



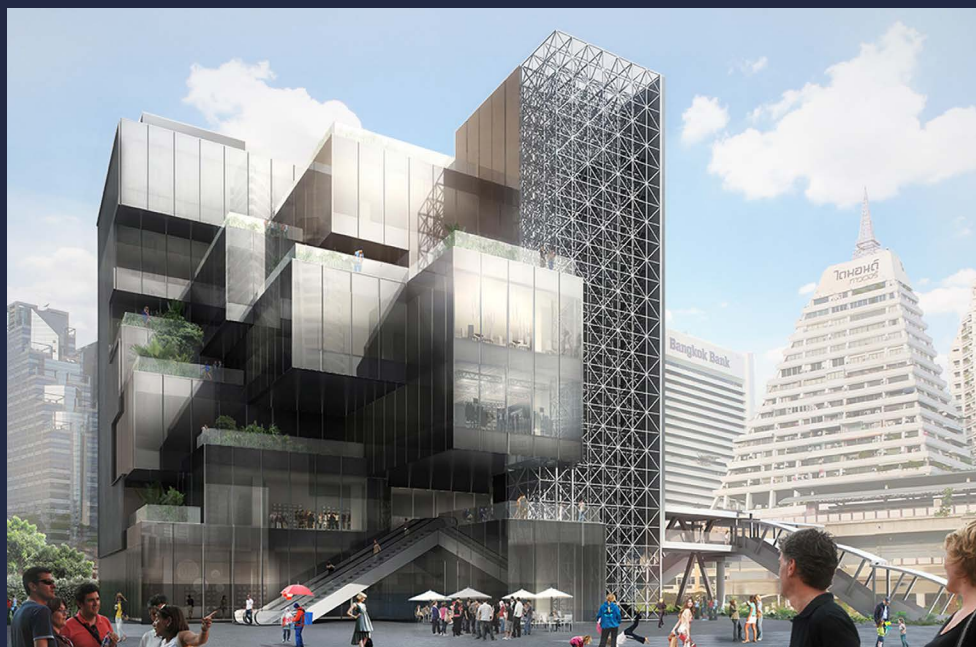
รายงานประจำปี 2557



บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)



--- MOVING FORWARD ---



RISE OF THE LANDMARK

โครงการระฟ้าในรูปแบบอาคารผสมผสาน (Mixed-use) ประกอบด้วย
แบรนด์ที่พักสุดหรู เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเชส
จำนวนประมาณ 207 เรสซิเดนซ์, ดี เอ็ดจัน บูติกโฮเทล
จำนวน 159 ห้อง และพื้นที่รีเทลประมาณ 10,000 ตารางเมตร
ด้วยการออกแบบที่มีเอกลักษณ์ สถาปัตยกรรมระดับแลนด์มาร์คแห่งนี้
กำลังจะสร้างความโดดเด่นเหนือขอบฟ้าของกรุงเทพมหานคร
มหานคร คิวน์ พร้อมมอบประสบการณ์การรับประทานอาหารชั้นเลิศจาก
หลากหลายแบรนด์ชั้นนำ อาทิ สติเตอเลีย เดอ โจนี โนบูริ
ไวท์ เลาจน์ และ ดิน แอนด์ เดลุค

M^HA N^AKHON

โรงแรม • เรสซิเดนซ์พรีเมียม • รีเทล

ถนนราวิวาสราชนครินทร์ กรุงเทพมหานคร
info@pacedev.com
www.mahanakhon.com

RISE OF LUXURY LIVING



THE RITZ-CARLTON RESIDENCES®
BANGKOK

เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเชส บางกอก ที่สุดของที่พักอาศัยเหนือระดับ
มอบทิวทัศน์ละลานตา พร้อมการออกแบบสถาปัตยกรรม
และการก่อสร้างระดับเวิลด์คลาสคุณภาพสูงสุด
ด้วยความพิถีพิถันในการออกแบบ แต่ละเรสซิเดนซ์จะมีเอกลักษณ์เฉพาะ
ทั้งดีไซน์ และสิ่งอำนวยความสะดวกที่แตกต่างเหนือระดับ
บริหารงานโดยทีมงานคุณภาพจาก เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน
พร้อมแล้วที่จะให้คุณจับจองเป็นเจ้าของ

เรสซิเดนซ์ฟรีโฮลด์

มหานครพาวเวอร์
92 ถนนราชมรรคา
กรุงเทพมหานคร
+662 234 1414
sales@rcr-bangkok.com
www.rcr-bangkok.com





RISE OF ULTIMATE RESORT LIVING

ที่มหาสมุทร ห้วยหิน เรามอบการพักผ่อนที่เหนือระดับในสถานที่
ที่จะเป็นศูนย์กลางให้ทั้งความเป็นส่วนตัว และความพิเศษเหนือใคร
ด้วยองค์ประกอบของการออกแบบที่มีเอกลักษณ์ พร้อมให้คุณเป็น
เจ้าของวิลล่าตากอากาศที่รายล้อมทะเลสาบน้ำใสบริสุทธิ์สีฟ้า
บนพื้นที่กว่า 72,000 ตารางเมตร
ท่านเจ้าของวิลล่า และสมาชิกในครอบครัวจะได้รับสิทธิ์
ในการเป็นสมาชิก คันทรี คลับ สุดหรูแห่งแรกในห้วยหิน
ศูนย์กลางแห่งการบริการ กีฬา และสถานที่พักผ่อนสำหรับสมาชิก

MAHASAMUTR

LUXURY VILLAS
HUA HIN

ลักซ์วารี วิลล่า

มหาสมุทร แกลลอรี่
92 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์
กรุงเทพมหานคร
+662 237 1414
mahasamutr@pacedev.com
www.mahasamutr.com

RISE OF YOUR OWN COUNTRY CLUB

ครั้งแรกในหัวหินกับ คันทรี คลับ สุดหรูรายล้อมด้วย คริสตัล ลาгуน
แห่งแรกในเอเชีย ประกอบด้วยทะเลสาบ และชายหาดแมน-เมด
ครบครันด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก กีฬา และกิจกรรมที่หลากหลายให้
สมาชิก คันทรี คลับ ได้ใช้บริการตลอดทั้งปี ทั้งกีฬาทางบก และทางน้ำ ยิม
สนามเด็กเล่น และร้านอาหารมากมาย ในบรรยากาศที่เป็นส่วนตัว ปลอดภัย
ให้ทั้งความเพลิดเพลิน และได้เรียนรู้ในเวลาเดียวกัน

MAHASAMUTR

COUNTRY CLUB
HUA HIN

สมาชิกคันทรี คลับ

มหาสมุทร แกลลอรี
92 ถนนราชมรรคาสาครินทร์
กรุงเทพมหานคร
+662 237 1414
mahasamutr@pacedev.com
www.mahasamutr.com





DEAN & DELUCA®

ดิน แอนด์ เดลูก้า ก่อตั้งขึ้นในปี 2520
ในย่านโซโหของนิวยอร์ก
มอบประสบการณ์การรับประทานอาหาร
และการทำอาหารที่ดีที่สุดจากทุกมุมโลก
โดยมีแรงบันดาลใจจากความปรารถนา
ที่จะนำเสนออาหารที่มีคุณภาพ
และรสชาติที่ยอดเยี่ยม

info@pacedev.com
www.deandeluca.com

RISE OF DIVERSIFICATION

เพช นำแบรนด์โอคอนระดับโลกอย่าง ดิน แอนด์ เดลูก้า เข้ามาเป็นส่วนหนึ่งของบริษัท
ต่อเติมความแข็งแกร่งให้กับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
ด้วยความเข้าใจอย่างลึกซึ้งถึงคำว่า “คุณภาพ” ทำให้ เพช สามารถทำงาน
ร่วมกับแบรนด์ระดับพรีเมียมได้เป็นอย่างดี ตอกย้ำจุดยืนของ เพช ในการหลอมรวมโครงการ
มิกซ์-ยูส และแบรนด์ไลฟ์สไตล์เข้าด้วยกันเพื่อสร้างผลประโยชน์ให้แก่ธุรกิจหลัก
การซื้อกิจการแบรนด์ ดิน แอนด์ เดลูก้า นั้น หมายรวมถึงร้านค้าแฟ และซูเปอร์มาร์เก็ต
จำนวน 11 สาขา และร้านอาหารอีก 2 แห่งในสหรัฐอเมริกา และการจำหน่ายสิทธิการใช้แบรนด์
ให้กับสาขาในประเทศต่างๆ จำนวน 31 สาขาทั่วโลกในประเทศไทย ญี่ปุ่น สิงคโปร์ เกาหลีใต้ ภูเก็ต



KEY STRENGTHS

การออกแบบ:

เพชร ได้รับการยอมรับในฐานะผู้นำด้านการออกแบบในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยในแต่ละโครงการ เพชร ให้ความสำคัญกับนวัตกรรมและการออกแบบที่ช่วยเพิ่มมูลค่าให้กับโครงการ และยึดประโยชน์ของผู้พักอาศัยเป็นสำคัญเพื่อยกระดับคุณภาพการใช้ชีวิตเสมอมา เริ่มตั้งแต่โครงการ ไฟฟ้าส เสน ที่มาพร้อมคอนเซ็ปต์รีสอร์ทในเมืองแห่งแรกของกรุงเทพฯ ตามมาด้วยโครงการ ศาลาแดง เรสซิเดนเชส ที่นำเสนอ สกายเลาจน์ และส่วนผสมของความหรูหราที่มีความเรียบง่ายลงตัว จนมาถึงแนวคิดแบบ มิกซ์-ยูส ของโครงการระดับแลนด์มาร์คอย่างมหานคร และ คริสตัล ลาภูน ของโครงการมหาสมุทร จึงเรียกได้ว่าการออกแบบคือหัวใจสำคัญในการดำเนินธุรกิจของเพชร

นวัตกรรมด้านการออกแบบของ เพชร ไม่เพียงสร้างคุณค่า และประสบการณ์ที่ดีให้กับผู้พักอาศัยในโครงการเท่านั้น แต่ยังช่วยสร้างทัศนียภาพที่สวยงาม และยกระดับมาตรฐานให้กับตลาดอสังหาริมทรัพย์ในฐานะผู้นำตลาดอีกด้วย

ลูกค้าของเรา:

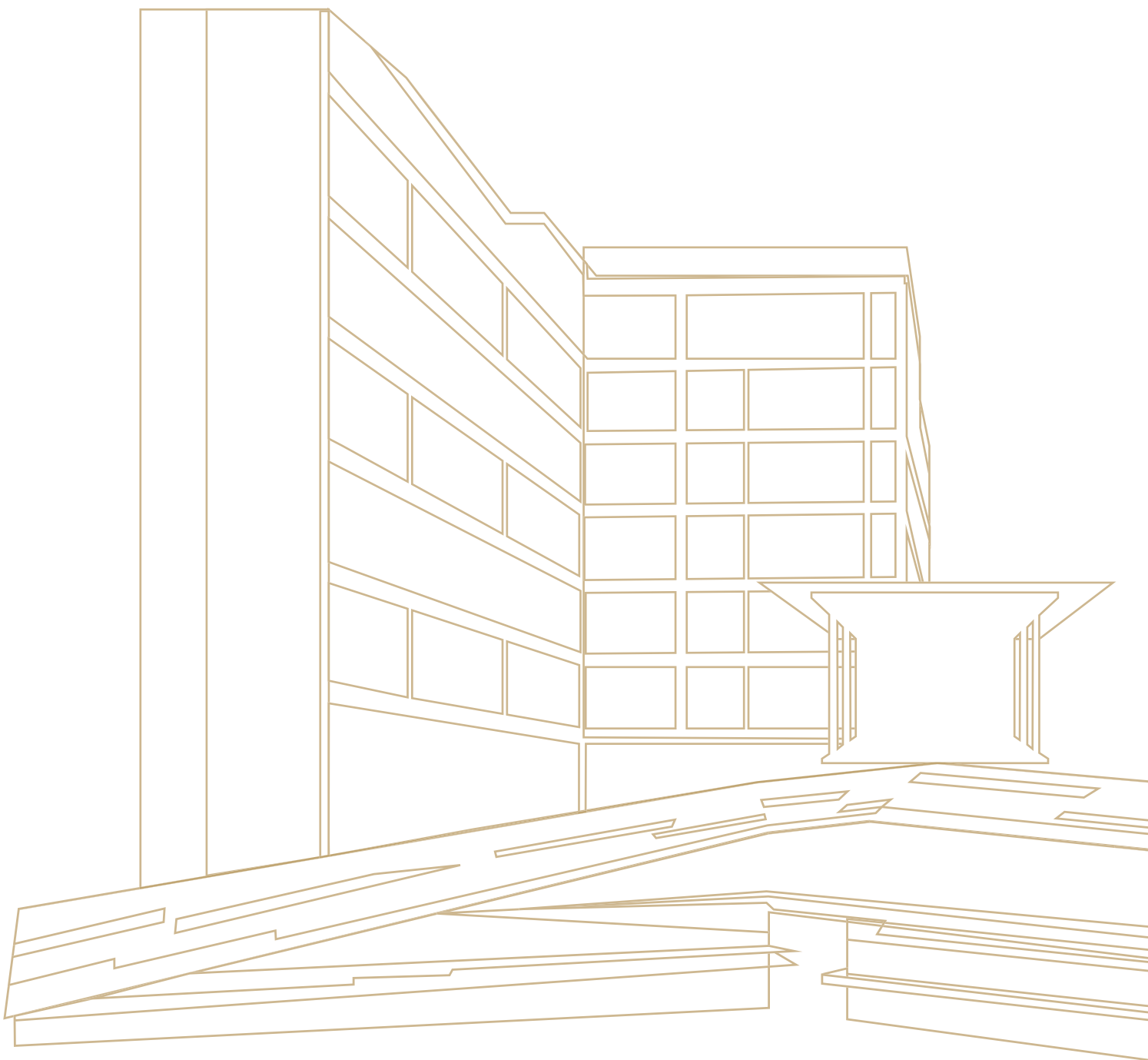
เราให้ความสำคัญกับลูกค้าซึ่งถือเป็นทรัพย์สินที่มีความสำคัญที่สุดขององค์กร โดยมุ่งเน้นการส่งมอบที่ได้มาตรฐาน และคุณภาพตามที่กำหนดไม่ว่าลูกค้าจะซื้อเพียงกาแฟหนึ่งแก้ว หรือคอนโดหนึ่งห้อง ก็ได้รับการดูแลอย่างให้เกียรติจากทีมงานคุณภาพ

ทีมงานของเราได้รับการจัดตั้งขึ้นเพื่อสร้างความพึงพอใจสูงสุดของลูกค้าในทุกขั้นตอนของการทำงาน ไม่ว่าจะเป็น ฝ่ายการตลาด การขาย การก่อสร้าง และงานรีเทล โดยส่งมอบคุณค่า ที่ยั่งยืนเพื่อเสริมสร้างการเติบโตของกลุ่มลูกค้าทั้งในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และไลฟ์สไตล์รีเทล



คนของเรา:

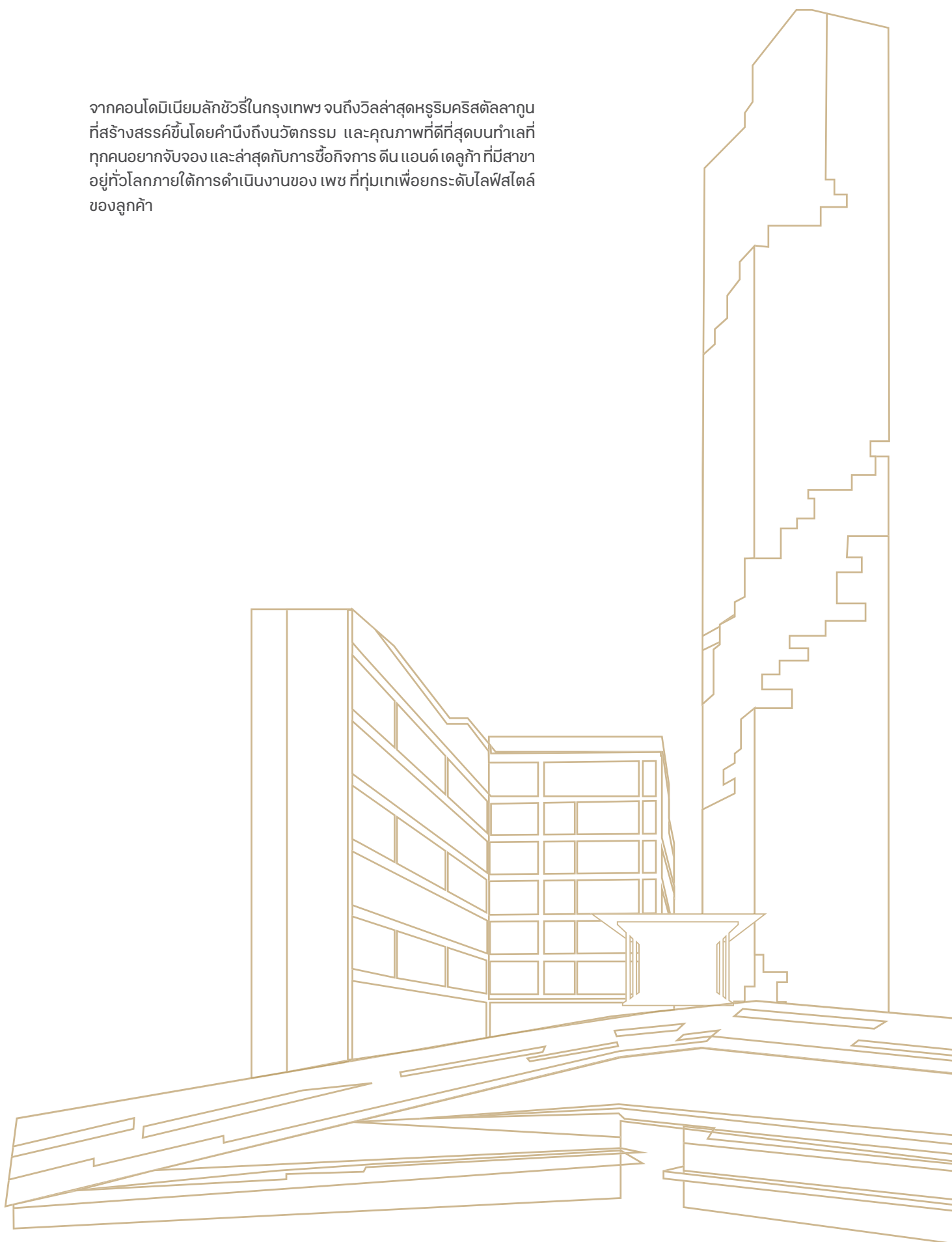
ทีมงานของเราประกอบด้วยพนักงาน คณะผู้บริหาร รวมไปถึงผู้ร่วมมือทางธุรกิจ และผู้จัดส่งสินค้าที่ต่างทุ่มเทและทำงานหนักโดยมีพันธสัญญาที่แน่วแน่เพื่อส่งมอบโครงการ และประสบการณ์ที่ดีที่สุดตามแผนการดำเนินงานของทีมบริหารเพื่อคงความเป็นผู้นำตลาด เพช บริหาร และดำเนินงานโดยทีมงานมืออาชีพโดยทำงานร่วมกับผู้ร่วมมือทางธุรกิจเพื่อกำหนดกลยุทธ์รอบด้าน ทั้งการสื่อสาร การก่อสร้าง การออกแบบ ด้านกฎหมาย การบัญชี และอื่นๆ เพื่อให้มั่นใจว่าเมื่อเปิดตัวโครงการไปแล้ว คุณภาพการดำเนินงานจะได้มาตรฐานสูงสุดและส่งมอบได้ตามที่กำหนด



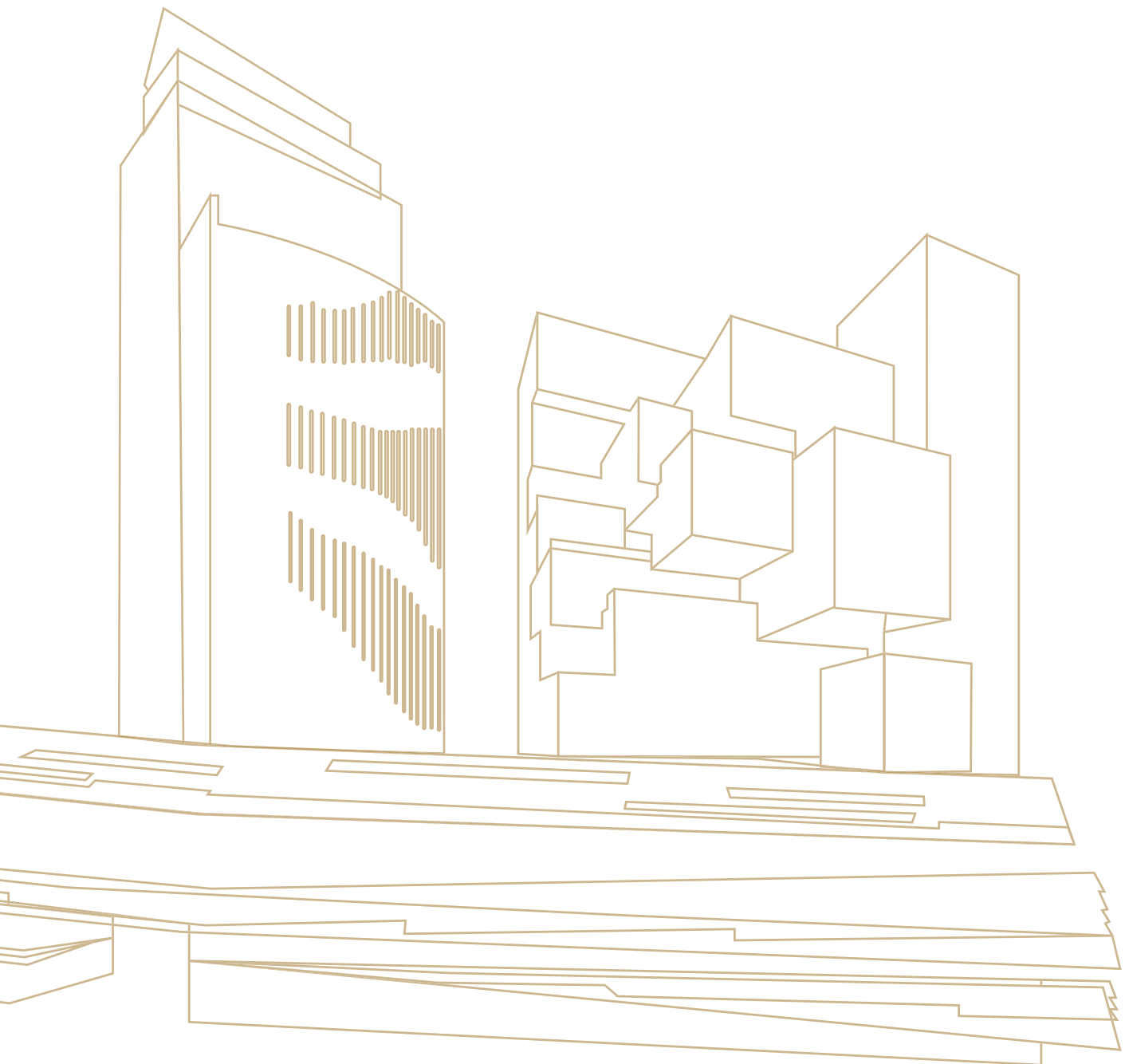
เพชร คือ ผู้นำในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระดับลักซ์ชัวรี การให้บริการ และไลฟ์สไตล์รีเทลของไทย ความเข้าใจในความต้องการ และไลฟ์สไตล์ของลูกค้าระดับไฮเอนด์ คือจุดแข็งที่ทำให้ เพชร คงความเป็นผู้นำ และยังสามารถสร้างนวัตกรรมให้กับตลาดรีเทลด้วยแบรนด์อาหารและเครื่องดื่มพรีเมียม โดยยังคงมุ่งเน้นที่ดีไซน์ระดับเวิลด์คลาส และคุณภาพระดับพรีเมียมควบคู่กับการส่งมอบเทรนด์ใหม่ๆ เพื่อเสริมสร้างทัศนียภาพ และยกระดับการใช้ชีวิตของคนไทย



จากคอนโดมิเนียมหลักชั้นวีในกรุงเทพฯ จนถึงวิลล่าสุดหรูริมคริสตัลลาภูน
ที่สร้างสรรค์ขึ้นโดยคำนึงถึงนวัตกรรม และคุณภาพที่ดีที่สุดบนทำเลที่
ทุกคนอยากจับจอง และล่าสุดกับการซื้อกิจการ ดัน แอนด์ เดลูโก้ ที่มีสาขา
อยู่ทั่วโลกภายใต้การดำเนินงานของ เพช ที่ทุ่มเทเพื่อยกระดับไลฟ์สไตล์
ของลูกค้า



เพชร มุ่งมั่นที่จะสร้างสรรค์โครงการที่เน้นการออกแบบควบคู่ไปกับ
แนวคิดของไลฟ์สไตล์รีเทล ที่ตรงกับความต้องการของลูกค้าระดับ
ไฮเอนด์ ด้วยนวัตกรรม ความทุ่มเท และความเป็นผู้นำของบริษัทฯ





LEW

รายงานประจำปี

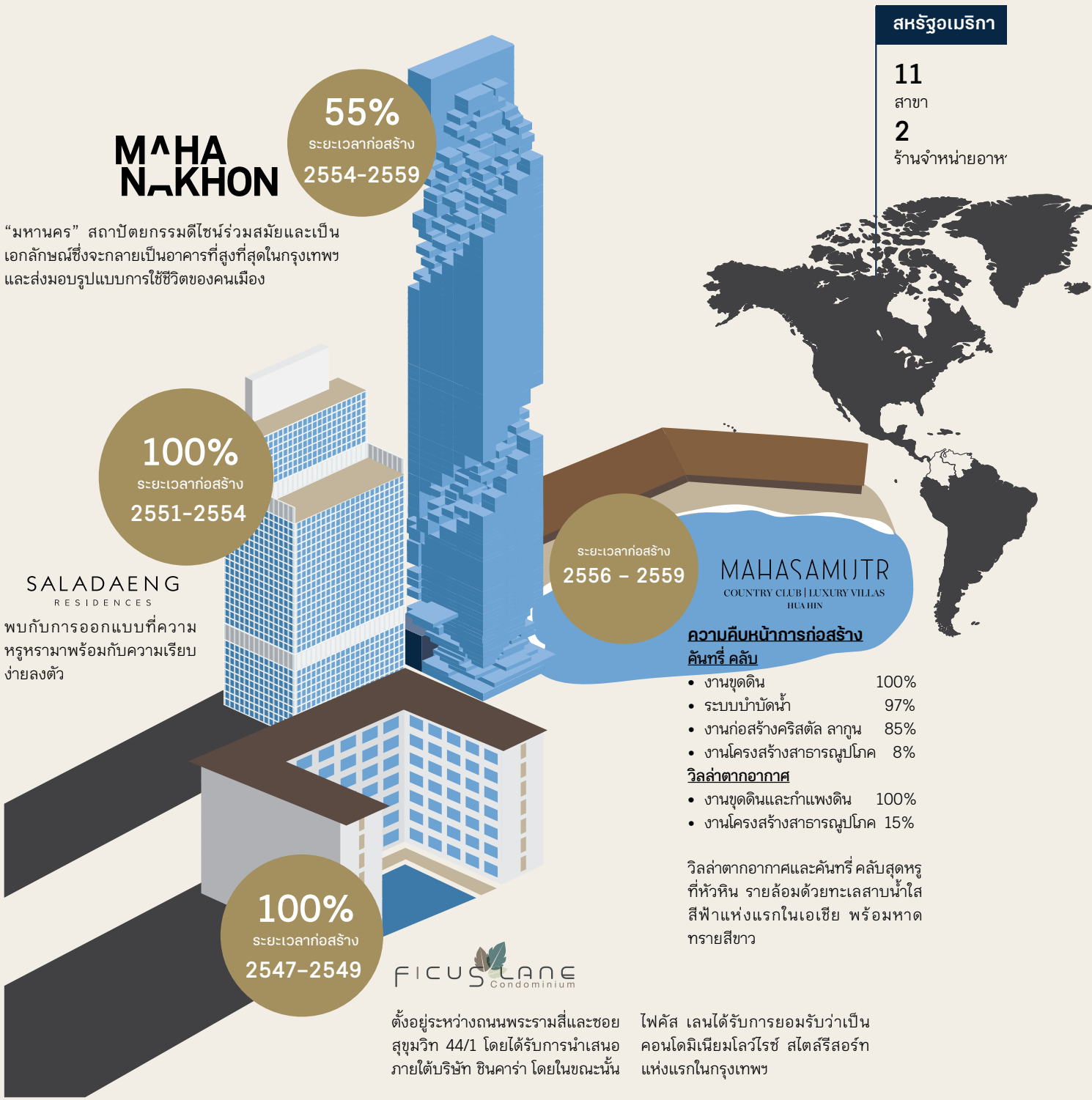
2557

สารบัญ

- 01 -	Moving Forward
- 08 -	Key Strengths
- 15 -	สรุปผลการดำเนินการ
- 17 -	ข้อมูลสำคัญทางการเงิน 2557
- 18 -	สารจากประธานกรรมการ
- 20 -	สารจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- 22 -	คณะกรรมการและคณะกรรมการตรวจสอบ
- 24 -	นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ
- 38 -	ลักษณะการประกอบธุรกิจ
- 56 -	ปัจจัยความเสี่ยง
- 61 -	การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง
- 63 -	ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น
- 65 -	โครงสร้างการจัดการ
- 79 -	การกำกับดูแลกิจการ
- 95 -	ความรับผิดชอบต่อสังคม
- 101 -	รายการระหว่างกัน
- 111 -	การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ
- 120 -	รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ
- 122 -	รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- 123 -	งบการเงิน
- 139 -	หมายเหตุประกอบงบการเงิน
- 200 -	ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่นๆ

PACE MOVING FORWARD 2014

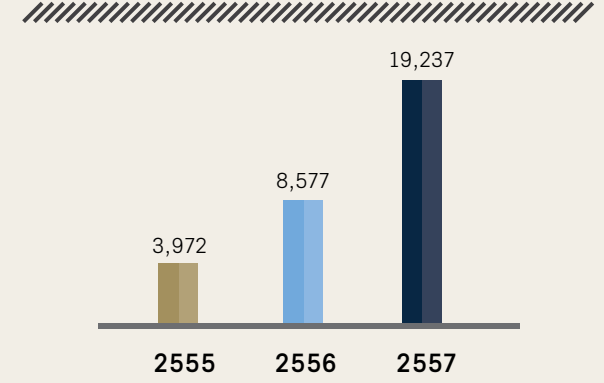
เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) คือ ผู้นำในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการให้บริการระดับไฮเอนด์ ด้วยความเข้าใจที่ลึกซึ้งถึงความต้องการของลูกค้าระดับไฮเอนด์ เพช ยังได้สร้างความแปลกใหม่ในตลาดค้าปลีกด้วยกลยุทธ์ในการสร้างธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มแบรนด์ดังระดับโลก เพชมุ่งพัฒนาโครงการที่พักอาศัยและโรงแรมระดับหรู การให้บริการและไลฟ์สไตล์ที่เก๋ด้วยมาตรฐานการออกแบบและคุณภาพระดับโลก ทั้งยังเป็นผู้นำในแนวทางและการสร้างสรรค์เทรนด์ใหม่ๆ เพื่อเสริมสร้างทัศนียภาพ และสร้างมาตรฐานใหม่เพื่อการใช้ชีวิตอย่างมีคุณภาพ



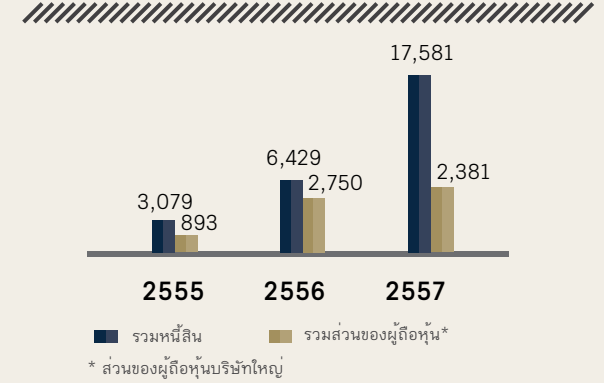
โครงสร้างผู้ถือหุ้น (%)



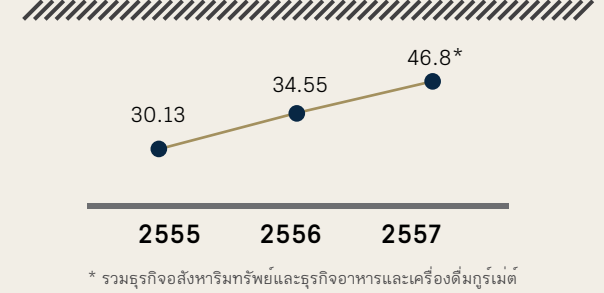
สินทรัพย์รวม (ล้านบาท)



หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ล้านบาท)



อัตรากำไรขั้นต้น (%)

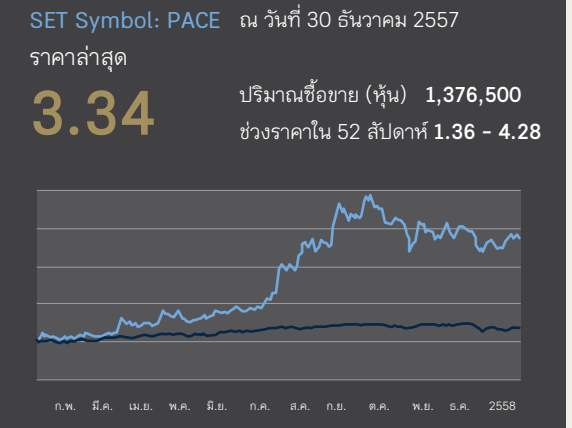


DEAN & DELUCA®

เพช ได้ทำสัญญาเพื่อเข้าซื้อกิจการแบรนด์ ดีน แอนด์ เดลูก้าทั่วโลก การซื้อกิจการในครั้งนี้จะช่วยเสริมความแข็งแกร่งของ เพช ในฐานะบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีศักยภาพระดับโลก และเพิ่มโอกาสการขยายตัวของธุรกิจไปในระดับโลกผ่านแบรนด์ที่โดดเด่นอย่าง ดีน แอนด์ เดลูก้า



ข้อมูลราคาหลักทรัพย์



ข้อมูล
สำคัญทางการเงิน
2557

หน่วย: ล้านบาท

	2555	2556	2557
สินทรัพย์	3,971.80	8,576.60	19,236.70
หนี้สิน	3,078.50	6,428.80	17,580.84
ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	893.20	2,750.10	2,380.91
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	(602.30)	(725.04)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	893.20	2,147.70	1,655.87
อัตราส่วนทางการเงิน:			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.50	1.70	0.99
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.01	1.20	0.15
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	30.10	34.50	46.82
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น* (เท่า)	3.40	2.30	7.38
อัตราส่วนหนี้สินสถาบันการเงินและบุคคลอื่นต่อส่วนของผู้ถือหุ้น* (เท่า)	0.44	0.82	4.63
มูลค่าหุ้นทางบัญชี (บาท)	0.61	1.34	1.16

* ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่

หน่วย: ล้านบาท

โครงการ	ยอดขาย			การรับรู้รายได้สะสม			ยอดขายรอโอน (Backlog)		
	2555	2556	2557	2555	2556	2557	2555	2556	2557
ไฟค์ส เเลน	814.5	857.4	891.4	789.9	832.8	866.9	24.6	24.6	33.6
ศาลาแดง เรสซิเดนเชส	2,242.7	2,315.2	2,309.8	1,955.6	2,200.7	2,200.8	287.1	114.5	109.0
เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเชส บางกอก @ มหานคร	3,127.0	5,551.8	7,126.7	-	-	-	3,127.0	5,551.8	7,126.7
รวม	6,184.2	8,724.4	10,328.0	2,745.5	3,033.5	3,067.6	3,438.7	5,690.9	7,269.3

สารจาก ประธานกรรมการ

“จากความมุ่งมั่นที่จะสร้างสรรค์ผลงานที่มีดีไซน์ที่โดดเด่นบนทำเลที่อยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ ประกอบกับคุณภาพมาตรฐานระดับโลก และการส่งมอบผลิตภัณฑ์ได้ตามสัญญาที่ให้ไว้กับลูกค้า คุณสมบัติเหล่านี้จะช่วยรักษาความเป็นผู้นำในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และการให้บริการระดับไฮเอนด์ของเพชรให้คงอยู่ต่อไป”



ปี 2557 นับเป็นปีที่มีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญที่มีผลกระทบตั้งแต่ระดับประเทศ ระดับวิสาหกิจ ลงมาถึงระดับครัวเรือน เป็นปีที่มีความเคลื่อนไหวของภาคธุรกิจที่เป็นทั้งโอกาสและความท้าทายใหม่ๆ แปรนดัดระดับโลกหลากหลายแบรนด์ขยายธุรกิจเข้ามาในประเทศไทย เพื่รองรับการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนหรือเออีซีที่จะเกิดขึ้นในช่วงปลายปี 2558 ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์หลายรายคาดว่าจะมีการหลั่งไหลของผู้บริหารของบริษัทข้ามชาติต่างๆ ที่จะเข้ามาเปิดสำนักงานในเมืองใหญ่ในแถบภูมิภาคซึ่งรวมถึงกรุงเทพฯ อันจะส่งผลดีต่อประเทศไทย เนื่องจากจะมีแรงงานที่มีทักษะและความสามารถเข้ามาอยู่ในหลายภาคส่วน นับเป็นการยกระดับการประกอบธุรกิจของประเทศ สำหรับประเทศไทยการเตรียมตัวตลอดปีที่ผ่านมาถือเป็นช่วงเวลาสำคัญที่สุด เพราะเป็นการวางกลยุทธ์ของประเทศเพื่รองรับการเข้ามาของกลุ่มทุนต่างชาติ ซึ่งมีทั้งทางตรงและทางอ้อมที่ใช้ประเทศไทยเป็นฐานในการลงทุนไปยังประเทศเพื่อนบ้าน ซึ่งจะเกื้อหนุนให้ภาคการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีการแข่งขันกันมากขึ้นภายใต้ขอบเขต กฎเกณฑ์ และข้อจำกัดที่น้อยลง ในขณะที่ธุรกิจค้าปลีกและธุรกิจการให้บริการจะมีการแข่งขันสูงขึ้นเช่นกัน เนื่องจากการขยายตัวเข้ามาในประเทศไทยของแบรนด์ที่มีชื่อเสียงระดับโลกหลายแบรนด์ อีกทั้งการปฏิรูปเศรษฐกิจไทยยังนับเป็นอีกปัจจัยเสริมที่ท้าทายองค์กรที่พร้อมรับมือกับการเปลี่ยนแปลงเหล่านี้ให้ก้าวเข้าสู่ประเทศไทย

เพชร เชื่อว่าด้วยชื่อเสียงของเพชรที่สั่งสมมาจากความมุ่งมั่นที่จะสร้างสรรค์ผลงานที่มีดีไซน์โดดเด่นบนทำเลที่ตั้งย่านศูนย์กลางธุรกิจ ประกอบกับคุณภาพมาตรฐานระดับโลก และการส่งมอบผลิตภัณฑ์ตามสัญญาที่ให้ไว้กับลูกค้า คุณสมบัติเหล่านี้จะช่วยรักษาความเป็นผู้นำในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และการให้บริการระดับไฮเอนด์ของเพชรให้คงอยู่ต่อไป โดยตลอด 12 เดือนที่

ผ่านมา นอกจากเพชรจะขยายธุรกิจหลักด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่องแล้ว ยังได้มีการเพิ่มเติมงานด้านการให้บริการและธุรกิจค้าปลีก ควบคู่กับการสร้างแบรนด์ให้เป็นที่ยอมรับ ความสำเร็จเหล่านี้ได้แสดงให้เห็นถึงรากฐานที่แข็งแกร่งของเพชรที่พร้อมจะเติบโตต่อไปในอนาคต

ภายใต้แนวทางการพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืน เพชรมุ่งมั่นที่จะทุ่มเทพลังกำลังและสติปัญญาเพื่อความสำเร็จของธุรกิจหลักของกิจการ ทั้งการเลือกลงทุนในทำเลที่ดีที่สุดและการผลักดันการดำเนินงานของทุกส่วนงานให้สามารถส่งมอบผลิตภัณฑ์ให้แก่ลูกค้าได้ตามที่สัญญาไว้ ทั้งสินค้าและบริการ โดยวางเป้าหมายให้เป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ทุกคนอยากเป็นเจ้าของ และมีตำแหน่งของแบรนด์ที่ชัดเจน ซึ่งจากผลงานต่างๆ ที่ผ่านมาก็ได้สะท้อนให้เห็นถึงแนวทางในการดำเนินธุรกิจของเพชรเป็นอย่างดี โดยในปี 2557 นับเป็นอีกปีหนึ่งที่โดดเด่นสำหรับเพชร ซึ่งนอกจากการเปิดตัวอาคารมหานคร คิวบ์แล้วการก่อสร้างอาคารมหานคร ทาวเวอร์ ณ สิ้นปีก็ได้มีความคืบหน้าไปถึงชั้นที่ 66 ส่วนยอดขายของเดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเชส บางกอก ก็เป็นไปตามแผนที่วางไว้ และนับเป็นข้อพิสูจน์ที่ดีว่าถึงแม้ประเทศจะอยู่ในสภาวะเปลี่ยนผ่าน แต่การเปิดประตูสู่เออีซีก็สามารถถือได้ว่าเป็นอีกหนึ่งปัจจัยสำคัญที่ส่งผลให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในระดับไฮเอนด์ของกรุงเทพฯ เป็นที่ต้องการมากขึ้น จนทำให้ผู้บริหารสามารถนำพาเพชรให้ก้าวมาอยู่ในจุดนี้ได้

สำหรับโครงการมหาสมุทร การก่อสร้างยังคงเป็นไปตามแผนงาน ซึ่งคาดว่าจะสามารถเริ่มขายสมาชิกมหาสมุทร คันทรี คลับให้แก่ผู้ที่สนใจได้ในปี 2558 นี้

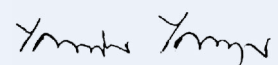
อีกก้าวหนึ่งที่สำคัญในปี 2557 ที่ต้องกล่าวถึงคือเพชรได้เริ่มขยายตัวสู่ธุรกิจรีเทล ด้วยการซื้อกิจการ ดิน แอนด์ เดลิก้า ผู้นำด้านอาหารและเครื่องดื่มพรีเมียมระดับโลก ที่นับเป็นดีลระดับแลนด์มาร์คครั้งแรกในประเทศไทย ซึ่งจะเป็นการยกระดับ เพชร ให้ก้าวเข้าสู่ธุรกิจระหว่างประเทศ และยังเป็นก้าวที่ขยายรายได้ที่มั่นคงและโอกาสทางธุรกิจเพื่อขยายแบรนด์ไปทั่วโลกในอนาคต ซึ่งจะทำให้ไม่มีเส้นแบ่งระหว่างธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจการให้บริการอีกต่อไป ปัจจุบันจะเห็นได้ว่ามีหลากหลายโครงการได้รับการพัฒนาโครงการในรูปแบบมิกซ์ยูสเช่นเดียวกับโครงการมหานคร การเพิ่มธุรกิจรีเทลเข้ามานอกจากจะช่วยสนับสนุนให้ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของเพชรมีความแข็งแกร่งมากขึ้นแล้วยังช่วยเพิ่มสภาพคล่องให้กับเพชรในอนาคตได้อีกด้วย โดยที่เพชรจะนำประสบการณ์ ความรู้ความเข้าใจในลูกค้าระดับไฮเอนด์เพื่อผสมผสานธุรกิจรีเทลและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของเพชรให้มีการเติบโตอย่างสมดุล การลงทุนข้ามชาติครั้งนี้จะทำให้รายได้ของเพชรสามารถเติบโตได้อย่างยั่งยืนในอนาคต

เพชร ตระหนักดีว่า สำหรับลูกค้าแล้วการลงทุนในที่อยู่อาศัยนับเป็นการลงทุนที่สำคัญของชีวิต ดังนั้น นอกจากสินค้าที่มีคุณภาพและเป็นที่ยอมรับของผู้ซื้อแล้วการให้บริการที่ดียังเป็นอีกปัจจัยในการตัดสินใจของลูกค้า เพชร จึงสรรหาและรักษาพนักงานที่มีสามารถเข้าร่วมงานกับเพชร และมีความภูมิใจในการที่จะได้สร้างมิตรภาพที่ยืนยาวกับลูกค้า

เพชรได้ให้ความสำคัญกับพนักงานทุกระดับ ทั้งด้านการปฏิบัติงานที่ต้องมีมาตรฐานสูงสุดและความซื่อสัตย์สุจริต ดังนั้นในปีที่ผ่านมา นอกจากจะมีการวางระบบและแนวทางในการดำเนินงานใหม่ให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น เพื่อส่งเสริมให้เกิดนวัตกรรมและการพัฒนาอย่างต่อเนื่องแล้ว เรายังได้จัดให้มีการอบรมพนักงานทุกแผนกในเรื่องการต่อต้านการคอร์รัปชันอีกด้วย โดยมีความคาดหวังว่าในท่ามกลางบรรยากาศการทำงานที่เต็มไปด้วยการเรียนรู้และเป็นมืออาชีพ พนักงานทุกคนจะช่วยกันบริหารต้นทุนของเพชรให้มีประสิทธิภาพ และจะมอบการบริการที่ดีที่สุดพร้อมสร้างความสัมพันธ์ที่ดีทั้งต่อพนักงานด้วยกันรวมถึงลูกค้าและสังคม

ในส่วนของการสร้างสรรค์และยกระดับสังคมไทย ในปีที่ผ่านมาเพชรได้จัดกิจกรรมเพื่อสังคมหลายโครงการ เช่น การจัดกิจกรรมต่อยอดจากโครงการเติมที่ศูนย์การเรียนรู้เพชร ในจังหวัดเพชรบูรณ์ การมอบสนามเด็กเล่นแก่โรงเรียนบนดอยที่จังหวัดแม่ฮ่องสอน อีกทั้งได้ริเริ่มให้มีการสร้างศูนย์ดูแลเด็กสำหรับบุตรหลานของคณงานก่อสร้างในโครงการมหานคร เพื่อเป็นแหล่งเรียนรู้ทั้งด้านวิชาการและการอยู่ร่วมกันอย่างมีคุณภาพของสังคม

สุดท้ายนี้ ผมขอขอบคุณทุกๆ ฝ่ายที่ได้ให้การสนับสนุนธุรกิจของเพชรให้มีความเจริญก้าวหน้า ทั้งผู้ถือหุ้นทุกท่านที่ให้ความไว้วางใจ พนักงานทุกคนสำหรับความพยายามและการทำงานอย่างหนัก รวมถึงพันธมิตรทางธุรกิจและสื่อมวลชนทุกท่าน ที่สำคัญที่สุดผมขอบคุณลูกค้าทุกท่านที่เลือกซื้อที่อยู่อาศัยและบริการจากเพชรและหวังเป็นอย่างยิ่งว่าเพชรจะได้รับเกียรติจากทุกท่านในการก้าวร่วมไปกับเพชรเพื่อเข้าสู่ธุรกิจระดับนานาชาติต่อไป



นายกริพิทย์ ไกรฤกษ์
ประธานกรรมการ

สารจาก ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



เพชร ก่อตั้งขึ้นโดยมีเป้าหมายเพื่อยกระดับทัศนียภาพ
สร้างสรรค์ดีไซน์ที่แตกต่างบนทำเลที่ดีที่สุด
พร้อมคุณภาพมาตรฐานระดับโลก ในขณะที่ตลาด
มีการแข่งขันสูงขึ้นทุกวัน การยึดมั่นในนวัตกรรม
และพันธสัญญาต่อคุณภาพ คือ วิสัยทัศน์ของเรา
และเป็นจุดแข็งที่สำคัญที่สุด

เห็นได้จากความสำเร็จในปี 2557 ซึ่งเราได้ขยายสู่ธุรกิจอาหารและ
เครื่องดื่มเกรดพรีเมียม อันเป็นหนึ่งในกลยุทธ์การสร้างรายได้ต่อเนื่องเพื่อ
มอบสิ่งแวดลอมที่ดีที่สุดแก่ผู้พักอาศัยและแขกผู้มาเยือน ในขณะเดียวกัน
เราก็ได้สร้างสรรค์โครงการระดับแลนด์มาร์คเพื่อยกระดับทัศนียภาพตาม
วิสัยทัศน์ของเราด้วยเช่นกัน อาทิ โครงการมหานครที่ถูกสร้างขึ้นเพื่อ
ประดับท้องฟ้าของกรุงเทพฯ และมหาสมุทร คริสตัล ลากูนที่จะยกระดับ
รูปแบบการใช้ชีวิตของหัวหิน

ยอดขายของ เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเชส บางกอก ยังคงเติบโต
อย่างต่อเนื่อง จากการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์จากสโตนโฮลด์ เป็น ฟรีโฮลด์
ในช่วงต้นปี ส่งผลให้ราคาต่อตารางเมตรสูงขึ้นที่ราคาเฉลี่ย 380,000 บาท
ซึ่งทำให้เป็นราคาที่สูงสุดในตลาด โดยมียอดขายรวมร้อยละ 65 ณ สิ้นปี
การลงทุนซื้อกรรมสิทธิ์ฟรีโฮลด์ช่วยให้เพชรเพิ่มราคาขายได้ และลูกค้า
เกือบทั้งหมด ก็ยินดีที่จะเปลี่ยนกรรมสิทธิ์จากสโตนโฮลด์เป็นฟรีโฮลด์พร้อม
ชำระเงินส่วนต่างที่เพิ่มขึ้น

มหานคร คิวบ์ ซึ่งเป็นอาคารริเทล ส่วนหนึ่งของโครงการมหานครเริ่ม
รับรู้รายได้ในปี 2557 ปัจจุบันเพชรได้เพิ่มจำนวนหุ้นในโครงการมหานคร
โดยการซื้อหุ้นจาก บริษัท อินดัสเทรียล บิลด์ิงส์ คอร์ปอเรชั่น หรือ ไอบีซี
ซึ่งทำให้หุ้นของเพชรในมหานครเพิ่มขึ้นเป็นประมาณร้อยละ 68
ด้วยกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มขึ้น ทำให้เพชรมีความคล่องตัวในการบริหารจัดการ
โครงการมหานครมากขึ้นเมื่อโครงการสำเร็จในปีต่อไป

การซื้อแบรนด์ ดิน แอนด์ เดลู่ก้า สหรัฐอเมริกา มูลค่า 4.55 พันล้านบาท (140 ล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ) นับเป็นการลงทุนเพื่ออนาคตของเพชร และการตัดสินใจซื้อแบรนด์ระดับโลกครั้งนี้ยังเป็นการสะท้อนถึงความเชื่อมั่นในการผสมผสานระหว่างธุรกิจการให้บริการ รีเทล และ อสังหาริมทรัพย์ จากความสำเร็จของดิน แอนด์ เดลู่ก้า ประเทศไทย และความสำเร็จที่สร้างให้กับมหานคร คิวบ์ เพช ได้ตระหนักถึงความแข็งแกร่งของแบรนด์ระดับโลกและโอกาสที่จะได้รับผลตอบแทน ซึ่งเพชรจะยังคงสานต่อพันธกิจในการมอบประสบการณ์ด้านอาหารที่ดีที่สุด 7 ประเทศที่มีสาขาของ ดิน แอนด์ เดลู่ก้า ตั้งอยู่ รวมถึงประเทศอื่นๆ ในอนาคต

เพื่อปูทางสู่รายได้ในอนาคต ในปี 2557 เราได้ลงทุนเพื่อสร้างมหาสมุทรคันทรี่ คลับและลักซ์วรี วิลล่าในหัวหิน มูลค่าโครงการรวมทั้งสิ้นประมาณ 5,000 ล้านบาท และจะเริ่มขายในปี 2558 ซึ่งจะทำให้เพชรสามารถตั้งราคาในระดับพรีเมียม เมื่อเทียบกับรูปแบบการขายแบบดั้งเดิมในตลาด สำหรับโครงการนิมิต หลังสวน ซึ่งเป็นโครงการฟรีโฮลด์ในซอยหลังสวน เพชรได้ลงทุนและเตรียมความพร้อมเพื่อที่จะเปิดตัวโครงการในช่วงต้นปี 2558

เพื่อความชัดเจนในการสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืน บริษัทฯ ได้จัดโครงสร้างองค์กรใหม่โดยแบ่งออกเป็นสายงานธุรกิจหลักๆ ในขณะที่ยังคงรักษารูปแบบโครงสร้างนิติบุคคลเฉพาะกิจ (SPV) ตามความเหมาะสมของแต่ละโครงการ โดยโครงสร้างรูปแบบใหม่นี้เป็นที่ยอมรับอย่างกว้างขวางในระดับโลกและได้รับการออกแบบเพื่อตั้งศักยภาพสูงสุดขององค์กรเพื่อเพิ่มประโยชน์ให้กับผู้ถือหุ้น

วงจรรอสังหาริมทรัพย์ที่ครอบคลุมตั้งแต่การเลือก ออกแบบ ทำการตลาด และขายโครงการที่พักอาศัยได้รับการยกระดับเพื่อส่งเสริมการขายโดยการกำหนดราคาและพิจารณาจากระดับความพึงพอใจของลูกค้า และเพชรยังได้ลงทุนในการพัฒนาโซเชี่ยลมีเดีย จนมีจำนวนยอดไลค์โครงการมหานครและโครงการของเพชรรวมกว่า 200,000 คนทั่วโลก

แผนการให้บริการจะทำหน้าที่บริหารงานบริการในโครงการมหานคร เช่น จุดชมวิว และโรงแรม รวมถึง คันทรี่ คลับแห่งแรกในหัวหินด้วยบริการระดับเดียวกับโรงแรมระดับไฮเอนด์

การซื้อกิจการ ดิน แอนด์ เดลู่ก้า สหรัฐอเมริกา เข้ามาเป็นธุรกิจใหม่ของเพชร ทำให้เราได้เรียนรู้การทำธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม และได้รับการยอมรับว่าสามารถเคารพและรักษาเอกลักษณ์ความเป็นมาของแบรนด์อเมริกันนี้ ในฐานะผู้นำด้านอาหารและเครื่องดื่มกูร์เมต์

แผนกต่างๆ หลังบ้าน ได้แก่ กฎหมาย การเงิน บัญชี จัดซื้อ และธุรการ ที่ทำงานเพื่อสนับสนุนที่พักอาศัย การให้บริการ และรีเทล ได้รับการปรับรูปแบบใหม่เพื่อให้มั่นใจได้ว่าพนักงานทุกคนจะสามารถสร้างผลประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาวด้วยความซื่อสัตย์ ตั้งใจและสร้างสรรค์แนวคิดใหม่ๆ

ในปี 2557 เรามีความภูมิใจที่แต่ละองค์ประกอบได้พิสูจน์ถึงความเป็นผู้นำของเพชรในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการให้บริการและรีเทล

เรายังคงตั้งมั่นที่จะพัฒนาแผนงานดำเนินธุรกิจทั้งในและต่างประเทศ และจะเดินหน้าอย่างแข็งแกร่งเพื่อเป็นที่จดจำในฐานะผู้นำตลาดอสังหาริมทรัพย์และการบริการไม่ใช่แค่เพียงในประเทศไทยเท่านั้น แต่เป็นทั่วโลก

ผมขอขอบคุณประธานกรรมการและคณะกรรมการทุกท่านสำหรับคำแนะนำและการชี้แนะตลอดปีที่ผ่านมา ที่ทำให้เพชรสามารถเติบโตได้อย่างยิ่งใหญ่จนก้าวสู่ระดับโลก เราทุกคนที่เพชร ชื่นชมในความเชื่อมั่นและการสนับสนุนที่ผ่านมา และเราจะยังคงทุ่มเทและตั้งใจทำงานเพื่อสร้างคุณค่าแก่สังคมและผู้ถือหุ้นทุกท่าน



นายสรพจน์ เตชะไกรศรี
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

คณะกรรมการบริษัท และ คณะกรรมการตรวจสอบ



คณะกรรมการบริษัท

1. นายไกรทิพย์ ไกรฤกษ์
ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ
2. นายโชติพล เตชะไกรศรี
รองประธานกรรมการ
3. นายสรพจน์ เตชะไกรศรี
กรรมการ

4. นายจุมพล เตชะไกรศรี
กรรมการ
5. นายธีระ วายกรณ์วิจิตร
กรรมการ
6. นายพรสัณห์ พัฒนสิน
กรรมการ



คณะกรรมการตรวจสอบ

7. นางลัดดา ศิริวัฒนาโกศล
กรรมการ และกรรมการอิสระ

ประธานกรรมการตรวจสอบ

8. นายประเสริฐ ภัทรดิลก
กรรมการ และกรรมการอิสระ

กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ

9. นางสาวเบญจพร ไพรสวรรณา
กรรมการ และกรรมการอิสระ

กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ

VISION & MISSION

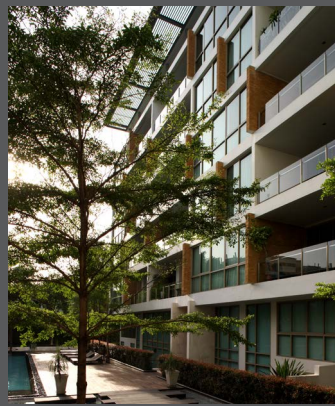
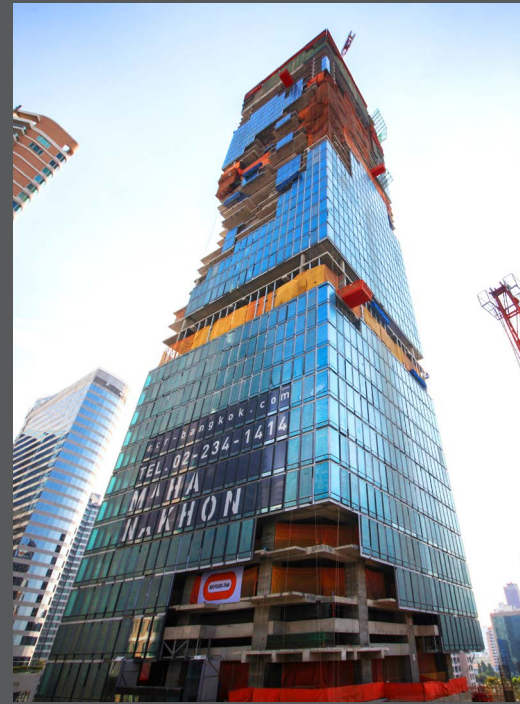
วิสัยทัศน์ :

เพช เป็นองค์กรที่มีความเชี่ยวชาญในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ระดับไฮเอนด์ โลฟส์ไตร์รีเทลด้านอาหารและเครื่องดื่มพรีเมียม และการส่งมอบไลฟ์สไตล์ระดับไฮเอนด์ ด้วยองค์ความรู้ของทีมงาน และเครือข่ายที่มีความชำนาญ โดยเข้าใจถึงความต้องการของลูกค้า และไม่หยุดนิ่งที่จะนำเสนอโครงการ และเทรนด์ใหม่ๆ สู่ตลาดควบคู่กับการดำเนินกิจกรรมเพื่อสังคมในการยกระดับคุณภาพการใช้ชีวิตของคนไทยในระยะยาว

พันธกิจ :

- สร้างทีมงาน และเครือข่ายที่มีความเข้าใจในความต้องการ และไลฟ์สไตล์ของลูกค้าระดับไฮเอนด์
- นำเสนอเทรนด์ใหม่ๆ ให้กับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และไลฟ์สไตล์รีเทลด้านอาหารและเครื่องดื่มพรีเมียม
- พัฒนาศักยภาพในเขตที่ตั้งโครงการด้วยดีไซน์ และสถาปัตยกรรมระดับเวิลด์คลาส
- ส่งมอบที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพ และมาตรฐานสูงสุด ด้วยการควบคุมการก่อสร้างที่เข้มข้นทุกขั้นตอน
- บริการอาหารและเครื่องดื่มพรีเมียม ที่มีคุณภาพ และครอบคลุมทั่วโลก
- ยกระดับมาตรฐานคุณภาพการใช้ชีวิตของคนไทยผ่านการดำเนินกิจกรรมเพื่อสังคม และสนับสนุนดูแลพนักงานในเขตก่อสร้างของโครงการ





PACE IN ACTION

กิจกรรมในปี 2557



PACE IN ACTION

กิจกรรมในปี 2557







- เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเชส บางกอก ณ โครงการมหานคร ได้รับรางวัล “Best Condo Development (Thailand)” และ “Best Luxury Condo Development (Bangkok)” จากงาน Thailand Property Awards 2014 จัดขึ้น ณ กรุงเทพฯ เมื่อเดือน กันยายน 2557



- เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเชส บางกอก ณ โครงการมหานคร ได้รับรางวัล “Best Condo Development (Southeast Asia) 2014” จากงาน Southeast Asia Property Awards 2014 จัดขึ้น ณ ประเทศสิงคโปร์ เมื่อเดือนตุลาคม 2557



QUALITY AWARDS 2014



BEST CONDO DEVELOPMENT (SOUTHEAST ASIA) 2014

BEST CONDO DEVELOPMENT (THAILAND) 2014

BEST LUXURY CONDO DEVELOPMENT (BANGKOK) 2014

สร้างสนามเด็กเล่นเพช หรือ เพช เพลย์กราวนด์ให้กับโรงเรียน
เขตพื้นที่การศึกษาอำเภอขุนยวม จังหวัดแม่ฮ่องสอน



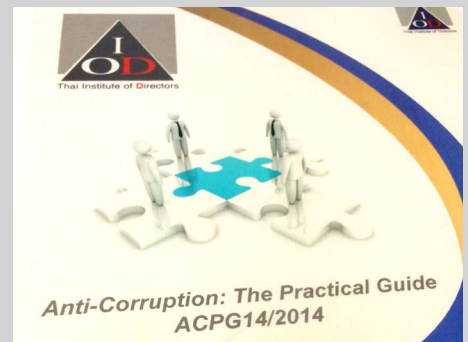
CSR

เพช ได้ดำเนินกิจกรรมเพื่อสังคมอย่างต่อเนื่องตลอดปี 2557 โดยให้การสนับสนุนบุคคลและองค์กรต่างๆ ด้าน สิ่งแวดล้อม สังคม และเศรษฐกิจ

ศูนย์ดูแลเด็กเพช ได้รับการจัดตั้งขึ้นในบริเวณแคมป์คนงานก่อสร้างโครงการมหานคร เพื่อดูแลและให้ความรู้แก่เด็กๆ ที่ผู้ปกครองทำงานอยู่ในพื้นที่ก่อสร้าง



การจัดอบรมการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ให้แก่พนักงานระดับปฏิบัติการ ถึงระดับผู้ช่วยผู้อำนวยการ



ความเป็นมาและพัฒนากิจที่สำคัญ

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (บริษัท) มีชื่อภาษาอังกฤษว่า “Pace Development Corporation Public Company Limited” ประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ระดับไฮเอนด์ และธุรกิจไลฟ์สไตล์รีเทลด้านอาหารและเครื่องดื่มกึ่งเมตของไทย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัท มีทุนจดทะเบียนชำระเต็มมูลค่าแล้ว จำนวน 2,054.3 ล้านบาท โดยมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 87/2 อาคารชิอาร์ชี ออลซีซั่นสเพลส ชั้น 45 ถนนวิภาวดี แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

บริษัท ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 1 กันยายน 2546 ภายใต้ชื่อ “บริษัท ชินคาร่า จำกัด” ด้วยทุนจดทะเบียนที่ชำระเต็มมูลค่าแล้ว 2 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2546 นายสรพจน์ เตชะไกรศรี ได้เข้ามาซื้อหุ้นและทำการเพิ่มทุนจดทะเบียนโดยชำระเต็มมูลค่าเป็นเงิน 10 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งโครงการแรกที่บริษัท ได้เริ่มทำการพัฒนาคือคอนโดมิเนียมพักอาศัยชื่อ ไฟคัส เลน (Ficus Lane) ตั้งอยู่ซอยสุขุมวิท 44/1 ต่อมา นายสรพจน์ เตชะไกรศรี ได้ก่อตั้งบริษัทขึ้นอีกจำนวนหนึ่งเพื่อทำการพัฒนาโครงการต่างๆ โดยมีความมุ่งมั่นที่จะเป็นผู้นำตลาดอสังหาริมทรัพย์ในตลาดผู้บริโภคระดับไฮเอนด์ให้ได้ บริษัทฯ และกลุ่มบริษัท ได้มีพัฒนาการที่สำคัญพอสรุปได้ ดังนี้

จัดตั้ง บริษัท ชินคาร่า จำกัด 2546

2547



เริ่มดำเนินงานโครงการไฟคัส เลน (Ficus Lane)

- จัดตั้งบริษัท วาย แอล พี จำกัด (“วาย แอล พี”) ด้วยทุนจดทะเบียนที่ชำระเต็มมูลค่าแล้ว 50 ล้านบาท เพื่อพัฒนาโครงการภายใต้ชื่อ ศาลาแดง เรสซิเดนเชส (Saladaeng Residences)

2550

- จัดตั้ง บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด (“เพชวัน”) ด้วยทุนจดทะเบียนที่ชำระเต็มมูลค่าแล้ว 10 ล้านบาท เพื่อพัฒนาโครงการมหานคร ซึ่งเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบผสมผสาน (มิกซ์-ยูส)

2551

บริษัท โอบีซี ไทยแลนด์ แอลทีดี จำกัด และ บริษัท โอติเจ โฮลดิ้ง จำกัด เข้าร่วมถือหุ้นในโครงการมหานคร โดยการซื้อหุ้นบางส่วนของนายสรพจน์ในโครงการมหานคร และเพื่อประโยชน์ทั้งในด้านการบริหารจัดการและในด้านบัญชี โครงการมหานครจึงได้ทำการปรับปรุงโครงสร้างใหม่ โดยจัดตั้งเป็นกลุ่มบริษัท ที่มีวัตถุประสงค์ในการจัดการธุรกิจแต่ละประเภทที่แตกต่างกันในโครงการมหานคร สรุปได้ดังนี้

2552



บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเชสอย่างเป็นทางการ

- ทำการเพิ่มทุนจดทะเบียนเพชวัน เป็น 200 ล้านบาท ชำระเต็มมูลค่าแล้ว เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมบางกอก เอ디션 (Bangkok Edition Hotel)

2553



บริษัทฯ ได้ทำการเปิดสำนักงานขาย และห้องตัวอย่างห้องชุด เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเชส บางกอก ในโครงการมหานคร

- จัดตั้ง บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด (“เพชทุ”) ด้วยทุนจดทะเบียนที่ชำระเต็มมูลค่าแล้ว 200 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอาคารพักอาศัยให้เช่าระยะยาว ภายใต้ชื่อ เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเชส บางกอก (The Ritz-Carlton Residences, Bangkok)

- จัดตั้ง บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด (“เพชทรี”) ด้วยทุนจดทะเบียนที่ชำระเต็มมูลค่าแล้ว 100 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจศูนย์การค้าทั้ง 3 ส่วน ได้แก่ รีเทล คิวบ์ รีเทล ฮิลล์ และสกาย ออบเชอร์เวชั่น เดค

- จัดตั้ง บริษัท เพช เรียวเอสเตท จำกัด (“เพียวรี”) ด้วยทุนจดทะเบียนที่ชำระเต็มมูลค่าแล้ว 10 ล้านบาท เพื่อเป็นบริษัทโฮลดิ้ง และได้เข้าถือหุ้นในเพชวัน เพชทุ และ เพชทรี ในสัดส่วนร้อยละ 50

- ได้มีการปรับโครงสร้างการถือหุ้นภายในกลุ่มบริษัท ใหม่ เพื่อเตรียมพร้อมในการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ โดยบริษัท ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็นทุนจดทะเบียนใหม่ที่ได้ชำระเต็มมูลค่าแล้ว 1,454.3 ล้านบาท เพื่อเข้าถือหุ้นร้อยละ 99.99 ใน วายแอลพี ร้อยละ 25 ใน เพชวัน เพชกู เพชที และร้อยละ 50 ในพีอาร์อี
- บริษัท ได้เปลี่ยนสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด และได้จดทะเบียนเพิ่มทุนอีก 600 ล้านบาท เพื่อเตรียมเสนอขายต่อประชาชนทั่วไป ทำให้ทุนจดทะเบียนเป็น เป็น 2,054.3 ล้านบาท พร้อมทั้งเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) หรือ PACE



- เปิดตัวโครงการมหาสมุทร (MahaSamutr) ที่ หัวหิน ซึ่งเป็นโครงการแบบผสมผสานที่รวบรวมวิลล่าตากอากาศ พร้อมด้วย มหาสมุทร คันทรี คลับ
- บริษัท ได้เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ด้วยทุนจดทะเบียน จำนวน 2,054.3 ล้านบาท พร้อมทั้งเข้าซื้อหุ้น และรับโอนสิทธิการรับชำระเงินกู้และดอกเบี่ยค้างชำระจากบริษัทร่วม คือ โอบีซี ไทยแลนด์ และ บริษัท โอดีเจ โฮลดิ้ง จำกัด ทำให้ พีอาร์อี เพชวัน เพชกู และ เพชที กลายเป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดยมีสัดส่วนการเป็นเจ้าของ (ทั้งทางตรงและทางอ้อม) ดังนี้
 - พีอาร์อี ร้อยละ 67.68
 - เพชวัน ร้อยละ 67.84
 - เพชกู ร้อยละ 67.84
 - เพชที ร้อยละ 67.84
- เริ่มก่อสร้างโครงการมหาสมุทร ที่หัวหิน

2554



2555

การก่อสร้างโครงการมหานครมีความคืบหน้าอย่างเป็นนัยสำคัญหลังจากงานวางเสาเข็มและงานได้ดินเสร็จสมบูรณ์

2557

- ซื้อที่ดินและเปลี่ยนกรรมสิทธิ์การถือครองในโครงการมหานคร จากรูปแบบการเช่าระยะยาว หรือ ลีสโฮลด์ (Leasehold) เป็นแบบถือครองกรรมสิทธิ์อย่างสมบูรณ์ หรือ ฟรีโฮลด์ (Freehold)
- จัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ คือ บริษัท เพช คันทรี คลับ จำกัด มีทุนจดทะเบียนจำนวน 1 ล้านบาท (หุ้นสามัญ จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท)
- จัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ คือ บริษัท เพช ฟู้ด รีเทล จำกัด มีทุนจดทะเบียนจำนวน 1 ล้านบาท (หุ้นสามัญ จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) และได้มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนใหม่เป็นจำนวนทั้งสิ้น 810.95 ล้านบาท (หุ้นสามัญ จำนวน 8,109,500 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท)

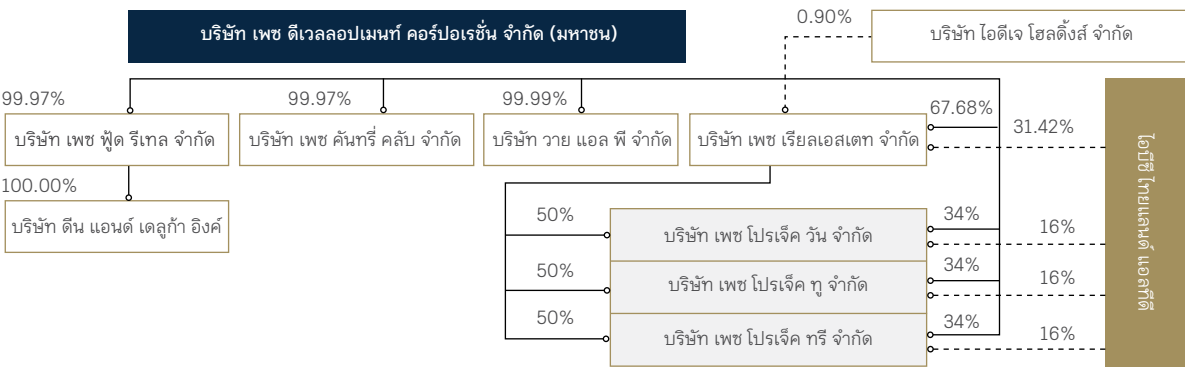
ซื้อกิจการทั้งหมดของ ดิน แอนด์ เดลิก้า แบรินดร้านอาหารและเครื่องดื่มชั้นนำของโลก มูลค่า 140 ล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ



ภาพรวมของการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และ บริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีบริษัทย่อย 8 บริษัท ได้แก่ บริษัท วาย แอล พี จำกัด บริษัท เพช เรียวเอสเตท จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด และบริษัทใหม่ ได้แก่ บริษัท เพช คันทรี คลับ จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัท เพช ฟู้ด รีเทล จำกัด ประกอบธุรกิจประเภทอาหารและเครื่องดื่ม และ บริษัท ดิน แอนด์ เดลูกา อิงค์ ประกอบธุรกิจด้านร้านซูเปอร์มาร์เก็ตระดับพรีเมียมชั้นนำ และอาหารและเครื่องดื่มเกรด

แผนภูมิโครงสร้างของบริษัทฯ และ บริษัทย่อย เป็นดังนี้



หมายเหตุ : - โอบีซี ไทยแลนด์ แอลทีดี เป็นบริษัทสัญชาติอิสราเอลและจดทะเบียนจัดตั้งในประเทศอิสราเอล เป็นบริษัทในกลุ่มบริษัท อินดัสเทรียล บิลด์ิง คอร์ปอเรชั่น จำกัด (โอบีซี) ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เทล อาวีฟ ประเทศอิสราเอล
- บริษัท โอติเจ โฮลดิ้งส์ จำกัด เป็นบริษัทสัญชาติไทยและจดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทยเพื่อร่วมทุนในโครงการมหานคร
- ความเป็นเจ้าของทั้งทางตรงและทางอ้อมเท่ากับ 34% + (50% x 67.6751%) = 67.84%

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ และ บริษัทย่อยมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กำลังพัฒนาและพัฒนาเสร็จสิ้นแล้วอยู่ระหว่างการขายรวม 4 โครงการ ประกอบด้วย โครงการไฟค์ส เลน โครงการศาลาแดง เรสซิเดนเชส โครงการมหานคร และ โครงการมหาสมุทร

ชื่อโครงการ	เจ้าของโครงการ	ลักษณะโครงการ	ช่วงเวลาการก่อสร้าง
1. โครงการไฟค์ส เลน (Ficus Lane)	บริษัทฯ	อาคารพักอาศัย อาคารสูง 7 ชั้น จำนวน 2 อาคาร จำนวน 70 ยูนิต บนถนนสุขุมวิท 44/1	ปี 2547-2549
2. โครงการศาลาแดง เรสซิเดนเชส (Saladaeng Residences)	วายแอลพี	อาคารพักอาศัยระดับซูเปอร์ลักซ์วรี อาคารสูง 25 ชั้น และชั้นใต้ดิน จำนวน 5 ชั้น จำนวนทั้งหมด 132 ยูนิต บนถนนศาลาแดง	ปี 2551-2554
3. โครงการมหานคร		อาคารแบบผสมผสาน ติดกับสถานีรถไฟฟ้า บีทีเอส ช่องนนทรี ริมถนนนราธิวาสราชนครินทร์	ปี 2554-2559
3.1 โรงแรมบางกอก เอ็ดจัน (Bangkok Edition)	เพชวัน	โรงแรมบูติค ระดับ 5 ดาว ริมถนน นราธิวาสราชนครินทร์ จำนวน 159 ห้อง	
3.2 เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเชส บางกอก (The Ritz-Carlton Residences, Bangkok)	เพชทุ	อาคารพักอาศัยระดับซูเปอร์ลักซ์วรี จำนวน 207 เรสซิเดนซ์	ปี 2554-2559 (บางส่วนเสร็จ ในปี 2558)
3.3 พื้นที่ไลฟ์สไตล์รีเทล	เพชทรี	พื้นที่ไลฟ์สไตล์รีเทล	
3.3.1 มหานคร คิวบ์ (รีเทล คิวบ์)		พื้นที่เช่ารวมประมาณ 5,003 ตรม.	ปี 2554-2557
3.3.2 มหานคร ทาวเวอร์ (รีเทล ฮิลล์ และ สกาย ออบเซอร์เวชั่น เดค)		พื้นที่เช่ารวมประมาณ 2,434 ตรม. พื้นที่จุดชมวิวประมาณ 2,139 ตรม.	ปี 2554-2559
4. โครงการมหาสมุทร (MahaSamutr)	บริษัทฯ	วิลล่าตากอากาศจำนวน 80 หลัง และคันทรี คลับ ตั้งอยู่ในซอย 112 อ.หัวหิน จ.ประจวบคีรีขันธ์	ปี 2556-2559 (บางส่วนเสร็จ ในปี 2558)

เมื่อต้นเดือนธันวาคม 2557 ที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้ซื้อกิจการทั้งหมดของ “ดีน แอนด์ เดลุก้า” (Dean & DeLuca) หรือ D&D แปรนตร์ร้านอาหารและเครื่องดื่มเกรดพรีเมียมชั้นนำของโลก จากบริษัท ดีน แอนด์ เดลุก้า โฮลดิ้งส์ อิงค์ เป็นวงเงิน 140 ล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือประมาณ 4,550 ล้านบาท

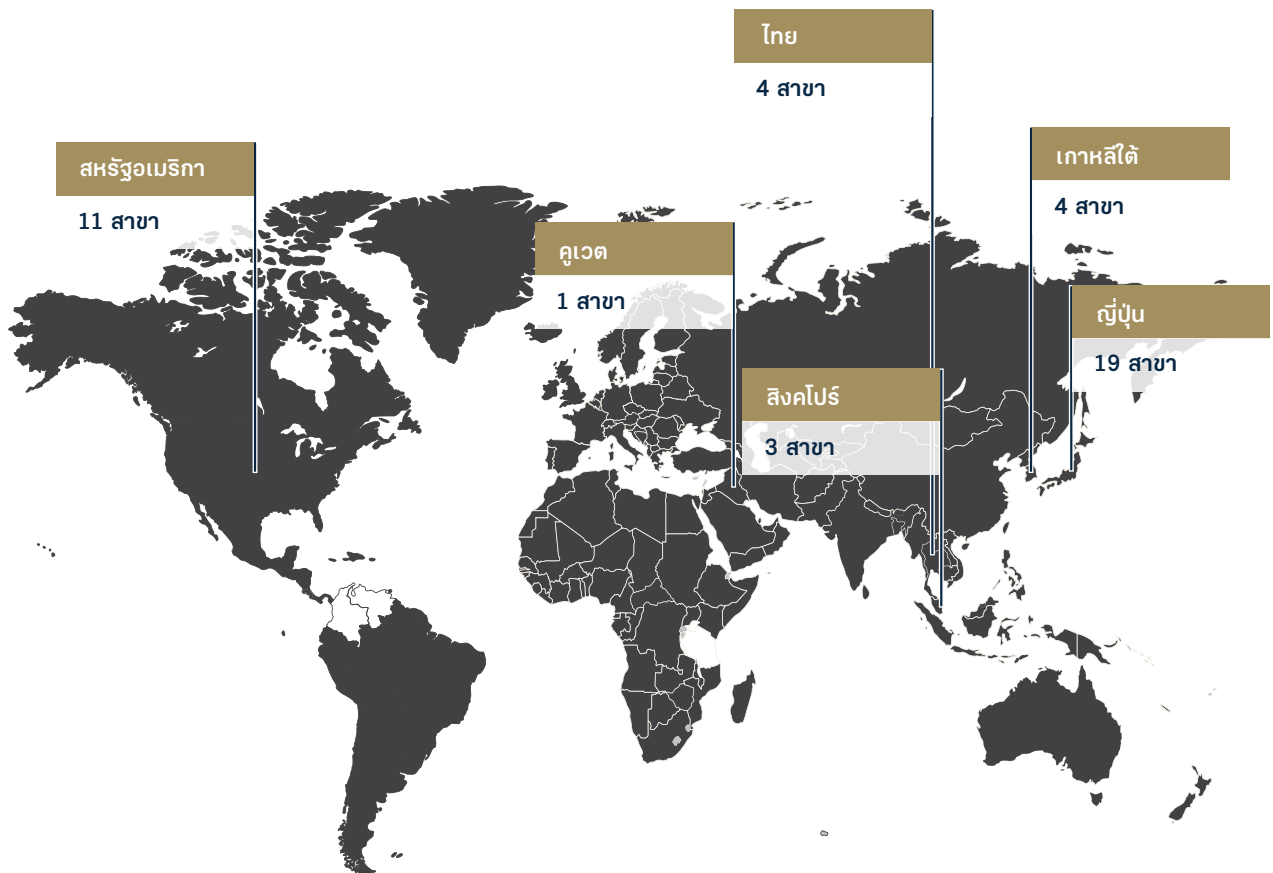
ชื่อโครงการ	เจ้าของโครงการ	ลักษณะโครงการ	ช่วงเวลาการก่อสร้าง
1. ดีน แอนด์ เดลุก้า (Dean & DeLuca)	บริษัท	ประกอบธุรกิจด้านร้านซูเปอร์มาร์เก็ตระดับพรีเมียมชั้นนำ และร้านอาหารและเครื่องดื่มเกรดพรีเมียม	ปี 2557 (นับจากวันที่เข้าซื้อกิจการ)

ปัจจุบัน D&D ในสหรัฐอเมริกา มีจำนวน 11 สาขา แบ่งเป็นคาเฟ่ 5 สาขา และ ร้านซูเปอร์มาร์เก็ต 6 สาขา ทั่วประเทศ และมีร้านอาหารอีกจำนวน 2 แห่ง ในส่วนของการดำเนินธุรกิจในต่างประเทศ D&D ดำเนินธุรกิจในลักษณะของการจำหน่ายสิทธิการใช้แบรนด์ “ดีน แอนด์ เดลุก้า” ให้กับผู้ที่ได้รับอนุญาต (Licensee) โดยอนุญาตให้บริษัทชั้นนำในหลายประเทศ อาทิเช่น ญี่ปุ่น สิงคโปร์ เกาหลีใต้ ไทย และคูเวต เปิดและดำเนินงานร้าน D&D ในประเทศนั้นๆ ซึ่งปัจจุบัน D&D มีสาขาในต่างประเทศถึง 31 สาขาด้วยกัน และบริษัทฯ มีแผนที่จะขยายสาขาทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ รวมทั้งขยายจำนวนสิทธิการใช้แบรนด์ “ดีน แอนด์ เดลุก้า” (License) ไปยังต่างประเทศเพิ่มมากขึ้น

รูปภาพแสดงจำนวนสาขาของ D&D ทั่วโลก

DEAN & DELUCA®

42 สาขา ทั่วโลก



ลักษณะ การประกอบธุรกิจ

ลักษณะของผลิตภัณฑ์และบริการ

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

บริษัท และ บริษัทย่อย มีรายได้จากการดำเนินโครงการต่างๆ ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ประเภทรายได้	ดำเนินการ โดย	2555		2556		2557	
		รายได้	%	รายได้	%	รายได้	%
1. โครงการฟัคส์ เลน	บริษัท	24.6	2.3	42.3	12.3	34.0	5.6
2. โครงการศาลาแดง เรสซิเดนซ์	วายุแอลพี	914.3	83.9	245.1	71.0	-	-
รวมรายได้จากการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		938.9	86.2	287.4	83.3	34.0	5.6
3. รายได้จากธุรกิจ ดิน แอนด์ เดเวลอปเม้นท์ *		-	-	-	-	468.6	77.1
4. รายได้อื่น							
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ		1.9	0.2	3.9	1.1	39.3	6.5
กำไรจากการจำหน่ายที่ดินถือไว้เพื่อขาย		-	-	-	-	30.6	5.0
ดอกเบี้ยรับ		104.4	9.6	32.3	9.4	3.8	0.6
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหาร		30	2.8	15	4.3	-	-
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน		0.5	-	-	-	4.4	0.7
อื่นๆ **		-	-	-	-	-	-
รายได้อื่น		13.2	1.2	6.6	1.9	27.0	4.4
รวมรายได้อื่น		150	13.8	57.8	16.7	105.1	17.3
รวมรายได้		1,088.90	100	345.2	100	607.7	100

* เริ่มรับรู้รายได้ตั้งแต่วันที่ 4 ธันวาคม 2557 ภายหลังจากการที่บริษัท เข้าซื้อกิจการ ดิน แอนด์ เดเวลอปเม้นท์

** รวมกำไรจากการจำหน่ายอุปกรณ์ รายได้จากการรับเงินค่าสินไหมทดแทน โอนกลับรายการเงินอุดหนุนและจ่าย โอนกลับรายการเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ โอนกลับรายการเจ้าหนี้เงินประกันผลงาน

บริษัท และ บริษัทย่อย ประกอบธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระดับไฮเอนด์และ โลฟส์สไตล์รีเทลด้านอาหารและเครื่องดื่มพรีเมียม เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าเป้าหมายที่มีรูปแบบการดำเนินชีวิตในแบบเฉพาะเจาะจง มีความต้องการและมีรสนิยมการบริโภคสินค้าคุณภาพระดับดีเยี่ยม โดยมีรายละเอียดของแต่ละโครงการดังต่อไปนี้

โครงการในอดีต

FICUS LANE
Condominium

รายละเอียดโครงการ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557)



โครงการไฟคัส เลน (FICUS LANE)

บริษัท ได้พัฒนาโครงการไฟคัส เลน ซึ่งเป็นโครงการอาคารพักอาศัยโครงการแรกของบริษัท โดยเริ่มดำเนินการก่อสร้างตั้งแต่ปี 2547 และก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2549 โดยมีรายละเอียดโครงการ ดังนี้

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 พระโขนง มีระดับความเป็นส่วนตัวและความปลอดภัยสูง (High Level of Privacy and Security)
จำนวนหน่วย	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 70 หน่วย แบ่งเป็น <ul style="list-style-type: none"> ห้องชุดเพื่อพักอาศัย แบบ 1-3 ห้องนอน จำนวน 60 หน่วย ห้องชุดเพื่อพักอาศัย แบบ 3-4 ห้องนอน จำนวน 6 หน่วย ห้องชุดเพื่อพักอาศัยแบบ Penthouse จำนวน 4 หน่วย
ระยะเวลาในการก่อสร้าง	ปี 2547 - ปี 2549
ระยะเวลาเสนอขาย	ปี 2547 - ปัจจุบัน*
สัดส่วนการรับรู้รายได้	ร้อยละ 99.0 (จำนวน 69 ห้อง)

ยอดขายที่ทำสัญญาแล้ว
ของจำนวนพื้นที่ขาย
ร้อยละ 99.1



มูลค่าโครงการ

ความคืบหน้าในการก่อสร้าง



หมายเหตุ : ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 โครงการไฟคัส เลน เหลือห้องชุดเพื่อพักอาศัยที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว แต่ยังไม่ได้ออนจำนวน 1 หน่วย พื้นที่รวม 366.6 ตร.ม. และมีห้องชุดที่ยังไม่ได้ขายอีกจำนวน 1 หน่วย พื้นที่รวม 113.4 ตร.ม.

SALADAENG

RESIDENCES

รายละเอียดโครงการ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557)



โครงการศาลาแดง เรสซิเดนเชส (SALADAENG RESIDENCES)

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

- ทำเลใจกลางเมือง (Prime Location) โดยตั้งอยู่ในซอย ศาลาแดง 1 ซึ่งสามารถเข้าออกได้ถึง 3 ถนนหลัก ได้แก่ ถนนสีลม ถนนสาทร และ ถนนพระราม 4
- อาคารพักอาศัยอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส ศาลาแดง และสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน ลุมพินี
- อาคารพักอาศัยอยู่ใกล้กับสวนลุมพินี ซึ่งเป็นสวนสาธารณะขนาดใหญ่ ใจกลางกรุงเทพมหานคร
- อุปกรณ์อำนวยความสะดวกครบครัน
- อาคารพักอาศัยมีระดับความเป็นส่วนตัวและความปลอดภัยสูง (High Level of Privacy and Security)

จำนวนหน่วย

- ห้องชุดเพื่อพักอาศัย จำนวน 132 ยูนิต แบ่งเป็น
- 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 ขนาดพื้นที่ ตั้งแต่ 211-393 ตร.ม.จำนวน 3 ยูนิต

ระยะเวลาในการก่อสร้าง

ปี 2551 - ปี 2554

ระยะเวลาเสนอขาย

ตั้งแต่ไตรมาสที่ 4 ปี 2551 - ปัจจุบัน*

สัดส่วนการรับรู้รายได้

ร้อยละ 95.28 (จำนวน 127 ห้อง)

ยอดขายที่ทำสัญญาแล้ว
ของจำนวนพื้นที่ขาย
ร้อยละ 100



มูลค่าโครงการ

ความคืบหน้าในการก่อสร้าง



หมายเหตุ : ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 โครงการ ศาลาแดง เรสซิเดนเชส คงเหลือห้องชุดเพื่อพักอาศัยที่ลูกค้าทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว แต่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์อีกจำนวน 5 ยูนิต พื้นที่รวม 689.11 ตร.ม.

โครงการปัจจุบัน

MahaNakhon



โครงการมหานคร

“มหานคร” โครงการอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบสถาปัตยกรรมร่วมสมัยอันเป็นเอกลักษณ์ โดยโครงการนี้มีรูปแบบการใช้งานแบบผสมผสาน หรือมิกซ์ยูส ซึ่งประกอบไปด้วย 1. ที่พักอาศัยระดับซูเปอร์ลักซ์วรี แบรินด์ “เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเชส บางกอก” 2. โรงแรมลักซ์วรี บูติก ระดับ 5 ดาว แบรินด์ “บางกอก เอติชั่น” บริหารโดย เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน โฮเทล คัมพานี 3. พื้นที่ไลฟ์สไตล์ริเทล ประกอบด้วย มหานคร คิวบ์ รีเทล ฮิลล์และพื้นที่จุดชมวิว สกาย ออบเซอร์เวชัน เดค

ภายในโครงการจะประกอบไปด้วย “มหานครสแควร์” ซึ่งเป็นพื้นที่สาธารณะ “มหานคร คิวบ์” พื้นที่ 10,000 ตารางเมตร ซึ่งเป็นอาคารไลฟ์สไตล์ริเทลที่รวมร้านอาหาร คาเฟ่ และกรุเมตมาร์เก็ตชั้นนำ “เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเชส บางกอก” ที่พักอาศัยระดับไฮเอนด์ จำนวน 207 เรสซิเดนซ์ โดยแต่ละเรสซิเดนซ์ได้มอบบรรยากาศแบบสกายบ็อกซ์ (Sky Box) เสมือนล้อมรอบไปด้วยกระจกที่ลอยอยู่บนฟ้า บริหารงานโดยโรงแรม เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน ด้วยมาตรฐานการบริการและสาธารณูปโภคระดับห้าดาวสำหรับผู้พักอาศัยทุกท่าน โรงแรมบางกอก เอติชั่น บริหารจัดการโดย เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน ซึ่งเป็นความร่วมมือระหว่าง แมริออท อินเตอร์เนชั่นแนลกับเฮียน เซเกอร์ นักการโรงแรมชื่อดัง นอกจากนี้ “มหานคร” ยังมีสวนเทอเรซบนชั้นดาดฟ้าและจุดชมวิวบนชั้นสูงสุดของอาคาร (สกาย ออบเซอร์เวชัน เดค)

ในขณะนี้ โครงการมหานครกำลังอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง โดยแบ่งออกเป็นสองเฟส คือ มหานคร คิวบ์ ซึ่งได้เปิดให้บริการบางส่วนไปแล้วในช่วงปลายปี 2557 และในส่วนของที่พักอาศัย โรงแรมและส่วนอื่นๆ โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2559

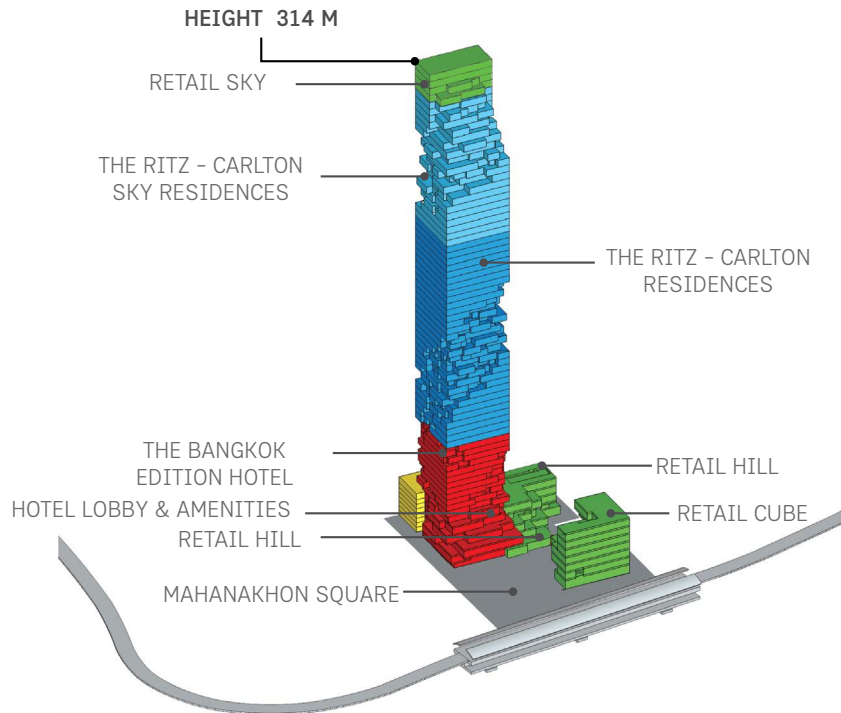
ความเป็นมาของโครงการ

บริษัทฯ ได้ร่วมกับบริษัท โอบีซี ไทยแลนด์ แอลทีดี จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท อินดัสเทรียล บิลดิ้ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ไทย โอวีฟ ประเทศอิสราเอล บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ (โดยบริษัท อินดัสเทรียล บิลดิ้ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด เป็นบริษัทในเครือ ฟิชแมน กรุ๊ป ซึ่งเป็นกลุ่มบริษัทลงทุนอิสราเอลด้านอสังหาริมทรัพย์ ศูนย์การค้า สื่อสาร และ ไทโรคมหาคมนาคมขนาดใหญ่จากประเทศอิสราเอล) ในการก่อตั้ง ฟิอาร์อี เพชวัน เพชกู และ เพชทรี ดำเนินการพัฒนาโครงการมหานคร ซึ่งดำเนินการบริหารหลักโดยคณะผู้บริหารของบริษัท บนพื้นที่ขนาดประมาณ 9 ไร่ 1 งาน 51.1 ตร.ว. ตั้งอยู่ใจกลางศูนย์กลางเขตธุรกิจที่เชื่อมโยงระหว่างถนนสีลมและถนนสาทร ที่ตั้งโครงการอยู่ติดกับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส ช่องนนทรี โดยโครงการมหานครจะมีการใช้ประโยชน์ของโครงการในลักษณะผสมผสาน (Mixed-Use) โดยลักษณะตัวอาคารจะเป็นแลนด์มาร์คที่โดดเด่นด้านสถาปัตยกรรมร่วมสมัย โครงการมหานคร ประกอบไปด้วยอาคารหลัก 2 อาคาร ดังนี้

อาคาร	ความสูง	การใช้ประโยชน์พื้นที่	ระยะเวลาการก่อสร้าง
มหานคร ทาวเวอร์ (MahaNakhon Tower)	77 ชั้น*	<ul style="list-style-type: none"> รีเทล ฮิลล์ (ชั้น 1-5) โรงแรม (ชั้น 1-20)* อาคารพักอาศัย (ชั้น 23 -73) พื้นที่จุดชมวิว สกาย ออบเซอร์เวชัน เดค (ชั้น 74-77) 	ปี 2554 - ปี 2559 (บางส่วนเสร็จในปี 2558)
มหานคร คิวบ์ (MahaNakhon Cube)	7 ชั้น	อาคารไลฟ์สไตล์ริเทล	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 ส่วนของโรงแรมลักซ์วรี บูติก ระดับ 5 ดาว อาคารที่พักอาศัยระดับซูเปอร์ลักซ์วรี อาคารไลฟ์สไตล์เทลที่ประกอบไปด้วยร้านค้าชั้นนำระดับโลก และจุดชมวิว สกาย ออบเซอร์เวชัน เดค ดังนี้



โรงแรม

โรงแรมบางกอกเอ디션 (Bangkok Edition)

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

อาคารพักอาศัย

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

- ห้องชุดเพื่อพักอาศัยระดับซูเปอร์ลักซ์วรี ภายใต้แบรนด์ที่พักอาศัยที่มีชื่อเสียงระดับโลก
- ผู้อยู่อาศัยจะได้รับสิ่งอำนวยความสะดวกเทียบเท่ากับการพักในโรงแรมลักซ์วรี ระดับ 5 ดาว

ไลฟ์สไตล์รีเทล

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

- อาคารไลฟ์สไตล์รีเทลที่เน้นร้านอาหารและเครื่องดื่มที่มีชื่อเสียงระดับโลก อาทิ วิก เลาจน์ (VOGUE Lounge) ร้านอาหารลัตเตอเลีย เดอ โจเอล โรบูซง (L'Atelier de Joël Robuchon) และ ดีน แอนด์ เดลูกา (Dean & DeLuca) เพื่อตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์ของผู้พักอาศัยและบุคคลทั่วไป



EDITION



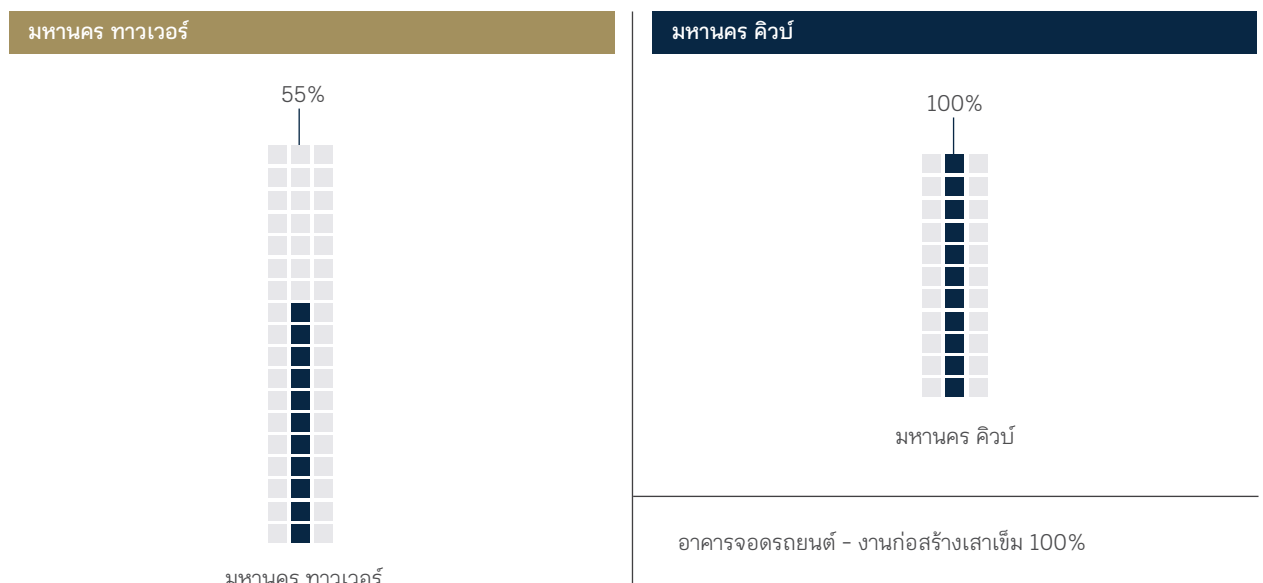
M^H^A
N^A^KHON



รายละเอียดโครงการมหานคร

ที่ตั้งโครงการ	ที่ดินถนนราธิวาสราชนครินทร์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
พื้นที่โครงการ	9 ไร่ 1 งาน 51.1 ตร.วา
รายละเอียดโครงการ	อาคาร 3 อาคาร 1. มหานคร ทาวเวอร์ เพื่อพัฒนาเป็นพื้นที่ไลฟ์สไตล์ โรงแรม และ อาคารพักอาศัย 2. มหานคร คิวบ์ เพื่อพัฒนาเป็นอาคารไลฟ์สไตล์เทล 3. อาคารจอดรถยนต์
ระยะเวลาในการก่อสร้าง	1. มหานคร ทาวเวอร์ ปี 2554 – 2559 (บางส่วนเสร็จในปี 2558) 2. มหานคร คิวบ์ ปี 2554 – 2557 3. อาคารจอดรถยนต์ ปี 2557 – 2558
ระยะเวลาเสนอขาย	1. มหานคร ทาวเวอร์ ปี 2552 – 2559 2. มหานคร คิวบ์ ปี 2555 – 2557
จุดเด่นของโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> ทำเลที่ตั้ง : ตั้งอยู่ริมถนนราธิวาสราชนครินทร์ติดสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส ช่องนนทรี รูปแบบอาคาร : แนวคิดการออกแบบให้ตัวอาคารเสมือนถูกโอบล้อมด้วยริบิ้นสามมิติหรือ “ฟิกเชล” ซึ่งเป็นพื้นที่ซึ่งล้อมไปด้วยกระจก ทำให้ผู้พักอาศัยจะมีมุมมองทิวทัศน์แบบพาโนรามา และเป็นอาคารที่มีความสูงที่สุดในประเทศไทย ลักษณะโครงการแบบผสมผสาน (Mixed-Use): ประกอบด้วย <ol style="list-style-type: none"> โรงแรม: โรงแรมลักซ์วรี บูติก ระดับ 5 ดาว ภายใต้แบรนด์ใหม่ของกลุ่มแมริออท บริหารงานโดย เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน โฮเต็ล คัมพานี (The Ritz-Carlton Hotel Company) อาคารพักอาศัย: ห้องชุดเพื่อพักอาศัยระดับซูเปอร์ลักซ์วรี ภายใต้แบรนด์ ที่พักอาศัยที่มีชื่อเสียงระดับโลก เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเชส บางกอก พื้นที่ไลฟ์สไตล์เทล: รวมร้านค้าชั้นนำระดับโลกและมีร้านค้าที่ตอบสนองต่อความต้องการในชีวิตประจำวันอย่างครบถ้วนโดยในส่วนของศูนย์การค้าจะมี 2 ส่วนคือ มหานคร คิวบ์ และส่วนของอาคารหลักคือ ริเทล ฮิลล์ และพื้นที่จุดชมวิว สกาย ออปเซอร์เวชัน เดค (Sky Observation Deck) โดยในส่วนของ มหานคร คิวบ์จะมีทางเชื่อมกับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส ช่องนนทรีโดยตรง

ความคืบหน้าในการก่อสร้าง



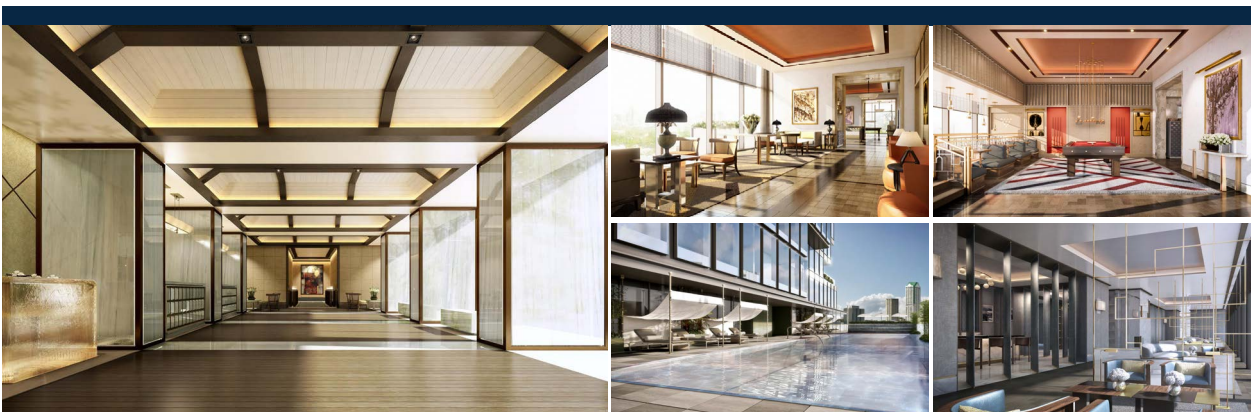
รายละเอียดของแต่ละอาคารในโครงการมหานคร

มหานคร ทาวเวอร์ (ส่วนอาคารพักอาศัย เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเซส)

พื้นที่โครงการ	ประมาณ 93,612 ตารางเมตร (รวมพื้นที่ส่วนที่จอดรถและงานระบบที่ได้รับการปันส่วนแล้ว)
พื้นที่ขาย	ประมาณ 48,000 ตารางเมตร
ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร	ประมาณ 300,000 บาทต่อตารางเมตร
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	นักลงทุนทั้งชาวไทย และชาวต่างชาติ
จำนวนเรสซิเดนซ์	อาคารพักอาศัย จำนวนประมาณ 207 เรสซิเดนซ์ แบ่งเป็น <ul style="list-style-type: none"> ห้องชุดเพื่อพักอาศัยแบบ 3 - 5 ห้องนอน (The Ritz-Carlton Sky Residences) ขนาดพื้นที่ ตั้งแต่ 274 - 728 ตร.ม. จำนวน 33 เรสซิเดนซ์ ห้องชุดเพื่อพักอาศัยแบบ 2 - 3 ห้องนอน (The Ritz-Carlton Tower Residences) ขนาดพื้นที่ ตั้งแต่ 125 - 310 ตร.ม. จำนวน 174 เรสซิเดนซ์
ความคืบหน้าในการขาย	ยอดขายที่ทำสัญญาแล้ว จำนวน 129 เรสซิเดนซ์ หรือ ร้อยละ 54.6* ของพื้นที่ขายทั้งหมด
เงื่อนไขการชำระเงิน	เงินจอง เงินทำสัญญา และเงินดาวน์: เงินจองและเงินทำสัญญาประมาณร้อยละ 15 ของราคาห้องชุดเพื่อพักอาศัย และเงินดาวน์ประมาณร้อยละ 20 จำนวนงวดผ่อนดาวน์: 1 - 36 งวด ขึ้นอยู่กับระยะเวลาที่เหลือของการพัฒนาโครงการ เงินโอน: ประมาณร้อยละ 65 ของราคาขาย

* ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 โครงการเดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเซส บางกอก มีลูกค้าที่ได้ทำสัญญาแล้วรวม 129 เรสซิเดนซ์ คิดเป็นพื้นที่รวม 26,187.86 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 54.6 ของพื้นที่รวมจำนวน 48,000 ตารางเมตร และคิดเป็นมูลค่าตามสัญญารวม 7,126.7 ล้านบาท นอกจากนี้ ยังมีลูกค้าที่ได้ทำสัญญาจองรวม 7 เรสซิเดนซ์ คิดเป็นพื้นที่รวม 1,494 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 3.1 ของพื้นที่รวม และคิดเป็นมูลค่าตามสัญญาจองรวม 271.9 ล้านบาท รวมเป็นลูกค้าที่ได้ทำสัญญาและสัญญาจองทั้งสิ้นรวม 136 เรสซิเดนซ์ คิดเป็นพื้นที่รวม 27,681.9 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 57.7 ของพื้นที่รวม และคิดเป็นมูลค่าตามสัญญารวม 7,398.6 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ ยังไม่มีการรับรู้รายได้จากมูลค่าตามสัญญาดังกล่าว โดยจะรับรู้เป็นรายได้เมื่องานก่อสร้างเสร็จและมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อแล้ว

** เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2557 บริษัทฯ ย่อยได้ซื้อที่ดินบริเวณโครงการมหานครและเปลี่ยนกรรมสิทธิ์การถือครองในโครงการมหานคร จากรูปแบบการเช่าระยะยาว หรือลีสโฮลด์ เป็นแบบถือครองกรรมสิทธิ์อย่างสมบูรณ์ หรือฟรีโฮลด์ เป็นที่เรียบร้อยแล้ว



มหานคร ทาวเวอร์ (ส่วนโรงแรม)

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



มหานคร ทาวเวอร์ (ริเทล ฮิลล์และจุดชมวิว สกาย ออบเซอร์เวชั่น เดค)

พื้นที่โครงการ
ประมาณ
10,624
ตารางเมตร
(รวมพื้นที่ส่วนที่จอดรถและงานระบบ
ที่ได้รับการปันส่วนแล้ว)

พื้นที่ให้เช่า
2,434 ตารางเมตร (ริเทล ฮิลล์)
2,139 ตารางเมตร (จุดชมวิว สกาย ออบเซอร์เวชั่น เดค)

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ผู้ที่พักอาศัยในโรงแรม และอาคารพักอาศัยของโครงการมหานครและบริเวณใกล้เคียง รวมทั้งพนักงานสำนักงานต่างๆ ที่อยู่รอบศูนย์การค้า อาทิ คอนโดมิเนียมดี อินฟินิตี้ และเดอะเมท อาคารสำนักงานเอเชีย เซ็นเตอร์ เอ็มไพร์ ทาวเวอร์ และ บางกอกซิตี้ ทาวเวอร์



มหานคร คิวบ์ (พื้นที่ไลฟ์สไตล์ ริเทล)

พื้นที่โครงการ
ประมาณ
9,852
ตารางเมตร
(รวมพื้นที่ส่วนที่จอดรถและงานระบบ
ที่ได้รับการปันส่วนแล้ว)

พื้นที่ให้เช่า
5,003 ตารางเมตร

ราคาให้เช่าพื้นที่เฉลี่ย

อัตราค่าเช่าสำหรับริเทล ฮิลล์ และ มหานคร คิวบ์เท่ากับ 2,500 บาทต่อตร.ม.ต่อเดือน

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ผู้ที่พักอาศัยในโรงแรม และอาคารพักอาศัยของโครงการมหานครและบริเวณใกล้เคียง รวมทั้งพนักงานสำนักงานต่างๆ ที่อยู่รอบศูนย์การค้า อาทิ คอนโดมิเนียมดี อินฟินิตี้ และเดอะเมท อาคารสำนักงานเอเชีย เซ็นเตอร์ เอ็มไพร์ ทาวเวอร์ และ บางกอกซิตี้ ทาวเวอร์

ตัวอย่างโครงการของผู้ประกอบการอื่นที่อยู่ในบริเวณเดียวกัน

- คิว เฮาส์ ลุมพินีไลฟ์เซ็นเตอร์ (Q.House Lumpini Life Center)
- ซิตี วีวา (City Viva)

MAHASAMUTR

COUNTRY CLUB | LUXURY VILLAS
HUAHIN

รายละเอียดโครงการมหาสมุทร (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557)



โครงการมหาสมุทร

“โครงการมหาสมุทร” เป็นวิลล่าตากอากาศและคันทรี คลับสุดหรูที่หัวหิน รายล้อมด้วยทะเลสาบน้ำใสสีฟ้าแห่งแรกในเอเชีย มาพร้อมกับทะเลสาบและหาดทรายที่มนุษย์สร้างขึ้น หรือ แมนเมด (man-made) พร้อมบรรยากาศที่หรูหราและมีความปลอดภัย เหมาะสำหรับเป็นที่พักผ่อนและทำกิจกรรมร่วมกันสำหรับทุกคนในครอบครัว ทะเลสาบในโครงการ “มหาสมุทร” มีความยาวกว่า 800 เมตร บนพื้นที่ประมาณ 72,000 ตร.ม. ทำให้วิลล่าทุกหลังสามารถมองเห็นทิวทัศน์อันงดงามของทะเลสาบ รื่นรมย์ไปกับบรรยากาศในการพักผ่อนริมน้ำ มีกิจกรรมและกีฬาทางน้ำต่างๆ ให้เลือกมากมาย เช่น วัยน้ำ แพดเดิลบอร์ด ดำน้ำ และกีฬาทางน้ำอื่นๆ อีกมากมาย ด้วยเทคโนโลยีที่ล้ำสมัยจากคริสตัล ลาгуนส์ คอร์ปอเรชั่น สีและคุณภาพของน้ำจะได้รับการตรวจสอบและดูแลรักษาอย่างพิถีพิถัน เพื่อความเป็นมิตรแก่สิ่งแวดล้อมและการประหยัดพลังงาน

ที่ตั้งโครงการ

พื้นที่โครงการ

จำนวนวิลล่า

ราคาขาย

รายละเอียดโครงการ

ซอย 112 อ. หัวหิน จ.ประจวบคีรีขันธ์

ประมาณ 128 ไร่ 2 งาน 84.9 ตารางวา

80 ลักซ์วี วิลล่า

ประมาณ 40 ล้านบาทต่อหลัง

ที่พักอาศัย : มหาสมุทร วิลล่า (วิลล่าตากอากาศ ประมาณ 80 หลัง)

คันทรี คลับ : หัวหิน คันทรี คลับ บริหารจัดการโดย เพช และสนับสนุนโดย โอแอลซี (สำหรับสมาชิก และผู้พักอาศัย)

บิซคลับ : มหาสมุทร บิซ คลับ บริหารจัดการโดย เพช และสนับสนุนโดย โอแอลซี (สำหรับผู้พักอาศัย)

ระยะเวลาในการก่อสร้าง

เริ่มก่อสร้างในไตรมาสที่ 3 ปี 2556 - 2559 คาดว่าจะทยอยโอนได้ตั้งแต่ไตรมาสที่ 4/2558

ระยะเวลาเสนอขาย

เปิดตัวและเปิดสำนักงานขายโครงการมหาสมุทรในช่วงครึ่งแรกของปี 2558

จุดเด่นของโครงการ

ทะเลสาบในโครงการ “มหาสมุทร” มีความยาวกว่า 800 เมตรบนพื้นที่ประมาณ 72,000 ตร.ม.

มูลค่าโครงการ



* ไม่รวมมูลค่าในส่วนของคันทรี คลับ

ความคืบหน้าในการก่อสร้าง

คันทรี คลับ

- งานขุดดิน 100%
- ระบบบำบัดน้ำ 97%
- งานก่อสร้างคริสตัล ลาгуนส์ 85%
- งานโครงสร้างสาธารณูปโภค 8%

วิลล่าตากอากาศ

- งานขุดดินและกำแพงดิน 100%
- งานโครงสร้างสาธารณูปโภค 15%

ธุรกิจใหม่ของบริษัท

DEAN & DELUCA®



ดิน แอนด์ เดลวก้า



”ดิน แอนด์ เดลวก้า” เป็นธุรกิจใหม่ของบริษัท ที่ได้ซื้อกิจการแบรนด์ร้านอาหารและเครื่องดื่มที่มีถิ่นกำเนิดของโลก ซึ่งรวมถึงกาแฟและซูเปอร์มาร์เก็ตจำนวน 11 สาขา และร้านอาหารอีก 2 แห่งในสหรัฐอเมริกา และการจำหน่ายสิทธิการใช้แบรนด์ ”ดิน แอนด์ เดลวก้า” นอกสหรัฐอเมริกาอีก 31 สาขา ได้แก่ ประเทศญี่ปุ่น ประเทศไทย ประเทศสิงคโปร์ ประเทศเกาหลีใต้ และประเทศคูเวต

ดิน แอนด์ เดลวก้า นำเสนอผลิตภัณฑ์คุณภาพชั้นเลิศจากซัพพลายเชนทั่วโลก ประกอบด้วยร้านค้าและร้านค้าออนไลน์ในสหรัฐอเมริกา

การตลาดและการแข่งขัน

1. การตลาด

บริษัท และ บริษัทย่อย ได้กำหนดกลยุทธ์ในการแข่งขัน ในธุรกิจอาคารพักอาศัย ธุรกิจรีสอร์ท โรงแรม และธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม ดังนี้

ธุรกิจอาคารพักอาศัย

กลยุทธ์ในการแข่งขัน

ด้านทำเลที่ตั้ง

บริษัท ให้ความสำคัญกับการเลือกทำเลที่ตั้งของโครงการเป็นอย่างมาก เนื่องจากทำเลที่ตั้งของโครงการถือเป็นปัจจัยสำคัญในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัท จะเลือกโครงการที่อยู่ในเขตศูนย์กลางธุรกิจ ใกล้แหล่งคมนาคม เดินทางสะดวก เช่น โครงการศาลาแดง เรสซิเดนเชส บริเวณศาลาแดงซอย 1 ซึ่งเป็นย่านธุรกิจสำคัญที่มีอาคารสำนักงานและสถานทูตตั้งอยู่หลายแห่ง โครงการมหานคร ที่มีทำเลที่ตั้งอยู่ระหว่างถนนสีลมและถนนสาทร ติดกับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส ชองนันทน์ ซึ่งอยู่ในพื้นที่ที่มีการขยายตัวทั้งในส่วนของอาคารสำนักงานและที่พักอาศัยที่เกิดขึ้นใหม่ซึ่งจะกลายเป็นชุมชนที่มีกำลังซื้อสูงขนาดใหญ่ในอนาคต

นอกเหนือจากการเลือกทำเลที่ตั้งในเขตศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานครแล้ว บริษัท ยังมีความสนใจที่จะลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเขตจังหวัดเมืองท่องเที่ยวสำคัญในประเทศไทยด้วย อาทิ การซื้อที่ดินในเขตหัวหิน จ.ประจวบคีรีขันธ์ เพื่อพัฒนาโครงการบ้านพักตากอากาศหรือโครงการมหาสมุทร เป็นต้น

ด้านผลิตภัณฑ์

บริษัท มุ่งเน้นรูปแบบในการพัฒนาโครงการให้เหมาะสมกับศักยภาพของที่ดินแต่ละแปลง จึงไม่ได้จำกัดการพัฒนาไว้เพียงแค่อาคารเพื่อพักอาศัยเท่านั้น แต่หากที่ดินที่บริษัท ได้มานั้นมีความเหมาะสมในการพัฒนาโครงการในลักษณะอื่น โครงการก็จะถูกออกแบบพัฒนาเพื่อให้สามารถใช้ศักยภาพที่ดินอย่างเต็มที่ที่เป็นประโยชน์สูงสุดของบริษัท ดังจะเห็นได้จากการพัฒนาโครงการมหานคร ซึ่งถูกออกแบบให้เป็นโครงการที่มีการใช้สอยแบบผสมผสาน (Mixed-Use) โดยโครงการดังกล่าวจะมีทั้งในส่วนอาคารไลฟ์สไตล์รีเทล โรงแรม และพื้นที่พักอาศัยอยู่ภายในโครงการเดียวกัน เพื่อให้เหมาะสมกับพื้นที่ในย่านธุรกิจใจกลางเมืองกรุงเทพมหานคร

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

ด้านกลุ่มเป้าหมาย

บริษัท ได้ตระหนักถึงความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นสำคัญ ทั้งนี้ บริษัท จะทำการศึกษาความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายไปพร้อมกับการกำหนดลักษณะรูปแบบของโครงการเพื่อให้สามารถตอบโจทย์ความต้องการของกลุ่มลูกค้าได้อย่างดีที่สุด อาทิ โครงการมหานคร ซึ่งประกอบด้วย ส่วนอาคารที่พักอาศัย โรงแรม และอาคารไลฟ์สไตล์

รีเทลนั้น บริษัท ได้มีการศึกษาความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ซึ่งมีทั้งกลุ่มลูกค้าชาวไทยในเขตศูนย์กลางธุรกิจ กลุ่มลูกค้านักท่องเที่ยว รวมถึงนักลงทุนชาวต่างชาติที่มีรสนิยมและชื่นชอบการดำเนินชีวิตที่ทันสมัยมีมาตรฐานในระดับสากลเป็นตัวคัดสรรแบรนด์โรงแรมที่จะมาใช้ในการโครงการ และพบว่าโรงแรมเหมาะกับการใช้แบรนด์ “บางกอก เอดิชั่น” และอาคารพักอาศัยเหมาะกับการใช้แบรนด์ “เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเชส บางกอก” ซึ่งทั้งสองแบรนด์เป็นแบรนด์โรงแรมลักซ์วรีบูติก ระดับ 5 ดาว และอาคารพักอาศัยระดับสากลในกลุ่มแมริออท บริหารโดย เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน โฮเทล คัมพานี

ด้านราคา

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

ด้านการดำเนินงาน

บริษัท เน้นการทำงานโดยทีมงานมืออาชีพ จึงได้จัดจ้างทีมผู้บริหารและพนักงานที่มีคุณภาพและประสบการณ์สูง รวมทั้งมีการคัดเลือกทีมงานที่มีชื่อเสียงในการดำเนินงานด้านต่างๆ เข้ามาร่วมงาน

ด้านการตลาดและประชาสัมพันธ์

บริษัท มีนโยบายด้านการตลาดและประชาสัมพันธ์ โดยเน้นสื่อประชาสัมพันธ์ที่สามารถเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายระดับบนได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงการทำตลาดโดยตรง (Direct Marketing) ซึ่งจะทำให้สามารถสื่อสารถึงตัวผลิตภัณฑ์ให้แก่กลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้โดยตรงและยังใช้งบประมาณน้อยกว่าการประชาสัมพันธ์ในรูปแบบอื่น และการสร้างห้องตัวอย่าง (Mock up room) เพื่อให้ลูกค้าได้สัมผัสกับลักษณะการจัดวางห้อง วัสดุที่เลือกใช้ บรรยากาศของโครงการ เพื่อที่ลูกค้าจะได้ตัดสินใจซื้อได้อย่างมั่นใจและรวดเร็ว เป็นต้น

นอกจากนี้ บริษัท ได้จัดให้มีการออกแสดงโครงการอาคารพักอาศัย (Road Show) แก่ลูกค้าในต่างประเทศ เพื่อเป็นการประชาสัมพันธ์และนำเสนอข้อมูลให้แก่กลุ่มลูกค้าเป้าหมายโดยตรง

ด้านการจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

บริษัท มีทีมงานขายที่มีความเป็นมืออาชีพ มีประสิทธิภาพ และมีความรู้ความเข้าใจในตัวสินค้าอย่างดี ทั้งนี้ ในส่วนของการจำหน่ายห้องชุดโครงการเดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเชส บางกอก บริษัท ได้คัดเลือกทีมงานขายที่มีประสบการณ์ เพื่อแนะนำ สื่อสาร ขาย ประชาสัมพันธ์และดูแลลูกค้าหลังการขาย ทั้งนี้ ทีมงานขายจะรับรองลูกค้าทั้งที่เข้ามาเยี่ยมชมโครงการที่สำนักงานขายและห้องตัวอย่างที่ได้รับตามมาตรฐาน ณ ที่ตั้งโครงการ รวมทั้งลูกค้ายังสามารถเยี่ยมชมข้อมูลโครงการของบริษัทผ่านทางเว็บไซต์ www.pacedev.com

บริษัท ยังได้ว่าจ้างบริษัทที่เป็นตัวแทนขายมืออาชีพที่มีชื่อเสียงและมีคุณภาพมาร่วมงานในการขายให้กับทางบริษัท อีกทางหนึ่งด้วย เช่น การว่าจ้างบริษัท ซี บี ริชาร์ด (ประเทศไทย) ซึ่งเป็นตัวแทนขายชั้นนำในประเทศไทยเป็นตัวแทนจำหน่ายห้องชุดเพื่อพักอาศัยโครงการไลฟ์สไตล์ โครงการศาลาแดง เรสซิเดนเชส และโครงการเดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเชส บางกอก

ธุรกิจรีเทล

กลยุทธ์ในการแข่งขัน

ด้านทำเลที่ตั้ง

อาคารรีเทลของบริษัทฯ ตั้งอยู่ในทำเลศูนย์กลางธุรกิจ แวดล้อมด้วยถนนธุรกิจสายหลัก ได้แก่ ถนนสีลม ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ถนนสาทร โดยมีจุดดึงดูดที่สำคัญคือ การนำเข้าแบรนด์ร้านค้าชั้นนำระดับโลกที่ยังไม่เคยเปิดในประเทศไทย และทำเลที่ตั้งที่มีความโดดเด่น นอกจากนี้ทางบริษัทฯ ก็มีแผนงานที่จะทำทางเชื่อมต่อมหานคร คิวบ์กับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส ชองนันทน์โดยตรงอีกด้วย โดยจากการสำรวจของ DTZ Research-Thailand พบว่าในบริเวณถนนสีลม ถนนสาทรและบริเวณย่านอื่นๆ โดยรอบโครงการมหานครมีพื้นที่อาคารสำนักงานมากกว่า 1,400,000 ตารางเมตร เช่น อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ (Empire Tower) อาคารสาทรซิตี้ (Sathorn City Tower) เป็นต้น และมีอาคารพักอาศัยตั้งอยู่โดยรอบจำนวนมาก เช่น เอ็มไพร์ เพลส โครงการเดอะ เมท โครงการสุขโขทัย เรสซิเดนเซส เป็นต้น รวมทั้งยังสามารถเดินทางได้สะดวกโดยใช้รถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีชองนันทน์ ทำให้บริษัทฯ คาดว่าจะมีลูกค้ากลุ่มดังกล่าวจะเข้ามาใช้บริการมหานคร คิวบ์ และพื้นที่จุดชมวิว สกายออบเซอร์เวชัน เดค ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการมหานครค่อนข้างมาก

ด้านผลิตภัณฑ์

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

ในด้านการออกแบบ บริษัทฯ ได้ออกแบบอาคารไลฟ์สไตล์รีเทลที่มีความแตกต่างจากที่อื่น ตั้งแต่ลักษณะอาคาร ร้านค้าที่มีชื่อเสียง รวมทั้งส่วนประกอบภายในศูนย์การค้า เช่น ทางเดิน สวนบริเวณศูนย์การค้า เป็นต้น ซึ่งส่วนต่างๆ ที่บริษัทฯ ออกแบบมาเป็นอย่างดีจะเป็นการสร้างบรรยากาศและอารมณ์ในการจับจ่ายใช้สอย

ด้านกลุ่มเป้าหมาย

บริษัทฯ คำนึงถึงผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant) ที่จะเป็แม่เหล็กดึงดูดผู้บริโภคให้เกิดความสนใจและกลับมาใช้บริการอย่างสม่ำเสมอ โดยบริษัทฯ ได้วางเป้าหมายในการเชิญชวนผู้เช่าหลักต่างๆ เช่น “ดิน แอนด์ เดลูก้า” กูร์เมต์ ฟู้ด ฮอลล์ “ไวท์ เลาจน์” ร้านอาหารคอนเซ็ปต์บาร์ใหม่ล่าสุดแห่งแรกในโลก “ลัดเตอเลีย เดอ โจนเล โรนง” ภัตตาคารอาหารฝรั่งเศสระดับมิชลินสตาร์ เป็นต้น โดยบริษัทฯ จะเลือกเฉพาะผู้เช่าหลักที่มีคุณภาพและมีความเหมาะสมกับศูนย์การค้าของบริษัทฯ และต้องเป็นผู้เช่าที่สามารถดึงดูดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของศูนย์การค้าให้เข้ามาใช้บริการเพิ่มขึ้นได้

ด้านราคา

บริษัทฯ ได้มีการกำหนดกลยุทธ์ราคาค่าเช่าพื้นที่ในระดับที่สูงกว่าคู่แข่งในบริเวณใกล้เคียงกันเล็กน้อย เนื่องจากปัจจัยความสะดวกในการเดินทาง ทำเลที่ตั้งที่แวดล้อมไปด้วยกลุ่มกำลังซื้อสูงที่อยู่ในบริเวณเดียวกันเป็นจำนวนมาก

ด้านการดำเนินงาน

บริษัทฯ ได้กำหนดกลยุทธ์ในการดำเนินงานของพื้นที่ไลฟ์สไตล์รีเทล โดยเน้นให้มีมืออาชีพในการคัดเลือกร้านค้า การบริหารจัดการศูนย์การค้า โดยได้จ้าง Husband Retail Consulting เป็นที่ปรึกษาในการกำหนดรูปแบบที่เหมาะสม (Retail Mix) ของผู้เช่าพื้นที่ เพื่อตอบสนองวิถีชีวิตของผู้พักอาศัยและพนักงานในสำนักงานบริเวณใกล้เคียงได้อย่างดีที่สุด

ด้านการตลาดและประชาสัมพันธ์

บริษัทฯ จะเน้นประชาสัมพันธ์และทำกิจกรรมทางการตลาดกับลูกค้าเป้าหมาย ได้แก่ ผู้พักอาศัยในอาคารพักอาศัยและโรงแรมของโครงการมหานครเอง พนักงานบริษัทต่างๆ ผู้พักอาศัยและลูกค้าโรงแรมบริเวณโดยรอบบริเวณศูนย์การค้าซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อสูง เช่น ลูกค้าที่พักอาศัยในโรงแรมชั้นนำที่ตั้งบริเวณรอบโครงการ ประมาณ 10 แห่ง เช่น โรงแรมสุขโขทัย โรงแรมดุสิตธานี โรงแรมดับเบิลยู เป็นต้น

ลูกค้าที่พักอาศัยในอาคารพักอาศัยชั้นนำที่ตั้งบริเวณรอบโครงการซึ่งเป็นลูกค้าที่มีรายได้ต่อครัวเรือนสูง เช่น โครงการเอ็มไพร์ เพลส (Empire Place) โครงการสกายวิลล่า (Sky Villas) โครงการสุขโขทัย เรสซิเดนเซส (Sukhothai Residences) โครงการอินฟินิตี้ (Infinity Condominium) โครงการเดอะเมท (The Met) เป็นต้น

ลูกค้าที่ทำงานในอาคารสำนักงานบริเวณโดยรอบโครงการ 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 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ถนนสาทร ติดกับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส ชองนันทน์ มีจุดดึงดูดที่สำคัญคือ รูปแบบตึกที่มีความโดดเด่น สะดุดตาและมีความสูงที่สุดในประเทศไทย

ด้านผลิตภัณฑ์

โรงแรมจะเน้นจุดขาย คือ ชื่อเสียงและผู้บริหารของโรงแรม โดยบริษัทฯ ได้เลือกแบรนด์ “เอดิชั่น” ซึ่งเป็นโรงแรมลักซ์วรีบูติก ระดับ 5 ดาว แบรนด์ใหม่ของกลุ่มแมริออท บริหารโดย เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน โฮเทล คัมพานี เป็นความร่วมมือระหว่าง Mr. Bill Marriott ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของกลุ่ม Marriott และ Mr. Ian Schrager ผู้ซึ่งมีความเชี่ยวชาญและมีชื่อเสียงทางด้าน การออกแบบโรงแรมในรูปแบบบูติก โฮเทลโดยลักษณะรูปแบบโรงแรมที่ใช้แบรนด์ “เอดิชั่น” จะมีความเหมาะสมและสอดคล้องกับรูปแบบของโครงการมหานครมากที่สุด นอกจากนี้ การที่บริษัทฯ เลือกใช้แบรนด์โรงแรมภายใต้กลุ่มแมริออท จะทำให้โรงแรมบางกอก เอดิชั่นมีระบบการสำรองห้องพักที่มีประสิทธิภาพจากการที่มีเครือข่ายครอบคลุมทั่วโลก และลูกค้าจากทั่วโลกให้ความไว้วางใจในระดับมาตรฐานของโรงแรม ขนาดห้องและแนวการออกแบบ บริการต่างๆ

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้วางตำแหน่งผลิตภัณฑ์โรงแรมโดยเน้นกลุ่มนักธุรกิจที่ต้องการที่พักที่ให้บริการที่ทันสมัยและแตกต่าง (Modern & Cutting Edge)

ด้านกลุ่มเป้าหมาย

ลูกค้าหลักของทางโรงแรม เป็นนักธุรกิจ และนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ รวมถึงนักธุรกิจชาวไทยที่มีระดับรายได้และกำลังซื้อสูงและลูกค้าทั่วไปที่เข้ามาใช้บริการห้องอาหาร และห้องจัดเลี้ยงของทางโรงแรม ซึ่งลูกค้าของโรงแรมโดยส่วนใหญ่จะเป็นรายย่อย

ด้านราคา

บริษัทฯ ได้มีการกำหนดอัตราค่าห้องพักและบริการ โดยพิจารณาตามความเหมาะสมกับตลาดในแต่ละฤดูกาล ตามความต้องการของลูกค้า และต้นทุนการให้บริการ อีกทั้งราคาที่กำหนดจะอยู่ในระดับที่เหมาะสมกับคุณภาพและชื่อเสียงของโรงแรมอีกด้วย

ด้านการดำเนินงาน

บริษัทฯ ได้กำหนดกลยุทธ์ในการดำเนินงานโรงแรม โดยเน้นการใช้มืออาชีพในการบริหารจัดการ โดยว่าจ้าง เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน โฮเทล คัมพานี (The Ritz-Carlton Hotel Company) ซึ่งเป็นบริษัทบริหารจัดการภายใต้กลุ่มแมริออท ในการบริหารจัดการโรงแรม

ด้านการตลาดและประชาสัมพันธ์

ช่องทางการจำหน่ายหลัก ประกอบด้วย การขายตรง การขายผ่านตัวแทนจำหน่ายห้องพักซึ่งกระจายอยู่ทั่วโลก และระบบการสำรองห้องพักผ่านทางระบบอินเทอร์เน็ต และเพื่อเป็นการสร้างภาพพจน์ที่ดี และทำให้ลูกค้าเป้าหมายเกิด Brand Awareness ทางโรงแรมจะมีการโฆษณาทางสื่อสิ่งพิมพ์ และมีการจัดทำแผนการส่งเสริมการขาย และมีการดำเนินการอย่างต่อเนื่อง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นการเพิ่มยอดขาย ระบบของแมริออท

ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มกูร์เมต์

กลยุทธ์ในการแข่งขัน

“ดิน แอนด์ เดลู่ก้า” ประกอบธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่มกูร์เมต์ชั้นนำของโลก มีชื่อเสียงด้านความหลากหลายของผลิตภัณฑ์อาหาร กูร์เมต์ เครื่องปรุง วัตถุดิบที่ดีที่สุด และสินค้าที่เกี่ยวข้อง รวมถึงร้านกาแฟขนาดเล็กในรูปแบบคาเฟ่ที่เน้นให้บริการความสดใหม่ของอาหาร เครื่องดื่ม และสินค้าต่างๆ นอกจากนี้ ดิน แอนด์ เดลู่ก้า ยังดำเนินธุรกิจในการนำเสนอผลิตภัณฑ์คุณภาพชั้นเลิศจากซัพพลายเชน (Supply chain) ทั่วโลก ทั้งในรูปแบบร้านค้าปลีกและร้านค้าออนไลน์ในสหรัฐอเมริกา โดยทำหน้าที่ดูแลกิจการขายส่งให้กับผู้บริโภคด้วยสินค้าภายใต้แบรนด์ ดิน แอนด์ เดลู่ก้า ในปัจจุบัน มีร้าน ดิน แอนด์ เดลู่ก้า จำนวน 11 สาขาในประเทศสหรัฐอเมริกาและอีกกว่า 30 สาขาใน 5 ประเทศทั่วโลกที่ได้รับใบอนุญาตสิทธิการใช้แบรนด์ ดิน แอนด์ เดลู่ก้า ทั้งนี้ ดิน แอนด์ เดลู่ก้า เริ่มดำเนินกิจการตั้งแต่ปี 2520 และได้รับการยอมรับว่าเป็นแบรนด์คุณภาพที่มีชื่อเสียงทั่วโลก

ด้านทำเลที่ตั้ง

ดิน แอนด์ เดลู่ก้า มองหาทำเลที่ตั้งอยู่ในเขตใจกลางธุรกิจ เพื่อดึงดูดกลุ่มลูกค้าระดับบนที่มีกำลังซื้อสูง ทั้งผู้พักอาศัย พนักงานบริษัท และนักท่องเที่ยวที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง การเลือกทำเลที่ตั้งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายอย่าง อาทิ ความหนาแน่นของประชากรในพื้นที่ ขนาดพื้นที่ที่ตั้งสาขา โซนที่ได้รับอนุญาต คู่แข่งในย่านดังกล่าว ทำเลที่มองเห็นและเข้าถึงได้ง่ายใกล้แหล่งคมนาคมเพื่อความสะดวกในการเดินทาง และปัจจัยเชิงคุณภาพอื่น ๆ

ด้านผลิตภัณฑ์

ดิน แอนด์ เดลู่ก้า มีปรัชญาในการดำเนินธุรกิจตั้งแต่ช่วงเริ่มกิจการ ด้วยการนำเสนอและเลือกสรรผลิตภัณฑ์อาหารคุณภาพ เครื่องปรุง และวัตถุดิบชั้นเลิศ สำหรับการประกอบอาหารต้นตำรับแบบดั้งเดิมของอเมริกา ซึ่งต่อมา ได้มีการคิดค้นพัฒนารูปแบบการทำครัวใหม่ รวมถึงพัฒนาผลิตภัณฑ์ที่น่าสนใจเพื่อนำเสนอสิ่งที่ดีกว่าให้กับผู้บริโภคอย่างต่อเนื่อง จนทำให้เป็น แแบรนด์ที่ได้รับการยอมรับจากทั่วโลกเฉกเช่นทุกวันนี้ โดยแต่ละสาขาได้รับการออกแบบเพื่อจัดวางผลิตภัณฑ์ต่างๆ ในร้านตามความเหมาะสม โดยจัดวางสินค้าทั้งกลุ่มอาหารสดและอาหารสำเร็จรูปไว้ในตำแหน่งที่ลูกค้าเห็นได้ชัดเจน และมอบประสบการณ์ชั้นเลิศด้วยผลิตภัณฑ์คุณภาพชั้นนำระดับไฮเอนด์

ด้านกลุ่มเป้าหมาย

ดิน แอนด์ เดลู่ก้า เน้นกลุ่มลูกค้าที่มีความชื่นชอบในผลิตภัณฑ์อาหารที่มีคุณภาพสูง ซึ่งให้ประสบการณ์ที่เป็นเลิศในการลิ้มรส ซึ่งเครื่องปรุงและวัตถุดิบสำหรับใช้ประกอบอาหารจากผู้ผลิตที่ดีที่สุดที่บริษัทฯ เลือกสรรมาแล้ว โดยบริษัทฯ มีความมุ่งมั่นที่จะตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคกลุ่มที่มีรสนิยมสูงและนิยมของคุณภาพดี ทั้งนี้ บริษัทฯ เน้นการนำเสนอขายผลิตภัณฑ์ในรูปแบบคาเฟ่ โดยอาศัยแบรนด์คุณภาพที่มีชื่อเสียงที่สามารถให้บริการผู้บริโภคได้ในเวลาเร่งรีบ ด้วยกาแฟสดระดับพรีเมียมและอาหารพร้อมรับประทาน หรือการให้บริการจากเชฟในการคัดสรรวัตถุดิบเพื่อเตรียมให้กับลูกค้านำไปประกอบอาหารเอง

ด้านราคา

ในฐานะผู้นำและผู้ให้บริการผลิตภัณฑ์คุณภาพชั้นเลิศ ดิน แอนด์ เดลู่ก้า มีกลยุทธ์ในการกำหนดราคาผลิตภัณฑ์โดยพิจารณาถึง ระยะเวลาในการปรุงและเตรียมอาหาร โดยผู้บริโภคจะได้รับรู้รสชาติจากวัตถุดิบที่ผ่านการคัดสรรมาอย่างดีผ่านครัวขนาดเล็กของสาขา ที่ให้บริการอาหารกูร์เมต์ชั้นเลิศ นอกจากนี้ ในฐานะที่เป็นผู้ประกอบการธุรกิจร้านค้าปลีกพรีเมียมแบรนด์ระดับโลก ดิน แอนด์ เดลู่ก้า ยังเน้นเข้าถึงกลุ่มผู้ผลิตและผู้บริโภคที่มีความสนใจอยากเข้าร่วมประสบการณ์ทางรสชาติและอารมณ์ของแบรนด์ และเน้นเข้าถึงกลุ่มลูกค้าที่มาใช้บริการในร้าน

ด้านการดำเนินงาน

ดิน แอนด์ เดลู่ก้า ประสบความสำเร็จในการเปิดร้านค้าปลีกหลายรูปแบบในหลายทำเลทั่วตลาดอเมริกา รวมถึงร้านค้าออนไลน์ และรูปแบบการจำหน่ายสิทธิการใช้แบรนด์ ดิน แอนด์ เดลู่ก้า กว่า 30 สาขา ดิน แอนด์ เดลู่ก้า ยังคงมุ่งมั่นพัฒนาอย่างไม่หยุดยั้งในการพัฒนาระบบการกระจายผลิตภัณฑ์และขยายธุรกิจภายใต้แบรนด์นี้อย่างต่อเนื่อง เพื่อดำรงตำแหน่งผู้นำตลาดในส่วนของธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มกูร์เมต์ชั้นนำของโลก

ด้านการตลาดและประชาสัมพันธ์

เนื่องจาก ดิน แอนด์ เดลู่ก้า เป็นแบรนด์ที่มีเอกลักษณ์ โดยเน้นการทำการตลาดและประชาสัมพันธ์ที่เข้าถึงง่ายในการขยายธุรกิจให้ประสบความสำเร็จทั้งในประเทศสหรัฐอเมริกาและตลาดต่างประเทศ โดยบริษัทฯ มีแผนที่จะเลือกใช้กลยุทธ์ที่เหมาะสม โดยพิจารณาถึงกลุ่มเป้าหมาย ทำเล ผลิตภัณฑ์ และเรื่องราวของแบรนด์ เพื่อทำการตลาดและประชาสัมพันธ์ให้มีประสิทธิภาพ เพื่อสร้างความแตกต่างของประสบการณ์ที่มีต่อแบรนด์ ดิน แอนด์ เดลู่ก้า เมื่อเทียบกับแบรนด์ร้านค้าปลีกอื่นๆ ที่นำเสนอผลิตภัณฑ์กูร์เมต์ในระดับไฮเอนด์เช่นเดียวกัน

ด้านช่องทางการจำหน่าย

ถึงแม้ว่าสาขาที่เปิดให้บริการแล้วจะประสบความสำเร็จในระดับสูงทั้งในตลาดสหรัฐอเมริกาและในหัวเมืองหลักๆ ทั่วโลก (โตเกียว โซล กรุงเทพลิงคโปร) แต่เรายังเห็นโอกาสในการขยายธุรกิจเพื่อเข้าถึงผู้บริโภคที่มีกำลังซื้อสูงกลุ่มใหญ่ที่สุดในตลาดอเมริกา เช่นเดียวกับโอกาสในการรุกขยายธุรกิจไปยังหัวเมืองสำคัญทั่วโลกในอนาคต ทั้งนี้ เราเชื่อว่าจะสามารถดำเนินธุรกิจให้ประสบความสำเร็จได้ ในฐานะที่เป็นแบรนด์ที่ติดอันดับ 2 จาก 10 อันดับแบรนด์ชั้นนำในหัวเมืองสำคัญในอเมริกา เราเชื่อมั่นว่าสามารถขยายธุรกิจไปยังตลาดอื่นๆ ได้ เนื่องจาก:

1. ยอดขายออนไลน์ในเขตหัวเมืองของสหรัฐอเมริกา แสดงให้เห็นว่าแบรนด์ยังมีความแข็งแกร่งและยังเป็นที่ต้องการในตลาด
2. ความสนใจจากเจ้าของพื้นที่และการขยายแบรนด์ ดิน แอนด์ เดลู่ทำอย่างรวดเร็ว แสดงให้เห็นว่า บริษัทฯ ยังสามารถเติบโตในตลาดเหล่านี้ได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยจุดเด่นที่เป็นเอกลักษณ์ของแบรนด์ที่มีต้นกำเนิดในมหานครนิวยอร์กนี้จะช่วยให้การขยายธุรกิจไปยังต่างประเทศประสบความสำเร็จเป็นอย่างดี แม้ว่าที่ผ่านมา ดิน แอนด์ เดลู่ จะเข้มงวดเพื่อคัดกรองผู้ที่เหมาะสมเพื่อเป็นพันธมิตรสำหรับการจำหน่ายสิทธิการใช้แบรนด์

ภาพรวมอุตสาหกรรมธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รวมไปถึงสมาคมภาคอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ต่างให้ความสนใจไปแนวทางเดียวกันเรื่องความมั่นใจว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของปี 2558 จะเติบโตอย่างต่อเนื่อง และคาดว่าจะกลับมาสู่ภาวะปกติและมีแนวโน้มเติบโตประมาณ 5% สูงสุดถึง 10% ภายใต้เงื่อนไขไม่มีเหตุการณ์ทางการเมืองและเศรษฐกิจโลกที่เข้ามากระทบต่อเศรษฐกิจไทย

จากการขยายโครงข่ายรถไฟฟ้าที่ออกสู่ชานเมืองมากขึ้น ผนวกกับการเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (เออีซี) จะทำให้อสังหาริมทรัพย์ไทยมีความต้องการสูงขึ้น โดยเฉพาะตลาดคอนโดมิเนียม ซึ่งคาดว่าจะปริมาณคอนโดมิเนียมเกิดใหม่ในปี 2558 จะเพิ่มสัดส่วนเป็น 50% ของจำนวนอสังหาริมทรัพย์เกิดใหม่ทั้งหมด และมีซัพพลายเปิดขายสูงเกือบ 7-8 หมื่นยูนิต มากกว่าปี 2557 ที่มีซัพพลายเปิดใหม่ประมาณ 6.5 - 6.8 หมื่นยูนิต สำหรับด้านยอดขายคาดว่าจะมียอดขายใกล้เคียงกับปีก่อน โดยปีหน้าถือว่ายังเป็นปีทองของอสังหาริมทรัพย์ ที่จะเติบโตดีที่สุดในรอบ 16 - 20 ปี

ปัจจัยเสี่ยง

- การใช้ราคาประเมินที่ดินฉบับ พ.ศ. 2555 - 2558 ซึ่งจะมีผลต่อภาระรายจ่ายในการซื้อที่อยู่อาศัยที่สูงขึ้น
- ทิศทางดอกเบี้ยที่คาดว่าจะปรับขึ้นในปีหน้า เพราะอาจส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการและผู้บริโภค โดยเฉพาะในด้านกำลังซื้อ หลังจากขณะนี้ดอกเบี้ยยังอยู่ในระดับที่ค่อนข้างต่ำ จึงส่งผลบวกต่อภาคอสังหาริมทรัพย์
- ราคาวัสดุก่อสร้างปรับขึ้นตามความต้องการใช้ในประเทศและต้นทุนการผลิตที่เพิ่มขึ้น
- ราคาที่ดินมีการปรับตัวสูงขึ้นอย่างรวดเร็วในหลายพื้นที่ โดยเฉพาะพื้นที่ย่านธุรกิจที่สำคัญในกรุงเทพฯ

ปัจจัยเสริม

- ปัจจัยจากการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐ ที่เร่งก่อสร้างระบบขนส่ง โดยเฉพาะการเพิ่มส่วนต่อขยายของรถไฟฟ้าบีทีเอส
- การเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน หรือเออีซี
- สถานการณ์ทางการเมืองที่มีเสถียรภาพมากขึ้น รวมทั้งแผนการปฏิรูปประเทศที่มีความชัดเจนมากขึ้น

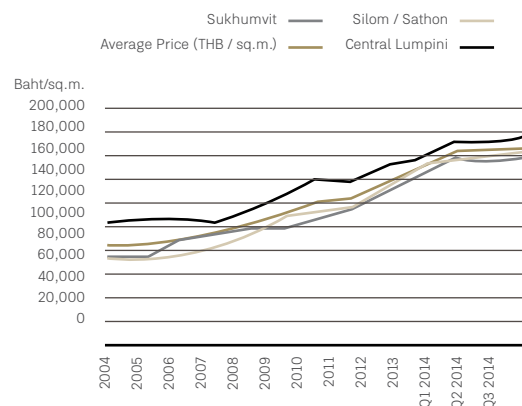
ภาวะการแข่งขัน

การแข่งขัน

ธุรกิจอาคารพักอาศัย

โครงการที่พักอาศัยที่ตั้งอยู่ในเขตศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร มีการแข่งขันด้านราคาอย่างเห็นได้ชัด ทำให้ปัจจุบันราคาขายพื้นที่เฉลี่ยต่อตารางเมตรสูงขึ้น เห็นได้จากข้อมูลรายงานตลาดอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพฯ ของศูนย์วิจัย บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด พบว่า มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ๆ กว่า 4 โครงการที่มีราคาขายเฉลี่ยสูงกว่า 300,000 บาท/ตารางเมตร และคาดว่าจะราคาขายจะปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง สาเหตุหลักเกิดจากราคาที่ดินสูงขึ้น และต้นทุนค่าก่อสร้างที่สูงขึ้น

Average Re-sales Prices of Completed Freehold Unit (High End and above)



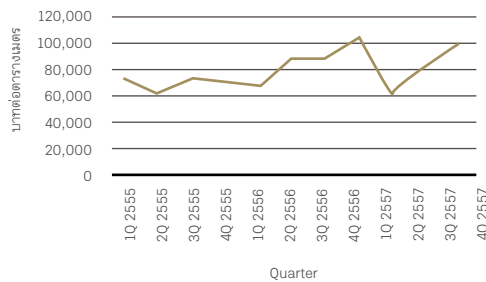
Source : CBRE Research, 03 2014

แหล่งที่มา: ศูนย์วิจัย บ. ซีบีอาร์อี ประเทศไทย จำกัด

นอกจากนี้ ในข้อมูลรายงานวิจัยของ ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย ในไตรมาสที่ 3/2557 รายงานว่า ราคาขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่ในไตรมาสที่ 2 และไตรมาสที่ 3 ได้มีการปรับเพิ่มขึ้นตามลำดับ โดยคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จแล้วอาจมีราคาขายเฉลี่ยปรับเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 3 - 5 ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่า ปริมาณความต้องการซื้อที่พักอาศัยยังขยายตัวเพิ่มขึ้น และผู้ซื้อมีแนวโน้มที่จะหาที่พักอาศัยที่มีขนาดใหญ่ขึ้น หรือ คอนโดมิเนียมที่มีจำนวนยูนิตขนาดประมาณ 2-3 ห้องนอน เนื่องจากมีจำนวนชาวต่างชาติที่มาพักอาศัยในกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

ราคาขาย

ราคาขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่จำแนกรายทำเล
ณ ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2557



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบราคาขายและคุณภาพของโครงการอื่นๆ ที่ตั้งอยู่ในเขตศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร จะพบว่า โครงการมหานคร ในส่วนที่เป็นอาคารพักอาศัย แปรนด์ เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนซ์ บางกอก สามารถแข่งขันด้านราคากับคู่แข่งในระดับเดียวกันได้ เนื่องจากหลังจากที่โครงการมหานคร ได้มีการเปลี่ยนกรรมสิทธิ์การถือครองที่ดินในโครงการมหานคร จากเดิมเป็นรูปแบบการเช่าระยะยาว หรือ ลีสโฮลด์ (Leasehold) เป็นแบบถือครองกรรมสิทธิ์อย่างสมบูรณ์ หรือ ฟรีโฮลด์ (Freehold) เป็นที่เรียบร้อยแล้วแล้วตั้งแต่ต้นปี 2557 ส่งผลให้มียอดขายเพิ่มสูงขึ้น นอกจากนี้ โครงการมหานคร ยังมีห้องชุดเพื่อพักอาศัยขนาดใหญ่ แบบ 2-3 ห้องนอน จำนวนมากกว่าร้อยละสิบของคู่แข่ง ซึ่งห้องชุดขนาด 2-3 ห้องนอน เป็นห้องชุดที่ขายดี เนื่องจากข้อได้เปรียบทางด้าน การออกแบบตกแต่งในรูปแบบสถาปัตยกรรมร่วมสมัยอันเป็นเอกลักษณ์ ทำเลที่ตั้งโครงการ ที่ตั้งอยู่ติดกับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส ชองนันทน์ ความมีชื่อเสียงของแบรนด์โรงแรมห้าดาว และคุณภาพของโครงการ ซึ่งได้รับการยอมรับอย่างแพร่หลายในระดับสากล

ธุรกิจโรงแรม

สำหรับพื้นที่ในกรุงเทพมหานคร ธุรกิจโรงแรมในปัจจุบันมีการใช้แบรนด์ต่างชาติและบริษัทเจ้าของแบรนด์เข้ามาบริหารจัดการในปริมาณมากพอสมควร เนื่องจากความมีชื่อเสียงและการบริการที่เป็นสากลเป็นที่ยอมรับทั่วโลก รวมถึงการมีฐานข้อมูลลูกค้าที่มากกว่า ทำให้สามารถเข้าถึงความต้องการของลูกค้าได้ตรงจุด ส่งผลให้เป็นที่ยอมรับของลูกค้าและได้รับความไว้วางใจที่จะใช้บริการ

สำหรับบริษัทต่างประเทศที่เข้ามาบริหารโรงแรมในประเทศไทย อาทิ เช่น อินเตอร์เนชั่นแนล โฮเต็ลส์ กรุ๊ป (International Hotels Group : IHG) ซึ่งแบรนด์โรงแรมที่เป็นที่รู้จักภายใต้ชื่อนี้ เช่น อินเตอร์คอนติเนนทอล (Intercontinental) และ ฮอลิเดย์ อินน์ (Holiday Inn) เช่น เมอริเดียน (Meridian) บริหารโรงแรมชื่อดัง อาทิ เวสติน (Westin) และ เซอราตัน (Sheraton) นอกจากนี้ยังมีเชนแอคคอร์ (Accor) ซึ่งเชนนี้มีหลากหลายแบรนด์ ตามระดับความหรูหราและราคา อาทิ โรงแรมเรเนซองส์ กรุงเทพฯ ราชประสงค์ (Renaissance Bangkok Ratchaprasong Hotel) โรงแรมสยาม เคมป์สินสกี (Siam Kempinski Hotel) โรงแรมเดอะเซนต์ รีจิส กรุงเทพฯ (The St. Regis Bangkok Hotel) และ ดิโอกุระ เปรสทีจ กรุงเทพฯ (The Okura Prestige Bangkok) เป็นต้น ทั้งนี้ เชนโรงแรมต่างประเทศในระดับ 5 ดาว ในเขตศูนย์กลางธุรกิจ จัดได้ว่าเป็นคู่แข่งโดยตรงกับโรงแรมบางกอก เอ็ดิชั่น (Bangkok Edition) ในโครงการมหานคร

ธุรกิจศูนย์การค้า

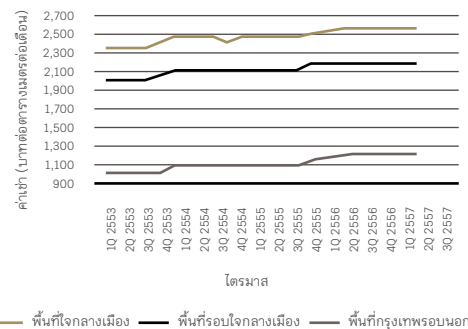
ธุรกิจศูนย์การค้าในเขตกรุงเทพมหานคร ยังคงมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง ถึงแม้ว่าที่ผ่านมา ประเทศไทยจะประสบปัญหาทางการเมือง ตั้งแต่เมื่อปี 2556 จนได้รับการฟื้นฟูและกระตุ้นเศรษฐกิจจากรัฐบาลใหม่ในช่วงปลายปี 2557 ที่ผ่านมานี้ จะเห็นได้จากรายงานวิจัย ของ คอลลิเออร์ อินเตอร์เนชั่นแนล ในไตรมาสที่ 3/2557 แสดงให้เห็นว่า อัตราค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกมีการปรับเพิ่มขึ้นและมีแนวโน้มที่จะปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ปัจจุบัน มีพื้นที่ค้าปลีกในเขตกรุงเทพมหานคร และพื้นที่โดยรอบกว่า 1,500,000 ตารางเมตร ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา โดยมีกำหนดแล้วเสร็จในช่วงไตรมาส 4/2557 ถึงภายในปี 2558 และยังมีโครงการใหม่ๆ ที่คาดว่าจะเข้าสู่ตลาดเพิ่มมากขึ้น

จากรูปภาพด้านล่าง จะเห็นได้ว่า อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยในทุกทำเลของกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบ มีการปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยอย่างต่อเนื่อง ซึ่งโครงการค้าปลีก หรือ ศูนย์การค้า ที่ตั้งอยู่ในเขตศูนย์กลางธุรกิจและตามแนวรถไฟฟ้า จะมีอัตราค่าเช่าสูงสุด บางพื้นที่ก็มีอัตราค่าเช่าที่อาจสูงกว่า 3,000 บาท/ตารางเมตร

ค่าเช่า

ค่าเช่าเฉลี่ยตั้งแต่ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2553 - ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2557

จำแนกรายไตรมาส



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

หากพิจารณาถึงธุรกิจศูนย์การค้า (ไลฟ์สไตล์รีเทลระดับหรู) ของบริษัท อาทิ โครงการมหานคร ในส่วนที่เป็น มหานคร คิวบ์ ซึ่งได้เปิดให้บริการแล้วตั้งแต่ต้นปี 2557 ที่ผ่านมานั้น มีอัตราค่าเช่าพื้นที่ค่อนข้างสูงในระดับเดียวกับคู่แข่ง คือ อัตราค่าเช่าประมาณ 2,500 บาท/ตารางเมตร เนื่องจาก อาคารมหานคร คิวบ์ มีทำเลที่ตั้งอยู่เขตศูนย์กลางเขตธุรกิจ ย่านสีลม-สาทร และยังเป็นริเทล ที่คัดสรรร้านอาหารและเครื่องดื่มที่มีชื่อเสียงระดับโลก พร้อมบริการระดับคุณภาพ อาทิ “ดิน แอนด์ เดลิก้า” แบรนด์ร้านอาหารและเครื่องดื่มหรูระดับชั้นนำของโลก เพื่อตอบสนองวิถีชีวิตของผู้พักอาศัยและพนักงานในสำนักงานบริเวณรอบๆ โครงการ

บริษัทฯ เชื่อมั่นว่า การซื้อกิจการ “ดิน แอนด์ เดลิก้า” จะเป็นธุรกิจที่มีโอกาสสูงมากในการเติบโตอย่างรวดเร็วในตลาดระดับโลก และสามารถสร้างรายได้ที่เติบโตอย่างต่อเนื่องให้กับบริษัทฯ ได้เป็นอย่างดี จากแผนการขยายสาขาและการขายลิขสิทธิ์เพิ่มให้กับผู้ประกอบการเดิม และผู้ประกอบการรายใหม่ในแต่ละประเทศ รวมถึงการลงทุนในร้านใหม่ๆ ภายในระยะเวลา 2 - 3 ปีข้างหน้าเป็นต้นไป

ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มหรู

เนื่องจากลักษณะการประกอบธุรกิจของ ดิน แอนด์ เดลิก้า จะมีเอกลักษณ์เฉพาะตัว การจดจำตราสินค้า (Brand Recognition) และรูปแบบที่หลากหลายของธุรกิจ ทำให้บริษัทฯ มีคู่แข่งทางตรงค่อนข้างน้อย แต่ก็ยังคงมีคู่แข่งที่ประกอบธุรกิจบางอย่างคล้ายกันกับธุรกิจของ ดิน แอนด์ เดลิก้า โดยแบ่งออกเป็น:

- **ร้านขายของชำระดับไฮเอนด์** – ในตลาดสหรัฐอเมริกา ธุรกิจเกี่ยวกับอาหาร ตลาดสด ผลิตภัณฑ์อาหารที่นำเข้าจากต่างประเทศ มีการแข่งขันทั้งในระดับภูมิภาคและระดับนานาชาติสำหรับผลิตภัณฑ์อาหารเพื่อสุขภาพราคาสูง แม้ว่าจะไม่ได้มีใครที่ทำธุรกิจแบบเดียวกับ ดิน แอนด์ เดลิก้า อย่างจริงจังที่มุ่งเน้นอาหารгурเมต์ แต่ก็มีหลายรายที่เน้นนำเสนอผลิตภัณฑ์อาหารที่มีราคาสูงในตลาดระดับบนเช่นเดียวกัน
- **ร้านกาแฟ** – ในอุตสาหกรรมกาแฟที่มีระดับ อย่าง สตาร์บัคส์ (Starbucks) คอสต้า คอฟฟี่ (Costa Coffee) และ “คลีนลูกที่สาม” ของธุรกิจร้านกาแฟอื่นๆ ที่มุ่งเน้นการนำเสนอประสบการณ์ในการดื่มกาแฟคุณภาพที่มีราคาแพง แม้ว่าบางรายจะไม่จำเป็นต้องใช้ร้านค้าปลีกและการนำเสนอผลิตภัณฑ์อาหารคุณภาพชั้นเลิศอย่าง ดิน แอนด์ เดลิก้า ให้บริการก็ตาม แบรินด์ร้านกาแฟทั่วไปโดยปกติอาจไม่ได้นำเสนอผลิตภัณฑ์อาหารที่มีคุณภาพสูง และการนำเสนออาหารที่เตรียมไว้อย่างดีแล้ว แต่ผู้บริโภคก็แสดงให้เห็นว่า พวกเขาสามารถหาซื้อกาแฟในระดับที่น่าพอใจจากร้านค้าทั่วไปได้
- **ร้านค้าгурเมต์** – เช่น แบรินด์ EATALY (จากอิตาลี) ร้านขายของชำ โจนส์ (จากออสเตรเลีย) Carluccio's (จากสหราชอาณาจักร) ที่นำเสนอผลิตภัณฑ์อาหารนานาชาติระดับไฮเอนด์ แต่ไม่มีรายใดที่สามารถนำมาเปรียบเทียบกับร้านเคปิตัลได้ ดิน แอนด์ เดลิก้า เนื่องจากผู้ค้ารายอื่นมีปัจจัยอื่นๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการนำมาเปรียบเทียบกับแบรินด์ ดิน แอนด์ เดลิก้า เช่นทั้ง EATALY และ Carluccio's ที่นำเสนอเฉพาะผลิตภัณฑ์อาหารของอิตาลีเท่านั้น

ปัจจัยที่มีผลต่อการแข่งขันในธุรกิจritelประเภทอาหารในสหรัฐอเมริกา มีดังนี้:

1. ภาพรวมของธุรกิจค้าปลีกประเภทอาหารจะมีการเติบโตได้ในระดับต่ำประมาณ ร้อยละ 1.3 ในช่วงเวลาอีก 5 ปีข้างหน้า (จากข้อมูลการวิจัยของ IBIS) เนื่องจากผู้บริโภคนิยมหันไปเลือกผลิตภัณฑ์ออร์แกนิก สาเหตุหลักมาจาก 2 ประการคือ (1) รายได้ที่สูงขึ้นของผู้บริโภคจากสภาพเศรษฐกิจที่ยาวตัวและ (2) ผู้บริโภคที่ใส่ใจสุขภาพมากขึ้นถึงแหล่งที่มาของวัตถุดิบในเลือกซื้อผลิตภัณฑ์ และมีค่านิยมที่ว่า สินค้าที่มีราคาแพงกว่าย่อมมีคุณภาพดีกว่า ทำให้ผลิตภัณฑ์ออร์แกนิก เพียงอย่างเดียวมียอดขายในปี 2556 เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.0 ตามที่ IRI (International Republican Institute) สำรวจไว้ ในขณะที่ ดิน แอนด์ เดลิก้า ไม่ได้เป็นเพียงผู้จำหน่ายผลิตภัณฑ์ออร์แกนิกเพียงอย่างเดียว แต่ผลิตภัณฑ์อื่นในร้านยังได้รับประโยชน์จากแนวโน้มการบริโภคของผู้ที่มองหาผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพเพิ่มมากขึ้น
2. ธุรกิจค้าปลีกประเภทอาหารมีการแข่งขันที่รุนแรงมากขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ เห็นได้จากร้านค้าปลีกที่มีชื่อเสียงอย่างเช่น ทาร์เก็ต (Target) คอสโก (Costco) แซมส์คลับ (Sam's Club) และ วอล-มาร์ท (Wal-Mart) มีการช่วงชิงส่วนแบ่งการตลาดกันไปมาในช่วงระยะเวลาล้าน ๆ และความพยายามแข่งขันที่จะทำให้แบรินด์สินค้าของตนเป็นที่จดจำ โดยภาวะความกดดันด้านการทำกำไรจะส่งผลให้ผู้บริโภคเป็นผู้ที่ได้รับประโยชน์สูงสุด ขณะที่ ดิน แอนด์ เดลิก้า ได้มีการวางตำแหน่งแบรินด์และผลิตภัณฑ์ที่ชัดเจนซึ่งต่างจากกลุ่มธุรกิจดังกล่าว ที่ส่งผลให้ผู้ประกอบการต้องปรับลดอัตรากำไรจากการดำเนินงานและปล่อยให้ผู้ประกอบการค้าปลีกสินค้าพิเศษมีอำนาจในการกำหนดปรับขึ้นราคาสินค้าตามต้นทุนที่เพิ่มขึ้น

3. ภาคประชากรในเขตเมืองที่มีแนวโน้มเพิ่มสัดส่วนขึ้นมากกว่าภาคชนบทในกลุ่มประเทศที่พัฒนาแล้ว อาทิเช่นในตลาดอเมริกา โดยกลุ่มคนเมืองมีทิศทางการบริโภคผ่านร้านค้าปลีกอาหารที่เน้นเจาะกลุ่มตลาดคนเมืองและเลี้ยงสินค้าคู่แข่งที่เป็นที่นิยมในตลาดชนเมืองและชนบท นอกจากนี้การขยายตัวของเมืองมีแนวโน้มที่จะสร้างกระแสการบริโภคผลิตภัณฑ์อาหารที่มีความซับซ้อนมากขึ้นและวิถีการดำรงชีวิตเพื่อสุขภาพที่ดี ดิน แอนด์ เดลิก้า เป็นแนวคิดของแบรินด์เมืองที่ให้บริการผลิตภัณฑ์ที่ผ่านการปรุงอย่างเรียบง่ายด้วยวัตถุดิบชั้นยอดที่ได้รับการคัดสรรมาเป็นอย่างดี ปัจจัยต่างๆ เหล่านี้ล้วนส่งผลให้แบรินด์สามารถขยายตัวในสังคมเมืองในประเทศต่างๆ ทั่วโลกได้อย่างกว้างขวาง

การตลาดและการแข่งขัน

ปี 2557 เป็นปีที่ธุรกิจอาหารไทยขยายสู่ระดับโลก ในขณะที่ธุรกิจอาหารต่างชาติระดับไฮเอนด์ก็มีบทบาทมากขึ้นในกรุงเทพฯ ด้วยรสนิยมของผู้บริโภคที่นิยมรับประทานอาหารต่างชาติมากขึ้น ทำให้ตลาดอาหารมีการเปลี่ยนแปลงที่เห็นได้ชัดเจน เช่น การนำเข้าแบรินด์ร้านอาหารต่างชาติ คาเฟ่และร้านอาหารตะวันตก รวมถึงการควบรวมกิจการของผู้ประกอบการและแบรินด์ต่างๆ ในตลาด ซึ่งร้านอาหารที่มีคอนเซ็ปต์แตกต่างจากร้านอาหารไทยทั่วไปยังช่วยเพิ่มมูลค่าให้กับพื้นที่ให้เช่า ส่งผลให้พื้นที่ritelในรูปแบบศูนย์รวมอาหารใหม่ๆ เกิดขึ้นในย่านใจกลางธุรกิจของกรุงเทพฯ

เทรนด์ศูนย์การค้าในปัจจุบันมักแนวจากห้างดิตรขนาดใหญ่สู่ไลฟ์สไตล์คอมมูนิตี้และพื้นที่ร้านค้าคอนเซ็ปต์ อย่าง มหานคร คิวบ์ ซึ่งรวบรวมร้านอาหารไฮเอนด์ไว้ในที่แห่งเดียวในใจกลางย่านธุรกิจของกรุงเทพฯ กำลังได้รับความนิยมมากขึ้น การเติบโตของพื้นที่ไลฟ์สไตล์ritelในกรุงเทพฯ และแบรินด์ร้านอาหารและเครื่องดื่มต่างชาติซึ่งเจาะกลุ่มตลาดระดับบนที่เพิ่มมากขึ้น ถูกขับเคลื่อนด้วยปัจจัยด้านทำเลที่เหมาะสม พลังซื้อของคนกรุงเทพฯ ที่เพิ่มขึ้น และความคาดหวังต่อการขยายตัวจากการเปิด AEC ในปี 2558 ในขณะที่แบรินด์ท้องถิ่นต่างปรับตัวโดยการนำเข้าอาหารต่างชาติ โดยแบรินด์กลุ่มแรกๆ คือ อเมริกัน ฟาสต์ฟู้ดและร้านอาหารเอเชีย ในปี 2557 แบรินด์ร้านอาหารชั้นนำจากทั่วโลกก็เริ่มเข้ามาทำตลาดในไทยได้สำเร็จ รวมถึงร้านอาหารระดับมิชลินสตาร์

ปัจจัยที่ส่งผลต่อความสำเร็จของร้านอาหารในปี 2557 ประกอบด้วย

- แบรินด์ต่างชาติที่มีจุดขายที่ชัดเจนช่วยให้ง่ายต่อการจดจำ
- ทีมงานในไทยมีความเป็นมืออาชีพในด้านอาหารและงานบริการที่มีคุณภาพเทียบเท่าระดับโลก
- ตำแหน่งที่ตั้งที่เหมาะสม
- แคมเปญการตลาด การประชาสัมพันธ์ และความผูกพันกับคนในพื้นที่

เทรนด์อาหารต่างชาติในช่วงแรกเริ่ม ได้แก่ ญี่ปุ่นและจีน และปัจจุบันคืออาหารยุโรปที่กำลังเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะรูปแบบที่เปิดบริการทั้งวันที่พบเห็นได้ทั่วไปในประเทศไทย ซึ่งอาหารแต่ละเมนูของร้านเหล่านี้มีให้บริการตลอดทั้งวัน

การปรับปรุงศูนย์การค้าเพื่อให้บริการร้านอาหารเป็นจุดขายที่สำคัญมากกว่าการให้บริการเพื่อสนับสนุนritelรูปแบบดั้งเดิม โดยพื้นที่ritelรูปแบบใหม่ให้บริการทั้งแบบในร่มและกลางแจ้งปรับเปลี่ยนพฤติกรรมมารับประทานอาหารของผู้บริโภค เนื่องจากการเปิดขยาย

ตลอดทั้งวัน โดยไม่ยึดกับช่วงเวลาอาหารกลางวัน หรืออาหารเย็น ช่วยเพิ่มรายได้จากค่าเช่าในขณะที่การเทิร์นโอเวอร์สูงขึ้น ซึ่งสัดส่วนร้านอาหารของพื้นที่รีเทลเฉลี่ยอยู่ที่ 20% ของพื้นที่ให้เช่า ในขณะที่เทรนด์การรับประทานอาหารนอกบ้านกำลังเป็นที่นิยม พื้นที่รีเทลใจกลางกรุงบางแห่งได้เพิ่มสัดส่วนของร้านอาหารถึง 50% เช่น มหานคร คิวบ์

การเติบโตและความสำเร็จในร้านอาหารต่างชาติ เช่น ดิน แอนด์ เดลิก้า ซึ่งให้บริการทั้งอาหารเช้า กลางวัน เย็น และระหว่างมื้อช่วยปรับรูปแบบการดำเนินงานของธุรกิจรีเทล ทั้งจำนวนลูกค้าที่เพิ่มขึ้นตลอดวัน และระยะเวลาการให้บริการที่ยาวนานขึ้น ดังนั้น เจ้าของพื้นที่รีเทลจึงต้องพิจารณาผู้เช่าอย่างรอบคอบเพื่อให้มีร้านอาหารที่หลากหลายอยู่ด้วยกัน สำหรับตลาดระดับไฮเอนด์การผสมผสานระหว่างร้านอาหารเย็นและชีวิตกลางคืนช่วยให้ขยายเวลาให้บริการได้

ราคาที่ยืดหยุ่นในระดับไฮเอนด์แสดงให้เห็นแล้วว่าได้รับผลกระทบจากสภาพเศรษฐกิจน้อยกว่า และแบรนด์อาหารต่างประเทศชั้นนำต่างๆ ยังสามารถคงราคาที่สูงกว่าได้ ที่ผ่านมาร้านอาหารไทยอาจจะมีการกำหนดราคาตามราคาตลาด แต่ปี 2557 ได้แสดงให้เห็นแล้วว่า การกำหนดราคา ไม่ใช่ข้อจำกัดสำหรับแบรนด์อาหารต่างชาติ

เช่นเดียวกับการรวมตัวของแพชชั่นระดับลักซ์วรีในกรุงเทพฯ ก็กำลังเกิดเทรนด์เดียวกันสำหรับรีเทลคอนเซ็ปต์ที่รวมกันอยู่ในที่เดียว และบริหารงานโดยผู้ประกอบการเจ้าเดียว ในระดับโลก เราได้เห็นการควบรวมกันของธุรกิจรีเทล งานบริการ และการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทที่มีวิสัยทัศน์ ซึ่งขยายตัวสู่ธุรกิจไลฟ์สไตล์เต็มรูปแบบเพื่อมอบประสบการณ์แก่ลูกค้าแบบครบวงจร สำหรับธุรกิจอาหารแล้ว การดึงความเชี่ยวชาญด้านการดำเนินธุรกิจรีเทลและความเข้าใจลูกค้าเข้ามาซึ่งผลตอบแทนใหม่ที่เพิ่มขึ้นจากธุรกิจที่มีอยู่

เจ้าของธุรกิจรีเทลที่มีความชำนาญเมื่อควบรวมกับผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะช่วยรับประกันผลตอบแทนที่ยั่งยืนจากการทำงานที่ประสานสอดคล้องกัน อนาคตของธุรกิจค้าปลีกในกรุงเทพฯ และประเทศไทย จะได้เห็นความแข็งแกร่งของกลุ่มบริษัทที่ผนวกรวมแบรนด์ต่างๆ จากทั้ง 2 ธุรกิจเข้าด้วยกัน เพื่อให้ได้พื้นที่รีเทลที่ดีที่สุด ผู้เช่าที่หลากหลาย และอำนาจในการต่อรอง สำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ๆ โครงการในรูปแบบมิกซ์ยูสจะเป็นรูปแบบที่ได้รับความนิยมเพิ่มมากขึ้นจากการผสมผสานของแบรนด์ต่างๆ ของทั้ง 2 ธุรกิจ

งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

โครงการ	ลักษณะโครงการ	ขนาดที่ดิน	จำนวนยูนิตทั้งหมด/จำนวนยูนิตที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว หรือ รับรู้รายได้แล้ว	งานก่อสร้างที่เสร็จ (ร้อยละ)	หน่วยที่ขาย/ให้เช่าแล้ว แต่ยังไม่ได้ส่งมอบ		ระยะเวลาเสนอขาย	ระยะเวลาก่อสร้าง	ระยะเวลาที่คาดว่าจะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์หรือให้เช่า
					จำนวน (ยูนิต)	มูลค่า (ล้านบาท)			
โครงการไฟต์ส เลน เรสซิเดนเชส	อาคารพักอาศัย	1,157 ตร.ว.	70 ยูนิต/ 69 ยูนิต	100	1	24.6 (มูลค่าขาย)	ตั้งแต่ ปี 2547 – ปัจจุบัน	ปี 2547 – ปี 2549	เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่ ปี 2549
		584 ตร.ว.	132 ยูนิต/ 127 ยูนิต	100	5	109.0 (มูลค่าขาย) 85.2 (มูลค่าตามบัญชี)	ตั้งแต่ ไตรมาสที่ 4 ปี 2551 – ปัจจุบัน	ปี 2551 – ปี 2554	เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่ ไตรมาสที่ 3 ปี 2554
โครงการมหานคร	การใช้พื้นที่ในลักษณะผสมผสานระหว่างอาคารพักอาศัย โรงแรม และศูนย์การค้า	9 ไร่ 1 งาน 51.1 ตร.ว.	1. โรงแรม 159 ห้องพัก 2. ห้องชุดเพื่อพักอาศัย 207 เรสซิเดนซ์	55	-	บริษัทย่อยได้ลงทุนในสิทธิการถือครองที่ดินอย่างสมบูรณ์ (ฟรีโฮลด์) และค่าก่อสร้างทั้งโครงการจำนวนสุทธิ 5,125.3 ล้านบาท	ปี 2552 – ปี 2559	ปี 2554 – ปี 2559 (บางส่วนเสร็จในปี 2558)	ปลายปี 2558 เป็นต้นไป
			3. ศูนย์การค้าประมาณ 9,826 ตร.ม. - ริทาล ฮิลล์ และ สกาย ออบเซิร์ฟเวชัน เดค - มหานคร คิวบ์	100	-				
โครงการมหาสมุทร	วิลล่าตากอากาศ และ คันทรี คลับ	128 ไร่ 2 งาน 84.9 ตร.ว.	วิลล่า 80 หลัง และ สมาชิกคันทรี คลับ	-	-	-	ปี 2558	2556 – 2559 (บางส่วนเสร็จในปี 2558)	ปลายปี 2558 เป็นต้นไป

*ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

ปัจจัย ความเสี่ยง

ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์

ความเสี่ยงจากนโยบายการจัดซื้อหรือเช่าที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการในอนาคต

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย (รวมเรียกว่า บริษัทฯ) ไม่มีนโยบายซื้อที่ดินเก็บไว้เพื่อรอการพัฒนาโครงการ (เว้นแต่จะเป็นที่ดินที่กลุ่มบริษัทเล็งเห็นว่ามีความสำคัญสูงในการพัฒนาและราคาอยู่ในระดับที่ให้ผลตอบแทนการลงทุนสูง) เนื่องจากไม่ต้องการก่อภาระต้นทุนทางการเงิน และยังต้องการหลีกเลี่ยงความเสี่ยงในเรื่องที่เกี่ยวกับการเปลี่ยนผังเมืองและแนวเวนคืน รวมทั้งความเสี่ยงต่อการตกต่ำของราคาที่ดินหากระบบขนส่งมวลชนที่มีการวางแผนไว้ล้มเลิกไปหรือยืดระยะเวลาการก่อสร้างออกไป ดังนั้น บริษัทฯ จึงอาจมีความเสี่ยงจากการที่ไม่สามารถซื้อที่ดินในทำเลที่ต้องการ หรือมีความเสี่ยงจากการที่ราคาที่ดินที่อาจมีการปรับตัวสูงขึ้น ซึ่งจะส่งผลให้ไม่สามารถจัดหาที่ดินในทำเลที่ดีในการพัฒนา หรืออาจจัดหาได้แต่ต้องมีต้นทุนในการพัฒนาโครงการที่เพิ่มขึ้น ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานในอนาคตได้

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีการจัดทำแผนการจัดหาและจัดซื้อที่ดินล่วงหน้าให้สอดคล้องกับการนำไปพัฒนาโครงการในแต่ละปี และเพื่อให้แน่ใจว่าจะมีที่ดินส่วนของการพัฒนาโครงการตลอดเวลา บริษัทฯ จึงได้มีการติดตามและศึกษาข้อมูลเรื่องที่ดินอย่างใกล้ชิด เพื่อให้ทราบแนวโน้มและศักยภาพในการพัฒนาของที่ดินในทำเลต่างๆ โดยการศึกษาจากทิศทางการเติบโตของแหล่งที่อยู่อาศัย เส้นทางพัฒนาและการขยายตัวของเขตเมือง มีการคาดการณ์ทิศทางการเติบโตของเมือง ข้อจำกัดทางกฎหมาย และตรวจสอบกรรมสิทธิ์อย่างละเอียดเพื่อลดความเสี่ยงในทุกๆ ด้านก่อนการตัดสินใจซื้อที่ดิน รวมถึงการทบทวนและจัดทำการศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาดและทางการเงิน

บริษัทฯ มีการจัดหาที่ดินทั้งผ่านนายหน้าหรือดำเนินการเอง ซึ่งที่ผ่านมาในกลุ่มนายหน้าค่าที่ดินที่เข้ามาเสนอที่ดินให้กับบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง โดยบริษัทฯ มีแนวทางการบริหารจัดการต้นทุนค่าที่ดินด้วยการเจรจาติดต่อซื้อที่ดินกับเจ้าของที่ดินเองโดยตรง ทำให้สามารถควบคุมราคาต้นทุนที่ดินให้อยู่ในระดับที่ประเมินแล้วว่าสามารถนำมาพัฒนาขายแล้วสร้างรายได้และกำไรให้กับบริษัทฯ ได้อย่างเหมาะสม

ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงของโครงการมหานครที่มีขนาดใหญ่

โครงการมหานครมีมูลค่าการลงทุนสูงเมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวมหรือโครงการในอดีตที่บริษัทฯ เคยทำมา มีความซับซ้อนและมีผู้มีส่วนได้เสียหลากหลาย ความสำเร็จของโครงการจึงมีความสำคัญ และส่งผลกระทบต่อความสำเร็จของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม โครงการมหานคร มีใช้โครงการเดียวที่บริษัทฯ พัฒนาอยู่ บริษัทฯ มีโครงการที่ได้ดำเนินการมาแล้ว 2 โครงการ ได้แก่ โครงการไฟค์ส เลน และโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเชส ซึ่งมีมูลค่าโครงการรวมกันประมาณ 3,210 ล้านบาท โครงการมหานครนับเป็นโครงการที่ 3 ที่บริษัทฯ ร่วมลงทุนกับผู้อื่น นอกจากนี้ บริษัทฯ มีแผนงานที่จะลงทุนในโครงการมหาสมุทร และโครงการนิมิต หลังสวน ซึ่งมีมูลค่าโครงการรวมประมาณ 10,400 ล้านบาท (ไม่รวมมูลค่าในส่วนคันทรี่ คลับ) ดังนั้นจึงเห็นได้ว่า บริษัทฯ มิได้พึ่งพาความสำเร็จของโครงการมหานครเพียงโครงการเดียว อย่างไรก็ตาม ความสำเร็จของทุกโครงการที่บริษัทฯ พัฒนาอยู่ย่อมมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทฯ เฉกเช่นเดียวกับการดำเนินธุรกิจโดยทั่วไป นอกจากนี้ การที่บริษัทฯ ซื้อกิจการทั้งหมดของ ดิน แอนด์ เดลิก้า เบรนส์ร้านอาหารและเครื่องดื่มเก๋เมต์ ส่งผลให้บริษัทฯ มีรายได้อื่นเข้ามาอย่างต่อเนื่องเพิ่มขึ้นและช่วยลดการพึ่งพารายได้หลักจากโครงการมหานคร

ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการต้นทุน

1. ความเสี่ยงจากความล่าช้าและคุณภาพผลงานของผู้รับเหมาก่อสร้าง

บริษัทฯ ดำเนินงานก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ โดยการว่าจ้างผู้รับเหมาจากภายนอก ด้วยเหตุที่บริษัทฯ ไม่มีทีมงานก่อสร้างของบริษัทฯ เองย่อมส่งผลให้เกิดความเสี่ยงกรณีผู้รับเหมาส่งมอบงานล่าช้าเนื่องจากผู้รับเหมาอาจไม่มีความชำนาญหรืออาจมีปัญหาขาดแคลนแรงงาน หรือผู้รับเหมาส่งมอบงานให้ทันตามกำหนดเวลาแต่คุณภาพงานอาจไม่เป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนด ทำให้บริษัทฯ ไม่สามารถควบคุมต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพหรืออาจส่งผลกระทบต่อโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ให้แก่ลูกค้าได้ตรงตามกำหนด เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงดังกล่าว ในการบริหารจัดการต้นทุน บริษัทฯ ได้พิจารณาเรื่องดังกล่าวออกเป็นสองส่วน คือเรื่องการควบคุมการจัดซื้อให้เป็นไปตามงบประมาณ และการควบคุมเวลาในการก่อสร้างให้เป็นไปตามประมาณการที่ได้กำหนดไว้ในกรณีลดความเสี่ยงทั้งสองส่วนมีรายละเอียดดังนี้

- การควบคุมการจัดซื้อให้เป็นไปตามงบประมาณ

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

- การควบคุมเวลาในการก่อสร้างให้เป็นไปตามประมาณการที่กำหนดไว้

การจัดการเรื่องการควบคุมเวลาในการก่อสร้างนั้น นอกจากบริษัท จะมีทีมงานที่มีประสบการณ์สูงภายในบริษัท เองแล้ว บริษัท ยังมีนโยบายในการว่าจ้างบริษัทผู้ควบคุมงานที่มีฝีมือมาควบคุมงานก่อสร้าง เพื่อให้ได้คุณภาพงานที่ดี และการก่อสร้างเป็นไปตามกำหนด นอกจากนี้ บริษัท ยังได้นำเอาซอฟต์แวร์ใหม่ๆ ที่เกี่ยวกับการออกแบบและการควบคุมการก่อสร้างมาใช้ เพื่อลดการผิดพลาดในระหว่าง การก่อสร้างลง ทำให้สามารถลดเวลาในการแก้ไขงานลงได้อีกด้วย

2. ความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง

โครงการที่บริษัท กำลังดำเนินการพัฒนาอยู่ เช่น โครงการมหานคร ปัจจุบันงานหลักของอาคาร ไม่ว่าจะเป็นงานก่อสร้างโครงสร้าง งานก่อสร้างงานระบบ และงานผิวอาคาร ซึ่งมีมูลค่ากว่าร้อยละ 75 ของมูลค่างานได้มีการจัดจ้างไปแล้ว งานส่วนที่เหลือเป็นงานตกแต่งภายใน และงานภูมิสถาปัตย์ บริษัท อยู่ระหว่างปรับแต่งให้เหมาะสมกับงบประมาณที่เหลืออยู่ นอกจากนี้ โครงการยังมีการสำรองค่าก่อสร้างที่อาจเพิ่มขึ้น (Contingency cost) ไว้อีกจำนวนหนึ่งด้วย

สำหรับโครงการที่จะได้ดำเนินการต่อไปในอนาคต บริษัท เชื่อว่าการจัดทำประมาณการราคาก่อสร้างที่สมเหตุสมผล และมีความเป็นไปได้เป็นสิ่งสำคัญ ดังนั้น บริษัท จึงให้ความสำคัญในการคัดเลือกบริษัทผู้จัดทำประมาณราคาโครงการ (Quantity survey) เป็นอย่างมาก นอกจากการจัดทำประมาณการราคาที่ดีและถูกต้องแล้ว บริษัท ยังให้ความสำคัญกับการรักษาความสัมพันธ์ที่ดีกับบรรดาผู้ผลิตและผู้รับเหมาทุกราย ซึ่งบริษัท เชื่อว่า ปัจจุบัน บริษัท ได้รับการยอมรับและเชื่อถือจากบรรดาผู้ค้าดังกล่าวเป็นอย่างมาก การหาข้อมูลเกี่ยวกับภาวะตลาดของวัสดุก่อสร้างและวัสดุทางเลือกก็ยังคงต้องตรวจสอบกันอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้ทันต่อเหตุการณ์

ความเสี่ยงจากกรณีฟ้องร้องอันเนื่องมาจากการดำเนินการก่อสร้าง

การดำเนินการก่อสร้างโครงการต่างๆ ของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์อาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่สิ่งปลูกสร้างโดยรอบ ซึ่งเป็นความเสี่ยงปกติของธุรกิจ ดังนั้น ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่รวมถึงบริษัท จึงได้มีการทำประกันภัยที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างอาคารไว้ โดยบริษัทประกันภัยจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าเสียหายที่เกิดขึ้นตามเงื่อนไขในกรมธรรม์ นอกจากนี้ การจัดทำประกันภัยการก่อสร้างดังกล่าวแล้ว เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาการฟ้องร้อง บริษัท ยังได้มีมาตรการป้องกันความเสียหายโดยกำกับให้ผู้ควบคุมงานก่อสร้างดูแลตรวจตราพื้นที่ก่อสร้างให้เรียบร้อย โดยปฏิบัติตามนี้

- การป้องกันวัสดุตกหล่น ให้มีการจัดวางวัสดุสิ่งของให้เป็นระเบียบ ชนขยะออกจากพื้นที่ก่อสร้างทุกวันโดยนำตาข่ายถี่ๆ มาใช้เพื่อป้องกันของตกหล่น
- ลดฝุ่นละออง ให้ทำการพรมน้ำก่อนการขนย้ายขยะเพื่อลดฝุ่นละออง
- ลดเสียงดังรบกวน ให้ดำเนินการก่อสร้างเฉพาะเวลาที่ได้รับอนุญาต หากเกินเวลาต้องแจ้งบ้านข้างเคียงทุกหลังล่วงหน้า
- ลดการสั่นสะเทือนโดยการเลือกใช้ระบบเข็มเจาะทั้งในส่วนของ Barrette และ Bore Pile เพื่อลดการสั่นสะเทือน และให้มีการทำ Diaphragm Wall สำหรับงานใต้ดินเพื่อลดความเสี่ยงต่อการเคลื่อนตัวของดินระหว่างถอน Sheet Pile ในกรณีทำงานดินอยู่ในระดับที่ลึกลงจากระดับดินเดิมมาก หรือเห็นว่าทรุด Sheet Pile อาจก่อความเสียหายให้กับอาคารข้างเคียงได้

อีกทั้ง มีการกำหนดให้ผู้ควบคุมงานก่อสร้างและผู้รับเหมาเข้าเยี่ยมเยียนบ้านข้างเคียงอย่างสม่ำเสมอ เพื่อสอบถามถึงปัญหาที่เกิดจากการก่อสร้าง และหากมีความเสียหายใดๆ เกิดขึ้นให้รีบดำเนินการทันที และหากมีการร้องขอความช่วยเหลือในการซ่อมแซมเล็กๆ น้อยๆ จากบ้านข้างเคียงไม่ว่ากรณีใดๆ ก็ให้เข้าช่วยเหลืออีกด้วย นอกจากนี้ในกรณีของบ้านข้างเคียงแล้วบริษัท ยังได้กำกับให้ผู้ควบคุมงานและผู้รับเหมาหมั่นตรวจเช็คจากสำนักงานเขตที่โครงการตั้งอยู่ว่ามีการร้องเรียนใดๆ มาหรือไม่ เพื่อจะได้เข้าช่วยเหลือได้ทันท่วงที

ความเสี่ยงจากการแข่งขันกับคู่แข่งในธุรกิจหลัก

1. ความเสี่ยงจากการแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการในกลุ่มตลาดอาคารพักอาศัยระดับซูเปอร์ลักซ์วารี

ธุรกิจคอนโดมิเนียมระดับไฮเอนด์ หรือซูเปอร์ลักซ์วารี เริ่มมีการแข่งขันที่ชัดเจนมากขึ้น เนื่องจาก ยังมีปริมาณความต้องการของกลุ่มลูกค้าระดับบน นักธุรกิจ เจ้าของกิจการ หรือชาวต่างชาติ เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จะเห็นได้ว่า ในปี 2557 ที่ผ่านมานี้ มีบริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ หลายบริษัททยอยเข้ามาเปิดตลาดคอนโดมิเนียมระดับซูเปอร์ลักซ์วารี และมีหลายโครงการที่ตั้งอยู่ย่านใจกลางเมือง บริเวณที่ใกล้สถานีรถไฟฟ้ามหานคร เช่น ถนนสาทร และ ถนนสุขุมวิท โดยราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตรเริ่มต้นที่ประมาณ 250,000 บาท บางโครงการ

สามารถขายห้องชุดเพื่อพักอาศัยได้ในราคาที่สูงกว่า 300,000 บาท ต่อตารางเมตร เช่น โครงการ MARQUE Sukhumvit (มาร์ค สุขุมวิท) โครงการ GALERIE rue de 39 (แกรเลอรี ฮู เดอร์ 39) โครงการ 185 ราชดำริ เป็นต้น โดยแต่ละโครงการมีแนวโน้มที่จะปรับราคาขายเพิ่มสูงขึ้นเมื่อการก่อสร้างใกล้แล้วเสร็จ

ในช่วงกลางปี 2557 ที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้ทำการปรับปรุงห้องตัวอย่างและได้เปิดตัวห้องตัวอย่างใหม่ของ เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเชส บางกอก ในรูปแบบ 3 ห้องนอน เพื่อสร้างประสบการณ์ที่ดีที่สุดทั้งแก่ผู้ซื้อและนักลงทุน และเพื่อเป็นการต่อยอดความสำเร็จอีกก้าวหนึ่ง หลังจากที่ได้รับการตอบรับเป็นอย่างดีสำหรับห้องชุดเพื่อพักอาศัยแบบ 2 ห้องนอน ซึ่งหลังจากที่บริษัทฯ ได้ทำการเปิดตัวห้องตัวอย่างใหม่นั้น บริษัทฯ สามารถสร้างยอดขายเพิ่มขึ้นอย่างมาก

2. ความเสี่ยงจากการแข่งขันในธุรกิจโรงแรม

ในปัจจุบันอุตสาหกรรมโรงแรมมีการแข่งขันที่สูงขึ้น โดยผู้ประกอบการโรงแรมหลายรายมุ่งเน้นการให้บริการแก่ลูกค้าระดับบนเช่นเดียวกับโรงแรม บางกอก เอติชั่น การแข่งขันดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อรายได้และกำไรของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม นอกจากการควบคุมดูแลอย่างใกล้ชิดจากผู้บริหารของบริษัทฯ แล้ว การวางกลยุทธ์ด้านการตลาดที่ชัดเจนของ โรงแรม บางกอก เอติชั่น ซึ่งเป็นเครื่องหมายการค้าโรงแรมระดับบนที่มีชื่อเสียงระดับโลกภายใต้กลุ่มแมริออท และบริหารงานภายใต้ เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน โฮเทล คัมพานี (The Ritz-Carlton Hotel Company) ซึ่งได้รับการยอมรับว่าเป็นกลุ่มโรงแรมที่มีระบบการจองห้องพักที่มีความสะดวกและน่าเชื่อถืออันดับต้นๆ จะช่วยสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ลูกค้าที่จะเข้าพัก นอกจากนี้ ฐานข้อมูลลูกค้าทั้งในและต่างประเทศของกลุ่มแมริออท จะช่วยให้โรงแรม บางกอก เอติชั่นเป็นที่รู้จักจากลูกค้าระดับบนอย่างทั่วถึงอีกด้วย

3. ความเสี่ยงจากการแข่งขันในธุรกิจศูนย์การค้า

การแข่งขันของศูนย์การค้าทั้งจากการขยายสาขาของผู้ค้าปลีกรูปแบบใหม่ (Modern Trade Retailers) และการขยายตัวของผู้ค้าปลีกที่มุ่งเน้นกลุ่มลูกค้ารอบๆ ชุมชน (Community Mall) อาจส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าและค่าบริการที่อาจต้องปรับตัวลดลง รวมถึงความเสี่ยงในเรื่องการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ที่มีความเหมาะสมกับพื้นที่ไลฟ์สไตล์เทเลของบริษัทฯ อาจไม่เป็นไปตามแผนที่วางไว้ บริษัทฯ วางตำแหน่งศูนย์การค้าในโครงการมหานครไว้เป็นไลฟ์สไตล์เทเลที่เน้นลูกค้าที่มีกำลังซื้อสูงเพื่อให้มีการดำเนินงานไลฟ์สไตล์เทเลในโครงการมหานครของบริษัทฯ ประสบความสำเร็จ บริษัทฯ จึงได้มีการจ้าง ฮัสแบนด์ รีเทล คอนซัลติง (Husband Retail Consulting) ซึ่งเป็นบริษัทที่ปรึกษาด้านศูนย์การค้าที่มีผลงานในการเป็นที่ปรึกษาในประเทศต่างๆ เข้ามาเป็นที่ปรึกษาในการกำหนดรูปแบบที่เหมาะสม (Retail Mix) ของผู้เช่าศูนย์การค้า ซึ่งจะช่วยให้ศูนย์การค้าของบริษัทฯ มีร้านค้าประเภทต่างๆ ที่มีชื่อเสียงเพื่อตอบสนองต่อรูปแบบการใช้ชีวิตอย่างครบถ้วนโดยเฉพาะในส่วนของร้านอาหารและเครื่องดื่ม (Food & Beverage Service) เช่น ดิน แอนด์ เดลิก้า คาเฟ่ และกูร์เมต์มาร์เก็ต เป็นต้น การสร้างความแตกต่างจากศูนย์การค้าอื่นจะทำให้พื้นที่ไลฟ์สไตล์เทเลของบริษัทฯ มีลูกค้าเข้ามาใช้บริการอย่างสม่ำเสมอ โดยกลุ่มลูกค้าหลักประกอบด้วย กลุ่มลูกค้าที่พักอาศัยในโครงการเดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเชส บางกอก และโครงการอาคารพักอาศัยอื่นในบริเวณใกล้เคียง ลูกค้าที่เข้าพัก โรงแรม บางกอก เอติชั่น และลูกค้าที่เข้าพักโรงแรมอื่นในบริเวณใกล้เคียง รวมถึงพนักงานบริษัทต่างๆ ที่อยู่บริเวณรอบไลฟ์สไตล์เทเลของบริษัทฯ ด้วยประสบการณ์ในการวางแผนและจัดหาร้านค้าผู้เช่าของมืออาชีพ ทำให้บริษัทฯ มีความมั่นใจว่าไลฟ์สไตล์เทเลจะประสบความสำเร็จตามที่วางแผนไว้ และมีลูกค้าหมุนเวียนเข้ามาใช้บริการอย่างสม่ำเสมอ

4. ความเสี่ยงจากการแข่งขันในธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม

อาหารและเครื่องดื่มนับว่าเป็นธุรกิจที่ทำนายและมีภาวะการแข่งขันที่สูง เนื่องจากมีปัจจัยหลายอย่าง อาทิ ความหลากหลายของรสนิยม การบริโภค ราคา คุณภาพ ความรู้สึกที่คุ้มค่า การให้บริการ รวมทั้งตำแหน่งที่ตั้งของสาขาที่ให้บริการ ส่งผลให้ผู้ดำเนินธุรกิจด้านอาหารและเครื่องดื่มต้องเผชิญความเสี่ยงจากสภาพการแข่งขันจากผู้ประกอบการรายอื่นๆ จะเห็นได้ว่า ปัจจุบันนี้ มีผู้บริโภคให้ความสนใจและอยากที่จะลองสิ่งใหม่ๆ หรือ แปรนตร์ร้านอาหารและเครื่องดื่มต่างชาติที่ผู้ประกอบการนิยมนำเข้ามามากขึ้น เพื่อดึงดูดลูกค้าและตอบสนองความต้องการในรูปแบบที่แตกต่างกันออกไป โดยบริษัทฯ ได้เล็งเห็นถึงโอกาสในการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าตลาดระดับบนและลูกค้าที่มีกำลังซื้อสูงที่มีจำนวนเพิ่มมากขึ้น บริษัทฯ จึงได้เลือกแบรนด์ร้านอาหารและเครื่องดื่มกูร์เมต์ที่มีชื่อเสียงระดับโลก อย่าง “ดิน แอนด์ เดลิก้า” เพื่อตอบสนองไลฟ์สไตล์ของลูกค้ากลุ่มนี้ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ทำการศึกษาตลาด วางแผนกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจ และการจำหน่ายสิทธิการใช้แบรนด์ ดิน แอนด์ เดลิก้า ไปยังต่างประเทศให้มากขึ้น เพื่อเป็นการส่งเสริมให้บริษัทฯ มีรายได้เข้ามาอย่างต่อเนื่อง

ความเสี่ยงในเชิงกลยุทธ์

ดิน แอนด์ เดลิก้า เป็นแบรนด์ที่มีเอกลักษณ์ที่เริ่มก้าวเข้าสู่การเป็นแบรนด์ชั้นนำโลกในระยะเวลาเกือบ 40 ปี โดยปัจจุบันมีสาขาที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของกิจการทั้งในสหรัฐอเมริกาและไทย รวมถึงสาขาอื่นๆ ในต่างประเทศโซนเอเชียและตะวันออกกลางที่ได้รับสิทธิในการประกอบธุรกิจภายใต้แบรนด์ ดิน แอนด์ เดลิก้า การที่บริษัทฯ ยังไม่ได้ขยายกิจการครอบคลุมทั่วทุกพื้นที่ หรือ เข้าถึงทุกกลุ่มเป้าหมาย และอาจยังไม่มีช่องทางขายที่มากพอ แต่บริษัทฯ ได้เตรียมแผนธุรกิจเพื่อเน้นการจำหน่ายสิทธิการใช้แบรนด์ ดิน แอนด์ เดลิก้า ไปยังประเทศอื่นๆ เพิ่มมากขึ้น

ปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบต่อการขายธุรกิจที่มีแบรนด์ มีดังนี้

- ความหลากหลายของผลิตภัณฑ์ที่วางจำหน่ายในแต่ละสาขาและแหล่งที่มาที่แตกต่างกันอาจทำให้การควบคุมผลผลิตที่ได้รับเกิดความแตกต่างกัน
- ความแตกต่างของการดำเนินธุรกิจของผู้ที่ได้รับสิทธิการใช้แบรนด์ ดิน แอนด์ เดลิก้า ในแต่ละประเทศอาจส่งผลกระทบต่อภาพลักษณ์ของแบรนด์

- รสนิยมที่ต่างกันของผู้บริโภคอาจส่งต่อการยอมรับและการขยายการเติบโตต่อแบรนด์ในตลาดโลก
- ธุรกิจอาหารระดับไฮเอนด์และกาแฟระดับพรีเมียมเป็นธุรกิจที่มีการแข่งขันสูง ดังนั้นอาจส่งผลให้ ดิน แอนด์ เดลวก้า ไม่สามารถขยายกิจการได้ตามแผนงาน
- ขีดจำกัดในด้านเงินทุนอาจส่งผลกระทบต่อแผนการขยายกิจการของบริษัทฯ

อย่างไรก็ดี ดิน แอนด์ เดลวก้า เป็นธุรกิจที่มีโอกาสเติบโตสูงจากตลาดในประเทศสหรัฐอเมริกาที่กำลังฟื้นตัว และการเติบโตของเมืองใหญ่ต่างๆ ทั่วโลก ด้วยการขยายธุรกิจผ่านการจำหน่ายสิทธิการใช้แบรนด์ ดิน แอนด์ เดลวก้า (Licensee) ซึ่งจะช่วยให้ ดิน แอนด์ เดลวก้า มีโอกาสเติบโตสูงโดยอาจไม่ต้องใช้เงินทุนอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีทีมบริหารมืออาชีพในการวางแผนกลยุทธ์เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้น

ความเสี่ยงในด้านการปฏิบัติงาน

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อความสำเร็จในการปฏิบัติงานของ ดิน แอนด์ เดลวก้า ได้แก่

- การจัดหาวัตถุดิบ - ดิน แอนด์ เดลวก้า พึ่งพาวัตถุดิบจากผู้ผลิตรายย่อยหลายรายในต่างประเทศซึ่งอาจมีความเสี่ยงในการจัดหาวัตถุดิบได้ไม่เพียงพอต่อความต้องการของตลาดโลกที่เพิ่มขึ้นได้ ดังนั้น บริษัทฯ จึงควรจัดหาแหล่งวัตถุดิบสำรองเพื่อรองรับการเติบโตของธุรกิจ
- งบลงทุนในด้านการตลาด - เนื่องจากสภาพการแข่งขันในตลาดอาหารระดับบนและอาหารเพื่อสุขภาพนั้นมีการแข่งขันที่เพิ่มสูงขึ้น อาจส่งผลให้ ดิน แอนด์ เดลวก้า ต้องเพิ่มงบประมาณการตลาดเพื่อที่จะรักษาตำแหน่งและสัดส่วนด้านการตลาด ค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นส่วนนี้อาจกระทบต่อการเงินของบริษัทฯ
- ค่าเช่าพื้นที่ - เนื่องจาก ดิน แอนด์ เดลวก้า เป็นแบรนด์ยอดนิยมของคนในท้องถิ่น และกระแสการรวมตัวของคนกลุ่มนี้ยังเติบโตขึ้นเรื่อยๆ ทำให้การหาทำเลที่ตั้งร้านมีภาวะการแข่งขันที่สูง ราคาเช่าพื้นที่ที่มีการปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการทำกำไรของธุรกิจค้าปลีกได้
- ค่าจ้างแรงงาน - ดิน แอนด์ เดลวก้า เน้นการทำงานโดยทีมงานมืออาชีพเพื่อให้อยู่ในสภาวะการแข่งขันในตลาดได้ ซึ่งอาจส่งผลให้ค่าจ้างแรงงานสูงขึ้นในช่วงที่ภาวะแรงงานขาดแคลนและช่วงการขยายกิจการของกลุ่มธุรกิจค้าปลีกประเภทอาหารในตลาดปัจจุบัน
- ต้นทุนค่าวัตถุดิบ - ดิน แอนด์ เดลวก้า พึ่งพาวัตถุดิบจำนวนมากผ่านทางซัพพลายเออร์และการจัดซื้อผ่านทางบริษัทฯ เองทั้งเมล็ดกาแฟ แป้งสาลี ข้าวโพด ข้าว และพืชผักอื่นๆ การเปลี่ยนแปลงของราคาสินค้าอาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนค่าวัตถุดิบในการตั้งราคาขายสินค้าและผลกำไรจากการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ
- สินค้าที่มีกำหนดวันหมดอายุ - ดิน แอนด์ เดลวก้า ลงทุนในวัตถุดิบที่มีกำหนดวันหมดอายุ หรือที่อาจเน่าเสียได้ง่าย ส่งผลให้มีความเสี่ยงจากการกักตุนวัตถุดิบที่มากเกินไปกว่าความต้องการของผู้บริโภค ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ

ดิน แอนด์ เดลวก้า เป็นแบรนด์ไลฟ์สไตล์ระดับโลกที่มีชื่อเสียงเป็นอย่างมากด้านผลิตภัณฑ์อาหารгурเมต์และเครื่องปรุงที่ดีที่สุดในโลก 40 ปี และเป็นองค์กรที่โดดเด่นในเรื่องความสามารถของพนักงาน ซึ่งบริษัทฯ จะยังคงใช้ทีมบริหารปัจจุบันของ ดิน แอนด์ เดลวก้า ร่วมดำเนินการบริหารธุรกิจต่อไป บริษัทฯ เชื่อมั่นว่า จะสามารถดำเนินธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มгурเมต์ พร้อมกับขยายกิจการไปยังต่างประเทศเพิ่มมากขึ้นตามแผนงานที่วางไว้

ความเสี่ยงด้านการเงิน

ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวกับธนาคารพาณิชย์สำหรับโครงการมหานคร ซึ่งมีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยลอยตัวเท่ากับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำ (MLR) ลบร้อยละ 0.25 และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เบิกเกินบัญชี (MOR) ตามสัญญาเงินกู้ เพื่อพัฒนาโครงการมหานครกับธนาคารพาณิชย์ จำนวน 2 แห่ง และเงินกู้เพื่อซื้อที่ดินโครงการมหาสมุทรกับธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง ซึ่งมีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยลอยตัวเท่ากับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำ (MLR) ลบร้อยละ 0.25 นอกจากนี้ บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมเพื่อใช้สำหรับการเข้าซื้อกิจการ ดิน แอนด์ เดลวก้า จำนวน 1,154.3 ล้านบาท หรือเท่ากับ 35 ล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยลอยตัวเท่ากับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำ (MLR) ลบร้อยละ 0.25 และเงินกู้ยืมอีก จำนวน 80 ล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างธนาคาร (London Interbank Offered Rate: LIBOR3m) โดยกำหนดระยะเวลาในการกู้ยืมเท่ากับ 3 เดือน + ร้อยละ 4.0 หากอัตราดอกเบี้ยดังกล่าวปรับตัวสูงขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในอนาคต

ความเสี่ยงจากการที่บริษัทฯ มีรายได้ไม่สม่ำเสมอและมีผลการดำเนินงานขาดทุนในช่วงแรกของการพัฒนาโครงการ

ในปี 2557 บริษัทฯ มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 2 โครงการ ที่เหลือห้องชุดเพื่อพักอาศัยที่อยู่ระหว่างการขายและรอโอนกรรมสิทธิ์เพียงไม่กี่ยูนิต ได้แก่ โครงการไพค์ส เลน จำนวน 2 ยูนิต มูลค่าตามบัญชี 21.3 ล้านบาท (มูลค่าขายประมาณ 33.6 ล้านบาท) และโครงการศาลาแดง เรสซิเดนซ์ จำนวน 5 เรสซิเดนซ์ มูลค่าตามบัญชี 85.2 ล้านบาท (มูลค่าขายประมาณ 109.0 ล้านบาท) คาดว่าจะสามารถโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้ของทั้ง 2 โครงการดังกล่าวในปี 2558 เนื่องจากที่ผ่านมา บริษัทฯ มีการรับรู้รายได้ที่ไม่สม่ำเสมอ ซึ่งเป็นลักษณะปกติของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ คือ จะรับรู้รายได้ได้ก็ต่อเมื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์ก่อสร้างแล้วเสร็จและได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อแล้วเท่านั้น บริษัทฯ จึงได้ทำการเข้าซื้อกิจการ “ดิน แอนด์ เล็กก์” ธุรกิจด้านอาหารและเครื่องดื่มชั้นนำของโลก เมื่อปลายเดือนธันวาคม 2557 นี้ เพื่อช่วยเพิ่มโอกาสในการเสริมความแข็งแกร่งของบริษัทฯ ในการดำเนินธุรกิจ โดยการกระจายความเสี่ยงไปยังธุรกิจใหม่ที่มีโอกาสในการเติบโตที่สูง และช่วยเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ระดับซูเปอร์ลักซ์วรีของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้เริ่มรับรู้รายได้บางส่วนจากโครงการมหานคร ในส่วนที่เป็นพื้นที่ไลฟ์สไตล์เทล “มหานคร คิวบ์” ซึ่งแล้วเสร็จเป็นส่วนแรกตั้งแต่ช่วงปลายปี 2557 มีพื้นที่รวมประมาณ 5,003 ตารางเมตร สำหรับการรับรู้รายได้จากโครงการมหานคร บริษัทฯ คาดว่าจะเริ่มรับรู้รายได้จากการขายห้องชุดเพื่อพักอาศัย “เดอะริช-คาร์ลตัน เรสซิเดนซ์ บางกอก” ในช่วงปลายปี 2558 ทั้งนี้ คาดว่าจะมีรายได้จากธุรกิจโรงแรม “บางกอก เอติชน” และรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ของ “ริเทล ฮิลล์” และจุดชมวิว สกาย ออบเซอร์เวชั่น เดค ที่อยู่ในมหานคร ทาวเวอร์ (MahaNakhon Tower) รายได้ในปี 2559 เป็นต้นไป ทั้งนี้ ความไม่แน่นอนของรายได้จากจุดชมวิว สกาย ออบเซอร์เวชั่น เดค จะขึ้นอยู่กับจำนวนนักท่องเที่ยวในประเทศไทย รวมถึงการบริหารจัดการด้านการตลาดและการประชาสัมพันธ์ของบริษัทฯ เพื่อให้เกิดความนิยมในการเข้าเยี่ยมชมจุดชมวิวดังกล่าว ส่วนโครงการมหาสมุทร ที่มีมูลค่าโครงการรวมประมาณ 3,200 ล้านบาท (ไม่รวมมูลค่าในส่วนคันทรี่ คลับ) คาดว่าจะก่อสร้างทั้งส่วนที่เป็นวิลล่าและส่วนที่เป็นคันทรี่ คลับ แล้วเสร็จในปี 2559 บริษัทฯ มีแผนจะเริ่มเปิดขายวิลล่าและสมาชิกคันทรี่ คลับ ในช่วงครึ่งแรกของปี 2558 คาดว่าจะเริ่มรับรู้รายได้จากการขายวิลล่าในปลายปี 2558 เป็นต้นไป นอกจากนี้ บริษัทฯ มีแผนที่จะเปิดขายโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ “โครงการนิมิต หลังสวน” มูลค่าโครงการรวมประมาณ 7,200 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 1/2558 ซึ่งคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จใน ปี 2561 และคาดว่าจะรับรู้รายได้ตั้งแต่ปี 2561 เป็นต้นไป

ความเสี่ยงด้านกฎหมาย

ความเสี่ยงของการเปลี่ยนแปลงนโยบายของหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง

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

ความเสี่ยงด้านการเมือง

ความเสียหายของโครงการจากเหตุการณ์จลาจล การก่อการร้าย การชุมนุมประท้วง

แม้บริษัทฯ จะทำประกันภัยครอบคลุมภัยจากเหตุการณ์จลาจล การก่อการร้าย การชุมนุมประท้วง และเรื่องอื่นที่มีผลมาจากปัญหาความไม่มั่นคงทางการเมือง แต่หากมีเหตุการณ์เหล่านี้เกิดขึ้นและก่อให้เกิดความเสียหายต่อ “โครงการมหานคร” ความเสียหายอาจมีมูลค่าเกินกว่าวงเงินประกันภัย อีกทั้งยังอาจส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของลูกค้าและผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง เช่น ธนาคารและผู้ร่วมทุน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความสำเร็จของโครงการในอนาคตได้

บริษัทฯ ได้จัดทำประกันภัยความเสี่ยงตามปกติให้กับ มหานคร คิวบ์ ซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่ที่เสี่ยง (บริเวณถนนสีลมและนราธิวาสราชนครินทร์) โดยทำประกันภัยเพิ่มเติมกับ บริษัท เอช ไอเอ็นเอ โอเวอร์ซีส์ อินชัวร์นซ์ จำกัด ซึ่งครอบคลุมภัยที่เกิดจากการจลาจล การก่อการร้าย และวินาศกรรม (Terrorism & Sabotage) ในวงเงิน 778.4 ล้านบาท (สัญญาสิ้นสุด 22 มกราคม 2558)

ความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ถือหลักทรัพย์

ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายเงินปันผล

เนื่องจากบริษัทฯ อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ อาทิ โครงการมหานคร และ โครงการมหาสมุทร มูลค่ารวมของทั้ง 2 โครงการในส่วนที่เป็นที่พักอาศัยกว่า 17,780 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จและสามารถที่จะเริ่มทยอยรับรู้รายได้บางส่วนตั้งแต่ปลายปี 2558 เป็นต้นไป จึงอาจส่งผลกระทบต่อเงินรวมของบริษัทฯ แสดงผลขาดทุน และอาจมีผลกระทบต่อการเงินของบริษัทฯ จนไม่อาจจ่ายเงินปันผลได้ อย่างไรก็ตาม หากการพัฒนาโครงการมหานครทั้งโครงการ และโครงการมหาสมุทรประสบความสำเร็จตามแผนงานที่กำหนดไว้ และสามารถที่จะรับรู้รายได้ตามกำหนดดังกล่าว บริษัทฯ คาดว่าผลการดำเนินงานของบริษัทฯ จะมีผลกำไรและสามารถจ่ายเงินปันผลได้อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากการจ่ายเงินปันผลจะพิจารณาจากกำไรสะสมของงบการเงินเฉพาะเท่านั้น ดังนั้น เพื่อให้เกิดการรับรู้รายได้ในระหว่างการก่อสร้างโครงการมหานครและโครงการมหาสมุทร บริษัทฯ ได้เตรียมแผนงานเพื่อที่จะพัฒนาโครงการใหม่ เพื่อการรับรู้รายได้ต่อเนื่อง โดยโครงการใหม่จะเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในทำเลใจกลางเมือง บริเวณ ซอยหลังสวน คาดว่าจะเปิดตัวโครงการพร้อมเปิดขายในไตรมาสที่ 1/2558 พร้อมกันนี้ บริษัทฯ ได้เตรียมแผนงานเพื่อเปิดขายโครงการมหาสมุทรในช่วงครึ่งแรกของปี 2558 ซึ่งบริษัทฯ คาดว่าจะสามารถรับรู้รายได้จากการโอนวิลล่าโครงการมหาสมุทร ในช่วงปลายปี 2558 และจากการโอนห้องชุดโครงการใหม่ย่านซอยหลังสวนในปี 2561 ทั้งนี้ หากบริษัทฯ มีผลกำไรและไม่มีการจำกัดเรื่องการจ่ายเงินปันผลกับสถาบันการเงินใดๆ ที่อาจมีอันเนื่องมาจากการกู้ยืมเงินมาเพื่อพัฒนาโครงการแล้ว ก็จะสามารถจ่ายเงินปันผลได้ตามนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ

การควบคุมภายในและ การบริหารจัดการความเสี่ยง

ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการตรวจสอบ

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 9/2557 เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2557 โดยมีคณะกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุมด้วย คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบต่างได้ทำการประเมินระบบการควบคุมภายในโดยอ้างอิง “แบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน” ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในด้านต่างๆ 5 ส่วน ได้แก่ การควบคุมภายในองค์กร (Control Environment) การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment) การควบคุมการปฏิบัติงาน (Control Activities) ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล (Information & Communication) และระบบการติดตาม (Monitoring Activities)

คณะกรรมการบริษัท มีความเห็นว่า บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสมกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัท ได้ส่งเสริมและสนับสนุนให้ฝ่ายบริหารดำเนินการพัฒนาคุณภาพของระบบการควบคุมภายในอย่างต่อเนื่องเพื่อเสริมสร้างการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Governance) โดยสรุปสาระสำคัญได้ ดังนี้

1. การควบคุมภายในองค์กร (Control Environment)

บริษัทฯ มีการจัดโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสมและสอดคล้องกับลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ มีการกำหนดเป้าหมายและแนวทางในการปฏิบัติงานที่ชัดเจนและวัดผลได้ อีกทั้งมีนโยบายและระเบียบวิธีปฏิบัติงานรวมถึงข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับจริยธรรมทางธุรกิจที่เป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อป้องกันมิให้ฝ่ายบริหารและพนักงานของบริษัทฯ ปฏิบัติตนในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ทางธุรกิจของบริษัทฯ ได้

2. การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment)

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

3. การควบคุมการปฏิบัติงาน (Control Activities)

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

4. ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล (Information & Communication)

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

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มีระบบการจัดเก็บเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีอย่างครบถ้วนและเป็นหมวดหมู่เพื่อให้ผู้ตรวจสอบบัญชีตรวจสอบได้ตลอดเวลา และจัดทำรายงานทางการเงินให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา ตามผลประโยชน์ตรงกับความความเป็นจริง

5. ระบบการติดตาม (Monitoring Activities)

บริษัทฯ มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทปี 2557 จำนวน 9 ครั้ง และมีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ จำนวน 6 ครั้ง เพื่อพิจารณาและติดตามผลการดำเนินงานของฝ่ายบริหารว่าเป็นไปตามเป้าหมายหรือไม่ อีกทั้งคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและอนุมัติแผนการตรวจสอบภายในประจำปี และได้ทบทวนประเด็นต่างๆ ร่วมกับฝ่ายตรวจสอบภายในอย่างสม่ำเสมอ โดยได้กำหนดให้มีการรายงานผลการตรวจสอบโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อให้ผู้ตรวจสอบสามารถปฏิบัติงานได้อย่างอิสระ ในกรณีที่ตรวจพบข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ บริษัทฯ จะรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อพิจารณาสั่งแก้ไขอย่างรวดเร็ว และบริษัทฯ มีการรายงานความคืบหน้าในการแก้ไขข้อบกพร่องนั้นต่อคณะกรรมการ

และบริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายให้ฝ่ายบริหารต้องรายงานต่อคณะกรรมการบริษัททันทีในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ทุจริต มีการปฏิบัติที่ฝ่าฝืนกฎหมาย และมีการกระทำที่ผิดปกติดังอื่นซึ่งอาจกระทบต่อชื่อเสียงและฐานะการเงินของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

หัวหน้างานตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท

หัวหน้างานตรวจสอบภายใน

นางสาวมนต์กานต์ เขียรณตินันท์

ผู้อำนวยการฝ่ายตรวจสอบภายใน

หัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท

นายศรีรัฐ ปวรเดชาพงษ์

ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายกฎหมายและกำกับดูแลกิจการ

ข้อมูล

หลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น

1. หลักทรัพย์ของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 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 4 ธันวาคม 2557 มีดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
<u>กลุ่มครอบครัวเดชะไกรศรี</u>		
1. นายสรพจน์ เดชะไกรศรี	1,105,312,550	53.81
2. นายสุเมธ เดชะไกรศรี	102,000,000	4.97
3. นายโชติพล เดชะไกรศรี	24,000,100	1.17
4. นายจุมพล เดชะไกรศรี	10,000,000	0.49
รวมจำนวนหุ้นกลุ่มครอบครัวเดชะไกรศรี	1,241,312,650	60.43
5. นายเศกสรร เศรษฐสกุล	59,300,000	2.89
6. THE HONGKONG AND SHANGHAI BANKING CORPORATION LIMITED, FUND SERVICES DEPARTMENT	53,485,000	2.60
7. นายณฤทธิ์ เจียอาภา	39,685,600	1.93
8. ROSALIND DEVELOPMENT LTD.	38,000,000	1.85
9. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	37,836,600	1.84
10. นายปฐมภพ ชื่นพาณิชย์กิจ	26,500,000	1.29
11. นายวุฒิศักดิ์ ลิ้มพานิช	25,671,800	1.25
12. นายธนวรรณ ไกรพิสิทธิ์กุล	19,318,000	0.94
13. HSBC BANK PLC-CLIENTS GENERAL A/C	16,250,000	0.79
14. อื่น ๆ	556,206,020	27.08
รวม	2,054,265,670	100.00

3. นโยบายการจ่ายเงินปันผล

คณะกรรมการบริษัท ได้กำหนดนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ และ บริษัทย่อย ดังนี้

1) นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ

บริษัทฯ กำหนดอัตราการจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคลและทุนสำรองตามกฎหมายทั้งหมดแล้ว โดยที่การจ่ายเงินปันผลนั้นไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานปกติของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้การจ่ายเงินปันผลอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ขึ้นอยู่กับศักยภาพการเติบโตของผลการดำเนินงาน แผนการลงทุน สภาพคล่อง การขยายงาน ข้อกำหนดตามสัญญาเงินกู้หรือหุ้นกู้ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย รวมถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในอนาคตเพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นในอนาคต

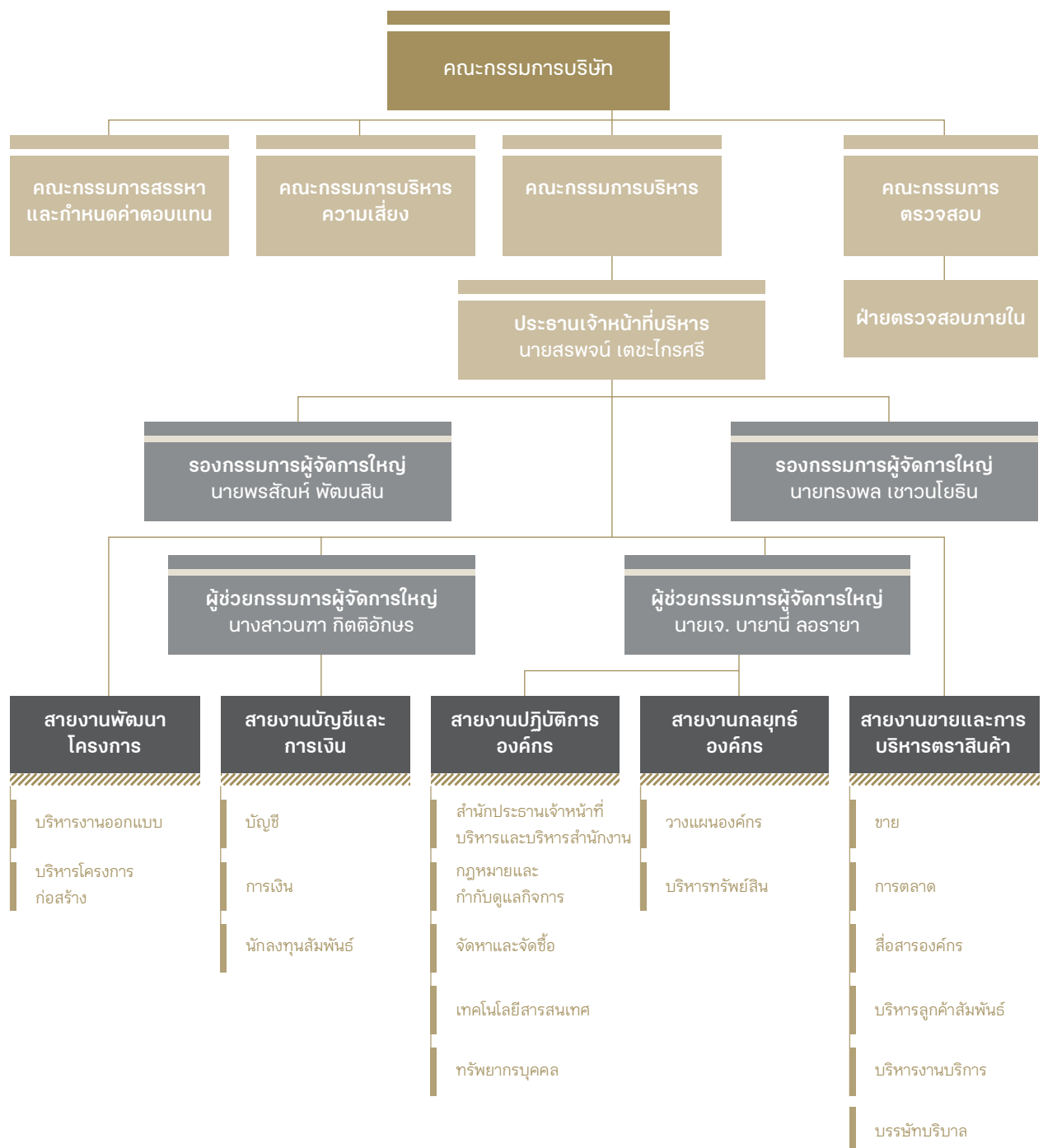
2) นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย

สำหรับบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคลและทุนสำรองตามกฎหมายทั้งหมดแล้ว โดยที่การจ่ายเงินปันผลนั้นไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานปกติของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้การจ่ายเงินปันผลอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ขึ้นอยู่กับศักยภาพ การเติบโตของผลการดำเนินงาน แผนการลงทุน สภาพคล่อง การขยายงาน ข้อกำหนดตามสัญญาเงินกู้หรือหุ้นกู้ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย รวมถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในอนาคตเพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นในอนาคต

ทั้งนี้ เพชวัน เพชทุ เพชตรี และพีอาร์อี จะไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้จนกว่าจะได้ชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมผู้ถือหุ้น และดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมดังกล่าวทั้งจำนวนแล้ว

โครงสร้าง การจัดการ

โครงสร้างองค์กร



1 คณะกรรมการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการทั้งหมด 9 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนครั้ง การประชุม	การเข้าร่วม การประชุม
1. นายไกรทิพย์ ไกรฤกษ์	ประธานกรรมการ	9	9
2. นายโชติพล เตชะไกรศรี	รองประธานกรรมการ	9	9
3. นายสรพจน์ เตชะไกรศรี	กรรมการ	9	9
4. นายจุมพล เตชะไกรศรี	กรรมการ	9	9
5. นายธีระ วายกรณ์วิจิตร	กรรมการ	9	8
6. นายพรสิทธิ์ พัฒนสิน	กรรมการ	9	9
7. นางลัดดา ศิริวัฒนาโกศล	กรรมการ ประธานกรรมการตรวจสอบและ กรรมการอิสระ	9	9
8. นายประเสริฐ ภัทรดิลก	กรรมการ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ	9	9
9. นางสาวเบญจพร ไพสุวรรณ	กรรมการ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ	9	9

หมายเหตุ กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ปฏิบัติหน้าที่เพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นโดยมีโครงสร้างการบริหารที่ชัดเจน ถ่วงดุลและสามารถตรวจสอบ ได้โดย

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

โดยมี นายศรีรัฐ ปวรเดชาพงษ์ เป็นเลขานุการคณะกรรมการบริษัท

2. ผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 คณะผู้บริหารของบริษัทฯ มีจำนวนทั้งหมด 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายสรพจน์ เตชะไกรศรี	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. นายพรสิทธิ์ พัฒนสิน	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ / กรรมการ
3. นายทรงพล เชาวนโยธิน	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ / ประธานเจ้าหน้าที่สายงานลูกค้าสัมพันธ์
4. นางสาวนททา กิตติอักษร	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ / ประธานเจ้าหน้าที่สายการเงิน
5. นายเจ บายานี่ ลอรายา	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ / ประธานเจ้าหน้าที่สายปฏิบัติการ

หมายเหตุ: ผู้บริหารของบริษัทฯ ตามนิยามในประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

3 เลขานุการบริษัท

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

1. จัดทำและเก็บรักษาเอกสาร ดังต่อไปนี้
 - (ก) ทะเบียนกรรมการ
 - (ข) หนังสือนัดประชุมกรรมการ รายงานการประชุมคณะกรรมการและรายงานประจำปีของบริษัท
 - (ค) หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
2. เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการและผู้บริหาร
3. จัดส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสีย ซึ่งจัดทำโดยกรรมการให้ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบทราบภายใน 7 วันทำการ นับแต่วันที่บริษัท ได้รับรายงานนั้น
4. ดำเนินการอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

ทั้งนี้ ได้แนบข้อมูลของเลขานุการบริษัทตามเอกสารแนบ 1

4 คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ทั้งนี้ รูปแบบและหลักเกณฑ์ในการพิจารณาจ่ายค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหาร บริษัทฯ จะคำนึงถึงความเหมาะสม เป็นธรรม ชัดเจน โปร่งใส และเพียงพอ โดยพิจารณาเปรียบเทียบในระดับอุตสาหกรรมเดียวกันเพื่อนำเสนอหลักเกณฑ์ในการประเมินแก่คณะกรรมการบริษัท พิจารณาให้ความเห็นชอบ ทั้งนี้ สำหรับคำตอบแทนกรรมการและกรรมการตรวจสอบจะถูกกำหนดและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้น หนึ่ง เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมและจูงใจ ตลอดจนเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ คำตอบแทนของผู้บริหารจะถูกกำหนดโดยขึ้นกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารแต่ละท่าน

4.1 คำตอบแทนกรรมการ

ตารางแสดงคำตอบแทนกรรมการของบริษัท ในปี 2557

กรรมการบริษัท	ปี 2557				
	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม				ค่าตอบแทนและ เบี้ยประชุม (บาท)
	คณะกรรมการ บริษัท	คณะกรรมการ ตรวจสอบ	คณะกรรมการ สรรหาและกำหนด ค่าตอบแทน	คณะกรรมการ บริหารความเสี่ยง	
1. นายไกรทิพย์ ไกรฤกษ์	9/9	-	-	-	348,000
2. นายโชติพล เตชะไกรศรี	9/9	-	3/3	1/1	302,000
3. นายสรพจน์ เตชะไกรศรี	9/9	-	3/3	1/1	302,000
4. นายจุมพล เตชะไกรศรี	9/9	-	-	-	270,000
5. นายธีระ วายากรณวิจิตร	8/9	-	-	-	260,000
6. นายพรสิทธิ์ พัฒนสิน	9/9	-	-	-	270,000
7. นางลัดดา ศิริวัฒนาโกศล	9/9	6/6	3/3	1/1	350,000
8. นายประเสริฐ ภัทรดิลก	9/9	6/6	3/3	1/1	350,000
9. นางสาวเบญจพร ไพธูวรรณ	9/9	6/6	3/3	1/1	350,000

4.2 ค่าตอบแทนผู้บริหาร

ในปี 2557 บริษัทฯ มีการจ่ายค่าตอบแทนเป็นเงินเดือน โบนัส และค่าตอบแทนอื่นๆ ให้แก่ผู้บริหารบริษัทฯ จำนวน 44.3 ล้านบาท

ตารางแสดงค่าตอบแทนผู้บริหารของบริษัทฯ ในปี 2557

หน่วย : ล้านบาท

ค่าตอบแทนผู้บริหาร	ปี 2557
จำนวนผู้บริหาร (ราย)	5
เงินเดือน	23.2
โบนัส	6.5
กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	0.4
รวม	35.1

หมายเหตุ : ผู้บริหารของบริษัทฯ ตามนิยามในประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ทั้งนี้ ผู้บริหารได้รับสวัสดิการพิเศษ ได้แก่ รถประจำตำแหน่ง ค่าน้ำมันรถประจำตำแหน่ง และค่าโทรศัพท์มือถือ

5 บุคลากร

บริษัทฯ ถือว่าพนักงานของบริษัทฯ เป็นทรัพยากรที่มีค่าอย่างยิ่ง บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญต่อการบริหารและการพัฒนาบุคลากร เพื่อให้คงไว้ซึ่งบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถและประสิทธิภาพ อันจะเป็นพื้นฐานของศักยภาพการแข่งขันของบริษัทฯ

5.1 จำนวนบุคลากรทั้งหมด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีจำนวนพนักงานทั้งสิ้นจำนวน 106 คน

ตารางแสดงรายละเอียดจำนวนพนักงานในแต่ละสายงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

หน่วย : คน

สายงาน	31 ธ.ค. 2557
ผู้บริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อย	6
บัญชีและการเงิน	13
ประชาสัมพันธ์ - การตลาด	10
งานขาย	12
กฎหมาย	5
ออกแบบ - ก่อสร้าง	25
บริหารจัดการเทคนิค	2
ธุรการ	10
จัดซื้อ	4
ตรวจสอบภายใน	1
ทรัพยากรบุคคล	1
สำนักงานประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	4
บริหารจัดการทรัพย์สิน	3
บริหารจัดการธุรกิจบริการ	7
บรรษัทภิบาล	1
กำกับดูแลกิจการ	1
นักลงทุนสัมพันธ์	1
รวม	106

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 ทั้งนี้ เพื่อเป็นการแบ่งเบาภาระค่าใช้จ่ายของพนักงานและหวังให้พนักงานมีมาตรฐานการดำรงชีวิตที่ดีขึ้น โดยสามารถสรุปผลตอบแทนบุคลากรในปี 2557 ได้ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ลักษณะผลตอบแทน	ปี 2557
เงินเดือน โบนัส และอื่น ๆ	130.4
สวัสดิการอื่นๆ	1.2
เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	1.7
รวม	133.3

5.5 ข้อพิพาทด้านแรงงาน

- ไม่มี -

5.6 นโยบายในการพัฒนาบุคลากร

บริษัท ให้ความสำคัญอย่างมากกับการพัฒนาทรัพยากรมนุษย์ เนื่องจากบริษัท เชื่อว่าการที่บริษัท จะสามารถเติบโตได้อย่างยั่งยืนนั้น จะต้องมีการที่มีทีมงานที่มีความรู้ ความสามารถ มีประสบการณ์ที่ช่วยสนับสนุนกิจการของบริษัท รวมถึงมีคุณลักษณะกล้าตัดสินใจ หล่อหลอมจนเป็นวัฒนธรรมองค์กรของบริษัท การพัฒนาทรัพยากรมนุษย์ของบริษัท เริ่มตั้งแต่กระบวนการสรรหาและคัดเลือกบุคลากรที่จะต้องประกอบด้วย ความรู้ (Knowledge) ทักษะ (Skill) และคุณลักษณะ (Attribute) ที่สอดคล้องกับวัฒนธรรมของบริษัท

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

- สรรหาบุคลากรที่มีความรู้ ความสามารถ มีความรับผิดชอบ และมีคุณธรรมเข้าร่วมงานกับบริษัท
- พัฒนาพนักงานให้มีความรู้ ความสามารถ ความชำนาญ ทักษะการปฏิบัติงาน และการจัดการ เพื่อให้เกิดความมั่นคง และความเจริญก้าวหน้าของพนักงานตามความเหมาะสม
- บริษัท จะส่งเสริมและสนับสนุนให้พนักงานมีความมั่นคง และเจริญก้าวหน้าในสายงานอาชีพโดยการ เลื่อนขั้น เลื่อนตำแหน่งงาน บริษัท จะพิจารณา สรรหาบุคลากรจากภายในเข้าปฏิบัติงานแทนในตำแหน่งที่ว่างลง
- พิจารณาปรับปรุงและตอบแทนผลประโยชน์ในด้านต่าง ๆ ให้กับพนักงานตามความเหมาะสมกับตำแหน่งงานประสบการณ์ คุณสมบัติ โดยพิจารณาให้สอดคล้องกับผลการดำเนินงานของธุรกิจของบริษัท สภาวะแวดล้อมทางเศรษฐกิจ และสังคม
- พัฒนาจิตสำนึก เคารพต่อกฎระเบียบข้อบังคับของบริษัท กติกาทางสังคมของพนักงาน
- บริษัท จะส่งเสริมและรักษาพนักงานที่ดีให้ปฏิบัติงานและเจริญเติบโตไปพร้อมกับบริษัท ให้นานที่สุด

บริษัท ถือเป็นหน้าที่ของผู้บังคับบัญชาตามสายงานของทุกคนที่จะต้องสร้างความเข้าใจในระบบการบริหารทรัพยากรมนุษย์ตลอดจนร่วมดำเนินการต่างๆ กับบริษัท ให้เป็นไปตามนโยบาย และสามารถชี้แจงผู้บังคับบัญชาได้อย่างถูกต้อง

เอกสารแบบ 1 : รายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท

ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วน การถือหุ้น (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ทาง ครอบครัวระหว่าง ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง			
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท	ประเภทธุรกิจ
นายไกรทิพย์ ไกรฤกษ์	ประธานกรรมการ	61	- ปริญญาโท สาขา เศรษฐศาสตร์ Northeastern University ประเทศสหรัฐอเมริกา - ปริญญาตรี สาขา เศรษฐศาสตร์ Tufts University ประเทศสหรัฐอเมริกา	-	-	2556 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ¹	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2552 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัทหลักทรัพย์ เคที ซีมิโก้ จำกัด	หลักทรัพย์
						2552 – ปัจจุบัน	กรรมการ / กรรมการตรวจสอบ	บริษัท สมิติเวช จำกัด (มหาชน)	การแพทย์
						2552 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท กรุงเทพธนาคม จำกัด	สาธารณูปโภค
						2551 – ปัจจุบัน	กรรมการ / กรรมการตรวจสอบ	บริษัท วนชัย กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	วัสดุก่อสร้าง
						2551 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท แอดวานซ์เอ็นเนอร์ยีพลัส จำกัด	ที่ปรึกษาด้านพลังงาน และสิ่งแวดล้อม
						2547 – ปัจจุบัน	กรรมการ	มูลนิธิกองทุนพัฒนาระบบ ตลาดทุน	
						2547 – 2551	ประธานเจ้าหน้าที่ บริหารด้านปฏิบัติการ	ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)	ธนาคาร
						2547 – 2551	ประธานกรรมการ	บริษัท บริหารสินทรัพย์พญาไท จำกัด	บริหารสินทรัพย์
						2544 – 2551	ประธานกรรมการ	บริษัท ไอเอฟซีที แอดไวเซอร์ จำกัด	ที่ปรึกษาทางการเงิน

รายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท (ต่อ)

ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง			
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท	ประเภทธุรกิจ
นายโชติพล เตชะไกรศรี	รองประธาน กรรมการ / กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	38	ปริญญาโท ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ปริญญาตรี การเงินและธุรกิจระหว่างประเทศ Seattle University, USA. หลักสูตร DAP รุ่นที่ 90/2554	1.17	พี่ชายของ นายสรพจน์ เตชะไกรศรี และ นายจุมพล เตชะไกรศรี ลูกพี่ลูกน้องกับ นายทรงพล เชาวนโยธิน	2546 - ปัจจุบัน	กรรมการ / รองประธาน กรรมการ	บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ¹	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2551 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เพช เรย์เลสเตท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2551 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เพช โปรเจ็ค ภูเก็ต	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2551 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2551 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดีน แอนด์ เดลต้า (ประเทศไทย) จำกัด	อาหารและเครื่องดื่ม
						2551 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท โพรทัก 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 / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2550 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ชินคาร่า พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2547 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มแอฟที ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2544 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท จัดสรรปันส่วน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

รายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท (ต่อ)

ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณสมบัติทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง			
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท	ประเภทธุรกิจ
นายสรพจน์ เตชะไกรศรี	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	37	ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - หลักสูตร DAP รุ่นที่ 91/2554	53.81	น้องชายของ นายโชติพล เตชะไกรศรีและเป็นพี่ชายนายจุมพล เตชะไกรศรี ลูกพี่ลูกน้องกับ นายทรงพล เขาวนโยธิน	2546 - ปัจจุบัน	กรรมการ / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ¹	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2551 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เพช เรียวเอสเตท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2551 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เพช โปรเจ็ค ทู จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2551 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2551 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดิน แอนด์ เดลต้า (ประเทศไทย) จำกัด	อาหารและเครื่องดื่ม
						2551 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ไพร์กิ้น พอยท์ส จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2550 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ²	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2550 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท วาย แอล พี จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2550 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2550 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ชินคาร่า พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2548 - ปัจจุบัน	กรรมการ / ผู้อำนวยการบริหาร	บริษัท เพียร์สพับลิชิ่ง จำกัด	สิ่งพิมพ์
						2547 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเอฟที ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2546 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท มิตรภาพบางพลีนส์ จำกัด	โลจิสติกส์						
2544 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท จัดสรรปันส่วน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์						

รายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท (ต่อ)

ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วน การถือหุ้น (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ทาง ครอบครัวระหว่าง ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง			
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท	ประเภทธุรกิจ
นายจุฬพล เตชะไกรศรี	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	35	ปริญญาตรี การเงิน การธนาคาร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - หลักสูตร DCP รุ่น 102/2551	0.49	น้องชายของ นายโชติพล เตชะไกรศรี และ นายสรพจน์ เตชะไกรศรี ลูกพี่ลูกน้องกับ นายทรงพล เขาวนโยธิน	2554 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เพช ดีเวลล็อปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ¹	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2554 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เพช เรียลเอสเตท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2554 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เพช โปรเจ็ค ภูเก็ต	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 ซินคาร์่า พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2547 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเอฟที ดีเวลล็อปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2547 – ปัจจุบัน	กรรมการ / กรรมการบริหาร	บริษัท ที.กรุ๊ปไทยอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)	ชิ้นส่วนยานยนต์
						2545 – ปัจจุบัน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	บริษัท ที.กรุ๊ปไทยอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)	ชิ้นส่วนยานยนต์
						2544 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท จัดสรรปันส่วน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
นางลัดดา ศิริวัฒนาโกศล	กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ	58	ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ปริญญาตรีการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - หลักสูตร DCP รุ่น 99/2551	-	-	2554 – ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท เพช ดีเวลล็อปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ¹	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2553 – ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ	ธนาคารไอซีบีซี จำกัด (มหาชน)	สถาบันการเงิน
						2550 – 2552	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ	ธนาคารสินเอเซีย จำกัด	สถาบันการเงิน
						2549	เจ้าหน้าที่บริหารสายงานวางแผน	ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)	สถาบันการเงิน

รายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท (ต่อ)

ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง			
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท	ประเภทธุรกิจ
นายประเสริฐ ภัทรดีลก	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	58	ปริญญาโท บริหารธุรกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัย สงขลานครินทร์ - หลักสูตร DCP รุ่น 20/2545	-	-	2554 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ	บริษัท เพช ดีเวลล็อปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ¹	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2552 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท พลัส แอดไวเซอร์ จำกัด	ที่ปรึกษาทางการเงิน
						2550 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท แอดวานซ์ เอ็นเนอร์ยี่ พลัส จำกัด	ที่ปรึกษาด้านพลังงานและสิ่งแวดล้อม
						2549 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท แฟนซีวูด อินดัสทรีส์ จำกัด (มหาชน)	ผลิตและจำหน่ายเฟอร์นิเจอร์ไม้ยาง
						2547 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท บุติค นิวซิตี จำกัด (มหาชน)	จัดจำหน่ายเสื้อผ้าสำเร็จรูปสตรี
						2547 - ปัจจุบัน	รองประธานกรรมการ	ชมรมวณิชยกรรมกิจ	ชมรมด้านที่ปรึกษาทางการเงิน
						2547 - ปัจจุบัน	กรรมการ / กรรมการผู้อำนวยการ	บริษัท แอดไวเซอร์ พลัส จำกัด	ที่ปรึกษาทางการเงิน
						2547-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท คินเดรด จำกัด	ลงทุนในบริษัทอื่น
2537-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท โรบินสัน แฟชั่นเนอร์ จำกัด	ที่ปรึกษาในการจัดทำแผนฟื้นฟูกิจการ						
นางสาวเบญจพร ไพรสุวรรณา	กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ ผู้ทรงคุณวุฒิด้านบัญชีและการเงิน	50	ปริญญาโท การบัญชี การเงิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาตรีการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - หลักสูตร DAP รุ่น 90/2554	-	-	2554 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ	บริษัท เพช ดีเวลล็อปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ¹	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2544 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ไม่นัมลิงค์ จำกัด	ธุรกิจโฆษณา
						2543 - ปัจจุบัน	ผู้ช่วยผู้จัดการใหญ่ / ผู้จัดการสายบัญชีและการเงิน	ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	สถาบันการเงิน

รายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท (ต่อ)

ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วน การถือหุ้น (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ทาง ครอบครัวระหว่าง ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง			
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท	ประเภทธุรกิจ
นายธีระ วยการณวิจิตร	กรรมการ	37	- ปริญญาโท การเงิน มหาวิทยาลัย ธรรมศาสตร์ - ปริญญาตรี การเงิน มหาวิทยาลัย ธรรมศาสตร์ - หลักสูตร DAP รุ่น 91/2554	-	-	2554 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ¹	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2546 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท คันทันย์ อุตสาหกรรม จำกัด	ส่งออกผลิตเสื้อผ้า สำเร็จรูปส่งออก
						2545 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เพียรซ์ พบลิชซิ่ง จำกัด	สิ่งพิมพ์
						2544 – ปัจจุบัน	กรรมการ / กรรมการผู้จัดการ	บริษัทไดนาสตี แอพพารเอล จำกัด	ผลิตเสื้อผ้าสำเร็จรูป
นายพรสิทธิ์ พัฒนสิน	กรรมการ/ กรรมการบริหาร/ รองกรรมการ ผู้จัดการใหญ่	54	- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัย อัสสัมชัญ - หลักสูตร DAP รุ่น 91/2554 - หลักสูตร DCP 192/2557	-	-	2554 – ปัจจุบัน	กรรมการ / กรรมการบริหาร / รองกรรมการ ผู้จัดการใหญ่	บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ¹	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่บริการระบบ
						2548 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท คอมเพล็กซ์ ดาต้า ซิสเต็มส์ จำกัด	คอมพิวเตอร์
						2550-2554	กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่ ปฏิบัติการ	บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ²	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
นายทรงพล เขาวนโยธิน	รองกรรมการ ผู้จัดการใหญ่ / ประธานเจ้าหน้าที่ สายงานลูกค้า สัมพันธ์	40	- บุตรของป้าของ นายสรพจน์ เดชไกรศรี (เป็นลูกพี่ลูกน้อง กับนายสรพจน์ เดชไกรศรี)	-		2554 – ปัจจุบัน	รองกรรมการ ผู้จัดการใหญ่ / ประธานเจ้าหน้าที่ สายงานลูกค้า สัมพันธ์	บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ¹	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2551 – 2554	รองประธานเจ้า หน้าที่บริหาร	บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ²	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2546 – 2551	หัวหน้างานอาวุโส	บริษัท โตโยต้า มอเตอร์ ประเทศไทย จำกัด	ยานยนต์และชิ้นส่วน ยานยนต์

รายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท (ต่อ)

ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
นางสาวทาทา กิตติอักษร	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ / ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน	46	- ปริญญาโท เศรษฐศาสตร์, Cal Poly Pomona, สหรัฐอเมริกา	-	-	2556-ปัจจุบัน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ / ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน	บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ¹
			- ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์, University of California, Los Angeles (UCLA), สหรัฐอเมริกา			2554-2556	กรรมการ / กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน	บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ¹
			- หลักสูตร DAP รุ่นที่ 49/2548			2551-2554	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน ²	บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ²
						2545-2550	ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายบัญชีและการเงิน	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
								พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
นาย เจ. บายนี่ ลอธยา	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ / ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ	50	ปริญญาตรี การบัญชี และการเงิน มหาวิทยาลัยแห่งรัฐซานฟรานซิสโก	-	-	2557 - ปัจจุบัน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ / ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ	บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
						2554 - 2557	กรรมการบริษัท / ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน	บริษัท บุทิก แอสเอ็กซ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด
						2548 - 2554	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท เบเคอร์ กิลส์ แทคซ์ และ คอนซัลติ้ง เซอร์วิส (ประเทศไทย) จำกัด
								บริษัท เบเคอร์ กิลส์ ริสค์ แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส (ประเทศไทย) จำกัด
								บริการให้คำปรึกษาทางภาษี การบัญชี และการบริหาร

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

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

เอกสารแบบ 2: ข้อมูลการดำรงตำแหน่งของผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ในบริษัทย่อย กิจการที่ควบคู่ร่วมกัน และบริษัทที่เกี่ยวข้อง (ณ 31 ธันวาคม 2557)

กรรมการและผู้บริหาร	1	บริษัทย่อย/กิจการที่ควบคู่ร่วมกัน					บริษัทที่เกี่ยวข้อง														
		2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
1. นายเกริกทิพย์ ไกรฤกษ์	/																				
2. นายไชติพล เตชะไกรศรี	//, ///, Y	///, XX	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///									
3. นายสรพจน์ เตชะไกรศรี	//, ///, X, Y	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///, YY	///							
4. นายจุมพล เตชะไกรศรี	//, ///, Y	///	///	///	///	///	///	///	///						///, YY	///					
5. นางลัดดา ศิริวัฒนโกศล	//, ///																///				
6. นายประเสริฐ ภัทรดิลก	//, ///																	///	///	///	///
7. นางสาวเบญจพร ไพรสวรรณา	//, ///																				
8. นายธีระ วายกรณ์วิจิตร	//, Y												//								
9. นายทรงพล เขาวานย์อิน	YY																				
10. นายพรลัณห์ พัฒนสิน	//, Y, YY																				
11. นางสาวนทาท กิตติอักษร	YY																				
12. นาย เจ. บายานี่ ลอรายา	YY																				

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

- 1) บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

2) บริษัท วาย แอล พี จำกัด

3) บริษัท เพช เรียวเอสเตท จำกัด

4) บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด

5) บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด

6) บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด

7) บริษัท ชินคาร่า พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

8) บริษัท จัดสรรปันส่วน จำกัด
- 9) บริษัท เอ็มเอฟที ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

10) บริษัท ดิน แอนด์ เดลต้า (ประเทศไทย) จำกัด

11) บริษัท ไพร์กิ้น พอยท์ส จำกัด

12) บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

13) บริษัท เพียร์ซ พับลิซซิง จำกัด

14) บริษัท มิตรภาพบางพลีสัน่ง จำกัด

15) บริษัท ที. กรุงไทยอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)

16) บริษัท สีน เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด
- 17) ธนาคารโอซีบีซี (ไทย) จำกัด (มหาชน)

18) บริษัท คินเดรด จำกัด

19) บริษัท บุคคินวิทตี้ จำกัด (มหาชน)

20) บริษัท พลัส แอดไวเซอร์ จำกัด

21) บริษัท แพนซีวีดิโออินเตอร์ส จำกัด (มหาชน)

รายงานประจำปี 2557
78

รายงานประจำปี 2557
78

รายงานประจำปี 2557
78

- รายงานประจำปี 2557
78

การกำกับ ดูแลกิจการ

บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดีว่าเป็นสิ่งสำคัญที่จะช่วยส่งเสริมการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้มีประสิทธิภาพและมีการเจริญเติบโตอย่างยั่งยืน ซึ่งจะนำไปสู่ประโยชน์สูงสุดต่อผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย ตั้งแต่พนักงาน ผู้ลงทุน ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ ดังนั้นคณะกรรมการบริษัท จึงได้เห็นควรให้มีการจัดทำนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีขึ้น โดยครอบคลุมเนื้อหาหลักการสำคัญตั้งแต่โครงสร้าง บทบาท หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ จนถึงหลักการในการบริหารงานของผู้บริหารอย่างโปร่งใส ชัดเจน และสามารถตรวจสอบได้เพื่อเป็นแนวทางในการบริหารองค์กรทำให้เกิดความเชื่อมั่นว่าการดำเนินงานใดๆ ของบริษัทฯ เป็นไปด้วยความเป็นธรรม และคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

ทั้งนี้ คณะกรรมการและคณะผู้บริหารของบริษัทฯ จะยึดมั่นในหลักการดำเนินธุรกิจด้วยความมุ่งมั่นและซื่อสัตย์สุจริต โดยมีการกำหนดวิสัยทัศน์ นโยบาย และแนวปฏิบัติที่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานยึดถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามความรับผิดชอบเพื่อให้มีการผลักดันให้เกิดวัฒนธรรมในการกำกับดูแลขึ้นอย่างต่อเนื่องและเป็นรากฐานการเติบโตที่ยั่งยืน สร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกท่าน เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของคณะกรรมการบริษัท ที่ได้วางโครงสร้างองค์กรให้มีความโปร่งใส สามารถตรวจสอบการปฏิบัติงานได้อย่างชัดเจน ซึ่งครอบคลุมหลักเกณฑ์การกำกับดูแลกิจการที่ดี ภายใต้ระเบียบปฏิบัติของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

1 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัท ได้ให้ความสำคัญต่อการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยได้ตระหนักถึงบทบาท และหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการและคณะผู้บริหารในการสร้างเสริมให้เกิดการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของกิจการและสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน และผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่ายด้วยการบริหารงานอย่างมีประสิทธิภาพและโปร่งใส จึงได้มีการกำหนดนโยบายสนับสนุนการกำกับดูแลกิจการ โดยครอบคลุมหลักการสำคัญตามหลักการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance) ใน 5 หมวด ดังนี้

หมวดที่ 1 สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้ถือหุ้นในการตัดสินใจเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของบริษัทฯ และการได้รับข้อมูลของบริษัทฯ อย่างถูกต้อง ครบถ้วน เพียงพอ ทันเวลาและเท่าเทียมกันเพื่อประกอบการตัดสินใจในทุกๆ เรื่อง ดังนั้นคณะกรรมการบริษัท จึงมีนโยบายดังนี้

- 1) ให้บริษัทฯ จัดส่งหนังสือนัดประชุมพร้อมทั้งข้อมูลประกอบการประชุมตามวาระต่างๆ ให้เพียงพอ โดยระบุวัตถุประสงค์และเหตุผล ตลอดจนความเห็นของคณะกรรมการในทุกวาระ เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ศึกษาข้อมูลอย่างครบถ้วนล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่า 14 วัน ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองได้ บริษัทฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้กรรมการอิสระหรือบุคคลใดๆ เข้าร่วมประชุมแทนตนได้ โดยใช้หนังสือมอบฉันทะที่บริษัทฯ ได้จัดส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม
- 2) มีนโยบายในการอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้น โดยในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะใช้และจัดเตรียมสถานที่ที่เดินทางสะดวก โดยจะแนบแผนที่จัดประชุมผู้ถือหุ้นไว้ในหนังสือเชิญประชุมรวมถึงเลือกวันเวลาที่เหมาะสมและจัดสรรเวลาในการประชุมอย่างเพียงพอ
- 3) ก่อนเริ่มการประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทฯ จะแถลงให้ผู้ถือหุ้นทราบถึงวิธีการใช้สิทธิลงคะแนนและสิทธิในการแสดงความคิดเห็นรวมทั้งการตั้งคำถามใดๆ ต่อที่ประชุมตามระเบียบวาระการประชุม ทั้งนี้ ในระหว่างการประชุมจะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิอย่างเท่าเทียมกันในการแสดงความคิดเห็น และตั้งคำถามในที่ประชุมอย่างเต็มที่ โดยประธานกรรมการจะจัดสรรเวลาให้เหมาะสมและกรรมการและผู้บริหารที่เกี่ยวข้องจะเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อตอบคำถามในที่ประชุมด้วย
- 4) ให้เพิ่มช่องทางในการรับทราบข่าวสารของผู้ถือหุ้นผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ โดยนำข่าวสารต่างๆ และรายละเอียดไว้ที่เว็บไซต์ของบริษัทฯ โดยเฉพาะในกรณีหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นให้เผยแพร่ก่อนวันประชุมล่วงหน้าเพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถทวนไหลด์ข้อมูลระเบียบวาระการประชุมได้อย่างสะดวกและครบถ้วนและมีเวลาในการศึกษาข้อมูลประกอบการประชุมล่วงหน้าอย่างเพียงพอก่อนได้รับข้อมูลในรูปแบบเอกสารจริงจากบริษัทฯ

- 5) การจัดบันทึกการรายงานการประชุมให้บันทึกให้ครบถ้วน ถูกต้อง รวดเร็ว โปร่งใส และบันทึกประเด็นชักถามและข้อคิดเห็นที่สำคัญไว้ในรายงานการประชุมเพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบได้ นอกจากนี้ให้บริษัท นำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นเผยแพร่ในเว็บไซต์ของบริษัท เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้พิจารณา รวมถึงส่งรายการประชุมดังกล่าวไปยังตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ภายใน 14 วัน นับแต่วันที่มีการประชุมผู้ถือหุ้นนั้น
- 6) เพิ่มความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นในการได้รับเงินปันผลโดยการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคาร (ถ้ามีการจ่ายเงินปันผล) เพื่ออำนวยความสะดวกให้ผู้ถือหุ้นได้รับเงินปันผลตรงเวลา ป้องกันปัญหาเรื่องเช็คขาด สูญหายหรือส่งถึงผู้ถือหุ้นล่าช้า

หมวดที่ 2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัท ได้กำหนดให้มีการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน ดังนั้นคณะกรรมการบริษัท จึงมีนโยบาย ดังนี้

- 1) มีนโยบายอำนวยความสะดวกให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยสามารถเสนอข้อกรรมการ หรือเสนอวาระการประชุมเพิ่มเติมได้ก่อนการประชุมผู้ถือหุ้น
- 2) มีการกำหนดหลักเกณฑ์ที่ชัดเจนเป็นการล่วงหน้าเพื่อพิจารณาว่าจะเพิ่มวาระที่ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยเสนอหรือไม่ อย่างไร รวมถึงมีการกำหนดวิธีการให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยเสนอข้อบุคคลเพื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ
- 3) ในการประชุมผู้ถือหุ้นจะพิจารณาและลงคะแนนเสียงตามวาระที่กำหนดโดยไม่เปลี่ยนแปลงข้อมูลสำคัญ หรือเพิ่มวาระการประชุมที่ไม่ได้แจ้งล่วงหน้าโดยไม่จำเป็น โดยเฉพาะในวาระสำคัญที่ผู้ถือหุ้นต้องใช้เวลาในการศึกษาข้อมูลก่อนตัดสินใจ
- 4) ให้เพิ่มการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้นที่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเอง โดยให้ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้บุคคลใดบุคคลหนึ่ง หรือให้มีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 คน เข้าร่วมประชุมและลงมติแทนได้ และแจ้งรายชื่อกรรมการอิสระดังกล่าวไว้ในหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น
- 5) ให้ปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกันไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้ถือหุ้นส่วนน้อย ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้นชาวไทยหรือผู้ถือหุ้นต่างชาติ
- 6) สนับสนุนให้มีการใช้บัตรลงคะแนนเสียงในทุกวาระเพื่อความโปร่งใสและตรวจสอบได้ในกรณีที่มีข้อโต้แย้งในภายหลังและในการเลือกตั้งกรรมการจะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นใช้สิทธิในการแต่งตั้งกรรมการเป็นรายคน
- 7) มีการกำหนดแนวทางในการเก็บรักษาและป้องกันการรั่วไหลข้อมูลภายในเป็นลายลักษณ์อักษรและได้แจ้งแนวทางดังกล่าวให้ทุกคนในบริษัท ทราบปฏิบัติและได้กำหนดให้กรรมการทุกคนและผู้บริหารที่มีหน้าที่รายงานการถือครองหลักทรัพย์ตามกฎหมาย มีหน้าที่จัดส่งรายงานดังกล่าวให้แก่คณะกรรมการ

หมวดที่ 3 การคำนึงถึงบทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

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

1) การปฏิบัติและความรับผิดชอบที่มีต่อผู้ถือหุ้น

บริษัท ตระหนักดีว่า ผู้ถือหุ้นคือเจ้าของกิจการและบริษัท มีหน้าที่สร้างมูลค่าเพิ่มแก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาวจึงกำหนดให้พนักงานต้องปฏิบัติตามแนวทางต่อไปนี้

- ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ตลอดจนตัดสินใจดำเนินการใดๆ ด้วยความระมัดระวังรอบคอบและเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นทุกราย เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นโดยรวม
- กำกับดูแลการดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าบริษัท มีสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานที่ดีและมีการนำเสนอรายงานสถานภาพของบริษัท ผลประกอบการ ฐานะข้อมูลทางการเงิน การบัญชีและรายงานอื่นๆ โดยสม่ำเสมอและครบถ้วนตามความเป็นจริง
- รายงานให้ผู้ถือหุ้นทราบอย่างเท่าเทียมกันถึงแนวโน้มในอนาคตของบริษัท ทั้งในด้านบวกและด้านลบ ซึ่งตั้งอยู่บนพื้นฐานของความเป็นไปได้ มีข้อมูลสนับสนุนและมีเหตุมีผลอย่างเพียงพอ
- ไม่แสวงหาผลประโยชน์ให้ตนเองและผู้อื่นโดยใช้ข้อมูลใดๆ ของบริษัท ซึ่งยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณะหรือดำเนินการใดๆ ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับองค์กร
- บริษัท ต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน ในการประชุมผู้ถือหุ้น

2) การปฏิบัติและความรับผิดชอบที่มีต่อภาครัฐ

ในการดำเนินธุรกิจบริษัท ให้ความสำคัญในการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับทั้งในส่วนงานของภาครัฐ โดยเฉพาะในการทำธุรกรรม บริษัท หลักเลี่ยงการกระทำที่อาจจูงใจให้รัฐ หรือพนักงานของรัฐดำเนินการที่ไม่ถูกต้องเหมาะสม แต่จะเน้นสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างกัน ในขอบเขตที่เหมาะสมสามารถทำได้ 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 โดยยึดหลักปฏิบัติ ดังต่อไปนี้

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

4) การปฏิบัติและความรับผิดชอบที่มีต่อลูกค้า

บริษัท มุ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยประสงค์ที่จะให้มีการสร้างสรรค์ นำเสนอ และบริหารจัดการผลิตภัณฑ์และการบริการของบริษัท แก่ลูกค้าอย่างมีมาตรฐานและมีจริยธรรมภายใต้หลักการดำเนินงาน ดังนี้

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

5) การปฏิบัติและความรับผิดชอบที่มีต่อคู่ค้าและคู่สัญญา

บริษัท มีนโยบายปฏิบัติต่อคู่ค้าและคู่สัญญาซึ่งถือเป็นหุ้นส่วนและปัจจัยแห่งความสำเร็จทางธุรกิจที่สำคัญประการหนึ่งด้วยความเสมอภาค และคำนึงถึงผลประโยชน์ร่วมกัน โดยบริษัท มีแนวทางปฏิบัติ ดังต่อไปนี้

- บริษัทฯ ประสงค์ที่จะให้การจัดหาสินค้าและบริการเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพภายใต้หลักการดังต่อไปนี้
 - มีการแข่งขันบนข้อมูลที่เท่าเทียมกัน
 - มีหลักเกณฑ์ในการประเมินและคัดเลือกคู่ค้าและคู่สัญญา
 - จัดทำรูปแบบสัญญาที่เหมาะสมและเป็นธรรมแก่ทั้ง 2 ฝ่าย
 - จัดให้มีระบบการจัดการและติดตามเพื่อให้มั่นใจว่ามีการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาอย่างครบถ้วน และป้องกันการทุจริตประพฤติมิชอบในทุกขั้นตอนของกระบวนการจัดหา
 - จ่ายเงินให้คู่ค้าและคู่สัญญาตรงเวลา ตามเงื่อนไขการชำระเงินที่ตกลงกัน
- บริษัทฯ มุ่งหมายที่จะพัฒนาและรักษาสัมพันธภาพที่ยั่งยืนกับคู่ค้าและคู่สัญญาที่มีวัตถุประสงค์ชัดเจนในเรื่องคุณภาพของสินค้าและบริการที่คุ้มค่ากับมูลค่าเงินและความเชื่อถือซึ่งกันและกัน
- ห้ามผู้บริหารและพนักงานทุกคนรับผลประโยชน์ใดๆ เป็นส่วนตัวจากคู่ค้าและคู่สัญญาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม
- ไม่ใช้ข้อมูลที่ได้ทราบอันเนื่องมาจากการจัดซื้อ จัดหาเพื่อประโยชน์ส่วนตัวหรือผู้อื่น

6) การปฏิบัติและความรับผิดชอบที่มีต่อเจ้าหน้าที่

บริษัทฯ ยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างมีหลักการและวินัยเพื่อสร้างความเชื่อถือให้กับเจ้าหน้าที่โดยบริษัทฯ ได้ยึดหลักปฏิบัติ ดังต่อไปนี้

- ปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ตามสัญญาหรือที่ได้ตกลงกันไว้อย่างเคร่งครัด
- หากเกิดกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ตกลงกันได้ บริษัทฯ จะแจ้งให้เจ้าหน้าที่ทราบล่วงหน้าเพื่อร่วมกันพิจารณาหาแนวทางแก้ไขปัญห

7) การปฏิบัติและความรับผิดชอบที่มีต่อคู่แข่งทางการค้า

บริษัทฯ มุ่งดำเนินธุรกิจ โดยประสงค์ที่จะประสบความสำเร็จอย่างยั่งยืนและเป็นบริษัทชั้นนำในธุรกิจภายใต้การแข่งขันในอุตสาหกรรมอย่างมีคุณธรรมและจริยธรรม โดยมีหลักการปฏิบัติต่อคู่แข่งทางการค้า ดังนี้

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

8) การปฏิบัติและความรับผิดชอบที่มีต่อสังคมส่วนรวม

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับชุมชนและสังคมโดยรอบด้วยตระหนักดีว่าเราเปรียบเสมือนส่วนหนึ่งของสังคมที่จะร่วมก้าวเดินไปสู่การพัฒนาสังคมและสิ่งแวดล้อมเพื่อความยั่งยืนสืบไป บริษัทฯ จึงได้ดำเนินกิจกรรมเพื่อชุมชนและสังคมอย่างต่อเนื่องควบคู่ไปกับการดำเนินธุรกิจ ภายใต้ความรับผิดชอบต่อชุมชนและสังคมโดยรวม ดังนี้

- มีนโยบายในการประกอบธุรกิจโดยคำนึงถึงสภาพสิ่งแวดล้อมเป็นสำคัญ และปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมที่บังคับใช้อย่างเคร่งครัด
- มีนโยบายการดำเนินงานด้านความรับผิดชอบต่อสังคม (CSR) อย่างชัดเจน และยึดถือปฏิบัติกันภายในองค์กร
- ส่งเสริมให้พนักงานของบริษัทฯ มีจิตสำนึกและความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคม
- เคารพต่อขนบธรรมเนียม ประเพณี และวัฒนธรรมของแต่ละท้องถิ่นที่บริษัทฯ เข้าไปดำเนินธุรกิจ
- ดำเนินกิจกรรมเพื่อร่วมสร้างสรรค์สังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อมอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้ชุมชนที่บริษัทฯ ตั้งอยู่มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นทั้งที่ดำเนินการเองและร่วมมือกับหน่วยงานของภาครัฐ ภาคเอกชน และชุมชน

- ให้ความร่วมมือในกิจกรรมต่างๆ กับชุมชนโดยรอบในพื้นที่ ที่บริษัทฯ เข้าไปดำเนินธุรกิจอยู่ตามควรแก่กรณี
- ตอบสนองอย่างรวดเร็วและมีประสิทธิภาพต่อเหตุการณ์ที่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ชุมชน ชีวิตและทรัพย์สิน อันเนื่องมาจากการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยให้ความร่วมมืออย่างเต็มที่กับเจ้าหน้าที่ภาครัฐและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ ผู้มีส่วนได้เสียสามารถสอบถามรายละเอียด แจ้งข้อร้องเรียน หรือแจ้งเบาะแสการกระทำผิดทางกฎหมาย ความถูกต้องของรายงานทางการเงิน ระบบควบคุมภายในที่บกพร่อง หรือการผิดจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัทฯ ผ่านกรรมการอิสระหรือกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ ได้ ทั้งนี้ข้อมูลร้องเรียนและแจ้งเบาะแสดังกล่าวจะได้รับการคุ้มครองและเก็บไว้เป็นความลับโดยกรรมการอิสระ หรือกรรมการตรวจสอบจะดำเนินการส่งการตรวจสอบข้อมูล และหาแนวทางแก้ไข (ถ้ามี) และจะรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท ต่อไป

หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

- 1) คณะกรรมการบริษัท มีนโยบายที่จะเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศทางการเงินและอื่นๆ ที่เกี่ยวกับธุรกิจและผลประโยชน์ของบริษัทฯ ที่ตรงต่อความเป็นจริง ครบถ้วน เพียงพอ สม่าเสมอ ทันเวลาแสดงให้เห็นถึงสภาพทางการเงินและการประกอบกิจการที่แท้จริงของบริษัทฯ รวมทั้งอนาคตของธุรกิจของบริษัทฯ
- 2) คณะกรรมการบริษัท มุ่งมั่นที่จะดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อบังคับ และระเบียบที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใสอย่างเคร่งครัด จัดให้มีการเผยแพร่ข้อมูลในเว็บไซต์ของบริษัทฯ ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษผ่านช่องทางเผยแพร่ทางสื่อมวลชน สื่อเผยแพร่ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อให้ผู้ถือหุ้นและผู้ที่เกี่ยวข้องอื่นๆ ได้รับทราบข้อมูลของบริษัทฯ ได้อย่างทั่วถึง และจะทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงให้สอดคล้องกับแนวทางที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศใช้บังคับ
- 3) บริษัทฯ จะจัดให้มีเจ้าหน้าที่ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations) เพื่อทำหน้าที่ติดต่อสื่อสารกับนักลงทุนหรือผู้ถือหุ้น รวมถึงนักลงทุนสถาบันและผู้ถือหุ้นรายย่อย บริษัทฯ จะจัดให้มีการประชุมเพื่อวิเคราะห์ผลการดำเนินงานเป็นประจำรวมทั้งจะเผยแพร่ข้อมูลขององค์กร ทั้งข้อมูลทางการเงินและข้อมูลทั่วไปให้แก่ผู้ถือหุ้น นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ บริษัทฯ จัดอันดับความน่าเชื่อถือและหน่วยงานรัฐที่เกี่ยวข้อง ผ่านทางช่องทางต่างๆ ได้แก่ การรายงานต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และเว็บไซต์ของบริษัทฯ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญในการเปิดเผยข้อมูลอย่างสม่ำเสมอทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษเพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับข่าวสารเป็นประจำ โดยผ่านช่องทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ โดยข้อมูลที่อยู่บนเว็บไซต์จะมีการปรับปรุงให้ทันสมัยอยู่เสมอไม่ว่าจะเป็นวิสัยทัศน์ พันธกิจ งบการเงิน ข่าวประชาสัมพันธ์ รายงานประจำปี โครงสร้างบริษัท และผู้บริหาร โครงสร้างการถือหุ้น และ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- 4) บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อรายงานทางการเงิน เพื่อให้แสดงถึงสถานะทางการเงินและผลการประกอบกิจการที่แท้จริงของบริษัทฯ โดยอยู่บนพื้นฐานของข้อมูลทางบัญชีที่ถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอตามมาตรฐานการบัญชีซึ่งเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไป
- 5) บริษัทฯ จะเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกรรมการแต่ละท่าน บทบาทและหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยของบริษัทฯ ในรายงานประจำปีของบริษัทฯ (แบบ 56-2) และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) จำนวนครั้งของการประชุมและจำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละท่านเข้าร่วมประชุมในปีที่ผ่านมา รวมถึงการเปิดเผยคำตอบแทนของกรรมการและผู้บริหารระดับสูงในรายงานประจำปีของบริษัทฯ (แบบ 56-2) และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1)

หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัท มีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ การกำกับดูแลกิจการให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัทฯ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น

1) โครงสร้างคณะกรรมการบริษัท

- 1.1) คณะกรรมการบริษัท มีจำนวนรวม 9 ท่าน มีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี แบ่งเป็นกรรมการจากฝ่ายบริหาร 3 ท่าน กรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร 6 ท่าน ซึ่งมีกรรมการที่มีคุณสมบัติเป็นอิสระตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ด. กำหนดรวม 3 ท่าน ซึ่งสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ด. ที่กำหนดให้บริษัทจดทะเบียนต้องมีกรรมการอิสระมากกว่าหรือเท่ากับ 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด ซึ่งคณะกรรมการของบริษัทฯ เป็นผู้ทรงคุณวุฒิทางด้านวิศวกรรม บัญชี และการเงิน
- 1.2) บริษัทฯ ได้แต่งตั้งเลขานุการบริษัท เพื่อทำหน้าที่ให้คำแนะนำด้านกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่คณะกรรมการจะต้องทราบ และปฏิบัติหน้าที่ในการดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการบริษัท รวมถึงการประสานงานให้มีการปฏิบัติตามมติคณะกรรมการ

2) คณะกรรมการชุดย่อย

- 2.1) บริษัทฯ มีคณะกรรมการชุดย่อยอีก 4 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เพื่อเป็นการแบ่งเบาภาระหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท ในการพิจารณาเรื่องต่างๆ เพื่อให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

- 2.2) ประสานกรรมการตรวจสอบ ประสานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และประสานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเป็นกรรมการอิสระ เพื่อความโปร่งใสและเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่

3) บทบาท หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

บทบาท หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยดังที่จะกล่าวต่อไปหัวข้อ 9.2

4) การประชุมคณะกรรมการ

- 4.1) คณะกรรมการบริษัท มีการกำหนดการประชุมล่วงหน้าอย่างน้อยไตรมาสละครั้งต่อปีและมีการประชุมพิเศษเพิ่มตามความจำเป็นและเหมาะสม โดยแจ้งล่วงหน้าอย่างน้อย 7 วัน และการประชุมทุกครั้งจะต้องมีการนัดประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจึงจะครบเป็นองค์ประชุม
- 4.2) มีการกำหนดวาระชัดเจนล่วงหน้า โดยประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารควรร่วมกันพิจารณาเลือกเรื่องเข้าวาระการประชุมคณะกรรมการและจะต้องมีการกำหนดวาระให้ชัดเจน ทั้งนี้ เลขานุการบริษัทมีหน้าที่ดูแลให้กรรมการได้รับเอกสารการประชุมล่วงหน้าก่อนการประชุมเป็นเวลาเพียงพอสำหรับการศึกษาและพิจารณาเรื่องเพื่อการให้ความเห็นและการออกเสียงลงคะแนน
- 4.3) คณะกรรมการบริษัท ได้รับข้อมูลที่เพียงพอ ครบถ้วน ต่อเนื่องและทันเวลาก่อนการประชุมทุกครั้ง ทั้งนี้ กรรมการบริษัท สามารถติดต่อเลขานุการบริษัท ได้โดยตรงอย่างอิสระ เลขานุการบริษัท มีหน้าที่ให้คำปรึกษาแก่คณะกรรมการบริษัท ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบต่างๆ
- 4.4) ประธานกรรมการมีหน้าที่จัดสรรเวลาให้เพียงพอที่ฝ่ายจัดการจะเสนอเอกสารข้อมูลเพื่อการอภิปราย และเพียงพอสำหรับคณะกรรมการที่จะอภิปรายในประเด็นสำคัญเปิดโอกาสและสนับสนุนให้กรรมการแต่ละคนแสดงความคิดเห็นก่อนสรุปความเห็นที่ได้จากที่ประชุม
- 4.5) คณะกรรมการบริษัท มีนโยบายให้กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารมีโอกาสที่จะประชุมระหว่างกันเองตามความจำเป็นเพื่ออภิปรายปัญหาต่างๆ เกี่ยวกับการจัดการที่อยู่ในความสนใจ โดยไม่มีฝ่ายจัดการร่วมด้วย และควรแจ้งให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารทราบถึงผลการประชุมด้วย
- 4.6) คณะกรรมการบริษัท สนับสนุนให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเชิญผู้บริหารระดับสูงเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้สารสนเทศรายละเอียดต่างๆ เพิ่มเติมในฐานะที่เป็นผู้ปฏิบัติงานโดยตรง และเพื่อมีโอกาสทำความเข้าใจผู้บริหารระดับสูงสำหรับใช้ประกอบการพิจารณาแผนการสืบทอดงาน
- 4.7) ในการพิจารณาระเบียบวาระต่างๆ กรรมการซึ่งมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาจะไม่มีสิทธิออกเสียงและต้องไม่อยู่ในที่ประชุมในวาระดังกล่าว
- 4.8) การประชุมทุกครั้ง ต้องมีการจดบันทึกการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษร และจัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองจากคณะกรรมการบริษัท พร้อมให้คณะกรรมการและผู้ที่เกี่ยวข้องสามารถตรวจสอบได้

5) การประเมินตนเองของคณะกรรมการ

ภายหลังจากบริษัท เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คณะกรรมการบริษัท จะจัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานด้วยตนเองเป็นประจำทุกปี เพื่อประเมินผลการปฏิบัติงานในปีที่ผ่านมา และหาแนวทางในการปรับปรุงประสิทธิภาพในการทำงานของคณะกรรมการในปีต่อไป

6) ค่าตอบแทน

คณะกรรมการบริษัท กำหนดให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนเป็นผู้พิจารณาเสนอแนวทางในการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ และจะต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยกำหนดเป็นนโยบายประกอบด้วยหลักเกณฑ์ ดังนี้

- 6.1) ผลประกอบการของบริษัท และขนาดธุรกิจ โดยพิจารณาเปรียบเทียบกับค่าตอบแทนกรรมการของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในประเภทและขนาดธุรกิจใกล้เคียงกัน
- 6.2) ประสิทธิภาพ บทบาท ภาระหน้าที่และขอบเขตความรับผิดชอบของกรรมการแต่ละท่าน
- 6.3) ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ จะได้รับจากกรรมการแต่ละท่าน
- 6.4) ค่าตอบแทนที่กำหนดขึ้นนั้นจะต้องสามารถจูงใจกรรมการที่มีคุณสมบัติเหมาะสมกับความจำเป็นและสถานการณ์ของบริษัท มาเป็นกรรมการหรือผู้บริหารได้
- 6.5) ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท – การพัฒนากรรมการและผู้บริหาร

7) การพัฒนากรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัท มีนโยบายส่งเสริมและอำนวยความสะดวกให้มีการฝึกอบรมและการให้ความรู้แก่กรรมการผู้เกี่ยวข้องในระบบการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ เช่น กรรมการ กรรมการตรวจสอบ ผู้บริหาร เป็นต้น เพื่อให้มีการปรับปรุงการปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่องและในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกรรมการหรือแต่งตั้งกรรมการใหม่ ฝ่ายจัดการจะจัดให้มีเอกสารและข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการใหม่ รวมถึงการจัดให้มีการแนะนำลักษณะธุรกิจ และแนวทางการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ให้แก่กรรมการใหม่

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

8) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการบริษัท ได้มีการกำหนดแนวทางในเรื่องความขัดแย้งทางผลประโยชน์โดยปฏิบัติตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และถือเป็นหน้าที่ของบุคลากรทุกระดับที่จะพิจารณาแก้ไขปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างรอบคอบยึดหลักความซื่อสัตย์ สุจริต มีเหตุมีผลและเป็นอิสระภายในกรอบจริยธรรมที่ดี ตลอดจนมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วนเพื่อผลประโยชน์ของบริษัทฯ 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 2557 คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการทั้งหมด 9 ท่าน ดังนี้

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

หมายเหตุ : เลขานุการคณะกรรมการบริษัท คือ นายศรัญ ปรุเดชพงษ์ ได้รับการแต่งตั้งเมื่อวันที่ 21 กันยายน 2554

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัทฯ

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันตามหนังสือรับรองของบริษัทฯ คือ นายสรพจน์ เตชะไกรศรี ลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ หรือ นายโชติพล เตชะไกรศรี และนายจุมพล เตชะไกรศรี ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ

ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2554 เมื่อวันที่ 21 กันยายน 2554 ได้มีมติกำหนดขอบเขตและอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท ดังนี้

- 1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัทฯ มติคณะกรรมการบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต
- 2) พิจารณากำหนดรายละเอียดและให้ความเห็นชอบวิสัยทัศน์ กลยุทธ์ทางธุรกิจ ทิศทางของธุรกิจ นโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แนวทาง แผนการดำเนินงาน และงบประมาณของบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วม ตามที่คณะกรรมการบริหารและฝ่ายจัดการจัดทำ
- 3) กำกับดูแลการบริหารงานและผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ฝ่ายบริหาร หรือบุคคลใดๆ ซึ่งได้รับมอบหมายให้ทำหน้าที่ดังกล่าว เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายที่คณะกรรมการบริษัท กำหนด
- 4) ติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่องเพื่อให้เป็นไปตามแผนการดำเนินงานและงบประมาณของบริษัทฯ
- 5) ดำเนินการให้บริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วม นำระบบงานบัญชีที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพมาใช้ รวมทั้งจัดให้มีระบบควบคุมภายในและระบบการตรวจสอบภายใน
- 6) จัดให้มีการทบทวนและงบกำไรขาดทุน ณ วันสิ้นสุดรอบปีบัญชีของบริษัทฯ และลงลายมือชื่อเพื่อรับรองงบการเงินดังกล่าวเพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการประชุมสามัญประจำปีเพื่อพิจารณาอนุมัติ
- 7) พิจารณาให้ความเห็นชอบการคัดเลือกและเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและพิจารณาคำตอบแทนที่เหมาะสมตามที่คณะกรรมการตรวจสอบ นำเสนอ ก่อนนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการประชุมสามัญประจำปีเพื่อพิจารณาอนุมัติ
- 8) จัดให้มีนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการตามหลักธรรมาภิบาลที่เป็นลายลักษณ์อักษร และการปรับใช้นโยบายดังกล่าวอย่างมีประสิทธิภาพเพื่อให้เชื่อมั่นได้ว่าบริษัทฯ มีความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกกลุ่มด้วยความเป็นธรรม
- 9) พิจารณาอนุมัติแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติและไม่มีคุณสมบัติต้องห้ามตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) รวมถึงประกาศ ข้อบังคับ และหรือระเบียบที่เกี่ยวข้องเข้าดำรงตำแหน่ง ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากออกตามวาระและพิจารณาให้ความเห็นชอบแต่งตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระและการกำหนดคำตอบแทนกรรมการตามที่คณะกรรมการสรรหาและกำหนดคำตอบแทนนำเสนอเพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ
- 10) แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย เช่น คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการสรรหาและกำหนดคำตอบแทน และ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เป็นต้น หรือคณะกรรมการชุดย่อยอื่นใดและกำหนดอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยดังกล่าวเพื่อช่วยเหลือและสนับสนุนการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ
- 11) พิจารณากำหนดและแก้ไขเปลี่ยนแปลงชื่อกรรมการซึ่งมีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทฯ ได้
- 12) พิจารณาแต่งตั้งผู้บริหารตามคำนิยามที่กำหนดโดยคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และเลขานุการบริษัท รวมทั้งพิจารณากำหนดคำตอบแทนของผู้บริหารดังกล่าวตามที่คณะกรรมการสรรหาและกำหนดคำตอบแทนนำเสนอ
- 13) ขอความเห็นทางวิชาชีพจากองค์กรภายนอก หากมีความจำเป็น เพื่อประกอบการตัดสินใจที่เหมาะสม
- 14) ส่งเสริมให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ เข้าร่วมหลักสูตรสัมมนาต่างๆ ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทยในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการและผู้บริหารนั้น

ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท นั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริษัท หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริษัท สามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน) อาจมีส่วนได้เสียหรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทฯ บริษัทย่อย หรือบริษัทร่วมของบริษัทฯ ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือคณะกรรมการบริษัท พิจารณาอนุมัติไว้

2.2 คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยกรรมการ ทั้งหมดจำนวน 3 ท่านดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นางสาวดดา ศิริวัฒนาโกศล	ประธานกรรมการตรวจสอบ
2. นายประเสริฐ ภัทรดิลก	กรรมการตรวจสอบ
3. นางสาวเบญจพร ไพรสวรรณา*	กรรมการตรวจสอบ

หมายเหตุ :

- นางสาวเบญจพร ไพรสวรรณา เป็นกรรมการตรวจสอบที่มีความรู้และประสบการณ์ด้านบัญชี หรือการเงิน
- เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ คือ นางสาวมนต์กานต์ เขียรเนติพันธ์ 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 และเสนอค่าตอบแทนของบุคคลดังกล่าว 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. สรุปภารกิจของคณะกรรมการตรวจสอบเสนอคณะกรรมการบริหาร
 10. รายงานสิ่งที่ตรวจพบหรือมีข้อสงสัยว่ามีรายการหรือการกระทำดังต่อไปนี้ ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้คณะกรรมการบริษัท เพื่อดำเนินการปรับปรุงแก้ไขภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นสมควร
 - รายการที่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - การทุจริต หรือมีสิ่งผิดปกติ หรือมีความบกพร่องที่สำคัญในระบบการควบคุมภายใน
 - การฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ
- หากคณะกรรมการบริษัท หรือผู้บริหารไม่ดำเนินการให้มีการปรับปรุงแก้ไขภายในระยะเวลาดังกล่าว กรณกรรมการตรวจสอบรายใดรายหนึ่งอาจรายงานว่ามีรายการหรือการกระทำตามวรรคหนึ่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
11. ดำเนินการตามข้อ (1) - (10) ข้างต้น ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการของบริษัทย่อย เท่าที่ได้รับการมอบหมายหรือร้องขอจากบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม และเท่าที่อำนาจหน้าที่จะเปิดช่องให้ดำเนินการได้
 12. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัท มอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบมีอำนาจในการดำเนินการต่างๆ ได้แก่ การเชิญกรรมการ พนักงาน หรือลูกจ้างของบริษัท มาร่วมประชุมหารือชี้แจง หรือตอบข้อซักถามในเรื่องที่เกี่ยวกับหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ การปรึกษาหารือผู้เชี่ยวชาญหรือที่ปรึกษาของบริษัทฯ (ถ้ามี) หรือจ้างที่ปรึกษาหรือผู้เชี่ยวชาญซึ่งเป็นบุคคลภายนอกเป็นครั้งคราว ในกรณีจำเป็น ด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ การขอให้พนักงานของบริษัทฯ ส่งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับกิจการของบริษัทฯ เพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบ การตรวจสอบหรือสอบสวนในเรื่องต่างๆ เพื่อให้การปฏิบัติงานภายใต้หน้าที่ความรับผิดชอบสำเร็จลุล่วงไปด้วยดี การมอบหมายให้พนักงานหรือลูกจ้างของบริษัทฯ คนหนึ่งหรือหลายคนกระทำการใดๆ ภายในขอบเขตหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบรวมถึงการดำเนินการต่างๆ ที่กล่าวแล้ว ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับบริษัทย่อย หรือบริษัทร่วม เท่าที่ได้รับการมอบหมายหรือร้องขอจากบริษัทย่อย หรือบริษัทร่วม และเท่าที่อำนาจหน้าที่จะเปิดช่องให้ดำเนินการได้

คุณสมบัติของกรรมการอิสระ

กรรมการอิสระต้องไม่มีธุรกิจ หรือส่วนร่วมในการบริหารงาน หรือมีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ อันอาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจโดยอิสระ โดยกรรมการอิสระมีคุณสมบัติดังนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนวันที่แต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ
3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิตหรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตรของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯหรือบริษัทย่อย หรือบริษัทร่วม
4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยหรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่แต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคหนึ่งรวมถึงการทำรายการทางการค้าที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงินด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค่าประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติการณ์อื่นที่ตนเองเห็นว่าควรเป็นผลให้ผู้ขออนุญาตหรือคู่สัญญาที่มีภาระหน้าที่ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละสามของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของผู้ขออนุญาต หรือตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันโดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าวให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่าง 1 ปี ก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน

5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชีซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนวันที่แต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ
6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงินซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนวันที่แต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ
7. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ
8. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในหุ้นส่วนหรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำหรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่นซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือบริษัทร่วม
9. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

ทั้งนี้ ให้คณะกรรมการตรวจสอบขึ้นตรงต่อคณะกรรมการบริษัท และให้กรรมการตรวจสอบมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี นับแต่วันที่ได้รับการแต่งตั้ง ทั้งนี้ จะเลือกกรรมการตรวจสอบผู้พ้นจากตำแหน่งเข้ารับตำแหน่งอีกก็ได้ แต่ทั้งนี้ ต้องเป็นไปตามกฎและระเบียบของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องด้วย

2.3 คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 คณะกรรมการบริหารประกอบด้วยกรรมการ ทั้งหมดจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายโชติพล เตชะไกรศรี	ประธานกรรมการบริหาร
2. นายสรพจน์ เตชะไกรศรี	กรรมการบริหาร
3. นายจุมพล เตชะไกรศรี	กรรมการบริหาร
4. นายธีระ วายกรณวิจิตร	กรรมการบริหาร
5. นายพรศักดิ์ พัฒนสิน	กรรมการบริหาร

หมายเหตุ : เลขานุการคณะกรรมการบริหาร คือ นายศรีรัฐ ปวรเดชพงษ์ ได้รับการแต่งตั้งเมื่อวันที่ 21 กันยายน 2554

ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2554 เมื่อวันที่ 21 กันยายน 2554 ได้มีมติกำหนดขอบเขตและอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร ดังนี้

1. คณะกรรมการบริหารมีหน้าที่ในการบริหารกิจการของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์การประกอบกิจการของบริษัทฯ ทั้งนี้ ในการบริหารกิจการของบริษัทฯ ดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามนโยบาย ข้อบังคับ หรือคำสั่งใดๆ ที่คณะกรรมการบริษัท กำหนด นอกจากนี้ให้คณะกรรมการบริหารมีหน้าที่ในการพิจารณากลับกรองเรื่องต่างๆ ที่จะนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติหรือให้ความเห็นชอบ
2. จัดทำวิสัยทัศน์ กลยุทธ์ทางธุรกิจ ทิศทางของธุรกิจ นโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แนวทาง แผนการดำเนินงานและงบประมาณของบริษัทฯ บริษัทย่อย และ บริษัทร่วม เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติ
3. ตรวจสอบ ติดตาม การดำเนินนโยบาย และแนวทางการบริหารงานด้านต่างๆ ของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายอย่างมีประสิทธิภาพ
4. มีอำนาจพิจารณาอนุมัติเฉพาะกรณีหรือการดำเนินการใดๆ อันเป็นปกติธุรกิจของบริษัทฯ ภายใต้วงเงินหรืองบประมาณประจำปีตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และอำนาจดำเนินการตามที่กำหนดไว้โดยในการดำเนินการใดๆ ตามที่กล่าวข้างต้น คณะกรรมการบริหารจะต้องไม่ก่อให้เกิดหนี้สินหรือภาระผูกพันใดๆ ที่มีมูลค่าเกินกว่า 450 ล้านบาท และระยะเวลาผูกพันเกินกว่า 5 ปี ทั้งนี้หุ้นส่วนของหนี้สินหรือภาระผูกพันใดๆ ให้รวมถึง สินเชื่อโครงการที่บริษัทฯ ทำกับสถาบันการเงินใดๆ (Project Finance) ด้วย

5. ให้คณะกรรมการบริหารรายงานผลการดำเนินงานในเรื่องดังต่อไปนี้ ให้คณะกรรมการบริษัททราบภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้
 - 5.1 รายงานผลการดำเนินงานของบริษัท รายไตรมาส ภายในกรอบระยะเวลาที่กำหนดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
 - 5.2 รายงานของผู้ตรวจสอบบัญชีเกี่ยวกับงบการเงินของบริษัท ซึ่งรวมถึงงบการเงินประจำปีและงบการเงินรายไตรมาส ภายในกรอบระยะเวลาที่กำหนดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
 - 5.3 รายงานอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการบริหารพิจารณาเห็นสมควร
6. ในการประชุมคณะกรรมการบริหารเพื่อพิจารณาดำเนินการใดๆ ตามอำนาจหน้าที่ของตนที่กำหนดในคำสั่งนี้ จะต้องประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของคณะกรรมการบริหารทั้งหมดเข้าร่วมประชุม จึงจะถือว่าครบเป็นองค์ประชุมในอันที่จะสามารถดำเนินการใดๆ ดังกล่าวได้
7. ในการออกเสียงของกรรมการในการประชุมคณะกรรมการบริหารให้กรรมการแต่ละคนมีสิทธิออกเสียงได้ท่านละ 1 เสียง ในกรณีที่เสียงเท่ากัน ให้ประธานกรรมการบริหารมีสิทธิออกเสียงชี้ขาดอีก 1 เสียง
8. การลงมติในเรื่องใดของคณะกรรมการบริหาร จำต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นชอบไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนเสียงทั้งหมดขององค์ประชุมในคราวการประชุมเพื่อลงมตินั้น
9. ให้มีการประชุมคณะกรรมการบริหาร เดือนละ 1 ครั้ง หรือตามความจำเป็นและเหมาะสม กรรมการเพียงท่านใดท่านหนึ่งจะเรียกให้มีการประชุมเป็นกรณีพิเศษต่างหากจากการประชุมตามปกติก็ได้ แต่ทั้งนี้ ต้องบอกกล่าววาระการประชุมล่วงหน้าแก่กรรมการอื่นในระยะเวลาตามสมควรและเพียงพอแก่การทำหน้าที่กรรมการในการพิจารณาการประชุมนั้น
10. คณะกรรมการบริหารจะแต่งตั้งคณะทำงาน และ/หรือ บุคคลใดๆ เพื่อทำหน้าที่กลั่นกรองงานที่นำเสนอต่อคณะกรรมการบริหารหรือเพื่อให้ดำเนินการใดๆ อันเป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารหรือเพื่อให้ดำเนินการใดๆ แทนตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริหารภายในขอบเขตแห่งอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารก็ได้
11. ให้มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ มอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้ โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ การมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายใต้ขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือ เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการบริษัท ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารนั้น จะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) อาจมีส่วนได้เสีย หรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัท หรือบริษัทย่อย หรือบริษัทร่วมของบริษัทฯ

ทั้งนี้ให้คณะกรรมการบริหารขึ้นตรงต่อคณะกรรมการบริษัท และให้กรรมการบริหารมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 2 ปี นับแต่วันที่ได้รับการแต่งตั้ง โดยกรรมการบริหารซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้

2.4 คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนประกอบด้วยกรรมการจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นางสาวเบญจพร ไพรสุวรรณ	ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
2. นายประเสริฐ ภัทรดิลก	กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
3. นางลัดดา ศิริวัฒนโกศล	กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
4. นายโชติพล เตชะไกรศรี	กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
5. นายสรพจน์ 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/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัท และผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ โดยให้มีการประชุมคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หรือตามความจำเป็นและเหมาะสม
2. พิจารณาบททวนนโยบายและหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดค่าตอบแทนและผลประโยชน์ของกรรมการบริษัท และผู้บริหารระดับสูง
3. ให้ข้อเสนอแนะต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อนำเสนอค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารระดับสูงต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ โดยคณะกรรมการบริษัทจะเป็นผู้อนุมัติค่าตอบแทนและผลประโยชน์ของผู้บริหารระดับสูงและค่าตอบแทนและผลประโยชน์ของกรรมการบริษัท ให้คณะกรรมการบริษัทนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ

ทั้งนี้ ให้คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนขึ้นตรงต่อคณะกรรมการบริษัท และให้กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 2 ปี นับแต่วันที่ได้รับการแต่งตั้ง ทั้งนี้ จะเลือกกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนผู้พ้นจากตำแหน่งเข้ารับตำแหน่งอีกได้

2.5 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ ประกอบด้วยกรรมการทั้งหมด 5 ท่าน ดังนี้

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

หมายเหตุ : เลขานุการคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คือ นายณัฐพล ลั่นลาวัณย์ ได้รับการแต่งตั้งเมื่อวันที่ 21 กันยายน 2554

ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2554 เมื่อวันที่ 21 กันยายน 2554 ได้มีมติกำหนดขอบเขตและอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

1. พิจารณากลับกรองนโยบายและแนวทางการบริหารความเสี่ยงโดยรวมของบริษัทฯ ซึ่งครอบคลุมถึงความเสี่ยงประเภทต่างๆ ที่สำคัญ เช่น ความเสี่ยงด้านการเงิน ความเสี่ยงด้านการลงทุนและความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อชื่อเสียงของกิจการ เป็นต้น เพื่อนำเสนอคณะกรรมการบริษัท ให้ความเห็นชอบ โดยให้มีการประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หรือ ตามความจำเป็นและเหมาะสม
2. กำหนดยุทธศาสตร์และแนวทางในการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ ให้สอดคล้องกับนโยบายการบริหารความเสี่ยง โดยสามารถประเมินติดตาม และดูแลปริมาณความเสี่ยงของบริษัทฯ ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม
3. ดูแลและติดตามการปฏิบัติตามนโยบายการบริหารความเสี่ยงภายใต้แนวทางและนโยบายที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
4. กำหนดเกณฑ์วัดความเสี่ยงและเพดานความเสี่ยงที่บริษัทฯ จะยอมรับได้
5. กำหนดมาตรการที่จะใช้ในการจัดการความเสี่ยงให้เหมาะสมต่อสถานการณ์
6. ทบทวนความเพียงพอของนโยบายและระบบการบริหารความเสี่ยง โดยรวมถึงความมีประสิทธิภาพของระบบและการปฏิบัติตามนโยบายที่กำหนด
7. รายงานต่อคณะกรรมการบริษัท อย่างสม่ำเสมอเกี่ยวกับการบริหาร การดำเนินงาน และสถานะความเสี่ยงของบริษัทฯ และการเปลี่ยนแปลงต่างๆ รวมถึงสิ่งที่ต้องดำเนินการปรับปรุงแก้ไขเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายและกลยุทธ์ที่กำหนด
8. จัดให้มีคณะทำงานบริหารความเสี่ยงตามความจำเป็น
9. สนับสนุนคณะทำงานบริหารความเสี่ยงในด้านบุคลากร งบประมาณและทรัพยากรอื่นที่จำเป็นให้สอดคล้องกับขอบเขตความรับผิดชอบ

ทั้งนี้ ให้คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงขึ้นตรงต่อคณะกรรมการบริษัท และให้กรรมการบริหารความเสี่ยงมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 2 ปี โดยกรรมการบริหารความเสี่ยงซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้

3 การสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

การคัดเลือกบุคคลที่จะเข้าดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการบริษัท กรรมการอิสระและผู้บริหารของบริษัท นั้น คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน จะทำหน้าที่สรรหาและคัดเลือกบุคคลเพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่ง โดยจะพิจารณาจากคุณวุฒิ ความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องรวมถึงพิจารณาคุณสมบัติตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด และต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ ทจ. 24/2551 เรื่องข้อกำหนดเกี่ยวกับกรรมการและผู้บริหารของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

องค์ประกอบและการแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัท

ปัจจุบันคณะกรรมการบริษัท ได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการแต่งตั้งและถอดถอนกรรมการไว้ ดังนี้

1. คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วย กรรมการอย่างน้อย 5 คน และให้คณะกรรมการเลือกตั้งกรรมการด้วยกันเป็นประธานกรรมการ โดยอาจเลือกกรรมการ และตำแหน่งอื่นตามที่เหมาะสม ทั้งนี้ กรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดนั้นต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร
2. ผู้เป็นกรรมการของบริษัท ไม่จำเป็นต้องเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท
3. ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการโดยใช้เสียงข้างมากตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้
 - (1) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถือ
 - (2) ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะต้องใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดเลือกตั้งบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้
 - (3) บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับเลือกตั้งในลำดับถัดลงมาจะมีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้นให้ผู้เป็นประธานเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด
4. ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทุกครั้งให้กรรมการลาออกจากตำแหน่งเป็นจำนวนหนึ่งในสาม (1/3) ของกรรมการทั้งหมด ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็น 3 ส่วนไม่ได้ให้กรรมการออกตามจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับหนึ่งในสาม (1/3) สำหรับกรรมการที่จะต้องลาออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่ 2 ภายหลังจดทะเบียนบริษัท นั้นให้ใช้วิธีการจับสลากกันว่าผู้ใดจะออก ส่วนปีหลังๆ ต่อไปให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง โดยกรรมการที่ออกตามวาระนั้นอาจถูกเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งอีกได้
5. นอกจากการพ้นตำแหน่งตามวาระแล้ว กรรมการอาจพ้นตำแหน่งเมื่อ
 - (1) ตาย
 - (2) ลาออก
 - (3) ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด
 - (4) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงมติให้พ้นจากตำแหน่ง โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้น อาจลงมติให้กรรมการคนใดออกจากตำแหน่งก่อนถึงคราวออกตามวาระได้ด้วยคะแนนไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง (1/2) ของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
 - (5) ศาลมีคำสั่งให้ออก
6. ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระ คณะกรรมการบริษัท อาจเลือกบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัดเข้าเป็นกรรมการแทนในการประชุมคณะกรรมการคราวถัดไป เว้นแต่วาระของกรรมการจะเหลือน้อยกว่า 2 เดือน บุคคลซึ่งเข้าเป็นกรรมการแทนดังกล่าวจะอยู่ในตำแหน่งกรรมการได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการซึ่งแทน โดยมติของคณะกรรมการคราวหนึ่งต้องประกอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนกรรมการที่เหลืออยู่

องค์ประกอบและการแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ

1. คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัท ที่เป็นกรรมการอิสระอย่างน้อย 3 ท่าน โดยมีกรรมการตรวจสอบอย่างน้อยหนึ่งคนที่มีความรู้หรือมีประสบการณ์ด้านบัญชีและการเงินที่เพียงพอ เพื่อทำหน้าที่ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงินได้

2. คุณสมบัติของกรรมการอิสระให้เป็นไปตามหัวข้อ 2.2 คุณสมบัติกรรมการอิสระ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดขั้นต่ำของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
3. คณะกรรมการบริษัท หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีของบริษัทฯ เป็นผู้มีอำนาจแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ โดยกรรมการตรวจสอบมีวาระการดำรงตำแหน่ง 3 ปี และในกรณีพ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับการแต่งตั้งต่อไปได้อีกวาระหนึ่งตามที่คณะกรรมการบริษัท หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเห็นว่าเหมาะสม

องค์ประกอบและการแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารและผู้บริหาร

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะเป็นผู้สรรหา พิจารณานักบุคคลที่มีคุณสมบัติตามที่กำหนดเพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดังที่ได้กล่าวไปในหัวข้อ 2

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 การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อย

ในการดำเนินงานของบริษัทฯ ที่ผ่านมา การเสนอชื่อ และใช้สิทธิออกเสียงแต่งตั้งบุคคลเป็นกรรมการในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมดำเนินการโดยฝ่ายจัดการ อย่างไรก็ตาม ตั้งแต่ปี 2557 เป็นต้นไป การเสนอชื่อและใช้สิทธิออกเสียงดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทด้วย โดยบุคคลที่ได้รับแต่งตั้งให้เป็นกรรมการในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม มีหน้าที่ดำเนินการเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมนั้นๆ (ไม่ใช่ต่อบริษัท) และบริษัทฯ ได้กำหนดให้บุคคลที่ได้รับแต่งตั้งนั้น ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทก่อนที่จะไปลงมติ หรือใช้สิทธิออกเสียงในเรื่องสำคัญในระดับเดียวกับที่ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ หากเป็นการดำเนินการโดยบริษัทฯ เอง

นอกจากนี้ ในกรณีเป็นบริษัทย่อย บุคคลที่ได้รับแต่งตั้งจากบริษัทนั้น ต้องดูแลบริษัทย่อยในเรื่องการการทำการรายการเกี่ยวโยงที่สอดคล้องกับบริษัท มีการจัดเก็บข้อมูล และการบันทึกบัญชีให้บริษัทสามารถตรวจสอบ และรวบรวมมาจัดทำงบการเงินรวมได้ทันกำหนดด้วย

5 การดูแลเรื่องการใช้อิทธิพลภายใน

คณะกรรมการบริษัท ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดีและเพื่อความโปร่งใสและป้องกันการแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตนจากการใช้อิทธิพลภายในของบริษัทฯ ที่ยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชน บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายการใช้อิทธิพลของบริษัทฯ ดังนี้

- 1) ให้ความรู้แก่กรรมการ ผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีหรือการเงินที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่าเกี่ยวกับหน้าที่ที่ต้องจัดทำและส่งรายงานการถือหลักทรัพย์ของตน คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 และบทกำหนดโทษตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535
- 2) บริษัทฯ กำหนดให้กรรมการและผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีหรือการเงินที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า จัดทำและนำเสนอรายงานการถือหลักทรัพย์ของตน ของคู่สมรส และของบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะส่งผ่านมายังเลขานุการของบริษัทฯ ก่อนนำเสนอสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ทุกครั้ง โดยให้จัดทำและนำเสนอภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ ภายใน 3 วันทำการนับแต่วันที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์นั้น

- 3) บริษัท กำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีหรือการเงินที่เป็นระดับผู้ดำเนินการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า และผู้ปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องที่ได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์จะต้องระงับการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท ในช่วงเวลาก่อนที่จะเผยแพร่การเงินหรือเผยแพร่เกี่ยวกับฐานะการเงินและสถานะของบริษัท จนกว่าบริษัทจะได้เปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณชนแล้ว โดยบริษัท จะแจ้งให้กรรมการและผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีหรือการเงินที่เป็นระดับผู้ดำเนินการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า งดการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท อย่างเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นเวลอย่างน้อย 30 วันล่วงหน้าก่อนการเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณชน และควรรอคอยอย่างน้อย 24 ชั่วโมงภายหลังการเปิดเผยข้อมูลให้แก่สาธารณชนแล้ว รวมทั้งห้ามไม่ให้เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น
- 4) บริษัท กำหนดบทลงโทษทางวินัยหากมีการฝ่าฝืนนำข้อมูลภายในไปใช้หาประโยชน์ส่วนตนซึ่งเริ่มตั้งแต่การตกเตือนเป็นหนังสือ ตัดค่าจ้าง พักงานชั่วคราวโดยไม่ได้รับค่าจ้างหรือให้ออกจากงานซึ่งการลงโทษจะพิจารณาจากเจตนาของการกระทำและความร้ายแรงของความผิดนั้นๆ

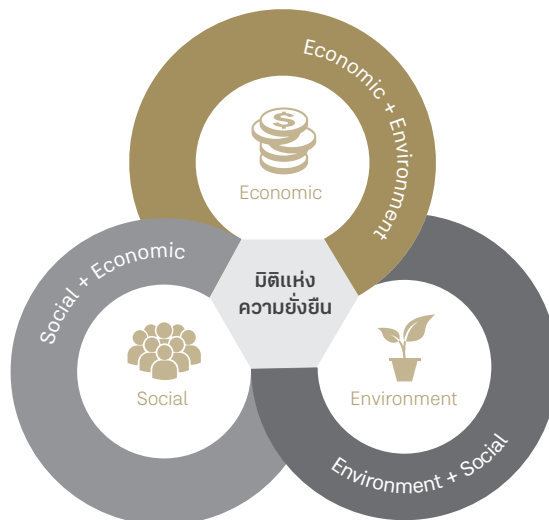
6 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ค่าตอบแทนการสอบทานงบการเงินระหว่างกาล และการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดบัญชีปี 2557 ของบริษัท และ บริษัทย่อย เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 3.97 ล้านบาท

ความ รับผิดชอบต่อสังคม

บรรษัทภิบาลหรือความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY (CSR)

ในปี 2557 เป็นปีที่ 2 ที่บริษัทฯ มีฝ่ายความรับผิดชอบต่อสังคมดูแลรับผิดชอบงานด้านชื่อเสียงโดยตรง บริษัทฯ จึงดำเนินกิจกรรมด้านบรรษัทภิบาลอย่างต่อเนื่อง โดยมีความชัดเจนยิ่งขึ้นในแนวทางความรับผิดชอบต่อสังคมของกิจการซึ่งยึดตามแนวทางของสถาบันธุรกิจเพื่อสังคม (CSRI) ควบคู่ไปกับการเข้าร่วมในความร่วมมือเรื่องการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันของโครงการแนวร่วมปฏิบัติภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต (Collective Action Coalition Against Corruption: CAC) โดยบริษัทฯ ได้ประกาศเจตนารมณ์เพื่อผนึกกำลังต่อต้านการทุจริตในทุกรูปแบบ เพื่อให้บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจด้วยสำนึกรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน สิ่งแวดล้อม รวมไปถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของบริษัทฯ ทุกๆ กลุ่ม และยังสร้างความเชื่อมั่นแก่นักลงทุน ลูกค้า คู่ค้าและพนักงานของบริษัทฯ ว่า เพชระมัยนโยบายและแนวปฏิบัติที่ชัดเจนในการต่อต้านการทุจริต และพร้อมร่วมมือกับภาครัฐ ภาคเอกชน ในการแก้ปัญหาคอร์รัปชันอย่างจริงจัง ด้วยความโปร่งใส มีธรรมาภิบาลภายในองค์กร อันจะเอื้อให้เกิดความยั่งยืนในการดำเนินธุรกิจในระยะยาว (Long-term Corporate Sustainability)



กิจการที่จัดว่ามีความรับผิดชอบต่อสังคมจำเป็นต้องคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม ซึ่งเป็นวิถีทางสู่ความยั่งยืนอย่างแท้จริง เนื่องจากได้รับแรงผลักดันสำคัญให้กิจการต้องร่วมรับผิดชอบต่อผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติงานของกิจการ จากความคาดหวังและความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะได้กล่าวถึงต่อไป

ด้วยเป้าประสงค์ของบริษัทฯ ที่จะเป็นผู้พัฒนาสังหาริมทรัพย์ที่มีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยผสมผสานแนวคิดเรื่องความยั่งยืนเข้าไปในกระบวนการดำเนินธุรกิจ สนับสนุนส่งเสริมให้เกิดวัฒนธรรมองค์กรในเรื่องศีลธรรม จรรยา (Ethical Culture) อันประกอบด้วยการปฏิบัติตาม (Compliance) การรับผิดชอบต่อ (Accountability) และความโปร่งใส (Transparency) รวมทั้งการมีส่วนร่วมในกิจกรรมด้านบรรษัทภิบาลของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการคณะต่างๆ ผู้บริหารระดับสูง และพนักงานบริษัท ในโอกาสนี้ บริษัทฯ ได้วิเคราะห์ถึงแนวโน้มและการเปลี่ยนแปลงด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม สรุปได้ดังนี้

- ผู้บริโภค ผู้เช่า มีแนวโน้มเรียกร้อง ร้องเรียนโดยตรงกับสื่อมวลชน และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทันที หากเกิดผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมต่อตนเอง และไม่ได้รับการเยียวยาตามที่คาดหวังได้อย่างทันท่วงที การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย จึงต้องมีการสานสัมพันธ์เพื่อรับฟังความต้องการหรือความคาดหวังของกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียที่มีต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ

- ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และนักลงทุน ประสงค์จะให้บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แสดงความรับผิดชอบต่อเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อมอย่างเพียงพอ และใช้เป็นเกณฑ์อย่างหนึ่งที่จะดึงดูดให้นักลงทุนพิจารณาเลือกลงทุนกับบริษัทที่ให้ความสำคัญจริงจังกับเรื่องซีเอสอาร์ ซึ่งฝ่ายความรับผิดชอบต่อสังคมได้นำเรียนให้ฝ่ายบริหาร และหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ทราบเป็นข้อมูลเรียบร้อยแล้ว
- สื่อมวลชนแขนงต่างๆ เอง ต่างหันมาให้ความสำคัญและใส่ใจในเรื่องซีเอสอาร์มากยิ่งขึ้น มีการนำเสนอข่าว บทความและโครงการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่อง เป็นประจำ การสร้างสัมพันธ์ภาพกับสื่อมวลชนผ่านกิจกรรมด้านซีเอสอาร์จึงควรได้รับการพิจารณาดำเนินการ
- ตลาดแรงงานที่มีคุณภาพ ใช้ประเด็นซีเอสอาร์ขององค์กรในการพิจารณาเลือกสถานที่ทำงานมากยิ่งขึ้น ด้วยเหตุผลที่คาดหวังกับการจ้างงานระยะยาวและความมั่นคงขององค์กร บริษัทฯ จึงต้องมีนโยบายชัดเจนด้านซีเอสอาร์ ที่แสดงให้เห็นถึงการดำเนินกิจการด้วยความรับผิดชอบต่อกระบวนการทำงานหลักของกิจการได้อย่างเหมาะสม (CSR in process) เพื่อสร้างแรงดึงดูดบุคลากรที่มีคุณภาพให้มาร่วมงานกับบริษัทฯ
- เมื่อประเทศไทยก้าวเข้าสู่ยุคประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (ASEAN Economics Community: AEC) ในปี 2558 ตลาดแรงงานจะมีแนวโน้มของการโยกย้ายสูงขึ้น เพื่อเป็นการป้องกันอัตราการเปลี่ยนงานของพนักงานที่อาจจะสูงขึ้น บริษัทฯ จำเป็นต้องปรับปรุงสวัสดิการ กระบวนการทำงาน การบริหารค่าตอบแทน และการสร้างความผูกพันกับพนักงานเพื่อรักษามูลค่าที่มีคุณค่าไว้กับองค์กร

ในปี 2557 บริษัทฯ โดยฝ่ายความรับผิดชอบต่อสังคมได้ดำเนินการต่างๆ เพื่อให้บรรลุเป้าประสงค์ขององค์กรทางบรรษัทภิบาล ดังนี้

1. การดำเนินงานด้านความรับผิดชอบต่อสังคมมิติภายใน

สำหรับมิติภายใน บริษัทฯ ได้ดำเนินการจัดการทรัพยากรมนุษย์อย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคม เนื่องจากตระหนักดีว่า พนักงานบริษัทฯ ในฐานะผู้มีส่วนได้ส่วนเสียรายสำคัญรายหนึ่งเปรียบเสมือนลูกค้า (ภายในองค์กร) ที่บริษัทฯ ต้องดึงดูดและรักษาไว้ซึ่งพนักงานที่มีความรู้ ความสามารถ บริษัทฯ จึงส่งเสริมและให้ความสำคัญกับการเรียนรู้ตลอดชีวิต ผ่านกิจกรรมต่อไปนี้

- **การให้การอบรมเบื้องต้นแก่พนักงาน:** เพช จัดให้มีการฝึกอบรมแก่พนักงานตั้งแต่วันแรกที่เข้ามาปฏิบัติงาน ณ บริษัทฯ โดยในวันปฐมฤกษ์ พนักงานใหม่ ฝ่ายทรัพยากรบุคคลได้บรรจุความรู้เรื่องบรรษัทภิบาลเข้าไปในการฝึกอบรม เพื่อให้พนักงานตระหนักตั้งแต่วันแรกของการทำงานถึงความสำคัญของซีเอสอาร์
- **การจัดฝึกอบรมเพิ่มเติมด้านบรรษัทภิบาลและการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันแก่พนักงาน:** สำหรับกิจกรรมนี้ พนักงานระดับปฏิบัติการถึงระดับผู้ช่วยผู้อำนวยการทุกคน จะได้รับการอบรมเป็นเวลา 3 ชั่วโมง เพื่อให้มีความรู้ความเข้าใจที่ถูกต้อง ตรงกัน เกี่ยวกับการจัดการด้านซีเอสอาร์ และการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยเปิดโอกาสให้พนักงานได้ร่วมกันถกเถียง แสดงความคิดเห็น และนำเสนอความคิดเห็นจากเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นจริง เพื่อร่วมกันระดมสมองในการแก้ไขปัญหาจากกรณีศึกษาต่างๆ โดยเฉพาะความรู้ในเรื่องของสารัตถภาพ (Materiality) ที่ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของบริษัทฯ และบริษัทฯ เองเล็งเห็นตรงกันว่าเป็นประเด็นที่มีนัยสำคัญต้องได้รับการดูแลให้เหมาะสมผ่านกิจกรรมความรับผิดชอบต่อสังคม เพื่อจะได้นำความรู้ที่ได้จากการอบรมไปใช้ในการดำเนินงานกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย (Stakeholder Engagement) กับกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียที่ฝ่าย และ/หรือ แผนกของตนเองรับผิดชอบได้อย่างถูกต้องต่อไป ซึ่งในปี 2557 มีพนักงานเข้าร่วมอบรมเป็นจำนวน 4 รุ่น รวมทั้งสิ้น 51 คน คิดเป็นร้อยละ 69 ของพนักงานระดับปฏิบัติการถึงระดับผู้ช่วยผู้อำนวยการทั้งหมด ซึ่งผู้ที่ยังไม่ได้เข้ารับการอบรมในหลักสูตรนี้ จะต้องเข้ารับการอบรมในปีถัดไปทุกคน โดยบริษัทฯ มีเป้าหมายให้พนักงานระดับปฏิบัติการเข้ารับการอบรมร้อยละ 100 ภายในปี 2558
- **กิจกรรมวันซีเอสอาร์:** ฝ่ายความรับผิดชอบต่อสังคมของเพช มีแผนที่จะจัดกิจกรรมวันซีเอสอาร์ (CSR Day) ร่วมกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สถาบันธุรกิจเพื่อสังคม (CSRI) และสถาบันไทยพัฒน์ เพื่อให้ผู้บริหารระดับผู้อำนวยการขึ้นไป (รวม 36 คน) ได้ร่วมระดมสมองในการดำเนินความรับผิดชอบต่อสังคมอย่างเป็นรูปธรรม ในทิศทางที่เหมาะสม สร้างความเข้าใจในหลักการและขอบเขตของซีเอสอาร์ สรรวจนโยบายซีเอสอาร์ที่สอดคล้องกับกิจการอสังหาริมทรัพย์ รวมไปถึงการประเมินแนวปฏิบัติซีเอสอาร์ที่เหมาะสมกับบริษัทฯ โดยเฉพาะประเด็นเรื่องสารัตถภาพเช่นเดียวกัน

นอกจากการให้ความรู้ผ่านการอบรมแก่พนักงานแล้ว สุขภาวะและความปลอดภัยในการทำงานของพนักงานก็จัดเป็นประเด็นที่บริษัทฯ ให้ความสำคัญ เพราะพนักงานที่มีความสุขและสุขภาพแข็งแรงย่อมนำไปสู่การเพิ่มศักยภาพของกิจการ บริษัทฯ จึงได้จัดกิจกรรมเพื่อส่งเสริมสุขภาพดังต่อไปนี้

- **เพช ก่อตั้งชมรมกีฬาแบดมินตันให้แกพนักงานที่สนใจการออกกำลังกาย** โดยใช้เวลาว่างหลังเลิกงานมาสังสรรค์ รื่นเริง สร้างความสมัครสมานสามัคคี ผ่านการออกกำลังกายเป็นทีม ซึ่งบริษัทฯ สนับสนุนค่าใช้จ่ายค่าสนามแบดมินตันทุกวันพฤหัสบดีเป็นเวลา 2 ชั่วโมง มีพนักงานให้ความสนใจมาออกกำลังกายกันอย่างต่อเนื่องเป็นประจำ



- การขยายสาขาของบริษัท สืบเนื่องจากธุรกิจบริษัท มีการขยายตัวค่อนข้างมากในช่วงเวลาที่ผ่านมา ทำให้ขนาดขององค์กรและจำนวนพนักงานขยายตัวขึ้น บริษัท จึงได้ขยายสำนักงานเพิ่มเติม นอกเหนือจากสำนักงานใหญ่ ณ อาคารซีอาร์ซี ออลซีซั่นเพลส ไปยังอาคารเดี่ยวอง ถนนสีลม เพื่อรองรับจำนวนพนักงานที่เพิ่มมากขึ้น พร้อมห้องประชุมขนาดเล็กและขนาดใหญ่รวม 3 ห้อง เพื่อให้ใกล้กับโครงการมหานครมากยิ่งขึ้น

การเตรียมการด้านความปลอดภัยในการทำงาน

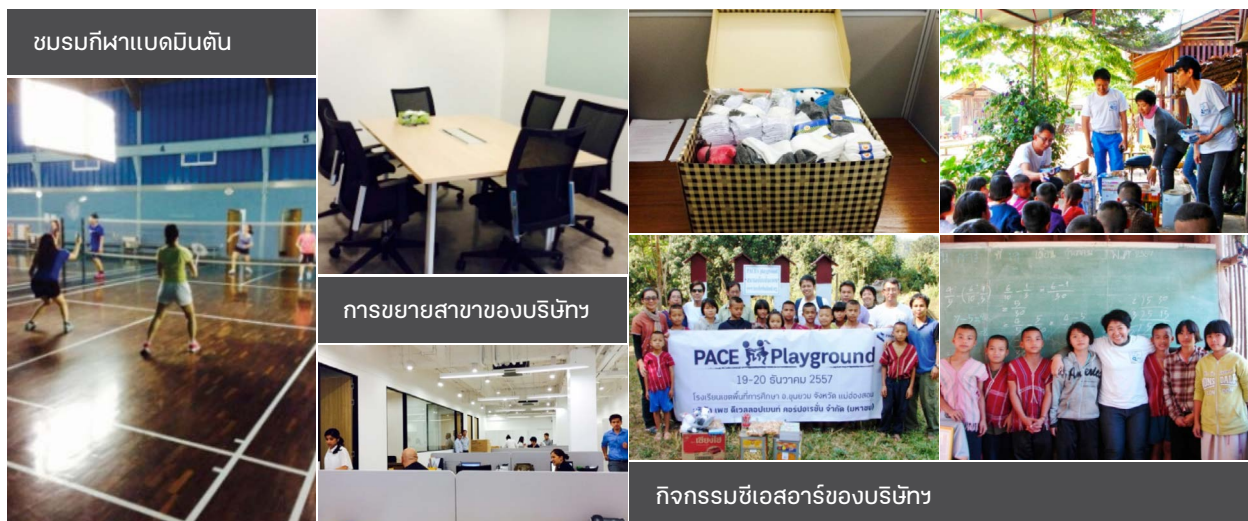
เพชร เล็งเห็นความสำคัญต่อชีวิตและทรัพย์สินของพนักงาน และพร้อมดูแลบุคลากรด้านความปลอดภัยอย่างเต็มกำลัง โดยในปี 2557 ที่ผ่านมามีปรากฏว่า ไม่มีพนักงานของบริษัท บาดเจ็บหรือได้รับอุบัติเหตุระหว่างการทำงานเลย

การสนับสนุนให้พนักงานมีส่วนร่วมในกิจกรรมซีเอสอาร์ของบริษัท

เพื่อเป็นการต่อยอดโครงการศูนย์การเรียนรู้เพชร (PACE Learning Centre) ณ จังหวัดชัยภูมิ บริษัทฯ จึงได้รณรงค์ให้พนักงานบริษัทฯ และบริษัทต่างๆ ในเครือ ร่วมบริจาคเสื้อผ้าเหลือใช้สภาพดี อุปกรณ์การศึกษา เครื่องเขียน และอื่นๆ แก่น้องๆ นักเรียน นักศึกษาที่ด้อยโอกาส ซึ่งของบริจาคมียาวนานมากมายเกินกว่าที่คาดคิดไว้ แสดงให้เห็นถึงพลังจิตอาสาของพนักงานบริษัทฯ ที่อยากจะมีส่วนร่วมมอบสิ่งดีๆ แก่ผู้ด้อยโอกาสในสังคม

พนักงานอาสาสมัครของบริษัทฯ อีกส่วนหนึ่ง ยังได้ร่วมเดินทางไปส่งมอบเครื่องเล่นเด็กเพชร (PACE Playground) ให้แก่โรงเรียนเขตพื้นที่การศึกษา อำเภอยางชุมน้อย จังหวัดศรีสะเกษ ระหว่างวันที่ 19-20 ธันวาคม 2557 ตามดำริของกรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ นางลัดดา ศิริวัฒนาโกศล ที่เล็งเห็นว่าโรงเรียนในพื้นที่ห่างไกลความเจริญ ยังมีความต้องการให้เราเข้าไปช่วยเหลืออีกมาก

จากการดำเนินงานด้านความรับผิดชอบต่อสังคมมีติดภายในที่กล่าวมาข้างต้น จะเห็นได้ว่า พนักงานบริษัทในทุกระดับตั้งแต่ระดับปฏิบัติการจนถึงคณะกรรมการบริษัท ล้วนมีส่วนร่วมในกิจกรรมบริษัทด้วยความเต็มใจ (Employee Engagement with voluntary spirit) ซึ่งสิ่งนี้จะเป็นรากฐานของวัฒนธรรมองค์กรที่ดีในอนาคต



2. การดำเนินงานด้านความรับผิดชอบต่อสังคมมีติดภายนอก

สำหรับมีติดภายนอก บริษัทฯ ได้ดำเนินการจัดการความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียให้ครอบคลุมทั้งทางด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม โดยที่บริษัทฯ ยังคงมุ่งเน้นการแสดงถึงความรับผิดชอบต่อสังคมเป็นหลัก โดยให้ความสำคัญไปที่การศึกษาทางด้านวิศวกรรมศาสตร์ และสถาปัตยกรรมศาสตร์ รวมไปถึงเด็กด้อยโอกาสในสังคมไทยเป็นหลัก ซึ่งสามารถจำแนกรายละเอียดได้ตามมีติดต่างๆ แต่ละประเด็น ดังนี้

ด้านเศรษฐกิจ

โครงการมหาสมุทรของบริษัทฯ ที่กำลังดำเนินการก่อสร้าง ณ ซอยหัวหิน 112 บริษัทฯ ได้ว่าจ้างบุคลากรท้องถิ่นที่มีความรู้ ความสามารถเหมาะสม ตรงกับงาน ให้ปฏิบัติงานประจำ ณ โครงการ โดยในปัจจุบัน มีพนักงานท้องถิ่นปฏิบัติงานที่อยู่ที่ล้น 3 คน และจะมีการรับสมัครเพิ่มเติมเมื่อมีความต้องการบุคลากรเกิดขึ้นในอนาคต ซึ่งการจ้างงานบุคลากรในท้องถิ่นนี้เป็นการกระจายรายได้สู่หัวหินทางหนึ่ง และเป็นการสนับสนุนให้ผู้มีถิ่นพำนักต่างจังหวัด ไม่ต้องเข้ามาหางานทำในกรุงเทพฯ โดยได้สิทธิประโยชน์ สวัสดิการเท่าเทียมกัน ตามมาตรฐานของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ กำลังอยู่ระหว่างการสรรหาผู้พิการที่มีความตั้งใจ และมีความรู้ความสามารถเหมาะสม เข้าร่วมงานกับบริษัทฯ อีกด้วย

นอกจากการจ้างงานบุคลากรประจำท้องถิ่นแล้ว ณ อาคารมหานคร คิวบ์ ส่วนหน้าของโครงการมหานคร ซึ่งจะมีสะพานเชื่อมต่อกับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส ชองนันทน์ ในอนาคตอันใกล้ได้เปิดให้บริการภายในแล้ว อาทิ ร้าน ดิน แอนด์ เดลูลูก้า (Dean & DeLuca) ร้านไวท์ เลานจ์ (Vogue Lounge) ร้านอาหารคอนเซ็ปต์บาร์แห่งใหม่แห่งแรกของโลก พร้อมอาหารชั้นเลิศระดับมิชลินสตาร์ 3 ดาว และร้านอาหาร ลัดเดอเลีย เดอโจเอล โรบูซง (L'Atelier

de Joël Robuchon Bangkok) ร้านอาหารชั้นเลิศฝีมือระดับเชฟมิชลินสตาร์รวม 25 ดวง โดยร้านเหล่านี้เข้ามาซึ่งการจ้างงานในท้องถิ่น ซึ่งจะสามารถดึงดูดเม็ดเงินจากนักท่องเที่ยวทั้งในและต่างประเทศได้ ให้มาลิ้มลองรสชาติอาหารและเครื่องดื่ม จึงจัดเป็นการสร้างรายได้เข้าประเทศอีกทางหนึ่ง และถ้าหากโครงการมหานครแล้วเสร็จสมบูรณ์เต็มรูปแบบ บริษัทฯ จะยังมีส่วนช่วยสร้างรายได้ให้แก่ประเทศได้อีกเป็นจำนวนมาก

ด้านสังคม

บริษัทฯ ได้พยายามยกระดับการบริหารจัดการด้านชื่อเสียงเข้าสู่การสร้างคุณค่าร่วม (Creating Shared Value: CSV) โดยพยายามขับเคลื่อนการพัฒนาหรือแก้ไขปัญหาสังคมด้วยการใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์และจากความรู้ขององค์กรเป็นสำคัญ โดยโครงการพื้นฐานที่บริษัทฯ ดำเนินการได้แก่

- **การให้ความรู้ด้านงานสถาปัตยกรรมแก่สถาบันต่างๆ**

เพช สนับสนุนการเพิ่มพูนความรู้ด้านสถาปัตยกรรมของสถาบันการศึกษาต่างๆ โดยอนุญาตให้นำนิสิตนักศึกษาคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จากมหาวิทยาลัยต่างๆ ภายในประเทศ เยี่ยมชมการก่อสร้างโครงการมหานคร ของบริษัทฯ พร้อมการบรรยายให้ความรู้ ถึงเทคนิค ระบบ การออกแบบ และการแก้ไขปัญหา รวมไปถึงตอบข้อซักถาม ซึ่งเป็นการให้ประสบการณ์ตรงนอกห้องเรียนแก่นิสิตนักศึกษาที่อยู่ในแวดวงการก่อสร้าง การออกแบบสิ่งทอหัตถกรรม เนื่องจากบริษัทฯ ตระหนักดีว่า ความรู้ (know how) ในด้านการออกแบบและก่อสร้างตึกสูงภายในประเทศ ยังมีอยู่ค่อนข้างจำกัด และบริษัทฯ มีความเชี่ยวชาญทางด้านนี้โดยตรง จึงอยากเป็นส่วนหนึ่งที่จะช่วยสร้างแรงบันดาลใจ ถ่ายทอดความรู้ ให้ประสบการณ์ชีวิตแก่เยาวชนคนรุ่นใหม่ที่มีความสนใจและศึกษามาทางด้านนี้โดยเฉพาะ

สำหรับปี 2557 ที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้ให้การต้อนรับและนำนิสิตนักศึกษาเยี่ยมชมการก่อสร้างโครงการมหานครแล้ว 7 กลุ่ม โดยมีจำนวนนิสิต นักศึกษาเยี่ยมชมและรับฟังการบรรยายทั้งสิ้นรวม 273 คน จากสถาบันการศึกษาต่างๆ เช่น จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ มหาวิทยาลัยศิลปากร และมหาวิทยาลัยกรุงเทพ เป็นต้น ซึ่งสิ่งที่บริษัทฯ จะได้รับจากการดำเนินโครงการนี้เป็นมากกว่าการได้รับชื่อเสียง ภาพลักษณ์ที่ดี กล่าวคือเป็นโอกาสในการกระจายข่าวการดำเนินโครงการของบริษัทฯ สู่บุคคลในวงกว้างมากขึ้น รวมทั้งเป็นการดึงดูดนิสิตนักศึกษาคุณภาพที่สนใจจะร่วมงานกับบริษัทฯ ในอนาคตเมื่อจบการศึกษา

- **การมอบทุนการศึกษา**

เพช สนับสนุนเงินทุนเพื่อการศึกษาแก่ นางสาวอภิเษะ ราแดง นักศึกษาชั้นปีที่ 2 สาขาสถาปัตยกรรมภายใน คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี ผู้ซึ่งมีครอบครัวประสบความยากลำบากจากสถานการณ์ความไม่สงบในจังหวัดยะลา เป็นค่าใช้จ่ายราย เดือน เดือนละ 7,000 บาท เริ่มตั้งแต่เดือนตุลาคม 2557 เป็นต้นไป โดยมีข้อกำหนดให้นักศึกษาแสดงผลการศึกษาที่พัฒนาขึ้นในทุกๆ ภาคการศึกษาแก่บริษัทฯ และให้ความช่วยเหลือทางธุรการแก่บริษัทฯ เป็นครั้งคราว เมื่อบริษัทฯ จัดกิจกรรมทางบรรษัทภิบาลและจัดประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี เป็นการชดเชยทุนการศึกษา โดยมุ่งหวังให้นักศึกษาอภิเษะ ได้เพิ่มพูนความรู้ทางสถาปัตยกรรม และเรียนรู้การปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องโดยได้รับ ประสบการณ์ตรง ซึ่งถ้าหากนักศึกษาปฏิบัติตามข้อกำหนดได้ครบถ้วน บริษัทฯ จะพิจารณาให้ทุนการศึกษาจนจบการศึกษาระดับชั้นปริญญาตรี

- **การจัดตั้งศูนย์ดูแลเด็กในพื้นที่ก่อสร้าง PACE Day Care Center**

ในปี 2557 บริษัทฯ ยังได้ริเริ่มโครงการทางสังคมอีกประการ โดยก่อตั้ง ศูนย์ดูแลเด็กเพช (PACE Day Care Center) ซึ่งเน้นการดูแลและให้การ ศึกษาแก่บุตรหลานของพนักงานก่อสร้างภายในโครงการมหานคร ด้วยความร่วมมือของบริษั บวิค-ไทย จำกัด บริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการ มหานครผ่านการบริหารจัดการศูนย์เด็ก โดยมูลนิธิเพื่อเด็กด้วยโอกาสเมลิซ่า คอสโกรฟ (Melissa Cosgrove Children's Foundation) เพื่อ ปรับปรุงคุณภาพชีวิตบุตรหลานของพนักงานก่อสร้างให้เป็นอยู่อย่างถูกสุขลักษณะ ผ่านกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อสุขภาพและความปลอดภัย รวมไปถึงได้รับการศึกษาพื้นฐานที่พอเพียง ในครั้งนี้ บริษัทฯ ให้การสนับสนุนทางการเงินเป็นค่าใช้จ่าย 15,000 บาทต่อเดือน โดยเริ่มต้นตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2557 เป็นต้นไป จนการก่อสร้างโครงการมหานครเสร็จสมบูรณ์ จึงกล่าวได้ว่าในปี 2557 บริษัทฯ พยายามมีส่วนร่วมทางสังคม ด้วยจิตสำนึกการเป็นพลเมืองดีของธุรกิจ (Good Corporate Citizenship) อย่างต่อเนื่อง โดยมุ่งเน้นผู้มีส่วนได้ส่วนเสียที่สำคัญของบริษัทฯ

ด้านสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ ริเริ่มโครงการจัดสวนสวยบนเกาะกลางถนน ณ สี่แยกถนนสีลมตัดกับถนนราวีวราสารชนครินทร์ โดยประสานงานกับสำนักงานเขตบางรัก กรุงเทพมหานคร และมีโครงการจะจัดสวนเพิ่มเติมบริเวณอื่นๆ โดยรอบโครงการมหานคร เพื่อเพิ่มสีสันทิวทัศน์และความเขียวขจีแก่เขตบางรัก พื้นที่ตั้งของโครงการมหานคร ซึ่งบริเวณโครงการมหานครเอง บริษัทฯ ก็ได้ปลูกต้นไม้หลากหลายชนิดด้านหน้าโครงการ เพื่อให้ความร่มรื่นแก่สาธารณะ นอกจากนี้ บริษัทฯ ตระหนักดีถึงปัญหาการจราจรในกรุงเทพฯ จึงวางแผนจะเชื่อมต่อบริเวณส่งมวลชนกับโครงการมหานครของบริษัทฯ โดยเชื่อมสะพานระหว่าง สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส ช่องนนทรี เข้ากับอาคารมหานคร คิวบ์ เพื่อให้การเดินทางไปมายังโครงการสามารถเป็นไปได้อย่างสะดวก รวดเร็ว เป็นการลด การใช้รถยนต์ส่วนบุคคล และร่วมแก้ไขปัญหการจราจรอีกทางหนึ่งให้สังคม

นอกจากนี้ ภายในโครงการมหานคร บริษัทฯ ยังได้เลือกใช้สุขภัณฑ์ชั้นน้ำที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ด้วยระบบอัตโนมัติเพื่อประหยัดการใช้น้ำ วิศวกรอำนวยความสะดวกแก่ลูกค้าและผู้มาใช้บริการ และเพื่อสร้างความรอบคอบระมัดระวังต่อการกระทำที่สามารถส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และสามารถบริหารจัดการของเสียภายใน อาคารคิวบ์ มหานคร คิวบ์ อย่างมีประสิทธิภาพ บริษัทฯ จึงได้จ้างผู้จัดการอาคารมารับผิดชอบบริหารจัดการอาคารมหานคร คิวบ์ โดยตรงอีกด้วยซึ่งบริษัทฯ มุ่งมั่นเอาใจใส่อย่างจริงจังต่อการใช้ทรัพยากรธรรมชาติอย่างประหยัดและคุ้มค่า พร้อมทั้งอาสาดำเนินกิจกรรมที่ช่วยยกระดับการบำรุงรักษาสิ่งแวดล้อม ส่งเสริมการพัฒนาและเผยแพร่เทคโนโลยีที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมอย่างสม่ำเสมอ

3. การดำเนินงานด้านการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทฯ มีความเชื่อว่า การสร้างความเชื่อมั่นและไว้วางใจให้เกิดขึ้นในหมู่นักลงทุน ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้ส่วนเสียต่างๆ นั้น บริษัทฯ จำเป็นที่จะต้องมียุทธศาสตร์และความมุ่งมั่นชัดเจนในการดำเนินธุรกิจที่โปร่งใส มีกระบวนการตรวจสอบที่รัดกุม เหมาะสม เพียงพอ และยังต้องมีส่วนร่วมผลักดันสนับสนุนทั้งภาครัฐ และภาคเอกชนให้ร่วมกันต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันให้หมดไปจากประเทศไทย บริษัทฯ โดยประธานกรรมการ จึงได้มีดำริเข้าร่วมการประกาศเจตนารมณ์เป็นแนวร่วมปฏิบัติ (Collective Action Coalition) ของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต และมีการลงนามไปเมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2557 ซึ่งภายในภาคต่ออันใกล้ บริษัทฯ คาดหวังว่าจะสามารถผ่านกระบวนการรับรองโดยคณะกรรมการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต (Private Sector Collective Action Coalition Council) ภายในปี 2559 โดยเนื้อหาสาระที่บริษัทฯ ได้ร่วมตกลงในโครงการนี้ มีรายละเอียดดังนี้

1. จะจัดให้มีการประเมินความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการทุจริตภายในบริษัทฯ รวมถึงการนำนโยบายการต่อต้าน การทุจริตและแผนการกำกับกับการปฏิบัติงานไปปฏิบัติ และจัดให้มีคู่มือ/แนวทางในการดำเนินธุรกิจแก่ผู้บริหารและพนักงาน
 - 1.1 นโยบายเหล่านี้จะห้ามการให้สินบนในทุกรูปแบบ ในทุกกิจกรรมที่อยู่ภายใต้การควบคุมและต้องแน่ใจว่าการบริจาคเพื่อการกุศล และบริจาคให้แก่พรรคการเมือง การให้ของขวัญทางธุรกิจ การสπονเซอร์กิจกรรมใดๆ ต้องโปร่งใสและไม่มีเจตนา เพื่อโน้มน้าวให้เจ้าหน้าที่ภาครัฐ/เอกชนดำเนินการที่ไม่เหมาะสม
 - 1.2 นโยบายเหล่านี้จะถูกประกาศและเผยแพร่ในองค์กรในรูปแบบของ “จรรยาบรรณธุรกิจ” เพื่อเป็นแนวทางให้ผู้บริหารและพนักงานในการปฏิบัติตนอย่างมีจริยธรรมและรับผิดชอบต่อสังคมในทุกโอกาส พร้อมกำหนดบทลงโทษหากไม่ปฏิบัติตาม
 - 1.3 จัดให้มีการอบรมแก่พนักงานเพื่อส่งเสริมความซื่อสัตย์ สุจริต และรับผิดชอบต่อในการปฏิบัติตามหน้าที่และความรับผิดชอบ รวมถึงสื่อให้เห็นถึงความมุ่งมั่นขององค์กรในการปฏิบัติตามแนวปฏิบัติที่ดีของธุรกิจ
 - 1.4 จัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสม เพื่อป้องกันไม่ให้นักงนมีการปฏิบัติที่ไม่เหมาะสม รับประกันให้มีการกำกับดูแลกิจการที่ดีและยกระดับค่านิยมความซื่อสัตย์ สุจริตและความรับผิดชอบต่อสังคมให้เป็นวัฒนธรรมองค์กร
 - 1.5 จัดให้มีกลไกการรายงานสถานะทางการเงินที่โปร่งใสและถูกต้องแม่นยำ
 - 1.6 จัดให้มีช่องทางในการสื่อสารเพื่อให้พนักงานและผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องสามารถที่จะแจ้งเบาะแสอันควรสงสัย โดยมั่นใจได้ว่า จะได้รับการคุ้มครองและต้องมีการแต่งตั้งเจ้าหน้าที่ที่มีหน้าที่ตรวจสอบทุกเบาะแสที่มีการแจ้งเข้ามา
2. จะเปิดเผยและแลกเปลี่ยนนโยบายภายใน ประสพการณ์ แนวปฏิบัติที่ดีและ แนวทางความสำเร็จในการสนับสนุนให้เกิดการทำรายการทางธุรกิจอย่างมีคุณธรรม ถูกต้อง โปร่งใสในประเทศไทย
 - 2.1 เราจะสนับสนุนให้มีการริเริ่มโครงการระดับประเทศเพื่อสร้างเงื่อนไขในการแข่งขันที่เป็นธรรม โปร่งใสในการดำเนินธุรกิจ รวมถึงให้มั่นใจว่ามีการกำกับดูแลกิจการที่ดี
 - 2.2 เราจะมีส่วนร่วมในการเสวนา และร่วมอภิปรายแสดงความคิดเห็นในการประชุมต่างๆ เพื่อสร้างความเข้าใจในข้อกังวลและปัญหาที่เกิดขึ้นในปัจจุบันที่มีผลต่อธุรกิจเอกชนเกี่ยวกับความซื่อสัตย์ สุจริตและความโปร่งใสในการดำเนินธุรกิจ
3. จะร่วมมือกับบริษัทในอุตสาหกรรมเดียวกัน คู่ค้า และผู้มีส่วนได้ส่วนเสียกลุ่มอื่นๆ โดยการสร้างแนวร่วมปฏิบัติ และการเข้าร่วมในกิจกรรมต่อต้านการทุจริต
 - 3.1 เราจะร่วมแบ่งปันแนวปฏิบัติที่ดีและกรอบความคิดเพื่อมุ่งหวังให้ทุกองค์กรที่เป็นแนวร่วมปฏิบัติได้นำไปใช้เพื่อช่วยกันบรรลุปเป้าหมายตามโครงการ
 - 3.2 เราจะเข้าร่วม Integrity Pacts กับองค์กรอื่น และหน่วยงานภาครัฐ ในการประมูลและจัดซื้อสิ่งของ วัตถุดิบอุปกรณ์และการก่อสร้าง
 - 3.3 เราจะร่วมมือและร่วมคิดเพื่อพัฒนาจรรยาบรรณธุรกิจที่สามารถใช้ได้กับทุกองค์กร และเป็นที่ยอมรับจากทุกองค์กรที่เข้าร่วมโครงการ
 - 3.4 เราจะร่วมในการสร้างมาตรการและระบบตรวจสอบเพื่อส่งเสริมความโปร่งใส ซื่อสัตย์ สุจริต ในการประกอบธุรกิจ
 - 3.5 เราจะร่วมมือกับภาคประชาสังคมและสื่อในการสร้างจิตสำนึกและการให้การศึกษาแก่สาธารณะเพื่อเปลี่ยนค่านิยมไปสู่การต่อต้านและประณามการทุจริตในทุกรูปแบบ
 - 3.6 เราจะสนับสนุนการพัฒนาโครงการตรวจสอบและรับรองการปฏิบัติตามโครงการ พร้อมทั้งมีการจัดการฝึกอบรมให้แก่เจ้าหน้าที่ผู้ให้คำปรึกษาและผู้ตรวจสอบ เพื่อเป็นแนวทางให้กับบริษัทที่เข้าร่วมโครงการในการดำเนินธุรกิจตามหลักจริยธรรม และยกระดับกระบวนการนี้ให้อยู่ในวัฒนธรรมองค์กรเพื่อส่งเสริมความยั่งยืนของโครงการแนวร่วมปฏิบัตินี้

3.7 เราจะยินดีให้มีการตรวจสอบและรับรองโดยคณะกรรมการแนวร่วมปฏิบัติในการต่อต้านการทุจริต ในภาคเอกชนไทย ทุก 3 ปี

อนึ่ง เพื่อให้การดำเนินงานด้านการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ตามหลักปฏิบัติสากล บริษัทฯ ได้จัดส่งเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องเข้ารับการฝึกอบรมในหลักสูตรที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (Thai Institute of Directors: IOD) เช่น หลักสูตร Anti-Corruption the Practical Guide (ACPG 14) เป็นต้น

การบริจาคและให้การสนับสนุนสポンเซอร์ของบริษัทฯ ในปี พ.ศ. 2557

ผู้รับบริจาค/รับสポンเซอร์	วัตถุประสงค์	จำนวนเงิน
มูลนิธิสมเด็จพระเทพรัตนราชสุดา	ช่วยเหลือสังคม	10,000.00 บาท
มูลนิธิ เดอะ โบว์มอนท์ พาร์ทเนอร์ชิพ	ช่วยเหลือสังคม ด้านการศึกษาเยาวชนผู้ยากไร้	99,677.23 บาท
มูลนิธิโรงพยาบาลพระจอมเกล้า	ช่วยเหลือสังคม	5,000.00 บาท
มูลนิธิสตรี-สตรีดิงส์	ด้านเศรษฐกิจ	10,000.00 บาท
โครงการปริญญาโทธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	ด้านเศรษฐกิจ ส่งเสริมการศึกษา วิจัย ด้านอสังหาริมทรัพย์	50,000.00 บาท
มูลนิธิสร้างรอยยิ้ม ประเทศไทย	ด้านเศรษฐกิจ ช่วยระดมทุน ด้านสังคม ช่วยเหลือ แก้ไขภาวะปากแห้งเพดานโหว่ และความผิดปกติบนใบหน้าของเด็กไทย	100,000.00 บาท
นางสาวรอกีเยาะ ราแดง นักศึกษาสถาปัตยกรรมศาสตร์ จากจังหวัดยะลา	ด้านเศรษฐกิจ ช่วยแบ่งเบาภาระค่าเล่าเรียน ด้านสังคม ให้ทุนการศึกษาแก่เด็กด้อยโอกาส	21,000.00 บาท
สมาคม ไว ดับยู ซี เอ กรุงเทพฯ	ด้านสังคม สนับสนุนการขายตัวสลากรางวัล	5,000.00 บาท
โครงการรักษไทย	ช่วยเหลือสังคม	2,000.00 บาท
งานเพลินจิตแฟร์ 2014	ช่วยเหลือสังคม	2,500.00 บาท
โรงเรียนเขตพื้นที่การศึกษา อำเภอยุณยวม จังหวัดแม่ฮ่องสอน	ด้านสังคม บริจาคเครื่องเล่นสนามให้แก่โรงเรียน 8 โรงเรียน	189,300.00 บาท
มูลนิธิวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยมหิดล	ด้านเศรษฐกิจ อนุเคราะห์กองทุนสนับสนุนการศึกษา ด้านสังคม สนับสนุนการศึกษาด้านวิศวกรรมโยธาและสิ่งแวดล้อม	20,000.00 บาท
บุตรธิดา คนงานก่อสร้าง โครงการมหารนคร	ด้านสังคม สนับสนุนการศึกษาแก่บุตร ธิดา คนงาน ก่อสร้าง โครงการมหารนคร	45,000.00 บาท
รวมทั้งสิ้น		559,477.23 บาท

รายการ ระหว่างกัน



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและลักษณะความสัมพันธ์

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (นิติบุคคล)		ชื่อย่อ	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท ดิน แอนด์ เดคู๊กว่า (ประเทศไทย) จำกัด		DEAN	ร้านอาหาร	เป็นบริษัทที่นายสรพจน์ เตชะไกรศรี ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 100
บริษัท เฟิร์ทีน พอยท์ จำกัด		FP	ร้านอาหาร	เป็นบริษัทที่นายสรพจน์ เตชะไกรศรี ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 100
บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด		PACED	ผู้ให้บริการด้านการบริหารโครงการ	เป็นบริษัทที่นายสรพจน์ เตชะไกรศรี และนายโชติพล เตชะไกรศรีถือหุ้นอยู่ร้อยละ 50 และ 50 ตามลำดับ
บริษัท เพียรซ์ พับลิชชิง จำกัด		FIERCE	พิมพ์โฆษณาหนังสือพิมพ์ วารสาร และนิตยสาร	เป็นบริษัทที่นายสรพจน์ เตชะไกรศรี ถือหุ้นร้อยละ 88.6
บริษัท โฟร์ทีน พอยท์ โฮลดิ้งส์ จำกัด		FPH	ผู้ลงทุนในบริษัทต่างๆ	เป็นบริษัทที่นายสรพจน์ เตชะไกรศรี ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 100
บริษัท ลุ่มพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด		LUMPINI	ซื้อ จัดหา รับ เข้า ให้เช่า ให้เช่าซื้อ และจัดการ อสังหาริมทรัพย์	เป็นบริษัทที่นางยุพา เตชะไกรศรี ซึ่งเป็นมารดาของ นายสรพจน์ เตชะไกรศรี นายโชติพล เตชะไกรศรี และ นายจุมพล เตชะไกรศรี เป็นกรรมการบริษัท
บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (บุคคล)		ลักษณะความสัมพันธ์		
นายสรพจน์ เตชะไกรศรี		เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม และเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทด้วยสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 53		
นายโชติพล เตชะไกรศรี		เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม และเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท ด้วยสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 1.2 เป็นพี่ชายของนายสรพจน์ เตชะไกรศรี		
นายสุเมธ เตชะไกรศรี		เป็นบิดาของนายสรพจน์ เตชะไกรศรี นายโชติพล เตชะไกรศรี และนายจุมพล เตชะไกรศรี เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท ด้วยสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 0.5		
นายจุมพล เตชะไกรศรี		เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม และเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท ด้วยสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 0.5 เป็นน้องชายของนายสรพจน์ เตชะไกรศรี		
นายธีระ วายาการณ์จิตร		เป็นกรรมการบริษัท		

ในปี 2556 และ ปี 2557 บริษัทฯ เข้าทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยรายการระหว่างกันดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ดังรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) รายการขายสินค้าและบริการ

ผู้ขาย/ ผู้ให้บริการ	ผู้ซื้อ/ผู้รับ บริการ	ประเภทรายการ	ขนาดของรายการ		การกำหนดราคาและเงื่อนไข	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
			สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 56 (ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 57 (ล้านบาท)		
เพชญา	DEAN	รายได้ค่าเช่าอุปกรณ์, เฟอร์นิเจอร์และพื้นที่				<ul style="list-style-type: none">เมื่อวันที่ 25 ม.ค. 2555 โดยเพชญาให้ DEAN เช่าพื้นที่ 205 ตรม. ในราคาเช่าเข้า เดือนละ 104,500 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 เพชญา ยังคงให้ DEAN เช่าต่อในอัตราค่าเช่าเท่าเดิมโดยไม่มีการต่อสัญญาเช่า เนื่องจาก DEAN จะทำการย้ายสถานที่ไปเช่าพื้นที่ ที่ตึก Cube ของ เพชทรีแทน ประมาณต้นปี 2557 นี้คณะกรรมการบริษัทได้มีการดูสัญญาเช่าพื้นที่ ที่ตั้งแต่วันที่ 1 เม.ย 2557 เป็นต้นไป แต่ยังไม่มีการเช่าอุปกรณ์และเฟอร์นิเจอร์ใน ราคาเช่าเข้าเดือนละ 35,000 บาทต่อไป
		ยอดคงค้าง ณ วันต้นงวด	0.7	0.7		
		ค่าเช่าอุปกรณ์และเฟอร์นิเจอร์ระหว่างงวด	0.4	0.4		
		ค่าเช่าพื้นที่	1.3	0.3		
		รับชำระระหว่างงวด	(1.7)	(0.9)		
		ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	0.7	0.5		<ul style="list-style-type: none">รายงานประเมินราคาเช่าลงวันที่ 23 สิงหาคม 2554 ของบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ซึ่งเห็นว่าทรัพย์สินดังกล่าวควรมีมูลค่าเช่าตลาดที่ 82,000 บาทต่อเดือนคณะกรรมการตรวจสอบจึงเห็นชอบให้มีการเช่าทำสัญญาเช่าซึ่งมีการปรับราคาเช่าเข้าใช้พื้นที่ให้เหมาะสมกับราคาตลาด

(2) รายการซื้อสินค้าและบริการ

ผู้ขาย/ ผู้ให้บริการ	ผู้ซื้อ/ผู้รับ บริการ	ประเภทรายการ	ขนาดของรายการ		การกำหนดราคาและเงื่อนไข	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
			สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 56 (ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 57 (ล้านบาท)		
เพชร	DEAN	รายได้ค่าเช่าพื้นที่ และบริการ ยอดคงค้าง ณ วันต้นงวด	-	2.0	<ul style="list-style-type: none">DEAN ได้เช่าทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการกับเพชร ทรี ที่ตึก Cube ตามสัญญาลงวันที่ 10 ต.ค. 2556 พื้นที่เช่ารวม 770.20 ตรม. ระยะเวลา 3 ปี โดยมีอัตราค่าเช่าและบริการต่อเดือนดังนี้<ul style="list-style-type: none">ปีที่ 1 เดือนละ 587,840.00 บาทปีที่ 2 เดือนละ 689,210.00 บาทปีที่ 3 เดือนละ 891,950.00 บาท สัญญาดังกล่าวมีผลบังคับใช้ 15 พ.ย.2556 ถึง 14 ก.พ. 2559	รายการดังกล่าวเข้าลักษณะรายการการค้าที่มีเงื่อนไขทั่วไป และได้ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบแล้ว
		ค่าเช่าพื้นที่ และบริการเพิ่มขึ้นระหว่างงวด	2.0	25.2		
		รับชำระระหว่างงวด	-	4.4		
		ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	2.0	22.8		
เพชร	FP	รายได้ค่าเช่าพื้นที่ และบริการ ยอดคงค้าง ณ วันต้นงวด	-	0.6	<ul style="list-style-type: none">FP ได้เช่าทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการกับเพชร ทรี ที่ตึก Cube จำนวน 2 สัญญาตามสัญญาลงวันที่ 1 ธ.ค 2556 และ 15 พฤษภาคม 2557 พื้นที่เช่ารวม 531.29 ตรม. และ 785.46 ตรม. ตามลำดับ ระยะเวลา 3 ปี โดยมีอัตราค่าเช่าและบริการต่อเดือนดังนี้ สัญญาที่ 1 <ul style="list-style-type: none">ปีที่ 1 เดือนละ 291,217.50 บาทปีที่ 2 เดือนละ 331,297.50 บาทปีที่ 3 เดือนละ 411,457.50 บาท สัญญาดังกล่าวมีผลบังคับใช้ 1 ธ.ค 2556 ถึง 30 พ.ย. 2559 สัญญาที่ 2 <ul style="list-style-type: none">ปีที่ 1 เดือนละ 578,597.50 บาทปีที่ 2 เดือนละ 680,042.50 บาทปีที่ 3 เดือนละ 882,932.50 บาท สัญญาดังกล่าวมีผลบังคับใช้ 15 พ.ค. 2557 ถึง 14 พ.ค. 2560	รายการดังกล่าวเข้าลักษณะรายการการค้าที่มีเงื่อนไขทั่วไป และได้ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบแล้ว
		ค่าเช่าพื้นที่ และบริการเพิ่มขึ้นระหว่างงวด	0.6	12.8		
		รับชำระระหว่างงวด	-	-		
		ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	0.6	13.4		

ผู้ขาย/ ผู้ให้บริการ	ผู้ซื้อ/ผู้รับ บริการ	ประเภทรายการ	ขนาดของรายการ		การกำหนดราคาและเงื่อนไข	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
			สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 56 (ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 57 (ล้านบาท)		
DEAN	เพชรวัน เพชทู และ เพชทรี	ค่ารับรอง และ ค่าการตลาด				
		ยอดคงค้าง ณ วันต้นงวด	0.1	-		
		ค่ารับรองระหว่างงวด	1.1	0.1		
		(รวมภาษีมูลค่าเพิ่มที่ถือเป็นรายจ่าย)				
		ค่าการตลาดระหว่างงวด	0.1	0.4		
DEAN	บริษัท	(รวมภาษีมูลค่าเพิ่มที่ถือเป็นรายจ่าย)				
		จ่ายชำระระหว่างงวด	(1.3)	(0.5)		
		ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	-	0.0		
		ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร				
		ยอดคงค้าง ณ วันต้นงวด	0.1	0.02		
FIERCE	บริษัท	ค่าใช้จ่ายระหว่างงวด	0.3	1.20		
		ภาษีมูลค่าเพิ่ม	-	-		
		จ่ายชำระระหว่างงวด	(0.4)	(0.38)		
		ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	-	0.84		
		ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร				
FIERCE	เพชทู	ยอดคงค้าง ณ วันต้นงวด	0.0	0.0		
		ค่าใช้จ่ายระหว่างงวด	0.0	0.1		
		(รวมภาษีมูลค่าเพิ่มที่ถือเป็นรายจ่าย)				
		จ่ายชำระระหว่างงวด	(0.0)	(0.1)		
		ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	0.0	0.0		
FIERCE	เพชรวัน	ค่าใช้จ่ายทางการตลาด				
		ยอดคงค้าง ณ วันต้นงวด	0.0	0.0		
		ค่าใช้จ่ายระหว่างงวด	0.0	0.2		
		(รวมภาษีมูลค่าเพิ่มที่ถือเป็นรายจ่าย)				
		จ่ายชำระระหว่างงวด	(0.0)	(0.2)		
FP	บริษัท	ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	0.0	0.0		
		ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร				
		ยอดคงค้าง ณ วันต้นงวด	0.0	0.00		
		ค่าใช้จ่ายระหว่างงวด	0.0	0.05		
		(รวมภาษีมูลค่าเพิ่มที่ถือเป็นรายจ่าย)				
FP	บริษัท	จ่ายชำระระหว่างงวด	(0.0)	(0.05)		
		ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	0.0	0.00		
		ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร				
		ยอดคงค้าง ณ วันต้นงวด	0.0	0.00		
		ค่าใช้จ่ายระหว่างงวด	0.0	0.05		
FP	บริษัท	(รวมภาษีมูลค่าเพิ่มที่ถือเป็นรายจ่าย)				
		จ่ายชำระระหว่างงวด	(0.0)	(0.05)		
		ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	0.0	0.00		
		ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร				
		ยอดคงค้าง ณ วันต้นงวด	0.0	0.00		
FP	บริษัท	ค่าใช้จ่ายระหว่างงวด	0.0	0.05		
		(รวมภาษีมูลค่าเพิ่มที่ถือเป็นรายจ่าย)				
		จ่ายชำระระหว่างงวด	(0.0)	(0.05)		
		ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	0.0	0.00		
		ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร				
FP	บริษัท	ยอดคงค้าง ณ วันต้นงวด	0.0	0.00		
		ค่าใช้จ่ายระหว่างงวด	0.0	0.05		
		(รวมภาษีมูลค่าเพิ่มที่ถือเป็นรายจ่าย)				
		จ่ายชำระระหว่างงวด	(0.0)	(0.05)		
		ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	0.0	0.00		

ผู้ขาย/ ผู้ให้บริการ	ผู้ซื้อ/ผู้รับ บริการ	ประเภทรายการ	ขนาดของรายการ		การกำหนดราคาและเงื่อนไข	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ		
			สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 56 (ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 57 (ล้านบาท)				
FPF	เพชรวัน, เพชฏ และ เพชทรี	ค่ารับรอง และ ค่าการตลาด ยอดคงค้าง ณ วันต้นงวด	0.0	0	• ในระหว่างปี 2557 บริษัทฯ ซื้ออาหารและ เครื่องมือ	• รายการดังกล่าวเข้าลักษณะรายการการ การค้าที่มีเงื่อนไขทั่วไป		
		ค่ารับรองระหว่างงวด (รวมภาษีมูลค่าเพิ่มที่ถือเป็นรายจ่าย)	0.0	0.1				
		ค่าการตลาดระหว่างงวด	0.0	0.1				
		(รวมภาษีมูลค่าเพิ่มที่ถือเป็นรายจ่าย)	(0.0)	(0.1)				
		จ่ายชำระระหว่างงวด ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	0	0.1				
DEAN	วายแอลพี	ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ยอดคงค้าง ณ วันต้นงวด	-	-	• ในระหว่างปี 2556 วายแอลพี ซื้อสินค้า จาก DEAN เป็นค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	• รายการดังกล่าวเข้าลักษณะรายการการ การค้าที่มีเงื่อนไขทั่วไป		
		ค่าใช้จ่ายระหว่างงวด	0.01 (0.01)	0.002 (0.002)			• ในระหว่างปี 2557 วายแอลพีซื้อกระเช้า ของขวัญ อาหารและเครื่องดื่มจาก DEAN	
		จ่ายชำระระหว่างงวด	-	-				
		ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	-	-				
LUMPINI	เพชฏ	ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ยอดคงค้าง ณ วันต้นงวด	0.1	0.1	• เมื่อวันที่ 5 ม.ค. 2554 เพชฏได้ทำสัญญา ว่าจ้าง LUMPINI เพื่อบริการงานซ่อมบำรุง รักษาที่สำนักงานขายและห้องตัวอย่าง ของโครงการ ระยะเวลากว่าจ้าง 1 ปี เริ่ม ตั้งแต่วันที่ 5 ม.ค. 2554 - 4 ม.ค. 2555 ค่าบริการเดือนละ 42,800 บาท (ราคา รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	• รายการดังกล่าวมีการคิดค่าบริการคิดค่าบริการ เป็นไปตามราคาคัดและได้รับการตรวจสอบ แล้ว		
		ค่าใช้จ่ายระหว่างงวด (รวมภาษีมูลค่าเพิ่มที่ถือเป็นรายจ่าย)	0.5	0.5				
		จ่ายชำระระหว่างงวด	(0.5)	(0.5)				
		ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	0.1	0.1				
							หมายเหตุ: ภายหลังจากสัญญาสิ้นสุดลง ทาง เพชฏ ไม่มีแผนที่จะต่อสัญญา แต่ ยังคงใช้บริการ LUMPINI เพื่อให้ บริการรักษาความสะอาดเป็นรายครั้ง โดยมีการคิดค่าบริการเป็นไปตาม ราคาคัดและมีการเปรียบเทียบค่า บริการกับผู้ให้บริการรายอื่นทุกครั้ง	
							• วันที่ 5 ม.ค. 2555 ได้มีการต่อสัญญา ดังกล่าว เพิ่มอีก 1 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 5 ม.ค. 2555 - 4 ม.ค. 2556 โดยคิดอัตรา ค่าบริการเท่าเดิม	
							• วันที่ 5 ม.ค. 2556 ได้มีการต่อสัญญา ดังกล่าว เพิ่มอีก 1 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 5 ม.ค. 2556 - 4 ม.ค. 2557 โดยคิดอัตรา ค่าบริการเท่าเดิม	
							• วันที่ 5 ม.ค. 2557 ได้มีการต่อสัญญา ดังกล่าว เพิ่มอีก 1 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 5 ม.ค. 2557 - 4 ม.ค. 2558 โดยคิดอัตรา ค่าบริการเท่าเดิม	

(3) เงินอุดหนุน

ผู้รับเงิน ทอดรอง	ผู้จ่าย เงินทอดรอง	ประเภทรายการ	ยอดคงเหลือ 31 ธ.ค. 55 (ล้านบาท)	ยอดเพิ่ม ระหว่างงวด (ล้านบาท)	ยอดลด ระหว่างงวด (ล้านบาท)	ยอดคงเหลือ 31 ธ.ค. 56 (ล้านบาท)	ยอดเพิ่ม ระหว่างงวด (ล้านบาท)	ยอดลด ระหว่างงวด (ล้านบาท)	ยอด คงเหลือ 31 ธ.ค. 57 (ล้านบาท)	การกำหนดราคาและ เงื่อนไข	ความเห็น คณะกรรมการ ตรวจสอบ
วายุแอลพี	นายธีระ วัยา กรณีวิจิตร	เงินรับล่วงหน้า จากลูกค้า	6.4	-	(6.4)	-	-	-	-	วันที่ 6 ธ.ค. 2551 วายุแอลพี ได้ขายหุ้นจำนวน 1 ห้อง ให้คุณ ธีระ วัยากรณีวิจิตร ในราคารวม 25.4 ล้านบาท ซึ่งตามสัญญาชำระค่างวด 25% และโอนกรรมสิทธิ์ 75% เมื่อวันที่ 9 พ.ย. 2556 คุณ ธีระ วัยากรณีวิจิตร ได้อน สิทธิ์จะซื้อหุ้นชุดดังกล่าว ให้กับบุคคลอื่น และได้มี การโอนกรรมสิทธิ์หุ้นชุด ในวันที่ 28 พ.ย. 2556	รายการดังกล่าวเป็นรายการ ที่เกิดขึ้นในอดีต โดยมีราคา ขายเป็นไปตามราคาตลาดใน ขณะนั้น ได้มีการโอนสิทธิ์ให้ บุคคลอื่น และโอนกรรมสิทธิ์ แล้วในปี 2556
บริษัท	บจ. ไดนาสตี แอฟฟอเรล	เงินรับล่วงหน้า จากลูกค้า	-	0.3	-	0.3	-	-	0.3	วันที่ 28 มิ.ย. 2556 บริษัท ไดขายสมาชิกลงดอซีฟ คันทรี คลับ หัวหิน ให้ คุณธีระ วัยากรณีวิจิตร ราคาตลาด	รายการดังกล่าวเป็นรายการ ที่เป็นปกติทางธุรกิจทั่วไป โดยมีราคาขายเป็นไปตาม ราคาตลาด
บริษัท	นายสุเมธ เดชไกรศรี	เงินรับล่วงหน้า จากลูกค้า	-	0.3	-	0.3	-	-	0.3	วันที่ 9 ธ.ค. 2556 บริษัท ไดขายสมาชิกลงดอซีฟ คันทรี คลับ หัวหิน ให้ คุณสุเมธ เดชไกรศรี ราคาตลาด	รายการดังกล่าวเป็นรายการ ที่เป็นปกติทางธุรกิจทั่วไป โดยมีราคาขายเป็นไปตาม ราคาตลาด
บริษัท	นายจุฬพล เดชไกรศรี	เงินรับล่วงหน้า จากลูกค้า	-	0.3	-	0.3	-	-	0.3	วันที่ 28 มิ.ย. 2556 บริษัท ไดขายสมาชิกลงดอซีฟ คันทรี คลับ หัวหิน ให้ คุณจุฬพล เดชไกรศรี ราคาตลาด	รายการดังกล่าวเป็นรายการ ที่เป็นปกติทางธุรกิจทั่วไป โดยมีราคาขายเป็นไปตาม ราคาตลาด

ผู้รับเงิน ทดลอง	ผู้จ่าย เงินทดลอง	ประเภทรายการ	ยอดคงเหลือ 31 ธ.ค. 55 (ล้านบาท)	ยอดเพิ่ม ระหว่างงวด (ล้านบาท)	ยอดลด ระหว่างงวด (ล้านบาท)	ยอดคงเหลือ 31 ธ.ค. 56 (ล้านบาท)	ยอดเพิ่ม ระหว่างงวด (ล้านบาท)	ยอดลด ระหว่างงวด (ล้านบาท)	ยอด คงเหลือ 31 ธ.ค. 57 (ล้านบาท)	การกำหนดราคาและ เงื่อนไข	ความเห็น คณะกรรมการ ตรวจสอบ
ฟิอาร์อี และ เพซทู	PACED	เงินทดลองรับ	0.5	-	-	0.5	-	-	0.5	เนื่องจากเพซทู และ ฟิอาร์อี ไม่มีวงเงินสต็อกของ ตนเอง PACED ซึ่งเป็น ผู้บริหารโครงการในขณะ นั้น จึงทดลองจ่ายค่าใช้ จ่ายต่างๆ ที่จำเป็นต่อการ ดำเนินงานให้ก่อน โดย มีเงื่อนไขการชำระคืนทุก เดือนสำหรับเพซทู ส่วน ฟิอาร์อีจะชำระคืนเมื่อจบ โครงการ	รายการดังกล่าวเป็นรายการ ที่เกิดขึ้นในอดีต ปัจจุบัน บริษัทฯ เป็นผู้ให้เงินทดลอง จ่ายแทน PACED และได้ เข้าทำสัญญาดังกล่าวแทน PACED แล้ว

(4) รายการเงินกู้ยืม และดอกเบี้ยจ่าย

ผู้กู้	ผู้ให้กู้	ประเภทรายการ	ยอดคงเหลือ 31 ธ.ค. 55 (ล้านบาท)	ยอดเพิ่ม ระหว่างงวด (ล้านบาท)	ยอด คงเหลือ 31 ธ.ค. 56 (ล้านบาท)	ยอดลด ระหว่างงวด (ล้านบาท)	ยอด คงเหลือ 31 ธ.ค. 57 (ล้านบาท)	การกำหนดราคาและ เงื่อนไข	ความเห็น คณะกรรมการ ตรวจสอบ
ฟิออร์อี เพชวัน เพชทุ และ เพชทรี	นายสรพจน์ เดชะไกรศรี	เงินกู้ยืม	-	-	-	-	-	• เงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดที่สำคัคือ - อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 14 และ 15 ต่อปี - มีการคิดดอกเบี้ยจากดอกเบี้ยค้างจ่ายที่เกิน 1 ปี - มีกำหนดชำระคืนเมื่อทางถาม - ไม่มีหลักประกัน - ยอดเงินกู้ยืมที่ลดลงระหว่างงวด จำนวน 906.3 ล้านบาทนั้นเกิดขึ้นเมื่อวันที่ 11 ส.ค. 2554 จากการโอนหนี้ของนายสรพจน์ เดชะไกรศรี ให้แก่ บริษัทฯ - ทั้งนี้มีผลให้มีการหยุดคิดดอกเบี้ยค้างจ่ายที่ค้างจ่ายเกิน 1 ปี นับจากวันดังกล่าว	• รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในอดีต และมีความจำเป็นเพื่อเสริมสภาพคล่องในการดำเนินธุรกิจขณะนั้น
		ดอกเบี้ยค้างจ่าย	386.3	-	386.3	-	386.3		
ฟิออร์อี เพชวัน เพชทุ และ เพชทรี	นายสรพจน์ เดชะไกรศรี	เงินกู้ยืมและ ดอกเบี้ยค้างจ่าย (ต่อ)						- ผู้ให้กู้จะโอนสิทธิเรียกร้องในดอกเบี้ยให้แก่ผู้รับประกันหลังจากพ้นระยะเวลา 60 วันนับจากผู้ได้รับแบบ อ. 6 จากหน่วยงานราชการ	

ผู้กู้	ผู้ให้กู้	ประเภทรายการ	ยอดคงเหลือ				ยอดเพิ่ม				ยอดลด				ยอดคงเหลือ	การกำหนดราคาและเงื่อนไข	ความเห็น คณะกรรมการตรวจสอบ
			31 ธ.ค. 55 (ล้านบาท)	ระหว่างงวด (ล้านบาท)	ระหว่างงวด (ล้านบาท)	ระหว่างงวด (ล้านบาท)	31 ธ.ค. 55 (ล้านบาท)	ระหว่างงวด (ล้านบาท)	ระหว่างงวด (ล้านบาท)	ระหว่างงวด (ล้านบาท)	31 ธ.ค. 56 (ล้านบาท)	ระหว่างงวด (ล้านบาท)	ระหว่างงวด (ล้านบาท)	31 ธ.ค. 57 (ล้านบาท)			
เพชรวัน เพชภู และ เพชกรี่	FPH	เงินกู้ยืม	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	รายการดังกล่าวมีรายละเอียดที่สำคัญคือ	• รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในอดีต และมีความจำเป็นเพื่อเสริมสภาพคล่องในการดำเนินงานธุรกิจขณะนั้น
		ดอกเบี้ยค้างจ่าย	76.9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 14 ต่อปี
																	มีกำหนดชำระคืนเมื่อทางถาม
																- ไม่มีหลักประกัน	
																• ยอดเงินกู้ยืมที่ลดลงระหว่างงวด จำนวน 157.9 ล้านบาทนั้น เกิดขึ้นเมื่อวันที่ 11 ส.ค. 2554 จากการโอนหนี้ของ FPH ให้แก่ บริษัทฯ	
																• ผู้ให้กู้จะโอนสิทธิเรียกร้องในดอกเบี้ยให้แก่ผู้รับโอนหลังจากพ้นระยะเวลา 60 วันนับจากผู้ได้รับแบบ อ. 6 จากหน่วยงานราชการ	
บริษัท นายสรพจน์ เตชะไกรศรี	นายสรพจน์ เตชะไกรศรี	เงินกู้ยืม	505.8	27	532.8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	รายการดังกล่าวมีรายละเอียดที่สำคัญคือ	• รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในอดีต และมีความจำเป็นเพื่อเสริมสภาพคล่องในการดำเนินงานธุรกิจขณะนั้น
		ดอกเบี้ยค้างจ่าย	26.4	18.1	44.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.075 – 7.275
																	มีกำหนดชำระคืนเมื่อบริษัทได้รับเงินจากการเสนอขายหุ้นสามัญแก่ประชาชน
																- ไม่มีหลักประกัน	
																- เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2556 บริษัทฯ ได้รับเงินจากการเสนอขายหุ้นสามัญ จึงได้ชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยแล้วทั้งหมดเมื่อ วันที่ 7 สิงหาคม 2556	

(5) รายการค้าประกันเงินกู้สถาบันการเงิน (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557)

บริษัทฯ บริษัทย่อย และกิจการที่ควบคุมร่วมกันมีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน โดยมีกรรมการและผู้ที่เกี่ยวข้องเป็นผู้ค้ำประกันเงินกู้ดังกล่าว ทั้งนี้บุคคลดังกล่าวไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมในการค้ำประกันเงินกู้ให้กับบริษัทฯ บริษัทย่อย และกิจการที่ควบคุมร่วมกัน โดยมีรายละเอียดต่อไปนี้

ผู้ค้ำประกัน		ผู้ได้รับ วงเงินสินเชื่อ	ธนาคารที่ให้สินเชื่อ	วงเงินกู้ยืม (ล้านบาท)	วงเงินที่ ใช้ไป (ล้านบาท)	รายละเอียดหลักทรัพย์ค้ำประกัน	ความเห็น คณะกรรมการตรวจสอบ
นายสรพจน์ เตชะไกรศรี	เพชรวัน	และ เพชรบุรี และ เพชรบุรี	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	532	532	ในวันที่ 6 ก.พ. 2557 บริษัทฯได้เข้าทำสัญญา Credit Facility Agreement วงเงินกู้ตามสัญญาจำนวน 532 ล้านบาท โดยมีชื่อที่ดินของโครงการมหานคร และมีหุ้นบริษัทฯ จำนวน 750 ล้านหุ้นจากผู้ถือหุ้นและกรรมการ นายสรพจน์ เตชะไกรศรี ค้ำประกัน	รายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีความจำเป็นและเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ทั้งนี้ไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมในการค้ำประกันดังกล่าว
	นางยุพา เตชะไกรศรี						
นายสรพจน์ เตชะไกรศรี	เพชรวัน	และ เพชรบุรี และ เพชรบุรี	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	532	532	ในวันที่ 6 ก.พ. 2557 บริษัทฯได้เข้าทำสัญญา Credit Facility Agreement วงเงินกู้ตามสัญญาจำนวน 532 ล้านบาท โดยมีชื่อที่ดินของโครงการมหานคร และมีนางยุพา เตชะไกรศรี ซึ่งเป็นมารดาของนายสรพจน์ เตชะไกรศรี นายโชติพล เตชะไกรศรี และ นายจุมพล เตชะไกรศรี เป็นกรรมการบริษัทฯ ค้ำประกันส่วนตัว	รายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีความจำเป็นและเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ทั้งนี้ไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมในการค้ำประกันดังกล่าว
	บริษัทฯ						
นายโชติพล เตชะไกรศรี	บริษัทฯ	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	532	1,154.3	1,154.3	ในวันที่ 2 ธ.ค. 2557 บริษัทฯได้เข้าทำสัญญา Facility Agreement วงเงินกู้ตามสัญญาจำนวน 1,154.3 ล้านบาท โดยมีหุ้นบริษัทฯ จำนวน 231 ล้านหุ้นจากผู้ถือหุ้นและกรรมการ นายสรพจน์ เตชะไกรศรี ค้ำประกัน	รายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีความจำเป็นและเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ทั้งนี้ไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมในการค้ำประกันดังกล่าว
	บริษัทฯ						
นายสุเมธ เตชะไกรศรี	บริษัทฯ	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	532	1,154.3	1,154.3	ในวันที่ 2 ธ.ค. 2557 บริษัทฯได้เข้าทำสัญญา Facility Agreement วงเงินกู้ตามสัญญาจำนวน 1,154.3 ล้านบาท โดยมีหุ้นบริษัทฯ จำนวน 102 ล้านหุ้นจากนายสุเมธ เตชะไกรศรี ซึ่งเป็นบิดาของนายสรพจน์ เตชะไกรศรี นายโชติพล เตชะไกรศรี และนายจุมพล เตชะไกรศรี และเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ค้ำประกัน	รายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีความจำเป็นและเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ทั้งนี้ไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมในการค้ำประกันดังกล่าว
	บริษัทฯ						

คำอธิบายและวิเคราะห์ งบการเงินสำหรับผลการดำเนินงาน

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

ภาพรวมของการดำเนินธุรกิจและการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญ

ปี 2557 นับว่าเป็นการเริ่มต้นธุรกิจใหม่ในด้านธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม โดยบริษัทฯ ได้ทำการซื้อกิจการร้านอาหาร เครื่องดื่ม และซูเปอร์มาร์เก็ตที่มีชื่อเสียงระดับโลก ภายใต้เครื่องหมายการค้า “ดีน แอนด์ เดลุก้า” (Dean & DeLuca) รวมทั้งยังมีเหตุการณ์ใหม่ๆ ที่สำคัญที่เกิดขึ้นกับบริษัทฯ อาทิ ซื้อที่ดินในโครงการมหานครจากเดิมที่เป็นในรูปแบบสิทธิการเช่าระยะยาว หรือ ลีสโฮลด์ (leasehold) เป็นแบบถือครองกรรมสิทธิ์อย่างสมบูรณ์ หรือ ฟรีโฮลด์ (freehold) การออกหุ้นกู้ การเข้าทำสัญญาออพชั่นเพื่อซื้อหุ้นคืนและรับโอนสิทธิการชำระเงินกู้และดอกเบี้ยค้างชำระจาก ไอบีซี ไทยแลนด์ แอลทีดี (IBC) ทำให้สินทรัพย์รวม หนี้สินรวม และส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัทฯ มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

นอกจากนี้ โครงการที่เป็นนับว่าเป็นอีกหนึ่งสัญลักษณ์ที่โดดเด่นของกรุงเทพมหานคร อย่าง “โครงการมหานคร” ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ มีความคืบหน้าการก่อสร้างอย่างเห็นได้ชัด ปัจจุบันแกนหลักของอาคารหลัก อยู่ที่ยื่น 74 (ณ วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2558) คาดว่าจะแล้วเสร็จและสามารถทยอยโอนห้องชุดเพื่อพักอาศัยบางส่วนได้ตั้งแต่ไตรมาสที่ 4/2558 ส่วนอีกหนึ่งโครงการสำคัญที่อยู่ระหว่างการพัฒนา “โครงการมหาสมุทร” ซึ่งได้เริ่มทำการพัฒนาพื้นที่ตั้งแต่ปลายปี 2556 ได้มีความคืบหน้าการก่อสร้างเป็นไปตามแผนงานที่วางไว้ โดยบริษัทฯ มีแผนที่จะเปิดขายในช่วงครึ่งแรกของปี 2558 และบริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการ “นิมิต หลังสวน” ที่พักอาศัยระดับลักซ์วรีแห่งใหม่อีกหนึ่งโครงการ ในบริเวณซอยหลังสวน ในเดือนกุมภาพันธ์ 2558

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในปี 2557 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 มีรายละเอียดที่สรุปได้ดังนี้

บริษัทฯ มีรายได้จากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มสุทธิเม็ดเงินของดีน แอนด์ เดลุก้าหลังทำการเข้าซื้อกิจการทั้งหมดในไตรมาส 4 ปี 2557 จำนวน 468.6 ล้านบาท มีรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและเฟอร์นิเจอร์จาก โครงการไฟค์ส เลน เพิ่มอีก 1 ยูนิต มูลค่า 34.0 ล้านบาท มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ รวมเป็นจำนวน 39.3 ล้านบาท และรายได้อื่นจำนวน 65.8 ล้านบาท รวมเป็นรายได้ทั้งหมด 607.6 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 76.1 บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิ 501.5 ล้านบาท คิดเป็นอัตราขาดทุนสุทธิ ร้อยละ 82.0 ของรายได้รวม ซึ่งผลขาดทุนสุทธิจำนวน 501.5 ล้านบาท ดังกล่าวเป็นการแบ่งปันผลขาดทุนสุทธิสำหรับส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่จำนวน 378.8 ล้านบาท และขาดทุนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม จำนวน 122.7 ล้านบาท ซึ่งสาเหตุหลักเกิดจากบริษัทฯ มีรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ลดลงจากปีก่อนถึง 253.4 ล้านบาท เนื่องจากโครงการใหม่ยังอยู่ระหว่างการพัฒนา ประกอบกับบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารที่เพิ่มขึ้นจาก 334.7 ล้านบาท เป็นจำนวน 718.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นเท่ากับ 385.1 ล้านบาทเนื่องจากการดำเนินธุรกิจที่มีการขยายขึ้น นอกจากนี้ยังมีต้นทุนทางการเงินอีกจำนวน 207.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 110.3 ล้านบาท เนื่องจากรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและเฟอร์นิเจอร์ลดลงจากปีก่อนถึง 253.4 ล้านบาท และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อนำมาลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กำลังอยู่ระหว่างการพัฒนา และลงทุนในการซื้อกิจการทั้งหมดของดีน แอนด์ เดลุก้าเพื่อเป็นการสร้างรายได้ระยะยาวให้แก่บริษัทฯ

ในปี 2556 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและเฟอร์นิเจอร์จากโครงการสาละแดง เรสซิเดนซ์ และโครงการไฟค์ส เลน รวมเป็นจำนวน 287.4 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ จำนวน 3.9 ล้านบาท และมีรายได้อื่นรวมจำนวน 53.8 ล้านบาท รวมเป็นรายได้ทั้งหมด 345.1 ล้านบาท มีผลขาดทุนสุทธิ สำหรับปี 2556 จำนวน 841.0 ล้านบาท คิดเป็นอัตราขาดทุนสุทธิ ร้อยละ 243.7 ของรายได้รวม สาเหตุหลักเกิดจากการที่ปี 2556 มีผลขาดทุนสำหรับส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันโดยเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 ภายหลังจากการซื้อหุ้นและรับโอนหนี้ของกิจการที่ควบคุมร่วมกัน (บริษัทย่อยในปัจจุบัน) เพิ่มขึ้นจากเดิม 50% เป็นประมาณ 68% ทำให้บริษัทฯ ต้องรับรู้ผลขาดทุนจากการกลับรายการส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน - สุทธิ จำนวน 584.1 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม รายการส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจ เดิมเคยบันทึกไว้ในส่วนของเจ้าของตั้งแต่ปี 2554 ครั้งนี้เป็นเพียงการรับรู้รายการดังกล่าวในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเท่านั้น ดังนั้นรายการพิเศษดังกล่าวจึงมิใช่ขาดทุนจากการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทฯ และมีได้ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมลดลงแต่ประการใด

รายละเอียดและความคืบหน้าในการก่อสร้างของโครงการอาคารพักอาศัยต่างๆ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 มีดังนี้

โครงการ	ดำเนินการ โดย	มูลค่า โครงการโดย ประมาณ	จำนวน ยูนิต	มูลค่าโครงการที่รับรู้รายได้แล้ว			ร้อยละความ คืบหน้าในการ ก่อสร้าง	ปีที่เริ่ม/คาดว่าจะเริ่มรับรู้ รายได้
				จำนวน ห้อง	ล้านบาท	ร้อยละ		
โครงการ ไฟล์ส เลน	บริษัท	900.4	70	69	866.9	99.0	100	2549
โครงการ ศาลาแดง เรสซิเดนเชส	วายแอลพี	2,309.8	132	127	2,200.8	95.3	100	2554
โครงการ เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเชส บางกอก	เพชทู	14,500.0	207	-	-	-	41.35	2558
โครงการ มหาสมุทร - คันทรี คลับ	เพช คันทรี คลับ	2,300.0	-	-	-	-	-	2559
โครงการ มหาสมุทร - วิลล่า	บริษัท	3,200.0	80	-	-	-	-	2559 (บางส่วนในปี 2558)

สรุปผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงินรวม			
	31 ธ.ค. 2556		31 ธ.ค. 2557	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,039.3	12.1	519.0	2.7
เงินลงทุนระยะสั้น	-	-	518.9	2.7
เงินฝากออมทรัพย์ที่มีข้อกำหนดในการใช้	-	-	67.1	0.3
ลูกหนี้การค้า	13.3	0.2	24.0	0.1
สินค้าคงเหลือ	144.3	1.7	297.1	1.5
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขาย	278.5	3.2	5,565.5	28.9
ลูกหนี้อื่นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน	3.3	0.0	52.3	0.3
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	38.7	0.5	87.3	0.5
เงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้าง	-	-	386.5	2.0
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	19.8	0.2	65.6	0.3
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1,537.3	17.9	7,583.2	39.4
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย-มูลค่ายุติธรรม	-	-	-	-
เงินมัดจำเพื่อซื้อสินทรัพย์	-	-	318.9	1.7
เงินฝากออมทรัพย์ที่มีข้อกำหนดในการใช้	-	-	7.6	0.0
ดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย	-	-	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้าเพื่อซื้อที่ดิน	-	-	211.0	1.1
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่ผู้ถือหุ้นและบริษัทย่อย	-	-	-	-

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงินรวม			
	31 ธ.ค. 2556		31 ธ.ค. 2557	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดิน	-	-	-	-
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขาย	-	-	-	-
ค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้หรือการดัดบัญชี	-	-	-	-
สิทธิการเช่าที่ดิน - สุทธิ	2,083.8	24.3	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสิทธิการเช่าที่ดิน	-	-	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าการก่อสร้าง	231.9	2.7	123.8	0.6
งานระหว่างก่อสร้าง	3,093.4	36.1	1,959.8	10.2
ที่ดิน	579.6	6.8	1,493.2	7.8
หน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและอุปกรณ์ให้เช่า - สุทธิ	-	-	-	-
ส่วนปรับปรุงอาคาร อาคารแสดงห้องชุดตัวอย่างและอุปกรณ์ - สุทธิ	144.0	1.7	343.5	1.8
สินทรัพย์เพื่อให้เช่า - สุทธิ	141.8	1.7	1,016.9	5.3
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน-สุทธิ	-	-	2,425.7	12.6
ค่าความนิยม	501.8	5.9	3,397.9	17.7
สินทรัพย์เงินได้รอการดัดบัญชี - สุทธิ	259.6	3.0	345.1	1.8
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	3.3	0.0	10.2	0.1
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	7,039.3	82.1	11,653.5	60.6
รวมสินทรัพย์	8,576.6	100.0	19,236.7	100
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	244.9	2.9	1,362.9	7.1
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	323.5	3.8	1,165.3	6.1
เจ้าหนี้การค้า	201.7	2.4	714.2	3.7
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน	-	-	110.4	0.6
เจ้าหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.6	0.0	1.5	0.0
เจ้าหนี้อื่น	2.6	0.0	3.5	0.0
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระในปี	-	-	1,845.5	9.6
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1.8	0.0	3.6	0.0
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	58.8	0.7	2,055.1	10.7
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	-	-	-
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	3.3	0.0	0.2	0.0
เจ้าหนี้เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา	20.7	0.2	21.9	0.1
ส่วนของรายได้รอการดัดบัญชีที่จะรับรู้ภายในหนึ่งปี	-	-	74.1	0.4
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	12.0	0.1	172.7	0.9
ค่าก่อสร้างค้างจ่าย	29.4	0.3	20.1	0.1

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงินรวม			
	31 ธ.ค. 2556		31 ธ.ค. 2557	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	12.8	0.1	116.0	0.6
รวมหนี้สินหมุนเวียน	912.1	10.6	7,667.1	39.9
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	1,471.3	17.2	8.1	0.0
เจ้าหนี้เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา	19.2	0.2	39.2	0.2
ค่าเผื่อผลเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีฟ้องร้อง	9.6	0.1	-	-
เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย	2,320.8	27.1	2,413.0	12.5
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	1,685.5	19.7	3,686.0	19.2
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	7.6	0.1	8.7	0.0
หุ้นกู้	-	-	2,971.8	15.4
รายได้รอตัดบัญชี-สุทธิ	-	-	114.6	0.6
หนี้สินเงินได้รอตัดบัญชี-สุทธิ	-	-	665.9	3.5
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ	2.6	0.0	5.5	0.0
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	0.8	0.0
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	5,516.7	64.3	9,913.7	51.5
รวมหนี้สิน	6,428.8	75.0	17,580.8	91.4
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	2,054.3	24.0	2,054.3	10.7
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	1,431.1	16.7	1,431.1	7.4
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	(61.4)	(0.7)	(61.4)	(0.3)
ผลต่างอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าเงินจากการดำเนินงานในต่างประเทศ	-	-	9.6	0.1
ส่วนเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย-สุทธิ	-	-	-	-
กำไรสะสม-จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	15.6	0.2	15.6	0.1
กำไรสะสม-ยังไม่ได้จัดสรร	(689.5)	(8.0)	(1,068.3)	(5.6)
ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	2,750.1	32.1	2,380.9	12.4
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(602.3)	(7.0)	(725.0)	(3.8)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,147.7	25.0	1,655.9	8.6
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	8,576.6	100.0	19,236.7	100.0

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	งบการเงินรวม			
	31 ธ.ค. 2556		31 ธ.ค. 2557	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและเฟอร์นิเจอร์	287.4	83.3	34.0	5.6
ต้นทุนขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและเฟอร์นิเจอร์	(188.1)	(54.5)	(23.6)	(3.9)
รายได้จากการทำธุรกิจอาหาร	-	-	468.6	77.1
ต้นทุนจากการทำธุรกิจอาหาร	-	-	(243.7)	(40.1)
กำไรขั้นต้น	99.3	28.8	235.3	38.7
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	3.9	1.1	39.3	6.5
รายได้จากการขายที่ดินที่ถือไว้เพื่อขาย	-	-	30.6	5.0
ดอกเบี้ยรับ	32.3	9.3	3.8	0.6
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหาร	15.0	4.3	-	-
รายได้อื่น	6.6	1.9	27.0	4.4
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	-	-	(64.8)	(10.7)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(186.6)	(54.1)	(304.6)	(50.1)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(119.0)	(34.5)	(305.2)	(50.2)
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	(28.2)	(8.2)	(44.3)	(7.3)
กำไร(ขาดทุน)จากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ - สุทธิ	(0.9)	(0.3)	4.4	0.7
กำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษี	(177.7)	(51.5)	(378.5)	(62.3)
ต้นทุนทางการเงิน	(97.6)	(28.3)	(207.8)	(34.2)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษี	(275.3)	(79.8)	(586.4)	(96.5)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	18.3	5.3	84.9	14.0
กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด	(257.0)	(74.5)	(501.5)	(82.5)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	-
กลับรายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าของเงินลงทุน	-	-	-	-
ขาดทุนจากการกลับรายการส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน - สุทธิ	(584.1)	(169.2)	-	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	(841.0)	(243.7)	(501.5)	(82.5)
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(795.4)	(230.5)	(378.8)	(62.3)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้ส่วนเสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(45.7)	(13.2)	(122.7)	(20.2)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	(841.0)	(243.7)	(501.5)	(82.5)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ (บาท)	(0.387)	-	(0.184)	-
จำนวนหุ้นทั้งหมด ณ สิ้นงวด (ล้านหุ้น)	2,054.3	-	2,054.3	-

งบกระแสเงินสด	31 ธ.ค. 56	31 ธ.ค. 57
	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(369.1)	(808.5)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(719.5)	(8,138.5)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	1,993.2	8,429.4
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) - สุทธิ	904.6	(520.3)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	134.6	1,039.3
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	1,039.3	519.0

รายได้

รายได้หลัก

หลังจากที่บริษัทฯ ได้ทำการซื้อกิจการทั้งหมดของดิน แอนด์ เดลวก้า แบรินดร์ร้านอาหารและเครื่องดื่มระดับโลก รวมถึงการซื้อเครือข่ายชีพพลายเซน เมื่อเดือนธันวาคม 2557 นี้ ส่งผลให้บริษัทฯ จะมีรายได้จาก 2 ธุรกิจหลัก คือ ธุรกิจสังหาริมทรัพย์ และ ธุรกิจค้าปลีก (ไลฟ์สไตล์รีเทลระดับหรู) ภายใต้แบรนด์ ดิน แอนด์ เดลวก้า

ในส่วนของธุรกิจสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ มีรายได้หลักจากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและเฟอร์นิเจอร์ที่บริษัทฯ ได้พัฒนา และจะสามารถรับรู้รายได้เมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์หรือโอนความเสี่ยงของหน่วยในอาคารชุดให้แก่ผู้ซื้อ

ในปี 2557 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ ได้ขายห้องชุดเพื่อพักอาศัย เดอะริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเชส บางกอก ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการมหานคร และได้ทำสัญญาจะซื้อขายแล้ว จำนวน 129 หน่วย รวมพื้นที่ประมาณ 26,187.86 ตร.ม. คิดเป็นพื้นที่ร้อยละ 54.36 ของพื้นที่โครงการ โดยคาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์บางส่วนให้แก่ผู้ซื้อได้ตั้งแต่ปลายปี 2558 และจะสามารถรับรู้รายได้จากการขายห้องชุดเพื่อพักอาศัยบางส่วนนี้ได้ตั้งแต่ปลายปี 2558 เป็นต้นไป และได้ขายห้องชุดเพื่อพักอาศัยโครงการ ไฟล์ส เลน จำนวน 1 หน่วย พื้นที่ 471.73 ตร.ม.

เมื่อเปรียบเทียบกับผลการดำเนินงานระหว่างปี 2557 และปี 2556 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายห้องชุดพักอาศัยในปี 2557 จำนวน 34.0 ล้านบาท หรือลดลง ร้อยละ 88.2 เมื่อเปรียบเทียบกับรายได้ ของปี 2556 ซึ่งมีจำนวน 287.4 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจาก ปัจจุบัน บริษัทฯ อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการใหญ่ทั้ง 2 โครงการ อาทิ โครงการมหานคร และ โครงการมหาสมุทร โดยมียอดขายของโครงการเดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเชส บางกอก ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการมหานครแล้ว จำนวน 7,126.74 ล้านบาท แต่ยังไม่สามารถรับรู้รายได้จนกว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัยให้กับลูกค้า ในขณะที่โครงการมหาสมุทร จะเริ่มเปิดขายในช่วงครึ่งแรกของปี 2558 ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าจะสามารถรับรู้รายได้จากการขายห้องชุดเพื่อพักอาศัย โครงการเดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเชส บางกอก และส่วนของวิลล่าที่เป็นที่พักอาศัยของโครงการมหาสมุทร เมื่องานก่อสร้างแล้วเสร็จตามสัญญาและพร้อมที่จะโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จและพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ประมาณปลายปี 2558 และปลายปี 2559 ตามลำดับ

บริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมเป็นจำนวน 39.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 35.4 ล้านบาท ส่วนหลักมาจากพื้นที่ให้เช่าในอาคารมหานคร คิวบ์ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการมหานคร โดยเริ่มเปิดให้บริการตั้งแต่ปลายปี 2556 เป็นต้นมา

ในปี 2557 บริษัทฯ มีรายได้จากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มระดับโลกของดิน แอนด์ เดลวก้า คิดเป็นสัดส่วนตามระยะเวลาในการเข้าซื้อธุรกิจเป็นจำนวน 468.6 ล้านบาท และในปี 2558 เป็นต้นไป บริษัทฯ คาดว่าธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มระดับโลกของดิน แอนด์ เดลวก้าจะสร้างรายได้หลักและมีการเติบโตในระยะยาว

รายได้อื่น

ในปี 2556 บริษัทฯ มีรายได้อื่นๆ เช่น รายได้จากดอกเบี้ยรับ รายได้ค่าธรรมเนียมบริหาร กำไร(ขาดทุน)จากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ และรายได้อื่นๆ เป็นต้น รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 53.8 ล้านบาท

ในปี 2557 บริษัทฯ มีรายได้อื่นๆ รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 65.8 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้น ร้อยละ 22.3 เมื่อเปรียบเทียบกับรายได้อื่นๆ ของปี 2556 เนื่องจากรายได้ดอกเบี้ยรับและค่าธรรมเนียมบริหารที่ลดลงรวมทั้งสิ้น 43.5 ล้านบาท แต่ได้รับรายได้จากการขายที่ดินที่ถือไว้เพื่อขายมาอีกเป็นจำนวน 30.6 ล้านบาท

ต้นทุน ค่าใช้จ่าย และกำไร

ต้นทุนขาย

ในปี 2557 บริษัท มีต้นทุนขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยโครงการไฟค์ส เลน จำนวน 23.6 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 3.9 ของรายได้รวม ลดลงจากปี 2556 จำนวน 164.5 ล้านบาท ซึ่งต้นทุนขายในปี 2557 นี้ลดลงตามรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย เนื่องจากในปี 2556 บริษัท มีต้นทุนขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยจากโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเชส จำนวน 188.1 ล้านบาท สำหรับธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มกึ่งอัตโนมัติของดิน แอนด์ เดลิก้า ในปี 2557 บริษัท มีต้นทุนขายจำนวน 243.7 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 40.1 ของรายได้รวม

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของปี 2557 มีจำนวน 718.9 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 114.8 เมื่อเปรียบเทียบกับค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของปี 2556 จำนวน 334.7 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2557 บริษัท มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารที่เพิ่มขึ้นจากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มกึ่งอัตโนมัติของดิน แอนด์ เดลิก้า จำนวน 155.8 ล้านบาท และเป็นค่าใช้จ่ายจากธุรกิจเดิมอีก 563.0 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 304.6 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 305.2 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายอื่นค่าใช้จ่ายผลตอบแทนผู้บริหาร จำนวน 44.3 ล้านบาท ต้นทุนค่าเช่าค่าบริการอาคารมหานคร คิวบิจำนวน 64.8 ล้านบาท

ในขณะที่ปี 2556 บริษัท มีค่าใช้จ่ายหลัก ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการขาย จำนวน 186.6 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 119.0 ล้านบาท ค่าตอบแทนผู้บริหาร จำนวน 28.2 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายทางด้านการบริหารอื่นๆ จำนวน 0.9 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงิน

บริษัท มีค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงินในปี 2557 และ 2556 จำนวน 207.8 ล้านบาท และ 97.6 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจากปีก่อน ร้อยละ 110.3 เกิดจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อนำไปซื้อเงินลงทุนกิจการทั้งหมดของดิน แอนด์ เดลิก้ารวม 3.7 พันล้านบาท เงินกู้ที่มากจากการออกหุ้นกู้ระหว่างปีจำนวน 3 พันล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากการออกตั๋วแลกเงิน สิ้นปี 2557 เท่ากัน 1.2 พันล้านบาท

ในปี 2556 บริษัท มีค่าใช้จ่ายทางการเงินจำนวน 97.6 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นสัดส่วนค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงินของโครงการมหานคร ร้อยละ 49.5 เป็นสัดส่วนค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงินของบริษัท ร้อยละ 43.3 และเป็นสัดส่วนค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงินของโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเชส ร้อยละ 7.2

กำไรขั้นต้น และกำไร (ขาดทุน) สุทธิ

ในปี 2557 บริษัท มีกำไรขั้นต้นรวมจำนวน 235.3 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นรวมร้อยละ 46.8 แบ่งเป็นกำไรขั้นต้นจากการขายของโครงการไฟค์ส เลน จำนวน 10.4 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 30.6 และกำไรขั้นต้นจากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มกึ่งอัตโนมัติของดิน แอนด์ เดลิก้าจำนวน 224.9 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 48.0 ส่งผลให้บริษัท มีการดำเนินงานก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้เป็นผลขาดทุนจำนวน 378.5 ล้านบาท และมีผลขาดทุนประจำปีรวมทั้งสิ้น 501.5 ล้านบาท ลดลง 339.5 ล้านบาทจากปีก่อนหรือคิดเป็นร้อยละ 40.4 แบ่งเป็นผลขาดทุนส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ จำนวน 378.8 ล้านบาท คิดเป็นอัตราขาดทุนสุทธิ ร้อยละ 62.3

ในปี 2556 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัท มีกำไรขั้นต้นจำนวน 99.3 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 34.5 จากการรับรู้รายได้จากการขายห้องชุดพักอาศัยและเฟอร์นิเจอร์ของโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเชส และโครงการไฟค์ส เลน บริษัท มีผลขาดทุนก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ จำนวน 177.7 ล้าน และมีผลขาดทุนประจำปีจากการแบ่งปันผลขาดทุนส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่จำนวน 795.4 ล้านบาท คิดเป็นอัตราขาดทุนสุทธิ ร้อยละ 243.7

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ผลจากการซื้อหุ้นคืนและรับโอนหนี้ของบริษัทย่อยทำให้สินทรัพย์รวมหนี้สินรวม และส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัท เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ จะเห็นได้จากงบแสดงฐานะการเงินว่า สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัท มีสินทรัพย์รวมจำนวน 19,236.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 10,660.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 124.3 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2556 จำนวน 8,576.6 ล้านบาท บริษัท มีหนี้สินรวมเท่ากับ 17,580.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 11,152.0 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 173.5 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2556 จำนวน 6,428.8 ล้านบาท และส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่เท่ากับ 2,380.9 ล้านบาท ลดลงเป็นจำนวน 369.1 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 13.4 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2556 จำนวน 2,750.1 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2557 บริษัท มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 19,236.7 ล้านบาท สินทรัพย์หลักประกอบด้วยโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขายของโครงการมหานคร โครงการมหาสมุทรในส่วนวิลล่า และโครงการนิมิต หลังสวน จำนวน 5,565.5 ล้านบาท มีสินค้างเหลือจำนวน 297.1 ล้านบาท งานระหว่างก่อสร้างโครงการมหานครและโครงการมหาสมุทรส่วนของคันทรี คลับจำนวน 1,959.8 ล้านบาท ที่ดินโครงการมหานครและโครงการมหาสมุทรรวมจำนวน 1,493.2 ล้านบาท สินทรัพย์เพื่อให้เช่า(อาคารมหานคร คิวบิ) จำนวน 1,016.9 ล้านบาท ค่าความนิยมที่เกิดหลังการซื้อกิจการ

ทั้งหมดของดิน แอนด์ เดเวลอปเมนต์ 3,397.9 ล้านบาท และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ได้จากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มของดิน แอนด์ เดเวลอปเมนต์ 2,425.7 ล้านบาท อาทิเช่น เครื่องหมายการค้า ชื่อทางการค้า สิทธิการใช้แบรนด์ ดิน แอนด์ เดเวลอปเมนต์ เป็นต้น โดยสินทรัพย์หลักดังกล่าวคิดเป็นสัดส่วนของสินทรัพย์รวมร้อยละ 84.0

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

สินค้าคงเหลือ

ณ สิ้นปี 2557 บริษัท มีสินค้าคงเหลือจำนวน 297.1 ล้านบาท ประกอบด้วยอาคารพักอาศัยที่พร้อมจำหน่ายและโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า ได้แก่ ห้องชุดของโครงการไฟค์ส เลน จำนวน 2 ยูนิต และห้องชุดของโครงการศาลาแดง เรสซิเดนซ์ จำนวน 5 ยูนิต เป็นจำนวน 106.6 และ 144.3 ล้านบาท ตามลำดับ และสินค้าคงเหลือจากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มของดิน แอนด์ เดเวลอปเมนต์ จำนวน 190.6 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2556 บริษัท มีสินค้าคงเหลือจำนวน 144.3 ล้านบาท ประกอบด้วยอาคารพักอาศัยที่พร้อมจำหน่ายและโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า ได้แก่ ห้องชุดของโครงการไฟค์ส เลน จำนวน 3 ยูนิต พื้นที่รวม 951.69 ตร.ม. มูลค่ารวมจำนวน 59.1 ล้านบาท และห้องชุดของโครงการศาลาแดง เรสซิเดนซ์ จำนวน 5 ยูนิต พื้นที่รวม 689.11 ตร.ม. มูลค่ารวมจำนวน 82.5 ล้านบาท

แหล่งที่มาของเงินทุน

หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2557 และ 2556 บริษัท มีหนี้สินรวมเท่ากับ 17,580.8 ล้านบาท และ 6,428.8 ล้านบาท ตามลำดับ หนี้สินหลักประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิจำนวน 3,686.0 ล้านบาท หนี้กู้ยืม 2,971.8 ล้านบาท เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจำนวน 2,413.0 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินสุทธิจำนวน 1,362.9 ล้านบาท เงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอกจำนวน 1,165.3 ล้านบาท เงินรับล่วงหน้าและเงินมัดจำรับจากลูกค้ารวมจำนวน 2,063.2 ล้านบาท ซึ่งเงินทุนส่วนใหญ่ถูกใช้เพื่อการซื้อกิจการทั้งหมดของดิน แอนด์ เดเวลอปเมนต์ จำนวน 140 ล้านบาทหรือดอลลาร์สหรัฐ หรือประมาณ 4.5 พันล้านบาท เพื่อเป็นเงินมัดจำสำหรับการทำสัญญาซื้อขายหุ้นและรับโอนสิทธิการชำระเงินกู้และดอกเบี้ยค้างชำระในโครงการมหานครคิงจาก ไอบีซี ไทยแลนด์ แอลทีดี และบริษัท ไอดีเจ โฮลดิ้งส์ จำกัด จำนวน 319.1 ล้านบาทและใช้ลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ส่วนเงินรับล่วงหน้าและเงินมัดจำรับจากลูกค้าเพิ่มขึ้นเท่ากับ 533.1 ล้านบาท เนื่องจากมีลูกค้าที่สัญญาซื้อห้องชุดเพื่อพักอาศัยมากขึ้นและมีลูกค้าที่เปลี่ยนกรรมสิทธิ์การถือครองในโครงการมหานคร จากรูปแบบการเช่าระยะยาว หรือ ลีสโฮลด์ เป็นแบบถือครองกรรมสิทธิ์อย่างสมบูรณ์ หรือ ฟรีโฮลด์

ในปี 2556 บริษัท มีเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจำนวน 2,320.8 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิจำนวน 1,685.5 ล้านบาท เงินรับล่วงหน้าและเงินมัดจำรับจากลูกค้ารวมจำนวน 1,530.1 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินสุทธิจำนวน 244.9 ล้านบาท เงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอกจำนวน 323.5 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นปี 2557 มีส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ จำนวน 2,380.9 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 13.4 เมื่อเทียบกับปี 2556 จำนวน 2,750.1 ล้านบาท เนื่องจากบริษัท มีผลขาดทุนสุทธิสำหรับปี 2557 จำนวน 378.8 ล้านบาท ทำให้บริษัท มีผลขาดทุนสะสมเท่ากับ 1,068.3 ล้านบาท และมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมอีกจำนวน 725.0 ล้านบาท รวมเป็นส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งสิ้น 1,655.9 ล้านบาท

ในปี 2556 มีส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ จำนวน 2,750.1 ล้านบาท เนื่องจากบริษัท ได้ทำการขายหุ้นเพิ่มทุนแก่ประชาชนทั่วไป 600 ล้านหุ้น ราคาหุ้นละ 1 บาท ทำให้ส่วนทุนเพิ่มขึ้น 600 ล้านบาท และมีส่วนเกินมูลค่าหุ้นเกิดขึ้น 1,431.1 ล้านบาท และมีผลขาดทุนสะสมเท่ากับ 689.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 875.3 ล้านบาทจากการขาดทุนจากการกลับรายการส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันสุทธิ 584.1 ล้านบาท และมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมอีกจำนวน 602.3 ล้านบาท รวมเป็นส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งสิ้น 2,147.7 ล้านบาท

ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

ณ สิ้นปี 2557 และ ณ สิ้นปี 2556 บริษัท มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่ 10.6 เท่า และ 3.0 เท่า ตามลำดับ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนการเงินและบุคคลอื่นต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่ 6.7 เท่า และ 1.0 เท่า ตามลำดับ โดยหนี้สินของบริษัท ประกอบไปด้วยหนี้ที่ไม่มีความเสี่ยงในการชำระคืน ได้แก่ เงินรับล่วงหน้าและเงินมัดจำจากลูกค้าจำนวน 2,063.2 ล้านบาท อย่างไรก็ตามเงินกู้ยืมที่มาจากสถาบันการเงินส่วนใหญ่จะมีกำหนดการชำระคืนที่สอดคล้องกับกระแสเงินสดของบริษัทที่จะได้รับเมื่อโครงการแล้วเสร็จและสามารถโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อได้ นอกจากนั้น อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นดังกล่าวมีแนวโน้มที่จะลดลงในปี 2558 ตามที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2558 เมื่อวันที่ 8 มกราคม 2558 ได้มีมติอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และการออกหุ้นเพิ่มทุนเพื่อจำหน่ายแก่ผู้ถือหุ้นเดิมอีกไม่เกิน 600 ล้านหุ้น (Right Offering) ซึ่งการเพิ่มทุนดังกล่าวจะทำให้บริษัท มีทุนที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง

สภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทฯ สำหรับปี 2557 อยู่ที่ 1.0 เท่า จากเดิมในปี 2556 อยู่ที่ 1.7 เท่า ซึ่งในปี 2557 บริษัทฯ มีทั้งสินทรัพย์หมุนเวียนและหนี้สินหมุนเวียนที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากการเข้าซื้อกิจการทั้งหมดของดิน แอนด์ เดลูกา ทำให้บริษัทฯ ต้องมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพื่อนำไปลงทุนดังกล่าว และมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอกสำหรับใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน ทำให้หนี้สินหมุนเวียนซึ่งใช้ในการคำนวณอัตราส่วนดังกล่าวเพิ่มขึ้น

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

ณ สิ้นปี 2557 บริษัทฯ มีเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงาน 808.5 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของงานระหว่างก่อสร้างและโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขายจำนวน 905.3 ล้านบาท เงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้างเพิ่มขึ้น 209.5 ล้านบาท ในขณะที่เดียวกันเงินรับล่วงหน้าและเงินมัดจำรับจากลูกค้าได้เพิ่มขึ้น 533.1 ล้านบาท ซึ่งมาจากการขายห้องชุดในโครงการมหานคร และภาษีจ่ายจำนวน 84.9 ล้านบาท

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

คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี ปี 2557

คำตอบแทนการสอบทางงบการเงินระหว่างกาลและการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดบัญชีปี 2557 สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ของบริษัทฯ และ บริษัทย่อย เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 3.97 ล้านบาท

ปัจจัยและอิทธิพลที่อาจมีผลต่อการดำเนินงาน หรือฐานะการเงินในอนาคต

ภาวะเศรษฐกิจภายในและภายนอกประเทศ

ผลกระทบจากปัญหาการเมืองในประเทศ ตั้งแต่ปลายปี 2556 ถึงช่วงครึ่งปีแรกของปี 2557 ส่งผลให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวค่อนข้างมาก และยังคงส่งผลให้ตลาดคอนโดมิเนียมระดับหรูที่ตั้งอยู่ในเขตศูนย์กลางธุรกิจเปิดตัวโครงการใหม่น้อยลง เนื่องจากที่ดินในย่านใจกลางเมืองหายาก ราคาที่ดินปรับตัวเพิ่มขึ้นตลอดหลายปีที่ผ่านมา โดยปัจจุบัน ราคาขายต่อตารางวาสูงกว่า 1 ล้านบาท แต่ในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2557 สถานการณ์ทางการเมืองเริ่มคลี่คลายกลับเข้าสู่ภาวะปกติและยังได้รับการฟื้นฟูกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์เริ่มดีขึ้น จากผลวิจัยทางการตลาดของบริษัท ซีบี ไรชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด หรือ CBRE เปิดเผยว่า มีคอนโดมิเนียมกลุ่มลักซ์ชัวรี ย่านใจกลางเมือง ที่มีราคาขายตั้งแต่ 170,000 – 240,000 บาทต่อตารางเมตร เปิดขายในช่วงไตรมาสที่ 3 มากกว่าในช่วงครึ่งปีแรก (โดยแบ่งเป็นการเปิดตัวในช่วง ไตรมาส 1 จำนวน 1,200 ยูนิต ไตรมาส 2 จำนวน 1,700 ยูนิต และไตรมาส 3 จำนวน 3,500 ยูนิต คาดว่าทั้งปีจะมีโครงการเปิดตัวรวมกันทั้งสิ้น 9,000 – 10,000 ยูนิต ซึ่งน้อยกว่าปี 2556 ที่เปิดตัว 11,000 ยูนิต) ถึงแม้ว่าสถานการณ์ทางการเมือง อาจส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจภายในประเทศและต่างประเทศบ้าง แต่ยังคงมีกลุ่มนักลงทุนที่สนใจการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่มีมูลค่าเพิ่มมาครอบครอง และมีกลุ่มชาวต่างชาติที่เข้ามาทำประกอบอาชีพในประเทศไทยขยายตัวเพิ่มขึ้น ส่งผลให้ที่พักอาศัยระดับลักซ์ชัวรียังคงเป็นที่ต้องการอย่างต่อเนื่อง

ความสามารถในการทำกำไรของโครงการมหานคร และโครงการมหาสมุทร

บริษัทฯ มียอดขายห้องชุดเพื่อพักอาศัยระดับซูเปอร์ลักซ์ชัวรี “โครงการเดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเซส บางกอก” (The Ritz-Carlton Residences, Bangkok) สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 7,126.7 ล้านบาท ซึ่งคาดว่า ในปลายปี 2558 บริษัทฯ จะสามารถทยอยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อพักอาศัยให้กับผู้ซื้อ และทยอยรับรู้รายได้บางส่วนในช่วงเดียวกัน บริษัทฯ มีเป้าหมายจะขายห้องชุดฯ ส่วนที่เหลือให้หมดภายในปี 2559 และมีแผนที่จะเปิดขายโครงการวิลล่าตากอากาศระดับลักซ์ชัวรี “โครงการมหาสมุทร” ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2558 รวมทั้งโครงการ “นิมิต หลังสวน” ซึ่งเป็นที่พักอาศัยระดับลักซ์ชัวรีใหม่อีกหนึ่งแห่งในย่านธุรกิจบริเวณซอยหลังสวนในไตรมาสที่ 1/2558 อย่างไรก็ตาม หากบริษัทฯ สามารถโอนห้องชุดและรับรู้รายได้จากโครงการดังกล่าวตามแผนงาน ก็จะสามารถจ่ายเงินปันผลตามนโยบายที่กำหนดไว้ได้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับแผนการลงทุน ความจำเป็น และความเหมาะสมอื่นๆ ในอนาคต

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสรพจน์ เตชะไกรศรี)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

รายงาน

คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบ บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน คือ นางลัดดา ศิริวัฒนาโกศล เป็นประธานกรรมการตรวจสอบ นายประเสริฐ ภัทรดิลก และนางสาวเบญจพร ไพรสวรรณา เป็นกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท เพื่อช่วยคณะกรรมการบริษัทดูแลกิจการ ซึ่งในปี 2557 คณะกรรมการตรวจสอบได้จัดให้มีการประชุมรวมทั้งสิ้น 6 ครั้ง โดยกรรมการตรวจสอบทุกท่านเข้าร่วมประชุมครบถ้วนทุกครั้ง นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการหารือร่วมกับผู้บริหาร ผู้ตรวจสอบภายใน และผู้สอบบัญชี โดยเป็นการประชุมอิสระจากผู้บริหารของบริษัท โดยสรุปสาระสำคัญในการปฏิบัติหน้าที่ได้ดังนี้

1. สอบทานความถูกต้องของรายงานทางการเงิน และความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูล

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปีร่วมกับฝ่ายบริหารและผู้สอบบัญชี ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่ารายงานทางการเงินมีความถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานทางบัญชีที่ยอมรับโดยทั่วไป รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วนเพียงพอและทันเวลา เพื่อเป็นประโยชน์กับนักลงทุน หรือ ผู้ใช้งบการเงิน

2. สอบทานและประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาบทวนระบบการควบคุมภายในร่วมกับหน่วยงานตรวจสอบภายในและคณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้พิจารณาแผนการตรวจสอบภายในประจำปี และมีการสอบทานติดตามทุกรายไตรมาส ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอ เหมาะสม นอกจากนี้ ผู้สอบบัญชีได้ประเมินผลระบบควบคุมภายใน และไม่พบจุดอ่อนที่เป็นสาระสำคัญซึ่งอาจมีผลกระทบต่องบการเงินของบริษัทฯ

3. สอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกันที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และเห็นว่าเป็นรายการจริงทางการค้าอันเป็นธุรกิจปกติทั่วไป มีการเปิดเผยรายการที่เกี่ยวข้องกันในงบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงินไว้อย่างเพียงพอเหมาะสมเป็นไปตามข้อกำหนดและแนวทางปฏิบัติที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

4. สอบทานการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานการปฏิบัติตามกฎหมายร่วมกับฝ่ายกฎหมาย หน่วยงานกำกับดูแล และหน่วยงานตรวจสอบภายในแล้วไม่พบประเด็นใดที่เป็นสาระสำคัญที่แสดงว่าบริษัทฯ มีการปฏิบัติที่ขัดต่อกฎหมาย ระเบียบและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

5. การพิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอคำตอบแทนผู้สอบบัญชี

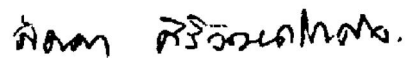
คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคัดเลือกผู้สอบบัญชี โดยประเมินจากคุณสมบัติ ทักษะ ความรู้ทางด้านธุรกิจ และประสบการณ์ ตลอดจนความเหมาะสมของคำตอบแทนของผู้สอบบัญชี และมีความเห็นว่า ผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เบเคอร์ ทิลล์ อดิท แอนด์ แอดไวเซอร์รี่ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด มีความเป็นอิสระและได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความเหมาะสมตามมาตรฐานการประกอบวิชาชีพการสอบบัญชี

6. การกำกับดูแลกิจการที่ดี

คณะกรรมการบริษัท และผู้บริหารให้ความสำคัญในการบริหารงานตามหลักการของการกำกับดูแลกิจการที่ดี มุ่งเน้นให้มีการควบคุมดูแลการปฏิบัติงานให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น เพื่อให้เกิดความโปร่งใส โดยเฉพาะเรื่องรายการระหว่างกัน เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัท มีการดำเนินการตามเงื่อนไขทางธุรกิจปกติและมีจริยธรรมก่อให้เกิดความเชื่อมั่นแก่ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน และผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย

7. การประเมินตนเองของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของตนเอง ณ สิ้นปี ว่าได้ปฏิบัติงานอย่างเป็นอิสระตลอดระยะเวลา เพื่อสอบทานความครบถ้วนตามขอบเขตที่ได้กำหนดไว้ในกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบ



นางลัดดา ศิริวัฒนาโกศล
ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นของบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและ งบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่นๆ

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่อการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติตามตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน วิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้นั้นขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าว ผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนองบการเงินโดยถูกต้องตามที่ควรของกิจการ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกิจการ การตรวจสอบรวมถึงการประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีที่จัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร รวมทั้งการประเมินการนำเสนองบการเงินโดยรวม

ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและตามมูลฐานที่กล่าวไว้ใน หมายเหตุประกอบงบการเงิน 2

วรรณข้อมูลและเหตุการณ์

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงิน 2 งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 ได้รวมข้อมูลทางการเงินของบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันที่ได้จัดทำขึ้นตามการประมาณและข้อสมมติฐานใหม่ที่ผู้บริหารใช้เป็นเกณฑ์ในการปันส่วนที่ดิน (เดิมบันทึกไว้เป็นสิทธิการเช่าที่ดิน) ต้นทุนค่าก่อสร้างและค่าใช้จ่ายร่วมของโครงการของบริษัทย่อยโดยใช้สัดส่วนใหม่ ซึ่งผู้บริหารได้พิจารณาสัดส่วนใหม่ดังกล่าวโดยใช้ข้อมูลเชิงปริมาณของพื้นที่ก่อสร้างของแต่ละโครงการของบริษัทย่อย ซึ่งการปฏิบัติในเรื่องดังกล่าวได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2556 และโดยที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2556 ทั้งนี้ ความเห็นของข้าพเจ้าไม่ได้เปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากเรื่องที่เกี่ยวข้องดังกล่าว

(นางสาวสิริรัตน์ อัครศรีสวัสดิ์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4411

บริษัท เบเคอร์ ทิลลี ออดิท แอนด์ แอดไวเซอร์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2558

บริษัท เพช ดีเวลลอปเมนต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

สินทรัพย์	หมายเหตุ	บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2557	2556	2557	2556
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5, 23, 24	519,033,419	1,039,284,307	98,366,549	4,440,603
เงินลงทุนระยะสั้น	6	518,900,582	-	458,410,008	-
เงินฝากออมทรัพย์ที่มีข้อจำกัดในการใช้	24	67,108,720	-	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้การค้าที่ยังไม่เรียกเก็บ					
-บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	4	42,951,241	2,614,283	-	-
-บริษัทอื่น - สุทธิ	7	33,283,494	13,345,794	-	-
สินค้าคงเหลือ - สุทธิ	4, 8, 21, 23, 24, 26	297,107,536	144,319,699	21,370,371	59,134,536
โครงการก่อสร้างหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขาย	4, 10, 11, 12, 13, 14, 21, 24	5,565,471,811	278,483,378	440,239,745	278,483,378
เงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้าง		386,450,836	-	63,224,694	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยและดอกเบี่ยค้างรับ	4	-	-	91,983,281	-
ลูกหนี้อื่นบริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	4	566,417	705,917	101,644,523	60,872,939
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน		87,294,602	38,730,635	460,814	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		65,023,614	19,788,925	24,344,420	13,967,589
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		7,583,192,272	1,537,272,938	1,300,044,405	416,899,045

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

สินทรัพย์	หมายเหตุ	บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2557	2556	2557	2556
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินลงทุนในหุ้นทุนของบริษัทย่อย - ราคาทุน	4, 9, 19, 24	-	-	1,077,821,506	265,872,106
เงินฝากกระแสรายวันที่มีข้อจำกัดในการใช้	37	7,564,930	-	-	-
เงินมัดจำเพื่อซื้อสินทรัพย์	4	318,908,775	-	318,908,775	-
ค่าธรรมเนียมบริหารค้ำรับ	4	-	-	120,000,000	-
ดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย	4	-	-	685,975,753	440,661,747
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	4, 24	-	-	4,938,925,344	2,944,200,344
สิทธิการเช่าที่ดิน - สุทธิ	2, 3, 4, 11, 12, 13, 14, 24	-	2,083,802,694	-	-
ที่ดิน	11, 12, 13, 16, 21, 24	1,493,170,020	579,562,481	271,023,701	271,023,701
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดิน	4, 10, 11	211,000,000	-	211,000,000	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้าง		123,844,471	231,930,573	-	-
งานระหว่างก่อสร้าง	2, 4, 11, 12, 14, 16, 21, 24, 37	1,959,774,958	3,093,361,074	356,379,446	101,264,068
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า อาคารแสดงห้องชุด ตัวอย่าง และอุปกรณ์ - สุทธิ	4, 15	343,532,304	144,026,598	62,966,243	17,256,291
สินทรัพย์เพื่อให้เช่า - สุทธิ	13, 14, 16, 24	1,016,917,866	141,823,512	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	17, 18	2,425,672,735	-	-	-
ค่าความนิยม - สุทธิ	9, 18, 19	3,397,883,860	501,823,469	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	20	345,079,603	259,630,471	19,473,103	7,019,305
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น - สุทธิ		10,161,268	3,333,461	5,858,516	2,772,661
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		11,653,510,790	7,039,294,333	8,068,332,387	4,050,070,223
รวมสินทรัพย์		19,236,703,062	8,576,567,271	9,368,376,792	4,466,969,268

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เพช ดีเวลลอปเมนต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2557	2556	2557	2556
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้น จากสถาบันการเงิน	8, 11, 13, 14, 21, 24	1,362,926,908	244,855,146	1,362,926,908	244,855,146
เงินกู้ยืมระยะสั้น	22	1,165,299,518	323,496,551	1,165,299,518	139,109,925
เจ้าหนี้การค้า		714,217,725	201,707,659	13,786,497	11,743,957
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน	13	110,409,864	-	-	-
เจ้าหนี้อื่นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	4	1,542,565	586,701	840,132	15,046
เจ้าหนี้อื่น		3,510,129	2,635,691	-	-
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4, 5, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 16, 24	1,845,515,381	-	-	-
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		3,573,930	1,836,242	2,945,116	1,313,899
เงินรับล่วงหน้าและเงินมัดจำรับจากลูกค้า	4, 8, 23	2,055,072,771	58,799,531	27,246,122	26,346,122
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย	4	-	-	-	204,341,598
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		226,458	3,331,405	-	962,981
เจ้าหนี้เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา	25	21,904,643	20,712,846	285,613	13,137
ส่วนของรายได้รอตัดบัญชีที่จะรับรู้ภายในหนึ่งปี		74,064,414	-	-	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		172,692,387	11,981,114	49,767,286	8,096,517
ค่าก่อสร้างค้างจ่าย		20,131,283	29,404,341	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		116,044,119	12,771,618	32,348,512	8,551,632
รวมหนี้สินหมุนเวียน		7,667,132,095	912,118,845	2,655,445,704	645,349,960

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2557	2556	2557	2556
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	23, 37	8,128,419	1,471,326,895	-	-
เจ้าหนี้เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา	25	39,183,573	19,219,879	-	-
ค่าเผื่อผลเสียหายที่อาจเกิดขึ้น จากคดีฟ้องร้อง	8, 26	-	9,649,539	-	9,649,539
เงินกู้ยืมระยะยาวจากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ย ค้างจ่าย	4, 18	2,413,001,320	2,320,841,287	-	-
	4, 5, 8, 9, 11, 12, 13,				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	14, 16, 24	3,686,026,088	1,685,517,826	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิ		8,731,606	7,576,716	5,728,964	4,012,243
หุ้นกู้ - สุทธิ	27	2,971,839,616	-	2,971,839,616	-
รายได้รอตัดบัญชี - สุทธิ		114,614,380	-	-	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	20	665,878,295	-	-	-
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานเมื่อ เกษียณอายุ	28	5,485,617	2,576,385	5,064,881	2,576,385
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		814,907	-	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		9,913,703,821	5,516,708,527	2,982,633,461	16,238,167
รวมหนี้สิน		17,580,835,916	6,428,827,372	5,638,079,165	661,588,127

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เพช ดีเวลลอปเมนต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2557	2556	2557	2556
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น	29, 38				
- 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
- ทุนที่ออกและชำระแล้ว (หุ้นสามัญ 2,054,265,670 หุ้น หุ้นละ 1 บาท)		2,054,265,670	2,054,265,670	2,054,265,670	2,054,265,670
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ		1,431,062,052	1,431,062,052	1,431,062,052	1,431,062,052
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจ ภายใต้การควบคุมเดียวกัน		(61,374,560)	(61,374,560)	-	-
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน		9,627,781	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) สะสม					
- จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	30	15,643,231	15,643,231	15,643,231	15,643,231
- ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)		(1,068,316,173)	(689,542,319)	229,326,674	304,410,188
ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		2,380,908,001	2,750,054,074	3,730,297,627	3,805,381,141
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(725,040,855)	(602,314,175)	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้น - สุทธิ		1,655,867,146	2,147,739,899	3,730,297,627	3,805,381,141
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		19,236,703,062	8,576,567,271	9,368,376,792	4,466,969,268

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

		บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ		2557	2556	2557	2556
รายได้					
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและเฟอร์นิเจอร์		34,000,000	287,415,701	34,000,000	42,317,757
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	4	468,584,628	-	-	-
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	4	39,290,004	3,869,783	-	-
ดอกเบี้ยรับ	4	3,756,534	32,252,168	250,114,558	164,123,904
เงินปันผลรับ	4, 9	-	-	-	119,999,520
กำไรจากการจำหน่ายที่ดินถือไว้เพื่อขาย	8	30,592,172	-	30,592,172	-
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ - สุทธิ		4,395,844	-	1,842,507	-
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหาร	4	-	15,000,000	60,000,000	60,000,000
รายได้อื่น	4, 8	27,009,188	6,550,529	18,041,632	8,816,788
รวมรายได้		607,628,370	345,088,181	394,590,869	395,257,969
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและเฟอร์นิเจอร์		23,604,165	188,118,934	23,604,165	25,204,615
ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม		243,692,998	-	-	-
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ		64,769,675	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย	4	304,633,807	186,611,622	73,420,916	85,511,049
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4	305,191,879	118,954,621	210,118,842	86,601,288
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	4, 32	44,263,852	28,171,824	41,043,232	25,161,934
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ - สุทธิ		-	934,695	-	378,519
รวมค่าใช้จ่าย	31	986,156,376	522,791,696	348,187,155	222,857,405

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เพช ดีเวลลอปเมนต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

		บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2557	2556	2557	2556
กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้					
		(378,528,006)	(177,703,515)	46,403,714	172,400,564
ต้นทุนทางการเงิน	4	(207,827,677)	(97,561,793)	(133,941,025)	(42,235,414)
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน					
		(586,355,683)	(275,265,308)	(87,537,311)	130,165,150
ขาดทุนจากการกลับรายการส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน - สุทธิ					
	18	-	(584,050,448)	-	-
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี					
		(586,355,683)	(859,315,756)	(87,537,311)	130,165,150
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	20	84,854,549	18,271,863	12,453,797	(3,242,133)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี					
		(501,501,134)	(841,043,893)	(75,083,514)	126,923,017
กำไรเบ็ดเสร็จอื่น					
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน					
		9,627,781	-	-	-
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี					
		9,627,781	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี					
		(491,873,353)	(841,043,893)	(75,083,514)	126,923,017
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) สำหรับปี					
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่					
		(378,773,854)	(795,373,208)	(75,083,514)	126,923,017
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม					
		(122,727,280)	(45,670,685)	-	-
		(501,501,134)	(841,043,893)	(75,083,514)	126,923,017
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี					
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่					
		(369,146,073)	(795,373,208)	(75,083,514)	126,923,017
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม					
		(122,727,280)	(45,670,685)	-	-
		(491,873,353)	(841,043,893)	(75,083,514)	126,923,017
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นชั้นพื้นฐานส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ (บาท)					
		(0.184)	(0.466)	(0.037)	0.074
จำนวนหุ้นถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	29	2,054,265,670	1,705,772,519	2,054,265,670	1,705,772,519

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557



งบการเงินรวม (บาท)									
หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนต่ำกว่าทุน จากการรวม ธุรกิจภายใต้การ ควบคุมเดียวกัน	ผลต่างจาก การแปลงค่า งบการเงิน	กำไร (ขาดทุน) สะสม		ส่วนของผู้ถือหุ้น ที่ไม่มี อำนาจควบคุม - สุทธิ		
					จัดสรรเป็น สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)			
	1,454,265,670	-	(753,779,902)	-	6,956,795	185,777,585	893,220,148	-	893,220,148
29	600,000,000	1,431,062,052	-	-	-	-	2,031,062,052	-	2,031,062,052
18	-	-	692,405,342	-	-	-	692,405,342	-	692,405,342
30	-	-	-	-	-	8,686,436	(8,686,436)	-	-
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
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเพิ่มขึ้นจากการลงทุน ในบริษัทย่อยแห่งใหม่									
	-	-	-	-	-	-	-	600	600
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	2,054,265,670	1,431,062,052	(61,374,560)	-	9,627,781	(378,773,854)	(369,146,073)	(122,727,280)	(491,873,353)
					9,627,781	(1,068,316,173)	2,380,908,001	(725,040,855)	1,655,867,146

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

■■■■■

หมายเหตุ	งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)				
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ	กำไรสะสม		รวม
			จัดสรรเป็น สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2556	1,454,265,670	-	6,956,795	186,173,607	1,647,396,072
เพิ่มทุนเรือนหุ้น	29 600,000,000	1,431,062,052	-	-	2,031,062,052
จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	30 -	-	8,686,436	(8,686,436)	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	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
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(75,083,514)	(75,083,514)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	2,054,265,670	1,431,062,052	15,643,231	229,326,674	3,730,297,627

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(501,501,134)	(841,043,893)	(75,083,514)	126,923,017
รายการปรับกระทบกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีเป็นเงินสดสุทธิ				
ได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน				
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหาร	-	-	(60,000,000)	-
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	11,501	338,439	11,501	338,439
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	75,074,690	35,225,074	6,679,822	5,307,567
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนระยะสั้น	(4,091,028)	-	(4,091,028)	-
กำไรจากการจำหน่ายที่ดินถือไว้เพื่อขาย	(30,592,172)	-	(30,592,172)	-
กำไรจากการจำหน่ายอุปกรณ์	(47,847)	(383,177)	(47,847)	-
ตัดจำหน่ายอุปกรณ์	93,221	39,352	93,221	39,352
ค่าเผื่อผลเสียหายจากคดีฟ้องร้อง (กลับรายการ)	(651,038)	124,504	(651,038)	124,504
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ	2,909,232	675,537	2,488,496	675,537
ขาดทุน (กำไร) จากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราที่ยังไม่เกิดขึ้น - สุทธิ				
	(214,343)	538,768	(232,698)	-
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนระยะสั้น	(896,770)	-	(406,196)	-
ปรับปรุงค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	9,613,106	546,889	6,173,264	-
ค่าเผื่อการด้อยค่าของค่าความนิยม	2,374,027	64,760	-	-
ขาดทุนจากการกลับรายการส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน - สุทธิ				
	-	584,050,448	-	-
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	(84,854,549)	(18,271,863)	(12,453,797)	3,242,133
ดอกเบี้ยรับ	(3,756,534)	(32,252,168)	(250,114,558)	(164,123,904)
ดอกเบี้ยจ่าย	207,827,677	97,561,793	133,941,025	42,235,414
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น):				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้การค้าที่ยังไม่เรียกเก็บ	(22,627,644)	(15,970,082)	(11,501)	(10,005)
สินค้าคงเหลือ	111,562,010	169,002,298	23,604,165	25,204,615
ลูกหนี้อื่นบริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	139,500	(14,422,485)	(100,771,584)	(58,618,855)
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	(48,563,967)	(19,294,058)	(460,814)	-
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขาย	(905,328,330)	(212,398,274)	(142,720,091)	(212,398,273)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้าง	(209,529,881)	(15,163,808)	(63,224,694)	-
งานระหว่างก่อสร้าง	-	(449,536,691)	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(25,392,364)	(4,296,994)	(10,965,440)	(3,473,014)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(3,266,563)	(2,021,168)	(3,257,078)	(1,977,168)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เพช ดีเวลล็อปเมนต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง):				
เจ้าหนี้การค้าและค่าก่อสร้างค้างจ่าย	(11,988,794)	6,703,789	(6,714,199)	7,559,542
เจ้าหนี้อื่นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	955,864	(211,011)	825,086	(101,996)
เงินรับล่วงหน้าและเงินมัดจำรับจากลูกค้า	533,074,764	417,138,540	900,000	9,077,570
เจ้าหนี้เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา	21,155,491	23,398,468	272,476	-
เจ้าหนี้อื่น	874,438	(24,859,988)	-	-
รายได้รอการตัดบัญชี	(8,839,367)	-	-	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	13,887,475	(9,167,883)	24,433,178	(9,175,598)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	91,554,289	7,939,739	23,796,880	6,514,395
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	814,907	-	-	-
จ่ายค่าเสียหายจากคดีฟ้องร้อง	(8,998,501)	-	(8,998,501)	-
จ่ายภาษีเงินได้	(9,284,167)	(53,130,680)	(6,547,637)	(31,673,945)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(808,502,801)	(369,075,825)	(554,125,273)	(254,310,673)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินลงทุนในหุ้นทุนของบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	(4,588,530,000)	(85,780,206)	(811,949,400)	(85,872,106)
เงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากกระแสรายวันที่มีข้อจำกัดในการใช้เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(74,673,650)	78,602,395	-	-
เงินมัดจำเพื่อซื้อสินทรัพย์เพิ่มขึ้น	(318,908,775)	-	(318,908,775)	-
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเพิ่มขึ้นจากการลงทุนในบริษัทย่อยแห่งใหม่	600	-	-	-
ผลกระทบกระแสเงินสดจากเงินลงทุนในหุ้นทุนของบริษัทย่อยเพิ่มเติม	4,921,275	247,760,769	-	-
เงินลงทุนระยะสั้นเพิ่มขึ้น	(2,190,000,000)	-	(2,130,000,000)	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนระยะสั้น	1,676,087,216	-	1,676,087,216	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	-	-	(90,700,000)	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	-	(88,617,500)	(2,079,725,000)	(1,451,434,676)
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยลดลง	-	85,750,000	85,000,000	171,500,000
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดินถือไว้เพื่อขาย	44,752,172	-	44,752,172	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	607,477	383,178	607,477	-
ซื้อส่วนปรับปรุงอาคารเช่า อาคารแสดงห้องชุดตัวอย่างและอุปกรณ์	(84,571,780)	(7,431,583)	(47,292,052)	(4,345,285)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้าง	(68,834,853)	50,167,654	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดิน	(211,000,000)	-	(211,000,000)	-
ซื้อที่ดิน	(1,406,062,460)	(391,422,269)	-	(271,023,701)
งานระหว่างก่อสร้างเพิ่มขึ้น	(926,003,842)	(610,146,382)	(236,307,033)	(96,987,543)
รับดอกเบี้ย	3,756,534	1,204,144	3,517,271	592,255
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(8,138,460,086)	(719,529,800)	(4,115,918,124)	(1,737,571,056)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เพช ดีเวลลอปเมนต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้น จากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น	1,142,949,087	231,432,669	1,142,949,087	231,432,668
เงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้น	887,000,000	325,000,000	1,072,000,000	140,000,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น (ลดลง)	-	-	(205,000,000)	205,000,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากผู้ถือหุ้นลดลง	-	(505,750,000)	-	(505,750,000)
เงินสืบทอดจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากผู้ถือหุ้น	-	248,617,500	-	-
เงินสืบทอดจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	3,921,709,305	1,228,331,175	-	-
เงินสืบทอดจากหุ้นกู้	2,999,500,000	-	2,999,500,000	-
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากผู้ถือหุ้น	-	(686,950,240)	-	-
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	(375,310,051)	-	(25,310,051)
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(2,146,872)	(1,365,537)	(1,691,512)	(879,906)
เงินสืบทอดจากการเพิ่มทุน	-	2,100,000,000	-	2,100,000,000
จ่ายค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุน	-	(68,937,948)	-	(68,937,948)
จ่ายค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้และค่าธรรมเนียมการจัด จำหน่ายหุ้นกู้หรือการตัดบัญชี	(206,411,078)	(29,584,444)	(67,994,273)	(2,564,171)
จ่ายดอกเบี้ย	(313,172,099)	(472,239,874)	(175,793,959)	(76,922,806)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	8,429,428,343	1,993,243,250	4,763,969,343	1,996,067,786
ผลกระทบจากการแปลงค่าเงินตราต่างประเทศ	(2,716,344)	-	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น - สุทธิ	(520,250,888)	904,637,625	93,925,946	4,186,057
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	1,039,284,307	134,646,682	4,440,603	254,546
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	519,033,419	1,039,284,307	98,366,549	4,440,603

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
รายการที่ไม่กระทบเงินสด				
ก) ดอกเบี้ยจ่ายส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขาย และงานระหว่างก่อสร้าง	51,715,147	29,201,122	-	6,708,868
ข) เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง	501,514,945	61,455,271	13,173,852	4,184,415
ค) เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน	110,000,000	-	-	-
ง) ตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าที่ดินส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างพัฒนาเพื่อขายและงานระหว่างก่อสร้าง	1,327,722	11,949,491	-	-
จ) โอนสิทธิการเช่าที่ดินเป็นที่ดิน	2,082,015,965	-	-	-
ฉ) โอนที่ดินเป็นต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขาย	2,390,989,319	-	-	-
ช) โอนงานระหว่างก่อสร้างเป็นต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขาย	1,635,768,316	-	-	-
ซ) โอนงานระหว่างก่อสร้างไปเป็นสินทรัพย์เพื่อให้เช่า	606,847,477	142,391,825	-	-
ฌ) โอนหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและอุปกรณ์ให้เข้าไปเป็นสินค้าคงเหลือ	-	25,204,615	-	25,204,615
ญ) ค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินทุนและค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหุ้นกู้หรือการตัดบัญชีที่บันทึก เป็นต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขายและงานระหว่างก่อสร้าง	50,246,196	24,584,372	2,240,482	1,068,405
ฎ) สินทรัพย์ถาวรเพิ่มขึ้นโดย				
- สัญญาเช่าการเงิน	5,039,450	4,557,254	5,039,450	4,557,254
- จ่ายชำระเงินสด	84,571,780	7,431,583	47,292,052	4,345,285
รวม	89,611,230	11,988,837	52,331,502	8,902,539

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เพช ดีเวลลอปเมนต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

ญ) เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2557 กลุ่มบริษัทเพช ดีเวลลอปเมนต์ คอร์ปอเรชั่น ซื้อเงินลงทุนในหุ้นทุนของกลุ่มบริษัทดินทางอ้อมร้อยละ 100 จากผู้ถือหุ้นเดิม รายละเอียดของสินทรัพย์และ หนี้สินของกลุ่มบริษัทดิน สำหรับสัดส่วนการลงทุน ณ วันที่ซื้อสรุปได้ดังนี้

	พันบาท
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	37,658
สินค้าคงเหลือ - สุทธิ	278,510
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	23,871
อุปกรณ์	147,093
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	3,772
เจ้าหนี้การค้า	(226,889)
รายได้รอการตัดบัญชี	(197,518)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(122,739)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(11,718)
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	2,429,273
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	(664,208)
ค่าความนิยม (หมายเหตุ 18 และ 19)	2,891,164
มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อ	4,588,269
ผลกระทบในกระแสเงินสดจากการลงทุนในบริษัทย่อย	4,921
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	(4,660)
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในหุ้นทุนของบริษัทย่อย	4,588,530

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

ฐ) ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทซื้อเงินลงทุนในหุ้นทุนของกลุ่มบริษัทเพชเพิ่มเติมทั้งทางตรงและทางอ้อมจากร้อยละ 50 เป็นประมาณร้อยละ 67.68 ดังนั้น บริษัทได้เปลี่ยนวิธีการจัดการทางการเงินรวมของกลุ่มบริษัทเพชจากวิธีรวมตามสัดส่วนไปเป็นวิธีรวมเต็มรูปแบบ รายละเอียดของสินทรัพย์และหนี้สินของกลุ่มบริษัทเพช สำหรับสัดส่วนการลงทุนเพิ่มเติม ณ วันที่ซื้อสรุปได้ดังนี้

	พันบาท
ลูกหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	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
สินทรัพย์เงินได้รอการตัดบัญชี	118,170
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	132
เจ้าหนี้การค้า	(179,056)
เจ้าหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	(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
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนก่อนการรวมธุรกิจ (หมายเหตุ 18)	(108,355)
ค่าความนิยม (หมายเหตุ 18 และ 19)	501,888
มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อ	(161,981)
ผลกระทบในกระแสเงินสดจากการลงทุนในบริษัทย่อย	247,761
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในหุ้นทุนของบริษัทย่อย	85,780

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

1. กว้างไป

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

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

ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 คือกลุ่มเดอะโกลด์วู้ด ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 60.92 และร้อยละ 56.00 ของทุน จัดทะเบียนของบริษัท 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” 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 ต้องนำสิทธิในการออกเสียงที่เกิดขึ้นมารวมในการพิจารณาวันที่ซื้อกิจการคือวันที่อำนาจในการควบคุมนั้นได้ถูกโอนไปยังผู้ซื้อ การกำหนดวันที่ซื้อกิจการและการระบุเกี่ยวกับการโอนอำนาจควบคุมจากฝ่ายหนึ่งไปยังอีกฝ่ายหนึ่งต้องใช้ดุลยพินิจเข้ามาเกี่ยวข้อง

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

กลุ่มบริษัทเพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น วัดมูลค่าส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมตามอัตราส่วนได้เสียในสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาจากผู้ถูกซื้อ

ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อของกลุ่มบริษัทเกิดขึ้นซึ่งเป็นผลมาจากการรวมธุรกิจ เช่น ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าธรรมเนียมวิชาชีพและค่าที่ปรึกษาอื่นๆ ถือเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น

บริษัทย่อยเป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของบริษัท การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อบริษัทมีอำนาจควบคุมทั้งทางตรงและทางอ้อมในนโยบายทางการเงินและการดำเนินงาน เพื่อให้ได้มาซึ่งประโยชน์จากกิจกรรมของบริษัทย่อย ในการพิจารณาเรื่องการควบคุมได้พิจารณาถึงสิทธิในการออกเสียงที่จะได้มาปัจจุบัน ไม่ว่าพึงได้จากการใช้สิทธิหรือจากการแปลงสภาพตราสาร งบการเงินของบริษัทย่อยได้รวมอยู่ในงบการเงินรวมนับแต่วันที่มีการควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง

กิจการที่ควบคุมร่วมกันเป็นกิจการที่บริษัทมีส่วนร่วมในการควบคุมกิจกรรมเชิงเศรษฐกิจ งบการเงินรวมนี้ได้รวมสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้และค่าใช้จ่ายของกิจการที่ควบคุมร่วมกัน โดยใช้วิธีรวมตามสัดส่วนที่เป็นของบริษัทมารวมกับรายการชนิดเดียวกันตามเกณฑ์แต่ละบรรทัดนับแต่วันที่มีการร่วมควบคุมจนถึงวันที่การร่วมควบคุมสิ้นสุดลง

เมื่อมีการสูญเสียอำนาจควบคุมกลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น ตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สินในบริษัทย่อย ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมและส่วนประกอบอื่นในส่วนของผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกับบริษัทย่อยนั้น กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการสูญเสียอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ส่วนได้เสียในบริษัทย่อยเดิมที่ยังคงเหลืออยู่ให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่สูญเสียอำนาจควบคุม และจัดประเภทเงินลงทุนเป็นเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียหรือเป็นสินทรัพย์ทางการเงิน เพื่อขาย ขึ้นอยู่กับระดับของอิทธิพลที่คงเหลืออยู่

- ค) งบการเงินสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 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 โดยผู้บริหารของบริษัทย่อยได้พิจารณาสัดส่วนดังกล่าวจากการวิจัยทางการตลาดในช่วงเริ่มแรกและเป็นไปตามความเห็นชอบของผู้ถือหุ้นซึ่งสอดคล้องกับกรอบนโยบายของการใช้ที่ดินในแนวราบทั้งในเชิงปริมาณและเชิงคุณภาพ และได้มอบหมายให้ผู้ออกแบบศึกษาโครงการมหานคร โดยได้ข้อสรุปว่า ค่าออกแบบในช่วงเริ่มแรก การออกแบบโรงแรม มีความซับซ้อนค่อนข้างมาก ทั้งในส่วนของ ห้องพักอาศัย ร้านอาหาร ห้องประชุม ห้องจัดเลี้ยง รวมถึงส่วนงานบริการต่างๆ เนื่องจากต้องทำตามความต้องการและมาตรฐานของ Hotel Operator (Marriott International Group) ดังนั้นจึงทำให้ปริมาณงานและต้นทุนที่เกี่ยวข้องต้องใช้สัดส่วนที่ค่อนข้างมากและใกล้เคียงกับที่พักอาศัยซึ่งมีแบบแผนที่ค่อนข้างแน่นอน ส่วนศูนย์การค้านั้นมีความซับซ้อนในการออกแบบไม่มากนัก ซึ่งผู้บริหารพิจารณาแล้วเห็นว่าเกณฑ์การจัดสรรดังกล่าวเหมาะสมแล้ว อย่างไรก็ตาม ในการจัดทำงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัทเพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น ผู้บริหารเห็นว่างบการเงินของบริษัทย่อยควรจัดทำขึ้นตามการประมาณและข้อสมมติฐานใหม่ที่ใช้เป็นเกณฑ์ในการปันส่วนที่ดิน (เดิมบันทึกไว้เป็นสิทธิการเช่าที่ดิน) ต้นทุนค่าก่อสร้างและค่าใช้จ่ายร่วมของโครงการของบริษัทย่อย โดยใช้สัดส่วนใหม่ ซึ่งผู้บริหารได้พิจารณาสัดส่วนใหม่ดังกล่าวโดยใช้ข้อมูลเชิงปริมาณของพื้นที่ก่อสร้างของแต่ละโครงการของบริษัทย่อย ซึ่งการปฏิบัติในเรื่องดังกล่าวได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2556 และโดยที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2556 โดยมีรายละเอียดดังนี้

บริษัทย่อย (เดิมเป็นกิจการที่ควบคุมร่วมกัน)	สัดส่วนเดิม (ร้อยละ)	สัดส่วนใหม่ (ร้อยละ)	
	ที่ดิน (เดิมบันทึกไว้เป็นสิทธิการเช่าที่ดิน) ต้นทุนค่าก่อสร้างและค่าใช้จ่ายร่วม	ที่ดิน (เดิมบันทึกไว้เป็นสิทธิการเช่าที่ดิน)	ต้นทุนค่าก่อสร้างและค่าใช้จ่ายร่วม
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 2557 และ 2556 เท่านั้น โดยไม่ได้ปรับปรุงผลกระทบ ทางภาษีที่เกี่ยวข้องต่อบริษัทย่อยตามสัดส่วนใหม่ดังกล่าว

- ง) งบการเงินรวมสำหรับหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2556 ได้รวมงบการเงินของกลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น ดังนี้

บริษัทย่อย	วิธีการจัดทำ			
	ลักษณะธุรกิจ	การถือหุ้น	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	คอนโดมิเนียมระดับหรูหรา	ทางตรงและทางอ้อม	ตามสัดส่วน	50
บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด	ศูนย์การค้า	ทางตรงและทางอ้อม	ตามสัดส่วน	50

ต่อมาในระหว่างไตรมาส 3 ปี 2556 บริษัทได้ซื้อเงินลงทุนในกลุ่มบริษัทเพชเพิ่มเติมตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 18 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 ทุ จำกัด	คอนโดมิเนียมระดับหรูหรา	ทางตรงและทางอ้อม	เต็มรูปแบบ	67.84
บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด	ศูนย์การค้า	ทางตรงและทางอ้อม	เต็มรูปแบบ	67.84

ในระหว่างปี 2557 บริษัทได้ลงทุนในบริษัทย่อยแห่งใหม่ 3 บริษัท คือ บริษัท เพช คันทรี คลับ จำกัด บริษัท เพช ฟู้ด รีเทล จำกัด และ Dean & DeLuca Inc. (ควบรวมกับ Olive Acquisition Corporation เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2557) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 9

งบการเงินรวมสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 ได้รวมงบการเงินของกลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น ดังนี้

	ลักษณะธุรกิจ	การถือหุ้น	วิธีการจัดทำ งบการเงินรวม	สัดส่วน (ร้อยละ)	
				2557	2556
บริษัทย่อย					
บริษัท วาย แอล พี จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ทางตรง	เต็มรูปแบบ	100	100
	พัฒนาและบริหาร				
บริษัท เพช คันทรี คลับ จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	ทางตรง	เต็มรูปแบบ	99.97	-
บริษัท เพช ฟู้ด รีเทล จำกัด	การลงทุนในหุ้นทุน	ทางตรง	เต็มรูปแบบ	100	-
กลุ่มบริษัทเพช (เดิมเป็น กิจการที่ควบคุมร่วมกัน):					
บริษัท เพช เรียล เอสเตท จำกัด	การลงทุนในหุ้นทุน	ทางตรง	เต็มรูปแบบ	67.68	67.68
บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด	โรงแรม	ทางตรงและทางอ้อม	เต็มรูปแบบ	67.84	67.84
บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด	คอนโดมิเนียมระดับหรูหรา	ทางตรงและทางอ้อม	เต็มรูปแบบ	67.84	67.84
บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด	ศูนย์การค้า	ทางตรงและทางอ้อม	เต็มรูปแบบ	67.84	67.84

	ลักษณะธุรกิจ	การถือหุ้น	งบการเงินรวม	สัดส่วน (ร้อยละ)	
				2557	2556
กลุ่มบริษัทดิน (จดทะเบียนในประเทศไทย สหรัฐอเมริกา)					
Dean & DeLuca Inc.	จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม	ทางอ้อม	เต็มรูปแบบ	100	-
Dean & DeLuca Brands, Inc.	จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม	ทางอ้อม	เต็มรูปแบบ	100	-
Dean & DeLuca Marketing, LLC	จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม	ทางอ้อม	เต็มรูปแบบ	100	-
Dean & DeLuca Atlanta, LLC	จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม	ทางอ้อม	เต็มรูปแบบ	100	-
Dean & DeLuca Markets, LLC	จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม	ทางอ้อม	เต็มรูปแบบ	100	-
D&D Cafes of North Carolina, LLC	จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม	ทางอ้อม	เต็มรูปแบบ	100	-
Dean & DeLuca Georgetown, Inc.	จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม	ทางอ้อม	เต็มรูปแบบ	100	-
Dean & DeLuca Imports, Inc.	จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม	ทางอ้อม	เต็มรูปแบบ	100	-
Dean & DeLuca Call Center, Inc.	จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม	ทางอ้อม	เต็มรูปแบบ	100	-
Dean & DeLuca New York, Inc.	จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม	ทางอ้อม	เต็มรูปแบบ	100	-
Dean & DeLuca Espresso, Inc.	จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม	ทางอ้อม	เต็มรูปแบบ	100	-
Dean & DeLuca Madison Avenue, Inc.	จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม	ทางอ้อม	เต็มรูปแบบ	100	-
Gaetano & Barteau, Inc.	จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม	ทางอ้อม	เต็มรูปแบบ	100	-
Dean & DeLuca International, LLC	จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม	ทางอ้อม	เต็มรูปแบบ	100	-
Dean & DeLuca Brands Hawaii, LLC	จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม	ทางอ้อม	เต็มรูปแบบ	100	-
Dean & DeLuca, Incorporated	จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม	ทางอ้อม	เต็มรูปแบบ	100	-
Dean & DeLuca Espresso D.C., Inc.	จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม	ทางอ้อม	เต็มรูปแบบ	100	-

- จ) รายการบัญชีระหว่างกลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น ที่มีนัยสำคัญได้ถูกตัดบัญชีออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว
- ฉ) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัท
- ช) ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนสุทธิและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อย ส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทและแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและภายใต้ส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม

3. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดในมือเป็นเงินที่กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น เก็บไว้ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไป ส่วนรายการเทียบเท่าเงินสดเป็น เงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากกระแสรายวันซึ่งมีสภาพคล่องสูงและพร้อมที่จะเปลี่ยนเป็นเงินสดในจำนวนที่แน่นอนและมีความเสี่ยงใน การเปลี่ยนแปลงมูลค่าน้อย

ลูกหนี้และค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

ลูกหนี้แสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้สุทธิจากค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่นตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญเท่ากับจำนวนหนี้ที่คาดว่าจะเรียกเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ทั้งนี้โดยการประมาณจากประสบการณ์ในการเรียกเก็บหนี้ในอดีตควบคู่การวิเคราะห์ฐานะการเงินปัจจุบันของลูกหนี้

การตีราคาสินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แสดงไว้ในราคาทุนโดยวิธีเฉพาะเจาะจงหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

สินค้าคงเหลือในธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม ตีราคาในราคาทุน (วิธีเข้าก่อน-ออกก่อน) หรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ต้นทุนของธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มประกอบด้วยต้นทุนที่ซื้อ ต้นทุนในการดัดแปลงหรือต้นทุนอื่นเพื่อให้สินค้าอยู่ในสภาพและสถานที่ปัจจุบัน

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติหักด้วยค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการขาย

บริษัทตั้งค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลงสำหรับสินค้าที่เสื่อมคุณภาพ เสียหาย ล้าสมัยและเคลื่อนไหวช้า

โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขาย

โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขายแสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ซึ่งประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่นจะบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่า (ถ้ามี) ไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

เงินลงทุน

เงินลงทุนในหุ้นของบริษัทย่อย แสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนในงบการเงินเฉพาะกิจการ

เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายแสดงตามมูลค่ายุติธรรม บริษัทบันทึกการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหลักทรัพย์ดังกล่าวเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของผู้ถือหุ้นจนกระทั่งจำหน่ายหลักทรัพย์ จึงบันทึกการเปลี่ยนแปลงมูลค่านั้นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

เงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งไม่ใช่หลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดแสดงในราคาทุนหักขาดทุนจากการด้อยค่า

ต้นทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายในระหว่างปีคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

สิทธิการเช่าที่ดิน

สิทธิการเช่าที่ดินที่กลุ่มบริษัทเพช ได้มาแสดงในราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสม โดยตัดจำหน่ายดังต่อไปนี้

บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด	บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า
บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ 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	1 - 20
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์สำนักงาน	1 - 10
จอภาพโฆษณาแบบดิจิตอลมีเดีย	5
ยานพาหนะ	3 - 5

อาคารแสดงห้องชุดตัวอย่างตัดค่าเสื่อมราคาในอัตราร้อยละของยอดขายรวมของโครงการที่ดำเนินการอยู่จนกระทั่งถึงวันที่คาดว่าจะรื้อถอน

สินทรัพย์เพื่อให้เช่า

สินทรัพย์เพื่อให้เช่า แสดงในราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์เพื่อให้เช่าคำนวณจากราคาทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณดังต่อไปนี้

	ปี
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร - อาคารคิวิ	50
งานไฟฟ้า เครื่องกล ท่อน้ำ งานลิฟต์และบันไดเลื่อน	20
ระบบที่จอดรถ	5
งานตกแต่งภายในและงานภูมิสถาปัตยกรรม	5

ค่าความนิยม

ค่าความนิยมที่เกิดจากการซื้อกิจการของบริษัทย่อยรับรู้มูลค่าเริ่มแรกตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 2 ข) ภายหลังจากการรับรู้เริ่มแรก ค่าความนิยมจะถูกวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนหักผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่บริษัทซื้อมาแสดงในราคาทุน หักค่าตัดจำหน่ายสะสมค่าเผื่อการด้อยค่า

ค่าตัดจำหน่ายบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ คำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนแต่ละประเภท ยกเว้นในกรณีที่เมื่ออายุค่าระยะเวลาสิ้นสุดของประโยชน์ที่จะได้รับซึ่งสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนดังกล่าวจะไม่ถูกตัดจำหน่ายแต่จะได้รับการทดสอบว่าด้อยค่าหรือไม่ทุกวันในงบแสดงฐานะการเงิน ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจแสดงได้ดังนี้

	ปี
เครื่องหมายการค้าและชื่อทางการค้า	ไม่มีระยะเวลาสิ้นสุด
สัญญาข้อตกลงไม่แข่งขัน	4
สัญญาแฟรนไชส์	6.5
ความสัมพันธ์กับลูกค้า	4

การด้อยค่าของสินทรัพย์

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

ในกรณีที่ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จะรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่า โดยการลดราคาตามบัญชีของสินทรัพย์นั้นให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนและบันทึกการปรับลดมูลค่าในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จหรือปรับลดส่วนเกินทุนจากการตีราคาของสินทรัพย์ในกรณีที่สินทรัพย์เหล่านั้นเคยมีการตีราคาเพิ่มขึ้นมาก่อน กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่า ซึ่งได้บันทึกไว้ในปีก่อนๆ เมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าการด้อยค่าดังกล่าวจะไม่มีอยู่อีกต่อไป หรือยังคงมีอยู่แต่เป็นไปในทางที่ลดลงโดยบันทึกไว้ในบัญชีรายได้อื่น หรือนำไปเพิ่มส่วนเกินทุนจากการตีราคา ของสินทรัพย์แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ จำนวนเงินที่เกิดจากการกลับรายการนี้จะต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชี (สุทธิจากค่าเสื่อมราคาหรือรายจ่าย ตัดบัญชีที่เกี่ยวข้อง)

ประมาณการหนี้สิน

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

ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์ของพนักงานเมื่อเกษียณอายุ

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

การใช้ประมาณการ

ในการจัดทำงบการเงินรวม ฝ่ายบริหารมีความจำเป็นต้องใช้ประมาณการและข้อสมมติฐานที่กระทบต่อรายได้ รายจ่าย สินทรัพย์ และหนี้สิน เพื่อประโยชน์ในการกำหนดมูลค่าของสินทรัพย์ หนี้สิน ตลอดจนหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ด้วยเหตุดังกล่าว ผลของรายการเมื่อเกิดขึ้นจริงจึงอาจแตกต่างไปจากที่ได้ประมาณการไว้

การประมาณการและข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องในการจัดทำงบการเงินรวมนี้ได้รับการสอบทานอย่างสม่ำเสมอ การเปลี่ยนแปลงการประมาณการทางบัญชีจะรับรู้ในงวดบัญชีที่มีการเปลี่ยนแปลงก็ต่อเมื่อผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงมีผลต่องวดบัญชีนั้น หรือจะรับรู้ในงวดบัญชีที่มีการเปลี่ยนแปลงหรือในงวดอนาคตถ้าผลของการเปลี่ยนแปลงมีผลต่อทั้งงวดปัจจุบันและอนาคต

งบการเงินรวมสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 ของกลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น ได้รวมข้อมูล ทางการเงินของกลุ่มบริษัทเพช (เดิมเป็นกิจการที่ควบคุมร่วมกัน) สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันเดียวกัน ที่ได้จัดทำขึ้นตามการประมาณและ ข้อสมมติฐานใหม่ที่ผู้บริหารใช้เป็นเกณฑ์ในการปันส่วนสิทธิการเข้าที่ดิน ต้นทุนค่าก่อสร้างและค่าใช้จ่ายร่วมของโครงการของบริษัทย่อยโดยใช้สัดส่วนใหม่ ซึ่งผู้บริหารได้พิจารณาลดส่วนใหม่ดังกล่าวโดยใช้ข้อมูลเชิงปริมาณของพื้นที่ก่อสร้างของแต่ละโครงการของบริษัทย่อยตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 2

การรับรู้รายได้

กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น รับรู้รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยเมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและ มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อหลังจากได้รับชำระจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว

รายได้จากการขายสินค้ารับรู้ในงบกำไรขาดทุนเมื่อได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่เป็นสาระสำคัญของความเป็นเจ้าของสินค้าที่มีนัยสำคัญไปให้กับผู้ซื้อแล้ว และจะไม่รับรู้รายได้ถ้ามีความไม่แน่นอนที่มีนัยสำคัญในการได้รับประโยชน์จากรายการบัญชีนั้น ไม่อาจวัดมูลค่าของจำนวนรายได้และต้นทุนที่เกิดขึ้นได้อย่างน่าเชื่อถือ ความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนที่จะต้องรับคืนสินค้า หรือฝ่ายบริหารยังมีการควบคุมหรือบริหารสินค้าที่ขายไปแล้วนั้น

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 เพื่อให้อัตราดอกเบี้ยแต่ละงวดเป็นอัตราคงที่สำหรับยอดคงเหลือของหนี้สิน ค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกโดยตรงในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สัญญาเช่าดำเนินงาน

สัญญาเช่าสินทรัพย์ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนในกรรมสิทธิ์ของสินทรัพย์ยังคงเป็นผู้ให้เช่าจะบันทึกบัญชีโดยถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน ค่าเช่าที่เกิดจากสัญญาเช่าดำเนินงานดังกล่าวจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุ สัญญาเช่า

ต้นทุนทางการเงิน

ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายในการทำนองเดียวกันบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น ยกเว้นในกรณีที่มีการบันทึกเป็นต้นทุนส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ อันเป็นผลมาจากการใช้เวลายาวนานในการจัดหา ก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ดังกล่าวก่อนที่จะนำมาใช้เองหรือเพื่อขาย

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศในระหว่างปีแปลงค่าเป็นเงินบาทด้วยอัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินและเป็นเงินตราต่างประเทศซึ่งคงอยู่ ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน แปลงค่าเป็นเงินบาทตามอัตราแลกเปลี่ยน ณ วันนั้น กำไรหรือขาดทุนจากการแปลงค่าบันทึกเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงิน

รายการที่รวมในงบการเงินของแต่ละบริษัทย่อยในกลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น ถูกวัดมูลค่าโดยใช้สกุลเงินของสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจหลักที่บริษัทย่อยดำเนินงานอยู่ (สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงาน) งบการเงินรวมแสดงในสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงินของบริษัท

หน่วยงานในต่างประเทศ

สินทรัพย์และหนี้สินของหน่วยงานในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่รายงาน

ค่าความนิยมและรายการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมที่เกิดจากการซื้อหน่วยงานในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาท โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

รายได้และค่าใช้จ่ายของหน่วยงานในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนที่ใกล้เคียงกับอัตรา ณ วันที่เกิดรายการ

ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดจากการแปลงค่าบันทึกในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงเป็นรายการผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงินในส่วนของผู้ถือหุ้น จนกว่ามีการจำหน่ายเงินลงทุนนั้นออกไป

เมื่อมีการชำระหนี้รายการที่เป็นตัวเงินที่เป็นลูกหนี้หรือเจ้าหนี้กับหน่วยงานในต่างประเทศ ซึ่งรายการดังกล่าวมิได้คาดว่าจะมีแผนการชำระหนี้หรือไม่มีความเป็นไปได้ว่าจะชำระเงินในอนาคตอันใกล้ กำไรและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนจากรายการทางการเงินดังกล่าวจะถูกพิจารณาเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ และรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงเป็นรายการผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินในส่วนของผู้ถือหุ้น จนกว่ามีการจำหน่ายเงินลงทุนนั้นออกไป

ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้คำนวณจากผลกำไรสำหรับปีโดยพิจารณาถึงภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีแสดงถึงผลกระทบทางภาษีสุทธิของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินในงบแสดงฐานะการเงิน กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น วัตถุประสงค์สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีด้วยอัตราภาษีที่คาดว่าจะต้องใช้ในงวดที่กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่นจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์หรือจะต้องจ่ายชำระหนี้สิน การวัดมูลค่าสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสะท้อนให้เห็นถึงผลทางภาษีที่จะเกิดขึ้นตามลักษณะที่กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่นคาดว่าจะได้รับประโยชน์จากราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และจ่ายชำระราคาตามบัญชีของหนี้สิน ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน

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

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถหักกลบได้เมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันและภาษีเงินได้ที่ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันสำหรับหน่วยภาษีเดียวกันหรือหน่วยภาษีต่างกัน สำหรับหน่วยภาษีต่างกันนั้นกิจการมีความตั้งใจจะจ่ายชำระหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันด้วยยอดสุทธิหรือตั้งใจจะรับคืนสินทรัพย์และจ่ายชำระหนี้สินในเวลาเดียวกัน

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่คำนวณโดยการหารกำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่สำหรับปีด้วยจำนวนหุ้นถั่วเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกในระหว่างปี

4. รายการบัญชีกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้และค่าใช้จ่ายที่สำคัญส่วนหนึ่งของบริษัทและบริษัทย่อยเกิดขึ้นจากรายการกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน กิจการนี้เกี่ยวข้องกันโดยการมีผู้ถือหุ้น และ/หรือ กรรมการร่วมกัน รายการบัญชีกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่มีสาระสำคัญที่รวมไว้ในงบการเงินรวมเกิดขึ้นโดยใช้ราคาตามสัญญาหรือตามที่ตกลงร่วมกัน

รายการบัญชีที่มีสาระสำคัญระหว่างกลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น กับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 มีดังนี้

	ความสัมพันธ์	นโยบาย การกำหนดราคา	พันบาท			
			งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			2557	2556	2557	2556
รายได้จากการขาย						
บริษัท ดิน แอนด์ เดลูก้า (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ตามสัญญา	253	-	-	-
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ						
บริษัท ดิน แอนด์ เดลูก้า (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ตามสัญญา	24,812	3,277	-	-
บริษัท ไพร์ทีน พอยท์ส จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ตามสัญญา	12,486	592	-	-
รวม			37,298	3,869	-	-
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหาร						
บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด	บริษัทย่อย	ตามสัญญา	-	3,870	15,480	15,480
บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด	บริษัทย่อย	ตามสัญญา	-	9,132	36,528	36,528
บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด	บริษัทย่อย	ตามสัญญา	-	1,998	7,992	7,992
รวม			-	15,000	60,000	60,000
รายได้เครื่องหมายการค้า และชื่อทางการค้า						
บริษัท ดิน แอนด์ เดลูก้า (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ตามสัญญา	691	-	-	-
รายได้ค่านายหน้า						
บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด	บริษัทย่อย	ตามสัญญา	-	3,951	990	7,902
บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด	บริษัทย่อย	ตามสัญญา	-	-	12,121	-
รวม			-	3,951	13,111	7,902

		นโยบาย	พันบาท					
			ความสัมพันธ์	การกำหนดราคา	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
					2557	2556	2557	2556
ดอกเบี้ยรับ								
บริษัท เพช คันทรี คลับ จำกัด	บริษัทย่อย	ร้อยละ 7.5 ต่อปี	-	-	1,283	-		
บริษัท เพช ฟู้ด รีเทล จำกัด	บริษัทย่อย	MLR+ร้อยละ 3 ต่อปี	-	-	9,189	-		
Dean & DeLuca Inc.	บริษัทย่อย	MLR+ร้อยละ 3 ต่อปี	-	-	38			
บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด	บริษัทย่อย	ร้อยละ 7.5 ต่อปี	-	13,158	92,231	67,886		
บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด	บริษัทย่อย	ร้อยละ 7.5 ต่อปี	-	12,140	79,604	58,033		
บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด	บริษัทย่อย	ร้อยละ 7.5 ต่อปี	-	3,518	49,566	26,323		
บริษัท เพช เรียวเลสสเตท จำกัด	บริษัทย่อย	ร้อยละ 7.5 ต่อปี	-	2,232	14,724	11,290		
รวม			-	31,048	246,635	163,532		
เงินปันผลรับ								
บริษัท วาย แอล พี จำกัด	บริษัทย่อย	-	-	-	-	120,000		
รายได้อื่น								
คุณอภิชาติ เกษมกุลศิริ	ผู้ถือหุ้น	ตามสัญญา	951	-	-	-		
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			951	171	-	342		
ดอกเบี้ยจ่าย (รวมอยู่ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างการพัฒนาเพื่อขาย งานระหว่างก่อสร้าง และต้นทุนทางการเงิน)								
คุณสรพจน์ เตชะไกรศรี	ผู้ถือหุ้น	ร้อยละ 7.075 ถึง 7.275 ต่อปี	-	18,110	-	18,110		
บริษัท วาย แอล พี จำกัด	บริษัทย่อย	ร้อยละ 5.00 ถึง 6.75 ต่อปี	-	-	5,647	7,488		
IBC Thailand Ltd.	ผู้ถือหุ้น	ร้อยละ 7.5 ต่อปี	92,160	80,962	-	-		
รวม			92,160	99,072	5,647	25,598		
ค่าใช้จ่ายอื่น								
บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด	บริษัทย่อย		-	-	627	-		
บริษัท ดิน แอนด์ เดลู่กา (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ตามที่ตกลงร่วมกัน	1,733	1,030	1,152	296		
บริษัท ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ตามที่ตกลงร่วมกัน	514	383	-	-		
บริษัท เพียร์ซ พับลิชชิง จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ตามที่ตกลงร่วมกัน	307	-	107	-		
บริษัท โฟร์ทีน พอยท์ส จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ตามที่ตกลงร่วมกัน	312	-	52	-		
รวม			2,866	1,413	1,938	296		

ยอดคงเหลือกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันในการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 มีดังนี้

	งบการเงินรวม (พันบาท)						
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556		เพิ่มขึ้น	เพิ่มขึ้นจากการ ซื้อเงินลงทุน ในบริษัทย่อย		ผลต่างจาก การแปลงค่า งบการเงิน	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้การค้าที่ยังไม่เรียกเก็บ							
บริษัท ดิน แอนด์ เดลูก้า (ประเทศไทย) จำกัด	2,022	26,189	(4,435)	5,772	14	29,562	
บริษัท โฟรทีน พอยท์ส จำกัด	592	12,797	-	-	-	13,389	
รวม	2,614	38,986	(4,435)	5,772	14	42,951	
ลูกหนี้อื่น							
บริษัท ดิน แอนด์ เดลูก้า (ประเทศไทย) จำกัด	706	733	(873)	-	-	566	
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดิน							
บริษัท ชินคาร่า พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	180,000	-	-	-	180,000	
เจ้าหนี้อื่นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน							
บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	466	-	-	-	-	466	
บริษัท ดิน แอนด์ เดลูก้า (ประเทศไทย) จำกัด	35	1,738	(1,591)	656	2	840	
บริษัท ลุมพินี พร็อพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด	86	514	(514)	-	-	86	
บริษัท เพียร์ส พับลิชชิ่ง จำกัด	-	307	(307)	-	-	-	
บริษัท โฟรทีน พอยท์ส จำกัด	-	312	(161)	-	-	151	
รวม	587	2,871	(2,573)	656	2	1,543	
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า							
คุณอภิชาติ เกษมกุลศิริ (ผู้ถือหุ้น)	9,514	-	(9,514)	-	-	-	
คุณสุเมธ เตชะไกรศรี (ผู้ถือหุ้น)	327	-	-	-	-	327	
คุณยุพา เตชะไกรศรี (บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน)	-	13,200	-	-	-	13,200	
คุณโชติพล เตชะไกรศรี (ผู้ถือหุ้น)	-	9,000	-	-	-	9,000	
คุณสรพจน์ เตชะไกรศรี (ผู้ถือหุ้น)	-	6,000	-	-	-	6,000	
คุณจุมพล เตชะไกรศรี (ผู้ถือหุ้น)	327	4,500	-	-	-	4,827	
บริษัท ไดนาสตี แอพพารেল จำกัด (กรรมการร่วมกัน)	327	-	-	-	-	327	
รวม	10,495	32,700	(9,514)	-	-	33,681	
เงินกู้ยืมระยะยาวจากผู้ถือหุ้น และดอกเบี่ยค้างจ่าย							
เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทเพช	1,228,800	-	-	-	-	1,228,800	
ดอกเบี่ยค้างจ่าย	1,092,041	92,160	-	-	-	1,184,201	
รวม	2,320,841	92,160	-	-	-	2,413,001	

การวิเคราะห์อายุลูกหนี้การค้า - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม	
	(พันบาท)	
	2557	2556
ลูกหนี้การค้า		
อยู่ในกำหนดระยะเวลาการชำระหนี้	1,636	-
ค้างชำระเกินกำหนดระยะเวลาการชำระหนี้		
- ไม่เกิน 3 เดือน	13,754	-
- มากกว่า 3 เดือน ถึง 6 เดือน	12,948	-
- มากกว่า 6 เดือน ถึง 12 เดือน	2,159	-
รวมลูกหนี้การค้า	30,497	-
ลูกหนี้การค้าที่ยังไม่เรียกเก็บ	12,454	2,614
รวม	42,951	2,614

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
เงินลงทุนในหุ้นทุนของกลุ่มบริษัทเพช	85,780
โอนสิทธิเรียกร้องเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่าย	934,200
รวม	1,019,980

เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2556 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้กับกลุ่มบริษัทเพชตามยอดเงินโอนสิทธิเรียกร้องเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายข้างต้น ซึ่งมีรายละเอียดที่สำคัญดังต่อไปนี้

- ก) เงินกู้ยืมมีกำหนดจ่ายเมื่อผู้ให้กู้มีหนังสือทวงถาม โดยมีกำหนดระยะเวลาล่วงหน้าอย่างน้อย 30 วัน
- ข) เงินกู้ยืมเป็นเงินกู้ยืมที่มีสิทธิการเรียกร้องต่อจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 24
- ค) เงินกู้ยืมนี้คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556
- ง) ภาษีหัก ณ ที่จ่าย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ เป็นความรับผิดชอบของผู้กู้

เมื่อวันที่ 19 กันยายน 2557 บริษัทได้ทำสัญญา Option Agreement กับ IBC Thailand Ltd. และ IDJ Holding Ltd. เพื่อ

- ก) ซื้อหุ้นของบริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด และบริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด ร้อยละ 1.17 จาก IBC Thailand Ltd. และของบริษัท เพช เรียวเอสเตท จำกัด ร้อยละ 2.35 จาก IBC Thailand Ltd. และ IDJ Holding Ltd. รวมถึงรับโอนสิทธิเรียกร้องเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่ายร้อยละ 7.245 ของเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ IBC Thailand Ltd. โดยมีมูลค่าการซื้อขายรวมทั้งสิ้น 5 ล้านเหรียญสหรัฐและ
- ข) รับสิทธิในการซื้อหุ้นของบริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด และบริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด ร้อยละ 14.83 จาก IBC Thailand Ltd. และของบริษัท เพช เรียวเอสเตท จำกัด ร้อยละ 29.9829 จาก IBC Thailand Ltd. และ IDJ Holding Ltd. รวมถึงรับโอนสิทธิเรียกร้องเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่ายร้อยละ 92.755 ของเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดของ IBC Thailand Ltd. โดยมีมูลค่าสิทธิในการซื้อขายซึ่งไม่สามารถเรียกคืนได้ (เว้นแต่กรณีที่สำคัญคือ IBC Thailand Ltd. และ IDJ Holding Ltd. ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญา Option Agreement) จำนวน 5 ล้านเหรียญสหรัฐ และมูลค่าสำหรับการใช้สิทธิในการซื้อขายจำนวน 59 ล้านเหรียญสหรัฐ ภายในวันที่ 31 มีนาคม 2558

ต่อมาเมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2557 บริษัทได้จ่ายชำระหนี้สำหรับรายการซื้อขายและมูลค่าสิทธิในการซื้อขายดังกล่าวข้างต้นเป็นจำนวนเงินรวม 9.75 ล้านเหรียญสหรัฐ (สุทธิจากภาษีหัก ณ ที่จ่าย จำนวนเงิน 0.25 ล้านเหรียญสหรัฐ) เทียบเท่าเงินบาท 318.9 ล้านบาท และได้บันทึกไว้เป็น “เงินมัดจำเพื่อซื้อสินทรัพย์” ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

เงินกู้ยืมระยะยาวจากผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัท เพช เป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันที่ได้รับตามสัญญาเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้น ซึ่งมีรายละเอียดที่สำคัญดังต่อไปนี้

- ก) เงินกู้ยืมมีกำหนดจ่ายเมื่อผู้ให้กู้มีหนังสือทางถาม โดยมีกำหนดระยะเวลาล่วงหน้าอย่างน้อย 30 วัน
- ข) เงินกู้ยืมเป็นเงินกู้ยืมที่มีสิทธิการเรียกร้องต่อจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 24
- ค) เงินกู้ยืมนี้คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556
- ง) 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 เพื่อเป็นการ ตอบแทน กลุ่มบริษัท เพช 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

เมื่อวันที่ 6 มกราคม 2557 บริษัทได้ทำสัญญาแก้ไขสัญญา Managed Services Agreement เพื่อขยายระยะเวลาการให้บริการต่างๆ กับกลุ่มบริษัท เพช จนกระทั่งโครงการของกลุ่มบริษัทเพชแล้วเสร็จ โดยมีค่าธรรมเนียมบริการจำนวนเงิน 5 ล้านบาทต่อเดือน และมีกำหนดชำระเงินภายใน 30 วัน หลังจากได้รับใบแจ้งหนี้ ซึ่งจะเรียกเก็บได้เมื่อโครงการของกลุ่มเพชแล้วเสร็จและเงินกู้ยืมสำหรับโครงการก่อสร้างถูกจ่ายชำระทั้งหมดแล้ว

บันทึกข้อตกลงจะซื้อจะขายที่ดิน

เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2557 บริษัทได้ทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมบันทึกข้อตกลงจะซื้อจะขายที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการใหม่กับบริษัท ชินคาร่า พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นจำนวนเงิน 216.4 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นในการโอนกรรมสิทธิ์เป็นความรับผิดชอบของผู้จะซื้อตามที่ตกลงในสัญญา โดยบริษัทจะรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวเมื่อจ่ายชำระเงินครบถ้วนแล้ว ภายในเดือนธันวาคม 2557 ต่อมาเมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2557 บริษัทได้ทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมบันทึกข้อตกลง เพื่อขยายระยะเวลาการชำระเงินส่วนที่เหลือออกไปเป็นวันที่ 31 มีนาคม 2558 (วันที่โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทได้จ่ายเงินล่วงหน้าค่าที่ดินจำนวนเงิน 180 ล้านบาท และบันทึกไว้เป็น “เงินจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดิน” ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า

เมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2557 บริษัท วาย แอล พี จำกัด (บริษัทย่อย) ได้ทำบันทึกข้อตกลงยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเชส กับคุณอภิชาติ เกษมกุลศิริ (ผู้ถือหุ้น) ในกรณีนี้ บริษัทย่อยได้จ่ายเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าดังกล่าวจำนวนเงิน 8.6 ล้านบาท และบันทึกเงินที่รับคืนจำนวนเงิน 0.9 ล้านบาท ไว้เป็นส่วนหนึ่งของ “รายได้อื่น” ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2557 บริษัท วาย แอล พี จำกัด ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยในโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเชสจำนวน 5 ห้อง ให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน 4 ราย โดยมีมูลค่าขายรวม 109 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทย่อยได้รับชำระเงินรับล่วงหน้าจำนวน 32.7 ล้านบาท และบันทึกไว้เป็นส่วนหนึ่งของ “เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า” ในงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 จำนวนเงินคงเหลือ 76.3 ล้านบาท จะไปจ่ายชำระเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ในวันที่ 30 มกราคม 2558 ต่อมาเมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2558 บุคคลที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวได้ขอขยายระยะเวลาการโอนกรรมสิทธิ์ไปเป็นภายในเดือนมีนาคม 2558 และได้จ่ายชำระเช็คลงวันที่ล่วงหน้าวันที่ 20 มีนาคม 2558 และวันที่ 31 มีนาคม 2558 เป็นจำนวนเงินรวม 76.3 ล้านบาท ซึ่งถือเป็นการปฏิบัติตามปกติเช่นเดียวกับลูกค้าทั่วไป

DISTRIBUTION AND LICENSE AGREEMENT AND TRADEMARK LICENSE AGREEMENT

บริษัทย่อยในกลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น ได้เข้าทำสัญญา Distribution and License Agreement และ Trademark License Agreement กับบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งสองสัญญามีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2553 ซึ่งคู่สัญญาจะได้รับสิทธิในการจำหน่ายและใช้เครื่องหมายการค้าในการประกอบธุรกิจร้านอาหารบางร้านภายใต้ชื่อ Dean & DeLuca ในประเทศไทยและธุรกิจโรงแรมในบางประเทศ ในกรณีนี้ บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ผู้ผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมแรกเริ่มและค่าลิขสิทธิ์ใช้เครื่องหมายการค้าให้กับกลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น ในอัตราตามที่ระบุไว้ในสัญญา สัญญามีผลบังคับใช้จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยมีเงื่อนไขในการต่อสัญญาใหม่โดยต้องมีการบอกกล่าวล่วงหน้า 1 ปี

เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2557 บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ผู้โอน) ได้ทำสัญญาโอนสิทธิและภาระผูกพันภายใต้สัญญา Distribution and License Agreement และ Trademark License Agreement ให้กับบริษัท ดิน แอนด์ เดลุก้า (ประเทศไทย) จำกัด (ผู้รับโอน) ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ภายใต้เงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา Distribution and License Agreement และ Trademark License Agreement

ยอดคงเหลือกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันในการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 มีดังนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)		
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	เพิ่มขึ้น/โอน	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น			
บริษัท เพช คันทรี คลับ จำกัด			
- เงินต้น	-	90,700	-
- ดอกเบี้ยค้างรับ	-	1,283	-
	-	91,983	-
Dean & DeLuca Inc.			
- เงินต้น	-	7,576	(7,576)
- ดอกเบี้ยค้างรับ	-	38	(38)
	-	7,614	(7,614)
รวม	-	99,597	(7,614)
ลูกหนี้อื่น			
บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด	15,482	530	(15,952)
บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด	36,993	46,860	(82,754)
บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด	7,994	24,868	(13,493)
บริษัท เพช เรย์ลเอสเตท จำกัด	404	141	-
บริษัท เพช คันทรี คลับ จำกัด	-	17	(17)
บริษัท เพช ฟู้ด รีเทล จำกัด	-	809,951	(809,950)
Dean & DeLuca Inc.	-	80,570	-
รวม	60,873	962,937	(922,166)
ค่าธรรมเนียมบริหารค้างรับ			
บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด	-	30,960	-
บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด	-	73,056	-
บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด	-	15,984	-
รวม	-	120,000	-

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)		
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	เพิ่มขึ้น/โอน	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557
ดอกเบี้ยค้างรับ			
บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด	175,378	92,231	-
บริษัท เพช โปรเจ็ค ฑู จำกัด	174,856	79,604	-
บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด	56,292	49,566	-
บริษัท เพช เรียวเอสเตท จำกัด	34,136	14,724	-
บริษัท เพช ฟู้ด รีเทล จำกัด	-	9,189	-
รวม	440,662	245,314	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาว			
บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด	1,189,313	183,175	-
บริษัท เพช โปรเจ็ค ฑู จำกัด	986,977	409,700	(85,000)
บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด	571,581	265,550	-
บริษัท เพช เรียวเอสเตท จำกัด	196,329	-	-
บริษัท เพช ฟู้ด รีเทล จำกัด	-	1,221,300	-
รวม	2,944,200	2,079,725	(85,000)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดิน			
บริษัท ชินคร่า พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	180,000	-
เจ้าหนี้อื่น			
บริษัท เพช โปรเจ็ค ฑู จำกัด	-	627	(627)
บริษัท ดิน แอนด์ เดลต้า (ประเทศไทย) จำกัด	15	1,152	(327)
บริษัท เพียร์ช พับลิชซิ่ง จำกัด	-	107	(107)
บริษัท โฟรทีน พอยท์ส จำกัด	-	52	(52)
รวม	15	1,938	(1,113)
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า			
คุณสุเมธ เตชะไกรศรี (ผู้ถือหุ้น)	327	-	-
คุณจุมพล เตชะไกรศรี (ผู้ถือหุ้น)	327	-	-
บริษัท ไดนาสตี แอพพารেল จำกัด (กรรมการร่วมกัน)	327	-	-
รวม	981	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้น			
บริษัท วาย แอล พี จำกัด			
- เงินต้น	205,000	60,000	(265,000)
- ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	(659)	(4,988)	5,647
สุทธิ	204,341	55,012	(259,353)

ลูกหนี้บริษัทย่อย

ในระหว่างไตรมาส 3 ปี 2557 บริษัทได้ให้เงินล่วงหน้าแก่บริษัท เพช ฟูต รีเทล จำกัด (บริษัทย่อย) เป็นจำนวนเงินรวม 809.95 ล้านบาท เพื่อไปลงทุนในบริษัทย่อยแห่งใหม่ในเวลาต่อมาตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 9

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัท เพช คันทรี คลับ จำกัด เป็นเงินกู้ซึ่งไม่มีหลักประกัน เงินกู้ยืมนี้มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนในเดือนมิถุนายนถึงกันยายน 2558

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัท เพช ฟูต รีเทล จำกัด เป็นเงินกู้ซึ่งไม่มีหลักประกัน เงินกู้ยืมนี้มีอัตราดอกเบี้ย MLR+3% ต่อปี เงินกู้ยืมมีกำหนดจ่ายเมื่อผู้ให้กู้มีหนังสือทวงถาม โดยมีกำหนดระยะเวลาล่วงหน้าอย่างน้อย 15 วัน เงินให้กู้ยืมนี้มีสิทธิการเรียกร้องต่อจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 24

บริษัทได้ทำสัญญาเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กลุ่มบริษัทเพช เงินให้กู้ยืมนี้เป็นเงินให้กู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน ซึ่งมีรายละเอียดที่สำคัญดังต่อไปนี้

- ก) เงินให้กู้ยืมมีกำหนดจ่ายเมื่อผู้ให้กู้มีหนังสือทวงถาม โดยมีกำหนดระยะเวลาล่วงหน้าอย่างน้อย 30 วัน
- ข) เงินให้กู้ยืมเป็นเงินกู้ยืมที่มีสิทธิการเรียกร้องต่อจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 24
- ค) เงินให้กู้ยืมนี้คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556
- ง) ภาษีหัก ณ ที่จ่าย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ เป็นความรับผิดชอบของผู้กู้

5. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
เงินสดในมือ	2,457	39	49	29
เงินฝากธนาคาร – บัญชีกระแสรายวัน	172,330	35	352	-
เงินฝากธนาคาร – บัญชีออมทรัพย์	344,247	1,039,210	97,966	4,412
รวม	519,034	1,039,284	98,367	4,441

6. เงินลงทุนระยะสั้น

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
เงินลงทุนในกองทุนเปิดตราสารแห่งนี้				
- ราคาทุน	518,004	-	458,004	-
- กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการปรับมูลค่า	897	-	406	-
มูลค่ายุติธรรม	518,901	-	458,410	-

7. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้การค้าที่ยังไม่เรียกเก็บ - บริษัทอื่น - สุทธิ

การวิเคราะห์อายุลูกหนี้การค้า - บริษัทอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 มีรายละเอียดดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
ลูกหนี้การค้า				
อยู่ในกำหนดระยะเวลาการชำระหนี้	11,439	13,346	-	-
ค้างชำระเกินกำหนดระยะเวลาการชำระหนี้				
- ไม่เกิน 3 เดือน	11,593	-	-	-
- มากกว่า 3 เดือน ถึง 6 เดือน	987	-	-	-
- มากกว่า 6 เดือน ถึง 12 เดือน	12	10	12	10
- มากกว่า 12 เดือนขึ้นไป	338	328	338	328
รวมลูกหนี้การค้า	24,369	13,684	350	338
ลูกหนี้การค้าที่ยังไม่เรียกเก็บ	9,305	-	-	-
รวม	33,674	13,684	350	338
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(391)	(338)	(350)	(338)
สุทธิ	33,283	13,346	-	-
หนี้สงสัยจะสูญในระหว่างปี	12	338	12	338

ในปี 2556 บริษัท วาย แอล พี จำกัด ได้ทำสัญญาขายและโอนกรรมสิทธิ์หน่วยในอาคารชุดพักอาศัยในโครงการโครงการ ศาลาแดง เรสซิเดนซ์ 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

8. สินค้าคงเหลือ - สุทธิ

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
สินค้าคงเหลือในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	106,556	144,320	21,370	59,134
สินค้าคงเหลือในธุรกิจขายอาหารและเครื่องดื่ม	190,552	-	-	-
รวม	297,108	144,320	21,370	59,134

รายละเอียดของสินค้าคงเหลือในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 มีดังนี้

	งบการเงินรวม (พันบาท)					
	โครงการ ไฟล์สเลน		โครงการ ศาลาแดง เรสซิเดนเซส		รวม	
	2557	2556	2557	2556	2557	2556
หน่วยในอาคารชุดพักอาศัย						
- ส่วนที่ได้ทำสัญญาขายแล้ว	14,542	14,542	85,186	69,256	99,728	83,798
- ส่วนที่ยังไม่ได้ขาย	6,828	30,432	-	15,930	6,828	46,362
รวมหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	21,370	44,974	85,186	85,186	106,556	130,160
ที่ดินถือไว้เพื่อขาย					-	14,160
รวม					106,556	144,320

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)	
	2557	2556
หน่วยในอาคารชุดพักอาศัยในโครงการไฟล์สเลน		
- ส่วนที่ได้ทำสัญญาขายแล้ว	14,542	14,542
- ส่วนที่ยังไม่ได้ขาย	6,828	30,432
รวมหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	21,370	44,974
ที่ดินถือไว้เพื่อขาย	-	14,160
รวม	21,370	59,134

บริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 บริษัทมีหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 1 ห้อง ซึ่งบริษัทได้ทำสัญญาขายให้แก่ลูกค้าและลูกค้าได้เข้าพักอาศัยแล้ว อย่างไรก็ตาม บริษัทยังไม่ได้รับชำระเงินครบถ้วนและยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 บริษัทบันทึกเงินงวดที่ได้รับจากลูกค้าจำนวนเงิน 19.1 ล้านบาท และ 18.2 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าไว้ในงบแสดงฐานะการเงิน

ในระหว่างปี 2556 บริษัทโอนหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและอุปกรณ์ให้เข้าในโครงการไฟล์สเลน ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีจำนวนเงินรวม 25.2 ล้านบาท ไปเป็นสินค้าคงเหลือ ต่อมาสินทรัพย์เหล่านี้ได้ขายให้แก่บุคคลภายนอกแล้ว

บริษัทได้จ้างบริษัทประเมินราคาอิสระแห่งหนึ่งให้ทำการประเมินราคาที่ดินถือไว้เพื่อขายและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยคงเหลือ โดยใช้วิธีเปรียบเทียบมูลค่าตลาด (Market Comparison Approach) ที่ดินถือไว้เพื่อขายมีราคาตามรายงานประเมินลงวันที่ 11 ธันวาคม 2556 จำนวนเงิน 26.0 ล้านบาท (ราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 จำนวนเงิน 14.2 ล้านบาท) และหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยโครงการไฟล์สเลน ซึ่งมีราคาตามรายงานประเมินลงวันที่ 17 ธันวาคม 2557 และวันที่ 11 ธันวาคม 2556 จำนวนเงินรวม 46.9 ล้านบาทและ 94.0 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 (ราคาทุนจำนวนเงินรวม 21.4 ล้านบาท และ 45.0 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และวันที่ 31 ธันวาคม 2556) ตามลำดับ

หน่วยในอาคารชุดพักอาศัยในโครงการไฟล์สเลน บางส่วนซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีจำนวนเงินรวม 6.8 ล้านบาท (รวมถึงข้อจำกัดในการใช้เงินที่ได้รับจากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยดังกล่าว) ได้จัดจำหน่ายไว้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งของกลุ่มบริษัทเพช ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 24

หน่วยในอาคารชุดพักอาศัยในโครงการไฟล์สเลน บางส่วนซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีจำนวนเงินรวม 38.1 ล้านบาท ได้จัดจำหน่ายไว้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 21

ที่ดินถือไว้เพื่อขายซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 จำนวนเงิน 14.2 ล้านบาท ได้นำมาเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันสำหรับคดีฟ้องร้องตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 26

ในระหว่าง ปี 2557 บริษัทได้ขายที่ดินถือไว้เพื่อขายให้กับบริษัทอื่นและบันทึกกำไรจากการขายที่ดินถือไว้เพื่อขายจำนวนเงิน 30.6 ล้านบาท ไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

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)

หน่วยในอาคารชุดพักอาศัยในโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีจำนวนเงินรวม 85.2 ล้านบาท (รวมถึงข้อจำกัดในการใช้เงินที่ได้รับจากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยดังกล่าว) ได้จดจำนองไว้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งของกลุ่มบริษัทเพช ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 24

ในระหว่างไตรมาส 2 ปี 2557 บริษัท วาย แอลพี จำกัด ได้ทำบันทึกข้อตกลงยกเลิกสัญญาจะซื้อขายโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส กับลูกค้า 4 ราย (รวมผู้ถือหุ้น 1 ราย ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 4) ในการนี้ บริษัทย่อยได้จ่ายเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าดังกล่าวจำนวนเงินรวม 25.0 ล้านบาท (รวมผู้ถือหุ้นรายหนึ่งจำนวนเงิน 8.6 ล้านบาท ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 4) และบันทึกเงินที่รับคืนจำนวนเงิน 2.8 ล้านบาท (รวมผู้ถือหุ้นรายหนึ่งจำนวนเงิน 0.9 ล้านบาท ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 4) ไว้เป็นส่วนหนึ่งของ “รายได้อื่น” ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2557 บริษัท วาย แอล พี จำกัด ได้ทำสัญญาจะซื้อขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยในโครงการ ศาลาแดง เรสซิเดนเซสจำนวน 5 ห้อง กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน 4 ท่าน โดยมีมูลค่าขายรวม 109 ล้านบาท ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 4

รายละเอียดของสินค้าคงเหลือในธุรกิจขายอาหารและเครื่องดื่ม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 มีดังนี้

	งบการเงินรวม (พันบาท)	
	2557	2556
สินค้าซื้อมาเพื่อขาย	184,010	-
วัสดุสิ้นเปลือง	9,193	-
รวม	193,203	-
หัก: ค่าเผื่อมูลค่าลดลงของสินค้าคงเหลือ	(2,651)	-
สุทธิ	190,552	-

9. เงินลงทุนในหุ้นของบริษัทย่อย - ราคาทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 เงินลงทุนในหุ้นของบริษัทย่อยมีดังนี้

	จดทะเบียน ในประเทศ	ประเภทของธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)	
				(ร้อยละ)		วิธีราคาทุน	
				2557	2556	2557	2556
บริษัท วาย แอล พี จำกัด	ประเทศไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	100	100	50,000.0	50,000.0
บริษัท เพช คันทรี คลับ จำกัด	ประเทศไทย	พัฒนาและบริหาร อสังหาริมทรัพย์	1	99.97	-	999.7	-
บริษัท เพช ฟู้ด รีเทล จำกัด	ประเทศไทย	จำหน่ายอาหาร และเครื่องดื่ม	1	100	-	810,949.8	-
บริษัท เพช เรียวเอสเตท จำกัด	ประเทศไทย	การลงทุนในหุ้น	10.2	67.68	67.68	8,391.0	8,391.0
บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด	ประเทศไทย	โรงแรม	200	34	34	82,992.0	82,992.0
บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด	ประเทศไทย	คอนโดมิเนียม ระดับหรู	200	34	34	82,992.0	82,992.0
บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด	ประเทศไทย	ศูนย์การค้า	100	34	34	41,497.0	41,497.0
รวม						1,077,821.5	265,872.0

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. และของ บริษัท เพช เรียวเอสเตท จำกัด ร้อยละ 17.68 จาก IBC Thailand Ltd. และ IDJ Holding Ltd. ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 4 และ 19

หุ้นทั้งหมดของกลุ่มบริษัทเพชที่ถือโดยผู้ถือหุ้นใช้เป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อของบริษัทย่อยตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 24

ในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2557 คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้บริษัทจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่คือ บริษัท เพช คันทรี คลับ จำกัด โดยมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) บริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 2557

ในระหว่างไตรมาส 3 ปี 2557 คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้บริษัทจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่คือ บริษัท เพช ฟู้ด รีเทล จำกัด โดยมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) บริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 19 กันยายน 2557

ในระหว่างไตรมาส 3 ปี 2557 บริษัท เพช ฟู้ด รีเทล จำกัด ได้ลงทุนในบริษัท Olive Acquisition Corporation ซึ่งเป็นบริษัทย่อยแห่งใหม่ โดยมีทุนชำระแล้วจำนวน 10 เหรียญสหรัฐ (หุ้นสามัญจำนวน 1,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.01 เหรียญสหรัฐ) และได้จ่ายชำระเป็นจำนวนเงิน 25 ล้านเหรียญสหรัฐ (เทียบเท่าเงินบาท 809.55 ล้านบาท) บริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทภายใต้กฎหมายของรัฐเดลาแวร์ ประเทศสหรัฐอเมริกา เมื่อวันที่ 22 กันยายน 2557

เมื่อวันที่ 29 กันยายน 2557 บริษัท บริษัท เพช ฟู้ด รีเทล จำกัด และ Olive Acquisition Corporation ได้เข้าทำสัญญา conditional share purchase agreement กับ Dean & DeLuca Holdings, Inc. ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ร้อยละ 93.56 ของ Dean & DeLuca, Inc. และผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น เพื่อซื้อธุรกิจใหม่ ซึ่งเป็นธุรกิจร้านซูเปอร์มาร์เก็ตระดับพรีเมียมชั้นนำและร้านอาหารและเครื่องดื่มนานาชาติสไตล์ คาเฟ่ ภายใต้แบรนด์ “Dean & DeLuca” โดยมีมูลค่าการซื้อขายเป็นจำนวนเงินรวม 140 ล้านเหรียญสหรัฐโดย Olive Acquisition Corporation ได้จ่ายเงินมัดจำที่เรียกคืนไม่ได้เป็นจำนวนเงินรวม 25 ล้านเหรียญสหรัฐ (เทียบเท่าเงินบาท 809.55 ล้านบาท) ต่อมาเมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2557 Olive Acquisition Corporation ได้ควบรวมกับ Dean & DeLuca Inc. (บริษัทที่จดทะเบียนในประเทศสหรัฐอเมริกา) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 18

ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เพช ฟู้ด รีเทล จำกัด (บริษัทย่อย) เมื่อวันที่ 30 ตุลาคม 2557 ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยได้มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทย่อยจาก 1 ล้านบาท (แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) เป็น 810.95 ล้านบาท (แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 8,109,500 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) บริษัทย่อยได้จดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2557

10. เงินจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดิน

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)	
	2557	2556
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	-	-
เพิ่มขึ้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 4)	180,000	-
เพิ่มขึ้นจากบุคคลและบริษัทอื่น	31,000	217,836
โอนออกเป็นต้นทุนของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขาย (หมายเหตุ 11)	-	(217,836)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	211,000	-

เมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2555 บริษัทได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการใหม่กับบุคคลกลุ่มหนึ่งและบริษัทแห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงิน 193.5 ล้านบาท และ 224.0 ล้านบาท ตามลำดับ โดยบริษัทจะรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวจากกลุ่มบุคคลและบริษัทดังกล่าวภายในวันที่ 15 มีนาคม 2556 และวันที่ 1 เมษายน 2556 ตามลำดับ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นในการโอนกรรมสิทธิ์เป็นความรับผิดชอบของผู้ซื้อและผู้จะขายตามที่ตกลงในสัญญา

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 ที่เกิดขึ้นในการโอนกรรมสิทธิ์เป็นความรับผิดชอบของผู้ซื้อและผู้จะขายตามที่ตกลงในสัญญา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทได้โอนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดินจำนวน 217.8 ล้านบาท ไปเป็นส่วนหนึ่งของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขาย ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 11

เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2557 บริษัทได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการใหม่กับบุคคลอื่น เป็นจำนวนเงิน 310 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทได้จ่ายชำระเงินจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดินเป็นจำนวนเงิน 31 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นในการโอนกรรมสิทธิ์เป็นความรับผิดชอบของผู้ซื้อและผู้จะขายตามที่ตกลงในสัญญา โดยบริษัทจะรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวเมื่อจ่ายชำระเงินครบถ้วนแล้ว ภายในเดือนมีนาคม 2558

11. โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขาย

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2556	6,259	6,259
เพิ่มขึ้น	50,887	50,887
บันทึกต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของสินทรัพย์ในระหว่างปี	3,025	3,025
บันทึกค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้เข้าเป็นต้นทุนของสินทรัพย์ในระหว่างปี	476	476
โอนจากเงินจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดิน (หมายเหตุ 10)	217,836	217,836
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	278,483	278,483
เพิ่มขึ้น	1,098,456	150,166
บันทึกต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของสินทรัพย์ในระหว่างปี	121,552	10,675
บันทึกค่าตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าที่ดินเข้าเป็นต้นทุนของสินทรัพย์ในระหว่างปี (หมายเหตุ 12)	1,073	-
บันทึกค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้และค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่าย หุ้นกู้รอการตัดบัญชีเข้าเป็นต้นทุนของสินทรัพย์ในระหว่างปี	39,151	916
โอนจากที่ดิน (หมายเหตุ 13)	2,390,989	-
โอนจากงานระหว่างก่อสร้าง (หมายเหตุ 14)	1,635,768	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	5,565,472	440,240

บริษัท

บริษัทได้ดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่บนที่ดิน โดยต้นทุนส่วนใหญ่ประกอบด้วยค่าที่ดินและรายจ่ายฝ่ายทุน เช่น ค่าใช้จ่ายในการออกแบบ ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายอื่นๆ และงานปรับพื้นดิน งานกำแพงกันดิน และงานระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน

ต้นทุนการกู้ยืมได้บันทึกเป็นส่วนหนึ่งของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขายมีจำนวนเงิน 10.7 ล้านบาท ในปี 2557 และ 3.0 ล้านบาท ในปี 2556 โดยใช้อัตราการจัดตั้งเป็นราคาทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักร้อยละ 6.72 ต่อปี และร้อยละ 5.48 ต่อปี ตามลำดับ

วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 ที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และที่ดินของบริษัท (ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 13) ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีจำนวนเงินรวม 469.8 ล้านบาท และสิ่งก่อสร้างที่มีอยู่และจะก่อสร้างบนที่ดินดังกล่าว ได้นำมาเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินของบริษัท ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 21

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และที่ดินของบริษัทอีกส่วนหนึ่ง (ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 13) ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีจำนวนเงินรวม 19.1 ล้านบาท ได้นำมาเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งของกลุ่มบริษัทเพช ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 24

บริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น ได้จัดประเภทงานโครงการงานระหว่างก่อสร้างคอนโดมิเนียมระดับหรูหร่าเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขาย เนื่องจากคาดว่าจะขายได้ในปี 2558 ต้นทุนส่วนใหญ่ประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน และรายจ่ายฝ่ายทุน เช่น ค่าใช้จ่ายการออกแบบ ค่าที่ปรึกษา ดอกเบี้ยจ่าย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ส่วนของค่าตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าที่ดินและค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้รอการตัดบัญชี งานเสาเข็ม งานโครงสร้างฐานรากชั้นใต้ดิน งานโครงสร้างอาคารหลัก งานผนังด้านนอกอาคารที่จอดรถ และงานระบบปรับอากาศและระบายอากาศ งานไฟฟ้าและงานระบบสุขาภิบาล

ต้นทุนการกู้ยืมได้บันทึกเป็นส่วนหนึ่งของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขายมีจำนวนเงิน 110.9 ล้านบาท ในปี 2557 โดยใช้อัตราการจัดตั้งเป็นราคาทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักร้อยละ 6.7 ต่อปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ที่ดินและสิ่งก่อสร้างบนที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทย่อยดังกล่าว ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีจำนวนเงินรวม 5,125.2 ล้านบาท ได้นำมาเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของกลุ่มบริษัทเพช ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 24

12. 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
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงวิธีการจัดการทางการเงินรวม			-	1,103,612
รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556			2,207,223	2,207,223
โอนสิทธิการเช่าที่ดินส่วนที่เหลือเข้าเป็นต้นทุนของที่ดิน (หมายเหตุ 13)			(2,207,223)	(2,207,223)
รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557			-	-
ค่าตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าที่ดินสะสม				
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2556			101,979	50,989
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงวิธีการจัดการทางการเงินรวม			-	56,350
ตัดจำหน่ายเข้าเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับปี			5,508	4,131
โอนตัดจำหน่ายเข้าเป็นต้นทุนของสินทรัพย์ในระหว่างปี (หมายเหตุ 14)			15,933	11,950
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556			123,420	123,420
ตัดจำหน่ายเข้าเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับปี			459	459
โอนตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าที่ดินเข้าเป็นต้นทุนของโครงการอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างพัฒนาเพื่อขายในระหว่างปี (หมายเหตุ 11)			1,073	1,073
โอนตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าที่ดินเข้าเป็นต้นทุนของงานระหว่างก่อสร้าง ในระหว่างงวด (หมายเหตุ 14)			255	255
โอนสิทธิการเช่าที่ดินส่วนที่เหลือเข้าเป็นต้นทุนของที่ดิน (หมายเหตุ 13)			(125,207)	(125,207)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557			-	-
มูลค่าสุทธิทางบัญชี				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556			2,083,803	2,083,803
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557			-	-

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 มีสซังโรมันคาทอลิกกรุงเทพฯ (ผู้ให้เช่า) และกลุ่มบริษัทเพช (ผู้เช่า) โดยที่คู่สัญญาตกลงกันแก้ไขข้อตกลงบางประการตามสัญญากรอบความตกลงเดิมที่ได้เคยทำไว้ระหว่างผู้ให้เช่าและบริษัทต่างประเทศแห่งหนึ่ง โดยที่ผู้เช่าได้ทำสัญญาโอนสิทธิและภาระผูกพันทั้งหมดจากบริษัทต่างประเทศดังกล่าวมาเป็นของ ผู้เช่าเรียบร้อยแล้ว ผู้เช่าตกลงที่จะชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าตามที่ระบุในสัญญาโดยผู้เช่าจะชำระค่าเช่ารายปีล่วงหน้าตลอดระยะเวลาเช่าและค่าสิทธิต่อระยะเวลาเช่ารวม 103 ปี นับตั้งแต่วันที่ 11 มีนาคม 2551 (มีระยะเวลาปลอดค่าเช่า 4 ปี นับตั้งแต่วันที่ 11 มีนาคม 2650 ถึงวันที่ 10 มีนาคม 2654) ในการนี้ ผู้เช่าได้จ่ายชำระค่าเช่าทั้งจำนวนรวมเป็นเงิน 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 ผู้เช่ามีหน้าที่ดำเนินการและรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะก่อสร้างขึ้นหรือตั้งอยู่ที่ดินและที่ดินต่อเนื่อง

ค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาจำนวนเงินรวม 1,033.0 ล้านบาท ส่วนหนึ่งเป็นจำนวนเงิน 490 ล้านบาทได้จ่ายโดยการออกหุ้นสามัญของกลุ่มบริษัทเพช ตามที่อนุมัติโดยที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นและที่ประชุมจัดตั้งบริษัทของกลุ่มบริษัทเพช 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 กลุ่มบริษัทเพชได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับบุคคลกลุ่มหนึ่งเป็นจำนวนเงิน 55 ล้านบาท โดยบริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด และบริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด ต้องรับผิดชอบในอัตราร้อยละ 40 ต่อบริษัทและบริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด ต้องรับผิดชอบในอัตราร้อยละ 20 (สัดส่วนเดิม) กลุ่มบริษัทเพชได้ชำระเงินมัดจำให้แก่ผู้ขายเป็นจำนวนเงิน 25 ล้านบาท สัญญาดังกล่าวกำหนดการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้กับกลุ่มบริษัทเพช หรือมีบุคคลอื่นตามที่ผู้ซื้อกำหนดภายในวันที่ 30 ธันวาคม 2552 โดยกลุ่มบริษัทเพชจะชำระราคาที่ดินส่วนที่เหลือทั้งหมดจำนวนเงิน 30 ล้านบาทในวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน

เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2552 กลุ่มบริษัทเพชได้ทำสัญญาเพิ่มเติมสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน โดยเลื่อนวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินไปเป็นภายในวันที่ 31 มีนาคม 2553 โดยตลอดระยะเวลาที่ย้ายออกไป กลุ่มบริษัทเพชตกลงชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้ขายในอัตราร้อยละ 10 ต่อปีของราคาที่ดินส่วนที่เหลือจำนวนเงิน 30 ล้านบาทโดยคิดคำนวณเป็นรายวัน

เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2553 กลุ่มบริษัทเพชได้ทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญากำหนดกรอบความตกลงฉบับลงวันที่ 14 สิงหาคม 2550 ครั้งที่ 2 กับผู้ให้เช่า โดยได้ตกลงกันให้มีการแก้ไขเงื่อนไขบางข้อของสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับก่อน เช่น เปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะก่อสร้างขึ้นหรือตั้งอยู่ที่ดินและที่ดินต่อเนื่องให้เป็นของผู้เช่าและได้ตกลงกันสำหรับเงื่อนไขและข้อกำหนดสำหรับการเช่าที่ดินต่อเนื่อง (ส่วนเพิ่มเติม)

กลุ่มบริษัทเพชได้ทำการจ่ายชำระค่าที่ดินส่วนที่เหลือตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจำนวน 30 ล้านบาทและค่าใช้จ่ายเกี่ยวข้องจำนวน 1.8 ล้านบาทเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญากำหนดกรอบความตกลงฉบับลงวันที่ 14 สิงหาคม 2550 ครั้งที่ 2 โดย ผู้เช่ากับผู้ให้เช่าได้ตกลงกันว่าค่าที่ดินที่ผู้เช่าได้จ่ายให้กับผู้ขายที่ดินจะถือเป็นการจ่ายค่าเช่าของที่ดินต่อเนื่อง (ส่วนเพิ่มเติม) กลุ่มบริษัทเพชได้บันทึกการจ่ายชำระดังกล่าวไว้ในบัญชี “สิทธิการเช่าที่ดิน” ในงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

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 (ราคาทุนรวมในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556) ดังนั้น สิทธิการเช่าที่ดินแสดงถึงเงินจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดินและจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายหรือบันทึกเป็นต้นทุนของสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขตามอายุสัญญาเช่า

สิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวข้างต้นได้ถูกโอนกรรมสิทธิ์เป็นที่ดินเมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2557 ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 13 ดังนั้น สิทธิการเช่าที่ดินส่วนที่เหลือของกลุ่มบริษัทเพช จำนวนเงินรวม 2,082.0 ล้านบาท ได้โอนเข้าเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนที่ดินในวันเดียวกันนี้

13. ที่ดิน

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2556	-	-
เพิ่มขึ้น	373,922	271,024
โอนจากเงินจ่ายล่วงหน้าค่าสิทธิการเช่าที่ดิน	51,371	-
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงวิธีการจัดทำงานการเงินรวม	154,269	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	579,562	271,024
เพิ่มขึ้น	1,516,063	-
โอนสิทธิการเช่าที่ดินส่วนที่เหลือเข้าเป็นต้นทุนของที่ดิน (หมายเหตุ 12)	2,082,016	-
โอนที่ดินเข้าเป็นต้นทุนของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขาย (หมายเหตุ 11)	(2,390,989)	-
โอนที่ดินเข้าเป็นต้นทุนของสินทรัพย์เพื่อให้เช่า (หมายเหตุ 16)	(293,482)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	1,493,170	271,024

บริษัท

ที่ดินของบริษัทได้นำมาเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินของบริษัท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556) และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งของกลุ่มบริษัทเพช (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 11, 21 และ 24

บริษัทย่อย

เมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม 2555 และวันที่ 18 กรกฎาคม 2555 บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด และบริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินส่วนเพิ่มสำหรับโครงการมหานครกับบุคคลกลุ่มหนึ่งเป็นจำนวนเงินรวม 295 ล้านบาท ที่ดินส่วนเพิ่มมีการจัดสรรระหว่างบริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด และบริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด โดยพิจารณาจากพื้นที่ก่อสร้างของที่จอดรถในสัดส่วนร้อยละ 27.39 และร้อยละ 72.61 ตามลำดับ โดยบริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด และบริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด จะต้องรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าว 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 ล้านบาท ไว้ในงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555

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

เมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2557 บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด และบริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายเพื่อซื้อที่ดิน 7 แปลง (ซึ่งเคยได้บันทึกเป็นสิทธิการเช่าที่ดิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 12) จากมิสซังโรมันคาทอลิก กรุงเทพฯ และบริษัท ปิยะภาพ จำกัด โดยมีมูลค่าการซื้อรวมค่าชดเชยต้นทุนค่าเสียโอกาสและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์เป็นจำนวนเงิน 1,516.1 ล้านบาท

ในระหว่างปี 2557 บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด และบริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด ได้จ่ายชำระเงินค่าที่ดินจำนวน 1,406.1 ล้านบาท โดยจำนวนเงินค้างจ่ายจำนวน 110 ล้านบาท จะจ่ายชำระในวันที่ 15 ธันวาคม 2557 อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2557 บริษัทย่อยดังกล่าวได้ทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมบันทึกข้อตกลง เพื่อย้ายระยะเวลาการชำระเงินส่วนที่เหลือออกไปเป็นวันที่ 15 มีนาคม 2558 โดยตลอดระยะเวลาที่ย้ายออกไปบริษัทย่อยดังกล่าวตกลงชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้ขายในอัตราร้อยละ 8 ต่อปีของจำนวนเงินคงค้างดังกล่าว โดยคิดคำนวณเป็นรายวัน ดังนั้น จำนวนเงินค่าที่ดินส่วนที่เหลือและดอกเบี้ยค้างจ่ายจำนวนรวม 110.4 ล้านบาท ได้บันทึกไว้เป็น “เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน” ในงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

กรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวถูกโอนให้แก่บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด และบริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2557 ดังนั้น สิทธิการเช่าที่ดินส่วนที่เหลือของบริษัทย่อยดังกล่าวจำนวนเงิน 2,082.0 ล้านบาท ได้โอนเข้าเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนของที่ดิน ณ วันเดียวกัน ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 12

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด ได้โอนต้นทุนที่ดินจำนวน 2,391.0 ล้านบาท ไว้เป็นส่วนหนึ่งของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขาย ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 11

ที่ดินดังกล่าวได้นำมาเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันสำหรับวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 24

14. งานระหว่างก่อสร้าง

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2556	928,592	-
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงวิธีการจัดการทางการเงินรวม	1,180,069	-
เพิ่มขึ้น	1,000,143	96,988
บันทึกต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของสินทรัพย์ในระหว่างปี	90,891	3,684
บันทึกค่าตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าที่ดินเข้าเป็นต้นทุนของสินทรัพย์ในระหว่างปี (หมายเหตุ 12)	11,950	-
บันทึกค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้และการตัดบัญชี เข้าเป็นต้นทุนของสินทรัพย์ในระหว่างปี	24,108	592
โอนไปสินทรัพย์เพื่อให้เช่า (หมายเหตุ 16)	(142,392)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	3,093,361	101,264
เพิ่มขึ้น	1,021,428	237,852
บันทึกต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของสินทรัพย์ในระหว่างปี	76,251	15,939
บันทึกค่าตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าที่ดินเข้าเป็นต้นทุนของสินทรัพย์ในระหว่างปี (หมายเหตุ 12)	255	-
บันทึกค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้และการตัดจำหน่ายหุ้นกู้ รอกการตัดบัญชีเข้าเป็นต้นทุนของสินทรัพย์ในระหว่างปี	11,095	1,324
โอนไปโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขาย (หมายเหตุ 11)	(1,635,768)	-
โอนไปสินทรัพย์เพื่อให้เช่า (หมายเหตุ 16)	(606,847)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	1,959,775	356,379

บริษัท

งานระหว่างก่อสร้างของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 ส่วนใหญ่ประกอบด้วยรายจ่ายฝ่ายทุน เช่น ค่าใช้จ่ายในการออกแบบ ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ส่วนของค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ งานปรับพื้นดิน งานกำแพงกันดิน งานระบบควบคุมคุณภาพน้ำและงานติดตั้งน้ำประปา

ต้นทุนการกู้ยืมได้บันทึกเป็นส่วนหนึ่งของงานระหว่างก่อสร้างมีจำนวนเงิน 15.9 ล้านบาท ในปี 2557 และ 3.7 ล้านบาท ในปี 2556 โดยใช้อัตราการตั้งขึ้นเป็นราคาทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักร้อยละ 4.5 ต่อปี และร้อยละ 7.075 ต่อปี ตามลำดับ

งานระหว่างก่อสร้างของบริษัทได้นำมาเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินของบริษัท ตามที่กล่าวไว้ใน หมายเหตุ 21

บริษัทย่อย

งานระหว่างก่อสร้างของบริษัท เพช คันทรี คลับ จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ส่วนใหญ่ประกอบด้วยรายจ่ายฝ่ายทุน เช่น ดอกเบี้ยจ่าย และงานระบบทะเลสาบ

ต้นทุนการกู้ยืมได้บันทึกเป็นส่วนหนึ่งของงานระหว่างก่อสร้างของบริษัท เพช คันทรี คลับ จำกัด มีจำนวนเงิน 1.3 ล้านบาท ในปี 2557 โดยใช้อัตราการตั้งขึ้นเป็นราคาทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักร้อยละ 7.5 ต่อปี

งานระหว่างก่อสร้างของบริษัท เพช คันทรี คลับ จำกัด ได้นำมาเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินของบริษัท ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 21

งานระหว่างก่อสร้างของกลุ่มบริษัทเพช ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 ส่วนใหญ่ประกอบด้วยรายจ่ายฝ่ายทุน เช่น ค่าใช้จ่ายการออกแบบ ค่าที่ปรึกษาดอกเบี้ยจ่าย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ส่วนของค่าตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าที่ดิน และค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้และการตัดบัญชี งานเสาเข็ม งานโครงสร้างฐานรากชั้นใต้ดินและงานโครงสร้างอาคารและงานผนังด้านนอกอาคาร งานระบบปรับอากาศและระบายอากาศ งานไฟฟ้าและงานระบบสุขาภิบาล งานลิฟต์และบันไดเลื่อน งานภูมิสถาปัตย์ งานตกแต่งภายใน และจอกภาพโฆษณาแบบดิจิตอลมีเดีย ซึ่งเป็นต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามวัตถุประสงค์ของฝ่ายบริหาร

ต้นทุนการกู้ยืมได้บันทึกเป็นส่วนหนึ่งของงานระหว่างก่อสร้างของกลุ่มบริษัทเพช มีจำนวนเงิน 59.0 ล้านบาท ในปี 2557 และ 87.2 ล้านบาทในปี 2556 โดยใช้อัตราการตั้งขึ้นเป็นราคาทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักร้อยละ 6.7 ต่อปี และ 6.88 ต่อปี ตามลำดับ

กลุ่มบริษัทเพชได้นำงานระหว่างก่อสร้างโครงการโปจดจำนองไว้กับสถาบันการเงินเพื่อเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 24

15. ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า อาคารแสดงห้องชุดตัวอย่างและอุปกรณ์ - สุทธิ

งบการเงินรวม (พันบาท)							
	อาคารแสดง ห้องชุด ตัวอย่าง	ส่วนปรับปรุง อาคารเช่า	เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และ อุปกรณ์ สำนักงาน	จอภาพโฆษณา ระบบดิจิตอล มีเดีย	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ ระหว่าง ติดตั้ง	รวม
ราคาทุน							
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2556	114,224	5,728	8,359	-	10,684	-	138,995
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลง							
วิธีการจัดทำงานการเงินรวม	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
เพิ่มขึ้นจากการซื้อเงินลงทุนใน บริษัทย่อย	-	88,843	38,634	-	800	18,815	147,092
เพิ่มขึ้น	31,455	6,299	6,907	1,477	7,600	36,044	89,782
จำหน่าย	-	-	(193)	-	(1,466)	-	(1,659)
ผลต่างจากการแปลงค่างบ การเงิน	-	223	97	-	2	47	369
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	262,970	101,093	59,747	1,477	21,978	54,906	502,171
ค่าเสื่อมราคาสะสม							
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2556	32,425	1,334	2,257	-	1,331	-	37,347
ผลกระทบจากการ เปลี่ยนแปลง							
วิธีการจัดทำงานการเงินรวม	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
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	25,457	3,202	4,752	16	3,658	-	37,085
จำหน่าย	-	-	(100)	-	(906)	-	(1,006)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	136,451	5,681	9,861	16	6,630	-	158,639
มูลค่าสุทธิทางบัญชี							
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
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท	126,519	95,412	49,622	1,461	778	54,906	328,698
ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-	-	264	-	14,570	-	14,834
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	126,519	95,412	49,886	1,461	15,348	54,906	343,532

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)				
	เครื่องตกแต่ง		ยานพาหนะ	สินทรัพย์ ระหว่างติดตั้ง	รวม
	ส่วนปรับปรุง อาคารเช่า	ติดตั้งและ อุปกรณ์สำนักงาน			
ราคาทุน					
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2556	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
เพิ่มขึ้น	6,298	6,259	7,600	32,713	52,870
จำหน่าย	-	(171)	(1,465)	-	(1,636)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	12,026	16,872	14,976	32,713	76,587
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2556	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
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	1,467	2,646	2,395	-	6,508
จำหน่าย	-	(78)	(906)	-	(984)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	3,946	5,732	3,943	-	13,621
มูลค่าสุทธิทางบัญชี					
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
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท	8,080	10,876	-	32,713	51,669
ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-	264	11,033	-	11,297
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	8,080	11,140	11,033	32,713	62,966

มูลค่าต้นทุนของอุปกรณ์บางรายการของบริษัทซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาเต็มจำนวนแล้ว แต่บริษัทยังสามารถใช้ประโยชน์ในสินทรัพย์เหล่านั้นได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 มีจำนวนเงินรวมประมาณ 0.2 ล้านบาท (ของกลุ่มบริษัทเพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น มีจำนวนเงินประมาณ 0.2 ล้านบาท)

16. สินทรัพย์เพื่อให้เช่า – สุกฤษี

	งบการเงินรวม (พันบาท)				
		อาคารและ ส่วนปรับปรุง อาคาร - อาคารคิวิบ	งานไฟฟ้า เครื่องกล ท่อน้ำ งานลิฟต์ และบันไดเลื่อน และงานระบบ ที่จอดรถ	งานตกแต่ง ภายในและ งานภูมิสถาปัตยกรรม	รวม
ราคาทุน	ที่ดิน				
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2556	-	-	-	-	-
โอนมาจากการระหว่างก่อสร้าง (หมายเหตุ 14)	-	91,490	46,421	4,481	142,392
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	-	91,490	46,421	4,481	142,392
โอนมาจากที่ดิน (หมายเหตุ 13)	293,482	-	-	-	293,482
โอนมาจากการระหว่างก่อสร้าง (หมายเหตุ 14)	-	320,089	216,108	70,650	606,847
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	293,482	411,579	262,529	75,131	1,042,721
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2556	-	-	-	-	-
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	208	260	100	568
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	-	208	260	100	568
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	6,064	8,730	10,441	25,235
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	-	6,272	8,990	10,541	25,803
มูลค่าสุทธิทางบัญชี					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	-	91,282	46,161	4,381	141,824
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	293,482	405,307	253,539	64,590	1,016,918

สินทรัพย์เพื่อให้เช่าดังกล่าวได้นำมาเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันสำหรับวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 24

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 สินทรัพย์เพื่อให้เช่าประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระตามรายงานลงวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2558 โดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach) ราคาประเมินมีจำนวนเงิน 1,100.2 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 สินทรัพย์เพื่อให้เช่ายังไม่ได้ถูกประเมินราคาเนื่องจากงานเสร็จเพียงบางส่วน

17. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน – สุกฤษ

	งบการเงินรวม (พันบาท)				
	เครื่องหมายการค้า และชื่อทางการค้า	สัญญาข้อตกลง ไม่แข่งขัน	สัญญาแฟรนไชส์	ความสัมพันธ์ กับลูกค้า	รวม
ราคาทุน					
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2556	-	-	-	-	-
และวันที่ 31 ธันวาคม 2556	-	-	-	-	-
เพิ่มขึ้นจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย (หมายเหตุ 18)	1,735,734	3,511	594,621	95,407	2,429,273
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	4,364	9	1,495	240	6,108
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	1,740,098	3,520	596,116	95,647	2,435,381
ค่าตัดจำหน่ายสะสม					
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2556	-	-	-	-	-
และวันที่ 31 ธันวาคม 2556	-	-	-	-	-
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	-	73	7,644	1,993	9,710
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	-	-	(1)	(1)	(2)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	-	73	7,643	1,992	9,708
มูลค่าสุทธิทางบัญชี					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	1,740,098	3,447	588,473	93,655	2,425,673

18. การรวมธุรกิจโดยการซื้อหุ้น

กลุ่มบริษัทเพช

ในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2556 คณะกรรมการของบริษัทมีมติอนุมัติให้บริษัทซื้อหุ้นสามัญในกลุ่ม บริษัทเพช เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2556 บริษัทได้ซื้อหุ้นของบริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด และบริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด เพิ่มเติมอีกร้อยละ 9 จาก IBC Thailand Ltd. และของ บริษัท เพช เรียวเอสเตท 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 ทรี จำกัด โดยมีมูลค่าการซื้อขายรวมทั้งสิ้น 1,020.0 ล้านบาท รายละเอียดหุ้นสามัญในกลุ่มบริษัทเพชที่ซื้อเพิ่มเติมมีดังนี้

	จำนวนหุ้นทางตรงและทางอ้อม (พันหุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้นทางตรงและทางอ้อม (ร้อยละ)
บริษัท เพช เรียวเอสเตท 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 ทรี 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)
เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นและดอกเบียค้างจ่าย	(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

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

ในการจัดทำงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทได้ประมาณมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับจากการซื้อธุรกิจครั้งนี้รวมทั้งมูลค่าของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมด้วยมูลค่ายุติธรรม 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 ทรี จำกัด ค่าความนิยมที่เกิดจากการซื้อธุรกิจนี้ไม่สามารถนำมาหักเป็นค่าใช้จ่ายทางภาษีเงินได้

เงินลงทุนในกลุ่มบริษัทเพชก่อนการรวมธุรกิจ

ก่อนการรวมธุรกิจ บริษัทมีเงินลงทุนในกลุ่มบริษัทเพชในสัดส่วนร้อยละ 50 จึงทำให้ ณ วันที่ซื้อ บริษัทต้องวัดมูลค่ายุติธรรมของส่วนได้เสียในกลุ่มบริษัทเพชที่มีอยู่ก่อนการรวมธุรกิจ ซึ่งผู้บริหารพิจารณาว่าราคาซื้อขายหุ้นที่บริษัทซื้อจาก IBC Thailand Ltd. และ IDJ Holding Ltd เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2556 ได้ผ่านการให้ความเห็นจากที่ปรึกษาทางการเงินอิสระและได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว นอกจากนี้ สมมติฐานทางการเงินที่สำคัญมิได้มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญนับจากเหตุการณ์หลังจากวันที่ในรายงานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจนถึงวันที่ซื้อ (ปรับปรุงใหม่จากรายงานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระวันที่ 17 ธันวาคม 2556) ซึ่งการปฏิบัติในเรื่องดังกล่าวได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2556 โดยให้ใช้ราคาซื้อขายที่ 183.29 บาทต่อหุ้น เป็นราคายุติธรรม ณ วันที่มีการซื้อขาย ในการนี้ 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 สัดส่วนความเป็นเจ้าของของบริษัท (ทั้งทางตรงและทางอ้อม) ในบริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ตรี 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

รายละเอียดที่สำคัญตามวิธีการจัดการทางการเงินรวมดังกล่าวข้างต้นมีดังนี้

	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 เนื่องจากผู้บริหารของบริษัทพิจารณาว่าผลการดำเนินงานรวมในช่วงระยะเวลาดังกล่าวไม่ผลกระทบต่องบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 อย่างมีสาระสำคัญ

กลุ่มบริษัทดิน

ในที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 24 กันยายน 2557 คณะกรรมการของบริษัทมีมติอนุมัติให้บริษัทและบริษัท เพช ฟู๊ด รีเทล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ให้ทำการลงนามในสัญญาซื้อหุ้นแบบมีเงื่อนไขบังคับก่อนของ Dean & DeLuca, Inc. (“D&D”) จาก ผู้ถือหุ้นเดิม (Dean & DeLuca Holdings, Inc.) และผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น (รวมกันเรียกว่า “ผู้ขาย”) โดยมีมูลค่าสิ่งตอบแทนรวมทั้งสิ้น 140 ล้านเหรียญสหรัฐ ในวันที่ 29 กันยายน 2557

Dean & DeLuca, Inc. ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 28 กรกฎาคม 2542 ที่รัฐเดลาแวร์ ประเทศสหรัฐอเมริกาซึ่งเป็นบริษัทที่ทำธุรกิจด้านร้านซูเปอร์ มาร์เก็ตระดับพรีเมียมชั้นนำและร้านอาหารและเครื่องดื่มนานาชาติสไตล์คาเฟ่ ภายใต้แบรนด์ “Dean & DeLuca” โดยเริ่มก่อตั้งขึ้นในประเทศสหรัฐอเมริกาในส่วนของการดำเนินธุรกิจในประเทศ D&D ดำเนินธุรกิจในลักษณะของการให้ License โดยอนุญาตให้ผู้รับ License มีสิทธิใช้ชื่อ “Dean & DeLuca” ในอาณาเขตที่ระบุไว้เพื่อดำเนินธุรกิจแบบค้าปลีกหลายช่องทาง D&D ได้เติบโตโดยมีร้านในต่างประเทศ อาทิเช่น ประเทศญี่ปุ่น สิงคโปร์ เกาหลี ไทย และกลุ่มประเทศตะวันออกกลาง

เมื่อวันที่ 29 กันยายน 2557 Dean & DeLuca, Inc. มีทุนจดทะเบียน 836,696.50 เหรียญสหรัฐ (แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 80,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.01 เหรียญสหรัฐ และหุ้นบุริมสิทธิ 3,669,650 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.01 เหรียญสหรัฐ) และมีทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว 569,381.24 เหรียญสหรัฐ (แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 56,050,171 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.01 เหรียญสหรัฐ และหุ้นบุริมสิทธิ 887,953 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.01 เหรียญสหรัฐ) ซึ่งในการเข้าทำรายการครั้งนี้ บริษัทจะทำการเข้าซื้อหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดจากผู้ขาย

มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน รวมทั้งเงื่อนไขในการชำระเงิน 140 ล้านเหรียญสหรัฐ โดยแบ่งเป็น

- เงินมัดจำครั้งแรก จำนวน 5 ล้านเหรียญสหรัฐ ชำระเมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2557
- เงินมัดจำเพิ่มเติม จำนวน 20 ล้านเหรียญสหรัฐ ชำระเมื่อวันที่ 29 กันยายน 2557
- เงินงวดสุดท้าย จำนวน 115 ล้านเหรียญสหรัฐ ซึ่งทางบริษัทได้ทำการชำระในวันที่ 4 ธันวาคม 2557

ในการนี้ บริษัทได้รับรู้รายการรวมธุรกิจให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2555) เรื่อง การรวมธุรกิจ โดยข้อมูลของสิ่งตอบแทนทั้งหมดที่โอนให้และมูลค่าที่รับรู้สำหรับสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาแต่ละประเภทที่สำคัญ มีดังนี้

สินทรัพย์ที่ได้มาที่ระบุได้และหนี้สินที่รับมา

	พันเหรียญสหรัฐ	พันบาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	150	4,921
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	1,148	37,658
สินค้าคงเหลือ - สุทธิ	8,489	278,510
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	728	23,871
สินทรัพย์และอุปกรณ์	4,483	147,093
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	115	3,772
เจ้าหนี้การค้า	(6,916)	(226,889)
รายได้ค้างรับ	(6,020)	(197,518)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(3,741)	(122,739)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(357)	(11,718)
หนี้สินสุทธิ - ส่วนของบริษัท	(1,921)	(63,039)
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน (หมายเหตุ 17)	74,044	2,429,273
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	(20,245)	(664,208)
ค่าความนิยมจากการซื้อเงินลงทุน	88,122	2,891,164
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	-	(4,660)
สิ่งตอบแทนที่โอนให้	140,000	4,588,530
สิ่งตอบแทนที่โอนให้ประกอบด้วย		
- เงินสด	25,000	809,550
- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน - สกุลเงินบาท (หมายเหตุ 21)	35,000	1,154,300
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สกุลเงินเหรียญสหรัฐ (หมายเหตุ 24)	80,000	2,624,680
รวม	140,000	4,588,530

บริษัทได้แจ้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระแห่งหนึ่งเพื่อประเมินมูลค่าธุรกรรมของกลุ่มบริษัทดิน ตามรายงานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระดังกล่าว ลงวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2558 สิ่งตอบแทนที่โอนให้มีจำนวนใกล้เคียงกับมูลค่าธุรกรรมของกลุ่มบริษัทดิน

ในการจัดทำงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทได้ประมาณมูลค่าธุรกรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับจากการซื้อธุรกิจครั้งนี้ และบันทึกผลต่างระหว่างราคาซื้อกับมูลค่าของสิ่งตอบแทนที่ได้รับจากการซื้อธุรกิจดังกล่าวไว้ในบัญชี “ค่าความนิยม” เป็นจำนวนเงิน 2,891.2 ล้านบาท โดยพิจารณาจากข้อมูลในรายงานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระดังกล่าวและปัจจัยต่างๆ ที่อาจจะกระทบต่อข้อมูลดังกล่าว ค่าความนิยมที่เกิดจากการซื้อธุรกิจนี้ไม่สามารถนำมาหักเป็นค่าใช้จ่ายทางภาษีเงินได้

19. ค่าความนิยม - สุทธิ

	งบการเงินรวม (พันบาท)	
	2557	2556
มูลค่าตามบัญชีสุทธิยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	501,823	-
เพิ่มขึ้นจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย (หมายเหตุ 9 และ 18)	2,891,164	501,888
ผลกระทบจากการแปลงค่างบการเงิน	7,271	-
ตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าเพิ่มขึ้นในระหว่างปี	(2,374)	(65)
มูลค่าตามบัญชีสุทธิยกไป ณ วันที่ 31 ธันวาคม	3,397,884	501,823

20. สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ

รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 ประกอบด้วย

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้งวดปัจจุบัน	(594)	(16,564)	-	(5,674)
ผลกระทบจากค่าภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ของรายการผลแตกต่างชั่วคราว				
- การรับรู้รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	(1,264)	(1,016)	-	-
- ผลขาดทุนสะสมทางภาษี	78,367	16,102	16,236	-
- บันทึกค่าใช้จ่ายและดอกเบี้ยเป็นต้นทุนของสิทธิการเช่าที่ดิน	-	12,631	-	-
- ค่าเสื่อมราคา	5,327	4,859	235	172
- บันทึกค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจ่ายเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนที่ดินและเงินจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดิน	9,292	2,100	2,349	2,100
- ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหุ้นกู้รอการตัดบัญชี	(5,532)	-	(5,532)	-
- อื่นๆ	(741)	160	(834)	160
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	84,855	18,272	12,454	(3,242)

รายการกระทบบยอดจำนวนเงินระหว่างรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้กับผลคูณของกำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีโดยใช้อัตราภาษีสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 มีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีทางบัญชี	(586,356)	(859,316)	(87,537)	130,165
ภาษีเงินได้คำนวณในอัตราร้อยละ 20 สำหรับบริษัทในประเทศไทย				
และร้อยละ 38.8 สำหรับบริษัทในประเทศสหรัฐอเมริกา	105,353	171,863	17,507	(26,033)
ผลกระทบของรายการผลแตกต่างถาวร				
- ค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถนำมาหักภาษีได้	(45,333)	(45,359)	(5,053)	(13,041)
- เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย	-	-	-	24,000
- ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุน	-	11,832	-	11,832
- ขาดทุนจากการกลับรายการส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจ				
ภายใต้การควบคุมเดียวกัน - สุทธิ	-	(116,810)	-	-
- การรับรู้ผลขาดทุนสะสมทางภาษีที่เดิมไม่ได้บันทึก	8,904	-	-	-
- ผลขาดทุนทางภาษีที่ไม่รับรู้	16,021	(3,254)	-	-
- อื่นๆ	(90)	-	-	-
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	84,855	18,272	12,454	(3,242)

รายละเอียดของสินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี – สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 มีดังนี้

	งบการเงินรวม (พันบาท)					31 ธันวาคม 2557
	31 ธันวาคม 2556	บันทึกเป็น	เพิ่มขึ้นจาก	ผลต่างจาก	โอนเข้า	
		(ค่าใช้จ่าย)	การซื้อเงินลงทุน	การแปลงค่า	(ออก)	
		รายได้ ในขาดทุน สำหรับปี	ในบริษัทย่อย	งบการเงิน		
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี						
การรับรู้รายได้จากการขายหน่วยใน						
อาคารชุดพักอาศัย	4,783	(1,264)	-	-	-	3,519
ผลขาดทุนสะสมทางภาษี	92,458	78,367	-	-	-	170,825
บันทึกค่าใช้จ่ายและดอกเบี้ยเป็น						
ต้นทุนของสิทธิการเช่าที่ดิน	135,178	-	-	-	(135,178)	-
ค่าเสื่อมราคา	22,570	5,327	-	-	-	27,897
บันทึกดอกเบี้ยจ่ายเป็นส่วนหนึ่งของ						
ต้นทุนที่ดินและ						
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดิน	2,197	9,292	-	-	135,178	146,667
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหุ้นกู้						
รอการตัดบัญชี	-	(5,532)	-	-	-	(5,532)
อื่นๆ	2,445	(741)	-	-	-	1,704
สุทธิ	259,631	85,449	-	-	-	345,080
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี						
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	-	664,208	1,670	-	665,878

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)		
	บันทึกเป็น		
	(ค่าใช้จ่าย) รายได้		
	31 ธันวาคม 2556	ในขาดทุนสำหรับปี	31 ธันวาคม 2557
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
การรับรู้รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	2,005	-	2,005
ผลขาดทุนสะสมทางภาษี	-	16,236	16,236
ค่าเสื่อมราคา	372	235	607
บันทึกดอกเบี้ยจ่ายเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนที่ดินและเงินจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดิน	2,197	2,349	4,546
อื่นๆ	2,445	(834)	1,611
รวม	7,019	17,986	25,005
หนี้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหุ้นกู้รอการตัดบัญชี	-	5,532	5,532
สุทธิ	7,019	12,454	19,473

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ไม่ได้รับรู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น ไม่ได้รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของขาดทุนสะสมทางภาษีและรายการผลแตกต่างชั่วคราวบางรายการเป็นจำนวนเงิน 950.0 ล้านบาท และ 173.2 ล้านบาท ตามลำดับ เนื่องจากไม่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทจะยกย่องดังกล่าวจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำขาดทุนสะสมทางภาษีไปใช้ประโยชน์ได้

21. เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

	อัตราดอกเบี้ย		งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	(ร้อยละต่อปี)		(พันบาท)	
	2557	2556	2557	2556
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	-	7.525 (MOR-0.25)	-	11,351
เงินกู้ยืมระยะสั้น	6.5 (MLR-0.25)	6.5 (MLR-0.25)	1,389,300	235,000
หัก ค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้และการตัดบัญชีสุทธิ			(26,373)	(1,496)
			1,362,927	233,504
รวม			1,362,927	244,855

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีวงเงินเบิกเกินบัญชีจำนวนเงิน 20 ล้านบาท (วันที่ 31 ธันวาคม 2557: ไม่มี)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 วงเงินสินเชื่อดังกล่าวของบริษัทค้าประกันโดยการจดจำนองหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยในโครงการไฟศาลเลนของบริษัทตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 8 และการค้าประกันเพิ่มเติมโดยผู้ถือหุ้นของบริษัทหลายท่าน (วันที่ 31 ธันวาคม 2557: ไม่มี)

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวนเงิน 235 ล้านบาท เป็นเงินกู้ยืมที่กำหนดชำระคืนภายในหนึ่งปีนับจากวันที่เบิกเงินกู้ตามสัญญาครั้งแรก (วันที่ 9 สิงหาคม 2556) ต่อมาเมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2557 บริษัทได้ทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเงินกู้ครั้งที่ 1 กับสถาบันการเงินดังกล่าว โดยขยายระยะเวลาการจ่ายชำระหนี้ไปเป็นภายในวันที่ 31 มีนาคม 2558 เงินกู้ยืมดังกล่าวค้าประกันโดยที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และที่ดินของบริษัทและสิ่งก่อสร้างที่มีอยู่และจะก่อสร้างบนที่ดิน ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 11, 13 และ 14

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวนเงิน 1,154.3 ล้านบาท เพื่อใช้ในการซื้อเงินลงทุนในกลุ่มบริษัทดิน เป็นเงินกู้ยืมที่กำหนดชำระคืนภายใน 6 เดือน นับจากวันที่เบิกเงินกู้ตามสัญญาครั้งแรก (วันที่ 4 ธันวาคม 2557) เงินกู้ยืมดังกล่าวค้าประกันโดยหลักประกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 24

บริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมระยะสั้น เช่น การดำรงอัตราส่วนทางการเงินและอื่นๆ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 บริษัทมีวงเงินเบิกเกินบัญชีจำนวนเงิน 30 ล้านบาท วงเงินสินเชื่อดังกล่าวของบริษัทค้าประกันโดยหลักประกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 24

22. เงินกู้ยืมระยะสั้น

	อัตราดอกเบี้ย		พันธภาพ			
	(ร้อยละต่อปี)		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556	2557	2556
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก						
- บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด (มหาชน)	7.75	6.5	717,000	325,000	717,000	140,000
- บริษัทหลักทรัพย์ เคที ซีมิโก้ จำกัด	6.5, 6.9	-	495,000	-	495,000	-
รวม			1,212,000	325,000	1,212,000	140,000
หัก ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า			(46,700)	(1,503)	(46,700)	(890)
สุทธิ			1,165,300	323,497	1,165,300	139,110

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด (มหาชน) เป็นตัวแลกเงินซึ่งค้ำประกันโดยการจำนำหุ้นของบริษัท ซึ่งถือโดยผู้ถือหุ้นบางท่าน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 เงินกู้ยืมดังกล่าวข้างต้นเป็นตั๋วแลกเงินที่ไม่มีหลักประกัน กำหนดการชำระคืนมีดังนี้

	พันธภาพ			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
- 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
- วันที่ 19 มกราคม 2558	30,000	-	30,000	-
- วันที่ 20 เมษายน 2558	40,000	-	40,000	-
- วันที่ 21 เมษายน 2558	110,000	-	110,000	-
- วันที่ 27 เมษายน 2558	20,000	-	20,000	-
- วันที่ 19 พฤษภาคม 2558	150,000	-	150,000	-
- วันที่ 15 มิถุนายน 2558	105,000	-	105,000	-
- วันที่ 22 มิถุนายน 2558	20,000	-	20,000	-
- วันที่ 13 กรกฎาคม 2558	217,000	-	217,000	-
- วันที่ 20 กรกฎาคม 2558	20,000	-	20,000	-
- วันที่ 22 กันยายน 2558	500,000	-	500,000	-
รวม	1,212,000	325,000	1,212,000	140,000

23. เงินรับล่วงหน้าและเงินมัดจำรับจากลูกค้า

เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าของบริษัทเป็นเงินงวดที่ได้รับจากลูกค้าตามสัญญาขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยโครงการไฟค์สเลน (ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 8) และค่าสมัครสมาชิกสปอร์ตคลับ

เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าของบริษัท วาย แอล พี จำกัด เป็นเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าตามสัญญาจะซื้อจะขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส (ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 4)

เงินรับล่วงหน้าและเงินมัดจำรับจากลูกค้าของกลุ่มบริษัทเพช เป็น

- ก) ค่าธรรมเนียมจากการจองหน่วยในอาคารชุดของโครงการของบริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด โดยลูกค้ามีสิทธิที่จะยกเลิกการจองดังกล่าวได้ บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด จะจ่ายเงินรับล่วงหน้าให้ลูกค้าที่ยกเลิกการจองเต็มจำนวนตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ หรือจะโอนเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าไปเป็นเงินมัดจำรับจากลูกค้าเมื่อลูกค้ามีการลงนามในสัญญา Unit Lease Purchase และ/หรือสัญญาจะซื้อจะขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย
- ข) เงินมัดจำการเข้าพื้นที่และบริการของบริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด

24. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ

	งบการเงินรวม (พันบาท)	
	2557	2556
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน		
- สกุลเงินบาท	3,048,762	1,751,732
- สกุลเงินเหรียญสหรัฐ	2,631,280	-
รวม	5,680,042	1,751,732
หัก ค่าธรรมเนียมจัดหาเงินกู้และการตัดบัญชี	(148,501)	(66,214)
	5,531,541	1,685,518
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(1,845,515)	-
สุทธิ	3,686,026	1,685,518

กลุ่มบริษัทเพช

เมื่อวันที่ 9 มีนาคม 2555 บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด และบริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด (“บริษัทย่อย”) ได้ ลงนามในสัญญาวงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งสำหรับวงเงินสินเชื่อเพื่อการก่อสร้างโครงการมหานครวงเงินรวม 5,400 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2555 สถาบันการเงินในประเทศอีกแห่งได้เข้าเป็นผู้ให้กู้ร่วมในวงเงิน 2,000 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2556 บริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาแก้ไขสัญญาวงเงินสินเชื่อกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินทั้ง 2 แห่ง โดยมีสาระสำคัญคือการเพิ่มวงเงินสินเชื่อจากเดิม 5,400 ล้านบาท เป็น 5,750 ล้านบาท เมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2557 บริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาแก้ไขสัญญาวงเงินสินเชื่อกู้ยืมเงินครั้งที่ 2 เพื่อแก้ไขวงเงินสินเชื่อ โดยมีสาระสำคัญคือ การเพิ่มวงเงินสินเชื่อจากเดิม 5,750 ล้านบาท เป็น 6,550 ล้านบาท วงเงินสินเชื่อมีดังนี้

วงเงิน สินเชื่อ	วัตถุประสงค์	(ล้านบาท)	
		จำนวนเงิน	อัตราดอกเบี้ย
A	ต้นทุนค่าก่อสร้างและพัฒนา	5,370	MLR ลบร้อยละ 0.25 ต่อปี
B	หนังสือค้ำประกัน เลตเตอร์ออฟเครดิต สัญญาทราสต์รีซีทส์ อาวัล และสัญญาป้องกันความเสี่ยง (ถ้าวงเงินสินเชื่อ A ใช้เต็มวงเงินแล้ววงเงินสินเชื่อ B จะเป็นศูนย์)	1,000	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

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

เมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2557 บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด และบริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด ได้เข้าทำสัญญาวงเงินสินเชื่ออีกฉบับกับสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่ง เพื่อรับวงเงินอาวัลและเงินกู้ยืมเพื่อซื้อที่ดินจำนวนเงิน 532 ล้านบาท

เงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวมีกำหนดชำระคืนตามวันที่ครบกำหนดชำระ คือภายหลังจาก 6 เดือน นับจากวันที่โครงการก่อสร้างแล้วเสร็จหรือวันที่ 30 มิถุนายน 2559 แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน หรือเมื่อกลุ่มบริษัทเพชได้รับเงินจากการออกและ/หรือการเสนอขายของทุนอสังหาริมทรัพย์

บริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญา Facility Agreement เช่น การดำรงอัตราส่วนทางการเงิน และอื่นๆ

วงเงินสินเชื่อนี้ค้ำประกันโดย

- จำนวนที่ดินในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเพื่อขาย ที่ดินและที่ดินที่ใช้เป็นที่จอดรถของกลุ่มบริษัทเพช ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 11, 13 และ 14
- สิ่งก่อสร้างที่มีอยู่และจะก่อสร้างบนที่ดินของกลุ่มบริษัทเพช ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 11, 14 และ 16
- จำนวนที่ดินและที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายบางส่วนของบริษัท ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 11 และ 13
- จำนวนหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยบางส่วนของบริษัทและบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง รวมถึงข้อจำกัดในการใช้เงินที่ได้รับจากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยดังกล่าว ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 8
- Conditional Assignment ตามสัญญา Managed Services Agreement สัญญาก่อสร้าง สัญญาจ้างบริหารและสัญญาอื่นๆ ที่ทำกับกลุ่ม Marriott International สัญญา Unit Lease Purchase สัญญาจะซื้อจะขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย และสัญญา Retail Shop Lease ที่ทำกับลูกค้าของบริษัทย่อย
- หุ้นทั้งหมดของกลุ่มบริษัทเพชที่ถือโดยผู้ถือหุ้น ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 9
- หุ้นของบริษัทที่ถือโดยกรรมการท่านหนึ่งเป็นจำนวน 750 ล้านหุ้น
- เงินฝากบัญชีธนาคารของบริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด และบริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด ซึ่งไม่มีข้อจำกัดในการใช้
- โฉนดสิทธิเรียกร้องภายใต้หนังสือค้ำประกันที่ได้รับจากผู้รับเหมาก่อสร้าง
- โฉนดสิทธิภายใต้การประกันภัยโครงการ
- ค้ำประกันโดยบุคคลที่เกี่ยวข้องกันท่านหนึ่งสำหรับวงเงินสินเชื่อจำนวน 532 ล้านบาท

กลุ่มบริษัทดิน

เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2557 บริษัทและ Dean & DeLuca Inc. (ภายหลังการควบรวมกับ Olive Acquisition Corporation) ได้รับอนุมัติวงเงินสินเชื่อจำนวนเงินรวม 125 ล้านดอลลาร์สหรัฐจากสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่ง เพื่อซื้อธุรกิจร้านซูเปอร์มาร์เก็ตระดับพรีเมียมชั้นนำและร้านอาหารและเครื่องดื่มนานาชาติสไตล์คาเฟ่ภายใต้แบรนด์ “Dean & DeLuca” ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 9 วงเงินสินเชื่อมีดังนี้

วงเงิน สินเชื่อ	วัตถุประสงค์	(ล้านเหรียญ สหรัฐ)			กำหนดระยะเวลาจ่ายชำระ
		จำนวนเงิน	อัตราดอกเบี้ย		
A	วงเงินกู้ยืมสำหรับซื้อหุ้น (สกุลเงินบาท)	35	MLR ลบร้อยละ 0.25 ต่อปี		ภายหลังจาก 6 เดือนนับตั้งแต่วันที่ที่มีการใช้เงินกู้ยืม
B	วงเงินกู้ยืมสำหรับซื้อหุ้น (สกุลเงินเหรียญสหรัฐ)	80	LIBOR 3 เดือน บวกร้อยละ 4 ต่อปี		ภายหลังจาก 18 เดือนนับตั้งแต่วันที่ที่มีการใช้เงินกู้ยืม
C	วงเงินเลตเตอร์ออฟเครดิตสำหรับ Dean & DeLuca Inc. และบริษัทย่อย	10	ตามที่ระบุไว้ในแต่ละสัญญา		ตามที่ระบุไว้ในแต่ละสัญญา

บริษัทและบริษัทย่อยมีการผูกพันที่จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญา Facility Agreement

วงเงินสินเชื่อนี้ค้ำประกันโดย

- หุ้นทั้งหมดของ Dean & DeLuca Inc. ที่ถือโดยผู้ถือหุ้น
- หุ้นทั้งหมดของบริษัท เพช ฟู๊ด รีเทล จำกัด ที่ถือโดยผู้ถือหุ้น ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 9
- หุ้นของบริษัทส่วนที่เหลือที่ถือโดยกรรมการบางท่านและผู้ถือหุ้นท่านหนึ่งเป็นจำนวนรวม 350 ล้านหุ้น
- จำนำบัญชีเงินฝากที่กันไว้สำหรับค่าดอกเบี้ยจ่ายของบริษัท เพช ฟู๊ด รีเทล จำกัด
- Conditional Assignment ของบริษัท เพช ฟู๊ด รีเทล จำกัดทั้งหมด
- ค้ำประกันร่วมโดยบริษัท บริษัท เพช ฟู๊ด รีเทล จำกัด และ Dean & DeLuca Inc., Dean & DeLuca Atlanta, LLC, Dean & DeLucaMarkets, LLC, Dean & DeLuca Brands, Inc., Dean & DeLuca International, LLC.
- จำนำบัญชีเงินฝากของบริษัทที่จะได้รับเงินจากรายการเพิ่มทุน

25. เจ้าหนี้เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา

เจ้าหนี้เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมาเป็นเงินที่หักจากผู้รับเหมาในอัตราร้อยละต่างๆ กันของจำนวนเงินตามสัญญาเพื่อเป็นการประกันผลงานงานก่อสร้างที่ได้ทำโดยผู้รับเหมา กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จะคืนเงินดังกล่าวให้แก่ผู้รับเหมาเมื่อพ้นระยะเวลาของการรับประกันผลงานตามที่ได้ตกลงไว้ในสัญญา

26. ค่าเผื่อผลเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นจากคดีฟ้องร้อง

รายละเอียดของการเปลี่ยนแปลงของค่าเผื่อผลเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นจากคดีฟ้องร้องมีดังนี้

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)	
	2557	2556
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	9,650	9,525
เพิ่มขึ้น	-	125
จ่ายชำระ	(8,999)	-
กลับรายการ	(651)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	-	9,650

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

เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2553 ศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษายืนยืนตามคำพิพากษาของศาลชั้นต้น

บริษัทได้บันทึกค่าเผื่อผลเสียหายรวมทั้งดอกเบี้ยจากคำพิพากษาของศาลไว้ในงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ทั้งหมดแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทได้นำที่ดินถือไว้เพื่อขายมาเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันสำหรับคดีฟ้องร้องตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 8

เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2557 บริษัทได้ตกลงประนีประนอมและจ่ายชำระค่าเสียหายให้กับบริษัทในประเทศดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 9.0 ล้านบาท ในชั้นศาลฎีกา

27. หุ้นกู้ - สุทธิ

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)	
	2557	2556
หุ้นกู้	2,999,500	-
หัก ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหุ้นกู้หรือการตัดบัญชี	(27,660)	-
สุทธิ	2,971,840	-

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน ชนิดระบุชื่อผู้ถือให้กับนักลงทุนสถาบันและ/หรือนักลงทุนรายใหญ่ วงเงินรวม 2,999.5 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

วันที่ออกและ เสนอขายหุ้นกู้	จำนวนเงิน (พันบาท)	อายุหุ้นกู้	วันครบกำหนด ไถ่ถอน	อัตราดอกเบี้ยคงที่ (ร้อยละต่อปี)
16 พฤษภาคม 2557	793,500	1 ปี 9 เดือน	16 กุมภาพันธ์ 2559	6.5
4 มิถุนายน 2557	470,000	1 ปี 9 เดือน	4 มีนาคม 2559	7.0
20 มิถุนายน 2557	236,000	1 ปี 9 เดือน	20 มีนาคม 2559	6.5
25 กันยายน 2557	1,500,000	1 ปี 9 เดือน	25 มิถุนายน 2559	6.5
รวม	2,999,500			

บริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน เช่น การดำรงอัตราส่วนทางการเงินและอื่นๆ

28. ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน				
เมื่อเกษียณอายุ ณ วันที่ 1 มกราคม	2,576	1,901	2,576	1,901
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	2,539	567	2,140	567
ต้นทุนดอกเบี้ย	371	108	349	108
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	5,486	2,576	5,065	2,576

จำนวนที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 มีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	2,539	567	2,140	567
ต้นทุนดอกเบี้ย	371	108	349	108
รวม	2,910	675	2,489	675

ข้อสมมติฐานในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

	บริษัท	บริษัทย่อย
อัตราคิดลด	ร้อยละ 4.03 ต่อปี	ร้อยละ 4.02 ต่อปี
อัตราการเพิ่มของเงินเดืออนที่คาดไว้	ร้อยละ 6.00 ต่อปี	ร้อยละ 3.78 ต่อปี
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน	ร้อยละ 0 ถึงร้อยละ 22 ต่อปี	ร้อยละ 23 ต่อปี
อัตรามรณะ	ร้อยละ 100 ของตารางมรณะไทย ปี 2551	ร้อยละ 100 ของตารางมรณะไทย ปี 2551
อัตราการทุพพลภาพ	ร้อยละ 10 ของตารางมรณะไทย ปี 2551	ร้อยละ 10 ของตารางมรณะไทย ปี 2551

29. กุณเรือนหุ้น

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 ในวันนี้ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้อนุมัติหุ้นสามัญของบริษัทจำนวน 2,054.3 ล้านหุ้น เป็นหลักทรัพย์ จดทะเบียนและเริ่มทำการซื้อขายได้ ในวันที่ 7 สิงหาคม 2556 ในการออกจำหน่ายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว บริษัทมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหุ้นดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 68.9 ล้านบาท ซึ่งบริษัทแสดงเป็นรายการหักจากส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่คำนวณโดยหารกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ด้วยจำนวนหุ้นถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกในระหว่างปี

จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ขั้นพื้นฐาน) สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 คำนวณได้ดังนี้

	ล้านหุ้น			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
จำนวนหุ้นที่มีอยู่ ณ วันที่ 1 มกราคม	2,054.3	1,454.3	2,054.3	1,454.3
ผลกระทบจากหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายในระหว่างปี	-	251.5	-	251.5
จำนวนหุ้นถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ขั้นพื้นฐาน)	2,054.3	1,705.8	2,054.3	1,705.8

30. สำรองตามกฎหมาย

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

31. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายตามลักษณะที่สำคัญสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 ได้แก่

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
ต้นทุนขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและ				
เฟอร์นิเจอร์	23,604	188,119	23,604	25,205
การเปลี่ยนแปลงในสินค้าคงเหลือ	87,958	-	-	-
ซื้อสินค้ามาเพื่อขาย	155,735	-	-	-
ค่าใช้จ่ายพนักงาน	212,973	59,246	141,778	53,145
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	44,263	28,172	41,043	25,162
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	904	9,216	613	1,122
ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด	110,921	47,440	56,011	20,682
ค่าธรรมเนียมการขาย	60,846	48,552	2,776	5,494
ค่าใช้จ่ายในการขาย	28,077	63,564	14,633	59,336
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	75,075	35,225	6,680	5,308
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	15,173	4,980	5,453	2,887
ค่าเช่า ค่าบริการและค่าสาธารณูปโภค	80,175	8,848	8,891	5,588
ค่าธรรมเนียมธนาคารและค่าเครดิตการ์ด	12,917	2,029	107	261
ค่าใช้จ่ายอื่น	77,535	27,401	46,598	18,667
รวมค่าใช้จ่าย	986,156	522,792	348,187	222,857

32. ค่าตอบแทนผู้บริหาร

ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินของผู้บริหารสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 มีดังนี้

ประเภทของค่าตอบแทน	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
เงินเดือนและผลประโยชน์อื่น	43,141	27,320	39,921	24,310
เบี้ยประชุม	1,122	852	1,122	852
รวม	44,263	28,172	41,043	25,162

33. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงานที่จดทะเบียน

บริษัทได้จัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงานตามความในพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 และเข้าเป็นกองทุน จดทะเบียนโดยได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2554 ตามระเบียบกองทุนสมาชิกต้องจ่ายเงินสะสมเข้ากองทุนในอัตราร้อยละ 2 และร้อยละ 3 ของเงินเดือนพนักงาน และบริษัทต้องจ่ายสมทบเข้ากองทุนในอัตรา ร้อยละ 2 และร้อยละ 4 ของเงินเดือนพนักงานทุกเดือนโดยขึ้นอยู่กับอายุการทำงาน บริษัทได้แต่งตั้งผู้จัดการกองทุนเพื่อบริหารกองทุนให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2532) ออกตามความในพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530

ส่วนที่บริษัทจ่ายสมทบสำหรับปี 2557 และ 2556 ซึ่งบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จมีจำนวนเงินประมาณ 2.0 ล้านบาท และ 1.5 ล้านบาท ตามลำดับ

34. ส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น ที่คณะกรรมการบริษัทได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น ร่วมกันจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของธุรกิจ กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น มีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 6 ส่วนงาน ดังนี้

- 1) ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เป็นส่วนงานที่พัฒนาและขายห้องชุดพักอาศัย
- 2) ส่วนงานการลงทุนในหุ้น เป็นส่วนงานที่ลงทุนในหุ้นของกลุ่มบริษัทเพช
- 3) ส่วนงานโรงแรม เป็นส่วนงานที่ดำเนินงานด้านโรงแรม
- 4) ส่วนงานคอนโดมิเนียมระดับหรู เป็นส่วนงานที่พัฒนาและขายคอนโดมิเนียมระดับหรู
- 5) ส่วนงานศูนย์การค้า เป็นส่วนงานที่พัฒนาและให้เช่าศูนย์การค้า
- 6) ส่วนงานจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม

ในการนำเสนอข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานภูมิศาสตร์ รายได้ตามส่วนงานแยกตามเขตภูมิศาสตร์โดย กำหนดจากสถานที่ตั้งของลูกค้า กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น เสนอส่วนงานทางภูมิศาสตร์ที่สำคัญดังนี้

- 1) ประเทศไทย
- 2) ประเทศสหรัฐอเมริกา

คณะกรรมการบริษัทสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน กลุ่มบริษัทประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่ง วัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน

รายได้และค่าใช้จ่ายระหว่างส่วนงานถูกตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว

ข้อมูลรายได้และกำไรของส่วนงานของกลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่นสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 มีดังต่อไปนี้

ล้านบาท														
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	การลงทุนในหุ้นทุน		โรงแรม		คอนโดมิเนียม		ระดับหรูหรา	ศูนย์การค้า		จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม		ตัดรายการบัญชีระหว่างกัน		รวม
	2557	2556	2557	2556	2557	2556		2557	2556	2557	2556	2557	2556	
รายได้	34	287	-	-	-	-	-	38	3	468	-	-	-	290
ต้นทุนขาย	(24)	(188)	-	-	-	-	-	(65)	-	(243)	-	-	-	(188)
กำไรขั้นต้น	10	99	-	-	-	-	-	(27)	3	225	-	-	-	102
รายได้อื่น	375	361	-	-	1	-	3	-	-	17	-	(329)	(309)	55
ค่าใช้จ่ายอื่น	(338)	(223)	(1)	-	(18)	(17)	(189)	(24)	(10)	(157)	-	73	49	(335)
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานตามส่วนงาน	47	237	(1)	-	(17)	(17)	(186)	(51)	(7)	85	-	(256)	(260)	(178)
ต้นทุนทางการเงิน	(139)	(49)	(20)	(15)	(79)	(42)	(20)	(82)	(22)	(29)	-	161	93	(98)
ขาดทุนจากการกลับรายการส่วนต่างจากทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน - สุทธิ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(584)	-
รายได้ (ค่าใช้จ่าย)	11	(15)	-	-	-	-	47	29	5	-	-	-	-	19
ภาษีเงินได้	(81)	173	(21)	(15)	(96)	(59)	(159)	(106)	(24)	56	-	(95)	(751)	(841)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม														
ขาดทุนส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่														
ข้อมูลอื่น														
สินทรัพย์ตามส่วนงาน	9,696	4,874	250	250	2,629	2,257	6,093	4,241	2,039	1,641	7,956	-	(9,426)	19,237
หนี้สินตามส่วนงาน	5,814	912	446	425	3,006	2,539	7,302	5,291	2,259	1,755	6,266	-	(7,512)	17,581
รายได้จ่ายฝ่ายทุน	561	381	-	-	444	231	1,193	588	354	360	151	-	(99)	2,604
ค่าเสื่อมราคา	8	6	-	-	-	-	26	24	26	1	3	-	-	63

ส่วนงานภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น ได้ขยายการลงทุนและดำเนินกิจการในต่างประเทศ โดยนำเสนอข้อมูลเกี่ยวกับการจำแนกส่วนงานภูมิศาสตร์สำหรับรายการรายได้จากการขายและสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่มีมูลค่าเป็นสาระสำคัญ โดยรายได้จากการขายตามส่วนงานแยกตามที่ตั้งทางภูมิศาสตร์ของลูกค้า และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนตามส่วนงานแยกตามสถานที่ตั้งทางภูมิศาสตร์ของสินทรัพย์

	ล้านบาท							
	ประเทศไทย		ประเทศสหรัฐอเมริกา		ตัดรายการบัญชีระหว่างกัน		รวม	
	2557	2556	2557	2556	2557	2556	2557	2556
รายได้และรายได้อื่น	125	345	483	-	-	-	608	345
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	6,171	7,039	5,483	-	-	-	11,654	7,039

35. การเปิดเผยเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินรวมได้รวม เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้า ลูกหนี้อื่นบริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน เงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากกระแสรายวันที่มีข้อจำกัดในการใช้ เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย ดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะสั้น เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน เจ้าหนี้อื่นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน เจ้าหนี้อื่น เจ้าหนี้เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากผู้ถือหุ้น เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน หุ้นกู้และ เงินกู้ยืมระยะยาวจากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย นโยบายการบัญชีสำหรับการบันทึกและการวัดมูลค่าของรายการเหล่านี้ได้เปิดเผยไว้ในนโยบายการบัญชีที่เกี่ยวข้องในหมายเหตุ 3

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องเกิดจากปัญหาในการจัดหาเงินทุนให้มีจำนวนเพียงพอและทันเวลาเพื่อจ่ายชำระหนี้สำหรับภาระผูกพันตามที่กำหนดไว้ในงบการเงินรวม จากการประเมินฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทเพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น ข้อมูลเหล่านี้ชี้ให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทเพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่นไม่มีปัญหาความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มบริษัทเพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น มีรายการค้าบางรายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศซึ่งมีความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทเพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น ไม่มีการทำสัญญาป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงทางด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กลุ่มบริษัทเพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น ตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้กำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อเพื่อควบคุมความเสี่ยงทางด้านการให้สินเชื่อดังกล่าวโดยสม่ำเสมอ โดยการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินของลูกค้า ณ วันที่รายงาน ไม่พบว่ามีความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของสินเชื่อที่เป็นสาระสำคัญ ความเสี่ยงสูงสุดทางด้านสินเชื่อแสดงไว้ในราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินแต่ละรายการในงบแสดงฐานะการเงินรวม ฝ่ายบริหารไม่ได้คาดว่าจะเป็นผลเสียหายที่มีสาระสำคัญจากการเก็บหนี้ไม่ได้

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยเกิดจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในท้องตลาดซึ่งจะมีผลกระทบต่อการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทเพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น ทั้งในปัจจุบันและอนาคต กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินฝากสถาบันการเงิน เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยและดอกเบี้ยค้างรับ เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากผู้ถือหุ้น เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากผู้ถือหุ้น เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ที่มีอัตราดอกเบี้ย อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ผู้บริหารพิจารณาว่าความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยมีน้อย ดังนั้นกลุ่มบริษัทเพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จึงไม่ได้ทำสัญญาเพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย ได้ดังนี้

	พันบาท						
	2557 (งบการเงินรวม)						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มี อัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี				
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	344,247	174,787	519,034	0.37 - 0.625
เงินลงทุนระยะสั้น	-	-	-	-	518,901	518,901	-
เงินฝากออมทรัพย์ที่มีข้อจำกัดใน การใช้	-	-	-	67,109	-	67,109	0.375
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	-	-	-	-	54,476	54,476	-
ลูกหนี้อื่นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	567	567	-
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	-	-	-	-	87,295	87,295	-
เงินฝากกระแสรายวันที่มีข้อจำกัดใน การใช้	-	-	-	-	7,565	7,565	-
รวม	-	-	-	411,356	843,591	1,254,947	
หนี้สินทางการเงิน							
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	-	1,362,927	-	1,362,927	6.50
เงินกู้ยืมระยะสั้น	1,165,300	-	-	-	-	1,165,300	6.50 - 7.75
เจ้าหนี้การค้า	-	-	-	-	714,218	714,218	-
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน	110,000	-	-	-	410	110,410	-
เจ้าหนี้อื่นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	1,543	1,543	-
เจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	3,510	3,510	-
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	-	-	-	-	8,128	8,128	-
เจ้าหนี้เงินประกันผลงานจากผู้รับ เหมา	-	-	-	-	61,088	61,088	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการ เงิน - สุทธิ	-	-	-	5,531,541	-	5,531,541	6.60, 6.6395
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	3,574	8,732	-	-	-	12,306	5.75 - 14.996
เงินกู้ยืมระยะยาวจากผู้ถือหุ้นและ ดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	404,511	824,289	-	1,184,201	2,413,001	7.50
หุ้นกู้ - สุทธิ	-	2,971,840	-	-	-	2,971,840	6.50, 7.00
รวม	1,278,874	3,385,083	824,289	6,894,468	1,973,098	14,355,812	

	พันบาท						
	2556 (งบการเงินรวม)						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มี อัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี				
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	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 จากสถาบันการเงิน	-	-	-	244,855	-	244,855	6.5, 7.525
เงินกู้ยืมระยะสั้น	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	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจาก สถาบันการเงิน - 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	

	พันบาท						
	2557 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มี อัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี				
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	97,966	401	98,367	0.375 - 0.50
เงินลงทุนระยะสั้น	-	-	-	-	458,410	458,410	-
ลูกหนี้อื่นบริษัทย่อย	-	-	-	-	101,645	101,645	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย และ ดอกเบี้ยค้างรับ	91,983	-	-	-	-	91,983	7.50
ค่าธรรมเนียมบริหารค้างรับ	-	-	-	-	120,000	120,000	-
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	-	-	-	-	461	461	-
ดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย	-	-	-	-	685,976	685,976	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	-	2,532,977	2,405,948	-	-	4,938,925	7.50
รวม	91,983	2,532,977	2,405,948	97,966	1,366,893	6,495,767	
หนี้สินทางการเงิน							
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	-	1,362,927	-	1,362,927	6.50
เงินกู้ยืมระยะสั้น	1,165,300	-	-	-	-	1,165,300	6.50 - 7.75
เจ้าหนี้การค้า	-	-	-	-	13,786	13,786	-
เจ้าหนี้อื่นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	840	840	-
เจ้าหนี้เงินประกันผลงานจากผู้รับ เหมา	-	-	-	-	286	286	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	2,945	5,729	-	-	-	8,674	5.75 - 14.996
หุ้นกู้ - สุทธิ	-	2,971,840	-	-	-	2,971,840	6.50, 7.00
รวม	1,168,245	2,977,569	-	1,362,927	14,912	5,523,653	

พันบาท

2556 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มี อัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน	มากกว่า	มากกว่า				
	1 ปี	1 - 5 ปี	5 ปี				
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	4,412	29	4,441	0.5
ลูกหนี้อื่นบริษัทย่อย	-	-	-	-	60,873	60,873	-
ดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย	-	-	-	-	440,662	440,662	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	-	986,977	1,957,223	-	-	2,944,200	7.5
รวม	-	986,977	1,957,223	4,412	501,564	3,450,176	
หนี้สินทางการเงิน							
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร และเงินกู้ยืมระยะสั้น จากสถาบัน การเงิน	-	-	-	244,855	-	244,855	6.5, 7.525
เงินกู้ยืมระยะสั้น	139,110	-	-	-	-	139,110	6.5
เจ้าหนี้การค้า	-	-	-	-	11,744	11,744	-
เจ้าหนี้อื่นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	15	15	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย	204,342	-	-	-	-	204,342	5.00 - 6.75
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน จากผู้รับเหมา	-	-	-	-	13	13	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	1,314	4,012	-	-	-	5,326	6.5 - 11.6
รวม	344,766	4,012	-	244,855	11,772	605,405	

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

มูลค่ายุติธรรมหมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนเครื่องมือทางการเงินกันในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น ใช้วิธีการและสมมติฐานดังต่อไปนี้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินฝากออมทรัพย์ที่มีข้อจำกัดในการใช้และเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย มีราคาตามบัญชีไม่แตกต่างจากราคายุติธรรมอย่างเป็นสาระสำคัญ เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินเหล่านี้มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวซึ่งใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยตามท้องตลาด

ลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยและดอกเบี้ยค้างรับ ลูกหนี้อื่นบริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน และภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน มีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมเนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินนี้จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น

เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน มีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากหนี้สินทางการเงินเหล่านี้มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวซึ่งใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยตามท้องตลาด

เงินกู้ยืมระยะสั้น เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน เจ้าหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน เจ้าหนี้อื่น และเจ้าหนี้เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบริษัทย่อย มีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมเนื่องจากหนี้สินทางการเงินนี้จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน มีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากหนี้สินทางการเงินเหล่านี้มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวซึ่งใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยตามท้องตลาด

หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินและหุ้นกู้ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ ไม่สามารถคำนวณมูลค่ายุติธรรมได้อย่างเหมาะสมเนื่องจากไม่สามารถหาอัตราดอกเบี้ยลอยตัวในท้องตลาดได้

เงินกู้ยืมระยะยาวจากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย ไม่สามารถประมาณการมูลค่ายุติธรรมได้ เนื่องจากไม่สามารถระบุกำหนดเวลาการชำระคืนได้

36. 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 นับตั้งแต่วันที่มีผลบังคับใช้ และสามารถต่ออายุได้โดยอัตโนมัติอีกครั้ง ครึ่งละ 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 นับตั้งแต่วันที่มีผลบังคับใช้ และสามารถต่ออายุได้โดยอัตโนมัติอีกครั้ง ครึ่งละ 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 นับตั้งแต่วันที่มีผลบังคับใช้ และสามารถต่ออายุได้โดยอัตโนมัติอีกครั้ง ครึ่งละ 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 นับตั้งแต่วันที่มีผลบังคับใช้ และสามารถต่ออายุได้โดยอัตโนมัติอีกครั้ง ครึ่งละ 5 ปี เว้นแต่ฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดจะบอกเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษรให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 300 วัน ก่อนวันหมดอายุของสัญญาแรกเริ่มหรือสัญญาต่ออายุ บริษัทย่อยผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมในอัตราตามที่ระบุไว้ในสัญญา

37. อื่นๆ

1) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556

	พันบาท	
	2557	2556
ก) บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด และบริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด มีเลตเตอร์ออฟเครดิตที่เปิดแล้วแต่ยังไม่ได้ใช้	34,913	-
ข) บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด มีหนังสือค้ำประกันที่สถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งออกให้กับลูกค้าของบริษัท ค้ำประกันโดยหลักประกัน ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 24	90,240	92,026
ค) บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด มีหนังสือค้ำประกันที่สถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งออกให้กับรัฐวิสาหกิจแห่งหนึ่งซึ่งค้ำประกันโดยหลักประกัน ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 24	3,950	1,000
ง) บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด และ บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด มีการผูกพันตามที่ได้ตกลงไว้เพื่อเป็นต้นทุนการก่อสร้าง		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557: ส่วนหนึ่งซึ่งมีจำนวนเงิน 34.9 ล้านบาท มีการออกเลตเตอร์ออฟเครดิต และอีกส่วนหนึ่งซึ่งมีจำนวนเงิน 137.1 ล้านบาท อาวัลโดยสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่ง		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556: ส่วนหนึ่งซึ่งมีจำนวนเงิน 44.2 ล้านบาท อาวัลโดยสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่ง ซึ่งค้ำประกันโดยหลักประกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 24	1,677,264	1,782,400
จ) บริษัท เพช คันทรี คลับ จำกัด มีการผูกพันตามที่ได้ตกลงไว้เพื่อเป็นต้นทุนการก่อสร้าง (หมายเหตุ 14)	37,177	-
ฉ) บริษัทมีการผูกพันตามที่ได้ตกลงไว้เพื่อเป็นต้นทุนการก่อสร้าง (หมายเหตุ 11 และ 14)	309,669	228,254
ช) บริษัทมีการผูกพันตามบันทึกข้อตกลงจะซื้อจะขายที่ดินเพื่อพัฒนา โครงการใหม่กับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 4 และบุคคลภายนอก	315,400	-

2) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 Dean & DeLuca Inc. ได้ทำสัญญาเช่าดำเนินงานหลายฉบับเพื่อเช่าร้านค้า คลังสินค้า และอาคารสำนักงาน โดยมีกำหนดระยะเวลาตั้งแต่ 34 เดือน ถึง 180 เดือน ซึ่งจำนวนเงินขั้นต่ำที่บริษัทต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้น ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้โดยแสดงจำนวนรวมสำหรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้โดยแสดงจำนวนรวมสำหรับระยะเวลาแต่ละช่วงมีดังนี้

	พันบาท	
	2557	2556
ระยะเวลาที่ไม่เกิน 1 ปี	254,051	-
ระยะเวลาที่เกิน 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	659,244	-
ระยะเวลาที่เกิน 5 ปี	742,477	-
รวม	1,655,772	-

- 3) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น มีภาระผูกพันอื่นๆ จากการพัฒนาโครงการที่ดำเนินการอยู่

	2557	2556
มูลค่าซื้อขายที่ได้ทำสัญญาแล้ว (พันบาท)	7,235,744	5,666,246
คิดเป็นร้อยละของยอดขายรวมของโครงการที่ดำเนินการอยู่	49.53	46.68

- 4) เมื่อวันที่ 25 มกราคม 2555 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงโอนดอกเบี้ยเงินกู้จำนวน 3 สัญญา โดยนายสรพจน์ เตชะไกรศรี และ Fourteen Points Holdings (ผู้โอน) จะโอนดอกเบี้ยเงินกู้ที่ไม่ได้ออนไปตามบันทึกข้อตกลงโอนหนี้เงินกู้ ให้แก่บริษัท (ผู้รับโอน) หลังจากพ้นระยะเวลา 60 วัน นับจากวันที่กลุ่มบริษัท เพช (ลูกหนี้) ได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.6) ที่ออกโดยหน่วยงานราชการสำหรับการก่อสร้างอาคารในโครงการมหานครเรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ บริษัทจะรับรู้รายได้ตามบันทึกข้อตกลง 3 ฉบับนี้ เมื่อภายหลังจากพ้นระยะเวลา 60 วัน นับจากวันที่ลูกหนี้ได้รับแบบ อ.6 ดังกล่าวข้างต้นแล้วเท่านั้น
- 5) ผู้ให้การสนับสนุนซึ่งประกอบด้วย บริษัท บริษัท เพช เรียล 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 และวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2557 กับสถาบันการเงินภายใต้สัญญาวงเงินสินเชื่อตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 24 ในการนี้ผู้ให้การสนับสนุนตกลงจะให้การช่วยเหลือทางการเงินที่จำเป็นแก่บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด และบริษัท เพช โปรเจ็ค ตรี จำกัด ในกรณีที่เกิดการระดมทุนโครงการสูงกว่าที่คาดการณ์ไว้และกรณีการขาดสภาพคล่องทางการเงิน
- 6) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 เงินฝากบัญชีกระแสรายวันจำนวน 0.23 ล้านเหรียญสหรัฐ (เท่ากับ 7.6 ล้านบาท) ได้จำนำไว้เป็นหนังสือ ค้ำประกัน เลตเตอร์ออฟเครดิตสำหรับการเช่าคาเฟ่เป็นจำนวน 3 แห่งในรัฐนิวยอร์ก

38. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

- 1) ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เมื่อวันที่ 8 มกราคม 2558 ผู้ถือหุ้นของบริษัทได้มีมติอนุมัติ
- การเข้าทำสัญญาซื้อหุ้นและรับโอนสิทธิการรับชำระหนี้เงินกู้และดอกเบี้ยค้างชำระในกลุ่มบริษัท เพช ตามสัญญา Option Agreement กับ IBC Thailand Ltd. และ IDJ Holding Ltd. ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 4
 - การเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจาก 2,054,265,670 บาท (แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 2,054,265,670 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) เป็น 3,196,988,170 บาท (แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 3,196,988,170 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)
 - การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนในวงจำกัด (Private Placement) ให้กับ IBC Thailand Ltd. และ IDJ Holding Ltd. เพื่อซื้อเงินลงทุนในกลุ่มบริษัท เพช และเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 542,722,500 หุ้น ในราคา 3.39 บาท ต่อหุ้น
 - การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท (Right Offering) จำนวน 600,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
- 2) ในที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2557 คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้บริษัทจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ คือ บริษัท เพช อินทีเรีย เซอร์วิส จำกัด จำกัด โดยมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) บริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 6 มกราคม 2558
- 3) ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เพช อินทีเรีย เซอร์วิส จำกัด (บริษัทย่อย) เมื่อวันที่ 21 มกราคม 2558 ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยได้มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทย่อยจาก 1 ล้านบาท (แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) เป็น 20 ล้านบาท (แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 200,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) บริษัทย่อยได้จดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 23 มกราคม 2558

39. การบริหารจัดการส่วนทุน

ผู้บริหารของกลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น มีนโยบายการบริหารจัดการส่วนทุนซึ่งมีวัตถุประสงค์การบริหารกระแสเงินสดที่ได้อย่างต่อเนื่องและรักษาไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่องโดยใช้การประมาณการกระแสเงินสดที่ใช้ในโครงการ

บริษัทบริหารจัดการส่วนทุนโดยการรักษาอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนให้เป็นไปตามข้อตกลงกับผู้ถือหุ้น อย่างไรก็ตาม การประชุมผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2558 และวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2558 ได้มีมติอนุมัติให้เปลี่ยนแปลงอัตราส่วนที่ตกลงร่วมกันสำหรับช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2558

บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด และบริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด (กลุ่มบริษัทเพช) บริหารจัดการส่วนทุนโดยการรักษาอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน หนี้สินสำหรับการคำนวณอัตราส่วนหนี้สินส่วนทุนหมายถึงหนี้สินทั้งหมดซึ่งไม่รวมเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทเพช ทุนหมายถึง รวมส่วนของผู้ถือหุ้น สํารองตามกฎหมายและเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทเพช ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของกลุ่มบริษัทเพช เท่ากับ 0.61 ต่อ 1 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 : 0.40 ต่อ 1)

กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในวัตถุประสงค์ นโยบายและกระบวนการจัดการส่วนทุนของกลุ่มบริษัทในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556

40. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออก/ปรับปรุงใหม่ที่ยังไม่ได้ใช้

กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่นยังไม่ได้ใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออก/ปรับปรุงใหม่ที่ยังไม่มีการบังคับใช้ ณ วันที่รายงานดังต่อไปนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน	เรื่อง	ปีมีผลบังคับใช้
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2557)	การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	2558
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2557)	การรวมธุรกิจ	2558
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 4 (ปรับปรุง 2557)	สัญญาประกันภัย	2559
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2557)	สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก	2558
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 6 (ปรับปรุง 2557)	การสำรวจและการประเมินค่าแหล่งทรัพยากรแร่	2558
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2557)	ส่วนงานดำเนินงาน	2558
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 10	งบการเงินรวม	2558
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 11	การร่วมการงาน	2558
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 12	การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียในกิจการอื่น	2558
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13	การวัดมูลค่ายุติธรรม	2558
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2557)	การนำเสนองบการเงิน	2558
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2557)	สินค้าคงเหลือ	2558
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2557)	งบกระแสเงินสด	2558
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2557)	นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด	2558
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2557)	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน	2558
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2557)	สัญญาก่อสร้าง	2558
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2557)	ภาษีเงินได้	2558
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2557)	ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2558
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2557)	สัญญาเช่า	2558
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2557)	รายได้	2558
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2557)	ผลประโยชน์ของพนักงาน	2558
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 20 (ปรับปรุง 2557)	การบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาลและการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับความช่วยเหลือจากรัฐบาล	2558

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน	เรื่อง	ปีมีผลบังคับใช้
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2557)	ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	2558
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 23 (ปรับปรุง 2557)	ต้นทุนการกู้ยืม	2558
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2557)	การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2558
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 26 (ปรับปรุง 2557)	การบัญชีและการรายงานโครงการผลประโยชน์เมื่อออกจากงาน	2558
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2557)	งบการเงินเฉพาะกิจการ	2558
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2557)	เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	2558
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 2557)	การรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่เงินเฟ้อรุนแรง	2558
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 33 (ปรับปรุง 2557)	กำไรต่อหุ้น	2558
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2557)	งบการเงินระหว่างกาล	2558
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2557)	การด้อยค่าของสินทรัพย์	2558
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 37 (ปรับปรุง 2557)	ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น	2558
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2557)	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	2558
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2557)	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2558
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2557)	การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการรื้อถอน การบูรณะ และหนี้สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน	2558
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 4 (ปรับปรุง 2557)	การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่	2558
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2557)	สิทธิในส่วนได้เสียจากกองทุนการรื้อถอน การบูรณะและการปรับปรุงสภาพแวดล้อม	2558
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2557)	การปรับปรุงย้อนหลังภายใต้มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 2557) เรื่อง การรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่มีเงินเฟ้อรุนแรง	2558
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2557)	งบการเงินระหว่างกาลและการด้อยค่า	2558
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2557)	ข้อตกลงสัมปทานบริการ	2558
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2557)	โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า	2558
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 14	ข้อจำกัดสินทรัพย์ตามโครงการผลประโยชน์ ข้อกำหนดเงินทุนขั้นต่ำและปฏิสัมพันธ์ของรายการเหล่านี้ สำหรับมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2557) เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน	2558
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2557)	สัญญาสำหรับการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์	2558
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2557)	การจ่ายสินทรัพย์ที่ไม่ใช่เงินสดให้เจ้าของ	2558
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2557)	การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า	2558
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 20	ต้นทุนการเปิดหน้าดินในช่วงการผลิตสำหรับเหมืองผิวดิน	2558
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2557)	ความช่วยเหลือจากรัฐบาล - กรณีที่ไม่มีความเกี่ยวข้องอย่างเฉพาะเจาะจงกับกิจกรรมดำเนินงาน	2558
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2557)	สิ่งจูงใจสัญญาเช่าดำเนินงาน	2558
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 25 (ปรับปรุง 2557)	ภาษีเงินได้ - การเปลี่ยนแปลงสถานภาพทางภาษีของกิจการหรือของผู้ถือหุ้น	2558

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน	เรื่อง	ปีมีผลบังคับใช้
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2557)	การประเมินเนื้อหาของรายการที่เกี่ยวกับรูปแบบของกฎหมายตามสัญญาเช่า	2558
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 2557)	การเปิดเผยข้อมูลของข้อตกลงสัมปทานบริการ	2558
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2557)	รายได้-รายการแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับบริการโฆษณา	2558
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 32 (ปรับปรุง 2557)	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - ต้นทุนเว็บไซต์	2558

ผู้บริหารคาดว่าจะนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ตามประกาศสภาวิชาชีพบัญชีมาใช้และถือปฏิบัติ โดยผู้บริหารอยู่ระหว่างการพิจารณาถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ดังกล่าวต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท เพชติเวลลอปเมนต์ คอร์ปอเรชั่น

41. การอนุมัติงบการเงิน

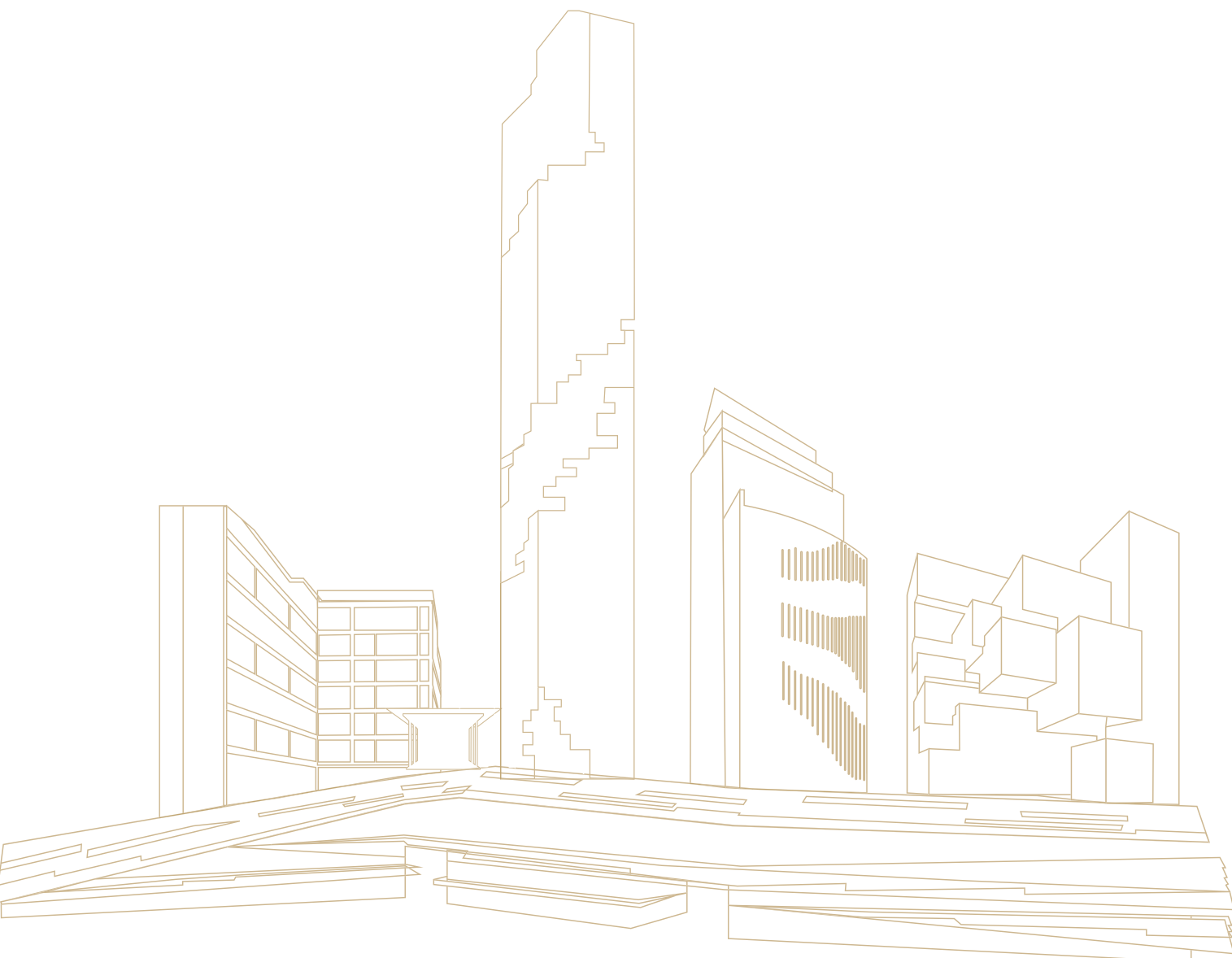
กรรมการของบริษัทได้อนุมัติให้ออกงบการเงินนี้แล้วเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2558

ข้อมูลทั่วไป และข้อมูลสำคัญอื่น

ชื่อบริษัท
ชื่อภาษาอังกฤษ
ลักษณะการประกอบธุรกิจ
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่

เลขทะเบียนบริษัท
เว็บไซต์
โทรศัพท์
โทรสาร

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ) (เดิมชื่อ บริษัท ชินคาร่า จำกัด)
PACE DEVELOPMENT CORPORATION PUBLIC COMPANY LIMITED
ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระดับไฮเอนด์ และ โลฟิสสไตล์รีเทลด้านอาหารและเครื่องดื่มพรีเมียม
87/2 ซีอาร์ซี ทาวเวอร์ ออลซีซั่นเพลส ชั้น 45 ยูนิต 3 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน
กรุงเทพมหานคร 10330
0107554000232
www.pacedev.com
02 654 3344
02 654 3323





**M^AHA
N^AKHON**

FICUS LANE
Condominium

DEAN & DELUCA®

MAHASAMUTR
COUNTRY CLUB | LUXURY VILLAS
HUA HIN

SALADAENG
RESIDENCES

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

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

WWW.PACEDEV.COM