.71)	(21,824,525.00)	(12,445,370.14)
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป) ในกิจกรรมลงทุน	(100,650,857.40)	(146,844,905.13)	(50,760,249.07)	(34,201,801.21)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(343,168,374.90)	281,931,196.44	(343,401,529.40)	281,746,662.48
เงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(181,850,000.00)	42,684,200.00	(150,000,000.00)	160,000,000.00
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(2,822,249.73)	(4,148,924.45)	(2,800,463.83)	(4,020,763.95)
เงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(685,046,458.92)	(1,351,549,506.10)	(685,046,458.92)	(1,351,549,506.10)
จ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	0.00	(2,700.00)	0.00	0.00
จ่ายเงินปันผล	(150,749,294.00)	0.00	(150,749,294.00)	0.00
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงิน	(677,299,654.75)	(1,594,948,126.99)	(645,194,687.35)	(1,477,316,932.53)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(143,252,366.74)	193,514,537.21	(104,063,791.46)	164,690,536.68
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	259,678,516.87	66,163,979.66	193,516,219.92	28,825,683.24
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	116,426,150.13	259,678,516.87	89,452,428.46	193,516,219.92

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

1. ข้อมูลทั่วไป

- 1.1 บริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) จัดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชน 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 และแสดงรายการตามประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าโดยกระทรวงพาณิชย์ ลงวันที่ 30 มกราคม 2552 เรื่อง กำหนดรายการย่อยที่ต้องมีในงบการเงินของบริษัทจำกัด พ.ศ. 2552 และตามข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ว่าด้วยการจัดทำและนำเสนอรายงานทางการเงิน ภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535
- 2.2 งบการเงินของบริษัทฯและบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของรายการในงบการเงิน ยกเว้นรายการที่เปิดเผยไว้ในนโยบายการบัญชีที่เกี่ยวข้อง

3. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

- 3.1 ในการจัดทำงบการเงินรวมถือหลักเกณฑ์การรวมเฉพาะบริษัท ซึ่งบริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) มีอำนาจควบคุมในบริษัทเหล่านั้น หลังจากได้ตัดยอดคงเหลือและรายการระหว่างกันแล้ว โดยบริษัทฯ ได้นำบริษัทย่อยเข้ามาจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่มิอำนาจควบคุม
- 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
	2553	2552		
บริษัท โกรโยธา กรู๊ป จำกัด	99.99	99.99	ขายสินค้าและรับเหมาก่อสร้าง	บริษัทย่อย
บริษัท ปริณเวนเจอร์ จำกัด	100.00	51.00	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	บริษัทย่อย
บริษัท ซีเอ็น เอสฟิอาร์ (ประเทศไทย) จำกัด	99.97	99.97	ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์หรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างรอการพัฒนา	บริษัทย่อย

4. การประกาศใช้มาตรฐานการบัญชีใหม่

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศสภาวิชาชีพบัญชี ฉบับที่ 17/2553 ซึ่งได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2553 และฉบับที่ 50/2553 ถึง 55/2553 ซึ่งได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2553 ในเรื่องมาตรฐานการบัญชี (ปรับปรุง 2552) มาตรฐานการรายงานทางการเงิน (ปรับปรุง 2552) และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน โดยประกาศ ใช้มาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน จำนวน 32 ฉบับ โดยแบ่งเป็น 25 ฉบับ ซึ่งใช้แทนฉบับเดิมโดยมีการจัดเรียงเลขระบุนฉบับใหม่ให้ตรงกับมาตรฐานการบัญชีระหว่างประเทศ ซึ่งบางฉบับ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในหลักการสำคัญและบางฉบับมีการเปลี่ยนแปลงในหลักการสำคัญบางส่วน และอีก 7 ฉบับ เป็นการประกาศ ใช้ใหม่ รายละเอียดดังนี้

4.1 มาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ที่ใช้แทนฉบับเดิม

มาตรฐานการบัญชี/มาตรฐานการรายงานทางการเงิน	วันที่มีผลบังคับใช้
แม่บทการบัญชี (ปรับปรุง 2552)	26 พฤษภาคม 2553
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2552) การนำเสนองบการเงิน	1 มกราคม 2554
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2552) สินค้าคงเหลือ	1 มกราคม 2554
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2552) งบกระแสเงินสด	1 มกราคม 2554
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2552) นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด	1 มกราคม 2554
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2552) เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน	1 มกราคม 2554
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2552) สัญญาก่อสร้าง	1 มกราคม 2554
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2552) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1 มกราคม 2554
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2552) สัญญาเช่า	1 มกราคม 2554
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2552) รายได้	1 มกราคม 2554
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 20 (ปรับปรุง 2552) การบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาล และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการช่วยเหลือจากรัฐบาล	1 มกราคม 2556
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2552) ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนในเงินตราต่างประเทศ	1 มกราคม 2556
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 23 (ปรับปรุง 2552) ต้นทุนการกู้ยืม	1 มกราคม 2554
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2552) การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1 มกราคม 2554
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2552) งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	1 มกราคม 2554
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2552) เงินลงทุนในบริษัทร่วม	1 มกราคม 2554

มาตรฐานการบัญชี/มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

วันที่มีผลบังคับใช้

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2552) ส่วนได้เสียในการร่วมค้า

1 มกราคม 2554

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 33 (ปรับปรุง 2552) กำไรต่อหุ้น

1 มกราคม 2554

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2552) งบการเงินระหว่างกาล

1 มกราคม 2554

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2552) การตัดยี่ห้อของสินทรัพย์

1 มกราคม 2554

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 37 (ปรับปรุง 2552) ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น

1 มกราคม 2554

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2552) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

1 มกราคม 2554

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2552) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

1 มกราคม 2554

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2552) การรวมธุรกิจ

1 มกราคม 2554

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2552) สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย และการดำเนินงานที่ยกเลิก

1 มกราคม 2554

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2552) ฉบับที่ 20 (ปรับปรุง 2552) ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2552) ฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2552) ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2552) ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2552) มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2552) และมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2552) ไม่เกี่ยวข้องกับกิจการ ส่วนมาตรฐานการบัญชีและ มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง บริษัทฯ จะเริ่มนำมาถือปฏิบัติในวันที่มีผลบังคับใช้ซึ่งไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงิน

4.2 มาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ประกาศใช้ใหม่

มาตรฐานการบัญชี/มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

วันที่มีผลบังคับใช้

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 ภาษีเงินได้

1 มกราคม 2556

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19 ผลประโยชน์พนักงาน

1 มกราคม 2554

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 26 การบัญชีและการรายงานโครงการ ผลประโยชน์เมื่อออกจากงาน

1 มกราคม 2554

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 29 การรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่เงินเฟ้อรุนแรง

1 มกราคม 2554

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 2 การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์

1 มกราคม 2554

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 6 การสำรวจและประเมินค่าแหล่งทรัพยากรแร่

1 มกราคม 2554

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

1 มกราคม 2554

ฉบับที่ 15

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 26 ฉบับที่ 29 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 2 ฉบับที่ 6 และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 ไม่เกี่ยวข้องกับกิจการ มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 บริษัทฯ จะเริ่มนำมาถือปฏิบัติในวันที่มีผลบังคับใช้ ซึ่งไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงิน มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19 อยู่ระหว่างประเมินผลกระทบต่องบการเงิน

5. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

- 5.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย
 - 5.1.1 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ รับรู้เป็นรายได้เมื่อก่อสร้างเสร็จตามสัญญา และมีการโอนกรรมสิทธิ์แก่ผู้ซื้อเรียบร้อยแล้ว
 - 5.1.2 รายได้จากการขายสินค้า รับรู้รายได้เมื่อมีการส่งมอบและได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่เป็นสาระสำคัญของความเป็นเจ้าของสินค้าให้กับผู้ซื้อแล้ว
 - 5.1.3 รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง รับรู้ตามส่วนของงานเสร็จ ซึ่งคำนวณตามอัตราส่วนต้นทุนของงานที่เกิดขึ้นแล้วกับต้นทุนทั้งหมดที่ประมาณว่าจะใช้ในการก่อสร้าง รายได้ที่ได้รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดเรียกชำระตามสัญญาแสดงไว้เป็น “มูลค้างงานเสร็จที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ”
 - 5.1.4 รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง
- 5.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสด เงินฝากธนาคารและเงินฝากสถาบันการเงิน ซึ่งกำหนดรับคืนภายในระยะเวลา ไม่เกิน 3 เดือน (ไม่รวมเงินฝากธนาคารและสถาบันการเงินที่ติดภาระค้ำประกัน)
- 5.3 เงินลงทุนชั่วคราว
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย แสดงด้วยราคายุติธรรม ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าบันทึกไว้เป็นกำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนในส่วนของผู้ถือหุ้น
- 5.4 การบันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญเสีย
บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญเสีย โดยประมาณการจากลูกหนี้ที่คาดว่าจะเก็บเงินไม่ได้และอาศัยประสบการณ์ในการเก็บหนี้ที่ผ่านมาเป็นเกณฑ์
- 5.5 การตีราคาสินค้าคงเหลือ
บริษัทฯ และบริษัทย่อยตีราคาสินค้าคงเหลือ - อสังหาริมทรัพย์รอการขาย ตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนของสินค้าคงเหลือ - อสังหาริมทรัพย์รอการขายของแต่ละโครงการประกอบด้วย ต้นทุนในการได้มา 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 ที่ดินและต้นทุนโครงการพัฒนาและสินทรัพย์ไม่มีตัวตนต่างๆ เมื่อมีข้อบ่งชี้ว่า สินทรัพย์จะเกิดการด้อยค่า โดยพิจารณาจากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์หากมีราคาต่ำกว่าราคาตามบัญชี ถือว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า ซึ่งจะรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าดังกล่าวในงบกำไรขาดทุนและบริษัทฯ 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) สุทธิ สำหรับปีด้วยจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายและเรียกชำระแล้วถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

5.13 ประมาณการทางบัญชี

การจัดทำงบการเงินเป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป ฝ่ายบริหารต้องใช้ประมาณการและการตั้งข้อสมมติฐานบางประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงไว้ในงบการเงินและการเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงภายหลังอาจแตกต่างไปจากจำนวนเงินที่ประมาณไว้

5.14 ประมาณการหนี้สิน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกประมาณการหนี้สิน เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ของการเกิดการสูญพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือจากการอนุমানอันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต การสูญพันดังกล่าวคาดว่าจะส่งผลให้สูญเสียทรัพยากรที่มีประโยชน์เชิงเศรษฐกิจ เพื่อจ่ายชำระภาระผูกพันและจำนวนที่ต้องจ่ายสามารถประมาณการได้อย่างน่าเชื่อถือ หากบริษัทฯ คาดว่าจะได้รับคืนรายจ่ายที่จ่ายชำระไปตามประมาณการหนี้สินทั้งหมดหรือบางส่วนอย่างแน่นอน บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะรับรู้รายจ่ายที่ได้รับคืนเป็นสินทรัพย์แยกต่างหากแต่ต้องไม่เกินจำนวนประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้อง

5.15 ผลประโยชน์ของพนักงาน**5.15.1 กองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน**

บริษัทจัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งเป็นลักษณะของแผนการจ่ายสมทบตามที่ได้กำหนดการจ่ายสมทบไว้แล้ว สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ได้แยกออกไปจากสินทรัพย์ของบริษัท และได้รับการบริหารโดยผู้จัดการกองทุนภายนอก กองทุนสำรองเลี้ยงชีพดังกล่าวได้รับเงินสะสมเข้ากองทุนจากพนักงานและเงินสมทบจากบริษัท เงินจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เกิดรายการนั้น

5.15.2 เงินบำเหน็จพนักงาน

ข้อผูกพันตามนโยบายการจ่ายเงินบำเหน็จพนักงานเมื่อครบเกษียณอายุ ซึ่งเงินผลประโยชน์ที่จะให้แก่พนักงานเมื่อครบเกษียณอายุตามกฎหมายแรงงานกำหนด บริษัทฯ จะบันทึกในงวดบัญชีที่พนักงานครบเกษียณอายุ

6. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
เงินสด	1,448,608.58	814,482.68	1,202,900.60	653,673.38
เช็คฝากระหว่างทาง	20,689,137.00	15,325,124.00	20,689,137.00	15,325,124.00
เงินฝากกระแสรายวัน	14,853,057.41	12,136,521.11	14,085,215.80	11,924,706.37
เงินฝากออมทรัพย์	79,435,347.14	231,402,389.08	53,475,175.06	165,612,716.17
รวม	116,426,150.13	259,678,516.87	89,452,428.46	193,516,219.92

7. เงินลงทุนชั่วคราว

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
กองทุนเปิด - ตราสารหนี้	222,438,332.48	137,851,639.76	222,438,332.48	135,245,445.30
บัตรเงินฝาก	0.00	545,300.00	0.00	545,300.00
	222,438,332.48	138,396,939.76	222,438,332.48	135,790,745.30

8. ลูกหนี้การค้า-สุทธิ

หน่วย : บาท

หมายเหตุ		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2553	2552	2553	2552
ลูกหนี้การค้า					
- บริษัทที่เกี่ยวข้อง	28.1.1	0.00	0.00	100,000.00	352,270.00
- อื่น		24,622,573.43	11,826,801.06	345,000.00	345,000.00
รวม		24,622,573.43	11,826,801.06	445,000.00	697,270.00
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ -					
ลูกหนี้การค้าอื่น		(10,190,894.88)	(9,844,022.33)	(345,000.00)	(345,000.00)
รวม		14,431,678.55	1,982,778.73	100,000.00	352,270.00

ยอดลูกหนี้การค้าแยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
ในกำหนด	8,598,554.51	1,637,528.97	100,000.00	352,270.00
อายุระหว่าง 1 - 90 วัน	5,452,730.56	795,557.70	0.00	0.00
อายุระหว่าง 91 - 180 วัน	987,968.84	0.00	0.00	0.00
อายุระหว่าง 181 - 360 วัน	193,454.74	0.00	0.00	0.00
เกินกว่า 360 วัน	9,389,864.78	9,393,714.39	345,000.00	345,000.00
รวม	24,622,573.43	11,826,801.06	445,000.00	697,270.00

9. เงินให้กู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน - ตัวสัญญาใช้เงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 บริษัทฯ ให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อย 2 แห่ง เป็นตัวสัญญาใช้เงินและสัญญากู้ยืมเงินรวม จำนวน 38.00 ล้านบาท และจำนวน 89.15 ล้านบาท ตามลำดับ ครบกำหนดเมื่อทางตาม อัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR ต่อปี ไม่มีหลักทรัพย์ ค้ำประกัน ในปี 2552 และระหว่างปี 2553 การให้กู้ยืมกับบริษัทย่อย 1 แห่ง เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา ระหว่างผู้ถือหุ้นตามหมายเหตุ 28

10. สินค้าคงเหลือ ประกอบด้วย

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
สินค้าสำเร็จรูป				
- อาคารชุด	803,546,459.99	0.00	803,546,459.99	0.00
- บ้านเพื่อขาย	59,381,248.36	180,824,944.01	59,381,248.36	180,824,944.01
- วัสดุก่อสร้าง	725,878.50	914,717.71	0.00	0.00
ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน	2,386,939,372.17	1,907,743,873.45	2,307,762,030.66	1,793,755,379.93
งานระหว่างก่อสร้าง	611,576,616.72	1,833,261,024.48	593,841,571.13	1,823,522,424.07
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวข้องกับโครงการ	51,343,091.71	36,880,870.32	51,051,367.04	35,907,342.26
ดอกเบี้ยรอการตัดจ่าย	78,826,487.04	164,653,541.20	69,270,991.67	151,730,427.49
รวม	3,992,339,154.49	4,124,278,971.17	3,884,853,668.85	3,985,740,517.76

ในปี 2551 และปี 2552 บริษัทฯ ได้ประมาณการหนี้สิน - ค่าปรับจากงานเสร็จล่าช้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 จำนวน 37.30 ล้านบาท เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดไม่เป็นไปตามกำหนดโดยแสดงไว้ภายใต้หัวข้อค่าใช้จ่ายค้างจ่าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 อาคารชุดดังกล่าวได้โอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าแล้ว บริษัทฯจึงได้โอนกลับค่าปรับจากการส่งมอบล่าช้าที่คงเหลืออยู่ ณ วันสิ้นงวด จำนวน 19.42 ล้านบาท ทั้งจำนวน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแต่ละโครงการของบริษัทฯ และบริษัทย่อยส่วนใหญ่ จำนวน 2,530.62 ล้านบาท และจำนวน 3,850.78 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะกิจการ จำนวน 2,423.86 ล้านบาท และจำนวน 3,721.82 ล้านบาท ตามลำดับ) ได้นำไปจดจำนองเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน วงเงินอวัลตัวสัญญาใช้เงินและเงินกู้ยืมระยะยาว และวงเงินในการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกัน ตามหมายเหตุ 15 , 21 และ 31.1 ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 บริษัทฯ บันทึกดอกเบี้ยจ่ายเป็นต้นทุนโครงการ จำนวน 65.01 ล้านบาท และจำนวน 107.80 ล้านบาท ตามลำดับ

11. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

หน่วย : บาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	อัตราการถือหุ้น		31 ธันวาคม 2553		31 ธันวาคม 2552	
	2553	2552	วิธีราคาทุน	เงินปันผลรับ	วิธีราคาทุน	เงินปันผลรับ
บริษัท โกรโยธา กรุ๊ป จำกัด	99.99	99.99	32,000,000.00	0.00	32,000,000.00	44,997,300.00
บริษัท ปรีญเวนเจอร์ จำกัด	100.00	51.00	90,200,000.00	0.00	51,000,000.00	0.00
บริษัท ซีเอ็น เอสฟิอาร์						
(ประเทศไทย) จำกัด	99.97	99.97	2,000,000.00	0.00	2,000,000.00	0.00
รวม			124,200,000.00	0.00	85,000,000.00	44,997,300.00

เมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทฯ ทำสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญของบริษัท ปรีญเวนเจอร์ จำกัด จากบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) จำนวน 4.90 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 8 บาท (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) จำนวนเงิน 39.20 ล้านบาท ภายหลังจากการซื้อหุ้นดังกล่าว เป็นผลทำให้บริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 51 เป็นอัตราร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด ผลจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการลงทุนดังกล่าว ทำให้บริษัทฯ มีกำไรจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการลงทุนจำนวน 16.57 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ได้รับรู้รายการดังกล่าวไปยังกำรสะสมที่ยังไม่จัดสรรในงบการเงินรวม และทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยในงบการเงินรวมลดลง จำนวน 55.77 ล้านบาท

12. ที่ดินและอุปกรณ์ - สุทธิ

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม				
	31 ธันวาคม 2552	เพิ่มขึ้น	ลดลง	โอนเข้า (ออก)	31 ธันวาคม 2553
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	12,469,469.51	10,692,102.53	(28,645.10)	0.00	23,132,926.94
แคมป์คนงาน	00.00	677,603.73	(385,557.67)	0.00	292,046.06
คอมพิวเตอร์	30,106,819.27	2,595,001.90	(72,739.34)	2,435,040.87	35,064,122.70
เครื่องตกแต่งสำนักงาน	8,071,038.88	1,494,828.80	(1,432,193.80)	0.00	8,133,673.88
เครื่องใช้สำนักงาน	19,082,437.49	4,755,629.03	(2,500,250.09)	0.00	21,337,816.43
ยานพาหนะ	30,241,545.34	1,728,120.00	(6,060,418.00)	0.00	25,909,247.34
งานระหว่างก่อสร้าง	269,519.50	2,889,299.37	0.00	(2,435,040.87)	723,778.00
รวม	105,716,882.42	24,832,585.36	(10,479,804.00)	0.00	120,069,663.78
ค่าเสื่อมราคาสะสม :-					
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	989,542.28	438,861.40	0.00	0.00	1,428,403.68
เครื่องจักรและอุปกรณ์	2,886,843.90	6,281,597.93	(28,184.53)	0.00	9,140,257.30
แคมป์คนงาน	00.00	59,397.14	(26,947.58)	0.00	32,449.56
คอมพิวเตอร์	16,638,305.47	5,534,614.44	(64,343.81)	0.00	22,108,576.10
เครื่องตกแต่งสำนักงาน	7,513,472.67	348,412.26	(1,154,577.14)	0.00	6,707,307.79
เครื่องใช้สำนักงาน	14,646,992.15	2,414,758.29	(1,945,421.02)	0.00	15,116,329.42
ยานพาหนะ	25,360,794.42	2,317,682.07	(5,050,943.61)	0.00	22,627,532.88
รวม	68,035,950.89	17,395,323.53	(8,270,417.69)	0.00	77,160,856.73
ที่ดินและอุปกรณ์ - สุทธิ	37,680,931.53				42,908,807.05

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์ถาวรที่คิดค่าเสื่อมราคาเต็มราคามูลค่าแล้วแต่ยังใช้งานอยู่คิดเป็นมูลค่า ต้นทุนจำนวน 43.58 ล้านบาท และจำนวน 34.96 ล้านบาท ตามลำดับ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

PRIN
s i r i

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 จำนวน 17.39 ล้านบาท และจำนวน 13.11 ล้านบาท ตามลำดับ

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	31 ธันวาคม 2552	เพิ่มขึ้น	ลดลง	โอนเข้า (ออก)	31 ธันวาคม 2553
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	12,461,604.09	8,673,392.31	(28,645.10)	0.00	21,106,351.30
คอมพิวเตอร์	28,894,159.72	2,500,101.90	(72,739.34)	2,435,040.87	33,756,563.15
เครื่องตกแต่งสำนักงาน	6,656,032.08	1,459,828.80	(3,187.00)	0.00	8,112,673.88
เครื่องใช้สำนักงาน	18,024,859.89	4,739,020.62	(1,797,671.44)	0.00	20,966,209.07
ยานพาหนะ	30,213,040.67	1,728,120.00	(6,060,418.00)	0.00	25,880,742.67
งานระหว่างก่อสร้าง	269,519.50	2,724,061.37	0.00	(2,435,040.87)	558,540.00
รวม	101,995,268.38	21,824,525.00	(7,962,660.88)	0.00	115,857,132.50
ค่าเสื่อมราคาสะสม :-					
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	989,542.28	438,861.40	0.00	0.00	1,428,403.68
เครื่องจักรและอุปกรณ์	2,881,791.70	6,125,109.36	(28,184.53)	0.00	8,978,716.53
คอมพิวเตอร์	16,839,380.19	5,293,255.59	(64,343.81)	0.00	22,068,291.97
เครื่องตกแต่งสำนักงาน	6,579,808.08	111,112.63	(2,379.70)	0.00	6,688,541.01
เครื่องใช้สำนักงาน	13,078,973.95	2,220,221.61	(1,304,810.13)	0.00	13,994,385.43
ยานพาหนะ	25,332,290.75	2,317,682.07	(5,050,943.61)	0.00	22,599,029.21
รวม	65,701,786.95	16,506,242.66	(6,450,661.78)	0.00	75,757,367.83
ที่ดินและอุปกรณ์ - สุทธิ	36,293,481.43				40,099,764.67

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 บริษัทฯ มีสินทรัพย์ถาวรที่คิดค่าเสื่อมราคาเต็มราคามูลค่าแล้ว แต่ยังใช้งานอยู่คิดเป็นมูลค่าต้นทุนจำนวน 43.41 ล้านบาท และจำนวน 34.77 ล้านบาท ตามลำดับ

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 จำนวน 16.51 ล้านบาท และจำนวน 12.44 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทฯ นำที่ดินไปจดจำนองกับธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินหนึ่งล้านบาทจากธนาคาร ตามหมายเหตุ 31.1

13. ที่ดินรอการพัฒนา

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน	812,129,852.20	994,645,190.87	770,757,729.44	937,645,190.87
รวม	812,129,852.20	994,645,190.87	770,757,729.44	937,645,190.87

เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2552 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินรอการพัฒนา ราคาทุนจำนวน 57 ล้านบาท ในราคาขายตามสัญญาจำนวน 97.67 ล้านบาท ครบกำหนดโอนในเดือนกรกฎาคม 2553 ได้รับเงินมัดจำจากการทำสัญญาจะซื้อจะขายจำนวน 10 ล้านบาท และได้จ่ายค่านายหน้าขายที่ดิน จำนวน 2.15 ล้านบาท ในเดือนกรกฎาคม 2553 บริษัทย่อยได้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 ที่ดินรอการพัฒนาของบริษัทฯ และบริษัทย่อย จำนวน 240.45 ล้านบาท และจำนวน 857.21 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะกิจการ จำนวน 199.08 ล้านบาท และจำนวน 800.21 ล้านบาท ตามลำดับ) นำไปจดจำนองเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน วงเงินตัวสัญญาใช้เงิน และวงเงินกู้ยืมระยะยาว ตามหมายเหตุ 15 และ 21 ตามลำดับ

14. เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีเงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำ จำนวน 49.22 ล้านบาท และจำนวน 87.01 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะกิจการ มีจำนวน 40.77 ล้านบาท และจำนวน 70.49 ล้านบาท ตามลำดับ) โดยเงินฝากออมทรัพย์บางส่วนจำนวน 38.40 ล้านบาท และจำนวน 68.16 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะกิจการ มีจำนวน 33.99 ล้านบาท และจำนวน 57.30 ล้านบาท ตามลำดับ) เป็นเงินฝากจากการเรียกเก็บค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางจากลูกค้า ซึ่งบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาระผูกพัน ที่ต้องโอนส่งมอบเงินดังกล่าว เมื่อได้มีการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านแต่ละโครงการเรียบร้อยแล้ว โดยบริษัทฯ และ บริษัทย่อยได้บันทึกหนี้สินดังกล่าวเป็นเจ้าหนี้อื่นในงบการเงิน ส่วนที่เหลือนำไปเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันในการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกัน ตามหมายเหตุ 31.1 และ 31.2 ตามลำดับ

15. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ประกอบด้วย

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	11,701,176.85	9,919,219.98	11,701,176.85	9,686,038.48
ตั๋วสัญญาใช้เงิน - ธนาคารพาณิชย์	165,000,000.00	120,000,000.00	165,000,000.00	120,000,000.00
ตั๋วแลกเงิน - สถาบันการเงิน	494,387,845.63	198,001,454.60	494,387,845.63	198,001,454.60
รวม	671,089,022.48	327,920,674.58	671,089,022.48	327,687,493.08
ตั๋วแลกเงิน - สถาบันการเงิน ประกอบด้วย				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
ตั๋วแลกเงิน	500,000,000.00	200,000,000.00	500,000,000.00	200,000,000.00
หัก ส่วนลดดอกเบี้ยจ่าย	(5,612,154.37)	(1,998,545.40)	(5,612,154.37)	(1,998,545.40)
ตั๋วแลกเงิน - สุทธิ	494,387,845.63	198,001,454.60	494,387,845.63	198,001,454.60

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีเงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร จำนวน 80 ล้านบาท และจำนวน 85.05 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะกิจการ มีจำนวน 70 ล้านบาท และจำนวน 75 ล้านบาท ตามลำดับ) ค่าประกันที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการ ที่ดินและอุปกรณ์ - สุทธิ ที่ดินรอการพัฒนาและค่าประกันโดยกรรมการ ตามหมายเหตุ 10, 12, 13 และ 28 ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทฯ ออกตั๋วสัญญาใช้เงินกับธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง จำนวน 165 ล้านบาท ครบกำหนด 3 เดือน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4 ต่อปี ค่าประกันที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ตามหมายเหตุ 10

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทฯ ออกตั๋วสัญญาใช้เงินกับธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง จำนวน 120 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR-1 ต่อปี ค่าประกันที่ดินรอการพัฒนา ตามหมายเหตุ 13 บริษัทฯ ได้ชำระคืนเงินกู้ดังกล่าวทั้งจำนวนในเดือนพฤษภาคม 2553

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 บริษัทฯ ออกตั๋วแลกเงินกับสถาบันการเงิน จำนวน 500 ล้านบาท และจำนวน 200 ล้านบาท ตามลำดับ อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.9 - 4.85 ต่อปี ครบกำหนดชำระในปี 2554 ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน

16. เงินกู้ยืมระยะสั้น - ตั๋วสัญญาใช้เงิน ประกอบด้วย

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
บริษัทที่เกี่ยวข้อง 28.1.5	0.00	31,850,000.00	0.00	0.00
บุคคลอื่น	110,000,000.00	260,000,000.00	110,000,000.00	260,000,000.00
รวม	110,000,000.00	291,850,000.00	110,000,000.00	260,000,000.00

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 บริษัทฯ ออกตั๋วสัญญาใช้เงินกับบุคคลอื่น จำนวน 110 ล้านบาท และจำนวน 260 ล้านบาท ตามลำดับ ครบกำหนด 2-5 เดือน หรือเมื่อทางถาม อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6 ต่อปี ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง กู้ยืมเงินจากบริษัทที่เป็นผู้ถือหุ้นโดยการออกตั๋วสัญญาใช้เงิน จำนวน 31.85 ล้านบาท ประเภท ครบกำหนดเมื่อทางถาม มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR ต่อปี ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน การกู้ยืมเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดใน สัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น

17. เจ้าหนี้ค่าที่ดิน - ตัวสัญญาใช้เงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทฯ มีเจ้าหนี้ค่าที่ดิน - ตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 43.44 ล้านบาท อาวัลโดยธนาคารพาณิชย์ วงเงินอาวัลดังกล่าวค้ำประกันโดยที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างโครงการตามหมายเหตุ 10

18. เจ้าหนี้การค้าและตัวเงินจ่าย

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
เจ้าหนี้การค้า				
- บริษัทที่เกี่ยวข้อง	28.1.6	477,854.40	570,421.98	14,366,474.81
- อื่น		226,284,818.31	157,701,423.93	212,940,298.72
ตัวเงินจ่าย		16,789,161.77	89,222,071.32	16,199,712.03
รวม		243,551,834.48	247,493,917.23	243,506,485.56

19. หนี้สินระยะยาวที่ครบกำหนดใน 1 ปี

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	20	1,160,438.16	2,886,275.61	1,160,438.16
เงินกู้ยืมระยะยาว	21	1,000.00	678,184,725.90	1,000.00
รวม		1,161,438.16	681,071,001.51	1,161,438.16

20. หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิ

รายละเอียดเกี่ยวกับสินทรัพย์ที่เช่าตามสัญญาเช่าการเงินมีดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
คอมพิวเตอร์	10,033,967.18	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	(7,827,384.57)	(5,345,515.54)	(7,827,384.57)	(5,168,390.24)
ราคาตามบัญชี-สุทธิ	5,463,582.61	8,315,907.52	5,463,582.61	8,122,576.94

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

PRIN
siri

จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายสำหรับสัญญาเช่าการเงินข้างต้นมีดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
ภายใน 1 ปี	1,224,041.50	3,088,406.14	1,224,041.50	3,066,557.81
เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี	741,054.00	1,764,019.70	741,054.00	1,764,019.70
เกิน 3 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	(0.00)	201,075.80	(0.00)	201,075.80
	1,965,095.50	5,053,501.64	1,965,095.50	5,031,653.31
หัก ดอกเบี้ยจ่ายในอนาคตของสัญญาเช่าการเงิน	(88,582.16)	(354,738.57)	(88,582.16)	(354,676.14)
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	1,876,513.34	4,698,763.07	1,876,513.34	4,676,977.17

หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินไม่รวมดอกเบี้ยจ่ายในอนาคต มีดังนี้

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน 2553	1,876,513.34	4,698,763.07	1,876,513.34	4,676,977.17
หัก หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี 18	(1,160,438.16)	(2,886,275.61)	(1,160,438.16)	(2,864,489.71)
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน-สุทธิ	716,075.18	1,812,487.46	716,075.18	1,812,487.46

21. เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
เงินกู้ยืมระยะยาว				
- ธนาคารพาณิชย์	740,996,666.98	1,426,043,125.90	740,996,666.98	1,426,043,125.90
หัก ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี 18	(1,000.00)	(678,184,725.90)	(1,000.00)	(678,184,725.90)
รวม	740,995,666.98	747,858,400.00	740,995,666.98	747,858,400.00

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 บริษัทฯ กู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศและสถาบันการเงินรวม 3 แห่ง และ 7 แห่ง ตามลำดับ มีวงเงินรวมจำนวน 3,969.71 ล้านบาท และจำนวน 6,237.17 ล้านบาท ตามลำดับ มีอัตราดอกเบี้ยระหว่าง ร้อยละ MLR - 1.50 ถึง MLR และ SPR ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุกเดือน และ ชำระเงินต้นตามการปลดจำนองอสังหาริมทรัพย์ รอการขาย ในสัดส่วน ร้อยละ 70 - 90 ของราคาขาย บริษัทฯ ต้องชำระคืนเงินกู้ให้ครบทั้งจำนวน ในปี 2552 - ปี 2557 เงินกู้ยืมดังกล่าว ค่าประกันโดยการจดจำนอง ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของแต่ละโครงการที่เสนอกู้ และค่าประกันโดยกรรมการ ตามหมายเหตุ 10 และ 28.2.8

ในปี 2552 บริษัทฯ มีเจ้าหนี้ค่าที่ดิน - ตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 136.72 ล้านบาท อาวัลโดยธนาคารพาณิชย์ วงเงินอาวัลดังกล่าว ค่าประกันโดยที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการ ตามหมายเหตุ 10 เมื่อตัวสัญญาใช้เงินครบกำหนดชำระในเดือนตุลาคม 2552 บริษัทฯ ได้ออนเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวทั้งจำนวน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 บริษัทฯ มีวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้จำนวน 1,901.13 ล้านบาท และ 2,288.58 ล้านบาท ตามลำดับ

22. ทุนจดทะเบียน

22.1 ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท และรายการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2553 ครั้งที่ 1/2553 เมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2553 และวันที่ 23 เมษายน 2553 ตามลำดับ มีมติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนเพื่อรองรับการจ่ายเงินปันผลในรูปของหุ้นปันผล จำนวน 100.50 ล้านบาท โดยออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100.50 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท มีผลทำให้ทุนจดทะเบียนเพิ่มขึ้นจากจำนวน 1,005.00 ล้านหุ้น เป็น 1,105.50 ล้านหุ้น โดยบริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนที่เรียกชำระแล้ว กับกรมพัฒนาธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2553

22.2 ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ และรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2552 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2552 และวันที่ 22 เมษายน 2552 ตามลำดับ มีมติให้

22.2.1 ยกเลิกการออกใบสำคัญแสดงสิทธิให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม โดยไม่คิดมูลค่าจำนวน 335 ล้านหน่วย และอนุมัติการลดทุน จดทะเบียนของบริษัทฯ จากการยกเลิกการออกใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าว ด้วยวิธีตัดหุ้นที่ยังไม่ได้นำออกจำหน่าย จำนวน 335 ล้านหุ้น มูลค่า ที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

22.2.2 อนุมัติให้แก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4 เรื่องทุนจดทะเบียนของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุน บริษัทฯ ได้ดำเนินการแก้ไขแล้วเมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม 2552

23. สำรองตามกฎหมาย

ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทฯ ต้องจัดสรรกำไรสุทธิเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย ไม่น้อยกว่า ร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิ หลังจากหักยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุน จดทะเบียน สำรองตามกฎหมายดังกล่าวจะนำไปจ่ายเงินปันผลไม่ได้

24. เงินปันผลจ่าย

24.1 ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท และรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2553 ครั้งที่ 1/2553 เมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2553 และวันที่ 23 เมษายน 2553 ตามลำดับ มีมติให้จ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานปี 2552 ในอัตราหุ้นละ 0.25 บาท ต่อหุ้น เป็นจำนวน 251.25 ล้านบาท โดยมีเงื่อนไขการจ่ายเป็นเงินสดจำนวน 0.15 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวนเงิน 150.75 ล้านบาท และจ่ายเป็นหุ้นปันผลจำนวน 0.10 บาทต่อหุ้น หรือในอัตรา 10 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นปันผล เป็นจำนวนเงิน 100.50 ล้านบาท บริษัทฯ ได้จ่ายให้ผู้ถือหุ้นเรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม 2553

24.2 ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท และรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2552 ครั้งที่ 1/2552 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2552 และวันที่ 22 เมษายน 2552 ตามลำดับ มีมติให้งดจ่ายเงินปันผล

25. การจ่ายค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ค่าตอบแทนกรรมการ

ตามรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2553 และครั้งที่ 1/2552 เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2553 และวันที่ 22 เมษายน 2552 ตามลำดับ กำหนดจ่ายค่าตอบแทนกรรมการ ค่าเบี้ยประชุมและค่าบำเหน็จกรรมการ สำหรับปี 2553 และ 2552 เป็นจำนวนเงินไม่เกิน 3.30 ล้านบาท และ 2.48 ล้านบาท ตามลำดับ

ค่าตอบแทนผู้บริหาร

ค่าตอบแทนกรรมการบริหาร ผู้จัดการและผู้บริหารสายแรก รองจากผู้จัดการลงมา และผู้บริหารในระดับเทียบเท่ารายที่สี่ทุกรายประกอบด้วย เงินเดือน ค่าที่ปรึกษา โบนัส เบี้ยประชุม บำเหน็จ ค่าเช่ารถ ค่าน้ำมัน และค่าโทรศัพท์

26. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน

บริษัทฯ และพนักงานร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ. ศ. 2530 และพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2542 โดยจัดตั้งเมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2547 และมอบหมายให้ผู้จัดการรับอนุญาตเป็นผู้จัดการกองทุนนี้ โดยหักจากเงินเดือนพนักงานส่วนหนึ่ง และบริษัทฯ จ่ายสมทบส่วนหนึ่ง และจะจ่ายให้พนักงานในกรณีที่ออกจากการงานตามระเบียบการที่กำหนด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 บริษัทฯ และบริษัทย่อยจ่ายเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน จำนวน 3.15 ล้านบาท และจำนวน 2.88 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะกิจการจำนวน 3.04 ล้านบาท และจำนวน 2.78 ล้านบาท ตามลำดับ)

27. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2553	2552	2553	2552
ซื้อที่ดิน วัสดุก่อสร้าง และค่าแรง				
ผู้รับเหมาระหว่างงวด	2,945,480,915.64	2,397,144,830.38	2,809,278,768.02	2,344,108,444.62
การเปลี่ยนแปลงในสินค้าสำเร็จรูป				
งานระหว่างทำและที่ดินรอพัฒนา	314,455,155.35	2,347,856,042.76	267,774,310.34	2,071,141,451.44
เงินเดือนและค่าแรง และผลประโยชน์อื่น				
ของพนักงาน	116,640,616.14	102,348,537.58	113,897,472.81	98,703,892.78
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	11,441,814.26	12,057,802.46	10,552,733.39	11,380,452.09

28. รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ลำดับ	บุคคลหรือกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	นโยบายราคา
1.	บริษัท โกรโยธา กรู๊ป จำกัด	บริษัทย่อย	ให้บริการรับเหมาก่อสร้าง และขายสินค้า รับจ้างดูแลและตกแต่งสวน	ราคาใกล้เคียงกับท้องตลาด ค่าจ้างตามอัตราที่ตกลงกัน ตามผลงาน ที่ได้
2.	บริษัท ปริณเวเนเจอร์ จำกัด	บริษัทย่อย	มีเงินกู้ยืมจากบริษัทฯ ในรูปตัวสัญญาใช้เงิน มีเงินกู้ยืมจากบริษัทฯ ในรูปตัวสัญญาใช้เงิน บริษัทฯ เข้าค้ำประกันทุก วงเงินที่เกี่ยวกับโครงการ ก่อสร้าง ว่าจ้างบริษัทฯ จัดการและ บริหารโครงการ ว่าจ้างบริษัทฯ บริหารงาน ขายโครงการ ว่าจ้างบริษัทฯ ดูแลสวนและ ส่วนกลาง	เงินกู้ยืมครบกำหนดเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ยตามอัตราที่ตกลงกัน ร้อยละ MLR ต่อปี จ่ายชำระ ดอกเบี้ยทุกเดือน เงินกู้ยืมครบกำหนดเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ยตามอัตราที่ตกลงกัน ร้อยละ MLR ต่อปี จ่ายชำระ ดอกเบี้ยทุกเดือน เข้าค้ำประกันตามสัดส่วนการถือหุ้น ค่าจ้างตามอัตราที่ตกลงกันเดือนละ 0.35 ล้านบาท ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม สิ้นสุดสัญญา 31 ตุลาคม 2552 ค่าจ้างตามอัตราที่ตกลงกัน ร้อยละ 2 ของยอดขาย ค่าจ้างตามอัตราที่ตกลงกันเดือนละ 0.10 ล้านบาท
3.	บริษัท ยูนิเวเนเจอร์ จำกัด (มหาชน)	เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ในสัดส่วนร้อยละ 49 ถึงวันที่ 30 ธันวาคม 2553	มีเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย แห่งหนึ่งในรูปตัวสัญญา ใช้เงิน บริษัท ยูนิฯ เข้าค้ำประกันทุก วงเงินที่เกี่ยวกับโครงการ ก่อสร้างของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง เป็นที่ปรึกษาทางการเงิน แก่บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ขายหุ้นในบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ทั้งจำนวน ในสัดส่วนร้อยละ 49	เงินกู้ยืมครบกำหนดเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ยตามอัตราที่ตกลงกัน ร้อยละ MLR ต่อปี จ่ายชำระ ดอกเบี้ยทุกเดือน คืนเงินกู้ทั้งจำนวนในปี 2553 เข้าค้ำประกันตามสัดส่วนการถือหุ้น ค่าจ้างตามอัตราที่ตกลงกัน เดือนละ ล้านบาท ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม สิ้นสุดสัญญา 31 ตุลาคม 2552 ราคาตามที่ตกลงกันในสัญญาซื้อขายหุ้น ในราคา 39.20 ล้านบาท

ลำดับ	บุคคลหรือกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	นโยบายราคา
4.	บริษัท ไทยจินดาฟ้าม่าน จำกัด	กรรมการบางท่านเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ	ขายและติดตั้งวัสดุตกแต่งให้บริษัทฯ	ราคาและค่าบริการเป็นไปตามปกติธุรกิจ
5.	บริษัท ซีเอ็น เอสฟาร์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัทย่อย	มีเงินกู้ยืมจากบริษัทฯ ในรูปตั๋วสัญญาใช้เงิน	เงินกู้ยืมครบกำหนดเมื่อทางถามอัตราดอกเบี้ยตามอัตราที่ตกลงกัน ร้อยละ MLR ต่อปี จ่ายชำระดอกเบี้ยพร้อมเงินต้น คืนเงินกู้ทั้งจำนวนในปี 2553 ไม่มีค่าตอบแทน
6.	นางสาวสิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัย	กรรมการบริษัทฯ	นำที่ดินรอการพัฒนาค้าประกัน เงินกู้ยืมธนาคารของบริษัทฯ สิ้นสัญญาค้าประกัน เดือน กรกฎาคม 2553 มีเงินให้กู้ยืมกับบริษัทฯ ในรูปตั๋วสัญญาใช้เงิน จ่ายชำระแล้วทั้งจำนวนในเดือนธันวาคม 2552 ค้าประกันเงินกู้ยืมธนาคาร วงเงิน 240 ล้านบาท คืนเงินกู้ทั้งจำนวนในปี 2553	เงินกู้ยืมครบกำหนดเมื่อทางถามอัตราดอกเบี้ย ร้อยละ 5.00 ต่อปี จ่ายชำระดอกเบี้ยทุกเดือน ไม่มีค่าตอบแทน
7.	นายวีระ ศรีชนะชัยโชค	กรรมการผู้จัดการ	ซื้ออาคารชุดจากบริษัท	ราคาขายให้ส่วนลดเท่ากับลูกค้ำระดับชั้นดีรายอื่น
8.	นายปริญญา โกวิทจินดาชัย	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่/บุคคลใกล้ชิด	ซื้อบ้านจากบริษัท	ราคาขายให้ส่วนลดเท่ากับลูกค้ำระดับชั้นดีรายอื่น
9.	นายชัยรัตน์ โกวิทจินดาชัย และ นายชัยโย โกวิทจินดาชัย	ผู้ถือหุ้น/ผู้บริหารบริษัท	ซื้อบ้านจากบริษัท	ราคาขายให้ส่วนลดเท่ากับลูกค้ำระดับชั้นดีรายอื่น
10.	นางสาวพัชรี โกวิทจินดาชัย และ นายชัยวุฒิ โกวิทจินดาชัย	ผู้ถือหุ้น/ผู้บริหารบริษัท	ซื้อบ้านจากบริษัท	ราคาขายให้ส่วนลดเท่ากับลูกค้ำระดับชั้นดีรายอื่น

28.1 รายการและจำนวนเงินด้านงบดุลกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ เป็นดังนี้

28.1.1 ลูกหนี้การค้า

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2553	2552	2553	2552
บริษัท ปริณเวเนเจอร์ จำกัด				
ลูกหนี้การค้า - ค่าบริหารงาน				
ลูกหนี้การค้า - ค่าบริหารงานขาย	0.00	0.00	0.00	252,270.00
ลูกหนี้การค้า - อื่น	0.00	0.00	100,000.00	100,000.00
รวม	0.00	0.00	100,000.00	352,270.00

28.1.2 สินค้าคงเหลือ

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2553	2552	2553	2552
บริษัท ยูนิเวเนเจอร์ จำกัด (มหาชน)				
ดอกเบี้ยจ่ายโครงการรอตต์จ่าย	5,505,203.09	7,246,662.84	0.00	0.00

28.1.3 เงินให้กู้ยืมระยะสั้น - ตัวสัญญาใช้เงิน - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2553	2552	2553	2552
บริษัท ปริณเวเนเจอร์ จำกัด				
ยอดยกมา	0.00	0.00	33,150,000.00	155,254,200.00
คืนเงินกู้ยืมเพิ่มระหว่างงวด	0.00	0.00	(33,150,000.00)	(122,104,200.00)
รับเงินกู้ยืมระหว่างงวด	0.00	0.00	15,000,000.00	0.00
ยอดคงเหลือปลายงวด	0.00	0.00	15,000,000.00	33,150,000.00
บริษัท ซี เอ็น เอสทีอาร์ (ประเทศไทย) จำกัด				
ยอดยกมา	0.00	0.00	56,000,000.00	56,000,000.00
รับเงินกู้ยืมเพิ่มระหว่างงวด	0.00	0.00	(56,000,000.00)	00.00
ยอดคงเหลือปลายงวด	0.00	0.00	0.00	56,000,000.00
บริษัท ไกรโยธา กรู๊ป จำกัด				
ยอดยกมา	0.00	0.00	0.00	00.00
รับเงินกู้ยืมเพิ่มระหว่างงวด	0.00	0.00	23,000,000.00	00.00
ยอดคงเหลือปลายงวด	0.00	0.00	23,000,000.00	00.00
รวม	0.00	0.00	38,000,000.00	89,150,000.00

28.1.4 ดอกเบี้ยค้างรับ - เงินให้กู้ยืมระยะสั้น-ตัวสัญญาใช้เงิน

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2552	2551	2552	2551
บริษัท ซี เอ็น เอสฟาร์ (ประเทศไทย) จำกัด	0.00	0.00	0.00	1,936,153.42
บริษัท ปริณเวเนเจอร์ จำกัด	0.00	0.00	107,260.27	0.00
รวม	0.00	0.00	107,260.27	1,936,153.42

28.1.5 เงินกู้ยืมระยะสั้น - ตัวสัญญาใช้เงิน

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2553	2552	2553	2552
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด(มหาชน)				
ยอดยกมา	31,850,000.00	149,165,800.00	0.00	0.00
จ่ายชำระเงินกู้ยืมระหว่างงวด	(31,850,000.00)	(117,315,800.00)	0.00	0.00
ยอดคงเหลือปลายงวด	0.00	31,850,000.00	0.00	0.00

นางสาวสิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัย

ยอดยกมา	00.00	100,000,000.00	00.00	100,000,000.00
รับเงินกู้ยืมเพิ่มระหว่างงวด	00.00	5,000,000.00	00.00	5,000,000.00
จ่ายชำระเงินกู้ยืมระหว่างงวด	00.00	(105,000,000.00)	00.00	(105,000,000.00)
ยอดคงเหลือปลายงวด	0.00	0.00	0.00	0.00
รวม	0.00	31,850,000.00	0.00	0.00

28.1.6 เจ้าหนี้การค้า

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2553	2552	2553	2552
บริษัท โกรโยธา กรู๊ป จำกัด				
เจ้าหนี้การค้า - ผู้รับเหมา,ค่าสินค้า	0.00	0.00	13,888,620.41	11,181,877.88
บริษัท ไทยจินดาผ้าผ้าน จำกัด				
เจ้าหนี้การค้า - ค่าจ้างตกแต่ง	477,854.40	570,421.98	477,854.40	570,421.98
รวม	477,854.40	570,421.98	14,366,474.81	11,752,299.86

28.1.7 เงินประกันผลงาน

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2552	2551	2552	2551
บริษัท โกรโยธา กรู๊ป จำกัด				
เงินประกันผลงาน - ค่าจ้างก่อสร้าง	0.00	0.00	5,673,115.02	4,268,092.85
รวม	0.00	0.00	5,673,115.02	4,268,092.85

28.2 รายการและจำนวนเงินด้านงบกำไรขาดทุน สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 กับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ เป็นดังนี้

28.2.1 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	สำหรับปี สิ้นสุด		สำหรับปี สิ้นสุด	
	2553	2552	2553	2552
นายวีระ ศรีชนะชัยโชค	2,760,000.00	0.00	2,760,000.00	0.00
นายปริญญา โกวิทจินดาชัย	20,000,000.00	0.00	20,000,000.00	0.00
นายชัยรัตน์ และนายชัยโย โกวิทจินดาชัย	20,000,000.00	0.00	20,000,000.00	0.00
น.ส.พัชรี และนายชัยวุฒิ โกวิทจินดาชัย	20,000,000.00	0.00	20,000,000.00	0.00
น.ส.พัชรี โกวิทจินดาชัย	6,965,000.00	0.00	6,965,000.00	0.00
นายชัยวุฒิ โกวิทจินดาชัย	5,246,000.00	0.00	5,246,000.00	0.00
รวม	74,971,000.00	0.00	74,971,000.00	0.00

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	สำหรับปี สิ้นสุด		สำหรับปี สิ้นสุด	
	2553	2552	2553	2552
28.2.2 รายได้ค่าบริการงาน				
บริษัท ปริณเวเนเจอร์ จำกัด	0.00	0.00	0.00	4,550,000.00
28.2.3 รายได้ค่าบริการงานขาย				
บริษัท ปริณเวเนเจอร์ จำกัด	0.00	0.00	232,523.36	7,312,997.42
28.2.4 รายได้ค่าบริการอื่น				
บริษัท ปริณเวเนเจอร์ จำกัด	0.00	0.00	1,200,000.00	1,200,000.00
28.2.5 ดอกเบี้ยรับ - เงินให้กู้ยืมระยะสั้น				
- ตัวสัญญาใช้เงิน				
บริษัท ปริณเวเนเจอร์ จำกัด	0.00	0.00	1,497,338.62	5,841,574.95
บริษัท ซีเอ็น เอสพีอาร์ (ประเทศไทย) จำกัด	0.00	0.00	3,242,538.09	3,388,536.98
บริษัท โกรโยธา กรุป จำกัด	0.00	0.00	223,075.07	0.00
รวม	0.00	0.00	4,962,951.78	9,230,111.93

28.12 ต้นทุนขาย

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	สำหรับปี สิ้นสุด		สำหรับปี สิ้นสุด	
	2553	2552	2553	2552
บริษัท โกรโยธา กรู๊ป จำกัด				
- ค่าจ้างรับเหมา	0.00	0.00	73,416,005.55	15,459,539.17
- ค่าซื้อวัสดุ	0.00	0.00	10,481,252.69	28,349,440.54
รวม	0.00	0.00	83,897,258.24	43,808,979.71
บริษัท ไทยจินดาผ้าผ้าม่าน จำกัด				
- ค่าจ้างตกแต่ง	7,666,011.60	2,311,206.72	7,666,011.60	1,866,455.47
รวม	7,666,011.60	2,311,206.72	91,563,269.84	45,675,435.18

28.2.7 ดอกเบี้ยจ่าย

นางสาวสิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัย	0.00	4,511,643.83	0.00	4,511,643.83
--------------------------------	------	--------------	------	--------------

28.2.8 การค้าประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 กรรมการบริษัทฯ ท่านหนึ่งเข้าค้าประกันวงเงินกู้ยืมธนาคาร จำนวน 240 ล้านบาท ตามหมายเหตุ 21 วงเงินกู้ยืมดังกล่าว บริษัทฯจ่ายชำระครบทั้งจำนวนในปี 2553

29. การเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับกระแสเงินสด

29.1 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย เงินสดในมือและยอดคงเหลือในธนาคารจากรายการในงบดุลดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2553	2552	2553	2552
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	1,448,608.58	814,482.68	1,202,900.60	653,673.38
เช็คฝากระหว่างทาง	20,689,137.00	15,325,124.00	20,689,137.00	15,325,124.00
เงินฝากกระแสรายวัน	14,853,057.41	12,136,521.11	14,085,215.80	11,924,706.37
เงินฝากออมทรัพย์	79,435,347.14	231,402,389.08	53,475,175.06	165,612,716.17
รวม	116,426,150.13	259,678,516.87	89,452,428.46	193,516,219.92

29.2 รายการไม่กระทบเงินสด

- 29.2.1 สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทฯ จ่ายเงินปันผลเป็นหุ้นปันผล จำนวน 100.50 ล้านบาท
- 29.2.2 สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทฯ โอนที่ดินรอการพัฒนาเป็นสินค้าคงเหลือ จำนวน 168.11 ล้านบาท
- 29.2.3 สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทฯ ซื้อหุ้นสามัญของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง คงค้างชำระเงินค่าหุ้น จำนวน 35.28 ล้านบาท และทำให้กำไรสะสมที่ยังไม่จัดสรรในงบการเงินรวมเพิ่มขึ้นจำนวน 16.57 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลกำไร จากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการลงทุนในบริษัทย่อย
- 29.2.4 สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทฯ บันทึกค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์เป็นต้นทุนของสินค้าคงเหลือ จำนวน 6.90 ล้านบาท
- 29.2.5 สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทฯ ซื้อที่ดินโดยการออกตั๋วสัญญาใช้เงิน จำนวน 43.44 ล้านบาท
- 29.2.6 สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง โอนสินค้าคงเหลือเป็นที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 41.37 ล้านบาท
- 29.2.7 สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 บริษัทฯ และบริษัทย่อย บันทึกเงินฝากประจำที่มีภาระผูกพันและเจ้าหนี้อื่น ด้วยจำนวนเดียวกัน จำนวน 33.35 ล้านบาท และ จำนวน 10.65 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะกิจการ จำนวน 24.94 ล้านบาท และ จำนวน 11.65 ล้านบาท ตามลำดับ)
- 29.2.8 สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 บริษัทฯ บันทึกดอกเบี้ยจ่ายเป็นต้นทุนของสินค้าคงเหลือ จำนวน 65.01 ล้านบาท และจำนวน 107.80 ล้านบาท ตามลำดับ
- 29.2.9 สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 บริษัทฯ โอนเงินฝากประจำที่มีภาระผูกพันจำนวน 4.85 ล้านบาท และจำนวน 10.65 ล้านบาท ตามลำดับ ให้กับคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้าน และเจ้าหนี้อื่นลดลงด้วยจำนวนเดียวกัน
- 29.2.10 สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทฯ โอนเงินกู้ยืมจากธนาคารที่ครบกำหนด จำนวน 128.73 ล้านบาท เป็นเงินกู้ยืม ระยะยาว

30. ภาระผูกพัน

- 30.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าเช่าจากการทำสัญญาเช่าอาคารระยะยาวจนครบกำหนดตามสัญญาจำนวน 4.83 ล้านบาท และจำนวน 10.95 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะกิจการ มีจำนวน 4.83 ล้านบาท และ จำนวน 10.05 ล้านบาท ตามลำดับ)
- 30.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายชำระผู้รับเหมาจากการทำสัญญาว่าจ้าง ผู้รับเหมาก่อสร้างแต่ละโครงการจนครบตามสัญญา เป็นจำนวนเงิน 1,017.35 ล้านบาท และจำนวน 766.33 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะกิจการมีจำนวน 1,017.35 ล้านบาท และจำนวน 737.34 ล้านบาท ตามลำดับ)
- 30.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าเช่าจากการทำสัญญาเช่าดำเนินงานทรัพย์สินจนครบกำหนดตามสัญญา จำนวน 17.16 ล้านบาท และจำนวน 14.38 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะกิจการ มีจำนวน 14.26 ล้านบาท และ จำนวน 13.59 ล้านบาท ตามลำดับ)
- 30.4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 บริษัทฯ มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าเช่าป้ายโฆษณาให้ ครบกำหนดตามสัญญาเช่า เป็นจำนวนเงิน 10.20 ล้านบาท และ จำนวน 1.66 ล้านบาท ตามลำดับ
- 30.5 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 บริษัทฯ มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายชำระค่าที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขาย จำนวน 738.18 ล้านบาท และ จำนวน 267.49 ล้านบาท ตามลำดับ
- 30.6 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทฯ มีภาระผูกพันที่จะต้องโอนเงินค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางที่เรียกเก็บจากลูกค้า ซึ่งบริษัทได้นำฝากไว้ในชื่อบัญชีของแต่ละโครงการ จำนวน 2.85 ล้านบาท บริษัทฯ จะส่งมอบเงินส่วนกลางดังกล่าว เมื่อได้จัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านแต่ละโครงการเรียบร้อยแล้ว

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2553	2552	2553	2552
จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่ต้นงวด	27	23	22	22
จำนวนโครงการที่ปิดแล้ว	(7)	(7)	(5)	(4)
จำนวนโครงการที่เปิดใหม่	5	4	5	3
จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่สิ้นงวด	22	24	21	21
มูลค่าโครงการที่เปิดดำเนินการ(ล้านบาท)	15,181	16,066.35	15,076.45	15,014.83
มูลค่าซื้อขายที่ได้ทำสัญญาแล้วทั้งสิ้น (ล้านบาท)	10,549	10,003.14	10,549.31	9,070.97
คิดเป็นร้อยละของยอดขายรวมของ โครงการที่เปิดดำเนินการอยู่	69.49	62.26	69.97	60.41

31. หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

- 31.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกันเพื่อการพัฒนาโครงการ จำนวน 151.16 ล้านบาท และจำนวน 216.25 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะกิจการ มีจำนวน 145.93 ล้านบาท และจำนวน 211.01 ล้านบาท ตามลำดับ)
- 31.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการให้ธนาคารออกหนังสือ ค้ำประกันการสั่งซื้อสินค้า จำนวน 2.30 ล้านบาท และ จำนวน 2.00 ล้านบาท ตามลำดับ
- 31.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 บริษัทฯ มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในการค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี และวงเงินหนังสือค้ำประกันให้แก่ บริษัทย่อย บริษัท ปริญเวนเจอร์ จำกัด จำนวน 7.77 ล้านบาท
- 31.4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 บริษัทฯ ถูกฟ้องในคดีอาญา ดังนี้ในปี 2547 บริษัทฯ และกรรมการท่านหนึ่งของบริษัทฯ ถูกฟ้องร้องในคดีอาญาในข้อหาโกงเจ้าหนี้เกี่ยวกับการซื้อที่ดิน เพื่อนำมาพัฒนาโครงการของบริษัทฯ ซึ่งที่ดินดังกล่าวผู้ขายได้ทำสัญญาจะซื้อขายไว้กับผู้ซื้ออีกรายหนึ่ง เมื่อบริษัทฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินจากผู้ขายแล้ว ผู้ซื้อรายดังกล่าวจึงทำการฟ้องร้องต่อบริษัทฯ และกรรมการของบริษัทฯ ศาลจังหวัดมโนบุรีได้พิพากษายกฟ้องคดีดังกล่าวแล้ว เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2549 ศาลอุทธรณ์มีคำพิพากษายืนตามศาลชั้นต้น เมื่อวันที่ 5 สิงหาคม 2552

32. สิทธิประโยชน์จากการส่งเสริมการลงทุน

บริษัทฯ ได้รับการส่งเสริมการลงทุนตามพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 จำนวน 4 บัตร สำหรับการประกอบกิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือรายได้ปานกลาง (พื้นที่ใช้สอยต่อหน่วยของที่อยู่อาศัยจะต้องมีขนาดไม่ต่ำกว่า 28 ตารางเมตร และจำหน่ายในราคาหน่วยละไม่เกินหนึ่งล้านบาท (รวมค่าที่ดิน))

สิทธิพิเศษที่สำคัญได้แก่ การได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นเวลา 5 ปี ดังนี้

เลขที่บัตร	ภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ได้รับยกเว้น (ล้านบาท)	ระยะเวลาสิ้นสุด
1869(2)/2552	ไม่เกิน 68.34	วันที่ 24 มีนาคม 2558
1870(2)/2552	ไม่เกิน 48.36	วันที่ 24 มีนาคม 2558
2338(2)/2553	ไม่เกิน 39.18	กำหนดเวลา 5 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้
2339(2)/2553	ไม่เกิน 32.41	กำหนดเวลา 5 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้

เนื่องจากเป็นกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน บริษัทฯ จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามที่ระบุไว้ในบัตรส่งเสริมการลงทุน

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 ซึ่งมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด รายการทางการเงินของบริษัท ฯ และบริษัทย่อยโดยส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด

34.3 ความเสี่ยงจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญา

ความเสี่ยงจากการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญาอาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่ บริษัทฯ และบริษัทย่อย ฝ่ายบริหารมีการบริหารจัดการธุรกิจอย่างระมัดระวัง โดยใช้นโยบายทางบัญชีในการรับรู้รายได้เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าต่อเมื่อได้รับชำระเต็มจำนวนแล้ว สำหรับบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจขายวัสดุก่อสร้าง ฝ่ายบริหารใช้นโยบายในการพิจารณาความน่าเชื่อถือของลูกค้าโดยการกำหนดวงเงินการให้สินเชื่อและตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญในกรณีที่ไม่นปฏิบัติตามสัญญา

34.4 ราคายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงในงบดุล ประกอบด้วย เงินสด เงินฝากธนาคาร เงินลงทุนชั่วคราว ลูกหนี้การค้า ตัวเงินรับและตัวสัญญาใช้เงิน หนี้สินทางการเงินที่แสดงในงบดุล ประกอบด้วย เงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ตัวสัญญาใช้เงิน เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้ค่าทรัพย์สินและเงินกู้ยืมระยะยาวราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่แสดงในงบดุล มีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณ

35. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทฯ และบริษัทย่อย คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทางการเงินที่เหมาะสมและการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน	0.65	0.93	0.64	0.93

36. การอนุมัติงบการเงิน

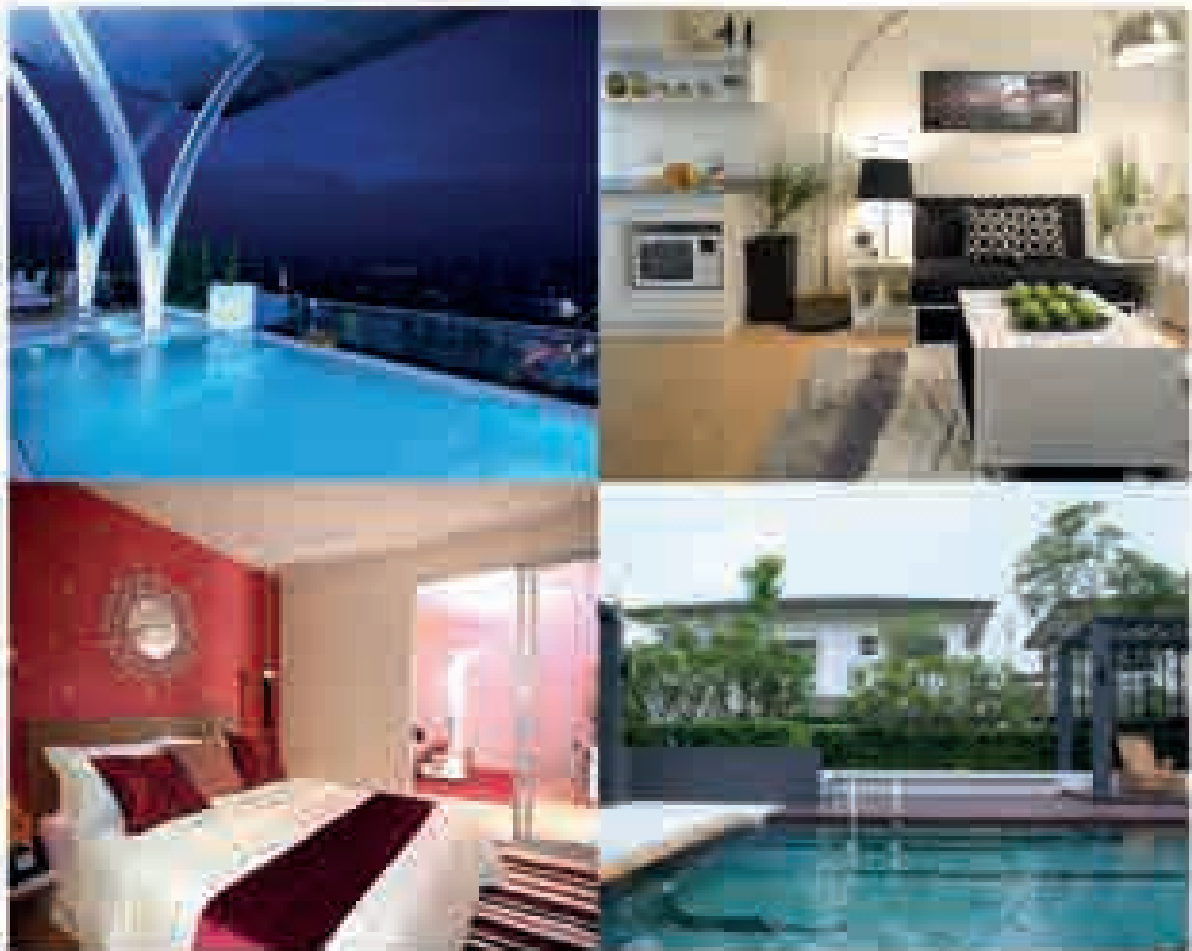
งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกงบการเงินโดยคณะกรรมการของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2554

PRIN
siri



PRINSIRI PUBLIC COMPANY LIMITED

Annual Report 2010



PRIN
SIRI

รายงานประจำปี 2553

บริษัท ปรีณาสรี จำกัด (มหาชน)