



รายงานประจำปี 2556



FICUS LANE
Condominium



SALADAENG
RESIDENCES



MAHA
NKHON



MAHASAMUTR
HUA HIN

สารบัญ

| | |
|---|-----|
| PACE Properties | 2 |
| ข้อมูลการเงินสำคัญทางการเงิน 2556 | 12 |
| ข้อมูลทางการเงินเปรียบเทียบ 3 ปี | 13 |
| สารจากประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร | 14 |
| คณะกรรมการและคณะกรรมการตรวจสอบ | 16 |
| นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ | 18 |
| ลักษณะการประกอบธุรกิจ | 28 |
| ปัจจัยความเสี่ยง | 53 |
| การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง | 59 |
| ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น | 61 |
| โครงสร้างการจัดการ | 62 |
| การกำกับดูแลกิจการ | 80 |
| ความรับผิดชอบต่อสังคม | 97 |
| รายการระหว่างกัน | 103 |
| การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ | 118 |
| รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ | 129 |
| รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาต | 131 |
| งบการเงิน | 133 |
| หมายเหตุประกอบงบการเงิน | 148 |
| ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่นๆ | 194 |

A Time & PACE for

ผลงานชิ้นเยี่ยม ระดับโลก

มหานครจะกลายเป็นตึกที่มีความสูงที่สุดในประเทศไทย
ด้วยการออกแบบอันโดดเด่น ระดับแลนด์มาร์ค
ลงตัวแห่งความเป็นศูนย์กลางมหานคร





M^HA N^KHON

มหานคร โครงการตึกระฟ้าในรูปแบบอาคาร
ผสมผสาน (Mixed-Use) ตั้งอยู่ใจกลาง
ศูนย์กลางธุรกิจ ติดกับสถานีรถไฟฟ้าชองนบุรี
กำลังอยู่ระหว่างการก่อสร้าง
ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2558



THE RITZ-CARLTON RESIDENCES®
BANGKOK

ที่พักอาศัยสุดหรูในโครงการมหานคร
ที่กำลังถูกกล่าวถึง ซึ่งผู้พักอาศัยจะได้เพลิดเพลิน
กับการตกแต่งภายในสุดพิเศษ
ที่ผสมผสานอย่างลงตัว ตอบโจทย์ทุกความต้องการ
จำนวนกว่า 200 ห้อง ขนาด 2-5 ห้องนอน

A Time & PACE for

การใช้ชีวิต เหนือระดับ

เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเชส บางกอก
ที่พักอาศัยที่มีการออกแบบ
ที่เป็นเอกลักษณ์ สดหรูหรา สว่างงามด้วยวิวทิวทัศน์ที่สวยงามที่สุด
บริหารงานโดย เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน

A Time & PACE for

นวัตกรรม แห่งการออกแบบ

โครงการมหาสมุทร วิลล่าตากอากาศและคันทรีคลับสุดหรูที่หัวหิน
รายล้อมด้วยทะเลสาบน้ำใสสีฟ้า ระบบ “man-made”
แห่งแรกของเอเชีย



MAHASAMUTR

HUA HIN

วิลล่าตากอากาศ และ คันทรีคลับสุดหรูแห่งแรก
ในหัวหิน ด้วยรูปแบบทันสมัย หรรษา
รายล้อมด้วยทะเลสาบน้ำใส ความยาวกว่า 800 เมตร
บนเนื้อที่กว่า 120 ไร่ ในบรรยากาศส่วนตัว
สุดรื่นรมย์กับธรรมชาติ กำลังอยู่ระหว่างการก่อสร้าง
ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2558



A Time & PACE for

นั่งสงบ และ เรียบหรู

ศาลาแดง เรสซิเดนเชส ที่พักอาศัยดีไซน์โดดเด่น
และใส่ใจในทุกรายละเอียด ทำเลเยี่ยม เจียบสงบ
ในซอยศาลาแดง 1




SALADAENG

RESIDENCES

ที่พักอาศัยทำเลใกล้สวนสาธารณะลุมพินี
รถไฟฟ้า และรถไฟฟ้าใต้ดิน
ห้องพักสุดหรู ท่อสร้างด้วยวัสดุคุณภาพ
บนทำเลที่ดีที่สุดของกรุงเทพ
ก่อสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2554



โครงการที่พักอาศัยคุณภาพ ตั้งอยู่ในทำเลที่โดดเด่น
สามารถเข้าออกได้ 2 ทาง ทั้งถนนพระราม 4
และถนนสุขุมวิท
ด้วยบรรยากาศสวนอันสดชื่น รีสอร์ทใจกลางกรุง
ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2550



A Time & PACE for

ความเจ็บสงบ

คอนโดมิเนียมโลว์ไรส์สไตล์บูติกแห่งแรกของกรุงเทพฯ
เพียบพร้อมด้วยพื้นที่ใช้สอยส่วนกลาง
ถึงห้องสมุด สวนหย่อม
สนามหญ้าและสระว่ายน้ำ

ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

สรุปงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม

หน่วย: ล้านบาท

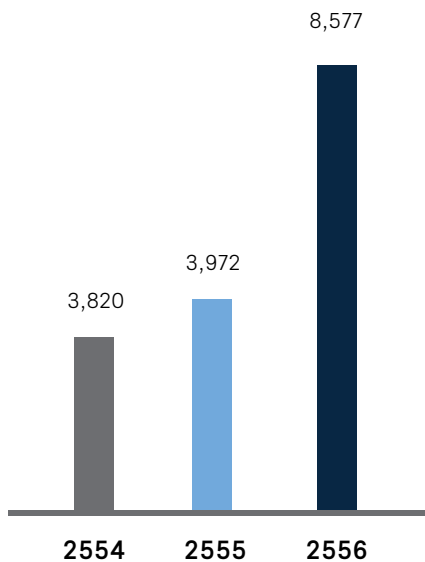
| | 2554 | 2555 | 2556 |
|---|----------|----------|----------|
| สินทรัพย์ | 3,820.10 | 3,971.80 | 8,576.60 |
| หนี้สิน | 2,968.40 | 3,078.50 | 6,428.80 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ | 851.70 | 893.20 | 2,750.10 |
| ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | - | - | (602.30) |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น | 851.70 | 893.20 | 2,147.70 |
| อัตราส่วนทางการเงิน: | | | |
| อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า) | 1.80 | 0.50 | 1.70 |
| อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า) | 0.40 | 0.01 | 1.20 |
| อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ) | 26.20 | 30.10 | 34.50 |
| อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น* (เท่า) | 3.50 | 3.40 | 2.30 |
| อัตราส่วนหนี้สินสถาบันการเงินและบุคคลอื่นต่อส่วนของผู้ถือหุ้น* (เท่า) | 0.80 | 0.44 | 0.82 |
| มูลค่าหุ้นทางบัญชี (บาท) | 0.59 | 0.61 | 1.34 |

* ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่

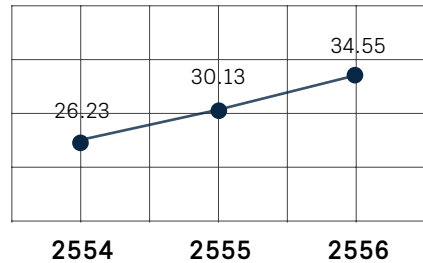
| โครงการ | ยอดขาย | | | การรับรู้รายได้สะสม | | | ยอดขายรอโอน (Backlog) | | |
|---------------------|---------|---------|---------|---------------------|---------|---------|-----------------------|---------|---------|
| | 2554 | 2555 | 2556 | 2554 | 2555 | 2556 | 2554 | 2555 | 2556 |
| ไฟค์ส เเลน | 814.5 | 814.5 | 857.4 | 765.4 | 789.9 | 832.8 | 49.1 | 24.6 | 24.6 |
| ศาลาแดง | | | | | | | | | |
| เรสซิเดนเชส | 1,601.8 | 2,242.7 | 2,315.2 | 1,041.3 | 1,955.6 | 2,200.7 | 560.5 | 287.1 | 114.5 |
| เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน | | | | | | | | | |
| เรสซิเดนเชส | | | | | | | | | |
| บางกอก | | | | | | | | | |
| @ มหานคร | 1,763.1 | 3,127.0 | 5,551.8 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 1,763.1 | 3,127.0 | 5,551.8 |
| รวม | 4,179.4 | 6,184.2 | 8,724.4 | 1,806.7 | 2,745.5 | 3,033.5 | 2,372.7 | 3,438.7 | 5,690.9 |

ข้อมูลทางการเงิน เปรียบเทียบย้อนหลัง 3 ปี

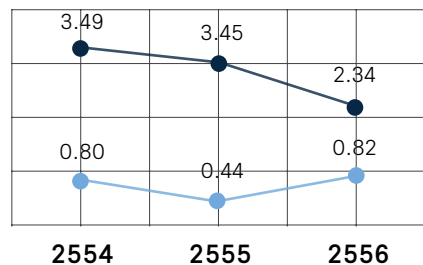
สินทรัพย์รวม
(ล้านบาท)



อัตรากำไรขั้นต้น
(%)



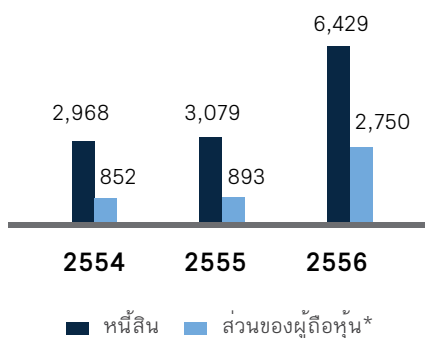
อัตราส่วนหนี้สิน
(%)



● อัตราส่วนหนี้ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น*

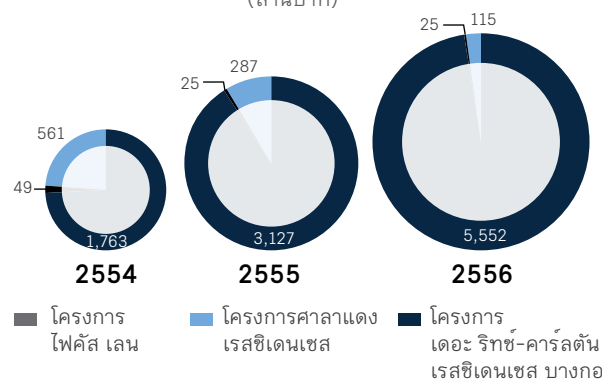
● อัตราส่วนหนี้สินสถาบันการเงินและบุคคลอื่นต่อส่วนของผู้ถือหุ้น*

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น
(ล้านบาท)



■ หนี้สิน ■ ส่วนของผู้ถือหุ้น*

ยอดขายที่รอรับรู้รายได้
(ล้านบาท)



■ โครงการไฟค์ส เเลน

■ โครงการศาลาแดง เรสซิเดนเชส

■ โครงการเดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเชส บางกอก

* ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่



นายสรพจน์ เตชะไกรศรี
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

นายไกรทิพย์ ไกรฤกษ์
ประธานกรรมการ

สารจาก ประธานกรรมการและ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

สวัสดีครับ เรามีความยินดีที่จะนำเสนอรายงานประจำปี 2556 ของบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์
คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) หรือ PACE ผู้นำในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระดับไฮเอนด์ของ
ประเทศไทยต่อผู้ถือหุ้นทุกท่าน

ในช่วงตลอดระยะเวลา 10 ปีที่ผ่านมา ประเทศไทยได้มีการลงทุนพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ทันรองรับการขยายตัวทางด้านเศรษฐกิจที่จะเกิดจากการรวมตัวกันของประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน หรือ เออีซีในปี 2558 PACE มีความเชื่อมั่นว่าภายหลังการรวมตัวกันของ เออีซี แล้ว จะมีการหลั่งไหลของธุรกิจต่างๆ เข้ามายังกรุงเทพมหานคร และประเทศไทยเพื่อใช้เป็นฐานธุรกิจกันมากขึ้น และจะส่งผลให้มีจำนวนผู้มาติดต่อธุรกิจ และมีผู้บริหารของกิจการต่างๆ ที่เข้ามาดำเนินธุรกิจในประเทศไทยเป็นจำนวนมาก ดังนั้น PACE จึงมีความเชื่อมั่นว่าแนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยจะมีโอกาสเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่ภาคอสังหาริมทรัพย์ในระดับไฮเอนด์ที่เป็นที่ยอมรับของชาวต่างชาติและของชาวไทยจะมีความต้องการมากยิ่งขึ้น นอกจากนี้ยังคาดว่าจะอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวจะมีแนวโน้มในการขยายตัวอย่างมากเช่นกัน อันจะมีผลให้ความต้องการโรงแรมในเมืองใหญ่ และเมืองท่องเที่ยว รวมถึงความต้องการบ้านหลังที่สอง เพื่อเป็นบ้านพักตากอากาศของคนไทย จะมีการเติบโตก้าวหน้าตามกันไปด้วย

สำหรับปีที่ผ่านมา แต่ละภาคส่วนที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยได้รับผลลัพธ์ที่หลากหลาย เศรษฐกิจภายในประเทศมีการเติบโตมากขึ้น โดยที่ภาพรวมของเศรษฐกิจมหภาค ตลาดอสังหาริมทรัพย์ของไทยยังคงมีความเชื่อมโยงอยู่กับนโยบายภูมิภาคของประเทศเพื่อนบ้าน และความเชื่อมั่นของผู้บริโภคภายในประเทศ อีกทั้งภาครัฐยังให้ความสำคัญต่อบริษัทการส่งเสริมเศรษฐกิจเพื่อวางรากฐานในการพัฒนาการทางเศรษฐกิจที่มั่นคงของประเทศ จนเป็นผลให้ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของไทยมีทิศทางในการเติบโตอย่างยั่งยืน ประกอบกับจำนวนผู้สนใจในโครงการต่างๆของบริษัท ที่มีเพิ่มขึ้นมากอย่างชัดเจนในปีที่ผ่านมา PACE มีความมั่นใจว่าธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระดับไฮเอนด์ของบริษัท ดำเนินธุรกิจอยู่จะมีความมั่นคงทั้งในระยะกลางและระยะยาวต่อไปในอนาคต สำหรับปี 2556 นับเป็นปีแห่งการก้าวข้ามที่สำคัญมากปีหนึ่งของ PACE เพราะนอกจากการนำบริษัทเข้าจดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) ในเดือนกรกฎาคม พ.ศ. 2556 แล้ว โครงการต่างๆของบริษัท ก็ได้พัฒนาไปตามเป้าหมายอย่างเป็นรูปธรรม โครงการคอนโดมิเนียม “ศาลาแดง เรสซิเดนเชส” สามารถทำการขายและโอนกรรมสิทธิ์ได้จนเกือบครบทุกห้องชุด โครงการ “มหานคร” โครงการแลนด์มาร์คของบริษัท ก็มีความก้าวหน้าในการก่อสร้างเป็นอย่างมาก อีกทั้งบริษัท ยังได้มีการนำเสนอโครงการล่าสุดของบริษัท คือ โครงการ “มหาสมุทร” โครงการบ้านพักตากอากาศหรูพร้อมด้วย หั้วหิน คันทรีคลับ ซึ่งได้รับการตอบรับจากกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นอย่างดี

ในส่วนของการพัฒนาองค์กรภายในของบริษัท PACE นอกจากจะให้ความสำคัญในการบริหารงานภายใต้ธรรมาภิบาล และการเป็นผู้นำที่ดีแล้ว ยังมุ่งเน้นในการเสริมสร้างการทำงานเป็นทีม เพื่อร่วมกันสร้างยุทธศาสตร์ที่จะทำให้บริษัท เป็นที่ยอมรับในการเป็นผู้นำในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ระดับไฮเอนด์ของประเทศให้ได้ รวมไปถึงการวางแผนในการสร้างประสบการณ์ที่ดีให้กับลูกค้าของบริษัท ตั้งแต่กระบวนการขาย ไปจนถึงการส่งมอบงานที่มีคุณภาพสูงที่สุดตามที่ให้คำมั่นสัญญาไว้กับลูกค้า ในด้านสถานะการเงินของบริษัทในปีที่ผ่านมา ก็เป็นไปตามการคาดหมายทั้งในด้านรายได้และค่าใช้จ่าย บริษัทฯ ตระหนักดีในพันธกิจที่จะต้องทำกำไรสูงสุด ดังนั้น จึงได้ให้ความสำคัญในทุกขั้นตอนของการทำงานเพื่อให้งาน



ว่าจะสามารถก่อให้เกิดประสิทธิภาพในการทำกำไรแก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว เราเชื่อมั่นว่าจากการที่บริษัทฯ มีการทำการตลาดและการส่งเสริมการขายร่วมกันกับพันธมิตรที่หลากหลาย ประกอบกับความน่าเชื่อถือของรูปแบบการพัฒนาโครงการที่เป็นแลนด์มาร์คและเปี่ยมด้วยคุณภาพของบริษัทฯ จะเป็นปัจจัยส่งเสริมให้ชื่อของ PACE เป็นที่กล่าวขานและยอมรับมากขึ้นเรื่อยๆทั้งในประเทศและระดับนานาชาติ

ในด้านความรับผิดชอบต่อสังคม ในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้บริจาครายได้ทั้งหมดโดยไม่หักค่าใช้จ่ายจากการขายสมาชิกหัวหิน คันทรีคลับ ในวันเปิดตัวโครงการมหาสมุทรให้แก่มูลนิธิชัยพัฒนาในพระบรมราชูปถัมภ์ นอกจากนี้ PACE ยังได้มอบเงินทุนสนับสนุน ในการก่อสร้างศูนย์การเรียนรู้ PACE ที่จังหวัดชัยภูมิ โดยดำเนินการร่วมกับมูลนิธิโบว์มอนท์ (Beaumont Foundation) PACE ตระหนักถึงความสำคัญในการเป็นผู้ให้ที่ต้องตอบแทนแก่สังคมไทยอย่างเต็มที่ และพร้อมที่จะขยายความรับผิดชอบต่อที่มีต่อสังคมให้ครอบคลุมมากขึ้นในอนาคต

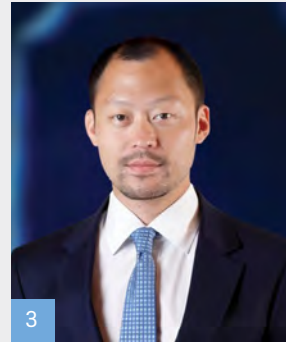
ในฐานะตัวแทนของ PACE บริษัทฯ ขอขอบคุณผู้ถือหุ้น ลูกค้า สถาบันการเงิน สื่อมวลชน และพันธมิตรทางธุรกิจทุกท่านในการสนับสนุนให้ PACE สามารถเป็นบริษัท ที่เปี่ยมไปด้วยศักยภาพในปีที่ผ่านมา ยิ่งไปกว่านั้น ทางบริษัทฯ ใคร่ขอขอบคุณ คณะกรรมการ คณะกรรมการบริหาร คณะผู้บริหารระดับสูง ตลอดจนพนักงานของบริษัทฯ ทุกท่านที่มุ่งมั่นทุ่มเทความสามารถอย่างเต็มกำลัง เพื่อทำให้ PACE เป็นผู้นำในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระดับไฮเอนด์ของประเทศไทย



1



2



3



4



5



6



7



8



9

คณะกรรมการบริษัท

1. นายไกรทิพย์ ไกรฤกษ์ - ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ
2. นายโชติพล เดชะไกรศรี - รองประธานกรรมการ
3. นายสรพจน์ เดชะไกรศรี - กรรมการ
4. นายจุมพล เดชะไกรศรี - กรรมการ
5. นายธีระ วยากรณ์วิจิตร - กรรมการ
6. นายพรสิทธิ์ พัฒนสิน - กรรมการ
7. นางลัดดา ศิริวัฒนาโกศล - กรรมการ ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
8. นายประเสริฐ ภัทรดิลก - กรรมการ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ
9. นางสาวเบญจพร ไพรสวรรณา - กรรมการ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ



คณะกรรมการตรวจสอบ

1. นางสาวลัดดา ศิริวัฒนาโกศล - ประธานกรรมการตรวจสอบ
2. นายประเสริฐ ภัทรดิลก - กรรมการตรวจสอบ
3. นางสาวเบญจพร ไพรสวรรณา - กรรมการตรวจสอบ

นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

วิสัยทัศน์และพันธกิจ

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ผู้นำด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่เน้นสินค้าระดับไฮเอนด์ (HIGH END) โดยทุกโครงการที่พัฒนาที่ได้ดำเนินการไปแล้วและ
ที่จะสร้างสรรค์ต่อไปในอนาคต นอกจากจะให้ความสำคัญในเรื่องของทำเลที่ตั้งโครงการแล้ว
ยังต้องมีความโดดเด่นในการออกแบบ รวมถึงมีมาตรฐานสูงสุด
ในการส่งมอบสินค้าให้กับลูกค้าอีกด้วย



วิสัยทัศน์ (VISION)

เพช คือผู้นำเทรนด์ใหม่ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของไทยให้เป็นที่ยอมรับในระดับนานาชาติ เราจะสร้างคำจำกัดความและมาตรฐานใหม่ให้กับวงการพัฒนาที่อยู่อาศัย เพื่อการใช้ชีวิตอย่างมีคุณภาพของทุกคนในสังคม

พันธกิจ (MISSION)

เพช ให้ความสำคัญในด้านการออกแบบสถาปัตยกรรมและสร้างสรรค์ด้วยนวัตกรรมก่อสร้างระดับนานาชาติ ทุกโครงการต้องมีเอกลักษณ์โดดเด่นเฉพาะตัวพร้อมมาตรฐานการก่อสร้างระดับสูงสุด เพื่อตอบสนองความพึงพอใจของลูกค้าไฮเอนด์ โดยมีองค์ประกอบสำคัญดังนี้

- มีทำเลที่ตั้งที่ดีและเหมาะสมกับรูปแบบการพัฒนาของแต่ละโครงการ
- การออกแบบสถาปัตยกรรมต้องอยู่ในระดับเวิลด์คลาส
- เลือกใช้วัสดุคุณภาพสูง
- มีการควบคุมวิธีการและขั้นตอนการก่อสร้างที่เข้มข้นและรอบคอบ เพื่อสร้างผลงานให้ได้มาตรฐานซีโร่ ดีเฟคต์ (zero defect) และส่งมอบให้ได้ตามกำหนด
- มีการรับประกันคุณภาพ



THE RITZ-CARLTON RESIDENCES®
BANGKOK

NEW RELEASE 2 BEDROOM CORNER RESIDENCES NOW SELLING



OWN THE HEIGHT OF LUXURY

As Thailand's tallest building, The Ritz-Carlton Residences at MahaNakhon will be Bangkok's most prestigious address. Located in the heart of the city, residents will enjoy spectacular views across the city, with the highest levels of specification. Each Residence features the legendary service of The Ritz-Carlton, combined with the quality created by PACE Development, Thailand's leading luxury developer.

Now is the time to own this landmark development. PACE is proud to present a select number of newly released Corner Residences now available, offering the finest 2 Bedroom layouts for investment or your own home.

Prices from 40m Baht

To find out more contact:

+ 66 2 234 1414 sales@rcr-bangkok.com www.rcr-bangkok.com

Sales Gallery at MahaNakhon Pavilion is by appointment.

Construction now underway

MAHA
NAXHON

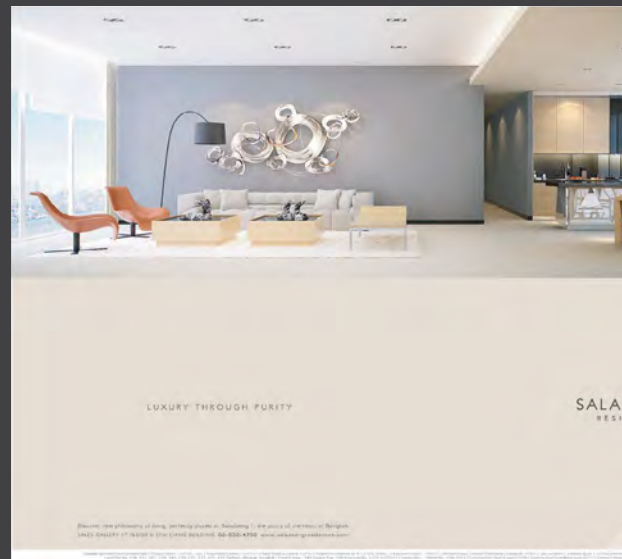
The Developer reserves the right to change any information and/or conditions contained herein in its sole discretion. The Ritz-Carlton Residences, Bangkok are being developed by the Developer, Pace Project Inc Co., Ltd. and not by The Ritz-Carlton Hotel Company, L.L.C. or its affiliates. The Ritz-Carlton has not confirmed the accuracy of any of the statements or representations made herein, and Ritz-Carlton is not part of or an agent for the Developer and has not acted as broker, finder or agent in connection with the sale of The Ritz-Carlton Residences, Bangkok.



PACE DEVELOPMENT CORPORATION PLC

THERE'S A TIME
AND A PACE
FOR EVERYTHING

WWW.PACEDEV.COM



MAHASAMUTR

HUA HIN

Luxury Villas | Country Club | Beach Club

FROM 35M BAHT Tel. 02 237 1414 MAHASAMUTR.COM





THE RITZ-CARLTON RESIDENCES®
BANGKOK

NEW RELEASE

2 BEDROOM CORNER RESIDENCES NOW SELLING

PRICES FROM 40M BAHT

02 234 1414

www.rcr-bangkok.com

**MAHA
N-KHON**

The Ritz-Carlton Residences, Bangkok are being developed by the Developer, Pace Project Two Co., Ltd., and not by The Ritz-Carlton Hotel Company, L.L.C. or its affiliates ("Ritz-Carlton"). Ritz-Carlton has not confirmed the accuracy of any of the statements or representations made herein, and Ritz-Carlton is not part of or an agent for the Developer and has not acted as a broker, finder or agent in connection with the sale of The Ritz-Carlton Residences, Bangkok.

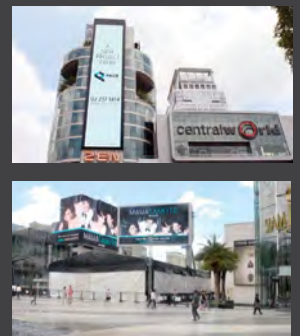
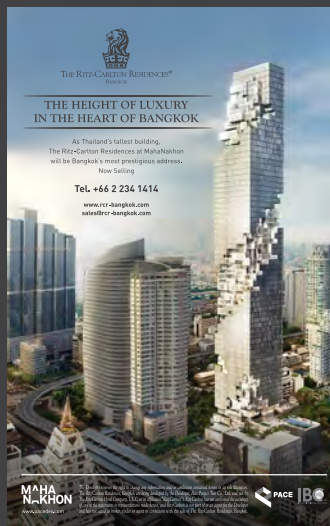
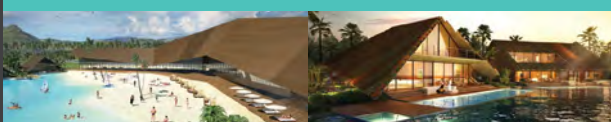


Luxury Villas | Country Club | Beach Club

FROM 35M BAHT REGISTER YOUR INTEREST TEL. 02 237 1414
MAHASAMUTR.COM FACEBOOK.COM/MAHASAMUTR



Pace Project Two Co., Ltd. is a subsidiary of Pace Group Public Co., Ltd. (Pace Group) which is a public company listed on the Stock Exchange of Thailand. Pace Group is a leading real estate developer in Thailand. The Ritz-Carlton Residences, Bangkok are being developed by Pace Project Two Co., Ltd. (Pace Project Two) which is a subsidiary of Pace Group. The Ritz-Carlton Residences, Bangkok are not part of or an agent for The Ritz-Carlton Hotel Company, L.L.C. or its affiliates. The Ritz-Carlton Residences, Bangkok are being developed by Pace Project Two Co., Ltd. (Pace Project Two) which is a subsidiary of Pace Group. The Ritz-Carlton Residences, Bangkok are not part of or an agent for The Ritz-Carlton Hotel Company, L.L.C. or its affiliates.



เพชร โฆษณาโครงการของบริษัทฯ ผ่านสื่อสิ่งพิมพ์, สื่อกลางแจ้ง เช่น ป้ายโฆษณา, และสื่ออิเล็กทรอนิกส์ โดยเน้นจุดเด่นของโครงการ เช่น ทำเล คุณภาพ ความสะดวกสบาย แบบมิกซ์-ยูส และความหรูหรา

การออกแบบสื่อโฆษณาของ เพชร มุ่งตอกย้ำจุดขายของแต่ละโครงการ และมีการวางแผน เกี่ยวกับจุดยืนแบรนด์ของโครงการอย่างรอบคอบ





การวางแผนการตลาด เช่น การจัดอีเวนต์ การทำประชาสัมพันธ์ และการตลาดออนไลน์ ร่วมกับการใช้เนื้อหาและรูปภาพเพื่อส่งเสริมการขาย ช่วยให้ เพช สามารถเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ทั้งตลาดในประเทศและนานาชาติ การวางกลยุทธ์ทางการตลาดอย่างรอบคอบ รวมถึงความใส่ใจในทุกรายละเอียดเป็นส่วนส่งเสริมให้ เพช เป็นที่ยอมรับในฐานะผู้นำของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไฮเอนด์ของประเทศไทย





SAVE THE DATE

YOU ARE CORDIALLY INVITED TO DISCOVER A NEW PHASE FOR ONE OF BANGKOK'S LANDMARK ADDRESSES...

OWN THE HEIGHT OF LUXURY

A COCKTAIL RECEPTION WELCOMING PACE DEVELOPMENT & THE RITZ-CARLTON RESIDENCES, BANGKOK AT MAHANAKHON TO SINGAPORE

6:30 PM - 8 PM, NOVEMBER 22, 2013
THE RITZ-CARLTON SUITE
THE RITZ-CARLTON, MILLENIA SINGAPORE

TO RSVP OR FOR MORE INFORMATION
STEPHEN CHOI
M + 65 9819 9555, Stephen@CBRE.com.sg

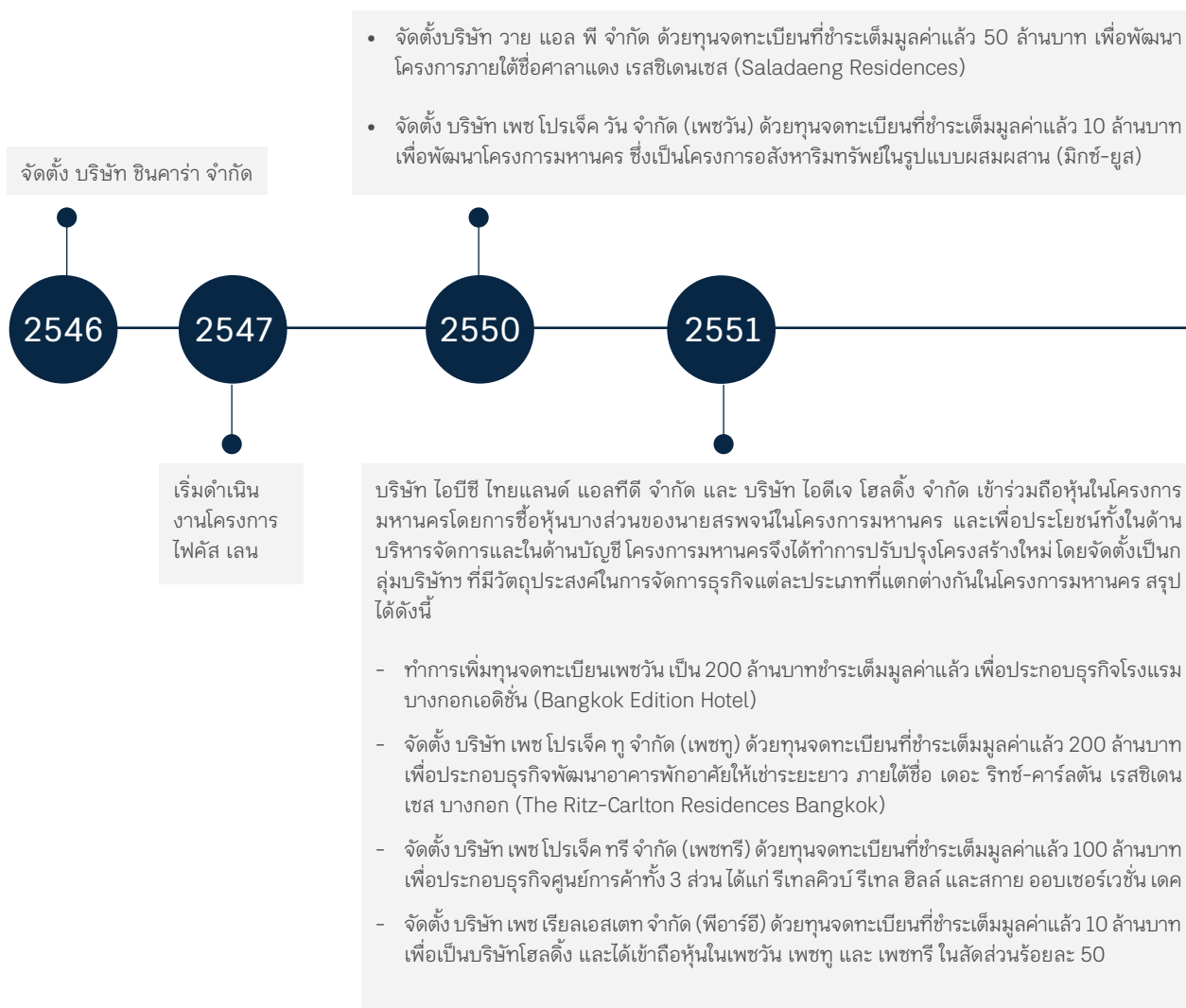


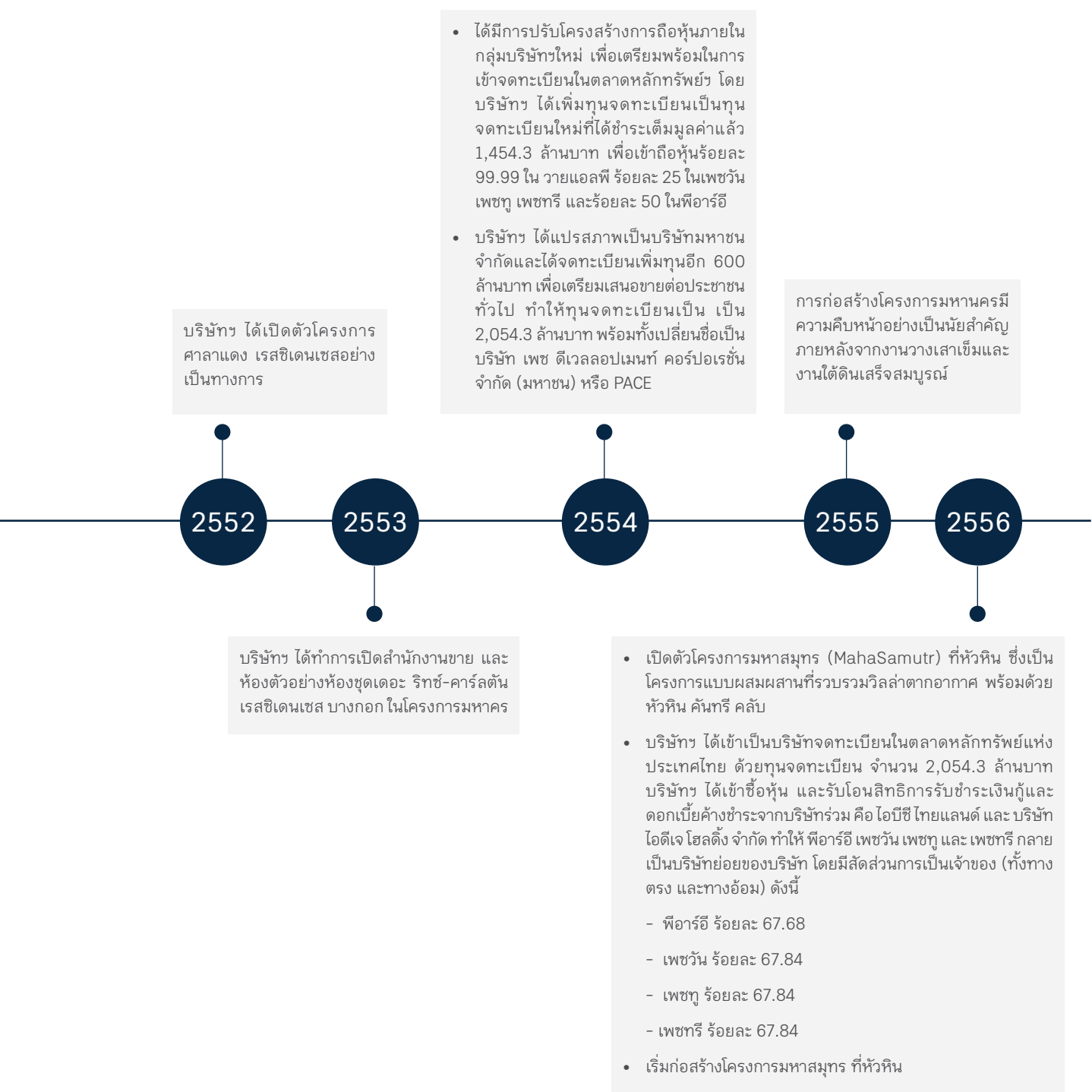


ความเป็นมาและการพัฒนาที่สำคัญ

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ) มีชื่อภาษาอังกฤษว่า “Pace Development Corporation Public Company Limited” ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เพื่อให้เช่าและ/หรือให้บริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนชำระเต็มมูลค่าแล้วจำนวน 2,054.3 ล้านบาท สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 87/2 อาคารซีอาร์ซี ออลซีซั่นสเพลส ชั้น 45 ถนนวิภาวดี แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

บริษัทฯ ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 1 กันยายน 2546 ภายใต้ชื่อ “บริษัท ชินคาร์รา จำกัด” ด้วยทุนจดทะเบียนที่ชำระเต็มมูลค่าแล้ว 2 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2546 นายสรพจน์ เตชะไกรศรี ได้เข้ามาซื้อหุ้น และทำการเพิ่มทุนจดทะเบียนโดยชำระเต็มมูลค่าเป็นเงิน 10 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งโครงการที่บริษัทฯ ได้เริ่มทำการพัฒนาเป็นโครงการแรกคือคอนโดมิเนียมพักอาศัยชื่อ โครงการไฟคัสเลน (Ficus Lane) ตั้งอยู่ซอยสุขุมวิท 44/1 ต่อมานายสรพจน์ เตชะไกรศรีได้ก่อตั้งบริษัทขึ้นอีกจำนวนหนึ่งเพื่อทำการพัฒนาโครงการต่างๆ โดยมีความมุ่งมั่นที่จะผู้นำตลาดอสังหาริมทรัพย์ในตลาดผู้บริโภคระดับไฮเอนด์ให้ได้ บริษัทฯ และกลุ่มบริษัท ได้มีพัฒนาการที่สำคัญพอสรุปได้ ดังนี้

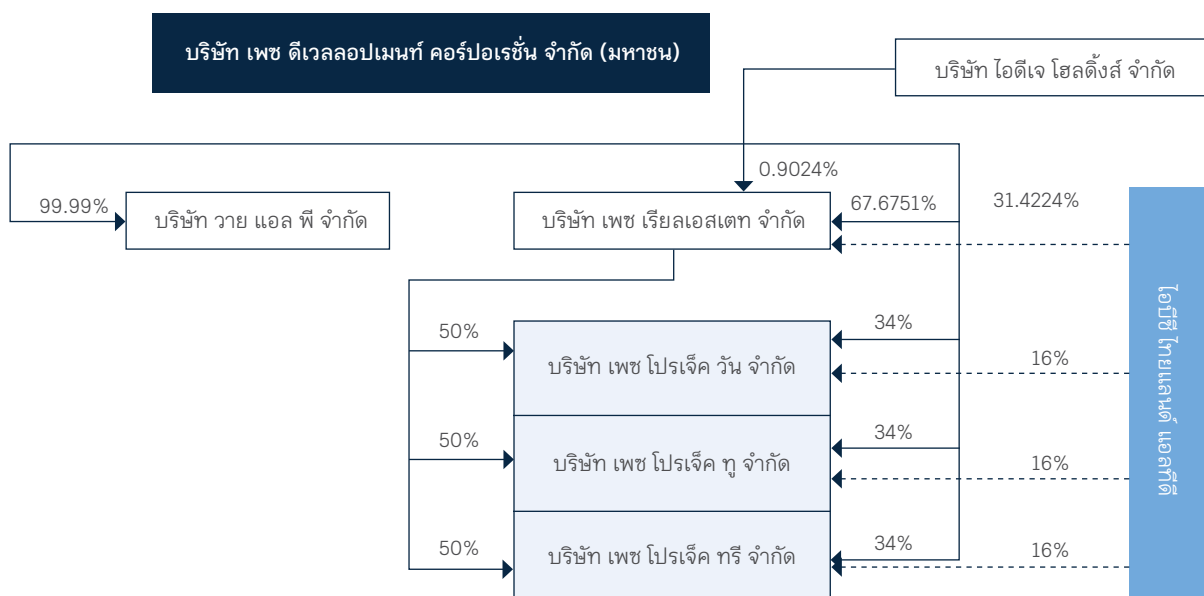




ภาพรวมของการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และ บริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มีบริษัทย่อย 5 บริษัท ได้แก่ บริษัท วาย แอล พี จำกัด (วาย แอล พี) บริษัท เพช เรียวเอสเตท จำกัด (พีอาร์ อี) บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด (เพชวัน) บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด (เพชทุ) และบริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด (เพชทรี)

แผนภูมิโครงสร้างของบริษัทฯ และ บริษัทย่อย เป็นดังนี้



หมายเหตุ : - โอบีซี ไทยแลนด์ แอลทีดี เป็นบริษัทสัญชาติอิสราเอลและจดทะเบียนจัดตั้งในประเทศอิสราเอล เป็นบริษัทในกลุ่มบริษัท อินดัสเทรียล บิลด์ิง คอร์ปอเรชั่น จำกัด (โอบีซี) ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เทล อาวีฟ ประเทศอิสราเอล

- บริษัท ไอดีเจ โฮลดิ้งส์ จำกัด เป็นบริษัทสัญชาติไทยและจดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทยเพื่อร่วมทุนในโครงการมหานคร

- ความเป็นเจ้าของทั้งทางตรงและทางอ้อมเท่ากับ $34\% + (50\% \times 67.6751\%) = 67.84\%$

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ และ บริษัทย่อยมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กำลังพัฒนาและพัฒนาเสร็จสิ้นแล้วอยู่ระหว่างการขายรวม 4 โครงการ ประกอบด้วย โครงการไฟคัส เลน โครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส โครงการมหานคร และ โครงการมหาสมุทร หัวหิน

| ชื่อโครงการ | เจ้าของโครงการ | ลักษณะโครงการ | ช่วงเวลาการก่อสร้าง |
|--|----------------|--|---------------------|
| 1. โครงการไฟคัส เลน (Ficus Lane) | บริษัทฯ | อาคารพักอาศัย อาคารสูง 7 ชั้น จำนวน 2 อาคาร จำนวน 70 ยูนิต บนถนนสุขุมวิท 44/1 | ปี 2547-2549 |
| 2. โครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส (Saladaeng Residences) | วายแอลพี | อาคารพักอาศัยระดับชูปเปอร์ลักซ์วรี อาคารสูง 25 ชั้น และชั้นใต้ดิน จำนวน 5 ชั้น จำนวนทั้งหมด 132 ยูนิต บนถนนศาลาแดง | ปี 2551-2554 |
| 3. โครงการมหานคร | | อาคารแบบผสมผสาน ติดกับสถานีรถไฟฟ้า บีทีเอส ชองนันทรี ริมถนนนราธิวาสราชนครินทร์ | ปี 2554-2558 |
| 3.1 โรงแรมบางกอกเอดิชั่น (Bangkok Edition) | เพชวัน | โรงแรมบูติค ระดับ 5 ดาว ริมถนน นราธิวาสราชนครินทร์ จำนวน 159 ห้อง | |
| 3.2 เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเซส บางกอก (The Ritz-Carlton Residences Bangkok) | เพชกู | อาคารพักอาศัยระดับชูปเปอร์ลักซ์วรี จำนวน 200 ยูนิต | ปี 2554-2558 |
| 3.3 ศูนย์การค้า | เพชทรี | ศูนย์การค้าแบบลักซ์วรี | |
| 3.3.1 อาคารคิวบ์ (รีเทล คิวบ์) | | พื้นที่เช่ารวมประมาณ 5,253 ตรม. | ปี 2554-2557 |
| 3.3.2 อาคารหลัก (รีเทล ฮิลล์ และ สกาย ออบเซอร์เวชั่น เดค) | | พื้นที่เช่ารวมประมาณ 2,434 ตรม. พื้นที่จุดชมวิวประมาณ 2,139 ตรม. | ปี 2554-2558 |
| 4. โครงการมหาสมุทร หัวหิน (MahaSamutr) | บริษัทฯ | วิลล่าตากอากาศจำนวน 81 หลัง และคันทรีคลับ ตั้งอยู่ในซอย 112 อ.หัวหิน จ.ประจวบคีรีขันธ์ | ปี 2556-2558 |

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ลักษณะของผลิตภัณฑ์และบริการ

บริษัท และ บริษัทย่อย มีรายได้จากการดำเนินโครงการต่างๆ ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

| ประเภทรายได้ | ดำเนินการ โดย | งบการเงินรวม | | | | | | | |
|-------------------------------|------------------|--------------|-------|---------|-------|---------|-------|--------|-------|
| | | 2553 | | 2554 | | 2555 | | 2556 | |
| | | รายได้ | % | รายได้ | % | รายได้ | % | รายได้ | % |
| 1. โครงการไฟค์ส เลน | บริษัท | - | - | - | - | 24.6 | 2.3 | 42.3 | 12.3 |
| 2. โครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส | วายุแอสพี | - | - | 1,041.3 | 94.7 | 914.3 | 83.9 | 245.1 | 71.0 |
| รวมรายได้จากการประกอบธุรกิจ | | - | - | 1,041.3 | 94.7 | 938.9 | 86.2 | 287.4 | 83.3 |
| 3. รายได้อื่น | | | | | | | | | |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ | | 1.4 | 6.0 | 1.6 | 0.1 | 1.9 | 0.2 | 3.9 | 1.1 |
| กำไรจากการขายหน่วยในอาคารชุด | | 10.3 | 43.5 | 0.4 | 0.0 | - | 0.0 | - | - |
| พักอาศัยและอุปกรณ์ให้เช่า | | | | | | | | | |
| ดอกเบี้ยรับ | | 1.6 | 6.9 | 36.6 | 3.3 | 104.4 | 9.6 | 32.3 | 9.4 |
| รายได้ค่าธรรมเนียมบริหาร | | - | - | 10.0 | 0.9 | 30.0 | 2.8 | 15.0 | 4.3 |
| กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน | | 7.7 | 32.5 | - | - | 0.5 | 0.0 | - | - |
| อื่นๆ* | | 2.5 | 10.5 | 8.8 | 0.8 | - | - | - | - |
| รายได้อื่น | | 0.1 | 0.6 | 1.5 | 0.1 | 13.2 | 1.2 | 6.6 | 1.9 |
| รวมรายได้อื่น | | 23.6 | 100.0 | 58.9 | 5.3 | 150.0 | 13.8 | 57.8 | 16.7 |
| รวมรายได้ | | 23.6 | 100.0 | 1,100.1 | 100.0 | 1,088.9 | 100.0 | 345.2 | 100.0 |

* รวมกำไรจากการจำหน่ายอุปกรณ์ รายได้จากการรับเงินค่าสินไหมทดแทน โอนกลับรายการเงินทดรองรับและจ่าย โอนกลับรายการเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ โอนกลับรายการเจ้าหนี้เงินประกันผลงาน

บริษัท และ บริษัทย่อย ประกอบธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ให้เช่าหรือให้บริการ โดยเน้นการพัฒนาโครงการอาคารพักอาศัยระดับไฮเอนด์ (high-end) ที่มีการออกแบบที่โดดเด่นเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัวและมีคุณภาพระดับสูงเพื่อตอบสนองโจทย์กลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่มีรูปแบบการดำเนินชีวิตในแบบเฉพาะเจาะจง มีความต้องการและมีรสนิยมการบริโภคสินค้าคุณภาพระดับดีเยี่ยม โดยมีรายละเอียดของแต่ละโครงการดังต่อไปนี้

โครงการในอดีต



FICUS LANE
Condominium

โครงการไฟคัส เลน (FICUS LANE)

บริษัทฯ ได้มีการพัฒนาโครงการไฟคัส เลน ซึ่งเป็นโครงการอาคารพักอาศัยโครงการแรกของบริษัทฯ โดยเริ่มดำเนินการก่อสร้างตั้งแต่ปี 2547 และก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2549 โดยมีรายละเอียดโครงการ ดังนี้

รายละเอียดโครงการ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556)

| | |
|---------------------------|--|
| ที่ตั้งโครงการ | ซอยสุขุมวิท 44/1 (พิชัยสวัสดิ์) ถนนสุขุมวิท เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร |
| พื้นที่โครงการ | 2-3-57 ไร่ (1,157 ตารางวา) |
| พื้นที่ขาย | ประมาณ 12,109.8 ตารางเมตร |
| ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร | ประมาณ 75,000 บาทต่อตารางเมตร |
| รายละเอียดโครงการ | อาคารพักอาศัย 2 อาคาร อาคารละ 7 ชั้น |
| จุดเด่นของโครงการ | <ul style="list-style-type: none"> ทำเลที่ตั้งที่ดี (Prime Location) โดยตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิท 44/1 และอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้า บีทีเอส สถานีพระโขนง มีระดับความเป็นส่วนตัวและความปลอดภัยสูง (High Level of Privacy and Security) |
| จำนวนหน่วย | ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 70 ยูนิต แบ่งเป็น <ul style="list-style-type: none"> ห้องชุดเพื่อพักอาศัย แบบ 1-3 ห้องนอน จำนวน 60 ยูนิต ห้องชุดเพื่อพักอาศัย แบบ 3-4 ห้องนอน จำนวน 6 ยูนิต ห้องชุดเพื่อพักอาศัยแบบ Penthouse จำนวน 4 ยูนิต |
| มูลค่าโครงการ | ประมาณ 910.0 ล้านบาท |
| ระยะเวลาในการก่อสร้าง | ปี 2547 - ปี 2549 |
| ระยะเวลาเสนอขาย | ปี 2547 - ปัจจุบัน* |
| ความคืบหน้าในการก่อสร้าง | ก่อสร้างแล้วเสร็จสมบูรณ์ร้อยละ 100.0 |
| ความคืบหน้าในการขาย | ยอดขายที่ทำสัญญาแล้วร้อยละ 95.2 ของจำนวนพื้นที่ขาย |
| สัดส่วนการรับรู้รายได้ | ร้อยละ 92.1 (จำนวน 67 ห้อง) |

* ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 โครงการไฟคัส เลน เหลือห้องชุดเพื่อพักอาศัยที่ทำสัญญาจะซื้อขายแล้ว แต่ยังไม่ได้ออน จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่รวม 366.6 ตร.ม. และมีห้องชุดที่ยังไม่ได้ขายอีกจำนวน 2 ยูนิต พื้นที่รวม 585.09 ตร.ม.



SALADAENG RESIDENCES

โครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส
(SALADAENG RESIDENCES)

รายละเอียดของโครงการมีดังนี้

รายละเอียดโครงการ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556)

| | |
|---------------------------|---|
| ที่ตั้งโครงการ | ซอยศาลาแดง 1 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร |
| พื้นที่โครงการ | 584 ตารางวา |
| พื้นที่ขาย | ประมาณ 13,087.9 ตารางเมตร |
| ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร | ประมาณ 180,000 บาทต่อตารางเมตร |
| รายละเอียดโครงการ | อาคารชุดพักอาศัยสูง 25 ชั้น โดยมีชั้นใต้ดินอีก 5 ชั้น |
| จุดเด่นของโครงการ | <ul style="list-style-type: none"> ทำเลใจกลางเมือง (Prime Location) โดยตั้งอยู่ในซอยศาลาแดง 1 ซึ่งสามารถเข้าออกได้ถึง 3 ถนนหลัก ได้แก่ ถนนสีลม ถนนสาทร และ ถนนพระราม 4 อาคารพักอาศัยอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้า บีทีเอส สถานีศาลาแดง และ สถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน สถานีลุมพินี อาคารพักอาศัยอยู่ใกล้กับสวนลุมพินี ซึ่งเป็นสวนสาธารณะขนาดใหญ่ ใจกลางกรุงเทพมหานคร อุปกรณ์อำนวยความสะดวกครบครัน อาคารพักอาศัยมีระดับความเป็นส่วนตัวและความปลอดภัยสูง (High Level of Privacy and Security) |
| จำนวนหน่วย | <p>ห้องชุดเพื่อพักอาศัย จำนวน 132 ยูนิต แบ่งเป็น</p> <ul style="list-style-type: none"> ห้องชุดเพื่อพักอาศัย แบบ 1 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 60-66 ตร.ม. จำนวน 50 ยูนิต ห้องชุดเพื่อพักอาศัย แบบ 2 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 89-121 ตร.ม. จำนวน 67 ยูนิต ห้องชุดเพื่อพักอาศัย แบบ 3 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 161-206 ตร.ม. จำนวน 12 ยูนิต ห้องชุดเพื่อพักอาศัย แบบ Penthouses ขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 211-393 ตร.ม. จำนวน 3 ยูนิต |
| มูลค่าโครงการ | ประมาณ 2,338 ล้านบาท |
| ระยะเวลาในการก่อสร้าง | ปี 2551 - ปี 2554 |
| ระยะเวลาเสนอขาย | ตั้งแต่ไตรมาสที่ 4 ปี 2551 - ปัจจุบัน* |
| ความคืบหน้าในการก่อสร้าง | งานโดยรวมแล้วเสร็จ ร้อยละ 100.0 |
| ความคืบหน้าในการขาย | ยอดขายที่ทำสัญญาแล้วร้อยละ 99.0 ของพื้นที่โครงการ |
| สัดส่วนการรับรู้รายได้ | ร้อยละ 94.7 (จำนวน 127 ห้อง) |

* ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 โครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส คงเหลือห้องชุดเพื่อพักอาศัยที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์อีกจำนวน 5 ห้อง พื้นที่รวม 689.11 ตร.ม. ซึ่งมีลูกค้าทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว 4 ห้อง พื้นที่รวม 562.44 ตร.ม.

โครงการปัจจุบัน



Maha Nakhon

โครงการมหานคร

มหานคร เป็นโครงการที่มีรูปแบบการใช้งานแบบผสมผสาน (Mixed-Use) ประกอบด้วย 1) ที่พักอาศัยระดับซูเปอร์ ลักซ์วรี แบรินด์ เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน 2) โรงแรมลักซ์วรี บูติค ระดับ 5 ดาว แบรินด์ บางกอกเอดิชั่น บริหารโดย เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน ไฮเต็ล คัมพานี และ 3) พื้นที่ไลฟ์สไตล์รีเทล ซึ่งประกอบด้วย รีเทล คิวบ์ รีเทล ฮิลล์ และพื้นที่จุดชมวิว สกาย ออบเซอร์เวชั่น เดค

ความโดดเด่น

“มหานคร” ถูกออกแบบให้เสมือนโอบล้อมด้วยริบิ้นสามมิติหรือ “พิกเซล” ตลอดความสูงของตัวอาคารก่อให้เกิดโครงสร้างที่โดดเด่น สะดุดตาและมีรูปลักษณะพิเศษ ที่เป็นพื้นที่ซึ่งล้อมรอบไปด้วยกระจก ราวกับลอยอยู่บนฟ้า เพื่อมอบทิวทัศน์แบบพาโนรามาให้ผู้พักอาศัย มีพื้นที่ใช้สอยภายนอกและภายในอาคารที่กว้างขวาง

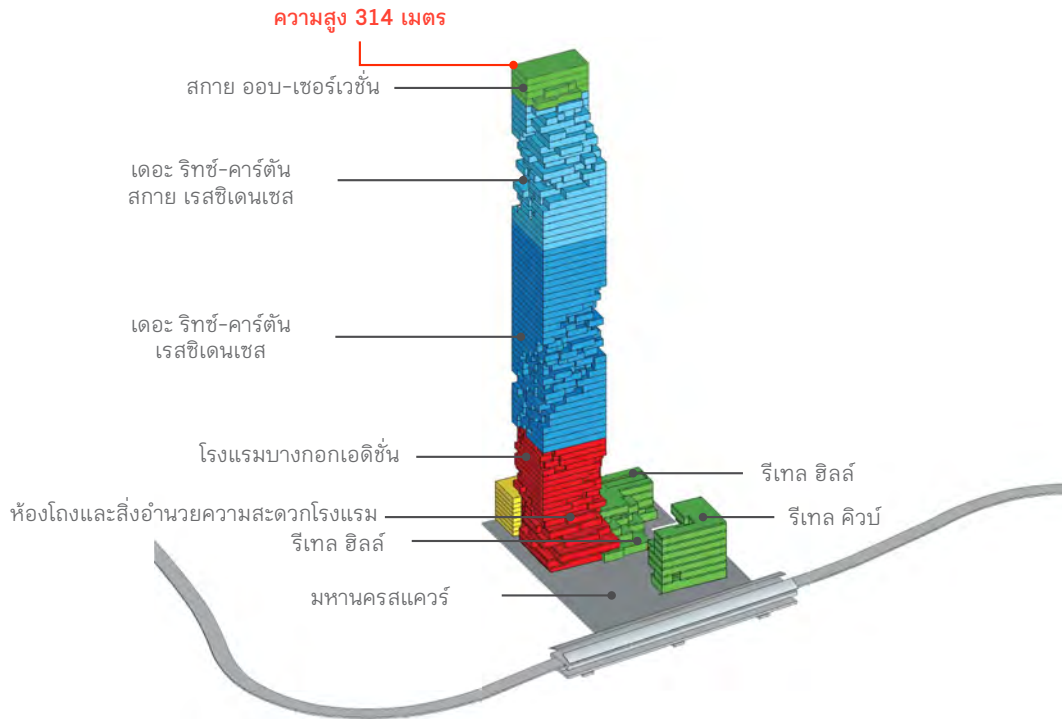
เมื่อแล้วเสร็จ มหานคร จะมีความสูง 314 เมตร และเป็นโครงการอาคารที่สูงที่สุดในประวัติศาสตร์ของกรุงเทพฯ โดยโครงการแบบผสมผสาน (Mixed-Use) นี้ได้รับการออกแบบเพื่อเสริมความงดงามให้กับภูมิทัศน์ของกรุงเทพฯ และจะเป็นสถาปัตยกรรมแลนด์มาร์คที่สวยงามอลังการ เคียงคู่เมืองหลวงของประเทศไทย

ความเป็นมาของโครงการ

บริษัทฯ ได้ร่วมกับบริษัท โอบีซี ไทยแลนด์ แอลทีดี จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท อินดัสเทรียล บิลด์ิง คอร์ปอเรชั่น จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ไทย อาวีฟ ประเทศอิสราเอล บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ (โดยบริษัท อินดัสเทรียล บิลด์ิง คอร์ปอเรชั่น จำกัด เป็นบริษัทในเครือ ฟิชแมน กรุ๊ป ซึ่งเป็นกลุ่มบริษัทลงทุนอิสระด้านอสังหาริมทรัพย์ ศูนย์การค้า สื่อสาร และ โครงการคมนาคมขนาดใหญ่จากประเทศอิสราเอล) ในการก่อตั้ง ฟิอาร์อี เพชวัน เพชทุ และ เพชทรี ดำเนินการพัฒนาโครงการมหานคร ซึ่งดำเนินการบริหารหลักโดยคณะผู้บริหารของบริษัทฯ บนพื้นที่ขนาดประมาณ 9 ไร่ 1 งาน 51.1 ตร.ว. ตั้งอยู่ใจกลางศูนย์กลางเขตธุรกิจที่เชื่อมโยงระหว่างถนนสีลมและถนนสาทร ที่ตั้งโครงการอยู่ติดกับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสสถานีช่องนนทรี โดยโครงการมหานครจะมีการใช้ประโยชน์ของโครงการในลักษณะผสมผสาน (Mixed-Use) โดยลักษณะตัวอาคารจะเป็นแลนด์มาร์คที่โดดเด่นด้านสถาปัตยกรรมและจะเป็นตึกที่สูงที่สุดของกรุงเทพฯ เมื่อเสร็จสมบูรณ์ โครงการมหานคร นอกจากอาคารที่จอดรถแล้วจะประกอบไปด้วยอาคารหลัก 2 อาคาร ดังนี้

| อาคาร | ความสูง | การใช้ประโยชน์พื้นที่ | ระยะเวลาการก่อสร้าง |
|----------------------------|----------|---|---------------------|
| 1. อาคารหลัก (Main Tower) | 77 ชั้น* | <ul style="list-style-type: none"> รีเทล ฮิลล์ (ชั้น 1-5) โรงแรม (ชั้น 1-20)* อาคารพักอาศัย (ชั้น 23 -73) พื้นที่จุดชมวิว สกาย ออบ-เซอร์เวชั่น เดค (ชั้น 74-77) | ปี 2554 - ปี 2558 |
| 2. อาคารคิวบ์ (Cube Tower) | 7 ชั้น | รีเทล คิวบ์ | ปี 2554 - ปี 2557 |

* เป็นการจัดชั้นของฝ่ายขายโครงการโดยมีการเว้นเลขที่ชั้นที่ 21 และ 22 ซึ่งเป็นชั้นรอยต่อระหว่างส่วนของโรงแรมและส่วนของอาคารพักอาศัย และมีการนับชั้น Transfer Floor ซึ่งมีจำนวนรวม 6 ชั้น เป็น 3 ชั้น รวมมีจำนวนชั้นของอาคารมหานครทั้งสิ้น 72 ชั้น ซึ่งสอดคล้องกับจำนวนชั้นของอาคารมหานครที่ทางบริษัทฯ ยื่นแบบคำขออนุญาตก่อสร้างต่อกรม.



โดยทั้ง 2 อาคารดังกล่าวจะประกอบไปด้วย ส่วนของโรงแรม ลักซ์วรี บูติกระดับ 5 ดาว อาคารพักอาศัย (สิทธิการเช่าระยะยาว)* ระดับซูเปอร์ลักซ์วรี และศูนย์การค้าที่ประกอบไปด้วยร้านค้าชั้นนำระดับโลก และพื้นที่จุดชมวิว สกาย ออบเซอร์เวชัน เดค ดังนี้

โรงแรม

โรงแรมบางกอกเอดิชั่น
(Bangkok Edition)

อาคารพักอาศัย

เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเชส บางกอก
(The Ritz-Carlton Residences Bangkok)

ศูนย์การค้า

รีเทล คิวบ์ (Retail Cube)
รีเทล ฮิลล์ (Retail Hill) และ สกาย
ออบเซอร์เวชัน เดค (Sky Observation Deck)

EDITION



MAHA
NAKHON

- โรงแรมระดับซูเปอร์ลักซ์วรี ภายใต้แบรนด์ใหม่ของกลุ่มแมริออท บริหารงานโดย เดอะริทซ์-คาร์ลตัน โฮเทล คัมพานี (The Ritz-Carlton Hotel Company)

- ห้องชุดเพื่อพักอาศัยระดับซูเปอร์ลักซ์วรี ภายใต้แบรนด์ที่พักอาศัยที่มีชื่อเสียงระดับโลก
- สิทธิการเช่าระยะยาว 103 ปี*
- ผู้อยู่อาศัยจะได้รับสิ่งอำนวยความสะดวกเทียบเท่ากับการพักในโรงแรมลักซ์วรี ระดับ 5 ดาว

- ศูนย์การค้าที่เน้นร้านอาหารและเครื่องดื่มที่มีชื่อเสียงระดับโลก อาทิ ไว้ก เลานจ์ (Vogue Lounge) และร้านอาหารลิตเดอ ลีเย เดลโจเอล โรบูซง (L'Atelier de Joel Robuchon) เพื่อตอบสนองวิถีชีวิตของผู้พักอาศัยและพนักงานในสำนักงานบริเวณใกล้เคียง

* เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2557 บริษัทย่อยได้ซื้อที่ดินบริเวณโครงการมหานครและเปลี่ยนกรรมสิทธิ์การถือครองในโครงการมหานคร จากรูปแบบการเช่าระยะยาวหรือลีสโฮลด์ เป็นแบบถือครองกรรมสิทธิ์อย่างสมบูรณ์ หรือฟรีโฮลด์ เป็นที่เรียบร้อยแล้ว



รายละเอียดโครงการมหานคร

| | |
|--|---|
| ที่ตั้งโครงการ | ที่ดินถนนราวิวาสราชนครินทร์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร |
| พื้นที่โครงการ | 9 ไร่ 1 งาน 51.1 ตร.วา |
| รายละเอียดโครงการ | อาคาร 3 อาคาร 1. อาคารหลัก ทาวเวอร์ เพื่อพัฒนาเป็นศูนย์การค้า โรงแรม และ อาคารพักอาศัย 2. อาคารคิวิบ์ โลว์ไรส์ เพื่อพัฒนาเป็นศูนย์การค้า 3. อาคารจอดรถยนต์ |
| ระยะเวลาในการก่อสร้าง | 1. อาคารหลัก ปี 2554 – 2558 2. อาคารคิวิบ์ ปี 2554 – 2557 3. อาคารจอดรถยนต์ ปี 2557 – 2558 |
| ระยะเวลาเสนอขาย | 1. อาคารหลัก ปี 2552 – 2558 2. อาคารคิวิบ์ ปี 2555 – 2557 |
| จุดเด่นของโครงการ | <ul style="list-style-type: none"> • ทำเลที่ตั้ง : ตั้งอยู่ริมถนนราวิวาสราชนครินทร์ติดรถไฟฟ้าบีทีเอสสถานีช่องนนทรี • รูปแบบอาคาร : แนวคิดการออกแบบให้ตัวอาคารเสมือนถูกโอบล้อมด้วยริบิ้นสามมิติหรือ “ฟิกเชล” ซึ่งเป็นพื้นที่ซึ่งล้อมไปด้วยกระจก ทำให้ผู้พักอาศัยจะมีมุมมองทิวทัศน์แบบพาโนรามา และเป็นอาคารที่มีความสูงที่สุดในประเทศไทย • ลักษณะโครงการแบบผสมผสาน (Mixed-Use): ประกอบด้วย <ol style="list-style-type: none"> 1. โรงแรม : โรงแรมลักซ์วรี บูติค ระดับ 5 ดาว ภายใต้แบรนด์ใหม่ของกลุ่มแมริออท บริหารงานโดย เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน โฮเต็ล คัมพานี (The Ritz-Carlton Hotel Company) 2. อาคารพักอาศัย : ห้องชุดเพื่อพักอาศัยระดับซูเปอร์ลักซ์วรี ภายใต้แบรนด์ ที่พักอาศัยที่มีชื่อเสียงระดับโลก เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเชส บางกอก 3. ศูนย์การค้า : ศูนย์การค้าที่มีแหล่งรวมร้านค้าชั้นนำระดับโลกและมีร้านค้าที่ตอบสนองต่อความต้องการในชีวิตประจำวันอย่างครบถ้วน โดยในส่วนของศูนย์การค้าจะมี 2 ส่วน คือ ส่วนของอาคารคิวิบ์ คือ ริเทล คิวิบ์ และส่วนของอาคารหลัก คือ ริเทล ฮิลล์ และพื้นที่จุดชมวิว สกาย ออปเชอร์เวชัน เดค (Sky Observation Deck) โดยในส่วนของ ริเทล คิวิบ์จะมีทางเชื่อมกับรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีช่องนนทรีโดยตรง |
| ความคืบหน้าในการก่อสร้าง (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556) | 1. อาคารหลัก (ส่วนโรงแรม) ร้อยละ 13.38 (ส่วนอาคารพักอาศัย) ร้อยละ 19.37 ริเทล ฮิลล์ และพื้นที่จุดชมวิว สกาย ออปเชอร์เวชัน เดค (Sky Observation Deck) ร้อยละ 16.4 2. อาคารคิวิบ์ ร้อยละ 76.72 3. อาคารจอดรถยนต์ ยังไม่ได้ดำเนินการก่อสร้าง |

รายละเอียดของแต่ละอาคารในโครงการมหานคร



อาคารหลัก
(ส่วนอาคารพักอาศัย เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเชส)

รายละเอียดอาคารหลัก

| | |
|----------------------------------|--|
| พื้นที่โครงการ | ประมาณ 93,612 ตารางเมตร (รวมพื้นที่ส่วนที่จอดรถและงานระบบที่ได้รับการปันส่วนแล้ว) |
| พื้นที่เช่าระยะยาว** | ประมาณ 47,915 ตารางเมตร |
| ราคาให้เช่าเฉลี่ยต่อตารางเมตร | ประมาณ 250,000 บาทต่อตารางเมตร |
| กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย | นักลงทุนทั้งชาวไทย และชาวต่างชาติ |
| จำนวนยูนิต | อาคารพักอาศัย จำนวนประมาณ 200 ยูนิต แบ่งเป็น <ul style="list-style-type: none"> ห้องชุดเพื่อพักอาศัยแบบ 3 - 5 ห้องนอน (The Ritz-Carlton Sky Residences) ขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 274 - 728 ตร.ม. จำนวน 37 ยูนิต ห้องชุดเพื่อพักอาศัยแบบ 2 - 3 ห้องนอน (The Ritz-Carlton Tower Residences) ขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 125 - 310 ตร.ม. จำนวน 163 ยูนิต |
| ความคืบหน้าในการให้เช่าระยะยาว** | มูลค่าห้องชุดเพื่อพักอาศัยระยะยาวที่ทำสัญญาเช่าระยะยาวแล้วจำนวน 112 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 45.9* ของพื้นที่ทั้งหมดของทั้งหมด |
| เงื่อนไขการชำระเงิน | เงินจองเงินทำสัญญาและเงินดาวน์: เงินจองและเงินทำสัญญาประมาณร้อยละ 15 ของราคาห้องชุดเพื่อพักอาศัย และเงินดาวน์ประมาณร้อยละ 20 จำนวนงวดผ่อนดาวน์: 1 - 36 งวด ขึ้นอยู่กับระยะเวลาที่เหลือของการพัฒนาโครงการ เงินโอน: ประมาณร้อยละ 65 ของราคาขาย |

* ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 โครงการเดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเชส บางกอก มีลูกค้าที่ได้ทำสัญญาเช่าระยะยาวรวม 112 ยูนิต คิดเป็นพื้นที่รวม 21,999.86 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 45.9 % ของพื้นที่ให้เช่ารวมจำนวน 47,915 ตารางเมตร และคิดเป็นมูลค่าเช่าตามสัญญารวม 5,551.8 ล้านบาท นอกจากนี้ยังมีลูกค้าที่ได้ทำสัญญาจองรวม 10 ยูนิต คิดเป็นพื้นที่รวม 2,750 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 5.7% ของพื้นที่ให้เช่ารวม และคิดเป็นมูลค่าเช่าตามสัญญาจองรวม 807.3 ล้านบาท รวมเป็นลูกค้าที่ได้ทำสัญญาเช่าและสัญญาจองทั้งสิ้นรวม 122 ยูนิต คิดเป็นพื้นที่รวม 24,749.86 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 51.7% ของพื้นที่ให้เช่ารวม และคิดเป็นมูลค่าเช่าตามสัญญารวม 6,359.0 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ ยังไม่มีการรับรู้รายได้จากมูลค่าให้เช่าระยะยาวตามสัญญาดังกล่าว โดยจะรับรู้เป็นรายได้เมื่องานก่อสร้างเสร็จและมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อแล้ว

** เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2557 บริษัทฯ ย่อยได้ซื้อที่ดินบริเวณโครงการมหานครและเปลี่ยนกรรมสิทธิ์การถือครองในโครงการมหานคร จากรูปแบบการเช่าระยะยาว หรือ ลีสโฮลด์ เป็นแบบถือครองกรรมสิทธิ์อย่างสมบูรณ์ หรือฟรีโฮลด์ เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

รายละเอียด อาคารหลัก (ส่วนโรงแรม)

| | |
|---------------------|---|
| พื้นที่โครงการ | ประมาณ 39,682 ตารางเมตร (รวมพื้นที่ส่วนที่จอดรถและงานระบบที่ได้รับการปันส่วนแล้ว) |
| จำนวนห้องพัก | 159 ห้อง |
| กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย | นักธุรกิจและนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ |



อาคารหลัก (ส่วนศูนย์การค้า – รีเทล ฮิลล์และพื้นที่จุดชมวิว
สกาย ออบเซอร์เวชั่น เดค)

รายละเอียด

| | |
|---------------------|---|
| พื้นที่โครงการ | ประมาณ 10,624 ตารางเมตร (รวมพื้นที่ส่วนที่จอดรถและงานระบบที่ได้รับการปันส่วนแล้ว) |
| พื้นที่ให้เช่า | 2,434 ตารางเมตร (รีเทล ฮิลล์) 2,139 ตารางเมตร (พื้นที่จุดชมวิว สกาย ออบเซอร์เวชั่น เดค) |
| กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย | ผู้ที่พักอาศัยในโรงแรม และอาคารพักอาศัยของโครงการมหานครและบริเวณใกล้เคียง รวมทั้งพนักงาน สำนักงานต่างๆ ที่อยู่รอบศูนย์การค้า อาทิ คอนโดมิเนียม ดี อินฟินิตี้ และคอนโดมิเนียม เดอะเม้าท์ อาคาร สำนักงานเอเชีย เซ็นเตอร์ เอ็มไพร์ ทาวเวอร์ และ บางกอกซิตี้ ทาวเวอร์ |



อาคารคิวบี (ศูนย์การค้า – รีเทล คิวบี)

รายละเอียด

| | |
|---|---|
| พื้นที่โครงการ | ประมาณ 9,852 ตารางเมตร (รวมพื้นที่ส่วนที่จอดรถและงานระบบที่ได้รับการปันส่วนแล้ว) |
| พื้นที่ให้เช่า | 5,253 ตารางเมตร |
| กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย | ผู้ที่พักอาศัยในโรงแรม และอาคารพักอาศัยของโครงการมหานครและบริเวณใกล้เคียง รวมทั้งพนักงาน สำนักงานต่างๆ ที่อยู่รอบศูนย์การค้า อาทิ คอนโดมิเนียม ดี อินฟินิตี้ และคอนโดมิเนียม เดอะเม้าท์ อาคาร สำนักงานเอเชีย เซ็นเตอร์ เอ็มไพร์ ทาวเวอร์ และ บางกอกซิตี้ ทาวเวอร์ |
| ตัวอย่างโครงการของผู้ประกอบการอื่น ที่อยู่ในบริเวณเดียวกัน | <ul style="list-style-type: none"> คิว เอ๊าส์ ลุมพินีไลฟ์เซ็นเตอร์ (Q.House Lumpini Life Center) ซิตี วีวา (City Viva) |



MAHASAMUTR HUAHIN

โครงการมหาสมุทร

“โครงการมหาสมุทร” เป็นวิลล่าตากอากาศและคันทรีคลับสุดหรู
ที่หัวหิน มาพร้อมกับทะเลสาบและหาดทรายที่มนุษย์สร้างขึ้น
(man made)

โครงการมหาสมุทรสร้างสรรค์สภาพแวดล้อมที่หรูหราและปลอดภัย
เหมาะสำหรับเป็นที่พักผ่อนและทำกิจกรรมร่วมกันของทุกคนใน
ครอบครัว ทะเลสาบในโครงการ “มหาสมุทร” มีความยาวกว่า 800 เมตร
บนพื้นที่ประมาณ 72,000 ตร.ม. ทำให้วิลล่าทุกหลังสามารถมองเห็น
ทิวทัศน์อันงดงามของทะเลสาบ รื่นรมย์ไปกับบรรยากาศในการพักผ่อน
อาศัยริมน้ำ มีกิจกรรมและกีฬาทางน้ำต่างๆให้เลือกมากมาย เช่น วัยน้ำ
แพดเดิลบอร์ด ดำน้ำ

ด้วยเทคโนโลยีทันสมัยจากคริสตัล ลาภูนส์ คอร์ปอเรชั่น สีและคุณภาพ
ของน้ำจะได้รับการตรวจสอบและดูแลรักษาอย่างพิถีพิถัน เพื่อความเป็น
มิตรแก่สิ่งแวดล้อมและการประหยัดพลังงาน

รายละเอียดโครงการมหาสมุทร (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556)

| | |
|--|--|
| ที่ตั้งโครงการ | ซอย 112 อ. หัวหิน จ.ประจวบคีรีขันธ์ |
| พื้นที่โครงการ | ประมาณ 128 ไร่ 2 งาน 84.9 ตารางวา |
| พื้นที่ขาย | 81 ลักซ์วี วิลล่า |
| ราคาขาย | ประมาณ 40 ล้านบาทต่อหลัง |
| รายละเอียดโครงการ | ที่พักอาศัย: มหาสมุทร วิลล่า (วิลล่าตากอากาศประมาณ 81 หลัง) คันทรี คลับ: หัวหิน คันทรี คลับ บริหารจัดการโดย เพช และสนับสนุนโดย โอแอลซี (สำหรับสมาชิก และ ผู้พักอาศัย) บิซคลับ: มหาสมุทร บิซ คลับ บริหารจัดการโดย เพช และสนับสนุนโดย โอแอลซี (สำหรับผู้พักอาศัย) |
| มูลค่าโครงการ | ประมาณ 3,280 ล้านบาท (ไม่รวมมูลค่าของเดอะคันทรี คลับ) |
| ระยะเวลาในการก่อสร้าง | เริ่มก่อสร้างในไตรมาสที่ 3 ปี 2556 - 2558 |
| ระยะเวลาเสนอขาย | เปิดตัวและเปิดสำนักงานขายโครงการมหาสมุทรในไตรมาสที่ 3 ปี 2557 |
| จุดเด่นของโครงการ | ทะเลสาบในโครงการ “มหาสมุทร” มีความยาวกว่า 800 เมตรบนพื้นที่ประมาณ 72,000 ตร.ม. |
| ความคืบหน้าในการก่อสร้าง (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556) | การปรับหน้าดิน พื้นผิวบริเวณพื้นที่ในโครงการสำเร็จไปแล้วประมาณร้อยละ 55.08 |

การตลาดและการแข่งขัน

1. การตลาด

บริษัท และ บริษัทย่อย ได้กำหนดกลยุทธ์ในการแข่งขัน ในธุรกิจอาคารพักอาศัย ศูนย์การค้าและโรงแรม ดังนี้

ธุรกิจอาคารพักอาศัย

กลยุทธ์ในการแข่งขัน

ด้านทำเลที่ตั้ง

บริษัท ให้ความสำคัญกับการเลือกทำเลที่ตั้งของโครงการเป็นอย่างมาก เนื่องจากทำเลที่ตั้งของโครงการถือเป็นปัจจัยสำคัญในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัท จะเลือกโครงการที่อยู่ในเขตศูนย์กลางธุรกิจ ใกล้แหล่งคมนาคม เดินทางสะดวก เช่น โครงการมหานคร ที่มีทำเลที่ตั้งอยู่ระหว่างถนนสีลมและถนนสาทร ติดกับรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีช่องนนทรี ซึ่งอยู่ในพื้นที่ที่มีการขยายตัวทั้งในส่วนของอาคารสำนักงานและที่พักอาศัยที่เกิดขึ้นใหม่ซึ่งจะกลายเป็นชุมชนที่มีกำลังซื้อสูงขนาดใหญ่ในอนาคต

นอกเหนือจากการเลือกทำเลที่ตั้งในเขตศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานครแล้ว บริษัท ยังมีความสนใจที่จะลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเขตจังหวัดเมืองท่องเที่ยวสำคัญในประเทศไทยด้วย อาทิ การซื้อที่ดินในเขตหัวหิน จ.ประจวบคีรีขันธ์ เพื่อพัฒนาโครงการบ้านพักตากอากาศหรือโครงการมหาสมุทร เป็นต้น

ด้านผลิตภัณฑ์

บริษัท มุ่งเน้นรูปแบบในการพัฒนาโครงการให้เหมาะสมกับศักยภาพของที่ดินแต่ละแปลง ดังนั้นจึงมิได้จำกัดการพัฒนาไว้เพียงแค่อาคารเพื่อพักอาศัยเท่านั้น แต่หากที่ดินที่บริษัท ได้มามีความเหมาะสมในการพัฒนาโครงการในลักษณะอื่น โครงการก็จะถูกออกแบบพัฒนาเพื่อให้สามารถใช้ศักยภาพที่ดินอย่างเต็มที่ที่เป็นประโยชน์สูงสุดของบริษัท ดังจะเห็นได้จากการพัฒนาโครงการมหานครซึ่งถูกออกแบบให้เป็นโครงการที่มีการใช้สอยแบบผสมผสาน (Mixed-Use) โดยโครงการดังกล่าวจะมีทั้งในส่วนศูนย์การค้า โรงแรม และพื้นที่พักอาศัยอยู่ภายในโครงการเดียวกัน เพื่อให้เหมาะสมกับพื้นที่ในย่านธุรกิจใจกลางเมืองกรุงเทพมหานคร

นอกจากการพัฒนาโครงการให้เหมาะสมกับแต่ละพื้นที่โดยมีแนวความคิดใหม่ๆ ทันสมัยแล้ว สิ่งสำคัญที่ไม่ยิ่งหย่อนกว่ากันคือมาตรฐานในคุณภาพของผลิตภัณฑ์ เนื่องจากตลาดเป้าหมายของบริษัท เป็นกลุ่มลูกค้าระดับบน (ลูกค้าที่มีกำลังซื้อสูง) และเน้นความเป็นซูเปอร์ลักซ์วรี ดังนั้น จึงมีความคาดหวังสูงต่อผลิตภัณฑ์ที่จะได้รับ บริษัท ได้กำหนดให้มีมาตรการในการตรวจสอบคุณภาพที่เข้มข้นภายใต้นโยบาย Zero Defect ก่อนการส่งผลิตภัณฑ์ให้กับลูกค้า ซึ่งบริษัท ได้รับคำชื่นชมเป็นอย่างมากจากลูกค้าในการส่งมอบห้องชุดในโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเชส

ด้านกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

บริษัท ได้ตระหนักถึงความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นสำคัญ โดยไม่ได้เน้นถึงกลุ่มลูกค้าที่มีความต้องการในระดับซูเปอร์ลักซ์วรีเพียงอย่างเดียว ทั้งนี้บริษัท จะทำการศึกษาความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายไปพร้อมกับการกำหนดลักษณะรูปแบบของโครงการเพื่อให้สามารถตอบโจทย์ความต้องการของกลุ่มลูกค้าได้อย่างดีที่สุด อาทิ โครงการมหานครซึ่งประกอบด้วย ส่วนอาคารที่พักอาศัย โรงแรม และ ศูนย์การค้า นั้น บริษัท ได้มีการศึกษาความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายซึ่งมีทั้งกลุ่มลูกค้าชาวไทยในเขตศูนย์กลางธุรกิจ กลุ่มลูกค้านักท่องเที่ยวรวมถึงนักลงทุนชาวต่างชาติที่มีรสนิยมและชื่นชอบการดำเนินชีวิตที่ทันสมัยมีมาตรฐานในระดับสากลเป็นตัวคัดสรรแบรนด์โรงแรมที่จะมาใช้ในโครงการ และพบว่าโรงแรมเหมาะกับการใช้บางกอกเอดิชั่น และอาคารพักอาศัยเหมาะกับการใช้ เดอะริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเชส ซึ่งทั้งสองแบรนด์เป็นแบรนด์โรงแรมลักซ์วรีบูติค ระดับ 5 ดาว บูติคและอาคารพักอาศัยระดับสากลในกลุ่มแมริออท บริหารโดย เดอะริทซ์-คาร์ลตัน โฮเทล คัมพาณี

ด้านราคา

บริษัท มีนโยบายในการตั้งราคาขายไว้ในระดับที่สามารถแข่งขันได้เมื่อเทียบกับราคาดตลาดในระดับเดียวกัน โดยพิจารณาจากความเหมาะสมและสอดคล้องของปัจจัยต่างๆ เช่น ความเป็นเอกลักษณ์ของอาคาร ทำเลที่ตั้งของโครงการ ชื่อเสียงของที่พักอาศัย สิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการ ทศณียภาพของห้องชุดเพื่อพักอาศัย ความเหมาะสมของแต่ละโครงการ ระดับกำไรที่เหมาะสม เป็นต้น โดยบริษัท เน้นถึงความคุ้มค่าคุ้มราคาของลูกค้าที่ได้รับเมื่อเทียบกับคุณภาพสินค้า

กลยุทธ์ในการดำเนินงาน

บริษัท เน้นการทำงานโดยทีมงานมืออาชีพ (Professional) จึงได้จัดจ้างทีมผู้บริหารและพนักงานที่มีคุณภาพและประสบการณ์สูง รวมทั้งมีการคัดเลือกทีมงานที่มีชื่อเสียงในการดำเนินงานด้านต่างๆ เข้ามาร่วมงาน

ด้านการตลาดและประชาสัมพันธ์

บริษัท มีนโยบายด้านการตลาดและประชาสัมพันธ์ โดยเน้นสื่อประชาสัมพันธ์ที่สามารถเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายระดับบนได้อย่างมีประสิทธิภาพ เช่น การตลาดโดยตรง (Direct Marketing) ซึ่งจะทำให้สามารถสื่อสารถึงตัวผลิตภัณฑ์ให้แก่กลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้โดยตรงและยังใช้งบประมาณน้อยกว่าการประชาสัมพันธ์ในรูปแบบอื่น หรือการสร้างห้องตัวอย่าง (Mock up room) เพื่อให้ลูกค้าได้สัมผัสกับลักษณะการจัดวางห้อง วัสดุที่ใช้ บรรยากาศของโครงการ เพื่อที่ลูกค้าจะได้ตัดสินใจซื้อได้อย่างมั่นใจและรวดเร็ว เป็นต้น

นอกจากนี้ บริษัท ได้จัดให้มีการออกแสดงโครงการอาคารพักอาศัย (Road Show) แก่ลูกค้าในต่างประเทศเพื่อเป็นการประชาสัมพันธ์และนำเสนอข้อมูลให้แก่กลุ่มลูกค้าเป้าหมายโดยตรง

ด้านการจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

บริษัท มีทีมงานขายที่มีความเป็นมืออาชีพ มีประสิทธิภาพ และมีความรู้ความเข้าใจในตัวสินค้าอย่างดี ทั้งนี้ในส่วนของการจำหน่ายห้องชุด โครงการเดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเซส บางกอก บริษัท ได้คัดเลือกทีมงานขายที่มีประวัติและประสบการณ์และเคยใช้ชีวิตในต่างประเทศ เพื่อสื่อสารและแนะนำ ขาย ประชาสัมพันธ์และดูแลลูกค้าหลังการขาย ทั้งนี้ ทีมงานขายจะรับรองลูกค้าทั้งที่เข้ามาเยี่ยมชมโครงการที่สำนักงานขายและห้องตัวอย่างที่ได้รับตามมาตรฐาน ณ ที่ตั้งโครงการ รวมทั้งลูกค้ายังสามารถเข้ามาดูข้อมูลโครงการของบริษัท ผ่านทางเว็บไซต์ www.pacedev.com

บริษัท ยังได้ว่าจ้างบริษัทที่เป็นตัวแทนขายมืออาชีพที่มีชื่อเสียงและมีคุณภาพมาร่วมงานในการขายให้กับทางบริษัท อีกทางหนึ่งด้วย เช่น การว่าจ้างบริษัทซีบีริชาร์ดเอลลิส (ประเทศไทย) ซึ่งเป็นตัวแทนขายชั้นนำในประเทศไทยเป็นตัวแทนจำหน่ายห้องชุดเพื่อพักอาศัยโครงการไฟค์สเลน โครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส และโครงการเดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเซส บางกอก

ธุรกิจศูนย์การค้า

กลยุทธ์ในการแข่งขัน

ด้านทำเลที่ตั้ง

ศูนย์การค้าของบริษัท ตั้งอยู่ในทำเลศูนย์กลางธุรกิจ แวดล้อมด้วยถนนธุรกิจสายหลัก ได้แก่ ถนนสีลม ถนนนาโรวาสราชนครินทร์ ถนนสาทร โดยศูนย์การค้าของบริษัท มีจุดดึงดูดที่สำคัญคือ ร้านค้าชั้นนำระดับโลกที่ยังไม่เคยเปิดในประเทศไทย และทำเลที่ตั้งของศูนย์การค้ามีศูนย์การค้าที่มีลักษณะใกล้เคียงกันค่อนข้างน้อย นอกจากนี้ ตัวอาคารศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์แอนด์ รีเทล เซ็นเตอร์หรือมหานคร คิวบ์ซึ่งอยู่ในอาคารคิวบ์ ทางบริษัท ก็มีแผนงานที่จะทำทางเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีช่องนนทรีโดยตรงอีกด้วย โดยจากการสำรวจของ DTZ Research-Thailand พบว่า ในบริเวณถนนสีลม ถนนสาทรและบริเวณย่านอื่นๆ โดยรอบโครงการมหานครมีพื้นที่อาคารสำนักงานมากกว่า 1,400,000 ตารางเมตร เช่น อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ (Empire Tower) อาคารสาทรซิตี้ (Sathorn City Tower) เป็นต้น และมีอาคารพักอาศัยตั้งอยู่โดยรอบจำนวนมาก เช่น โครงการเดอะ เมท โครงการสุขุทัย เรสซิเดนเซส เป็นต้น รวมทั้งยังสามารถเดินทางได้สะดวกโดยรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีช่องนนทรี ทำให้บริษัท คาดว่าจะมีลูกค้ากลุ่มดังกล่าวจะเข้ามาใช้บริการมหานคร คิวบ์ และพื้นที่จุดชมวิว สกาย ออบเซอร์เวชั่น เดค ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการมหานครค่อนข้างมาก

ด้านผลิตภัณฑ์

การจัดวางและแบ่งประเภทของร้านค้าปลีก (Zoning and Tenant Mix) ถือเป็นหัวใจสำคัญสำหรับศูนย์การค้า รวมทั้งร้านค้าปลีกซึ่งเข้าพื้นที่อยู่ เพราะมีส่วนที่จะสนับสนุนการทำธุรกิจของร้านค้าในแต่ละประเภทให้ประสบความสำเร็จ โดยศูนย์การค้าของบริษัท จะแบ่งเป็น 3 ส่วนหลักๆ คือ ส่วนอาหารและเครื่องดื่ม ส่วนการให้บริการ เช่น ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านขายยา และส่วนสันทนาการ เช่น สเปา ฟิตเนส เป็นต้น

ในด้านการออกแบบ บริษัท ได้ออกแบบศูนย์การค้าที่มีความแตกต่างจากศูนย์การค้าอื่น ตั้งแต่ลักษณะอาคาร ร้านค้าที่มีชื่อเสียง รวมทั้งส่วนประกอบภายในศูนย์การค้า เช่น ทางเดิน สวนบริเวณศูนย์การค้า เป็นต้น ซึ่งส่วนต่างๆ ที่บริษัท ออกแบบมาเป็นอย่างดีจะเป็นการสร้างบรรยากาศและอารมณ์ในการจับจ่ายใช้สอย

ด้านกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

บริษัท คำนึงถึงผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant) ที่จะเป็นแม่เหล็กดึงดูด ผู้บริโภคให้เกิดความสนใจและกลับมาใช้บริการอย่างสม่ำเสมอ โดยบริษัท ได้วางเป้าหมายในการเชิญชวนผู้เช่าหลักต่างๆ เช่น ดิน แอนด์ เดวก้า กูร์เมต์ ฟู้ด ฮอลล์, ไวค เล้านจ้ ภัตตาคารอาหารฝรั่งเศส ลัตเตอเลีย เดอ โจเอล โรนชง เป็นต้น โดยบริษัท จะเลือกเฉพาะผู้เช่าหลักที่มีคุณภาพและมีความเหมาะสมกับศูนย์การค้าของบริษัท และต้องเป็นผู้เช่าที่สามารถดึงดูดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของศูนย์การค้าให้เข้ามาใช้บริการเพิ่มขึ้นได้

ด้านราคา

บริษัท ได้มีการกำหนดกลยุทธ์ราคาเช่าพื้นที่ในระดับที่สูงกว่าคู่แข่งชั้นในบริเวณใกล้เคียงกันเล็กน้อย เนื่องจากปัจจัยความสะดวกในการเดินทาง ทำเลที่ตั้งที่แวดล้อมไปด้วยกลุ่มกำลังซื้อสูงที่อยู่ในบริเวณเดียวกันเป็นจำนวนมาก

กลยุทธ์ในการดำเนินงาน

บริษัท ได้กำหนดกลยุทธ์ในการดำเนินงานของศูนย์การค้า โดยเน้นให้มีอาชีพในการคัดเลือกร้านค้า การบริหารจัดการศูนย์การค้า โดยได้ว่าจ้าง Husband Retail Consulting ให้เป็นที่ปรึกษาในการกำหนดรูปแบบที่เหมาะสม (Retail Mix) ของผู้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า เพื่อให้ศูนย์การค้าของบริษัท ตอบสนองวิถีชีวิตของผู้พักอาศัยและพนักงานในสำนักงานบริเวณใกล้เคียงได้อย่างดีที่สุด

ด้านการตลาดและประชาสัมพันธ์

บริษัท จะเน้นประชาสัมพันธ์และทำกิจกรรมทางการตลาดกับลูกค้าเป้าหมาย ได้แก่ ผู้พักอาศัยในอาคารพักอาศัยและโรงแรมของโครงการมหานครเอง พนักงานบริษัทต่างๆ ผู้พักอาศัยและลูกค้าโรงแรมบริเวณโดยรอบบริเวณศูนย์การค้าซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อสูง เช่น

- ลูกค้าที่พักอาศัยในโรงแรมชั้นนำที่ตั้งบริเวณรอบโครงการ ประมาณ 10 แห่ง เช่น โรงแรมสุขุทัย โรงแรมดุสิตธานี โรงแรมดับเบิลยู เป็นต้น
- ลูกค้าที่พักอาศัยในอาคารพักอาศัยชั้นนำที่ตั้งบริเวณรอบโครงการ ซึ่งเป็นลูกค้าที่มีรายได้ต่อครัวเรือนสูง เช่น โครงการเอ็มไพร์ เพลส (Empire Place) โครงการสกายวิลล่า (Sky Villas) โครงการสุขุทัย เรสซิเดนเซส (Sukhothai Residences) โครงการอินฟินิตี้ (Infinity Condominium) โครงการเดอะเมท (The Met) เป็นต้น

- ลูกค้าที่เป็นพนักงานในอาคารสำนักงานบริเวณโดยรอบโครงการ เช่น อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ (Empire Tower) อาคารสาทรซิตี้ (Sathorn City Tower) อาคารสาทรธานี 1 อาคารสาทรธานี 2 (Sathorn Thani I and II Tower) และอาคารสาทร สแควร์ (Sathorn Square Tower)

ธุรกิจโรงแรม

กลยุทธ์ในการแข่งขัน

ด้านทำเลที่ตั้ง

โรงแรมของบริษัทฯ ตั้งอยู่ในทำเลศูนย์กลางธุรกิจ แวดล้อมด้วยถนนธุรกิจสายหลัก ได้แก่ ถนนสีลม ถนนนาโรวาสราชนครินทร์ ถนนสาทร ติดกับรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีช่องนนทรี มีจุดดึงดูดที่สำคัญคือ รูปแบบตึกที่มีความโดดเด่น สะดุดตาและมีความสูงที่สุดในประเทศไทย

ด้านผลิตภัณฑ์

โรงแรมจะเน้นจุดขาย คือ ชื่อเสียงและผู้บริหารของโรงแรม โดยบริษัทฯ ได้เลือกแบรนด์ “เอดิชั่น” ซึ่งเป็น โรงแรมลักซ์รีบูติก ระดับ 5 ดาว ซึ่งเป็น แบรนด์ใหม่ของกลุ่มแมริออท บริหารโดย เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน ไฮเต็ล คัมพานี ซึ่งเป็นความร่วมมือระหว่าง Mr. Bill Marriott ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของกลุ่ม Marriott และ Mr. Ian Schrager ผู้ซึ่งมีความเชี่ยวชาญและมีชื่อเสียงทางด้านการออกแบบโรงแรมในรูปแบบบูติก ไฮเต็ลโดยลักษณะรูปแบบโรงแรมที่ใช้แบรนด์ “เอดิชั่น” จะมีความเหมาะสมและสอดคล้องกับรูปแบบของโครงการมหานครมากที่สุด นอกจากนี้ การที่บริษัทฯ เลือกใช้แบรนด์โรงแรมภายใต้กลุ่มแมริออท จะทำให้โรงแรมบางกอกเอดิชั่นมีระบบการสำรองห้องพักที่มีประสิทธิภาพจากการที่มีเครือข่ายครอบคลุมทั่วโลก และลูกค้าจากทั่วโลกให้ความไว้วางใจในระดับมาตรฐานของโรงแรม ขนาดห้องและแนวการออกแบบ บริการต่างๆ

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้วางตำแหน่งผลิตภัณฑ์โรงแรมโดยเน้นกลุ่มนักท่องเที่ยวที่ต้องการที่พักที่ให้บริการที่ดี และสะดวกในการติดต่อธุรกิจ แต่ในขณะเดียวกันก็มีความทันสมัยและแตกต่าง (Modern & Cutting Edge)

ลักษณะกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ลูกค้าหลักของทางโรงแรม เป็นนักธุรกิจ และนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ รวมถึงนักธุรกิจชาวไทยที่มีระดับรายได้และกำลังซื้อสูงและลูกค้าทั่วไปที่เข้ามาใช้บริการห้องพักอาหาร และห้องจัดเลี้ยงของทางโรงแรม ซึ่งลูกค้าของโรงแรมโดยส่วนใหญ่จะเป็นรายย่อย

ด้านราคา

บริษัทฯ ได้มีการกำหนดอัตราค่าห้องพักและบริการ โดยพิจารณาตามความเหมาะสมกับตลาดในแต่ละฤดูกาล ตามความต้องการของลูกค้า และต้นทุนการให้บริการ อีกทั้งราคาที่กำหนดจะอยู่ในระดับที่เหมาะสมกับคุณภาพและชื่อเสียงของโรงแรมอีกด้วย

การดำเนินงาน

บริษัทฯ ได้กำหนดกลยุทธ์ในการดำเนินงานโรงแรม โดยเน้นการใช้มืออาชีพในการบริหารจัดการโดยว่าจ้าง เดอะริทซ์-คาร์ลตันไฮเต็ล คัมพานี (The Ritz-Carlton Hotel Company) ซึ่งเป็นบริษัทบริหารจัดการภายใต้กลุ่มแมริออท ในการบริหารจัดการโรงแรม

ด้านการตลาดและประชาสัมพันธ์

ช่องทางการจำหน่ายหลัก ประกอบด้วย การขายตรง การขายผ่านตัวแทนจำหน่ายห้องพักซึ่งกระจายอยู่ทั่วโลก และระบบการสำรองห้องพักผ่านทางระบบอินเทอร์เน็ต และเพื่อเป็นการสร้างภาพพจน์ที่ดีและทำให้ลูกค้าเป้าหมายเกิด Brand Awareness ทางโรงแรมจะมีการโฆษณาทางสื่อสิ่งพิมพ์ และมีการจัดทำแผนการส่งเสริมการขาย และมีการดำเนินการอย่างต่อเนื่อง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นการเพิ่มยอดขาย ระบบของ Marriott

2. การตลาดและการแข่งขัน

ภาพรวมอุตสาหกรรมธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

จากผลสำรวจของศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจก. เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส หรือ AREA พบว่า ตลาดอสังหาริมทรัพย์ครึ่งหลังของปี พ.ศ. 2556 จะชะลอกว่าครึ่งแรกประมาณ 10% แต่ก็ยังทำให้ทั้งปี 2556 เติบโตกว่าทั้งปี 2555 อยู่ 4% ในแง่มูลค่าและ 12% ในแง่จำนวนหน่วยเปิดใหม่ คือ จะมีหน่วยขายเปิดใหม่รวมมูลค่า 310,772 ล้านบาท รวมทั้งหมด 113,584 หน่วย

โครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลที่เปิดตัวโครงการใหม่ในช่วงครึ่งแรกของปี พ.ศ. 2556 มี 186 โครงการ น้อยกว่าปี พ.ศ. 2555 ซึ่งทั้งปีมีถึง 416 โครงการ รวมมูลค่าทั้งสิ้น 169,645 ล้านบาท และมีจำนวนหน่วยขายเปิดใหม่ทั้งหมด 61,540 หน่วย โดยทั้งนี้ 99% เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย มีอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นบ้าง แต่น้อยมาก

ในจำนวนอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยทั้งหมด 167,985 ล้านบาทที่เปิดตัวในครึ่งปีแรกนี้ มีหน่วยขายรวมกันถึง 61,397 หน่วย หรือเท่ากับหน่วยละ 2.736 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี พ.ศ. 2555 ที่ราคาหน่วยขายเฉลี่ยเป็นเงิน 2.937 ล้านบาท ก็แสดงว่า สินค้าที่เปิดตัวเน้นขายในราคาที่ต่ำลง ทั้งนี้เพื่อหวังให้มีปริมาณผู้ซื้อมากขึ้น แสดงว่าตลาดกำลังเข้าสู่ภาวะการขายที่ชะลอตัวกว่าแต่ก่อน จึงต้องทำสินค้าราคาต่ำลงเพื่อกระตุ้นกำลังซื้อ

นอกจากนี้ศูนย์วิจัยกสิกรไทย พบว่า ในปี 2556 นั้นมีการปรับขึ้นค่าแรงขั้นต่ำ 300 บาทและเงินเดือนปริญญาตรี 15,000 บาท พร้อมมาตรการลดหย่อนภาษีสำหรับผู้ซื้ออาศัยหลังแรก และแผนการบริการจัดการน้ำในระยะยาวของภาครัฐ ถึงแม้มีสถานการณ์เศรษฐกิจโลก เช่น ปัญหาหนี้ยุโรป เสถียรภาพเศรษฐกิจสหรัฐฯ ก็ตามแต่อัตราดอกเบี้ยก็ยังอยู่ในภาวะทรงตัว

ปัจจัยเสี่ยง

- การใช้ราคาประเมินที่ดินฉบับ พ.ศ. 2555 - 2558 ซึ่งจะมีผลต่อภาระรายจ่ายในการซื้อที่อยู่อาศัยที่สูงขึ้น
- สภาพเศรษฐกิจในระยะข้างหน้าที่ยังคงอยู่ภายใต้ความเสี่ยงต่อวิกฤตเศรษฐกิจโลกครั้งใหม่
- ราคาวัสดุก่อสร้างปรับขึ้นตามความต้องการใช้ในประเทศและต้นทุนการผลิตที่เพิ่มขึ้น
- ราคาที่ดินมีการปรับตัวสูงขึ้นอย่างรวดเร็วในหลายๆ พื้นที่ โดยเฉพาะพื้นที่ย่านธุรกิจที่สำคัญในกรุงเทพฯ

ปัจจัยเสริม

- มาตรการลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาสำหรับผู้ซื้อที่อยู่อาศัยหลังแรก
- มาตรการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.0 เป็นเวลา 3 ปี
- โครงการ Soft Loan ของธนาคารแห่งประเทศไทย

ภาวะการแข่งขัน

การแข่งขัน

ธุรกิจอาคารพักอาศัย

สำหรับพื้นที่ในกรุงเทพมหานคร - โครงการเป็นคอนโดมิเนียมที่ตั้งอยู่ในเขตศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร การจัดแบ่งประเภทของอาคารพักอาศัย (คอนโดมิเนียม) สามารถจัดแบ่งได้เป็น 5 ประเภท ตามระดับราคาขายต่อตร.ม. ดังนี้

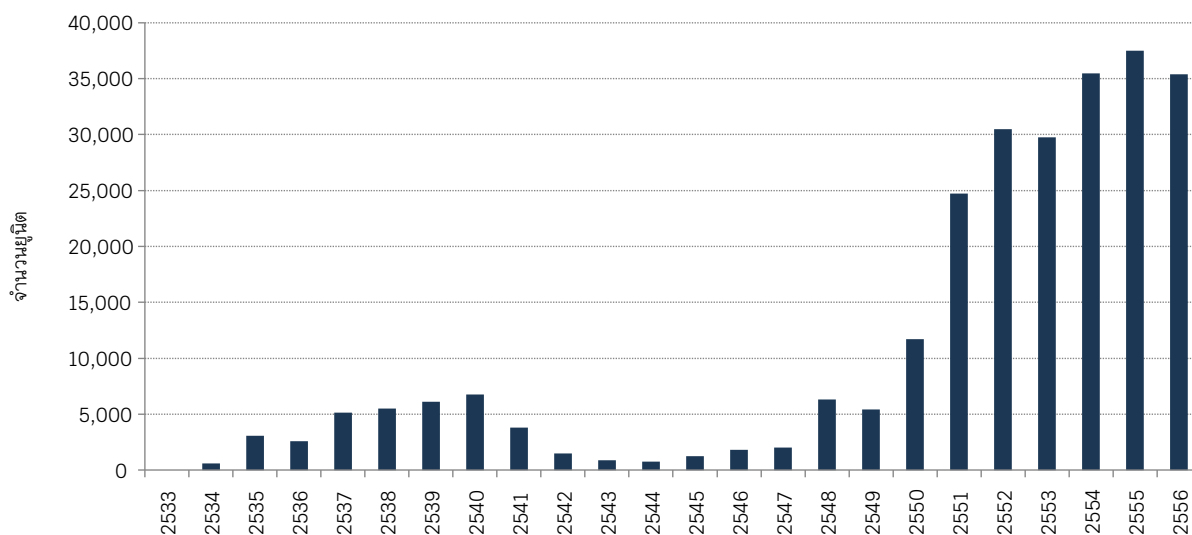
| ประเภท | ราคาขาย (บาทต่อ ตร.ม.) |
|--------------------------------|------------------------|
| Mid-Low | < 80,000 |
| เกรด บี / Up - Mid | 80,000 - 120,000 |
| เกรด เอ / High - End | 120,000 - 160,000 |
| ลักซ์วรี | 160,000 - 200,000 |
| ซูเปอร์ลักซ์วรี / Ultra Luxury | > 200,000 |

โครงการประเภทเกรด เอ ขึ้นไป จัดว่าเป็นอาคารพักอาศัยระดับพรีเมียม โดย โครงการคอนโดมิเนียมของบริษัทฯ ณ ปัจจุบันจัดว่าอยู่ในประเภทลักซ์วรี (โครงการศาลาแดง เรสซิเดนเชส) และ ประเภทซูเปอร์ลักซ์วรี (โครงการมหานคร ส่วนพักอาศัย เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเชส และโครงการหลังสวน) ซึ่งโครงการอาคารพักอาศัยระดับพรีเมียมส่วนใหญ่ที่ตั้งอยู่ในเขตศูนย์กลางธุรกิจดำเนินการพัฒนาโดยบริษัทมหาชนในประเทศ อาทิ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และ บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เป็นต้น

หากพิจารณาถึงสถิติจำนวนโครงการคอนโดมิเนียมเปิดตัวในแต่ละปี ตั้งแต่ปี 2547- 2556 พบว่า โครงการในระดับพรีเมียมประเภทซูเปอร์ลักซ์วรี และลักซ์วรียังมีอยู่ค่อนข้างน้อย เมื่อเทียบกับโครงการระดับเกรด เอ และเกรด บี ดังนั้น จึงถือได้ว่าบริษัทฯ มีคู่แข่งค่อนข้างน้อยราย โดยโครงการในเขตศูนย์กลางธุรกิจในย่านสีลม สาทร และราชดำริ ที่ถือว่าเป็นคู่แข่งหลักของบริษัทฯ ได้แก่ โครงการสุขโขทัย เรสซิเดนเชส โครงการบันยันทรี กรุงเทพฯ โครงการเซ็นทรัลจัส เรสซิเดนเชส และ โครงการ 185 ราชดำริ อย่างไรก็ตาม เมื่อเปรียบเทียบคุณภาพของโครงการคู่แข่งกับโครงการมหานคร ส่วนอาคารพักอาศัย เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเชส แล้วพบว่า โครงการของบริษัทฯ มีข้อได้เปรียบในหลายด้าน โดยเฉพาะด้านการออกแบบ ตกแต่ง ความมีชื่อเสียงของตราสินค้า และคุณภาพของโครงการ ซึ่งได้รับการยอมรับอย่างแพร่หลายในระดับสากล

ตลาดคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร - ปริมาณสินค้า

ปริมาณสินค้านำรวมเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานคร

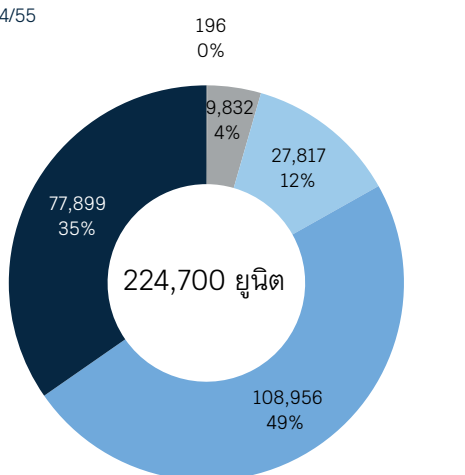


แหล่งที่มา: รายงานการวิจัยของโจนส์ แลง สกอตต์

ตลาดคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร - ปริมาณสินค้า (ไตรมาส 4/56)

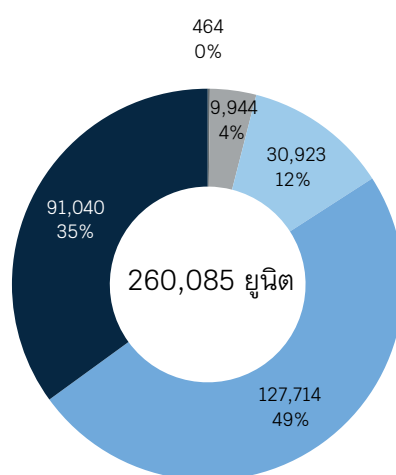
ปริมาณสินค้านำรวมเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานคร แบ่งตามระดับ

ไตรมาส 4/55



■ Ultra Luxury ■ Luxury ■ High-End ■ Up-Mid ■ Mid-Low

ไตรมาส 4/56

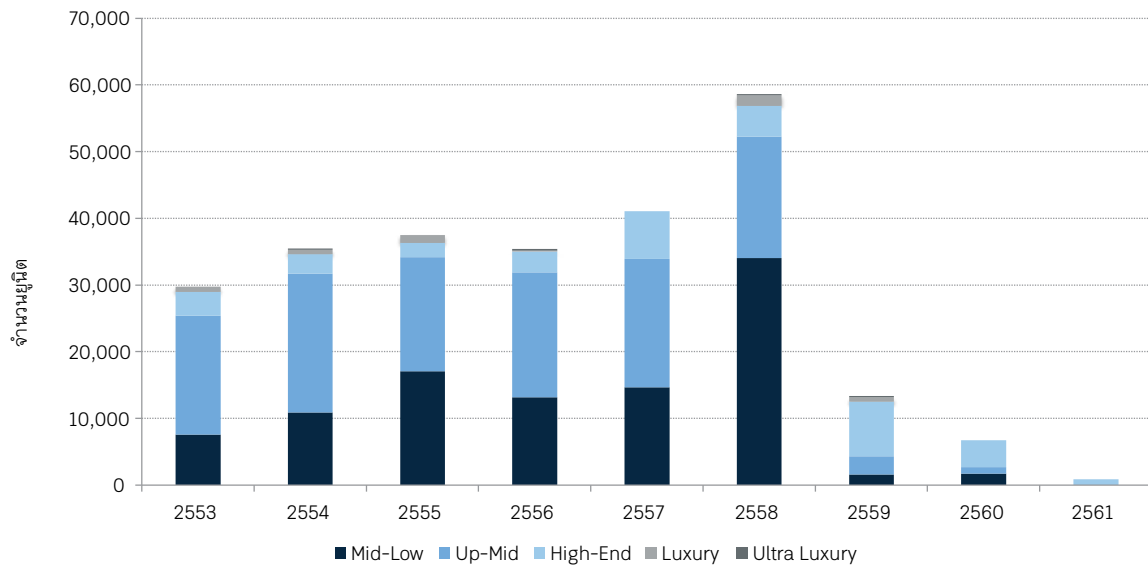


■ Ultra Luxury ■ Luxury ■ High-End ■ Up-Mid ■ Mid-Low

แหล่งที่มา: รายงานการวิจัยของโจนส์ แลง สกอตต์

ตลาดคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร - ปริมาณสินค้าในอนาคต

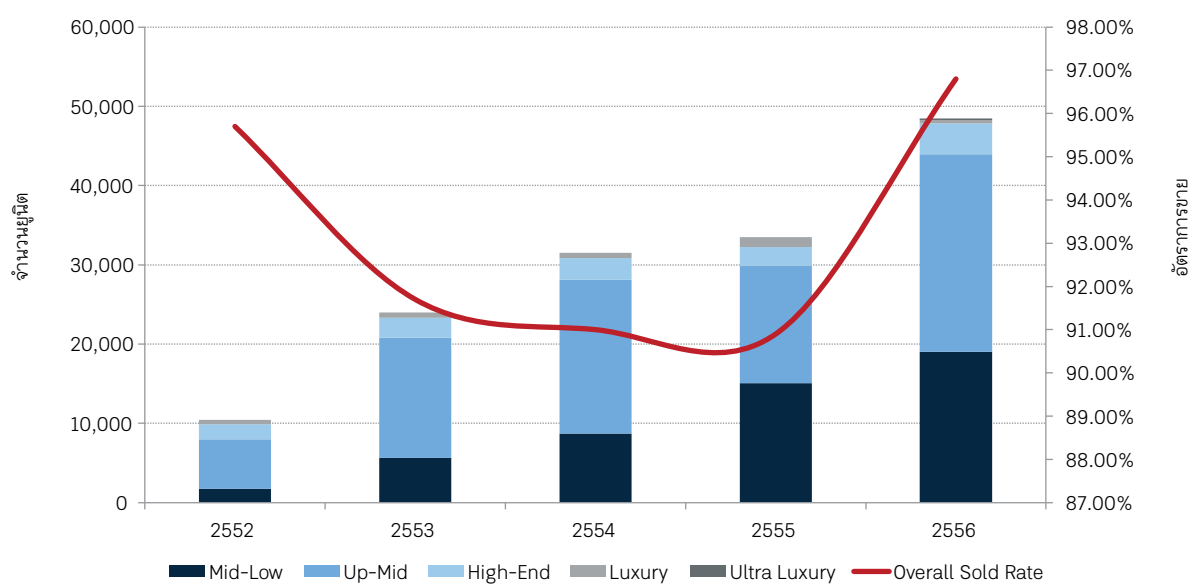
คาดว่าจะมีปริมาณสินค้ารวมเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานคร แบ่งตามระดับ



แหล่งที่มา: รายงานการวิจัยของไจนส์ แลง ลาซาลส์

ตลาดคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร - ความต้องการในอดีต

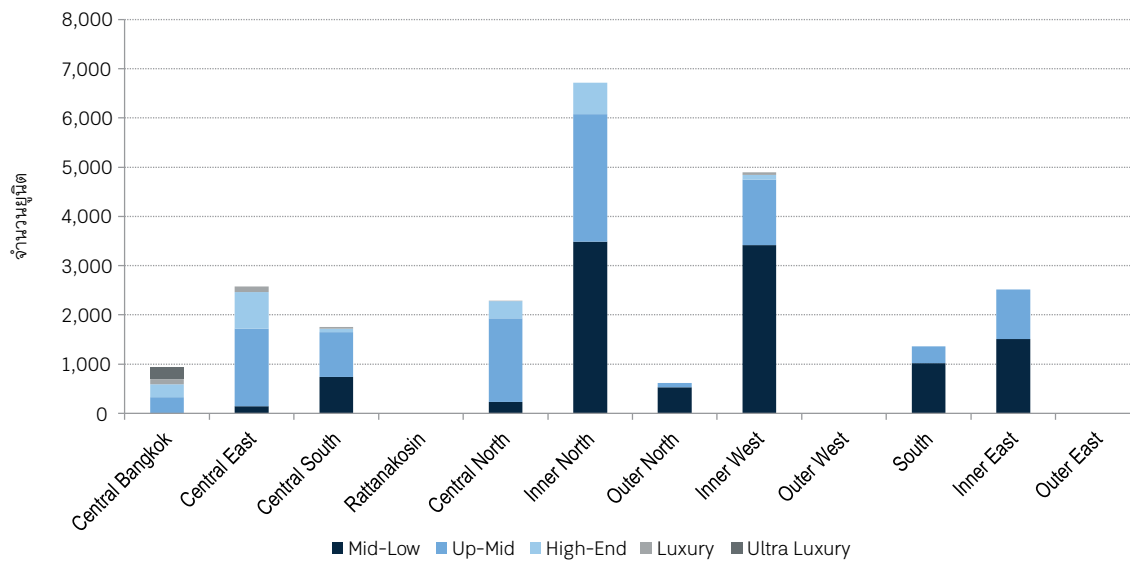
ราคาขายที่ผ่านมา



แหล่งที่มา: รายงานการวิจัยของไจนส์ แลง ลาซาลส์

ตลาดคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร - ความต้องการในปัจจุบัน (ไตรมาส 4/56)

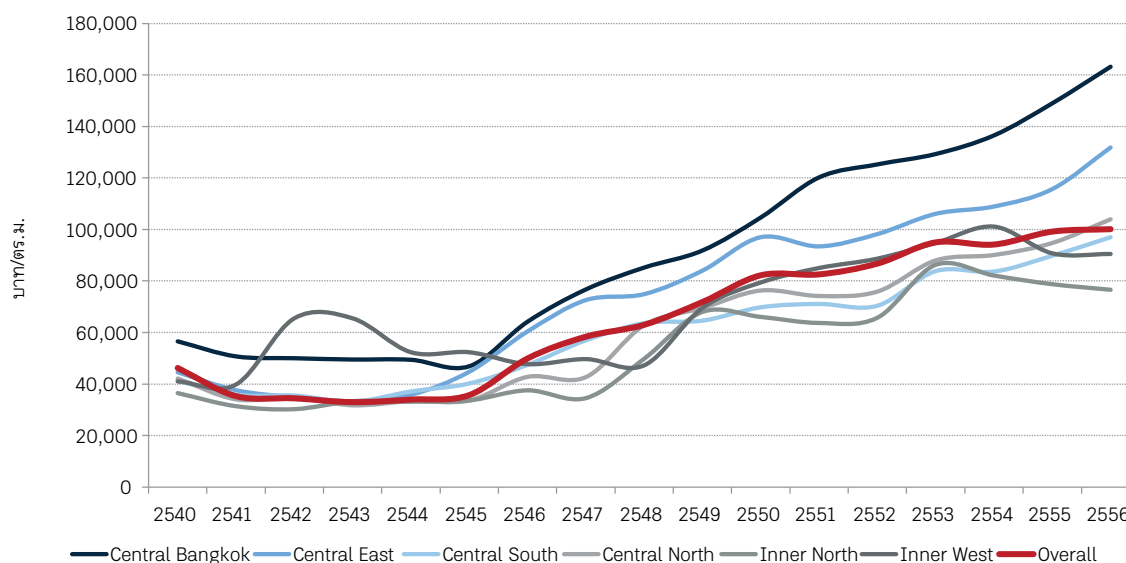
ราคาขายที่ผ่านมาแบ่งตามโซนและระดับ



แหล่งที่มา: รายงานการวิจัยของโจนส์ แลง ซาชาลส์

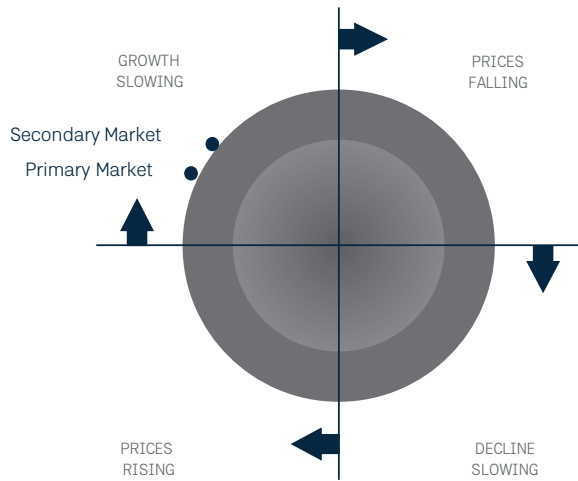
ตลาดคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร - ราคาขายในอดีต

ราคาขายเฉลี่ยต่อตร.ม. ในช่วงเปิดตัว แบ่งแยกตามพื้นที่



แหล่งที่มา: รายงานการวิจัยของโจนส์ แลง ซาชาลส์

ภาพรวมตลาดคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร



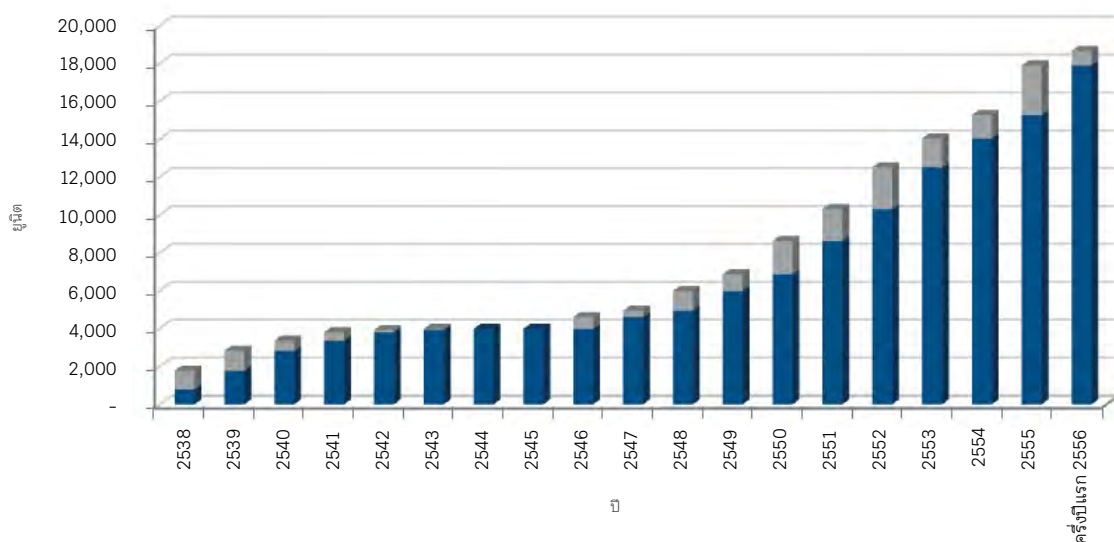
แหล่งที่มา: รายงานการวิจัยของโจนส์ แลง สจาลล์

- แม้ว่าต้นทุนในการพัฒนาโครงการ รวมทั้งค่าที่ดินและค่าก่อสร้างจะยังคงสูงขึ้น แต่ก็ยังสามารถขายได้อย่างต่อเนื่องโดยเฉพาะโครงการที่ตั้งอยู่ในแนวรถไฟฟ้า เนื่องจากความต้องการของผู้บริโภคที่อาศัยอยู่ในใจกลางเมืองสำหรับคอนโดมิเนียม โลว์ไรส์ (low-rise) และคอนโดมิเนียมไฮไรส์ (high-rise) ยังมีอยู่
- คอนโดมิเนียมใกล้แนวรถไฟฟ้ายังคงเป็นที่ต้องการของผู้ซื้อ จึงส่งผลให้ราคาปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ดย.เช่น กรุงเทพฯชั้นในและทางตะวันตกของกรุงเทพฯ
- อัตราการขายที่ปรับตัวสูงขึ้นของตลาดระดับกลางและระดับล่าง เนื่องจากยังเป็นราคาที่ไม่แพงมากนัก
- คอนโดมิเนียมกว่า 41,000 ยูนิตจะแล้วเสร็จในปี 2557 โดยโครงการใหม่ที่จะเปิดตัวส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ใกล้แนวรถไฟฟ้า เนื่องจากความต้องการของผู้ซื้อและแรงจูงใจจากแผนการพัฒนาเมืองใหม่อย่างต่อเนื่องของหน่วยงานกรุงเทพมหานคร 2556

สำหรับบ้านพักตากอากาศในพื้นที่หัวหิน - คอนโดมิเนียม และ วิลล่าในหัวหิน และ พื้นที่ใกล้เคียง

ในครั้งแรกของปี 2556 มีโครงการคอนโดมิเนียมกว่า 240 ยูนิต ที่สร้างเสร็จแล้วในพื้นที่หัวหิน ชะอำ และ ปราณบุรี และอีกประมาณ 520 ยูนิต อยู่ในระหว่างการพัฒนาที่ดินซึ่งได้เปิดตัวโครงการไปแล้วในครึ่งปีแรกเช่นเดียวกัน ซึ่งนับว่ามีจำนวนน้อยมากในหลายไตรมาสที่ผ่านมา ผู้ซื้อโครงการคอนโดมิเนียมและบ้านพักตากอากาศในบริเวณชะอำ หัวหิน และ ปราณบุรี ส่วนใหญ่เป็นคนไทย ในขณะที่เดียวกัน ก็มีชาวต่างชาติที่เกษียณอายุเป็นเจ้าของ หรือผู้เช่าคอนโดมิเนียม หรือบ้านพักตากอากาศในบริเวณนั้น

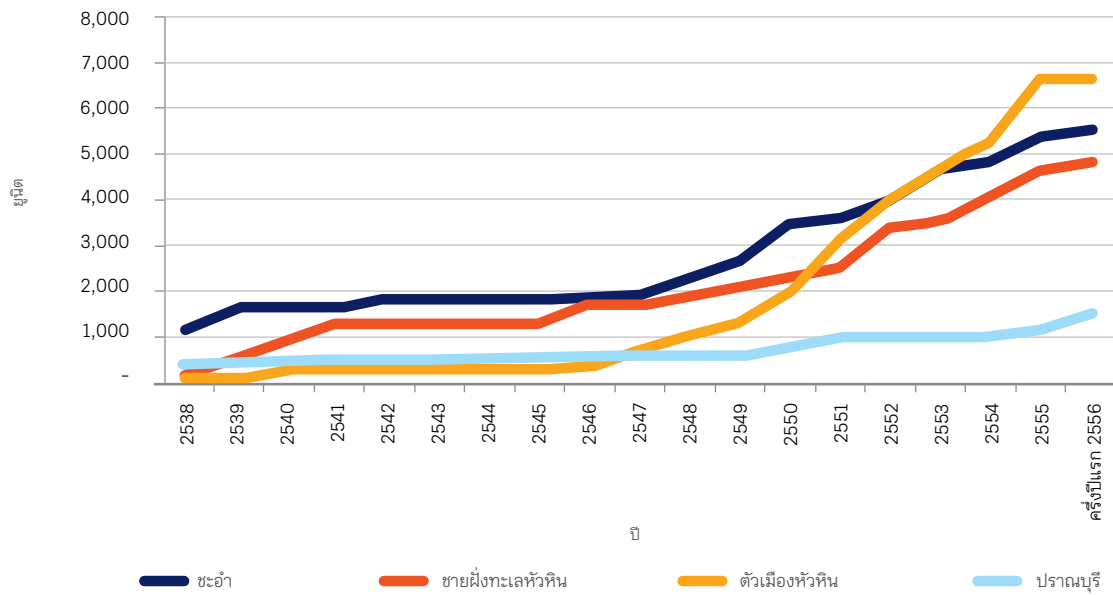
ปริมาณคอนโดมิเนียม จำนวนโครงการ และที่ดินในแต่ละปี ครึ่งแรกของปี 2556



แหล่งที่มา: ฝ่ายพัฒนาโครงการ งานวิจัย บ. คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

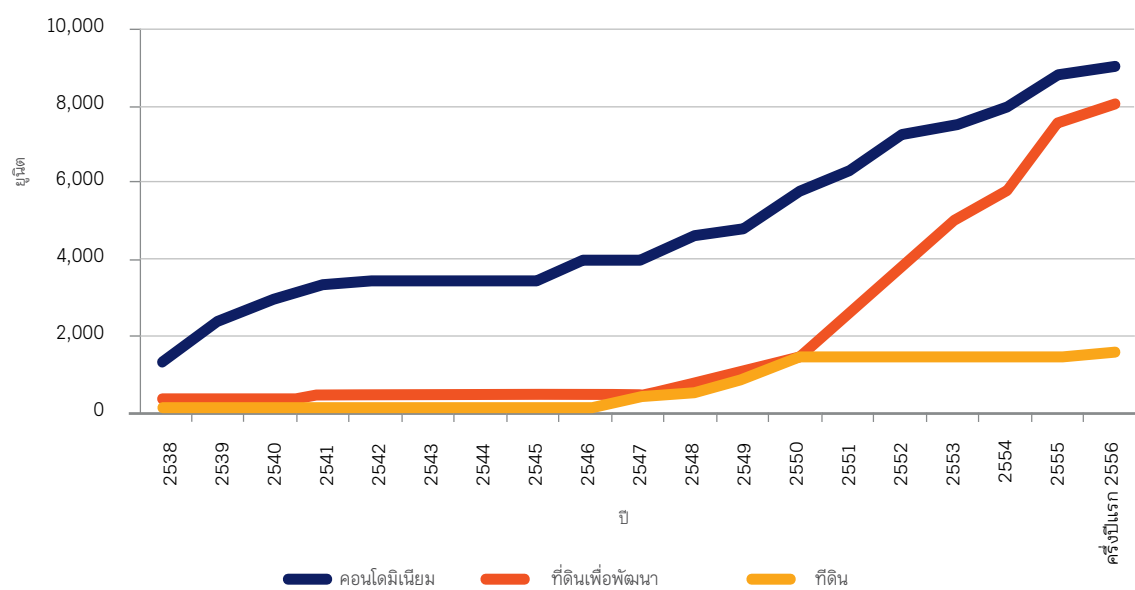
Note: The total number of housing and villas includes completed units, under-construction units and un development units.

ปริมาณสินค้าแบ่งตามพื้นที่ในแต่ละปี ครั้งแรกของปี 2556



แหล่งที่มา: งานวิจัย บ. คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

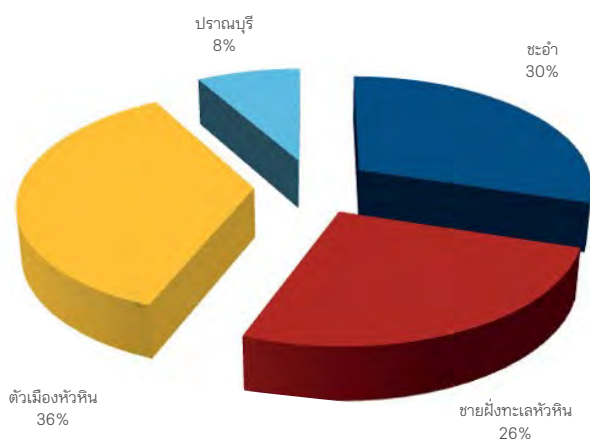
ปริมาณสินค้าในอดีตแบ่งตามลักษณะโครงการในแต่ละปี ครั้งแรกของปี 2556



แหล่งที่มา: งานวิจัย บ. คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

ที่มาของปริมาณคอนโดมิเนียมในพื้นที่หัวหิน ชะอำ และปราณบุรี การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เริ่มอย่างจริงจังในปี 2547 หลังจากที่นักพัฒนามองหาทำเลใหม่ๆ ที่อยู่ห่างจากบริเวณชายฝั่งทะเลและบนเนินเขาโดยเน้นกลุ่มเป้าหมายลูกค้าต่างชาติสำหรับโครงการบ้านพักตากอากาศและลูกค้าชาวไทยที่สนใจบ้านพักหลังที่ 2 ที่มีราคาไม่แพงมากนัก นอกจากนี้ นักพัฒนาท้องถิ่นยังได้เปิดตัวโครงการที่พักอาศัยสำหรับลูกค้าท้องถิ่นและหรือผู้ที่เข้ามาทำงานในพื้นที่หัวหิน ทำเลที่อยู่บริเวณชายฝั่งทะเลเป็นนิยมมากที่สุด ซึ่งส่งผลให้ราคาปรับตัวสูงขึ้น ดังนั้นคอนโดมิเนียมจึงกลายเป็นตัวเลือกของที่พักอาศัยที่เหมาะสมมากที่สุด

ปริมาณที่พักอาศัยแบ่งแยกตามพื้นที่ในครึ่งปีแรกของปี 2556



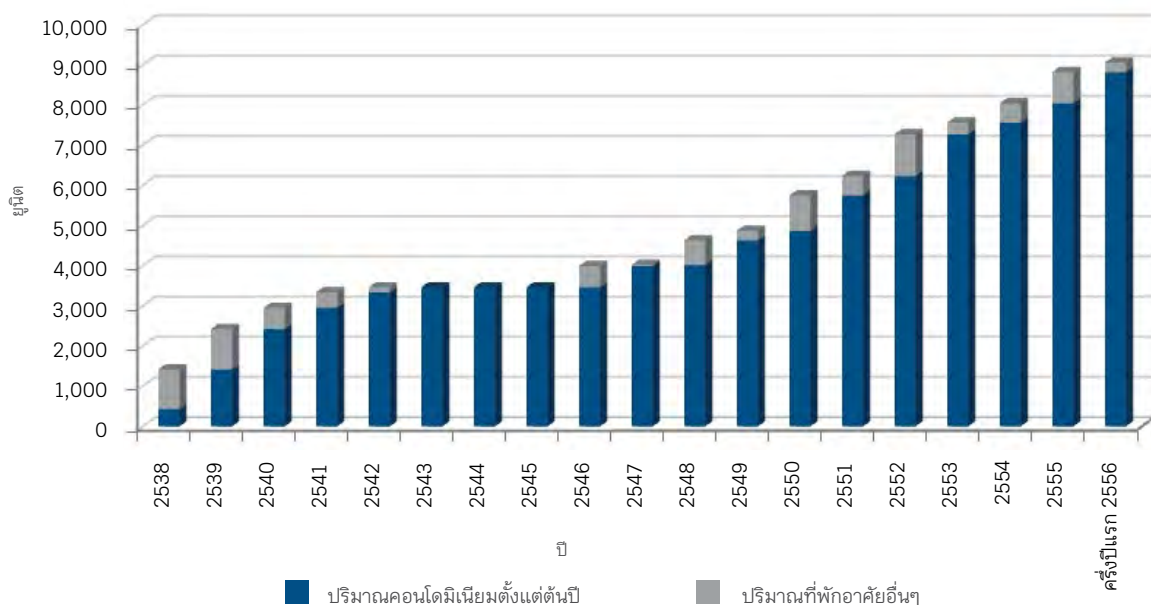
แหล่งที่มา: งานวิจัย บ. คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

ปริมาณที่พักอาศัยพร้อมขายในหัวหิน ชะอำ และ ปราณบุรี มีจำนวนทั้งหมดประมาณ 18,655 ยูนิต แบ่งออกเป็นบริเวณในตัวเมืองหัวหินจำนวนประมาณ 6,690 ยูนิต บริเวณใกล้เคียงจำนวนประมาณ 5,560 ยูนิต และพื้นที่รอบๆ อีกจำนวน 4,870 ยูนิต ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ชะอำ และชายฝั่งทะเลหัวหิน ตามลำดับ ในขณะที่ในเขตปราณบุรีมีจำนวนเพียง 1,540 ยูนิต พื้นที่ในตัวเมืองหัวหินมีจำนวนคอนโดมิเนียมมากที่สุดเนื่องจากมีบริเวณพื้นที่มากที่สุดและยังมีราคาต่ำกว่าที่อื่นๆ ดังนั้นจึงเหมาะสำหรับโครงการ บ้านพักตากอากาศ นอกจากนี้ มีนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ท้องถิ่นหลายเจ้าเปิดตัวโครงการ บ้านพักตากอากาศสำหรับผู้ซื้อ และผู้ที่เดินทางมาทำงานในชะอำ หัวหิน และ ปราณบุรี เนื่องจากอยู่ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ

คอนโดมิเนียม

(สำหรับคอนโดมิเนียม)

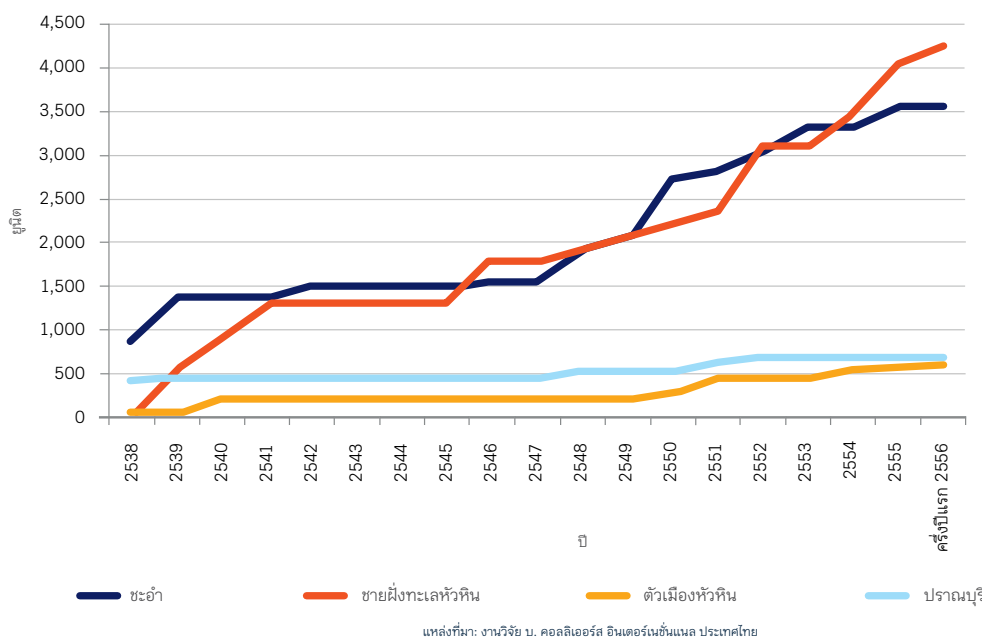
อัตราการเพิ่มขึ้นของคอนโดมิเนียมที่สร้างขึ้นในแต่ละปี ในครึ่งปีแรกของปี 2556



แหล่งที่มา: งานวิจัย บ. คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

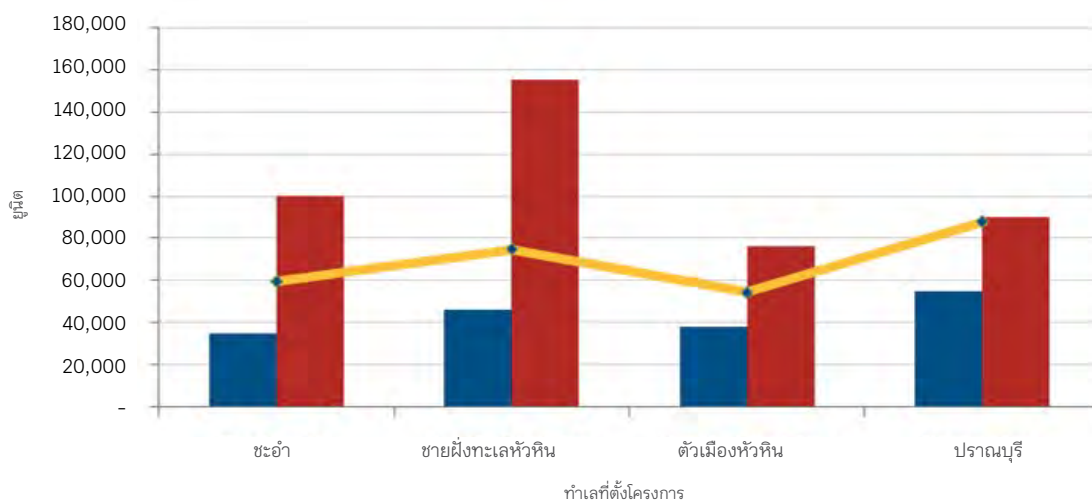
(สำหรับคอนโดมิเนียม)

ปริมาณสินค้าแบ่งตามพื้นที่ในแต่ละปี ครั้งแรกของปี 2556



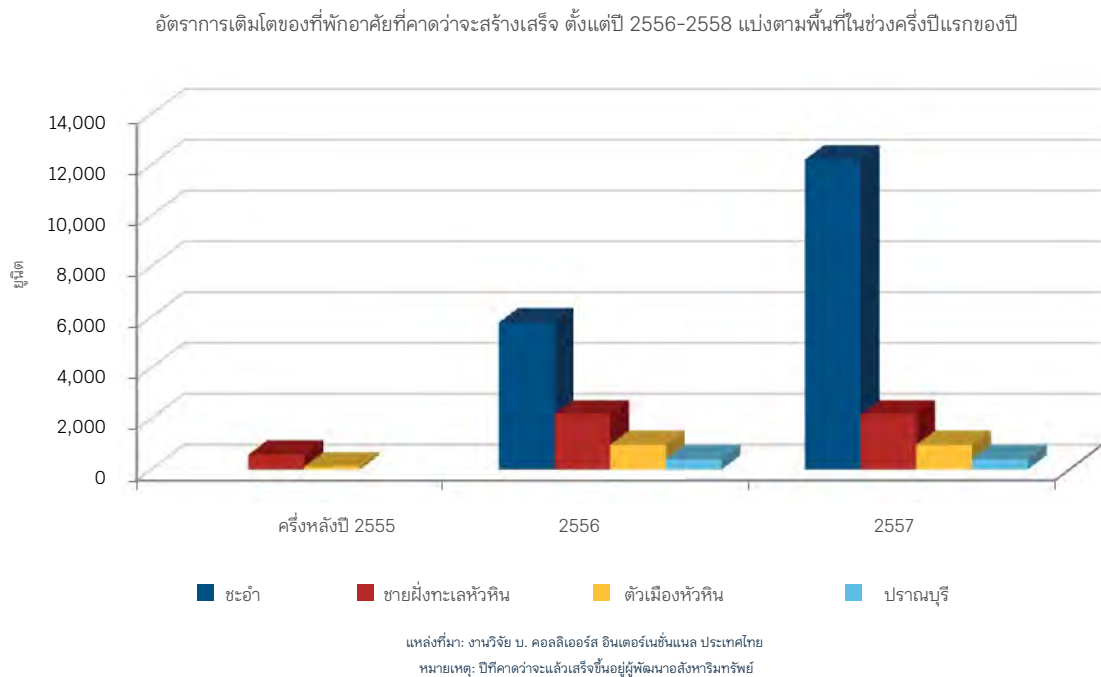
(สำหรับคอนโดมิเนียม)

ราคาขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมที่ขายในชะอำ หัวหิน และปราณบุรี ครั้งแรกของปี 2556



ปัจจุบันมีคอนโดมิเนียมจำนวนทั้งหมดกว่า 23,000 หน่วย จาก 75 โครงการ ประมาณ 7,600 หน่วยยังคงรอขายออกสู่ตลาด โดย พื้นที่ชะอำมีโครงการใหญ่เฉลี่ยกว่า 6,000 หน่วย ได้เปิดตัวในครึ่งหลังของปี 2554 และยังมีอีก 2 โครงการ ที่มีจำนวน หน่วยมากกว่า 1,000 หน่วยของแต่ละโครงการ โครงการคอนโดมิเนียมส่วนใหญ่ในชายฝั่งทะเลหัวหินมีพื้นที่เล็กกว่าเนื่องจาก มีพื้นที่ๆ จำกัด

(สำหรับคอนโดมิเนียม)

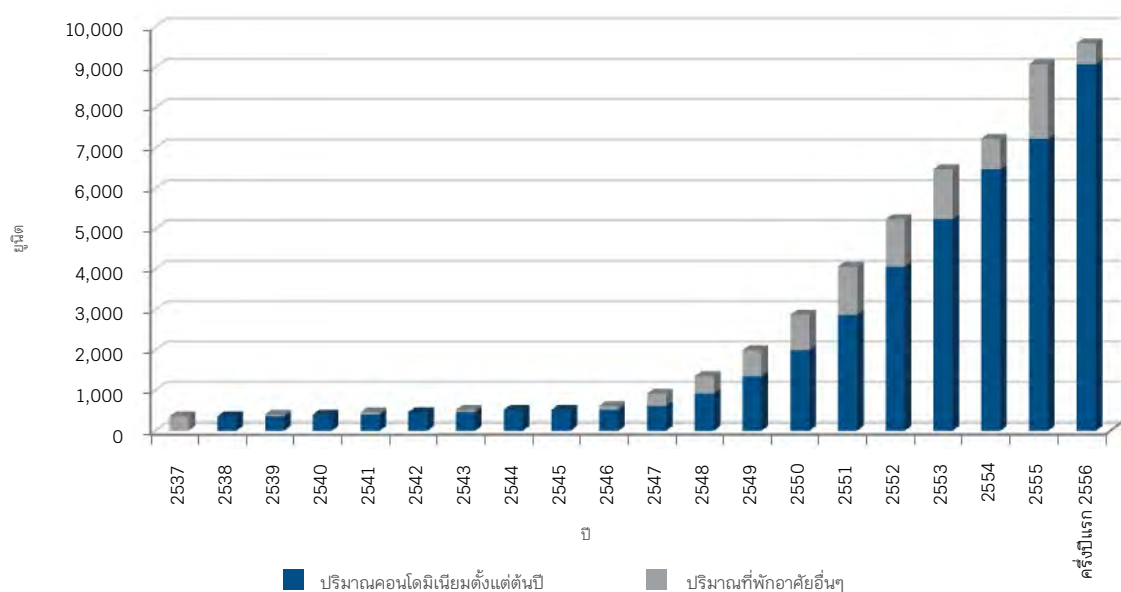


ปัญหาการขาดแคลนแรงงานเป็นอุปสรรคที่สำคัญต่อธุรกิจก่อสร้างในประเทศไทย มีหลายโครงการที่ไม่สามารถสร้างเสร็จได้ตามกำหนด กว่า 700 ยูนิต ที่คาดว่าจะสร้างแล้วเสร็จในครึ่งหลังของปี 2556 แต่โครงการถูกเลื่อนกำหนดให้แล้วเสร็จไปเป็นปีหน้า และยังมีอีกกว่า 8,500 ยูนิตที่คาดว่าจะแล้วเสร็จในปีหน้า ทำให้ปริมาณคอนโดมิเนียมในเขต อำ หัวหิน และปราณบุรีเพิ่มสูงขึ้นกว่า 18,000 ยูนิตที่รอขาย มีบริษัทอสังหาริมทรัพย์หลายแห่งมองหาทำเลใหม่ๆ นอกเหนือจากพื้นที่ในกรุงเทพมหานคร อาทิ เขตและหัวหิน ซึ่งนับว่าเป็นหนึ่งในทำเลหลักในอนาคต

วิลล่า

(สำหรับวิลล่า)

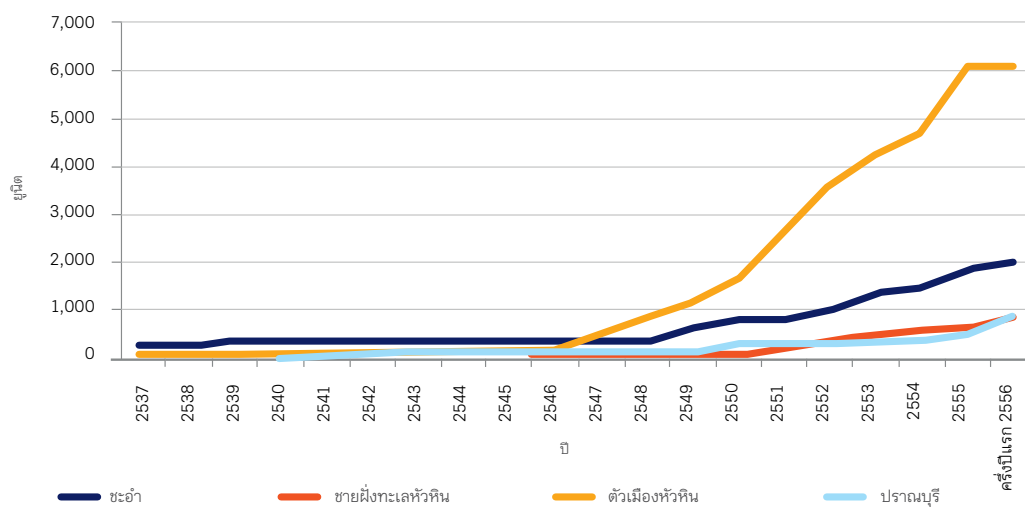
ปริมาณสินค้าในแต่ละปี ครั้งแรกของปี 2556



แหล่งที่มา: งานวิจัย บ. คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย
หมายเหตุ: รวมจำนวนบ้านและวิลล่าที่สร้างเสร็จแล้วและที่กำลังอยู่ระหว่างการก่อสร้าง

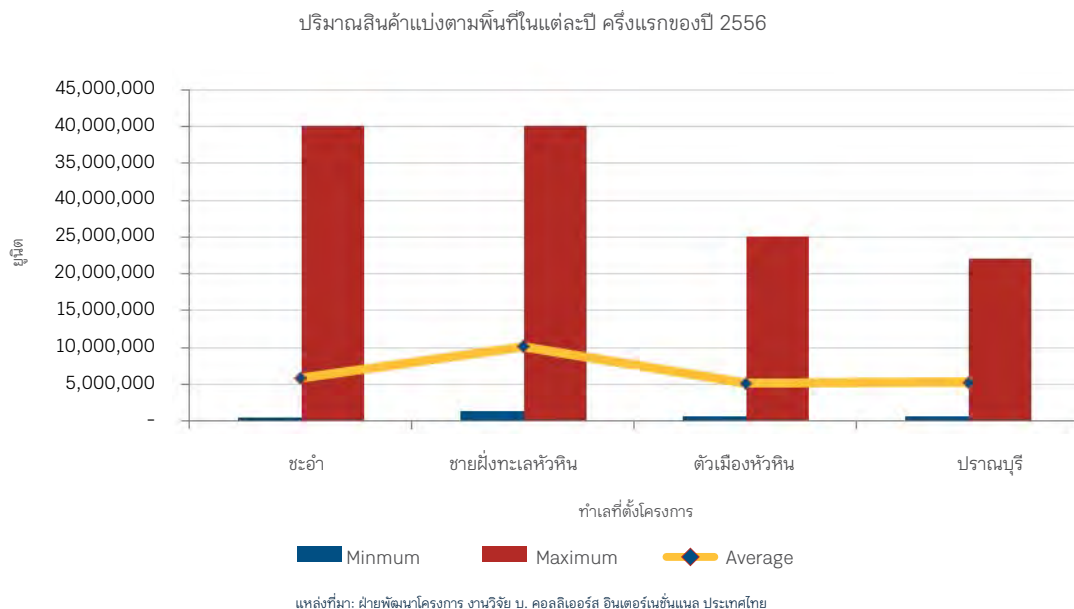
(สำหรับวิลล่า)

ปริมาณสินค้าแบ่งตามพื้นที่ในแต่ละปี ครั้งแรกของปี 2556



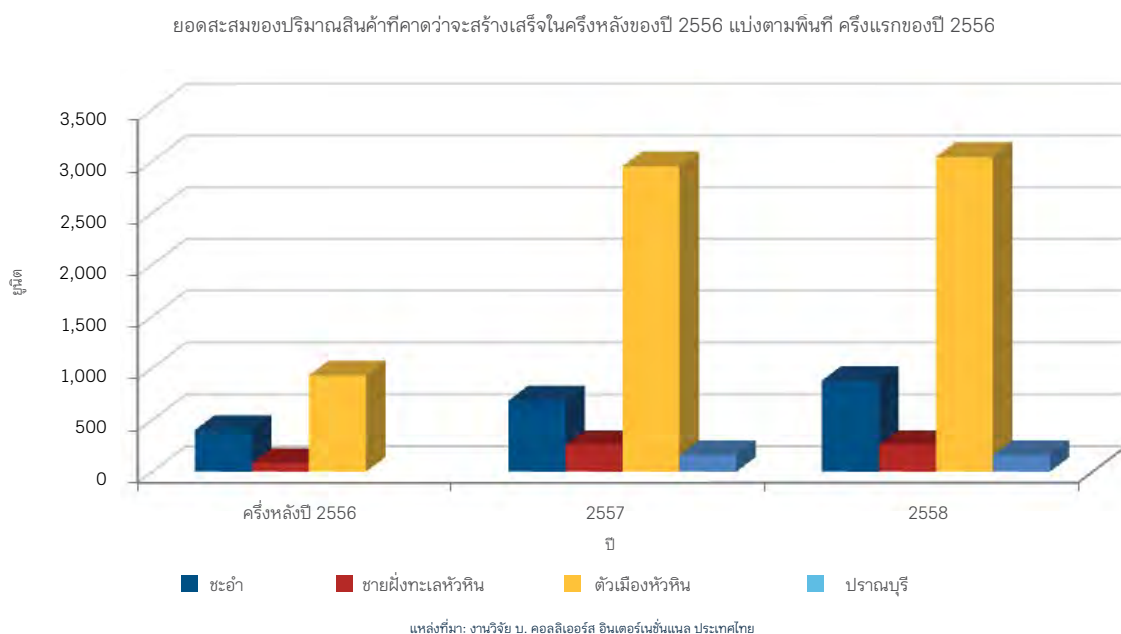
แหล่งที่มา: ฝ่ายพัฒนาโครงการ งานวิจัย บ. คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

(สำหรับวิลล่า)



ในตัวเมืองหัวหินมีจำนวนบ้านพักตากอากาศจำนวนมากที่ตั้งอยู่ห่างออกไปจากชายฝั่งทะเลทางตะวันตกของถนนเพชรเกษม (ไฮเวย์ สาย 4) ซึ่งเป็นบริเวณที่แบ่งเขตระหว่างชายฝั่งทะเลและตัวเมืองหัวหิน

(สำหรับวิลล่า)



จำนวนที่พักอาศัยรวมทุกพื้นที่กว่า 1,070 ยูนิต ที่คาดว่าจะแล้วเสร็จในครึ่งหลังของปี 2556 และร้อยละ 66 ตั้งอยู่ในบริเวณ ตัวเมืองหัวหิน ระยะเวลาก่อสร้างแล้วเสร็จของแต่ละโครงการขึ้นอยู่กับผู้พัฒนาโครงการ เนื่องจากโครงการบ้านพักตากอากาศในบริเวณชะอำและหัวหิน บางโครงการก็ถูกสร้างขึ้นตามความต้องการของลูกค้าซึ่งผู้พัฒนาโครงการจะเริ่มสร้างก็ต่อเมื่อมีลูกค้าทำสัญญาจะซื้อจะขายเรียบร้อยแล้ว ทำให้โครงการส่วนใหญ่ยังมีบางยูนิตที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ธุรกิจโรงแรม

สำหรับพื้นที่ในกรุงเทพมหานคร ธุรกิจโรงแรมในปัจจุบันมีการใช้แบรนด์ต่างชาติและบริษัทเจ้าของแบรนด์เข้ามาบริหารจัดการในปริมาณมากพอสมควร เนื่องจากความมีชื่อเสียงและการบริการที่เป็นสากลเป็นที่ยอมรับทั่วโลก รวมถึงการมีฐานข้อมูลลูกค้าที่มากกว่า ทำให้สามารถเข้าถึงความต้องการของลูกค้าได้ตรงจุด ส่งผลให้เป็นที่ยอมรับของลูกค้า และได้รับความไว้วางใจที่จะใช้บริการ

สำหรับบริษัทต่างประเทศที่เข้ามาบริหารโรงแรมในประเทศไทย อาทิ เช่น อินเตอร์เนชั่นแนล โฮเต็ลส์ กรุ๊ป (International Hotels Group : IHG) ซึ่งแบรนด์โรงแรมที่เป็นที่รู้จักภายใต้แบรนด์นี้ เช่น อินเตอร์คอนติเนนทอล (Intercontinental) และ ฮอลิเดย์ อินน์ (Holiday Inn) เช่น เมอริเดียน (Meridian) บริหารโรงแรมชื่อดัง อาทิ เวสติน (Westin) และ เซอราตัน (Sheraton) นอกจากนี้ยังมีเซ็นแอคคอร์ (Accor) ซึ่งแบรนด์นี้มีหลากหลายแบรนด์ ตามระดับความหรูหราและราคา อาทิ โซฟิเทล (Sofitel) แกรนด์ เมอเคียว (Grand Mercure) โนวเทล (Novotel) เป็นต้น ทั้งนี้เซ็นโรงแรมต่างประเทศในระดับ 5 ดาว ในเขตศูนย์กลางธุรกิจ จัดได้ว่าเป็นคู่แข่งโดยตรงกับโรงแรมบางกอกเอดิชั่น (Bangkok Edition) ในโครงการมหานคร

ธุรกิจศูนย์การค้า

สำหรับพื้นที่ในกรุงเทพมหานคร ธุรกิจค้าปลีกยังคงมีแนวโน้มขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ซึ่งส่งผลให้ธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้ามีแนวโน้มที่จะขยายตัวไปในทิศทางเดียวกัน ผู้ค้าปลีกที่ดำเนินธุรกิจในประเทศไทยอยู่แล้ว มีแผนที่จะขยายสาขาต่อไปอย่างต่อเนื่องเช่น เทสโก้ โลตัส และบิ๊กซี มีแผนที่จะขยายสาขาในรูปแบบศูนย์การค้าแบบเปิดที่บริษัทเชี่ยวชาญและดำเนินการอยู่ หากพิจารณาข้อมูลในไตรมาสที่ 4/2556 จะพบว่า พื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพฯ มีประมาณ 2.44 ล้านตารางเมตร แบ่งออกเป็น พื้นที่ห้างสรรพสินค้าจำนวน 1.40 ล้านตารางเมตร และ พื้นที่คอมมูนิตีมอลล์จำนวน 0.84 ล้านตารางเมตร (ธุรกิจศูนย์การค้าในรูปแบบคอมมูนิตีมอลล์เริ่มดำเนินการในช่วงระหว่าง 2552 – 2555)

แนวโน้มในอนาคตของธุรกิจศูนย์การค้าจะเป็นลักษณะของศูนย์การค้ากลางแจ้ง อาทิ คอมมูนิตีตี้เซ็นเตอร์ พาวเวอร์เซ็นเตอร์ โลฟิสต์เซ็นเตอร์ ร้านขายสินค้าจากโรงงาน ซึ่งจะพัฒนาไปตามความต้องการที่แตกต่างกันของกลุ่มลูกค้าในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัดซึ่งยังมีจำนวนศูนย์การค้ากลางแจ้งน้อยอยู่

งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ ณ วันที่ 31 ธันวาคม2556

| โครงการ | ลักษณะโครงการ | ขนาด ที่ดิน | จำนวนยูนิตทั้งหมด/ จำนวนยูนิตที่โอน กรรมสิทธิ์แล้ว หรือ รับ รู้รายได้แล้ว | งานก่อสร้างที่ เสร็จ (ร้อยละ) | หน่วยที่ขาย/ให้เช่าแล้ว แต่ยังไม่ได้ส่งมอบ | | ระยะเวลาเสนอขาย | ระยะเวลา ก่อสร้าง | ระยะเวลาที่คาดว่าจะเริ่ม โอนกรรมสิทธิ์หรือให้เช่า |
|-------------------------------|---|------------------------------|--|-------------------------------------|---|--|---|----------------------|--|
| | | | | | จำนวน (ยูนิต) | มูลค่า (ล้านบาท) | | | |
| โครงการไฟค์ส เลน | อาคารพักอาศัย | 1,157 ตร.ว. | 70 ยูนิต/ 67 ยูนิต | 100 | 1 | 24.6 (มูลค่าขาย) | ตั้งแต่ ปี 2547 – ปัจจุบัน | ปี 2547 – ปี 2549 | เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่ ปี 2549 |
| โครงการศาลาแดง เรสซิเดนเชส | อาคารพักอาศัย | 584 ตร.ว. | 132 ยูนิต/ 127 ยูนิต | 100 | 4 | 114.5 (มูลค่าขาย) 69.3 (มูลค่าตามบัญชี) | ตั้งแต่ ไตรมาสที่ 4 ปี 2551 – ปัจจุบัน | ปี 2551 – ปี 2554 | เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่ ไตรมาสที่ 3 ปี 2554 |
| โครงการมหานคร | การใช้พื้นที่ในลักษณะ ผสมผสานระหว่าง อาคารพักอาศัย โรงแรม และศูนย์การค้า | 9 ไร่ 1 งาน 51.1 ตร.ว. | 1. โรงแรม 159 ห้องพัก | 6.3 | - | บริษัทย่อยได้ลงทุนในสิทธิ การเช่าและค่าก่อสร้าง ทั้งโครงการจำนวนสุทธิ 5,075.9 ล้านบาท | ปี 2552 - ปี 2558 | ปี 2554 - ปี 2558 | ปี 2558 |
| | | | 2. ห้องชุดเพื่อพักอาศัย 200 ยูนิต | 9.1 | 112* | | | | |
| | | | 3. ศูนย์การค้าประมาณ 9,826 ตร.ม. | - | - | | | | |
| | | | - รีเทล ฮิลล์ และ สกาย ออบเชอร์ เวชั่น เดค | 16.4 | - | | | | |
| | | | - รีเทล คิวบ์ | 76.72 | - | | | | |

*ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

ปัจจัยความเสี่ยง

ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์

ความเสี่ยงจากนโยบายการจัดซื้อหรือเช่าที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการในอนาคต

บริษัท และ บริษัทย่อย (รวมเรียกว่า บริษัท) ไม่มีนโยบายซื้อที่ดินเก็บไว้เพื่อรอการพัฒนาโครงการ (เว้นแต่จะเป็นที่ดินที่กลุ่มบริษัทเล็งเห็นว่า มีศักยภาพสูงในการพัฒนาและราคาอยู่ในระดับที่ให้ผลตอบแทนการลงทุนสูง) เนื่องจากไม่ต้องการก่อภาระต้นทุนทางการเงิน และยังต้องการหลีกเลี่ยงความเสี่ยงในเรื่องที่เกี่ยวกับการเปลี่ยนผังเมืองและแนวเวนคืน รวมทั้งความเสี่ยงต่อการตกต่ำของราคาที่ดินหากระบบขนส่งมวลชนที่มีการวางแผนไว้ล้มเลิกไปหรือยืดระยะเวลาการก่อสร้างออกไป ดังนั้น บริษัท จึงอาจมีความเสี่ยงจากการที่ไม่สามารถซื้อที่ดินในทำเลที่ต้องการ หรือมีความเสี่ยงจากการที่ราคาที่ดินที่อาจมีการปรับตัวสูงขึ้น ซึ่งจะส่งผลให้ไม่สามารถจัดหาที่ดินในทำเลที่ดีในการพัฒนา หรืออาจจัดหาได้แต่ต้องมีต้นทุนในการพัฒนาโครงการที่เพิ่มขึ้น ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานในอนาคตได้

อย่างไรก็ตาม บริษัท มีการจัดทำแผนการจัดหาและจัดซื้อที่ดินล่วงหน้าให้สอดคล้องกับการนำไปพัฒนาโครงการในแต่ละปี และเพื่อให้แน่ใจว่าจะมีที่ดินส่วนของการพัฒนาโครงการตลอดเวลา บริษัท จึงได้มีการติดตามและศึกษาข้อมูลเรื่องที่ดินอย่างใกล้ชิด เพื่อให้ทราบแนวโน้มและศักยภาพในการพัฒนาของที่ดินในทำเลต่างๆ โดยการศึกษาจากทิศทางการเติบโตของแหล่งที่อยู่อาศัย เส้นทางพัฒนาและการขยายตัวของเขตเมือง มีการคาดการณ์ทิศทางการเติบโตของเมือง ข้อจำกัดทางกฎหมาย และตรวจสอบกรรมสิทธิ์อย่างละเอียดเพื่อลดความเสี่ยงในทุกๆ ด้านก่อนการตัดสินใจซื้อที่ดิน รวมถึงการทำการสำรวจและจัดทำการศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาดและทางการเงิน

บริษัท มีการจัดหาที่ดินทั้งผ่านนายหน้าหรือดำเนินการเอง ซึ่งที่ผ่านมามีกลุ่มนายหน้าค้าที่ดินที่เข้ามาเสนอที่ดินให้กับบริษัทอย่างต่อเนื่อง โดยบริษัท มีแนวทางการบริหารจัดการต้นทุนค่าที่ดินด้วยการเข้าเจรจาติดต่อซื้อที่ดินกับเจ้าของที่ดินเองโดยตรง ทำให้สามารถควบคุมราคาต้นทุนที่ดินให้อยู่ในระดับที่ประเมินแล้วว่าสามารถนำมาพัฒนาขายแล้วสร้างรายได้และกำไรให้กับบริษัท ได้อย่างเหมาะสม

ความเสี่ยงจากความสำเร็จของโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัท มีโครงการที่พัฒนาเสร็จสิ้นแล้ว 2 โครงการ ได้แก่

1. โครงการ ไฟคัส เลน (Ficus Lane)
2. โครงการ ศาลาแดง เรสซิเดนเชส (Saladaeng Residences)

โครงการที่กำลังดำเนินการพัฒนาอยู่ 2 โครงการ ได้แก่

1. โครงการมหานคร (MahaNakhon)
2. โครงการมหาสมุทร หัวหิน (MahaSamutr)

และโครงการในอนาคต 1 โครงการ ได้แก่

1. โครงการหลังสวน

| โครงการ | ทำเลที่ตั้ง | ระยะเวลา การก่อสร้าง (ประมาณการ) | ร้อยละความคืบหน้าโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 | |
|---|--|--|--|--------|
| | | | การก่อสร้าง | การขาย |
| โครงการที่พัฒนาเสร็จสิ้นแล้ว | | | | |
| 1. โครงการไฟค์ส เลน | ซอยสุขุมวิท 44/1 (พิชัยสวัสดิ์) ถนนสุขุมวิท | ปี 2547-2549 | 100 | 95.2 |
| 2. โครงการศาลาแดง เรสซิเดนเชส | ซอยศาลาแดง 1 ถนนสีลม | ปี 2551-2554 | 100 | 99.0 |
| โครงการที่กำลังดำเนินการพัฒนาอยู่ | | | | |
| 3. โครงการมหานคร** | | | | |
| 3.1 โรงแรมบางกอก เอดิชั่น | ติดกับสถานีรถไฟฟ้า บีทีเอส สถานี ช่องนนทรี ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ | ปี 2554 - 2558 | 13.38 | |
| 3.2 เดอะริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเชส บางกอก* | ติดกับสถานีรถไฟฟ้า บีทีเอส สถานี ช่องนนทรี ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ | ปี 2554 - 2558 | 19.37 | 45.9 |
| 3.3 ศูนย์การค้า | | | | |
| 3.3.1 อาคารคิวบี (รีเทล คิวบี) | ติดกับสถานีรถไฟฟ้า บีทีเอส สถานี ช่องนนทรี ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ | ปี 2554 - 2557 | 76.72 | |
| 3.3.2 อาคารหลัก | ติดกับสถานีรถไฟฟ้า บีทีเอส สถานี ช่องนนทรี ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ | | | |
| - รีเทล ฮิลล์ | | ปี 2554 - 2558 | 16.40 | |
| - สกายออบเซอร์เวชั่น เดค | | ปี 2554 - 2559 | | |
| 4. โครงการมหาสมุทร | หัวหิน จ. ประจวบคีรีขันธ์ | ปี 2556 - 2557 | | |
| โครงการในอนาคต | | | | |
| 5. โครงการหลังสวน | ซอยหลังสวน | ปี 2557 - 2558 | | |

* ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 โครงการเดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเชส บางกอก มีลูกค้าที่ได้ทำสัญญาเช่าระยะยาว** รวม 112 ยูนิต คิดเป็นพื้นที่รวม 21,999.86 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 45.9 % ของพื้นที่ให้เช่ารวมจำนวน 47,915 ตารางเมตร และคิดเป็นมูลค่าเช่าตามสัญญารวม 5,551.8 ล้านบาท นอกจากนี้ยังมีลูกค้าที่ได้ทำสัญญาจองรวม 10 ยูนิต คิดเป็นพื้นที่รวม 2,750 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 5.7% ของพื้นที่ให้เช่ารวม และคิดเป็นมูลค่าเช่าตามสัญญาจองรวม 807.3 ล้านบาท รวมเป็นลูกค้าที่ได้ทำสัญญาเช่าและสัญญาจองทั้งสิ้นรวม 122 ยูนิต คิดเป็นพื้นที่รวม 24,749.86 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 51.7% ของพื้นที่ให้เช่ารวม และคิดเป็นมูลค่าเช่าตามสัญญารวม 6,359.0 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ ยังไม่มีการรับรู้รายได้จากมูลค่าให้เช่าระยะยาวตามสัญญาดังกล่าว โดยจะรับรู้เป็นรายได้เมื่องานก่อสร้างเสร็จและมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อแล้ว

** เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2557 บริษัทฯ ได้ซื้อที่ดินบริเวณโครงการมหานครและเปลี่ยนกรรมสิทธิ์การถือครองในโครงการมหานคร จากรูปแบบการเช่าระยะยาว หรือ ลีสโฮลด์ เป็นแบบถือครองกรรมสิทธิ์อย่างสมบูรณ์ หรือฟรีโฮลด์ เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงของโครงการมหานครที่มีขนาดใหญ่

โครงการมหานครมีมูลค่าการลงทุนสูงเมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวมหรือโครงการในอดีตที่บริษัทฯ เคยทำมา มีความซับซ้อนและมีผู้มีส่วนได้เสียหลากหลาย ความสำเร็จของโครงการจึงมีความสำคัญ และส่งผลกระทบต่อความสำเร็จของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม โครงการมหานคร มิใช่โครงการเดียวที่บริษัทฯ พัฒนาอยู่ บริษัทฯ มีโครงการที่ได้ดำเนินการมาแล้ว 2 โครงการ ได้แก่ โครงการไฟค์ส เลน และโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเชส ซึ่งมีมูลค่าโครงการรวมกันประมาณ 3,248 ล้านบาท โครงการมหานครนับเป็นโครงการที่ 3 ที่บริษัทฯ ร่วมลงทุนกับผู้อื่น นอกจากนี้ บริษัทฯ มีแผนงานที่จะลงทุนในโครงการมหาสมุทร หัวหิน และโครงการหลังสวน ซึ่งมีมูลค่าโครงการรวมประมาณ 8,700 ล้านบาท (ไม่รวมมูลค่าในส่วนคันทรี่ คลับ) ดังนั้น จึงเห็นได้ว่าบริษัทฯ มิได้พึ่งพาความสำเร็จของโครงการมหานครเพียงโครงการเดียว อย่างไรก็ตาม ความสำเร็จของทุกโครงการที่บริษัทฯ พัฒนาอยู่ย่อมมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทฯ เฉกเช่นเดียวกับการดำเนินธุรกิจโดยทั่วไป

ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการต้นทุน

1) ความเสี่ยงจากความล่าช้าและคุณภาพผลงานของผู้รับเหมาก่อสร้าง

บริษัทฯ ดำเนินงานก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ โดยการว่าจ้างผู้รับเหมาจากภายนอก ด้วยเหตุที่บริษัทฯ ไม่มีทีมงานก่อสร้างของบริษัทฯ เองย่อมส่งผลให้เกิดความเสี่ยงกรณีผู้รับเหมาส่งมอบงานล่าช้าเนื่องจากผู้รับเหมาอาจไม่มีความชำนาญหรืออาจมีปัญหาขาดแคลนแรงงาน หรือผู้รับเหมาส่งมอบงานให้ทันตามกำหนดเวลาแต่คุณภาพงานอาจไม่เป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนด ทำให้บริษัทฯ ไม่สามารถควบคุมต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพหรืออาจส่งผลกระทบต่อไม่ความสามารถส่งมอบโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ให้แก่ลูกค้าได้ตรงตามกำหนดเพื่อเป็นการลดความเสี่ยงดังกล่าว ในการบริหารจัดการต้นทุน บริษัทฯ ได้พิจารณาเรื่องดังกล่าวออกเป็นสองส่วน คือเรื่องการควบคุมการจัดซื้อให้เป็นไปตามงบประมาณ และการควบคุมเวลาในการก่อสร้างให้เป็นไปตามประมาณการที่ได้กำหนดไว้ ในการลดความเสี่ยงทั้งสองส่วนมีรายละเอียดดังนี้

- การควบคุมการจัดซื้อให้เป็นไปตามงบประมาณ

บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายที่จะว่าจ้างให้ผู้ประเมินราคาโครงการ (Quantity survey) ที่มีชื่อเสียง เช่น บริษัท Langdon & Seah Thailand Limited เข้ามาเป็นผู้จัดทำประมาณการโครงการสำหรับโครงการขนาดใหญ่เช่น โครงการมหานคร เพื่อให้เกิดความแม่นยำในการจัดทำงบประมาณ โดยที่การจัดซื้อจัดจ้าง บริษัทฯ ได้มีการจัดทำการประมูลเปรียบเทียบราคา ในการหาผู้รับเหมาที่เหมาะสมทั้งในด้านคุณภาพและราคา อีกทั้งผู้รับเหมาที่จะได้รับการเชิญเข้าร่วมประมูล บริษัทฯ ได้คัดเลือกทั้งในด้านความสามารถในเทคนิคการก่อสร้าง ทีมงาน และเงินทุน ให้เหมาะสมกับขนาดของโครงการ เพื่อไม่ให้มีต้นทุนการก่อสร้างสูงเกินไป

- การควบคุมเวลาในการก่อสร้างให้เป็นไปตามประมาณการที่ได้กำหนดไว้

การจัดการเรื่องการควบคุมเวลาในการก่อสร้างนั้น นอกจากบริษัทฯ จะมีทีมงานที่มีประสบการณ์สูงภายในบริษัทฯ เองแล้ว บริษัทฯ ยังมีนโยบายในการว่าจ้างบริษัทผู้ควบคุมงานที่มีฝีมือมาควบคุมงานก่อสร้าง เพื่อให้ได้คุณภาพงานที่ดี และการก่อสร้างเป็นไปตามกำหนด นอกจากนี้บริษัทฯ ยังได้นำเอา Software ใหม่ ๆ ที่เกี่ยวกับการออกแบบและการควบคุมการก่อสร้างมาใช้ เพื่อลดการผิดพลาดในระหว่าง การก่อสร้างลง ทำให้สามารถลดเวลาในการแก้ไขงานลงได้อีกด้วย

2) ความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง

โครงการที่บริษัทฯ กำลังดำเนินการพัฒนาอยู่ เช่น โครงการมหานคร ปัจจุบันงานหลักของอาคาร ไม่ว่าจะเป็นงานก่อสร้างโครงสร้าง งานก่อสร้างงานระบบ และงานผิวอาคาร ซึ่งมีมูลค่ากว่าร้อยละ 75 ของมูลค่างานได้มีการจัดจ้างไปแล้ว งานส่วนที่เหลือเป็นงานตกแต่งภายใน และงานภูมิสถาปัตยกรรม บริษัทฯ อยู่ระหว่างปรับแต่งให้เหมาะสมกับงบประมาณที่เหลืออยู่ นอกจากนี้ โครงการยังมีการสำรองค่าก่อสร้างที่อาจเพิ่มขึ้น (Contingency cost) ไว้อีกจำนวนหนึ่งด้วย

สำหรับโครงการที่จะได้ดำเนินการต่อไปในอนาคต บริษัทฯ เชื่อว่าการจัดทำประมาณการราคาก่อสร้างที่สมเหตุสมผล และมีความเป็นไปได้เป็นสิ่งสำคัญ ดังนั้น บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญในการคัดเลือกบริษัทผู้จัดทำประมาณการราคาโครงการ (Quantity survey) เป็นอย่างมาก นอกจากการจัดทำประมาณการราคาที่ดีและถูกต้องแล้ว บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับการรักษาความสัมพันธ์ที่ดีกับบรรดาผู้ผลิตและผู้รับเหมาทุกราย ซึ่งบริษัทฯ เชื่อว่า ปัจจุบันบริษัทฯ ได้รับการยอมรับและเชื่อถือจากบรรดาผู้ค้าดังกล่าวเป็นอย่างมาก การหาข้อมูลเกี่ยวกับภาวะตลาดของวัสดุก่อสร้างและวัสดุทางเลือกก็ยังคงต้องตรวจสอบกันอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้ทันต่อเหตุการณ์

ความเสี่ยงจากกรณีฟ้องร้องอันเนื่องมาจากการดำเนินการก่อสร้าง

การดำเนินการก่อสร้างโครงการต่างๆ ของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์อาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่สิ่งปลูกสร้างโดยรอบ ซึ่งเป็นความเสี่ยงปกติของธุรกิจ ดังนั้น ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่รวมถึงบริษัทฯ จึงได้มีการทำประกันภัยที่เกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารไว้ โดยบริษัทฯ ประกันภัยจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าเสียหายที่เกิดขึ้นตามเงื่อนไขในกรมธรรม์ นอกจากนี้ การจัดทำประกันภัยการก่อสร้างดังกล่าวแล้ว เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาการฟ้องร้อง บริษัทฯ ยังได้มีมาตรการป้องกันความเสียหายโดยกำชับให้ผู้ควบคุมงานก่อสร้างดูแลตรวจตราพื้นที่ก่อสร้างให้เรียบร้อย โดยปฏิบัติตามดังนี้

- การป้องกันวัสดุตกหล่น ให้มีการจัดวางวัสดุสิ่งของให้เป็นระเบียบ ขนขยะออกจากพื้นที่ก่อสร้างทุกวันโดยนำตาข่ายถี่ๆ มาใช้เพื่อป้องกันของตกหล่น
- ลดฝุ่นละออง ให้ทำการพรมน้ำก่อนการขนย้ายขยะเพื่อลดฝุ่นละออง
- ลดเสียงดังรบกวน ให้ดำเนินการก่อสร้างเฉพาะเวลาที่ได้รับอนุญาต หากเกินเวลาต้องแจ้งบ้านข้างเคียงทุกหลังล่วงหน้า
- ลดการสั่นสะเทือน โดยการเลือกใช้ระบบเข็มเจาะทั้งในส่วนของ Barrette และ Bore Pile เพื่อลดการสั่นสะเทือน และให้มีการทำ Diaphragm Wall สำหรับงานใต้ดินเพื่อลดความเสี่ยงต่อการเคลื่อนตัวของดินระหว่างถอน Sheet Pile ในกรณีที่ดินอยู่ในระดับที่ลึกลงจากระดับดินเดิมมาก หรือเห็นว่าการถอน Sheet Pile อาจก่อความเสียหายให้กับอาคารข้างเคียงได้

อีกทั้งมีการกำหนดให้ผู้ควบคุมงานก่อสร้างและผู้รับเหมาเข้าเยี่ยมชมบ้านข้างเคียงอย่างสม่ำเสมอ เพื่อสอบถามถึงปัญหาที่เกิดจากการก่อสร้าง และหากมีความเสียหายใดๆ เกิดขึ้นให้รีบดำเนินการทันที และหากมีการร้องขอความช่วยเหลือในการซ่อมแซมเล็กๆ น้อยๆ จากบ้านข้างเคียงไม่ว่ากรณีใดๆ ก็ให้เข้าช่วยเหลืออีกด้วย นอกจากนี้กรณีของบ้านข้างเคียงแล้วบริษัท ยังได้กำกับให้ผู้ควบคุมงานและผู้รับเหมาหมั่นตรวจเช็คจากสำนักงานเขตที่โครงการตั้งอยู่ว่ามีการร้องเรียนใดๆ มาหรือไม่ เพื่อจะได้เข้าเฝ้าดูหาได้ทันที ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัท มีข้อพิพาททางกฎหมายอันเนื่องมาจากการก่อสร้างของโครงการไฟค์ส เลนและบริษัท ได้บันทึกค่าเผื่อผลเสียหายจำนวน 9.6 ล้านบาทแล้ว

ความเสี่ยงจากการแข่งขันกับคู่แข่งในธุรกิจหลัก

1) ความเสี่ยงจากการแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการในกลุ่มตลาดอาคารพักอาศัยระดับซูเปอร์ลักซ์วรี

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะในส่วนของการพัฒนาอาคารพักอาศัยระดับซูเปอร์ลักซ์วรีเป็นธุรกิจที่มีการแข่งขันกันไม่มากนักในกรุงเทพมหานคร โดยในปัจจุบันโครงการอาคารพักอาศัยที่อยู่ในระดับซูเปอร์ลักซ์วรี ได้แก่ โครงการเซนตริจิส โครงการคิว หลังสวน โครงการสุโขทัย เรสซิเดนเชส โครงการศาลาแดง เรสซิเดนเชส เป็นต้น โดยแต่ละโครงการดังกล่าวมียอดขายอยู่ในระดับที่ดี อย่างไรก็ตาม เพื่อให้การขายห้องชุดเพื่อพักอาศัยหรือการขายสิทธิการเช่าระยะยาวของห้องชุดเพื่อพักอาศัยของบริษัท ประสบความสำเร็จตามแผนที่วางไว้ ก่อนการดำเนินโครงการ บริษัท ได้มีการว่าจ้างบริษัทวิจัยชั้นนำที่มีประสบการณ์ในการวิจัยตลาดที่พักอาศัยทำการศึกษาวิจัยตลาดเพื่อให้ทราบถึงความต้องการของลูกค้า ว่าจ้างมีออาชีพนี่มีชื่อเสียงเพื่อออกแบบและก่อสร้างอาคาร ว่าจ้างผู้รับเหมาและผู้ควบคุมผู้รับเหมาที่มีประสบการณ์และมีคุณภาพที่ดี และว่าจ้างมีออาชีพนี่มีชื่อเสียงด้านการขายเพื่อร่วมขายโครงการต่างๆ เช่น โครงการศาลาแดง เรสซิเดนเชส ได้มีการว่าจ้าง บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อบริหารงานขาย หรือการว่าจ้างบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ฮ่องกง) จำกัด เพื่อเป็นผู้ทำหน้าที่ขายสิทธิการเช่าระยะยาวห้องชุดเพื่อพักอาศัยโครงการเดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเชส บางกอก ในฮ่องกง โดยโครงการดังกล่าวโครงการมหานครได้ว่าจ้าง เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน โฮเต็ล คัมพานี (The Ritz-Carlton Hotel Company) ซึ่งเป็นบริษัทบริหารจัดการอาคารพักอาศัยภายใต้กลุ่มแมริออท ให้เข้ามาบริหารจัดการโครงการเดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเชส บางกอก เพื่อให้ห้องชุดเพื่อพักอาศัยของบริษัท มีความแตกต่างจากโครงการอาคารพักอาศัยของบริษัทอื่นๆ เป็นต้น นอกจากนี้ บริษัท ยังมีการจัดโรดโชว์ (Road Show) เพื่อนำเสนอข้อมูลห้องชุดและจุดเด่นของโครงการแก่กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ของผู้บริหารจากการขายห้องชุดเพื่อพักอาศัยสำหรับกลุ่มลูกค้าผู้มีรายได้ระดับสูงก็เป็นอีกหนึ่งปัจจัยสำคัญที่ทำให้โครงการของบริษัท ประสบความสำเร็จตามแผนที่วางไว้

2) ความเสี่ยงจากการแข่งขันในธุรกิจโรงแรม

ในปัจจุบันอุตสาหกรรมโรงแรมมีการแข่งขันที่สูงขึ้น โดยผู้ประกอบการโรงแรมหลายรายมุ่งเน้นการให้บริการแก่ลูกค้าระดับบนเช่นเดียวกับโรงแรมบางกอกเอดิชั่น การแข่งขันดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อรายได้และกำไรของบริษัท อย่างไรก็ตาม นอกจากการควบคุมดูแลอย่างใกล้ชิดจากผู้บริหารของบริษัท แล้ว การวางกลยุทธ์ด้านการตลาดที่ชัดเจนของโรงแรมบางกอกเอดิชั่นซึ่งเป็นเครื่องหมายการค้าโรงแรมระดับบนที่มีชื่อเสียงระดับโลกภายใต้กลุ่มแมริออท และบริหารงานภายใต้ เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน โฮเต็ล คัมพานี (The Ritz-Carlton Hotel Company) ซึ่งได้รับการยอมรับว่าเป็นกลุ่มโรงแรมที่มีระบบการจองห้องพักที่มีความสะดวกและน่าเชื่อถืออันดับต้นๆ จะช่วยสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ลูกค้าที่จะเข้าพัก นอกจากนี้ฐานข้อมูลลูกค้าทั้งในและต่างประเทศของกลุ่มแมริออท จะช่วยให้โรงแรมบางกอกเอดิชั่นเป็นที่รู้จักจากลูกค้าระดับบนอย่างทั่วถึงอีกด้วย

3) ความเสี่ยงจากการแข่งขันในธุรกิจศูนย์การค้า

การแข่งขันของศูนย์การค้าทั้งจากการขยายสาขาของผู้ค้าปลีกรูปแบบใหม่ (Modern Trade Retailers) และการขยายตัวของผู้ค้าปลีกที่มุ่งเน้นกลุ่มลูกค้ารอบๆ ชุมชน (Community Mall) อาจส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าและค่าบริการที่อาจต้องปรับตัวลดลง รวมถึงความเสี่ยงในเรื่องการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ที่มีความเหมาะสมกับไลฟ์สไตล์เซ็นเตอร์ (Life Style Center) ของบริษัท อาจไม่เป็นไปตามแผนที่วางไว้ บริษัท วางตำแหน่งศูนย์การค้าในโครงการมหานครไว้เป็นไลฟ์สไตล์เซ็นเตอร์ที่เน้นลูกค้าที่มีกำลังซื้อสูงเพื่อให้มีการดำเนินงานศูนย์การค้าในโครงการมหานครของบริษัท ประสบความสำเร็จ บริษัท จึงได้มีการว่าจ้าง ฮัสแบนด์ รีเทล คอนซัลติง (Husband Retail Consulting) ซึ่งเป็นบริษัทที่ปรึกษาด้านศูนย์การค้าที่มีผลงานในการเป็นที่ปรึกษาในประเทศต่างๆ เข้ามาเป็นที่ปรึกษาในการกำหนดรูปแบบที่เหมาะสม (Retail Mix) ของผู้เช่าศูนย์การค้า ซึ่งจะทำให้ศูนย์การค้าของบริษัท มีร้านค้าประเภทต่างๆ ที่มีชื่อเสียงเพื่อตอบสนองต่อรูปแบบการใช้ชีวิตอย่างครบถ้วนโดยเฉพาะในส่วน ร้านอาหารและเครื่องดื่ม (Food & Beverage Service) เช่น Dean & DeLuca Café and Gourmet Market เป็นต้น การสร้างความแตกต่างจากศูนย์การค้าอื่นจะทำให้ศูนย์การค้าของบริษัท มีลูกค้าเข้ามาใช้บริการอย่างสม่ำเสมอ โดยกลุ่มลูกค้าหลักของศูนย์การค้าประกอบด้วยกลุ่มลูกค้าที่พักอาศัยในโครงการเดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเชส บางกอก และโครงการอาคารพักอาศัยอื่นในบริเวณใกล้เคียง ลูกค้าที่เข้าพักโรงแรมบางกอก เอดิชั่นและลูกค้าที่เข้าพักโรงแรมอื่นในบริเวณใกล้เคียง รวมถึงพนักงานบริษัทต่างๆ โดยรอบศูนย์การค้า ด้วยประสบการณ์ในการวางแผนและจัดหาร้านค้าผู้เช่าของมีออาชีพนี่ ทำให้บริษัท มีความมั่นใจว่าศูนย์การค้าจะประสบความสำเร็จตามที่วางแผนไว้ และมีลูกค้าหมุนเวียนเข้ามาใช้บริการอย่างสม่ำเสมอ

ความเสี่ยงด้านการเงิน

ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวกับธนาคารพาณิชย์สำหรับโครงการมหานคร ซึ่งมีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยลอยตัวเท่ากับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำ (MLR) ลบร้อยละ 0.25 และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เบิกเกินบัญชี (MOR) ตามสัญญาเงินกู้เพื่อพัฒนาโครงการมหานครกับธนาคารพาณิชย์ ฉบับลงวันที่ 9 มีนาคม 2555 และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเงินกู้ยืมฉบับลงวันที่ 10 พฤษภาคม 2556 ที่กิจการที่ควบคุมร่วมกันแห่งหนึ่งได้ลงนามในสัญญาเงินกู้เพื่อพัฒนาโครงการมหานครกับธนาคารพาณิชย์จำนวน 2 แห่ง และเงินกู้เพื่อซื้อที่ดินโครงการมหาสมุทรหัวหินกับธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง ซึ่งมีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยลอยตัวเท่ากับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำ (MLR) ลบร้อยละ 0.25 หากอัตราดอกเบี้ยดังกล่าวปรับตัวสูงขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในอนาคต

ความเสี่ยงจากการที่บริษัทฯ มีรายได้ไม่สม่ำเสมอและผลการดำเนินงานขาดทุนในช่วงแรกของการพัฒนาโครงการ

บริษัทฯ จะมีการรับรู้รายได้ที่ไม่สม่ำเสมอซึ่งเป็นลักษณะปกติของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะรับรู้รายได้ได้ก็ต่อเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จและได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อแล้วเท่านั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มีโครงการอาคารพักอาศัยที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการไฟศาลเลน ซึ่งมีห้องชุดเพื่อพักอาศัยที่อยู่ระหว่างการขาย จำนวน 3 ห้อง มูลค่าตามบัญชี 45.0 ล้านบาท (มูลค่าขายประมาณ 76.1 ล้านบาท) ซึ่งคาดว่าจะสามารถโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้ในปี 2557 และโครงการศาลาแดง เรสซิเดนซ์ ซึ่งมีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าไปแล้วจำนวน 127 ห้อง (มูลค่าขายประมาณ 2,200.8 ล้านบาท) คงเหลือห้องชุดเพื่อพักอาศัยที่ยังไม่โอนกรรมสิทธิ์อีกจำนวน 5 ห้อง มูลค่าตามบัญชี 85.2 ล้านบาท (มูลค่าขายประมาณ 137.9 ล้านบาท) ซึ่งมีลูกค้าทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว 4 ห้อง (มูลค่าขายประมาณ 114.5 ล้านบาท) ซึ่งคาดว่าจะสามารถโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นในปี 2557 นอกจากนี้ บริษัทฯ อยู่ระหว่างการดำเนินการก่อสร้างโครงการมหานคร โดยคาดว่าจะสามารถเริ่มรับรู้รายได้ในส่วนของอาคารศูนย์การค้าริเทล คิวบ์ ซึ่งอยู่ในอาคารคิวบ์ (Cube Tower) ซึ่งจะแล้วเสร็จเป็นส่วนแรกในต้นปี 2557 อาคารศูนย์การค้าริเทล คิวบ์ มีจำนวนพื้นที่รวมประมาณ 5,253 ตารางเมตร สำหรับการรับรู้รายได้โครงการมหานครในส่วนของรายได้จากการขายสิทธิการเช่าระยะยาว* ในห้องชุดเพื่อพักอาศัย รายได้จากธุรกิจโรงแรม และรายได้จากการให้เช่าศูนย์การค้าริเทล ฮิลล์ และพื้นที่จุดชมวิวสกาย ออบเซอร์เวชั่น เดค ที่อยู่ในอาคารหลัก (Main Tower) คาดว่าจะสามารถรับรู้รายได้ได้ตั้งแต่ปี 2558 เป็นต้นไป ซึ่งจากประมาณการดังกล่าวจะพบว่า ในปี 2556 บริษัทฯ จะมีรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้าริเทล คิวบ์ ที่อยู่ในอาคารคิวบ์ (Cube Tower) เท่านั้น ดังนั้น เพื่อเกิดความสม่ำเสมอในรายได้มากขึ้น บริษัทฯ ได้ซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการมหาสมุทร หัวหิน และอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการดังกล่าว นอกจากนี้ บริษัทฯ อยู่ระหว่างการเจรจาจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการโครงการอาคารพักอาศัยบริเวณถนนหลังสวน โดยบริษัทฯ คาดว่าจะสามารถเริ่มรับรู้รายได้บ้านเดี่ยวบางส่วนของโครงการมหาสมุทร หัวหิน ซึ่งมีมูลค่าโครงการรวมประมาณ 3,280 ล้านบาท (ไม่รวมมูลค่าในส่วนคันทรี่ คลับ) จะก่อสร้างแล้วเสร็จใน ปี 2558 ส่วนคันทรี่ คลับ คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2558 เช่นกัน และในส่วนของโครงการหลังสวนซึ่งมีมูลค่าโครงการรวมประมาณ 6,000 ล้านบาท คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จใน ปี 2559 เป็นต้นไป ทั้งนี้ ความไม่แน่นอนของรายได้จากพื้นที่จุดชมวิวสกาย ออบเซอร์เวชั่น เดค จะขึ้นอยู่กับจำนวนนักท่องเที่ยวในประเทศไทย รวมถึงการบริหารจัดการด้านการตลาดและการประชาสัมพันธ์ของบริษัทฯ เพื่อให้เกิดความนิยมในการเข้าเยี่ยมชมพื้นที่จุดชมวิวดังกล่าว

* เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2557 บริษัทฯ ได้ซื้อที่ดินบริเวณโครงการมหานครและเปลี่ยนกรรมสิทธิ์การถือครองในโครงการมหานครจากรูปแบบการเช่าระยะยาว หรือลีสโฮลด์ เป็นแบบถือครองกรรมสิทธิ์อย่างสมบูรณ์ หรือฟรีโฮลด์ เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

ความเสี่ยงด้านกฎหมาย

ความเสี่ยงของการเปลี่ยนแปลงนโยบายของหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง

ความเสี่ยงของการเปลี่ยนแปลงนโยบายของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง อาทิ กฎหมายส่วนที่เกี่ยวข้องกับพระราชบัญญัติผังเมือง การกำหนดปริมาณพื้นที่ใช้สอยของโครงการจัดสรร การกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio – FAR) หรือข้อกำหนดเกี่ยวกับใบอนุญาตสิ่งแวดล้อม ซึ่งในการนี้ทางบริษัทฯ พยายามลดความเสี่ยงด้วยการศึกษาข้อมูลการเปลี่ยนแปลงนโยบายของหน่วยงานราชการอย่างละเอียด และได้ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการโดยพิจารณาตามข้อกำหนด ข้อบังคับและกฎหมายต่างๆ อย่างละเอียด ทั้งนี้ ในทุกโครงการที่บริษัทฯ ได้ดำเนินการก่อสร้างไปแล้วนั้น บริษัทฯ ได้รับใบอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องแล้วทั้งสิ้น ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงกฎหมายในส่วนที่เกี่ยวข้องดังกล่าวจึงไม่มีผลกระทบต่อโครงการที่ได้ดำเนินการไปแล้วแต่อย่างใด

ความเสี่ยงด้านการเมือง

ความเสียหายของโครงการจากเหตุการณ์จลาจล การก่อการร้าย การชุมนุมประท้วง

แม้บริษัทฯ จะทำประกันภัยครอบคลุมภัยจากเหตุการณ์จลาจล การก่อการร้าย การชุมนุมประท้วง และเรื่องอื่นที่มีผลมาจากปัญหาความไม่มั่นคงภายในทางการเมือง แต่หากมีเหตุการณ์เหล่านี้เกิดขึ้นและก่อให้เกิดความเสียหายต่อ “โครงการมหานคร” ความเสียหายอาจมีมูลค่าเกินกว่าวงเงินประกันภัย อีกทั้งยังอาจส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของลูกค้าและผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องเช่น ธนาคารและผู้ร่วมทุน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความสำเร็จของโครงการในอนาคตได้

บริษัท ได้จัดทำประกันภัยความเสี่ยงตามปกติให้กับทุกโครงการเฉพาะ “โครงการมหานคร” ซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่เสี่ยง (บริเวณถนนสีลมและนราธิวาสราชนครินทร์) บริษัท ได้จัดทำประกันภัยเพิ่มเติมกับ “อาคเนย์ ประกันภัย” โดยครอบคลุมภัยที่เกิดจากการจราจล การก่อการร้าย และวินาศกรรม (Terrorism & Sabotage) ในวงเงิน 182 ล้านบาท (สัญญาสิ้นสุด 2 มิถุนายน 2557)

ความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์

ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายเงินปันผล

บริษัท คาดว่าในช่วงที่การก่อสร้างโครงการมหานครยังไม่แล้วเสร็จงบการเงินรวมของบริษัท อาจแสดงผลขาดทุน และอาจมีผลกระทบต่อการเงินของบริษัท จนไม่อาจจ่ายเงินปันผลได้ อย่างไรก็ตาม หากโครงการมหานครทั้งโครงการประสบความสำเร็จและสามารถรับรู้รายได้ได้อย่างเต็มที่ในปี 2558 แล้ว บริษัท คาดว่าจะทำให้บริษัท มีผลกำไรและสามารถจ่ายเงินปันผลได้อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากการจ่ายเงินปันผลจะพิจารณาจากกำไรสะสมของงบการเงินเฉพาะเท่านั้น ดังนั้นเพื่อให้เกิดการรับรู้รายได้ในระหว่างการก่อสร้างโครงการมหานคร บริษัท จึงได้ทำการก่อสร้างโครงการมหาสมุทร ห้วหิน ซึ่งคาดว่าจะสามารถรับรู้รายได้ในระหว่างปี 2557 - 2558 และโครงการหลังสวนที่คาดว่าจะรับรู้รายได้ในระหว่างปี 2558 - 2559 ซึ่งหากบริษัท มีผลกำไรและไม่มีการจำกัดเรื่องการจ่ายเงินปันผลกับสถาบันการเงินใดๆ ที่อาจมี อันเนื่องมาจากการกู้ยืมเงินมาเพื่อพัฒนาโครงการแล้ว ก็จะสามารถจ่ายเงินปันผลได้ตามนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัท

การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการตรวจสอบ

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2557 เมื่อวันที่ 27 มกราคม 2557 โดยมีคณะกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุมด้วย คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบต่างได้ทำการประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทตามแนวทางในแบบประเมินที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ในด้านต่างๆ 5 ส่วน ได้แก่ องค์กรและสภาวะแวดล้อม การบริหารความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหารระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และระบบการติดตาม

คณะกรรมการบริษัท มีความเห็นว่า บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสมกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ นอกจากนี้ คณะกรรมการได้ส่งเสริมและสนับสนุนให้ฝ่ายบริหารดำเนินการพัฒนาคุณภาพของระบบการควบคุมภายในอย่างต่อเนื่องเพื่อเสริมสร้างการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Governance)

รายละเอียดการควบคุมภายใน 5 ด้าน ดังนี้

1. องค์กรและสภาวะแวดล้อม

บริษัทฯ มีการจัดโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสมและสอดคล้องกับลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ มีการกำหนดเป้าหมายและแนวทางในการปฏิบัติงานที่ชัดเจนและวัดผลได้ อีกทั้งมีนโยบายและระเบียบวิธีปฏิบัติงานรวมถึงข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับจริยธรรมทางธุรกิจที่เป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อป้องกันมิให้ฝ่ายบริหารและพนักงานของบริษัทฯ ปฏิบัติตนในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ทางธุรกิจของบริษัทฯ ได้

2. การบริหารความเสี่ยง

บริษัทฯ ให้ความสำคัญเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยง โดยมีการจัดตั้ง “คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง” มีการประเมินติดตามภาพรวม โดยได้กำหนดให้มีการวิเคราะห์ถึงปัจจัยความเสี่ยงทั้งที่มาจากภายในและภายนอก ที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้จัดให้มีการประชุมของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เพื่อวิเคราะห์และกำหนดมาตรการต่างๆ เพื่อหลีกเลี่ยงหรือลดความเสี่ยงที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายหรือเสื่อมเสียชื่อเสียงของบริษัทฯ และรายงานตรงต่อคณะกรรมการบริษัท นอกจากนี้ ได้มีการมอบหมายพนักงานที่เกี่ยวข้องเพื่อนำไปปฏิบัติและจัดให้มีการติดตามและประเมินผลการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ

3. การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร

บริษัทฯ มีการควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหารในระดับที่ดี โดยมีการกำหนดขอบเขต อำนาจหน้าที่และอำนาจอนุมัติของฝ่ายบริหารในแต่ละระดับไว้อย่างชัดเจนและเป็นลายลักษณ์อักษร มีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบในด้านการอนุมัติ การบันทึก การดูแลจัดเก็บทรัพย์สิน และการตรวจสอบที่แยกออกจากกันอย่างชัดเจน ในกรณีนี้บริษัทฯ มีการทำธุรกรรมกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว บริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามขั้นตอนในการอนุมัติเพื่อติดตามการทำธุรกรรมนั้นๆ โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ เป็นสำคัญ และพิจารณาโดยถือเสมือนเป็นรายการที่กระทำกับบุคคลภายนอก

4. ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล

บริษัทฯ ได้จัดให้มีข้อมูลที่สำคัญต่างๆ อย่างเพียงพอ เพื่อให้คณะกรรมการใช้ประกอบการตัดสินใจ ทั้งนี้ กรรมการบริษัทได้รับหนังสือนัดประชุมหรือเอกสารประกอบการประชุมที่ระบุข้อมูลที่จำเป็นและเพียงพอต่อการพิจารณาประกอบการประชุมอย่างน้อยภายในระยะเวลา 7 วัน และในส่วนของการรายงานการประชุมนั้น บริษัทฯ ได้มีการจัดเก็บรายงานการประชุมของคณะกรรมการบริษัทเป็นรูปเล่ม และในระบบฐานข้อมูล สามารถสืบค้นง่าย แต่ทำการแก้ไขเปลี่ยนแปลงไม่ได้ มีรายละเอียดที่ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบความเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการได้

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มีระบบการจัดเก็บเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีอย่างครบถ้วนและเป็นหมวดหมู่เพื่อให้ผู้ตรวจสอบบัญชีตรวจสอบได้ตลอดเวลา และจัดทำรายงานทางการเงินให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา ตามผลประกอบการตรงกับความเป็นจริง

5. ระบบการติดตาม

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและอนุมัติแผนการตรวจสอบภายในประจำปี และได้ทบทวนประเด็นต่างๆ ร่วมกับฝ่ายตรวจสอบภายในอย่างสม่ำเสมอ โดยได้กำหนดให้มีการรายงานผลการตรวจสอบโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อให้ผู้ตรวจสอบสามารถปฏิบัติงานได้อย่างอิสระ ในกรณีที่ตรวจพบข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ บริษัทฯ จะรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อพิจารณาสั่งแก้ไขอย่างรวดเร็ว และบริษัทฯ มีการรายงานความคืบหน้าในการแก้ไขข้อบกพร่องนั้นต่อคณะกรรมการและบริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายให้ฝ่ายบริหารต้องรายงานต่อคณะกรรมการบริษัททันทีในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ทุจริต มีการปฏิบัติที่ฝ่าฝืนกฎหมาย และมีการกระทำที่ผิดปกติดังอื่นซึ่งอาจกระทบต่อชื่อเสียงและฐานะการเงินของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

นอกจากนี้ ผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ คือ บริษัท เบเคอร์ ทิลลี ออดิท แอนท์ แอดไวเซอร์รี เซอร์วิส (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้ตรวจสอบงบการเงินประจำปี 2556 ได้เสนอในรายงานข้อสังเกตเกี่ยวกับการควบคุมภายในของบริษัทฯ และ บริษัทฯ ย่อย ว่าในการที่จะแสดงความเห็นของผู้สอบบัญชีในงบการเงินบริษัทฯ และ บริษัทฯ ย่อย ว่างบการเงินของบริษัทฯ ดังกล่าวแสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลัก การบัญชีที่รับรองทั่วไปหรือไม่เพียงใดนั้น ผู้สอบบัญชีได้ศึกษาและประเมินประสิทธิภาพการควบคุมภายในด้านบัญชีของบริษัทฯ ดังกล่าวเพื่อประโยชน์ในการกำหนดขอบเขต วิธีการทดสอบ และระยะเวลาที่ใช้ในการตรวจสอบงบการเงิน ในการนี้ ผู้สอบบัญชีไม่พบข้อบกพร่องของระบบการควบคุมภายในด้านบัญชีที่จะเสนอให้ผู้บริหารรับทราบ อย่างไรก็ตาม ผู้สอบบัญชีไม่ได้ตรวจสอบทุกรายการ หากแต่ใช้วิธีการทดสอบเท่านั้น นอกจากนี้ การศึกษาและประเมินประสิทธิภาพระบบการควบคุมภายในด้านบัญชีมีวัตถุประสงค์เพียงเพื่อประโยชน์ในการสอบบัญชี ดังกล่าวข้างต้น ดังนั้น จึงไม่อาจชี้ให้เห็นถึงจุดอ่อนทั้งหมดที่อาจมีอยู่ในระบบการควบคุมภายในได้

หัวหน้างานตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท

หัวหน้างานตรวจสอบภายใน

นางสาวมนต์กานต์ เจริญเนติพันธ์ ผู้อำนวยการฝ่ายตรวจสอบภายใน

หัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท

นายศรีรัฐ ปวรเดชาพงษ์ ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายกฎหมายและกำกับดูแลกิจการ

ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น

1. หลักทรัพย์ของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัท มีทุนจดทะเบียน 2,054,265,670 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 2,054,265,670 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยมีทุนชำระแล้ว 2,054,265,670 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 2,054,265,670 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

2. ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นและสัดส่วนการถือหุ้นตามที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 16 ตุลาคม 2556 มีดังนี้

| รายชื่อผู้ถือหุ้น | จำนวนหุ้น | ร้อยละ |
|--|----------------------|---------------|
| กลุ่ม นายสรพจน์ เตชะไกรศรี | | |
| 1. นายสรพจน์ เตชะไกรศรี | 1,105,312,550 | 53.806 |
| 2. นายโชติพล เตชะไกรศรี | 24,000,100 | 1.168 |
| 3. นายสุเมธ เตชะไกรศรี | 11,000,000 | 0.535 |
| 4. นายจุมพล เตชะไกรศรี | 10,000,000 | 0.487 |
| รวมจำนวนหุ้นกลุ่มนายสรพจน์ เตชะไกรศรี | 1,150,312,650 | 55.996 |
| 5. นายอภิชาติ เกษมกุลศิริ | 91,000,000 | 4.430 |
| 6. นางสาวศิริอร อิศรางกูร ณ อยุธยา | 80,000,000 | 3.894 |
| 7. นายอนันต์โชติ เขาวนโยธิน | 41,385,400 | 2.015 |
| 8. นายณฤทธิ์ เจียอาภา | 30,000,000 | 1.460 |
| 9. HSBC BANK PLC – CLIENTs GENERAL | 27,000,000 | 1.314 |
| 10. นายพงษ์ธร รูปนางกูร | 26,000,000 | 1.266 |
| 11. อื่น ๆ | 608,567,620 | 29.625 |
| รวม | 2,054,265,670 | 100 |

3 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

คณะกรรมการบริษัท ได้กำหนดนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัท และ บริษัทย่อย ดังนี้

1) นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัท

บริษัท กำหนดอัตราการจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคลและทุนสำรองตามกฎหมายทั้งหมดแล้ว โดยที่การจ่ายเงินปันผลนั้นไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานปกติของบริษัท อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้การจ่ายเงินปันผลอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ขึ้นอยู่กับศักยภาพการเติบโตของผลการดำเนินงาน แผนการลงทุน สภาพคล่อง การขยายงาน ข้อกำหนดตามสัญญาเงินกู้หรือหุ้นกู้ของบริษัท และ บริษัทย่อย รวมถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในอนาคตเพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นในอนาคต

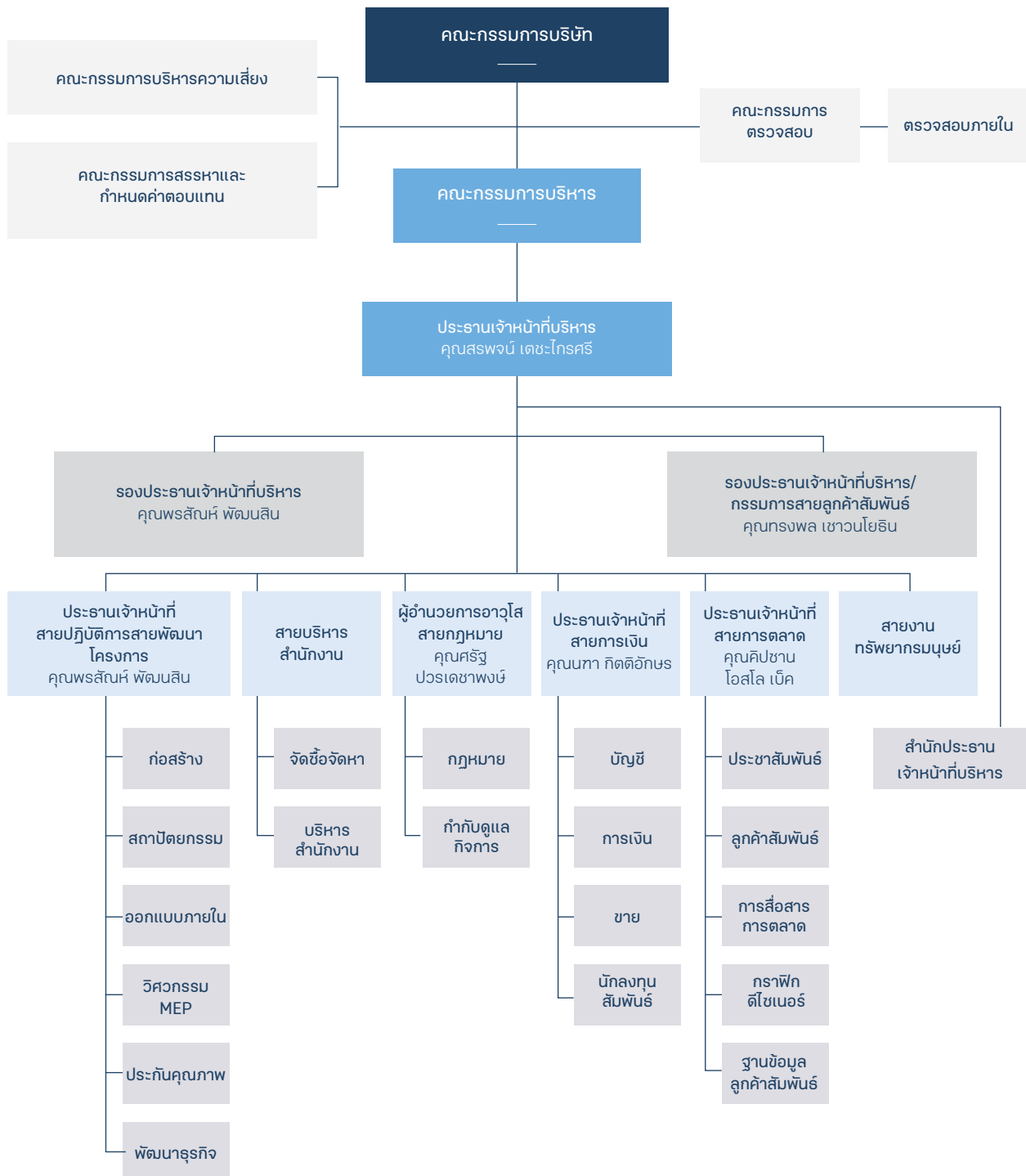
2) นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย

สำหรับบริษัทย่อยที่บริษัท ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคลและทุนสำรองตามกฎหมายทั้งหมดแล้ว โดยที่การจ่ายเงินปันผลนั้นไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานปกติของบริษัท อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้การจ่ายเงินปันผลอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ขึ้นอยู่กับศักยภาพ การเติบโตของผลการดำเนินงาน แผนการลงทุน สภาพคล่อง การขยายงาน ข้อกำหนดตามสัญญาเงินกู้หรือหุ้นกู้ของบริษัท และ บริษัทย่อย รวมถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในอนาคตเพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นในอนาคต

ทั้งนี้ เพชวัน เพชทุ เพชทรี และฟิอาร์อี จะไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้จนกว่าจะได้ชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมผู้ถือหุ้น และดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมดังกล่าวทั้งจำนวนแล้ว

โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างองค์กร



1 คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการทั้งหมด 9 ท่าน ดังนี้

| รายชื่อ | ตำแหน่ง | จำนวนครั้งการประชุม | การเข้าร่วมการประชุม |
|---------------------------|--|---------------------|----------------------|
| 1. นายไกรทิพย์ ไกรฤกษ์* | ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ | - | - |
| 2. นายโชติพล เตชะไกรศรี | รองประธานกรรมการ | 7 | 6 |
| 3. นายสรพจน์ เตชะไกรศรี | กรรมการ | 7 | 5 |
| 4. นายจุมพล เตชะไกรศรี | กรรมการ | 7 | 7 |
| 5. นายธีระ วายากรณ์วิจิตร | กรรมการ | 7 | 5 |
| 6. นายพรสิทธิ์ พัฒนสิน | กรรมการ | 7 | 7 |
| 7. นางลัดดา ศิริวัฒนาโกศล | กรรมการ ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ | 7 | 6 |
| 8. นายประเสริฐ ภัทรดิลก | กรรมการ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ | 7 | 7 |
| 9. นางสาวเบญจพร ไพรสวรรณา | กรรมการ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ | 7 | 7 |

*ได้รับแต่งตั้งจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 7/2556 เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2556

หมายเหตุ กรรมการและผู้บริหารของบริษัทปฏิบัติหน้าที่เพื่อประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้น โดยมีโครงสร้างการบริหารที่ชัดเจน ถ่วงดุล และสามารถตรวจสอบได้ โดย

1. คณะกรรมการเข้าใจบทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบที่มีต่อผู้ถือหุ้น และแสดงได้ว่าปฏิบัติหน้าที่ได้
2. โครงสร้างคณะกรรมการและการจัดการต้องมีการตรวจสอบและถ่วงดุลกันอย่างเพียงพอ โดย
 - 2.1 มีคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบไปด้วย กรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 3 คน ที่มีความเป็นอิสระ โดยมีหน้าที่ในลักษณะเดียวกับที่กำหนดในข้อบังคับ ตลท. และมีความรู้และประสบการณ์ที่สอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงิน รวมทั้งทำหน้าที่อื่นในฐานะกรรมการตรวจสอบได้
 - 2.2 มีการมอบอำนาจระหว่างคณะกรรมการ และฝ่ายจัดการ

โดยมี นายศรีรัฐ ปวรเดชาพงษ์ เป็นเลขานุการคณะกรรมการบริษัท

2 ผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 คณะผู้บริหารของบริษัทฯ มีจำนวนทั้งหมด 8 ท่าน ดังนี้

| รายชื่อ | ตำแหน่ง |
|----------------------------|--|
| 1. นายสรพจน์ เตชะไกรศรี | ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |
| 2. นายพรสัณห์ พัฒนสิน | รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ประธานเจ้าหน้าที่สายปฏิบัติการ สายพัฒนาโครงการ |
| 3. นายทรงพล เชาวนโยธิน | รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการสายงานลูกค้าสัมพันธ์ |
| 4. นายคิปปาน โอสโล เบ็ค | ประธานเจ้าหน้าที่สายการตลาด |
| 5. นางสาวนทา กิตติอักษร | ประธานเจ้าหน้าที่สายการเงิน |
| 6. นายศรัฐ ปรวเดชาพงษ์ | ผู้อำนวยการอาวุโสสายกฎหมาย |
| 7. นายณัฐพล ลัคนลาวัฒน์ | ผู้อำนวยการอาวุโสสายบัญชีและการเงิน |
| 8. นายสหราชย์ ปทุมพงศ์โสธร | ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานก่อสร้าง |

หมายเหตุ: ผู้บริหารของบริษัทฯ ตามนิยามในประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

3 เลขานุการบริษัท

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2554 เมื่อวันที่ 21 กันยายน 2554 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติแต่งตั้ง นายศรัฐ ปรวเดชาพงษ์ ดำรงตำแหน่งเลขานุการบริษัท เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้มีแก้ไขเพิ่มเติม) โดยเลขานุการบริษัทมีขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบดังนี้

- จัดทำและเก็บรักษาเอกสาร ดังต่อไปนี้
 - ทะเบียนกรรมการ
 - หนังสือนัดประชุมกรรมการ รายงานการประชุมคณะกรรมการและรายงานประจำปีของบริษัทฯ
 - หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
- เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการและผู้บริหาร
- จัดส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสีย ซึ่งจัดทำโดยกรรมการให้ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบทราบภายใน 7 วันทำการ นับแต่วันที่บริษัทฯ ได้รับรายงานนั้น
- ดำเนินการอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

ทั้งนี้ ได้แนบข้อมูลของเลขานุการบริษัทตามเอกสารแนบ 1

4 คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ทั้งนี้รูปแบบและหลักเกณฑ์ในการพิจารณาจ่ายค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหาร บริษัทฯ จะคำนึงถึงความเหมาะสม เป็นธรรม ชัดเจน โปร่งใส และเพียงพอ โดยพิจารณาเปรียบเทียบในระดับอุตสาหกรรมเดียวกันเพื่อนำเสนอหลักเกณฑ์ในการประเมินแก่คณะกรรมการบริษัท พิจารณาให้ความเห็นชอบ ทั้งนี้สำหรับค่าตอบแทนกรรมการและกรรมการตรวจสอบจะถูกกำหนดและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้น อนึ่งเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมและสนใจ ตลอดจนเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ ค่าตอบแทนของผู้บริหารจะถูกกำหนดโดยขึ้นกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และผลปฏิบัติงานของผู้บริหารแต่ละท่าน

4.1 ค่าตอบแทนกรรมการ

ตารางแสดงค่าตอบแทนกรรมการของบริษัทฯ ในปี 2554

| กรรมการบริษัท | ปี 2554 | | | | ค่าตอบแทนและเบี้ยประชุม (บาท) |
|---------------------------|------------------|-------------------|----------------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| | คณะกรรมการบริษัท | คณะกรรมการตรวจสอบ | คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน | คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง | |
| 1. นายโชติพล เตชะไกรศรี | 7/7 | - | 1/1 | 1/1 | 220,932 |
| 2. นายสรพจน์ เตชะไกรศรี | 7/7 | - | 1/1 | 1/1 | 171,699 |
| 3. นายจุมพล เตชะไกรศรี | 6/7 | - | - | - | 161,342 |
| 4. นายธีระ วายากรณวิจิตร | 6/7 | - | - | - | 161,342 |
| 5. นายพรสิทธิ์ พัฒนสิน | 6/7 | - | - | - | 161,342 |
| 6. นางลัดดา ศิริวัฒนาโกศล | 7/7 | 7/7 | 1/1 | 1/1 | 208,932 |
| 7. นายประเสริฐ ภัทรดิลก | 7/7 | 7/7 | 1/1 | 1/1 | 171,699 |
| 8. นางสาวเบญจพร ไพรสวรรณา | 7/7 | 7/7 | 1/1 | 1/1 | 171,699 |
| 9. นางสาวนททา กิติอักษร | 6/7 | - | - | - | 161,342 |

ตารางแสดงค่าตอบแทนกรรมการของบริษัทฯ ในปี 2555

| กรรมการบริษัท | ปี 2555 | | | | ค่าตอบแทนและเบี้ยประชุม (บาท) |
|---------------------------|------------------|-------------------|----------------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| | คณะกรรมการบริษัท | คณะกรรมการตรวจสอบ | คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน | คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง | |
| 1. นายโชติพล เตชะไกรศรี | 7/7 | - | 1/1 | 1/1 | 332,000 |
| 2. นายสรพจน์ เตชะไกรศรี | 7/7 | - | 1/1 | 1/1 | 258,000 |
| 3. นายจุมพล เตชะไกรศรี | 7/7 | - | - | - | 250,000 |
| 4. นายธีระ วายากรณวิจิตร | 6/7 | - | - | - | 240,000 |
| 5. นายพรสิทธิ์ พัฒนสิน | 7/7 | - | - | - | 250,000 |
| 6. นางลัดดา ศิริวัฒนาโกศล | 7/7 | 8/8 | 1/1 | 1/1 | 313,000 |
| 7. นายประเสริฐ ภัทรดิลก | 7/7 | 8/8 | 1/1 | 1/1 | 298,000 |
| 8. นางสาวเบญจพร ไพรสวรรณา | 7/7 | 8/8 | 1/1 | 1/1 | 298,000 |
| 9. นางสาวนททา กิติอักษร | 6/7 | - | - | - | 240,000 |

ตารางแสดงค่าตอบแทนกรรมการของบริษัทฯ ในปี 2556

| กรรมการบริษัท | ปี 2556 | | | | ค่าตอบแทน และเบี้ยประชุม (บาท) |
|---------------------------------------|----------------------|-------------------------|--|--------------------------------|--------------------------------------|
| | คณะกรรมการ บริษัท | จำนวนครั้งที่เข้าประชุม | | | |
| | | คณะกรรมการ ตรวจสอบ | คณะกรรมการ สรรหาและกำหนด ค่าตอบแทน | คณะกรรมการ บริหารความเสี่ยง | |
| 1. นายไกรทิพย์ ไกรฤกษ์ ¹ | - | - | - | - | 31,304 |
| 2. นายโชติพล เตชะไกรศรี | 6/7 | - | 2/2 | 1/1 | 328,173 |
| 3. นายสรพจน์ เตชะไกรศรี | 5/7 | - | 2/2 | 1/1 | 254,000 |
| 4. นายจุมพล เตชะไกรศรี | 7/7 | - | - | - | 250,000 |
| 5. นายธีระ วายากรณวิจิตร | 5/7 | - | - | - | 230,000 |
| 6. นายพรลัณห์ พัฒนสิน | 7/7 | - | - | - | 250,000 |
| 7. นางลัดดา ศิริวัฒนาโกศล | 6/7 | 6/7 | 2/2 | 1/1 | 312,000 |
| 8. นายประเสริฐ ภัทรดิลก | 7/7 | 7/7 | 2/2 | 1/1 | 330,000 |
| 9. นางสาวเบญจพร ไพธูวรรณ | 7/7 | 7/7 | 2/2 | 1/1 | 330,000 |
| 10. นางสาวนททา กิติอักษร ² | 6/6 | - | - | - | 216,521 |

¹ได้รับแต่งตั้งเป็นประธานกรรมการบริษัทตามมติที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 7/2556 เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2556

²ได้ลาออกจากการเป็นกรรมการบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 14 พฤศจิกายน 2556

4.2 ค่าตอบแทนผู้บริหาร

ในปี 2554, 2555 และ 2556 บริษัทฯ มีการจ่ายค่าตอบแทนเป็นเงินเดือน โบนัส และค่าตอบแทนอื่นๆ ให้แก่ผู้บริหารบริษัทฯ จำนวน 14.4 ล้านบาท 20.2 ล้านบาท และ 24.3 ล้านบาท ตามลำดับ

ตารางแสดงค่าตอบแทนผู้บริหารของบริษัทฯ ในปี 2554, 2555 และ 2556

| ค่าตอบแทนผู้บริหาร (ล้านบาท) | ปี 2554 | ปี 2555 | ปี 2556 |
|---------------------------------|---------|---------|---------|
| จำนวนผู้บริหาร (ราย) | 7 | 8 | 8 |
| เงินเดือน | 12.7 | 15.8 | 17.9 |
| โบนัส | 1.6 | 3.8 | 5.7 |
| กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ | 0.1 | 0.6 | 0.7 |
| รวม | 14.4 | 20.2 | 24.3 |

หมายเหตุ : ผู้บริหารของบริษัทฯ ตามนิยามในประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ทั้งนี้ ผู้บริหารได้รับสวัสดิการพิเศษ ได้แก่ รถประจำตำแหน่ง ค่าน้ำมันรถประจำตำแหน่ง และค่าโทรศัพท์มือถือ

5 บุคลากร

บริษัท ถือว่าพนักงานของบริษัท เป็นทรัพยากรที่มีค่าอย่างยิ่ง บริษัท จึงให้ความสำคัญต่อการบริหารและการพัฒนาบุคลากร เพื่อให้คงไว้ซึ่งบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถและประสิทธิภาพ อันจะเป็นพื้นฐานของศักยภาพการแข่งขันของบริษัท

5.1 จำนวนบุคลากรทั้งหมด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554, 2555 และ 2556 บริษัท มีจำนวนพนักงานทั้งสิ้นจำนวน 49 คน (เป็นพนักงานประจำทั้งหมด) 53 คน (เป็นพนักงานชั่วคราว 2 คน) และ 81 คน ตามลำดับ

ตารางแสดงรายละเอียดจำนวนพนักงานในแต่ละสายงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554, 2555 และ 2556

| สายงาน | 31 ธ.ค. 2554 | 31 ธ.ค. 2555 | 31 ธ.ค.2556 |
|----------------------------------|--------------|--------------|-------------|
| ผู้บริหารของบริษัท และบริษัทย่อย | 8 | 9 | 9 |
| บัญชี – การเงิน | 8 | 7 | 11 |
| ประชาสัมพันธ์ – การตลาด | 4 | 5 | 4 |
| งานขาย | 5 | 7 | 7 |
| กฎหมาย | 2 | 3 | 4 |
| ออกแบบ-ก่อสร้าง | 9 | 11 | 15 |
| ธุรการ | 12 | 10 | 7 |
| ตรวจสอบภายใน | - | - | 1 |
| ทรัพยากรบุคคล | 1 | 1 | 1 |
| สำนักงานประธานเจ้าหน้าที่บริหาร | - | - | 3 |
| พัฒนาธุรกิจ | - | - | 2 |
| บริหารจัดการทรัพยากรสิน | - | - | 3 |
| บริหารจัดการธุรกิจบริการ | - | - | 11 |
| บรรษัทภิบาล | - | - | 1 |
| กำกับดูแลกิจการ | - | - | 1 |
| นักลงทุนสัมพันธ์ | - | - | 1 |
| รวม | 49 | 53 | 81 |

5.2 การเปลี่ยนแปลงจำนวนพนักงานอย่างมีนัยสำคัญในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา

-ไม่มี-

5.3 ข้อพิพาทด้านแรงงานที่สำคัญในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา

-ไม่มี-

5.4 ผลตอบแทนรวมของบุคลากรบริษัท

บริษัท มีการจ่ายผลตอบแทนแก่บุคลากรของบริษัท ในลักษณะต่างๆ ได้แก่ เงินเดือน เงินโบนัส ค่ารักษาพยาบาล การตรวจสอบสุขภาพประจำปี ค่าที่พัก ค่าเดินทางไปปฏิบัติงานต่างจังหวัด ประกันชีวิต ชุดฟอร์มพนักงาน เงินช่วยเหลือค่าครองชีพ ทุนการศึกษา และเงินช่วยเหลืออื่นๆ เป็นต้น ทั้งนี้เพื่อเป็นการแบ่งเบาภาระค่าใช้จ่ายของพนักงานและหวังให้พนักงานมีมาตรฐานการดำรงชีวิตที่ดีขึ้น โดยสามารถสรุปผลตอบแทนบุคลากรในปี 2554, 2555 และ 2556 ได้ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

| ลักษณะผลตอบแทน | ปี 2554 | ปี 2555 | ปี 2556 |
|-------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| เงินเดือน โบนัส และอื่นๆ | 19.7 | 28.3 | 47.6 |
| สวัสดิการอื่นๆ | 0.1 | 0.1 | 0.8 |
| เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ* | 0.1 | 0.6 | 0.8 |
| รวม | 19.9 | 29.0 | 49.2 |

* บริษัท เริ่มจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพของพนักงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2554 เป็นต้นมา

5.5 ข้อพิพาทด้านแรงงาน

ไม่มี -

5.6 นโยบายในการพัฒนาบุคลากร

บริษัท ให้ความสำคัญอย่างมากกับการพัฒนาทรัพยากรมนุษย์ เนื่องจากบริษัท เชื่อว่าการที่บริษัท จะสามารถเติบโตได้อย่างยั่งยืนนั้นจะต้องมีทีมงานที่มีความรู้ ความสามารถ มีประสบการณ์ที่ช่วยสนับสนุนกิจการของบริษัท รวมถึงมีคุณลักษณะกล้าตัดสินใจ หล่อหลอมจนเป็นวัฒนธรรมองค์กรของบริษัท การพัฒนาทรัพยากรมนุษย์ของบริษัท เริ่มตั้งแต่กระบวนการสรรหาและคัดเลือกบุคลากรที่จะต้องประกอบด้วยความรู้ (Knowledge) ทักษะ (Skill) และคุณลักษณะ (Attribute) ที่สอดคล้องกับวัฒนธรรมของบริษัท

ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 3/2555 เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2555 ได้พิจารณาแผนการพัฒนาบุคลากร รวมถึงนโยบายบริหารงานบุคคล และมีมติอนุมัตินโยบายบริหารงานบุคคลรวมถึงระเบียบและแนวปฏิบัติการบริหารงานทรัพยากรบุคคล โดยในส่วนของนโยบายบริหารงานบุคคล บริษัท ถือว่า พนักงานคือ ทรัพยากรที่สำคัญขององค์กร จึงมีความมุ่งมั่นที่ดูแลรักษา พัฒนา พนักงานอย่างต่อเนื่องและเป็นระบบ เพื่อเพิ่มศักยภาพของพนักงาน รวมถึงสร้างขวัญกำลังใจในการทำงาน เพื่อให้พนักงานมีความเป็นน้ำหนึ่งใจเดียวกันและมีความภาคภูมิใจที่ได้เป็นส่วนหนึ่งของบริษัท นโยบายในการบริหารงานทรัพยากรมนุษย์สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

- สรรหาบุคลากรที่มีความรู้ ความสามารถ มีความรับผิดชอบ และมีคุณธรรมเข้าร่วมงานกับบริษัท
- พัฒนานักงานให้มีความรู้ ความสามารถ ความชำนาญ ทักษะการปฏิบัติงาน และการจัดการ เพื่อให้เกิดความมั่นคง และความเจริญก้าวหน้าของพนักงานตามความเหมาะสม
- บริษัท จะส่งเสริมและสนับสนุนให้พนักงานมีความมั่นคง และเจริญก้าวหน้าในสายงานอาชีพโดยการ เลื่อนขั้น เลื่อนตำแหน่งงาน บริษัท จะพิจารณา สรรหาบุคลากรจากภายในเข้าปฏิบัติงานแทนในตำแหน่งที่ว่างลง
- พิจารณาปรับปรุงและตอบแทนผลประโยชน์ในด้านต่างๆ ให้กับพนักงานตามความเหมาะสมกับตำแหน่งงานประสบการณ์ คุณสมบัติ โดยพิจารณาให้สอดคล้องกับผลการดำเนินงานของธุรกิจของบริษัท สภาวะแวดล้อมทางเศรษฐกิจ และสังคม
- พัฒนาจิตสำนึก เคารพต่อกฎระเบียบข้อบังคับของบริษัท กติกาทางสังคมของพนักงาน
- บริษัท จะส่งเสริมและรักษานักงานที่ดีให้ปฏิบัติงานและเจริญเติบโตไปพร้อมๆ กับบริษัท ให้นานที่สุด

บริษัท ถือเป็นส่วนหนึ่งของผู้บังคับบัญชาตามสายงานของทุกคนที่จะต้องสร้างความเข้าใจในระบบการบริหารทรัพยากรมนุษย์ตลอดจนร่วมดำเนินการต่างๆ กับบริษัท ให้เป็นไปตามนโยบาย และสามารถชี้แจงผู้ใต้บังคับบัญชาได้อย่างถูกต้อง

เอกสารแนบ 1
รายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ

| ชื่อ-นามสกุล | ตำแหน่ง | อายุ (ปี) | คุณวุฒิทางการศึกษา | สัดส่วน การถือหุ้น (ร้อยละ) | ความสัมพันธ์ทาง ครอบครัวระหว่าง ผู้บริหาร | ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง | | | |
|---------------------|---------------|--------------|---|-----------------------------------|---|--|---|--|--|
| | | | | | | ช่วงเวลา | ตำแหน่ง | ชื่อหน่วยงาน/บริษัท | ประเภทธุรกิจ |
| นายไกรทิพย์ ไกรฤกษ์ | ประธานกรรมการ | 60 | - ปริญญาโท สาขา เศรษฐศาสตร์ Northeastern University ประเทศ สหรัฐอเมริกา - ปริญญาตรี สาขา เศรษฐศาสตร์ Tufts University ประเทศ สหรัฐอเมริกา | - | - | 2556 – ปัจจุบัน | ประธานกรรมการ | บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ¹ | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| | | | | | | 2552 – ปัจจุบัน | ประธานกรรมการ | บริษัทหลักทรัพย์ เคที ซีมิโก้ จำกัด | หลักทรัพย์ |
| | | | | | | 2552 – ปัจจุบัน | กรรมการ/กรรมการ ตรวจสอบ | บริษัท สมิตีเวช จำกัด (มหาชน) | การแพทย์ |
| | | | | | | 2552 – ปัจจุบัน | กรรมการ | บริษัท กรุงเทพธนาคม จำกัด | สาธารณูปโภค |
| | | | | | | 2551 – ปัจจุบัน | กรรมการ/กรรมการ ตรวจสอบ | บริษัท วนชัย กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) | วัสดุก่อสร้าง |
| | | | | | | 2551 – ปัจจุบัน | กรรมการ | บริษัท แอดวานซ์เอ็นเนอร์ยีพลัส จำกัด | ที่ปรึกษาด้านพลังงาน และสิ่งแวดล้อม |
| | | | | | | 2547 – ปัจจุบัน | กรรมการ | มูลนิธิกองทุนพัฒนาระบบ ตลาดทุน | |
| | | | | | | 2547 – 2551 | ประธานเจ้าหน้าที่ บริหารด้านปฏิบัติ การ | ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) | ธนาคาร |
| | | | | | | 2547 – 2551 | ประธานกรรมการ | บริษัท บริหารสินทรัพย์พญาไท จำกัด | บริหารสินทรัพย์ |
| | | | | | | 2544 – 2551 | ประธานกรรมการ | บริษัท ไอเอฟซีที แอดไวเซอร์ จำกัด | ที่ปรึกษาทางการเงิน |

รายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ (ต่อ)

| ชื่อ-นามสกุล | ตำแหน่ง | อายุ (ปี) | คุณวุฒิทางการศึกษา | สัดส่วน การถือหุ้น (ร้อยละ) | ความสัมพันธ์ทาง ครอบครัวระหว่าง ผู้บริหาร | ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง | | | |
|----------------------|-------------------------|-----------|---|-----------------------------|---|--|-----------------------------------|---|----------------------|
| | | | | | | ช่วงเวลา | ตำแหน่ง | ชื่อหน่วยงาน/บริษัท | ประเภทธุรกิจ |
| นายโชติพล เตชะไกรศรี | กรรมการผู้มี อำนาจลงนาม | 37 | - ปริญญาโท ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มหาวิทยาลัย ธรรมศาสตร์ - ปริญญาตรี การเงิน และธุรกิจระหว่าง ประเทศ Seattle University, USA. - หลักสูตร DAP รุ่นที่ 90/2554 | 1.16 | พี่ชายของ นายสรพจน์ เตชะไกรศรี และ นายจุมพล เตชะไกรศรี ลูกพี่ลูกน้องกับ นายทรงพล เขาวนโยธิน | 2546 - ปัจจุบัน | กรรมการ/ รองประธาน | บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ¹ | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| | | | | | | 2551 - ปัจจุบัน | กรรมการ | บริษัท เพช เรียวเอสเตท จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| | | | | | | 2551 - ปัจจุบัน | กรรมการ | บริษัท เพช โปรเจ็ค ฑู จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| | | | | | | 2551 - ปัจจุบัน | กรรมการ | บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| | | | | | | 2551 - ปัจจุบัน | กรรมการ | บริษัท ดิน แอนด์ เดลู่ก้า (ประเทศไทย) จำกัด | ร้านค้าแฟ |
| | | | | | | 2551 - ปัจจุบัน | กรรมการ | บริษัท โพรทีน พอยท์ส จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| | | | | | | 2550 - ปัจจุบัน | กรรมการ | บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ² | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| | | | | | | 2550 - ปัจจุบัน | กรรมการ/ กรรมการผู้จัดการ | บริษัท วาย แอล พี จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| | | | | | | 2550 - ปัจจุบัน | กรรมการ/ ประธานเจ้าหน้าที่ บริหาร | บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| | | | | | | 2550 - ปัจจุบัน | กรรมการ | บริษัท ซินคาร่า พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| | | | | | | 2550 - ปัจจุบัน | กรรมการ | บริษัท เอ็มเอฟที ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| | | | | | | 2545 - ปัจจุบัน | กรรมการ | บริษัท จัดสรรปันส่วน จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |

รายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ (ต่อ)

| ชื่อ-นามสกุล | ตำแหน่ง | อายุ (ปี) | คุณวุฒิทางการศึกษา | สัดส่วน การถือหุ้น (ร้อยละ) | ความสัมพันธ์ทาง ครอบครัวระหว่าง ผู้บริหาร | ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง | | | |
|----------------------|---|--------------|---|-----------------------------------|--|--|-------------------------------------|--|----------------------|
| | | | | | | ช่วงเวลา | ตำแหน่ง | ชื่อหน่วยงาน/บริษัท | ประเภทธุรกิจ |
| นายสรพจน์ เตชะไกรศรี | กรรมการผู้มี อำนาจลงนาม ประธานเจ้าหน้าที่ บริหาร | 36 | - ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัย ธรรมศาสตร์ - หลักสูตร DAP รุ่นที่ 91/2554 | 53.80 | น้องชายของ นายโชติพล เตชะไกรศรีและ เป็นพี่ชายนาย จุมพล เตชะไกรศรี ลูกพี่ลูกน้องกับ นายทรงพล เชาวนโยธิน | 2543 - ปัจจุบัน | กรรมการ/ประธาน เจ้าหน้าที่บริหาร | บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ¹ | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| | | | | | | 2551 - ปัจจุบัน | กรรมการ | บริษัท เพช เรียวเอสเตท จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| | | | | | | 2551 - ปัจจุบัน | กรรมการ | บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| | | | | | | 2551 - ปัจจุบัน | กรรมการ | บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| | | | | | | 2551 - ปัจจุบัน | กรรมการ | บริษัท ดิน แอนด์ เดลต้า (ประเทศไทย) จำกัด | ร้านค้าแฟ |
| | | | | | | 2551 - ปัจจุบัน | กรรมการ | บริษัท โพรทีน พอยท์ส จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| | | | | | | 2550 - ปัจจุบัน | กรรมการ | บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ² | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| | | | | | | 2550 - ปัจจุบัน | กรรมการ | บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| | | | | | | 2550 - ปัจจุบัน | กรรมการ | บริษัท ซินคาร่า พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| | | | | | | 2548 - ปัจจุบัน | กรรมการ/ ผู้อำนวยการบริหาร | บริษัท เพียร์ซ พับลิชชิง จำกัด | สิ่งพิมพ์ |
| | | | | | | 2548 - ปัจจุบัน | กรรมการ | บริษัท เอ็มเอฟที ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| | | | | | | 2546 - ปัจจุบัน | กรรมการ | บริษัท มิตรภาพบางพลีสถสง จำกัด | โลจิสติกส์ |
| | | | | | | 2546 - ปัจจุบัน | กรรมการ | บริษัท จัดสรรปันส่วน จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| | | | | | | 2543 - ปัจจุบัน | กรรมการ | บริษัท วาย แอล พี จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |

รายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ (ต่อ)

| ชื่อ-นามสกุล | ตำแหน่ง | อายุ (ปี) | คุณวุฒิทางการศึกษา | สัดส่วน การถือหุ้น (ร้อยละ) | ความสัมพันธ์ทาง ครอบครัวระหว่าง ผู้บริหาร | ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง | | | |
|---------------------|-------------------------|-----------|--|-----------------------------|---|--|-------------------------|---|-----------------------------|
| | | | | | | ช่วงเวลา | ตำแหน่ง | ชื่อหน่วยงาน/บริษัท | ประเภทธุรกิจ |
| นายจุมพล เตชะไกรศรี | กรรมการผู้มี อำนาจลงนาม | 34 | - ปริญญาตรี การเงิน การธนาคาร จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย - หลักสูตร DCP รุ่น 102/2551 | 0.48 | น้องชายของ นายโชติพล เตชะไกรศรี และ นายสรพจน์ เตชะไกรศรี ลูกพี่ลูกน้องกับ นายทรงพล เขาวนโยธิน | 2554 - ปัจจุบัน | กรรมการ | บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ¹ | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| | | | | | | 2554 - ปัจจุบัน | กรรมการ | บริษัท เพช เรียวเอสเตท จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| | | | | | | 2554 - ปัจจุบัน | กรรมการ | บริษัท เพช โปรเจ็ค ฑู จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| | | | | | | 2554 - ปัจจุบัน | กรรมการ | บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| | | | | | | 2554 - ปัจจุบัน | กรรมการ | บริษัท วาย แอล พี จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| | | | | | | 2554 - ปัจจุบัน | กรรมการ | บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| | | | | | | 2554 - ปัจจุบัน | กรรมการ | บริษัท สีน เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด | ธุรกิจส่งออกและนำเข้าสินค้า |
| | | | | | | 2550 - ปัจจุบัน | กรรมการ | บริษัท ชินคาร่า พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| | | | | | | 2547 - ปัจจุบัน | กรรมการ | บริษัท เอ็มเอฟที ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| | | | | | | 2547 - ปัจจุบัน | กรรมการ/ กรรมการบริหาร | บริษัท ที.กรุงเทพอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) | ชิ้นส่วนยานยนต์ |
| | | | | | | 2545 - ปัจจุบัน | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ | บริษัท ที.กรุงเทพอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) | ชิ้นส่วนยานยนต์ |
| | | | | | | 2544 - ปัจจุบัน | กรรมการ | บริษัท จัดสรรปันส่วน จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |

รายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ (ต่อ)

| ชื่อ-นามสกุล | ตำแหน่ง | อายุ (ปี) | คุณวุฒิทางการศึกษา | สัดส่วน การถือหุ้น (ร้อยละ) | ความสัมพันธ์ทาง ครอบครัวระหว่าง ผู้บริหาร | ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง | | | |
|------------------------|---------------------------------------|-----------|---|-----------------------------|---|--|-------------------------------------|---|-------------------------------------|
| | | | | | | ช่วงเวลา | ตำแหน่ง | ชื่อหน่วยงาน/บริษัท | ประเภทธุรกิจ |
| นางลัดดา ศิริวัฒนาโกศล | กรรมการอิสระและ ประธานกรรมการ ตรวจสอบ | 57 | - ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัย ธรรมศาสตร์ - ปริญญาตรีการบัญชี จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย - หลักสูตร DCP รุ่น 99/2551 | - | - | 2554 - ปัจจุบัน | กรรมการอิสระ/ ประธานกรรมการ ตรวจสอบ | บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ¹ | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| | | | | | | 2553 - ปัจจุบัน | กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ | ธนาคารไอซีบีซี จำกัด (มหาชน) | สถาบันการเงิน |
| | | | | | | 2550 - 2552 | กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ | ธนาคารสินเอเซีย จำกัด | สถาบันการเงิน |
| | | | | | | 2549 | เจ้าหน้าที่บริหาร สายงานวางแผน | ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) | สถาบันการเงิน |
| นายประเสริฐ ภัทรดิลก | กรรมการอิสระและ กรรมการตรวจสอบ | 57 | - ปริญญาโท บริหารธุรกิจ จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย - ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัย สงขลานครินทร์ - หลักสูตร DCP รุ่น 20/2545 | - | - | 2554 - ปัจจุบัน | กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ | บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ¹ | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| | | | | | | 2552 - ปัจจุบัน | กรรมการ | บริษัท พลัส แอดไวเซอร์ จำกัด | ที่ปรึกษาทางการเงิน |
| | | | | | | 2550 - ปัจจุบัน | กรรมการ | บริษัท แอดวานซ์ เอ็นเนอร์ยี่ พลัส จำกัด | ที่ปรึกษาด้านพลังงาน และสิ่งแวดล้อม |
| | | | | | | 2549 - ปัจจุบัน | กรรมการอิสระ/ ประธานกรรมการ ตรวจสอบ | บริษัท แฟนซีวูด อินดัสตรีส์ จำกัด (มหาชน) | ผลิตและจำหน่าย-เฟอร์นิเจอร์ไม้ยาง |
| | | | | | | 2547 - ปัจจุบัน | กรรมการอิสระ/ ประธานกรรมการ ตรวจสอบ | บริษัท บุติก นิวซิตี จำกัด (มหาชน) | จัดจำหน่ายเสื้อผ้า-สำเร็จรูปสตรี |
| | | | | | | 2547 - ปัจจุบัน | รองประธาน กรรมการ | ชมรมวาทินชอนกิจ | ชมรมด้านที่ปรึกษาทางการเงิน |
| | | | | | | 2547 - ปัจจุบัน | กรรมการ/กรรมการ ผู้อำนวยการ | บริษัท แอดไวเซอร์ พลัส จำกัด | ที่ปรึกษาทางการเงิน |
| | | | | | | 2547-ปัจจุบัน | กรรมการ | บริษัท คินเดรต จำกัด | ลงทุนในบริษัทอื่น |
| | | | | | | 2537-ปัจจุบัน | กรรมการ | บริษัท โรบินสัน แพลนเนอร์ จำกัด | ที่ปรึกษาในการจัดทำแผนฟื้นฟูกิจการ |

รายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ (ต่อ)

| ชื่อ-นามสกุล | ตำแหน่ง | อายุ (ปี) | คุณสมบัติทางการศึกษา | สัดส่วน การถือหุ้น (ร้อยละ) | ความสัมพันธ์ทาง ครอบครัวระหว่าง ผู้บริหาร | ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง | | | |
|------------------------|---|-----------|--|-----------------------------|---|--|--|---|-------------------------------------|
| | | | | | | ช่วงเวลา | ตำแหน่ง | ชื่อหน่วยงาน/บริษัท | ประเภทธุรกิจ |
| นางสาวเบญจพร ไพรสุวรรณ | กรรมการอิสระ/ กรรมการ ตรวจสอบ ผู้ทรงคุณวุฒิด้าน บัญชีและการเงิน | 49 | - ปริญญาโท การบัญชี การเงิน จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย | - | - | 2554 - ปัจจุบัน | กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ | บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ¹ | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| | | | - ปริญญาตรีการบัญชี จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย | | | 2544 - ปัจจุบัน | กรรมการ | บริษัท โมชั่นลิงค์ จำกัด | ธุรกิจโฆษณา |
| | | | - หลักสูตร DAP รุ่น 90/2554 | | | 2543 - ปัจจุบัน | ผู้ช่วยผู้จัดการใหญ่/ ผู้จัดการสายบัญชี และการเงิน | ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) | สถาบันการเงิน |
| | | | | | | | | | |
| นายธีระ วายกรณ์วิจิตร | กรรมการ | 36 | - ปริญญาโท การเงิน มหาวิทยาลัย ธรรมศาสตร์ | - | - | 2554 - ปัจจุบัน | กรรมการ | บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ¹ | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| | | | - ปริญญาตรี การเงิน มหาวิทยาลัย ธรรมศาสตร์ | | | 2546 - ปัจจุบัน | กรรมการ | บริษัท คັນสนีย์ อุตสาหกรรม จำกัด | ส่งออกผลิตเสื้อผ้าสำเร็จรูปส่งออก |
| | | | - หลักสูตร DAP รุ่น 91/2554 | | | 2545 - ปัจจุบัน | กรรมการ | บริษัท เพียร์ส พับลิชชิง จำกัด | สิ่งพิมพ์ |
| | | | | | | 2544 - ปัจจุบัน | กรรมการ/ กรรมการผู้จัดการ | บริษัท ไดนาสตี แอปพาวเรล จำกัด | ผลิตเสื้อผ้าสำเร็จรูป |
| นายพรสัณห์ พัฒนสิน | กรรมการ/ กรรมการบริหาร/ ประธานเจ้าหน้าที่ บริหาร | 53 | - ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัย อัสสัมชัญ | - | - | 2554 - ปัจจุบัน | กรรมการ/รอง ประธานเจ้าหน้าที่ บริหาร | บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ¹ | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษาาระบบ |
| | | | - หลักสูตร DAP รุ่น 91/2554 | | | 2548 - ปัจจุบัน | กรรมการ | บริษัท คอมพลีท ดาต้า ซิสเต็มส์ จำกัด | คอมพิวเตอร์ |
| | | | | | | 2550-2554 | กรรมการบริหาร และ ประธานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติการ | บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ² | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |

รายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ (ต่อ)

| ชื่อ-นามสกุล | ตำแหน่ง | อายุ (ปี) | คุณวุฒิทางการศึกษา | สัดส่วน การถือหุ้น (ร้อยละ) | ความสัมพันธ์ทาง ครอบครัวระหว่าง ผู้บริหาร | ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง | | | |
|-----------------------|---|--------------|---|-----------------------------------|---|--|--|--|----------------------|
| | | | | | | ช่วงเวลา | ตำแหน่ง | ชื่อหน่วยงาน/บริษัท | ประเภทธุรกิจ |
| นางสาวนงนท กิตติอักษร | กรรมการบริหาร/ ประธานเจ้าหน้าที่ สายงานการเงิน | 45 | - ปริญญาโท เศรษฐศาสตร์, Cal Poly Pomona, สหรัฐอเมริกา | - | - | 2556-ปัจจุบัน | กรรมการบริหาร/ ประธานเจ้าหน้าที่ สายงานการเงิน | บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ¹ | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| | | | - ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์, University of California, Los Angeles(UCLA), สหรัฐอเมริกา | | | 2554-2556 | กรรมการ/กรรมการ บริหาร/ประธานเจ้า หน้าที่สายงาน การเงิน | บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ¹ | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| | | | - หลักสูตร DAP รุ่นที่ 49/2548 | | | 2551-2554 | ประธานเจ้าหน้าที่ สายงานการเงิน ² | บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ² | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| | | | | | | 2545-2550 | ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายบัญชีและ การเงิน | บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| นายศรีรัฐ ปวรเดชาพงษ์ | กรรมการบริหาร/ ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานกฎหมาย/ เลขานุการบริษัท | 46 | - ปริญญาโท International Business, London South Bank University, UK | - | - | 2554 – ปัจจุบัน | กรรมการบริหาร/ ผู้อำนวยการอาวุโส สายกฎหมาย ² | บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ¹ | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| | | | - ปริญญา ตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัย ธรรมศาสตร์ | | | 2551-2554 | ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายกฎหมาย | บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ² | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| | | | - หลักสูตรกฎหมาย ภาษีอากร เนติบัณฑิตยสภา | | | 2550-2551 | ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายกฎหมาย | บริษัท ที ดับบลิว อาร์ โฮลดิ้ง จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| | | | - หลักสูตรกฎหมาย แห่งสหราชอาณาจักร | | | 2546-2550 | ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายกฎหมาย | บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| | | | - หลักสูตร DAP รุ่น 93/2554 - หลักสูตร CSP รุ่น 18 | | | | | | |

รายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ (ต่อ)

| ชื่อ-นามสกุล | ตำแหน่ง | อายุ (ปี) | คุณสมบัติทางการศึกษา | สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) | ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร | ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง | | | |
|---|--|-----------|---|----------------------------|---|--|--|--|-----------------------------------|
| | | | | | | ช่วงเวลา | ตำแหน่ง | ชื่อหน่วยงาน/บริษัท | ประเภทธุรกิจ |
| นายคิปซาน โอสโล เบ็ค (Kipsan Oslo Beck) | กรรมการบริหาร/ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการตลาด | 41 | - ปริญญาโท การจัดการ, มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ - ปริญญาตรี ธุรกิจการค้า, University of Auckland | - | - | 2554 - ปัจจุบัน | กรรมการบริหาร/ผู้อำนวยการอาวุโสสายการตลาด | บริษัท เพช ดีเวลลอปเมนต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ¹ | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| | | | | | | 2547 - ปัจจุบัน | กรรมการ/ที่ปรึกษา | บริษัท เบ็ค ฮอบเดย์ ทอง จำกัด | ที่ปรึกษาธุรกิจเดินเรือ |
| | | | | | | 2551 - 2554 | ผู้อำนวยการอาวุโสสายการตลาด | บริษัท เพช ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด ² | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| | | | | | | 2547 - 2553 | พิธีกร | บริษัท ธนบูรณทร์ จำกัด (Morning Talk) | สื่อสารมวลชน |
| | | | | | | 2547 - 2550 | ที่ปรึกษาทางการตลาด | บริษัท เกษร พร็อพเพอร์ตี้เมเนจเม้นท์ จำกัด | ศูนย์การค้า, พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| นายณัฐพล ลัคนลาวัฒน์ | กรรมการบริหาร/ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน | 34 | - ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สาขาการเงิน สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ - ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ สาขาการเงินและการธนาคาร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาตรี สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช | - | - | 2554 - ปัจจุบัน | กรรมการบริหาร/ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายบัญชีและการเงิน | บริษัท เพช ดีเวลลอปเมนต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ¹ | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| | | | | | | 2551-2554 | ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายบัญชีและการเงิน ² | บริษัท เพช ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด ² | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| | | | | | | 2549-2551 | ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน | บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| | | | | | | 2553-ปัจจุบัน | หุ้นส่วนในกิจการ | หจก. แอลยูซีเค เซอร์วิสเชส | ผู้สอบบัญชี |

รายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ (ต่อ)

| ชื่อ-นามสกุล | ตำแหน่ง | อายุ (ปี) | คุณวุฒิทางการศึกษา | สัดส่วน การถือหุ้น (ร้อยละ) | ความสัมพันธ์ทาง ครอบครัวระหว่าง ผู้บริหาร | ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง | | | |
|----------------------------|---|--------------|--|-----------------------------------|---|--|-----------------------------------|--|--------------------------------|
| | | | | | | ช่วงเวลา | ตำแหน่ง | ชื่อหน่วยงาน/บริษัท | ประเภทธุรกิจ |
| นายทรงพล เชาวนโยธิน | รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร/ ผู้อำนวยการ สายงานลูกค้า สัมพันธ์ (รักษา การ) | 39 | - ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยอัส สัมชัญ | - | บุตรของป้าของ นายสรพจน์ เดชะไกรศรี (เป็นลูกพี่ลูกน้อง กับนายสรพจน์ เดชะไกรศรี) | 2554 – ปัจจุบัน | รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร | บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ¹ | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| | | | | | | 2551 – 2554 | รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร | บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ² | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| | | | | | | 2546 – 2551 | หัวหน้างานอาวุโส | บริษัท โตโยต้า มอเตอร์ ประเทศไทย จำกัด | ยานยนต์และชิ้นส่วน ยานยนต์ |
| นายสหราชย์ ปทุมพงศ์โสธร | ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายก่อสร้าง | 47 | - ปริญญาตรี วิศวกรรมโยธา สถาบันเทคโนโลยี พระจอมเกล้า พระนครเหนือ | - | - | 2554 – ปัจจุบัน | ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายก่อสร้าง | บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ¹ | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| | | | | | | 2551 – 2554 | ผู้อำนวยการอาวุโส | บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ² | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| | | | | | | 2546 – 2551 | ผู้จัดการโครงการ | บริษัท คอร์เนอร์สโตน เมเนจ เม้นท์ | ที่ปรึกษาบริหารงาน ก่อสร้าง |

หมายเหตุ : ¹ บริษัท ชินคาร่า จำกัด ได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน และเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

² มีการโอนย้ายพนักงานจาก บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ไปยัง บริษัท ชินคาร่า จำกัด ซึ่งปัจจุบัน แปรสภาพและเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 20 กันยายน 2554 เพื่อวัตถุประสงค์ในการปรับโครงสร้างทางธุรกิจ

เอกสารแนบ 2

ข้อมูลการดำรงตำแหน่งของผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ในบริษัทย่อย และบริษัทที่เกี่ยวข้อง (ณ 31 ธันวาคม 2556)

| กรรมการและผู้บริหาร | 1 | บริษัทย่อย/กิจการที่ควบคุมร่วมกัน | | | | | บริษัทที่เกี่ยวข้อง | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|---------------|-----------------------------------|-----|-----|-----|-----|---------------------|-----|-----|-----|-----|-----|--------|-----|--------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| | | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 |
| 1. นายไกรทิพย์ ไกรฤกษ์ | / | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. นายโชติพล เตชะไกรศรี | //, /// | ///, XX | /// | /// | /// | /// | /// | /// | /// | /// | /// | /// | | | | | | | | | |
| 3. นายสรพจน์ เตชะไกรศรี | //, ///, X, Y | /// | /// | /// | /// | /// | /// | /// | /// | /// | /// | /// | ///,YY | /// | | | | | | | |
| 4. นายจุมพล เตชะไกรศรี | //, /// | /// | /// | /// | /// | /// | /// | /// | /// | | | | | | ///,YY | /// | | | | | |
| 5. นางลัดดา ศิริวัฒนาโกศล | //, /// | | | | | | | | | | | | | | | | /// | | | | |
| 6. นายประเสริฐ ภัทรดิลก | //, /// | | | | | | | | | | | | | | | | | /// | /// | /// | /// |
| 7. นางสาวเบญจพร ไพธูวรรณา | //, /// | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 8. นายธีระ วายากรณวิจิตร | // | | | | | | | | | | | | // | | | | | | | | |
| 9. นายพรสันห์ พัฒนสิน | //, Y, YY | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 10. นางสาวนทาท กิตติอักษร | Y, YY | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 11. นายศรัทธา ปวรเดชาพงษ์ | Y, YY | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 12. นายคิปปาน โอสโล เบ็ค | Y, YY | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 13. นายณัฐพล ลักคนลาวัฒน์ | Y, YY | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 14. นายทรงพล เขาวนโยธิน | YY | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 15. นายสหราชย์ ปทุมพงศ์โสธร | YY | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

หมายเหตุ : / = ประธานกรรมการ, // = กรรมการ, ///=กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม, //// = กรรมการตรวจสอบ, x = ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร, xx = กรรมการผู้จัดการ, Y = กรรมการบริหาร, YY =ผู้บริหาร

- บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
- บริษัท วาย แอล พี จำกัด
- บริษัท เพช เรียดเอสเตท จำกัด
- บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด
- บริษัท เพช โปรเจ็ค ทู จำกัด
- บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด
- บริษัท ชินคาร่า พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
- บริษัท จัดสรรปันส่วน จำกัด

- บริษัท เอ็มเอฟที ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- บริษัท ดิน แอนด์ เดลต้า (ประเทศไทย) จำกัด
- บริษัท ไฟร์ทีน พอยท์ส จำกัด
- บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- บริษัท เพียร์ซ พับลิชชิง จำกัด
- บริษัท มิตรภาพบางพลีนส์ จำกัด
- บริษัท ที. กรุงเทพอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)
- บริษัท สีน เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด

- ธนาคารไอซีบีซี (ไทย) จำกัด (มหาชน)
- บริษัท คินเดรต จำกัด
- บริษัท บุติคนิวซีตี้ จำกัด (มหาชน)
- บริษัท พลัส แอดไวเซอร์ จำกัด
- บริษัท แฟนชีวูดอินเตอร์สตรีส จำกัด (มหาชน)

เอกสารแนบ 2

ข้อมูลการดำรงตำแหน่งของผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ในบริษัทย่อย และบริษัทที่เกี่ยวข้อง (ณ 31 ธันวาคม 2556)

| กรรมการและผู้บริหาร | 1 | บริษัทที่เกี่ยวข้อง | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|---------------|---------------------|-----|--------|-----|--------|-----|----|----|-----|----|---------|---------|----|----|----|
| | | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 |
| 1. นายไกรทิพย์ ไกรฤกษ์ | / | | | | | | | | | | / | //, /// | //, /// | // | // | // |
| 2. นายโชติพล เตชะไกรศรี | //, /// | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. นายสรพจน์ เตชะไกรศรี | //, ///, X, Y | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4. นายจุมพล เตชะไกรศรี | //, /// | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5. นางลัดดา ศิริวัฒนาโกศล | //, /// | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6. นายประเสริฐ ภัทรดิลก | //, /// | /// | /// | ///,xx | | | | | | | | | | | | |
| 7. นางสาวเบญจพร ไพรสวรรณา | //, /// | | | | /// | | | | | | | | | | | |
| 8. นายธีระ วายากรณวิจิตร | // | | | | | ///,xx | /// | | | | | | | | | |
| 9. นายพรสันต์ พัฒนสิน | //, Y, YY | | | | | | | // | | | | | | | | |
| 10. นางสาวนทาทิ กิตติอักษร | Y, YY | | | | | | | | | | | | | | | |
| 11. นายศรีรัฐ ปวรเดชาพงษ์ | Y, YY | | | | | | | | | | | | | | | |
| 12. นายคิปปาน โอสโล เบ็ค | Y, YY | | | | | | | | // | | | | | | | |
| 13. นายณัฐพล ลัคนลาวัฒน์ | Y, YY | | | | | | | | | /// | | | | | | |
| 14. นายทรงพล เขาวนโยธิน | YY | | | | | | | | | | | | | | | |
| 15. นายสหราชย์ ปทุมพงศ์โสธร | YY | | | | | | | | | | | | | | | |

หมายเหตุ : / = ประธานกรรมการ, // = กรรมการ, ///=กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม, //// = กรรมการตรวจสอบ, x = ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร, xx = กรรมการผู้จัดการ, Y = กรรมการบริหาร, YY =ผู้บริหาร

- 22) บริษัท โรบินสัน แพลนเนอร์ จำกัด
- 23) บริษัท แอดวานซ์ เอ็นเนอร์ยี่ พลัส จำกัด
- 24) บริษัท แอดไวเซอร์ พลัส จำกัด
- 25) บริษัท โมชั่นลิงค์ จำกัด
- 26) บริษัท ไดนาสตี แอปพารেল จำกัด

- 27) บริษัท คันทันย์ อุตสาหกรรม จำกัด
- 28) บริษัท คอมพลีท ดาต้า ซิสเต็มส์ จำกัด
- 29) บริษัท เบ็ค ฮอบเบย์ ทอง จำกัด
- 30) หจก. แอลยูซีเค เซอร์วิสเชส จำกัด
- 31) บริษัท หลักทรัพย์ เคที ซีมิโก้ จำกัด

- 32) บริษัท สมิตีเวช จำกัด (มหาชน)
- 33) บริษัท วนชัย กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
- 34) บริษัท กรุงเทพมหานคร จำกัด
- 35) บริษัท แอดวานซ์เอ็นเนอร์ยี่พลัส จำกัด
- 36) มูลนิธิกองทุนพัฒนาระบบตลาดทุน

การกำกับดูแลกิจการ

บริษัท ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดีว่าเป็นสิ่งสำคัญที่จะช่วยส่งเสริมการดำเนินงานของบริษัท ให้มีประสิทธิภาพและมีการเจริญเติบโตอย่างยั่งยืน ซึ่งจะนำไปสู่ประโยชน์สูงสุดต่อผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย ตั้งแต่พนักงาน ผู้ลงทุน ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ ดังนั้นคณะกรรมการบริษัท จึงได้เห็นควรให้มีการจัดทำนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีขึ้น โดยครอบคลุมเนื้อหาหลักที่สำคัญตั้งแต่โครงสร้าง บทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ จนถึงหลักการในการบริหารงานของผู้บริหารอย่างโปร่งใส ชัดเจน และสามารถตรวจสอบได้เพื่อเป็นแนวทางในการบริหาร องค์กรทำให้เกิดความเชื่อมั่นว่าการดำเนินงานใดๆ ของบริษัท เป็นไปด้วยความเป็นธรรม และคำนึงถึงประโยชน์สูงสุด ของผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

ทั้งนี้ คณะกรรมการและคณะผู้บริหารของบริษัทฯ จะยึดมั่นในหลักการดำเนินธุรกิจด้วยความมุ่งมั่นและซื่อสัตย์สุจริต โดยมีการกำหนดวิสัยทัศน์ นโยบาย และแนวปฏิบัติที่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานยึดถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามความรับผิดชอบเพื่อให้เกิดวัฒนธรรม ในการกำกับดูแลซึ่งกันและกันและเป็นรากฐานการเติบโตที่ยั่งยืน สร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกท่าน เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของ คณะกรรมการบริษัท ที่ได้วางโครงสร้างองค์กรให้มีความโปร่งใส สามารถตรวจสอบการปฏิบัติงานได้อย่างชัดเจน ซึ่งครอบคลุมหลักเกณฑ์การ กำกับดูแลกิจการที่ดี ภายใต้ระเบียบปฏิบัติของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

1 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัท ได้ให้ความสำคัญต่อการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยได้ตระหนักถึงบทบาท และหน้าที่ความรับผิดชอบของ คณะกรรมการและคณะผู้บริหารในการสร้างเสริมให้เกิดการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของกิจการและสร้างความ เชื่อมมั่นให้แก่ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน และผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่ายด้วยการบริหารงานอย่างมีประสิทธิภาพและโปร่งใส จึงได้มีการกำหนดนโยบายสนับสนุนการ กำกับดูแลกิจการ โดยครอบคลุมหลักการสำคัญตามหลักการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance) ใน 5 หมวด ดังนี้

หมวดที่ 1 สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัท ได้ให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้ถือหุ้นในการตัดสินใจเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของบริษัทฯ และการได้รับข้อมูลของบริษัทฯ อย่าง ถูกต้อง ครบถ้วน เพียงพอ ทันเวลาและเท่าเทียมกันเพื่อประกอบการตัดสินใจในทุกๆ เรื่อง ดังนั้นคณะกรรมการบริษัท จึงมีนโยบายดังนี้

- 1) ให้บริษัทฯ จัดส่งหนังสือนัดประชุมพร้อมทั้งข้อมูลประกอบการประชุมตามวาระต่างๆ ให้เพียงพอ โดยระบุวัตถุประสงค์และเหตุผล ตลอดจน ความเห็นของคณะกรรมการในทุกวาระ เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ศึกษาข้อมูลอย่างครบถ้วนล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่า 14 วัน ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองได้ บริษัทฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้กรรมการอิสระหรือบุคคล ใดๆ เข้าร่วมประชุมแทนตนได้ โดยใช้หนังสือมอบฉันทะที่บริษัทฯ ได้จัดส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม
- 2) มีนโยบายในการอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้น โดยในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะใช้และจัดเตรียมสถานที่ที่เดินทางสะดวกโดย จะแนบแผนที่จัดประชุมผู้ถือหุ้นไว้ในหนังสือเชิญประชุมรวมถึงเลือกวันเวลาที่เหมาะสมและจัดสรรเวลาในการประชุมอย่างเพียงพอ
- 3) ก่อนเริ่มการประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทฯ จะแถลงให้แก่ผู้ถือหุ้นทราบถึงวิธีการใช้สิทธิลงคะแนนและสิทธิในการแสดงความคิดเห็นรวมทั้งการตั้ง คำถามใดๆ ต่อที่ประชุมตามระเบียบวาระการประชุม ทั้งนี้ในระหว่างการประชุมจะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิอย่างเท่าเทียมกันในการแสดง ความคิดเห็น และตั้งคำถามในที่ประชุมอย่างเต็มที่ โดยประธานกรรมการจะจัดสรรเวลาให้เหมาะสมและกรรมการและผู้บริหารที่เกี่ยวข้อง จะเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อตอบคำถามในที่ประชุมด้วย
- 4) ให้เพิ่มช่องทางในการรับทราบข่าวสารของผู้ถือหุ้นผ่านทาง website ของบริษัทฯ โดยนำข่าวสารต่างๆ และรายละเอียดไว้ที่ website ของ บริษัทฯ โดยเฉพาะในกรณีหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นให้เผยแพร่ก่อนวันประชุมล่วงหน้าเพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถดาวน์โหลดข้อมูลระเบียบวาระ การประชุมได้อย่างสะดวกและครบถ้วนและมีเวลาในการศึกษาข้อมูลประกอบการประชุมล่วงหน้าอย่างเพียงพอก่อนได้รับข้อมูลในรูปแบบ เอกสารจริงจากบริษัทฯ

- 5) การจัดบันทึกรายงานการประชุมให้บันทึกให้ครบถ้วน ถูกต้อง รวดเร็ว โปร่งใส และบันทึกประเด็นคำถามและข้อคิดเห็นที่สำคัญไว้ในรายงานการประชุมเพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบได้ นอกจากนี้ให้บริษัท นำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นเผยแพร่ในเว็บไซต์ของบริษัท เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้พิจารณา รวมถึงส่งรายการประชุมดังกล่าวไปยังตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ภายใน 14 วัน นับแต่วันที่ที่มีการประชุมผู้ถือหุ้นนั้น
- 6) เพิ่มความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นในการได้รับเงินปันผลโดยการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคาร (ถ้ามีการจ่ายเงินปันผล) เพื่ออำนวยความสะดวกให้ผู้ถือหุ้นได้รับเงินปันผลตรงเวลา ป้องกันปัญหาเรื่องเช็คชารุด สูญหายหรือส่งถึงผู้ถือหุ้นล่าช้า

หมวดที่ 2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัท ได้กำหนดให้มีการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน ดังนั้นคณะกรรมการบริษัท จึงมีนโยบาย ดังนี้

- 1) มีนโยบายอำนวยความสะดวกให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยสามารถเสนอข้อกรรมการ หรือเสนอวาระการประชุมเพิ่มเติมได้ก่อนการประชุมผู้ถือหุ้น
- 2) มีการกำหนดหลักเกณฑ์ที่ชัดเจนเป็นการล่วงหน้าเพื่อพิจารณาว่าจะเพิ่มวาระที่ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยเสนอหรือไม่ อย่างไร รวมถึงมีการกำหนดวิธีการให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยเสนอข้อบุคคลเพื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ
- 3) ในการประชุมผู้ถือหุ้นจะพิจารณาและลงคะแนนเสียงตามวาระที่กำหนดโดยไม่เปลี่ยนแปลงข้อมูลสำคัญ หรือเพิ่มวาระการประชุมที่ไม่ได้แจ้งล่วงหน้าโดยไม่จำเป็น โดยเฉพาะในวาระสำคัญที่ผู้ถือหุ้นต้องใช้เวลาในการศึกษาข้อมูลก่อนตัดสินใจ
- 4) ให้เพิ่มการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเอง โดยให้ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งหรือให้มีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 คน เข้าร่วมประชุมและลงมติแทนได้ และแจ้งรายชื่อกิจกรรมการอิสระดังกล่าวไว้ในหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น
- 5) ให้ปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกันไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้ถือหุ้นส่วนน้อย ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้นชาวไทยหรือผู้ถือหุ้นต่างชาติ
- 6) สนับสนุนให้มีการใช้ตรรกะคะแนนเสียงในทุกวาระเพื่อความโปร่งใสและตรวจสอบได้ ในกรณีที่มีข้อโต้แย้งในภายหลังและในวาระการเลือกตั้งกรรมการจะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นใช้สิทธิในการแต่งตั้งกรรมการเป็นรายคน
- 7) มีการกำหนดแนวทางในการเก็บรักษาและป้องกันการใช้ข้อมูลภายในเป็นลายลักษณ์อักษรและได้แจ้งแนวทางดังกล่าวให้ทุกคนในบริษัท ทราบปฏิบัติและได้กำหนดให้กรรมการทุกคนและผู้บริหารที่มีหน้าที่รายงานการถือครองหลักทรัพย์ตามกฎหมาย มีหน้าที่จัดส่งรายงานดังกล่าวให้แก่คณะกรรมการ

หมวดที่ 3 การคำนึงถึงบทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัท ตระหนักและรับรู้ถึงสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มไม่ว่าจะเป็นผู้มีส่วนได้เสียภายใน ได้แก่ ผู้ถือหุ้น พนักงานและผู้มีส่วนได้เสียภายนอก ได้แก่ ลูกค้า คู่ค้า เจ้าหนี้ คู่แข่ง ภาครัฐและหน่วยงานอื่นๆ รวมทั้งชุมชนใกล้เคียงที่เกี่ยวข้องเนื่องจากบริษัท ได้รับการสนับสนุนจากผู้มีส่วนได้เสียต่างๆ ซึ่งสร้างความสามารถในการแข่งขันและสร้างกำไรให้บริษัท ซึ่งถือว่าการสร้างคุณค่าในระยะยาวให้กับบริษัท คณะกรรมการบริษัท จึงมีนโยบาย ดังนี้

1) การปฏิบัติและความรับผิดชอบที่มีต่อผู้ถือหุ้น

บริษัท ตระหนักดีว่า ผู้ถือหุ้นคือเจ้าของกิจการและบริษัท มีหน้าที่สร้างมูลค่าเพิ่มแก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาวจึงกำหนดให้พนักงานต้องปฏิบัติตามแนวทางต่อไปนี้

- ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ตลอดจนตัดสินใจดำเนินการใดๆ ด้วยความระมัดระวังรอบคอบและเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นทุกรายเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นโดยรวม
- กำกับดูแลการดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าบริษัท สถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานที่ดีและมีการนำเสนอรายงานสถานภาพของบริษัท ผลประกอบการ ฐานะข้อมูลทางการเงิน การบัญชีและรายงานอื่นๆ โดยสม่ำเสมอและครบถ้วนตามความเป็นจริง
- รายงานให้ผู้ถือหุ้นทราบอย่างเท่าเทียมกันถึงแนวโน้มในอนาคตของบริษัท ทั้งในด้านบวกและด้านลบ ซึ่งตั้งอยู่บนพื้นฐานของความเป็นไปได้ มีข้อมูลสนับสนุนและมีเหตุมีผลอย่างเพียงพอ
- ไม่แสวงหาผลประโยชน์ให้ตนเองและผู้อื่นโดยใช้ข้อมูลใดๆ ของบริษัท ซึ่งยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณะหรือดำเนินการใดๆ ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับองค์กร
- บริษัท ต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน ในการประชุมผู้ถือหุ้น

2) การปฏิบัติและความรับผิดชอบที่มีต่อภาครัฐ

ในการดำเนินธุรกิจบริษัท ให้ความสำคัญในการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับทั้งในส่วนงานของภาครัฐ โดยเฉพาะในการกระทำธุรกรรมบริษัท หลีกเลี่ยงการกระทำที่อาจจูงใจให้รัฐ หรือพนักงานของรัฐดำเนินการที่ไม่ถูกต้องเหมาะสม แต่จะเน้นสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างกันในขอบเขตที่เหมาะสมสามารถทำได้ เช่น การพบปะพูดคุยในที่สาธารณะต่างๆ การไปแสดงความยินดีในวาระโอกาส เทศกาล หรือตามประเพณีปฏิบัติ เป็นต้น โดยมีหลักปฏิบัติดังต่อไปนี้

- ดำเนินการอย่างถูกต้อง เมื่อต้องมีการติดต่อกับเจ้าหน้าที่ หรือหน่วยงานของรัฐ
- ตระหนักอยู่เสมอว่ากฎหมาย กฎเกณฑ์ หรือข้อบังคับในหน่วยงานภาครัฐต่างๆ อาจมีเงื่อนไข ขั้นตอน หรือวิธีปฏิบัติที่แตกต่างกัน และบริษัท พึงรับรู้และปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด

3) การปฏิบัติและความรับผิดชอบที่มีต่อพนักงาน

บริษัท ตระหนักอยู่เสมอว่าพนักงานทุกคนเป็นทรัพยากรที่ทรงคุณค่าที่สุดของบริษัท เป็นปัจจัยแห่งความสำเร็จของการบรรลุเป้าหมายของบริษัท บริษัท จึงกำหนดนโยบายให้มีการปฏิบัติที่เป็นธรรมทั้งในด้านโอกาส ผลตอบแทน การแต่งตั้ง โยกย้ายตลอดจนการพัฒนาศักยภาพ โดยได้ยึดหลักปฏิบัติ ดังต่อไปนี้

- ปฏิบัติต่อพนักงานด้วยความเคารพในเกียรติ ศักดิ์ศรี และสิทธิส่วนบุคคล
- ดูแลรักษาสภาพแวดล้อมในการทำงานให้มีความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของพนักงานอยู่เสมอ
- การแต่งตั้งและโยกย้าย รวมถึงการให้รางวัลและการลงโทษพนักงาน กระทำด้วยความสุจริตใจ และตั้งอยู่บนพื้นฐานของความรู้ความสามารถและความเหมาะสมของพนักงานนั้น
- ให้ความสำคัญต่อการพัฒนาความรู้ ความสามารถของพนักงานโดยมีการพัฒนาอย่างสม่ำเสมอ อาทิ การจัดอบรมสัมมนา การฝึกอบรม และให้โอกาสอย่างทั่วถึงกับพนักงานทุกคน
- กำหนดค่าตอบแทนแก่พนักงานอย่างเป็นธรรม ตามสภาพตลาด การแข่งขันทางธุรกิจ ลักษณะของงาน ผลการปฏิบัติงาน และความสามารถของบริษัท ในการจ่ายค่าตอบแทนดังกล่าว
- หลีกเลี่ยงการกระทำใดๆ ที่ไม่เป็นธรรม ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อความมั่นคงในหน้าที่การงานของพนักงาน
- เปิดโอกาสให้พนักงานเสนอแนะหรือร้องทุกข์เกี่ยวกับการทำงาน และกำหนดวิธีการแก้ไข เพื่อให้เกิดประโยชน์แก่ทุกฝ่าย และสร้างความสัมพันธ์อันดีในการทำงานร่วมกัน

4) การปฏิบัติและความรับผิดชอบที่มีต่อลูกค้า

บริษัท มุ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาสิ่งสำหรับทรัพยากร โดยประสงค์ที่จะให้มีการสร้างสรรค์ นำเสนอ และบริหารจัดการผลิตภัณฑ์และการบริการของบริษัท แก่ลูกค้าอย่างมีมาตรฐานและมีจริยธรรมภายใต้หลักการดำเนินงาน ดังนี้

- มุ่งมั่นที่จะจัดหา พัฒนาผลิตภัณฑ์และการบริการ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้า
- ส่งมอบผลิตภัณฑ์และการบริการที่มีคุณภาพ ภายใต้เงื่อนไขที่เป็นธรรม
- ให้ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์และการบริการที่ถูกต้อง เพียงพอเพื่อให้ลูกค้ามีข้อมูลเพียงพอในการตัดสินใจ โดยไม่มีการกล่าวเกินความเป็นจริงทั้งในการโฆษณาหรือในการสื่อสารช่องทางอื่นๆ กับลูกค้าอันเป็นเหตุให้ลูกค้าเกิดความเข้าใจผิดเกี่ยวกับคุณภาพ ปริมาณ หรือเงื่อนไขใดๆ ของสินค้าหรือบริการ
- จัดให้มีกระบวนการที่สามารถให้ลูกค้าแจ้งถึงปัญหาหรือการให้บริการที่ไม่เหมาะสมเพื่อที่บริษัท จะได้ป้องกันแก้ไขปัญหให้กับลูกค้าได้อย่างรวดเร็วและนำข้อมูลดังกล่าวไปปรับปรุงหรือพัฒนาผลิตภัณฑ์และการให้บริการดังกล่าวต่อไป
- รักษาข้อมูลและความลับของลูกค้า โดยไม่นำไปเปิดเผยหรือใช้ประโยชน์ในทางมิชอบ

5) การปฏิบัติและความรับผิดชอบที่มีต่อลูกค้าและคู่สัญญา

บริษัทฯ มีนโยบายปฏิบัติต่อลูกค้าและคู่สัญญาซึ่งถือเป็นหุ้นส่วนและปัจจัยแห่งความสำเร็จทางธุรกิจที่สำคัญประการหนึ่งด้วยความเสมอภาค และคำนึงถึงผลประโยชน์ร่วมกัน โดยบริษัทฯ มีแนวทางปฏิบัติ ดังต่อไปนี้

- บริษัทฯ ประสงค์ที่จะให้การจัดหาสินค้าและบริการเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพภายใต้หลักการดังต่อไปนี้
 - มีการแข่งขันบนข้อมูลที่เท่าเทียมกัน
 - มีหลักเกณฑ์ในการประเมินและคัดเลือกลูกค้าและคู่สัญญา
 - จัดทำรูปแบบสัญญาที่เหมาะสมและเป็นธรรมแก่ทั้ง 2 ฝ่าย
 - จัดให้มีระบบการจัดการและติดตามเพื่อให้มั่นใจว่ามีการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาอย่างครบถ้วน และป้องกันการทุจริตประพฤติมิชอบในทุกขั้นตอนของกระบวนการจัดหา
 - จ่ายเงินให้ลูกค้าและคู่สัญญาตรงเวลา ตามเงื่อนไขการชำระเงินที่ตกลงกัน
- บริษัทฯ มุ่งหมายที่จะพัฒนาและรักษาสัมพันธภาพที่ยั่งยืนกับลูกค้าและคู่สัญญาที่มีวัตถุประสงค์ชัดเจนในเรื่องคุณภาพของสินค้าและบริการที่คุ้มค่ากับมูลค่าเงินและมีความเชื่อถือซึ่งกันและกัน
- ห้ามผู้บริหารและพนักงานทุกคนรับผลประโยชน์ใดๆ เป็นส่วนตัวจากลูกค้าและคู่สัญญาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม
- ไม่ใช่ข้อมูลที่ได้ทราบอันเนื่องมาจากการจัดซื้อ จัดหาเพื่อประโยชน์ส่วนตัวหรือผู้อื่น

6) การปฏิบัติและความรับผิดชอบที่มีต่อเจ้าหน้าที่

บริษัทฯ ยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างมีหลักการและวินัยเพื่อสร้างความเชื่อถือให้กับเจ้าหน้าที่โดยบริษัทฯ ได้ยึดหลักปฏิบัติ ดังต่อไปนี้

- ปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ตามสัญญาหรือที่ได้ตกลงกันไว้อย่างเคร่งครัด
- หากเกิดกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ตกลงกันได้ บริษัทฯ จะแจ้งให้เจ้าหน้าที่ทราบล่วงหน้าเพื่อร่วมกันพิจารณาหาแนวทางแก้ไข ปัญหา

7) การปฏิบัติและความรับผิดชอบที่มีต่อคู่แข่งทางการค้า

บริษัทฯ มุ่งดำเนินธุรกิจ โดยประสงค์ที่จะประสบความสำเร็จอย่างยั่งยืนและเป็นบริษัทชั้นนำในธุรกิจภายใต้การแข่งขันในอุตสาหกรรมอย่างมีคุณธรรมและจริยธรรม โดยมีหลักการปฏิบัติต่อคู่แข่งทางการค้า ดังนี้

- ประพฤติปฏิบัติภายใต้กรอบกติกาของการแข่งขันที่ดี
- ไม่แสวงหาข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งทางการค้า ด้วยวิธีการที่ไม่สุจริตหรือไม่เหมาะสม เพื่อผลประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ
- ไม่กล่าวหาในทางร้าย หรือมุ่งทำลายชื่อเสียงแก่คู่แข่งทางการค้า
- ไม่กระทำการใดๆ ที่เป็นการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาของผู้อื่นหรือคู่แข่งทางการค้า

8) การปฏิบัติและความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับชุมชนและสังคมโดยรอบด้วยตระหนักดีว่าเราเปรียบเสมือนส่วนหนึ่งของสังคมที่จะร่วมก้าวเดินไปสู่การพัฒนาสังคมและสิ่งแวดล้อมเพื่อความยั่งยืนสืบไป บริษัทฯ จึงได้ดำเนินกิจกรรมเพื่อชุมชนและสังคมอย่างต่อเนื่องควบคู่ไปกับการดำเนินธุรกิจภายใต้ความรับผิดชอบต่อชุมชนและสังคมโดยรวม ดังนี้

- มีนโยบายในการประกอบธุรกิจโดยคำนึงถึงสภาพสิ่งแวดล้อมเป็นสำคัญ และปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมที่บังคับใช้อย่างเคร่งครัด
- มีนโยบายการดำเนินงานด้านความรับผิดชอบต่อสังคม (CSR) อย่างชัดเจน และยึดถือปฏิบัติกันภายในองค์กร
- ส่งเสริมให้พนักงานของบริษัทฯ มีจิตสำนึกและความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคม
- เคารพต่อชนบทธรรมเนียม ประเพณี และวัฒนธรรมของแต่ละท้องถิ่นที่บริษัทฯ เข้าไปดำเนินธุรกิจ
- ดำเนินกิจกรรมเพื่อร่วมสร้างสรรค์สังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อมอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้ชุมชนที่บริษัทฯ ตั้งอยู่มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นทั้งที่ดำเนินการเองและร่วมมือกับหน่วยงานของภาครัฐ ภาคเอกชน และชุมชน
- ให้ความร่วมมือในกิจกรรมต่างๆ กับชุมชนโดยรอบในพื้นที่ ที่บริษัทฯ เข้าไปดำเนินธุรกิจอยู่ตามควรแก่กรณี
- ตอบสนองอย่างรวดเร็วและมีประสิทธิภาพต่อเหตุการณ์ที่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ชุมชน ชีวิตและทรัพย์สิน อันเนื่องมาจากการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยให้ความร่วมมืออย่างเต็มที่กับเจ้าหน้าที่ภาครัฐและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ผู้มีส่วนได้เสียสามารถสอบถามรายละเอียด แจ้งข้อร้องเรียน หรือแจ้งเบาะแสการกระทำผิดทางกฎหมาย ความถูกต้องของรายงานทางการเงิน ระบบควบคุมภายในที่บกพร่อง หรือการผิดจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัทฯ ผ่านกรรมการอิสระหรือกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ ได้ ทั้งนี้ข้อมูลร้องเรียนและแจ้งเบาะแสดังกล่าวจะได้รับการคุ้มครองและเก็บไว้เป็นความลับโดยกรรมการอิสระ หรือกรรมการตรวจสอบจะดำเนินการส่งการตรวจสอบข้อมูล และหาแนวทางแก้ไข (ถ้ามี) และจะรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทฯ ต่อไป

หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

- 1) คณะกรรมการบริษัทฯ มีนโยบายที่จะเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศทางการเงินและอื่นๆ ที่เกี่ยวกับธุรกิจและผลประกอบการของบริษัทฯ ที่ตรงต่อความเป็นจริง ครบถ้วน เพียงพอ สม่ำเสมอ ทันเวลาแสดงให้เห็นถึงสถานะภาพทางการเงินและการประกอบกิจการที่แท้จริงของบริษัทฯ รวมทั้งอนาคตของธุรกิจของบริษัทฯ
- 2) คณะกรรมการบริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อบังคับ และระเบียบที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใ้อย่างเคร่งครัด จัดให้มีการเผยแพร่ข้อมูลในเว็บไซต์ของบริษัทฯ ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษผ่านช่องทางเผยแพร่ทางสื่อมวลชน สื่อเผยแพร่ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อให้ผู้ถือหุ้นและผู้ที่เกี่ยวข้องอื่นๆ ได้รับทราบข้อมูลของบริษัทฯ ได้อย่างทั่วถึง และจะทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงให้สอดคล้องกับแนวทางที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศใช้บังคับ
- 3) บริษัทฯ จะจัดให้มีเจ้าหน้าที่ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations) เพื่อทำหน้าที่ติดต่อสื่อสารกับนักลงทุนหรือผู้ถือหุ้น รวมถึงนักลงทุนสถาบันและผู้ถือหุ้นรายย่อย บริษัทฯ จะจัดให้มีการประชุมเพื่อวิเคราะห์ผลการดำเนินงานเป็นประจำปีรวมทั้งจะเผยแพร่ข้อมูลขององค์กรทั้งข้อมูลทางการเงินและข้อมูลทั่วไปแก่ผู้ถือหุ้น นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ บริษัทจัดอันดับความน่าเชื่อถือและหน่วยงานรัฐที่เกี่ยวข้อง ผ่านทางช่องทางต่างๆ ได้แก่การรายงานต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และเว็บไซต์ของบริษัทฯ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญในการเปิดเผยข้อมูลอย่างสม่ำเสมอทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษเพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับข่าวสารเป็นประจำ โดยผ่านช่องทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ โดยข้อมูลที่อยู่บนเว็บไซต์จะมีการปรับปรุงให้ทันสมัยอยู่เสมอไม่ว่าจะเป็นรายไตรมาส รายครึ่งปี รายปีงบการเงิน ข่าวประชาสัมพันธ์ รายงานประจำปี โครงสร้างบริษัทฯ และผู้บริหาร โครงสร้างการถือหุ้นและผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- 4) บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อรายงานทางการเงิน เพื่อให้แสดงถึงสถานะทางการเงินและผลการประกอบกิจการที่แท้จริงของบริษัทฯ โดยอยู่บนพื้นฐานของข้อมูลทางบัญชีที่ถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอตามมาตรฐานการบัญชีซึ่งเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไป
- 5) บริษัทฯ จะเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกรรมการแต่ละท่าน บทบาทและหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทฯ และคณะกรรมการชุดย่อยของบริษัทฯ ในรายงานประจำปีของบริษัทฯ (แบบ 56-2) และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) จำนวนครั้งของการประชุมและจำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละท่านเข้าร่วมประชุมในปีที่ผ่านมา รวมถึงการเปิดเผยคำตอบแทนของกรรมการและผู้บริหารระดับสูงในรายงานประจำปีของบริษัทฯ (แบบ 56-2) และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1)

หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัท มีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท การกำกับดูแลกิจการให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น

1) โครงสร้างคณะกรรมการบริษัท

- 1.1) คณะกรรมการบริษัท มีจำนวนรวม 9 ท่าน มีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี แบ่งเป็นกรรมการจากฝ่ายบริหาร 3 ท่าน กรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร 6 ท่าน ซึ่งมีการการที่มีคุณสมบัติเป็นอิสระตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ด. กำหนดรวม 3 ท่าน ซึ่งสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ด. ที่กำหนดให้บริษัทจดทะเบียนต้องมีการการอิสระมากกว่าหรือเท่ากับ 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด ซึ่งคณะกรรมการของบริษัท เป็นผู้ทรงคุณวุฒิทางด้านวิศวกรรม บัญชี และการเงิน
- 1.2) บริษัท ได้แต่งตั้งเลขานุการบริษัท เพื่อทำหน้าที่ให้คำแนะนำด้านกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่คณะกรรมการจะต้องทราบ และปฏิบัติหน้าที่ในการดูแลกิจการของคณะกรรมการบริษัท รวมถึงการประสานงานให้มีการปฏิบัติตามมติคณะกรรมการ

2) คณะกรรมการชุดย่อย

- 2.1) บริษัท มีคณะกรรมการชุดย่อยอีก 4 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เพื่อเป็นการแบ่งเบาภาระหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท ในการพิจารณาเรื่องต่างๆ เพื่อให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- 2.2) ประธานกรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเป็นกรรมการอิสระ เพื่อความโปร่งใสและเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่

3) บทบาท หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

บทบาท หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยดังที่จะกล่าวต่อไปหัวข้อ 2 คณะกรรมการชุดย่อย

4) การประชุมคณะกรรมการ

- 4.1) คณะกรรมการบริษัท มีการกำหนดการประชุมล่วงหน้าอย่างน้อยไตรมาสละครั้งต่อปีและมีการประชุมพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็นและเหมาะสม โดยแจ้งล่วงหน้าอย่างน้อย 7 วัน และการประชุมทุกครั้งจะต้องมีการการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจึงจะครบเป็นองค์ประชุม
- 4.2) มีการกำหนดวาระชัดเจนล่วงหน้า โดยประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารควรร่วมกันพิจารณาเลือกเรื่องเข้าวาระการประชุมคณะกรรมการและจะต้องมีการกำหนดวาระให้ชัดเจน ทั้งนี้เลขานุการบริษัท มีหน้าที่ดูแลให้กรรมการได้รับเอกสารการประชุมล่วงหน้าก่อนการประชุมเป็นเวลาเพียงพอสำหรับการศึกษาและพิจารณาเรื่องเพื่อการให้ความเห็นและการออกเสียงลงคะแนน
- 4.3) คณะกรรมการบริษัท ได้รับข้อมูลที่เพียงพอ ครบถ้วน ต่อเนื่องและทันเวลาก่อนการประชุมทุกครั้ง ทั้งนี้กรรมการบริษัท สามารถติดต่อเลขานุการบริษัท ได้โดยตรงอย่างอิสระ เลขานุการบริษัท มีหน้าที่ให้คำปรึกษาแก่คณะกรรมการบริษัท ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบต่างๆ
- 4.4) ประธานกรรมการมีหน้าที่จัดสรรเวลาให้เพียงพอที่ฝ่ายจัดการจะเสนอเอกสารข้อมูลเพื่อการอภิปราย และเพียงพอสำหรับคณะกรรมการที่จะอภิปรายในประเด็นสำคัญเปิดโอกาสและสนับสนุนให้กรรมการแต่ละคนแสดงความคิดเห็นก่อนสรุปความเห็นที่ได้จากที่ประชุม
- 4.5) คณะกรรมการบริษัท มีนโยบายให้กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารมีโอกาสนำเสนอเรื่องระหว่างกันเองตามความจำเป็นเพื่ออภิปรายปัญหาต่างๆ เกี่ยวกับการจัดการที่อยู่ในความสนใจ โดยไม่มีฝ่ายจัดการร่วมด้วย และควรแจ้งให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารทราบถึงผลการประชุมด้วย
- 4.6) คณะกรรมการบริษัท สนับสนุนให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเชิญผู้บริหารระดับสูงเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้สารสนเทศรายละเอียดต่างๆ เพิ่มเติมในฐานะที่เป็นผู้ปฏิบัติงานโดยตรง และเพื่อมีโอกาสทำความเข้าใจกับผู้บริหารระดับสูงสำหรับใช้ประกอบการพิจารณาแผนการสืบทอดงาน
- 4.7) ในการพิจารณาระเบียบวาระต่างๆ กรรมการซึ่งมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาจะไม่มีสิทธิออกเสียงและต้องไม่อยู่ในที่ประชุมในวาระดังกล่าว
- 4.8) การประชุมทุกครั้ง ต้องมีการจดบันทึกการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษร และจัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองจากคณะกรรมการบริษัท พร้อมให้คณะกรรมการและผู้ที่เกี่ยวข้องสามารถตรวจสอบได้

5) การประเมินตนเองของคณะกรรมการ

ภายหลังจากบริษัท เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คณะกรรมการบริษัท จะจัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานด้วยตนเองเป็นประจำทุกปี เพื่อประเมินผลการปฏิบัติงานในปีที่ผ่านมา และหาแนวทางในการปรับปรุงประสิทธิภาพในการทำงานของคณะกรรมการในปีต่อไป

6) คำตอบแทน

คณะกรรมการบริษัท กำหนดให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนเป็นผู้พิจารณาเสนอแนวทางในการกำหนดคำตอบแทนกรรมการ และจะต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยกำหนดเป็นนโยบายประกอบด้วยหลักเกณฑ์ ดังนี้

- 6.1) ผลประกอบการของบริษัท และขนาดธุรกิจ โดยพิจารณาเปรียบเทียบกับคำตอบแทนกรรมการของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในประเภทและขนาดธุรกิจใกล้เคียงกัน
- 6.2) ประสบการณ์ บทบาท ภาระหน้าที่และขอบเขตความรับผิดชอบของกรรมการแต่ละท่าน
- 6.3) ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ จากกรรมการแต่ละท่าน
- 6.4) คำตอบแทนที่กำหนดขึ้นนั้นจะต้องสามารถจูงใจกรรมการที่มีคุณสมบัติเหมาะสมกับความจำเป็นและสถานการณ์ของบริษัท มาเป็นกรรมการหรือผู้บริหารได้
- 6.5) ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท – การพัฒนากรรมการและผู้บริหาร

7) การพัฒนากรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัท มีนโยบายส่งเสริมและอำนวยความสะดวกให้มีการฝึกอบรมและการให้ความรู้แก่กรรมการผู้เกี่ยวข้องในระบบการกำกับดูแลกิจการของบริษัท เช่น กรรมการ กรรมการตรวจสอบ ผู้บริหาร เป็นต้น เพื่อให้มีการปรับปรุงการปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่องและในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกรรมการหรือแต่งตั้งกรรมการใหม่ ฝ่ายจัดการจะจัดให้มีเอกสารและข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการใหม่ รวมถึงการจัดให้มีการแนะนำลักษณะธุรกิจ และแนวทางการดำเนินธุรกิจของบริษัท ให้แก่กรรมการใหม่

กรรมการของบริษัททุกท่านได้ผ่านการอบรมหลักสูตรกรรมการจากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย โดยบางท่านผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) และบางท่านผ่านการอบรมในหลักสูตร Director Certification Program (DCP) จากสถาบันเดียวกัน

8) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการบริษัท ได้มีการกำหนดแนวทางในเรื่องความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยปฏิบัติตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท และถือเป็นหน้าที่ของบุคลากรทุกระดับที่จะพิจารณาแก้ไขปัญหาคความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างรอบคอบยึดหลักความซื่อสัตย์ สุจริต มีเหตุมีผลและเป็นอิสระภายในกรอบจริยธรรมที่ดี ตลอดจนมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วนเพื่อผลประโยชน์ของบริษัท โดยรวมเป็นสำคัญ

2 คณะกรรมการชุดย่อย

โครงสร้างคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยคณะกรรมการทั้งหมด 5 ชุด คือ

- 1) คณะกรรมการบริษัท
- 2) คณะกรรมการตรวจสอบ
- 3) คณะกรรมการบริหาร
- 4) คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
- 5) คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

2.1 คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการทั้งหมด 9 ท่าน ดังนี้

| รายชื่อ | ตำแหน่ง |
|------------------------|---|
| นายไกรทิพย์ ไกรฤกษ์ | ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ |
| นายโชติพล เตชะไกรศรี | รองประธานกรรมการ |
| นายสรพจน์ เตชะไกรศรี | กรรมการ |
| นายจุมพล เตชะไกรศรี | กรรมการ |
| นายธีระ วายากรณวิจิตร | กรรมการ |
| นายพรสันห์ พัฒนสิน | กรรมการ |
| นางลัดดา ศิริวัฒนโกศล | กรรมการ ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ |
| นายประเสริฐ ภัทรดิลก | กรรมการ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ |
| นางสาวเบญจพร ไพรสวรรณา | กรรมการ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ |

หมายเหตุ : เลขานุการคณะกรรมการบริษัท คือ นายศรัทธ ปวรเดชพงษ์ ได้รับการแต่งตั้งเมื่อวันที่ 21 กันยายน 2554

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัท

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันตามหนังสือรับรองของบริษัท คือ นายสรพจน์ เตชะไกรศรี ลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท หรือ นายโชติพล เตชะไกรศรี และนายจุมพล เตชะไกรศรี ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2554 เมื่อวันที่ 21 กันยายน 2554 ได้มีมติกำหนดขอบเขตและอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท ดังนี้

1. ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ขอบบังคับของบริษัทฯ มติคณะกรรมการบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต
2. พิจารณากำหนดรายละเอียดและให้ความเห็นชอบวิสัยทัศน์ กลยุทธ์ทางธุรกิจ ทิศทางของธุรกิจ นโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แนวทางแผนการดำเนินงาน และงบประมาณของบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วม ตามที่คณะกรรมการบริหารและฝ่ายจัดการจัดทำ
3. กำกับดูแลการบริหารงานและผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ฝ่ายบริหาร หรือบุคคลใดๆ ซึ่งได้รับมอบหมายให้ทำหน้าที่ดังกล่าว เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายที่คณะกรรมการบริษัท กำหนด
4. ติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่องเพื่อให้เป็นไปตามแผนการดำเนินงานและงบประมาณของบริษัทฯ

5. ดำเนินการให้บริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม นำระบบงานบัญชีที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพมาใช้ รวมทั้งจัดให้มีระบบควบคุมภายใน และระบบการตรวจสอบภายใน
6. จัดให้มีการทำงานบุคคลและงบกำไรขาดทุน ณ วันสิ้นสุดรอบปีบัญชีของบริษัทฯ และลงลายมือชื่อเพื่อรับรองงบการเงินดังกล่าวเพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการประชุมสามัญประจำปีเพื่อพิจารณาอนุมัติ
7. พิจารณาให้ความเห็นชอบการคัดเลือกและเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและพิจารณาคำตอบแทนที่เหมาะสมตามที่คณะกรรมการตรวจสอบนำเสนอ ก่อนนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการประชุมสามัญประจำปีเพื่อพิจารณาอนุมัติ
8. จัดให้มีนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการตามหลักธรรมาภิบาลที่เป็นลายลักษณ์อักษร และการปรับใช้นโยบายดังกล่าวอย่างมีประสิทธิภาพเพื่อให้เชื่อมั่นได้ว่าบริษัทฯ มีความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกกลุ่มด้วยความเป็นธรรม
9. พิจารณาอนุมัติแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติและไม่มีคุณสมบัติต้องห้ามตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) รวมถึงถึงประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องเข้าดำรงตำแหน่ง ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากออกตามวาระและพิจารณาให้ความเห็นชอบแต่งตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระและการกำหนดคำตอบแทนกรรมการตามที่คณะกรรมการสรรหาและกำหนดคำตอบแทนนำเสนอเพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ
10. แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย เช่น คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการสรรหาและกำหนดคำตอบแทน และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เป็นต้น หรือคณะกรรมการชุดย่อยอื่นใดและกำหนดอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยดังกล่าวเพื่อช่วยเหลือและสนับสนุนการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ
11. พิจารณากำหนดและแก้ไขเปลี่ยนแปลงชื่อกรรมการซึ่งมีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทฯ ได้
12. พิจารณาแต่งตั้งผู้บริหารตามคำนิยามที่กำหนดโดยคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและเลขานุการบริษัทฯ รวมทั้งพิจารณากำหนดคำตอบแทนของผู้บริหารดังกล่าวตามที่คณะกรรมการสรรหาและกำหนดคำตอบแทนนำเสนอ
13. ขอความเห็นทางวิชาชีพจากองค์กรภายนอก หากมีความจำเป็น เพื่อประกอบการตัดสินใจที่เหมาะสม
14. ส่งเสริมให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ เข้าร่วมหลักสูตรสัมมนาต่างๆ ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทยในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการและผู้บริหารนั้น

ทั้งนี้การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทฯ นั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริษัทฯ หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริษัทฯ สามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน) อาจมีส่วนได้เสียหรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทฯ บริษัทย่อย หรือบริษัทร่วมของบริษัทฯ ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือคณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาอนุมัติไว้

2.2 คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยกรรมการ ทั้งหมดจำนวน 3 ท่านดังนี้

| รายชื่อ | ตำแหน่ง |
|----------------------------|----------------------|
| 1. นางลัดดา ศิริวัฒนาโกศล | ประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 2. นายประเสริฐ ภัทรดิลก | กรรมการตรวจสอบ |
| 3. นางสาวเบญจพร ไพรสวรรณา* | กรรมการตรวจสอบ |

หมายเหตุ :

- นางสาวเบญจพร ไพรสวรรณา เป็นกรรมการตรวจสอบที่มีความรู้และประสบการณ์ด้านบัญชี หรือการเงิน
- เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ คือ นางสาวมนต์ทกานต์ เขียรเนตินันท์ ได้รับการแต่งตั้งเมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2556

ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2554 เมื่อวันที่ 21 กันยายน 2554 ได้มีมติกำหนดขอบเขตและอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ ดังนี้

1. สอบทานให้บริษัท มีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ
2. สอบทานให้บริษัท มีระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ
3. สอบทานให้บริษัท ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
4. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท และเสนอคำตอบแทนของบุคคลดังกล่าว รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายบริหารเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
5. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยให้มีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง หรือตามความจำเป็นและเหมาะสม
6. จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานกรรมการตรวจสอบและต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท
 - ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัท
 - ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
 - ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
 - ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
7. สอบทานงานของฝ่ายตรวจสอบภายใน ในเรื่องดังต่อไปนี้
 - พิจารณาขอบเขตการปฏิบัติงาน แผนการตรวจสอบประจำปีและงบประมาณรวมทั้งบุคลากรว่าเหมาะสมสอดคล้องกับขอบเขตการปฏิบัติงานและเพียงพอที่จะสนับสนุนงานในหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ
 - พิจารณาการแต่งตั้ง โยกย้าย หรือเลิกจ้างผู้อำนวยการฝ่ายตรวจสอบภายใน
 - พิจารณาการเสนอรายงานผลการปฏิบัติงาน
 - พิจารณาความเป็นอิสระของฝ่ายตรวจสอบภายใน
8. พิจารณาและทบทวนหลักเกณฑ์และวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมทางธุรกิจอยู่เสมอ
9. สรุปรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบเสนอคณะกรรมการบริษัท ทราบ
10. รายงานสิ่งที่ตรวจพบหรือมีข้อสงสัยว่ามีรายการหรือการกระทำดังต่อไปนี้ ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท ให้คณะกรรมการบริษัท เพื่อดำเนินการปรับปรุงแก้ไขภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นสมควร
 - รายการที่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - การทุจริต หรือมีสิ่งผิดปกติ หรือมีความบกพร่องที่สำคัญในระบบการควบคุมภายใน
 - การฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

หากคณะกรรมการบริษัท หรือผู้บริหารไม่ดำเนินการให้มีการปรับปรุงแก้ไขภายในระยะเวลาตามวรรคหนึ่ง กรรมการตรวจสอบรายใดรายหนึ่งอาจรายงานว่ามีรายการหรือการกระทำตามวรรคหนึ่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

11. ดำเนินการตามข้อ (1) - (10) ข้างต้น ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม เท่าที่ได้รับการมอบหมายหรือร้องขอจากบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม และเท่าที่อำนาจหน้าที่จะเปิดช่องให้ดำเนินการได้
12. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัท มอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

ทั้งนี้คณะกรรมการตรวจสอบมีอำนาจในการดำเนินการต่างๆ ได้แก่ การเชิญกรรมการ พนักงาน หรือลูกจ้างของบริษัท มาร่วมประชุมหารือ ชี้แจง หรือตอบข้อซักถามในเรื่องที่เกี่ยวกับหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ การปรึกษาหารือผู้เชี่ยวชาญหรือที่ปรึกษาของบริษัท (ถ้ามี) หรือจ้างที่ปรึกษาหรือผู้เชี่ยวชาญซึ่งเป็นบุคคลภายนอกเป็นครั้งคราว ในกรณีจำเป็น ด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัท การขอให้พนักงานของบริษัท ส่งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับกิจการของบริษัท เพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบ การตรวจสอบหรือสอบสวนในเรื่องต่างๆ เพื่อให้การปฏิบัติงานภายใต้หน้าที่ความรับผิดชอบสำเร็จลุล่วงไปด้วยดี การมอบหมายให้พนักงานหรือลูกจ้างของบริษัท คนหนึ่งหรือหลายคนกระทำการใดๆ ภายในขอบเขตหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบรวมถึงการดำเนินการต่างๆ ที่กล่าวแล้ว ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับบริษัทย่อย หรือบริษัทร่วม เท่าที่ได้รับการมอบหมายหรือร้องขอจากบริษัทย่อย หรือบริษัทร่วม และเท่าที่อำนาจหน้าที่จะเปิดช่องให้ดำเนินการได้

คุณสมบัติของกรรมการอิสระ

กรรมการอิสระต้องไม่มีธุรกิจ หรือส่วนร่วมในการบริหารงาน หรือมีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับบริษัท อันอาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจโดยอิสระ โดยกรรมการอิสระมีคุณสมบัติดังนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ทั้งนี้ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทเว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนวันที่แต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ
3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิตหรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตรของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบริษัทย่อย หรือบริษัทร่วม
4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยหรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่แต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคหนึ่งรวมถึงการทำรายการทางการเงินที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงินด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค่าประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติการณ์อื่นทำนองเดียวกันซึ่งเป็นผลให้ผู้ขออนุญาตหรือคู่สัญญาที่มีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละสามของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของผู้ขออนุญาตหรือตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันโดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าวให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่าง 1 ปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน

5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชีซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนวันที่แต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ
6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงินซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนวันที่แต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ
7. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท

8. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในหุ้นส่วนหรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำหรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่นซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือบริษัทร่วม

9. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

ทั้งนี้ให้คณะกรรมการตรวจสอบขึ้นตรงต่อคณะกรรมการบริษัท และให้กรรมการตรวจสอบมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี นับแต่วันที่ได้รับการแต่งตั้ง ทั้งนี้จะเลือกกรรมการตรวจสอบผู้พ้นจากตำแหน่งเข้ารับตำแหน่งอีกก็ได้ แต่ทั้งนี้ต้องเป็นไปตามกฎและระเบียบของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องด้วย

2.3 คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 คณะกรรมการบริหารประกอบด้วยกรรมการ ทั้งหมดจำนวน 6 ท่าน ดังนี้

| รายชื่อ | ตำแหน่ง |
|--------------------------|---------------------|
| 1. นายสรพจน์ เตชะไกรศรี | ประธานกรรมการบริหาร |
| 2. นายพรสัณห์ พัฒนสิน | กรรมการบริหาร |
| 3. นางสาวนททา กิตติอักษร | กรรมการบริหาร |
| 4. นายศิปปาน โอสโล เบ็ค | กรรมการบริหาร |
| 5. นายศรัฐ ปวรเดชาพงษ์ | กรรมการบริหาร |
| 6. นายณัฐพล ลัคนลาวัฒน์ | กรรมการบริหาร |

หมายเหตุ : เลขานุการคณะกรรมการบริหาร คือ นายศรัฐ ปวรเดชาพงษ์ ได้รับการแต่งตั้งเมื่อวันที่ 21 กันยายน 2554

ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2554 เมื่อวันที่ 21 กันยายน 2554 ได้มีมติกำหนดขอบเขตและอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร ดังนี้

1. คณะกรรมการบริหารมีหน้าที่ในการบริหารกิจการของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์การประกอบกิจการของบริษัทฯ ทั้งนี้ในการบริหารกิจการของบริษัทฯ ดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามนโยบาย ข้อบังคับ หรือคำสั่งใดๆ ที่คณะกรรมการบริษัท กำหนด นอกจากนี้ให้คณะกรรมการบริหารมีหน้าที่ในการพิจารณาถ่วงดุลเรื่องต่างๆ ที่จะนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติหรือให้ความเห็นชอบ
2. จัดทำวิสัยทัศน์ กลยุทธ์ทางธุรกิจ ทิศทางของธุรกิจ นโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แนวทาง แผนการดำเนินงานและงบประมาณของบริษัทฯ บริษัทย่อย และ บริษัทร่วม เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติ
3. ตรวจสอบ ติดตาม การดำเนินนโยบาย และแนวทางการบริหารงานด้านต่างๆ ของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามที่คณะกรรมการบริษัท มอบหมายอย่างมีประสิทธิภาพ
4. มีอำนาจพิจารณาอนุมัติเฉพาะกรณีหรือการดำเนินการใดๆ อันเป็นปกติธุรกิจของบริษัทฯ ภายใต้วงเงินหรืองบประมาณประจำปีตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และอำนาจดำเนินการตามที่กำหนดไว้โดยในการดำเนินการใดๆ ตามที่กล่าวข้างต้น คณะกรรมการบริหารจะต้องไม่ก่อให้เกิดหนี้สินหรือภาระผูกพันใดๆ ที่มีมูลค่าเกินกว่า 450 ล้านบาท และระยะเวลาผูกพันเกินกว่า 5 ปี ทั้งนี้ในส่วน of หนี้สินหรือภาระผูกพันใดๆ ให้รวมถึง สินเชื่อโครงการที่บริษัทฯ ทำกับสถาบันการเงินใดๆ (Project Finance) ด้วย
5. ให้คณะกรรมการบริหารรายงานผลการดำเนินงานในเรื่องดังต่อไปนี้ ให้คณะกรรมการบริษัท ทราบภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้
 - 5.1 รายงานผลการดำเนินงานของบริษัทฯ รายไตรมาส ภายในกรอบระยะเวลาที่กำหนดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
 - 5.2 รายงานของผู้ตรวจสอบบัญชีเกี่ยวกับงบการเงินของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึงงบการเงินประจำปีและงบการเงินรายไตรมาส ภายในกรอบระยะเวลาที่กำหนดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
 - 5.3 รายงานอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการบริหารพิจารณาเห็นสมควร

6. ในการประชุมคณะกรรมการบริหารเพื่อพิจารณาดำเนินการใดๆ ตามอำนาจหน้าที่ของตนที่กำหนดในคำสั่งนี้ จะต้องประกอบด้วย กรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของคณะกรรมการบริหารทั้งหมดเข้าร่วมประชุม จึงจะถือว่าครบเป็นองค์ประชุมในอันที่จะสามารถดำเนินการใดๆ ดังกล่าวได้
7. ในการออกเสียงของกรรมการในการประชุมคณะกรรมการบริหารให้กรรมการแต่ละคนมีสิทธิออกเสียงได้ท่านละ 1 เสียง ในกรณีที่เสียงเท่ากัน ให้ประธานกรรมการบริหารมีสิทธิออกเสียงชี้ขาดอีก 1 เสียง
8. การลงมติในเรื่องใดของคณะกรรมการบริหาร จำต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นชอบไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนเสียงทั้งหมดขององค์ประชุมในคราวการประชุมเพื่อลงมตินั้น
9. ให้มีการประชุมคณะกรรมการบริหาร เดือนละ 1 ครั้ง หรือตามความจำเป็นและเหมาะสม กรรมการเพียงท่านใดท่านหนึ่งจะเรียกให้มีการประชุมเป็นกรณีพิเศษต่างหากจากการประชุมตามปกติก็ได้ แต่ทั้งนี้ต้องบอกกล่าววาระการประชุมล่วงหน้าแก่กรรมการอื่นในระยะเวลาตามสมควรและเพียงพอแก่การทำหน้าที่กรรมการในการพิจารณาการประชุมนั้น
10. คณะกรรมการบริหารจะแต่งตั้งคณะทำงาน และ/หรือบุคคลใดๆ เพื่อทำหน้าที่กลั่นกรองงานที่นำเสนอต่อคณะกรรมการบริหารหรือเพื่อให้ดำเนินการใดๆ อันเป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารหรือเพื่อให้ดำเนินการใดๆ แทนตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริหารภายในขอบเขตแห่งอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารก็ได้
11. ให้มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วงและ/หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้ โดยการมอบอำนาจช่วงและ/หรือการมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายใต้ขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือเป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนดหรือคำสั่งที่คณะกรรมการบริษัท ได้กำหนดไว้ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารนั้น จะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) อาจมีส่วนได้เสีย หรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัท หรือบริษัทย่อย หรือบริษัทร่วมของบริษัท

ทั้งนี้ให้คณะกรรมการบริหารขึ้นตรงต่อคณะกรรมการบริษัท และให้กรรมการบริหารมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 2 ปี นับแต่วันที่ได้รับการแต่งตั้ง โดยกรรมการบริหารซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้

2.4 คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนประกอบด้วยกรรมการจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

| รายชื่อ | ตำแหน่ง |
|---------------------------|-------------------------------------|
| 1. นางสาวเบญจพร ไพสุวรรณ | ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน |
| 2. นายประเสริฐ ภัทรดิลก | กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน |
| 3. นางลัดดา ศิริวัฒนาโกศล | กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน |
| 4. นายสรพจน์ เตชะไกรศรี | กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน |
| 5. นายโชติพล เตชะไกรศรี | กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน |

หมายเหตุ : เลขานุการคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนคือ นายปิยะ เพชรสด ได้รับการแต่งตั้งเมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2555

ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2554 เมื่อวันที่ 21 กันยายน 2554 ได้มีมติกำหนดขอบเขตและอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ดังนี้

1. พิจารณานโยบายและหลักเกณฑ์ในการสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการและผู้บริหารระดับสูง รวมทั้งคัดเลือกบุคคลและเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัท และผู้บริหารระดับสูงของบริษัท โดยให้มีการประชุมคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หรือตามความจำเป็นและเหมาะสม
2. พิจารณาทบทวนนโยบายและหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดค่าตอบแทนและผลประโยชน์ของกรรมการบริษัท และผู้บริหารระดับสูง
3. ให้ข้อเสนอแนะต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อนำเสนอค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารระดับสูงต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ โดยคณะกรรมการบริษัท จะเป็นผู้อนุมัติค่าตอบแทนและผลประโยชน์ของผู้บริหารระดับสูงและค่าตอบแทนและผลประโยชน์ของกรรมการบริษัท ให้คณะกรรมการบริษัท นำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ

ทั้งนี้ให้คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนขึ้นตรงต่อคณะกรรมการบริษัท และให้กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 2 ปี นับแต่วันที่ได้รับการแต่งตั้ง ทั้งนี้จะเลือกกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนผู้พ้นจากตำแหน่งเข้ารับตำแหน่งอีกได้

2.5 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงของบริษัท ประกอบด้วยกรรมการทั้งหมด 5 ท่าน ดังนี้

| รายชื่อ | ตำแหน่ง |
|---------------------------|-------------------------------|
| 1. นายประเสริฐ ภัทรดิลก | ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง |
| 2. นางสาวเบญจพร ไพสุวรรณ | กรรมการบริหารความเสี่ยง |
| 3. นางลัดดา ศิริวัฒนาโกศล | กรรมการบริหารความเสี่ยง |
| 4. นายสรพจน์ เตชะไกรศรี | กรรมการบริหารความเสี่ยง |
| 5. นายโชติพล เตชะไกรศรี | กรรมการบริหารความเสี่ยง |

หมายเหตุ : เลขานุการคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คือ นายณัฐพล ลัคนลาวัณย์ ได้รับการแต่งตั้งเมื่อวันที่ 21 กันยายน 2554

ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2554 เมื่อวันที่ 21 กันยายน 2554 ได้มีมติกำหนดขอบเขตและอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

1. พิจารณากลับกรอนโยบายและแนวทางการบริหารความเสี่ยงโดยรวมของบริษัท ซึ่งครอบคลุมถึงความเสี่ยงประเภทต่างๆ ที่สำคัญ เช่น ความเสี่ยงด้านการเงิน ความเสี่ยงด้านการลงทุนและความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อชื่อเสียงของกิจการ เป็นต้น เพื่อนำเสนอคณะกรรมการบริษัท ให้ความเห็นชอบ โดยให้มีการประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงอย่างน้อยปีละ 1 ครั้งหรือตามความจำเป็นและเหมาะสม
2. กำหนดยุทธศาสตร์และแนวทางในการบริหารความเสี่ยงของบริษัท ให้สอดคล้องกับนโยบายการบริหารความเสี่ยง โดยสามารถประเมินติดตาม และดูแลปริมาณความเสี่ยงของบริษัท ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม
3. ดูแลและติดตามการปฏิบัติตามนโยบายการบริหารความเสี่ยงภายใต้แนวทางและนโยบายที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
4. กำหนดเกณฑ์วัดความเสี่ยงและเพดานความเสี่ยงที่บริษัท จะยอมรับได้
5. กำหนดมาตรการที่จะใช้ในการจัดการความเสี่ยงให้เหมาะสมต่อสภาวะการณ์
6. ทบทวนความเพียงพอของนโยบายและระบบการบริหารความเสี่ยง โดยรวมถึงความมีประสิทธิภาพของระบบและการปฏิบัติตามนโยบายที่กำหนด

7. รายงานต่อคณะกรรมการบริษัท อย่างสม่ำเสมอเกี่ยวกับการบริหาร การดำเนินงาน และสถานะความเสี่ยงของบริษัท และการเปลี่ยนแปลงต่างๆ รวมถึงสิ่งที่ต้องดำเนินการปรับปรุงแก้ไขเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายและกลยุทธ์ที่กำหนด

8. จัดให้มีคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงตามความจำเป็น

9. สนับสนุนคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงในด้านบุคลากร งบประมาณและทรัพยากรอื่นที่จำเป็นให้สอดคล้องกับขอบเขตความรับผิดชอบ

ทั้งนี้ให้คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงขึ้นตรงต่อคณะกรรมการบริษัท และให้กรรมการบริหารความเสี่ยงมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 2 ปี โดยกรรมการบริหารความเสี่ยงซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้

3 การสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูง

การคัดเลือกบุคคลที่จะเข้าดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการบริษัท กรรมการอิสระและผู้บริหารของบริษัท นั้น คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะทำหน้าที่สรรหาและคัดเลือกบุคคลเพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่งโดยจะพิจารณาจากคุณวุฒิ ความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องรวมถึงพิจารณาคุณสมบัติตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด และต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ ทจ. 24/2551 เรื่องข้อกำหนดเกี่ยวกับกรรมการและผู้บริหารของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

องค์ประกอบและการแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัท

ปัจจุบันคณะกรรมการบริษัท ได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการแต่งตั้งและถอดถอนกรรมการไว้ ดังนี้

1. คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วย กรรมการอย่างน้อย 5 คน และให้คณะกรรมการเลือกตั้งกรรมการด้วยกันเป็นประธานกรรมการ โดยอาจเลือกรองประธานกรรมการ และตำแหน่งอื่นตามที่เหมาะสม ทั้งนี้กรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดนั้นต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร

2. ผู้เป็นกรรมการของบริษัท ไม่จำเป็นต้องเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท

3. ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการโดยใช้เสียงข้างมากตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

(ก) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถือ

(ข) ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะต้องใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดเลือกตั้งบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้

(ค) บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับเลือกตั้งในลำดับถัดลงมามีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ผู้เป็นประธานเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

4. ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทุกครั้งให้กรรมการลาออกจากตำแหน่งเป็นจำนวนหนึ่งในสาม (1/3) ของกรรมการทั้งหมด ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็น 3 ส่วนไม่ได้ให้กรรมการออกตามจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับหนึ่งในสาม (1/3) สำหรับกรรมการที่จะต้องลาออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่ 2 ภายหลังจดทะเบียนบริษัท นั้นให้ใช้วิธีการจับสลากกันว่าผู้ใดจะออก ส่วนปีหลังๆ ต่อไปให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง โดยกรรมการที่ออกตามวาระนั้นอาจถูกเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งอีกได้

5. นอกจากการพ้นตำแหน่งตามวาระแล้ว กรรมการอาจพ้นตำแหน่งเมื่อ

(ก) ตาย

(ข) ลาออก

(ค) ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด

(ง) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงมติให้พ้นจากตำแหน่ง โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้น อาจลงมติให้กรรมการคนใดออกจากตำแหน่งก่อนถึงคราวออกตามวาระได้ด้วยคะแนนไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง (1/2) ของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

(จ) ศาลมีคำสั่งให้ออก

6. ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระ คณะกรรมการบริษัท อาจเลือกบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัดเข้าเป็นกรรมการแทนในการประชุมคณะกรรมการคราวถัดไป เว้นแต่วาระของกรรมการจะเหลือน้อยกว่า 2 เดือน บุคคลซึ่งเข้าเป็นกรรมการแทนดังกล่าวจะอยู่ในตำแหน่งกรรมการได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการซึ่งตนแทน โดยมติของคณะกรรมการตามวาระหนึ่งต้องประกอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนกรรมการที่เหลืออยู่

องค์ประกอบและการแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ

1. คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัท ที่เป็นกรรมการอิสระอย่างน้อย 3 ท่าน โดยมีกรรมการตรวจสอบอย่างน้อยหนึ่งคนที่มีความรู้หรือมีประสบการณ์ด้านบัญชีและการเงินที่เพียงพอ เพื่อทำหน้าที่ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงินได้
2. คุณสมบัติของกรรมการอิสระให้เป็นไปตามหัวข้อ 2.2 คุณสมบัติกรรมการอิสระ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดขั้นต่ำของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
3. คณะกรรมการบริษัท หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีของบริษัท เป็นผู้มีอำนาจแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ โดยกรรมการตรวจสอบมีวาระการดำรงตำแหน่ง 3 ปี และในกรณีพ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับการแต่งตั้งต่อไปได้อีกวาระหนึ่งตามที่คณะกรรมการบริษัท หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเห็นว่าเหมาะสม

องค์ประกอบและการแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารและผู้บริหาร

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะเป็นผู้สรรหา พิจารณาคัดเลือกบุคคลที่มีคุณสมบัติตามที่กำหนดเพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดังที่ได้กล่าวไปในหัวข้อ 2 คณะกรรมการชุดย่อย

องค์ประกอบและการแต่งตั้งคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

1. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนประกอบด้วยกรรมการบริษัทจำนวน 5 ท่าน โดยกรรมการอย่างน้อยหนึ่งในสาม (1/3) เป็นกรรมการอิสระ และประธานคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนต้องเป็นกรรมการอิสระด้วย
2. คณะกรรมการบริษัท เป็นผู้มีอำนาจแต่งตั้งคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
3. กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 2 ปี และในกรณีพ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับการแต่งตั้งต่อไปได้อีกวาระหนึ่งตามที่คณะกรรมการบริษัท เห็นว่าเหมาะสม

องค์ประกอบและการแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

1. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงประกอบด้วยกรรมการบริษัทจำนวน 5 ท่าน โดยกรรมการอย่างน้อยหนึ่งในสาม (1/3) เป็นกรรมการอิสระ และประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงต้องเป็นกรรมการอิสระด้วย
2. คณะกรรมการบริษัท เป็นผู้มีอำนาจแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
3. กรรมการบริหารความเสี่ยงมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 2 ปี และในกรณีพ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับการแต่งตั้งต่อไปได้อีกวาระหนึ่งตามที่คณะกรรมการบริษัท เห็นว่าเหมาะสม

4 การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

ในการดำเนินงานของบริษัท ที่ผ่านมา การเสนอชื่อ และใช้สิทธิออกเสียงแต่งตั้งบุคคลเป็นกรรมการในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมดำเนินการโดยฝ่ายจัดการ อย่างไรก็ตาม ตั้งแต่ปี 2557 เป็นต้นไป การเสนอชื่อและใช้สิทธิออกเสียงดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทด้วย โดยบุคคลที่ได้รับแต่งตั้งให้เป็นกรรมการในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม มีหน้าที่ดำเนินการเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมนั้นๆ (ไม่ใช่ต่อบริษัท) และบริษัท ได้กำหนดให้บุคคลที่ได้รับแต่งตั้งนั้น ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทก่อนที่จะไปลงมติ หรือใช้สิทธิออกเสียงในเรื่องสำคัญในระดับเดียวกับที่ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ หากเป็นการดำเนินการโดยบริษัทเอง

นอกจากนี้ ในกรณีเป็นบริษัทย่อย บุคคลที่ได้รับแต่งตั้งจากบริษัทนั้น ต้องดูแลบริษัทย่อยในเรื่องการการทำการรายการเกี่ยวโยงที่สอดคล้องกับบริษัท มีการจัดเก็บข้อมูล และการบันทึกบัญชีให้บริษัทสามารถตรวจสอบ และรวบรวมมาจัดทำงบการเงินรวมได้ทันกำหนดด้วย

5 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

คณะกรรมการบริษัท ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดีและเพื่อความโปร่งใสและป้องกันการแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตนจากการใช้ข้อมูลภายในของบริษัท ที่ยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชน บริษัท ได้กำหนดนโยบายการใช้ข้อมูลของบริษัท ดังนี้

- 1) ให้ความรู้แก่กรรมการ ผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีหรือการเงินที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่าเกี่ยวกับหน้าที่ที่ต้องจัดทำและส่งรายงานการถือหลักทรัพย์ของตน คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 และบทกำหนดโทษตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535
- 2) บริษัท กำหนดให้กรรมการและผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีหรือการเงินที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า จัดทำและนำส่งรายงานการถือหลักทรัพย์ของตน ของคู่สมรส และของบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะส่งผ่านมายังเลขานุการของบริษัท ก่อนนำส่งสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ทุกครั้ง โดยให้จัดทำและนำส่งภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ ภายใน 3 วันทำการนับแต่วันที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์นั้น
- 3) บริษัท กำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีหรือการเงินที่เป็นระดับผู้อำนวยการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า และผู้ปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องที่ได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ จะต้องระงับการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท ในช่วงเวลาก่อนที่จะเผยแพร่งบการเงินหรือเผยแพร่เกี่ยวกับฐานะการเงินและสถานะของบริษัท จนกว่าบริษัท จะได้เปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณชนแล้ว โดยบริษัท จะแจ้งให้กรรมการและผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีหรือการเงินที่เป็นระดับผู้อำนวยการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า งดการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท อย่างเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นเวลาอย่างน้อย 30 วันล่วงหน้าก่อนการเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณชน และควรรอคอยอย่างน้อย 24 ชั่วโมงภายหลังการเปิดเผยข้อมูลให้แก่สาธารณชนแล้ว รวมทั้งห้ามมิให้เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น
- 4) บริษัท กำหนดบทลงโทษทางวินัยหากมีการฝ่าฝืนนำข้อมูลภายในไปใช้หาประโยชน์ส่วนตนซึ่งเริ่มตั้งแต่การดักเตือนเป็นหนังสือ ตัดค่าจ้างพักงานชั่วคราวโดยไม่ได้รับค่าจ้างหรือให้ออกจากงานซึ่งการลงโทษจะพิจารณาจากเจตนาของการกระทำและความร้ายแรงของความผิดนั้นๆ

6 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ค่าตอบแทนการสอบทานงบการเงินระหว่างกาล และการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดบัญชีปี 2556 ของบริษัท และบริษัทย่อย เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 3.4 ล้านบาท

ความรับผิดชอบต่อสังคม



บรรษัทภิบาล

หรือความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

Corporate Social Responsibility (CSR)

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการปฏิบัติในด้านบรรษัทภิบาลหรือความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย (Corporate Social Responsibility) ตั้งแต่ก่อนการเข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เนื่องจากตระหนักดีว่า เราเปรียบเสมือนส่วนหนึ่งของสังคมที่จะร่วมกันก้าวเดินไปสู่การพัฒนาสังคม เศรษฐกิจ และสิ่งแวดล้อมเพื่อความยั่งยืน (Sustainability) อย่างมั่นคงถาวร บริษัทฯ จึงได้ดำเนินกิจกรรมด้านบรรษัทภิบาล และมีการจัดตั้งฝ่าย CSR เพื่อรับผิดชอบต่องานด้านบรรษัทภิบาลโดยเฉพาะ ขึ้นตรงกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร(CEO) ในปี พ.ศ. 2556 เพื่อให้บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจด้วยสำนึกรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน สิ่งแวดล้อม รวมไปถึงผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ ทุกๆ กลุ่ม และเพื่อให้ทุกส่วนงานในองค์กรเกิดความเข้าใจที่ถูกต้อง สามารถปฏิบัติงานไปในทิศทางที่ตรงกัน บริษัทฯ จึงได้กำหนดแนวทางการปฏิบัติและนโยบายด้านบรรษัทภิบาล ดังต่อไปนี้

1. **ข้อตกลงร่วมกันเพื่อแรงบันดาลใจ** บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายเพื่อสร้างแรงบันดาลใจในหมู่พนักงานในการดำเนินงานของบริษัทฯ ดังนี้
 - 1.1 ดำเนินธุรกิจโดยยึดหลักบรรษัทภิบาลอย่างชัดเจนและนำไปปฏิบัติโดยทั่วกันทั้งองค์กร
 - 1.2 ส่งเสริมให้พนักงานบริษัทฯ ในทุกระดับ มีจิตสำนึกที่ดีในการตอบแทนสังคมและสิ่งแวดล้อม
 - 1.3 สนับสนุนกิจกรรมเพื่อผลประโยชน์ของส่วนรวม สังคมและสิ่งแวดล้อม รวมไปถึงกิจกรรมของหน่วยงานภาครัฐและเอกชนที่เน้นดำเนินกิจกรรมต่างๆ เพื่อตอบแทนสังคมและสิ่งแวดล้อม

- 1.4 หลีกเลี่ยงกิจกรรมที่ขัดต่อศีลธรรม จรรยาที่ต้งตาม หรือกิจกรรมที่ทำให้ความเชื่อมั่นและความไว้วางใจของลูกค้าและภาคสังคมที่มีต่อบริษัท เสื่อมถอยลง
- 1.5 เคารพต่อขนบธรรมเนียม ประเพณี และวัฒนธรรมของแต่ละท้องถิ่นที่บริษัท เข้าไปดำเนินธุรกิจ
- 1.6 ตอบสนองอย่างรวดเร็วและมีประสิทธิภาพต่อเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม สังคม ชุมชน ชีวิตและทรัพย์สินอันเนื่องมาจากการดำเนินงานของบริษัท

2. วิสัยทัศน์ด้านบรรษัทภิบาลขององค์กร บริษัท มีเป้าประสงค์ที่จะเป็นผู้พัฒนาสังหาริมทรัพย์ที่มีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยผสมผสานแนวคิดเรื่องความยั่งยืนเข้าไปในกระบวนการดำเนินธุรกิจ สนับสนุนส่งเสริมให้เกิดวัฒนธรรมองค์กรในเรื่องศีลธรรม จรรยา (Ethical Culture) อันประกอบด้วย การปฏิบัติตาม (Compliance) การรับผิดชอบต่อสังคม (Accountability) และความโปร่งใส (Transparency) เพื่อเป็นมาตรการในการป้องกันการทุจริตคอร์รัปชัน รวมทั้งการมีส่วนร่วมในกิจกรรมด้านบรรษัทภิบาลของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการคณะต่างๆ ผู้บริหารระดับสูง และพนักงานบริษัท

3. ขอบเขตของการดำเนินงานบรรษัทภิบาล บริษัท ปฏิบัติตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (The Securities & Exchange Commission Thailand) (SEC) ในเรื่องบรรษัทภิบาลจำนวน 8 หมวด ดังนี้

- 1) การมีธรรมาภิบาลที่ดี (Good Corporate Governance)
- 2) การดำเนินธุรกิจอย่างยุติธรรม (Fair Business Practice)
- 3) การเคารพในสิทธิมนุษยชนและการปฏิบัติต่อแรงงานอย่างอย่างยุติธรรม (Respecting Human Rights & Fair Labor Practices)
- 4) ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค (Responsibility towards Consumers)
- 5) การพัฒนาสังคมและชุมชน (Social & Community Development)
- 6) การรักษาสิ่งแวดล้อม (Environment Conservation)
- 7) การรายงานบรรษัทภิบาล (CSR Report)
- 8) นวัตกรรมและความรับผิดชอบต่อสังคมขององค์กร (Innovation & Corporate Social Responsibility)

แนวทางปฏิบัติในการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน

(Guidelines towards running business with sustainability)

จุดมุ่งหมายของการประกอบธุรกิจของบริษัท คือ การให้ธุรกิจเจริญเติบโตอย่างมั่นคงด้วยการนำเอาหลักความยั่งยืน (Sustainability) มาประยุกต์ใช้ พร้อมกับรักษาสมดุลขององค์ประกอบที่สำคัญ 3 ส่วน ได้แก่ ผลกำไร (Profit) ผู้คนในสังคม (People in the community) และโลก (Planet) หรือกล่าวโดยสรุปคือ การมุ่งแสวงหาผลกำไรใน

การประกอบธุรกิจของบริษัท จะหลีกเลี่ยงการกระทำใดๆ ที่ก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม พร้อมหามาตรการป้องกันพื้นที่ และดำเนินการตอบแทนสังคม

ในสภาวะธุรกิจปัจจุบันที่มีการแข่งขันกันอย่างรุนแรง ผู้ประกอบการจึงอาจจะคำนึงถึงผลตอบแทนระยะสั้นของกิจการเป็นหลัก เมื่อผู้ประกอบการเผชิญภาวะวิกฤติในด้านใดด้านหนึ่ง ในห้วงเวลาใดห้วงเวลาหนึ่งธุรกิจนั้นมักจะไม่สามารถฝ่าฟันวิกฤติไปได้ แนวคิดทฤษฎีแห่งความยั่งยืนจึงถูกนำมาประยุกต์ใช้ในธุรกิจสมัยใหม่ เพื่อเป็นแนวทางให้ธุรกิจดำเนินไปได้อย่างมั่นคง ยั่งยืนในระยะยาว โดยมีหลักการสำคัญว่า การดำเนินธุรกิจไม่ควรคำนึงถึงผลประโยชน์ส่วนตัวเงิน และมูลค่าทางเศรษฐกิจเพียงอย่างเดียว แต่ควรตระหนัก และคำนึงถึงผลกระทบจากการดำเนินธุรกิจนั้นๆ ที่มีต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมควบคู่กันไปด้วย เนื่องจากเป็นที่ยอมรับโดยทั่วกันว่า ธุรกิจการพัฒนาสังหาริมทรัพย์ได้ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคมอย่างสูง โดยเฉพาะโครงการพัฒนาสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ บริษัท จึงได้กำหนดแนวทางปฏิบัติในการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน 2 แนวทาง ได้แก่

1. ความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคมในกระบวนการ (In Process)

การสร้างความยั่งยืนให้เกิดขึ้นได้ บริษัท ตระหนักว่าจำเป็นต้องส่งเสริมการสร้างจิตสำนึกภายในองค์กรก่อน แล้วจึงขยายสู่สังคมภายนอก โดยอาศัยความร่วมมือร่วมใจ และลงแรงจากพนักงานของบริษัท เป็นสำคัญ ความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคมในกระบวนการ ประกอบไปด้วย

1.1. การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน (Anti Corruption)

บริษัท กำหนดความคาดหวังต่อการดำเนินธุรกิจ รวมถึงการปฏิบัติตนของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน ซึ่งครอบคลุมประเด็นด้านการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน (Anti-Corruption) ภายในองค์กร และต่อบุคคลที่ 3 (บุคคลภายนอก) โดยสร้างเป็นจรรยาบรรณบริษัท ซึ่งจะถูกถ่ายทอด แนะนำให้แก่คู่ค้า ผู้รับเหมา และผู้เกี่ยวข้องรายอื่นๆ ให้ตระหนักและเข้าใจมาตรฐานในการดำเนินธุรกิจของบริษัท เพื่อแสดงให้เห็นถึงการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันอย่างจริงจัง เนื่องจากเป็นปัจจัยหลักในการสร้างความเป็นธรรม และเสริมสร้างองค์กรให้มีประสิทธิภาพเพื่อเป็นหัวใจสำคัญที่นำไปสู่ความสำเร็จและการเจริญเติบโตอย่างยั่งยืนขององค์กร การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันของบริษัท แบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่

- การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันภายในองค์กร

คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหารและพนักงานทุกคนจะนำหลักการกำกับดูแลกิจการของบริษัท ไปปฏิบัติในการบริหารจัดการธุรกิจทุกระดับ โดยถือเป็นกิจวัตรจนกลายเป็นวัฒนธรรมที่ดีขององค์กร เพื่อต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบ และทุกคนจะยึดมั่นในความเป็นธรรม ปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอย่างเท่าเทียมกัน มุ่งเน้นผลประโยชน์ของบริษัท อย่างเต็มความสามารถด้วยความสุจริต โปร่งใส สามารถตรวจสอบได้ รวมไปถึงยอมรับในบทลงโทษ หากมีการตรวจสอบและพิสูจน์พบว่า คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานมีส่วนในการทุจริตคอร์รัปชันภายในองค์กร ทั้งนี้บริษัท เปิดโอกาสให้คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหารและพนักงานทุกคนสามารถเสนอแนะแนวทาง มาตรการการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน เพื่อให้สอดคล้องและเหมาะสมกับมาตรฐานการดำเนินธุรกิจ และความต้องการของสังคมที่เปลี่ยนแปลงไปและเป็นไปตามหลักสากลที่ทั่วโลกให้การยอมรับ โดยบริษัท ส่งเสริมให้หัวหน้างานในทุกระดับดูแลรับผิดชอบผู้ใต้บังคับบัญชาที่มีความรู้ ความเข้าใจและเข้ารับการ

อบรมที่เกี่ยวข้องกับการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันตามที่บริษัทกำหนด อย่างเคร่งครัด

- การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันต่อบุคคลที่ 3 (บุคคลภายนอก)

บริษัท จะดำเนินการตามบทลงโทษ ในกรณีที่ตรวจสอบและพิสูจน์พบว่า คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และหรือพนักงานบริษัท มีส่วนในการทุจริตคอร์รัปชันต่อบุคคลที่ 3 (บุคคลภายนอก) ในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งจริง ซึ่งสร้างความเสียหายต่อชื่อเสียง ภาพลักษณ์ของบริษัท โดยหากมีการกระทำใดๆ ที่เชื่อได้ว่าทำผิดกฎหมาย กฎเกณฑ์ และข้อบังคับของภาครัฐ บริษัท จะส่งเรื่องให้เจ้าหน้าที่รัฐที่เกี่ยวข้องดำเนินการต่อไป

ทั้งนี้ บริษัท ยังได้มีมาตรการการแจ้งเบาะแสการทุจริต และกลไกคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแสการทุจริตไว้ เพื่อให้การปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่ายอย่างเท่าเทียมกัน โดยจัดให้มีช่องทางรับแจ้งเบาะแสหรือ ข้อร้องเรียน หรือข้อคิดเห็น หรือข้อเสนอแนะใดๆ จากการปฏิบัติและหรือพฤติกรรมของพนักงานของบริษัท ที่เกี่ยวข้องหรืออาจสื่อถึงการทุจริต หรือการปฏิบัติอย่างไม่เท่าเทียมกัน รวมไปถึงการกระทำที่ขาดความระมัดระวัง ขาดความรอบคอบ โดยสามารถแจ้งเบาะแสโดยตรงหรือ ส่งจดหมายมาที่

สำนักงานประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO OFFICE)

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

87/2 ซีอาร์ซี ทาวเวอร์ ออลซีซั่นเพลส ชั้น 45 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

บริษัท จะดำเนินการตรวจสอบตามขั้นตอนและบันทึกการสอบสวนไว้เป็นลายลักษณ์อักษรโดยไม่เปิดเผยชื่อผู้แจ้งเบาะแส รวมทั้งดำเนินการจัดเก็บข้อมูลการร้องเรียนไว้เป็นความลับ เพื่อคุ้มครองผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผู้แจ้งเบาะแสเข้ามา

1.2 การพัฒนาบุคลากร (Personnel Development)

1.2.1 ส่งเสริม และมุ่งสร้างคุณค่านิยมหลักขององค์กร (PACE Values) เพื่อปลูกฝังการทำงานของพนักงานให้มีวัฒนธรรมและค่านิยมองค์กรที่บริษัท คาดหวัง ตามแนวทาง “PACE SPIRIT” ดังนี้

P A C E ประกอบไปด้วย

P – PASSION for Design Excellence หรือแรงปรารถนาในการสร้างสรรค์การออกแบบชั้นเลิศ

A – Accountability หรือการมีความสำนึกรับผิดชอบต่อการทำงานที่ตนเองปฏิบัติ

C – Collaboration หรือการให้ความร่วมมือที่ดีระหว่างเพื่อนร่วมงาน คู่ค้า และผู้มีส่วนได้ส่วนเสียกับบริษัท ทุกภาคส่วน

E – Ethics หรือการมีศีลธรรม จริยธรรมในการทำงาน และต่อต้านการคอร์รัปชัน

S P I R I T ประกอบไปด้วย

S – Sustainability หรือการคำนึงถึงความยั่งยืนของบริษัท เป็นสำคัญในการดำเนินงานที่ตนรับผิดชอบ

P – Public Concern หรือการคำนึงถึงสังคม ชุมชนส่วนรวมเป็นหลัก

I – Innovation หรือการนำเสนอนวัตกรรมที่ใส่ใจสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม

R – Result-oriented หรือการมุ่งเน้นผลงานเพื่อสร้างความประทับใจแก่ลูกค้า ตรงตามความคาดหวัง

I – Inspiration หรือการเป็นต้นแบบในการสร้างแรงบันดาลใจให้กับคนอื่นในการพัฒนา ออกแบบ นำเสนอ โครงการ อสังหาริมทรัพย์

T – Trust and Transparency หรือการมีความน่าเชื่อถือ ไว้วางใจได้ พร้อมกับมีความโปร่งใสในการดำเนินธุรกรรมต่างๆ และสามารถตรวจสอบได้

1.2.2 จัดให้มีสภาพแวดล้อมและบรรยากาศในการทำงานที่เหมาะสม มีสุขอนามัยที่ดีแก่บุคลากร ส่งเสริมคุณภาพชีวิตของบุคลากรให้มีความสุขสมดุลทั้งในชีวิตส่วนตัวและงาน (Work Life Balance) พร้อมจัดกิจกรรมภายในเพื่อสร้างความสัมพันธ์ที่ดีร่วมกัน ตั้งแต่ระดับบริหารไปจนถึงพนักงานในระดับอื่นๆ และสนับสนุนให้เกิดการมีส่วนร่วมในกิจกรรมต่างๆ ด้านบรรษัทภิบาลอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ บริษัท เคารพในสิทธิมนุษยชนของพนักงานเท่าเทียมกัน ไม่ว่าจะสัญชาติ เชื้อชาติ ศาสนาใดก็ตาม ด้วยความคาดหวังว่า พนักงานจะสามารถสร้างสรรค์ผลงานได้ตามความคาดหวังของบริษัท

1.2.3 ดำเนินโครงการปลูกสร้างจิตสำนึกบรรษัทภิบาลแก่พนักงานบริษัท เพื่อให้พนักงานบริษัท มีความผูกพันกับชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม มีความตระหนักในความสำคัญของบรรษัทภิบาล และนำแนวคิดด้านความยั่งยืนไปประยุกต์ใช้ในการทำงานประจำวัน โดยบริษัท ได้เตรียมนโยบายให้บุคลากรทุกคนมีจำนวนชั่วโมงในการร่วมกิจกรรมด้านบรรษัทภิบาลไม่น้อยกว่าร้อยละ 12 ชั่วโมงต่อคนต่อปี ทั้งนี้ กิจกรรมบรรษัทภิบาลสามารถแบ่งออกเป็น 2 ประเภทคือ กิจกรรมบังคับ และกิจกรรมอาสาสมัคร ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

กิจกรรมบังคับ ประกอบด้วย การฝึกอบรมหลักสูตรจริยธรรมทางธุรกิจสังหาริมทรัพย์ (2 ชั่วโมง) เพื่อให้ความรู้เกี่ยวกับแนวทางปฏิบัติ ข้อควรระวังในการดำเนินธุรกิจสังหาริมทรัพย์ อย่างมีจริยธรรม กิจกรรม 112 ต้นกล้าแห่งมหาสมุทร (4 ชั่วโมง) ปลูกต้นกล้ารวม 112 ต้น เพื่อช่วยเพิ่มพื้นที่สีเขียวให้แก่หัวหินและจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ บริเวรโครงการมหาสมุทรของบริษัท และกิจกรรม PACE CSR Day (3 ชั่วโมง) เพื่อให้ความรู้พนักงานเกี่ยวกับบรรษัทภิบาลผ่านการออกกำลังกาย และการสร้างทีม ผ่านกิจกรรมสันทนาการ ทำให้เกิดความสมัครสมานสามัคคีในหมู่พนักงาน

กิจกรรมอาสาสมัคร ประกอบด้วย กิจกรรมบริจาคเลือด กิจกรรมอ่านหนังสือให้แก่ผู้พิการทางสายตา กิจกรรมสร้างบ้านให้แก่ผู้ยากไร้ กิจกรรมทำบุญสร้างพระประธาน กิจกรรมณ ศูนย์การเรียนรู้เพื่อเด็กด้อยโอกาส กิจกรรมเลี้ยงอาหารเด็กกำพร้าและเด็กพิการโดยกำเนิด เป็นต้น

1.2.4 การฝึกอบรมที่เกี่ยวข้องกับขอบเขตของการดำเนินงานบรรษัทภิบาล ตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (The Securities & Exchange Commission Thailand) ได้แก่

- การฝึกอบรม และการฝึกอบรมเชิงปฏิบัติการด้านจริยธรรมทางธุรกิจ (Business Ethics) เพื่อส่งเสริมความรู้ ความเข้าใจ และภาคปฏิบัติ ในเรื่องธรรมาภิบาลและการดำเนินธุรกิจอย่างยุติธรรม รวมทั้งเพื่อป้องกันการทุจริตคอร์รัปชัน (Anti-Corruption)

- การฝึกอบรมเกี่ยวกับสิทธิมนุษยชน เพื่อให้พนักงานมีความตระหนักในสิทธิและเคารพสิทธิซึ่งกันและกัน รวมไปถึงการปฏิบัติตามแรงงานอย่างยุติธรรมตามกฎหมายแรงงาน

1.3 การก่อสร้างด้วยความรับผิดชอบต่อสังคม

1.3.1 บริษัทให้ความสำคัญกับชุมชนรอบโครงการเป็นพิเศษ เนื่องจากได้รับผลกระทบจากการพัฒนาโครงการของบริษัทโดยตรง เพิ่มเติมจากการทำประกันภัยที่เกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารไว้ บริษัทฯ ยังได้จัดให้มีทีมเยี่ยมเยียนเพื่อสอบถามถึงผลกระทบอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ข้อมูลกับชุมชนรอบข้าง และหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องสร้างความเข้าใจและความสัมพันธ์อันดีระหว่างกัน นอกจากนี้ บริษัทฯ มีมาตรการป้องกันวัสดุตกหล่น ลดเสียงดังรบกวน ลดฝุ่นละออง และลดการสั่นสะเทือนจากการดำเนินการก่อสร้างโครงการ และยังคงดูแลความสะอาดพื้นที่โครงการก่อสร้าง และพื้นที่สาธารณะใกล้เคียงอย่างสม่ำเสมอ

1.3.2 โครงการต่างๆ ของบริษัทฯ ดำเนินการตามกฎหมายระเบียบของกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และเพื่อเป็นแนวทางในการเตรียมความพร้อมจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม ในบริเวณสถานที่ก่อสร้าง ยังมีการรณรงค์ให้ผู้รับเหมาและผู้ก่อสร้างคัดแยกขยะออกเป็น 3 ประเภท ได้แก่ อาหาร กระดาษ และแก้ว และมีการปิดประกาศเป็นภาษาต่างๆ 3 ภาษา อีกด้วย

1.3.3 บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับความปลอดภัย มั่นคง อาชีวอนามัย และสิ่งแวดล้อม (Safety, Security, Health and Environment) เนื่องจากตระหนักดีว่า สิ่งต่างๆ เหล่านี้มีความจำเป็นอย่างยิ่งต่อการพัฒนาทางธุรกิจ จุดมุ่งหมายสูงสุดของบริษัทฯ ในเรื่องความปลอดภัย มั่นคง อาชีวอนามัย และสิ่งแวดล้อมคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยไม่ส่งผลกระทบต่อพนักงาน ทรัพย์สิน ผู้รับเหมาประชาชนทั่วไป และสิ่งแวดล้อม พร้อมทั้งส่งเสริมให้พนักงานมีความรับผิดชอบต่อส่วนรวมในเรื่องดังกล่าว ในสถานที่ทำงาน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง บริเวณสถานที่ก่อสร้าง ทั้งนี้เพื่อลดจำนวนอุบัติเหตุและการสูญเสียให้มีน้อยที่สุด เท่าที่จะเป็นไปได้ บริษัทฯ จึงกำหนดมาตรฐานการปฏิบัติงานที่เข้มงวดในด้านความปลอดภัย เพื่อป้องกันอุบัติเหตุที่อาจเกิดขึ้น มีการเตรียมที่อยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมเหมาะสมของบ้านพักคนงาน และคนในครอบครัวคนงานก่อสร้าง

1.4 การจัดหาสินค้า วัสดุ วัตถุดิบด้วยความรับผิดชอบต่อสังคม

1.4.1 บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการจัดหาสินค้า วัสดุ วัตถุดิบที่มีคุณภาพ มีมาตรฐาน ตรงตามความคาดหวังของลูกค้า นอกจากการเลือกใช้สินค้า วัสดุ และหรือวัตถุดิบที่มีคุณภาพดี ได้มาตรฐานระดับโลกแล้ว บริษัทฯ ยังพิจารณาจัดหาจากบริษัท คู่ค้า ที่มีมาตรฐาน และเน้นการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม รวมทั้งมีการแสดงความรับผิดชอบต่อสังคมเป็นสำคัญ

1.4.2 บริษัทฯ จัดหาวัสดุอุปกรณ์ประจำสำนักงานโดยมุ่งเน้นผลิตภัณฑ์ที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม เช่น กระดาษที่ใช้ในการพิมพ์เอกสารจะเป็นกระดาษที่มีส่วนผสมของรีไซเคิลเปอร์เซ็นต์ 40 มีการรณรงค์ให้พนักงานประหยัดการใช้พลังงานไฟฟ้า พิมพ์เอกสารเท่าที่จำเป็น และส่งเสริมการใช้กระดาษรีไซเคิลในการทำงานจนเป็นนิสัย เป็นต้น

2. ความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคมนอกกระบวนการ (After Process)

บริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางในการดำเนินงานด้านความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคมนอกกระบวนการ (After Process) ซึ่งส่วน

ใหญ่จะเป็นการจัดกิจกรรมต่างๆ ร่วมกับหน่วยงานภาครัฐ และชุมชนข้างเคียงในละแวกที่มีโครงการของบริษัทฯ ตลอดจนภายในองค์กรเอง เพื่อสร้างจิตสำนึกด้านบรรษัทภิบาลให้ขยายไปในวงกว้าง และมีการดำเนินการอย่างต่อเนื่อง เพื่อผลในระยะยาว สำหรับกิจกรรมในเบื้องต้น ประกอบไปด้วย

2.1 การเพิ่มพื้นที่สีเขียวและภูมิทัศน์ให้กับชุมชนเมือง และรอบๆ บริเวณสถานที่ก่อสร้างโครงการ เพื่อทดแทนและคืนสภาพแวดล้อมที่ดีให้กับชุมชน นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมุ่งหวังให้ชุมชนเข้ามามีส่วนร่วมในการพัฒนา เพื่อเป็นการสานความสัมพันธ์อันดีระหว่างกัน และมีความร่วมมือกันที่จะพัฒนาชุมชนโดยรอบโครงการ อย่างยั่งยืน นอกจากนี้ บริษัทฯ จะได้ร่วมมือกับหน่วยงานราชการ เช่น กรุงเทพมหานคร ในการตกแต่งสวนหย่อม การปรับปรุงทัศนียภาพตามสี่แยกไฟจราจร ในบริเวณใกล้เคียงกับโครงการของบริษัทฯ เป็นต้น เพื่อเสริมสร้างพื้นที่สีเขียวให้กับสังคมโดยรวม เป็นการยกมาตรฐานคุณภาพชีวิตของคนเมืองให้ดีขึ้นอีกด้วย

2.2 กิจกรรมและหรือโครงการเพื่อส่งเสริมการแบ่งปัน

2.2.1 กิจกรรมรับบริจาคโลหิตกับสภาอากาศไทย

บริษัทฯ มีนโยบายจัดกิจกรรมรับบริจาคโลหิตกับสภาอากาศไทยเป็นประจำทุกปี เพื่อให้พนักงานและผู้เข้าได้มีส่วนร่วมในการเป็น “ผู้ให้” ตอบแทนกลับสู่สังคม

2.2.2 โครงการคอมพิวเตอร์เก่าเพื่อน้อง

บริษัทฯ มีนโยบายบริจาคเครื่องคอมพิวเตอร์เก่าของบริษัทฯ ที่ยังคงสภาพดี สามารถใช้งานได้อย่างปกติ แก่นักเรียนที่ขาดแคลน เป็นประจำ

2.2.3 กิจกรรมเพื่อทำนุบำรุงพระพุทธศาสนา

บริษัทฯ มีนโยบายส่งเสริม ทำนุบำรุงพระพุทธศาสนา ซึ่งเป็นศาสนาประจำชาติ โดยจัดกิจกรรมทำบุญ เลี้ยงพระ ร่วมกับพนักงานบริษัทฯ เป็นประจำทุกวันพฤหัสบดีที่สองของเดือน พร้อมกับ วางแผนการทำบุญต่อเนื่อง ไม่ว่าจะเป็นการสร้างพระประธาน การทำบุญทอดกฐิน และบริจาคเงินเพื่อวัด ในต่างจังหวัด เป็นต้น

2.2.4 กิจกรรมการบริจาคเพื่อมูลนิธิการกุศล

บริษัทฯ มีส่วนร่วมในการบริจาคเงินและสิ่งของเพื่อช่วยเหลือชุมชนและประชาชนที่ ขาดแคลนอยู่อย่างสม่ำเสมอ โดยผ่านมูลนิธิและองค์กรการกุศลต่างๆ



(Past CSR Activities)

ในปีถัดมา พ.ศ. 2554 เป็นปีที่ประเทศไทย โดยเฉพาะพื้นที่หลายๆ เขต
ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลประสบมหาอุทกภัย บริษัทฯ ได้บริจาคเรือ
ต้นแบบ (ที่สร้างเสร็จแล้ว) มูลค่า 150,000 บาท จำนวน 2 ลำ ให้แก่
มูลนิธิร่วมกตัญญู เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน พ.ศ. 2554 เพื่อช่วยเหลือ
ผู้ประสบภัยที่ขาดแคลน

สำหรับปี พ.ศ. 2556 เป็นปีแรกที่ บริษัทฯ ได้เข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัทฯ จึงมีความมุ่งมั่นและความตั้งใจที่จะดำเนินธุรกิจควบคู่ไปกับจิตสำนึกรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมอย่างเป็นรูปธรรมมากขึ้นตลอดทั้งปี โดยในเดือนพฤษภาคม บริษัทฯ ได้บริจาคเงินจำนวน 5 ล้านบาท เพื่อก่อสร้างศูนย์การเรียนรู้เพศ (PACE Learning Centre) ขึ้น ณ มูลนิธิเดอะ โบว์มอนท์ พาร์กเนอร์ชิพ โรงเรียนร่วมพัฒนา จังหวัดชัยภูมิ เพื่อให้เป็นแหล่งเรียนรู้ และห้องสมุดสำหรับเด็กนักเรียนด้วยโอกาส โดยผู้บริหารและพนักงานบริษัทฯ ยังได้มีส่วนร่วมในการช่วยกันจัดหนังสือเรียนต่างๆ เข้าห้องสมุด ภายหลังการก่อสร้างแล้วเสร็จ อีกด้วย ต่อมาในเดือนกรกฎาคม บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการมหาสมุทร ณ โรงแรม แกรนด์ ไฮแอท เอราวัณ พร้อมกับการร่วมสมทบทุนเพื่อมูลนิธิชัยพัฒนาจากรายได้ในการขายสมาชิกหัวหินคันทรี่คลับในโครงการมหาสมุทร จำนวนรวม 8,750,000 บาท ต่อมา บริษัทฯ ยังได้บริจาคเงินเพื่อสมทบทุนแก้มูลนิธิไทรยัฐ จำนวน 200,000 บาท และบริจาคเงินเพื่อสมทบทุนแก้มูลนิธิแสง-ใช้กั เทศระกูล (หนังสือพิมพ์เดลินิวส์) จำนวน 100,000 บาท และต่อมาในเดือนตุลาคม บริษัทฯ เข้าร่วมบริจาครางวัลในการหาทุนเพื่อเด็กปากแหว่งเพดานโหว่กับโครงการโอเปอร์เรชั่น สไมล์ (Operation Smile) ณ โรงแรมดุสิตธานี กิจกรรมบรรษัทภิบาลของบริษัทฯ ยังคงจัดขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในเดือนตุลาคม บริษัทฯ โดยคุณพรสัณห์ พัฒนสิน ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ (COO) ได้ต้อนรับคณะนักศึกษา คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สาขาการออกแบบภายใน มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี และให้การบรรยายพร้อมการเยี่ยมชมโครงการมหานคร เพื่อสร้างแรงบันดาลใจในการสร้างสรรค์งานออกแบบภายใน ซึ่งนักศึกษาทุกคน กลุ่มได้รับความรู้ และให้ความสนใจการออกแบบและการตกแต่งภายในของโครงการ



เป็นอย่างมาก นอกจากนี้ ในเดือนธันวาคม บริษัทฯ ยังได้บริจาคเครื่องคอมพิวเตอร์ตั้งโต๊ะที่ยังมีสภาพดีแก่มูลนิธิเดอะโบว์มอนท์ พาร์กเนอร์ชิฟ โรงเรียนร่วมพัฒนา จังหวัดชัยภูมิ เพื่อเป็นอุปกรณ์ประกอบการเรียนการสอน และการเรียนรู้ ด้วยตนเอง ณ ศูนย์การเรียนรู้เพื่อให้นักเรียนที่ด้อยโอกาส จำนวน 12 เครื่อง อีกด้วย

เพื่อให้กิจกรรมบรรษัทภิบาลของบริษัทฯ เป็นประโยชน์สูงสุดแก่สังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม บริษัทฯ จึงได้วางแผนระยะยาวเพื่อให้แนวคิดบรรษัทภิบาลสามารถผสมผสานร่วมกันกับกระบวนการทางธุรกิจของบริษัทฯ เป็นอันหนึ่งอันเดียว อันจะนำมาซึ่งการดำเนินธุรกิจบนพื้นฐานของความยั่งยืน (Sustainability) อย่างแท้จริง ในเบื้องต้น บริษัทฯ โดยฝ่าย CSR จึงได้จัดทำแบบสอบถามเรื่องบรรษัทภิบาลเป็นการภายใน เพื่อวัดความรู้ และทัศนคติของพนักงาน รวมทั้งรับฟังความคิดเห็น และเปิดโอกาสให้นำเสนอกิจกรรมทางบรรษัทภิบาลที่พนักงานต้องการจะเห็นและมีส่วนร่วม เพื่อสร้างแรงกระตุ้นให้ผู้บริหารและพนักงานบริษัทฯ เกิดความผูกพันกับกิจกรรมต่างๆ เพราะเป็นการสร้างสรรค์จากภายในบริษัทฯ เอง นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้ส่งเสริมให้ความรู้เพิ่มเติมแก่พนักงานในเรื่องบรรษัทภิบาล โดยจัดส่งพนักงานเข้ารับการอบรมที่เกี่ยวข้อง ณ สถาบันธุรกิจเพื่อสังคม (Corporate Social Responsibility Institute) (CSRI) ในประเด็นต่างๆ ที่สำคัญอยู่อย่างสม่ำเสมอ เช่น การบริหารความรับผิดชอบต่อสังคมเพื่อการพัฒนาที่ยั่งยืน การอบรมเชิงปฏิบัติการในหัวข้อการสร้างความรู้ความผูกพันกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย (Workshop : Stakeholder Engagement) การอบรมเชิงปฏิบัติการในหัวข้อคุณภาพของสถานที่ทำงานและสิทธิมนุษยชน (Workshop : Workplace Quality & Human Rights) และการอบรมเชิงปฏิบัติการในหัวข้อการสื่อสารบรรษัทภิบาลอย่างมีประสิทธิภาพ (Workshop : Effective CSR Communication) เพื่อแลกเปลี่ยนความรู้และแนวทางปฏิบัติที่เป็นประโยชน์ (best practices) กับบริษัทฯ จัดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยบริษัทอื่นๆ ด้วยความหวังที่จะนำเสนอกิจกรรมบรรษัทภิบาลที่ ตอบแทนสังคม



ชุมชน และสิ่งแวดล้อมอันเป็นประโยชน์สูงสุดอย่างต่อเนื่อง เป็นรูปธรรม และสามารถวัดผลได้ในอนาคต โดยมีการประชาสัมพันธ์ผ่านสื่อช่องทางต่างๆ ที่มีประสิทธิภาพ เช่น โซเชียลมีเดีย อย่างเพชบุค ภายใต้ชื่อ “PACE CSR” เป็นต้น



รายการระหว่างกัน

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและลักษณะความสัมพันธ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

| บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (นิติบุคคล) | ชื่อย่อ | ลักษณะการประกอบธุรกิจ | ลักษณะความสัมพันธ์ |
|---|---------|--|--|
| บริษัท ดีน แอนด์ เดลูกา (ประเทศไทย) จำกัด | DEAN | ร้านอาหาร | เป็นบริษัทที่นายสรพจน์ เตชะไกรศรี ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 100 |
| บริษัท ไฟร์ทีน พอยท์ จำกัด | FP | ร้านอาหาร | เป็นบริษัทที่นายสรพจน์ เตชะไกรศรี ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 100 |
| บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | PACED | ผู้ให้บริการด้านการบริหารโครงการ | เป็นบริษัทที่นายสรพจน์ เตชะไกรศรี และนายโชติพล เตชะไกรศรีถือหุ้นอยู่ร้อยละ 50 และ 50 ตามลำดับ |
| บริษัท เฟียร์ซ พับลิชชิ่ง จำกัด | FIERCE | พิมพ์โฆษณาหนังสือพิมพ์ วารสาร และนิตยสาร | เป็นบริษัทที่นายสรพจน์ เตชะไกรศรี ถือหุ้นร้อยละ 88.6 |
| บริษัท ไฟร์ทีน พอยท์ โฮลดิ้งส์ จำกัด | FPH | ผู้ลงทุนในบริษัทต่างๆ | เป็นบริษัทที่นายสรพจน์ เตชะไกรศรี ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 100 |
| บริษัท ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด | LUMPINI | ซื้อ จัดหา รับ เช่า ให้เช่า ให้เช่าซื้อ และจัดการอสังหาริมทรัพย์ | เป็นบริษัทที่นางยุพา เตชะไกรศรี ซึ่งเป็นมารดาของ นายสรพจน์ เตชะไกรศรี นายโชติพล เตชะไกรศรี และ นายจุมพล เตชะไกรศรี เป็นกรรมการบริษัท |
| บริษัท ไดนาสตี แอพพารেল จำกัด | DYNASTY | ผลิตเครื่องแต่งกาย | เป็นบริษัทที่นายธีระ วายากรณ์วิจิตร เป็นกรรมการบริษัท |

| บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (บุคคล) | ลักษณะความสัมพันธ์ |
|----------------------------------|---|
| นายสรพจน์ เตชะไกรศรี | เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม และเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ด้วยสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 53 |
| นายโชติพล เตชะไกรศรี | เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม และเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 1.2 เป็นพี่ชายของนายสรพจน์ เตชะไกรศรี |
| นายสุเมธ เตชะไกรศรี | เป็นบิดาของนายสรพจน์ เตชะไกรศรี นายโชติพล เตชะไกรศรี และนายจุมพล เตชะไกรศรี เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 0.5 |
| นายจุมพล เตชะไกรศรี | เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม และเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 0.5 เป็นน้องชายของนายสรพจน์ เตชะไกรศรี |
| นายธีระ วายากรณ์วิจิตร | เป็นกรรมการบริษัทฯ |
| นายวรวรรณ มาสินนท์ | เป็นผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทฯ และเป็นอดีตผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ย่อย (วายแอลพี) |
| นางสาววัลลิภา มาสินนท์ | เป็นพี่สาวนายวรวรรณ มาสินนท์ |
| นายเกรียงไกร วิจิตรรัตนกิจ | เป็นผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทฯ และเป็นอดีตผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ย่อย (วายแอลพี) |
| นางพิมพ์ วรรณประภา | เป็นผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทฯ และเป็นอดีตผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ย่อย (วายแอลพี) |
| นายสิทธิ นาคฉัตรีย์ | เป็นผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทฯ และเป็นอดีตผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ย่อย (วายแอลพี) |
| นายอภิชาติ เกษมกุลศิริ | เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 4.4 |

ในปี 2555 และ ปี 2556 บริษัทฯ เข้าทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยรายการระหว่างกันดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ดังรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) รายการขายสินค้าและบริการ

| ผู้ขาย/ ผู้ให้บริการ | ผู้ซื้อ/ผู้รับ บริการ | ประเภทรายการ | ขนาดของรายการ | | การกำหนดราคาและเงื่อนไข | ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ |
|-------------------------|--------------------------|--|--|--|--|--|
| | | | สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 55 (ล้านบาท) | สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 56 (ล้านบาท) | | |
| เพชฌุ | DEAN | รายได้ค่าเช่าอุปกรณ์, เฟอร์นิเจอร์และพื้นที่ | | | <ul style="list-style-type: none">เมื่อวันที่ 18 ม.ค. 2555 คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ ได้เห็นชอบให้มีมติยกเลิกสัญญาการบริการพื้นที่ (Service Agreement) เดือนละ 10,000.0 บาท ระหว่างเพชฌุกับ DEAN มีผลให้สัญญาดังกล่าวสิ้นสุดลงในเดือนม.ค. 2555 และทำสัญญาใหม่ลงวันที่ 25 ม.ค. 2555 โดยเพชฌุให้ DEAN เช่าพื้นที่ 205 ตรม. ในราคาเช่าเดือนละ 104,500.0 บาท (510 บาท/ตร.ม./เดือน) สัญญาดังกล่าวมีผลบังคับใช้ 1 ก.พ. 2555 ถึง 15 ส.ค. 2555วันที่ 28 ส.ค. 2555 ได้มีการต่อสัญญาเช่าพื้นที่เพิ่มอีก 1 ปี โดยสัญญาจะสิ้นสุดวันที่ 15 ส.ค. 2556 หลังจากนั้น เพชฌุ ยังคงให้ DEAN เช่าต่อในอัตราค่าเช่าเท่าเดิม โดยไม่มีการต่อสัญญาเช่า เนื่องจาก DEAN จะทำการย้ายสถานที่ไปเช่าพื้นที่ ที่ตึก Cube ของ เพชฌุแทน ประมาณต้นปี 2557 นี้ | <ul style="list-style-type: none">รายงานประเมินราคาเช่าลงวันที่ 23 สิงหาคม 2554 ของบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ซึ่งเห็นว่าทรัพย์สินดังกล่าวควรมีมูลค่าเช่าตลาดที่ 82,000 บาทต่อเดือนคณะกรรมการตรวจสอบจึงเห็นชอบให้มีการยกเลิกสัญญาการบริการพื้นที่ฉบับเดิมและเข้าทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ซึ่งมีการปรับราคาเช่าใช้พื้นที่ให้เหมาะสมกับราคาตลาด |
| | | ยอดคงค้าง ณ วันต้นงวด | 0.8 | 0.7 | | |
| | | ค่าเช่าอุปกรณ์และเฟอร์นิเจอร์ระหว่างงวด | 0.4 | 0.4 | | |
| | | ค่าเช่าพื้นที่ | 1.1 | 1.3 | | |
| | | รับชำระระหว่างงวด | (1.6) | (1.7) | | |
| | | ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด | 0.7 | 0.7 | | |

(2) รายการซื้อสินค้าและบริการ

| ผู้ขาย/ ผู้ให้บริการ | ผู้ซื้อ/ผู้รับ บริการ | ประเภทรายการ | ขนาดของรายการ | | การกำหนดราคาและเงื่อนไข | ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ |
|-------------------------|--------------------------|---|--|--|--|---|
| | | | สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 55 (ล้านบาท) | สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 56 (ล้านบาท) | | |
| เพชรรี | DEAN | รายได้ค่าเช่าพื้นที่ และบริการ | | | <ul style="list-style-type: none"> DEAN ได้เข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริกรกับเพชรรี ที่ตึก Cube ตามสัญญาลงวันที่ 10 ต.ค. 2556 พื้นที่เช่ารวม 770.20 ตรม. ระยะเวลา 3 ปี โดยมีอัตราค่าเช่าและบริการต่อเดือนดังนี้ ปีที่ 1 เดือนละ 587,840.00 บาท ปีที่ 2 เดือนละ 689,210.00 บาท ปีที่ 3 เดือนละ 891,950.00 บาท สัญญาดังกล่าวมีผลบังคับใช้ 15 พ.ย.2556 ถึง 14 ก.พ. 2559 | <ul style="list-style-type: none"> รายการดังกล่าวเข้าลักษณะรายการการค้าที่มีเงื่อนไขทั่วไป และได้ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบแล้ว |
| | | ยอดคงค้าง ณ วันต้นงวด | - | - | | |
| | | ค่าเช่าพื้นที่ และบริการเพิ่มขึ้นระหว่างงวด | - | 2.0 | | |
| | | รับชำระระหว่างงวด | - | - | | |
| | | ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด | - | 2.0 | | |
| เพชรรี | FP | รายได้ค่าเช่าพื้นที่ และบริการ | | | <ul style="list-style-type: none"> PF ได้เข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริกรกับเพชรรี ที่ตึก Cube ตามสัญญาลงวันที่ 1 ธ.ค 2556 พื้นที่เช่ารวม 531.29 ตรม. ระยะเวลา 3 ปี โดยมีอัตราค่าเช่าและบริการต่อเดือนดังนี้ ปีที่ 1 เดือนละ 291,217.50 บาท ปีที่ 2 เดือนละ 331,297.50 บาท ปีที่ 3 เดือนละ 411,457.50 บาท สัญญาดังกล่าวมีผลบังคับใช้ 1 ธ.ค 2556 ถึง 30 พ.ย. 2559 | <ul style="list-style-type: none"> รายการดังกล่าวเข้าลักษณะรายการการค้าที่มีเงื่อนไขทั่วไป และได้ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบแล้ว |
| | | ยอดคงค้าง ณ วันต้นงวด | - | - | | |
| | | ค่าเช่าพื้นที่ และบริการเพิ่มขึ้นระหว่างงวด | - | 0.6 | | |
| | | รับชำระระหว่างงวด | - | - | | |
| | | ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด | - | 0.6 | | |

| ผู้ขาย/ ผู้ให้บริการ | ผู้ซื้อ/ผู้รับ บริการ | ประเภทรายการ | ขนาดของรายการ | | การกำหนดราคาและเงื่อนไข | ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ |
|-------------------------|--------------------------------|---|--|--|---|---|
| | | | สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 55 (ล้านบาท) | สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 56 (ล้านบาท) | | |
| DEAN | เพชรวัน เพชฌุ และ เพชชรี | ค่ารับรอง และ ค่าการตลาด | | | • ค่าตอบแทนเป็นไปตามราคาที่ DEAN คิดกับ บุคคลทั่วไป | • รายการดังกล่าวเข้าลักษณะรายการการค้า ที่มีเงื่อนไขทั่วไป |
| | | ยอดคงค้าง ณ วันต้นงวด | - | 0.1 | | |
| | | ค่ารับรองระหว่างงวด (รวมภาษีมูลค่าเพิ่มที่ถือเป็นรายจ่าย) | 0.6 | 1.1 | | |
| | | ค่าการตลาดระหว่างงวด (รวมภาษีมูลค่าเพิ่มที่ถือเป็นรายจ่าย) | 0.3 | 0.1 | | |
| | | จ่ายชำระระหว่างงวด | (0.8) | (1.3) | | |
| | | ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด | 0.1 | - | | |
| DEAN | บริษัทฯ | ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร | | | • ในระหว่างปี 2555 บริษัทฯ ซื้อกระเช้า ของขวัญ อาหารและเครื่องดื่มจาก DEAN | • รายการดังกล่าวเข้าลักษณะรายการการค้า ที่มีเงื่อนไขทั่วไป |
| | | ยอดคงค้าง ณ วันต้นงวด | - | 0.1 | | |
| | | ค่าใช้จ่ายระหว่างงวด | 0.2 | 0.3 | | |
| | | ภาษีมูลค่าเพิ่ม | 0.0 | - | | |
| | | จ่ายชำระระหว่างงวด | (0.1) | (0.4) | | |
| | | ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด | 0.1 | - | | |
| DEAN | วายุแอลพี | ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร | | | • ในระหว่างปี 2555 วายุแอลพีซื้อกระเช้า ของขวัญ อาหารและเครื่องดื่มจาก DEAN • ในระหว่างปี 2556 วายุแอลพี ซื้อสินค้า จาก DEAN เป็นค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด | • รายการดังกล่าวเข้าลักษณะรายการการค้า ที่มีเงื่อนไขทั่วไป |
| | | ยอดคงค้าง ณ วันต้นงวด | - | - | | |
| | | ค่าใช้จ่ายระหว่างงวด | 0.3 | 0.01 | | |
| | | จ่ายชำระระหว่างงวด | (0.3) | (0.01) | | |
| | | ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด | - | - | | |

| ผู้ขาย/ ผู้ให้บริการ | ผู้ซื้อ/ผู้รับ บริการ | ประเภทรายการ | ขนาดของรายการ | | การกำหนดราคาและเงื่อนไข | ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ |
|-------------------------|--------------------------|---|--|--|--|--|
| | | | สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 55 (ล้านบาท) | สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 56 (ล้านบาท) | | |
| FIERCE | วายแอลพี | ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร | | | • ในระหว่างปี2555 วายแอลพี ได้ลงโฆษณา โครงการศาลาแดง เรสซิเดนเชส ในนิตยสาร 2 Magazine ฉบับเดือนสิงหาคม 2555 จำนวน 2 หน้า | • รายการดังกล่าวมีการคิดค่าบริการเป็นไป ตามราคาตลาด |
| | | ยอดคงค้าง ณ วันต้นงวด | - | - | | |
| | | ค่าใช้จ่ายระหว่างงวด | 0.1 | - | | |
| | | จ่ายชำระระหว่างงวด | (0.1) | - | | |
| | | ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด | - | - | | |
| LUMPINI | เพชฌุ | ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร | | | <ul style="list-style-type: none"> เมื่อวันที่ 5 ม.ค. 2554 เพชฌุได้ทำสัญญา ว่าจ้าง LUMPINI เพื่อบริการงานซ่อมบำรุง รักษาที่สำนักงานขายและห้องตัวอย่างของ โครงการ ระยะเวลาว่าจ้าง 1 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 5 ม.ค. 2554 - 4 ม.ค. 2555 ค่าบริการ เดือนละ 42,800 บาท (ราคารวมภาษี มูลค่าเพิ่ม) วันที่ 5 ม.ค. 2555 ได้มีการต่อสัญญา ดังกล่าว เพิ่มอีก 1 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 5 ม.ค. 2555 - 4 ม.ค. 2556 โดยคิดอัตราค่าบริการ เท่าเดิม วันที่ 5 ม.ค. 2556 ได้มีการต่อสัญญา ดังกล่าว เพิ่มอีก 1 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 5 ม.ค. 2556 - 4 ม.ค. 2557 โดยคิดอัตราค่าบริการ เท่าเดิม | <ul style="list-style-type: none"> รายการดังกล่าวมีการคิดค่าบริการเป็นไป ตามราคาตลาดและได้รับความเห็นชอบ จากคณะกรรมการตรวจสอบแล้ว <p>หมายเหตุ:</p> <p>ภายหลังจากสัญญาสิ้นสุดลง ทางเพชฌุ ไม่มีแผนที่จะต่อสัญญา แต่ยังคงใช้บริการ LUMPINI เพื่อให้บริการรักษาความ สะอาดเป็นรายครั้ง โดยมีการคิดค่าบริการ เป็นไปตามราคาตลาดและมีการเปรียบ เทียบค่าบริการกับผู้ให้บริการรายอื่น ทุกครั้ง</p> |
| | | ยอดคงค้าง ณ วันต้นงวด | 0.1 | 0.1 | | |
| | | ค่าใช้จ่ายระหว่างงวด (รวมภาษีมูลค่าเพิ่มที่ถือเป็นรายจ่าย) | 0.5 | 0.5 | | |
| | | จ่ายชำระระหว่างงวด | (0.5) | (0.5) | | |
| | | ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด | 0.1 | 0.1 | | |

(3) เงินอุดหนุน

| ผู้รับเงิน อุดหนุน | ผู้จ่าย เงินอุดหนุน | ประเภทรายการ | ยอดคงเหลือ 31 ธ.ค. 54 (ล้านบาท) | ยอดเพิ่ม ระหว่างงวด (ล้านบาท) | ยอดลด ระหว่างงวด (ล้านบาท) | ยอดคงเหลือ 31 ธ.ค. 55 (ล้านบาท) | ยอดเพิ่ม ระหว่างงวด (ล้านบาท) | ยอดลด ระหว่างงวด (ล้านบาท) | ยอดคงเหลือ 31 ธ.ค. 56 (ล้านบาท) | การกำหนดราคา และเงื่อนไข | ความเห็น คณะกรรมการ ตรวจสอบ |
|-----------------------|------------------------|------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|---|---|
| นายอำเภอ | นายอำเภอ นายอำเภอ | เงินรับล่วงหน้า จากลูกค้า | 9.5 | - | - | 9.5 | - | - | 9.5 | วันที่ 18 ธ.ค. 2551 บริษัทฯ ได้ขายห้องชุดจำนวน 1 ห้อง ให้ คุณอำเภอ นายอำเภอ ในราคารวม 38.1 ล้านบาท ซึ่งตามสัญญาชำระค่า มัดจำ 25 % และโอน กรรมสิทธิ์ 75% | รายการดังกล่าวเป็นรายการ ที่เกิดขึ้นในอดีต โดยมีราคา ขายเป็นไปตามราคาตลาดใน ขณะนั้น และบริษัทฯ คาดว่า จะสามารถดำเนินการโอน กรรมสิทธิ์ให้แล้วเสร็จ ภายในปี 2557 |
| นายอำเภอ | นายอำเภอ นายอำเภอ | เงินรับล่วงหน้า จากลูกค้า | 6.4 | - | - | 6.4 | - | (6.4) | - | วันที่ 6 ธ.ค. 2551 นายอำเภอ ได้ขายห้องชุดจำนวน 1 ห้องให้คุณ อำเภอ นายอำเภอ วิจิตร ในราคารวม 25.4 ล้านบาทซึ่งตามสัญญา ชำระค่ามัดจำ 25% และ โอนกรรมสิทธิ์ 75% | รายการดังกล่าวเป็นรายการ ที่เกิดขึ้นในอดีต โดยมีราคา ขายเป็นไปตามราคาตลาดใน ขณะนั้น ได้มีการโอนสิทธิ์ให้ บุคคลอื่น และโอนกรรมสิทธิ์ แล้วในปี 2556 เมื่อวันที่ 9 พ.ย. 2556 คุณอำเภอ นายอำเภอวิจิตร ได้โอนสิทธิ์จะซื้อห้องชุด ดังกล่าวให้กับบุคคลอื่น และได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ ห้องชุดในวันที่ 28 พ.ย. 2556 |

| ผู้รับเงิน ทดลอง | ผู้จ่าย เงินทดลอง | ประเภทรายการ | ยอดคงเหลือ 31 ธ.ค. 54 (ล้านบาท) | ยอดเพิ่ม ระหว่างงวด (ล้านบาท) | ยอดลด ระหว่างงวด (ล้านบาท) | ยอดคงเหลือ 31 ธ.ค. 55 (ล้านบาท) | ยอดเพิ่ม ระหว่างงวด (ล้านบาท) | ยอดลด ระหว่างงวด (ล้านบาท) | ยอดคงเหลือ 31 ธ.ค 56 (ล้านบาท) | การกำหนดราคา และเงื่อนไข | ความเห็น คณะกรรมการ ตรวจสอบ |
|---------------------|-------------------------|------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|--|---|
| บริษัท | บจ. ไดนาสตี แอฟฟारेล | เงินรับล่วงหน้า จากลูกค้า | - | - | - | - | 0.3 | - | 0.3 | วันที่28มิ.ย.2556บริษัทได้ ขายสมาชิกตลอดชีพ คำนทร์ คลับ หัวหิน ให้คุณธีระ วยากรณวิจิตร | รายการดังกล่าวเป็นรายการ ที่เป็นปกติทางธุรกิจทั่วไป โดยมีราคาขายเป็นไปตาม ราคาตลาด |
| บริษัท | นายสุเมธ เตชะไกรศรี | เงินรับล่วงหน้า จากลูกค้า | - | - | - | - | 0.3 | - | 0.3 | วันที่ 9 ก.ค. 2556 บริษัท ได้ขายสมาชิกตลอดชีพ คัน ทรี่ คลับ หัวหิน ให้คุณสุเมธ เตชะไกรศรี | รายการดังกล่าวเป็นรายการ ที่เป็นปกติทางธุรกิจทั่วไป โดยมีราคาขายเป็นไปตาม ราคาตลาด |
| บริษัท | นายจุมพล เตชะไกรศรี | เงินรับล่วงหน้า จากลูกค้า | - | - | - | - | 0.3 | - | 0.3 | วันที่28มิ.ย.2556บริษัทได้ ขายสมาชิกตลอดชีพ คำนทร์ คลับ หัวหิน ให้คุณจุมพล เตชะไกรศรี | รายการดังกล่าวเป็นรายการ ที่เป็นปกติทางธุรกิจทั่วไป โดยมีราคาขายเป็นไปตาม ราคาตลาด |

(4) รายการเงินกู้ยืม และดอกเบี้ยจ่าย

| ผู้กู้ | ผู้ให้กู้ | ประเภทรายการ | ยอดคงเหลือ 31 ธ.ค. 54 (ล้านบาท) | ยอดเพิ่ม ระหว่างงวด (ล้านบาท) | ยอดลด ระหว่างงวด (ล้านบาท) | ยอด คงเหลือ 31 ธ.ค. 55 (ล้านบาท) | ยอดเพิ่ม ระหว่างงวด (ล้านบาท) | ยอดลด ระหว่างงวด (ล้านบาท) | ยอด คงเหลือ 31 ธ.ค. 56 (ล้านบาท) | การกำหนดราคาและ เงื่อนไข | ความเห็น คณะ กรรมการตรวจสอบ |
|---|-------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|---|-------------------------------------|----------------------------------|---|--|--|
| ฟิอาร์อี เพชวัน เพชทุ และ เพชทรี | นายสรพจน์ เดชะไกรศรี | เงินกู้ยืม ดอกเบี้ยค้างจ่าย | - 386.3 | - - | - - | - 386.3 | - - | - - | - 386.3 | <ul style="list-style-type: none"> เงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดที่สำคัญคือ - อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 14 และ 15 ต่อปี - มีการคิดดอกเบี้ยจากดอกเบี้ยค้างจ่ายที่เกิน 1 ปี - มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม - ไม่มีหลักประกัน - ยอดเงินกู้ยืมที่ลดลงระหว่างงวด จำนวน 906.3 ล้านบาท นั้น เกิดขึ้นเมื่อวันที่ 11 ส.ค. 2554 จากการโอนหนี้ของนายสรพจน์ เดชะไกรศรี ให้แก่ บริษัทฯ - ทั้งนี้มีผลให้มีการหยุดคิดดอกเบี้ยค้างจ่ายที่ค้างจ่ายเกิน 1 ปี นับจากวันดังกล่าว - ผู้ให้กู้จะโอนสิทธิเรียกร้องในดอกเบี้ยให้แก่ผู้รับโอนหลังจากพ้นระยะเวลา 60 วันนับจากผู้ได้รับแบบ อ. 6 จากหน่วยงานราชการ | <ul style="list-style-type: none"> รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในอดีต และมีความจำเป็นเพื่อเสริมสภาพคล่องในการดำเนินธุรกิจขณะนั้น |

| ผู้กู้ | ผู้ให้กู้ | ประเภทรายการ | ยอดคงเหลือ 31 ธ.ค. 54 (ล้านบาท) | ยอดเพิ่ม ระหว่างงวด (ล้านบาท) | ยอดลด ระหว่างงวด (ล้านบาท) | ยอด คงเหลือ 31 ธ.ค. 55 (ล้านบาท) | ยอดเพิ่ม ระหว่างงวด (ล้านบาท) | ยอดลด ระหว่างงวด (ล้านบาท) | ยอด คงเหลือ 31 ธ.ค. 56 (ล้านบาท) | การกำหนดราคาและ เงื่อนไข | ความเห็น คณะ กรรมการตรวจสอบ |
|--------------------------------|-------------------------|------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|---|-------------------------------------|----------------------------------|---|---|---|
| เพชรวัน เพชทู และ เพชทรี | FPH | เงินกู้ยืม | - | - | - | - | - | - | - | <ul style="list-style-type: none"> เงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดที่สำคัญคือ - อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 14 ต่อปี - มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม - ไม่มีหลักประกัน ยอดเงินกู้ยืมที่ลดลงระหว่างงวด จำนวน 157.9 ล้านบาท นั้น เกิดขึ้นเมื่อวันที่ 11 ส.ค. 2554 จากการโอนหนี้ของ FPH ให้แก่ บริษัทฯ ผู้ให้กู้จะโอนสิทธิเรียกร้องในดอกเบี้ยให้แก่ผู้รับโอนหลังจากพ้นระยะเวลา 60 วันนับจากผู้กู้ได้รับแบบ อ. 6 จากหน่วยงานราชการ | <ul style="list-style-type: none"> รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในอดีตและมีความจำเป็นเพื่อเสริมสภาพคล่องในการดำเนินธุรกิจขณะนั้น |
| วายุแอลพี | นายสรพจน์ เดชะไกรศรี | เงินกู้ยืม | 54.0 | - | (54.0) | - | - | - | - | <ul style="list-style-type: none"> เงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดที่สำคัญคือ - อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8 - มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม - ไม่มีหลักประกัน - ได้ ชำระคืนเงินต้น และดอกเบี้ยแล้วทั้งหมดในปี 2555 | <ul style="list-style-type: none"> รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในอดีตและมีความจำเป็นเพื่อเสริมสภาพคล่องในการดำเนินธุรกิจขณะนั้น รายการที่เกิดขึ้นระหว่างงวดได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบแล้ว |
| | | ดอกเบี้ยค้างจ่าย | 8.1 | 3.7 | (11.8) | - | - | - | - | | |

| ผู้กู้ | ผู้ให้กู้ | ประเภทรายการ | ยอดคงเหลือ 31 ธ.ค. 54 (ล้านบาท) | ยอดเพิ่ม ระหว่างงวด (ล้านบาท) | ยอดลด ระหว่างงวด (ล้านบาท) | ยอด คงเหลือ 31 ธ.ค. 55 (ล้านบาท) | ยอดเพิ่ม ระหว่างงวด (ล้านบาท) | ยอดลด ระหว่างงวด (ล้านบาท) | ยอด คงเหลือ 31 ธ.ค. 56 (ล้านบาท) | การกำหนดราคาและ เงื่อนไข | ความเห็น คณะ กรรมการตรวจสอบ |
|-----------|-------------------------|------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|---|-------------------------------------|----------------------------------|---|--|--|
| วายุแอลพี | นายโชติพล เดชะไกรศรี | เงินกู้ยืม | 84.5 | - | (84.5) | - | - | - | - | <ul style="list-style-type: none"> เงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดที่สำคัญคือ - อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8 - มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม - ไม่มีหลักประกัน - ได้ชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยแล้วทั้งหมดในปี 2555 | <ul style="list-style-type: none"> รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในอดีตและมีความจำเป็นเพื่อเสริมสภาพคล่องในการดำเนินธุรกิจขณะนั้น รายการที่เกิดขึ้นระหว่างงวดได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทและได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบแล้ว |
| | | ดอกเบี้ยค้างจ่าย | 18.9 | 3.6 | (22.6) | - | - | - | - | | |
| วายุแอลพี | นายสุเมธ เดชะไกรศรี | เงินกู้ยืม | 39.0 | - | (39.0) | - | - | - | - | <ul style="list-style-type: none"> เงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดที่สำคัญคือ - อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8 - มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม - ไม่มีหลักประกัน - ได้ชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยแล้วทั้งหมดในปี 2555 | <ul style="list-style-type: none"> รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในอดีตและมีความจำเป็นเพื่อเสริมสภาพคล่องในการดำเนินธุรกิจขณะนั้น รายการที่เกิดขึ้นระหว่างงวดได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทและได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบแล้ว |
| | | ดอกเบี้ยค้างจ่าย | 13.9 | 1.7 | (15.6) | - | - | - | - | | |

| ผู้กู้ | ผู้ให้กู้ | ประเภทรายการ | ยอดคงเหลือ 31 ธ.ค. 54 (ล้านบาท) | ยอดเพิ่ม ระหว่างงวด (ล้านบาท) | ยอดลด ระหว่างงวด (ล้านบาท) | ยอด คงเหลือ 31 ธ.ค. 55 (ล้านบาท) | ยอดเพิ่ม ระหว่างงวด (ล้านบาท) | ยอดลด ระหว่างงวด (ล้านบาท) | ยอด คงเหลือ 31 ธ.ค. 56 (ล้านบาท) | การกำหนดราคาและ เงื่อนไข | ความเห็น คณะ กรรมการตรวจสอบ |
|-----------|-------------------------------|------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|---|-------------------------------------|----------------------------------|---|--|---|
| วายุแอลพี | นายวรวรรณ มาสินนท์ | เงินกู้ยืม | 30.0 | - | (30.0) | - | - | - | - | <ul style="list-style-type: none">เงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดที่สำคัญคือ- อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8- มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม- ไม่มีหลักประกัน- ได้ชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยแล้วทั้งหมดในปี 2555 | <ul style="list-style-type: none">รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในอดีตและมีความจำเป็นเพื่อเสริมสภาพคล่องในการดำเนินธุรกิจขณะนั้นรายการที่เกิดขึ้นระหว่างงวดได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทและได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบแล้ว |
| | | ดอกเบี้ยค้างจ่าย | 9.6 | 0.9 | (10.5) | - | - | - | - | | |
| วายุแอลพี | นายเกรียงไกร วิจิตรรัตนกิจ | จ่ายเงินกู้ยืม | 17.2 | - | (17.2) | - | - | - | - | <ul style="list-style-type: none">เงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดที่สำคัญคือ- อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8- มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม- ไม่มีหลักประกัน- ได้ชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยแล้วทั้งหมดในปี 2555 | <ul style="list-style-type: none">รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในอดีตและมีความจำเป็นเพื่อเสริมสภาพคล่องในการดำเนินธุรกิจขณะนั้นรายการที่เกิดขึ้นระหว่างงวดได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทและได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบแล้ว |
| | | ดอกเบี้ยค้างจ่าย | 5.4 | 0.5 | (5.9) | - | - | - | - | | |

| ผู้กู้ | ผู้ให้กู้ | ประเภทรายการ | ยอดคงเหลือ 31 ธ.ค. 54 (ล้านบาท) | ยอดเพิ่ม ระหว่างงวด (ล้านบาท) | ยอดลด ระหว่างงวด (ล้านบาท) | ยอด คงเหลือ 31 ธ.ค. 55 (ล้านบาท) | ยอดเพิ่ม ระหว่างงวด (ล้านบาท) | ยอดลด ระหว่างงวด (ล้านบาท) | ยอด คงเหลือ 31 ธ.ค. 56 (ล้านบาท) | การกำหนดราคาและ เงื่อนไข | ความเห็น คณะ กรรมการตรวจสอบ |
|-----------|-------------------------|------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|---|-------------------------------------|----------------------------------|---|--|--|
| วายุแอลพี | นางพิมพ์ วรรณประภา | เงินกู้ยืม | 12.8 | - | (12.8) | - | - | - | - | <ul style="list-style-type: none"> เงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดที่สำคัญคือ - อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8 - มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม - ไม่มีหลักประกัน - ได้ชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยแล้วทั้งหมดในปี 2555 | <ul style="list-style-type: none"> รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในอดีตและมีความจำเป็นเพื่อเสริมสภาพคล่องในการดำเนินธุรกิจขณะนั้น รายการที่เกิดขึ้นระหว่างงวดได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทและได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบแล้ว |
| | | ดอกเบี้ยค้างจ่าย | 3.7 | 0.4 | (4.1) | - | - | - | - | | |
| วายุแอลพี | นายสิภูมิ นาคนัตริย์ | เงินกู้ยืม | 8.6 | - | (8.6) | - | - | - | - | <ul style="list-style-type: none"> เงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดที่สำคัญคือ - อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8 - มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม - ไม่มีหลักประกัน - ได้ชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยแล้วทั้งหมดในปี 2555 | <ul style="list-style-type: none"> รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในอดีตและมีความจำเป็นเพื่อเสริมสภาพคล่องในการดำเนินธุรกิจขณะนั้น รายการที่เกิดขึ้นระหว่างงวดได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทและได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบแล้ว |
| | | ดอกเบี้ยค้างจ่าย | 3.1 | 0.3 | (3.4) | - | - | - | - | | |

| ผู้กู้ | ผู้ให้กู้ | ประเภทรายการ | ยอดคงเหลือ 31 ธ.ค. 54 (ล้านบาท) | ยอดเพิ่ม ระหว่างงวด (ล้านบาท) | ยอดลด ระหว่างงวด (ล้านบาท) | ยอด คงเหลือ 31 ธ.ค. 55 (ล้านบาท) | ยอดเพิ่ม ระหว่างงวด (ล้านบาท) | ยอดลด ระหว่างงวด (ล้านบาท) | ยอด คงเหลือ 31 ธ.ค. 56 (ล้านบาท) | การกำหนดราคาและ เงื่อนไข | ความเห็น คณะ กรรมการตรวจสอบ |
|-----------|----------------------|--------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|---|-------------------------------------|----------------------------------|---|---|--|
| วายุแอลพี | นายจุมพล เตชะไกรศรี | เงินกู้ยืม ดอกเบี้ยค้างจ่าย | 10.0 0.0 | 10.0 1.0 | (20.0) (1.0) | - - | - - | - - | - - | <ul style="list-style-type: none"> เงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดที่สำคัญคือ - อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8 - มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม - ไม่มีหลักประกัน - ได้ชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยแล้วทั้งหมดในปี 2555 | <ul style="list-style-type: none"> รายการที่เกิดขึ้นระหว่างงวดได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบแล้ว |
| บริษัท | นายสรพจน์ เตชะไกรศรี | เงินกู้ยืม ดอกเบี้ยค้างจ่าย | - - | 505.8 26.4 | - - | 505.8 26.4 | 27 18.1 | 532.8 44.5 | - - | <ul style="list-style-type: none"> เงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดที่สำคัญคือ - อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.075 - 7.275 - มีกำหนดชำระคืนเมื่อบริษัทได้รับเงินจากการเสนอขายหุ้นสามัญแก่ประชาชน - ไม่มีหลักประกัน - เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2556 บริษัท ได้รับเงินจากการเสนอขายหุ้นสามัญ จึงได้ชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยแล้วทั้งหมดเมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2556 | <ul style="list-style-type: none"> รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในอดีต และมีความจำเป็นเพื่อเสริมสภาพคล่องในการดำเนินธุรกิจ |

(5) รายการค้าประกันเงินกู้สถาบันการเงิน (ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2556)

บริษัท และบริษัทย่อย มีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน โดยมีกรรมการและผู้ที่เกี่ยวข้องเป็นผู้ค้าประกันเงินกู้ดังกล่าว ทั้งนี้บุคคลดังกล่าวไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมในการค้าประกันเงินกู้ให้กับบริษัท และบริษัทย่อย โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

| ผู้ค้าประกัน | ผู้ได้รับ วงเงินสินเชื่อ | ธนาคารที่ให้สินเชื่อ | วงเงินกู้ยืม (ล้านบาท) | วงเงินที่ใช้ไป (ล้านบาท) | รายละเอียดหลักทรัพย์ค้ำประกัน | ความเห็น คณะกรรมการตรวจสอบ |
|--|-----------------------------|---|---------------------------|-----------------------------|--|---|
| นายสรพจน์ เตชะไกรศรี และนายสุเมธ เตชะไกรศรี | บริษัท | ธนาคารนครหลวงไทย จำกัด (มหาชน) (ภายหลัง มีการควบรวมกิจการกับ ธนาคารธนชาติ จำกัด (มหาชน) และเปลี่ยน ชื่อเป็นธนาคาร ธนชาติ จำกัด (มหาชน)) | 80.0 | - | <ul style="list-style-type: none">ในวันที่ 28 ธ.ค. 2549 บริษัทได้เข้าทำสัญญาวงเงิน สินเชื่อ ในวันที่ 10 ก.ค. 2550 บริษัท ได้เข้าทำบันทึก ข้อตกลงแก้ไข/เพิ่มเติมสัญญาวงเงินสินเชื่อครั้งที่ 1 และ ในวันที่ 3 ก.ย. 2553 ได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงแก้ไข/เพิ่ม เติมสัญญาวงเงินสินเชื่อครั้งที่ 2 กับธนาคาร ธนชาติ จำกัด (มหาชน) (เดิมคือนครหลวงไทย จำกัด (มหาชน))เพื่อกู้ยืม เงินกู้เบิกเกินบัญชีจำนวน 20.0 ล้านบาท และเงินกู้ระยะ สั้นตามสัญญาตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 60.0 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท ซึ่งค้ำประกันโดยจดทะเบียนจำนองห้องชุดในโครงการ ไพค์สเลน จำนวน 23 ห้อง เนื้อที่รวม 1,277.3 ตารางเมตร โดยมีผู้ถือหุ้นและกรรมการประกอบด้วยนายสุเมธ เตชะไกรศรี และ นายสรพจน์ เตชะไกรศรี ค้ำประกันส่วนตัวบริษัทได้มีชำระคืนสินเชื่อคงเหลือและปลดจำนองห้องชุด 20/3 เมื่อวันที่ 5 ส.ค. 2556 | <ul style="list-style-type: none">รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในอดีต และเห็นว่าเป็นรายการที่มีความจำเป็น และเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจ ของบริษัท ทั้งนี้ไม่มีการคิดค่าธรรมเนียม ในการค้าประกันดังกล่าว |

การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ภาพรวมของการดำเนินธุรกิจและการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญ

ในปี 2556 มีการเปลี่ยนแปลงสำคัญเกิดขึ้นกับบริษัท อาทิ การเข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อเดือนกรกฎาคมที่ผ่านมา รวมทั้งการซื้อหุ้นคืนและรับโอนหนี้ของบริษัทย่อยทำให้สินทรัพย์รวม หนี้สินรวม และส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ นอกจากนี้ บริษัทฯ กำลังดำเนินการพัฒนาสังหาริมทรัพย์โครงการใหญ่ทั้ง 2 โครงการ ได้แก่ โครงการมหานคร และ โครงการมหาสมุทรหัวหิน และคาดว่าจะเปิดตัวโครงการห้องชุดพักอาศัยระดับลักซ์ชัวรี่ใหม่อีก 1 โครงการ ในปี 2557 นี้

ผลการดำเนินงานของปี 2556 สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและเฟอร์นิเจอร์จากโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเชส และโครงการไฟค์ส เลน รวม จำนวน 287.4 ล้านบาท และมีรายได้อื่นจำนวน 57.7 ล้านบาท รวมเป็นรายได้ทั้งหมด 345.1 ล้านบาท มีผลขาดทุนสุทธิ 841.0 ล้านบาท คิดเป็นอัตราขาดทุนสุทธิร้อยละ 243.7 ของรายได้รวม ซึ่งขาดทุนสุทธิจำนวน 841.0 ล้านบาทดังกล่าวเป็นการแบ่งปันผลขาดทุนสุทธิสำหรับส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่จำนวน 795.4 ล้านบาท และขาดทุนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจำนวน 45.6 ล้านบาท ซึ่งสาเหตุหลักเกิดจากผลขาดทุนสำหรับส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันโดยเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 ภายหลังจากการซื้อหุ้นและรับโอนหนี้ของกิจการที่ควบคุมร่วมกัน (บริษัทย่อยในปัจจุบัน) เพิ่มขึ้นจากเดิม 50% เป็นประมาณ 68% ทำให้บริษัทฯ ต้องรับรู้ขาดทุนจากการกลับรายการส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน - สุทธิ จำนวน 584.1 ล้านบาท อย่างไรก็ตามรายการส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจ เดิมเคยบันทึกไว้ในส่วนของเจ้าของตั้งแต่ปี 2554 ครั้งนี้เป็นเพียงการรับรู้รายการดังกล่าวในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเท่านั้น ดังนั้นรายการพิเศษดังกล่าวจึงมิใช่ขาดทุนจากการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทฯ และมีได้ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมลดลงแต่ประการใด

ในปี 2555 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและเฟอร์นิเจอร์จากโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเชส และโครงการไฟค์ส เลน รวมเป็นจำนวน 938.9 ล้านบาท และมีรายได้อื่นจำนวน 150.0 ล้านบาท รวมเป็นรายได้ทั้งหมด 1,088.9 ล้านบาท มีกำไรสุทธิ 41.6 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 3.8 ของรายได้รวม

รายละเอียดและความคืบหน้าในการก่อสร้างของโครงการอาคารพักอาศัยต่างๆ ณ 31 ธันวาคม 2556 มีดังนี้

| โครงการ | ดำเนินการโดย | มูลค่าโครงการโดยประมาณ | จำนวนห้องทั้งหมด | มูลค่าโครงการที่รับรู้รายได้แล้ว | | | ร้อยละความคืบหน้าในการก่อสร้าง | ปีที่เริ่ม/คาดว่าจะเริ่มรับรู้รายได้ |
|---|--------------|------------------------|------------------|----------------------------------|---------|--------|--------------------------------|--------------------------------------|
| | | | | จำนวนห้อง | ล้านบาท | ร้อยละ | | |
| โครงการไฟค์ส เลน | บริษัทฯ | 910.0 | 70 | 67 | 832.9 | 91.5 | 100 | 2549 |
| โครงการศาลาแดง เรสซิเดนเชส | วายแอลพี | 2,338.0 | 132 | 127 | 2,200.8 | 94.1 | 100 | 2554 |
| โครงการเดอะ ริชท์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเชส บางกอก | เพชฌู | 12,000.0 | 200 | - | - | - | 19.37 | 2558 |

สรุปผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

| งบแสดงฐานะการเงิน | งบการเงินรวม | | | |
|--|----------------|--------------|----------------|--------------|
| | 31 ธ.ค. 2555 | | 31 ธ.ค. 2556 | |
| | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| สินทรัพย์หมุนเวียน | | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 134.6 | 3.4 | 1,039.3 | 12.1 |
| ลูกหนี้การค้า | 0.3 | 0.0 | 13.3 | 0.2 |
| สินค้าคงเหลือ | 307.2 | 7.7 | 144.3 | 1.7 |
| โครงการรอส่งหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขาย | - | - | 278.5 | 3.2 |
| ลูกหนี้อื่นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน | 1.5 | 0.0 | 3.3 | 0.0 |
| ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน | 8.3 | 0.2 | 38.7 | 0.5 |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | 13.8 | 0.3 | 19.8 | 0.2 |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | 465.8 | 11.7 | 1,537.3 | 17.9 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | | | | |
| เงินฝากออมทรัพย์ที่มีข้อจำกัดในการใช้ | 61.1 | 1.5 | - | - |
| ดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย | 138.6 | 3.5 | - | - |
| เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่ผู้ถือหุ้นและบริษัทย่อย | 832.1 | 21.0 | - | - |
| เงินจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดิน | 52.1 | 1.3 | - | - |
| โครงการรอส่งหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขาย | 6.3 | 0.2 | - | - |
| ค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้รอการตัดบัญชี | 19.2 | 0.5 | - | - |
| สิทธิการเช่าที่ดิน - สุทธิ | 1,052.6 | 26.5 | 2,083.8 | 24.3 |
| เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสิทธิการเช่าที่ดิน | 51.4 | 1.3 | - | - |
| เงินจ่ายล่วงหน้าค่าการก่อสร้าง | 128.3 | 3.2 | 231.9 | 2.7 |
| งานระหว่างก่อสร้าง | 928.6 | 23.4 | 3,093.4 | 36.1 |
| ที่ดิน | - | - | 579.6 | 6.8 |
| หน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและอุปกรณ์ให้เช่า - สุทธิ | 26.2 | 0.7 | - | - |
| ส่วนปรับปรุงอาคาร อาคารแสดงห้องชุดตัวอย่างและอุปกรณ์ - สุทธิ | 101.7 | 2.6 | 144.0 | 1.7 |
| สินทรัพย์เพื่อให้เช่า - สุทธิ | - | - | 141.8 | 1.7 |
| ค่าความนิยม | - | - | 501.8 | 5.9 |
| สินทรัพย์เงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ | 106.6 | 2.7 | 259.6 | 3.0 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | 1.3 | 0.0 | 3.3 | 0.0 |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | 3,506.0 | 88.3 | 7,039.3 | 82.1 |
| รวมสินทรัพย์ | 3,971.8 | 100.0 | 8,576.6 | 100.0 |

| งบแสดงฐานะการเงิน | งบการเงินรวม | | | |
|--|----------------|-------------|----------------|-------------|
| | 31 ธ.ค. 2555 | | 31 ธ.ค. 2556 | |
| | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| หนี้สินหมุนเวียน | | | | |
| เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | 14.9 | 0.4 | 244.9 | 2.9 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น | - | - | 323.5 | 3.8 |
| เจ้าหนี้การค้า | 89.7 | 2.3 | 201.7 | 2.4 |
| เจ้าหนี้อื่นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | 0.4 | 0.0 | 0.6 | 0.0 |
| เจ้าหนี้อื่น | 4.7 | 0.1 | 2.6 | 0.0 |
| ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระในปี | 34.4 | 0.9 | - | - |
| ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 1.1 | 0.0 | 1.8 | 0.0 |
| เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า | 67.9 | 1.7 | 58.8 | 0.7 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย | 532.2 | 13.4 | - | - |
| ภาษีเงินได้ค้างจ่าย | 39.9 | 1.0 | 3.3 | 0.0 |
| เจ้าหนี้เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา | 8.7 | 0.2 | 20.7 | 0.2 |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย | 19.2 | 0.5 | 12.0 | 0.1 |
| ค่าก่อสร้างค้างจ่าย | 47.1 | 1.2 | 29.4 | 0.3 |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | 3.9 | 0.1 | 12.8 | 0.1 |
| รวมหนี้สินหมุนเวียน | 864.2 | 21.8 | 912.1 | 10.6 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียน | | | | |
| เงินมัดจำรับจากลูกค้า | 368.3 | 9.3 | 1,471.3 | 17.2 |
| เจ้าหนี้เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา | - | - | 19.2 | 0.2 |
| ค่าเผื่อผลเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีฟ้องร้อง | 9.5 | 0.2 | 9.6 | 0.1 |
| เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย | 1,488.6 | 37.5 | 2,320.8 | 27.1 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ | 340.9 | 8.6 | 1,685.5 | 19.7 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 5.1 | 0.1 | 7.6 | 0.1 |
| ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ | 1.9 | 0.0 | 2.6 | 0.0 |
| รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน | 2,214.4 | 55.8 | 5,516.7 | 64.3 |
| รวมหนี้สิน | 3,078.5 | 77.5 | 6,428.8 | 75.0 |

| งบแสดงฐานะการเงิน | งบการเงินรวม | | | |
|--|--------------|--------|--------------|--------|
| | 31 ธ.ค. 2555 | | 31 ธ.ค. 2556 | |
| | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| ส่วนของเจ้าของ | | | | |
| ทุนที่ออกและชำระแล้ว | 1,454.3 | 36.6 | 2,054.3 | 24.0 |
| ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ | - | - | 1,431.1 | 16.7 |
| ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน | (753.8) | (19.0) | (61.4) | (0.7) |
| กำไรสะสม - จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย | - | - | - | - |
| กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร | 7.0 | 0.2 | 15.6 | 0.2 |
| ส่วนของผูถือหุ้นบริษัทใหญ่ | 185.8 | 4.7 | (689.5) | (8.0) |
| ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | 893.2 | 22.5 | 2,750.1 | 32.1 |
| รวมส่วนของเจ้าของ | - | - | (602.3) | (7.0) |
| รวมหนี้สินและส่วนของเจ้าของ | 3,971.8 | 100.0 | 8,576.6 | 100.0 |

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (งบการเงินรวม) ณ วันที่ 31 ธันวาคม

| งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ | งบการเงินรวม | | | |
|--|----------------|-------------|----------------|----------------|
| | 31 ธ.ค. 2555 | | 31 ธ.ค. 2556 | |
| | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและเฟอร์นิเจอร์ | 938.9 | 86.2 | 287.4 | 83.3 |
| ต้นทุนขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและเฟอร์นิเจอร์ | (656.1) | (60.2) | (188.1) | (54.5) |
| กำไรขั้นต้น | 282.9 | 26.0 | 99.3 | 28.8 |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ | 1.9 | 0.2 | 3.9 | 1.1 |
| ดอกเบี้ยรับ | 104.4 | 9.6 | 32.3 | 9.3 |
| รายได้ค่าธรรมเนียมบริหาร | 30.0 | 2.8 | 15.0 | 4.3 |
| รายได้อื่น | 13.2 | 1.2 | 6.6 | 1.9 |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย | (65.7) | (6.0) | (186.6) | (54.1) |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | (121.9) | (11.2) | (119.0) | (34.5) |
| ค่าตอบแทนผู้บริหาร | (25.6) | (2.3) | (28.2) | (8.2) |
| กำไร(ขาดทุน)จากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ - สุทธิ | 0.5 | 0.0 | (0.9) | (0.3) |
| กำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษี | 219.6 | 20.2 | (177.7) | (51.5) |
| ต้นทุนทางการเงิน | (119.2) | (10.9) | (97.6) | (28.3) |
| กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษี | 100.4 | 9.2 | (275.3) | (79.8) |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ | (58.9) | (5.4) | 18.3 | 5.3 |
| กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด | 41.6 | 3.8 | (257.0) | (74.5) |
| กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น | | | | |
| กลับรายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าของเงินลงทุน | (0.0) | (0.0) | - | - |
| ขาดทุนจากการกลับรายการส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน - สุทธิ | - | - | (584.1) | (169.2) |
| กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด | 41.6 | 3.8 | (841.0) | (243.7) |
| การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด | | | | |
| ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ | 41.6 | 3.8 | (795.4) | (230.5) |
| ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน | - | - | (45.7) | (13.2) |
| กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด | 41.6 | 3.8 | (841.0) | (243.7) |
| การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด | | | | |
| ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ | 41.6 | 3.8 | (795.4) | (230.5) |
| ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน | - | - | (45.7) | (13.2) |
| กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด | 41.6 | 3.8 | (841.0) | (243.7) |
| กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ (บาท) | 0.029 | - | (0.387) | - |
| จำนวนหุ้นทั้งหมด ณ สิ้นงวด (ล้านหุ้น) | 1,454.3 | - | 2,054.3 | - |

งบกระแสเงินสด (งบการเงินรวม) สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม

| งบกระแสเงินสด | 31 ธ.ค. 2553 | 31 ธ.ค. 2554 | 31 ธ.ค. 2555 | 31 ธ.ค. 2556 |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | ล้านบาท | ล้านบาท | ล้านบาท | ล้านบาท |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน | (392.0) | 401.3 | 477.3 | (369.1) |
| เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน | (0.9) | (695.4) | (472.8) | (723.2) |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน | 394.1 | 522.1 | (148.4) | 1,993.2 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) - สุทธิ | 1.2 | 228.1 | (144.0) | 901.0 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด | 49.3 | 50.5 | 278.6 | 134.6 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด | 50.5 | 278.6 | 134.6 | 1,035.6 |

รายได้

รายได้หลัก

บริษัท มีรายได้หลักจากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและเฟอร์นิเจอร์ที่บริษัท ได้พัฒนา และจะสามารถรับรู้รายได้เมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์หรือโอนความเสี่ยงของหน่วยในอาคารชุดให้แก่ผู้ซื้อแล้ว

ในปี 2556 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัท มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อพักอาศัยให้กับลูกค้าโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส จำนวน 9 ยูนิต รวมมูลค่าห้องชุดและเฟอร์นิเจอร์จำนวน 245.1 ล้านบาท รวมมูลค่าของห้องชุดของโครงการที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าแล้วทั้งสิ้นคิดเป็นร้อยละ 94.1 ของมูลค่าโครงการ และมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อพักอาศัยให้ลูกค้าโครงการไพค์ส เลน อีกจำนวน 1 ยูนิต รวมมูลค่าห้องชุดและเฟอร์นิเจอร์จำนวน 42.9 ล้านบาท รวมมูลค่าของห้องชุดของโครงการที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าแล้วทั้งสิ้นคิดเป็นร้อยละ 91.5 ของมูลค่าโครงการ

ส่วนห้องชุดพักอาศัยโครงการ เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเซส บางกอก ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการมหานคร มีจำนวนห้องชุดเพื่อพักอาศัยที่ลูกค้าทำสัญญาจะซื้อจะขายสิทธิการเช่าแล้ว จำนวน 112 ยูนิต รวมพื้นที่ประมาณ 21,999.86 ตร.ม. คิดเป็นพื้นที่ร้อยละ 45.9 ของพื้นที่โครงการ

เมื่อเปรียบเทียบกับผลการดำเนินงานของปี 2555 บริษัท มีรายได้จากการขายห้องชุดพักอาศัย จำนวน 938.9 ล้านบาท ในขณะที่รายได้ในปี 2556 เป็นจำนวน 287.4 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 69.4 เนื่องจากในปี 2555 มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส เป็นจำนวนมาก ในขณะที่ปี 2556 นี้ บริษัท มีจำนวนหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและเฟอร์นิเจอร์คงเหลือน้อยลงตามสัดส่วนที่ลดลงของปริมาณลูกค้าที่ได้ทำสัญญาแล้ว และบริษัท กำลังอยู่ในช่วงการดำเนินการพัฒนาโครงการใหญ่ 2 โครงการ ได้แก่ โครงการมหานคร และ โครงการมหาสมุทร หัวหิน

ทั้งนี้ บริษัท คาดว่าจะรับรู้รายได้จากการขายของโครงการมหาสมุทร หัวหิน และโครงการเดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเซส บางกอก เมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและพร้อมที่จะโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จและพร้อมโอนประมาณปี 2558 เป็นต้นไป

รายได้อื่น

บริษัท มีรายได้อื่นๆ ที่เกี่ยวเนื่องกัน เช่น รายได้จากการให้เช่าห้องชุดเพื่อพักอาศัยพร้อมเฟอร์นิเจอร์ตกแต่งและอุปกรณ์ รวมทั้งรายได้จากดอกเบี้ยรับค่าบริหารงาน กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ เป็นต้น

ในปี 2556 บริษัท มีรายได้จากการค่าเช่าอุปกรณ์ เฟอร์นิเจอร์และพื้นที่จากบริษัทย่อย รวมจำนวน 3.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 105.3 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2555 จำนวน 1.9 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทย่อยได้ส่งมอบพื้นที่บางส่วนให้กับผู้เช่าพื้นที่ในสวนอาคาร ริเทล คิวบ์ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการมหานครเรียบร้อยแล้ว และผู้เช่าได้เข้ามาดำเนินการตกแต่งร้านค้าเพื่อเปิดให้บริการในปี 2557

ต้นทุน ค่าใช้จ่าย และกำไร

ต้นทุนขาย

บริษัทฯ มีต้นทุนขายของห้องชุดพักอาศัยโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส จำนวน 162.9 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 66.5 ของรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและเฟอร์นิเจอร์ ในปี 2556 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 ซึ่งต้นทุนขายในปี 2556 นี้ลดลงจากปี 2555 ซึ่งมีต้นทุนขายของห้องชุดพักอาศัยโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส จำนวน 641.5 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 70.2 ของรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและเฟอร์นิเจอร์

และมีต้นทุนขายของห้องชุดพักอาศัยโครงการไฟค์ส เลน จำนวน 25.2 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 59.6 ของรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและเฟอร์นิเจอร์ ในปี 2556 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 ซึ่งต้นทุนขายในปี 2556 นี้เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปี 2555 ซึ่งมีต้นทุนขายของห้องชุดพักอาศัยโครงการไฟค์ส เลน จำนวน 14.5 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 59.2 ของรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและเฟอร์นิเจอร์

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในปี 2555 และ 2556 จำนวน 213.2 ล้านบาท และ 333.7 ล้านบาท ตามลำดับ ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในปี 2556 ที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าร้อยละ 56.5 สาเหตุหลักมาจากแผนการตลาดเพื่อประชาสัมพันธ์กระตุ้นยอดขายและค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับโครงการมหานคร ซึ่งมีห้องชุดพักอาศัยระดับซูเปอร์ลักซ์วี โครงการ เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเซส บางกอก ทำให้อัตราส่วนของมูลค่าที่ทำสัญญาแล้วเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 2,424.8 ล้านบาท รวมทั้งมีการเปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่อีกแห่ง คือ โครงการมหาสมุทร หัวหิน เมื่อกลางปี 2556 ที่ผ่านมา

โดยในปี 2555 มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจำนวน 213.2 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายหลักประกอบด้วยค่าใช้จ่ายทางการตลาดและการขายจำนวน 65.7 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายผลตอบแทนผู้บริหารจำนวน 25.6 ล้านบาท ภาษีธุรกิจเฉพาะและภาษีโอนห้องชุดของโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส และโครงการไฟค์ส เลน รวมจำนวน 40.7 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายทางการบริหารอื่นๆ จำนวน 81.2 ล้านบาท

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารประจำปี 2556 สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 333.7 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายหลักประกอบด้วยค่าใช้จ่ายทางการตลาดและการขายจำนวน 186.6 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายผลตอบแทนผู้บริหารจำนวน 28.2 ล้านบาท และภาษีธุรกิจเฉพาะและภาษีโอนห้องชุดของโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส จำนวน 10.0 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายทางการบริหารอื่นๆ จำนวน 108.9 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงิน

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงินในปี 2555 และ 2556 จำนวน 119.2 ล้านบาท และ 97.6 ล้านบาท ตามลำดับ ต้นทุนทางการเงินในปี 2556 ที่ลดลงจำนวน 21.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 18.1 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เนื่องจากมีการลดจำนวนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสำหรับการพัฒนาโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส และยังได้รับเงินจากการระดมทุนในการนำบริษัทฯ เข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อนำไปซื้อเงินลงทุนซึ่งประกอบด้วยหุ้นและหนี้เงินกู้ยืมของโครงการมหานครจากบริษัท โอบีซี ไทยแลนด์ แอลทีดี และ บริษัท โอดีเจ โฮลดิ้งส์ จำกัด

ในปี 2555 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายทางการเงินจำนวน 119.2 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นสัดส่วนค่าใช้จ่ายทางการเงินของโครงการมหานคร ร้อยละ 62.0 เป็นสัดส่วนค่าใช้จ่ายทางการเงินของบริษัทฯ ร้อยละ 25.8 และเป็นสัดส่วนค่าใช้จ่ายทางการเงินของโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส ร้อยละ 12.1

ในปี 2556 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายทางการเงินจำนวน 97.6 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นสัดส่วนค่าใช้จ่ายทางการเงินของโครงการมหานคร ร้อยละ 49.5 เป็นสัดส่วนค่าใช้จ่ายทางการเงินของบริษัทฯ ร้อยละ 43.3 และเป็นสัดส่วนค่าใช้จ่ายทางการเงินของโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส ร้อยละ 7.2

กำไรขั้นต้น และกำไร (ขาดทุน) สุทธิ

ในปี 2555 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจำนวน 282.9 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 30.1 จากการรับรู้รายได้จากการขายของโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส และโครงการไฟค์ส เลน บริษัทฯ มีกำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ จำนวน 219.6 ล้านบาท และมีผลกำไรประจำปี จำนวน 41.6 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 3.8

ในปี 2556 สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจำนวน 99.3 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 34.5 จากการรับรู้รายได้จากการขายห้องชุดพักอาศัยและเฟอร์นิเจอร์ของโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส และโครงการไฟค์ส เลน บริษัทฯ มีผลขาดทุนก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ จำนวน 177.7 ล้าน และมีผลขาดทุนประจำปีจากการแบ่งปันผลขาดทุนส่วนที่เป็นของบริษัทฯใหญ่จำนวน 795.4 ล้านบาท คิดเป็นอัตราขาดทุนสุทธิร้อยละ 243.7

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ผลจากการซื้อหุ้นคืนและรับโอนหนี้ของบริษัทย่อยทำให้สินทรัพย์รวม หนี้สินรวม และส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ จะเห็นได้จากงบแสดงฐานะการเงินว่า สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 8,576.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 115.9 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2555 จำนวน 3,971.8 ล้านบาท หนี้สินรวมเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 6,428.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 108.8 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2555 จำนวน 3,078.5 ล้านบาท และส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ก็เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 2,750.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 207.9 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2555 จำนวน 893.2 ล้านบาท

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ซื้อที่ดินเพิ่มเพื่อพัฒนาโครงการมหาสมุทร หัวหิน มูลค่าโครงการประมาณ 3,280 ล้านบาท (ไม่รวมมูลค่าในส่วนของคนตรี คลับ) (โดยรายการของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นมา ได้แก่ โครงการก่อสร้างหิมาทรียระหว่างพัฒนาเพื่อขาย จำนวน 278.5 ล้านบาท ที่ดิน (โครงการมหานครและโครงการมหาสมุทร หัวหิน) รวมจำนวน 579.6 ล้านบาท และส่วนของคนตรี คลับ (Fixed asset-sport club) จำนวน 101.3 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2555 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 3,971.8 ล้านบาท สินทรัพย์หลักประกอบด้วย สิทธิการเช่าที่ดินของโครงการมหานคร จำนวน 1,052.6 ล้านบาท งานระหว่างก่อสร้างของโครงการมหานครจำนวน 928.6 ล้านบาท เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยจำนวน 832.1 ล้านบาท และสินค้าคงเหลือของโครงการศาลาแดง เรสซิเดนซ์ โครงการไฟค์ส เลน และที่ดินที่ถือไว้เพื่อขายรวมจำนวน 307.2 ล้านบาท โดยสินทรัพย์หลักดังกล่าวคิดเป็นสัดส่วนของสินทรัพย์รวมร้อยละ 78.6

ณ สิ้นปี 2556 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 8,576.6 ล้านบาท สินทรัพย์หลักประกอบด้วย สิทธิการเช่าที่ดินของโครงการมหานคร จำนวน 2,083.8 ล้านบาท งานระหว่างก่อสร้างของโครงการมหานครจำนวน 3,093.4 ล้านบาท โครงการก่อสร้างหิมาทรียระหว่างพัฒนาเพื่อขายของโครงการมหาสมุทรจำนวน 278.5 ล้านบาท และสินค้าคงเหลือของโครงการศาลาแดง เรสซิเดนซ์ โครงการไฟค์ส เลน จำนวน 144.3 ล้านบาท และสินทรัพย์เพื่อให้เช่าจำนวน 141.8 ล้านบาท โดยสินทรัพย์หลักดังกล่าวคิดเป็นสัดส่วนของสินทรัพย์รวมร้อยละ 66.9

สิทธิการเช่าที่ดินและเงินจ่ายล่วงหน้าค่าสิทธิการเช่าที่ดิน

ณ สิ้นปี 2555 และ ณ สิ้นปี 2556 มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินของโครงการมหานครสุทธิจำนวน 1,052.6 ล้านบาท (ซึ่งเป็นมูลค่าที่แบ่งตามสัดส่วนการลงทุนของกิจการร่วมลงทุน) และจำนวน 2,083.8 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ ตามรายงานการประเมินราคาโดยบริษัทผู้ประเมินราคาอิสระแห่งหนึ่งซึ่งประเมินไว้เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2555 สิทธิการเช่าดังกล่าวมีมูลค่าจำนวน 2,822.0 ล้านบาท (คิดเป็นมูลค่า 1,411.0 ล้านบาท ตามสัดส่วนการลงทุนของกิจการร่วมลงทุน) สำหรับระยะเวลาภายใต้สิทธิการเช่าคงเหลือ 99 ปี

ในปี 2555 กิจการที่ควบคุมร่วมกัน (ปัจจุบันเป็นบริษัทย่อย) ได้มีการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเพิ่มเติมสำหรับการก่อสร้างอาคารจอดรถ โดย ณ สิ้นปี 2555 กิจการที่ควบคุมร่วมกัน (ปัจจุบันเป็นบริษัทย่อย) มีการชำระค่าใช้จ่ายทุนดังกล่าวไว้แล้วจำนวน 102.7 ล้านบาท บริษัทฯ รับรู้ต้นทุนในส่วนนี้จำนวน 51.4 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2556 บริษัทย่อยได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและเงินจ่ายล่วงหน้าค่าสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวเป็นต้นทุนค่าที่ดิน

ในปี 2556 ที่ดินส่วนเพิ่มสำหรับสร้างอาคารจอดรถได้โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ย่อยแล้ว และบันทึกค่าที่ดินและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ไว้เป็น “ที่ดิน” จำนวนเงินรวม 308.6 ล้านบาท ไว้ในงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

รายละเอียดสิทธิการเช่าที่ดิน และเงินจ่ายล่วงหน้าค่าสิทธิการเช่าที่ดิน ณ สิ้นงวดต่างๆ มีดังนี้

| หน่วย : ล้านบาท | 2555 | 2556 |
|---|---------|---------|
| สิทธิการเช่าที่ดิน-ราคาทุน | 2,207.2 | 2,207.2 |
| สิทธิการเช่าที่ดินตัดจำหน่ายสะสม (บันทึกเป็นค่าใช้จ่าย) | (69.8) | (75.3) |
| สิทธิการเช่าที่ดินตัดจำหน่ายสะสม (บันทึกเป็นต้นทุนงานระหว่างก่อสร้าง) | (32.2) | (48.1) |
| สิทธิการเช่าที่ดิน-สุทธิ | 2,105.2 | 2,083.8 |
| จำนวนที่แสดงในงบการเงิน | 1,052.6 | 2,083.8 |
| เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสิทธิการเช่าที่ดินเพื่อใช้เป็นี่จอดรถ | 102.7 | - |
| จำนวนที่แสดงในงบการเงิน | 51.4 | - |

โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขาย และงานระหว่างก่อสร้าง

ปัจจุบัน บริษัทฯ มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการดำเนินการพัฒนา 2 โครงการ คือ โครงการมหานคร และ โครงการมหาสมุทร หัวหิน และมีอีก 1 โครงการที่กำลังเตรียมการพัฒนาเร็วๆ นี้

หลังจากพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เสร็จสิ้นไปแล้ว 2 โครงการ ได้แก่ โครงการไฟค์ส เลน (ก่อสร้างในปี 2547 – 2549) และ โครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส (ก่อสร้างในปี 2551 – 2554) บริษัทฯ ได้ทำการโอนการบันทึกมูลค่าการก่อสร้างดังกล่าวไปเป็นรายการสินค้าคงเหลือปี 2555 และ 2556 เป็นจำนวน 307.2 และ 144.3 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับโครงการมหานครได้มีการทยอยการเบิกจ่ายงบประมาณค่าใช้จ่ายทุน โดยปัจจุบัน การก่อสร้างอาคารสำนักงานขาย ห้องตัวอย่าง และการก่อสร้างงานเสาเข็มของอาคารหลักและอาคารศูนย์การค้าได้เสร็จสิ้นเรียบร้อยแล้ว ความคืบหน้าของการก่อสร้างโครงการมหานคร ณ สิ้นปีต่างๆ สรุปได้ ดังนี้

| หน่วย : ล้านบาท | 2555 | 2556 |
|---|---------|---------|
| งานระหว่างก่อสร้าง – โครงการมหานคร | 1,978.2 | 3,265.2 |
| หัก รายการระหว่างกัน | (60.5) | (171.8) |
| งานระหว่างก่อสร้างหลังหักรายการระหว่างกัน | 1,917.1 | 3,093.4 |
| จำนวนที่แสดงในงบการเงิน | 928.6 | 3,093.4 |

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยและดอกเบี้ยค้างรับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มีเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยจำนวน 2,944.2 ล้านบาท แต่เนื่องจากผลของการซื้อหุ้นคืนทำให้มีการตัดรายการระหว่างกันทั้งจำนวนเมื่อแสดงในงบการเงินรวม

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยและดอกเบี้ยค้างรับสำหรับโครงการมหานคร สรุปได้ดังนี้

| หน่วย : ล้านบาท | 2555 | 2556 |
|--|---------|---------|
| เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยต้นงวด | 1,264.3 | 1,664.3 |
| เพิ่ม (ลด) ระหว่างงวด | 400.0 | 1,279.9 |
| เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยสิ้นงวด | 1,664.3 | 2,944.2 |
| จำนวนที่แสดงในงบการเงิน | 832.1 | - |
| ดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อยต้นงวด | 70.3 | 277.1 |
| เพิ่ม (ลด) ระหว่างงวด | 206.8 | 439.8 |
| ดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อยสิ้นงวด | 277.1 | 717.0 |
| จำนวนที่แสดงในงบการเงิน | 138.6 | - |

สินค้าคงเหลือ

ณ สิ้นปี 2555 บริษัทฯ มีสินค้าคงเหลือจำนวน 307.2 ล้านบาท ประกอบด้วยอาคารพักอาศัยที่พร้อมจำหน่ายและโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า ได้แก่ ห้องชุดของโครงการไฟค์ส เลน จำนวน 4 หน่วย และห้องชุดของโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส จำนวน 14 หน่วย รวมจำนวน 289.0 ล้านบาท ที่ดินถือไว้เพื่อขายจำนวน 14.2 ล้านบาท และเฟอร์นิเจอร์เพื่อขายจำนวน 4.0 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2556 บริษัทฯ มีสินค้าคงเหลือจำนวน 144.3 ล้านบาท ประกอบด้วยอาคารพักอาศัยที่พร้อมจำหน่ายและโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า ได้แก่ ห้องชุดของโครงการไฟค์ส เลน จำนวน 3 หน่วย พื้นที่รวม 951.69 ตร.ม. มูลค่ารวมจำนวน 59.1 ล้านบาท และห้องชุดของโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส จำนวน 5 หน่วย พื้นที่รวม 689.11 ตร.ม. มูลค่ารวมจำนวน 82.5 ล้านบาท

แหล่งที่มาของเงินทุน

หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2555 และ 2556 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 3,078.5 ล้านบาท 6,428.8 ล้านบาท ตามลำดับ หนี้สินหลักประกอบด้วยเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจำนวน 1,488.6 ล้านบาท และ 2,320.8 ล้านบาท ตามลำดับ เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอกจำนวน 390.2 ล้านบาท และ 2,253.9 ล้านบาท ตามลำดับ และเงินรับล่วงหน้าและเงินมัดจำจากลูกค้ารวมจำนวน 436.2 ล้านบาท และ 1,530.1 ล้านบาท ตามลำดับ หนี้สินหลักดังกล่าวคิดเป็นสัดส่วนของหนี้สินรวมร้อยละ 75.2 และร้อยละ 95.0 ตามลำดับ

ในปี 2556 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจำนวน 2,320.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 55.9 สาเหตุหลักเนื่องจากผลของการรวบรวมงบการเงินหลังการซื้อหุ้นคืน

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอก

ณ สิ้นปี 2556 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอกจำนวน 2,253.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 477.6 จากงวดสิ้นปี 2555 จำนวน 390.2 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการที่บริษัทฯ อยู่ในช่วงระหว่างการพัฒนาโครงการมหานคร รวมทั้งการจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการมหาสมุทร ห้วยหิน ส่งผลให้มีหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเป็นจำนวนมากขึ้น ประกอบกับผลของการรวบรวมงบการเงินหลังการซื้อหุ้นคืน

เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า และเงินมัดจำจากลูกค้า

รายละเอียดเงินรับล่วงหน้าและเงินมัดจำจากลูกค้าแยกรายโครงการ ณ สิ้นงวดต่างๆ มีดังนี้

| หน่วย : ล้านบาท | 2555 | 2556 |
|--------------------------|-------|---------|
| เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า | 67.9 | 58.8 |
| เงินมัดจำจากลูกค้า | 368.3 | 1,471.3 |

ณ สิ้นปี 2556 บริษัทฯ มีเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 58.8 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 13.4 จากปีก่อน จำนวน 67.9 ล้านบาท สืบเนื่องจากปี 2555 มีการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการศาลาแดง เรสซิเดนซ์ และห้องชุดโครงการไฟค์ส เลน ให้แก่ผู้ซื้อ เป็นจำนวนมาก อย่างไรก็ตาม ในปี 2556 บริษัทฯ ได้รับเงินมัดจำจากลูกค้าที่ซื้อห้องชุดพักอาศัยโครงการเดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนซ์ บางกอก จำนวน 1,471.3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 299.5 จากงวดสิ้นปี 2555 จำนวน 368.3 ล้านบาท เนื่องจากมีลูกค้าทำสัญญาเพิ่มมากขึ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นปี 2556 มีส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ จำนวน 2,750.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 207.9 เมื่อเทียบกับปี 2555 จำนวน 893.2 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ ได้ทำการขายหุ้นเพิ่มทุนแก่ประชาชนทั่วไป 600 ล้านหุ้น ราคาหุ้นละ 1 บาท ทำให้ส่วนทุนเพิ่มขึ้น 600 ล้านบาท และมีส่วนเกินมูลค่าหุ้นเกิดขึ้น 1,431.1 ล้านบาท และมีผลทุนสะสมเพิ่มขึ้น 875.3 ล้านบาทจากการขาดทุนจากการกลบรายการส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันสุทธิ 584.1 ล้านบาท

ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

ณ สิ้นปี 2555 และ ณ สิ้นปี 2556 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่ 3.4 เท่า และ 3.0 เท่า ตามลำดับ โดยหนี้สินของบริษัทฯ ประกอบไปด้วยหนี้ที่ไม่มีความเสี่ยงในการชำระคืน ได้แก่ เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 58.8 ล้านบาท เงินมัดจำจากลูกค้าจำนวน 1,471.3 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากผู้ถือหุ้นจำนวน 2,320.8 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 59.9 จากหนี้สินทั้งหมด ดังนั้นหากพิจารณาเฉพาะหนี้สินจากแหล่งเงินทุกภายนอก อันได้แก่ อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2555 และ ณ สิ้นปี 2556 อยู่ที่ 0.4 เท่า และ 1.0 เท่า ตามลำดับ ทั้งนี้ อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงเนื่องจากบริษัทฯ มีการเพิ่มทุนจาก IPO ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นโดยรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2555 จาก 893.2 ล้านบาท เป็น 2,147.7 ล้านบาท ในปี 2556 แต่อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากเงินกู้ยืมเพื่อลงทุนในโครงการมหานครอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ อัตราส่วนดังกล่าวไม่มีแนวโน้มลดลงในอนาคตอันใกล้เนื่องจากบริษัทฯ ยังอยู่ในช่วงของการพัฒนาโครงการมหานครและยังคงต้องใช้เงินทุนในการพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่อง

อย่างไรก็ตาม ถึงแม้ว่าบริษัทฯ จะมีหนี้สินที่มีดอกเบี้ยและดอกเบี้ยค้างจ่ายรวมจำนวนทั้งสิ้น 4,574.7 ล้านบาท แต่บริษัทฯ มีภาระในช่วงการพัฒนาโครงการมหานครเพียงการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยของสถาบันการเงินจำนวน 2,253.9 ล้านบาทเท่านั้น เนื่องจากหนี้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเมื่อบริษัทฯ ย่อยมีกระแสเงินสดรับสุทธิแล้ว โดยทั้งนี้ อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นจะลดลงเมื่อบริษัทฯ มีการชำระคืนเงินกู้ยืมด้วยกระแสเงินสดที่ได้จากการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของโครงการมหานครเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2558 โดยประมาณ

สภาพคล่อง

ในปี 2555 บริษัทฯ มีเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 477.3 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส และไฟลด์ เลน ส่งผลให้สินค้าคงเหลือลดลงจำนวน 616.9 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของงานระหว่างก่อสร้างโครงการมหานครจำนวน 136.1 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของเงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้าง/ค่าสิทธิการเช่ารวมจำนวน 118.3 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทฯ มีเงินสดใช้ไปในกิจการลงทุนจำนวน 472.8 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อยเพิ่มเติมจำนวน 200.0 ล้านบาท การลงทุนในงานระหว่างก่อสร้างเพิ่มเติมอีก 142.0 ล้านบาท และเงินจ่ายล่วงหน้าเพื่อซื้อที่ดิน/ค่าสิทธิการเช่าที่ดิน/ค่างานก่อสร้าง รวมจำนวน 112.8 ล้านบาท บริษัทฯ มีเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 148.4 ล้านบาท สืบเนื่องจากการชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและผู้ถือหุ้นจำนวน 663.4 ล้านบาท และได้มีการกู้ยืมเงินระยะสั้นจากผู้ถือหุ้นเพิ่มเติมจำนวน 505.8 ล้านบาท

อัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทฯ สำหรับปี 2556 อยู่ที่ 1.7 เท่า จากเดิมในปี 2555 อยู่ที่ 0.5 เท่า สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินสดที่มาจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและเงินที่ได้จากการ IPO สำหรับใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน ทำให้สินทรัพย์หมุนเวียนซึ่งใช้ในการคำนวณอัตราส่วนดังกล่าวเพิ่มขึ้น

ณ สิ้นปี 2556 บริษัทฯ มีเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงาน 369.1 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากเงินรับล่วงหน้าและเงินมัดจำรับจากลูกค้า 417.1 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของงานระหว่างก่อสร้างและโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขายจำนวน 661.9 ล้านบาท และภาษีจ่ายจำนวน 53.1 ล้านบาท

ทั้งนี้ ปี 2556 บริษัทฯ มีเงินสดใช้ไปในกิจการลงทุนจำนวน 723.2 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากผลกระทบกระแสเงินสดจากเงินลงทุนในหุ้นทุนของบริษัทย่อยเพิ่มเติม 247.8 ล้านบาท จ่ายค่าซื้อที่ดิน/ค่างานก่อสร้างรวมจำนวน 984.1 ล้านบาท และเงินฝากออมทรัพย์ที่มีข้อจำกัดในการใช้ลดลง (เพิ่มขึ้น) 78.6 ล้านบาท

คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี ปี 2556

คำตอบแทนการสอบทานงบการเงินระหว่างกาลและการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดบัญชีปี 2556 สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ของบริษัทฯ และ บริษัทย่อย เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 3.4 ล้านบาท

ปัจจัยและอิทธิพลที่อาจมีผลต่อการดำเนินงาน หรือฐานะการเงินในอนาคต

ภาวะเศรษฐกิจภายใน และภายนอกประเทศ

วิกฤตการณ์การเมืองไทยที่เกิดขึ้นในระหว่างปี 2556 จนถึงปัจจุบันได้ส่งผลกระทบในเชิงเศรษฐกิจและการลงทุนในประเทศเป็นอย่างมาก ทั้งธุรกิจการท่องเที่ยวและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทำให้นักลงทุนชาวไทยและชาวต่างชาติชะลอการตัดสินใจและระมัดระวังการใช้จ่ายใช้สอยของผู้บริโภคที่อาจส่งผลกระทบต่อยอดขายของโครงการอาคารพักอาศัยและโครงการให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้าของบริษัทย่อยที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้รับข้อมูลทางการตลาดซึ่งชี้ให้เห็นอย่างชัดเจนว่าแนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ระดับไฮเอนด์ยังเติบโตได้อย่างต่อเนื่อง เนื่องจากมีจำนวนโครงการอสังหาริมทรัพย์ระดับไฮเอนด์เพียงไม่กี่ราย ในขณะที่แนวโน้มความต้องการของลูกค้าในระดับนี้ยังคงมีอยู่อย่างสม่ำเสมอ และเนื่องจากค่าเงินบาทที่อ่อนตัวลงส่งผลให้ลูกค้าชาวต่างชาติมีความสนใจและมีแรงซื้อมากขึ้น เพราะสามารถซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์ระดับไฮเอนด์ในราคาที่ดีขึ้น ทั้งนี้การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ระดับไฮเอนด์มักจะได้รับผลกระทบจากความผันผวนทางเศรษฐกิจรวมทั้งปัจจัยภายนอกน้อยกว่าธุรกิจภาคอื่นๆ

ความสามารถในการทำกำไรของโครงการมหานครและโครงการมหาสมุทร

บริษัทฯ วางเป้าหมายในการขายห้องชุดพักอาศัยระดับซูเปอร์ลักซ์วรี “โครงการเดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเซส บางกอก” (The Ritz-Carlton Residences Bangkok) ให้ได้ร้อยละ 70 ในปี 2557 และจะเริ่มเปิดตัวโครงการวิลล่าตากอากาศระดับลักซ์วรี “โครงการมหาสมุทร หัวหิน” ในปีเดียวกัน ซึ่งขณะนี้ได้เริ่มมีความคืบหน้าในการก่อสร้างทั้ง 2 โครงการมากขึ้นตามแผนงานที่กำหนดไว้ โดยบริษัทฯ คาดว่าจะเริ่มรับรู้รายได้ภายหลังจากการก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณปี 2558 เป็นต้นไป อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ คาดว่าโครงการมหานครจะยังประสบผลการดำเนินงานขาดทุนไม่สามารถทำกำไรได้ในช่วงปี 2556 – 2557 และอาจจะยังไม่สามารถจ่ายเงินปันผลในช่วงเวลาดังกล่าวได้

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบได้รับการแต่งตั้งขึ้นตามมติของคณะกรรมการของบริษัทฯ ให้มีบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบในการสอบทานรายงานทางการเงิน โดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และการตรวจสอบภายใน รวมทั้งการส่งเสริมและผลักดันให้บริษัทฯ ปฏิบัติตามข้อพึงปฏิบัติที่ดีของบริษัทจดทะเบียน เพื่อให้บริษัทฯ มีการกำกับดูแลกิจการที่ดี การบริหารความเสี่ยง และระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล

คณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน คือ นางลัดดา ศิริวัฒนาโกศล เป็นประธานกรรมการตรวจสอบ นายประเสริฐ ภัทรดิลก และนางสาวเบญจพร ไพรสวรรณา เป็นกรรมการตรวจสอบ

ในปี 2556 คณะกรรมการตรวจสอบได้จัดให้มีการประชุม จำนวน 7 ครั้ง โดยมีการพิจารณาเรื่องสำคัญๆ พร้อมความเห็นสรุปได้ดังนี้

- **สอบทานงบการเงินรายไตรมาส และงบการเงินประจำปี 2556**

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานงบการเงินร่วมกับฝ่ายบริหารและผู้สอบบัญชี ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่ารายงานทางการเงินรายการบัญชีกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ได้จัดทำขึ้นอย่างถูกต้อง มีความเหมาะสมเพียงพอ เชื่อถือได้ และเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป

- **สอบทานและประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน**

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานระบบควบคุมภายในร่วมกับหน่วยงานตรวจสอบภายในทุกไตรมาส และเห็นว่าบริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอ โดยสร้างความมั่นใจได้อย่างสมเหตุสมผลว่า บริษัทฯ สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ทั้งในด้านของควมมีประสิทธิภาพและประสิทธิภาพในการดำเนินงานความเชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินและการปฏิบัติตามกฎระเบียบและนโยบายบริษัท

- **สอบทานการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ**

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานการปฏิบัติตามกฎหมายร่วมกับฝ่ายกฎหมาย หน่วยงานกำกับดูแล และหน่วยงานตรวจสอบภายในแล้ว ไม่พบประเด็นใดที่เป็นสาระสำคัญที่แสดงว่าบริษัทฯ มีการปฏิบัติที่ขัดต่อกฎหมาย ระเบียบและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

- **การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน**

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกันที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และเห็นว่าเป็นรายการจริงทางการเงิน คำอันเป็นธุรกิจปกติทั่วไป มีการเปิดเผยรายการที่เกี่ยวข้องกันในการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงินไว้อย่างเพียงพอเหมาะสม เป็นไปตามข้อกำหนดและแนวทางปฏิบัติที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ

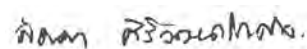
- **ความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี**

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาจากคุณสมบัติ ความรู้ทางด้านธุรกิจและประสบการณ์ ตลอดจนความเหมาะสมของค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี และมีความเห็นว่า ผู้สอบบัญชี ของบริษัท เบเคอร์ ทิลลี ออดิท แอนด์ แอดไวเซอร์รี่ เซอร์วิส (ประเทศไทย) จำกัด มีความเป็นอิสระและได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความเหมาะสมตามมาตรฐานการประกอบวิชาชีพการสอบบัญชี

- การกำกับดูแลกิจการที่ดี

คณะกรรมการบริษัท และผู้บริหารให้ความสำคัญในการบริหารงานตามหลักการของการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยมุ่งเน้นให้มีการควบคุมดูแลการปฏิบัติงานให้มีประสิทธิภาพมากขึ้นเพื่อให้เกิดความโปร่งใส และมีจริยธรรม ก่อให้เกิดความเชื่อมั่นแก่ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุนและผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย

สรุปในภาพรวมแล้ว คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ตามขอบเขต หน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทด้วยความรอบคอบและเป็นอิสระ คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าบริษัท มีการรายงานข้อมูลทางการเงินอย่างถูกต้อง มีการดำเนินงานภายใต้ระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพมีการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิผล มีการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท มีการเปิดเผยรายการที่เกี่ยวข้องกันอย่างเหมาะสม และมีการปฏิบัติงานที่สอดคล้องกับระบบการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างเพียงพอ โปร่งใส และเชื่อถือได้



นางลัดดา ศิริวัฒนาโกศล
ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นของบริษัท เพช ดีเวลลอปเมนต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เพช ดีเวลลอปเมนต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท เพช ดีเวลลอปเมนต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและ งบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่นๆ

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติงานตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน วิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าว ผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนองบการเงินโดยถูกต้องตามที่ควรของกิจการ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกิจการ การตรวจสอบรวมถึงการประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีที่จัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร รวมทั้งการประเมินการนำเสนองบการเงินโดยรวม

ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เพช ดีเวลลอปเมนต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท เพช ดีเวลลอปเมนต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและตามมูลฐานที่กล่าวไว้ใน หมายเหตุประกอบงบการเงิน 2

วรรณคดีข้อมูลและเหตุการณ์

ข้าพเจ้าขอให้สังเกต

- ก) หมายเหตุประกอบงบการเงิน 2 งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 ได้รวมข้อมูลทางการเงินของบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันที่ได้จัดทำขึ้นตามการประมาณและข้อสมมติฐานใหม่ที่ผู้บริหารใช้เป็นเกณฑ์ในการปันส่วนสิทธิการเช่าที่ดิน ต้นทุนค่าก่อสร้างและค่าใช้จ่ายร่วมของโครงการของบริษัทย่อยโดยใช้สัดส่วนใหม่ ซึ่งผู้บริหารได้พิจารณาสัดส่วนใหม่ดังกล่าวโดยใช้ข้อมูลเชิงปริมาณของพื้นที่ก่อสร้างของแต่ละโครงการของบริษัทย่อย ซึ่งการปฏิบัติในเรื่องดังกล่าวได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2556 และโดยที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2556
- ข) หมายเหตุประกอบงบการเงิน 3 และ 17 บริษัทและบริษัทย่อยได้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 เรื่อง “ภาษีเงินได้” ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 ในกรณีนี้ บริษัทและบริษัทย่อยได้ปรับปรุงย้อนหลังงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 ที่แสดงเปรียบเทียบดังกล่าว ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบรายการปรับปรุงย้อนหลังดังกล่าวแล้วและเห็นว่ามีความเหมาะสม และได้ปรับปรุงโดยถูกต้องแล้ว

อย่างไรก็ตาม ความเห็นของข้าพเจ้าไม่ได้เปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากเรื่องที่เน้นดังกล่าวข้างต้น

พลเดช อัครศรีสวัสดิ์

(นางสาวสิริรัตน์ อัครศรีสวัสดิ์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4411

บริษัท เบเคอร์ ทิลลี ออดิท แอนด์ แอดไวเซอร์รี เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

สินทรัพย์

| | | บาท | | | | | |
|--|--------------------------|-----------------|-----------------|----------------|----------------------|-----------------|----------------|
| | | งบการเงินรวม | | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
| | | 31 ธันวาคม 2555 | | 1 มกราคม 2555 | 31 ธันวาคม 2555 | | 1 มกราคม 2555 |
| | | หมายเหตุ | 31 ธันวาคม 2556 | “ปรับปรุงใหม่” | “ปรับปรุงใหม่” | 31 ธันวาคม 2556 | “ปรับปรุงใหม่” |
| สินทรัพย์หมุนเวียน | | | | | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 5, 20, 21 | 1,039,284,307 | 134,646,682 | 278,604,246 | 4,440,603 | 254,546 | 1,364,843 |
| ลูกหนี้การค้า - สุทธิ | 6 | 13,345,794 | 328,434 | - | - | 328,434 | - |
| ลูกหนี้ที่ยังไม่เรียกเก็บจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | 4 | 2,614,283 | - | - | - | - | - |
| สินค้าคงเหลือ | 4, 7, 13, 18, 20, 21, 23 | 144,319,699 | 307,234,019 | 945,930,440 | 59,134,536 | 59,134,536 | 73,676,799 |
| โครงการก่อสร้างหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขาย | 4, 9, 10, 18, 21 | 278,483,378 | - | - | 278,483,378 | - | - |
| ลูกหนี้อื่นบริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | 4 | 705,917 | 1,480,000 | 425,120 | 60,872,939 | 2,254,084 | 301,123 |
| ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน | | 38,730,635 | 8,281,928 | 17,948,152 | - | - | - |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | | 19,788,925 | 13,825,594 | 7,812,993 | 13,967,589 | 10,494,575 | 5,554,362 |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | | 1,537,272,938 | 465,796,657 | 1,250,720,951 | 416,899,045 | 72,466,175 | 80,897,127 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

สินทรัพย์ (ต่อ)

| หมายเหตุ | บาท | | | | | |
|---|--------------------------|----------------|----------------|----------------------|----------------|----------------|
| | งบการเงินรวม | | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
| | 31 ธันวาคม 2555 | | 1 มกราคม 2555 | 31 ธันวาคม 2555 | | 1 มกราคม 2555 |
| | 31 ธันวาคม 2556 | “ปรับปรุงใหม่” | “ปรับปรุงใหม่” | 31 ธันวาคม 2556 | “ปรับปรุงใหม่” | “ปรับปรุงใหม่” |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | | | | | | |
| เงินลงทุนในหลักทรัพ์เผื่อขาย - มูลค่ายุติธรรม | - | - | 15,034,898 | - | - | - |
| เงินลงทุนในหุ้นทุนของบริษัทย่อย - ราคาทุน | 4, 8, 21, 25 | - | - | 265,872,106 | 180,000,000 | 180,000,000 |
| เงินฝากออมทรัพ์ที่มีข้อจำกัดในการใช้ | 20, 21, 33 | - | 61,102,395 | 30,607,277 | - | - |
| ดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย | 4 | - | 138,565,048 | 35,131,374 | 440,661,747 | 277,130,097 |
| เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย | 4, 21, 25 | - | 832,132,834 | 632,132,834 | 2,944,200,344 | 1,664,265,667 |
| เงินจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดิน | 9, 10 | - | 52,140,274 | - | 52,140,274 | - |
| โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขาย | 9, 10 | - | 6,259,667 | - | 6,259,667 | - |
| ค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้รอการตัดบัญชี | - | 19,151,474 | - | - | - | - |
| สิทธิการเช่าที่ดิน - สุทธิ | 2, 3, 4, 11, 12, 21, 34 | 2,083,802,694 | 1,052,621,717 | 1,063,342,086 | - | - |
| ที่ดิน | 10, 11, 18, 21 | 579,562,481 | - | - | 271,023,701 | - |
| เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสิทธิการเช่าที่ดิน | 11 | - | 51,370,822 | - | - | - |
| เงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้าง | - | 231,930,573 | 128,251,934 | 6,288,515 | - | - |
| งานระหว่างก่อสร้าง | 2, 4, 11, 12, 15, 21, 33 | 3,093,361,074 | 928,591,464 | 560,346,256 | 101,264,068 | - |
| หน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและอุปกรณ์ให้เช่า - สุทธิ | 4, 7, 13, 18, 21 | - | 26,183,020 | 28,223,693 | - | 26,183,020 |
| ส่วนปรับปรุงอาคาร อาคารแสดงห้องชุดตัวอย่าง และอุปกรณ์ - สุทธิ | 2, 4, 14, 21 | 144,026,598 | 101,648,066 | 103,580,626 | 17,256,291 | 12,619,096 |
| สินทรัพย์เพื่อให้เช่า - สุทธิ | 12, 15, 21 | 141,823,512 | - | - | - | - |
| ค่าความนิยม - สุทธิ | 8, 16 | 501,823,469 | - | - | - | - |
| สินทรัพย์เงินได้รอการตัดบัญชี | 3, 17 | 259,630,471 | 106,624,577 | 93,212,499 | 7,019,305 | 4,587,254 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | - | 3,333,461 | 1,323,753 | 1,433,681 | 2,772,661 | 898,664 |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | - | 7,039,294,333 | 3,505,967,045 | 2,569,333,739 | 4,050,070,223 | 2,224,083,739 |
| รวมสินทรัพย์ | - | 8,576,567,271 | 3,971,763,702 | 3,820,054,690 | 4,466,969,268 | 2,296,549,914 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

| | | บาท | | | | | |
|--|------------------------------------|-----------------|-----------------|----------------|----------------------|-----------------|----------------|
| | | งบการเงินรวม | | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
| | | 31 ธันวาคม 2555 | | 1 มกราคม 2555 | 31 ธันวาคม 2555 | | 1 มกราคม 2555 |
| | | หมายเหตุ | 31 ธันวาคม 2556 | “ปรับปรุงใหม่” | “ปรับปรุงใหม่” | 31 ธันวาคม 2556 | “ปรับปรุงใหม่” |
| หนี้สินหมุนเวียน | | | | | | | |
| เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | 7, 10, 13, 18, 21 | 244,855,146 | 14,918,244 | 18,527,371 | 244,855,146 | 14,918,244 | 18,527,371 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้น | 19 | 323,496,551 | - | - | 139,109,925 | - | - |
| เจ้าหนี้การค้า | | 201,707,659 | 89,709,721 | 68,264,813 | 11,743,957 | - | - |
| เจ้าหนี้อื่นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | 4 | 586,701 | 440,455 | 284,825 | 15,046 | 117,042 | - |
| เจ้าหนี้อื่น | | 2,635,691 | 4,697,103 | 2,286,227 | - | - | - |
| ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระในปีหนึ่งปี | 4, 5, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 21, 34 | - | 34,375,000 | 280,166,610 | - | 16,375,000 | 14,750,000 |
| ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | | 1,836,242 | 1,123,127 | 296,345 | 1,313,899 | 319,319 | 296,345 |
| เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า | 4, 7, 20 | 58,799,531 | 67,908,023 | 204,329,364 | 26,346,122 | 17,268,552 | 30,902,299 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย | 4 | - | 532,180,047 | - | - | 532,180,047 | - |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย | 4 | - | - | - | 204,341,598 | - | - |
| ภาษีเงินได้ค้างจ่าย | | 3,331,405 | 39,898,013 | 27,375,090 | 962,981 | 26,962,740 | 17,757,498 |
| เจ้าหนี้เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา | 22 | 20,712,846 | 7,037,471 | 17,340,403 | 13,137 | 13,137 | 10,314 |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย | | 11,981,114 | 19,195,497 | 6,778,902 | 8,096,517 | 17,272,115 | 4,719,563 |
| ค่าก่อสร้างค้างจ่าย | | 29,404,341 | 47,075,763 | 63,588,115 | - | - | - |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | | 12,771,618 | 3,913,657 | 14,830,739 | 8,551,632 | 2,037,237 | 1,522,744 |
| รวมหนี้สินหมุนเวียน | | 912,118,845 | 862,472,121 | 704,068,804 | 645,349,960 | 627,463,433 | 88,486,134 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

| หมายเหตุ | บาท | | | | | |
|---|------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| | งบการเงินรวม | | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
| | 31 ธันวาคม 2555 | 1 มกราคม 2555 | | 31 ธันวาคม 2555 | 1 มกราคม 2555 | |
| | 31 ธันวาคม 2556 | “ปรับปรุงใหม่” | “ปรับปรุงใหม่” | 31 ธันวาคม 2556 | “ปรับปรุงใหม่” | “ปรับปรุงใหม่” |
| หนี้สินไม่หมุนเวียน | | | | | | |
| เงินมัดจำรับจากลูกค้า | 20, 33 | 1,471,326,895 | 368,285,350 | 184,309,423 | - | - |
| เจ้าหนี้เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา | 22 | 19,219,879 | 1,679,468 | - | - | - |
| ค่าเผื่อผลเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีฟ้องร้อง | 7, 23 | 9,649,539 | 9,525,035 | 9,400,531 | 9,649,539 | 9,525,035 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย | 4, 16 | 2,320,841,287 | 1,488,647,567 | 1,683,066,549 | - | - |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ | 4, 5, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 21, 34 | 1,685,517,826 | 340,935,051 | 384,250,000 | - | 8,935,051 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิ | | 7,576,716 | 5,098,114 | 2,024,155 | 4,012,243 | 1,329,475 |
| ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ | 24 | 2,576,385 | 1,900,848 | 1,277,676 | 2,576,385 | 1,900,848 |
| รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน | | 5,516,708,527 | 2,216,071,433 | 2,264,328,334 | 16,238,167 | 21,690,409 |
| รวมหนี้สิน | | 6,428,827,372 | 3,078,543,554 | 2,968,397,138 | 661,588,127 | 649,153,842 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

| | | บาท | | | | | |
|---|-------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | | งบการเงินรวม | | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
| | | 31 ธันวาคม 2555 | 1 มกราคม 2555 | | 31 ธันวาคม 2555 | 1 มกราคม 2555 | |
| หมายเหตุ | | 31 ธันวาคม 2556 | “ปรับปรุงใหม่” | “ปรับปรุงใหม่” | 31 ธันวาคม 2556 | “ปรับปรุงใหม่” | “ปรับปรุงใหม่” |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น | | | | | | | |
| ทุนเรือนหุ้น | 25 | | | | | | |
| - ทุนจดทะเบียน (หุ้นสามัญ 2,054,265,670 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) | | 2,054,265,670 | 2,054,265,670 | 2,054,265,670 | 2,054,265,670 | 2,054,265,670 | 2,054,265,670 |
| - ทุนที่ออกและชำระแล้ว (หุ้นสามัญ 2,054,265,670 หุ้น ในปี 2556 และ 1,454,265,670 หุ้น ในปี 2555 หุ้นละ 1 บาท) | | 2,054,265,670 | 1,454,265,670 | 1,454,265,670 | 2,054,265,670 | 1,454,265,670 | 1,454,265,670 |
| ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ | 25 | 1,431,062,052 | - | - | 1,431,062,052 | - | - |
| ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน | 2, 16 | (61,374,560) | (753,779,902) | (753,779,902) | - | - | - |
| ส่วนเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย - สุทธิ | | - | - | 1,427 | - | - | - |
| กำไร (ขาดทุน) สะสม | | | | | | | |
| - จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย | 26 | 15,643,231 | 6,956,795 | - | 15,643,231 | 6,956,795 | - |
| - ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม) | 3, 17 | (689,542,319) | 185,777,585 | 151,170,357 | 304,410,188 | 186,173,607 | 55,883,067 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ | | 2,750,054,074 | 893,220,148 | 851,657,552 | 3,805,381,141 | 1,647,396,072 | 1,510,148,737 |
| ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | | (602,314,175) | - | - | - | - | - |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น - สุทธิ | | 2,147,739,899 | 893,220,148 | 851,657,552 | 3,805,381,141 | 1,647,396,072 | 1,510,148,737 |
| รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น | | 8,576,567,271 | 3,971,763,702 | 3,820,054,690 | 4,466,969,268 | 2,296,549,914 | 1,645,587,233 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

| | | บาท | | | |
|---|----------|---------------|----------------|----------------------|----------------|
| | | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | | 2555 | | 2555 | |
| หมายเหตุ | | 2556 | “ปรับปรุงใหม่” | 2556 | “ปรับปรุงใหม่” |
| รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและเฟอร์นิเจอร์ | | 287,415,701 | 938,946,481 | 42,317,757 | 24,570,000 |
| ต้นทุนขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและเฟอร์นิเจอร์ | | (188,118,934) | (656,056,336) | (25,204,615) | (14,542,263) |
| กำไรขั้นต้น | | 99,296,767 | 282,890,145 | 17,113,142 | 10,027,737 |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ | 4 | 3,869,783 | 1,899,019 | - | 1,109,269 |
| ดอกเบี้ยรับ | 4 | 32,252,168 | 104,361,117 | 164,123,904 | 206,879,070 |
| เงินปันผลรับ | 8 | - | - | 119,999,520 | - |
| กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ - สุทธิ | | (934,695) | 467,796 | (378,519) | - |
| รายได้ค่าธรรมเนียมบริหาร | 4 | 15,000,000 | 30,000,000 | 60,000,000 | 61,500,000 |
| รายได้อื่น | 4 | 6,550,529 | 13,226,934 | 8,816,788 | 8,824,682 |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย | 2, 4, 27 | (186,611,622) | (65,731,867) | (85,511,049) | (10,329,974) |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 4, 27 | (118,954,621) | (121,938,662) | (86,601,288) | (47,414,180) |
| ค่าตอบแทนผู้บริหาร | 4, 28 | (28,171,824) | (25,567,539) | (25,161,934) | (22,701,039) |
| ต้นทุนทางการเงิน | 4 | (97,561,793) | (119,185,174) | (42,235,414) | (30,802,031) |
| กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน | | (275,265,308) | 100,421,769 | 130,165,150 | 177,093,534 |
| ขาดทุนจากการกลับรายการส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจ ภายใต้การควบคุมเดียวกัน - สุทธิ | | (584,050,448) | - | - | - |
| กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี | | (859,315,756) | 100,421,769 | 130,165,150 | 177,093,534 |
| รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้ | 3, 17 | 18,271,863 | (58,857,746) | (3,242,133) | (39,846,199) |
| กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี | 3, 17 | (841,043,893) | 41,564,023 | 126,923,017 | 137,247,335 |
| ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น | | | | | |
| กลับรายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าของเงินลงทุน | | - | (1,427) | - | - |
| กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี | 3, 17 | (841,043,893) | 41,562,596 | 126,923,017 | 137,247,335 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

| | | บาท | | | |
|--|----|---------------|----------------|----------------------|----------------|
| | | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | | 2555 | | 2555 | |
| หมายเหตุ | | 2556 | “ปรับปรุงใหม่” | 2556 | “ปรับปรุงใหม่” |
| การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) สำหรับปี | | | | | |
| ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ | | (795,373,208) | 41,564,023 | 126,923,017 | 137,247,335 |
| ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | 2 | (45,670,685) | - | - | - |
| | | (841,043,893) | 41,564,023 | 126,923,017 | 137,247,335 |
| การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี | | | | | |
| ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ | | (795,373,208) | 41,562,596 | 126,923,017 | 137,247,335 |
| ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | 2 | (45,670,685) | - | - | - |
| | | (841,043,893) | 41,562,596 | 126,923,017 | 137,247,335 |
| กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานส่วนที่เป็นของ บริษัทใหญ่ (บาท) | | | | | |
| | | (0.466) | 0.029 | 0.074 | 0.094 |
| จำนวนหุ้นเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น) | | | | | |
| | 25 | 1,705,772,519 | 1,454,265,670 | 1,705,772,519 | 1,454,265,670 |
| หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้ | | | | | |

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

| | | งบการเงินรวม (บาท) | | | | | | | | |
|--|----------|--------------------|----------------|-----------------|--------------------|--------------------|-----------------|-------------------|---------------|-------------------|
| | | ทุนเรือนหุ้น | | ส่วนต่ำกว่าทุน | ส่วนเปลี่ยนแปลง | กำไร (ขาดทุน) สะสม | | ส่วนได้เสีย | | |
| | | ที่ออกและ | ส่วนเกิน | จากการรวม | มูลค่าเงินลงทุนใน | จัดสรรเป็น | ยังไม่ได้จัดสรร | ส่วนของผู้ถือหุ้น | ที่ไม่มี | ส่วนของผู้ถือหุ้น |
| หมายเหตุ | ชำระแล้ว | มูลค่าหุ้นสามัญ | ควบคุมเดียวกัน | ธุรกิจภายใต้การ | หลักทรัพย์เพื่อขาย | สำรองตาม | (ขาดทุนสะสม) | บริษัทใหญ่ | อำนาจควบคุม | - สุทธิ |
| | | | | | - สุทธิ | กฎหมาย | | | | |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2555 - ตามที่เคยรายงาน | | 1,454,265,670 | - | (753,779,902) | 1,427 | - | 57,957,858 | 758,445,053 | - | 758,445,053 |
| ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับภาษีเงินได้ | 3, 17 | - | - | - | - | - | 93,212,499 | 93,212,499 | - | 93,212,499 |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2555 - ปรับปรุงใหม่ | | 1,454,265,670 | - | (753,779,902) | 1,427 | - | 151,170,357 | 851,657,552 | - | 851,657,552 |
| จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย | 26 | - | - | - | - | 6,956,795 | (6,956,795) | - | - | - |
| กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี - ปรับปรุงใหม่ | 3, 17 | - | - | - | (1,427) | - | 41,564,023 | 41,562,596 | - | 41,562,596 |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 - ปรับปรุงใหม่ | | 1,454,265,670 | - | (753,779,902) | - | 6,956,795 | 185,777,585 | 893,220,148 | - | 893,220,148 |
| เพิ่มทุนเรือนหุ้น | 25 | 600,000,000 | 1,431,062,052 | - | - | - | - | 2,031,062,052 | - | 2,031,062,052 |
| กลับรายการส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน | 16 | - | - | 692,405,342 | - | - | - | 692,405,342 | - | 692,405,342 |
| ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงวิธีการจัดทำงบการเงินรวม | | - | - | - | - | - | (71,260,260) | (71,260,260) | (556,643,490) | (627,903,750) |
| จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย | 26 | - | - | - | - | 8,686,436 | (8,686,436) | - | - | - |
| ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี | 3, 17 | - | - | - | - | - | (795,373,208) | (795,373,208) | (45,670,685) | (841,043,893) |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 | | 2,054,265,670 | 1,431,062,052 | (61,374,560) | - | 15,643,231 | (689,542,319) | 2,750,054,074 | (602,314,175) | 2,147,739,899 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

| | | งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท) | | | | |
|---|---------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------|---------------|---------------|
| หมายเหตุ | ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว | ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ | กำไรสะสม | | รวม | |
| | | | จัดสรรเป็น สำรองตามกฎหมาย | ยังไม่ได้จัดสรร | | |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2555 - ตามที่เคยรายงาน | 1,454,265,670 | - | - | 49,407,251 | 1,503,672,921 | |
| ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับภาษีเงินได้ | 3, 17 | - | - | 6,475,816 | 6,475,816 | |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2555 - ปรับปรุงใหม่ | 1,454,265,670 | - | - | 55,883,067 | 1,510,148,737 | |
| จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย | 26 | - | - | 6,956,795 | (6,956,795) | - |
| กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี - ปรับปรุงใหม่ | 3, 17 | - | - | - | 137,247,335 | 137,247,335 |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 - ปรับปรุงใหม่ | 1,454,265,670 | - | 6,956,795 | 186,173,607 | 1,647,396,072 | |
| เพิ่มทุนเรือนหุ้น | 25 | 600,000,000 | 1,431,062,052 | - | - | 2,031,062,052 |
| จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย | 26 | - | - | 8,686,436 | (8,686,436) | - |
| กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี | 3, 17 | - | - | - | 126,923,017 | 126,923,017 |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 | 2,054,265,670 | 1,431,062,052 | 15,643,231 | 304,410,188 | 3,805,381,141 | |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

| | บาท | | | |
|--|---------------|----------------|----------------------|----------------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2555 | | 2555 | |
| | 2556 | “ปรับปรุงใหม่” | 2556 | “ปรับปรุงใหม่” |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน | | | | |
| กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี | (841,043,893) | 41,564,023 | 126,923,017 | 137,247,335 |
| รายการปรับกระทบกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีเป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) | | | | |
| กิจกรรมดำเนินงาน | | | | |
| ค่าเผื่อนี้ส่งสัจจะสูญ | 338,439 | - | 338,439 | - |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย | 35,225,074 | 22,467,865 | 5,307,567 | 5,176,239 |
| กำไรจากการจำหน่ายอุปกรณ์ | (383,177) | - | - | - |
| ตัดจำหน่ายอุปกรณ์ | 39,352 | 55,931 | 39,352 | - |
| กำไรจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย | - | (27,944) | - | - |
| ค่าเผื่อผลเสียหายจากคดีฟ้องร้อง | 124,504 | 124,504 | 124,504 | 124,504 |
| ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ | 675,537 | 623,172 | 675,537 | 623,172 |
| ขาดทุน (กำไร) จากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราที่ยังไม่เกิดขึ้น - สุทธิ | 538,768 | (221,003) | - | - |
| ปรับปรุงค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า | 546,889 | 427,234 | - | - |
| ปรับปรุงภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน | - | 675,420 | - | - |
| ขาดทุนจากการกลับรายการส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจ | | | | |
| ภายใต้การควบคุมเดียวกัน - สุทธิ | 584,050,448 | - | - | - |
| ค่าเผื่อการด้อยค่าของค่าความนิยม | 64,760 | - | - | - |
| ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ | (18,271,863) | 58,857,746 | 3,242,133 | 39,846,199 |
| ดอกเบี้ยรับ | (32,252,168) | (104,361,117) | (164,123,904) | (206,879,070) |
| ดอกเบี้ยจ่าย | 97,561,793 | 119,185,174 | 42,235,414 | 30,802,031 |
| สินทรัพย์ดำเนินงาน ลดลง (เพิ่มขึ้น): | | | | |
| ลูกหนี้การค้า | (13,355,799) | (328,434) | (10,005) | (328,434) |
| ลูกหนี้ที่ยังไม่เรียกเก็บจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | (2,614,283) | - | - | - |
| สินค้าคงเหลือ | 169,002,298 | 616,926,826 | 25,204,615 | 14,542,263 |
| ลูกหนี้อื่นบริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | (14,422,485) | (1,054,880) | (58,618,855) | (1,952,961) |
| ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน | (19,294,058) | 6,082,933 | - | - |
| โครงการรอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขาย | (212,398,274) | (6,366,667) | (212,398,273) | (6,366,667) |
| เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสิทธิการเช่าที่ดิน | - | (37,300,354) | - | - |
| หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้ | | | | |

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

| | บาท | | | |
|--|---------------|----------------|----------------------|----------------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2555 | | 2555 | |
| | 2556 | “ปรับปรุงใหม่” | 2556 | “ปรับปรุงใหม่” |
| เงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้าง | (15,163,808) | (81,052,180) | - | - |
| งานระหว่างก่อสร้าง | (449,536,691) | (136,143,535) | - | - |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | (4,296,994) | (6,332,835) | (3,473,014) | (4,833,213) |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | (2,021,168) | (24,373) | (1,977,168) | (4,373) |
| หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง): | | | | |
| เจ้าหนี้การค้าและค่าก่อสร้างค้างจ่าย | 6,703,789 | 299,861 | 7,559,542 | - |
| เจ้าหนี้อื่นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | (211,011) | 155,630 | (101,996) | 117,042 |
| เงินรับล่วงหน้าและเงินมัดจำรับจากลูกค้า | 417,138,540 | 47,554,586 | 9,077,570 | (13,633,747) |
| เจ้าหนี้เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา | 23,398,468 | (8,623,464) | - | 2,823 |
| เจ้าหนี้อื่น | (24,859,988) | 2,140,876 | - | - |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย | (9,167,883) | 12,416,595 | (9,175,598) | 12,552,552 |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | 7,939,739 | (10,721,168) | 6,514,395 | 514,493 |
| จ่ายภาษีเงินได้ | (53,130,680) | (59,746,901) | (31,673,945) | (28,752,395) |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน | (369,075,825) | 477,253,521 | (254,310,673) | (21,202,207) |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

| | บาท | | | |
|---|---------------|----------------|----------------------|----------------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2555 | | 2555 | |
| | 2556 | “ปรับปรุงใหม่” | 2556 | “ปรับปรุงใหม่” |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน | | | | |
| เงินลงทุนในหุ้นทุนของบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น | (85,780,206) | - | (85,872,106) | - |
| ผลกระทบกระแสเงินสดจากเงินลงทุนในหุ้นทุนของบริษัทย่อยเพิ่มเติม | 247,760,769 | - | - | - |
| เงินฝากออมทรัพย์ที่มีข้อจำกัดในการใช้ลดลง (เพิ่มขึ้น) | 78,602,395 | (30,495,118) | - | - |
| เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายลดลง | - | 15,061,415 | - | - |
| เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยเพิ่มขึ้น | (88,617,500) | (200,000,000) | (1,451,434,676) | (400,000,000) |
| เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยลดลง | 85,750,000 | - | 171,500,000 | - |
| เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์ | 383,178 | - | - | - |
| ซื้ออาคารแสดงห้องชุดตัวอย่างและอุปกรณ์ | (7,431,583) | (3,448,079) | (4,345,285) | (1,186,773) |
| เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสิทธิการเช่าที่ดิน | - | (14,070,468) | - | - |
| เงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้าง | 50,167,654 | (46,581,798) | - | - |
| เงินจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดิน | - | (52,140,274) | - | (52,140,274) |
| ซื้อที่ดิน | (391,422,269) | - | (271,023,701) | - |
| งานระหว่างก่อสร้างเพิ่มขึ้น | (610,146,382) | (142,042,410) | (96,987,543) | - |
| รับดอกเบี้ย | 1,204,144 | 927,443 | 592,255 | 11,723 |
| เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน | (719,529,800) | (472,789,289) | (1,737,571,056) | (453,315,324) |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

| | บาท | | | |
|--|---------------|----------------|----------------------|----------------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2555 | | 2555 | |
| | 2556 | “ปรับปรุงใหม่” | 2556 | “ปรับปรุงใหม่” |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน | | | | |
| เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง) | 231,432,669 | (3,609,127) | 231,432,668 | (3,609,127) |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้น | 325,000,000 | - | 140,000,000 | - |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น (ลดลง) | (505,750,000) | 505,750,000 | (505,750,000) | 505,750,000 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น | - | - | 205,000,000 | - |
| เงินสัรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากผู้ถือหุ้น | 248,617,500 | 10,000,000 | - | - |
| เงินสัรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | 1,228,331,175 | - | - | - |
| จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากผู้ถือหุ้น | (686,950,240) | (266,000,000) | - | - |
| จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | (375,310,051) | (289,106,559) | (25,310,051) | (23,689,949) |
| จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน | (1,365,537) | (749,259) | (879,906) | (671,706) |
| เงินสัรับจากการเพิ่มทุน | 2,100,000,000 | - | 2,100,000,000 | - |
| จ่ายค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุน | (68,937,948) | - | (68,937,948) | - |
| จ่ายค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้รอกการดัดบัญชี | (29,584,444) | - | (2,564,171) | - |
| จ่ายดอกเบี้ย | (472,239,874) | (104,706,851) | (76,922,806) | (4,371,984) |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน | 1,993,243,250 | (148,421,796) | 1,996,067,786 | 473,407,234 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) - สัทธิ | 904,637,625 | (143,957,564) | 4,186,057 | (1,110,297) |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี | 134,646,682 | 278,604,246 | 254,546 | 1,364,843 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี | 1,039,284,307 | 134,646,682 | 4,440,603 | 254,546 |
| หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้ | | | | |

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

| | บาท | | | |
|--|-------------------|------------------|----------------------|------------------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2555 | | 2555 | |
| | 2556 | “ปรับปรุงใหม่” | 2556 | “ปรับปรุงใหม่” |
| รายการที่ไม่กระทบเงินสด | | | | |
| ก) ดอกเบี้ยจ่ายส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนโครงการ อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขาย และงาน ระหว่างก่อสร้าง | 29,201,122 | 62,725,881 | 6,708,868 | - |
| ข) เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง | 61,455,271 | 135,926,671 | 4,184,415 | - |
| ค) ตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าที่ดินส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุน งานระหว่างก่อสร้าง | 11,949,491 | 6,589,305 | - | - |
| ง) โอนหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและอุปกรณ์ให้เข้าไป เป็นสินค้าคงเหลือ | 25,204,615 | - | 25,204,615 | - |
| จ) โอนงานระหว่างก่อสร้างไปเป็นสินทรัพย์เพื่อให้เช่า | 142,391,825 | - | - | - |
| ฉ) ค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้หรือการตัดบัญชีที่บันทึก เป็นต้นทุนโครงการ อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อ ขายและงานระหว่างก่อสร้าง | 24,584,372 | - | 1,068,405 | - |
| ช) สินทรัพย์ถาวรเพิ่มขึ้นโดย | | | | |
| - สัญญาเช่าการเงิน | 4,557,254 | 4,650,000 | 4,557,254 | - |
| - จ่ายชำระเงินสด | 7,431,583 | 3,448,079 | 4,345,285 | 1,186,773 |
| | <u>11,988,837</u> | <u>8,098,079</u> | <u>8,902,539</u> | <u>1,186,773</u> |

ข) ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทซื้อเงินลงทุนในหุ้นของกุ่มบริษัทเพชเพิ่มเติมทั้งทางตรงและทางอ้อมจากร้อยละ 50 เป็นประมาณร้อยละ 67.68 ดังนั้น บริษัท ได้เปลี่ยนวิธีการจัดการทางการเงินรวมของกุ่มบริษัทเพชจากวิธีรวมตามสัดส่วนไปเป็นวิธีรวมเต็มรูปแบบ รายละเอียดของสินทรัพย์และหนี้สินของกุ่มบริษัทเพชสำหรับสัดส่วนการลงทุนเพิ่มเติม ณ วันที่ซื้อสรุปได้ดังนี้

| | พันบาท |
|--|-----------|
| ลูกหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | 283 |
| ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน | 11,155 |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | 2,213 |
| เงินฝากออมทรัพย์ที่มีข้อจำกัดในการใช้ | 17,500 |
| สิทธิการเช่าที่ดิน - สุทธิ | 1,047,262 |
| ที่ดิน | 154,269 |
| เงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้าง | 138,682 |
| งานระหว่างก่อสร้าง | 1,251,329 |
| อาคารแสดงห้องชุดตัวอย่างและอุปกรณ์ - สุทธิ | 59,833 |
| สินทรัพย์เงินได้รอการตัดบัญชี | 118,170 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เพช ดีเวลลอปเมนต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

| | พันบาท |
|---|-------------|
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | 132 |
| เจ้าหนี้การค้า | (179,056) |
| เจ้าหนี้อื่นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | (15,837) |
| เจ้าหนี้อื่น | (22,799) |
| เงินรับล่วงหน้าและเงินมัดจำรับจากลูกค้า | (676,795) |
| เจ้าหนี้เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา | (7,817) |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย | (1,953) |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | (1,710) |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย | (2,527,177) |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | (479,842) |
| ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม ณ วันที่ซื้อ | 556,644 |
| กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ก่อนการรวมธุรกิจ (หมายเหตุ 16) | (108,355) |
| ค่าความนิยม (หมายเหตุ 16) | 501,888 |
| มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อ | (161,981) |
| ผลกระทบในกระแสเงินสดจากการลงทุนในบริษัทย่อย | 247,761 |
| เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในหุ้นทุนของบริษัทย่อย | 85,780 |
| หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้ | |

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2556

1. ก่อตั้ง

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) จัดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัดในประเทศไทยเมื่อวันที่ 1 กันยายน 2546 และได้ แปลงสภาพเป็นบริษัทมหาชนเมื่อวันที่ 20 กันยายน 2554 ต่อมาเมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2556 หุ้่นสามัญของบริษัทได้รับอนุญาตให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัทดำเนินธุรกิจหลักคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ในงบการเงินนี้ กลุ่มบริษัทเพช (บริษัทย่อยซึ่งเดิมเป็นกิจการที่ควบคุมร่วมกัน) หมายถึง บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด และบริษัท เพช เรียวเลสเทท จำกัด

ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 คือกลุ่มเดอะโครศรี ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 56.0 และร้อยละ 77.96 ของทุนจดทะเบียนของบริษัท ตามลำดับ

ที่อยู่จดทะเบียนของบริษัทตั้งอยู่ที่ เลขที่ 87/2 ซีอาร์ซี ทาวเวอร์ ออลซีซั่นเพลส ชั้น 45 ยูนิต 3 ถนนวิภาวดี แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย

2. เกณฑ์การจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการและหลักการจัดทำงบการเงินรวม

ก) บริษัทและบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า “กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น”) ได้จัดทำบัญชีโดยบันทึกบัญชีเป็นเงินบาทและเป็นภาษาไทยตามมาตรฐานรายงานทางการเงินของประเทศไทย ทั้งนี้ งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการมีวัตถุประสงค์ที่จัดทำขึ้นเพื่อแสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของประเทศไทยเท่านั้น

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการนี้ได้จัดทำขึ้นโดยถือหลักเกณฑ์การบันทึกตามราคาทุนเดิม ยกเว้นที่ได้เปิดเผยไว้ใน หมายเหตุประกอบงบการเงิน

เพื่อความสะดวกของผู้อ่านงบการเงิน กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น ได้จัดทำงบการเงินฉบับภาษาอังกฤษขึ้นจาก งบการเงินฉบับภาษาไทยนี้ ซึ่งได้นำเสนอเพื่อวัตถุประสงค์ของการรายงานทางการเงินเพื่อใช้ในประเทศเท่านั้น

ข) การรวมธุรกิจ

กลุ่มบริษัทเพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น บันทึกบัญชีสำหรับการรวมธุรกิจตามวิธีซื้อ ยกเว้นในกรณีที่เป็นการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน

การควบคุม หมายถึงอำนาจในการกำหนดนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานของกิจการเพื่อให้ได้มาซึ่งประโยชน์จากกิจกรรมของกิจการนั้น ในการพิจารณาอำนาจในการควบคุม กลุ่มบริษัทเพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น ต้องนำสิทธิในการออกเสียงที่เกิดขึ้นมารวมในการพิจารณา วันที่ซื้อกิจการคือวันที่อำนาจในการควบคุมนั้นได้ถูกโอนไปยังผู้ซื้อ การกำหนดวันที่ซื้อกิจการและการระบุเกี่ยวกับการโอนอำนาจควบคุมจากฝ่ายหนึ่งไปยังอีกฝ่ายหนึ่งต้องใช้ดุลยพินิจเข้ามาเกี่ยวข้อง

ค่าความนิยม ถูกวัดมูลค่า ณ วันที่ซื้อ โดยวัดจากมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้ซึ่งรวมถึงการรับรู้จำนวนส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อ หักด้วยมูลค่าสุทธิ (มูลค่ายุติธรรม) ของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาซึ่งวัดมูลค่า ณ วันที่ซื้อ

กลุ่มบริษัทเพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น วัดมูลค่าส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมตามอัตราส่วนได้เสียในสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาจากผู้ถูกซื้อ

ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อของกลุ่มบริษัทเกิดขึ้นซึ่งเป็นผลมาจากการรวมธุรกิจ เช่น ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าธรรมเนียมวิชาชีพและค่าที่ปรึกษาอื่นๆ ถือเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น

บริษัทย่อยเป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของบริษัท การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อบริษัทมีอำนาจควบคุมทั้งทางตรงและทางอ้อมในนโยบายทางการเงินและการดำเนินงาน เพื่อได้มาซึ่งประโยชน์จากกิจกรรมของบริษัทย่อย ในการพิจารณาเรื่องการควบคุมได้พิจารณาถึงสิทธิในการออกเสียงที่จะได้มาในปัจจุบัน ไม่ว่าพึงได้จากการใช้สิทธิหรือจากการแปลงสภาพตราสาร งบการเงินของบริษัทย่อยได้รวมอยู่ในงบการเงินรวมนับแต่วันที่มีการควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง

กิจการที่ควบคุมร่วมกันเป็นกิจการที่บริษัทมีส่วนร่วมในการควบคุมกิจกรรมเชิงเศรษฐกิจ งบการเงินรวมนี้ได้รวมสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่ายของกิจการที่ควบคุมร่วมกัน โดยใช้วิธีรวมตามสัดส่วนที่เป็นของบริษัทมารวมกับรายการชนิดเดียวกันตามเกณฑ์แต่ละบรรทัด นับแต่วันที่มีการร่วมควบคุมจนถึงวันที่การร่วมควบคุมสิ้นสุดลง

เมื่อมีการสูญเสียอำนาจควบคุมกลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น ตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สินในบริษัทย่อย ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมและส่วนประกอบอื่นในส่วนของผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกับบริษัทย่อยนั้น กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการสูญเสียอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ส่วนได้เสียในบริษัทย่อยเดิมที่ยังคงเหลืออยู่ให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่สูญเสียอำนาจควบคุม และจัดประเภทเงินลงทุนเป็นเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียหรือเป็นสินทรัพย์ทางการเงินเผื่อขาย ขึ้นอยู่กับระดับของอิทธิพลที่คงเหลืออยู่

ค) งบการเงินสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 ของบริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด และบริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด (“บริษัทย่อย”) ได้จัดทำขึ้นจากรายการบัญชีและเอกสารประกอบต่างๆ ที่เป็นไปตามสัญญา Consortium ระหว่างบริษัทย่อยและสัญญาร่วมทุนของผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย โดยได้ปันส่วนสิทธิการเช่าที่ดิน ต้นทุนค่าก่อสร้างและค่าใช้จ่ายร่วมของโครงการมหานครในสัดส่วนร้อยละ 40 ร้อยละ 40 และร้อยละ 20 ตามลำดับ โดยผู้บริหารของบริษัทย่อยได้พิจารณาสัดส่วนดังกล่าวจากการวิจัยทางการตลาดในช่วงเริ่มแรกและเป็นไปตามความเห็นชอบของผู้ถือหุ้นซึ่งสอดคล้องกับอรรถประโยชน์ของการใช้ที่ดินในแนวราบทั้งในเชิงปริมาณและเชิงคุณภาพและได้มอบหมายให้ผู้ออกแบบศึกษาโครงการมหานคร โดยได้ข้อสรุปว่า ค่าออกแบบในช่วงเริ่มแรก การออกแบบโรงแรม มีความสลับซับซ้อนค่อนข้างมาก ทั้งในส่วนของ ห้องพักอาศัย ร้านอาหาร ห้องประชุม ห้องจัดเลี้ยง รวมถึงส่วนงานบริการต่างๆ เนื่องจากต้องทำตามความต้องการและมาตรฐานของ Hotel Operator (Marriott International Group) ดังนั้นจึงทำให้ปริมาณงานและต้นทุนที่เกี่ยวข้องต้องใช้สัดส่วนที่ค่อนข้างมากและใกล้เคียงกับที่พักอาศัยซึ่งมีแบบแผนที่ค่อนข้างแน่นอน ส่วนศูนย์การค้านั้นจะมีความซับซ้อนในการออกแบบไม่มากนัก ซึ่งผู้บริหารพิจารณาแล้วเห็นว่าเกณฑ์การจัดสรรดังกล่าวเหมาะสมแล้ว อย่างไรก็ตาม ในการจัดทำงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัทเพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น ผู้บริหารเห็นว่างบการเงินของบริษัทย่อยควรจัดทำขึ้นตามการประมาณและข้อสมมติฐานใหม่ที่ผู้บริหารใช้เป็นเกณฑ์ในการปันส่วนสิทธิการเช่าที่ดิน ต้นทุนค่าก่อสร้างและค่าใช้จ่ายร่วมของโครงการของบริษัทย่อยโดยใช้สัดส่วนใหม่ ซึ่งผู้บริหารได้พิจารณาสัดส่วนใหม่ดังกล่าวโดยใช้ข้อมูลเชิงปริมาณของพื้นที่ก่อสร้างของแต่ละโครงการของบริษัทย่อย ซึ่งการปฏิบัติในเรื่องดังกล่าวได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2556 และโดยที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2556 โดยมีรายละเอียดดังนี้

| บริษัทย่อย (เดิมเป็นกิจการที่ควบคุมร่วมกัน) | สัดส่วนเดิม (ร้อยละ) | สัดส่วนใหม่ (ร้อยละ) | |
|--|--------------------------------------|----------------------|-------------------|
| | สิทธิการเช่าที่ดิน ต้นทุนค่าก่อสร้าง | ต้นทุนค่าก่อสร้าง | |
| | และค่าใช้จ่ายร่วม | สิทธิการเช่าที่ดิน | และค่าใช้จ่ายร่วม |
| บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด | 40.00 | 25.68 | 25.80 |
| บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด | 40.00 | 60.02 | 60.88 |
| บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด | 20.00 | 14.30 | 13.32 |
| รวม | 100.00 | 100.00 | 100.00 |

การเปลี่ยนแปลงสัดส่วนดังกล่าวข้างต้นใช้เพื่อจัดทำข้อมูลทางการเงินของบริษัทย่อยเพื่อรวมไว้ในงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 เท่านั้น โดยไม่ได้ปรับปรุงผลกระทบทางภาษีที่เกี่ยวข้องต่อบริษัทย่อยตามสัดส่วนใหม่ดังกล่าว

ง) งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 ได้รวมงบการเงินของกลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น ดังนี้

| บริษัทย่อย | ลักษณะธุรกิจ | การถือหุ้น | วิธีการจัดทำ | |
|-------------------------------|----------------------|------------------|--------------|------------------|
| | | | งบการเงินรวม | สัดส่วน (ร้อยละ) |
| บริษัท วาย แอล พี จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | ทางตรง | เต็มรูปแบบ | 100 |
| กิจการที่ควบคุมร่วมกัน | | | | |
| กลุ่มบริษัทเพช: | | | | |
| บริษัท เพช เรียวเอสเตท จำกัด | การลงทุนในหุ้นทุน | ทางตรง | ตามสัดส่วน | 50 |
| บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด | โรงแรม | ทางตรงและทางอ้อม | ตามสัดส่วน | 50 |
| บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด | คอนโดมิเนียมระดับหรู | ทางตรงและทางอ้อม | ตามสัดส่วน | 50 |
| บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด | ศูนย์การค้า | ทางตรงและทางอ้อม | ตามสัดส่วน | 50 |

ต่อมาในระหว่างไตรมาส 3 ปี 2556 บริษัทได้ซื้อเงินลงทุนในกลุ่มบริษัทเพชเพิ่มเติมตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 16 งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 ได้เปลี่ยนวิธีการจัดทำงานการเงินรวมและสัดส่วนการลงทุน ดังนี้

| | ลักษณะธุรกิจ | การถือหุ้น | วิธีการจัดทำ งบการเงินรวม | สัดส่วน (ร้อยละ) |
|--|-------------------------|------------------|------------------------------|---------------------|
| บริษัทย่อย | | | | |
| บริษัท วาย แอล พี จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | ทางตรง | เต็มรูปแบบ | 100.00 |
| กลุ่มบริษัทเพช (เดิมเป็น กิจการที่ควบคุมร่วมกัน): | | | | |
| บริษัท เพช เรียล เอสเตท จำกัด | การลงทุนในหุ้นทุน | ทางตรง | เต็มรูปแบบ | 67.68 |
| บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด | โรงแรม | ทางตรงและทางอ้อม | เต็มรูปแบบ | 67.84 |
| บริษัท เพช โปรเจ็ค ทู จำกัด | คอนโดมิเนียมระดับหรูหรา | ทางตรงและทางอ้อม | เต็มรูปแบบ | 67.84 |
| บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด | ศูนย์การค้า | ทางตรงและทางอ้อม | เต็มรูปแบบ | 67.84 |

- จ) รายการบัญชีระหว่างกลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น ที่มีนัยสำคัญได้ถูกตัดบัญชีออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว
- ฉ) รายการของกลุ่มบริษัทเพช ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ที่รวมอยู่ในงบการเงินรวมตามสัดส่วนมีดังนี้

| | พันบาท |
|--------------------------------------|-----------|
| สินทรัพย์หมุนเวียน | 60,371 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน – ปรับปรุงใหม่ | 2,520,363 |
| หนี้สินหมุนเวียน | 125,185 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียน | 2,188,933 |
| รายได้ | 1,911 |
| ค่าใช้จ่าย | 121,117 |

- ช) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัท
- ข) ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนสุทธิและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อย ส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทและแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและภายใต้ส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม

3. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดในมือเป็นเงินที่กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น เก็บไว้ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไป ส่วนรายการเทียบเท่าเงินสดเป็น เงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากกระแสรายวันซึ่งมีสภาพคล่องสูงและพร้อมที่จะเปลี่ยนเป็นเงินสดในจำนวนที่แน่นอนและมีความเสี่ยงใน การเปลี่ยนแปลงมูลค่าน้อย

ลูกหนี้และค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

ลูกหนี้แสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้สุทธิจากค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ (ถ้ามี)

กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่นตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญเท่ากับจำนวนหนี้ที่คาดว่าจะเรียกเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ทั้งนี้ โดยการประมาณจากประสบการณ์ในการเรียกเก็บหนี้ในอดีตควบคู่การวิเคราะห์ฐานะการเงินปัจจุบันของลูกหนี้ ผู้บริหารเชื่อว่าจะเก็บหนี้ได้เต็มจำนวน ดังนั้นจึงไม่ได้ตั้งค่าเผื่อไว้ในบัญชี

การตีราคาสินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือแสดงไว้ในราคาทุนโดยวิธีเฉพาะเจาะจงหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขาย

โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขายแสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ซึ่งประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่นจะบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่า (ถ้ามี) ไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

เงินลงทุน

เงินลงทุนในบริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน แสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนในงบการเงินเฉพาะกิจการ

เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายแสดงตามมูลค่ายุติธรรม บริษัทบันทึกการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหลักทรัพย์ดังกล่าวเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของผู้ถือหุ้นจนกระทั่งจำหน่ายหลักทรัพย์ จึงบันทึกการเปลี่ยนแปลงมูลค่านั้นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

เงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งไม่ใช่หลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดแสดงในราคาทุนหักขาดทุนจากการด้อยค่า

ต้นทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายในระหว่างปีคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

สิทธิการเช่าที่ดิน

สิทธิการเช่าที่ดินที่กลุ่มบริษัทเพช ได้มาแสดงในราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสม โดยตัดจำหน่ายดังต่อไปนี้

| | |
|------------------------------|--|
| บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด | บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า |
| บริษัท เพช โปรเจ็ค ฑู จำกัด | โดยวิธีเส้นตรงเริ่มต้นเมื่อสินทรัพย์พร้อมจะใช้งานภายในระยะเวลาที่เหลือของสัญญา ค่าตัดจำหน่าย ที่ไม่ได้เกี่ยวกับการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายใน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ |
| | สิทธิการเช่าที่ดินส่วนที่เหลือจากการตัดจำหน่ายจะถูกโอนเข้าเป็นต้นทุนของคอนโดมิเนียมเมื่องานก่อสร้างแล้วเสร็จ และจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อมีการขายคอนโดมิเนียม |
| บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด | โดยวิธีเส้นตรงเริ่มต้นเมื่อสินทรัพย์พร้อมจะใช้งานภายในระยะเวลาที่เหลือของสัญญา ค่าตัดจำหน่าย ที่ไม่ได้เกี่ยวกับการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายใน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ |
| | สิทธิการเช่าที่ดินส่วนที่เหลือจากการตัดจำหน่ายจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า |

หน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและอุปกรณ์ให้เช่า

หน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและอุปกรณ์ให้เช่าแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า เมื่อสินทรัพย์ถูกขายหรือตัดออกจากบัญชี ต้นทุนและค่าเสื่อมราคาสะสมของสินทรัพย์ดังกล่าวจะถูกตัดออกจากบัญชี กำไรหรือขาดทุนจากการขายหรือตัดจำหน่ายสินทรัพย์จะบันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่นตัดค่าเสื่อมราคาของหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและอุปกรณ์ให้เช่า โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณดังต่อไปนี้

| | ปี |
|-------------------------|----|
| หน่วยในอาคารชุดพักอาศัย | 20 |
| เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์ | 10 |

ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า อาคารแสดงห้องชุดตัวอย่างและอุปกรณ์

ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า อาคารแสดงห้องชุดตัวอย่างและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า เมื่อสินทรัพย์ถูกขายหรือตัดออกจากบัญชี ต้นทุนและค่าเสื่อมราคาสะสมของสินทรัพย์ดังกล่าวจะถูกตัดออกจากบัญชี กำไรหรือขาดทุนจากการขายหรือตัดจำหน่ายสินทรัพย์จะบันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่นตัดค่าเสื่อมราคาของส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์โดยใช้วิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งาน โดยประมาณดังต่อไปนี้

| | ปี |
|---|--------|
| ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า | 5 |
| เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์สำนักงาน | 5 – 10 |
| ยานพาหนะ | 5 |

อาคารแสดงห้องชุดตัวอย่างตัดค่าเสื่อมราคาในอัตราร้อยละของยอดขายรวมของโครงการที่ดำเนินการอยู่จนกระทั่งถึงวันที่คาดว่าจะรื้อถอน

สินทรัพย์เพื่อให้เช่า

สินทรัพย์เพื่อให้เช่า แสดงในราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการลดมูลค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์เพื่อให้เช่าคำนวณจากราคาทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณดังต่อไปนี้

| | ปี |
|--|----|
| อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร – อาคารคิวิ | 50 |
| งานไฟฟ้า เครื่องกล ท่อน้ำ งานลิฟต์และบันไดเลื่อน | 20 |
| งานตกแต่งภายในและงานภูมิสถาปัตย์ | 5 |

การตัดย่ำของสินทรัพย์

กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่นจะพิจารณาการตัดย่ำของสินทรัพย์เมื่อมีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงสภาพแวดล้อมที่มี ข้อบ่งชี้ว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน (ราคาขายสุทธิของสินทรัพย์นั้นๆ หรือมูลค่าจากการใช้ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า) ต่ำกว่าราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ดังกล่าว โดยที่การสอบทานจะพิจารณาสินทรัพย์แต่ละรายการหรือพิจารณาจากหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแล้วแต่กรณี

ในกรณีที่ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จะรับรู้ผลขาดทุนจากการตัดย่ำโดยการลดราคาตามบัญชีของสินทรัพย์นั้นให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนและบันทึกการปรับลดมูลค่าในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จหรือปรับลดส่วนเกินทุนจากการตีราคาของสินทรัพย์ในกรณีที่สินทรัพย์เหล่านั้นเคยมีการตีราคาเพิ่มขึ้นมาก่อน กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่นจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการตัดย่ำ ซึ่งได้บันทึกไว้ในปีก่อนๆ เมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าการตัดย่ำดังกล่าวจะไม่มีอยู่อีกต่อไป หรือยังคงมีอยู่แต่เป็นไปในทางที่ลดลงโดยบันทึกไว้ในบัญชีรายได้อื่น หรือนำไปเพิ่มส่วนเกินทุนจากการตีราคา ของสินทรัพย์แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ จำนวนเงินที่เกิดจากการกลับรายการนี้จะต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชี (สุทธิจากค่าเสื่อมราคาหรือรายการจ่าย ตัดบัญชีที่เกี่ยวข้อง)

ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่นบันทึกประมาณการหนี้สินตามภาระหนี้สินตามกฎหมาย หรือความเป็นไปได้ที่จะก่อให้เกิดภาระหนี้สินจากเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นในอดีตและมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะต้องจ่ายชำระหนี้ตามภาระหนี้สินดังกล่าวและสามารถประมาณจำนวนเงินได้อย่างน่าเชื่อถือ กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่นจะพิจารณามูลค่าของประมาณการหนี้สิน ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินและปรับปรุงมูลค่าของประมาณการหนี้สินตามประมาณการที่เหมาะสมที่สุดในปัจจุบัน ในกรณีที่มูลค่าของเงินถูกกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญจากการเปลี่ยนแปลงของเวลา จำนวนเงินประมาณการหนี้สินที่คาดว่าจะต้องจ่ายเพื่อชำระหนี้สินจะบันทึกด้วยมูลค่าปัจจุบัน

ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์ของพนักงาน

ภาระผูกพันเกี่ยวกับผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุคำนวณจากการประมาณจำนวนผลประโยชน์ที่พนักงานควรได้รับเป็นการตอบแทนสำหรับบริการที่พนักงานให้ในงวดปัจจุบันและในงวดก่อน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระ วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้พิจารณาว่าการบริการในแต่ละงวดก่อให้เกิดสิทธิในการได้รับผลประโยชน์เพิ่มขึ้น และวัดมูลค่าแต่ละหน่วยแยกจากกันเพื่อรวมเป็นภาระผูกพันงวดสุดท้าย ต้นทุนบริการในอดีตรับรู้ตามวิธีเส้นตรงตลอดช่วงอายุงานเฉลี่ยจนกว่าผลประโยชน์ที่ปรับเปลี่ยนนั้นจะตกเป็นสิทธิขาดของพนักงาน กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น รับรู้กำไรขาดทุนจากการลดขนาดโครงการลงและการชำระผลประโยชน์ของโครงการเมื่อมีการลดขนาดโครงการลงและการชำระผลประโยชน์เกิดขึ้น ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยจะรับรู้ทันทีในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ หนี้สินโครงการผลประโยชน์พนักงานวัดค่าโดยวิธีคิดส่วนลดมูลค่าปัจจุบันของประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตโดยใช้อัตราส่วนลดซึ่งใกล้เคียงกับอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาล

การใช้ประมาณการ

ในการจัดทำงบการเงินรวม ฝ่ายบริหารมีความจำเป็นต้องใช้ประมาณการและข้อสมมติฐานที่กระทบต่อรายได้ รายจ่าย สินทรัพย์ และหนี้สิน เพื่อประโยชน์ในการกำหนดมูลค่าของสินทรัพย์ หนี้สิน ตลอดจนหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ด้วยเหตุดังกล่าว ผลของรายการเมื่อเกิดขึ้นจริงจึงอาจแตกต่างไปจากที่ได้ประมาณการไว้

การประมาณการและข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องในการจัดทำงบการเงินรวมนี้ได้มีการสอบทานอย่างสม่ำเสมอ การเปลี่ยนแปลงการประมาณการทางบัญชีจะรับรู้ในงวดบัญชีที่มีการเปลี่ยนแปลงก็ต่อเมื่อผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงมีผลต่องวดบัญชีนั้น หรือจะรับรู้ในงวดบัญชีที่มีการเปลี่ยนแปลงหรือในงวดอนาคตถ้าผลของการเปลี่ยนแปลงมีผลต่อทั้งงวดปัจจุบันและอนาคต

งบการเงินรวมสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 ของกลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น ได้รวมข้อมูล ทางการเงินของบริษัทย่อย (เดิมเป็นกิจการที่ควบคุมร่วมกัน) สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันเดียวกัน ที่ได้จัดทำขึ้นตามการประมาณและข้อสมมติฐานใหม่ที่ผู้บริหารใช้เป็นเกณฑ์ในการปันส่วนสิทธิการเช่าที่ดิน ต้นทุนค่าก่อสร้างและค่าใช้จ่ายร่วมของโครงการของบริษัทย่อยโดยใช้สัดส่วนใหม่ ซึ่งผู้บริหารได้พิจารณาสัดส่วนใหม่ดังกล่าวโดยใช้ข้อมูลเชิงปริมาณของพื้นที่ก่อสร้างของแต่ละโครงการของบริษัทย่อยตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 2

การรับรู้รายได้

กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น รับรู้รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยเมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและ มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อหลังจากได้รับชำระจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว

รายได้ค่าเช่ารับรู้เป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

รายได้จากการให้บริการ รับรู้เป็นรายได้เมื่อให้บริการตามเกณฑ์คงค้าง

ดอกเบี้ยรับ รับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลาโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริงของสินทรัพย์

รายได้อื่นบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

ต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

ต้นทุนการพัฒนาแสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ซึ่งประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ในการคำนวณหาต้นทุนขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น ได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์อัตราส่วนกรรมสิทธิ์

กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จะบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่า (ถ้ามี) ไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์

ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา

รายจ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายจ่ายนั้น ส่วนรายจ่ายที่มีลักษณะเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนได้บันทึกรวมไว้ในบัญชีสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

สัญญาเช่าการเงิน

การเช่าซึ่งกลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น ได้รับส่วนใหญ่ของความเสี่ยงและผลตอบแทนจากการครอบครองทรัพย์สินที่เช่านั้นๆ ให้จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าการเงิน สินทรัพย์ที่ได้มาโดยทำสัญญาเช่าการเงินบันทึกเป็นสินทรัพย์ด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่าหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า ค่าเช่าที่ชำระจะแยกเป็นส่วนที่เป็นค่าใช้จ่ายทางการเงินและส่วนที่จะหักจากหนี้ตามสัญญา เพื่อให้ทำให้อัตราดอกเบี้ยแต่ละงวดเป็นอัตราคงที่สำหรับยอดคงเหลือของหนี้สิน ค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกโดยตรงในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สัญญาเช่าดำเนินงาน

สัญญาเช่าสินทรัพย์ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนในกรรมสิทธิ์ของสินทรัพย์ยังคงเป็นของผู้ให้เช่าจะบันทึกบัญชีโดยถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน ค่าเช่าที่เกิดจากสัญญาเช่าดำเนินงานดังกล่าวจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุ สัญญาเช่า

ต้นทุนทางการเงิน

ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายในการทำนองเดียวกันบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น ยกเว้นในกรณีที่มีการบันทึกเป็นต้นทุนส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ อันเป็นผลมาจากการใช้เวลายาวนานในการจัดหา ก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ดังกล่าวก่อนที่จะนำมาใช้เองหรือเพื่อขาย

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศในระหว่างปีแปลงค่าเป็นเงินบาทด้วยอัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินและเป็นเงินตราต่างประเทศซึ่งคงอยู่ ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน แปลงค่าเป็นเงินบาทตามอัตราแลกเปลี่ยน ณ วันนั้น กำไรหรือขาดทุนจากการแปลงค่าบันทึกเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ภาษีเงินได้

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่นถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 เรื่อง ภาษีเงินได้ ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ระบุให้กิจการต้องบันทึกสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีในงบการเงิน

ภาษีเงินได้คำนวณจากผลกำไรสำหรับปีโดยพิจารณาถึงภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีแสดงถึงผลกระทบทางภาษีสุทธิของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินในงบแสดงฐานะการเงิน กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่นวัดมูลค่าสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีด้วยอัตราภาษีที่คาดว่าจะต้องใช้ในงวดที่กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่นจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์หรือจะต้องจ่ายชำระหนี้สิน การวัดมูลค่าสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสะท้อนให้เห็นถึงผลทางภาษีที่จะเกิดขึ้นตามลักษณะที่กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่นคาดว่าจะได้รับประโยชน์จากราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และจ่ายชำระราคาตามบัญชีของหนี้สิน ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน

กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่นรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเมื่อมีความเป็นไปได้ว่ากำไรทางภาษีมีเพียงพอสำหรับการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่นได้ประเมินสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ไม่ได้รับรู้ใหม่ กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่นรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ไม่ได้รับรู้ในอดีตเท่ากับจำนวนที่พบว่ามีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนที่จะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชานั้น กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่นลดราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีลงด้วยจำนวนที่พิจารณาแล้วเห็นว่ามีความน่าจะเป็นไม่ถึงระดับความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนอีกต่อไปที่จะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้

ผลกระทบจากการปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้มีดังนี้

| | พันบาท | |
|--|--------------|----------------------|
| | งบการเงินรวม | งบการเงินเฉพาะกิจการ |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี เพิ่มขึ้น | | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2555 | 93,212 | 6,476 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 | 106,625 | 4,587 |
| กำไรสะสมเพิ่มขึ้น | | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2555 | 93,212 | 6,476 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 | 106,625 | 4,587 |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 เพิ่มขึ้น (ลดลง) | (13,413) | 1,889 |
| กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 เพิ่มขึ้น (ลดลง) (บาท) | 0.0092 | (0.0013) |

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่คำนวณโดยการหารกำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่สำหรับปีด้วยจำนวนหุ้นเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกในระหว่างปี

4. รายการบัญชีกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้และค่าใช้จ่ายที่สำคัญส่วนหนึ่งของบริษัทและบริษัทย่อยเกิดขึ้นจากรายการกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน กิจการนี้เกี่ยวข้องกันโดยการมีผู้ถือหุ้น และ/หรือ กรรมการร่วมกัน รายการบัญชีกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่มีสาระสำคัญที่รวมไว้ในงบการเงินรวมเกิดขึ้นโดยใช้ราคาตามสัญญาหรือตามที่ตกลงร่วมกัน

รายการบัญชีที่มีสาระสำคัญระหว่างกลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น กับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 มีดังนี้

| | | | พันบาท | | | |
|---|------------------------|-------------------------|--------------|---------|----------------------|---------|
| | | | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | | | 2556 | 2555 | 2556 | 2555 |
| ความสัมพันธ์ | นโยบาย | การกำหนดราคา | | | | |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ | | | | | | |
| บริษัท ดิน แอนด์ เดลูกา (ประเทศไทย) จำกัด | บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | ตามสัญญา | 3,277 | 790 | - | - |
| บริษัท โฟร์ทีน พอยท์ส จำกัด | บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | ตามสัญญา | 592 | - | - | - |
| รวม | | | 3,869 | 790 | - | - |
| รายได้ค่าธรรมเนียมบริหาร | | | | | | |
| บริษัท วาย แอล พี จำกัด | บริษัทย่อย | ตามสัญญา | - | - | - | 1,500 |
| บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด | บริษัทย่อย | ตามสัญญา | 3,870 | 7,740 | 15,480 | 15,480 |
| บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด | บริษัทย่อย | ตามสัญญา | 9,132 | 18,264 | 36,528 | 36,528 |
| บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด | บริษัทย่อย | ตามสัญญา | 1,998 | 3,996 | 7,992 | 7,992 |
| รวม | | | 15,000 | 30,000 | 60,000 | 61,500 |
| รายได้ค่านายหน้า | | | | | | |
| บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด | บริษัทย่อย | ตามสัญญา | 3,951 | 4,375 | 7,902 | 8,750 |
| ดอกเบี้ยรับ | | | | | | |
| บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด | บริษัทย่อย | ร้อยละ 7.5 ถึง 15 ต่อปี | 13,158 | 41,633 | 67,886 | 83,265 |
| บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด | บริษัทย่อย | ร้อยละ 7.5 ถึง 15 ต่อปี | 12,140 | 43,533 | 58,033 | 87,067 |
| บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด | บริษัทย่อย | ร้อยละ 7.5 ถึง 15 ต่อปี | 3,518 | 10,371 | 26,323 | 20,741 |
| บริษัท เพช เรียวลเอสเตท จำกัด | บริษัทย่อย | ร้อยละ 7.5 และ 15 ต่อปี | 2,232 | 7,897 | 11,290 | 15,794 |
| รวม | | | 31,048 | 103,434 | 163,532 | 206,867 |
| รายได้อื่น | | | | | | |
| บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด | บริษัทย่อย | ตามที่ตกลงร่วมกัน | 41 | - | 81 | - |
| บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด | บริษัทย่อย | ตามที่ตกลงร่วมกัน | 109 | - | 219 | - |
| บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด | บริษัทย่อย | ตามที่ตกลงร่วมกัน | 21 | - | 42 | - |
| รวม | | | 171 | - | 342 | - |

| | | นโยบาย | พันบาท | | | |
|--|------------------------|---------------------------|--------------|---------|----------------------|--------|
| | | | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | | | 2556 | 2555 | 2556 | 2555 |
| ความสัมพันธ์ | | การกำหนดราคา | | | | |
| ดอกเบี้ยจ่าย (รวมอยู่ในสินค้าคงเหลือโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา เพื่อขาย งานระหว่างก่อสร้างและ ต้นทุนทางการเงิน) | | | | | | |
| คุณสิภูมิ นาคฉัตรีย์ | ผู้ถือหุ้น | ร้อยละ 8 ต่อปี | - | 268 | - | - |
| คุณวรวรรณ มาสินนท์ | ผู้ถือหุ้น | ร้อยละ 8 ต่อปี | - | 938 | - | - |
| คุณเกรียงไกร วิจิตรรัตนกิจ | ผู้ถือหุ้น | ร้อยละ 8 ต่อปี | - | 536 | - | - |
| คุณพิมพ์ วรรณประภา | ผู้ถือหุ้น | ร้อยละ 8 ต่อปี | - | 401 | - | - |
| คุณสุเมธ เตชะไกรศรี | ผู้ถือหุ้น | ร้อยละ 8 ต่อปี | - | 1,679 | - | - |
| คุณโชติพล เตชะไกรศรี | ผู้ถือหุ้น | ร้อยละ 8 ต่อปี | - | 3,636 | - | - |
| คุณจุมพล เตชะไกรศรี | ผู้ถือหุ้น | ร้อยละ 8 ต่อปี | - | 1,032 | - | - |
| คุณสรพจน์ เตชะไกรศรี | ผู้ถือหุ้น | ร้อยละ 7.075 ถึง 15 ต่อปี | 18,110 | 30,172 | 18,110 | 26,430 |
| บริษัท วาย แอล พี จำกัด | บริษัทย่อย | ร้อยละ 6.75% ต่อปี | - | - | 7,488 | - |
| IBC Thailand Ltd. | ผู้ถือหุ้น | ร้อยละ 7.5 ถึง 15% ต่อปี | 80,962 | 124,273 | - | - |
| รวม | | | 99,072 | 162,935 | 25,598 | 26,430 |
| ค่าใช้จ่ายอื่น | | | | | | |
| บริษัท ดิน แอนด์ เดลูก้า (ประเทศไทย) จำกัด | บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | ตามที่ตกลงร่วมกัน | 1,030 | 975 | 296 | 206 |
| บริษัท ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด | บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | ตามที่ตกลงร่วมกัน | 383 | 256 | - | - |
| บริษัท เพียร์ซ พับลิชชิ่ง จำกัด | บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | ตามที่ตกลงร่วมกัน | - | 75 | - | - |
| รวม | | | 1,413 | 1,306 | 296 | 206 |

ยอดคงเหลือกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 มีดังนี้

| | งบการเงินรวม (พันบาท) | | | | |
|---|-----------------------|----------------|----------|------------------------------|--------------|
| | ยอดคงเหลือ | | | | ยอดคงเหลือ |
| | ณ วันที่ 31 | การเปลี่ยนแปลง | | | ณ วันที่ 31 |
| | ธันวาคม 2555 | เพิ่มขึ้น | ลดลง | วิธีการจัดทำ งบการเงินรวม | ธันวาคม 2556 |
| ลูกหนี้การค้าที่ยังไม่เรียกเก็บ | | | | | |
| บริษัท ดิน แอนด์ เดลูกา (ประเทศไทย) จำกัด | - | 2,022 | - | - | 2,022 |
| บริษัท โฟรทีน พอยท์ส จำกัด | - | 592 | - | - | 592 |
| รวม | - | 2,614 | - | - | 2,614 |
| ลูกหนี้อื่น | | | | | |
| บริษัท ดิน แอนด์ เดลูกา (ประเทศไทย) จำกัด | 353 | 1,256 | (1,186) | 283 | 706 |
| บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด | 4 | 4,004 | (83) | (3,925) | - |
| บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด | 969 | 15,836 | (7,459) | (9,346) | - |
| บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด | 29 | 2,190 | (180) | (2,039) | - |
| บริษัท เพช เรียวเลสสเตท จำกัด | 125 | 45 | - | (170) | - |
| รวม | 1,480 | 23,331 | (8,908) | (15,197) | 706 |
| ดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย | | | | | |
| บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด | 53,746 | 13,158 | - | (66,904) | - |
| บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด | 58,411 | 12,140 | - | (70,551) | - |
| บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด | 14,985 | 3,518 | - | (18,503) | - |
| บริษัท เพช เรียวเลสสเตท จำกัด | 11,423 | 2,232 | - | (13,655) | - |
| รวม | 138,565 | 31,048 | - | (169,613) | - |
| เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย | | | | | |
| บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด | 342,234 | 33,617 | - | (375,851) | - |
| บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด | 349,274 | - | (85,750) | (263,524) | - |
| บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด | 80,625 | 55,000 | - | (135,625) | - |
| บริษัท เพช เรียวเลสสเตท จำกัด | 60,000 | - | - | (60,000) | - |
| รวม | 832,133 | 88,617 | (85,750) | (835,000) | - |
| เจ้าหนี้อื่นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | | | | | |
| บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | 242 | - | (18) | 242 | 466 |
| บริษัท ดิน แอนด์ เดลูกา (ประเทศไทย) จำกัด | 156 | 1,029 | (1,222) | 72 | 35 |
| บริษัท ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด | 43 | 382 | (382) | 43 | 86 |
| รวม | 441 | 1,411 | (1,622) | 357 | 587 |

| | งบการเงินรวม (พันบาท) | | | | |
|--|-----------------------|-----------|---------|----------------|--------------|
| | ยอดคงเหลือ | | | การเปลี่ยนแปลง | ยอดคงเหลือ |
| | ณ วันที่ 31 | | | วิธีการจัดทำ | ณ วันที่ 31 |
| | ธันวาคม 2555 | เพิ่มขึ้น | ลดลง | งบการเงินรวม | ธันวาคม 2556 |
| เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า | | | | | |
| คุณอภิชาติ เกษมกุลศิริ (ผู้ถือหุ้น) | 9,514 | - | - | - | 9,514 |
| คุณธีระ วยากรณ์วิจิตร (กรรมการของบริษัทย่อย) | 6,353 | - | (6,353) | - | - |
| คุณสุเมธ เตชะไกรศรี (ผู้ถือหุ้น) | - | 327 | - | - | 327 |
| คุณจุมพล เตชะไกรศรี (ผู้ถือหุ้น) | - | 327 | - | - | 327 |
| บริษัท ไดนาสตี แอปพาวเรล จำกัด (กรรมการร่วมกัน) | - | 327 | - | - | 327 |
| รวม | 15,867 | 981 | (6,353) | - | 10,495 |

| | | | | | |
|--|----------------|---------------|------------------|----------|----------|
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากผู้ถือหุ้น และดอกเบี้ยค้างจ่าย | | | | | |
| คุณสรพจน์ เตชะไกรศรี | | | | | |
| - เงินต้น | 505,750 | 27,000 | (532,750) | - | - |
| - ดอกเบี้ยค้างจ่าย | 26,430 | 18,110 | (44,540) | - | - |
| รวม | 532,180 | 45,110 | (577,290) | - | - |

เงินกู้ยืมจากคุณสรพจน์ เตชะไกรศรี เป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน และได้จ่ายชำระคืนทั้งจำนวนในเดือนสิงหาคม 2556 เงินกู้ยืมนี้มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.075 ถึงร้อยละ 7.275 ต่อปี

| | งบการเงินรวม (พันบาท) | | | | |
|---|-----------------------|-----------|-------------|----------------|--------------|
| | ยอดคงเหลือ | | | การเปลี่ยนแปลง | ยอดคงเหลือ |
| | ณ วันที่ 31 | | | วิธีการจัดทำ | ณ วันที่ 31 |
| | ธันวาคม 2555 | เพิ่มขึ้น | ลดลง | งบการเงินรวม | ธันวาคม 2556 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากผู้ถือหุ้น และดอกเบี้ยค้างจ่าย | | | | | |
| เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทเพช | 832,132 | 248,618 | (686,950) | 835,000 | 1,228,800 |
| ดอกเบี้ยค้างจ่าย | 656,515 | 80,962 | (333,000) | 687,564 | 1,092,041 |
| รวม | 1,488,647 | 329,580 | (1,019,950) | 1,522,564 | 2,320,841 |

เงินกู้ยืมระยะยาวจากผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทเพช เป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันที่ได้รับตามสัญญาเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้น ซึ่งมีรายละเอียดที่สำคัญดังต่อไปนี้

- เงินกู้ยืมมีกำหนดจ่ายเมื่อผู้กู้มีหนังสือทวงถาม โดยมีกำหนดระยะเวลาล่วงหน้าอย่างน้อย 30 วัน
- เงินกู้ยืมเป็นเงินกู้ยืมที่มีสิทธิการเรียกร้องต่อจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 21
- เงินกู้ยืมนี้คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ถึงร้อยละ 15 ต่อปี สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555
- จำนวนเงินดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดภายใต้สัญญาที่เกินกำหนดชำระมากกว่า 1 ปี จะรวมเข้าไปเป็นต้นเงินกู้ยืมและมีอัตราดอกเบี้ยทบต้นร้อยละ 15 ต่อปี อย่างไรก็ตาม ตามสัญญาแก้ไขเงินกู้จากผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2555 ดอกเบี้ยค้างจ่ายจะไม่รวมเข้าไปเป็นต้นเงินกู้ยืมตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2555 เป็นต้นไป
- ภาษีหัก ณ ที่จ่าย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ เป็นความรับผิดชอบของผู้กู้

เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2556 บริษัทได้ซื้อหุ้นของบริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด และบริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด ร้อยละ 9 จาก IBC Thailand Ltd. และของบริษัท เพช เรียวเอสเตท จำกัด ร้อยละ 17.68 จาก IBC Thailand Ltd. และ IDJ Holding Ltd. รวมถึงรับโอนสิทธิเรียกร้องเงินกู้ยืมร้อยละ 36 ของเงินกู้ยืมทั้งหมดของ IBC Thailand Ltd. โดยมีมูลค่าการซื้อขายดังนี้

| | พันบาท |
|---|-----------|
| เงินลงทุนในหุ้นของกลุ่มบริษัทเพช | 85,780 |
| โอนสิทธิเรียกร้องเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่าย | 934,200 |
| รวม | 1,019,980 |

เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2556 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้กับกลุ่มบริษัทเพชตามยอดเงินโอนสิทธิเรียกร้องเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายข้างต้น ซึ่งมีรายละเอียดที่สำคัญดังต่อไปนี้

- ก) เงินกู้ยืมมีกำหนดจ่ายเมื่อผู้กู้มีหนังสือทวงถาม โดยมีกำหนดระยะเวลาล่วงหน้าอย่างน้อย 30 วัน
- ข) เงินกู้ยืมเป็นเงินกู้ยืมที่มีสิทธิการเรียกร้องต่อจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 21
- ค) เงินกู้ยืมนี้คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556
- จ) ภาษีหัก ณ ที่จ่าย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ เป็นความรับผิดชอบของผู้กู้

MANAGED SERVICES AGREEMENT

กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น ได้ทำสัญญา Managed Services Agreement ลงวันที่ 14 สิงหาคม 2551 กับบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน โดยที่บริษัทดังกล่าวจะให้บริการต่างๆ แก่คู่สัญญาตามที่ระบุไว้ในสัญญา เพื่อเป็นการตอบแทน กลุ่มบริษัทเพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมบริการแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 5 ล้านบาทต่อเดือน

เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2554 กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น ได้ทำสัญญาโอนสิทธิ Managed Services Agreement ระหว่างบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ผู้โอน) และบริษัท (ผู้รับโอน) เพื่อรับโอนสิทธิและภาระหน้าที่ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญา Managed Services Agreement นี้

ต่อมาเมื่อวันที่ 6 มกราคม 2557 บริษัทได้ทำสัญญาแก้ไขสัญญา Managed Services Agreement เพื่อขยายระยะเวลาการให้บริการต่างๆ กับกลุ่มบริษัทเพช จนกระทั่งโครงการของกลุ่มบริษัทเพชแล้วเสร็จ โดยมีค่าธรรมเนียมบริการจำนวนเงิน 5 ล้านบาทต่อเดือน และมีกำหนดชำระเงินภายใน 30 วัน หลังจากได้รับใบแจ้งหนี้ ซึ่งจะเรียกเก็บได้เมื่อโครงการของกลุ่มเพชแล้วเสร็จและเงินกู้ยืมสำหรับโครงการก่อสร้างถูกจ่ายชำระทั้งหมดแล้ว

ยอดคงเหลือกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันในงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 มีดังนี้

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท) | | | |
|--|-------------------------------|-----------|-----------|---------------------|
| | ยอดคงเหลือ ณ วันที่ | | | ยอดคงเหลือ ณ วันที่ |
| | 31 ธันวาคม 2555 | เพิ่มขึ้น | ลดลง | 31 ธันวาคม 2556 |
| ลูกหนี้อื่น | | | | |
| บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด | 9 | 15,914 | (441) | 15,482 |
| บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด | 1,937 | 116,140 | (81,084) | 36,993 |
| บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด | 58 | 8,690 | (754) | 7,994 |
| บริษัท เพช เรียวเอสเตท จำกัด | 250 | 154 | - | 404 |
| รวม | 2,254 | 140,898 | (82,279) | 60,873 |
| ดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย | | | | |
| บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด | 107,492 | 67,886 | - | 175,378 |
| บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด | 116,823 | 58,033 | - | 174,856 |
| บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด | 29,969 | 26,323 | - | 56,292 |
| บริษัท เพช เรียวเอสเตท จำกัด | 22,846 | 11,290 | - | 34,136 |
| รวม | 277,130 | 163,532 | - | 440,662 |
| เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย | | | | |
| บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด | 684,467 | 504,846 | - | 1,189,313 |
| บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด | 698,548 | 459,929 | (171,500) | 986,977 |
| บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด | 161,251 | 410,330 | - | 571,581 |
| บริษัท เพช เรียวเอสเตท จำกัด | 120,000 | 76,329 | - | 196,329 |
| รวม | 1,664,266 | 1,451,434 | (171,500) | 2,944,200 |
| เจ้าหนี้อื่นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | | | | |
| บริษัท ดิน แอนด์ เดลู่ก้า (ประเทศไทย) จำกัด | 117 | 296 | (398) | 15 |
| เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า | | | | |
| คุณสุเมธ เตชะไกรศรี (ผู้ถือหุ้น) | - | 327 | - | 327 |
| คุณจุมพล เตชะไกรศรี (ผู้ถือหุ้น) | - | 327 | - | 327 |
| บริษัท ไดนาสตี แอพพาเรล จำกัด (กรรมการร่วมกัน) | - | 327 | - | 327 |
| รวม | - | 981 | - | 981 |

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท) | | | |
|---|-------------------------------|-----------|-----------|---------------------|
| | ยอดคงเหลือ ณ วันที่ | | | ยอดคงเหลือ ณ วันที่ |
| | 31 ธันวาคม 2555 | เพิ่มขึ้น | ลดลง | 31 ธันวาคม 2556 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย | | | | |
| บริษัท วาย แอล พี จำกัด | | | | |
| - เงินต้น | - | 280,000 | (75,000) | 205,000 |
| - ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า | - | (8,147) | 7,488 | (659) |
| สุทธิ | - | 271,853 | (67,512) | 204,341 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย | | | | |
| คุณสรพจน์ เตชะไกรศรี | | | | |
| - เงินต้น | 505,750 | 27,000 | (532,750) | - |
| - ดอกเบี้ยค้างจ่าย | 26,430 | 18,110 | (44,540) | - |
| รวม | 532,180 | 45,110 | (577,290) | - |

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย

บริษัทได้ทำสัญญาเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน ซึ่งมีรายละเอียดที่สำคัญดังต่อไปนี้

- ก) เงินกู้ยืมมีกำหนดจ่ายเมื่อผู้กู้มีหนังสือทางถาม โดยมีกำหนดระยะเวลาล่วงหน้าอย่างน้อย 30 วัน
- ข) เงินกู้ยืมเป็นเงินกู้ยืมที่มีสิทธิการเรียกร้องต่อจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 21
- ค) เงินกู้ยืมนี้คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 อัตราดอกเบี้ย 7.5 ต่อปีถึงร้อยละ 15 ต่อปี สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555
- ง) จำนวนเงินดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดภายใต้สัญญาที่เกินกำหนดชำระมากกว่า 1 ปี จะรวมเข้าไปเป็นต้นเงินกู้ยืมและมีอัตราดอกเบี้ย ทบต้นร้อยละ 15 ต่อปี อย่างไรก็ตาม ตามสัญญาแก้ไขเงินกู้จากผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2555 ดอกเบี้ยค้างจ่ายจะไม่รวมเข้าไปเป็นต้นเงินกู้ยืมตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2555 เป็นต้นไป
- จ) ภาษีหัก ณ ที่จ่าย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ เป็นความรับผิดชอบของผู้กู้

5. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

| | พันบาท | | | |
|----------------------------------|--------------|---------|----------------------|------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2556 | 2555 | 2556 | 2555 |
| เงินสดในมือ | 39 | 39 | 29 | 29 |
| เงินฝากธนาคาร - บัญชีกระแสรายวัน | 35 | 49 | - | - |
| เงินฝากธนาคาร - บัญชีออมทรัพย์ | 1,039,210 | 134,559 | 4,412 | 226 |
| รวม | 1,039,284 | 134,647 | 4,441 | 255 |

6. ลูกหนี้การค้า - สุทธิ

การวิเคราะห์อายุลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 มีรายละเอียดดังนี้

| | พันบาท | | | |
|--------------------------------------|--------------|------|----------------------|------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2556 | 2555 | 2556 | 2555 |
| ภายในกำหนดชำระ | 13,346 | - | - | - |
| ค้างชำระเกินกำหนดระยะเวลาการชำระหนี้ | | | | |
| - มากกว่า 6 เดือน ถึง 12 เดือน | 10 | 328 | 10 | 328 |
| - มากกว่า 12 เดือนขึ้นไป | 328 | - | 328 | - |
| รวม | 13,684 | 328 | 338 | 328 |
| หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ | (338) | - | (338) | - |
| สุทธิ | 13,346 | 328 | - | 328 |
| หนี้สงสัยจะสูญในระหว่างปี | 338 | - | 338 | - |

ในปี 2556 บริษัท วาย แอล พี จำกัด ได้ทำสัญญาขายและโอนกรรมสิทธิ์ในหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยในโครงการโครงการ ศาลาแดง เรสซิเดนเซส จำนวน 3 ห้อง ให้กับลูกค้า โดยมีมูลค่าขายรวม 97.3 ล้านบาท บริษัทย่อยได้รับชำระเงินจำนวน 84.0 ล้านบาท และจำนวนเงินคงเหลือ 13.3 ล้านบาท ได้รับชำระเป็นเช็คลงวันที่ล่วงหน้าในวันที่ 30 มกราคม 2557 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 จำนวนเงินคงเหลือดังกล่าวได้แสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้การค้าไว้ในงบแสดงฐานะการเงินรวม ต่อมาเมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2557 และวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2557 บริษัทย่อยได้รับชำระเงินคงเหลือดังกล่าวทั้งจำนวนแล้ว

7. สินค่างบเหลือ

| | งบการเงินรวม (พันบาท) | | | | | |
|--|-------------------------------|--------|-----------------------------|---------|---------|---------|
| | โครงการ ไฟคัสเลน | | โครงการ ศาลาแดง เรสซิเดนเซส | | รวม | |
| | 2556 | 2555 | 2556 | 2555 | 2556 | 2555 |
| หน่วยในอาคารชุดพักอาศัย | | | | | | |
| - ส่วนที่ได้ทำสัญญาขายแล้ว | 14,542 | 14,542 | 69,256 | 184,537 | 83,798 | 199,079 |
| - ส่วนที่ยังไม่ได้ขาย | 30,432 | 30,432 | 15,930 | 59,520 | 46,362 | 89,952 |
| รวมหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย | 44,974 | 44,974 | 85,186 | 244,057 | 130,160 | 289,031 |
| เฟอร์นิเจอร์เพื่อขาย | | | | | - | 4,043 |
| ที่ดินถือไว้เพื่อขาย | | | | | 14,160 | 14,160 |
| รวม | | | | | 144,320 | 307,234 |
| | | | | | | |
| | งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท) | | | | | |
| | | | | | | |
| | 2556 | 2555 | | | | |
| หน่วยในอาคารชุดพักอาศัยในโครงการไฟคัสเลน | | | | | | |
| - ส่วนที่ได้ทำสัญญาขายแล้ว | | | | | 14,542 | 14,542 |
| - ส่วนที่ยังไม่ได้ขาย | | | | | 30,432 | 30,432 |
| รวมหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย | | | | | 44,974 | 44,974 |
| ที่ดินถือไว้เพื่อขาย | | | | | 14,160 | 14,160 |
| รวม | | | | | 59,134 | 59,134 |

บริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 บริษัทมีหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 1 ห้อง ซึ่งบริษัทได้ทำสัญญาขายให้แก่ลูกค้าและลูกค้าได้เข้าพักอาศัยแล้ว อย่างไรก็ตาม บริษัทยังมิได้รับชำระเงินครบถ้วนและยังมิได้อโอนกรรมสิทธิ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 บริษัทบันทึกเงินงวดที่ได้รับจากลูกค้าจำนวนเงิน 18.2 ล้านบาท และ 17.3 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าไว้ใน งบแสดงฐานะการเงิน

ในระหว่างปี 2556 บริษัทโอนหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและอุปกรณ์ให้เข้าในโครงการไฟคัสเลน ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีจำนวนเงินรวม 25.2 ล้านบาท ไปเป็นสินค้าคงเหลือ ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 13 ต่อมาสินทรัพย์เหล่านี้ได้ขายให้แก่บุคคลภายนอกแล้ว

บริษัทได้จ้างบริษัทประเมินราคาอิสระแห่งหนึ่งให้ทำการประเมินราคาที่ดินถือไว้เพื่อขายและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยคงเหลือ โดยใช้วิธีเปรียบเทียบมูลค่าตลาด (Market Comparison Approach) ที่ดินถือไว้เพื่อขายมีราคาตามราคาตามรายงานประเมินลงวันที่ 11 ธันวาคม 2556 และวันที่ 7 พฤศจิกายน 2555 จำนวนเงิน 26.0 ล้านบาท และ 23.6 ล้านบาท ตามลำดับ (ราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 จำนวนเงิน 14.2 ล้านบาท) และหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยโครงการไฟคัสเลน ซึ่งมีราคาตามรายงานประเมินลงวันที่ 11 ธันวาคม 2556 และวันที่ 5 พฤศจิกายน 2555 จำนวนเงินรวม 94.0 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 (ราคาทุนจำนวนเงินรวม 45.0 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และวันที่ 31 ธันวาคม 2555)

หน่วยในอาคารชุดพักอาศัยในโครงการไฟคัสเลน บางส่วนซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีจำนวนเงินรวม 38.1 ล้านบาท ได้จัดจำหน่ายไว้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 18 และเงินกู้ยืม ระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 21

ที่ดินถือไว้เพื่อขายซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 จำนวนเงิน 14.2 ล้านบาท ได้นำมาเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันสำหรับคดีฟองร้องตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 23

บริษัทย่อย

บริษัทได้จ้างบริษัทประเมินราคาอิสระแห่งหนึ่งให้ทำการประเมินราคาหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยคงเหลือของบริษัทย่อยโดยใช้วิธีเปรียบเทียบมูลค่าตลาด (Market Comparison Approach) หน่วยในอาคารชุดพักอาศัยโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส ซึ่งมีราคาตามรายงานประเมินลงวันที่ 12 ธันวาคม 2556 จำนวนเงินรวม 142.9 ล้านบาท (ราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 จำนวนเงิน 85.2 ล้านบาท) และตามรายงานลงวันที่ 6 พฤศจิกายน 2555 จำนวนเงินรวม 405.1 ล้านบาท (ราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 จำนวนเงิน 244.1 ล้านบาท)

8. เงินลงทุนในหุ้นทุนของบริษัทย่อย - ราคาทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 เงินลงทุนในหุ้นทุนของบริษัทย่อยมีดังนี้

| | จดทะเบียน ในประเทศ | ประเภทของ ธุรกิจ | ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท) | สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ) | | งบการเงินเฉพาะกิจการ วิธีราคาทุน (พันบาท) | |
|------------------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------------|------------------------------|------|--|---------|
| | | | | 2556 | 2555 | 2556 | 2555 |
| | | | | | | | |
| บริษัทย่อย | | | | | | | |
| บริษัท วาย แอล พี จำกัด | ประเทศไทย | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 50 | 100 | 100 | 50,000 | 50,000 |
| บริษัท เพช เรียวเอสเตท จำกัด | ประเทศไทย | การลงทุนในหุ้นทุน | 10.2 | 67.68 | 50 | 8,391 | 5,000 |
| บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด | ประเทศไทย | โรงแรม | 200 | 34 | 25 | 82,992 | 50,000 |
| บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด | ประเทศไทย | คอนโดมิเนียมระดับหรูหรา | 200 | 34 | 25 | 82,992 | 50,000 |
| บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด | ประเทศไทย | ศูนย์การค้า | 100 | 34 | 25 | 41,497 | 25,000 |
| รวม | | | | | | 265,872 | 180,000 |

ในระหว่างไตรมาส 2 ปี 2556 บริษัทได้รับเงินปันผลจากบริษัท วาย แอล พี จำกัด จำนวนเงิน 120 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2556 บริษัทได้ซื้อหุ้นเพิ่มเติมของบริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด และบริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด ร้อยละ 9 จาก IBC Thailand Ltd. และของบริษัท เพช เรียวเอสเตท จำกัด ร้อยละ 17.68 จาก IBC Thailand Ltd. และ IDJ Holding Ltd. ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 4 และ 16

หุ้นทั้งหมดของกลุ่มบริษัทเพชที่ถือโดยผู้ถือหุ้นใช้เป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อของบริษัทย่อยตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 21

9. เงินจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดิน

เมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2555 บริษัทได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการใหม่กับบุคคลกลุ่มหนึ่งและบริษัทแห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงิน 193.5 ล้านบาท และ 224.0 ล้านบาท ตามลำดับ โดยบริษัทจะรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวจากกลุ่มบุคคลและบริษัทดังกล่าวภายในวันที่ 15 มีนาคม 2556 และวันที่ 1 เมษายน 2556 ตามลำดับ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นในการโอนกรรมสิทธิ์เป็นความรับผิดชอบของผู้จะซื้อและผู้จะขายตามที่ตกลงในสัญญา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทได้จ่ายเงินล่วงหน้าค่าที่ดินจำนวนเงินรวม 52.1 ล้านบาท และบันทึกไว้เป็น “เงินจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดิน” ในงบแสดงฐานะการเงิน

ต่อมาในปี 2556 บริษัทได้ทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติม 3 ฉบับกับบุคคลกลุ่มหนึ่งและบริษัทแห่งหนึ่งข้างต้นเพื่อเปลี่ยนแปลงราคาซื้อขายไปเป็นจำนวนเงิน 199.8 ล้านบาท และ 231.3 ล้านบาท ตามลำดับ โดยบริษัทได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวจากบุคคลและบริษัทดังกล่าวในวันที่ 9 สิงหาคม 2556

เมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2556 บริษัทได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเพิ่มเติมกับบุคคลหนึ่งเป็นจำนวนเงิน 32.4 ล้านบาท โดยบริษัทได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจากบุคคลดังกล่าวในวันที่ 9 สิงหาคม 2556 ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นในการโอนกรรมสิทธิ์เป็นความรับผิดชอบของผู้จะซื้อตามที่ตกลงในสัญญา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทได้ออนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดินไปเป็นส่วนหนึ่งของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขาย

10. โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขาย

บริษัทได้ดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่บนที่ดินที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 9 โดยต้นทุนส่วนใหญ่ประกอบด้วยค่าที่ดินและรายจ่ายฝ่ายทุน เช่น ค่าใช้จ่ายในการออกแบบ ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายอื่นๆ และงานปรับปรุงที่ดินและกำแพงกันดิน

ที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่และที่ดินของบริษัท ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 จำนวนเงิน 209.3 ล้านบาท และ 260.5 ล้านบาท ตามลำดับ ได้นำมาเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินตามที่กล่าวไว้ใน หมายเหตุ 18

11. สิทธิการเช่าที่ดิน – สุทธิ

| ค่าเช่าสำหรับระยะเวลาเช่า | | พันบาท | |
|--|---------------------------|--------------------------|------------------|
| | | จำนวนเงินรวม ตามสัญญา | งบการเงินรวม |
| วันที่ 11 มีนาคม 2551 | ถึง วันที่ 10 มีนาคม 2581 | 338,600 | 169,300 |
| วันที่ 11 มีนาคม 2581 | ถึง วันที่ 10 มีนาคม 2611 | 338,600 | 169,300 |
| วันที่ 11 มีนาคม 2611 | ถึง วันที่ 10 มีนาคม 2641 | 338,600 | 169,300 |
| วันที่ 11 มีนาคม 2641 | ถึง วันที่ 10 มีนาคม 2654 | 101,578 | 50,789 |
| ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าสำหรับสิทธิการเช่าตามสัญญา | | 1,117,378 | 558,689 |
| ค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าตามสัญญา | | 1,033,000 | 516,500 |
| จ่ายชำระเพื่อเช่าที่ดินต่อเนื่อง (ส่วนเพิ่มเติม) | | 56,845 | 28,422 |
| รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 | | 2,207,223 | 1,103,611 |
| ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงวิธีการจัดทำงบการเงินรวม | | - | 1,103,612 |
| รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 | | 2,207,223 | 2,207,223 |
| ค่าตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าที่ดินสะสม | | | |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2555 | | 80,539 | 40,269 |
| ตัดจำหน่ายเข้าเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับปี | | 8,262 | 4,131 |
| โอนตัดจำหน่ายเข้าเป็นต้นทุนของสินทรัพย์ในระหว่างปี (หมายเหตุ 12) | | 13,178 | 6,589 |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 | | 101,979 | 50,989 |
| ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงวิธีการจัดทำงบการเงินรวม | | - | 56,350 |
| ตัดจำหน่ายเข้าเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับปี | | 5,508 | 4,131 |
| โอนตัดจำหน่ายเข้าเป็นต้นทุนของสินทรัพย์ในระหว่างปี (หมายเหตุ 12) | | 15,933 | 11,950 |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 | | 123,420 | 123,420 |
| มูลค่าสุทธิทางบัญชี | | | |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 | | 2,105,244 | 1,052,622 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 | | 2,083,803 | 2,083,803 |

เมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2551 บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด และบริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด (“กลุ่มบริษัทเพช”) ได้ทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินกำหนดกรอบความตกลง ฉบับลงวันที่ 14 สิงหาคม 2550 ระหว่าง มีสซังโรมันคาทอลิกกรุงเทพ (ผู้ให้เช่า) และกลุ่มบริษัทเพช (ผู้เช่า) โดยที่คู่สัญญาตกลงกันแก้ไขข้อตกลงบางประการตามสัญญากรอบความตกลงเดิมที่ได้เคยทำไว้ระหว่างผู้ให้เช่าและบริษัทต่างประเทศแห่งหนึ่ง โดยที่ผู้เช่าได้ทำสัญญาโอนสิทธิและภาระผูกพันทั้งหมดจากบริษัทต่างประเทศดังกล่าวมาเป็นของ ผู้เช่าเรียบร้อยแล้ว ผู้เช่าตกลงที่จะชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าตามที่ระบุในสัญญาโดยผู้เช่าจะชำระค่าเช่ารายปีล่วงหน้าตลอดระยะเวลาเช่าและค่าสิทธิต่อระยะเวลาเช่ารวม 103 ปี นับตั้งแต่วันที่ 11 มีนาคม 2551 (มีระยะเวลาปลอดค่าเช่า 4 ปี นับตั้งแต่วันที่ 11 มีนาคม 2650 ถึงวันที่ 10 มีนาคม 2654) ในการนี้ผู้เช่าได้จ่ายชำระค่าเช่าทั้งจำนวนรวมเป็นเงิน 1,117.4 ล้านบาทแล้ว

เมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2551 ผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้ตกลงกันทำสัญญาเช่าที่ดิน (และสิ่งปลูกสร้าง) โดยมีระยะเวลาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 11 มีนาคม 2551 ถึงวันที่ 10 มีนาคม 2581 โดยผู้ให้เช่าประสงค์จะให้เช่า “ทรัพย์สินที่เช่า” และผู้เช่ามีความประสงค์จะเช่า “ทรัพย์สินที่เช่า” ภายใต้เงื่อนไขและข้อกำหนดตามสัญญา ผู้เช่ามีหน้าที่ดำเนินการและรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะก่อสร้างขึ้นหรือตั้งอยู่ในที่ดินและที่ดินต่อเนื่อง

ค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาจำนวนเงินรวม 1,033.0 ล้านบาท ส่วนหนึ่งเป็นจำนวนเงิน 490 ล้านบาทได้จ่ายโดยการออกหุ้นสามัญของกลุ่มบริษัท เพช ตามที่อนุมัติโดยที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นและที่ประชุมจัดตั้งบริษัทของกลุ่มบริษัท เพช ดังนี้

| | | |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|
| - บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด | จำนวน 1,900,000 หุ้น | มูลค่าหุ้นละ 100 บาท |
| - บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด | จำนวน 1,999,992 หุ้น | มูลค่าหุ้นละ 100 บาท |
| - บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด | จำนวน 999,992 หุ้น | มูลค่าหุ้นละ 100 บาท |

เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2552 กลุ่มบริษัท เพช ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับบุคคลกลุ่มหนึ่งเป็นจำนวนเงิน 55 ล้านบาท โดยบริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด และบริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด ต้องรับผิดชอบในอัตราร้อยละ 40 ต่อบริษัทและบริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด ต้องรับผิดชอบในอัตรา ร้อยละ 20 (สัดส่วนเดิม) กลุ่มบริษัท เพช ได้ชำระเงินมัดจำให้แก่ผู้ขายเป็นจำนวนเงิน 25 ล้านบาท สัญญาดังกล่าวกำหนดการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้กับกลุ่มบริษัท เพช หรือนิติบุคคลอื่นตามที่ผู้ซื้อกำหนดภายในวันที่ 30 ธันวาคม 2552 โดยกลุ่มบริษัท เพช จะชำระราคาที่ดินส่วนที่เหลือทั้งหมดจำนวนเงิน 30 ล้านบาทในวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน

เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2552 กลุ่มบริษัท เพช ได้ทำสัญญาเพิ่มเติมสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน โดยเลื่อนวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินไปเป็นภายในวันที่ 31 มีนาคม 2553 โดยตลอดระยะเวลาที่ขยายออกไป กลุ่มบริษัท เพช ตกลงชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้ขายในอัตราร้อยละ 10 ต่อปีของราคาที่ดินส่วนที่เหลือจำนวนเงิน 30 ล้านบาทโดยคิดคำนวณเป็นรายวัน

เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2553 กลุ่มบริษัท เพช ได้ทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญากำหนดกรอบความตกลงฉบับลงวันที่ 14 สิงหาคม 2550 ครั้งที่ 2 กับผู้ให้เช่า โดยได้ตกลงกันให้มีการแก้ไขเงื่อนไขบางข้อของสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับก่อน เช่น เปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะก่อสร้างขึ้นหรือตั้งอยู่ในที่ดินและที่ดินต่อเนื่องให้เป็นของผู้เช่าและได้ตกลงกันสำหรับเงื่อนไขและข้อกำหนดสำหรับการเช่าที่ดินต่อเนื่อง (ส่วนเพิ่มเติม)

กลุ่มบริษัท เพช ได้ทำการจ่ายชำระค่าที่ดินส่วนที่เหลือตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจำนวน 30 ล้านบาทและค่าใช้จ่ายเกี่ยวของจำนวน 1.8 ล้านบาทเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญากำหนดกรอบความตกลงฉบับลงวันที่ 14 สิงหาคม 2550 ครั้งที่ 2 โดยผู้เช่ากับผู้ให้เช่า ได้ตกลงกันว่าค่าที่ดินที่ผู้เช่าได้จ่ายให้กับผู้ขายที่ดินจะถือเป็นค่าเช่าของที่ดินต่อเนื่อง (ส่วนเพิ่มเติม) กลุ่มบริษัท เพช ได้บันทึกการจ่ายชำระดังกล่าวไว้ในบัญชี “สิทธิการเช่าที่ดิน” ในงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555

สิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวข้างต้นมีการจัดสรรระหว่างบริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด และบริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด ในสัดส่วนใหม่ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 2 และ 3

บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด และบริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด (“บริษัทย่อย”) มีสิทธิการเช่าที่ดินจำนวนเงินรวม 2,207.2 ล้านบาท (ราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 และราคาทุนในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556) และ 1,103.6 ล้านบาท (ราคาทุนในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555) ภายใต้มาตรฐานการบัญชีไทย (TAS) ฉบับที่ 17 “สัญญาเช่า” สัญญาเช่าที่ดินให้ถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน ดังนั้น สิทธิการเช่าที่ดินแสดงถึงเงินจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดินและจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายหรือบันทึกเป็นต้นทุนของสินทรัพย์ที่เช่าเงื่อนไขตามอายุสัญญาเช่า

เมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม 2555 และวันที่ 18 กรกฎาคม 2555 บริษัทย่อยได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินส่วนเพิ่มสำหรับโครงการมหานครกับบุคคลกลุ่มหนึ่งเป็นจำนวนเงินรวม 295 ล้านบาท ที่ดินส่วนเพิ่มมีการจัดสรรระหว่างบริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด และบริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด โดยพิจารณาจากพื้นที่ก่อสร้างของที่ดินแต่ละแปลง ในสัดส่วนร้อยละ 27.39 และร้อยละ 72.61 ตามลำดับ โดยบริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด และบริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด จะต้องรับผิดชอบกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าว และเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นในการโอนกรรมสิทธิ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด และบริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด ได้จ่ายเงินล่วงหน้าจำนวนเงินรวม 102.8 ล้านบาท และบันทึกไว้เป็น “เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสิทธิการเช่าที่ดิน” จำนวนเงินรวม 51.4 ล้านบาทไว้ในงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555

ในปี 2556 กรรมสิทธิ์ที่ดินส่วนเพิ่มดังกล่าวได้โอนให้แก่บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด และบริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด แล้ว ดังนั้น กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่นบันทึกค่าที่ดินและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ไว้เป็น “ที่ดิน” จำนวนเงินรวม 308.5 ล้านบาทไว้ในงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

ที่ดินดังกล่าวได้นำมาเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันสำหรับวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 21

12. งานระหว่างก่อสร้าง

| | พันบาท | |
|--|------------------|----------------------|
| | งบการเงินรวม | งบการเงินเฉพาะกิจการ |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2555 | 554,159 | - |
| เพิ่มขึ้น | 296,296 | - |
| บันทึกต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของสินทรัพย์ในระหว่างปี | 71,548 | - |
| บันทึกค่าตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าที่ดินเข้าเป็นต้นทุนของสินทรัพย์ในระหว่างปี (หมายเหตุ 11) | 6,589 | - |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 | 928,592 | - |
| ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงวิธีการจัดทำงบการเงินรวม | 1,180,069 | - |
| เพิ่มขึ้น | 1,000,143 | 96,988 |
| บันทึกต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของสินทรัพย์ในระหว่างปี | 90,891 | 3,684 |
| บันทึกค่าตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าที่ดินเข้าเป็นต้นทุนของสินทรัพย์ในระหว่างปี (หมายเหตุ 11) | 11,950 | - |
| บันทึกค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้รอการตัดบัญชีเข้าเป็นต้นทุนของสินทรัพย์ในระหว่างปี | 24,108 | 592 |
| โอนไปสินทรัพย์เพื่อให้เช่า (หมายเหตุ 15) | (142,392) | - |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 | 3,093,361 | 101,264 |

งานระหว่างก่อสร้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 ส่วนใหญ่ประกอบด้วยรายจ่ายฝ่ายทุน เช่น ค่าใช้จ่ายการออกแบบ ค่าที่ปรึกษา ดอกเบี้ยจ่าย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ส่วนของค่าตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าที่ดิน และค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้รอการตัดบัญชี งานเสาเข็ม งานโครงสร้างฐานราก ชั้นใต้ดินและงานโครงสร้างอาคารหลักและอาคารคิวิบ และงานผนังด้านนอกอาคาร งานระบบปรับอากาศและระบายอากาศ งานไฟฟ้าและงานระบบสุขาภิบาล งานลิฟต์และบันไดเลื่อน งานภูมิสถาปัตย์ งานตกแต่งภายในของอาคารคิวิบ ซึ่งเป็นต้นทุน ทางตรงที่เกี่ยวกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามวัตถุประสงค์ของฝ่ายบริหาร

กลุ่มบริษัทฯ ได้นำงานระหว่างก่อสร้างในโครงการไปจดจำนองไว้กับสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 21

13. หน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและอุปกรณ์ให้เช่า – สุทธิ

| | งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท) | | |
|---|--|-----------------------------|---------------|
| | หน่วยในอาคารชุด พักอาศัย | เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์ | รวม |
| ราคาทุน | | | |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2555 และ 31 ธันวาคม 2555 | 18,373 | 11,220 | 29,593 |
| โอนไปเป็นสินค้าคงเหลือ (หมายเหตุ 7) | (18,373) | (11,220) | (29,593) |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 | - | - | - |
| ค่าเสื่อมราคาสะสม | | | |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2555 | 616 | 753 | 1,369 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | 919 | 1,122 | 2,041 |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 | 1,535 | 1,875 | 3,410 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | 440 | 538 | 978 |
| โอนไปเป็นสินค้าคงเหลือ (หมายเหตุ 7) | (1,975) | (2,413) | (4,388) |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 | - | - | - |
| มูลค่าสุทธิทางบัญชี | | | |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 | 16,838 | 9,345 | 26,183 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 | - | - | - |

หน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและอุปกรณ์ให้เช่าซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 จำนวนเงินรวม 26.2 ล้านบาท ได้ จัดจำหน่ายไว้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 18 และ เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 21

14. ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า อาคารแสดงห้องชุดตัวอย่าง และอุปกรณ์ - สุทธิ

| | งบการเงินรวม (พันบาท) | | | | |
|--|------------------------------|---------------------------|---------------------|---------------|----------------|
| | อาคารแสดง ห้องชุดตัวอย่าง | ส่วนปรับปรุง อาคารเช่า | อุปกรณ์ สำนักงาน | ยานพาหนะ | รวม |
| ราคาทุน | | | | | |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2555 | 113,962 | 5,728 | 6,801 | 4,484 | 130,975 |
| เพิ่มขึ้น | 262 | - | 1,636 | 6,200 | 8,098 |
| ตัดบัญชี | - | - | (78) | - | (78) |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 | 114,224 | 5,728 | 8,359 | 10,684 | 138,995 |
| ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลง | | | | | |
| วิธีการจัดทำงบการเงินรวม | 114,224 | - | 1,501 | - | 115,725 |
| เพิ่มขึ้น | 3,067 | - | 4,498 | 4,423 | 11,988 |
| จำหน่าย | - | - | (56) | (65) | (121) |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 | 231,515 | 5,728 | 14,302 | 15,042 | 266,587 |
| ค่าเสื่อมราคาสะสม | | | | | |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2555 | 19,931 | 188 | 824 | 264 | 21,207 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | 12,494 | 1,146 | 1,455 | 1,067 | 16,162 |
| ตัดบัญชี | - | - | (22) | - | (22) |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 | 32,425 | 1,334 | 2,257 | 1,331 | 37,347 |
| ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลง | | | | | |
| วิธีการจัดทำงบการเงินรวม | 55,134 | - | 758 | - | 55,892 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | 23,435 | 1,145 | 2,211 | 2,612 | 29,403 |
| จำหน่าย | - | - | (17) | (65) | (82) |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 | 110,994 | 2,479 | 5,209 | 3,878 | 122,560 |
| มูลค่าสุทธิทางบัญชี | | | | | |
| ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท | 81,799 | 4,394 | 6,102 | 1,106 | 93,401 |
| ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน | - | - | - | 8,247 | 8,247 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 | 81,799 | 4,394 | 6,102 | 9,353 | 101,648 |
| ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท | 120,521 | 3,249 | 8,970 | 812 | 133,552 |
| ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน | - | - | 123 | 10,352 | 10,475 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 | 120,521 | 3,249 | 9,093 | 11,164 | 144,027 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 อาคารแสดงห้องตัวอย่างถูกนำไปจดจำนองไว้กับสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 21 (2556: ไม่มี)

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท) | | | |
|--|-------------------------------|---------------------|--------------|---------------|
| | ส่วนปรับปรุง อาคารเช่า | อุปกรณ์ สำนักงาน | ยานพาหนะ | รวม |
| ราคาทุน | | | | |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2555 | 5,728 | 5,174 | 4,418 | 15,320 |
| เพิ่มขึ้น | - | 1,187 | - | 1,187 |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 | 5,728 | 6,361 | 4,418 | 16,507 |
| เพิ่มขึ้น | - | 4,479 | 4,423 | 8,902 |
| จำหน่าย | - | (56) | - | (56) |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 | 5,728 | 10,784 | 8,841 | 25,353 |
| ค่าเสื่อมราคาสะสม | | | | |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2555 | 188 | 366 | 198 | 752 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | 1,146 | 1,106 | 884 | 3,136 |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 | 1,334 | 1,472 | 1,082 | 3,888 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | 1,145 | 1,709 | 1,372 | 4,226 |
| จำหน่าย | - | (17) | - | (17) |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 | 2,479 | 3,164 | 2,454 | 8,097 |
| มูลค่าสุทธิทางบัญชี | | | | |
| ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท | 4,394 | 4,889 | 1,106 | 10,389 |
| ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน | - | - | 2,230 | 2,230 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 | 4,394 | 4,889 | 3,336 | 12,619 |
| ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท | 3,249 | 7,497 | 812 | 11,558 |
| ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน | - | 123 | 5,575 | 5,698 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 | 3,249 | 7,620 | 6,387 | 17,256 |

มูลค่าต้นทุนของอุปกรณ์บางรายการของบริษัทซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาเต็มจำนวนแล้ว แต่บริษัทยังสามารถใช้ประโยชน์ในสินทรัพย์เหล่านั้นได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 มีจำนวนเงินรวมประมาณ 0.2 ล้านบาท (ของกลุ่มบริษัทเพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น มีจำนวนเงินประมาณ 0.2 ล้านบาท)

15. สินทรัพย์เพื่อให้เช่า – สุทธิ

| | พันบาท | | |
|--|--|--|---|
| | อาคารและ ส่วนปรับปรุง อาคาร - อาคารคิวิบี | งานไฟฟ้า เครื่องกล ท่อน้ำ งานลิฟต์ และบันไดเลื่อน | งานตกแต่ง ภายในและ งานภูมิสถาปัตย์ รวม |
| ราคาทุน | | | |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2556 | - | - | - |
| โอนมาจากงานระหว่างก่อสร้าง (หมายเหตุ 12) | 91,490 | 46,421 | 4,481 |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 | 91,490 | 46,421 | 4,481 |
| ค่าเสื่อมราคาสะสม | | | |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2556 | - | - | - |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | 208 | 260 | 100 |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 | 208 | 260 | 100 |
| มูลค่าสุทธิทางบัญชี | | | |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 | 91,282 | 46,161 | 4,381 |

สินทรัพย์เพื่อให้เช่าดังกล่าวได้นำมาเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันสำหรับวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 21

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 สินทรัพย์เพื่อให้เช่ายังไม่ได้ถูกประเมินราคาเนื่องจากงานเสร็จเพียงบางส่วน

16. การรวมธุรกิจโดยการซื้อหุ้น

ในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2556 คณะกรรมการของบริษัทมีมติให้บริษัทซื้อหุ้นสามัญในกลุ่ม บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด และบริษัท เพช โปรเจ็ค ตรี จำกัด เพิ่มเติมอีกร้อยละ 9 จาก IBC Thailand Ltd. และของบริษัท เพช เรย์ลเอสเตท จำกัด เพิ่มเติมอีกร้อยละ 17.68 จาก IBC Thailand Ltd. และ IDJ Holding Ltd. รวมถึงรับโอนสิทธิเรียกร้องเงินกู้ยืมร้อยละ 36 ของเงินกู้ยืมทั้งหมดของ IBC Thailand Ltd. ที่ให้แก่บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด และบริษัท เพช โปรเจ็ค ตรี จำกัด โดยมีมูลค่าการซื้อขายรวมทั้งสิ้น 1,020.0 ล้านบาท รายละเอียดหุ้นสามัญในกลุ่มบริษัทเพชที่ซื้อเพิ่มเติมมีดังนี้

| | จำนวนหุ้นทางตรงและทางอ้อม (พันหุ้น) | สัดส่วนการถือหุ้นทางตรงและทางอ้อม (ร้อยละ) |
|------------------------------|--|---|
| บริษัท เพช เรย์ลเอสเตท จำกัด | 18,000 | 17.68% |
| บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด | 180,000 | 17.84% |
| บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด | 180,000 | 17.84% |
| บริษัท เพช โปรเจ็ค ตรี จำกัด | 90,000 | 17.84% |

ในการนี้ บริษัทได้รับรู้รายการรวมธุรกิจให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2552) เรื่อง การรวมธุรกิจ โดยข้อมูลของสิ่งตอบแทนทั้งหมดที่โอนให้และมูลค่าที่รับรู้สำหรับสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาแต่ละประเภทที่สำคัญ มีดังนี้

สินทรัพย์ที่ได้มาที่ระบุได้และหนี้สินที่รับมา

| | พันบาท |
|---|-------------|
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 247,761 |
| ลูกหนี้อื่นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | 283 |
| ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน | 11,155 |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | 2,213 |
| เงินฝากออมทรัพย์ที่มีข้อจำกัดในการใช้ | 17,500 |
| สิทธิการเช่าที่ดิน - สุทธิ | 1,047,262 |
| เงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้าง | 138,682 |
| งานระหว่างก่อสร้าง | 1,251,329 |
| ที่ดิน | 154,269 |
| อาคารแสดงห้องชุดตัวอย่างและอุปกรณ์ - สุทธิ | 59,833 |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | 118,170 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | 132 |
| เจ้าหนี้การค้า | (179,056) |
| เจ้าหนี้อื่นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | (15,837) |
| เจ้าหนี้อื่น | (22,799) |
| เงินรับล่วงหน้าและเงินมัดจำรับจากลูกค้า | (676,795) |
| เจ้าหนี้เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา | (7,817) |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย | (1,953) |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | (1,710) |
| เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย | (2,527,177) |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | (479,842) |
| หนี้สินสุทธิ | (864,397) |
| หัก หนี้สินสุทธิ - ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม | 556,644 |
| หนี้สินสุทธิ - ส่วนของบริษัท | (307,753) |
| ค่าความนิยมจากการซื้อเงินลงทุนเพิ่มเติม | 393,533 |
| สิ่งตอบแทนที่โอนให้ (เงินสด) | 85,780 |

บริษัทได้แจ้งทั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระแห่งหนึ่งเพื่อประเมินมูลค่ายุติธรรมของกลุ่มบริษัท เพช ตามรายงานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระดังกล่าว ลงวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2556 และวันที่ 17 ธันวาคม 2556 สิ่งตอบแทนที่โอนให้มีจำนวนใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมของกลุ่มบริษัท เพช

ในการจัดทำงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทได้ประมาณมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับจากการซื้อธุรกิจครั้งนี้ รวมทั้งวัดมูลค่าของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมด้วยมูลค่ายุติธรรม และบันทึกผลต่างระหว่างราคาซื้อกับมูลค่าของสิ่งตอบแทนที่ได้รับจากการซื้อธุรกิจดังกล่าวไว้ในบัญชี “ค่าความนิยม” เป็นจำนวนเงิน 393.5 ล้านบาท โดยพิจารณาจากข้อมูลในรายงานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระดังกล่าวลงวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2556 และวันที่ 17 ธันวาคม 2556 และปัจจัยต่างๆ ที่อาจจะกระทบต่อข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ปัจจัยที่ทำให้เกิดค่าความนิยมเนื่องมาจากส่วนลดกระแสเงินสดของมูลค่าโครงการที่พักอาศัยให้เช่าระยะยาวของบริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด และโครงการศูนย์การค้า พื้นที่ให้เช่าและพื้นที่จุดชมวิวของบริษัท เพช โปรเจ็ค ตรี จำกัด ค่าความนิยมที่เกิดจากการซื้อธุรกิจนี้ไม่สามารถนำมาหักเป็นค่าใช้จ่ายทางภาษีเงินได้

เงินลงทุนในกลุ่มบริษัทเพชก่อนการรวมธุรกิจ

ก่อนการรวมธุรกิจ บริษัทมีเงินลงทุนในกลุ่มบริษัทเพชในสัดส่วนร้อยละ 50 จึงทำให้ ณ วันที่ซื้อ บริษัทต้องวัดมูลค่ายุติธรรมของส่วนได้เสียในกลุ่มบริษัทเพชที่มีอยู่ก่อนการรวมธุรกิจ ซึ่งผู้บริหารพิจารณาว่าราคาซื้อขายหุ้นที่บริษัทซื้อจาก IBC Thailand Ltd. และ IDJ Holding Ltd. เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2556 ได้ผ่านการให้ความเห็นจากที่ปรึกษาทางการเงินอิสระและได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว นอกจากนี้ สมมติฐานทางการเงินที่สำคัญได้มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญนับจากเหตุการณ์ภายหลังจากวันที่ในรายงานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจนถึงวันที่ซื้อ (ปรับปรุงใหม่จากรายงานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระวันที่ 17 ธันวาคม 2556) ซึ่งการปฏิบัติในเรื่องดังกล่าวได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2556 โดยให้ใช้ราคาซื้อขายที่ 183.29 บาทต่อหุ้น เป็นราคายุติธรรม ณ วันที่มีการซื้อขาย ในกรณีนี้ บริษัทมีขาดทุนจากการกลับรายการส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน - สุทธิ เป็นจำนวนเงิน 584.1 ล้านบาท โดยได้แสดงไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 ซึ่งรายละเอียดมีดังนี้

| | พันบาท |
|--|-----------|
| ขาดทุนจากการกลับรายการส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน | 692,405 |
| กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน | (108,355) |
| ขาดทุนจากการกลับรายการส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน - สุทธิ | 584,050 |

กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในกลุ่มบริษัทเพชก่อนการรวมธุรกิจคำนวณได้ดังนี้

| | พันบาท |
|---|-----------|
| มูลค่ายุติธรรมของส่วนได้เสียในกลุ่มบริษัทเพชที่มีอยู่ก่อน ณ วันที่รวมธุรกิจ | 238,447 |
| หัก มูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนตามวิธีราคาทุนในกลุ่มบริษัทเพช ณ วันที่ซื้อ | (130,092) |
| กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน | 108,355 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ค่าความนิยมที่แสดงไว้ในงบแสดงฐานะการเงินรวมประกอบด้วย

| | พันบาท |
|---|---------|
| ค่าความนิยมจากการซื้อเงินลงทุนเพิ่มเติม | 393,533 |
| กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนก่อนการรวมธุรกิจ | 108,355 |
| รวม | 501,888 |
| หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า | (65) |
| สุทธิ | 501,823 |

ดังนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 สัดส่วนความเป็นเจ้าของของของบริษัท (ทั้งทางตรงและทางอ้อม) ในบริษัท เพชโปรเจ็ค วัน จำกัด บริษัท เพชโปรเจ็ค ทุ จำกัด และบริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด และบริษัท เพช เรียวเลสเทท จำกัด เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 50 เป็นร้อยละ 67.84 ร้อยละ 67.84 ร้อยละ 67.84 และร้อยละ 67.68 ตามลำดับ

ผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทเพชภายหลังการซื้อหุ้น

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 ได้รวมผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทเพชโดยวิธีดังนี้

| | วิธีการจัดทำงบการเงินรวม |
|--|--------------------------|
| ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2556 | ตามสัดส่วน |
| ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2556 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2556 | เต็มรูปแบบ |

รายละเอียดที่สำคัญตามวิธีการจัดทำงบการเงินรวมดังกล่าวข้างต้นมีดังนี้

| | พันบาท |
|--|-----------|
| รายได้ | 5,322 |
| ค่าใช้จ่าย | 167,816 |
| ขาดทุนสำหรับปีส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ | (310,463) |

หากบริษัทได้มีการซื้อเงินลงทุนในกลุ่มบริษัทเพชตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 จะมีรายได้ ค่าใช้จ่ายและขาดทุนสำหรับปีส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 ดังนี้

| | ตัวเลขเสมือน (พันบาท) |
|--|--------------------------|
| รายได้ | 6,672 |
| ค่าใช้จ่าย | 271,154 |
| ขาดทุนสำหรับปีส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ | (442,694) |

นอกจากนี้ บริษัทได้รวมผลการดำเนินงานทั้งหมดของกลุ่มบริษัทเพชในระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม 2556 ถึงวันที่ 7 สิงหาคม 2556 (วันที่ซื้อธุรกิจ) ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 เนื่องจากผู้บริหารของบริษัทพิจารณาว่าผลการดำเนินงานรวมในช่วงระยะเวลาดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 อย่างเป็นสาระสำคัญ

17. สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 ประกอบด้วย

| | พันบาท | | | |
|---|--------------|------------------------|----------------------|------------------------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2556 | 2555 “ปรับปรุงใหม่” | 2556 | 2555 “ปรับปรุงใหม่” |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้งวดปัจจุบัน | (16,564) | (72,270) | (5,674) | (37,957) |
| ผลกระทบจากค่าภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ของรายการผลแตกต่างชั่วคราว | | | | |
| - การรับรู้รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย | (1,016) | (11,100) | - | (2,307) |
| - ผลขาดทุนสะสมทางภาษี | 16,102 | 10,046 | - | - |
| - บันทึกค่าใช้จ่ายและดอกเบี้ยเป็นต้นทุนของสิทธิการเช่าที่ดิน | 12,631 | 11,549 | - | - |
| - ค่าเสื่อมราคา | 4,859 | 2,671 | 172 | 172 |
| - บันทึกดอกเบี้ยจ่ายเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนที่ดิน | 2,100 | 96 | 2,100 | 96 |
| - อื่นๆ | 160 | 150 | 160 | 150 |
| รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้ | 18,272 | (58,858) | (3,242) | (39,846) |

รายการกระทบยอดจำนวนเงินระหว่างรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้กับผลคูณของกำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีโดยใช้อัตราภาษีสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 มีดังนี้

| | พันบาท | | | |
|--|--------------|----------------|----------------------|----------------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2555 | | 2555 | |
| | 2556 | “ปรับปรุงใหม่” | 2556 | “ปรับปรุงใหม่” |
| กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีทางบัญชี | (859,316) | 100,422 | 130,165 | 177,094 |
| ภาษีเงินได้คำนวณในอัตราร้อยละ 20 ในปี 2556 และร้อยละ 23 ในปี 2555 | 171,863 | (23,097) | (26,033) | (40,732) |
| ผลกระทบของรายการผลแตกต่างถาวร | | | | |
| - ค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถนำมาหักภาษีได้ | (45,359) | (45,447) | (13,041) | 886 |
| - เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย | - | - | 24,000 | - |
| - ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุน | 11,832 | - | 11,832 | - |
| - ขาดทุนจากการกลับรายการส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน - สุทธิ | (116,810) | - | - | - |
| - ผลขาดทุนทางภาษีที่ไม่รับรู้ | (3,254) | 6,182 | - | - |
| - การเปลี่ยนแปลงในอัตราภาษีเงินได้ | - | 3,504 | - | - |
| รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้ | 18,272 | (58,858) | (3,242) | (39,846) |

รายละเอียดของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 มีดังนี้

| | งบการเงินรวม (พันบาท) | | | |
|--|----------------------------------|--------------|----------------|-----------------|
| | บันทึกเป็น (ค่าใช้จ่าย) รายได้ใน | | ผลกระทบจาก | |
| | บันทึกเป็น (ค่าใช้จ่าย) รายได้ใน | | การเปลี่ยนแปลง | |
| | บันทึกเป็น (ค่าใช้จ่าย) รายได้ใน | | วิธีการจัดทำ | |
| | 31 ธันวาคม 2555 | กำไรสำหรับปี | งบการเงินรวม | 31 ธันวาคม 2556 |
| การรับรู้รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย | 5,799 | (1,016) | - | 4,783 |
| ผลขาดทุนสะสมทางภาษี | 32,469 | 16,102 | 43,887 | 92,458 |
| บันทึกค่าใช้จ่ายและดอกเบี้ยเป็นต้นทุนของสิทธิการเช่าที่ดิน | 59,290 | 12,631 | 63,257 | 135,178 |
| ค่าเสื่อมราคา | 6,685 | 4,859 | 11,026 | 22,570 |
| บันทึกดอกเบี้ยจ่ายเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนที่ดิน | 97 | 2,100 | - | 2,197 |
| อื่นๆ | 2,285 | 160 | - | 2,445 |
| รวม | 106,625 | 34,836 | 118,170 | 259,631 |

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท) | | | |
|---|-------------------------------|-----------------|-----------------|--|
| | บันทึกเป็น | | | |
| | (ค่าใช้จ่าย) รายได้ | | | |
| | 31 ธันวาคม 2555 | ในกำไรสำหรับงวด | 31 ธันวาคม 2556 | |
| การรับรู้รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย | 2,005 | - | 2,005 | |
| ค่าเสื่อมราคา | 200 | 172 | 372 | |
| บันทึกดอกเบี้ยจ่ายเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนที่ดิน | 97 | 2,100 | 2,197 | |
| อื่นๆ | 2,285 | 160 | 2,445 | |
| รวม | 4,587 | 2,432 | 7,019 | |

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ไม่ได้รับรู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 กลุ่มบริษัทเพชไม่ได้รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของขาดทุนสะสมทางภาษีเป็นจำนวนเงิน 381.2 ล้านบาท และ 434.2 ล้านบาท ตามลำดับ เนื่องจากไม่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทย่อยดังกล่าวจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำขาดทุนสะสมทางภาษีไปใช้ประโยชน์ได้

18. เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

| | อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี) | | งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท) | |
|--|-----------------------------|------------|--|--------|
| | 2556 | 2555 | 2556 | 2555 |
| | | | | |
| เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร | 7.525 | 7.525 | | |
| | (MOR-0.25) | (MOR-0.25) | 11,351 | 14,918 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้น | 6.5 | - | | |
| | (MLR-0.25) | | 235,000 | - |
| หัก ค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ยืมล่วงหน้า | | | (1,496) | - |
| สุทธิ | | | 233,504 | - |
| รวม | | | 244,855 | 14,918 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 บริษัทและบริษัทย่อยมีวงเงินเบิกเกินบัญชีจำนวนเงิน 20 ล้านบาท และ 30 ล้านบาท ตามลำดับ

บริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญากู้ยืมระยะสั้น เช่น การดำรงอัตราส่วนทางการเงินและอื่นๆ

วงเงินสินเชื่อดังกล่าวของบริษัทค้าประกันโดยการจดจำนองหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยในโครงการไพค์สเลนและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและอุปกรณ์ให้เช่าของบริษัทตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 7 และ 13 และการค้าประกันเพิ่มเติมโดยผู้ถือหุ้นของบริษัทหลายท่าน

วงเงินสินเชื่อดังกล่าวของบริษัทย่อยค้าประกันโดยหลักประกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 21

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเป็นเงินกู้ยืมมีกำหนดชำระคืนภายในหนึ่งปีนับจากวันที่เบิกเงินกู้ตามสัญญาครั้งแรก (9 สิงหาคม 2556) เงินกู้ยืมดังกล่าวค้าประกันโดยที่ดินของบริษัทและที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 10

19. เงินกู้ยืมระยะสั้น

| | อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี) | | พันบาท | | | |
|--------------------------|--------------------------------|------|--------------|------|----------------------|------|
| | | | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2556 | 2555 | 2556 | 2555 | 2556 | 2555 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้น | 6.5 | - | 325,000 | - | 140,000 | - |
| หัก ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า | | | (1,503) | - | (890) | - |
| สุทธิ | | | 323,497 | - | 139,110 | - |

เงินกู้ยืมระยะสั้นเป็นตั๋วแลกเงินจากบริษัทหลักทรัพย์ เอเชีย พลัส จำกัด (มหาชน) ซึ่งค้ำประกันโดยการจำนำหุ้นของบริษัทซึ่งถือโดยผู้ถือหุ้นบางท่าน กำหนดการชำระคืนมีดังนี้

| กำหนดการชำระคืน | พันบาท | |
|-----------------------------|--------------|----------------------|
| | งบการเงินรวม | งบการเงินเฉพาะกิจการ |
| - วันที่ 17 มกราคม 2557 | 165,000 | - |
| - วันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2557 | 120,000 | 120,000 |
| - วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2557 | 20,000 | - |
| - วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2557 | 20,000 | 20,000 |
| รวม | 325,000 | 140,000 |

20. เงินรับล่วงหน้าและเงินมัดจำรับจากลูกค้า

เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าของบริษัทเป็นค่าสมัครสมาชิกสปอร์ตคลับ

ส่วนใหญ่ของเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าของกลุ่มบริษัทเพช เป็นค่าธรรมเนียมจากการจองหน่วยในอาคารชุดของโครงการของบริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด โดยลูกค้ามีสิทธิที่จะยกเลิกการจองดังกล่าวได้ บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด จะจ่ายเงินรับล่วงหน้าให้ลูกค้าที่ยกเลิกการจองเต็มจำนวนตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ หรือจะโอนเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าไปเป็นเงินมัดจำรับจากลูกค้าเมื่อลูกค้ามีการลงนามในสัญญา Unit Lease Purchase

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 เงินรับล่วงหน้าและเงินมัดจำรับจากลูกค้าบางส่วนของบริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด (บริษัทย่อย) ค้ำประกันโดยเงินฝากบัญชีธนาคารของบริษัทย่อยดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 122.2 ล้านบาท (รวมอยู่ในงบการเงินรวมจำนวน 61.1 ล้านบาท) (2556: ไม่มี)

21. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน – สุทธิ

| | พันบาท | | | |
|---|--------------|----------|----------------------|----------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2556 | 2555 | 2556 | 2555 |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | 1,751,732 | 375,310 | - | 25,310 |
| หัก ค่าธรรมเนียมจัดหาเงินกู้หรือการตัดบัญชี | (66,214) | - | - | - |
| | 1,685,518 | 375,310 | - | 25,310 |
| หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | (34,375) | - | (16,375) |
| สุทธิ | 1,685,518 | 340,935 | - | 8,935 |

บริษัท

เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2554 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงกับสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่ง เพื่อเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น จำนวนเงิน 60 ล้านบาท โดยบริษัทตกลงจะชำระคืนเงินต้นเงินกู้ให้แก่ธนาคารเป็นรายเดือนรวม 48 งวด งวดแรกเริ่มตั้งแต่วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554 และงวดต่อไปชำระในวันทำการสุดท้ายของทุกเดือน โดยมีรายละเอียดดังนี้:

- งวดที่ 1 ถึง งวดที่ 12 ชำระงวดละไม่น้อยกว่า 1,000,000 บาท
- งวดที่ 13 ถึง งวดที่ 24 ชำระงวดละไม่น้อยกว่า 1,250,000 บาท
- งวดที่ 25 ถึง งวดที่ 47 ชำระงวดละไม่น้อยกว่า 1,375,000 บาท
- งวดที่ 48 ชำระ 1,375,000 บาท หรือชำระที่เหลือให้เสร็จสิ้นทั้งจำนวน

บริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องทำตามเงื่อนไขอื่นๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญากู้เงิน

เงินกู้ยืมนี้ค้ำประกันโดยการจดจำนองหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและอุปกรณ์ให้เช่าของบริษัทตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 7 และ 13 และการค้ำประกันเพิ่มเติมโดยผู้ถือหุ้นของบริษัทบางท่าน

บริษัทย่อย

เมื่อวันที่ 23 พฤษภาคม 2554 บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด ได้เข้าทำสัญญา Facility Agreement กับสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งเพื่อ กู้ยืมเงินจำนวน 700 ล้านบาท (รวมอยู่ในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 จำนวนเงิน 350 ล้านบาท) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อหาเงินทุน ก่อสร้างโครงการโดยการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินดังกล่าว เงินกู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR ลบร้อยละ 0.5 ต่อปี บริษัทย่อยตกลงจะชำระคืนเงินต้นเงินกู้ยืมงวดที่ 1 ถึงงวดที่ 12 ชำระงวดละ 4 ล้านบาท และงวดที่ 13 ชำระจำนวนเงิน 652 ล้านบาท ให้แก่สถาบัน การการเงินในวันทำการสุดท้ายของทุกเดือนโดยงวดแรกเริ่มตั้งแต่วันที่เดือนเมษายน 2556 และครบกำหนดเดือนเมษายน 2557

ในระหว่างไตรมาส 2 ของปี 2556 กลุ่มบริษัทเพชได้จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมข้างต้นทั้งจำนวนแก่สถาบันการเงินในประเทศดังกล่าว

เมื่อวันที่ 9 มีนาคม 2555 บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด และบริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด ได้ลงนามในสัญญาวงเงิน สิ้นเชื่อกับสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งสำหรับวงเงินสินเชื่อเพื่อการก่อสร้างโครงการมหานครวงเงินรวม 5,400 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2555 สถาบันการเงินในประเทศอีกแห่งได้เข้าเป็นผู้ให้กู้ร่วมในวงเงิน 2,000 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2556 บริษัทย่อยได้ เข้าทำสัญญาเพื่อแก้ไขสัญญากู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินทั้ง 2 แห่ง โดยมีสาระสำคัญคือการเพิ่มวงเงินกู้จากเดิม 5,400 ล้านบาท เป็น 5,750 ล้านบาท วงเงินสินเชื่อมีดังนี้

| วงเงิน สินเชื่อ | วัตถุประสงค์ | (ล้านบาท) | |
|--------------------|---|-----------|---------------------------|
| | | จำนวนเงิน | อัตราดอกเบี้ย |
| A | ต้นทุนค่าก่อสร้างและพัฒนา | 5,370 | MLR ลบร้อยละ 0.25 ต่อปี |
| B | หนังสือค้ำประกัน เลตเตอร์ออฟเครดิต และสัญญาทราสต์รีซีทีส์ (ถ้าวงเงินสินเชื่อ A ใช้เต็มวงเงินแล้ววงเงินสินเชื่อ B จะเป็นศูนย์) | 170 | ตามที่ระบุไว้ในแต่ละสัญญา |
| C | เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร | 30 | MOR ต่อปี |
| D | หนังสือค้ำประกัน | 350 | ตามที่ระบุไว้ในแต่ละสัญญา |

เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2556 คณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทได้เห็นชอบและอนุมัติให้บริษัทเข้าทำสัญญาเพื่อให้ความสนับสนุนทางการเงินแก่บริษัทย่อยดังกล่าวในกรณีต่างๆ รวมถึงกรณีที่โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทย่อยมีความประสงค์ขอความสนับสนุนทางการเงินเพิ่มเติม บริษัทตกลงและยินยอมแบบเพิกถอนไม่ได้ (Irrevocable) ให้ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) หักเงินจากบัญชีเงินฝาก ที่เปิดไว้กับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เพื่อโอนไปยังบัญชีเงินฝากของบริษัทย่อย

บริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญา Facility Agreement เช่น การดำรงอัตราส่วนทางการเงิน และอื่นๆ

วงเงินสินเชื่อนี้ค้ำประกันโดย

- Conditional Assignment ตามสัญญากำหนดกรอบความตกลงและสัญญาเช่า สิทธิการเช่าที่ดิน Managed Services Agreement สัญญา ก่อสร้าง สัญญาจ้างบริหารและสัญญาอื่นๆ ที่ทำกับกลุ่ม Marriott International สัญญา Unit Lease Purchase และสัญญา Retail Shop Lease ที่ทำกับลูกค้า ของบริษัทย่อย
- สิ่งก่อสร้างที่มีอยู่และจะก่อสร้างบนที่ดิน ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 12
- ที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าใช้สำหรับการค้ำประกันว่า ผู้ให้เช่าจะปฏิบัติตาม the conditional assignment agreements
- จำนวนที่ดินที่ใช้เป็นที่จอดรถ ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 11
- หุ่นทั้งหมดของกลุ่มบริษัท เพซ ที่ถือโดยผู้ถือหุ้น ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 8
- เงินฝากบัญชีธนาคารของบริษัท เพซ โปรเจ็ค วัน จำกัด บริษัท เพซ โปรเจ็ค ทุ จำกัด และบริษัท เพซ โปรเจ็ค ทรี จำกัด ซึ่งไม่มีข้อจำกัดในการใช้
- โอนสิทธิเรียกร้องภายใต้หนังสือค้ำประกันที่ได้รับจากผู้รับเหมาก่อสร้าง
- โอนสิทธิภายใต้การประกันภัยโครงการ

22. เจ้าหนี้เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา

เจ้าหนี้เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมาเป็นเงินที่หักจากผู้รับเหมาในอัตราร้อยละต่างๆ กันของจำนวนเงินตามสัญญาเพื่อเป็นการประกันผลงานงานก่อสร้างที่ได้ทำโดยผู้รับเหมา กลุ่มบริษัท เพซ ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จะคืนเงินดังกล่าวให้แก่ผู้รับเหมาเมื่อพ้นระยะเวลาของการรับประกันผลงานตามที่ได้ตกลงไว้ในสัญญา

23. ค่าเผื่อผลเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีฟ้องร้อง

รายละเอียดของการเปลี่ยนแปลงของค่าเผื่อผลเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีฟ้องร้องมีดังนี้

| | งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท) | |
|---------------------------------------|---|--------------|
| | 2556 | 2555 |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม | 9,525 | 9,400 |
| เพิ่มขึ้น | 125 | 125 |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม | 9,650 | 9,525 |

เมื่อวันที่ 13 กันยายน 2548 บริษัทได้ถูกฟ้องร้องจากบริษัทในประเทศแห่งหนึ่งเพื่อเรียกร้องค่าเสียหายจากโครงการก่อสร้างของบริษัท ต่อมาเมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2549 ศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษาให้บริษัทชำระเงินและชดเชยค่าเสียหายให้แก่บริษัทดังกล่าวดังนี้

- ชำระเงินจำนวน 1,660,048 บาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี นับจากวันถัดจากวันฟ้อง
- ชำระค่าเสียหายอีกเดือนละ 252,353 บาท นับจากวันถัดจากวันฟ้องถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2550

ต่อมาเมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2553 ศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษายืนยันตามคำพิพากษาของศาลชั้นต้น

บริษัทได้บันทึกค่าเผื่อผลเสียหายรวมทั้งดอกเบี้ยจากคำพิพากษาของศาลไว้ในงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 ทั้งหมดแล้ว

คดีดังกล่าวอยู่ระหว่างการยื่นคำร้องต่อศาลฎีกา

บริษัทได้นำที่ดินถือไว้เพื่อขายมาเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันสำหรับคดีฟ้องร้องตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 7

24. ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ

| | งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท) | |
|--|---|-------|
| | 2556 | 2555 |
| | | |
| ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ ณ วันที่ 1 มกราคม | 1,901 | 1,278 |
| ต้นทุนบริการปัจจุบัน | 567 | 543 |
| ต้นทุนดอกเบี้ย | 108 | 80 |
| ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ ณ วันที่ 31 ธันวาคม | 2,576 | 1,901 |

จำนวนที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 มีดังนี้

| | งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท) | |
|----------------------|---|------|
| | 2556 | 2555 |
| | | |
| ต้นทุนบริการปัจจุบัน | 567 | 543 |
| ต้นทุนดอกเบี้ย | 108 | 80 |
| รวม | 675 | 623 |

ข้อสมมติฐานในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

| | |
|-------------------------------------|------------------------------------|
| อัตราคิดลด | ร้อยละ 4.4 ต่อปี |
| อัตราการเพิ่มของเงินเดือนที่คาดหวัง | ร้อยละ 4.48 ต่อปี |
| อัตราสมรณะ | ร้อยละ 50 ของตารางสมรณะไทย ปี 2551 |
| อัตราการสูญพลภาพ | ร้อยละ 10 ของตารางสมรณะไทย ปี 2551 |

25. ทุนเรือนหุ้น

ในระหว่างวันที่ 29 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2556 บริษัทได้เปิดให้ประชาชนจองซื้อหุ้นจำนวน 600 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 3.50 บาท มีผลให้บริษัทมีทะเบียนหุ้นที่ออกจำหน่ายและชำระแล้วเพิ่มขึ้นจากจำนวน 1,454.3 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 1,454.3 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) เป็นจำนวน 2,054.3 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 2,054.3 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) โดยบริษัทได้จดทะเบียนการเพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์ในวันที่ 2 สิงหาคม 2556 ในการนี้ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้อนุมัติหุ้นสามัญของบริษัทจำนวน 2,054.3 ล้านหุ้น เป็นหลักทรัพย์ จดทะเบียนและเริ่มทำการซื้อขายได้ในวันที่ 7 สิงหาคม 2556 ในการออกจำหน่ายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว บริษัทมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหุ้นดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 68.9 ล้านบาท ซึ่งบริษัทแสดงเป็นรายการหักจากส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่คำนวณโดยหารกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ด้วยจำนวนหุ้นถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกในระหว่างปี

จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ขั้นพื้นฐาน) สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 คำนวณได้ดังนี้

| | ล้านหุ้น | | | |
|---|--------------|---------|----------------------|---------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2556 | 2555 | 2556 | 2555 |
| จำนวนหุ้นที่มีอยู่ ณ วันที่ 1 มกราคม | 1,454.3 | 1,454.3 | 1,454.3 | 1,454.3 |
| ผลกระทบจากหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายในระหว่างปี | 251.5 | - | 251.5 | - |
| จำนวนหุ้นถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ขั้นพื้นฐาน) | 1,705.8 | 1,454.3 | 1,705.8 | 1,454.3 |

26. สำรองตามกฎหมาย

ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 กำหนดให้บริษัทต้องจัดสรรเป็นทุนสำรองอย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหลังหักขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองดังกล่าวมีจำนวนเท่ากับร้อยละ 10 ของเงินทุนจดทะเบียน ทุนสำรองนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

27. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายตามลักษณะที่สำคัญสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 ได้แก่

| | พันบาท | | | |
|------------------------------------|--------------|---------|----------------------|--------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2556 | 2555 | 2556 | 2555 |
| ค่าใช้จ่ายพนักงาน | 59,246 | 39,789 | 53,145 | 29,320 |
| ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ | 9,216 | 33,413 | 1,122 | 1,502 |
| ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด | 47,440 | 20,382 | 20,682 | - |
| ค่าธรรมเนียมการขาย | 48,552 | 17,600 | 5,494 | 1,993 |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย | 63,564 | 11,196 | 59,336 | 8,337 |
| ค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิ์ | 2,633 | 9,476 | 548 | 245 |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย | 35,225 | 22,468 | 5,308 | 5,177 |
| ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง | 1,984 | 4,303 | 1,010 | 737 |
| ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ | 4,980 | 4,036 | 2,887 | 1,379 |
| ค่าเช่า ค่าบริการและค่าสาธารณูปโภค | 8,848 | 7,981 | 5,588 | 4,090 |
| ค่าธรรมเนียมธนาคาร | 2,029 | 2,188 | 261 | 31 |
| ค่าธรรมเนียมการบริหาร | - | 1,418 | - | - |
| ค่าใช้จ่ายอื่น | 21,849 | 13,421 | 16,731 | 4,933 |
| รวมค่าใช้จ่าย | 305,566 | 187,671 | 172,112 | 57,744 |

28. ค่าตอบแทนผู้บริหาร

ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินของผู้บริหารสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 มีดังนี้

| ประเภทของค่าตอบแทน | พันบาท | | | |
|----------------------------|--------------|--------|----------------------|--------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2556 | 2555 | 2556 | 2555 |
| เงินเดือนและผลประโยชน์อื่น | 27,320 | 24,784 | 24,310 | 21,917 |
| เบี้ยประชุม | 852 | 784 | 852 | 784 |
| รวม | 28,172 | 25,568 | 25,162 | 22,701 |

29. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงานที่จดทะเบียน

บริษัทได้จัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงานตามความในพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 และเข้าเป็นกองทุน จดทะเบียนโดยได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2554 ตามระเบียบกองทุน สมาชิกต้องจ่ายเงินสะสมและบริษัทต้องจ่ายสมทบเข้ากองทุนในอัตราร้อยละ 2 ถึงร้อยละ 4 ของเงินเดือนพนักงาน บริษัทได้แต่งตั้งผู้จัดการกองทุนเพื่อบริหารกองทุนให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2532) ออกตามความในพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530

ส่วนที่บริษัทจ่ายสมทบสำหรับแต่ละปี 2556 และ 2555 ซึ่งบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จมีจำนวนเงินประมาณ 1.5 ล้านบาท และ 1.2 ล้านบาท ตามลำดับ

30. ส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น ที่คณะกรรมการบริษัทได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น ร่วมกันจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของธุรกิจ กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น มีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 5 ส่วนงาน ดังนี้

- 1) ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เป็นส่วนงานที่พัฒนาและขายห้องชุดพักอาศัย
- 2) ส่วนงานการลงทุนในหุ้นทุน เป็นส่วนงานที่ลงทุนในหุ้นทุนของกลุ่มบริษัทเพช
- 3) ส่วนงานโรงแรม เป็นส่วนงานที่ดำเนินงานด้านโรงแรม
- 4) ส่วนงานคอนโดมิเนียมระดับหรูหร่า เป็นส่วนงานที่พัฒนาและขายคอนโดมิเนียมระดับหรูหร่า
- 5) ส่วนงานศูนย์การค้า เป็นส่วนงานที่พัฒนาและให้เช่าศูนย์การค้า

คณะกรรมการบริษัทสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน กลุ่มบริษัทประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่ง วัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน

รายได้และค่าใช้จ่ายระหว่างส่วนงานถูกตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว

ข้อมูลรายได้และกำไรของส่วนงานของกลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่นสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 มีดังต่อไปนี้

| | ล้านบาท | | | | | | | | | | | | | |
|--|----------------------|-------|-------------------|------|--------|------|------------------------------|-------|-------------|-------|--------------------------|---------|-----------|-------|
| | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | | การลงทุนในหุ้นทุน | | โรงแรม | | คอนโดมิเนียมระดับหรูหราระดับ | | ศูนย์การค้า | | ตัดรายการบัญชีระหว่างกัน | | รวม | |
| | 2555 | | | | | | 2555 | | 2555 | | | | 2555 | |
| | “ปรับปรุง | | | | | | “ปรับปรุง | | “ปรับปรุง | | | | “ปรับปรุง | |
| | 2556 | ใหม่” | 2556 | 2555 | 2556 | 2555 | 2556 | ใหม่” | 2556 | ใหม่” | 2556 | 2555 | 2556 | ใหม่” |
| รายได้ | 287 | 939 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 287 | 939 |
| ต้นทุนขาย | (188) | (656) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (188) | (656) |
| กำไรขั้นต้น | 99 | 283 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 99 | 283 |
| รายได้อื่น | 361 | 287 | - | - | - | - | 3 | 2 | 3 | - | (309) | (139) | 58 | 150 |
| ค่าใช้จ่ายอื่น | (223) | (168) | - | - | (17) | (14) | (134) | (61) | (10) | (7) | 49 | 36 | (335) | (214) |
| กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานตามส่วนงาน | 237 | 402 | - | - | (17) | (14) | (131) | (59) | (7) | (7) | (260) | (103) | (178) | 219 |
| ต้นทุนทางการเงิน | (49) | (45) | (15) | (19) | (42) | (32) | (63) | (63) | (22) | (16) | 93 | 56 | (98) | (119) |
| ขาดทุนจากการกลับรายการส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน - สุทธิ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (584) | - | (584) | - |
| รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้ | (15) | (83) | - | - | - | - | 29 | 20 | 5 | 4 | - | - | 19 | (59) |
| กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี | 173 | 274 | (15) | (19) | (59) | (46) | (165) | (102) | (24) | (19) | (751) | (47) | (841) | 41 |
| ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | | | | | | | | | | | | | 46 | - |
| กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ | | | | | | | | | | | | | (795) | 41 |
| ข้อมูลอื่น | | | | | | | | | | | | | | |
| สินทรัพย์ตามส่วนงาน | 4,874 | 2,642 | 250 | 125 | 2,257 | 598 | 4,241 | 1,542 | 1,641 | 403 | (4,686) | (1,338) | 8,577 | 3,972 |
| หนี้สินตามส่วนงาน | 912 | 764 | 425 | 203 | 2,539 | 921 | 5,291 | 1,446 | 1,755 | 716 | (4,493) | (972) | 6,429 | 3,078 |
| รายการจ่ายฝ่ายทุน | 381 | 8 | - | - | 231 | 101 | 588 | 233 | 360 | 108 | (47) | (48) | 1,513 | 402 |
| ค่าเสื่อมราคา | 6 | 6 | - | - | - | - | 24 | 13 | 1 | - | - | - | 31 | 19 |

31. การเปิดเผยเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินรวมได้รวม เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้า ลูกหนี้อื่น บริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน เงินฝากออมทรัพย์ที่มีข้อจำกัดในการใช้ เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่ บริษัทย่อย ดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะสั้น เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้อื่นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน เจ้าหนี้อื่น เจ้าหนี้เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากผู้ถือหุ้น เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน และเงินกู้ยืมระยะยาวจากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย นโยบายการบัญชีสำหรับการบันทึกและการวัดมูลค่าของรายการเหล่านี้ได้เปิดเผยไว้ในนโยบายการบัญชีที่เกี่ยวข้องในหมายเหตุ 3

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องเกิดจากปัญหาในการจัดหาเงินทุนให้มีจำนวนเพียงพอและทันเวลาเพื่อจ่ายชำระหนี้สำหรับภาระผูกพันตามที่กำหนดไว้ในงบการเงินรวม จากการประเมินฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น ข้อมูลเหล่านี้ชี้ให้เห็นว่ากลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่นไม่มีปัญหาความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น มีรายการค้าบางรายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศซึ่งมีความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น ไม่มีการทำสัญญาป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงทางด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น ตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้กำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อเพื่อควบคุมความเสี่ยงทางด้านการให้สินเชื่อดังกล่าวโดยสม่ำเสมอ โดยการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินของลูกค้า ณ วันที่รายงาน ไม่พบว่ามีความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของสินเชื่อที่เป็นสาระสำคัญ ความเสี่ยงสูงสุดทางด้านสินเชื่อแสดงไว้ในราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินแต่ละรายการในงบแสดงฐานะการเงินรวม ฝ่ายบริหารไม่ได้คาดว่าจะเกิดผลเสียหายที่มีสาระสำคัญจากการเก็บหนี้ไม่ได้

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยเกิดจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในท้องตลาดซึ่งจะมีผลกระทบต่อการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น ทั้งในปัจจุบันและอนาคต กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากสถาบันการเงิน เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยและดอกเบี้ยค้างรับ เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากผู้ถือหุ้น เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากผู้ถือหุ้น เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ย อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ผู้บริหารพิจารณาว่าความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยมีน้อย ดังนั้นกลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จึงไม่ได้ทำสัญญาเพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย ได้ดังนี้

| | 2556 (งบการเงินรวม) | | | | | พันบาท | |
|------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---|----------------------------|-----------|--|
| | อัตราดอกเบี้ยคงที่ | | | อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาลาต | ไม่มี อัตรา ดอกเบี้ย | รวม | อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี) |
| | ภายใน 1 ปี | มากกว่า 1 - 5 ปี | มากกว่า 5 ปี | | | | |
| | | | | | | | |
| สินทรัพย์ทางการเงิน | | | | | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่า | | | | | | | |
| เงินสด | - | - | - | 1,039,210 | 74 | 1,039,284 | 0.5 |
| ลูกหนี้การค้า - สุทธิ | - | - | - | - | 13,346 | 13,346 | - |
| ลูกหนี้อื่นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | - | - | - | - | 706 | 706 | - |
| ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน | - | - | - | - | 38,731 | 38,731 | - |
| รวม | - | - | - | 1,039,210 | 52,857 | 1,092,067 | |
| หนี้สินทางการเงิน | | | | | | | |
| เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและ | | | | | | | |
| เงินกู้ยืมระยะสั้น จากสถาบัน | | | | | | | |
| การเงิน - สุทธิ | - | - | - | 244,855 | - | 244,855 | 6.5 - 7.525 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้น - สุทธิ | 323,497 | - | - | - | - | 323,497 | 6.5 |
| เจ้าหนี้การค้า | - | - | - | - | 201,708 | 201,708 | - |
| เจ้าหนี้อื่นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | - | - | - | - | 587 | 587 | - |
| เจ้าหนี้อื่น | - | - | - | - | 2,636 | 2,636 | - |
| เจ้าหนี้เงินประกันผลงานจาก | | | | | | | |
| ผู้รับเหมา | - | - | - | - | 39,933 | 39,933 | - |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบัน | | | | | | | |
| การเงิน - สุทธิ | - | - | - | 1,685,517 | - | 1,685,517 | 6.8897 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน | 1,836 | 7,577 | - | - | - | 9,413 | 6.5 - 11.6 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากผู้ถือหุ้น | | | | | | | |
| และดอกเบี้ยค้างจ่าย | - | 404,511 | 824,289 | - | 1,092,041 | 2,320,841 | 7.5 |
| รวม | 325,333 | 412,088 | 824,289 | 1,930,372 | 1,336,905 | 4,828,987 | |

| | 2555 (งบการเงินรวม) | | | | | พันบาท | |
|--|---------------------|----------|--------------|---|----------------------------|-----------|--|
| | อัตราดอกเบี้ยคงที่ | | | อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาสตลาด | ไม่มี อัตรา ดอกเบี้ย | รวม | อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี) |
| | มากกว่า | | | | | | |
| | ภายใน 1 ปี | 1 - 5 ปี | มากกว่า 5 ปี | | | | |
| สินทรัพย์ทางการเงิน | | | | | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่า | | | | | | | |
| เงินสด | - | - | - | 134,559 | 88 | 134,647 | 0.75 |
| ลูกหนี้การค้า | - | - | - | - | 328 | 328 | - |
| ลูกหนี้อื่นบริษัทย่อยและ บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | - | - | - | - | 1,480 | 1,480 | - |
| ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน | - | - | - | - | 8,282 | 8,282 | - |
| เงินฝากออมทรัพย์ที่มีข้อจำกัด ในการใช้ | - | - | - | 61,102 | - | 61,102 | 0.75 |
| ดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย | - | - | - | - | 138,565 | 138,565 | - |
| เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัท ย่อย | - | - | 832,133 | - | - | 832,133 | 7.5 - 15 |
| รวม | - | - | 832,133 | 195,661 | 148,743 | 1,176,537 | |
| หนี้สินทางการเงิน | | | | | | | |
| เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร | - | - | - | 14,918 | - | 14,918 | 7.525 |
| เจ้าหนี้การค้า | - | - | - | - | 89,710 | 89,710 | - |
| เจ้าหนี้อื่นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | - | - | - | - | 440 | 440 | - |
| เจ้าหนี้อื่น | - | - | - | - | 4,697 | 4,697 | - |
| เจ้าหนี้เงินประกันผลงานจาก ผู้รับเหมา | - | - | - | - | 8,717 | 8,717 | - |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากผู้ถือหุ้น และดอกเบี้ยค้างจ่าย | 505,750 | - | - | - | 26,430 | 532,180 | 7.075 - 7.275 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบัน การเงิน - สุทธิ | - | - | - | 375,310 | - | 375,310 | 6.5 - 7.625 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน | 1,123 | 5,098 | - | - | - | 6,221 | 7.31, 7.49 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากผู้ถือหุ้น และดอกเบี้ยค้างจ่าย | - | - | 832,132 | - | 656,515 | 1,488,647 | 7.5 - 15 |
| รวม | 506,873 | 5,098 | 832,132 | 390,228 | 786,509 | 2,520,840 | |

| | 2556 (งบการเงินเฉพาะกิจการ) | | | | | พันบาท | |
|---|-----------------------------|----------|--------------|---|----------------------------|-----------|--|
| | อัตราดอกเบี้ยคงที่ | | | อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาลาด | ไม่มี อัตรา ดอกเบี้ย | รวม | อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี) |
| | มากกว่า | | มากกว่า 5 ปี | | | | |
| | ภายใน 1 ปี | 1 - 5 ปี | | | | | |
| สินทรัพย์ทางการเงิน | | | | | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่า | | | | | | | |
| เงินสด | - | - | - | 4,412 | 29 | 4,441 | 0.5 |
| ลูกหนี้อื่นบริษัทย่อย | - | - | - | - | 60,873 | 60,873 | - |
| ดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย | - | - | - | - | 440,662 | 440,662 | - |
| เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัท ย่อย | - | 986,977 | 1,957,223 | - | - | 2,944,200 | 7.5 |
| รวม | - | 986,977 | 1,957,223 | 4,412 | 501,564 | 3,450,176 | |
| หนี้สินทางการเงิน | | | | | | | |
| เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและ เงินกู้ยืมระยะสั้น จากสถาบัน การเงิน - สุทธิ | - | - | - | 244,855 | - | 244,855 | 6.5, 7.525 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้น - สุทธิ | 139,110 | - | - | - | - | 139,110 | 6.5 |
| เจ้าหนี้การค้า | - | - | - | - | 11,744 | 11,744 | - |
| เจ้าหนี้อื่นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | - | - | - | - | 15 | 15 | - |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัท ย่อย - สุทธิ | 204,342 | - | - | - | - | 204,342 | 5.00 - 6.75 |
| เจ้าหนี้เงินประกันผลงานจาก ผู้รับเหมา | - | - | - | - | 13 | 13 | - |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน | 1,314 | 4,012 | - | - | - | 5,326 | 6.5 - 11.6 |
| รวม | 344,766 | 4,012 | - | 244,855 | 11,772 | 605,405 | |

| | 2555 (งบการเงินเฉพาะกิจการ) | | | | | พันบาท | |
|-----------------------------------|-----------------------------|----------|--------------|--|----------------------------|-----------|--|
| | อัตราดอกเบี้ยคงที่ | | | อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด | ไม่มี อัตรา ดอกเบี้ย | รวม | อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี) |
| | มากกว่า | | | | | | |
| | ภายใน 1 ปี | 1 - 5 ปี | มากกว่า 5 ปี | | | | |
| สินทรัพย์ทางการเงิน | | | | | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่า | | | | | | | |
| เงินสด | - | - | - | 226 | 29 | 255 | 0.75 |
| ลูกหนี้การค้า | - | - | - | - | 328 | 328 | - |
| ลูกหนี้อื่นบริษัทย่อย | - | - | - | - | 2,254 | 2,254 | - |
| ดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย | - | - | - | - | 277,130 | 277,130 | - |
| เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย | - | - | 1,664,266 | - | - | 1,664,266 | 7.5, 14 และ 15 |
| รวม | - | - | 1,664,266 | 226 | 279,741 | 1,944,233 | |

| | | | | | | | |
|--|---------|-------|---|--------|--------|---------|---------------|
| หนี้สินทางการเงิน | | | | | | | |
| เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร | - | - | - | 14,918 | - | 14,918 | 7.525 |
| เจ้าหนี้อื่นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | - | - | - | - | 117 | 117 | - |
| เจ้าหนี้เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา | - | - | - | - | 13 | 13 | - |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ย ค้างจ่ายจากผู้ถือหุ้น | 505,750 | - | - | - | 26,430 | 532,180 | 7.075 - 7.275 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | - | - | - | 25,310 | - | 25,310 | 7.375 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน | 319 | 1,329 | - | - | - | 1,648 | 7.49 |
| รวม | 506,069 | 1,329 | - | 40,228 | 26,560 | 574,186 | |

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

มูลค่ายุติธรรมหมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนเครื่องมือทางการเงินกันในกรณีที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น ใช้วิธีการและสมมติฐานดังต่อไปนี้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินฝากออมทรัพย์ที่มีข้อจำกัดในการใช้และเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย มีราคาตามบัญชีไม่แตกต่างจากราคายุติธรรมอย่างเป็นสาระสำคัญ เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินเหล่านี้มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวซึ่งใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยตามท้องตลาด

ลูกหนี้การค้า ลูกหนี้อื่นบริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน และภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน มีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมเนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินนี้จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น

เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน : มีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากหนี้สินทางการเงินเหล่านี้มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวซึ่งใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยตามท้องตลาด

เงินกู้ยืมระยะสั้น เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้จากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน เจ้าหนี้อื่น และเจ้าหนี้เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากผู้ถือหุ้น มีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมเนื่องจากหนี้สินทางการเงินนี้จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน : มีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากหนี้สินทางการเงินเหล่านี้มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวซึ่งใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยตามท้องตลาด

เงินกู้ยืมระยะยาวจากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย : ไม่สามารถประมาณการมูลค่ายุติธรรมได้ เนื่องจากไม่สามารถระบุกำหนดเวลาการชำระคืนได้

32. สัญญา

- ก. เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2552 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญา International Services Agreement กับ Global Hospitality Licensing S.A.R.L. (“GHL”) โดยที่ GHL จะให้บริการสนับสนุนงานด้านโรงแรมภายนอกประเทศไทย เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2552 บริษัทย่อยได้ทำสัญญาเพิ่มเติมโดยมีกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดของสัญญา 35 ปี นับตั้งแต่วันที่มิผลบังคับใช้ และสามารถต่ออายุได้โดยอัตโนมัติอีกสองครั้ง ครั้งละ 5 ปี เว้นแต่ฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดจะบอกเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษรให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 300 วัน ก่อนวันหมดอายุของสัญญาแรกเริ่มหรือสัญญาต่ออายุ บริษัทย่อยผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมการให้บริการในอัตราตามที่ระบุไว้ในสัญญา
- ข. เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2552 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญา License and Royalty Agreement กับ Global Hospitality Licensing S.A.R.L. (“GHL”) เพื่อรับสิทธิการใช้เครื่องหมายการค้า EDITION ในประเทศไทย เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2552 บริษัทย่อยได้ทำสัญญาเพิ่มเติมโดยมีกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดของสัญญา 35 ปี นับตั้งแต่วันที่มิผลบังคับใช้ และสามารถต่ออายุได้โดยอัตโนมัติอีกสองครั้ง ครั้งละ 5 ปี เว้นแต่ฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดจะบอกเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษรให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 300 วัน ก่อนวันหมดอายุของสัญญาแรกเริ่มหรือสัญญาต่ออายุ บริษัทย่อยผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมการใช้สิทธิในอัตราตามที่ระบุไว้ในสัญญา
- ค. เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2552 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญา Management Agreement กับ บริษัท ลักซ์ซูรี โฮเต็ลส์ แอนด์ รีสอร์ทส (ไทยแลนด์) จำกัด เพื่อให้บริการจัดการและดำเนินการโรงแรม เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2552 บริษัทย่อยได้ทำสัญญาเพิ่มเติมโดยมีกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดของสัญญา 35 ปี นับตั้งแต่วันที่มิผลบังคับใช้ และสามารถต่ออายุได้โดยอัตโนมัติอีกสองครั้ง ครั้งละ 5 ปี เว้นแต่ฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดจะบอกเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษรให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 300 วัน ก่อนวันหมดอายุของสัญญาแรกเริ่มหรือสัญญาต่ออายุ บริษัทย่อยผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมในอัตราตามที่ระบุไว้ในสัญญา
- ง. เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2552 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญา Residential Marketing License Agreement กับ Global Hospitality Licensing S.A.R.L. (“GHL”) เพื่อรับสิทธิการใช้ชื่อ The Ritz-Carlton Residences, Bangkok โดยสัญญามีระยะเวลาตั้งแต่วันที่เริ่มมีผลบังคับใช้จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558 หรือวันที่ปิดโครงการแล้วแต่วันใดจะเกิดก่อน ในการนี้ บริษัทย่อยผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมการใช้สิทธิในอัตราตามที่ระบุไว้ในสัญญา
- จ. เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2552 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญา Management Agreement กับ บริษัท ลักซ์ซูรี โฮเต็ลส์ แอนด์ รีสอร์ทส (ไทยแลนด์) จำกัด เพื่อให้บริการจัดการ ดำเนินการและดูแลโครงการที่พักอาศัย เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2552 บริษัทย่อยได้ทำสัญญาเพิ่มเติมโดยมีกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดของสัญญา 35 ปี นับตั้งแต่วันที่มิผลบังคับใช้ และสามารถต่ออายุได้โดยอัตโนมัติอีกสองครั้ง ครั้งละ 5 ปี เว้นแต่ฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดจะบอกเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษรให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 300 วัน ก่อนวันหมดอายุของสัญญาแรกเริ่มหรือสัญญาต่ออายุ บริษัทย่อยผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมในอัตราตามที่ระบุไว้ในสัญญา

33. อื่นๆ

1) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555

| | พันบาท | |
|--|-----------|---------|
| | 2556 | 2555 |
| ก) บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด มีหนังสือค้ำประกันที่สถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งออกให้กับลูกค้าของบริษัท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ค้ำประกันโดยหลักประกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 21 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ค้ำประกันโดยเงินฝากบัญชีออมทรัพย์ จำนวนเงิน 61.1 ล้านบาท ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 20) | 92,026 | 61,102 |
| ข) บริษัท เพช โปรเจ็ค ตรี จำกัด มีหนังสือค้ำประกันที่สถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งออกให้กับรัฐวิสาหกิจแห่งหนึ่งจำนวนเงิน 1.0 ล้านบาท ซึ่งค้ำประกันโดยหลักประกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 21 | 1,000 | - |
| ค) บริษัท วาย แอล พี จำกัด มีภาระผูกพันตามสัญญาก่อสร้าง | - | 3,873 |
| ง) บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด และ บริษัท เพช โปรเจ็ค ตรี จำกัด มีภาระผูกพันตามที่ได้ตกลงไว้เพื่อเป็น ต้นทุนการก่อสร้าง (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 มีส่วนหนึ่งซึ่งมี จำนวนเงิน 44.2 ล้านบาท อาวัลโดยสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่ง และค้ำประกันโดยหลักประกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 21 (2555: ไม่มี)) | 1,782,400 | 679,920 |
| จ) บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด และ บริษัท เพช โปรเจ็ค ตรี จำกัด มีภาระผูกพันตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ส่วนเพิ่มสำหรับโครงการมหานคร (หมายเหตุ 11) | - | 96,129 |
| ฉ) บริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการใหม่ (หมายเหตุ 9) | - | 365,348 |
| ช) บริษัทมีภาระผูกพันตามที่ได้ตกลงไว้เพื่อเป็นต้นทุนการก่อสร้างโครงการใหม่ (หมายเหตุ 10 และ 12) | 228,254 | - |

2) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 กลุ่มบริษัทเพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น มีภาระผูกพันอื่นๆ จากการพัฒนาโครงการที่ดำเนินการอยู่

| | 2556 | 2555 |
|---|-----------|-----------|
| มูลค่าซื้อขายที่ได้ทำสัญญาแล้ว (พันบาท) | 5,666,246 | 1,850,619 |
| คิดเป็นร้อยละของยอดขายรวมของโครงการที่ดำเนินการอยู่ | 46.68 | 29.97 |

3) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัท เพช เรียดเอสเตท จำกัด มีภาระหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการค้ำประกันหนี้สินที่เป็นเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งของบริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด และ บริษัท เพช โปรเจ็ค ตรี จำกัด จำนวนเงิน 700 ล้านบาท (รวมอยู่ในงบการเงินรวมจำนวนเงิน 350 ล้านบาท)

4) เมื่อวันที่ 25 มกราคม 2555 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงโอนดอกเบี้ยเงินกู้จำนวน 3 สัญญา โดยนายสรพจน์ เตชะไกรศรี และ Fourteen Points Holdings (ผู้โอน) จะโอนดอกเบี้ยเงินกู้ที่ไม่ได้โอนไปตามบันทึกข้อตกลงโอนหนี้เงินกู้ให้แก่บริษัท (ผู้รับโอน) หลังจากพ้นระยะเวลา 60 วัน นับจากวันที่กลุ่มบริษัทเพช (ลูกหนี้) ได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.6) ที่ออกโดยหน่วยงานราชการสำหรับการก่อสร้างอาคารในโครงการมหานครเรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ บริษัทจะรับรู้รายได้ตามบันทึกข้อตกลง 3 ฉบับนี้เมื่อภายหลังจากพ้นระยะเวลา 60 วัน นับจากวันที่ลูกหนี้ได้รับแบบ อ.6 ดังกล่าวข้างต้นแล้วเท่านั้น

5) ผู้ให้การสนับสนุนซึ่งประกอบด้วย บริษัท บริษัท เพช เรียด เอสเตท จำกัด และผู้ถือหุ้นของบริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด และบริษัท เพช โปรเจ็ค ตรี จำกัด ได้เข้าทำสัญญา Sponsor Support Agreement ลงวันที่ 10 พฤษภาคม 2556 กับสถาบันการเงินภายใต้สัญญาวงเงินสินเชื่อตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 21 ในการนี้ผู้ให้การสนับสนุนตกลงจะให้การช่วยเหลือทางการเงินที่จำเป็นแก่บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด และบริษัท เพช โปรเจ็ค ตรี จำกัด ในกรณีที่ประมาณการต้นทุนโครงการสูงกว่าที่คาดการณ์ไว้และกรณีการขาดสภาพคล่องทางการเงิน

34. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

- ก) เมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2557 บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด และบริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อขายเพื่อซื้อที่ดิน 7 แปลง (ซึ่งได้บันทึกเป็นสิทธิการเช่าที่ดิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 11) จากมิสซังโรมันคาทอลิก กรุงเทพฯ และบริษัท ปิยะภาพ จำกัด โดยมีมูลค่าการซื้อรวม 1,365 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์และค่าชดเชยต้นทุนค่าเสียโอกาสจะรับผิดชอบโดยผู้ซื้อหรือผู้ขายตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อขายที่ดิน ที่ดินดังกล่าวถูกโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด และบริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2557
- ข) เมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2557 บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด และบริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด ได้เข้าทำสัญญาแก้ไขสัญญาวงเงินสินเชื่อกู้ยืมเงินครั้งที่ 2 เพื่อแก้ไขวงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงิน 2 แห่ง โดยมีสาระสำคัญคือ การเพิ่มวงเงินกู้จากเดิม 5,750 ล้านบาท (ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 21) เป็น 6,550 ล้านบาท วงเงินสินเชื่อใหม่จะเป็นดังนี้

| วงเงิน สินเชื่อ | วัตถุประสงค์ | (ล้านบาท) | |
|--------------------|---|-----------|---------------------------|
| | | จำนวนเงิน | อัตราดอกเบี้ย |
| A | ต้นทุนค่าก่อสร้างและพัฒนา | 5,370 | MLR ลบร้อยละ 0.25 ต่อปี |
| B | หนังสือค้ำประกัน เลตเตอร์ออฟเครดิต สัญญาทราสต์รีซีทีส์ อาวัล และสัญญาป้องกันความเสี่ยง (ถ้าววงเงินสินเชื่อ A ใช้เต็มวงเงินแล้ววงเงินสินเชื่อ B จะเป็นศูนย์) | 100 | ตามที่ระบุไว้ในแต่ละสัญญา |
| C | เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร | 30 | MOR ต่อปี |
| D | หนังสือค้ำประกัน | 350 | ตามที่ระบุไว้ในแต่ละสัญญา |
| E | วงเงินอาวัลสำหรับค่าที่ดิน | 468 | ตามที่ระบุไว้ในแต่ละสัญญา |
| F | วงเงินกู้ยืมสำหรับค่าที่ดิน (ยอดรวมของวงเงินสินเชื่อ E และ F จะต้องไม่เกิน 800 ล้านบาท) | 800 | MLR ลบร้อยละ 0.25 ต่อปี |

- ค) เมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2557 บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด และบริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด ได้เข้าทำสัญญาวงเงินสินเชื่ออีกฉบับกับสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่ง เพื่อรับวงเงินอาวัลและเงินกู้ยืมจำนวนเงิน 532 ล้านบาท

35. การบริหารจัดการส่วนทุน

ผู้บริหารของกลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น มีนโยบายการบริหารจัดการส่วนทุนซึ่งมีวัตถุประสงค์การบริหารกระแสเงินสดที่ดีอย่างต่อเนื่องและรักษาไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่องโดยใช้การประมาณการกระแสเงินสดที่ใช้ในโครงการ

บริษัทบริหารจัดการส่วนทุนโดยการรักษาสัดส่วนหนี้สินต่อทุนให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัทเท่ากับ 0.17 ต่อ 1 (2555: ไม่มี)

บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด และบริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด (กลุ่มบริษัทเพช) บริหารจัดการส่วนทุนโดยการรักษาสัดส่วนหนี้สินต่อทุนให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่ง ในปี 2555 หนี้สินสำหรับการคำนวณอัตราหนี้สินส่วนทุนหมายถึงหนี้สินทั้งหมดของกลุ่มบริษัท เพช หัก เงินกู้ยืมด้อยสิทธิการเรียกร้อง ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 4 ทุนหมายถึง รวมส่วนของผู้ถือหุ้นและจำนวนเงินต้นของเงินกู้ยืมด้อยสิทธิการเรียกร้องของกลุ่มบริษัท เพช ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของกลุ่มบริษัท เพช เท่ากับ 0.51 ต่อ 1

ในปี 2556 หนี้สินสำหรับการคำนวณอัตราหนี้สินส่วนทุนหมายถึงหนี้สินทั้งหมดซึ่งไม่รวมเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นของของกลุ่มบริษัทเพช ทุนหมายถึง รวมส่วนของผู้ถือหุ้น สรรองตามกฎหมายและเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทเพช ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของกลุ่มบริษัทเพช เท่ากับ 0.38 ต่อ 1

กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในวัตถุประสงค์ นโยบายและกระบวนการจัดการส่วนทุนของกลุ่มบริษัทในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555

36. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออก/ปรับปรุงใหม่ที่ยังไม่ได้ใช้

บริษัทยังไม่ได้ใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออก/ปรับปรุงใหม่ที่ยังไม่มีการบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน ดังต่อไปนี้

| มาตรฐานการรายงานทางการเงิน | เรื่อง | ปีมีผลบังคับใช้ |
|--|--|-----------------|
| มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2555) | การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ | 2557 |
| มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2555) | การรวมธุรกิจ | 2557 |
| มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 4 | สัญญาประกันภัย | 2559 |
| มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2555) | สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก | 2557 |
| มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2555) | ส่วนงานดำเนินงาน | 2557 |
| มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2555) | การนำเสนองบการเงิน | 2557 |
| มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2555) | งบกระแสเงินสด | 2557 |
| มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2555) | ภาษีเงินได้ | 2557 |
| มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2555) | สัญญาเช่า | 2557 |
| มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2555) | รายได้ | 2557 |
| มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2555) | ผลประโยชน์ของพนักงาน | 2557 |
| มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2555) | ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ | 2557 |
| มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2555) | การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 2557 |
| มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2555) | เงินลงทุนในบริษัทร่วม | 2557 |
| มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2555) | ส่วนได้เสียในการร่วมค้า | 2557 |
| มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2555) | งบการเงินระหว่างกาล | 2557 |
| มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2555) | สินทรัพย์ไม่มีตัวตน | 2557 |
| การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 1 | การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการรื้อถอน การบูรณะ และหนี้สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน | 2557 |
| การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 4 | การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ | 2557 |

| มาตรฐานการรายงานทางการเงิน | เรื่อง | ปีมีผลบังคับใช้ |
|--|--|-----------------|
| การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5 | สิทธิในส่วนได้เสียจากกองทุนการรื้อถอน การบูรณะและ การปรับปรุงสภาพแวดล้อม | 2557 |
| การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7 | การปรับปรุงย้อนหลังภายใต้มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 29 เรื่อง การรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่มี เงินเฟ้อรุนแรง | 2557 |
| การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 10 | งบการเงินระหว่างกาลและการด้อยค่า | 2557 |
| การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 12 | ข้อตกลงสัมปทานบริการ | 2557 |
| การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 | โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า | 2557 |
| การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 17 | การจ่ายสินทรัพย์ที่ไม่ใช่เงินสดให้เจ้าของ | 2557 |
| การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 18 | การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า | 2557 |
| การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 15 | สิ่งจูงใจสัญญาเช่าดำเนินงาน | 2557 |
| การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 27 | การประเมินเนื้อหาของรายการที่เกี่ยวกับรูปแบบของ กฎหมายตามสัญญาเช่า | 2557 |
| การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 29 | การเปิดเผยข้อมูลของข้อตกลงสัมปทานบริการ | 2557 |
| การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 32 | สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - ต้นทุนเว็บไซต์ | 2557 |

ผู้บริหารคาดว่าจะนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ตามประกาศสภาวิชาชีพบัญชีมาใช้และถือปฏิบัติ โดยผู้บริหารอยู่ระหว่างการพิจารณาถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ดังกล่าวต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น

37. การอนุมัติงบการเงิน

กรรมการของบริษัทได้อนุมัติให้ออกงบการเงินนี้แล้วเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557

ข้อมูลทั่วไป และ ข้อมูลสำคัญอื่น

ชื่อบริษัท
บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
(เดิมชื่อ บริษัท ชินคาร่า จำกัด)

ชื่อภาษาอังกฤษ
PACE DEVELOPMENT CORPORATION PUBLIC COMPANY LIMITED

ลักษณะการประกอบธุรกิจ
ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ให้เช่า และให้บริการ
.....

เลขทะเบียนบริษัท

0107554000232

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่
87/2 ซีอาร์ซี ทาวเวอร์ ออลซีซั่นเพลส
ชั้น 45 ยูนิต 3 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

เว็บไซต์ <http://www.pacedev.com>
โทรศัพท์ 02 654 3344
โทรสาร 02 654 3323



FICUS  SLANE
Condominium

SALADAENG
RESIDENCES

M^AHA
N_AKHON

MAHASAMUTR
HUA HIN

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

87/2 ซีอาร์ซี ทาวเวอร์ ออลซีซั่นเพลส ชั้น 45 ยูนิต 3 ถนนวิทย์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 ประเทศไทย
โทรศัพท์ +66 2 654 3344 โทรสาร +66 2 645 3323

WWW.PACEDEV.COM