



IMPROVEMENT IS

**ENDLESS**

บริษัท พฤษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

รายงานประจำปี 2555







## สารบัญ

|    |   |     |
|----|---|-----|
| 1  | ข้อมูลการเงินสำคัญรายปี                             | 9   |
| 2  | จุดเด่นทางการเงินเปรียบเทียบกับ 5 ปี                | 10  |
| 3  | สารจากประธานกรรมการ                                 | 12  |
| 4  | วิสัยทัศน์ เป้าหมาย และวัฒนธรรมองค์กร               | 15  |
| 5  | ลักษณะการประกอบธุรกิจ                               | 19  |
|    | 5.1 พัฒนาการที่สำคัญในช่วง 8 ปีที่ผ่านมา            | 22  |
|    | 5.2 โครงสร้างธุรกิจและผลิตภัณฑ์                     | 26  |
|    | 5.3 โครงสร้างรายได้                                 | 27  |
|    | 5.3.1 การบริหารการผลิตและการตลาด                    | 35  |
|    | 5.4 โครงสร้างเงินทุน                                | 42  |
|    | 5.5 แนวโน้มธุรกิจ และปัจจัยที่มีผลกระทบ             | 45  |
|    | 5.6 ปัจจัยความเสี่ยง                                | 54  |
| 6  | โครงสร้างการถือหุ้น                                 | 62  |
| 7  | โครงสร้างการจัดการ                                  | 66  |
| 8  | คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร                         | 95  |
| 9  | นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี                       | 99  |
| 10 | การควบคุมภายในและการกำกับดูแลการใช้ข้อมูลภายใน      | 110 |
| 11 | รายการระหว่างกัน                                    | 112 |
| 12 | คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน | 114 |
| 13 | รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน | 115 |
| 14 | รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ                             | 116 |
| 15 | คำสอบบัญชี  | 118 |
| 16 | ความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม (แบบย่อ)        | 119 |
| 17 | ข้อมูลทั่วไป  | 120 |
| 18 | รายงานผู้สอบบัญชีและงบการเงิน                       | 124 |





## THE QUALITY OF **DESIGN** IS ENDLESS

เราเชื่อว่า ไลฟ์สไตล์ใหม่ๆ เกิดขึ้นได้ทุกวัน เราจึงสรรค์สร้างงานออกแบบ  
ที่อยู่อาศัยใหม่ๆ ที่ตอบรับกับความต้องการของการอยู่อาศัย



# THE QUALITY OF CONSTRUCTION IS ENDLESS

เราไม่หยุดที่จะพัฒนาเทคโนโลยีในการก่อสร้าง  
เพื่อส่งมอบที่อยู่อาศัยที่แข็งแรง มั่นคงสวยงาม  
และมีระบบรองรับที่มีประสิทธิภาพ





# THE QUALITY OF MATERIALS DOES MATTER

คุณภาพของวัสดุ อุปกรณ์ สำคัญเสมอ เราจึงคัดสรรอุปกรณ์ที่ดีขึ้น  
เพื่อเพิ่มความเรียบร้อย และภูมิใจ ในการเป็นเจ้าของอย่างลงตัว









# THE QUALITY OF ENVIRONMENT AND SOCIETY DOES MATTER

การพัฒนาอย่างยั่งยืน เราจึงใส่ใจเพื่อดูแลสิ่งแวดล้อม  
และชุมชน สังคมในทุกที่ ที่เราไป

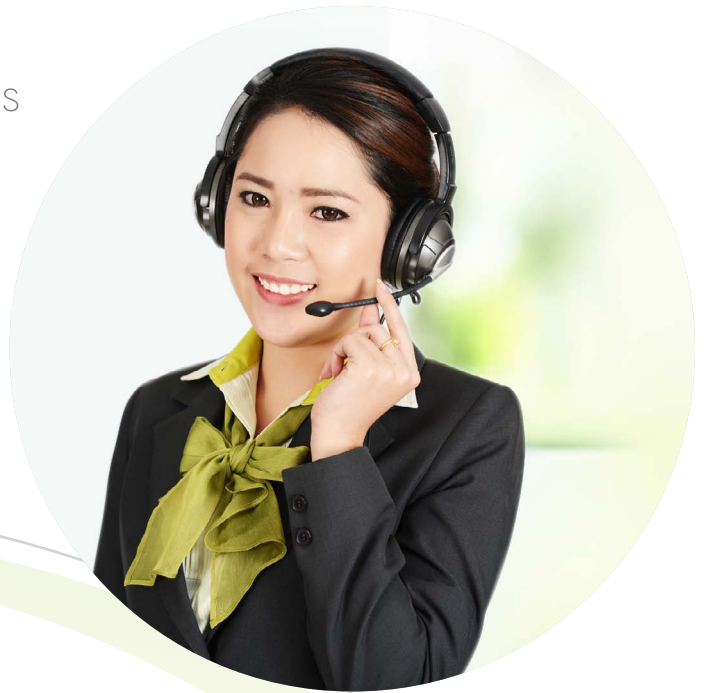






# THE QUALITY OF AFTER SALES SERVICE DOES MATTER

คุณภาพของบริการ หลังการขายสำคัญเสมอ  
เพราะ การซื้อขายไม่ใช่ จุดสิ้นสุดของการบริการ  
แต่เป็นจุดเริ่มต้นของความเชื่อมั่น และ  
ความผูกพัน ระหว่างเรากับลูกค้า





## ข้อมูลการเงินสำคัญรายปี

|                                     | 2550   | 2551   | 2552   | 2553   | 2554   | 2555   |
|-------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| ยอดจอง (ล้านบาท)                    | 13,646 | 16,187 | 22,775 | 38,752 | 25,554 | 29,396 |
| ยอดจอง (หน่วย)                      | 9,060  | 9,399  | 12,100 | 20,865 | 12,185 | 13,250 |
| โอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อบ้าน (หน่วย) | 7,074  | 8,913  | 11,249 | 12,849 | 12,194 | 12,444 |
| มูลค่าหุ้นชำระแล้ว (ล้านบาท)        | 2,180  | 2,191  | 2,207  | 2,207  | 2,209  | 2,213  |
| จำนวนหุ้นชำระแล้ว (ล้านหุ้น)        | 2,180  | 2,191  | 2,207  | 2,207  | 2,209  | 2,213  |

## ตัวเลขจากงบการเงิน

|                        |        |        |        |        |        |        |
|------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| สินทรัพย์รวม           | 11,095 | 16,292 | 18,871 | 34,091 | 41,982 | 43,821 |
| หนี้สินรวม             | 2,889  | 6,182  | 5,848  | 18,828 | 24,986 | 23,739 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น      | 8,206  | 10,110 | 13,023 | 15,263 | 16,996 | 20,082 |
| รายได้จากการโอนบ้าน    | 9,055  | 12,969 | 18,943 | 23,280 | 23,231 | 26,993 |
| รายได้รวม              | 9,093  | 13,034 | 19,033 | 23,407 | 23,422 | 27,141 |
| กำไรขั้นต้น            | 3,174  | 4,948  | 7,284  | 8,846  | 8,698  | 9,250  |
| ค่าใช้จ่ายขายและบริหาร | 1,530  | 1,887  | 2,438  | 4,243  | 4,654  | 3,925  |
| กำไรสุทธิ              | 1,302  | 2,373  | 3,622  | 3,488  | 2,835  | 3,898  |

## มูลค่าต่อหุ้น (บาทต่อหุ้น)

|                                   |        |       |        |        |        |        |
|-----------------------------------|--------|-------|--------|--------|--------|--------|
| มูลค่าทางบัญชีต่อหุ้น             | 3.8    | 4.6   | 5.9    | 6.9    | 7.7    | 9.1    |
| กำไรต่อหุ้น                       | 0.60   | 1.08  | 1.65   | 1.58   | 1.28   | 1.76   |
| ปันผลต่อหุ้น                      | 0.22   | 0.33  | 0.55   | 0.5    | 0.4    | 0.5    |
| เงินปันผล / ราคาหุ้น (%)          | 2.60   | 7.50  | 3.10   | 2.70   | 3.40   | 2.37   |
| ราคาหุ้น ณ ปลายงวด                | 8.4    | 4.4   | 17.8   | 18.5   | 11.6   | 21.1   |
| ราคาหุ้น / กำไรต่อหุ้น (เท่า)     | 14     | 4     | 11     | 12     | 9      | 12     |
| ราคาหุ้น / มูลค่าทางบัญชี (เท่า)  | 2.2    | 1     | 3      | 2.7    | 1.5    | 2.3    |
| ขนาดของมูลค่าหุ้นในตลาด (ล้านบาท) | 18,314 | 9,598 | 39,281 | 40,826 | 25,629 | 46,694 |

## อัตราส่วนทางการเงินจากงบการเงินรวม

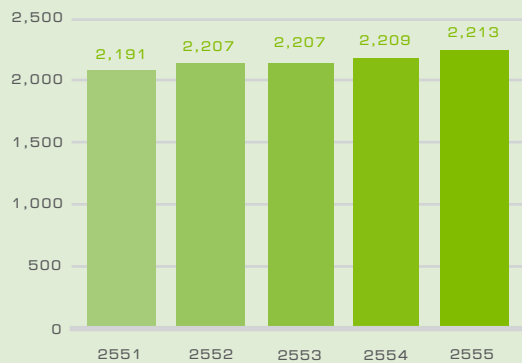
|   |       |       |       |        |        |        |
|---|-------|-------|-------|--------|--------|--------|
| อัตราหมุนเฉลี่ยของสินทรัพย์ (%)         | 89    | 95    | 108   | 88     | 62     | 63     |
| ผลตอบแทนเฉลี่ยจากสินทรัพย์ (%)          | 13    | 17    | 21    | 13     | 7      | 9      |
| ผลตอบแทนเฉลี่ยจากส่วนของผู้ถือหุ้น (%)  | 17    | 26    | 31    | 25     | 18     | 21     |
| กำไรขั้นต้น (%)                         | 35    | 38    | 38    | 38     | 37     | 34     |
| กำไรสุทธิ (%)                           | 14    | 18    | 19    | 15     | 12     | 14     |
| เงินสดและเงินลงทุนระยะสั้น (ล้านบาท)    | 1,082 | 1,530 | 3,151 | 1,630  | 2,031  | 1,566  |
| หนี้สิน ต่อทุน (เท่า)                   | 0.35  | 0.61  | 0.45  | 1.23   | 1.47   | 1.18   |
| หนี้สินสุทธิ ต่อทุน (เท่า)              | 0.22  | 0.46  | 0.21  | 1.13   | 1.35   | 1.10   |
| หนี้สินที่มีดอกเบี้ย (ล้านบาท)          | 1,219 | 3,600 | 2,100 | 13,111 | 20,307 | 17,527 |
| หนี้สินที่มีดอกเบี้ย ต่อทุน (เท่า)      | 0.15  | 0.36  | 0.16  | 0.86   | 1.19   | 0.87   |
| หนี้สินที่มีดอกเบี้ยสุทธิ ต่อทุน (เท่า) | 0.02  | 0.2   | -0.08 | 0.75   | 1.08   | 0.79   |



## จุดเด่นทางการเงินเปรียบเทียบ 5 ปี

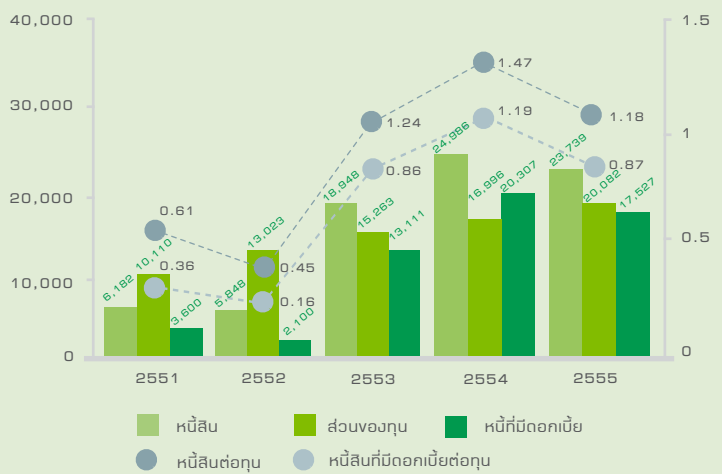
### ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

(ล้านบาท)

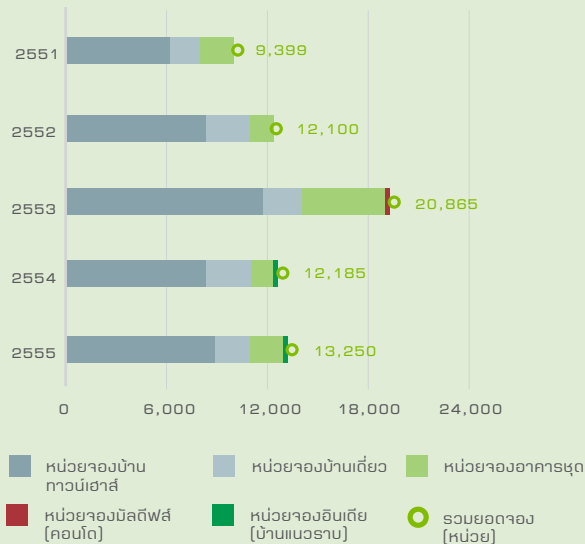


### หนี้สิน และ สัดส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อทุน

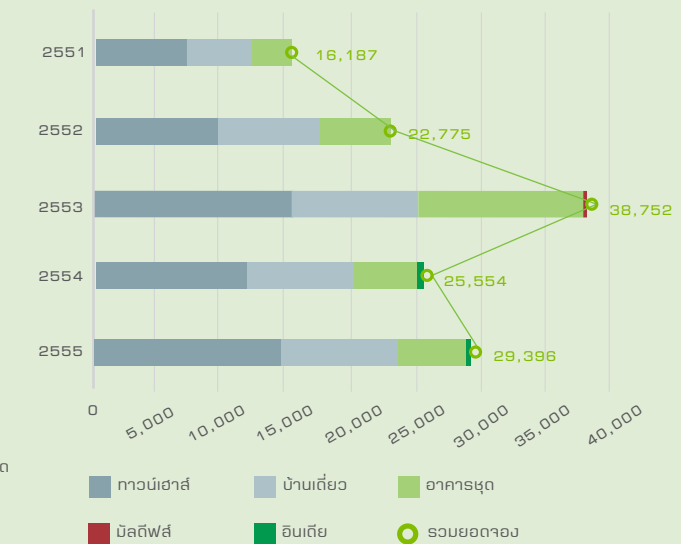
(ล้านบาท)



### รวมยอดจอง (หน่วย)

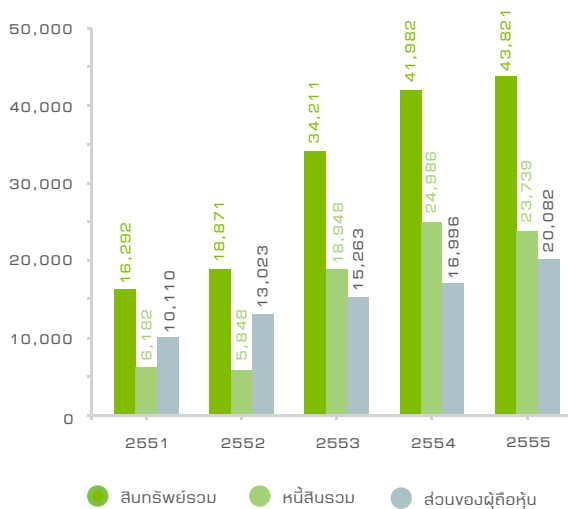


### รวมยอดจอง (ล้านบาท)

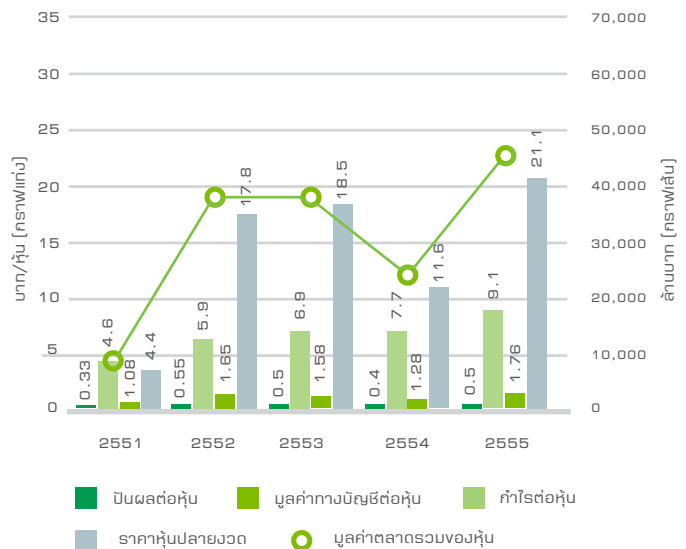


### สินทรัพย์รวม, หนี้สินรวม, ส่วนของผู้ถือหุ้น

(ล้านบาท)

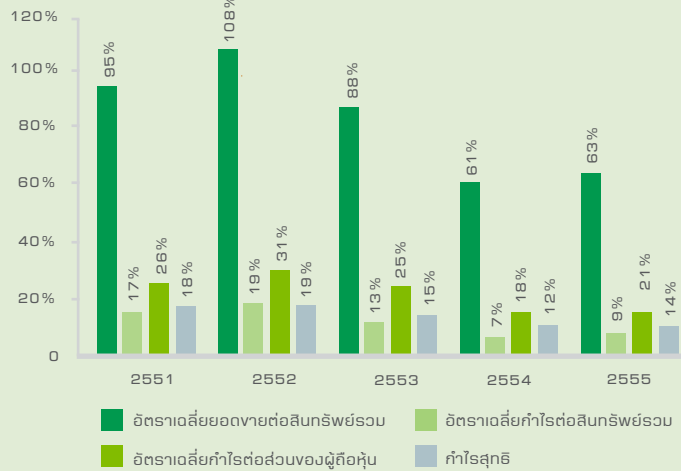


### รายการต่อหุ้น



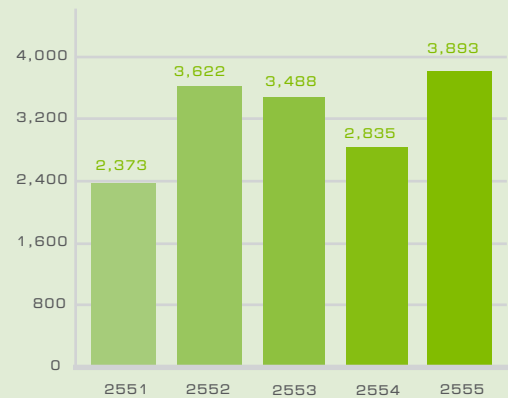


## ผลตอบแทน

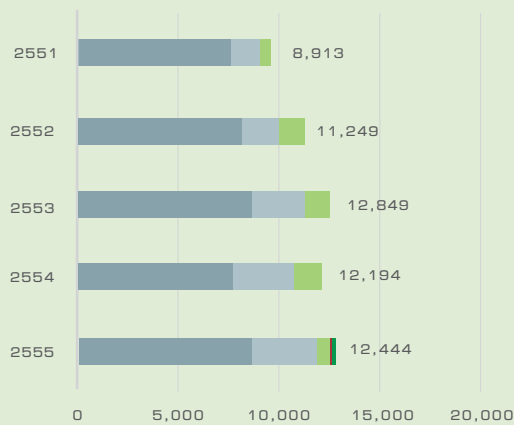


## กำไรสุทธิ

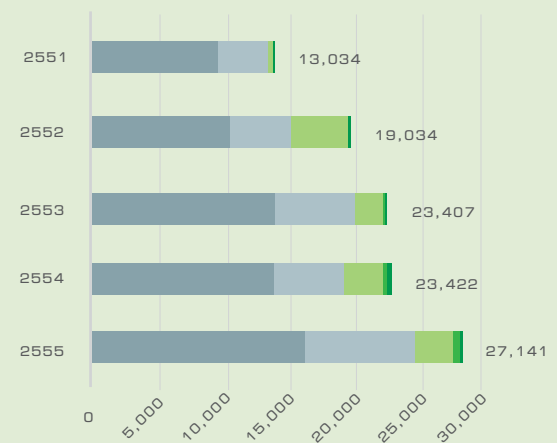
(ล้านบาท)



## ยอดโอน (หน่วย)



## รายได้รวม (ล้านบาท)



หน่วยโอนทวนบ้านเช่า  
หน่วยโอนบ้านเดี่ยว  
หน่วยโอนอาคารชุด  
หน่วยโอนมิลล์ฟัส  
หน่วยโอนอินเตีย

ทวนเช่า  
บ้านเดี่ยว  
อาคารชุด  
ต่างประเทศ  
รายได้อื่น, ที่ดินเปล่า

## โครงการที่เปิด

|          | ทวนเช่า | บ้านเดี่ยว | อาคารชุด | ต่างประเทศ | จำนวนโครงการทั้งหมด |
|----------|---------|------------|----------|------------|---------------------|
| 2551     | 21      | 11         | 6        | -          | 38                  |
| 2552     | 17      | 12         | 5        | -          | 34                  |
| 2553     | 44      | 15         | 11       | 2          | 72                  |
| 2554     | 31      | 14         | 5        | -          | 50                  |
| 2555     | 21      | 5          | 4        | -          | 30                  |
| แผน 2556 | 47      | 16         | 13       | 2          | 78                  |





ในปี 2555 เศรษฐกิจประเทศไทย ภายหลังจากประสบวิกฤตน้ำท่วม เมื่อปลายปี 2554 เริ่มมีสัญญาณในทิศทางที่ดีขึ้น ส่งผลดีต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ที่กลับเข้าสู่สถานการณ์ตามปกติ โดยในปี 2555 ยอดขายโดยรวมในเขตกรุงเทพฯ และ ปริมณฑล ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีส่วนแบ่งการตลาดมากที่สุดของประเทศเติบโตประมาณร้อยละ 6 สำหรับพฤษภาคม ปี 2555 นับเป็นอีกหนึ่งปีที่มีผลประกอบการที่ดีมากเรามีการเติบโตในอัตราที่สูงกว่า ตลาด และเป็นไปตามเป้าหมายทั้งในด้านยอดขายและรายได้ โดยมียอดจบรวม 29,396 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 15 รายได้รวม 27,141 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 16 เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา นับเป็นรายได้ที่สูงที่สุดของพฤษภาคมเป็นประวัติการณ์อีกด้วย

ดร. พิสิต ลิ้มอักษร  
ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ

นายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์  
รองประธานกรรมการ



## สารจากประธานกรรมการ

ตลอดระยะเวลา 19 ปีที่ผ่านมา พกษา มีผลการดำเนินการที่ดี และเติบโตอย่างต่อเนื่อง เพราะทีมผู้บริหารและพนักงานของเราไม่หยุดนิ่งที่จะพัฒนาปรับปรุงในทุกด้าน โดยเฉพาะในด้านการวิจัยและพัฒนา ปรับปรุงสินค้าและบริการ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าในทุกกลุ่มและที่สำคัญคือเรามุ่งเพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้าทั้งในเรื่องคุณภาพและการบริการ เป็นนโยบายที่ทุกหน่วยงานต้องให้ความสำคัญ อาทิ การจัดตั้งคณะทำงานเพื่อปรับปรุงประสิทธิภาพในด้านคุณภาพ และการนำเทคโนโลยีที่ทันสมัยเข้ามาใช้เพื่อควบคุมคุณภาพ เช่น การนำระบบก่อสร้างบ้านคุณภาพ Pruksha Real Estate Manufacturing มาใช้ โดยตั้งเป้าหมายที่จะนำไปสู่ Zero Defect

นอกจากนี้ในรอบปีที่ผ่านมา พกษายังได้ดำเนินโครงการเชิงรุก ร่วมมือกับพันธมิตรทั้งภาครัฐและเอกชน เพื่อให้เกิดการพัฒนาอย่างต่อเนื่องทั้งทางด้านเศรษฐกิจ สิ่งแวดล้อม และสังคม เพราะเราตระหนักดีว่าธุรกิจของเราเกี่ยวข้องกับเชื่อมโยงกับผู้มีส่วนได้เสียหลายกลุ่ม ทั้งลูกค้า พนักงาน ผู้ถือหุ้น ภาครัฐ ชุมชน และสังคม เราไม่ได้คำนึงเฉพาะการทำให้ธุรกิจเติบโต เพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดีแก่ผู้ถือหุ้นเท่านั้น ในด้านการสร้างสรรค์สังคม พกษา ยังได้ดำเนินโครงการด้านความรับผิดชอบต่อสังคมอย่างต่อเนื่องทุกปี โดยในปี 2555 ได้ร่วมกับคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย จัดเสวนาให้ความรู้ด้านการอยู่ร่วมกันอย่างสร้างสรรค์ เพื่อสังคมที่ยั่งยืน เพื่อสร้างความรู้ ความเข้าใจที่ถูกต้องสำหรับคณะกรรมการหมู่บ้านและสมาชิกในโครงการหมู่บ้านจัดสรร นอกจากนี้ยังร่วมมือกับภาครัฐ จัดทำโครงการแนวร่วมคุณดล เพื่อให้ชุมชนตระหนักในเรื่องการดูแลสิ่งแวดล้อม รวมถึงการจัดทำโครงการแนวร่วมผู้ประกอบการ ISO 26000 เพื่อให้ลูกค้า พันธมิตรทางธุรกิจ และพนักงานของเราดำเนินการตามมาตรฐานความรับผิดชอบต่อสังคม

ผลจากการที่เรามุ่งมั่น มุ่งเท ทั้งในด้านคุณภาพและด้านสังคม ส่งผลให้พกษา ได้รับรางวัลทั้งในระดับโลกในระดับเอเชียและในระดับประเทศมากมายในปีนี้ได้แก่ รางวัล “2012 International Team Excellence Award Finalist” และรางวัล Attendee Choice Award จาก American Society for Quality ในงาน World Conference on Quality and Improvement ที่ประเทศสหรัฐอเมริกาโดยพกษาเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์รายแรกและรายเดียวของไทย ที่เข้าร่วมประกวดและได้รับรางวัลในระดับโลกในปี 2555 ในระดับเอเชีย คือ รางวัล “Asian CSR Award 2012” ด้านความรับผิดชอบต่อผลิตภัณฑ์และสิทธิของผู้บริโภค (Product Responsibility & Consumer Rights) ในฐานะเป็นองค์กรที่ให้ความสำคัญในการพัฒนาปรับปรุงโครงการที่อยู่อาศัยให้มีคุณภาพอย่างต่อเนื่อง และเคารพต่อสิทธิของผู้บริโภค รวมถึงมีนโยบายที่ชัดเจนในด้านความรับผิดชอบต่อสังคม และมีการดำเนินการอย่างต่อเนื่องสำหรับในประเทศ พกษา ได้รับรางวัล โครงการอสังหาริมทรัพย์ดีเด่น

ประจำปี 2555 จากศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์อีกด้วย

ในปี 2556 พกษา คาดการณ์ว่า ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยจะมีมูลค่าขายในตลาดประมาณ 715,000 ล้านบาท เติบโตประมาณร้อยละ 16 เมื่อเทียบกับปี 2555 โดยกรุงเทพและปริมณฑล ยังคงมีส่วนแบ่งตลาดมากที่สุดของประเทศคือร้อยละ 46 จะมีมูลค่าตลาดประมาณ 326,000 ล้านบาท โดยภาคที่จะเติบโตมากที่สุด คือภาคตะวันออกและภาคใต้

โดยแนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัย แบ่งตามประเภทและระดับราคา ในกรุงเทพและปริมณฑลในปี 2556 คาดว่าคอนโดมิเนียม ยังคงเป็นตลาดของระดับราคาต่ำกว่า 2 ล้านบาท ทาวน์เฮาส์ ราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาท จะมีสัดส่วนลดลงมากและหาได้ยาก ทาวน์เฮาส์ ระดับราคาไม่เกิน 2 ล้านบาท จะเกิดบริเวณรอบนอกเมือง บ้านเดี่ยว ระดับราคา 3-7

ล้านบาท ยังคงมีสัดส่วนมากที่สุด และราคาที่อยู่อาศัยจะปรับราคาเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 15-20 ส่งผลให้ที่อยู่อาศัยมีขนาดพื้นที่เล็กลง แต่มีราคาใกล้เคียงกับปี 2555 เนื่องจากกำลังซื้อของผู้บริโภค ไม่ได้ปรับเพิ่มเท่ากับระดับราคาที่สูงขึ้น

ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2556 ปัจจัยบวก ได้แก่ ความต้องการที่อยู่อาศัยที่ยังคงมีต่อเนื่อง การขยายโครงการ

คมนาคมขนส่งสู่ชานเมืองจะทำให้มีการขยายโครงการคอนโดมิเนียมออกนอกเมืองมากขึ้น พฤติกรรมกรซื้อบ้านจะเปลี่ยนไป บ้านหลังแรกไม่ใช่บ้านหลังสุดท้าย ธนาคารยังคงมีการแข่งขันปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยสูงขึ้นและอัตราดอกเบี้ยที่ปรับลดลง

ปัจจัยลบ ได้แก่ ราคาประเมินที่ดินใหม่ฉบับ 2555-2558 ที่จะทำให้งานก่อสร้างและต้นทุนที่ดินสูงขึ้น ผังเมืองใหม่ของกรุงเทพมหานครที่มีข้อจำกัดมากขึ้น รายได้ของผู้บริโภคที่ไม่ได้เพิ่มมากขึ้นในอัตราที่เท่ากับราคาบ้านที่ปรับตัวสูงขึ้น สินเชื่อคงค้างส่วนบุคคลมีปริมาณสูงขึ้นและที่สำคัญคือ อัตราเงินเฟ้อและภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของโลก

ในนามของคณะกรรมการบริษัท ผมขอขอบคุณทุกหน่วยงานทั้งลูกค้า ผู้มีอุปการคุณ พนักงานที่ช่วยกันทำให้พกษาเติบโต รวมถึงคู่ค้า พันธมิตร สถาบันการเงิน ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกท่าน ที่มีส่วนร่วมในการทำให้พกษาแข็งแกร่ง ผมได้เชื่อมั่นว่า พกษา จะยึดมั่นนโยบายด้านคุณภาพ ให้ความสำคัญกับการดำเนินธุรกิจอย่างรอบคอบ รัดกุม โปร่งใส ยึดมั่นในหลักบรรษัทภิบาล และการพัฒนาอย่างยั่งยืน เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อทุกฝ่าย เพื่อให้พกษา เป็นองค์กรชั้นนำในระดับอาเซียนตามวิสัยทัศน์ของเรา



## รางวัลและความภูมิใจ

พุกชา ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มาอย่างยาวนาน สร้างสรรค์ผลงานประเภทที่อยู่อาศัยหลากหลายประเภท ครบครันทั้งทาวน์เฮาส์ บ้านเดี่ยว และคอนโดมิเนียม โดยมีการพัฒนาคุณภาพอย่างไม่หยุดนิ่ง จนผลงานเป็นที่ยอมรับของประชาชนทั่วไป ทำให้บริษัทฯ ประสบความสำเร็จด้านผลการดำเนินงานและก้าวขึ้นเป็นผู้นำในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย

ความสำเร็จที่เกิดขึ้นพิสูจน์ได้จากรางวัลที่บริษัทฯ ได้รับ จากสถาบัน องค์กรต่างๆ ที่มีชื่อเสียงทั้งในประเทศและต่างประเทศ นับเป็นเครื่องยืนยันถึงความสำเร็จและนำมาซึ่งความภาคภูมิใจ



### รางวัล “Asian CSR Award 2012”

รางวัล Asian CSR Awards 2012 จัดโดย Asian Institute of Management Corporate Responsibility Award (IACRA) เป็นการคัดเลือกองค์กรที่มีผลงานโดดเด่นในด้านความรับผิดชอบต่อสังคมในภูมิภาคเอเชีย เพื่อมอบรางวัล ให้เป็นเกียรติยศและเป็นตัวอย่างขององค์กรที่ดี โดยพุกชา เป็นบริษัทเดียวในประเทศไทยที่ได้รับรางวัลอันทรงเกียรติในปี 2555 โดยชนะเลิศในด้านความรับผิดชอบต่อผลิตภัณฑ์และสิทธิของผู้บริโภค (Product Responsibility & Consumer Rights) ในฐานะเป็นองค์กรที่ให้ความสำคัญในด้านการพัฒนาปรับปรุงการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยให้มีคุณภาพอย่างต่อเนื่อง และเคารพต่อสิทธิของผู้บริโภค รวมถึงมีนโยบายที่ชัดเจนในด้านความรับผิดชอบต่อสังคม โดยมีการดำเนินการอย่างต่อเนื่อง



### รางวัล BCI Asia Top 10 Developers Awards 2012

รางวัล BCI Asia Awards 2012 เป็นรางวัลที่บริษัทฯ ได้รับติดต่อกัน 2 ปีซ้อน โดยบริษัทฯ ได้รับรางวัล “BCI Asia Top 10 Developers Awards 2012” เนื่องจากมีผลงานการออกแบบที่โดดเด่น และมีการนำนวัตกรรมการก่อสร้างที่ทันสมัย เข้ามาเพื่อช่วยปรับปรุงคุณภาพและกระบวนการก่อสร้างบ้านให้เป็นมาตรฐานมากยิ่งขึ้น



### รางวัล 2012 International Team Excellence Award Finalist

Pruksa Real Estate Manufacturing (REM) ซึ่งเป็นนวัตกรรมการควบคุมคุณภาพบ้านและการก่อสร้างของบริษัทฯ ที่พัฒนาระบบบริหารการผลิตบ้านคุณภาพตามแนวคิดอุตสาหกรรมการผลิตแบบต่อเนื่อง ได้รับ รางวัล “2012 International Team Excellence Award Finalist” และรางวัล Attendee Choice Award ในหัวข้อ Organizational Impact จาก ASQ ในงาน World Conference on Quality and Improvement ที่เมือง Anaheim รัฐ California ประเทศสหรัฐอเมริกา ซึ่ง REM นี้ถือเป็นครั้งแรกในวงการอสังหาริมทรัพย์ที่นำวิธีการนี้มาใช้และทำให้บริษัทฯ ได้รับรางวัลในระดับโลกนี้เป็นอีกหนึ่งความภาคภูมิใจ เพราะพุกชา เป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์รายแรกและรายเดียวของประเทศไทยที่เข้าร่วมประกวดในเวทีระดับโลก ครั้งนี้

### “โครงการอสังหาริมทรัพย์ดีเด่น ประจำปี 2555”

บริษัทฯ ได้รับมอบโล่รางวัล “โครงการอสังหาริมทรัพย์ดีเด่น ประจำปี 2555” จาก ศูนย์ข้อมูลวิจัย และประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ โดยโครงการของบริษัทฯ ได้รับการคัดเลือกให้เป็นโครงการดีเด่น 2 โครงการคือ โครงการ เดอะ แพลนท์ พัฒนาการ 38 และ โครงการ พุกชาวิลล์ 42 เทอดไท



### รางวัลรัชฎาภรณ์พัฒน์ ประจำปี 2555

บริษัทฯ ได้รับรางวัลรัชฎาภรณ์พัฒน์ ประจำปี 2555 จาก นางสาว ยิ่งลักษณ์ ชินวัตร นายกรัฐมนตรี ในฐานะที่บริษัทฯ ให้ความสำคัญและปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในการเสียภาษีอากรอย่างถูกต้อง ครบถ้วนการยกย่องเชิดชูเกียรติ โดยบริษัทฯ เป็นนิติบุคคลขนาดใหญ่ที่มีการเสียภาษีอย่างถูกต้องซื่อสัตย์ มีการเสียภาษีเฉลี่ยปีละ 1,000 กว่าล้านบาท





# วิสัยทัศน์

“พฤษภาคมเป็นบริษัทฯ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำ 1 ใน 10 ของเอเชีย ที่มุ่งเน้นคุณภาพในการจัดการระดับชั้นนำของโลก โดยให้ความสำคัญในด้านความเจริญเติบโตอย่างมั่นคง ด้านความประทับใจ และความพึงพอใจสูงสุดแก่ลูกค้า พนักงาน คู่ค้า และผู้ถือหุ้น ตลอดจนดำเนินธุรกิจด้วยจิตสำนึกและความรับผิดชอบต่อสังคมในทุกประเทศที่เราดำเนินธุรกิจ”

## เป้าหมายองค์กร

- ▶ เป็นบริษัทฯ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำ 1 ใน 10 ของภูมิภาคเอเชีย
- ▶ มีอัตราการเติบโตของรายได้ไม่น้อยกว่า 25% ต่อปี
- ▶ การเติบโตกำไรสุทธิไม่น้อยกว่า 20%
- ▶ มีรายได้ 85,000 ล้านบาท ภายในปี 2560



## วัฒนธรรมองค์กร

### 1. Empathy

ใจรักเมตตา ยากช่วยเหลือ

### 2. Customer Focus

มุ่งเพื่อลูกค้า

### 3. Think it Right

คิดไตร่ตรองแนวปฏิบัติ

### 4. Execute

มุ่งมั่นปฏิบัติ จนสำเร็จ

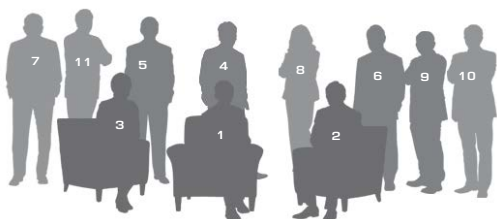
### 5. Deliver Excellence

ส่งมอบผลงานประทับใจลูกค้า





## คณะกรรมการ



### 1. ดร.พัลลภ ลีอาธรรม

ประธานกรรมการบริษัท / กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน / กรรมการอิสระ

### 2. นายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์

รองประธานกรรมการบริษัท / ประธานกรรมการบริหาร / กรรมการบริหารความเสี่ยง / กรรมการบรรษัทภิบาล / กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน / กรรมการผู้จัดการ

### 3. ศาสตราจารย์เกียรติคุณ ดร.ตริંગใจ บุรณสมภพ

กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ





**4. นายวิระชัย งามดีวิไลศักดิ์**

กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ / ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง /  
ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

**5. นายอดุลย์ จันทนกุลกะ**

กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ / ประธานกรรมการบรรษัทภิบาล

**6. นายวิสุทธิ์ ศรีสุพรรณ**

กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ

**7. นายประเสริฐ แต้ดุษยสาธิต**

กรรมการบริหารความเสี่ยง / กรรมการบรรษัทภิบาล / กรรมการบริหาร /  
รองกรรมการผู้จัดการ สำนักพัฒนาธุรกิจ

**8. นางรัตนา พรหมสวัสดิ์**

กรรมการบริษัท

**9. นายปิยะ ประยงค์**

กรรมการบริหาร/ รองกรรมการผู้จัดการ สำนักพัฒนาธุรกิจ

**10. นายเมธา จันทน์แจ่มราษฎร์**

กรรมการบริหาร / รองกรรมการผู้จัดการ สำนักพัฒนาธุรกิจ

**11. นายเอ็ดเวิร์ด โจเซฟ คูเปอร์ จูเนียร์**

กรรมการบริหารความเสี่ยง / กรรมการบริหาร /  
รองกรรมการผู้จัดการ สายงานการเงินและบริหารความเสี่ยง



## ชื่อบริษัท

บริษัท พุกขา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน)

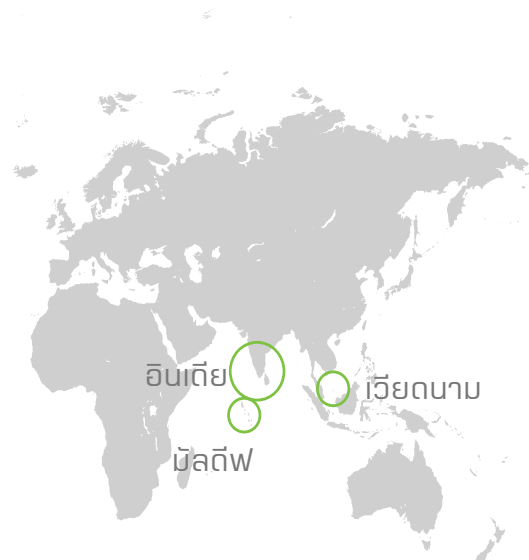
## สำนักงานใหญ่

ชั้น 27 อาคารเอสเอ็ม ทาวเวอร์ 979/83 ถ.พหลโยธิน  
แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400

## ประเภทธุรกิจ

[ในประเทศไทยและต่างประเทศ]

ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์  
ประเภททาวน์เฮาส์ บ้านเดี่ยว และอาคารชุด  
ในประเทศไทยและหลายประเทศในทวีปเอเชีย  
อาทิ สาธารณรัฐมัลดีฟส์ อินเดียและเวียดนาม



## ผู้ก่อตั้ง ผู้ถือหุ้นหลักและ ประธานกรรมการบริหาร

ทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์

## สถานประกอบการ/สถานะใน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ก่อตั้งเมื่อปี 2536 จดทะเบียนใน  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตั้งแต่ปี 2548

หุ้นสามัญและทุนจดทะเบียน (หุ้น, บาท)  
2,250.8 ล้านบาท

เลขที่จดทะเบียนบริษัท บมจ.  
0107548000307

หุ้นสามัญและทุนจดทะเบียนชำระแล้ว  
(หุ้น, บาท)  
2,213.2 ล้านบาท

โทร : (66) 2298 0101  
นักลงทุนสัมพันธ์ ต่อ 1863

แฟกซ์ : (66) 2298 0789

รายได้รวมและยอดจอง ในปี 2555

รายได้  
27,141 ล้านบาท

ยอดจอง  
29,396 ล้านบาท

[www.pruksa.com](http://www.pruksa.com)



## ลักษณะการประกอบธุรกิจ

### ประวัติบริษัท

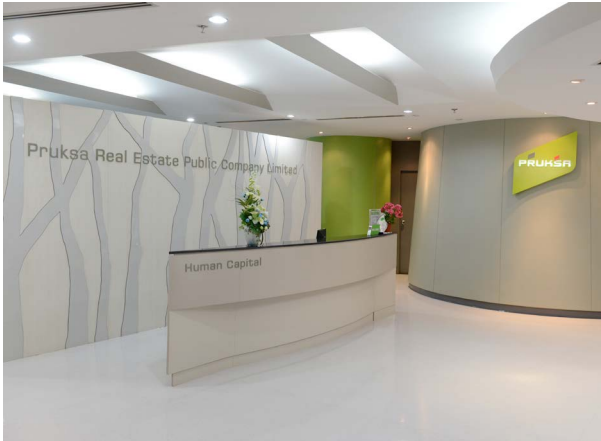
บริษัท พุกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งเมื่อวันที่ 20 เมษายน 2536 โดยนายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์ เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านทาวน์เฮาส์ บ้านเดี่ยว และอาคารชุด มีทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 50 ล้านบาท ทั้งนี้ นายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์ ได้นำความรู้ ประสบการณ์ และความเชี่ยวชาญในการดำเนินธุรกิจก่อสร้างให้แก่ทั้งภาครัฐและเอกชนมาใช้ในการดำเนินธุรกิจ ประกอบกับการมีทีมผู้บริหารมืออาชีพ มีกลยุทธ์ทางธุรกิจที่เหมาะสม และมีการว่าจ้างที่ปรึกษาจากบริษัทชั้นนำของประเทศในการพัฒนาระบบสนับสนุนต่างๆ รวมถึง จึงส่งผลให้บริษัทฯ มีผลการดำเนินงานที่มีกำไรตลอด แม้ในช่วงปีวิกฤติน้ำท่วม หรือ เศรษฐกิจตกต่ำ บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในที่อยู่อาศัยโดยเน้นการพัฒนาโครงการทุกพื้นที่ของกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลรวมถึงเขตศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพฯ ในทำเลที่มีศักยภาพ และการเจริญเติบโตสูงมีโครงการบ้านทั้งในและต่างประเทศ

| ทาวน์เฮาส์ / บ้านแฝด | บ้านเดี่ยว         | คอนโดมิเนียม            |
|----------------------|--------------------|-------------------------|
| บ้านพุกษา            | ภัสธร              | ซีดีวิลล์               |
| เดอะคอนเนค           | พุกษาวิลเลจ        | ไอวี                    |
| พุกษาวิลลส์          | เดอะแพลนท์         | เดอะซีด                 |
| เดอะแพลนท์ ซีดี      | พุกษานารา          | เดอะ ทรี                |
| พุกษาทาวน์           | พุกษานุริ          | บี ยู                   |
| เออร์บานทาวน์เฮาส์   | พุกษาแกลเลอรี      | เออร์บาน คอนโด          |
| พุกษานารา            | ซิลวาน่า (อินเดีย) | แชปเตอร์วัน             |
| ซิลวาน่า (อินเดีย)   | พุกษาทาวน์         | คอนโดเลต                |
| วิลเลต               | เนเชอรั            | ฟิวส์                   |
| เดอะ รีโน            |                    | คอรัล วิลลส์ (มัลดีฟส์) |
| พาทีโอ               |                    | ฟลัม                    |
| วี ทู                |                    |                         |

นอกจากนี้ บริษัทฯ เป็นหนึ่งในผู้ประกอบการเพียงไม่กี่รายที่บริหารจัดการงานก่อสร้างบ้านแนวราบด้วยตัวเอง รวมถึงการนำเทคโนโลยีที่ทันสมัยจากต่างประเทศมาก่อสร้างบ้าน ซึ่งแตกต่างจากผู้ประกอบการรายอื่น ที่จะจ้างผู้รับเหมาเพื่อทำการก่อสร้างบ้านแนวราบทั้งโครงการ โดยบริษัทฯ จะเป็นผู้กำหนดรูปแบบ รายละเอียดการออกแบบและบริหารการก่อสร้างโครงการเอง โดยจะแบ่งงานออกเป็นส่วนๆ เช่น งานฐานราก งานปูน งานติดตั้งชิ้นส่วนอาคาร งานปูพื้นกระเบื้อง และงานหลังคา เป็นต้น โดยงานติดตั้งชิ้นส่วนอาคาร งานปูพื้น กระเบื้องและงานหลังคาบริษัทฯ จะว่าจ้างผู้รับเหมาที่มีความชำนาญเฉพาะด้านและบริษัทฯ จะเข้าควบคุมการก่อสร้างโดยการส่งวิศวกรและผู้ควบคุมงานก่อสร้าง (Foreman) ของบริษัทฯ เข้าไปตรวจสอบให้เป็นไปตามรูปแบบและมาตรฐานที่กำหนด ทั้งนี้ บริษัทฯ จะเป็นผู้จัดหาวัสดุก่อสร้างเองทั้งหมด ซึ่งการที่บริษัทฯ บริหารจัดการงานก่อสร้างด้วยตัวเองและการใช้เทคโนโลยีในการก่อสร้างที่ทำให้บริษัทฯ สามารถควบคุมคุณภาพของงานให้ได้มาตรฐาน ลดระยะเวลาการก่อสร้างและบริหารต้นทุนการก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพ

บริษัทฯ ได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2548 และจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2548 ได้อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 1,700 ล้านบาทเป็น 2,232.5 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 532.5 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ภายใต้สัญลักษณ์ “PS” ได้เข้าทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นครั้งแรกในวันที่ 6 ธันวาคม 2548





#### ณ วันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2552

บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้ว กับกระทรวงพาณิชย์ จากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ จำนวน 5,169,900 บาท ส่งผลให้ทุนจดทะเบียนชำระแล้วของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นเป็น 2,196,564,100 บาท

#### ณ วันที่ 7 สิงหาคม 2552

บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้ว กับกระทรวงพาณิชย์ จากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ จำนวน 5,086,500 บาท ส่งผลให้ทุนจดทะเบียนชำระแล้วของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นเป็น 2,201,650,600 บาท

#### ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2552

บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วกับกระทรวงพาณิชย์ จากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ จำนวน 5,161,400 บาท ส่งผลให้ทุนจดทะเบียนชำระแล้วของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นเป็น 2,206,812,000 บาท

#### ณ วันที่ 27 เมษายน 2553

ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จากทุนจดทะเบียน 2,224,753,400 บาท เป็น 2,206,812,000 บาท โดยการลดหุ้นสามัญที่ออกไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ จำนวน 17,941,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จากทุนจดทะเบียน 2,206,812,000 บาท เป็น 2,228,812,000 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ให้แก่กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ จำนวน 22,000,000 หน่วย

#### ณ วันที่ 7 มีนาคม 2554

บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้ว กับกระทรวงพาณิชย์ จากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ จำนวน 667,700 บาท ส่งผลให้ทุนจดทะเบียนชำระแล้วของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นเป็น 2,207,479,700 บาท

#### ณ วันที่ 27 เมษายน 2554

ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จากทุนจดทะเบียน 2,228,812,000 บาท เป็น 2,250,812,000 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ให้แก่กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ จำนวน 22,000,000 หน่วย

#### ณ วันที่ 6 มิถุนายน 2554

บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้ว กับกระทรวงพาณิชย์ จากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ จำนวน 947,900 บาท ส่งผลให้ทุนจดทะเบียนชำระแล้วของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นเป็น 2,208,427,600 บาท

#### ณ วันที่ 8 กันยายน 2554

บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้ว กับกระทรวงพาณิชย์ จากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ จำนวน 979,600 บาท ส่งผลให้ทุนจดทะเบียนชำระแล้วของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นเป็น 2,209,407,200 บาท

#### ณ วันที่ 11 กันยายน 2555

บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้ว กับกระทรวงพาณิชย์ จากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ จำนวน 1,784,700 บาท ส่งผลให้ทุนจดทะเบียนชำระแล้วของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นเป็น 2,211,191,900 บาท

#### ณ วันที่ 13 ธันวาคม 2555

บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้ว กับกระทรวงพาณิชย์ จากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ จำนวน 2,030,100 บาท ส่งผลให้ทุนจดทะเบียนชำระแล้วของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นเป็น 2,213,222,000 บาท

#### ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2555

บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 2,250,812,000 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 2,250,812,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท) และมีทุนชำระแล้วทั้งสิ้น 2,213,222,000 บาท



บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วมทุน แบ่งเป็นในและนอกประเทศ (เฉพาะที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทแล้ว) ณ 31 ธันวาคม 2555

| ลำดับ<br>ที่ | ปีที่<br>ก่อตั้ง | ชื่อบริษัท / ร่วมทุน                             | สถานที่           | ทุนจดทะเบียน                        | ทุนจดทะเบียน<br>ชำระแล้ว             | สัดส่วน<br>การถือหุ้น |
|--------------|------------------|--|-------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------|
| 1            | 2548             | เกสรก่อสร้าง                                     | กทม.              | 100 ล้านบาท                         | 100 ล้านบาท                          | 100%                  |
| 2            | 2549             | พุทธรักษา เอสเตท                                 | กทม.              | 1,000 ล้านบาท                       | 500 ล้านบาท                          | 100%                  |
| 3            | 2549             | พนาลี เอสเตท                                     | กทม.              | 1,000 ล้านบาท                       | 500 ล้านบาท                          | 100%                  |
| 4            | 2551             | พฤษภา โอเวอร์ซีส์                                | กทม.              | 600 ล้านบาท                         | 450 ล้านบาท                          | 100%                  |
| 5            | 2552             | พฤษภา อินเตอร์ เนชั่นแนล                         | กทม.              | 1,000 ล้านบาท                       | 625 ล้านบาท                          | 100%                  |
| 6            | 2552             | พฤษภา อินเดีย เฮาส์ซิง                           | บังกลอร์, อินเดีย | เทียบเท่าที่ 10<br>ล้านเหรียญสหรัฐ  | เทียบเท่าที่ 10<br>ล้านเหรียญสหรัฐ   | 100%                  |
| 7            | 2553             | พฤษภา โอเวอร์ซีส์ เซอร์วิส                       | กทม.              | 10 ล้านบาท                          | 2.5 ล้านบาท                          | 100%                  |
| 8            | 2553             | พฤษภา อินเดีย<br>คอนสตรัคชั่น                    | บังกลอร์, อินเดีย | เทียบเท่าที่ 0.2<br>ล้านเหรียญสหรัฐ | เทียบเท่าที่ 0.1<br>ล้านเหรียญสหรัฐ  | 100%                  |
| 9            | 2553             | พฤษภา เวียดนาม<br>คอนสตรัคชั่น                   | โฮฟง, เวียดนาม    | เทียบเท่าที่ 1.5<br>ล้านเหรียญสหรัฐ | เทียบเท่าที่ 1.5<br>ล้านเหรียญสหรัฐ  | 100%                  |
| 10           | 2553             | พฤษภา ลักโซว์                                    | มুমไบ, อินเดีย    | เทียบเท่าที่ 10<br>ล้านเหรียญสหรัฐ  | เทียบเท่าที่ 0.01<br>ล้านเหรียญสหรัฐ | 50%                   |
| 11           | 2553             | พฤษภา เอชดีซี เฮาส์ซิง                           | มัลดีฟส์          | เทียบเท่าที่ 10<br>ล้านเหรียญสหรัฐ  | เทียบเท่าที่ 5<br>ล้านเหรียญสหรัฐ    | 80%                   |
| 12           | 2553             | เกสร คอนสตรัคชั่น<br>สาขามัลดีฟส์ <sup>(1)</sup> | มัลดีฟส์          | -                                   | -                                    | 100%                  |
| 13           | 2554             | พฤษภา - โมฮัน มูธา<br>เรียลเอสเตท                | เชนไน อินเดีย     | เทียบเท่าที่ 2<br>ล้านเหรียญสหรัฐ   | เทียบเท่าที่ 0.1<br>ล้านเหรียญสหรัฐ  | 95%                   |

หมายเหตุ : <sup>(1)</sup> เป็นสาขาของ บริษัท เกสรก่อสร้าง จำกัด



## 5.1 พัฒนาการที่สำคัญในช่วง 8 ปีที่ผ่านมา

### ปี 2548

- โรงงานผลิตชิ้นส่วนคอนกรีตเสริมเหล็กสำเร็จรูปสร้างแล้วเสร็จและเริ่มดำเนินการผลิตชิ้นส่วนสำหรับการก่อสร้างบ้าน
- บริษัทฯ ได้ก่อสร้างโรงงานผลิตรั้วและเสาสำเร็จรูป โดยมีมูลค่าโครงการประมาณ 150 ล้านบาท (ไม่รวมค่าต้นทุนที่ดินอันเป็นที่ตั้งโรงงาน โดยสร้างอยู่ในบริเวณเดียวกับโรงงานแรก) ซึ่งโรงงานดังกล่าวได้สร้างแล้วเสร็จและเริ่มดำเนินการผลิตรั้วและเสาสำเร็จรูปแล้ว
- บริษัทฯ ได้จัดให้มีระบบการจัดการ Business Process Improvement (B.I.P.) จากบริษัท IBM (ประเทศไทย) ซึ่งจะช่วยให้กระบวนการธุรกรรมของการก่อสร้าง, การขาย, การบริการ และการบริหารบุคลากร สามารถรองรับการขยายตัวของธุรกิจและลดต้นทุน
- บริษัทฯ ได้จัดตั้งบริษัท เกสรก่อสร้าง จำกัด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นผู้รับเหมางานตกแต่งต่อเติมที่อยู่อาศัย
- บริษัทฯ ได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด และได้ทำการเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 1,700 ล้านบาท เป็น 2,232.5 ล้านบาท และเปลี่ยนมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นจากหุ้นละ 100 บาท เป็นหุ้นละ 1 บาท
- ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหลักทรัพย์ของบริษัทฯ เข้าทำการซื้อขายในตลาดเป็นวันแรกในวันที่ 6 ธันวาคม 2548

### ปี 2549

- บริษัทฯ ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนชำระแล้วจาก 2,125.0 ล้านบาท เป็น 2,159.7 ล้านบาท เมื่อ 9 มกราคม 2549
- บริษัทฯ ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนชำระแล้วจาก 2,159.7 ล้านบาท เป็น 2,166.7 ล้านบาท จากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิของกรรมการ พนักงานและที่ปรึกษาของบริษัท พุกชา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อย (PS-WA) ครั้งที่ 1

- เมื่อวันที่ 2 ตุลาคม 2549 บริษัทฯ ได้จัดตั้งบริษัทย่อย 2 บริษัท คือ บริษัท พุทธชาด เอสเตท จำกัด และบริษัท พนาลี เอสเตท จำกัด โดยมีทุนจดทะเบียนเริ่มต้นบริษัทละ 1 ล้านบาท และได้จดทะเบียนเพิ่มทุนเป็นบริษัทละ 50 ล้านบาท เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2549
- บริษัทฯ ได้รับการอนุมัติให้ออกตราสารหนี้ระยะสั้น (ไม่เกิน 270 วัน) สำหรับขายให้ผู้ลงทุน โดยมีวงเงินทั้งสิ้น 1,000 ล้านบาท

### ปี 2550

- บริษัทฯ ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนชำระแล้วจาก 2,166.7 ล้านบาท เป็น 2,173.8 ล้านบาท ในวันที่ 10 มกราคม 2550 จากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิของกรรมการ พนักงาน และที่ปรึกษาของบริษัท พุกชา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อย ที่ซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ (PS-WA) ครั้งที่ 2
- ตามที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2550 บริษัทฯ ได้ลดทุนจดทะเบียนโดยการตัดหุ้นที่ยังไม่ได้นำออกจำหน่ายของบริษัทฯ จำนวน 7,746,600 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4 กับกระทรวงพาณิชย์เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียน จาก 2,232.5 ล้านบาท เป็น 2,224.75 ล้านบาท เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2550 รวมทั้งได้เพิ่มทุนจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิข้อ 4 กับกระทรวงพาณิชย์เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียน จาก 2,224.75 ล้านบาท เป็น 2,255.75 ล้านบาท เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2550
- เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2550 บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ข้อ 3 เรื่อง วัตถุประสงค์ของบริษัทฯ กับกระทรวงพาณิชย์ จากเดิมมีวัตถุประสงค์ 36 ข้อ เป็น 42 ข้อ
- เมื่อเดือนสิงหาคม 2550 บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ 2 ชุด วงเงินรวม 1,000 ล้านบาท ดังนี้



**หุ่นชุดที่ 1:** วงเงิน 600 ล้านบาท มีอายุ 3 ปี ครอบคลุม  
ไถ่ถอนในวันที่ วันที่ 8 สิงหาคม 2553

**หุ่นชุดที่ 2:** วงเงิน 400 ล้านบาท มีอายุ 2 ปี ครอบคลุม  
ไถ่ถอนในวันที่ 15 สิงหาคม 2552

- บริษัทฯ ได้ปรับโครงสร้างองค์กรเป็น SBU เพื่อให้สอดคล้องกับ  
กลยุทธ์ในการเติบโตของบริษัทฯ ในระยะยาว
- บริษัทฯ ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนชำระแล้วจาก 2,173.8 ล้านบาท  
เป็น 2,180.2 ล้านบาท ในวันที่ 9 สิงหาคม 2550 จากการ  
ใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิของกรรมการ พนักงาน และ  
ที่ปรึกษาของบริษัทฯ พุกखा เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน)  
และ/หรือ บริษัทย่อยที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ (PS-WA)  
ครั้งที่ 3 เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2550 จำนวน 6,327,800 หน่วย
- เมื่อวันที่ 12 กันยายน 2550 บริษัทฯ พนาลี เอสเตท จำกัด ได้  
เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 50 ล้านบาท เป็น 200 ล้านบาท กับ  
กระทรวงพาณิชย์โดยไม่มีการเรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มเติม

## ปี 2551

- บริษัทฯ ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนชำระแล้วจาก 2,180.2 ล้านบาท  
เป็น 2,185.95 ล้านบาท ในวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2551 จากการ  
ใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิของกรรมการ พนักงาน และ  
ที่ปรึกษาของบริษัทฯ พุกखा เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน)  
และ/หรือ บริษัทย่อย ที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ (PS-WA)  
ครั้งที่ 4 เมื่อวันที่ 31 มกราคม 2551 จำนวน 5,774,500 หน่วย
- บริษัทฯ ได้ก่อสร้างโรงงานผลิตแผ่นคอนกรีตเสริมเหล็กที่มี  
ขนาดพิเศษ (Special Element) แบบหล่อกับที่ โดยมีมูลค่า  
โครงการประมาณ 90 ล้านบาท (ไม่รวมค่าต้นทุนที่ดินอัน  
เป็นที่ตั้งโรงงาน โดยสร้างอยู่ในบริเวณเดียวกับโรงงานแรก  
และโรงที่สอง) ซึ่งโรงงานดังกล่าวได้สร้างแล้วเสร็จและเริ่ม  
ดำเนินการผลิตแล้วเมื่อเดือนมิถุนายน 2551 โดยมีกำลังการ  
ผลิตสูงสุด 400 ลูกบาศก์เมตรต่อเดือน
- บริษัทฯ พนาลี เอสเตท จำกัด ได้เรียกชำระหุ้นเพิ่มทุนเต็ม  
มูลค่า 200 ล้านบาท เมื่อเดือนมิถุนายน 2551

- บริษัทฯ ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนชำระแล้วจาก 2,185.95 ล้านบาท  
เป็น 2,191.39 ล้านบาท ในวันที่ 8 สิงหาคม 2551 จากการ  
ใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิของกรรมการ พนักงาน และ  
ที่ปรึกษาของบริษัทฯ พุกखा เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน)  
และ/หรือ บริษัทย่อย ที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ (PS-WA)  
ครั้งที่ 5 เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2551 จำนวน 5,441,500 หน่วย

## ปี 2552

- บริษัทฯ ได้ออกแบรนด์ใหม่ คือ The Tree, The Plant Citi,  
และ Be You.
- วันที่ 29 มกราคม 2552 บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ วงเงินรวม  
1,500 ล้านบาท อายุ 3 ปี ครอบคลุมไถ่ถอน วันที่ 29  
มกราคม 2555
- บริษัทฯ ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนชำระแล้วจาก 2,191.39 ล้านบาท  
เป็น 2,196.6 ล้านบาท ในวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2552 จากการ  
ใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิของกรรมการ พนักงานและ  
ที่ปรึกษาของบริษัทฯ พุกखा เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน)  
และ/หรือบริษัทย่อย เพื่อซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ (PS-WA)  
ครั้งที่ 6 เมื่อวันที่ 31 มกราคม 2552 จำนวน 5,169,900 หน่วย
- ตามที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2552  
บริษัทฯ ได้ลดทุนจดทะเบียนโดยการตัดหุ้นที่ยังไม่ได้นำ  
ออกจำหน่ายของบริษัทฯ จำนวน 31,000,000 หุ้น มูลค่าที่  
ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือ  
บริคณห์สนธิ ข้อ 4 กับกระทรวงพาณิชย์เพื่อให้สอดคล้องกับ  
การลดทุนจดทะเบียนจาก 2,255.75 ล้านบาท เป็น 2,224.75  
ล้านบาท เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2552
- บริษัทฯ ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนชำระแล้วจาก 2,196.6 ล้านบาท  
เป็น 2,201.65 ล้านบาท ในวันที่ 7 สิงหาคม 2552 จากการ  
ใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิของกรรมการ พนักงาน และ  
ที่ปรึกษาของบริษัทฯ พุกखा เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน)  
และ/หรือ บริษัทย่อย เพื่อซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ (PS-WA)  
ครั้งที่ 7 เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2552 จำนวน 5,086,500 หน่วย



- บริษัทฯ ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนชำระแล้วจาก 2,201.65 ล้านบาทเป็น 2,206.8 ล้านบาท ในวันที่ 4 ธันวาคม 2552 จากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิของกรรมการ พนักงาน และที่ปรึกษาของบริษัท พุกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อยเพื่อซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ (PS-WA) ครั้งที่ 8 เมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2552 จำนวน 5,161,400 หน่วย

## ปี 2553

- บริษัทฯ ได้เปลี่ยนชื่อภาษาอังกฤษจาก “Pruksa Real Estate Pcl.” เป็น “Pruksa Real Estate Pcl.” โดยตราเครื่องหมายการค้าก็เปลี่ยนแปลงเพื่อสะท้อนการเปลี่ยนแปลงครั้งนี้
- บริษัทฯ มียอดขายได้จากการขายบ้านสูงสุดในผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์หลังจากการประกาศงบการเงินปี 2552
- บริษัทฯ ได้ออกแบรนด์ใหม่ในบ้านเดี่ยว “บ้านพุกษานารา” ในต่างจังหวัดที่เป็นหัวเมืองใหญ่ๆ และเมืองท่องเที่ยว ได้แก่ อโยธยา และ ชลบุรี โดยเริ่มเปิดโครงการบ้านแนวราบที่ จ. อโยธยา ในเดือนมิถุนายน 2553
- บริษัทฯ ได้ออกแบรนด์ใหม่ในอาคารชุด เช่น Chapter One, Condolette, Fuse, Urbano และ แบรินด์แรกในต่างประเทศ คือ “Coral Ville” ในสาธารณรัฐมัลดีฟส์
- วันที่ 24 มิถุนายน พ.ศ. 2553 บริษัทฯ ได้ออกตราสารหนี้ 2 ชุด รวม 2,500 ล้านบาท แบ่งเป็น อายุ 3 ปี 1,500 ล้านบาท และ 5 ปี 1,000 ล้านบาท โดยมีวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ วันที่ 24 มิถุนายน พ.ศ. 2556 และ วันที่ 24 มิถุนายน พ.ศ. 2558 ตามลำดับ
- ในเมืองฮูมาเล่, มัลดีฟส์ หลังบริษัทฯ ได้ลงนามสัญญา ร่วมกับ Housing Development Co. (HDC) บริษัทฯ ได้เปิดขายอาคารชุดขนาดกลาง ชื่อ “Coral Ville” ซึ่งได้รับยอดขาย 93%
- ในบังกลอร์, อินเดีย บริษัทฯ ได้ซื้อที่ดินแห่งแรกได้สำเร็จ ขนาดประมาณ 65 ไร่ หรือ 26 เอเคอร์ โดยได้รับใบอนุญาตประกอบการเรียบร้อยแล้ว จะเปิด Pre-launch ในทาวน์เฮาส์ และบ้านเดี่ยวเฟสแรกๆที่เขต Budigere.

- ในเมืองมุมไบ, อินเดีย บริษัทฯ ได้ลงนามสัญญาร่วมกับ SOHAM Group of Companies เพื่อร่วมพัฒนาที่ดิน เพื่อเปิดขายทาวน์เฮาส์ และบ้านแฝดที่เขต Pimplas, Thane.
- ในเมืองโฮฟง, เวียดนาม บริษัทฯ ได้ลงนามสัญญาร่วมทุนในสัดส่วน 85% กับ Hoang Huy Service Investment Co.
- ในวันที่ 10 พฤศจิกายน พ.ศ. 2553 บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ 2 ชุด รวม 5,000 ล้านบาท แบ่งเป็น 3 ปี 3,000 ล้านบาท และ 5 ปี 2,000 ล้านบาท ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ วันที่ 10 พฤศจิกายน พ.ศ. 2556 และ วันที่ 10 พฤศจิกายน พ.ศ. 2558 ตามลำดับ
- บริษัทฯ ได้ก่อสร้างโรงงานพรีคาสท์ (Pruksa Precast Concrete Factory-PCF) โรง PCF 4 และ โรง PCF 5 เสร็จเรียบร้อย ด้วยเงินลงทุน 1,050 ล้านบาท และ เริ่มทดลองการผลิตได้เมื่อกลางเดือนธันวาคม 2553 โดยโรง PCF 5 สามารถผลิตบ้านได้ 400 หลังต่อเดือน เมื่อรวมกับกำลังการผลิตปัจจุบันของโรง PCF 1 ทำให้กำลังการผลิตบ้านรวมเป็น 640 หลังต่อเดือน โดยโรง PCF 5 ที่สร้างใหม่ เป็นโรงงานผลิตแผ่น Precast มีขนาดกำลังการผลิตสูงที่สุดในโลก มี Production Area ที่ 14,200 ตารางเมตร มี Stock Area 9,800 ตารางเมตร

## ปี 2554

- โรงงานผลิตแผ่น Precast (PCF) คือ PCF 4 และ โรง PCF 5 ที่เริ่มทดลองผลิต เมื่อปลายปี 2553 สามารถขยายความพร้อมกำลังการผลิตให้เต็มที่ได้ ในกลางปี 2554
- บริษัทฯ ได้ออกแบรนด์ใหม่ ดังนี้
  - ทาวน์เฮาส์ คือ “วิลเลต” “เดอะ รีโน” และ “พาทีโอ” เพื่อเจาะกลุ่มลูกค้าระดับกลางถึงบน
  - บ้านเดี่ยว คือ “เนเชอรัล” และ “พุกษาบุรี” เพื่อเจาะกลุ่มลูกค้าระดับบน
  - อาคารชุด คือ “พลัม” เพื่อเจาะกลุ่มลูกค้าระดับกลางลงมา
- ขยายโครงการออกไปสู่ตลาดต่างจังหวัดเพิ่ม เช่น ภูเก็ต (พุกษาวิลล์) และ ขอนแก่น (บ้านเดี่ยวบ้านแฝด ในแบรนด์ “บ้านพุกษานารา”)



- ในเมืองบังกอลอร์ ซึ่งบริษัทฯ ได้เปิดขายบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ ในชื่อโครงการ Pruksa Silvana มีจำนวนทั้งหมด 401 ยูนิต มียอดจองที่ 469 ล้านบาทในปี 2554 โดยบริษัทฯ เริ่มโอนบ้านยูนิตแรกได้ ในเดือนธันวาคม 2554
- ที่ประเทศมัลดีฟส์ บริษัทฯ ได้พัฒนาโครงการอาคารชุดโครงการแรก ชื่อ Coral Ville บนเกาะฮูลุมาลู (Hulumale') จำนวน 9 อาคาร ซึ่งได้โอนกรรมสิทธิ์ไปแล้วจำนวน 2 อาคาร
- เดือนพฤศจิกายน เกิดวิกฤติน้ำท่วมใหญ่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ทำให้เกิดยอดยกเลิกการจองและการโอน แม้กระนั้นก็ตาม บริษัทฯ ยังสามารถรักษายอดโอนได้สูงเป็นอันดับ 1 ของผู้ประกอบการที่อยู่อาศัย คือที่ 23,231 ล้านบาท ส่วนยอดจองได้ที่ 25,554 ล้านบาท สูงเป็นอันดับ 2 ของยอดจองที่บริษัทฯ เคยทำได้ โรงงานพีรคาสท์ มีน้ำเข้าท่วมเล็กน้อย โดยหยุดผลิต 40 วัน และเริ่มผลิตในเดือนธันวาคม
- ผลจากน้ำท่วมใหญ่ ทำให้บริษัทต้องเลื่อนการเปิดโครงการใหม่จากแผนทั้งหมด 78 โครงการ เปิดโครงการใหม่จริงเพียง 50 โครงการ

- ผลจากวิกฤติน้ำท่วม ปี 2554 การเปิดโครงการใหม่ ๆ ของบริษัทฯ จะมีข้อปฏิบัติที่ต้องกระทำเพื่อป้องกันความเสี่ยง หรือเตรียมความพร้อมจากน้ำท่วมในอนาคต เช่น ปรับปรุงสภาพที่ดิน (ที่ราบลุ่ม, ที่ลาดชัน ฯลฯ) การถมที่ดิน (เทียบกับ ถนนเมน, ระดับน้ำท่วมสูงสุดที่ผ่านมา) ระบบระบายน้ำ
- ในวันที่ 21 กันยายน พ.ศ. 2555 บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ 2 ชุด รวม 5,000 ล้านบาท แบ่งเป็น 3.5 ปี 3,000 ล้านบาท และ 5 ปี 2,000 ล้านบาท ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ ในปี 2559 และ พ.ศ. 2560 ตามลำดับ

## ปี 2555

- เพื่อลดการพึ่งพิงแรงงาน ลดชั่วโมงทำงาน และใช้แรงงานที่มีอยู่อย่างจำกัด ให้ได้มูลค่าที่สุด บริษัทฯ ได้นำเทคโนโลยีการก่อสร้างบ้านแบบ Real Estate Manufacturing (REM) หรืออาร์อีเอ็ม เข้ามาใช้เพื่อควบคุมการก่อสร้างบ้านแนวราบตามลำดับขั้นตอน ในระหว่างการก่อสร้างเพื่อให้บ้านมีคุณภาพ อาร์อีเอ็มเป็นระบบที่ใช้แรงงานก่อสร้างอย่างมีประสิทธิภาพ โดยจะให้ผู้รับเหมาก่อสร้างนั้นทำงานก่อสร้างเฉพาะในส่วนงานที่ตนเองมีความถนัดเพียงกิจกรรมเดียว จนสำเร็จทั้งเฟส หรือโครงการ ณ จุดดังกล่าว ซึ่งกระบวนการผลิตจะเหมือนกับการผลิตรถยนต์ คาดว่าสามารถย่นระยะเวลาก่อสร้างลงให้เหลือเฉลี่ย 21 วัน จากระยะเวลาก่อสร้างเฉลี่ย 45 วัน



## 5.2 โครงสร้างธุรกิจและผลิตภัณฑ์

บริษัทฯ มีโครงสร้างทางธุรกิจเป็น 2 ส่วน คือ

### 1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายในประเทศไทย

### 2. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ

โดยไม่ว่าจะเป็นธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งในและต่างประเทศ บริษัทฯ จะดำเนินในธุรกิจที่บริษัทฯ มีความชำนาญเท่านั้น นั่นคือธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยและดำเนินธุรกิจอยู่บนความสามารถในการแข่งขันของบริษัทฯ ที่สะสมมาเป็นระยะเวลานานและมีความได้เปรียบเชิงการแข่งขันเท่านั้น

### 1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายในประเทศไทย

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นที่ยู่ออาศัย 3 ประเภท ได้แก่ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ บ้านแฝด และอาคารชุด โดยเน้นการพัฒนาโครงการทุกพื้นที่ของกรุงเทพมหานครและปริมณฑล รวมถึงเขตศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพฯ ในทำเลที่มีศักยภาพ และการเจริญเติบโตสูง ในปี 2553 บริษัทฯ ได้เริ่มเปิดขาย โครงการในต่างจังหวัด ได้แก่ นครปฐม ชลบุรี และภูเก็ต ในปี 2554 ได้เปิดโครงการแรกในขอนแก่น และเปิดขายเพิ่มในจังหวัดภูเก็ต การเปิดขายบ้านในต่างจังหวัดที่ศักยภาพ เป็นแผนธุรกิจของบริษัทฯ ต่อเนื่องมาจนถึงปี 2555

### 2. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ

ในปี 2553 บริษัทฯ เริ่มเปิดขายโครงการที่ต่างประเทศ คือ มัลดีฟส์ เป็นโครงการแรก ตามด้วย อินเดีย โดยกำลังศึกษาการขายบ้านในประเทศอื่นๆ ในเอเชีย เช่น อินโดนีเซีย

#### 2.1 อินเดีย เมือง บังคาลอร์ : ทาวน์เฮาส์ / บ้านแฝด / บ้านเดี่ยว ในอินเดีย ภายใต้ตราสินค้า “ซิลวานา” (บริษัทย่อยถือหุ้น 100%)

ทั้งโครงการมีทั้งหมด 401 ยูนิต รวมมูลค่าโครงการ 1,645 ล้านบาท ประกอบด้วยบ้านเดี่ยว 321 ยูนิต และทาวน์เฮาส์ 80 ยูนิต เริ่มโอนยูนิตแรกในเดือนธันวาคม 2554 ยอดจอง ปี 2555 ทำได้ 123 ล้านบาท ยอดโอน ทำได้ 252 ล้านบาท

ทั้งนี้ มียอดจองสะสมที่ 720 ล้านบาท และโอนสะสมที่ 256 ล้านบาท มีแผนจะซื้อที่ดินอีก 1 แห่ง โดยยังคงเน้นบ้านเดี่ยว จับกลุ่มเป้าหมายลูกค้ารายได้ค่อนข้างสูง เพื่อสร้าง Brand ในกลุ่มเป้าหมายนี้

ส่วนเมืองมุมไบ และเมืองเซินไน อยู่ระหว่างการศึกษาโครงการ

#### 2.2 มัลดีฟส์ : คอรัล วิลล์ คอนโดมิเนียม : ร่วมทุน 80% กับ Housing Development Corporation (HDC)

เปิดขายคอนโดขนาดกลาง 5 ชั้น ในเมืองสุลมาเล่ เปิดขายเฟสแรก (9 ตึก) โดยได้ยอดจองเต็ม 180 ยูนิต เทียบเป็นเงินสดบาท ปัจจุบันที่ 480 ล้านบาท โอนกรรมสิทธิ์แล้ว 70% คาดว่าจะโอนเสร็จสิ้น ครบทุกยูนิต ภายในไตรมาส 2 ปี 2556

#### 2.3 เวียดนาม คอนโดมิเนียม ที่เมือง ไฮฟอง : ร่วมทุน ในสัดส่วน 85% กับ Hoang Huy Service Investment Co.

บริษัทฯ ได้รับใบอนุญาตลงทุนแล้ว ในเดือนมกราคม 2556 กำลังอยู่ระหว่างการรวบรวมที่ดินซึ่ง ณ เดือนมกราคม 2556 มีความก้าวหน้าไป 70% มีแผนการก่อสร้างคอนโดมิเนียม ซึ่งน่าจะเปิดจองได้ภายในปี 2556



## 5.3 โครงสร้างรายได้

ตั้งแต่ปี 2536 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทฯ เปิดโครงการแล้วจำนวน 329 โครงการ โดยบริษัทฯ มีรายได้หลักจากการขายบ้าน โดยแยกประเภทผลิตภัณฑ์ได้ดังนี้

| ประเภทผลิตภัณฑ์               | รอบบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม |            |               |            |               |            |               |            |
|-------------------------------|-------------------------------------|------------|---------------|------------|---------------|------------|---------------|------------|
|                               | 2552                                |            | 2553          |            | 2554          |            | 2555          |            |
|                               | ล้านบาท                             | %          | ล้านบาท       | %          | ล้านบาท       | %          | ล้านบาท       | %          |
| ทาวน์เฮาส์ (ไทย)              | 9,729                               | 51         | 11,948        | 51         | 11,504        | 50         | 14,908        | 55         |
| บ้านเดี่ยว (ไทย)              | 5,619                               | 30         | 7,723         | 33         | 7,140         | 31         | 8,775         | 33         |
| อาคารชุด (ไทย)                | 3,595                               | 19         | 3,608         | 16         | 4,487         | 19         | 2,837         | 11         |
| มัลติพลี (อาคารชุด)           | -                                   | -          | -             | -          | 96            | 0.4        | 222           | 0.8        |
| อินเดีย (บ้านแนวราบ)          | -                                   | -          | -             | -          | 4             | 0.02       | 252           | 0.9        |
| <b>รวมรายได้จากการขายบ้าน</b> | <b>18,943</b>                       | <b>100</b> | <b>23,280</b> | <b>100</b> | <b>23,231</b> | <b>100</b> | <b>26,993</b> | <b>100</b> |

โครงการปัจจุบัน ณ 31 ธันวาคม 2555 ประกอบด้วย 141 โครงการ แบ่งเป็น มูลค่าทั้งหมด ขายได้แล้วและยังไม่ขาย ดังนี้

| โครงการ                 | จำนวนโครงการที่เปิดขาย | มูลค่าโครงการทั้งหมด |                | ขาย           |               | เหลือขาย      |               |
|-------------------------|------------------------|----------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                         |                        | ยุบิต                | ล.บาท          | ยุบิต         | ล.บาท         | ยุบิต         | ล.บาท         |
| <b>31 ธันวาคม 2555</b>  |                        |                      |                |               |               |               |               |
| บ้านพฤษภา               | 22                     | 12,055               | 13,977         | 8,233         | 9,439         | 3,822         | 4,539         |
| พฤษภา นารา              | 3                      | 919                  | 2,769          | 419           | 1,291         | 500           | 1,478         |
| พฤษภา วิลลิส            | 24                     | 8,563                | 15,540         | 6,032         | 10,651        | 2,531         | 4,889         |
| เดอะ คอนเนค             | 8                      | 2,855                | 7,233          | 1,546         | 3,880         | 1,309         | 3,352         |
| กัสส                    | 10                     | 3,528                | 13,856         | 1,955         | 7,750         | 1,573         | 6,106         |
| เดอะ แพลนท์             | 10                     | 2,607                | 11,727         | 1,208         | 6,052         | 1,399         | 5,675         |
| พฤษภา วิลเลจ            | 14                     | 3,940                | 11,476         | 2,129         | 5,977         | 1,811         | 5,499         |
| พฤษภา ทาวน์             | 16                     | 4,635                | 10,876         | 2,494         | 5,745         | 2,141         | 5,130         |
| เนเชอรั                 | 2                      | 350                  | 1,262          | 134           | 443           | 216           | 819           |
| ริโน                    | 1                      | 128                  | 254            | 111           | 218           | 17            | 36            |
| พฤษภา บูรี              | 3                      | 616                  | 2,486          | 255           | 940           | 361           | 1,546         |
| ไอรี                    | 3                      | 495                  | 2,849          | 436           | 2,305         | 59            | 543           |
| เดอะ ทรี                | 3                      | 2,444                | 5,870          | 2,032         | 4,572         | 412           | 1,298         |
| พลัม คอนโด              | 3                      | 1,726                | 1,659          | 1,420         | 1,372         | 306           | 286           |
| เออร์บานโน              | 2                      | 804                  | 3,244          | 767           | 2,964         | 37            | 280           |
| พาทิโอ                  | 3                      | 670                  | 2,848          | 247           | 1,050         | 423           | 1,798         |
| เดอะ ซีด                | 2                      | 531                  | 1,777          | 495           | 1,651         | 36            | 126           |
| แซปเตอร์วัน คอนโด       | 1                      | 1,875                | 4,006          | 1,599         | 3,451         | 276           | 555           |
| คอนโดเลต                | 4                      | 1,127                | 3,937          | 905           | 2,896         | 222           | 1,041         |
| วิลเลต                  | 2                      | 740                  | 2,365          | 206           | 654           | 534           | 1,711         |
| ฟิวส์                   | 3                      | 2,591                | 5,686          | 1,676         | 3,726         | 915           | 1,960         |
| คอร์รัลวิลล์ (มัลติพลี) | 1                      | 180                  | 473            | 180           | 473           | -             | -             |
| ซิลวานา (อินเดีย)       | 1                      | 401                  | 1,338          | 197           | 720           | 204           | 618           |
| <b>จำนวนทั้งสิ้น</b>    | <b>141</b>             | <b>53,780</b>        | <b>127,506</b> | <b>34,676</b> | <b>78,220</b> | <b>19,104</b> | <b>49,286</b> |



## 1. บ้านทาวน์เฮาส์

ตลาดทาวน์เฮาส์มีขนาดประมาณ 14% ของตลาดรวมที่อยู่อาศัย จากหน่วยบ้านที่จดทะเบียนเพิ่ม 10 เดือนแรก ปี 2555 และมีสัดส่วนรายได้ประมาณ 55% ของรายได้บริษัทฯ ล่าสุดในปี 2555 บริษัทฯ มีส่วนแบ่งตลาด ประมาณ 71% โดยปี 2555 บริษัทฯ เปิดขายโครงการทาวน์เฮาส์ 21 โครงการ



บริษัทฯ ได้ดำเนินการก่อสร้างพัฒนาโครงการบ้านทาวน์เฮาส์ภายใต้ตราสินค้าต่างๆ และรูปแบบบ้านที่แตกต่างกันออกไป โดยตั้งราคาของทาวน์เฮาส์ตั้งแต่ 0.6 ล้านบาท ถึง 4 ล้านบาท ต่อหลังตราสินค้าที่เพิ่งเปิดขายในปี 2554 คือ วิลเลต, เดอะ รีโน และ พาทีโอ ปี 2555 มีแบรนด์ใหม่คือ วี ทู โดยส่วนแบ่งตลาดทาวน์เฮาส์รวมของบริษัทฯ ในรูปของหน่วยโอน เป็นอันดับหนึ่งในตลาดหลายปีติดต่อกันแล้ว

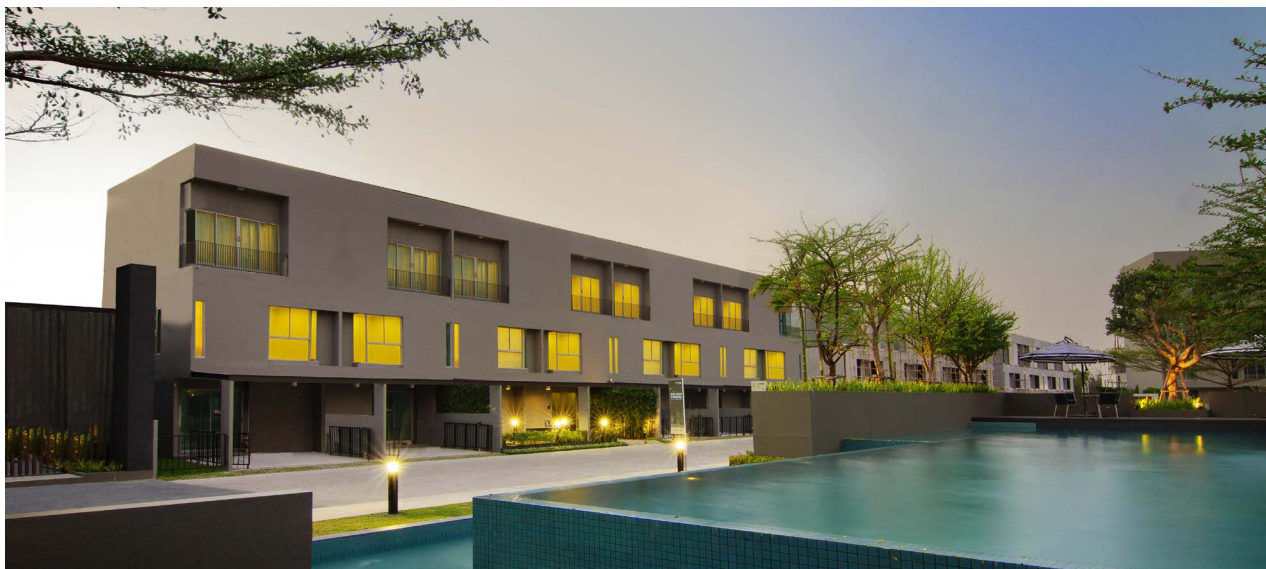
โดยบริษัทฯ มุ่งเน้นลูกค้ากลุ่มผู้มีรายได้ระดับต่ำจนถึงค่อนข้างสูง ที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และมีใช้เพื่อการเก็งกำไร ทั้งนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการก่อสร้างบ้านภายใต้แนวคิด “บ้านสำหรับทุกคน” โดยก่อสร้างให้บ้านมีคุณภาพที่ทัดเทียมและตอบสนองต่อความต้องการพื้นฐานของผู้ซื้อได้ในราคาที่คุ้มค่า

เมื่อเทียบกับบ้านในรูปแบบ ขนาดและทำเลที่ใกล้เคียงกันของผู้ประกอบการรายอื่นโดยทั่วไป บ้านทาวน์เฮาส์ของบริษัทฯจะมีราคาขายที่ต่ำกว่าผู้ประกอบการรายอื่นอยู่ประมาณ 15-20% อันเนื่องมาจากการที่บริษัทฯ บริหารจัดการงานก่อสร้างด้วยตัวเอง ทำให้บริษัทฯ สามารถบริหารต้นทุนการก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพ

บริษัทฯ ผลักดันการเติบโตของตลาดทาวน์เฮาส์ที่พัฒนาไว้โดยมีการวิจัยความต้องการลูกค้าแล้วนำมาปรับปรุงในผลิตภัณฑ์และบริการ ทำให้ส่วนแบ่งการตลาดสูงถึงประมาณ 60-70% ซึ่งมีรอบธุรกิจรวมถึงเวลาก่อสร้างที่สั้นประกอบกับมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ที่กระตุ้นความต้องการที่อยู่อาศัยผ่านนโยบายภาษี โครงการกู้ซื้อบ้านดอกเบี้ยต่ำ โครงการช่วยเหลือผู้ที่มีบ้านเรือนอยู่ในชนบท ในรูปแบบดอกเบี้ย หรือระยะเวลาในการกู้บริษัทฯ จึงมีการพัฒนาโครงการเพื่อให้ผู้ซื้อบ้านรับสิทธิประโยชน์ดังกล่าว

โดยในปี 2553 บริษัทฯ ได้ผลักดันการพัฒนาทาวน์เฮาส์ในตราสินค้าเดิมไปในพื้นที่ตลาดใหม่ๆ โดยครอบคลุมทั่วทั้งกรุงเทพฯและปริมณฑล เช่น ตราสินค้าใหม่ **เออร์บาโน (Urbano)** ซึ่งเป็นทาวน์เฮาส์ในเขตเมืองรูปแบบใหม่ และมีการปรับปรุงผลิตภัณฑ์และบริการอย่างต่อเนื่อง เช่น บ้านพฤษาขยายธุรกิจไปในต่างจังหวัดภายใต้ชื่อ “พฤษา นารา” ในจังหวัดอยุธยา, ชลบุรี, ขอนแก่น “เดอะคอนเนค” ขยายพื้นที่ตลาดใหม่ๆ ในเขตเมืองของกรุงเทพฯ ในพื้นที่ที่บริษัทฯ ยังไม่มีโครงการดำเนินการอยู่ และ “พฤษาวิลลส์” ขยายธุรกิจไปในต่างจังหวัด เช่น ภูเก็ต





ต่อมาบริษัท ได้มีการเปิดขายทาวน์เฮาส์ที่เป็นลักษณะทาวน์โฮมมากขึ้นโดยมีพื้นที่ใช้สอย 3-4 ชั้น เช่น แบรินด์ “วิลเลต”, “พาทีโอ” และ “วี ทู” เจาะลูกค้าระดับกลางถึงบน ใกล้เขตเมืองมากขึ้น ราคาสูงขึ้น เช่นในเมืองทองธานี ถนนแจ้งวัฒนะ หรือย่านถนนพัฒนาการ ซอย 38 ซึ่งเป็นที่ดินขนาดใหญ่ใกล้แหล่งธุรกิจ เดินทางสะดวก น้ำไม่ท่วม และราคาที่ดึงดูดอีกทั้งยังอ้างดังกล่าว ปัจจุบันผู้ประกอบการรายอื่นมีการเสนอขายบ้านแนวราบน้อยมาก ส่วนใหญ่จะเป็นอาคารชุด แต่เนื่องจากบริษัท มีต้นทุนค่าที่ดินต่ำจากการประมูลจากบริษัทบริหารสินทรัพย์แห่งประเทศไทย (บสท.) ทำให้ขายบ้านแนวราบสนองความต้องการในราคาที่ดึงดูดผู้ซื้อบ้านได้มาก คือ ราคาเริ่มต้นที่ 2.5 ล้านบาท ทำให้มียอดจองสูงในเวลาอันรวดเร็ว

| ยอดโอนกรรมสิทธิ์   | 2553   | 2554   | 2555   |
|--|--------|--------|--------|
| จำนวน (หลัง) ในโครงการทาวน์เฮาส์   | 9,150  | 8,384  | 9,140  |
| รับรู้รายได้ (ล้านบาท) ในโครงการทาวน์เฮาส์   | 11,948 | 11,504 | 14,908 |
| จำนวน บ้านทาวน์เฮาส์ อาคารพาณิชย์ และบ้านแฝดที่จดทะเบียนเพิ่มในเขตกรุงเทพและปริมณฑล จากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (นับเฉพาะสร้างโดยผู้ประกอบการ) | 13,827 | 12,995 | 12,402 |
| ส่วนแบ่งการตลาด (%)  | 66     | 65     | 71     |

### แผนการในอนาคต – ทาวน์เฮาส์

แผนธุรกิจ ปี 2556 บริษัทฯ ตั้งเป้าเปิดขายทาวน์เฮาส์ 47 โครงการ ซึ่งอยู่ในต่างจังหวัด 4 โครงการ เป้าหมายยอดขาย 16,325 ล้านบาท เริ่มจากปี 2555 หลังเกิดภาวะน้ำท่วม บริษัทฯ ได้พัฒนารูปแบบทาวน์เฮาส์ เพื่อป้องกันปัญหาน้ำท่วมในอนาคต ทั้งในระดับโครงการและระดับตัวบ้าน เช่น การปรับระดับดินถมของโครงการให้สูงขึ้นเทียบเท่าระดับน้ำท่วมสูงสุดที่ผ่านมา, การปรับเปลี่ยนรั้วโครงการและรั้วตัวบ้านเป็นรั้วแบบทึบน้ำ, การใช้วัสดุทนน้ำ, การออกแบบระบบสุขาภิบาลใหม่และพัฒนาระบบป้องกันน้ำท่วม



## 2. บ้านเดี่ยว

ตลาดบ้านเดี่ยวยังมีขนาดประมาณ 12.7% ของตลาดรวมที่อยู่อาศัย จากหน่วยบ้านที่จดทะเบียนเพิ่มในแต่ละปี และมีสัดส่วนรายได้ประมาณ 33% ของรายได้บริษัทฯ ล่าสุดในปี 2555 บริษัทมีส่วนแบ่งตลาดประมาณ 18% โดยปี 2555 บริษัทฯ เปิดขายโครงการบ้านเดี่ยว 5 โครงการ



บริษัทฯ ได้พัฒนาสินค้าบ้านเดี่ยวภายใต้แบรนด์แรกๆ คือ “ภัสสร” ตามมาด้วย “พฤษาวิลเลจ” และ “เดอะ แพลนท์” จากการผลักดันตลาดบ้านเดี่ยวของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่องในหลายปีที่ผ่านมา ทำให้บริษัทฯ มีส่วนแบ่งตลาดในบ้านเดี่ยวสูงขึ้นมาก โดยในปี 2548 บริษัทฯ มีส่วนแบ่งการตลาดเพียง 4% ปี 2554 - ปัจจุบัน บริษัทฯ มีส่วนแบ่งสูงขึ้นเป็นประมาณ 18% โดยใช้เวลาเพียง 6 ปี เท่านั้น

| ยอดโอนกรรมสิทธิ์   | 2553   | 2554   | 2555   |
|--|--------|--------|--------|
| จำนวน (หลัง) ในโครงการบ้านเดี่ยว   | 2,416  | 2,085  | 2,213  |
| รับรู้รายได้ (ล้านบาท) ในโครงการบ้านเดี่ยว   | 7,723  | 7,140  | 8,775  |
| จำนวนบ้านเดี่ยว ที่จดทะเบียนเพิ่มในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (นับเฉพาะสร้างโดยผู้ประกอบการ) | 11,461 | 13,999 | 11,260 |
| ส่วนแบ่งการตลาด (%)  | 21     | 15     | 18     |





### แผนการในอนาคต - บ้านเดี่ยว

แผนธุรกิจ ปี 2556 บริษัทฯ ตั้งเป้าเปิดขายบ้านเดี่ยว 16 โครงการ เป้าหมายยอดขาย 9,105 ล้านบาท คิดเป็น 26% ของยอดขายทั้งหมด

บริษัทฯ ได้พัฒนาโครงการบ้านเดี่ยวที่เข้าใกล้เมืองป้อนตลาดบนมากขึ้น โดยระดับราคาในสินค้าใหม่ที่จะเปิดตัว อยู่ในช่วงราคา 4-10 ล้านบาท เพื่อเพิ่มส่วนแบ่งการตลาดในบ้านเดี่ยว เจาะกลุ่มผู้ซื้อระดับปานกลางถึงสูง ที่มีอำนาจซื้อในเขตเข้าใกล้เมือง เช่น ย่านพัฒนาการชอย 38 หรือย่านแจ้งวัฒนะ ซึ่งเป็นที่ดิน 2 แห่งใหญ่ที่บริษัทฯ เริ่มพัฒนาเต็มทีในปี 2555 ซึ่งก็ประสบความสำเร็จอย่างสูง มีการเปิดขายบ้านแนวราบน้อยมาก ซึ่งบริษัทฯ มั่นใจว่า บ้านเดี่ยวแบรนด์ใหม่ๆ ที่จะเปิดตัวด้วยราคาเริ่มต้น 5 ล้านบาท จะได้รับความนิยมจากผู้ซื้อเพราะใกล้เขตเมืองมาก น้ำไม่ท่วม คาดว่าจะเป็นแหล่งใหญ่ของรายได้บ้านเดี่ยวในอนาคต

นอกจากนี้ ยังมีการพัฒนาแบรนด์ หรือ รุ่นบ้านใหม่ในราคาสูงขึ้น เช่น เดอะปาล์ม และ ภัสสร เพรสทีจ เป็นต้น

บริษัทฯ มีแผนเปิดเพิ่มในหัวเมืองต่างจังหวัด เช่น ชลบุรี ขอนแก่น ภูเก็ต เชียงใหม่ สมุทรสาคร อยุธยา นครปฐม เป็นต้น ทั้งนี้รายได้และยอดขายจากต่างจังหวัด ปี 2555 มีสัดส่วนประมาณ 4-5% และจะเพิ่มสูงขึ้นเรื่อยๆ ส่วนผู้ซื้อบ้านได้กลับมาซื้อและโอนบ้านในทำเลที่เคยถูกน้ำท่วม เพราะใกล้กับแหล่งงาน นิคมอุตสาหกรรม

เริ่มจากปี 2555 หลังเกิดภาวะน้ำท่วม บริษัทฯ ได้พัฒนารูปแบบบ้าน เพื่อป้องกันปัญหาน้ำท่วมในอนาคต ทั้งในระดับโครงการและระดับตัวบ้าน เช่น การปรับระดับดินถมของโครงการให้สูงขึ้นเทียบเท่าระดับน้ำท่วมสูงสุดที่ผ่านมา, การปรับเปลี่ยนรั้วโครงการและรั้วตัวบ้านเป็นรั้วแบบทึบน้ำ, การใช้วัสดุทนน้ำ, การออกแบบระบบสุขาภิบาลใหม่และพัฒนาระบบป้องกันน้ำท่วม



### 3. อาคารชุด

ตลาดอาคารชุด มีขนาดประมาณ 73% ของตลาดรวมที่อยู่อาศัย จากหน่วยบ้านที่จดทะเบียนเพิ่มในปี 2555 โดยมีสัดส่วน รายได้เป็น 11% บริษัทฯ มีส่วนแบ่งตลาด ประมาณ 1.4% โดยปี 2555 บริษัทฯ เปิดขายโครงการอาคารชุดรวม 4 โครงการ



บริษัทฯ ได้ปรับกลยุทธ์การตลาด และโครงสร้างรายได้จากการเล็งเห็นการเปลี่ยนแปลงของความต้องการที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลอย่างรวดเร็ว ประกอบกับระบบการขนส่งสาธารณะที่เปลี่ยนแปลง เช่น โครงการรถไฟฟ้า ทำให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดสูงมาก ตั้งแต่ปี 2550

ตั้งแต่ปี 2552 บริษัทฯ มีการพัฒนาตลาดใหม่ๆ โดยเริ่มจากการพัฒนารูปแบบโครงการภายใต้ตราสินค้า “เดอะซี๊ด ธีม” (The Seed Theme) ในลักษณะบูติคอาคารชุด ไม่ว่าจะเป็น เดอะซี๊ด มูวี่ สุขุมวิท 26 และเดอะซี๊ด เมมโมรี่สยาม ซึ่งถือได้ว่าบริษัทฯ สามารถสร้างการยอมรับในตลาดบนของอาคารชุดได้อย่างน่าประทับใจ โดยสะท้อนจากการสามารถปิดการขายได้อย่างรวดเร็วในทั้ง 2 โครงการ High-end Condominium นอกจากนั้น บริษัทฯ ยังมีการพัฒนาโครงการอาคารชุด เพื่อรองรับกฎเกณฑ์ใหม่ของการส่งเสริมการลงทุนที่อยู่อาศัยระดับล่างถึงปานกลางในระดับราคาไม่เกิน 1,000,000 บาท และขนาดพื้นที่ใช้สอยไม่ต่ำกว่า 28 ตารางเมตร

| ยอดโอนกรรมสิทธิ์   | 2553   | 2554   | 2555   |
|--|--------|--------|--------|
| จำนวน (หลัง) ในโครงการอาคารชุด   | 1,283  | 1,686  | 930    |
| รับรู้รายได้ (ล้านบาท) ในโครงการอาคารชุด   | 3,608  | 4,487  | 2,837  |
| จำนวน อาคารชุด ที่จดทะเบียนเพิ่มในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล จากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (นับเฉพาะสร้างโดยผู้ประกอบการ) | 57,167 | 34,734 | 64,716 |
| ส่วนแบ่งการตลาด (%)  | 2.2    | 5      | 1.4    |

โดยในปี 2552 บริษัทฯ ได้ดำเนินธุรกิจใหม่ในตลาดอาคารชุด BOI ภายใต้ตราสินค้า “เดอะทรี” โดยเริ่มโครงการแรกคือ เดอะทรี ลาดพร้าว ซึ่งได้รับการตอบรับจากลูกค้าอย่างดีและปิดการขายได้อย่างรวดเร็ว ตามด้วยตราสินค้า ปี ยู ต่อมาในปี 2553 บริษัทฯ ได้ขยายธุรกิจในตลาดอาคารชุดอย่างมาก และต่อเนื่องไม่ว่าจะเป็นตลาดเดิมที่บริษัทฯ ประสบความสำเร็จ โดยจะเห็นรูปแบบธุรกิจใหม่ๆ ในตลาดอาคารชุดของบริษัทฯ ไม่ว่าจะเป็น อาคารชุดสำหรับตลาดระดับกลางถึงระดับล่างหรือตลาดอาคารชุด BOI





ในปี 2553 บริษัทฯ มีตราสินค้าใหม่คือ คอนโดเลต (Condolette), แชนเปอรวิ้น, ฟิวส์, เออร์บานโอ คอนโดมิเนียม และ คอรัล วิลล์ ในมัลดีฟส์ จากความสำเร็จดังกล่าวข้างต้น ต่อเนื่องเป็นระยะเวลา 4 ปีที่ผ่านมาทำให้บริษัทฯ สามารถผลักดันส่วนแบ่งการตลาดของบริษัทฯ ในการจองอาคารชุดได้อย่างรวดเร็ว โดยในปี 2553 บริษัทฯ มียอดจองสูงสุด (12,910 ล้านบาท) ในอุตสาหกรรม

ปลายปี 2553 ตลาดอาคารชุดเริ่มส่งสัญญาณชะลอลง จากการที่มีผู้ขายมากมาย (oversupply) อีกทั้งสัดส่วนเงินกู้ที่ให้ผู้ซื้อบ้าน (Loan to value) ที่เข้มงวดขึ้น ในปี 2554 บริษัทฯ จึงไม่เน้นการเปิดขายคอนโดมาก และได้เปิดตัวเพียง 1 แปรณดิใหม่ ชื่อ “เดอะพลัม” ราคา 1-2 ล้านบาท เพื่อเจาะตลาดลูกค้าปานกลางถึงต่ำ

โดยตลอดปี 2554 มีหลายปัจจัยที่ไม่เอื้อต่อการเปิดขายอาคารชุด ทั้งในแง่ Oversupply และ มาตรการที่ล่าช้าและไม่แน่นอนจากภาครัฐ ผู้จองซื้อจึงเลิ ทำให้ยอดจองอาคารชุดลดลง ซึ่งก็เป็นไปตามแผนที่วางไว้โดยบริษัทฯ ได้หันมาเน้นการเร่งโอนอาคารชุดใน Backlog ซึ่งก็ประสบผลสำเร็จอย่างสูง

ในปี 2555 ตลาดอาคารชุดกลับมาสดใส ทั้งจากเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวจากภาวะน้ำท่วม ความต้องการที่อยู่อาศัยริมรถไฟฟ้าตามเส้นทางที่มีการก่อสร้างทางเดินรถไฟฟ้าตามแผน ความต้องการมีบ้านที่ 2 เพื่ออยู่อาศัยเป็นครั้งคราว และการเดินทางเข้ามาทำงานในเขต กทม. และปริมณฑล ส่วนยอดจองและยอดโอนอาคารชุดก็เป็นไปตามแผนธุรกิจที่วางไว้

### แผนการในอนาคต – อาคารชุด

ในปี 2556 บริษัทฯ มีแผนจะเปิดขายอาคารชุดหลายระดับราคา 12 แห่งทั่วประเทศ และปริมณฑล อีก 1 แห่งในต่างจังหวัด คาดว่า จะได้ยอดจองจากอาคารชุดทั้งหมด 9,410 ล้านบาท คิดเป็น 27% จากยอดจองทั้งหมด



| หลักเกณฑ์การให้การส่งเสริม<br>การลงทุนเดิม  | หลักเกณฑ์การให้การส่งเสริม<br>การลงทุนใหม่<br>สำหรับ BOI 1 ล้านบาท<br>(อาคารชุด)   | หลักเกณฑ์การให้การส่งเสริม<br>การลงทุนใหม่<br>สำหรับ BOI 1.2 ล้านบาท<br>(ห้องแถวหรือบ้านเดี่ยว)  |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• ต้องจัดที่อยู่อาศัยไม่น้อยกว่า 150 หน่วยสำหรับในเขต 1 และไม่น้อยกว่า 75 หน่วย สำหรับเขต 2 และ 3</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ต้องจัดที่อยู่อาศัยไม่น้อยกว่า 50 หน่วยทุกเขต</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ต้องจัดที่อยู่อาศัยไม่น้อยกว่า 50 หน่วยทุกเขต</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• พื้นที่ต่อหน่วยต้องไม่น้อยกว่า 31 ตารางเมตร</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• พื้นที่ต่อหน่วยต้องไม่น้อยกว่า 28 ตารางเมตร สำหรับเขต 1 และไม่น้อยกว่า 31 ตารางเมตร สำหรับเขต 2 และ 3</li> </ul>                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• พื้นที่ต่อหน่วยต้องไม่น้อยกว่า 70 ตารางเมตร สำหรับเขต 1</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• ต้องจำหน่ายในราคาต่อหน่วยละไม่เกิน 6 แสนบาท (รวมราคาที่ดิน)</li> </ul>                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ต้องจำหน่ายในราคาต่อหน่วยละไม่เกิน 1 ล้านบาท (รวมราคาที่ดิน) สำหรับเขตที่ 1 และไม่เกิน 6 แสนบาท สำหรับเขตที่ 2 และ 3</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ต้องจำหน่ายในราคาต่อหน่วยละไม่เกิน 1.2 ล้านบาท (รวมราคาที่ดิน) สำหรับเขตที่ 1 และไม่เกิน 6 แสนบาท สำหรับเขตที่ 2 และ 3</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• ต้องได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</li> </ul>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ต้องได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</li> </ul>                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ต้องได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</li> </ul>  |

**หมายเหตุ :** โครงการในเขต 1 ประกอบด้วย 6 จังหวัด ได้แก่ กรุงเทพฯ สมุทรปราการ สมุทรสาคร ปทุมธานี นนทบุรีและนครปฐม  
โครงการในเขต 2 ประกอบด้วย 10 จังหวัด ได้แก่ ชลบุรี ฉะเชิงเทรา สมุทรสงคราม นครนายก สระบุรี อโยธยา ราชบุรี อ่างทอง  
สุพรรณบุรี และกาญจนบุรี  
โครงการในเขต 3 ได้แก่ จังหวัดอื่นๆ ที่เหลือและนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง



### 5.3.1 การบริหารการผลิตและการตลาด

#### บ้านทาวน์เฮาส์

ในการบริหารจัดการงานก่อสร้าง บริษัทฯ ได้แบ่งการบริหารออกเป็น 2 ฝ่าย ได้แก่

##### 1. ฝ่ายบริหารงานก่อสร้าง

ซึ่งจะทำหน้าที่ดูแลและดำเนินการก่อสร้างโครงการก่อสร้างทุกโครงการให้เป็นไปตามแผนและรูปแบบที่กำหนดนอกจากนี้ ยังทำหน้าที่ดูแลค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้อยู่ในงบประมาณที่กำหนด รวมทั้งติดต่อประสานงานกับฝ่ายงบประมาณของบริษัทฯ

##### 2. ฝ่ายควบคุมคุณภาพ (Quality Assurance)

ซึ่งจะทำหน้าที่ตรวจสอบคุณภาพของบ้านแต่ละหลังที่สร้างเพื่อให้ได้มาตรฐานตามที่กำหนดนอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีฝ่ายงานสนับสนุนกลางในการบริหารจัดการงานก่อสร้าง ซึ่งทำหน้าที่สนับสนุนทั้งในส่วนของบ้าน ทาวน์เฮาส์ และบ้านเดี่ยว โดยฝ่ายสนับสนุนดังกล่าวได้แก่

- ฝ่ายสรรหาผู้รับเหมา ซึ่งจะทำหน้าที่หาผู้รับเหมาที่มีความชำนาญเฉพาะด้านและแรงงานเพื่อช่วยในการก่อสร้างตามจำนวนที่ต้องใช้ในแต่ละโครงการ
- ฝ่ายวิจัยและพัฒนา ซึ่งจะทำหน้าที่ในการนำเทคโนโลยีที่เหมาะสมมาปรับใช้ในการออกแบบและการก่อสร้าง
- ฝ่ายวิศวกรรม ซึ่งจะทำหน้าที่ออกแบบและแก้ปัญหาทางเทคนิค
- ฝ่ายพัฒนาโครงการ ซึ่งจะทำหน้าที่เป็นผู้ประสานงานและร่วมพัฒนาการออกแบบที่อยู่อาศัยในโครงการต่างๆ
- ฝ่ายจัดซื้อ ซึ่งจะทำหน้าที่จัดซื้อวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างการออกแบบบ้าน ในการออกแบบบ้านในแต่ละโครงการฝ่ายการตลาดและการขายจะประสานงานกับฝ่ายพัฒนาโครงการเพื่อกำหนดแนวทาง ลักษณะและรูปแบบ (Conceptual Design) ของบ้านที่ต้องการจะสร้างในแต่ละโครงการ รวมถึงงบประมาณและเทคนิคในการสร้างบ้าน หลังจากนั้น ฝ่ายพัฒนาโครงการจะมอบหมายให้สถาปนิกออกแบบโครงการตามแนวทาง ลักษณะและรูปแบบดังกล่าว เมื่อฝ่ายพัฒนาโครงการเห็นว่าแบบโครงการที่ออกแบบโดยสถาปนิกมีความเหมาะสมแล้ว สถาปนิกจะดำเนินการออกแบบในส่วนที่เป็นรายละเอียด (Detailed Design) เพื่อให้แบบบ้านมีความสมบูรณ์ก่อนที่บริษัทฯ จะเริ่มดำเนินการก่อสร้าง

ในการก่อสร้างบ้านทาวน์เฮาส์ บริษัทฯ จะแบ่งงานก่อสร้างออกเป็นสายการผลิต (Production Line) แต่ละสายการผลิตจะสามารถก่อสร้างบ้านทาวน์เฮาส์ได้ประมาณ 40 หลังต่อเดือน โดยในโครงการหนึ่งๆ อาจมีสายการผลิตมากกว่าหนึ่งสายการผลิต ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับขนาดโครงการ บริษัทฯ จะส่งพนักงานของบริษัทฯ เข้าทำการดูแลควบคุมงานก่อสร้างซึ่งจะมีประมาณ 10 คนต่อสายการผลิตประกอบด้วยผู้จัดการโครงการเป็นผู้นัดโครงการ และจะมีวิศวกรโครงการ วิศวกรสนาม และผู้ควบคุมงานก่อสร้างเป็นผู้ดูแลงานก่อสร้างในแต่ละระดับชั้นของงาน รวมถึงดูแลควบคุมผู้รับเหมาที่มีความชำนาญเฉพาะด้านที่บริษัทฯ ว่าจ้างเพื่อเข้าทำงานที่เป็นรายละเอียดปลีกย่อยต่างๆ เช่น งานฐานราก งานปูน งานติดตั้งชิ้นส่วนอาคาร งานปูพื้นกระเบื้อง และงานหลังคา เป็นต้น ทั้งนี้บริษัทฯ จะว่าจ้างผู้รับเหมาที่มีความชำนาญเฉพาะด้านและลูกจ้างรายวันในจำนวนที่บริษัทฯ เห็นสมควรในแต่ละสายการผลิต ในระหว่างการก่อสร้าง ฝ่ายควบคุมคุณภาพจะเข้าตรวจสอบคุณภาพของบ้านเป็นระยะๆ รวมทั้งตรวจสอบคุณภาพเมื่อการก่อสร้างบ้านเสร็จสมบูรณ์ก่อนการเสนอขายหรือส่งมอบบ้านให้แก่ลูกค้าต่อไป

บริษัทฯ สามารถสร้างบ้านประเภทนี้ได้ในราคาที่ต่ำกว่าผู้ประกอบการอื่น แต่มีคุณภาพเทียบเท่ากันและมีพื้นที่ใช้สอยมากกว่าบ้านในรูปแบบขนาดและทำเลที่ใกล้เคียงกันที่สร้างโดยผู้ประกอบการรายอื่น โดยนอกเหนือจากการที่บริษัทฯ มีความสามารถในการบริหารจัดการงานก่อสร้างได้เองดังที่กล่าวข้างต้นแล้ว ยังมีสาเหตุที่สำคัญอีกประการหนึ่ง อันได้แก่การที่บริษัทฯ มีการใช้เทคโนโลยีการผลิตที่ช่วยลดระยะเวลาการก่อสร้าง ทำให้ประหยัดต้นทุนและค่าแรงงาน รวมถึงชิ้นงานที่ได้ยังมีความปลอดภัยด้วย โดยใช้เทคโนโลยีการก่อสร้างบ้านด้วยระบบโครงสร้างผนังรับน้ำหนักแบบหล่อในที่สำหรับบ้านในโครงการบ้านพักอาศัย และใช้เทคโนโลยีการก่อสร้างแบบผนังสำเร็จรูปรับน้ำหนักซึ่งเป็นเทคโนโลยีที่บริษัทฯ ใช้ในการก่อสร้างบ้านเดี่ยวมาใช้ในการก่อสร้างบ้านในโครงการพักอาศัย และเดอะคอนเนค



เทคโนโลยีการก่อสร้างบ้านด้วยระบบโครงสร้างผนังรับน้ำหนักแบบหล่อในที่ (Cast-in situ Load Bearing Wall Structure) บริษัทฯ ชื่อ เทคโนโลยีการก่อสร้างระบบผนังรับแรงแบบหล่อในที่จากประเทศฝรั่งเศสโดยระบบนี้จะใช้ผนังเป็นตัวรับน้ำหนักแทนเสาและคานาจึงลดขั้นตอนการเทเสาและคานาออกไป โดยจะใช้การประกอบและ ติดตั้งแบบเหล็กเพื่อหล่อผนัง ณ จุดก่อสร้าง จากนั้นจะนำเหล็กผูกมาใส่ในแบบเหล็กและเทปูนลงไป จากนั้นถอดแบบเหล็กออกก็จะได้ผนังรับแรง ทำให้การทำงานรวดเร็วขึ้น ซึ่งบริษัทฯ นับเป็นผู้ประกอบการรายแรกๆ ที่นำระบบโครงสร้างผนังรับน้ำหนักนี้มาใช้ในการก่อสร้างโดยระบบนี้เริ่มใช้กับการก่อสร้างบ้านทาวน์เฮาส์แบบชั้นเดียวทำให้ใช้เวลาในการก่อสร้างทั้งสัปดาห์ประมาณ 30 วัน นับจากวันเริ่มก่อสร้างจนแล้วเสร็จทั้งหมด ซึ่งนับว่ามีประสิทธิภาพและรวดเร็วกว่าวิธีก่อสร้างแบบทั่วไป (Conventional Method) ซึ่งใช้เวลาประมาณ 180 วันต่อหลังโดยบริษัทฯ ได้ใช้เทคโนโลยีการก่อสร้างนี้กับโครงการบ้านทาวน์เฮาส์ในช่วงแรก ซึ่งได้แก่ โครงการบ้านพฤษภา 1 และบ้านพฤษภา 2

ต่อมาด้วยพัฒนาการที่ไม่หยุดยั้งบริษัทฯ ได้ค้นคว้าหาเทคโนโลยีการก่อสร้างใหม่ๆ ที่จะช่วยให้การดำเนินการก่อสร้างบ้านเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น บริษัทฯ จึงนำระบบโครงสร้างผนังรับน้ำหนักแบบหล่อในที่ด้วยเทคโนโลยีแบบอุโมงค์ (Tunnel Technology) เข้ามาเพิ่มเติมเพื่อใช้ในการก่อสร้างบ้านทาวน์เฮาส์แบบสองชั้น โดยขั้นตอนการก่อสร้างเริ่มตั้งแต่การก่อสร้างโดยประกอบติดตั้งแบบเหล็กผนัง และพื้นชั้นบนในขั้นตอนเดียวกัน หลังจากนั้นจึงผูกเหล็กโครงสร้างและทำการเทคอนกรีตพร้อมกันทั้งผนังชั้นล่างและพื้นชั้นบนขั้นตอนต่อไปจึงสร้างผนังชั้นต่อไปและติดตั้งโครงหลังคาให้ได้งานภายนอกที่สมบูรณ์ในระยะเวลาที่สั้นกว่าการก่อสร้างทั่วไปเป็นอย่างมาก นอกจากนี้ ยังได้งานที่มีคุณภาพมากยิ่งขึ้น ไม่ว่าจะเป็นด้านความแข็งแรง หรือพื้นที่ผิวที่เรียบสวยงาม ทั้งนี้ เทคโนโลยีแบบอุโมงค์จะใช้เวลาการก่อสร้างตั้งแต่ต้นจนจบทั้งสัปดาห์ประมาณ 60-80 วัน ซึ่งนับว่ารวดเร็วมากเมื่อเปรียบเทียบกับวิธีการก่อสร้างแบบทั่วไปซึ่งจะใช้เวลาประมาณ 180 วัน โดยบริษัทฯ ได้ใช้เทคโนโลยีการก่อสร้างนี้กับโครงการบ้านพฤษภา 3 และโครงการต่อๆ มาจนถึงปัจจุบันนอกจากเทคโนโลยีชนิดนี้จะใช้สำหรับการก่อสร้างบ้านทาวน์เฮาส์แล้วเทคโนโลยีชนิดนี้ยังสามารถใช้ในการก่อสร้างอาคารชุดที่มีความสูงประมาณ 8 ชั้นได้อีกด้วย

ทั้งนี้ จุดเด่นของระบบโครงสร้างผนังรับน้ำหนักนี้มีดังนี้

- 1) โครงสร้างมีความมั่นคงแข็งแรง เนื่องจากเป็นผนังคอนกรีตเสริมเหล็ก ซึ่งมีความทนทานกว่าผนังก่ออิฐฉาบปูนในระบบธรรมดา
- 2) สามารถควบคุมคุณภาพได้ดีกว่าเนื่องจากการก่อสร้างด้วยระบบนี้จะมีมาตรฐานขั้นตอนการปฏิบัติงานที่แน่นอน
- 3) สามารถควบคุมระยะเวลาในการก่อสร้างได้ดีกว่าเนื่องจากการลดขั้นตอนการก่อสร้างที่ไม่จำเป็นออกไป ทำให้ระยะเวลาการก่อสร้างต่อหน่วยน้อยกว่าการก่อสร้างแบบทั่วไป
- 4) เหมาะกับการก่อสร้างโครงการขนาดใหญ่ ซึ่งแต่ละหลังมีรูปแบบที่เหมือนกัน
- 5) ลดการพึ่งพาแรงงานฝีมือในการทำงาน ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนการก่อสร้าง
- 6) ลดขั้นตอนการก่ออิฐ และฉาบปูนสำหรับผนัง นอกจากนี้ยังลดขั้นตอนการก่อเสาและคานา
- 7) ลดขยะที่เกิดจากการทำงาน ซึ่งเป็นปัญหาใหญ่ในการก่อสร้าง ทำให้สามารถลดค่าใช้จ่ายในการสูญเสียวัสดุโดยไม่จำเป็นอีกทั้งยังช่วยให้หน่วยงานก่อสร้างมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย

เทคโนโลยีการก่อสร้างแบบผนังสำเร็จรูปรับน้ำหนัก (RC Load Bearing Wall Prefabrication) โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อการบริหารงานก่อสร้าง-บ้านเดี่ยว

นอกจากบริษัทฯ จะใช้เทคโนโลยีดังกล่าวข้างต้นมาใช้ในการก่อสร้างโครงสร้างหลักของบ้านทาวน์เฮาส์แล้ว บริษัทฯ ยังมีโรงงานผลิตรั้วและเสาสำเร็จรูปซึ่งใช้เทคโนโลยีการก่อสร้างด้วยระบบ Battery Mold ในการก่อสร้างรั้วและเสาสำเร็จรูปสำหรับบ้านเดี่ยวและบ้านทาวน์เฮาส์ (พฤษภาวิลล์ และ เดอะคอนเนค) ดังนั้น ทำให้บริษัทฯ สามารถสร้างบ้านทาวน์เฮาส์ได้เป็นในปริมาณมาก (Mass Production) เพื่อตอบสนองความต้องการของตลาด ซึ่งทำให้บริษัทฯ สามารถบริหารต้นทุนการก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพและทำให้เกิดการประหยัดต่อขนาด (Economy of Scale)



## การบริหารจัดการงานก่อสร้าง - บ้านเดี่ยว

การบริหารจัดการงานก่อสร้างบ้านเดี่ยวจะเป็นไปในลักษณะเดียวกับการบริหารจัดการงานก่อสร้างของโครงการบ้านทาวน์เฮาส์แต่สำหรับในส่วนการก่อสร้างในแต่ละโครงการ บริษัทฯ จะแบ่งเจ้าหน้าที่รับผิดชอบเป็นแต่ละโครงการแทนการแบ่งเป็นสายการผลิตเนื่องจากโครงการบ้านเดี่ยวมีจำนวนบ้านในการก่อสร้างต่อโครงการน้อยกว่าของบ้านทาวน์เฮาส์ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะส่งพนักงานของบริษัทฯ เข้าทำการควบคุมดูแลงานก่อสร้างประมาณ 30-40 คนต่อโครงการและจะว่าจ้างผู้รับเหมาที่มีความชำนาญเฉพาะด้านและลูกจ้างรายวันในจำนวนที่บริษัทฯ เห็นสมควรในแต่ละโครงการ

เทคโนโลยีการก่อสร้างแบบผนังสำเร็จรูปรับน้ำหนัก (RC Load Bearing Wall Prefabrication) ในระยะแรกบริษัทฯ ได้ร่วมกับสถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย (Asian Institute of Technology: AIT) ในการนำวิธีการก่อสร้างระบบโครงสร้างผนังรับน้ำหนักแบบคอนกรีตเสริมเหล็กสำเร็จรูปหรือเรียกสั้นๆ ว่า Precast มาใช้ โดยการหล่อผนังสำเร็จรูปรับน้ำหนักจะกระทำในพื้นที่ของแต่ละโครงการ ต่อมาในปี 2547 บริษัทฯ ได้สร้างโรงงานผลิตชิ้นส่วนคอนกรีตเสริมเหล็กสำเร็จรูป (Precast Concrete Factory) ขึ้นโดยซื้อเทคโนโลยีดังกล่าวจากประเทศเยอรมัน ซึ่งใช้ระบบการผลิตแบบ Semi-Automated Pallet Circulating System อันเป็นระบบการผลิตที่ทันสมัยที่สุดในประเทศไทย และได้ใช้เทคโนโลยีการก่อสร้างชนิดนี้สำหรับโครงการบ้านเดี่ยวแบบสองชั้น เนื่องจากบ้านเดี่ยวจะมีรูปแบบผนังที่หลากหลายโดยบ้านหลังหนึ่งจะมีส่วนประกอบประมาณ 30-60 ชิ้น เทคโนโลยีการก่อสร้างแบบนี้เป็นการลดชิ้นงานแต่ละชิ้นในโรงงาน จากนั้นจึงขนถ่ายชิ้นงานมาประกอบที่สถานที่ตั้งบ้านแต่ละหลัง

ทั้งนี้ จุดเด่นของเทคโนโลยีชนิดนี้ นอกจากจะมีจุดเด่นในทำนองเดียวกับจุดเด่นของเทคโนโลยีการก่อสร้างบ้านด้วยระบบโครงสร้างผนังรับน้ำหนักแบบหล่อในที่แล้วยังมีจุดเด่นอื่นๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงการที่ไม่ต้องเสียพื้นที่คานเสาทำให้พื้นที่ใช้สอยมากขึ้นผนังมีความต้านทานไฟสูงมีความทึบเสียงมากกว่า การก่อสร้างโดยใช้อิฐมวลเบาหรืออิฐมวลเบารวมถึงมีความต้านทานการซึมน้ำสูงด้วยนอกจากนี้เทคโนโลยีดังกล่าวต้องการการบำรุงรักษาที่ต่ำ เนื่องจากเป็นโครงสร้างสำเร็จและทำให้ผู้อยู่อาศัยเสียค่าใช้จ่ายประกันภัยต่ำเนื่องจากบ้านที่สร้างเป็นโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก มีความสามารถในการทนไฟสูง มีความแข็งแรงและมีความทนทาน ระบบนี้ถูกศึกษาได้ศึกษาและพัฒนาพร้อมกับสถาบัน AIT จนสามารถต้านทานแรงที่เกิดจากแผ่นดินไหวได้ถึงระดับ 6 ริกเตอร์

บ้านที่ก่อสร้างด้วยเทคโนโลยีนี้ จะสามารถก่อสร้างได้ภายในระยะเวลา 75-90 วัน ซึ่งหากเป็นการก่อสร้างด้วยวิธีการก่อสร้างแบบทั่วไปแล้วจะใช้ระยะเวลาประมาณ 180 วัน อย่างไรก็ตาม การที่บริษัทฯ นำเทคโนโลยีการก่อสร้างแบบนี้มาใช้ในระยะแรก จะเป็นการลดชิ้นงานแต่ละชิ้นในบริเวณสถานที่ก่อสร้าง และเนื่องจากชิ้นงานที่ผลิตได้ในระยะแรกไม่สามารถผลิตได้ทั้งหมด ดังนั้น การก่อสร้างบ้านในโครงการระยะแรกจึงมีการใช้ชิ้นงานที่ผลิตได้จากการใช้เทคโนโลยีแบบนี้ และการก่อสร้างแบบทั่วไปร่วมกัน (ยกเว้นการก่อสร้างบ้านเดี่ยวในโครงการรหัส 11 ซึ่งบริษัทฯ ใช้วิธีการก่อสร้างแบบทั่วไปทั้งโครงการ) บริษัทฯ ได้ก่อสร้างโรงงานผลิตชิ้นส่วนคอนกรีตเสริมเหล็กสำเร็จรูปโดยใช้เทคโนโลยีแบบนี้ในการผลิตชิ้นส่วน ซึ่งโรงงานนี้ได้สร้างในปี 2547 แล้วเสร็จเมื่อเดือนมกราคม 2548 ซึ่งโรงงานดังกล่าวมีกำลังการผลิตชิ้นส่วนสำหรับการก่อสร้างบ้านเดี่ยวสูงสุดจำนวน 3,600 หลังต่อปี โรงงานดังกล่าวได้เริ่มดำเนินการผลิตชิ้นส่วนแล้วโดยในปัจจุบัน บริษัทฯ ทำการปรับปรุงกำลังการผลิต จากเดิม 60% ของการผลิตสูงสุดเป็น 80% ของกำลังการผลิตสูงสุด แล้วเสร็จในเดือนมิถุนายน 2549

บริษัทฯ ยังมีโรงงานผลิตรั้วและเสาสำเร็จรูปโดยใช้เทคโนโลยีการก่อสร้างด้วยระบบ Battery Mold เพื่อใช้ผลิตรั้วและเสาโดยในกระบวนการผลิตจะมีการวางแบบเหล็กซึ่งควบคุมด้วยระบบไฮโดรลิคในการดันและถอดแบบเหล็กให้ประกบและห่างออกจากกัน หลังจากที่เป็นแบบเหล็กประกบกันโดยมีระยะห่างตามที่ต้องการแล้วจะมีการเทปูนลงในแบบเหล็ก หลังจากนั้นจะถอดแบบเหล็กออก เพื่อนำรั้วและเสาสำเร็จรูปไปใช้ในการก่อสร้างบ้านต่อไป โรงงานดังกล่าวมีกำลังการผลิตสูงสุดสำหรับบ้านเดี่ยวจำนวน 12 หลังต่อวัน ปัจจุบันโรงงานดังกล่าวได้เพิ่มการผลิตในส่วนเสาและรั้วบ้าน รั้วโครงการของโครงการบ้านเดี่ยวและบ้านทาวน์เฮาส์ รวมถึง เสาโซลาร์ และ Parapet ของทาวน์เฮาส์อีกด้วย

ในปี 2550 ทางบริษัทฯ ได้เข้ามาบุกตลาดอาคารชุด ทางผู้บริหารระดับสูงจึงได้มีนโยบายให้ก่อสร้างโรงงาน PCF3 เพื่อผลิตชิ้นส่วนผนังภายนอกของอาคารชุดโดย ผนังภายในและโครงสร้างหลัก ยังเป็นระบบก่อสร้างระบบเดิม ต่อมาในปี 2553 ได้มีนโยบายการก่อสร้างระบบ Fully Precast จึงได้มีการดัดแปลงโรงงาน PCF3 เพื่อผลิตพื้น Pre-stress รองรับแผนความต้องการ



ปี 2553 โรง PCF 4 และ โรง PCF 5 ได้ก่อสร้างเสร็จเรียบร้อย ด้วยเงินทุน 1,050 ล้านบาท และ เริ่ม Test run ผลิตได้เมื่อกลางเดือนธันวาคม 2553 โดยโรง PCF 5 สามารถผลิตบ้านได้ 430 หลังต่อเดือน เมื่อรวมกับกำลังการผลิตปัจจุบันของโรง PCF 1 ทำให้กำลังการผลิตบ้านรวมเป็น 690 หลังต่อเดือน โดยโรง PCF 5 ที่สร้างใหม่ เป็นโรงงานผลิตแผ่น Precast ที่ขนาดกำลังการผลิตสูงที่สุดในโลก มี Production Area ที่ 14,200 ตารางเมตร มี Stock Area 9,800 ตารางเมตร

ปี 2554 โรง PCF 4 และ โรง PCF 5 ที่เริ่ม Test run ผลิต เมื่อปลายปี 2553 สามารถขยายความพร้อมกำลังการผลิตให้เต็มที่ได้ในกลางปี 2554 ต่อมาในช่วง ปลายเดือนตุลาคม 2554 เกิดมหันตภัยอุทกภัยครั้งใหญ่ใน กทม. และปริมณฑล น้ำไหลเข้าท่วมโรงงานโดยบริษัทฯ ได้เตรียมการล่วงหน้า โดยยกเครื่องจักรสำคัญและมูลค่าสูงขึ้นที่สูง และก่อกะสอบทรายและพังกันน้ำ และใช้เครื่องสูบน้ำออกโดยน้ำเข้าท่วมในโรงงานผลิตสำคัญ คือ โรง 1 และ 5 ระดับน้ำสูงสุดที่ 10 เซนติเมตร บริษัทฯ ได้หยุดการผลิต ไปทั้งสิ้น 40 วัน ความเสียหายในโรงงานนับเป็นมูลค่า 28 ล้านบาท โดยได้รับการชดเชย 21 ล้านบาทจากการประกันภัย ขณะนี้ โรงงานได้กลับมามีความพร้อมในการผลิตเต็มที่ได้

ตารางสรุปย่อโรงงานเดิม และใหม่

| โรงงาน  | ระบบการผลิต                           | ผลิตภัณฑ์   | กำลังการผลิตตาม<br>คุณสมบัติของเครื่องจักร<br>(Name Plate Capacity)<br>/เดือน | กำลังการผลิตที่สามารถ<br>ปฏิบัติจริง (Expected<br>Capacity)<br>/เดือน |
|---|---------------------------------------|---|---|---|
| PCF1 (Carrousel I)  | Semi Automated<br>Carrousel System    | Wall House<br>(ผนังบ้าน)                                    | 88,000 ตร.ม.(gross area)<br>หรือบ้าน 300 หลัง                                 | 76,000 ตร.ม. (gross area)<br>หรือบ้าน 240 หลัง                        |
| PCF2 (Fence Factory)<br>(ทำรั้ว)                                    | Fixed Mould System<br>(แบบหล่อตายตัว) | Fence House & Townhouse<br>(รั้วบ้าน)                       | 3,000 ลบ.ม.<br>หรือบ้าน 1,400 หลัง  | 2,600 ลบ.ม.<br>หรือบ้าน 1,200 หลัง                                    |
| PCF3 (Slab & Special<br>Element Factory)<br>(พื้นและส่วนประกอบบ้าน) | Fixed Mould System<br>(แบบหล่อตายตัว) | Slab & Special Element House<br>(พื้นและชิ้นส่วนบ้าน)       | 5,600 ลบ.ม.<br>หรือบ้าน 800 หลัง  | 4,800 ลบ.ม.<br>หรือบ้าน 690 หลัง                                      |
| PCF4 (Condo & Façade<br>Factory) (อาคารชุดและส่วน<br>นอกอาคาร)      | Fixed Mould System<br>(แบบหล่อตายตัว) | Wall Condo (ผนังอาคารชุด)<br>Townhouse Façade (หน้ากากบ้าน) | 20,000 ตร.ม. 400 ยูนิต/เดือน<br>2,400 ลบ.ม. หรือบ้าน 1,100 หลัง               | 16,000 ตร.ม.320 ยูนิต/เดือน<br>2,000 ลบ.ม.หรือบ้าน 900 หลัง           |
| PCF5 (Carrousel II)   | Fully Automated<br>Carrousel System   | Wall House<br>(ผนังบ้าน)                                    | 146,000 ตร.ม.(gross area)<br>หรือบ้าน 500 หลัง                                | 126,000 ตร.ม.(gross area)<br>หรือบ้าน 400 หลัง                        |

การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย - ฤกผลิภคภค

บริษัท มีกลยุทธ์ต่างๆ เพื่อส่งเสริมการจำหน่ายดังนี้

กลยุทธ์ด้านผลิตภัณฑ์ บริษัทฯ มีการขยายผลิตภัณฑ์ใหม่ๆ ได้เริ่มอย่างมีนัยสำคัญในปี 2550 ให้ครอบคลุมโดยมีเป้าหมายที่จะเป็นผู้นำในตลาด กลาง-ล่าง ในทุกผลิตภัณฑ์ ในพื้นที่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล รวมถึงเขตศูนย์กลางธุรกิจ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังไม่หยุดยั้งในการแสวงหา เทคโนโลยีการสร้างที่อยู่อาศัยที่มีประสิทธิภาพมาใช้สนองความต้องการของผู้ซื้อบ้านอยู่เสมอ ซึ่งส่วนหนึ่งทำให้สามารถสร้างที่อยู่อาศัยได้รวดเร็ว มีคุณภาพและส่งมอบให้กับลูกค้าได้ตรงตามกำหนดเวลา นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้ใช้วิธีการบริหารสินค้าคงเหลือ (Inventory Management) เพื่อบริหารสินค้าคงเหลือให้สอดคล้องกับยอดขายที่อยู่อาศัยอีกด้วย



กลยุทธ์ด้านราคา บริษัทฯ ได้เล็งเห็นถึงช่องว่างในตลาดที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะอย่างยิ่งตลาดที่อยู่อาศัยราคาไม่สูง ซึ่งเหมาะสำหรับผู้มีรายได้ระดับต่ำถึงปานกลาง บริษัทฯ จึงมุ่งเน้นตลาดที่อยู่อาศัยระดับนี้ บริษัทฯ มีต้นทุนการสร้างบ้านที่ต่ำกว่าผู้ประกอบการรายอื่น เนื่องจากบริษัทฯ เป็นผู้บริหารจัดการงานก่อสร้างด้วยตัวเอง ประกอบกับการที่บริษัทฯ ใช้เทคโนโลยีการสร้างบ้านที่ทันสมัยและมีประสิทธิภาพ ทำให้มีต้นทุนการผลิตต่ำและสามารถก่อสร้างบ้านได้รวดเร็ว ดังนั้นบริษัทฯ จึงสามารถกำหนดราคาขายได้ต่ำกว่าผู้ประกอบการทั่วไปประมาณ ร้อยละ 10-15 สำหรับบ้านทาวน์เฮาส์ และบ้านเดี่ยว นอกจากนี้ การที่บริษัทฯ มีวัตถุประสงค์หลักในการสร้างบ้านสำหรับผู้มีรายได้ต่ำเพื่อช่วยเหลือสังคม บริษัทฯ จึงเป็นผู้ประกอบการหลักในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI โดยได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล สำหรับบ้านราคาไม่เกิน 1,200,000 บาท

กลยุทธ์ด้านโฆษณาประชาสัมพันธ์ บริษัทฯ มีการโฆษณาประชาสัมพันธ์เพื่อสนับสนุนงานขายโดย

- 1) การโฆษณาตามสื่อต่างๆ ในรายการวิทยุ โทรทัศน์ หนังสือพิมพ์
- 2) การโฆษณาในรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- 3) การออกบูธต่างๆ
- 4) มีการโฆษณาผ่านป้ายโฆษณา (Billboard) เพื่อโฆษณา โครงการของบริษัทฯ ในพื้นที่
- 5) Brand-Building ให้เป็นที่รู้จักของประชาชนในวงกว้าง โดยการเข้าเป็นผู้สนับสนุนในรายการต่างๆ หรือโดยการนำระบบการสร้างความสัมพันธ์กับลูกค้า (Customer Relations Management) มาใช้ เช่น การจัดให้มีการมอบทุนการศึกษาแก่นักบุตร ธิดาของผู้อาศัยในโครงการต่างๆ การจัดหน่วยแพทย์เคลื่อนที่ออกให้บริการแก่ ผู้อาศัยในโครงการต่างๆ เพื่อตรวจสุขภาพโดยไม่คิดค่าใช้จ่ายใดๆ หรือการจัดให้มีกิจกรรมต่างๆ ในโครงการ เป็นต้น
- 6) ผ่านระบบ โทรศัพท์มือถือ
- 7) ผ่านระบบ Internet เช่น Website ของบริษัทเอง [www.pruksa.com](http://www.pruksa.com) หรือผ่าน [www.facebook.com](http://www.facebook.com) เป็นต้น

กลยุทธ์ด้านการจำหน่าย บริษัทฯ มีการใช้ช่องทางการจัดจำหน่ายโดยการขายตรงผ่านสำนักงานขายของบริษัทฯ เองเป็นหลัก นอกจากนี้ ยังมีการเสนอขายบ้านผ่านงานมหกรรมบ้านและที่อยู่อาศัยอีกด้วย นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีการส่งเสริมการขายสำหรับโครงการที่จะเปิดขายใหม่เพื่อขยายฐานกลุ่มลูกค้าของบริษัทฯ หลายวิธี เช่น โครงการ “Member gets member” โดยลูกค้าที่สามารถแนะนำลูกค้ารายใหม่ให้กับบริษัทฯ จะได้รับเงินค่าแนะนำซึ่งในปัจจุบันบริษัทฯ มีฐานลูกค้ามากกว่า 93,000 ครอบครัว

## การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ - ในทุกผลิตภัณฑ์

### 1. การจัดซื้อที่ดิน

บริษัทฯ ไม่มีนโยบายในการสะสมที่ดินเปล่า (Land Bank) ดังนั้น เมื่อบริษัทฯ มีความสนใจที่จะดำเนินการก่อสร้างและพัฒนาที่ดินบริเวณใด บริษัทฯ จะศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการโดยสำรวจสภาพการณ์ของตลาด และสภาวะการแข่งขัน ตลอดจนความต้องการของลูกค้า ในพื้นที่เป้าหมายที่จะดำเนินโครงการหลังจากนั้นบริษัทฯ จึงจะดำเนินการเจรจาซื้อที่ดิน โดยบริษัทฯ จะดำเนินการซื้อที่ดินจากเจ้าของที่ดินหรือนายหน้าขายที่ดินโดยตรงเพื่อดำเนินการพัฒนาต่อไป โดยบริษัทฯ จะเปรียบเทียบราคาที่ดินกับราคาประเมินหรือราคาตลาด เพื่อให้แน่ใจว่าที่ดินที่ซื้อจะมีราคาที่ไม่แพงเกินไป



## 2. วัสดุก่อสร้าง

เนื่องจากบริษัท เป็นผู้บริหารจัดการงานก่อสร้างโครงการต่างๆ ด้วยตัวเอง บริษัท จึงเป็นผู้ดำเนินการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างเองโดยหลังจากที่ฝ่ายจัดซื้อได้รับรายละเอียดของวัสดุก่อสร้างที่ต้องการใช้ในโครงการต่างๆ แล้ว โดยส่วนใหญ่ฝ่ายจัดซื้อจะดำเนินการติดต่อกับผู้ผลิตวัสดุก่อสร้างแต่ละแห่งโดยตรงเพื่อตรวจสอบราคาของวัสดุก่อสร้างที่จะซื้อ โดยปกติ บริษัท จะได้ส่วนลดค่อนข้างสูง เนื่องจากบริษัท ซื้อวัสดุก่อสร้างในปริมาณที่มาก เมื่อบริษัท สามารถตกลงปริมาณของวัสดุก่อสร้างและราคากับผู้ผลิตได้แล้ว บริษัท จะสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างผ่านตัวแทนของผู้ผลิตเพื่อให้ดำเนินการส่งวัสดุก่อสร้างไปยังโครงการต่างๆ โดยตรง ซึ่งบริษัท จะมีระยะเวลาการจ่ายค่าวัสดุก่อสร้าง (Credit Term) อยู่ในช่วงเวลาระหว่าง 30-60 วันนอกจากนั้นนับตั้งแต่ปี 2549 บริษัท ได้ลดความเสี่ยงด้านวัสดุก่อสร้างโดยเริ่มดำเนินการเปลี่ยนแปลงการจัดซื้อวัสดุหลักในการก่อสร้างเช่น ปูนซีเมนต์, เหล็ก, กระเบื้อง, สายไฟ ฯลฯ โดยเป็นการประมูลและตกลงราคาในระยะยาว เช่น 1 ปี หรือ 3-6 เดือน ซึ่งทำให้บริษัท ลดความเสี่ยงในเรื่องของความผันผวนในราคา และการที่บริษัท มีความสัมพันธ์อันดีกับผู้จำหน่ายวัสดุก่อสร้างจึงสามารถสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างได้ตามปริมาณที่ต้องการ และไม่เคยมีปัญหาการขาดแคลนวัสดุก่อสร้างแต่อย่างใด ทั้งนี้บริษัท มิได้พึ่งพาผู้จำหน่ายวัสดุก่อสร้างรายใดรายหนึ่งเป็นพิเศษ

## 3. ผู้รับเหมาก่อสร้าง

บริษัท เป็นหนึ่งในผู้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพียงไม่กี่รายที่สามารถบริหารจัดการงานก่อสร้างได้ด้วยตัวเอง โดยในการดำเนินโครงการบริษัท จะเป็นผู้กำหนดรูปแบบโครงการและรายละเอียดการออกแบบ ส่วนการดำเนินการก่อสร้างโครงการบริษัท จะบริหารจัดการงานก่อสร้างเองโดยจะแบ่งงานออกเป็นส่วนๆ เช่น งานฐานราก งานปูน งานติดตั้งชิ้นส่วนอาคารงานปูพื้นกระเบื้องและ งานหลังคา เป็นต้น โดยบริษัท จะว่าจ้างผู้รับเหมาที่มีความชำนาญเฉพาะด้านเพื่อรับผิดชอบงานดังกล่าวและจะควบคุมการก่อสร้างเองโดยการจัดส่งเจ้าหน้าที่ของบริษัท อันได้แก่ วิศวกรและผู้ควบคุมงานก่อสร้าง (Foremen) เข้าไปตรวจสอบให้เป็นไปตามรูปแบบและมาตรฐานที่กำหนด ทั้งนี้บริษัท จะเป็นผู้จัดหารวัสดุก่อสร้างเองซึ่งทำให้บริษัท สามารถบริหารต้นทุนการก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพ

อย่างไรก็ดี เพื่อการบริหารจัดการกำลังการก่อสร้าง บริษัท มีการว่าจ้างรับเหมาก่อสร้างภายนอกในการสร้างอาคารชุด โดยเริ่มจากโครงการ ไอรี ทองหล่อ

## 4. เทคโนโลยีการผลิต

บริษัท ได้ใช้เทคโนโลยีในการก่อสร้างเพื่อช่วยในการก่อสร้างบ้านทาวน์เฮาส์ บ้านเดี่ยว และอาคารชุด เช่น ระบบโครงสร้างผนังรับน้ำหนักแบบหล่อในที่ด้วยเทคโนโลยีแบบอุโมงค์ หรือ Tunnel Technology เพื่อใช้ในการก่อสร้างบ้านทาวน์เฮาส์แบบสองชั้นส่วนบ้านเดี่ยวจะใช้เทคโนโลยีการก่อสร้างแบบผนังสำเร็จรูปรับน้ำหนัก (RC Load Bearing Wall Prefabrication) ซึ่งคือ การนำวิธีการก่อสร้างระบบโครงสร้างผนังรับน้ำหนักแบบคอนกรีตเสริมเหล็กสำเร็จรูปหรือ Precast มาใช้ ซึ่งแผ่น Precast สามารถนำมาใช้เป็นผนังและส่วนตกแต่งของอาคารชุดได้ด้วย RDD ปี 2555 ในงานด้านการพัฒนางานออกแบบและก่อสร้าง

เพื่อเป็นการพัฒนากระบวนการก่อสร้างแบบ REM ที่ได้ดำเนินการในปี 2554 และกระบวนการก่อสร้างแบบเดิมอย่างต่อเนื่องกระบวนการต่างๆ ที่เป็น Supply Chain ทั้งหมด เริ่มต้นตั้งแต่การสรรหาที่ดิน การออกแบบ การทำงบประมาณ การจัดซื้อจัดจ้าง การขนส่งการจัดการกำลังคน การควบคุมคุณภาพ ต้องดำเนินการให้สอดคล้องกันเพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในการผลิต ซึ่งจะทำให้สามารถควบคุมต้นทุน เวลา และคุณภาพอย่างมีประสิทธิภาพเช่นเดียวกัน



## 5. ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

การก่อสร้างที่อยู่อาศัยและการก่อสร้างสาธารณูปโภคต่างๆ ของโครงการจะอยู่ภายใต้การควบคุมของประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่องกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการระเบียบปฏิบัติและแนวทางในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งออกโดยอาศัยอำนาจพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 โดยภายใต้ประกาศ ดังกล่าวได้กำหนดให้บริษัทที่มีการจัดสรรที่ดินเพื่ออยู่อาศัยหรือเพื่อประกอบการพาณิชย์ในขนาดที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไปหรือเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่ จะต้องมีการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเพื่อเสนอในขั้นตอนของการขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินและก่อนเริ่มการก่อสร้างจะต้องยื่นรายงานดังกล่าวต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมซึ่งในส่วนนี้บริษัทได้จัดเตรียมรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA Report) เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายแล้ว โดยรายงานดังกล่าวได้จัดทำโดยบุคคลผู้เชี่ยวชาญภายนอก

นอกจากนี้ ในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการบ้านเดี่ยวอาจมีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมโดยสิ่งที่สำคัญ ได้แก่ระบบบำบัดน้ำเสีย บริษัท ได้จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียสำหรับบ้านแต่ละหลัง และระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง เพื่อมิให้ส่งผลกระทบต่อแหล่งน้ำสาธารณะ ในส่วนของโรงงานผลิตชิ้นส่วนคอนกรีตเสริมเหล็กสำเร็จรูป (Precast Concrete Factory) จะอยู่ภายใต้การควบคุมของพระราชบัญญัติโรงงาน พ.ศ. 2535 โดยบริษัท ได้มีการกำหนดมาตรฐานและวิธีการควบคุมการปล่อยของเสียมลพิษหรือสิ่งใดๆ ที่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ซึ่งเกิดขึ้นจากการประกอบกิจการโรงงานดังกล่าว ซึ่งบริษัท ได้มีการกำหนดมาตรการควบคุมในเรื่องผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อสิ่งแวดล้อมเพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจว่าบริษัท ดำเนินการด้วยความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม บริษัท มีมาตรการควบคุมมลพิษ 3 ประเภท คือ

- (ก) น้ำเสียจากกระบวนการผลิตคอนกรีตจะถูกควบคุมให้ไหลไปที่บ่อตกตะกอน จากนั้นจะคัดแยกหินและทรายนำกลับไปใช้ ส่วนน้ำก็นำกลับไปใช้ในการผลิตไม่มีการปล่อยน้ำเสียสู่ชุมชนหรือลำรางสาธารณะ
- (ข) การควบคุมมลพิษทางอากาศ ได้จัดให้มีการสเปรย์พ่นที่บริเวณโรงผสมคอนกรีตทั้งขณะเทหิน ทรายเข้ากองสต็อกตลอดจนสเปรย์ขณะชักลากหิน ทราย เพื่อเข้าสู่กระบวนการผสมคอนกรีต เพื่อมิให้เกิดฝุ่นรบกวนชุมชนข้างเคียงและในโรงงานนอกจากนี้ ในกระบวนการผลิตยังได้ติดตั้งเครื่องดูดฝุ่นตลอดจนมีเครื่องขัดทำความสะอาดพื้นเพื่อลดฝุ่นตกค้างในอาคาร สำหรับพื้นที่ถนนภายในบริเวณโรงงานทั้งหมดได้มีการฉีดพรมน้ำก่อนทำการกวาดถนนเพื่อป้องกันการฟุ้งกระจายของฝุ่น
- (ค) การควบคุมมลพิษทางเสียงเสียงจากการผลิตส่วนใหญ่เกิดจากการใช้เครื่องอัดคอนกรีต โดยในปี 2551 บริษัท ได้ติดตั้งแผ่นซับเสียง (Noise Barrier) เพื่อดูดซับเสียงที่เกิดขึ้นจากการผลิตและต่อมาได้มีการสั่งซื้อเครื่องอัดคอนกรีต แบบใหม่โดยใช้ระบบเขย่า (Shaking System) แทนระบบเดิมที่เป็นระบบสั่น (Vibrating system) ซึ่งสามารถลดความเข้มข้นของเสียงลงได้อย่างมาก นอกจากนี้ บริษัท ยังได้มีการตรวจวัดระดับความดังของเสียงทั้งภายในบริเวณโรงงานและชุมชนข้างเคียงทุกปี



## 5.4 โครงสร้างเงินทุน

### หลักทรัพย์ของบริษัทฯ

#### 1. หุ้่นสามัญ

บริษัท พุกกะเวส จำกัด (มหาชน) มีทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 29 ธันวาคม 2555 จำนวน 2,250,812,000 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 2,250,812,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) และมีทุนชำระแล้วทั้งสิ้น 2,213,222,000 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 2,213,222,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)

โดยมีการเปลี่ยนแปลงหลังการเข้าซื้อ - ขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่สำคัญดังนี้

|                           | ทุนจดทะเบียน<br>[บาท] | ใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดง<br>สิทธิ [หน่วย]        | ซื้อหุ้นสามัญ<br>เพิ่มทุน<br>[บาท, หุ้น] | วันจดทะเบียน<br>เพิ่ม / [ลด] ที่<br>ก.พาณิชย์ | ทุนที่ชำระแล้ว<br>[บาท] |
|---------------------------|-----------------------|--|--|---|-------------------------|
| 30 มิ.ย 49                | 2,232,500,000         | 6,992,400                                      | 6,992,400                                | 5 ก.ค 49                                      | 2,166,745,800           |
| 31 ม.ค 50                 | 2,232,500,000         | 7,104,600                                      | 7,104,600                                | ก.พ 50  | 2,173,850,400           |
| 20 เม.ย 50 <sup>(1)</sup> | 2,224,753,400         | ลดทุนจดทะเบียน                                 |  | 20 เม.ย 50 <sup>(1)</sup>                     | 2,173,850,400           |
| 23 มิ.ย 50 <sup>(2)</sup> | 2,255,753,400         | เพิ่มทุนจดทะเบียน โดยการออก<br>หุ้นรองรับ ESOP |  | 23 มิ.ย 50 <sup>(2)</sup>                     | 2,173,850,400           |
| 31 ก.ค 50                 | 2,255,753,400         | 6,327,800                                      | 6,327,800                                | 9 ส.ค 50                                      | 2,180,178,200           |
| 31 ม.ค 51                 | 2,255,753,400         | 5,774,500                                      | 5,774,500                                | 6 ก.พ 51                                      | 2,185,952,700           |
| 31 ก.ค 51                 | 2,255,753,400         | 5,441,500                                      | 5,441,500                                | 8 ส.ค 51                                      | 2,191,394,200           |
| 30 ม.ค 52                 | 2,255,753,400         | 5,169,900                                      | 5,169,900                                | 5 ก.พ 52                                      | 2,196,564,100           |
| 23 เม.ย 52 <sup>(3)</sup> | 2,224,753,400         | ลดทุนจดทะเบียน โดยการตัด<br>หุ้นรองรับ ESOP    |  | 23 เม.ย 52 <sup>(3)</sup>                     | 2,196,564,100           |
| 31 ก.ค 52                 | 2,224,753,400         | 5,086,500                                      | 5,086,500                                | 7 ส.ค 52                                      | 2,201,650,600           |
| 30 พ.ย 52                 | 2,224,753,400         | 5,161,400                                      | 5,161,400                                | 4 ธ.ค 52                                      | 2,206,812,000           |
| 3 พ.ค 53 <sup>(4)</sup>   | 2,206,812,000         | ลดทุนจดทะเบียน โดยการตัด<br>หุ้นรองรับ ESOP    |  | 3 พ.ค 53 <sup>(4)</sup>                       | 2,206,812,000           |
| 6 พ.ค 53 <sup>(5)</sup>   | 2,228,812,000         | เพิ่มทุนจดทะเบียน โดยการออก<br>หุ้นรองรับ ESOP |  | 6 พ.ค 53 <sup>(5)</sup>                       | 2,206,812,000           |
| 28 ก.พ 54                 | 2,228,812,000         | 667,700  | 667,700                                  | 7 มี.ค 54                                     | 2,207,479,700           |
| 3 พ.ค 54                  | 2,250,812,000         | เพิ่มทุนจดทะเบียน โดยการออก<br>หุ้นรองรับ ESOP |  | 3 พ.ค 54                                      | 2,207,479,700           |
| 31 พ.ค 54                 | 2,250,812,000         | 947,900  | 947,900                                  | 6 มิ.ย 54                                     | 2,208,427,600           |
| 31 ส.ค 54                 | 2,250,812,000         | 979,600  | 979,600                                  | 8 ก.ย 54                                      | 2,209,407,200           |
| 31 ส.ค 55                 | 2,250,812,000         | 1,275,500                                      | 1,275,500                                | 11 ก.ย 55                                     | 2,210,682,700           |
| 31 ส.ค 55                 | 2,250,812,000         | 509,200  | 509,200                                  | 11 ก.ย 55                                     | 2,211,191,900           |
| 30 พ.ย 55                 | 2,250,812,000         | 1,475,000                                      | 1,475,000                                | 12 ธ.ค 55                                     | 2,212,666,900           |
| 30 พ.ย 55                 | 2,250,812,000         | 555,100  | 555,100                                  | 12 ธ.ค 55                                     | 2,213,222,000           |



## 2. ใบสำคัญแสดงสิทธิ

บริษัทฯ เคยมีการออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ”) ให้แก่กรรมการ พนักงาน และที่ปรึกษาของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยโดยมีรายละเอียดดังนี้

|   |   |
|---|---|
| ชื่อหลักทรัพย์ (PS-WC)  | ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ PS (PS-WC)                  |
| จำนวน   | 22,000,000 หน่วย  |
| ราคาเสนอขายต่อหน่วย   | - บาท   |
| ราคาการใช้สิทธิต่อหุ้น  | 14.35 บาท   |
| อายุ  | 3 ปี นับจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ                              |
| อัตราการใช้สิทธิ  | 1 : 1   |
| ระยะเวลาการเสนอขาย  | ภายใน 1 ปี นับจากวันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติ            |
| ระยะเวลาการใช้สิทธิ   | ปีละ 4 ครั้ง (กุมภาพันธ์ พฤษภาคม สิงหาคม และพฤศจิกายนของแต่ละปี ) |
| ผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไรหรือสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้นเดิม [Control Dilution] | ลดลงร้อยละ 0.99 (22,000,000 / 2,228,812,000 หุ้น)                 |

|   |   |
|---|---|
| ชื่อหลักทรัพย์ (PS-WD)  | ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ PS (PS-WD)                  |
| จำนวน   | 22,000,000 หน่วย  |
| ราคาเสนอขายต่อหน่วย   | - บาท   |
| ราคาการใช้สิทธิต่อหุ้น  | 15.30 บาท   |
| อายุ  | 4 ปี นับจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ                              |
| อัตราการใช้สิทธิ  | 1 : 1   |
| ระยะเวลาการเสนอขาย  | ภายใน 1 ปี นับจากวันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติ            |
| ระยะเวลาการใช้สิทธิ   | ปีละ 4 ครั้ง (กุมภาพันธ์ พฤษภาคม สิงหาคม และพฤศจิกายนของแต่ละปี ) |
| ผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไรหรือสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้นเดิม [Control Dilution] | ลดลงร้อยละ 0.99 (22,000,000 / 2,228,812,000)                      |



### 3. หุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทฯ มีหุ้นกู้ที่ยังไม่ครบไถ่ถอนจำนวนรวม 12,500 ล้านบาทแบ่งออกเป็น 3 ชุดรายละเอียดมีดังนี้

| ชื่อเฉพาะของหุ้นกู้ของ<br>บริษัท พุกกษา เรียลเอส<br>เตท จำกัด (มหาชน)                | ครั้งที่ 1/2553<br>ครบกำหนดไถ่ถอน<br>ปี พ.ศ. 2556 และ<br>พ.ศ.2558   | ครั้งที่ 2/2553<br>ครบกำหนดไถ่ถอน<br>ปี พ.ศ. 2556 และ<br>พ.ศ. 2558                                     | ครั้งที่ 1/2555<br>ครบกำหนดไถ่ถอน<br>ปี พ.ศ. 2559 และ<br>พ.ศ. 2560   |
|--|---|--|--|
| ประเภทของหุ้นกู้   | : หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน  |  |  |
| สถานะของหุ้นกู้  | : ไม่มีหลักประกันและไม่ด้อยสิทธิ  |  |  |
| ผู้จัดการการจัดจำหน่าย<br>หุ้นกู้,<br>นายทะเบียนหุ้นกู้และ<br>ตัวแทนชำระเงิน         | ธนาคารกรุงเทพ, กสิกรไทย,<br>ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)  | ธนาคารกรุงเทพ, กสิกรไทย,<br>ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)   | ธนาคารกรุงเทพ, กสิกรไทย จำกัด<br>(มหาชน)   |
| มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย  | 1,000 (หนึ่งพัน) บาท  |  |  |
| ราคาเสนอขายต่อหน่วย  | 1,000 (หนึ่งพัน) บาท  |  |  |
| มูลค่ารวมของหุ้นกู้<br>ที่เสนอขาย  | 2,500,000,000 บาท   | 5,000,000,000 บาท  | 5,000,000,000 บาท  |
| จำนวนหุ้นกู้ที่เสนอขาย   | 2,500,000 หน่วย   | 5,000,000 หน่วย  | 5,000,000 หน่วย  |
| อายุหุ้นกู้  | 3 ปี และ 5 ปี<br>นับจากวันออกหุ้นกู้  | 3 ปี และ 5 ปี<br>นับจากวันออกหุ้นกู้   | 3 ปี 6 เดือนและ 5 ปี<br>นับจากวันออกหุ้นกู้  |
| วันที่ออกหุ้นกู้   | 24 มิถุนายน 2553  | 10 พฤศจิกายน 2553  | 21 กันยายน 2555  |
| วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้   | ชุดที่ 1-24 มิถุนายน 2556<br>ชุดที่ 2-24 มิถุนายน 2558  | ชุดที่ 1-10 พฤศจิกายน 2556<br>ชุดที่ 2-10 พฤศจิกายน 2558   | ชุดที่ 1-21 มีนาคม 2559<br>ชุดที่ 2-21 กันยายน 2560<br>ชุดที่ 3-21 มีนาคม 2559<br>ชุดที่ 4-21 กันยายน 2560   |
| อัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้  | ชุดที่ 1 : 3% ต่อปี<br>จำนวน 1,500,000,000 บาท<br>ชุดที่ 2 : 3.75% ต่อปี<br>จำนวน 1,000,000,000 บาท   | ชุดที่ 1 : 3.1 % ต่อปี<br>จำนวน 3,000,000,000 บาท<br>ชุดที่ 2 : 3.75% ต่อปี<br>จำนวน 2,000,000,000 บาท | ชุดที่ 1 : 4.22% ต่อปี<br>จำนวน 600,000,000 บาท<br>ชุดที่ 2 : 4.5% ต่อปี<br>จำนวน 600,000,000 บาท<br>ชุดที่ 3 : 4.22% ต่อปี<br>จำนวน 2,400,000,000 บาท<br>ชุดที่ 4 : 4.5% ต่อปี<br>จำนวน 1,400,000,000 บาท |
| การชำระดอกเบี้ย  | ทุกๆ 3 (สาม) เดือน  | ทุกๆ 3 (สาม) เดือน   | ทุกๆ 3 (สาม) เดือน   |
| การไถ่ถอนหุ้นกู้   | : ผู้ออกหุ้นกู้จะทำการไถ่ถอนหุ้นกู้ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้โดยการชำระเงินต้นตามมูลค่า<br>ที่ตราไว้ของหุ้นกู้และดอกเบี้ยงวดสุดท้ายที่ยังไม่ได้ชำระ (ถ้ามี) |  |  |
| การซื้อคืนหุ้นกู้  | : ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิซื้อคืนหุ้นกู้จากตลาดรองหรือแหล่งอื่นๆ ได้ไม่ว่าในเวลาใดๆ   |  |  |
| การจัดอันดับความ<br>น่าเชื่อถือของหุ้นกู้ โดย<br>บริษัท ทริส เรทติ้ง จำกัด<br>(TRIS) | A เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2553  | A เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2553   | A เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2555  |



## 5.5 แนวโน้มธุรกิจ และปัจจัยที่มีผลกระทบ

### 5.5.1 ภาพรวมเศรษฐกิจปี 2555 และแนวโน้มเศรษฐกิจปี 2556

#### แนวโน้มเศรษฐกิจประเทศไทย

|   | 2554    | 2555F   | 2556F      |
|---|---------|---------|------------|
| <b>ไทย</b>                                |         |         |            |
| มูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวม (ล้านดอลลาร์สหรัฐ)  | 347,172 | 371,476 | 401,186    |
| อัตราการเจริญเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวม (%) | 0.10    | 5.50    | 4.5 - 5.5  |
| มูลค่าหนี้สาธารณะ (ล้านดอลลาร์สหรัฐ)      | 155,880 | 164,081 | 185,187    |
| สัดส่วนหนี้สาธารณะต่อผลิตภัณฑ์มวลรวม (%)  | 44.90   | 44.17   | 46.16      |
| อัตราเงินเฟ้อ (%)                         | 3.80    | 3.00    | 2.5 - 3.5  |
| อัตราดอกเบี้ยนโยบาย (%)                   | 3.25    | 2.75    | 2.5 - 2.75 |

ที่มา : NESDB , BOT , IMF , Bloomberg

\* คำนวณโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน 30.36 บาทต่อดอลลาร์สหรัฐ \*

จากข้อมูลของสถาบัน BOT หรือสถาบันต่างๆ ระบุว่า ภาพเศรษฐกิจไทยในปี 2555 จะขยายตัวในช่วงร้อยละ 5.5 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการเร่งตัวขึ้นของการผลิตภาคอุตสาหกรรมในครึ่งปีหลัง แนวโน้มการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของอุปสงค์ในประเทศทั้งการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชน ประกอบกับแรงกดดันด้านราคาน้ำมันและอัตราเงินเฟ้ออยู่ในเกณฑ์ต่ำ ซึ่งเป็นปัจจัยสนับสนุนการดำเนินนโยบายการเงินแบบผ่อนคลายที่เอื้อต่อการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจ ขณะที่อัตราเงินเฟ้อทั่วไปในปี 2555 อยู่ในช่วงร้อยละ 3.0

สำหรับเศรษฐกิจไทยในปี 2556 มีแนวโน้มที่จะชะลอตัวเข้าสู่อัตราการขยายตัวที่ต่ำลง อุปสงค์ภาคเอกชนในประเทศยังคงมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ในขณะเดียวกันการปรับตัวขึ้นของเงินบาทด้านเศรษฐกิจโลกทำให้ภาคการส่งออกมีบทบาทมากขึ้นในการขับเคลื่อนการขยายตัวทางเศรษฐกิจ เสถียรภาพทางเศรษฐกิจยังมีแนวโน้มที่จะอยู่ในเกณฑ์ดี คาดว่าเศรษฐกิจไทยในปี 2556 จะขยายตัวในช่วงร้อยละ 4.5 – 5.5 ขณะที่อัตราเงินเฟ้อทั่วไปในปี 2556 อยู่ในช่วงร้อยละ 2.5 - 3.5

ธนาคารแห่งประเทศไทยประเมินว่าเศรษฐกิจโลกในปีหน้าจะค่อยๆ ปรับตัวดีขึ้น แต่ยังคงมีความไม่แน่นอน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการฟื้นตัวของการส่งออกในระยะต่อไป ขณะที่การใช้ภายในประเทศและการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวได้ดี แต่ชะลอตัวลงหลังจากการลงทุนเพื่อการฟื้นฟูจากผลของอุทกภัยหมดลง สำหรับสินเชื่อกภาคเอกชนยังขยายตัวในระดับสูงและยังต้องติดตามต่อไป ส่วนแรงกดดันเงินเฟ้อทรงตัวอยู่ในระดับที่รับได้ ธนาคารแห่งประเทศไทยมีความเห็นว่า ในภาวะที่ความเสี่ยงด้านเงินเฟ้ออยู่ในระดับต่ำ ขณะที่เศรษฐกิจโลกยังอ่อนแอและมีความเสี่ยงสูง นโยบายการเงินควรผ่อนคลายเพิ่มเติมเพื่อรองรับความเสี่ยงจากเศรษฐกิจโลกและรักษาแรงส่งของอุปสงค์ในประเทศที่อาจจะอ่อนแรงลงในระยะต่อไป จึงลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายลงร้อยละ 0.25 จากร้อยละ 3.00 เป็นร้อยละ 2.75 เมื่อเดือนตุลาคม และแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยนโยบายในปี 2556 ยังมีโอกาสที่จะมีการปรับลดอัตราดอกเบี้ยลง ถึงแม้ว่าเศรษฐกิจโลกจะส่งสัญญาณดีขึ้น

สำหรับสัดส่วนหนี้สาธารณะต่อ GDP อยู่ที่ระดับ 46.16% อยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำจึงทำให้รัฐบาลสามารถดำเนินมาตรการนโยบายทางการเงินการคลังได้อย่างต่อเนื่อง



## ปัจจัยสนับสนุนการขยายตัวทางเศรษฐกิจ

1. **การบริโภคภาคเอกชนยังมีแนวโน้มที่จะขยายตัว** แม้ว่าแรงกระตุ้นจากเงินชดเชยสำหรับผู้ได้รับความเสียหายจากปัญหาอุทกภัยจะเริ่มลดลงในช่วงครึ่งหลังของปี แต่การใช้จ่ายใช้สอยของภาคครัวเรือนยังมีแนวโน้มที่จะขยายตัวในเกณฑ์ที่น่าพอใจ ตามภาคการผลิตที่มีแนวโน้มฟื้นตัวต่อเนื่อง เงินเพื่อในระบบเศรษฐกิจที่ยังอยู่ในเกณฑ์ต่ำ การดำเนินนโยบายการเงินแบบผ่อนคลายเป็นมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐโดยเฉพาะมาตรการการปรับขึ้นเงินเดือนและค่าแรงขั้นต่ำรวมทั้งการแทรกแซงราคาสินค้าเกษตร และมาตรการคืนภาษีสำหรับผู้ซื้อรถยนต์คันแรก
2. **การขยายตัวของการผลิตภาคอุตสาหกรรม** ที่มีแนวโน้มเร่งตัวขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปี โดยได้รับปัจจัยสนับสนุนจากการฟื้นตัวของกำลังการผลิตในภาคอุตสาหกรรมซึ่งคาดว่าจะมีการเร่งรัดให้ฟื้นตัวซึ่งจะส่งผลให้การผลิตภาคอุตสาหกรรมขยายตัวอย่างเต็มศักยภาพมากขึ้น ฐานการขยายตัวของภาคอุตสาหกรรมที่ต่ำผิดปกติในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2554 มาตรการของภาครัฐ โดยเฉพาะการขยายระยะเวลามาตรการคืนภาษีสำหรับผู้ซื้อรถยนต์คันแรกซึ่งจะสนับสนุนการขยายตัวของอุตสาหกรรมรถยนต์อย่างต่อเนื่อง และความคืบหน้าในการสร้างเขื่อนรอบนิคมอุตสาหกรรมซึ่งจะช่วยให้ผู้ประกอบการมีความมั่นใจติดตั้งเครื่องจักรและใช้กำลังผลิตของฐานการผลิตในประเทศไทยมากขึ้น
3. **การลงทุนภาคเอกชนยังมีแนวโน้มที่จะขยายตัว** โดยได้รับปัจจัยสนับสนุนจากการลงทุนเพื่อฟื้นฟูกำลังการผลิตของภาคอุตสาหกรรมที่มีความล่าช้าในครึ่งปีแรก การลงทุนเพื่อย้ายฐานการผลิตภายในประเทศเพื่อหนีความเสี่ยงจากปัญหาอุทกภัย การลงทุนของภาคเอกชนเพื่อปกป้องตนเองจากปัญหาน้ำท่วม
4. **แรงกดดันด้านราคาน้ำมันและอัตราเงินเฟ้อที่ยังอยู่ในเกณฑ์ต่ำ** ซึ่งสนับสนุนการดำเนินนโยบายการเงินแบบผ่อนคลายเป็นเอื้ออำนวยต่อการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจทั้งในประเทศและประเทศสำคัญๆ ที่เป็นตลาดส่งออกของประเทศไทย
5. **อัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในภาวะทรงตัว** ธนาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่ยังคงแข่งขันกันขยายสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย สะท้อนถึงกำลังซื้อของผู้บริโภคภายในประเทศ
6. **การเร่งผลักดันโครงการขนาดใหญ่** อาทิ ระบบรถไฟฟ้ามหานคร และระบบป้องกันน้ำท่วม โครงการรถไฟความเร็วสูง

## ปัจจัยเสี่ยงและข้อจำกัด

1. **เศรษฐกิจโลกแม้จะมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นแต่ยังมีแนวโน้มที่จะเป็นไปอย่างช้าๆ** ท่ามกลางความวิตกกังวลในเรื่องวิกฤติเศรษฐกิจยุโรป และความคืบหน้าของการดำเนินมาตรการแก้ปัญหาของทางการยุโรป การปรับลดการขาดดุลงบประมาณของสหรัฐฯ รวมถึงการเผชิญกับความท้าทายทางเศรษฐกิจของเอเชีย ทำให้แนวโน้มการฟื้นตัวอย่างช้าๆ ของเศรษฐกิจโลกดังกล่าวยังเป็นข้อจำกัดต่อการขยายตัวของการส่งออกและการใช้กำลังการผลิตของภาคอุตสาหกรรม
2. **เศรษฐกิจยุโรป** ยังมีความเสี่ยงและเหตุการณ์สำคัญๆ หลายประการที่อาจเป็นอุปสรรคต่อการแก้ไขปัญหาวิกฤติการณ์ทางเศรษฐกิจยุโรป และส่งผลให้วิกฤติการณ์กลับมาทวีความรุนแรงและส่งผลกระทบต่อเสถียรภาพของระบบเศรษฐกิจและการเงินโลกซึ่งเป็นสถานการณ์ที่จะต้องติดตามและประเมินสถานการณ์อย่างใกล้ชิด
3. **การฟื้นตัวของบางอุตสาหกรรมยังมีความล่าช้า** นอกจากนั้นความวิตกกังวลเกี่ยวกับแนวโน้มสถานการณ์เศรษฐกิจโลกเป็นความเสี่ยงที่อาจทำให้ผู้ประกอบการตัดสินใจชะลอการฟื้นกำลังการผลิตและชะลอการใช้กำลังการผลิตโดยเฉพาะการผลิตในกลุ่มอุตสาหกรรมที่เครื่องจักรมีมูลค่าสูง



4. **ภาคอุตสาหกรรมที่ใช้แรงงานสูงยังมีแนวโน้มที่จะหดตัว** จากการสูญเสียขีดความสามารถในการแข่งขันด้านแรงงานและแนวโน้มการปรับขึ้นค่าแรงขั้นต่ำทั่วประเทศ นอกจากนั้นการผลิตของอุตสาหกรรมที่ใช้แรงงานสูงที่มีตลาดส่งออกหลักที่ยุโรปยังมีแนวโน้มที่จะได้รับผลกระทบซ้ำเติมจากการลดลงของอุปสงค์ในต่างประเทศ เงื่อนไขดังกล่าวจะยังคงเป็นข้อจำกัดต่อการขยายตัวของการผลิตในภาคอุตสาหกรรม
5. **สภาพคล่องส่วนเกินในระบบเศรษฐกิจและการเงินโลก** ที่เกิดจากมาตรการขยายปริมาณเงินของประเทศต่างๆ ยังเป็นความเสี่ยงที่อาจสร้างแรงกดดันให้เงินบาทแข็งค่า และเป็นการยากที่จะควบคุมกระแสเงินทุนที่ไหลออกจากประเทศที่พัฒนาแล้วไปสู่ตลาดพันธบัตร และตลาดเงิน ตลาดทุนของประเทศกำลังพัฒนาซึ่งสามารถก่อให้เกิดวิกฤตฟองสบู่ต่อเศรษฐกิจระดับท้องถิ่น
6. **ปัญหาด้านแรงงานและคุณภาพการศึกษา** คุณภาพการศึกษาไทยยังด้อยกว่าประเทศอื่นๆ และแรงงานไทยยังขาดทักษะที่จำเป็นต่อการทำงานทั้งด้าน IT ภาษาอังกฤษ ความสามารถในการคิดวิเคราะห์และการมีความคิดสร้างสรรค์ ประกอบกับแรงงานยังเลือกงาน

รายละเอียดภาวะเศรษฐกิจและข้อมูลที่สำคัญสรุปได้ดังนี้ คือ

| ข้อมูลสำคัญของเศรษฐกิจไทย                              | 2549    | 2550    | 2551    | 2552    | 2553     | 2554     | 2555F   | 2556F      |
|--|---------|---------|---------|---------|----------|----------|---------|------------|
| ผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศ<br>ปัจจุบัน (พันล้านบาท)      | 7,844.9 | 8,525.1 | 9080.4  | 9,041.5 | 10,104.8 | 10,539.4 | 11,278  | 12,180     |
| ผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศ<br>ปีฐาน 2531 (พันล้านบาท)    | 4,054.5 | 4,259.0 | 4,364.8 | 4,263.1 | 4,596.1  | 4,599.6  | 4,921.5 | 5,315.2    |
| อัตราการขยายตัวของผลิตภัณฑ์<br>มวลรวมของ<br>ประเทศ (%) | 5.1     | 5.0     | 2.5     | -2.3    | 7.8      | 0.1      | 5.5     | 4.5 - 5.5  |
| อัตราดอกเบี้ยนโยบาย (RP) (%)                           | 5.0     | 3.25    | 2.75    | 1.25    | 2.0      | 3.25     | 2.75    | 2.5 - 2.75 |
| อัตราดอกเบี้ยเงินฝาก<br>ธนาคาร 1 ปี (%)                | 4.0     | 2.3     | 1.7     | 0.7     | 1.4      | 2.7      | 2.5     | 2.5 - 3.0  |
| อัตราดอกเบี้ยกู้ยืมสำหรับ<br>ลูกค้าชั้นดี (MLR) (%)    | 7.68    | 6.86    | 6.75    | 5.85    | 6.12     | 7.25     | 7.0     | 7.0 - 7.5  |
| อัตราเงินเฟ้อ (CPI) (%)                                | 4.6     | 2.2     | 5.4     | -0.9    | 3.3      | 3.8      | 3.0     | 2.5 - 3.5  |

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย, สำนักยุทธศาสตร์และการวางแผนเศรษฐกิจมหภาค สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, IMF, Bloomberg



## กลุ่มประเทศที่บริษัทเข้าไปลงทุน

### แนวโน้มเศรษฐกิจอินเดีย

|   | 2554    | 2555F   | 2556F   |
|---|---------|---------|---------|
| <b>อินเดีย</b>                            |         |         |         |
| มูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวม (ล้านดอลลาร์สหรัฐ)  | 251,344 | 263,660 | 279,479 |
| อัตราการเจริญเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวม (%) | 6.80    | 4.90    | 6.00    |
| มูลค่าหนี้สาธารณะ (ล้านดอลลาร์สหรัฐ)      | 126,929 | 178,208 | 186,329 |
| สัดส่วนหนี้สาธารณะต่อผลิตภัณฑ์มวลรวม (%)  | 50.50   | 67.59   | 66.67   |
| อัตราเงินเฟ้อ (%)                         | 8.90    | 10.20   | 9.60    |
| อัตราดอกเบี้ยนโยบาย (%)                   | 8.50    | 8.00    | 7.50    |

ที่มา : IMF, Bloomberg

คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 4.9 ในปี 2555 และขยายตัวร้อยละ 6.0 ในปี 2556 ปัจจุบันพื้นฐานทางเศรษฐกิจในประเทศยังอยู่ในภาวะอ่อนแอ โดยเฉพาะปัญหาการขาดดุลงบประมาณและการขาดดุลบัญชีเดินสะพัดซึ่งส่งผลให้ค่าเงินอ่อนตัวและแรงกดดันด้านเงินเฟ้ออยู่ในระดับสูง ธนาคารกลางอินเดียได้รับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายจากร้อยละ 8.5 ในช่วงไตรมาสที่สอง เป็นร้อยละ 8.0 และธนาคารกลางอินเดียได้ประกาศคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้เท่าเดิมที่ร้อยละ 8.0 เพื่อพยายามสกัดเงินเฟ้อ

ขณะที่อัตราเงินเฟ้อในปี 2555 จะอยู่ที่ร้อยละ 10.2 และชะลอลดลงในปี 2556 อยู่ที่ร้อยละ 9.6 สำหรับสัดส่วนหนี้สาธารณะต่อ GDP ยังอยู่ในระดับต่ำ จึงทำให้รัฐบาลอินเดียสามารถดำเนินมาตรการนโยบายทางการเงินการคลังได้อย่างต่อเนื่อง

### แนวโน้มเศรษฐกิจเวียดนาม

|   | 2554   | 2555F  | 2556F  |
|---|--------|--------|--------|
| <b>เวียดนาม</b>                           |        |        |        |
| มูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวม (ล้านดอลลาร์สหรัฐ)  | 16,286 | 17,117 | 18,126 |
| อัตราการเจริญเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวม (%) | 5.90   | 5.10   | 5.90   |
| มูลค่าหนี้สาธารณะ (ล้านดอลลาร์สหรัฐ)      | 7,948  | 8,230  | 8,800  |
| สัดส่วนหนี้สาธารณะต่อผลิตภัณฑ์มวลรวม (%)  | 48.80  | 48.08  | 48.55  |
| อัตราเงินเฟ้อ (%)                         | 18.70  | 8.10   | 6.20   |
| อัตราดอกเบี้ยนโยบาย (%)                   | 9.00   | 9.00   | n/a    |

ที่มา : IMF, Bloomberg

คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 5.1 ในปี 2555 และขยายตัวร้อยละ 5.9 ในปี 2556 ในขณะที่แรงกดดันด้านเงินเฟ้อเริ่มผ่อนคลายลงตามการลดลงของราคาน้ำมันและสินค้าโภคภัณฑ์ในตลาดโลก โดยที่อัตราเงินเฟ้อในปี 2555 จะอยู่ที่ร้อยละ 8.1 และมีแนวโน้มชะลอลดลงในปี 2556 อยู่ที่ร้อยละ 6.2 ธนาคารกลางเวียดนามได้คงดอกเบี้ยนโยบายไว้เท่าเดิมที่ร้อยละ 9.0 ติดต่อกัน นับตั้งแต่ปี 2554 สำหรับสัดส่วนหนี้สาธารณะต่อ GDP ยังอยู่ในระดับต่ำ จึงทำให้รัฐบาลเวียดนามสามารถดำเนินมาตรการนโยบายทางการเงินการคลังได้อย่างต่อเนื่อง



### 5.5.2 สรุปภาวะตลาดที่อยู่อาศัยในประเทศไทยปี 2555

สภาวะตลาดที่อยู่อาศัยในประเทศไทยในปี 2555 ตลาดที่อยู่อาศัยต่างจังหวัดมีการเติบโตสูง โดยปัจจัยหลักมาจากความเจริญเติบโตด้านเศรษฐกิจสูง คนต่างจังหวัดมีรายได้ต่อครัวเรือนเพิ่มขึ้น การขยายตัวด้านการลงทุน และนโยบายภาครัฐในการเพิ่มรายได้ส่วนบุคคล อีกทั้งพฤติกรรมการลงทุนที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมเริ่มกระจายออกสู่ตลาดต่างจังหวัด ทำให้ผู้ประกอบการที่พัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ ได้ขยายการพัฒนาไปสู่ต่างจังหวัดมากขึ้น ส่วนตลาดกรุงเทพฯ และปริมณฑลนั้นความเชื่อมั่นของผู้บริโภคปรับตัวดีขึ้นหลังจากเหตุการณ์น้ำท่วมช่วงปี 2554 ส่งผลให้ความเชื่อมั่นในทำเลและตัดสินใจซื้อบ้านอีกครั้ง ตลอดจนมาตรการกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ของภาครัฐบาลจะสิ้นสุดลงในวันที่ 31 ธ.ค. 2555 นี้ อาทิ มาตรการลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา สำหรับผู้ที่ซื้อที่อยู่อาศัยหลังแรก ราคาไม่เกิน 5 ล้านบาท และมาตรการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ราคาก่อนไม่เกิน 1 ล้านบาท รับสิทธิ์ อัตราดอกเบี้ย 0% เป็นเวลา 3 ปี ปัจจัยทั้งหมดได้สนับสนุนให้ตลาดที่อยู่อาศัยเติบโตอยู่ในเกณฑ์ดี

มูลค่าของตลาดที่อยู่อาศัยของไทยในปี 2555 มีทั้งสิ้นประมาณ 626,000 ล้านบาท โดยพื้นที่ทางภาคเหนือมีสัดส่วน ร้อยละ 4 ภาคใต้มีสัดส่วนร้อยละ 9 ภาคตะวันออกมีสัดส่วนร้อยละ 16 ภาคตะวันออกเฉียงเหนือมีสัดส่วนร้อยละ 9 ภาคกลางมีสัดส่วนร้อยละ 12 และกรุงเทพฯ และปริมณฑลมีสัดส่วนร้อยละ 50

ตารางที่ 1 : แสดงมูลค่าตลาดที่อยู่อาศัยในประเทศไทยแบ่งตามภูมิภาค ปี 2555

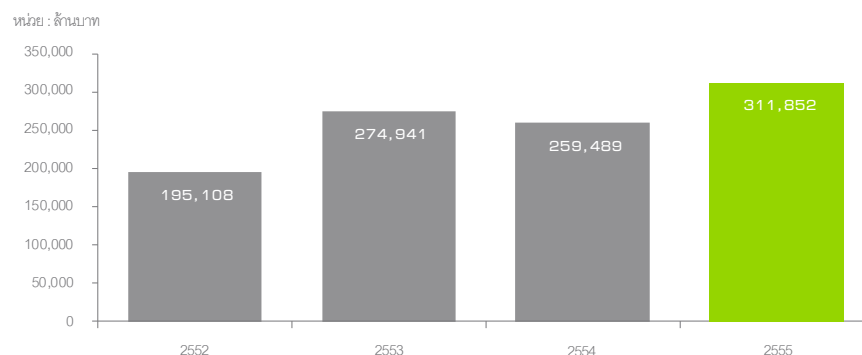
|                         | ภาคเหนือ | ภาคใต้ | ภาคตะวันออก | ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ | ภาคกลาง | กรุงเทพฯ และปริมณฑล | รวม     |
|-------------------------|----------|--------|-------------|-----------------------|---------|---------------------|---------|
| มูลค่าตลาด<br>(ล้านบาท) | 23,000   | 55,000 | 99,000      | 57,000                | 80,000  | 312,000             | 626,000 |
| สัดส่วนร้อยละ           | 4        | 9      | 16          | 9                     | 12      | 50                  | 100     |

ที่มา: ฝ่ายวิเคราะห์การตลาดและพฤติกรรมลูกค้า, บริษัท พุกษา เรียลเอสเตท จำกัด(มหาชน)

### สภาวะตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล

สภาวะตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลในปี 2555 ได้เข้าสู่ภาวะปกติหลังจากเหตุการณ์น้ำท่วม ในปี 2554 ที่ส่งผลให้สภาวะการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลมีการชะลอตัวลง โดยมูลค่าตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลในปี 2555 มีมูลค่าประมาณ 312,000 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากในปี 2544 ร้อยละ 20

แผนภาพที่ 1 : แสดงมูลค่าตลาดและอัตราการเติบโตของที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ปี 2553-2555

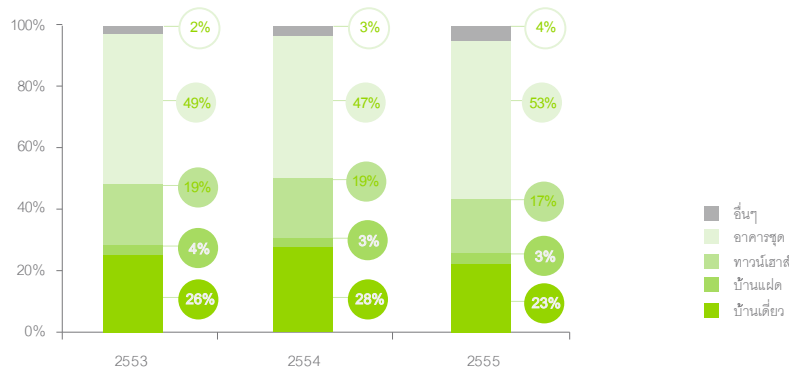


ที่มา: ฝ่ายวิเคราะห์การตลาดและพฤติกรรมลูกค้า, บริษัท พุกษา เรียลเอสเตท จำกัด(มหาชน)



ในปี 2555 นี้โครงสร้างของตลาดที่อยู่อาศัยโดยรวมในกรุงเทพฯและปริมณฑลมีลักษณะเช่นเดียวกับ ในปี 2554 คือสินค้าคอนโดมิเนียม มีสัดส่วนของตลาดสูงที่สุด คือร้อยละ 53 รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยว มีสัดส่วนร้อยละ 23 ทาวน์เฮาส์ มีสัดส่วนร้อยละ 17 และบ้านแฝด มี สัดส่วนร้อยละ 3 ตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2555 นี้สินค้ามีการกระจายตัวออกสู่บริเวณชานเมืองมากขึ้น เนื่องมาจากการพัฒนาโครงข่ายระบบ รถไฟฟ้ามวลชนกรุงเทพมหานครและพื้นที่ต่อเนื่อง โดยเฉพาะสายสุขุมวิท (หมอชิต – แบริ่ง), สายสีลม (สนามกีฬาแห่งชาติ-ตลาดพลู) ที่เปิดให้บริการสวนต่อขยาย และ สายสีม่วง (คาดว่าจะเปิดให้บริการในปี 2558)

แผนภาพที่ 2 : แสดงสัดส่วนประเภทสินค้าของที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯและปริมณฑล ปี 2553-2555



ที่มา: ฝ่ายวิเคราะห์การตลาดและพฤติกรรมลูกค้า, บริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

#### สถานการณ์ตลาดบ้านเดี่ยวในกรุงเทพฯและปริมณฑล

มูลค่าตลาดรวมของบ้านเดี่ยวในกรุงเทพฯและปริมณฑลในปี 2555 ประมาณ 70,500 ล้านบาท ลดลงจากปี 2554 เล็กน้อย เนื่องจากตลาด บ้านเดี่ยวในไตรมาส 1 อยู่ระหว่างการฟื้นฟูโครงการของผู้ประกอบการที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์น้ำท่วม ทำให้บ้านเดี่ยวในไตรมาส 1 ออกสู่ตลาดไม่มากนัก และตลาดเข้าสู่ภาวะปกติในไตรมาส 2 เป็นต้นมา โดยในปี 2555 บ้านเดี่ยวระดับราคา 3-5 ล้านบาท ยังคงมีสัดส่วน สูงสุดของตลาดร้อยละ 36 ของมูลค่าตลาดบ้านเดี่ยว ส่วนบ้านเดี่ยวระดับราคา 5-7 ล้านบาท มีมูลค่าตลาดเพิ่มขึ้นร้อยละ 11 เมื่อเทียบกับ ปี 2554

แผนภาพที่ 3-4 : แสดงมูลค่าตลาดและจำนวนหน่วยขาย บ้านเดี่ยว ในกรุงเทพฯและปริมณฑล ปี 2553-2555



ที่มา: ฝ่ายวิเคราะห์การตลาดและพฤติกรรมลูกค้า, บริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

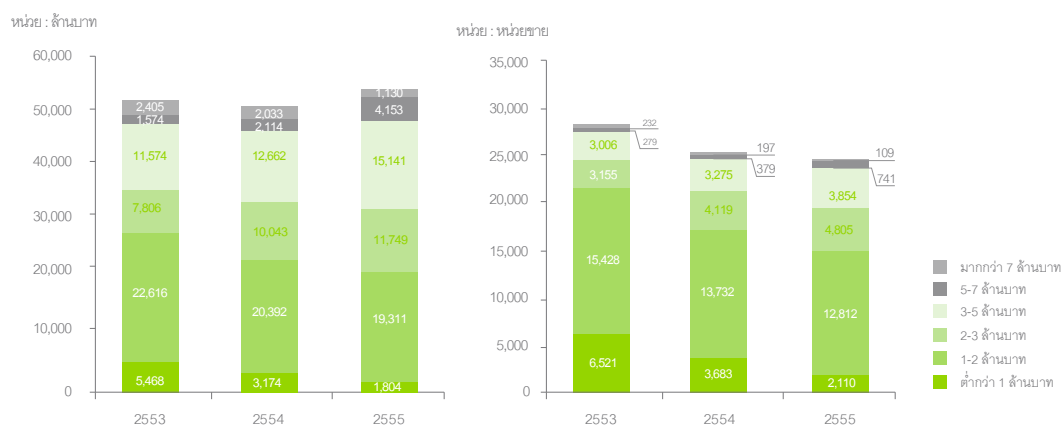


เมื่อพิจารณาจำนวนหน่วยขายบ้านเดี่ยวที่ขายได้จะพบว่าจำนวนหน่วยขายที่ขายได้ในปี 2555 มีจำนวนหน่วยขายลดลง ร้อยละ 8 เมื่อเทียบกับปี 2554 ขณะที่ราคาเฉลี่ยปรับเปลี่ยนขึ้นจากปีก่อนหน้าอยู่ที่ 5.04 ล้านบาท (ปี 2554 ราคาเฉลี่ยที่ 4.68 ล้านบาท) เนื่องมาจากบ้านเดี่ยวโครงการเปิดใหม่ในตลาดปรับตัวสูงขึ้นทุกระดับราคา

### สถานการณ์ตลาดทาวน์เฮาส์ในกรุงเทพและปริมณฑล

มูลค่าตลาดรวมของทาวน์เฮาส์ในกรุงเทพและปริมณฑลในปี 2555 ประมาณ 53,288 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจากปี 2554 ประมาณร้อยละ 6 ในส่วนนี้บริษัท พุกชา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ยังคงครองส่วนแบ่งตลาดสูงที่สุด เนื่องจากสามารถฟื้นฟูโครงการที่ได้รับผลกระทบจากน้ำท่วมได้ในระยะเวลารวดเร็ว ส่งผลให้สามารถพัฒนาโครงการต่างๆได้อย่างต่อเนื่อง สอดรับกับภาวะที่ผู้บริโภคมีความเชื่อมั่นได้มากขึ้น โดยในปี 2555 นี้ ทาวน์เฮาส์ระดับราคา 1-2 ล้านบาท ยังคงมีสัดส่วนสูงสุดของตลาดมีสัดส่วนร้อยละ 36 ของมูลค่าตลาดทาวน์เฮาส์ ส่วนทาวน์เฮาส์ที่ระดับราคา 3-5 ล้านบาท มีมูลค่าตลาดเพิ่มขึ้นร้อยละ 20 เมื่อเทียบกับปี 2554 ซึ่งระดับราคานี้ส่วนใหญ่เป็นทาวน์เฮาส์ 3 ชั้น ตั้งอยู่ในทำเลที่เชื่อมต่อระหว่างเขตชานเมืองกับเมือง

แผนภาพที่ 5-6 : แสดงมูลค่าตลาดและจำนวนหน่วยขาย ทาวน์เฮาส์ ในกรุงเทพและปริมณฑล ปี 2553-2555



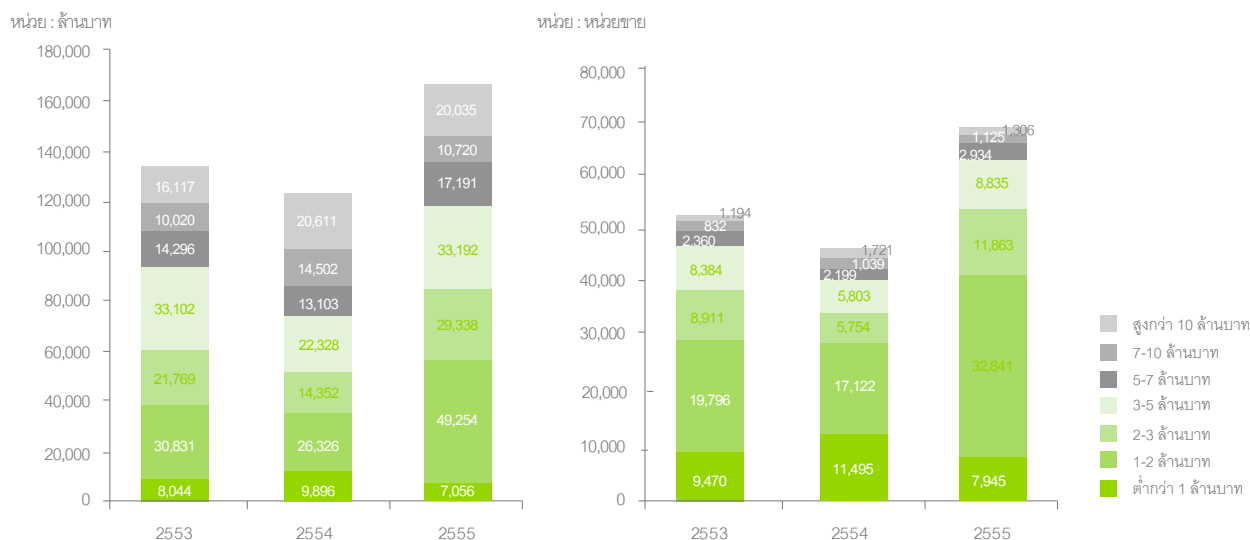
ที่มา: ฝ่ายวิเคราะห์การตลาดและพฤติกรรมลูกค้า, บริษัท พุกชา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

เมื่อพิจารณาจำนวนหน่วยขายทาวน์เฮาส์ที่ขายได้จะพบว่าจำนวนหน่วยขายที่ขายได้ในปี 2555 มีจำนวนหน่วยขายลดลง ร้อยละ 4 เมื่อเทียบกับปี 2554 โดยทาวน์เฮาส์ 2555 มีราคาเฉลี่ยที่ 2.18 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2554 ซึ่งมีราคาเฉลี่ยที่ 1.19 ล้านบาท เนื่องมาจากโครงการเปิดใหม่ปรับตัวสูงขึ้นทุกระดับราคาเช่นเดียวกัน

### สถานการณ์ตลาดคอนโดมิเนียมในกรุงเทพและปริมณฑล

มูลค่าตลาดรวมของคอนโดมิเนียมในกรุงเทพและปริมณฑลในปี 2555 ประมาณ 166,785 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจากปี 2554 ประมาณร้อยละ 38 ส่วนหนึ่งได้รับอานิสงค์จากเหตุการณ์น้ำท่วมทำให้ผู้ที่สนใจที่อยู่อาศัย เปลี่ยนการตัดสินใจมาพิจารณาซื้อคอนโดมิเนียมเพิ่มมากขึ้น ประกอบกับการพัฒนาส่วนต่อขยายโครงข่ายระบบรถไฟฟ้ามวลชนกรุงเทพมหานครกับพื้นที่รอบนอกมีความคืบหน้าในการก่อสร้างอย่างเป็นรูปธรรม ส่งผลให้มีการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมระดับราคาต่ำกว่า 2 ล้านบาทเกิดขึ้น โดยรอบ ทำเลดังกล่าวมากขึ้น ทำให้ในปี 2555 นี้ คอนโดมิเนียมระดับราคา ต่ำกว่า 2 ล้านบาท มีสัดส่วนสูงสุดของตลาด โดยมีสัดส่วนร้อยละ 34 ของมูลค่าคอนโดมิเนียมทั้งหมด สำหรับคอนโดมิเนียมระดับราคา 2-3 และ 3-5 ล้านบาท ทำเลในเมืองและจุดเชื่อมต่อรถไฟฟ้าเดิม ยังคงได้รับความนิยมในตลาดอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้สินค้าที่ระดับราคา 2-3 และ 3-5 ล้านบาท มีมูลค่าตลาดเพิ่มขึ้นร้อยละ 204 และร้อยละ 47 ตามลำดับ





ที่มา: ฝ่ายวิเคราะห์การตลาดและพฤติกรรมลูกค้า, บริษัท พญาฯ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

เมื่อพิจารณาจำนวนหน่วยขายคอนโดมิเนียมที่ขายได้จะพบว่าจำนวนหน่วยขายที่ขายได้ในปี 2555 มีจำนวนหน่วยขายเพิ่มขึ้น ร้อยละ 48 เมื่อเทียบกับปี 2554 โดยคอนโดมิเนียมปี 2555 มีราคาเฉลี่ยที่ 2.49 ล้านบาท ลดลงจากปี 2554 ซึ่งมีราคาเฉลี่ยที่ 2.68 ล้านบาท เนื่องมาจากโครงการเปิดใหม่ในตลาดส่วนใหญ่กระจายตัวในทำเลพื้นที่รอบนอกและมีระดับราคาต่ำกว่า

### สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในต่างจังหวัด

ในปี 2555 ตลาดที่อยู่อาศัยในต่างจังหวัดมีอัตราเติบโตสูงกว่าตลาดกรุงเทพฯ และปริมณฑล ปัจจัยสนับสนุนคือ นโยบายการลงทุนระบบสาธารณูปโภคขนาดใหญ่ ค่าแรงที่เพิ่มขึ้น การขยายตัวของแหล่งงานในส่วนภูมิภาค เพื่อรองรับการเปิด AEC ในอนาคต นอกจากนี้ยังได้รับอานิสงค์จากผลของน้ำท่วมที่ผ่านมา ทำให้คนกรุงเทพฯ และปริมณฑลมีความต้องการที่อยู่อาศัยหลังที่ 2 เพิ่มขึ้น ประกอบกับตลาดที่อยู่อาศัยเดิมในต่างจังหวัดมีให้เลือกน้อยและราคาแพง เมื่อมีผู้ประกอบการรายใหญ่ เริ่มพัฒนาที่อยู่อาศัยในต่างจังหวัดมากขึ้น จึงส่งผลให้ตลาดที่อยู่อาศัยในต่างจังหวัดเติบโตสูงมากเมื่อเทียบกับอดีตที่ผ่านมา โดยตลาดที่อยู่อาศัยในต่างจังหวัดที่มีการเติบโตสูง คือจังหวัดหัวเมืองด้านเศรษฐกิจในแต่ละภาค จังหวัดที่เป็นเมืองมหาวิทยาลัย ซึ่งสอดคล้องกับรายได้ประชากรของจังหวัดดังกล่าวมีรายได้ต่อหัวประชากรสูงขึ้น โดยมูลค่าตลาดต่างจังหวัดโดยรวมทั้งประเทศมีประมาณ 314,000 ล้านบาท สัดส่วนร้อยละ 50 ของประเทศ เท่ากับมูลค่าตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล

### แนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยปี 2556

จากการคาดการณ์มูลค่าตลาดที่อยู่อาศัยในประเทศไทยโดยรวมในปี 2556 ประมาณ 715,000 ล้านบาท โดย กรุงเทพฯ และปริมณฑลยังคงมีส่วนแบ่งตลาดสูงสุดอยู่ที่ ร้อยละ 46 มูลค่าตลาดประมาณ 330,000 ล้านบาท สัดส่วนบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์จะปรับตัวสูงขึ้นกว่าปี 2555 สัดส่วนของคอนโดมิเนียมเริ่มลดลงเข้าสู่สภาวะตลาดปกติ ระดับราคา 3-7 ล้านบาทยังคงมีส่วนแบ่งตลาดสูง อันดับสองเป็นภาคตะวันออก สัดส่วนอยู่ที่ ร้อยละ 19 มูลค่าตลาดประมาณ 137,000 ล้านบาท เนื่องจากการขยายฐานผลิต กำลังซื้อของลูกค้ามีมากขึ้น การเติบโตของเมืองยังคงอยู่ในเกณฑ์ดี ส่วนภาคอื่นๆ ยังคงเติบโตเช่นกันแต่มูลค่าตลาดยังไม่ถึง 100,000 ล้านบาท



ตารางที่ 2 : แสดงประมาณมูลค่าตลาดที่อยู่อาศัยในประเทศไทยแบ่งตามภูมิภาค ปี 2556

|                         | ภาคเหนือ | ภาคใต้ | ภาคตะวันออก | ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ | ภาคกลาง | กรุงเทพฯและปริมณฑล | รวม     |
|-------------------------|----------|--------|-------------|-----------------------|---------|--------------------|---------|
| มูลค่าตลาด<br>(ล้านบาท) | 26,000   | 65,000 | 137,000     | 60,000                | 98,000  | 330,000            | 715,000 |
| สัดส่วนร้อยละ           | 4        | 9      | 19          | 8                     | 14      | 46                 | 100     |

ที่มา: ฝ่ายวิเคราะห์การตลาดและพฤติกรรมลูกค้า, บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

คาดว่า การพัฒนาที่อยู่อาศัยจะกระจายออกสู่ต่างจังหวัดมากขึ้น โดยจังหวัดที่เป็นเป้าหมายของผู้ประกอบการจะอยู่ในภูมิภาคที่ประกอบกิจกรรมอุตสาหกรรม การท่องเที่ยว และสถาบันการศึกษาเป็นหลัก เพราะเป็นพื้นที่ที่มีการขยายการลงทุนสูงและประชากรมีรายได้สูง โดยเฉพาะอย่างยิ่ง หากอยู่ในพื้นที่ที่ได้รับการพัฒนาด้านการคมนาคมขนส่ง โลจิสติกส์ จะเพิ่มศักยภาพพื้นที่นั้นๆ ให้น่าลงทุนยิ่งขึ้น อย่างไรก็ตาม ลักษณะทางวัฒนธรรม พฤติกรรม ทศนคติ และความต้องการของประชากรแตกต่างกัน เนื่องจากความหลากหลายของผู้อยู่อาศัย อาทิ ประชากรอาศัยถาวร อาศัยชั่วคราว หรือนักลงทุน ล้วนส่งผลต่อรูปแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัย ความสามารถในการซื้อส่งผลต่อระดับราคา เป็นต้น



## 5.6 ปัจจัยความเสี่ยง

### 5.6.1. ปัจจัยความเสี่ยงในประเทศ

#### 1.1] ความเสี่ยงจากผลของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์

ตารางสรุป ย่อจากประกาศข่าวธนาคารแห่งประเทศไทย เลขที่ 55/2553 ที่บังคับใช้กับธนาคารพาณิชย์

| เกณฑ์เดิม                     | อัตราเงินกู้นอกลูกค้าที่เสี่ยงที่ธนาคารพาณิชย์ต้องดำรงไว้ |
|-------------------------------|---|
| ที่จำนวนสินเชื่อ > 10 ล้านบาท |   |
| ให้กู้ ≤ 80% ของราคาบ้าน      | อย่างต่ำ 35%  |
| ให้กู้ > 80% ของราคาบ้าน      | อย่างต่ำ 75%  |

| เกณฑ์ใหม่ (เพิ่มเติมจากเกณฑ์เดิม)       | อัตราเงินกู้นอกลูกค้าที่เสี่ยงที่ธนาคารพาณิชย์ต้องดำรงไว้ | มีผลบังคับใช้ กับสัญญา<br>จะซื้อขาย ลงวันที่ |
|---|---|--|
| ที่จำนวนสินเชื่อ < 10 ล้านบาท           |   |  |
| อาคารชุด ที่เงินกู้ ≤ 90% ของราคาบ้าน   | อย่างต่ำ 35%  | 1 มกราคม 2554                                |
| อาคารชุด ที่เงินกู้ > 90% ของราคาบ้าน   | อย่างต่ำ 75%  | 1 มกราคม 2554                                |
| บ้านแนวราบ ที่เงินกู้ ≤ 95% ของราคาบ้าน | อย่างต่ำ 35%  | 1 มกราคม 2556                                |
| บ้านแนวราบ ที่เงินกู้ > 95% ของราคาบ้าน | อย่างต่ำ 75%  | 1 มกราคม 2556                                |

| ราคา<br>บ้านหลังแรก | ระยะเวลาขึ้นกู้          | วันโอนกรรมสิทธิ์บ้าน     | ผลประโยชน์<br>ด้านดอกเบี้ย | ผลประโยชน์<br>ด้านภาษี<br>(ระยะเวลา 5 ปี) |
|---------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------|---|
| ไม่เกิน 5 ล้าน      | ภายใน 30 ก.ย. 55         | ภายใน 31 ธ.ค. 55         | ไม่มี                      | ไม่เกิน 500,000 บาท                       |
| ไม่เกิน 1 ล้าน      | ภายใน 30 ก.ย. 55 (เดิม)  | ภายใน 31 ธ.ค. 55 (เดิม)  | ลด 0 % 3 ปีแรก             | ไม่เกิน 100,000 บาท                       |
|                     | ภายใน 29 มี.ค. 56 (ใหม่) | ภายใน 28 มี.ย. 56 (ใหม่) |                            |   |



ในบ้านแนวราบ บริษัทฯ มีกำหนดให้ผู้ซื้อบ้านวางเงินดาวน์ อย่างต่ำ 5% ส่วนในอาคารชุดที่เริ่มขายตั้งแต่ปี 2554 บริษัทฯ กำหนดเงินดาวน์ 12 – 15%

ในบ้านที่เปิดขายทั้งหมดของบริษัทฯ มีเพียง 2 โครงการ ที่มี บ้านราคาเกิน 10 ล้านบาทจำหน่าย คือ ไอวี ไซนาทาวน์ และ เออร์บาโน้ สาทร์ โดยที่ยอดโอนในประเทศของบริษัทฯ ในปี 2555 เฉลี่ยราคาอยู่ที่ 2.16 ล้านบาท ต่อหน่วย

เนื่องจากลูกค้าของบริษัทฯ มากกว่าร้อยละ 90 จะซื้อบ้านและ ที่ดิน โดยการขอสินเชื่อ ดังนั้นถ้าธนาคารพาณิชย์ หรือธนาคาร อาคารสงเคราะห์ ไม่มียกยบายในการขาย หรือต้องการ ควบคุมการปล่อยสินเชื่อ ก็จะมีผลกระทบกับลูกค้าเนื่องจาก ไม่สามารถหาแหล่งเงินกู้เพื่อสนับสนุนค่าบ้านและที่ดินได้ ซึ่งจะเป็นการไปจำกัดอำนาจซื้อของลูกค้า ซึ่งจะมีผลกระทบ ต่อรายได้ของบริษัทฯ โดยตรง

ในการนี้ บริษัทฯ จึงได้มีแบบฟอร์มให้พนักงานขายกรอกข้อมูล เบื้องต้นที่สำคัญของผู้ซื้อบ้านเมื่อแสดงความจำนงในการจอง บ้านและขอกู้เงิน เพื่อนำส่งธนาคารฯ เพื่อให้เห็นเบื้องต้น (Pre-Approved) จากธนาคาร ภายใน 7 วันทำการ ว่าจะ สามารถให้เงินกู้ได้หรือไม่ เพื่อลดความเสี่ยงของทั้งผู้ซื้อบ้าน และบริษัทฯ อีกทั้งบริษัทฯ มีบ้านราคาระดับกลางถึงต่ำให้ เลือกค่อนข้างมาก ลูกค้ายังสามารถเลือกบ้านที่ราคาต่ำลง ให้ สอดคล้องกับกฎหรือนโยบายที่เข้มงวดขึ้น

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้ตั้งคณะทำงานเพื่อติดตามภาวะ เศรษฐกิจและการกำหนดนโยบายต่างๆ ของธนาคารที่จะมี ผลกระทบต่อการดำเนินงานอย่างสม่ำเสมอ และปรับกลยุทธ์ ของบริษัทฯ ให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงกับสถานการณ์ เช่น น้ำท่วมปี 2554 รวมทั้งได้มีการเจรจาร่วมกับธนาคาร พาณิชย์ และธนาคารอาคารสงเคราะห์ ในการอำนวยความสะดวก ให้กับลูกค้าในการติดต่อขอสินเชื่อกับธนาคาร และ จัดหามาตรการในการสนับสนุนลูกค้าให้ได้รับสินเชื่ออย่าง รวดเร็ว

## 1.2] ความเสี่ยงเรื่องราคาต้นทุนการก่อสร้าง และวัสดุก่อสร้างขาดแคลน

การขายบ้านของบริษัทฯ ส่วนใหญ่เป็นการขายก่อนสร้างบ้าน โดยบริษัทฯ ตั้งราคาขายโดยใช้วิธีบวกกำไรที่ต้องการ (cost plus basis) ดังนั้นถ้าหากเกิดความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง หรือมีการปรับเปลี่ยนอัตราค่าจ้างแรงงาน ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้กำหนดราคาขาย และได้มีลูกค้าจองซื้อบ้านและที่ดินไปแล้ว ย่อมจะทำให้ต้นทุนการขายของบริษัทฯ สูงขึ้น ทำให้อัตรากำไร ขั้นต้นของบริษัทฯ ลดลง

วัสดุก่อสร้างถือเป็นต้นทุนการก่อสร้างที่สำคัญ ราคาของวัสดุ ก่อสร้างหลักและน้ำมัน มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นบ้าง จากความ ต้องการที่เพิ่มมากขึ้น ในภาคอสังหาริมทรัพย์และโครงการ สาธารณูปโภคขนาดใหญ่ต่าง ๆ ซึ่งได้ส่งผลกระทบต่อต้นทุน การผลิต และต้นทุนการขนส่ง ท้ายสุดทำให้บริษัทฯ มีต้นทุนสูงขึ้น

บริษัทฯ อาจไม่สามารถปรับราคาขายได้ในทันที หรือในกรณีที่ บริษัทฯ สามารถปรับราคาขายให้สอดคล้องกับต้นทุนที่สูงขึ้น ดังกล่าว ก็อาจส่งผลกระทบต่อปริมาณการขาย และเหตุดังกล่าว จะมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของ บริษัทฯ

นอกจากนี้ การที่มีโครงการก่อสร้างเพิ่มมากขึ้นอาจทำให้ปริมาณ ของวัสดุก่อสร้างมีจำนวนไม่พอกับความต้องการ ซึ่งหากเหตุการณ์ ดังกล่าวเกิดขึ้นและบริษัทฯ อาจต้องจ่ายค่าวัสดุแพงขึ้น หรือ ต้องรอวัสดุ จนไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างบ้านได้ครบในเวลา ที่กำหนด ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อธุรกิจ ฐานะทางการเงินและ ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ด้วยเช่นกัน

แต่จากการที่บริษัทฯ มีกระบวนการก่อสร้างที่รวดเร็วสามารถ สร้างบ้านทาวน์เฮาส์และบ้านเดี่ยวให้เสร็จได้ภายใน 45 และ 70 วัน ตามลำดับ ช่วยลดความเสี่ยงลงได้ในระดับหนึ่ง โดยบริษัทฯ สามารถกำหนดราคาวัสดุก่อสร้างที่จะต้องใช้ใน ระยะเวลา 2-3 เดือนล่วงหน้าได้ การกำหนดราคาขายจะปรับไป ตามต้นทุนดังกล่าว ในส่วนของอาคารชุด บริษัทฯ ยังคงมีความ เสี่ยงอยู่เนื่องจากระยะเวลาการก่อสร้างที่ยาวนานขึ้น อย่างไรก็ตาม



ก็ตามเพื่อป้องกันความเสี่ยง ตั้งแต่ปี 2549 เป็นต้นมา บริษัทฯ ได้ใช้กลยุทธ์คัดเลือกผู้ขายวัสดุก่อสร้างหลักโดยวิธีจัดประกวดราคาในกลุ่มวัสดุก่อสร้างหลักทั้งหมดเพื่อให้บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นที่คงที่ตลอดทั้งปี

และนอกจากนี้ บริษัทฯ ได้จัดให้มีการประชุมรายงานการเปลี่ยนแปลงราคาวัสดุก่อสร้างหลักเป็นประจำทุกเดือน พร้อมทั้งคำนวณหาผลกระทบต่อดัชนีทุนขาย เพื่อพิจารณาปรับเปลี่ยนราคาขายหรือจัดหาวัสดุทดแทน

### 1.3] ความเสี่ยงจากการขาดแคลนแรงงาน

ปัญหาการขาดแคลนแรงงานภาคก่อสร้างยังคงเป็นปัญหาใหญ่กับภาคอสังหาริมทรัพย์อีกอย่างน้อย 2 ปี ในขณะนี้ มีโครงการก่อสร้างเป็นจำนวนมาก รวมทั้งมีงานก่อสร้างโครงการสาธารณูปโภคขนาดใหญ่อีกเป็นจำนวนมาก จึงอาจจะเกิดภาวะขาดแคลนผู้รับเหมาและแรงงานฝีมือในบางสาขาได้ ซึ่งหากบริษัทฯ ไม่สามารถจัดหาผู้รับเหมาที่มีความชำนาญเฉพาะด้านเพื่อเข้าดำเนินงานในโครงการของบริษัทฯ ได้อาจทำให้งานก่อสร้างของบริษัทฯ ล่าช้า ไม่สามารถโอนบ้านให้แก่ผู้ซื้อได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด

จากวิธีการก่อสร้างบ้านแนวราบ ซึ่งออกแบบให้มีกระบวนการเป็นระบบติดตั้ง ณ สถานที่ก่อสร้าง โดยมีแผ่นคอนกรีตหล่อสำเร็จ (Precast Concrete Panel) เป็นโครงสร้างหลัก และบริษัทฯ เป็นผู้บริหารจัดการงานก่อสร้างหลักของโครงการต่างๆ ด้วยตัวเอง โดยบริษัทฯ มีวิศวกรและผู้ควบคุมงานก่อสร้าง (Foreman) ของบริษัทฯ ทำหน้าที่ควบคุมดูแลงานก่อสร้าง ดังนั้นบริษัทฯ จึงใช้การว่าจ้างผู้รับเหมาที่มีความชำนาญเฉพาะด้านหรือผู้รับเหมาแรงงาน เพื่อเข้าดำเนินการก่อสร้างในแต่ละส่วนงาน เช่น งานฐานราก งานติดตั้งชิ้นส่วนอาคาร งานปูพื้น กระเบื้อง งานหลังคา และ งานสี เป็นต้น โดยวิศวกรภายใต้การควบคุมดูแลจากบุคลากรของบริษัทฯ

ในด้านอาคารชุด เริ่มจากปี 2552 บริษัทฯ ได้มีการจ้างเหมางานแบบเบ็ดเสร็จเป็นครั้งแรกในการก่อสร้างตึกสูงหรือ

คอนโดมิเนียม เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงในการขยายกำลังการผลิตหรือก่อสร้างรองรับการขยายตัวอย่างก้าวกระโดดของบริษัทฯ ในอนาคต

เพื่อลดการพึ่งพิงแรงงาน ลดชั่วโมงทำงาน และใช้แรงงานที่มีอยู่อย่างจำกัด ให้คุ้มค่าที่สุด บริษัทฯ ได้นำเทคโนโลยีการก่อสร้างบ้านแบบ Real Estate Manufacturing (REM) หรืออาร์อีเอ็ม เข้ามาใช้เพื่อควบคุมการก่อสร้างบ้านแนวราบ ตามลำดับขั้นตอนในระหว่างการก่อสร้างเพื่อให้บ้านมีคุณภาพ อาร์อีเอ็ม เป็นระบบที่ใช้แรงงานก่อสร้างอย่างมีประสิทธิภาพ โดยจะให้ผู้รับเหมาก่อสร้างนั้นทำงานก่อสร้างเฉพาะให้ส่วนงานที่ตนเองมีความถนัด เช่น งานปูกระเบื้องพื้นก็จะทำเฉพาะปูกระเบื้องหรืองานทางสีก็จะทำเฉพาะงานดังกล่าว ซึ่งกระบวนการผลิตจะเหมือนกับการผลิตรถยนต์ คาดว่าสามารถย่นระยะเวลาก่อสร้างลงให้เหลือเฉลี่ย 21 วัน จากระยะเวลาก่อสร้างเฉลี่ย 45 วัน

### 1.4] ความเสี่ยงจากการขาดแคลนบุคลากรที่มี ความรู้ และความเชี่ยวชาญในการปฏิบัติงาน

กระบวนการผลิตบ้านของบริษัทฯ เป็นการก่อสร้างโดยใช้โครงสร้างผนังรับน้ำหนักแบบหล่อในที่ด้วยเทคโนโลยีแบบอุโมงค์ หรือ Tunnel Technology และเทคโนโลยีการก่อสร้างแบบผนังสำเร็จรูปรับน้ำหนัก ซึ่งเป็นระบบการก่อสร้างแบบใหม่ ดังนั้นบริษัทฯ ต้องพึ่งพาบุคลากรที่มีประสบการณ์ ความรู้ ความสามารถ และความเชี่ยวชาญในการปฏิบัติงาน โดยเฉพาะอย่างยิ่งวิศวกรและผู้ควบคุมงานก่อสร้าง ซึ่งหากมีการโยกย้ายของวิศวกรและผู้ควบคุมงานก่อสร้างดังกล่าว อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อความต่อเนื่องของธุรกิจ ซึ่งจะส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ

บริษัทฯ จึงมีนโยบายในการพัฒนาความรู้ และความสามารถให้กับพนักงานอย่างต่อเนื่อง โดยให้มีหลักสูตรพัฒนาความสามารถตามตำแหน่งงาน โดยพัฒนารูปแบบของหลักสูตรให้พนักงานสามารถนำไปปฏิบัติงานได้ทันที เช่นหลักสูตรในกลุ่ม Construction in Practice นั้น Pruksha school ได้ทำบันทึกความเข้าใจ



(Memorandum of Understanding) กับคณะวิศวกรรมศาสตรมหาวิทาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี ในการร่วมกันพัฒนาหลักสูตรเพื่อพัฒนาพนักงานในตำแหน่ง Foreman, Site Engineer, Project Engineer และ Project Manager หลักสูตรในกลุ่ม Functional in Practice สำหรับพนักงานในหน้าที่งานต่างๆ รวมทั้งยังได้จัดหลักสูตรทางด้าน Technical Learning อาทิเช่น ทักษะวิชาชีพช่าง งานก่อสร้าง งานปูกระเบื้อง กันซึม และงานทาสี เพื่อความพร้อมในการปฏิบัติงานของ ผู้รับเหมาที่ Site งาน รวมไปถึงพนักงานที่โรงงาน Precast และมีการติดต่อกับสถาบันการศึกษาเพื่อรับนักศึกษาฝึกงาน ให้ความรู้ในการควบคุมงานก่อสร้างรูปแบบใหม่ เพื่อรองรับการขยายงานในอนาคตของบริษัทฯ

บริษัทฯ ยังได้จัดให้มีการว่าจ้างและสวัสดิการที่เป็นธรรม มีการจัดกิจกรรมแรงงานสัมพันธ์ เพื่อให้เกิดการจ้างงานที่ต่อเนื่อง เพื่อให้ได้ผู้ที่มีความรู้ความสามารถ และความชำนาญอยู่กับบริษัทฯ

#### 1.5) ความเสี่ยงจากการสรรหาที่ดินเพื่อการพัฒนา

บริษัทฯ ไม่มีนโยบายในการสะสมที่ดินเปล่า (Land Bank) ไว้สำหรับโครงการต่างๆ ในอนาคต เนื่องจากบริษัทฯ เห็นว่าการซื้อที่ดินเปล่าโดยยังไม่มีแผนการก่อสร้างโครงการที่ชัดเจนจะทำให้บริษัทฯ มีภาระต้นทุนทางการเงิน ซึ่งอาจเกิดปัญหาเกี่ยวกับสภาพคล่องทางการเงินของบริษัทฯ ได้โดยที่ผ่านมามีบริษัทฯ จะซื้อที่ดินต่อเมื่อบริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะพัฒนาที่ดินดังกล่าวภายใน 4 เดือน ซึ่งเมื่อบริษัทฯ ต้องการซื้อที่ดินในทำเลที่ต้องการ บริษัทฯ อาจต้องซื้อที่ดินในราคาที่ สูงกว่าที่บริษัทฯ กำหนดหรืออาจไม่สามารถซื้อที่ดินได้ครบตามจำนวนที่ต้องการ หรืออาจไม่สามารถซื้อที่ดินได้เลย ซึ่งในกรณีดังกล่าว จะส่งผลกระทบต่อทำให้บริษัทฯ มีต้นทุนในการก่อสร้างที่สูงขึ้น เนื่องจากต้นทุนคงที่ของโรงงานผลิตแผ่นผนังสำเร็จรูปที่จะสูงถ้าไม่สามารถก่อสร้างได้ตามจำนวนที่ต้องการ หรืออาจไม่สามารถก่อสร้างโครงการใดๆ ได้เลย ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการดำเนินตามแผนธุรกิจ ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ

การดำเนินการจัดซื้อที่ดินที่ผ่านมาของบริษัทฯ เป็นการจัดซื้อผ่านนายหน้าค้าที่ดินหลายราย ตามราคาตลาดที่เหมาะสม จากนั้นนำมาก่อสร้างด้วยต้นทุนการผลิตที่ต่ำกว่า ผู้ประกอบการรายอื่น ดังนั้นราคาที่ดินที่ซื้อมาในราคาตลาด จะสะท้อนไปในราคาขายบ้านและที่ดินของบริษัทฯ ซึ่งก็จะต่ำกว่าราคาตลาดทั่วไป โอกาสในการขายของบริษัทฯ จึงมีมากกว่าผู้ประกอบการรายอื่น ดังนั้นบริษัทฯ มีโอกาสในการจัดซื้อที่ดินได้มากกว่าผู้ประกอบการรายอื่น ประกอบกับกำลังการซื้อสูงกว่าผู้ประกอบการรายกลางถึงเล็ก และการจ่ายชำระค่าที่ดินที่ตรงเวลา นายหน้าที่ดินจึงมีความยินดีที่จะเสนอขายที่ดินให้กับบริษัทฯ ปัจจุบันบริษัทฯ มีนายหน้าจัดหาที่ดินให้กับบริษัทฯ ประมาณ 2,100 ราย และยังรับซื้อโดยตรงจากผู้ครอบครองกรรมสิทธิ์ที่ดินอีกทั้งการที่บริษัทฯ มีการขยายรูปแบบการพัฒนาเป็นบ้านในหลากหลายรูปแบบและหลากหลายราคา ทำให้บริษัทฯ มีความยืดหยุ่นในการพิจารณาจัดซื้อที่ดินให้เหมาะสมกับรูปแบบโครงการที่หลากหลายมากขึ้น

#### 1.6) ความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจซึ่งอยู่ภายใต้กฎหมายที่เข้มงวด

การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างที่อยู่อาศัย จึงอยู่ภายใต้กฎหมายและข้อกำหนดอื่นๆ ที่เข้มงวด ซึ่งต้องมีการขอใบอนุญาตในการจัดสรรที่ดิน ใบอนุญาตค้าที่ดิน ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร จากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องอีกด้วย ในกรณีที่มีการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ ก็จะต้องจัดทำรายงานศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อมเสนอต่อคณะกรรมการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม และต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการฯ ดังกล่าว ดังนั้นหากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องออกใบอนุญาตต่างๆ ให้แก่บริษัทฯ ล่าช้า หรือไม่ออกใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องให้แก่บริษัทฯ อาจทำให้บริษัทฯ ดำเนินโครงการล่าช้ากว่าที่กำหนด หรืออาจไม่สามารถดำเนินโครงการได้เลย ซึ่งจะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจ ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ได้



ดังนั้น การกำหนดหรือการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ข้อกำหนด หรือนโยบายใด ๆ ย่อมมีผลกระทบต่อบริษัท เช่น การที่จะนำ กฎหมายการจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (Escrow Account) ซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างการพิจารณาของฝ่ายนิติบัญญัติ จากภาครัฐ เพื่อประกาศเป็นกฎหมาย ซึ่งกฎหมายดังกล่าว กำหนดบังคับมิให้ผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ นำเงินดาวน์ หรือค่างวดที่ได้รับชำระจากผู้ซื้อมาใช้ในการ ดำเนินธุรกิจ แต่จะต้องเก็บเงินจำนวนดังกล่าวไว้ในบัญชีดูแล ทรัพย์สินแยกต่างหาก ทำให้ผู้ประกอบการต้องมีเงินทุน หมุนเวียนที่เพียงพอ หรือต้องมีแหล่งเงินกู้ที่มากพอ ที่จะ ก่อสร้างบ้านให้แล้วเสร็จ ซึ่งถ้าหากบริษัท ไม่สามารถจัดหา แหล่งเงินทุนมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนได้เพียงพอ หรือกู้เงิน ได้แต่มีอัตราดอกเบี้ยสูง ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อ อย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน ของบริษัท ได้

ในการนี้ บริษัทฯ ได้มีคณะทำงานศึกษาแนวทางการเปลี่ยนแปลง ของกฎหมายที่เกี่ยวข้องและมีการประชุม เพื่อหาแนวทาง ปรับปรุงวิธีการทำงานอยู่เป็นประจำ ในส่วนเฉพาะกับกฎหมาย Escrow Account ก็มีผลกระทบกับบริษัทฯ ไม่มากนัก

นอกจากนั้นจากผลกระทบอุทกภัยครั้งใหญ่ในปี 2554 อาจส่งผล ทำให้กฎหมายและระเบียบต่างๆ ในธุรกิจอาจเกิดการเปลี่ยนแปลง ครั้งใหญ่ตามมา เช่น ผังเมือง การขออนุญาตก่อสร้าง ซึ่งเป็น ปัจจัยเสี่ยงต่อธุรกิจในอนาคต

#### 5.6.2. ปัจจัยความเสี่ยงต่างประเทศ

เนื่องจากธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เป็นธุรกิจ ที่ต้องอาศัยความรู้ความเข้าใจในภาวะเศรษฐกิจ ความเข้าใจ ในความต้องการที่อยู่อาศัย แต่ละประเภทและในแต่ละเมือง ตลอดจนต้องเข้าใจวิถีชีวิตความเป็นอยู่ ธรรมเนียม และระดับ รายได้ของประชากรในท้องถิ่นนั้นๆ นอกจากนี้ กฎระเบียบและ การขออนุญาตก่อสร้างและขออนุญาตจัดสรรก็อาจจะมี ความแตกต่างกันในแต่ละเมือง ดังนั้น บริษัทฯจึงได้ดำเนินการศึกษา และขยายธุรกิจไปยังประเทศต่างๆ อย่างระมัดระวังรอบคอบ

ในปี 2553 บริษัทฯได้เริ่มดำเนินการพัฒนาโครงการในต่าง ประเทศทั้ง 3 ประเทศ คือ เมืองบังกลอร์ สาธารณรัฐอินเดีย

เมืองฮูมาเล สาธารณรัฐมัลดีฟส์ และเมืองไฮฟง สาธารณรัฐ สังคมนิยมเวียดนาม และได้ลงนามในสัญญาความร่วมมือกับพันธมิตร ทางธุรกิจในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในอีก 2 เมือง คือ เมืองมูมไบ และเมืองเซินไน สาธารณรัฐอินเดีย ทั้งนี้โครงการที่ เมืองบังกลอร์ และเมืองฮูมาเล ได้เริ่มเปิดให้จองบ้านและ ขณะนี้ได้เริ่มโอนบางส่วนแล้ว

#### ความเสี่ยงที่สำคัญในการดำเนินธุรกิจในแต่ละประเทศ อาจจำแนกได้ดังต่อไปนี้

##### 2.1) ความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขันในแต่ละเมือง ที่ดำเนินธุรกิจ

ประเด็นนี้ ทางบริษัทฯ ได้จัดให้มีการศึกษาและวิจัยตลาดโดย ทีมงานของบริษัทฯ ตลอดจนได้ว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาที่มีความ ชำนาญในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้ทำการวิจัยตลาด เพื่อให้ มั่นใจว่าเป็นตลาดที่มีศักยภาพและมีความต้องการที่อยู่อาศัย เพื่อรองรับการขยายธุรกิจของบริษัทฯ ได้ในอนาคต และบริษัทฯ สามารถนำความรู้ความชำนาญเข้าไปในแต่ละเมือง เพื่อให้ สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการในท้องถิ่นนั้นๆ ได้

##### 2.2) ความเสี่ยงในการสรรหาที่ดินในทำเลที่ดีและ ในราคาที่เหมาะสม ซึ่งเป็นองค์ประกอบสำคัญของ การพัฒนาโครงการ

ประเด็นนี้ ทางบริษัทฯ ทราบดีว่ามีความเสียเปรียบในฐานะที่ เป็นบริษัทฯ ต่างชาติ อาจจะขาดความรู้ความเข้าใจและ ประสบการณ์ในการเจรจาติดต่อซื้อที่ดิน ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้ เร่งสร้างเครือข่ายนายหน้าค้าที่ดิน บริษัทฯ ที่ปรึกษาด้าน อสังหาริมทรัพย์และสถาบันการเงิน เพื่อให้เป็นผู้แนะนำและ ประสานงานติดต่อกับผู้ที่สนใจขายที่ดิน ตลอดจนเป็นผู้ที่รวบรวม ที่ดินให้ได้ขนาดที่บริษัทต้องการ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังได้ให้ พันธมิตรทางธุรกิจและผู้ร่วมทุนเป็นฝ่ายช่วยหาที่ดินมาเสนอ ให้กับบริษัทฯ อีกทางหนึ่ง

##### 2.3) ความเสี่ยงในการขาดแคลนช่างฝีมือและ แรงงานในการก่อสร้าง

เนื่องจากบริษัทฯ มีนโยบายที่จะยังคงใช้การก่อสร้างที่เป็นระบบผนัง คอนกรีตเสริมเหล็กรับน้ำหนัก ดังเช่นที่บริษัทฯ ประสบความสำเร็จ



ในประเทศไทย ซึ่งจะทำให้งานก่อสร้างรวดเร็วและมีคุณภาพ แต่อย่างไรก็ดี อาจจะเป็นระบบที่แรงงานในประเทศอินเดีย มัลดีฟส์ และเวียดนามอาจจะไม่คุ้นเคย ดังนั้นบริษัท จึงได้นำวิศวกรผู้ควบคุมงานและช่างฝีมือชาวไทยจำนวนหนึ่ง ไปควบคุมงานก่อสร้างในระยะเริ่มต้น เพื่อให้แรงงานในเมืองนั้นๆ ได้มีโอกาสเรียนรู้กระบวนการก่อสร้างและมาตรฐานคุณภาพ ของการก่อสร้างของบริษัท

#### 2.4) ความเสี่ยงด้านนโยบายการควบคุมการเคลื่อนย้ายเงินทุน (Capital Control) ของทางราชการในแต่ละประเทศที่บริษัทเข้าดำเนินธุรกิจ

ประเด็นนี้ เป็นปัจจัยที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของบริษัท ซึ่งอาจจะมีผลกระทบในกรณีที่บริษัท ต้องการส่งกลับเงินปันผลที่ได้จากการดำเนินงานหรือการนำเงินให้กู้ยืมหรือเงินทุนกลับประเทศไทย ซึ่งจากการศึกษาโดยการว่าจ้างที่ปรึกษาอย่างไม่พบข้อห้ามหรือข้อกำหนดใดเงื่อนไขที่จะไม่อนุญาตให้นำเงินทุนออกจากแต่ละประเทศที่บริษัท ไปลงทุน

ข้อกำหนดเบื้องต้นสำหรับสาธารณรัฐอินเดียที่ระบุให้บริษัท ต่างชาติเมื่อนำเงินลงทุนเข้าในประเทศเพื่อการประกอบธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ จะต้องคงเงินทุนไว้ไม่น้อยกว่า 3 (สาม) ปี เมื่อพ้นจากระยะเวลา 3 ปีนั้นแล้วไม่มีข้อจำกัดในการนำเงินลงทุนกลับประเทศแต่อย่างใด

สาธารณรัฐมัลดีฟส์ ก็ไม่มีข้อจำกัดในการส่งเงินตราต่างประเทศ ออกจากการเข้าไปลงทุน

สำหรับสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนามให้ระบุขนาดของเงินลงทุนที่จะนำเข้าประเทศไว้ในเงื่อนไขการเข้าลงทุนและอายุของโครงการลงทุน ภายหลังจากเสร็จสิ้นโครงการก็ไม่ได้ระบุข้อห้ามการนำเงินลงทุนกลับ

ในส่วนของเงินปันผลและดอกเบี้ย เงินกู้ยืม ทั้งสามประเทศดังกล่าวไม่มีข้อจำกัดระบุไว้ และเมื่อวิเคราะห์จากข้อมูลในอดีตที่ผ่านมา ยังไม่พบการเปลี่ยนแปลงการจำกัดการเคลื่อนย้ายเงินทุนที่เป็นอุปสรรคต่อการลงทุน จึงพอจะประเมินได้ว่า ความเสี่ยงที่จะเกิดเหตุการณ์นี้คงไม่สูงมากนัก

#### 2.5) ความเสี่ยงจากกฎระเบียบการดำเนินธุรกิจและ การขออนุญาตจากหน่วยงานราชการ

บริษัทฯ ถือเป็นผู้ประกอบการที่ลงทุนทำตลาดต่างประเทศ อย่างเต็มตัว เป็นรายแรก ๆ ของประเทศไทย บริษัทฯ มีนโยบาย ในการดำเนินธุรกิจให้เป็นไปตามระเบียบปฏิบัติของทางราชการ ในแต่ละท้องถิ่น สำหรับกรณีที่เป็นการลงทุนโดยบริษัทย่อยที่ บริษัทฯ ถือหุ้นทั้งหมด บริษัทฯ ก็ได้ว่าจ้างที่ปรึกษาที่มีความชำนาญ ในการดำเนินการขออนุญาตเป็นผู้ดำเนินการให้แทน

สำหรับกรณีของการร่วมทุน บริษัทฯ ได้ให้ทางผู้ร่วมทุนทำหน้าที่ ติดต่อประสานงานกับหน่วยงานราชการ และดำเนินการช่วยเหลือในการขออนุญาตประเภทต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนา โครงการจัดสรร เริ่มตั้งแต่การได้มาของที่ดิน การลงทุนต่างๆ โดยเฉพาะประเทศในกลุ่ม AEC หลายประเทศยังมีกฎหมาย เกี่ยวกับการพัฒนาที่ดิน ขอบอนุญาตก่อสร้าง ขอบอนุญาต สิ่งแวดล้อม ที่ซับซ้อน ลำบากและขาดความชัดเจนกว่าประเทศไทย

#### 2.6) ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน

ณ 31 ธันวาคม 2555 บริษัท พุกखा อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด และ บริษัท พุกखा โอเวอร์ซีส์ จำกัด มีเงินทุนจดทะเบียนรวม 1,600 ล้านบาท เพื่อลงทุนในบริษัทในต่างประเทศ โดยได้โอน เงินลงทุนไปแล้วเป็นเงิน 630.5 ล้านบาท คิดเป็น 1.45% ของ สินทรัพย์รวมจากงบการเงินรวมของ บมจ.พุกखाเรียลเอสเตท และมีรายได้จากการโอนบ้านเทียบเท่าเงินบาท 474 ล้านบาท หรือคิดเป็น 1.76 % ของยอดโอนรวม

บริษัทฯ ได้ติดตามบริหารความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนผ่าน คณะกรรมการลงทุนต่างประเทศ และคณะกรรมการบริหาร ความเสี่ยงเป็นประจำทุกเดือน นอกจากนี้บริษัทฯ ยังได้ กำหนดนโยบายการบริหารอัตราแลกเปลี่ยน (FX Policy) ของบริษัทฯ ซึ่งระบุเครื่องมือทางการเงินที่ได้รับการอนุมัติให้ สามารถนำมาใช้บริหารความเสี่ยงทางอัตราแลกเปลี่ยน ได้แก่ สัญญาซื้อขายอัตราแลกเปลี่ยนล่วงหน้า (Forward Contract), สัญญาการใช้สิทธิในการซื้อขายอัตราแลกเปลี่ยนในอนาคต (Options) และ สัญญาการแลกเปลี่ยนภาวะผูกพันทางการเงิน (Swaps)





#### 5.6.1. ปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ

##### 3.1 ความเสี่ยงจากการดำเนินงานของบริษัทฯ อยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มผู้ถือหุ้น รายใหญ่

เมื่อ 31 ธันวาคม 2555 กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่สุด คือกลุ่มนายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์ ซึ่งถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 1,642,746,700 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 74.22% ของทุนชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ทั้งนี้ กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่มั่นคงสามารถที่จะควบคุมการลงมติผู้ถือหุ้นในเรื่องที่สำคัญต่างๆ ที่กฎหมายหรือข้อบังคับได้กำหนดให้ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน นอกจากนี้ นายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายหนึ่งในกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยถือหุ้นจำนวน 1,305,300,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 58.98% ของทุนชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ และยังคงดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการผู้จัดการ และเป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัทฯ ดังนั้นผู้ถือหุ้นรายอื่นจึงอาจไม่สามารถรวบรวมคะแนนเสียงเพื่อตรวจสอบและถ่วงดุลกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ได้



### 3.2 ความเสี่ยงเรื่องผลกระทบต่อราคาหุ้นและอำนาจควบคุมจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ

บริษัทฯ เคยมีการออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ”) ให้แก่กรรมการพนักงานและที่ปรึกษาของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย โดยมีรายละเอียด ดังนี้

|   |   |
|---|---|
| ชื่อหลักทรัพย์  | ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ PS (PS-WC)                  |
| จำนวน   | 22,000,000 หน่วย  |
| คิดเป็นร้อยละของหุ้นที่จำหน่ายแล้ว  | ร้อยละ 1 (22,000,000 / 2,206,812,000)                             |
| ราคาเสนอขายต่อหน่วย   | - บาท   |
| ราคาการใช้สิทธิต่อหุ้น  | 14.35 บาท   |
| อายุ  | 3 ปี นับจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ                              |
| อัตราการใช้สิทธิ  | 1 ใบสำคัญแสดงสิทธิ ต่อ 1 หุ้นสามัญ                                |
| ระยะเวลาการเสนอขาย  | ภายใน 1 ปี นับจากวันที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติ               |
| ระยะเวลาการใช้สิทธิ   | ปีละ 4 ครั้ง (กุมภาพันธ์ พฤษภาคม สิงหาคม และพฤศจิกายนของแต่ละปี ) |
| ผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไรหรือสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้นเดิม [Control Dilution] | ลดลงร้อยละ 0.99 (22,000,000 / 2,228,812,000 หุ้น)                 |

|   |   |
|---|---|
| ชื่อหลักทรัพย์  | ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ PS (PS-WD)                  |
| จำนวน   | 22,000,000 หน่วย  |
| ราคาเสนอขายต่อหน่วย   | - บาท   |
| ราคาการใช้สิทธิต่อหุ้น  | 15.30 บาท   |
| อายุ  | 4 ปี นับจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ                              |
| อัตราการใช้สิทธิ  | 1 : 1   |
| ระยะเวลาการเสนอขาย  | ภายใน 1 ปี นับจากวันที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติ               |
| ระยะเวลาการใช้สิทธิ   | ปีละ 4 ครั้ง (กุมภาพันธ์ พฤษภาคม สิงหาคม และพฤศจิกายนของแต่ละปี ) |
| ผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไรหรือสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้นเดิม [Control Dilution] | ลดลงร้อยละ 0.99 (22,000,000 / 2,228,812,000)                      |



## โครงสร้างการถือหุ้น

### 6.1 รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่

บริษัท พุกกา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) มีทุนจดทะเบียนตามหนังสือรับรองกระทรวงพาณิชย์ฉบับล่าสุด ลงวันที่ 13 ธันวาคม 2555 จำนวน 2,250,812,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 2,250,812,000 หุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยมีทุนชำระแล้วทั้งสิ้น 2,213,222,000 บาท โดยแบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 2,213,222,000 หุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 1 บาท

รายชื่อผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก วันปิดสมุดทะเบียนครั้งล่าสุดในวันที่ 31 ธันวาคม 2555 มีดังนี้

| ลำดับ | รายชื่อผู้ถือหุ้น  | จำนวนหุ้น     | %     |
|-------|--|---------------|-------|
| 1     | ครอบครัว วิจิตรพงศ์พันธุ์  | 1,642,746,700 | 74.22 |
| 2     | CHASE NOMINEES LIMITED 28  | 62,590,900    | 2.83  |
| 3     | บริษัทไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด  | 48,968,464    | 2.21  |
| 4     | HSBC (SINGAPORE) NOMINEES PTE LTD  | 24,851,900    | 1.12  |
| 5     | กองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงานการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย ซึ่งจดทะเบียนแล้ว | 24,578,000    | 1.11  |
| 6     | STATE STREET BANK EUROPE LIMITED   | 22,298,400    | 1.01  |
| 7     | สำนักงานประกันสังคม (2 กรณี)   | 20,329,300    | 0.92  |
| 8     | ครอบครัว กิจนามงคลชัย  | 14,040,000    | 0.63  |
| 9     | GOLDMAN SACHS & CO   | 11,534,000    | 0.52  |
| 10    | THE BANK OF NEW YORK MELLON  | 11,417,900    | 0.52  |
|       | รวม 10 อันดับแรก   | 1,880,355,564 | 85.10 |
|       | จากหุ้นทั้งหมด   | 2,213,222,000 | 100   |

#### หมายเหตุ

- (ก) ไม่มีการถือหุ้นแทนกลุ่มนายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์ โดยผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรกรายอื่นข้างต้น
- (ข) ครอบครัว วิจิตรพงศ์พันธุ์ ประกอบด้วย 1) นายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์ 2) นางทิพย์สุดา วิจิตรพงศ์พันธุ์ 3) ด.ญ.ศุภญา วิจิตรพงศ์พันธุ์ 4) นางรัตนา พรหมสวัสดิ์ 5) นายจำลอง พรหมสวัสดิ์ 6) น.ส.มาลินี วิจิตรพงศ์พันธุ์ 7) นายถาวร วิจิตรพงศ์พันธุ์ 8) น.ส.อัญชลี วิจิตรพงศ์พันธุ์ 9) นางพัชรา วิจิตรพงศ์พันธุ์



## 6.2 ข้อจำกัดการถือหุ้นของชาวต่างชาติ

ผู้ถือหุ้นที่เป็นชาวต่างชาติสามารถถือหุ้นของบริษัทฯ รวมกันได้ไม่เกินร้อยละ 40 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้ว โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 หุ้นของบริษัทฯ ที่ถือครองโดยชาวต่างชาติมีประมาณร้อยละ 10 ของทุนชำระแล้วของบริษัทฯ

## 6.3 นโยบายและการจ่ายเงินปันผล

คณะกรรมการบริษัท อาจพิจารณาการจ่ายเงินปันผลประจำปีของบริษัทฯ โดยจะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี และเนื่องจากสภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศ ฉบับที่ 26/2549 เรื่องการปฏิบัติตามวิธีการบัญชีเกี่ยวกับมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 44 เรื่องงบการเงินรวมและการบัญชีสำหรับเงินลงทุนในบริษัทย่อย โดยกำหนดให้บริษัทใหญ่บันทึกเงินลงทุนในบริษัทย่อย และบริษัทร่วมในงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยใช้วิธีราคาทุนจากเดิมที่กำหนด ให้ใช้วิธีการรับรู้ส่วนได้เสียเท่านั้น ซึ่งบริษัทฯ ได้เปลี่ยนแปลงวิธีการบันทึกบัญชีดังกล่าวตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2550 จึงส่งผลให้กำไรสุทธิ และกำไรสะสมตามงบการเงินเฉพาะกิจการกับงบการเงินรวมต่างกัน ดังนั้นเพื่อให้เกิดความชัดเจนและมีความเข้าใจตรงกันระหว่างบริษัทฯ ผู้ถือหุ้น และนักลงทุนทั่วไป คณะกรรมการบริษัท ในการประชุมครั้งที่ 5/2550 เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2550 ได้มีมติเห็นชอบโดยจะพิจารณาจ่ายเงินปันผลประจำปีให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 30.0 ของกำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะกิจการภายหลังจากการหักทุนสำรองต่างๆ ทั้งหมดแล้ว อย่างไรก็ตามการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับแผนการลงทุน ความจำเป็นและความเหมาะสมอื่นๆ ในอนาคต ตามที่คณะกรรมการบริษัท เห็นสมควร

สำหรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อยนั้น บริษัทย่อยจะจ่ายเงินปันผลให้บริษัทฯ จากกำไรสุทธิของบริษัทย่อย ทั้งนี้การจ่ายเงินปันผลให้นำปัจจัยต่างๆ มาพิจารณาประกอบกันดังนี้ ได้แก่ ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัทย่อย สภาพคล่องของบริษัทฯ ย่อย การขยายธุรกิจและปัจจัยที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัทย่อย

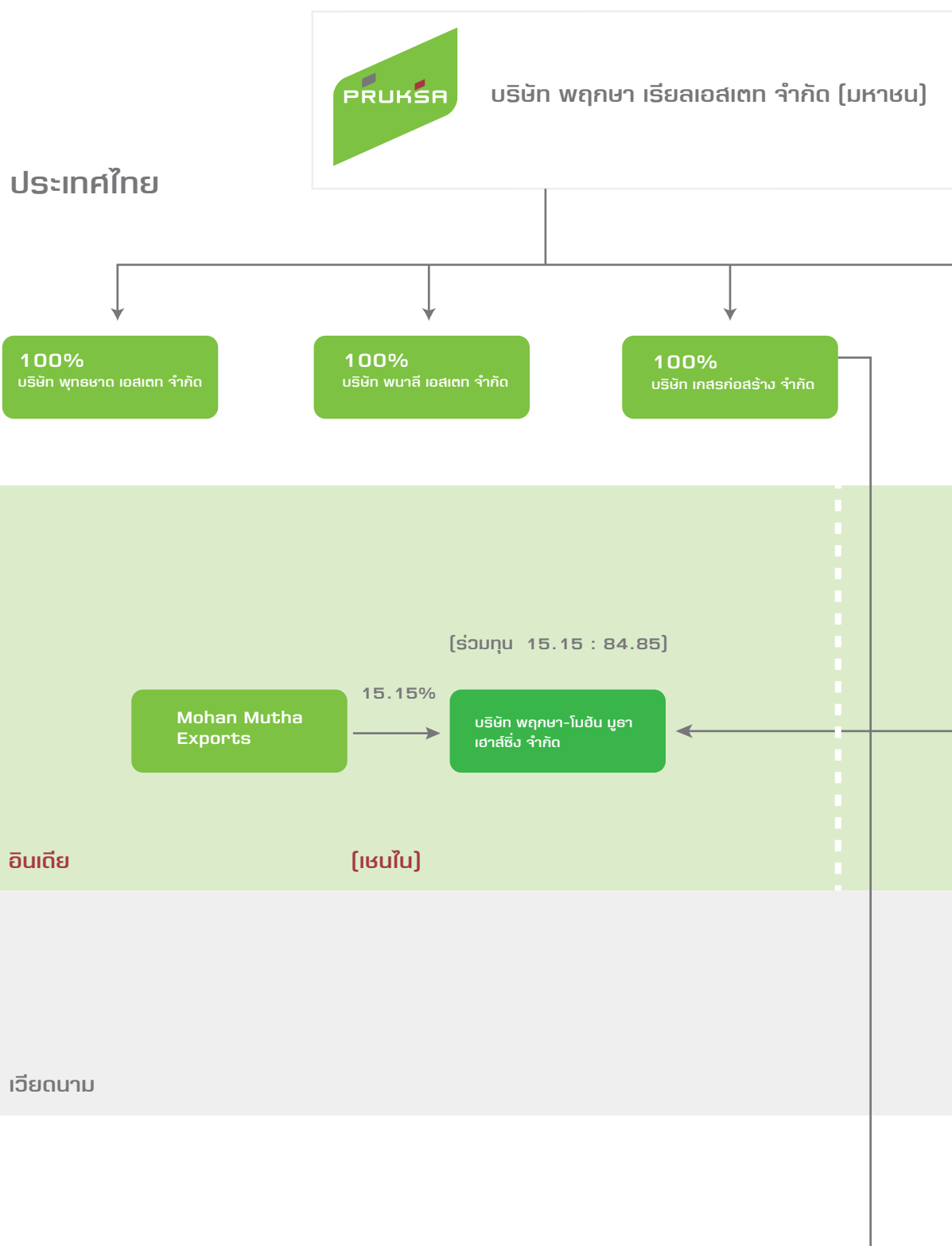
นอกจากนี้ ในการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ เฉพาะกรณีจ่ายจากกำไรสุทธิจากกิจการของบริษัทฯ ที่บริษัทฯ ได้รับสิทธิประโยชน์จากการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI ผู้ที่ได้รับเงินปันผลดังกล่าวจะได้รับการยกเว้นไม่ต้องนำเงินปันผลที่ได้รับไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ และบริษัทฯ ไม่มีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่ายในเงินปันผลดังกล่าว

เงินปันผลที่บริษัทฯ จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้น มีดังนี้

| สำหรับผลการดำเนินงาน | กำไรสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย (ล้านบาท) | กำไรสุทธิของบริษัท (ล้านบาท) | อัตราร้อยละของกำไรจ่ายปันผลจากบริษัทฯ | เงินปันผลต่อหุ้น (บาท) | วันที่จ่ายเงินปันผล |
|----------------------|---|------------------------------|---------------------------------------|------------------------|---------------------|
| ปี 2555              | 3,898                                     | 3,267                        | 33.8                                  | 0.50                   | 17 พ.ค 2556         |
| ปี 2554              | 2,835                                     | 2,844                        | 31.0                                  | 0.40                   | 17 พ.ค 2555         |
| ปี 2553              | 3,488                                     | 3,546                        | 31.1                                  | 0.50                   | 13 พ.ค 2554         |
| ปี 2552              | 3,622                                     | 3,341                        | 36.4                                  | 0.55                   | 13 พ.ค 2553         |
| ปี 2551              | 2,373                                     | 1,978                        | 36.7                                  | 0.33                   | 23 เม.ย 2552        |

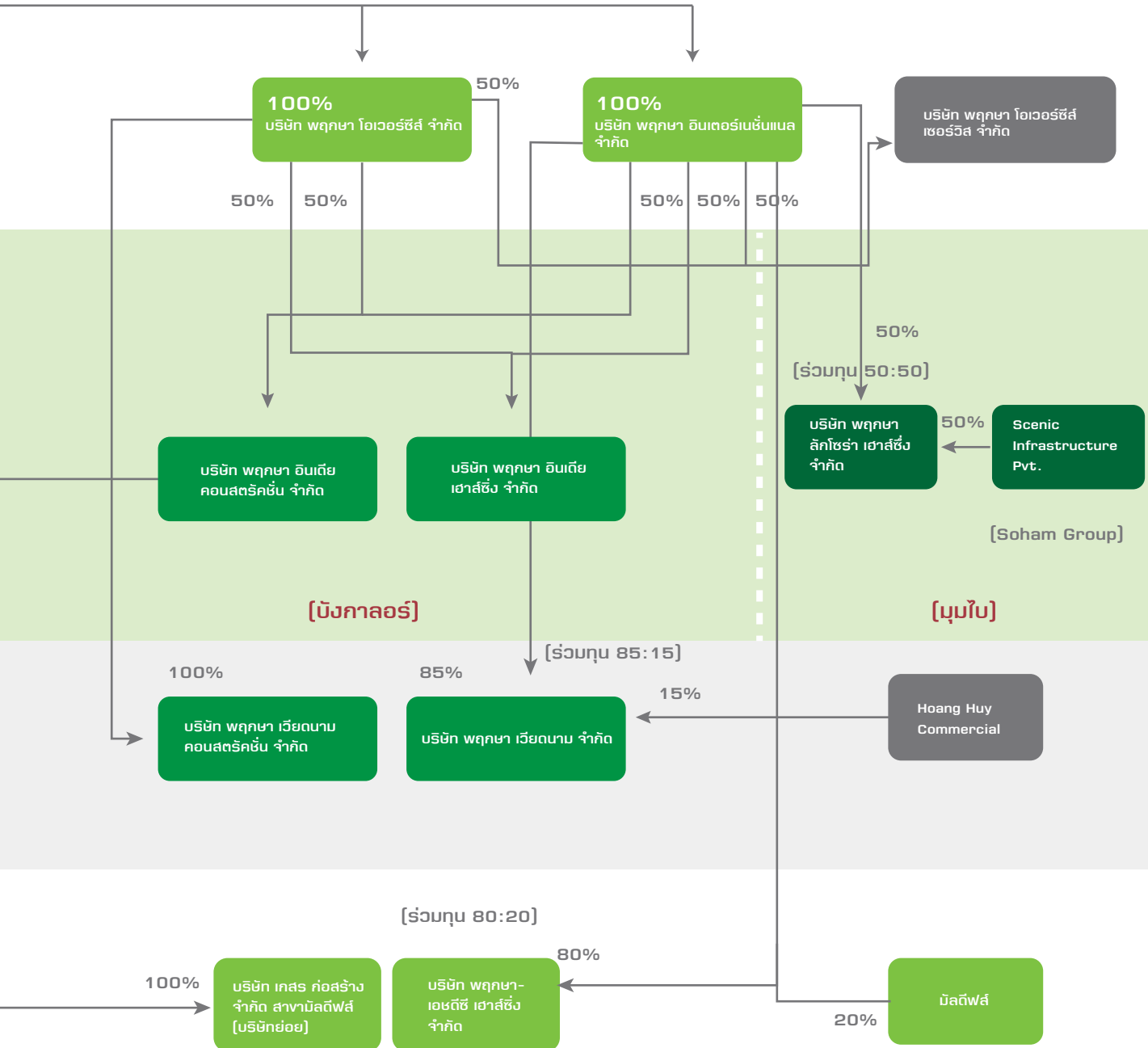


## 6.4 การถือหุ้นในบริษัทในเครือ

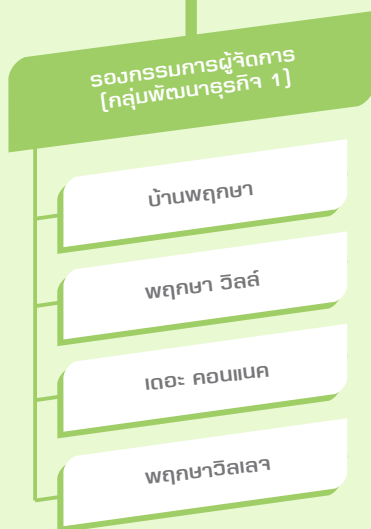
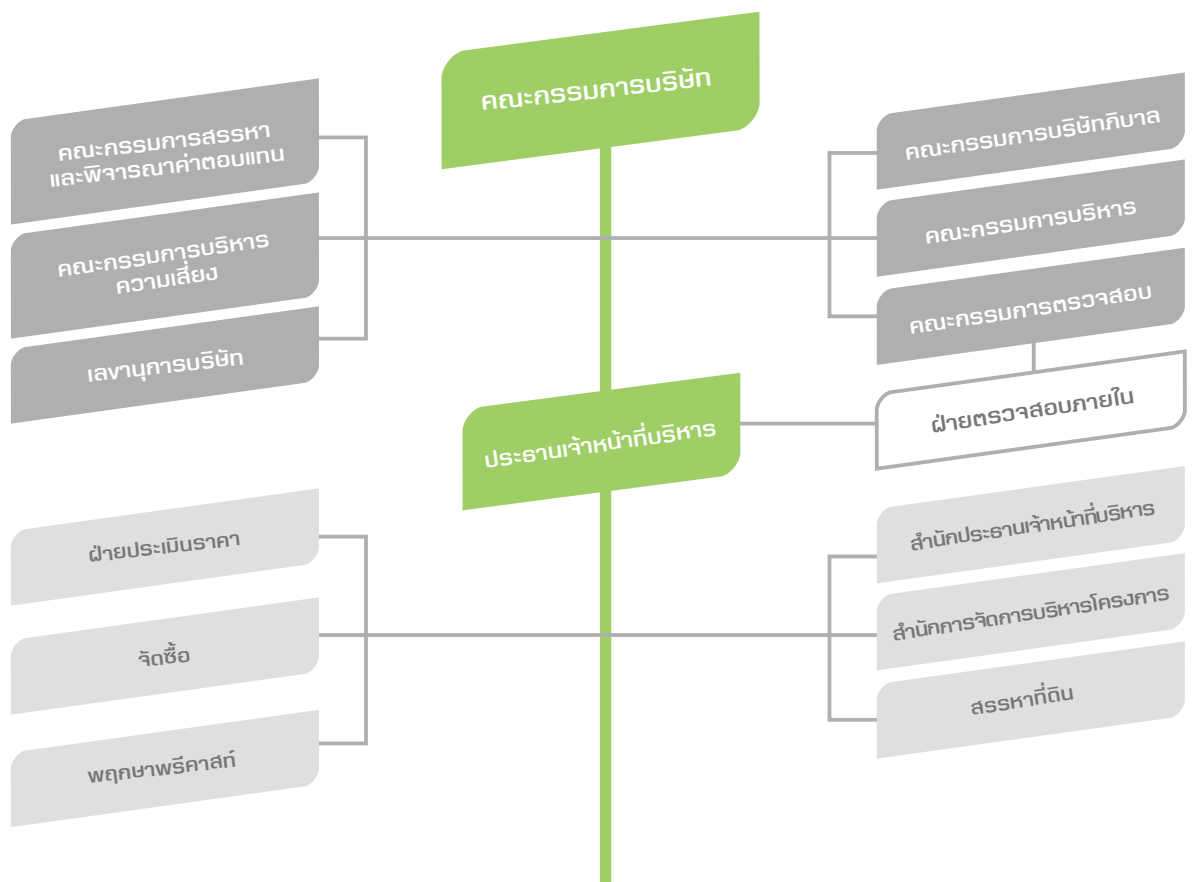


บัลดีฟส์







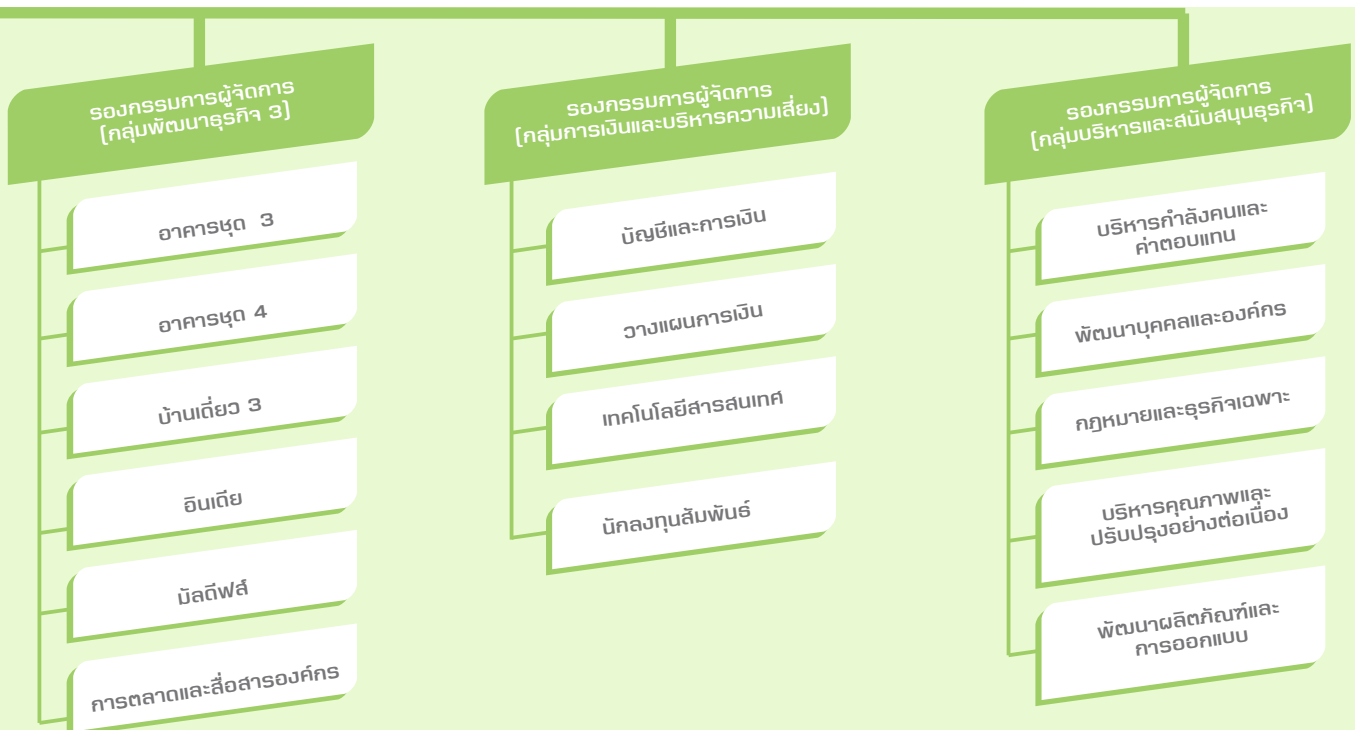




## โครงสร้างการบริหารจัดการ

### 7.1 โครงสร้างองค์กร บริษัท พฤษา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555





## 7.2 คณะกรรมการบริษัท

ตามข้อบังคับของบริษัทฯ ระบุว่า คณะกรรมการของบริษัทฯ ประกอบด้วยกรรมการอย่างน้อย 5 คน โดยกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจะต้องมีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย ทั้งนี้ ในการดำเนินกิจการนั้น กรรมการต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังรักษามผลประโยชน์ของบริษัทฯ โดยปัจจุบัน คณะกรรมการของบริษัทฯ (ตามหนังสือรับรองกระทรวงพาณิชย์ ลงวันที่ 13 ธันวาคม 2555) ซึ่งมีคุณสมบัติตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 และตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง มีจำนวน 11 ท่าน ประกอบด้วย

| ชื่อ  | ตำแหน่ง                      |
|---|------------------------------|
| 1. ดร.พิสิฐ ลี้อาธรรม                       | ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ |
| 2. นายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์                | รองประธานกรรมการ             |
| 3. ศาสตราจารย์เกียรติคุณ ดร.ตริ่งใจ บุญสมภพ | กรรมการอิสระ                 |
| 4. นายวีระชัย งามดีวิไลศักดิ์               | กรรมการอิสระ                 |
| 5. นายอดุลย์ จันทนจุลกะ                     | กรรมการอิสระ                 |
| 6. นายวิสุทธิ์ ศรีสุพรรณ                    | กรรมการอิสระ                 |
| 7. นายประเสริฐ แต่ดุษยสาธิต                 | กรรมการ                      |
| 8. นางรัตนา พรหมสวัสดิ์                     | กรรมการ                      |
| 9. นายปิยะ ประยงค์                          | กรรมการ                      |
| 10. นายเมธา จันทร์แจ่มจรัส                  | กรรมการ                      |
| 11. นายครุฑิต บุนะจินดา <sup>(1)</sup>      | กรรมการ                      |
| 12. นายเอ็ดเวิร์ด โจเซฟ คูเปอร์ จูเนียร์    | กรรมการ                      |

หมายเหตุ (1) นายครุฑิต บุนะจินดา ลาออกจากกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2555

### กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัทฯ

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัทฯ คือ นายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์ หรือ นายประเสริฐ แต่ดุษยสาธิต หรือ นางรัตนา พรหมสวัสดิ์ ลงลายมือชื่อร่วมกับ นายปิยะ ประยงค์ หรือ นายเมธา จันทร์แจ่มจรัส หรือ นายเอ็ดเวิร์ด โจเซฟ คูเปอร์ จูเนียร์ รวมเป็นสองคน พร้อมประทับตราสำคัญของบริษัทฯ

### การรวม หรือแยกตำแหน่ง

ประธานกรรมการบริษัทไม่ได้เป็นกรรมการที่เป็นผู้บริหารและไม่เป็นบุคคลเดียวกันกับกรรมการผู้จัดการ อีกทั้งไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับฝ่ายบริหารซึ่งเป็นการแบ่งแยกหน้าที่ในการกำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการและการบริหารงานประจำไว้อย่างชัดเจนโดยประธานกรรมการบริษัทได้แสดงบทบาทของผู้นำและเป็นผู้ควบคุมการประชุมคณะกรรมการบริษัทให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล โดยสนับสนุนให้กรรมการทุกคนมีส่วนร่วมในการประชุมช่วยเหลือแนะนำสอดส่องดูแลและสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของฝ่ายบริหารรวมทั้งมีอิสระในการเสนอวาระการประชุม การแสดงความคิดเห็นต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ ในด้านต่างๆ รวมถึงการร่วมพิจารณาอย่างรอบคอบในเรื่องที่อาจขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้มีความถูกต้อง โปร่งใส



## วอเบิตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

1. ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวังและความซื่อสัตย์สุจริต รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่ในเรื่องที่ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการดำเนินการ เช่น เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการซื้อ หรือขายสินทรัพย์ที่สำคัญตามกฎหมายเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือตามที่หน่วยงานราชการอื่นๆ กำหนด เป็นต้น
2. พิจารณานุมัตินโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ทางธุรกิจ และงบประมาณประจำปีของบริษัทฯ
3. พิจารณานุมัติแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากออกตามวาระ
4. พิจารณาแต่งตั้งกรรมการอิสระ โดยพิจารณาจากคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามของกรรมการอิสระตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน รวมถึงประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระของบริษัทต่อไป
5. พิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ โดยมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน รวมถึงประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือระเบียบของตลาดหลักทรัพย์ฯ
6. พิจารณาแต่งตั้งกรรมการบริหาร โดยเลือกจากกรรมการ หรือ ผู้บริหารของบริษัทฯ พร้อมทั้งกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการบริหาร
7. พิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการชดเชย เพื่อช่วยปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท
8. พิจารณากำหนดและแก้ไขเปลี่ยนแปลงชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทฯ ได้
9. แต่งตั้งบุคคลอื่นใดให้ดำเนินกิจการของบริษัทฯ ภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการบริษัท หรืออาจมอบอำนาจเพื่อให้บุคคลดังกล่าวมีอำนาจ และ/หรือภายในเวลาตามที่คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควร ซึ่งคณะกรรมการบริษัทอาจยกเลิก เพิกถอน เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขอำนาจนั้นๆ ได้
10. พิจารณานุมัติการทำรายการได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ เว้นแต่รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ในการพิจารณานุมัติดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์ฯ
11. พิจารณานุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน เว้นแต่รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ในการพิจารณานุมัติดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์ฯ
12. พิจารณานุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นเมื่อเห็นว่าบริษัทฯ มีกำไรพอสมควรที่จะทำเช่นนั้นและรายงานการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมผู้ถือหุ้นคราวต่อไป

ให้คณะกรรมการบริษัท เลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการบริษัท ในกรณีที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควรจะเลือกกรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนเป็นรองประธานกรรมการก็ได้ โดยรองประธานกรรมการมีหน้าที่ตามข้อบังคับในกิจการซึ่งประธานกรรมการมอบหมายทั้งนี้ คณะกรรมการของบริษัทฯ จะต้องประชุมกันอย่างน้อย 3 เดือนต่อครั้ง



ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ ทำให้ คณะกรรมการบริษัท หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริษัท สามารถอนุมัติรายการที่ตน หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามไว้ใน ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัท หรือบริษัทย่อยของ บริษัทฯ ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือคณะกรรมการบริษัท พิจารณาอนุมัติไว้

### องค์ประกอบและการแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัท

องค์ประกอบและการแต่งตั้ง ถอดถอน หรือพ้นจากตำแหน่งกรรมการบริษัทนั้น จะมีการกำหนดไว้ในข้อบังคับซึ่งสามารถสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

1. ในการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้มีคณะกรรมการบริษัท ซึ่งประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่า 5 คน โดยกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวน กรรมการทั้งหมดจะต้องมีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย
2. ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเลือกตั้งกรรมการบริษัท ตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้
  - (1) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งจะมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
  - (2) ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดตาม (1) เลือกตั้งบุคคลเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ ผู้ใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้
  - (3) บุคคลที่ได้รับคะแนนสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งใน ครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมาจะมีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมี หรือจะพึง เลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ประธานที่ประชุมเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด
3. ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่งจำนวนหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการในขณะนั้น ถ้าจำนวน กรรมการจะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วนหนึ่งในสาม กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปี แรกและปีที่สองภายหลังจดทะเบียนบริษัทฯ นั้นให้จับสลากกัน ส่วนปีหลังๆ ต่อไปให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็น ผู้ออกจากตำแหน่ง กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับเลือกให้กลับเข้ามารับตำแหน่งอีกได้
4. กรรมการคนใดจะลาออกจากตำแหน่ง ให้ยื่นใบลาออกต่อบริษัทฯ โดยการลาออกนั้นจะมีผลนับแต่วันที่ใบลาออกไปถึงบริษัทฯ
5. ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอาจลงมติให้กรรมการคนใดออกจากตำแหน่งก่อนถึงคราวออกตามวาระได้ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของ จำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมี สิทธิออกเสียง

### กรรมการอิสระ

คณะกรรมการชุดปัจจุบันประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 5 ท่าน ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) ประกาศกำหนดไว้กล่าวคือ ต้อง มีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัทฯ แต่ต้องไม่น้อยกว่า 3 คน โดยคณะกรรมการบริษัทได้ให้ ความเห็นชอบกำหนดนิยามและคุณสมบัติของกรรมการอิสระ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ ตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ประกาศกำหนดไว้ โดยยึดหลักแนวปฏิบัติที่ดีในการกำกับดูแลกิจการ ดังนี้

- 1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือ นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดย ให้นับรวมหุ้นที่ถือโดยผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย



- 2) เป็นกรรมการที่ไม่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน รวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน หรือ ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนได้รับการแต่งตั้ง
- 3) เป็นกรรมการที่ไม่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็น บิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือ บุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมบริษัทและบริษัทย่อย
- 4) เป็นกรรมการที่ไม่มี หรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือ นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในลักษณะที่อาจจะเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็น หรือ เคยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ หรือ ผู้บริหารของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือ นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนได้รับการแต่งตั้ง

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคแรก รวมถึงการทำรายการทางการเงินที่กระทำเป็นปกติ เพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือ ให้เช่าสิ่งหามทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือ บริการ หรือ การให้ หรือ รับความช่วยเหลือทางการเงินด้วยการรับ หรือ ให้กู้ยืม คำประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นที่ตนเองด้วยกันซึ่งเป็นผลให้บริษัท หรือ คู่สัญญาที่มีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่อกฝ่ายหนึ่งตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิหรือ ตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไปแล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยว่าด้วยการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกันโดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าวให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่าง 1 ปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน

- 5) เป็นกรรมการที่ไม่เป็น หรือ เคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทบริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือ นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและไม่ใช่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือ หุ่นส่วนผู้จัดการของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทบริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือ นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนได้รับการแต่งตั้ง
- 6) เป็นกรรมการที่ไม่เป็น หรือ เคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมาย หรือ ที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือ นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้บริการทางวิชาชีพเป็นนิติบุคคล ให้รวมถึงการเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือ หุ่นส่วนผู้จัดการของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนได้รับการแต่งตั้ง
- 7) เป็นกรรมการที่ไม่ได้รับการแต่งตั้งขึ้น เพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือ ผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
- 8) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

ภายหลังได้รับการแต่งตั้งให้เป็นกรรมการอิสระที่มีลักษณะเป็นไปตามข้อ 1)–8) แล้ว กรรมการอิสระอาจได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการให้ตัดสินใจในการดำเนินการของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบขององค์คณะ (collective decision) ได้



## 7.3 คณะกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ

### 7.3.1 คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ ประกอบด้วยกรรมการอิสระ ซึ่งมีคุณสมบัติตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน รวมทั้งข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มีจำนวนไม่น้อยกว่า 3 คน และต้องมีอย่างน้อย 1 คน ที่มีความรู้ ความสามารถด้านบัญชี หรือการเงินและมีประสบการณ์เพียงพอที่จะทำหน้าที่ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงินของบริษัท ปัจจุบันประกอบด้วยกรรมการอิสระ 4 ท่าน ดังรายชื่อต่อไปนี้

| ชื่อ  | ตำแหน่ง              |
|---|----------------------|
| 1. ศาสตราจารย์เกียรติคุณ ดร.ตรึงใจ บุรณสมภพ | ประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 2. นายวิสุทธิ์ ศรีสุพรรณ <sup>(1)</sup>     | กรรมการตรวจสอบ       |
| 3. นายอดุลย์ จันทนจุลกะ                     | กรรมการตรวจสอบ       |
| 4. นายวีระชัย งามดีวิไลศักดิ์               | กรรมการตรวจสอบ       |

หมายเหตุ (1) นายวิสุทธิ์ ศรีสุพรรณ ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการตรวจสอบ เมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม 2555

#### ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. สอบทานกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบอย่างน้อยปีละ 1 ครั้งและพิจารณาแก้ไขในประเด็นที่เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสม
2. สอบทานให้มีระบบรายงานทางการเงิน และการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยกฎหมายอย่างโปร่งใส ถูกต้องและเพียงพอ
3. พิจารณาและให้ความเห็นชอบเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงหลักการบัญชี หรือวิธีปฏิบัติทางบัญชีที่สำคัญที่เสนอโดยฝ่ายบริหารของบริษัทฯ
4. สอบทานให้บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และระบบการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพตามวิธีการและมาตรฐานที่ยอมรับโดยทั่วไป
5. พิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน และให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน
6. สอบทานรายงานผลการตรวจสอบภายในที่เสนอต่อฝ่ายบริหาร รวมถึงการสอบทานความเห็นของฝ่ายบริหารที่มีต่อประเด็นการตรวจสอบที่ได้มีการเสนอและรายงานไว้
7. สามารถเข้าพบผู้บริหาร ติดต่อพนักงานและเข้าถึงข้อมูลที่เกี่ยวข้องได้โดยไม่มีข้อจำกัด
8. สอบทานร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (เช่น ฝ่ายกฎหมาย) ให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
9. พิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง เสนอค่าตอบแทนบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท



10. ประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
11. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ
12. จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัทฯ ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานกรรมการตรวจสอบและต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
  - 12.1 ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัทฯ
  - 12.2 ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ
  - 12.3 ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ
  - 12.4 ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
  - 12.5 ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
  - 12.6 จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
  - 12.7 ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย
  - 12.8 รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ
13. ปฏิบัติการอื่นตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบที่กำหนดไว้ในกฎบัตร หรือตามที่คณะกรรมการบริษัทฯ มอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ
14. ในการปฏิบัติหน้าที่หากพบ หรือมีข้อสงสัยว่ามีรายการที่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือการทุจริต หรือมีสิ่งผิดปกติ หรือมีความบกพร่องที่สำคัญในระบบควบคุมภายใน หรือการฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้รายงานต่อคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อดำเนินการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นสมควร

#### การสรรหากรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 3 ท่าน โดยแต่งตั้งจากกรรมการอิสระของบริษัทฯ ที่มีคุณสมบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน รวมถึงประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือระเบียบของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่กำหนด ว่าด้วยคุณสมบัติและขอบเขตการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ทั้งนี้กรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 คน ต้องเป็นผู้มีความรู้ ความสามารถด้านบัญชีหรือการเงิน และมีประสบการณ์เพียงพอที่จะทำหน้าที่ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงินของบริษัทฯ โดยแต่ละท่านจะมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี โดยครบรอบออกตามวาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการบริษัทฯ



### 7.3.2 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัท ได้อนุมัติจัดตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เพื่อทำหน้าที่ในการดูแลการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ ให้เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ โดยปัจจุบันคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 4 ท่าน ดังรายชื่อต่อไปนี้

| ชื่อ                                    | ตำแหน่ง                       |
|---|-------------------------------|
| 1. นายวิระชัย งามศิริไคศักดิ์           | ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง |
| 2. นายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์            | กรรมการบริหารความเสี่ยง       |
| 3. นายประเสริฐ แต่ดลยสชาติ              | กรรมการบริหารความเสี่ยง       |
| 4. นายสมบุญ วัฒนชัยวาล <sup>(1)</sup>   | กรรมการบริหารความเสี่ยง       |
| 5. นายเอ็ดเวิร์ด โจเซฟ คูเปอร์ จูเนียร์ | กรรมการบริหารความเสี่ยง       |

หมายเหตุ (1) นายสมบุญ วัฒนชัยวาล ลาออกจากการเป็นกรรมการบริหารความเสี่ยง เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2555

### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง มีหน้าที่กำหนดกรอบนโยบาย แนวทาง และให้ข้อเสนอแนะแก่คณะกรรมการบริษัท ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความเสี่ยงต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อบริษัทฯ ทั้งปัจจัยภายในและภายนอกให้มีความเสี่ยงที่เหลือนอยู่ในระดับที่เหมาะสมและยอมรับได้

### 7.3.3 คณะกรรมการบรรษัทภิบาล

คณะกรรมการบริษัท ได้อนุมัติจัดตั้งคณะกรรมการบรรษัทภิบาล เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2549 โดยปัจจุบันคณะกรรมการบรรษัทภิบาล ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 4 ท่าน ดังรายชื่อต่อไปนี้

| ชื่อ                                  | ตำแหน่ง                  |
|---------------------------------------|--------------------------|
| 1. นายอดุลย์ จันทนกุลกะ               | ประธานกรรมการบรรษัทภิบาล |
| 2. นายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์          | กรรมการบรรษัทภิบาล       |
| 3. นายประเสริฐ แต่ดลยสชาติ            | กรรมการบรรษัทภิบาล       |
| 4. นายครุฑิต บุญจินดา <sup>(1)</sup>  | กรรมการบรรษัทภิบาล       |
| 5. นายวิระศักดิ์ แก้วหนู              | กรรมการบรรษัทภิบาล       |
| 6. นายสมบุญ วัฒนชัยวาล <sup>(2)</sup> | กรรมการบรรษัทภิบาล       |

หมายเหตุ (1) นายครุฑิต บุญจินดา ลาออกจากการเป็นกรรมการบรรษัทภิบาล เมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2555

(2) นายสมบุญ วัฒนชัยวาล ลาออกจากการเป็นกรรมการบรรษัทภิบาล เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2555



## วอเบท อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบรรษัทภิบาล

คณะกรรมการบรรษัทภิบาล มีหน้าที่ดูแล กำกับและทบทวนหลักเกณฑ์ข้อพึงปฏิบัติที่สำคัญของบริษัทฯ ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี พิจารณาทบทวนนโยบาย หลักการและแนวทางการปฏิบัติงานที่ดี เสนอแนะข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ ข้อพึงปฏิบัติที่ดีแก่กรรมการ ผู้บริหาร พนักงานของบริษัทฯ ดูแลให้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีมีผลในทางปฏิบัติให้มีความต่อเนื่องและเหมาะสมกับธุรกิจของบริษัทฯ รายงานต่อคณะกรรมการของบริษัทฯ เกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ พร้อมทั้งให้ความเห็นในแนวปฏิบัติและข้อเสนอแนะเพื่อแก้ไขปรับปรุงตามความเหมาะสม รวมถึงทบทวนและเสนอประกาศข้อความที่เกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ ที่ออกสู่สาธารณะ

### 7.3.4 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและข้อพึงปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการบริษัทฯ จดทะเบียนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คณะกรรมการบริษัทฯ ได้อนุมัติจัดตั้งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน เมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2548 โดยปัจจุบันคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 4 ท่าน ดังรายชื่อต่อไปนี้

| ชื่อ                           | ตำแหน่ง                              |
|--------------------------------|--------------------------------------|
| 1. นายวีระชัย งามศิริไศลศักดิ์ | ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน |
| 2. นายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์   | กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน       |
| 3. ดร.พิสิฐ ลี้อาธรรม          | กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน       |
| 4. นายวีระศักดิ์ แก้วหนู       | กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน       |

## วอเบทอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน รับผิดชอบการสรรหา คัดเลือกและเสนอบุคคลให้ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท ประธานกรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการที่จะแต่งตั้งใหม่ หรือแต่งตั้งแทนเมื่อครบวาระ หรือว่างลงเนื่องจากเหตุอื่น

นอกจากนี้ยังมีหน้าที่เสนอนโยบายผลตอบแทน แนวทางและวิธีการจ่ายค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่นๆ สำหรับกรรมการใน คณะกรรมการบริษัท กรรมการในคณะกรรมการชุดย่อย ประธานกรรมการบริหาร และ/หรือ กรรมการผู้จัดการ และกำหนดหลักเกณฑ์ ในการประเมินผล และประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการบริษัท ประธานกรรมการบริหาร และ/หรือ กรรมการผู้จัดการและพิจารณา ทบทวนโครงสร้างและระบบการจ่ายค่าตอบแทนให้เหมาะสมกับหน้าที่ความรับผิดชอบสอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และ สภาวะตลาดอยู่เสมอ



## 7.4 คณะกรรมการบริหาร

เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุดในการบริหารจัดการบริษัทฯ ให้เป็นไปตามทิศทาง นโยบายและเป้าหมายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด และมอบหมาย รวมทั้งสร้างความมั่นคงและยั่งยืนในการดำเนินธุรกิจ คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติจัดตั้งคณะกรรมการบริหาร ซึ่งมีคุณสมบัติตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 และตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง เพื่อควบคุมดูแลและรับผิดชอบในกิจการต่างๆ ตามขอบเขตที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท โดยปัจจุบันคณะกรรมการบริหาร ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 6 ท่าน ดังรายชื่อต่อไปนี้

| ชื่อ                                    | ตำแหน่ง             |
|---|---------------------|
| 1. นายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์            | ประธานกรรมการบริหาร |
| 2. นายประเสริฐ แต่ดูลยสาธิต             | กรรมการบริหาร       |
| 3. นายเมธา จันทรแจ่มจรัส                | กรรมการบริหาร       |
| 4. นายปิยะ ประยงค์                      | กรรมการบริหาร       |
| 5. นายวีระศักดิ์ แก้วหนู                | กรรมการบริหาร       |
| 6. นายเอ็ดเวิร์ด โจเซฟ คูเปอร์ จูเนียร์ | กรรมการบริหาร       |

### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

1. จัดทำและนำเสนอนโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ทางธุรกิจ และงบประมาณประจำปีของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท
2. กำหนดแผนธุรกิจ งบประมาณ และอำนาจบริหารต่างๆ ของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท
3. ควบคุมดูแลการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ทางธุรกิจ และงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและเอื้อต่อสภาพธุรกิจ
4. มีอำนาจพิจารณาอนุมัติการใช้จ่ายเงินเพื่อการลงทุน หรือการดำเนินงานต่างๆ การกู้ยืม หรือการขอสินเชื่อใดๆ จากสถาบันการเงิน การให้กู้ยืมเงิน ตลอดจนการเข้าเป็นผู้ค้าประกัน เพื่อการทำธุรกรรมตามปกติของบริษัทฯ ภายในวงเงินไม่เกิน 500 ล้านบาท หรือเทียบเท่า
5. กำหนดโครงสร้างองค์กรและการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ โดยครอบคลุมทั้งเรื่องการจัดเลือก การฝึกอบรม การว่าจ้าง และการเลิกจ้างพนักงานของบริษัทฯ ที่เป็นคณะผู้บริหาร หรือผู้บริหารระดับสูง โดยอาจมอบหมายให้กรรมการผู้จัดการของบริษัทฯ เป็นผู้มีอำนาจแทนบริษัทฯ ที่จะลงนามในสัญญาจ้างแรงงาน
6. กำกับดูแลและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ และอาจแต่งตั้งหรือมอบหมายให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งหรือหลายคนกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการบริหารตามที่เห็นสมควรได้ และคณะกรรมการบริหารสามารถยกเลิก เปลี่ยนแปลง หรือ แก้ไขอำนาจนั้นๆ ได้
7. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหาร สามารถอนุมัติรายการที่ตน หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) ซึ่งการอนุมัติรายการในลักษณะดังกล่าวจะต้องเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณาอนุมัติรายการดังกล่าว ตามที่ข้อบังคับของบริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่มีเงื่อนไขปกติธุรกิจที่มีการกำหนดขอบเขตที่ชัดเจน



## การสรรหากรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริษัท เป็นผู้แต่งตั้งกรรมการบริหารโดยเลือกจากกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ที่เป็นผู้ที่มีความรู้ความสามารถทางด้านการบริหารจัดการ

## 7.5 คณะผู้บริหาร

คณะผู้บริหาร ประกอบด้วยผู้บริหารซึ่งมีคุณสมบัติตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 และตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 มีจำนวน 8 ท่าน ดังรายชื่อต่อไปนี้

| ชื่อ                                    | ตำแหน่ง  |
|---|--|
| 1. นายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์            | กรรมการผู้จัดการ                                     |
| 2. นาย ปิยะ ประยงค์                     | รองกรรมการผู้จัดการ สำนักพัฒนาธุรกิจ 1               |
| 3. นายประเสริฐ แต่ดุษยสาธิต             | รองกรรมการผู้จัดการ สำนักพัฒนาธุรกิจ 2               |
| 4. นายเมธา จันทร์แจ่มจรัส               | รองกรรมการผู้จัดการ สำนักพัฒนาธุรกิจ 3               |
| 5. นายวีระศักดิ์ แก้วหนู                | รองกรรมการผู้จัดการ สำนักบริหาร                      |
| 6. นายเอ็ดเวิร์ด โจเซฟ คูเปอร์ จูเนียร์ | รองกรรมการผู้จัดการ สายงานการเงินและบริหารความเสี่ยง |
| 7. นางสาวสุภรณ์ ตริวิชัยพงศ์            | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานบัญชีและการเงิน        |
| 8. นางนริศา เวทปัญญาวงศ์                | ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานวางแผนการเงิน                |

**หมายเหตุ :** ผู้บริหาร (ตามนิยาม ก.ล.ด.) หมายถึง กรรมการผู้จัดการหรือผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารที่รายงานแนบต่อจากกรรมการผู้จัดการลงมาผู้ซึ่งดำรงตำแหน่งเทียบเท่ากับผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารรายที่สี่ทุกราย และให้หมายรวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งในระดับบริหารในสายงานบัญชีและการเงิน ที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า

### ขอบเขต อำนาจหน้าที่ของกรรมการผู้จัดการ

1. กรรมการผู้จัดการจะรับผิดชอบดูแลเรื่องการค้าเงินกิจการ และ/หรือ การบริหารงานประจำวันของบริษัทฯ
2. ประสานงานกับฝ่ายตรวจสอบภายในในเรื่องบัญชี การเบิกจ่ายเงินใด ๆ ของบริษัทฯ หากตรวจพบ หรือมีข้อสงสัยว่าไม่เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ
3. จัดโครงสร้างองค์กรและการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพตามแนวทางที่คณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ อาจจะกำหนดให้ ทั้งนี้ โดยครอบคลุมทั้งเรื่อง การคัดเลือก การฝึกอบรม การว่าจ้างและการเลิกจ้างพนักงานของบริษัทฯ ที่ไม่ใช่คณะผู้บริหาร หรือผู้บริหารระดับสูง โดยจะเป็นผู้มีอำนาจแทนบริษัทฯ ที่จะลงนามในสัญญาจ้างแรงงาน
4. มีอำนาจพิจารณาอนุมัติการใช้จ่ายเงินเพื่อการลงทุน หรือการดำเนินงานต่างๆ การกู้ยืม หรือการขอสินเชื่อใดๆ จากสถาบันการเงิน การให้กู้ยืมเงิน ตลอดจนการเข้าเป็นผู้ค้ำประกัน เพื่อการทำธุรกรรมตามปกติของบริษัทฯ ภายในวงเงินไม่เกิน 20 ล้านบาท หรือเทียบเท่า
5. มีอำนาจอื่นๆ ซึ่งจำเป็นในการดำเนินงานของบริษัทฯ ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือคณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ มอบหมาย
6. เข้าร่วมพิจารณาเกี่ยวกับงบประมาณของบริษัทฯ กับคณะกรรมการ และ/หรือคณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ
7. เจาะพิจารณา เอกสารสัญญาเกี่ยวกับการดำเนินงานตามปกติของบริษัทฯ ให้คำแนะนำและข้อเสนอแนะในเรื่องดังกล่าวเพื่อให้คณะกรรมการ และ/หรือคณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ และ/หรือผู้มีส่วนรับผิดชอบในเรื่องนั้น ๆ พิจารณาก่อนลงมือและหาข้อสรุป



8. มอบหมายให้บุคคลใดบุคคลหนึ่ง หรือหลายคนกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนตามที่เห็นสมควรได้ โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือการมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจให้ไว้ และ/หรือให้เป็นไปตามระเบียบข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการและ/หรือคณะกรรมการบริหาร และ/หรือของบริษัทฯ หรือกรรมการผู้จัดการสามารถยกเลิกเปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขอำนาจนั้นๆ ได้

ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้ใดคนหนึ่ง จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจที่ทำให้กรรมการผู้ใดคนหนึ่งสามารถอนุมัติรายการที่ตน หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) ซึ่งการอนุมัติรายการในลักษณะดังกล่าวจะต้องเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณาอนุมัติรายการดังกล่าวตามที่ข้อบังคับของบริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่มีเงื่อนไขปกติธุรกิจที่มีการกำหนดขอบเขตที่ชัดเจน

## เลขาธิการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งเลขาธิการบริษัท เพื่อทำหน้าที่ดูแลการประชุมของคณะกรรมการบริษัท การประชุมผู้ถือหุ้นและกิจกรรมต่างๆ ของคณะกรรมการบริษัท เพื่อช่วยให้คณะกรรมการบริษัทและบริษัทฯ ปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งสนับสนุนให้การกำกับดูแลกิจการเป็นไปตามมาตรฐานบรรษัทภิบาลที่ดี ปัจจุบันคณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งให้นายไพศาล ราพวรรณ เป็นเลขาธิการบริษัท ตั้งแต่วันที่ 9 พฤษภาคม 2551

## วอเนทหน้าที่และความรับผิดชอบของเลขาธิการบริษัท

1. จัดการประชุมผู้ถือหุ้น ประชุมคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการเฉพาะเรื่องให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับของบริษัท กฎบัตรของคณะกรรมการแต่ละชุดและข้อพึงปฏิบัติที่ดี (Best Practices)
2. แจ้งมติและนโยบายของคณะกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้นให้ผู้บริหารที่เกี่ยวข้องทราบและติดตามการปฏิบัติตามมติและนโยบาย
3. ให้คำปรึกษาและข้อเสนอแนะเบื้องต้นแก่คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการเฉพาะเรื่องในประเด็นที่เกี่ยวกับกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับของบริษัทและข้อพึงปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการและติดตามให้มีการปฏิบัติตามอย่างถูกต้องและสม่ำเสมอ รวมถึงรายงานการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญแก่กรรมการบริษัท
4. บันทึกรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นและการประชุมคณะกรรมการบริษัท รวมทั้งติดตามให้มีการปฏิบัติตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นและที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
5. ดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลและรายงานสารสนเทศในส่วนที่รับผิดชอบต่อหน่วยงานกำกับดูแลให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบและนโยบายการเปิดเผยข้อมูลข่าวสารของบริษัท
6. ติดต่อสื่อสารกับผู้ถือหุ้น ทัวไปให้ได้รับทราบสิทธิต่างๆ ของผู้ถือหุ้นและข่าวสารของบริษัท
7. เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการ หรือ ผู้บริหารและเอกสารสำคัญอื่นๆ เช่น ทะเบียนกรรมการบริษัท หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการบริษัท รายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทและรายงานประจำปีของบริษัท รวมถึงหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นและรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
8. ดูแลให้หน่วยงานเลขาธิการบริษัทเป็นศูนย์กลางของข้อมูลองค์กร (Corporate Records) อาทิ หนังสือจดทะเบียนนิติบุคคล บริคณห์ สันติ ข้อบังคับ ทะเบียนผู้ถือหุ้น ฯลฯ
9. ให้คำแนะนำและคำปรึกษาในการเข้ารับตำแหน่งของกรรมการบริษัทที่ได้รับการแต่งตั้งใหม่
10. ดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการบริษัทและดำเนินการเรื่องอื่นๆ ตามที่กฎหมายกำหนด หรือ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท หรือ ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด



## 7.6 ประวัติกรรมการและผู้บริหาร



**ดร.พิสิฐ ลี้อาธรรม**

ประธานกรรมการบริษัท /  
กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน /  
กรรมการอิสระ

|   |  |
|---|--|
| อายุ                                    | 62 ปี  |
| สัดส่วนในการถือหุ้น [%]                 | -ไม่มี- (ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2555)   |
| ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร | -  |
| การศึกษา                                | ปริญญาเอก (เศรษฐศาสตร์) Erasmus University, Rotterdam, The Netherlands<br>ปริญญาโท (เศรษฐศาสตร์) Erasmus University, Rotterdam, The Netherlands<br>ปริญญาตรี (เศรษฐศาสตร์) Erasmus University, Rotterdam, The Netherlands  |
| ตำแหน่งอื่นในปัจจุบัน                   | คณบดี คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่<br>ประธานหอการค้าเนเธอร์แลนด์-ไทย<br>ประธานกรรมการบริษัท ไทย แทงค์ เทอร์มินัล จำกัด<br>ประธานประจำประเทศไทย กลุ่มบริษัท จาร์ติน แมธทีสัน (ประเทศไทย) จำกัด<br>รองประธานกรรมการ/ประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท หลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)<br>นายกสมาคม สมาคมกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ<br>อุปนายก สมาคมมหาวิทยาลัยราชภัฏวชิรวิทยาดงใหญ่<br>กรรมการสภาผู้ทรงคุณวุฒิ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี<br>กรรมการ/ประธานกรรมการตรวจสอบ สถาบันวิจัยแสงซินโครตรอน (องค์การมหาชน)<br>กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เป็นต้น |
| ประสบการณ์หลักในอดีต                    | ปี 2544-2546 กรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท ทีทีแอลที จำกัด (มหาชน)<br>ปี 2540-2544 รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงการคลัง<br>ปี 2538-2540 ผู้ช่วยผู้จัดการใหญ่ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)<br>ปี 2534-2537 ผู้อำนวยการสำนักผู้ว่าการ ธนาคารแห่งประเทศไทย<br>ปี 2530-2533 Economist, Exchange and Trade Relations Department, International Monetary Fund, Washington DC  |
| การฝึกอบรม                              | Directors Certification Program - DCP 18/2002 /<br>สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย   |





## นายกอบา วิจิตรพงศ์พันธุ์

กรรมการผู้ชำนาญการ /  
รองประธานกรรมการบริษัท /  
ประธานกรรมการบริหาร /  
กรรมการบริหารความเสี่ยง /  
กรรมการบรรษัทภิบาล /  
กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน /  
กรรมการผู้จัดการ

|   |  |
|---|--|
| อายุ                                    | 55 ปี  |
| สัดส่วนในการถือหุ้น [%]                 | 58.977% (1,305,300,000 หุ้น ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2555)  |
| ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร | พี่ชายนางรัตนา พรหมสวัสดิ์   |
| การศึกษา                                | ปริญญาตรี (วิศวกรรมศาสตร์) / จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย   |
| ตำแหน่งอื่นในปัจจุบัน                   | กรรมการ บริษัท พฤษา โอเวอร์ซีส์ จำกัด<br>กรรมการ บริษัท พฤษา อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด<br>กรรมการ บริษัท พฤษา โอเวอร์ซีส์ เซอร์วิส จำกัด                                   |
| ประสบการณ์หลักในอดีต                    | ปี 2541-2547 กรรมการผู้จัดการ บริษัท เกสร์กิตตาการ จำกัด (ปิดกิจการเมื่อวันที่ 28 มกราคม 2548)<br>ปี 2528-2536 ผู้จัดการ ห้างหุ้นส่วนจำกัด สยามเอ็นจิเนียริง             |
| การฝึกอบรม                              | Directors Certification Program - DCP 51/2004 /<br>สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย<br><br>Finance for Non-Finance Directors /<br>สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย |





## นายประเสริฐ แต่ดุษฎี

กรรมการผู้อำนวยการ /  
กรรมการบริหาร /  
กรรมการบริหารความเสี่ยง /  
กรรมการบรรษัทภิบาล /  
รองกรรมการผู้จัดการ สำนักพัฒนาธุรกิจ

|   |   |
|---|---|
| อายุ                                    | 45 ปี   |
| สัดส่วนในการถือหุ้น [%]                 | -ไม่มี- (ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2555)  |
| ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร | -   |
| การศึกษา                                | ปริญญาโท (บริหารธุรกิจ (การตลาด, การเงิน) / จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย<br>ปริญญาตรี (บัญชี) (เกียรตินิยมอันดับ 2) / มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์  |
| ตำแหน่งอื่นในปัจจุบัน                   | กรรมการ บริษัท เกสร์ก่อสร้าง จำกัด<br>กรรมการ บริษัท พฤษภา อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล จำกัด<br>กรรมการ บริษัท พฤษภา โอเวอร์ซีส์ เซอร์วิส จำกัด<br>กรรมการ บริษัท พฤษภา เวียดนามคอนสตรัคชั่น จำกัด<br>กรรมการ สมาคมอาคารชุดไทย<br>กรรมการ สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร<br>ที่ปรึกษา คณะกรรมการสำนักงานจัดการทรัพย์สิน มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์<br>ที่ปรึกษา สมาคมนิสิตเก่าเอ็มบีเอ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย<br>กรรมการ สมาคมผู้ประกอบการและครูโรงเรียนสาธิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย<br>กรรมการที่ปรึกษา สมาคมผู้ประกอบการและครูโรงเรียนมาแตร์เดอีวิทยาลัย   |
| ประสบการณ์หลักในอดีต                    | ปี 2553-2554 กรรมการ ชมนักลงทุนสัมพันธ์แห่งประเทศไทย<br>ปี 2551-2552 กรรมการ / รองกรรมการผู้จัดการ สำนักปฏิบัติการ บริษัท พฤษภา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน)<br>ปี 2550- 2551 กรรมการ / รองกรรมการผู้จัดการ สำนักพัฒนาธุรกิจ บริษัท พฤษภา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน)<br>ปี 2548-2550 กรรมการ / ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานการตลาดและพัฒนาธุรกิจ บริษัท พฤษภา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน)<br>ปี 2545-2548 กรรมการ / กรรมการบริหาร / ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายงานการตลาดและพัฒนาธุรกิจ บริษัท ลิลลี่ปรีทเพอร์ตี จำกัด (มหาชน)<br>ปี 2542-2545 ผู้จัดการฝ่ายอาวุโสการตลาดและพัฒนาธุรกิจ บริษัท ลิลลแลนด์แอนด์เฮ้าส์ จำกัด<br>ปี 2536-2542 ผู้จัดการฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ บริษัท ลิลลแลนด์แอนด์เฮ้าส์ จำกัด |
| การฝึกอบรม                              | Directors Certification Program - DCP 56/2005 / สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย<br>Directors Accreditation Program - DAP 1/2003 / สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย<br>หลักสูตรการบริหารเศรษฐกิจสาธารณะ สำหรับนักบริหารระดับสูง รุ่นที่ 5 / 2549 สถาบันพระปกเกล้า<br>หลักสูตรผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์<br>คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย รุ่น 10 (RECU 10)   |





**นางรัตนา พรมสวัสดิ์**

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม /  
ผู้อำนวยการสำนักกรรมการผู้จัดการ

|   |   |
|---|---|
| อายุ                                    | 51 ปี   |
| สัดส่วนในการถือหุ้น [%]                 | 3.639% (80,541,700 หุ้น ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2555)   |
| ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร | น้องสวณายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์   |
| การศึกษา                                | ปริญญาตรี (นิติศาสตร์) / มหาวิทยาลัยรามคำแหง  |
| ตำแหน่งอื่นในปัจจุบัน                   | กรรมการ บริษัท พญา โอเวอร์ซีส์ จำกัด<br>กรรมการ บริษัท พญา อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด<br>กรรมการ บริษัท เกสรก่อสร้าง จำกัด<br>กรรมการ บริษัท พญา อินเตอร์ เอ๊าส์ซิ่ง จำกัด   |
| ประสบการณ์หลักในอดีต                    | ปี 2546-2548 ที่ปรึกษาฝ่ายการเงิน บริษัท พญา เรียวเอสเตท จำกัด<br>ปี 2541-2547 กรรมการ บริษัท เกสรภัตตาการ จำกัด (ปิดกิจการเมื่อวันที่ 28 มกราคม 2548)<br>ปี 2536-2546 ผู้จัดการฝ่ายการเงิน บริษัท พญา เรียวเอสเตท จำกัด<br>ปี 2529-2544 ผู้จัดการฝ่ายการเงิน ห้างหุ้นส่วนจำกัด สยามเอ็นจิเนียริง |
| การฝึกอบรม                              | Directors Certification Program - DCP 52/2004 /<br>สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย  |





## นายปิยะ ประสงค์

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม /  
กรรมการบริหาร /  
รองกรรมการผู้จัดการ สำนักพัฒนาธุรกิจ

|   |  |
|---|--|
| อายุ                                    | 43 ปี  |
| สัดส่วนในการถือหุ้น [%]                 | 0.011 % (246,800 หุ้น ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2555)  |
| ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร | -  |
| การศึกษา                                | ปริญญาตรี (วิศวกรรมศาสตร์) / มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์  |
| ตำแหน่งอื่นในปัจจุบัน                   | กรรมการ บริษัท เกสรก่อสร้าง จำกัด<br>กรรมการ บริษัท พฤษา โอเวอร์ซีส์ เซอร์วิส จำกัด  |
| ประสบการณ์หลักในอดีต                    | ปี 2546 ผู้จัดการฝ่ายการผลิต ห้างหุ้นส่วนจำกัด สยามเอ็นจิเนียริง<br>ปี 2545 ผู้ช่วยกรรมการ ห้างหุ้นส่วนจำกัด สยามเอ็นจิเนียริง |
| การฝึกอบรม                              | Directors Certification Program - DCP 59/2005 /<br>สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย   |





**นายวิสุทธิ์ ศรีสุพรรณ**

กรรมการอิสระ /  
กรรมการตรวจสอบ

|   |   |
|---|---|
| อายุ                                    | 64 ปี   |
| สัดส่วนในการถือหุ้น (%)                 | -ไม่มี- (ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2555)  |
| ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร | -   |
| การศึกษา                                | ปริญญาโท (เศรษฐศาสตร์) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์<br>ปริญญาโท (วิศวกรรมศาสตร์) มหาวิทยาลัย ลามาร์ (Lamar University) ประเทศสหรัฐอเมริกา<br>ปริญญาตรี (วิศวกรรมศาสตร์) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย<br>ปริญญาตรี (นิติศาสตร์ – เกียรตินิยมอันดับ 2) มหาวิทยาลัยรามคำแหง<br>ปริญญาบัตร วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร (วปอ.) รุ่นที่ 38 สถาบันวิชาการป้องกันประเทศ<br>ประกาศนียบัตรชั้นสูง “การเมืองการปกครองในระบอบประชาธิปไตยสำหรับนักบริหารระดับสูง” รุ่นที่ 6 สถาบันพระปกเกล้า<br>ประกาศนียบัตร หลักสูตร “ผู้บริหารระดับสูง” รุ่นที่ 6 สถาบันวิทยาการ ตลาดทุน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย   |
| ตำแหน่งอื่นในปัจจุบัน                   | ประธานกรรมการ ศูนย์ข้อมูลสิ่งหามทรัพย์<br>กรรมการกฤษฎีกา คณะที่ 5   |
| ประสบการณ์หลักในอดีต                    | ปี 2553 - 2554 ประธานกรรมการ บริษัท กสท โทรคมนาคม จำกัด (มหาชน)<br>ปี 2552 – 2553 ประธานกรรมการ ธนาคารนครหลวงไทย จำกัด (มหาชน)<br>ปี 2552 อธิบดีกรมศุลกากร กระทรวงการคลัง<br>ปี 2551 – 2553 รองประธานกรรมการ บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน)<br>ปี 2551 – 2552 กรรมการ การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย<br>ปี 2551 – 2552 รองปลัดกระทรวงการคลัง กระทรวงการคลัง<br>ปี 2550 – 2551 อธิบดีกรมศุลกากร กระทรวงการคลัง<br>ปี 2550 อธิบดีกรมสรรพสามิต กระทรวงการคลัง<br>ปี 2549 – 2552 ประธานกรรมการ ธนาคารออมสิน<br>ปี 2549 – 2552 กรรมการ บริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน)<br>ปี 2549 – 2551 ประธานอำนวยการโรงงานยาสูบ กระทรวงการคลัง<br>ปี 2548 – 2549 ประธานกรรมการ บริษัท กสท โทรคมนาคม จำกัด (มหาชน)<br>ปี 2546 – 2550 อธิบดีกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง<br>ปี 2545 – 2549 กรรมการ บริษัท ปตท.สำรวจและผลิตปิโตรเลียม จำกัด (มหาชน)<br>ปี 2545 – 2546 ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง<br>ปี 2543 – 2549 ประธานกรรมการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์<br>ปี 2543 – 2549 กรรมการ บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน)<br>ปี 2542 – 2545 อธิบดีกรมบัญชีกลาง กระทรวงการคลัง |
| การฝึกอบรม                              | Directors Certification Program - DCP 3/2000 / สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย<br>Role of the Chairman Program - RCP 12/2005 / สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย  |





## ศาสตราจารย์เกียรติคุณ ดร.ตริังใจ บุณยสมบัติ

กรรมการอิสระ /  
ประธานกรรมการตรวจสอบ

|   |  |
|---|--|
| อายุ                                    | 70 ปี  |
| สัดส่วนในการถือหุ้น [%]                 | -ไม่มี- (ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2555)   |
| ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร | -  |
| การศึกษา                                | ปริญญาเอก (สถาปัตยกรรม) เอ โกล เด โบชาร์ ปารีส ประเทศฝรั่งเศส<br>ปริญญาเอก (การผังเมือง) เกียรตินิยมติมาก มหาวิทยาลัย ซอร์บอน ปารีส ประเทศฝรั่งเศส<br>ประกาศนียบัตรชั้นสูง สาขาการอนุรักษ์พลังงาน / สถาบันโซเจสต้า ประเทศอิตาลี<br>ประกาศนียบัตรชั้นสูง สาขาการเคหะการวางแผนและอาคาร / สถาบันบาร์เซนต์รุ่มประเทศเนเธอร์แลนด์<br>ปริญญาโท (สถาปัตยกรรมเมืองร้อน) สถาบัน Pratt นิวยอร์ก ประเทศสหรัฐอเมริกา<br>ปริญญาตรี (สถาปัตยกรรมศาสตร์) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย<br>ประกาศนียบัตรชั้นสูง การบริหารภาครัฐและการกฎหมายมหาชน รุ่นที่ 8 (สถาบันพระปกเกล้า)<br>คุณวุฒิบัณฑิตกิตติมศักดิ์ การจัดการมรดกสถาปัตยกรรมกับการท่องเที่ยว มหาวิทยาลัยศิลปากร   |
| ตำแหน่งอื่นในปัจจุบัน                   | ประธานกรรมการ บริษัท เอ็นที เอสเตท อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด<br>สมาชิกวุฒิสภา / ประธานที่ปรึกษาคณะกรรมการธิการ ศาสนา คุณธรรม จริยธรรม ศิลปะและวัฒนธรรม วุฒิสภา<br>ประธานคณะกรรมการวิสามัญการตั้งถิ่นฐานและการผังเมือง วุฒิสภา<br>กรรมการกองทุนสมาคมสถาปนิกสยามฯ<br>อาจารย์พิเศษ บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศิลปากร  |
| ประสบการณ์หลักในอดีต                    | ปี 2511-2551 ข้าราชการตำแหน่งศาสตราจารย์เกียรติคุณ ระดับ 11 คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร<br>ปี 2545-2551 ประธานหลักสูตรนานาชาติ ปริญญาโท-ปริญญาเอก "การจัดการมรดกทางสถาปัตยกรรมกับการท่องเที่ยว" มหาวิทยาลัยศิลปากร<br>ปี 2549 -2550 ที่ปรึกษาของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร<br>ปี 2545-2550 กรรมการบริหารและอุปนายกสภาสถาปนิก<br>ปี 2547-2549 นายกสโมสร ขอนด้าสากล กรุงเทพฯ 7<br>ปี 2539-2543 อธิการบดี มหาวิทยาลัยศิลปากร<br>ปี 2531-2535 คณบดี คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร<br>ปี 2532-2543 กรรมการควบคุมอาคาร / กรรมการกองทุนอนุรักษ์พลังงาน<br>ปี 2530-2539 นายกสมาคมจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง กองจัดรูปที่ดิน กรมโยธาธิการและผังเมือง<br>ปี 2518-2529 กรรมการบริหาร สมาคมสถาปนิกสยามฯ และประธานคณะกรรมการวิชาการ<br>ปี 2510-2511 สถาปนิก บริษัท Alfred Easton Poor, New York, U.S.A.<br>ปี 2509-2510 สถาปนิก บริษัท Louis Berger Inc., บริษัท Ammann & Whitney Inc., บริษัท Intaren Co., Ltd |
| การฝึกอบรม                              | Directors Certification Program - DCP 67/2005 /<br>สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย<br>Directors Accreditation Program / สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย<br>Audit Committee Program / สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย   |





## นายวีระชัย จามดีวิลศักดิ์

กรรมการอิสระ /  
กรรมการตรวจสอบ /  
ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง /  
ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณา  
ค่าตอบแทน

|   |   |
|---|---|
| อายุ  | 50 ปี   |
| สัดส่วนในการ<br>ถือหุ้น [%]                     | -ไม่มี- ( ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2555)   |
| ความสัมพันธ์ทาง<br>ครอบครัวระหว่าง<br>ผู้บริหาร | -   |
| การศึกษา  | ปริญญาตรี (พาณิชยศาสตร์และการบัญชี) / มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์<br>ประกาศนียบัตรชั้นสูง การบริหารภาครัฐและการกฎหมายมหาชน รุ่นที่ 11<br>(สถาบันพระปกเกล้า)   |
| ตำแหน่งอื่นในปัจจุบัน                           | กรรมการและกรรมการบริหาร บริษัท โปรเฟสชั่นแนล เอ้าท์ซอร์ซิง โซลูชันส์ จำกัด<br>กรรมการและกรรมการบริหาร บริษัท สำนักงานที่ปรึกษาทางธุรกิจและบัญชี จำกัด<br>กรรมการและกรรมการบริหาร บริษัท ออดิท วัน จำกัด<br>กรรมการและกรรมการบริหาร บริษัท แอสโซซิเอท วัน จำกัด                                      |
| ประสบการณ์หลัก<br>ในอดีต                        | ปี 2542-2546 กรรมการบริหาร กลุ่มบริษัทอาร์เธอร์ แอนด์เคอร์เซน ประเทศไทย<br>ปี 2539-2542 ผู้ช่วยกรรมการ บริษัท เอสจีวี - ณ ถลาง จำกัด<br>ปี 2535-2539 ผู้จัดการสายงานตรวจสอบ บริษัท เอสจีวี - ณ ถลาง จำกัด<br>ปี 2528-2535 ผู้ช่วยผู้ตรวจสอบ บริษัท เอสจีวี - ณ ถลาง จำกัด                           |
| การฝึกอบรม                                      | Directors Certification Program - DCP รุ่น Train the Trainer /<br>สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย<br><br>Role of the Compensation Committee 3/2007 /<br>สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย<br><br>Successful Formulation & Execution of Strategy 4/2009<br>สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย |





### นายอตุลย์ จันทนกุล

กรรมการอิสระ /  
กรรมการตรวจสอบ /  
ประธานกรรมการบรรษัทภิบาล

|   |   |
|---|---|
| อายุ                                    | 67 ปี   |
| สัดส่วนในการถือหุ้น [%]                 | 0.007% (150,000 หุ้น ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2555)  |
| ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร | -   |
| การศึกษา                                | ปริญญาตรี (พาณิชยศาสตร์และการบัญชี) / จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย   |
| ตำแหน่งอื่นในปัจจุบัน                   | กรรมการอิสระและ กรรมการตรวจสอบ / บริษัท จุฑานาวี จำกัด (มหาชน)  |
| ประสบการณ์หลักในอดีต                    | ปี 2546-2547 กรรมการ บริษัท สยามเพรส แมเนจเม้นท์ จำกัด  |
|   | ปี 2544-2545 ประธานกรรมการ บริษัท สยามอินทิเกรตเต็ด เซอร์วิส จำกัด, กรรมการ บริษัท ดุสิตสินธร จำกัด   |
|   | ปี 2543-2545 กรรมการ บริษัท ชลประทานซีเมนต์ จำกัด (มหาชน)   |
|   | ปี 2511-2545 ผู้ช่วยผู้จัดการใหญ่ (ตำแหน่งสุดท้าย) ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)   |
| การฝึกอบรม                              | Directors Accreditation Program - DAP 5/2003 / สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย<br>Audit Committee Program - ACP 7/2005 / สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย<br>Role of the Compensation Committee 3/2007 / สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย |





### นายเมธา จินทร์แจ่มศรี

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม /  
กรรมการบริหาร /  
รองกรรมการผู้จัดการ สำนักพัฒนาธุรกิจ

|   |   |
|---|---|
| อายุ                                    | 48 ปี   |
| สัดส่วนในการถือหุ้น [%]                 | 0.021 % ( 458,200 หุ้น ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2555)  |
| ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร | -   |
| การศึกษา                                | ปริญญาโท (การบริหารและการจัดการ) / มหาวิทยาลัยอินเดียนา ประเทศสหรัฐอเมริกา<br>ปริญญาตรี (การเงินและการธนาคาร) คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี / จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  |
| ตำแหน่งอื่นในปัจจุบัน                   | กรรมการ บริษัท พฤษา โอเวอร์ซีส์ จำกัด<br>กรรมการ บริษัท พฤษา โอเวอร์ซีส์ เซอร์วิส จำกัด<br>กรรมการ บริษัท พฤษา อินเทอร์เน็ตเซ็นแนล จำกัด<br>กรรมการ Prukso-Mohan Mutha Real Estate Pvt.,Ltd.<br>กรรมการ Prukso-HDC Housing Pvt.,Ltd.<br>กรรมการ Prukso Luxora Housing Pvt.,Ltd.   |
| ประสบการณ์หลักในอดีต                    | ปี 2548 – เม.ย. 2552 ประธานอำนวยการ บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด<br>ปี 2547-2548 กรรมการผู้จัดการ บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด<br>ปี 2545-2547 ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและองค์กรนักลงทุนสัมพันธ์ บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)<br>ปี 2540-2545 ผู้จัดการฝ่ายอาวุโส - สินเชื่อธุรกิจขนาดใหญ่ ธนาคารพาณิชย์ (สำนักงานวิเทศ ธนกิจ กรุงเทพฯ) |
| การฝึกอบรม                              | Directors Certification Program - DCP 124/2009 /<br>สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย   |





### นายเอ็ดเวิร์ด โจเซฟ กูเปอร์ จูเนียร์

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม /  
กรรมการบริหาร /  
กรรมการบริหารความเสี่ยง /  
รองกรรมการผู้จัดการ สายงานการเงินและ  
บริหารความเสี่ยง

|   |  |
|---|--|
| อายุ                                    | 64 ปี  |
| สัดส่วนในการถือหุ้น [%]                 | -ไม่มี- (ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2555)   |
| ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร | -  |
| การศึกษา                                | ปริญญาโท (บริหารธุรกิจ – การเงินระหว่างประเทศ)<br>มหาวิทยาลัยนิวยอร์ก (New York University)<br>ปริญญาตรี (เศรษฐศาสตร์) มหาวิทยาลัยพรินซ์ตัน (Princeton University)   |
| ตำแหน่งอื่นในปัจจุบัน                   | ไม่มี  |
| ประสบการณ์หลักในอดีต                    | ปี 2544 – 2552 บริษัท เอ ไอ จี คอนซูมเมอร์ ไฟแนนซ์ กรุ๊ป (AIG Consumer Finance Group, Inc.)<br>ปี 2546 – 2552 President, New York<br>ปี 2544 – 2546 Asia Region Executive, Consumer Finance, Hong Kong<br>ปี 2513 – 2543 ธนาคาร เชสแมนฮัตตัน (Chase Manhattan Bank)<br>ปี 2540 – 2543 Senior Vice President, Asia Region Retail Banking Executive, Hong Kong<br>ปี 2531 – 2537 Senior Executive, New York<br>ปี 2528 – 2531 Deputy General Manager, Tokyo<br>ปี 2526 – 2528 Asia Banking Division Executive, New York<br>ปี 2522 – 2526 Country Manager, Bangkok<br>ปี 2517 – 2522 Deputy General Manager, Singapore<br>ปี 2513 – 2517 Trainee and Officer, New York |
| การฝึกอบรม                              | Directors Accreditation Program - DAP 88/2011 /<br>สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย<br>Directors Certificate Program - DCP153/2011 /<br>สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย   |





## นายวีระศักดิ์ แก้วหนู

กรรมการบริหาร /  
กรรมการบรรษัทภิบาล /  
กรรมการสรรหาและพิจารณา  
ค่าตอบแทน /  
รองกรรมการผู้จัดการสำนักบริหาร

|   |  |
|---|--|
| อายุ                                    | 54 ปี  |
| สัดส่วนในการถือหุ้น (%)                 | -ไม่มี- (ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2555)   |
| ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร | -  |
| การศึกษา                                | ปริญญาตรี มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ<br>ปริญญาตรี มหาวิทยาลัยรามคำแหง<br>ปริญญาโท สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (นิด้า)   |
| ตำแหน่งอื่นในปัจจุบัน                   | กรรมการ บริษัท พกษา โอเวอร์ซีส์ จำกัด<br>กรรมการ บริษัท พกษา โอเวอร์ซีส์ เซอร์วิส จำกัด<br>กรรมการ บริษัท พกษา อินเดีย คอนสตรัคชั่น จำกัด  |
| ประสบการณ์หลักในอดีต                    | ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารทรัพยากรบุคคล - บริษัท ไมโครชิพ เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด<br>ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารทรัพยากรบุคคล - บริษัท โตชิบา เซมิคอนดักเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด<br>ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบริหารทรัพยากรบุคคล - บริษัท ไครโมลอยด์ (ประเทศไทย) จำกัด<br>ผู้จัดการฝ่ายฝึกอบรมและพัฒนาบุคลากร<br>- บริษัท เอที แอนด์ ที ไมโครอิเล็กทรอนิกส์(ประเทศไทย) จำกัด<br>ผู้จัดการฝ่ายโครงการพัฒนาคุณภาพ<br>- บริษัท เอที แอนด์ ที ไมโครอิเล็กทรอนิกส์ (ประเทศไทย) จำกัด<br>หัวหน้าหน่วยงานการผลิต - บริษัท ฟิลิปส์ เซมิคอนดักเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด |
| การฝึกอบรม                              | Role of the Compensation Committee / สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย<br>การพัฒนาผู้บริหารระดับสูง / ศคินทร์<br>Mini MRE / ธรรมศาสตร์<br>Quality College, Signetics Corporation (USA)<br>Quality Control Circle, Toshiba Semiconductor (Japan)<br>Building the Aggregate System, Microchip Technology (USA)   |





**นางสาวสุกอร์ณ ตรีวิชัยพงศ์**

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายงานบัญชี  
และการเงิน

|   |   |
|---|---|
| อายุ                                    | 52 ปี   |
| สัดส่วนในการถือหุ้น [%]                 | 0.001 % (15,000 หุ้น ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2555)  |
| ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร | -   |
| การศึกษา                                | ปริญญาโท (การเงิน) / มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์<br>ปริญญาโท (บัญชี) / มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์<br>ปริญญาตรี (บัญชี) / มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์   |
| ประสบการณ์หลักในอดีต                    | ปี 2554-ปัจจุบัน ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายงานบัญชีและการเงิน บริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)<br>ปี 2537-2548 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายงานบัญชีและการเงิน บริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)<br>ปี 2535-2537 System Development Manager - American Engineering Company Limited<br>ปี 2531-2535 ผู้จัดการฝ่ายบัญชี บริษัท Bradford Contracting & Engineering (Thailand) จำกัด<br>ปี 2526-2531 Senior Accountant บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ธนกิจ จำกัด |
| การฝึกอบรม                              | CFO (Chief Finance Officer Certification Program) from Federation of Accounting Professions<br>DCP (Directors Certification Program) from Thai Institute of Directors   |





## นางนริศา เวกปัญญาวงศ์

ผู้อำนวยการอาวุโสสำนักวางแผนการเงิน

|   |  |
|---|--|
| อายุ                                    | 47 ปี  |
| สัดส่วนในการถือหุ้น [%]                 | 0.010% (215,700 หุ้น ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2555)   |
| ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร | -  |
| การศึกษา                                | ปริญญาโท คณะเศรษฐศาสตร์ / มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์<br>ปริญญาตรี คณะเศรษฐศาสตร์ (เกียรตินิยมอันดับหนึ่ง) / มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์   |
| ตำแหน่งอื่นในปัจจุบัน                   | ไม่มี  |
| ประสบการณ์หลักในอดีต                    | <p>ปี 2554-ปัจจุบัน ผู้อำนวยการอาวุโสสำนักวางแผนการเงิน บริษัท พญา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)</p> <p>ปี 2552-2554 ผู้อำนวยการสายงานวางแผนและวิเคราะห์การเงิน บริษัท พญา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)</p> <p>ปี 2549-2551 ผู้อำนวยการฝ่ายงบประมาณโครงการ บริษัท พญา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)</p> <p>ปี 2543-2549 ผู้อำนวยการฝ่ายลงทุน บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)</p> <p>คณะกรรมการกรรมการลงทุน สมาคมประกันชีวิตไทย</p> <p>คณะกรรมการสินเชื่อบุคคล สมาคมสินเชื่อส่วนบุคคล</p> <p>ปี 2540-2542 รองผู้อำนวยการฝ่ายสินเชื่อ บริษัท เงินทุนหลักทรัพย์ ภัทรธนกิจ จำกัด (มหาชน)</p> |
| การฝึกอบรม                              | <p>Successful Formulation &amp; Execution of Strategy-SFE 17/2013, สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย</p> <p>Financial Statement for Director-FSD 19/2013, สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย</p> <p>Directors Accreditation Program- DAP 99/2012, สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย</p> <p>Corporate Credit Risk Analysis 2009, Standard &amp; Poor's Ratings</p>   |



## 7.7 ผู้มีอำนาจควบคุมในบริษัทฯ และบริษัทย่อย (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555)

| ชื่อ                                     | บริษัทฯ | บจ. เกสส<br>ก่อสร้าง | บจ.<br>พบลีฯ | บจ.พุทธ<br>ชาดฯ | บจ.<br>พฤษภา<br>อินเตอร์ | บจ.<br>พฤษภา<br>โอเวอร์ซีส์ | บจ.<br>พฤษภา<br>โอเวอร์ซีส์<br>เซอร์วิส |
|--|---------|----------------------|--------------|-----------------|--------------------------|-----------------------------|---|
| 1. ดร. พิสิฐ ลี้อาธรรม                   | X       | -                    | -            | -               | -                        | -                           | -                                       |
| 2. นายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์             | / & //  | -                    | -            | -               | X                        | X                           | X                                       |
| 3. ศ.เกียรติคุณ ดร. ตริ่งใจ บรุณสมภพ     | /       | -                    | -            | -               | -                        | -                           | -                                       |
| 4. นายอดุลย์ จันทนจุลกะ                  | /       | -                    | -            | -               | -                        | -                           | -                                       |
| 5. นายวีระชัย งามศิริไคศักดิ์            | /       | -                    | -            | -               | -                        | -                           | -                                       |
| 6. นายวิสุทธิ์ ศรีสุพรรณ                 | /       | -                    | -            | -               | -                        | -                           | -                                       |
| 7. นายประเสริฐ แต่ดูลยสาธิต              | / & //  | /                    | -            | -               | /                        | -                           | /                                       |
| 8. นายเมธา จันทน์แจ่มจรัส                | / & //  | -                    | -            | -               | /                        | /                           | /                                       |
| 9. นางรัตนา พรหมสวัสดิ์                  | /       | /                    | -            | -               | /                        | /                           | -                                       |
| 10. นายปิยะ ประยงค์                      | / & //  | /                    | -            | -               | -                        | -                           | /                                       |
| 11. นายครรชิต บุญจินดา                   | /       | -                    | -            | -               | -                        | -                           | -                                       |
| 12. นายเอ็ดเวิร์ด โจเซฟ คูเปอร์ จูเนียร์ | / & //  | -                    | -            | -               | -                        | -                           | -                                       |
| 13. นายวีระศักดิ์ แก้วหนู                | //      | -                    | -            | -               | -                        | /                           | /                                       |
| 14. นายสมบุญ วัฒนชัยวาล                  | -       | -                    | -            | -               | /                        | /                           | -                                       |
| 15. นางสาวสุนทรณ์ ตรีวิชัยพงศ์           | -       | -                    | /            | /               | -                        | -                           | -                                       |

หมายเหตุ : 1) / = กรรมการ X = ประธานกรรมการ // = กรรมการบริหาร

2) นายประเสริฐ แต่ดูลยสาธิต เข้าเป็นกรรมการ บจ. พฤษภา อินเตอร์เนชั่นแนล ตั้งแต่วันที่ 14 มิถุนายน 2555 เป็นต้นมา

3) นายเมธา จันทน์แจ่มจรัส เข้าเป็นกรรมการ บจ. พฤษภา อินเตอร์เนชั่นแนล ตั้งแต่วันที่ 14 มิถุนายน 2555 เป็นต้นมา

4) นายครรชิต บุญจินดา ลาออกจากการเป็นกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2555

5) นายสมบุญ วัฒนชัยวาล ลาออกจากการเป็นกรรมการ บจ.พฤษภา อินเตอร์เนชั่นแนล และบจ.พฤษภา โอเวอร์ซีส์

เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2555



## 7.8 การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการในรอบ ปี 2555 และ 2554

| ชื่อ  | คณะกรรมการ<br>บริษัท |         | คณะกรรมการ<br>ตรวจสอบ |         | คณะกรรมการ<br>บริหาร<br>ความเสี่ยง |         | คณะกรรมการ<br>บรรษัทภิบาล |         | คณะกรรมการ<br>สรรหาและ<br>พิจารณา<br>ค่าตอบแทน |         |
|---|----------------------|---------|-----------------------|---------|------------------------------------|---------|---------------------------|---------|--|---------|
|   | ปี 2555              | ปี 2554 | ปี 2555               | ปี 2554 | ปี 2555                            | ปี 2554 | ปี 2555                   | ปี 2554 | ปี 2555  | ปี 2554 |
| 1. ดร.พิสิฐ ลิ้อารม                               | 6 / 7                | 6 / 7   | -                     | -       | -                                  | -       | -                         | -       | 3 / 3  | - / 1   |
| 2. นายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์                      | 7 / 7                | 7 / 7   | -                     | -       | 8 / 12                             | 9 / 12  | 1 / 4                     | 4 / 4   | 3 / 3  | 1 / 1   |
| 3. ศาสตราจารย์ เกียรติคุณ<br>ดร.ตรึงใจ บุรณะสมภาพ | 7 / 7                | 7 / 7   | 13 / 13               | 12 / 12 | -                                  | -       | -                         | -       | -  | -       |
| 4. นายวีระชัย งามศิริเลิศ                         | 7 / 7                | 7 / 7   | 13 / 13               | 12 / 12 | 12 / 12                            | 12 / 12 | -                         | -       | 3 / 3  | 1 / 1   |
| 5. นายอดุลย์ จันทนกุลกะ                           | 6 / 7                | 7 / 7   | 13 / 13               | 12 / 12 | -                                  | -       | 4 / 4                     | 4 / 4   | -  | -       |
| 6. นายวิสุทธิ์ ศรีสุพรรณ (1)                      | 7 / 7                | 7 / 7   | 7 / 7                 | -       | -                                  | -       | -                         | -       | -  | -       |
| 7. นายประเสริฐ แต่ดลยสาธิต                        | 7 / 7                | 7 / 7   | -                     | -       | 12 / 12                            | 10 / 12 | 4 / 4                     | 4 / 4   | -  | -       |
| 8. นายปิยะ ประยงค์                                | 7 / 7                | 6 / 7   | -                     | -       | -                                  | -       | -                         | -       | -  | -       |
| 9. นางรัตนา พรหมสวัสดิ์                           | 7 / 7                | 7 / 7   | -                     | -       | -                                  | -       | -                         | -       | -  | -       |
| 10. นายครรชิต บุญจินดา (2)                        | 1 / 2                | 7 / 7   | -                     | -       | -                                  | -       | 1 / 1                     | 4 / 4   | -  | -       |
| 11. นายเมธา จันทน์แจ่มจรัส                        | 7 / 7                | 7 / 7   | -                     | -       | -                                  | -       | -                         | -       | -  | -       |
| 12. นายเอ็ดเวิร์ด โจเซฟ คูเปอร์<br>จูเนียร์       | 7 / 7                | 7 / 7   | -                     | -       | 11 / 12                            | 12 / 12 | -                         | -       | -  | -       |
| 13. นายสมบูรณ์ วสินธุ์ (3)                        | -                    | -       | -                     | -       | 5 / 5                              | 12 / 12 | 2 / 2                     | 2 / 4   | -  | -       |
| 14. นายวีระศักดิ์ แก้วหนู                         | -                    | -       | -                     | -       | -                                  | -       | 3 / 4                     | 4 / 4   | 3 / 3  | 1 / 1   |

หมายเหตุ (1) นายวิสุทธิ์ ศรีสุพรรณ ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการตรวจสอบ เมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม 2555  
(2) นายครรชิต บุญจินดา ลาออกจากการเป็นกรรมการและกรรมการบรรษัทภิบาล เมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2555  
(3) นายสมบูรณ์ วสินธุ์ ลาออกจากการเป็นกรรมการบริหารความเสี่ยงและกรรมการบรรษัทภิบาล เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2555



## คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

### 8.1. คำตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

#### 8.1.1 คำตอบแทนของกรรมการอิสระ

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2555 เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2555 ได้มีมติเป็นเอกฉันท์กำหนดค่าตอบแทนกรรมการ สำหรับปี 2555 เป็นจำนวนเงินไม่เกิน 22 ล้านบาท (ปี 2554 กำหนดไว้เป็นจำนวนเงินไม่เกิน 18 ล้านบาทและ ปี 2553 กำหนดไว้เป็นจำนวนเงินไม่เกิน 21 ล้านบาท) โดยค่าตอบแทนกรรมการจะจ่ายให้เฉพาะกรรมการอิสระ และกรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร (Non-executive Directors) ที่ดำรงตำแหน่งในคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการสรรหาและพิจารณา คำตอบแทนและคณะกรรมการบริษัทปีกล่า่นั้น โดยกรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร (Non-executive Directors) ที่จะมีสิทธิได้รับ คำตอบแทนจะต้องไม่เป็นตัวแทนผู้ถือหุ้นด้วย สำหรับกรรมการท่านอื่นจะไม่ได้รับคำตอบแทน รายละเอียดคำตอบแทนที่จ่ายจริง ในปี 2555 เมื่อเทียบกับที่จ่ายในปี 2554 และ 2553 มีดังนี้

หน่วย: บาท

| ชื่อ / ตำแหน่ง   | ปี 2555      |                      | ปี 2554    |                      | ปี 2553    |                      |
|--|--------------|----------------------|------------|----------------------|------------|----------------------|
|  | คำตอบแทน     | โบนัส <sup>(1)</sup> | คำตอบแทน   | โบนัส <sup>(1)</sup> | คำตอบแทน   | โบนัส <sup>(1)</sup> |
| 1. ดร.พิสิฐ ลิ้อารม<br>ประธานกรรมการบริษัท ,<br>กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน   | 3,804,000    | 1,371,415.96         | 3,120,000  | 523,772              | 3,140,000  | 1,200,725            |
|  | 5,175,415.96 |                      | 3,643,772  |                      | 4,340,725  |                      |
| 2. ศาสตราจารย์เกียรติคุณ<br>ดร.ตรีใจ บุรณสมภ<br>กรรมการบริษัท,<br>ประธานกรรมการตรวจสอบ   | 2,246,400    | 822,849.57           | 1,747,200  | 293,312              | 1,742,400  | 672,402              |
|  | 3,069,249.57 |                      | 2,040,512  |                      | 2,414,806  |                      |
| 3. นายอดุลย์ จันทนจุลกะ<br>กรรมการบริษัท,<br>กรรมการตรวจสอบ,<br>ประธานกรรมการบริหารบริษัท  | 2,020,000    | 731,421.84           | 1,540,000  | 251,410              | 1,485,000  | 576,348              |
|  | 2,751,421.84 |                      | 1,791,410  |                      | 2,061,348  |                      |
| 4. นายวีระชัย งามดีวิไลศักดิ์<br>กรรมการบริษัท, กรรมการตรวจสอบ<br>ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง,<br>ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณา<br>คำตอบแทน | 2,378,100    | 731,421.84           | 1,831,600  | 251,410              | 1,851,150  | 576,348              |
|  | 3,109,521.84 |                      | 2,083,010  |                      | 2,427,498  |                      |
| 5. นายวิสุทธิ์ศรีสุพรรณ<br>กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ  | 1,500,000    | 548,566.39           | 1,500,000  | 251,410              | 360,000    | 88,618               |
|  | 2,048,566.39 |                      | 1,751,410  |                      | 448,618    |                      |
| รวม  | 11,948,500   | 4,205,675.6          | 9,738,800  | 1,571,314            | 8,578,550  | 3,114,444            |
|  | 16,154,175.6 |                      | 11,310,114 |                      | 11,692,994 |                      |

หมายเหตุ <sup>(1)</sup> บริษัทจ่ายโบนัส ปีละ 2 ครั้ง แบ่งเป็น ผลงานครึ่งปีแรกและ ผลงานครึ่งปีหลัง ในผลงานครึ่งปีหลังจะจ่ายในเดือนมกราคม ในปีถัดไป ยอดที่รายงาน ในปีได้รวมรายรับในเดือนมกราคมของปีถัดไปแล้ว



### 8.1.2 ค่าตอบแทนรวมของกรรมการบริหารและผู้บริหาร

บริษัทฯ จ่ายค่าตอบแทนให้แก่กรรมการบริหาร และผู้บริหารของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

| ลักษณะค่าตอบแทน              | ปี 2555         |                    | ปี 2554         |                    | ปี 2553         |                    |
|------------------------------|-----------------|--------------------|-----------------|--------------------|-----------------|--------------------|
|                              | จำนวน<br>[ท่าน] | จำนวนเงิน<br>[บาท] | จำนวน<br>[ท่าน] | จำนวนเงิน<br>[บาท] | จำนวน<br>[ท่าน] | จำนวนเงิน<br>[บาท] |
| เงินเดือน / ค่าแรง           | 8               | 53,532,844         | 9               | 52,044,900         | 8               | 40,070,882         |
| โบนัส <sup>(1)</sup>         | 8               | 21,818,167         | 9               | 9,294,369          | 8               | 13,624,168         |
| เงินสะสมกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ | 8               | 1,901,305          | 9               | 1,817,393          | 8               | 1,410,421          |
| เงินได้อื่นๆ                 | 8               | 10,682,102         | 9               | 9,688,768          | 8               | 5,799,666          |
| รวม                          | 8               | 87,934,418         | 9               | 72,845,430         | 8               | 60,905,137         |

หมายเหตุ <sup>(1)</sup> บริษัทจ่ายโบนัส ปีละ 2 ครั้ง ผลงานครึ่งปีแรกจะจ่ายเมื่อ 31 กรกฎาคม ส่วน ผลงานครึ่งปีหลังจะจ่าย 31 มกราคม ในปีถัดไป ยอดที่รายงานในปีได้รวมรายรับในเดือนมกราคมของปีถัดไปแล้ว

## 8.2 ค่าตอบแทนอื่น ๆ

ค่าตอบแทนที่ไม่เป็นตัวเงินจะอยู่ในรูปของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่จัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิให้แก่กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย โดยในปี 2553 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ให้แก่กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ครั้งที่ 3 (PS-WC) จำนวน 22,000,000 หน่วย โดยมีอัตราการใช้สิทธิที่ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย ต่อหุ้นสามัญ 1 หุ้น และในปี 2554 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ให้แก่กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ครั้งที่ 4 (PS-WD) จำนวน 22,000,000 หน่วย โดยมีอัตราการใช้สิทธิที่ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย ต่อหุ้นสามัญ 1 หุ้น โดยใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ทั้ง 2 รุ่นสามารถใช้สิทธิได้ปีละ 4 ครั้งคือ ระหว่างเวลา 8.30 น. ถึง 15.30 น. ของวันทำการสุดท้ายของเดือนกุมภาพันธ์ พฤษภาคม สิงหาคม และพฤศจิกายนของแต่ละปี เว้นแต่การใช้สิทธิครั้งสุดท้ายซึ่งสามารถใช้สิทธิได้ภายในวันครบกำหนดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิซึ่งบริษัทฯ ได้นำมาจัดสรรให้แก่กรรมการ<sup>1</sup> และผู้บริหาร 7 ท่าน (ผู้บริหารในที่นี้หมายถึง กรรมการผู้จัดการหรือผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารที่รายงานแรกนับต่อจากกรรมการผู้จัดการลงมา รวมถึงผู้ซึ่งดำรงตำแหน่งเทียบเท่ากับผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารรายที่สี่ทุกราย และให้หมายความรวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งในระดับบริหารในสายงานบัญชีและการเงิน ที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า) ได้รับการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิเป็นจำนวนรวม 7,639,700 หน่วย (PS-WC จำนวน 4,181,400 หน่วยและ PS-WD จำนวน 3,458,300 หน่วย) และในปี 2555 กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ มีการใช้สิทธิในใบสำคัญแสดงสิทธิดังนี้



ใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับการจัดสรร (PS-WC& PS-WD) และมีการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญในปี 2555

| ชื่อ                                    | ใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับการจัดสรร<br>(หน่วย) |           | ใบสำคัญที่ก่อให้เกิดสิทธิซื้อหุ้นสามัญ<br>ในปี 2555 (หน่วย) |         |
|---|---|-----------|---|---------|
|   | PS-WC   | PS-WD     | PS-WC   | PS-WD   |
| 1. นายประเสริฐ แต่ดูลยสาธิต             | 830,100                                       | 924,100   | -   | -       |
| 2. นายปิยะ ประยงค์                      | 830,100                                       | 1,040,300 | 276,700   | 260,100 |
| 3. นายเมธา จันทร์แจ่มจรัส               | 559,200                                       | 341,600   | 186,400   | 85,400  |
| 4. นายเอ็ดเวิร์ด โจเซฟ คูเปอร์ จูเนียร์ | 626,700                                       | 356,200   | 100,000   | -       |
| 5. นายวีระศักดิ์ แก้วหนู                | 463,800                                       | 348,900   | -   | -       |
| 6. นางสาวสุภรณ์ ตริวิชัยพงศ์            | -   | 210,800   | -   | 30,000  |
| 7. นางนริศา เวทปัญญาวงศ์                | 201,000                                       | 214,800   | 67,000  | 53,700  |
| รวม                                     | 3,510,900                                     | 3,436,700 | 630,100   | 429,200 |

#### บุคลากร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทฯ มีพนักงานทั้งสิ้นจำนวน 2,737 คน ดังนี้

| บมจ. พุกขา เรียวเอสเตท           | จำนวนพนักงาน |
|----------------------------------|--------------|
| สำนักงานกรรมการผู้จัดการ         | 454          |
| สำนักพัฒนาธุรกิจ 1               | 930          |
| สำนักพัฒนาธุรกิจ 2               | 711          |
| สำนักพัฒนาธุรกิจ 3               | 193          |
| สายงานการเงินและบริหารความเสี่ยง | 145          |
| สำนักบริหาร                      | 304          |
| รวม                              | 2,737        |



### การเปลี่ยนแปลงจำนวนพนักงานที่สำคัญในช่วง 7 ปีที่ผ่านมา (ไม่รวมผู้บริหาร)

|   |          |
|---|----------|
| - ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 มีจำนวนพนักงานทั้งสิ้น จำนวน | 1,056 คน |
| - ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 มีจำนวนพนักงานทั้งสิ้น จำนวน | 1,104 คน |
| - ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 มีจำนวนพนักงานทั้งสิ้น จำนวน | 1,377 คน |
| - ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 มีจำนวนพนักงานทั้งสิ้น จำนวน | 1,579 คน |
| - ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 มีจำนวนพนักงานทั้งสิ้น จำนวน | 2,054 คน |
| - ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 มีจำนวนพนักงานทั้งสิ้น จำนวน | 2,619 คน |
| - ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 มีจำนวนพนักงานทั้งสิ้น จำนวน | 2,737 คน |

### คำตอบแทนบุคลากร (ไม่รวมผู้บริหาร)

พนักงานของบริษัทฯ จะได้รับผลประโยชน์ค่าตอบแทนในลักษณะของเงินเดือน ค่าล่วงเวลา โบนัส เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เป็นต้น นอกจากนี้ พนักงานของบริษัทฯ ยังได้รับสวัสดิการอื่นๆ เช่น การหยุดพักผ่อนประจำปี การลาเพื่อรับราชการทหาร การลาคลอดบุตร หรือเงินช่วยเหลืองานศพ เงินช่วยเหลือสำหรับบ้านพัก การรักษาพยาบาล การศึกษาบุตร เป็นต้นสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 คำตอบแทนรวมของพนักงานของบริษัทฯ มีรายละเอียดดังนี้

| ประเภทค่าตอบแทน                | สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ |                 |
|--------------------------------|--------------------------|-----------------|
|                                | 31 ธันวาคม 2555          | 31 ธันวาคม 2554 |
| เงินเดือนรวม                   | 973,035,273              | 787,634,054     |
| เงินรางวัลพิเศษ <sup>(1)</sup> | 391,850,770              | 132,747,485     |
| เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ   | 28,891,866               | 20,994,975      |
| เงินสมทบประกันสังคม            | 15,501,715               | 21,413,820      |
| ค่าล่วงเวลา                    | 50,687,914               | 70,583,278      |
| ค่าตอบแทนอื่น                  | 244,534,976              | 145,689,764     |
| รวม                            | 1,704,502,514            | 1,179,063,376   |

หมายเหตุ <sup>(1)</sup>บริษัทจ่ายโบนัส ปีละ 2 ครั้ง ผลงานครึ่งปีแรก จ่าย 31 กรกฎาคม ผลงานครึ่งปีหลังจ่าย 31 มกราคม ในปีถัดไป ยอดเงินรางวัลพิเศษ ที่ปรากฏในแต่ละปี ได้รวมโบนัสที่จ่ายในปีถัดไปแล้ว

นอกเหนือจากการให้ค่าตอบแทนที่กล่าวมาแล้ว บริษัทฯ ได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพในปี 2543 ตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ 2530 โดยบริษัทฯ สมทบเงินจำนวนร้อยละ 4 ของเงินเดือนของพนักงานเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งพนักงานสามารถเลือกจ่ายเงินสะสมเข้ากองทุนได้ในอัตราร้อยละ 4 ของเงินเดือนของพนักงานแต่ละราย



## หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการกำกับดูแลกิจการที่ดี ที่มีมาตรฐานสากลและสอดคล้องกับนโยบายของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยบริษัทฯ มีหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ (The Principles of Good Corporate Governance) เพื่อสนับสนุนจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจที่ดี บริษัทฯ มีความเชื่อมั่นเป็นอย่างยิ่งว่า กระบวนการกำกับดูแลกิจการที่ดี จะช่วยส่งเสริมผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และเป็นหัวใจในการบรรลุเป้าหมายพื้นฐานที่สำคัญอย่างหนึ่ง โดยหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ มีเนื้อหาแบ่งเป็น 7 หมวด ได้แก่

- 1) คณะกรรมการบริษัท
- 2) สิทธิของผู้ถือหุ้น
- 3) การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน
- 4) บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย
- 5) การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส
- 6) การควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง
- 7) ปรัชญาและจรรยาบรรณ

ทั้งนี้ได้มีการสื่อสารให้คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ รับทราบถึงหลักการดังกล่าวและถือปฏิบัติอย่างต่อเนื่องรวมทั้งได้เปิดเผยในเว็บไซต์ของบริษัทฯ ([www.pruksa.com](http://www.pruksa.com))

### 1) คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท มีหน้าที่รับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นทั้งหมดของบริษัทฯ ในการบริหารกิจการของบริษัทฯ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้น ผู้มีส่วนได้เสียอื่นและต่อสังคม คณะกรรมการบริษัทมีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแลการบริหารงานของบริษัทฯ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารบริษัทฯ ได้มุ่งมั่นสู่การดำเนินงานที่เป็นเลิศอย่างต่อเนื่อง โดยคำนึงถึงสถานะของความเสี่ยง

#### 1.1 โครงสร้างของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555) มีจำนวน 11 ท่าน เป็นชาย 9 ท่าน หญิง 2 ท่าน อยู่ในช่วงอายุ 30 - 50 ปี จำนวน 4 ท่าน และช่วงอายุมากกว่า 50 ปี จำนวน 7 ท่าน ประกอบด้วยกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร 5 ท่าน (กรรมการอิสระ 5 ท่าน คือ ดร.พิสิฐ ลี้อาธรรม, ศาสตราจารย์ เกียรติคุณ ดร.ตรีังใจ บุรณสมภพ, นายวิสุทธิ์ ศรีสุพรรณ, นายวีระชัย งามดีวิไลศักดิ์ และนายอดุลย์ จันทนจุลกะ ซึ่งเกิน 1 ใน 3 ของกรรมการทั้งคณะ) และ กรรมการที่เป็นผู้บริหาร 6 ท่าน นอกจากนี้ ประธานกรรมการบริษัท (ดร.พิสิฐ ลี้อาธรรม) ไม่ได้เป็นบุคคลเดียวกันกับประธานกรรมการบริหาร (นายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์)

#### 1.2 คุณสมบัติของกรรมการบริษัท

กรรมการบริษัทต้องมีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งต้องไม่มีลักษณะที่แสดงถึงการขาดความเหมาะสมที่จะได้รับความไว้วางใจให้บริหารจัดการกิจการที่มีมหาชนเป็นผู้ถือหุ้นตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด

กรรมการบริษัทต้องเป็นบุคคลที่มีความรู้ความสามารถ ซื่อสัตย์สุจริต มีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจและมีเวลาอย่างเพียงพอ ที่จะอุทิศความรู้ ความสามารถและปฏิบัติหน้าที่ให้บริษัทฯ ได้

กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติเกี่ยวกับความเป็นอิสระตามที่บริษัทฯ กำหนดและเป็นไปตามแนวทางเดียวกันกับคุณสมบัติของกรรมการตรวจสอบตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องคุณสมบัติและขอบเขตการดำเนินงานของกรรมการตรวจสอบ กรรมการอิสระต้องสามารถดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกันและไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งสามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระได้



### 1.3 วาระการดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท

#### จำนวนปีที่ดำรงตำแหน่งในแต่ละวาระ

นโยบายกำกับดูแลกิจการที่ดีกำหนดให้กรรมการบริษัท ดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี โดย 1 ปี ในที่นี้หมายถึงช่วงเวลาระหว่างการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของปีที่ได้รับการแต่งตั้ง และการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในปีถัดไป และเมื่อครบกำหนดออกตามวาระก็อาจได้รับการพิจารณาจากผู้ถือหุ้นให้เป็นกรรมการต่อไปได้อีก

สำหรับวาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการชุดย่อยให้เป็นไปตามวาระการดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท เมื่อครบกำหนดออกตามวาระก็อาจได้รับแต่งตั้งจากคณะกรรมการให้ดำรงตำแหน่งต่อไปได้

#### จำนวนวาระการดำรงตำแหน่งติดต่อกันของกรรมการ

บริษัทฯ เห็นว่า กรรมการของบริษัททุกคน ซึ่งได้รับการเลือกตั้งจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นต่างเป็นกรรมการที่ทรงคุณวุฒิ มีความรู้ ความสามารถ มีคุณธรรมและจริยธรรม ตลอดจนปฏิบัติหน้าที่ได้เป็นอย่างดีตลอดมาและหากที่ประชุมผู้ถือหุ้นยังคงให้ความไว้วางใจ โดยเลือกตั้งกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิดังกล่าวเป็นกรรมการของบริษัท ก็ย่อมจะต้องเคารพสิทธิของผู้ถือหุ้น บริษัทฯ จึงไม่ได้มีการกำหนดจำนวนวาระการดำรงตำแหน่งติดต่อกันของกรรมการไว้อย่างชัดเจน

### 1.4 คณะกรรมการชุดย่อย

บริษัทฯ ได้จัดให้มีคณะกรรมการชุดย่อยตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คือ คณะกรรมการตรวจสอบ นอกจากนี้ยังได้จัดตั้งคณะกรรมการชุดย่อยอื่น เพื่อแบ่งเบาภาระของคณะกรรมการบริษัท เช่น คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการบรรษัทภิบาล คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

#### 1.4.1 คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบ มีหน้าที่สอบทานให้บริษัทฯ จัดทำรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ มีระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ รวมถึงการพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใด ที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน พิจารณาการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทฯ ในกรณีที่เกิดรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ จัดทำรายงานคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยในรายงานประจำปีของบริษัทฯ และสอบทานให้บริษัทฯ ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ พิจารณาคัดเลือกเสนอแต่งตั้งและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีและปฏิบัติตามอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย คณะกรรมการตรวจสอบปฏิบัติหน้าที่และแสดงความคิดเห็นได้อย่างอิสระโดยมีฝ่ายตรวจสอบภายในของบริษัทฯ ที่รายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบเป็นหน่วยงานปฏิบัติ รวมทั้งมีการปรึกษาร่วมกับผู้สอบบัญชีภายนอกเป็นประจำ

#### 1.4.2 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง มีหน้าที่กำหนดกรอบนโยบาย แนวทาง และให้ข้อเสนอแนะแก่คณะกรรมการบริษัท ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความเสี่ยงต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อบริษัทฯ ทั้งปัจจัยภายในและภายนอกให้มีความเสี่ยงที่เหลือน้อยในระดับที่เหมาะสมและยอมรับได้



#### 1.4.3 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน รับผิดชอบ การสรรหา คัดเลือกและเสนอบุคคลให้ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท ประธานกรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการที่จะแต่งตั้งใหม่ หรือแต่งตั้งแทนเมื่อครบวาระ หรือว่างลงเนื่องจากเหตุอื่น

นอกจากนี้ยังมีหน้าที่เสนอนโยบายผลตอบแทน แนวทางและวิธีการจ่ายค่าตอบแทน และผลประโยชน์อื่นๆ สำหรับกรรมการในคณะกรรมการบริษัท กรรมการในคณะกรรมการชุดย่อย ประธานกรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการและกำหนดหลักเกณฑ์ในการประเมินผล และประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการบริษัท ประธานกรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการ และพิจารณา ทบทวนโครงสร้างและระบบการจ่ายค่าตอบแทนให้เหมาะสมกับหน้าที่ความรับผิดชอบ สอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และสถานะตลาดอยู่เสมอ

#### 1.4.4 คณะกรรมการบรรษัทภิบาล

คณะกรรมการบรรษัทภิบาล มีหน้าที่ดูแล กำกับและทบทวนหลักเกณฑ์ข้อพึงปฏิบัติที่สำคัญของบริษัทฯ ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี พิจารณาทบทวนนโยบาย หลักการและแนวทางการปฏิบัติงานที่ดี เสนอแนะข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ ข้อพึงปฏิบัติที่ดีแก่กรรมการ ผู้บริหาร พนักงานของบริษัทฯ ดูแลให้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีมีผลในทางปฏิบัติให้มีความต่อเนื่องและเหมาะสมกับธุรกิจของบริษัทฯ รายงานต่อคณะกรรมการของบริษัทฯ เกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ พร้อมทั้งให้ความเห็นในแนวปฏิบัติและข้อเสนอแนะเพื่อแก้ไขปรับปรุงตามความเหมาะสม รวมถึงทบทวนและเสนอประกาศข้อความที่เกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ ที่ออกสู่สาธารณะ

### 1.5 กฎบัตรคณะกรรมการบริษัท

เพื่อให้การปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยมีระเบียบวิธีปฏิบัติที่ชัดเจน บริษัทฯ ได้จัดทำกฎบัตรของคณะกรรมการและคณะกรรมการย่อยชุดต่างๆ และมีการทบทวนปรับปรุงอยู่เสมอ

### 1.6 ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในเรื่องการจัดการเกี่ยวกับความขัดแย้งในด้านผลประโยชน์ของผู้เกี่ยวข้อง ทั้งในระดับองค์กรธุรกิจ และในระดับบุคลากรของบริษัทฯ อย่างรอบคอบ เป็นธรรมและโปร่งใส รวมทั้งการกำหนดแนวทางปฏิบัติที่ดีเกี่ยวกับรายการผลประโยชน์ที่ขัดแย้งและการกำหนดให้มีการเปิดเผยข้อมูลในเรื่องดังกล่าวอย่างครบถ้วน

ในกรณีที่กรรมการบริษัท รวมทั้งผู้บริหารคนหนึ่งคนใดมีส่วนได้ส่วนเสียกับผลประโยชน์ของเรื่องที่กำลังมีการพิจารณา ก็จะไม่เข้าร่วมประชุม หรืองดออกเสียงในวาระนั้นๆ

### 1.7 ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

บริษัทฯ กำหนดค่าตอบแทนกรรมการในระดับที่เหมาะสมจูงใจพอที่จะรักษากรรมการที่มีคุณภาพไว้ ซึ่งแบ่งเป็นสองส่วน คือ ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินและค่าตอบแทนอื่นๆ โดยมีคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน เป็นผู้พิจารณากำหนดเป็นรายปี และเสนอค่าตอบแทนกรรมการในแต่ละปีให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ

กรรมการที่เป็นผู้บริหารจะได้รับค่าตอบแทนในฐานะผู้บริหารเท่านั้น ค่าตอบแทนผู้บริหารแต่ละท่าน จะเชื่อมโยงกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารแต่ละท่าน



### 1.8 การอบรมและการพัฒนาความรู้กรรมการ

บริษัทฯ จัดให้มีการปฐมนิเทศกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งใหม่ ทั้งนี้ เพื่อที่กรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งใหม่จะได้รับทราบถึงข้อบังคับ กฎระเบียบ และข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ อย่างเพียงพอก่อนปฏิบัติหน้าที่ และกรรมการจะได้รับการอบรมและพัฒนาความรู้อย่างต่อเนื่อง เพื่อช่วยให้คณะกรรมการสามารถปฏิบัติหน้าที่และกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ อย่างมีประสิทธิภาพ

นอกจากนี้ กรรมการบริษัทยังได้เข้ารับการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) จำนวน 10 ท่าน Director Accreditation Program (DAP) จำนวน 4 ท่าน Role of the Chairman Program (RCP) จำนวน 1 ท่าน Audit Committee Program (ACP) จำนวน 3 ท่าน Role of the Compensation Committee จำนวน 2 ท่าน Successful Formulation & Execution of Strategy จำนวน 1 ท่าน และ Finance for Non-Finance Directors จำนวน 1 ท่าน จากคณะกรรมการทั้งหมด 11 ท่าน ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) อีกด้วย

### 1.9 การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัท ได้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของตนเองของคณะกรรมการ เพื่อประโยชน์ต่อการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทโดยรวม และยังแสดงถึงประเด็นสำคัญที่คณะกรรมการบริษัทเชื่อว่าจะทำประโยชน์ ให้แก่บริษัทฯ ได้มากกว่าที่เป็นอยู่ จุดประสงค์ของการประเมินผลการปฏิบัติงานนี้เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพของคณะกรรมการบริษัท รวมถึงนำไปใช้ประโยชน์ในการปรับปรุงการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทอีกด้วย

### 1.10 การประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการผู้จัดการ

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนเป็นผู้ประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการผู้จัดการ โดยพิจารณาจากผลการดำเนินงานทางธุรกิจของบริษัทฯ การดำเนินงานตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ซึ่งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนได้นำข้อมูลที่ได้ไปใช้ในการพิจารณาคำตอบแทนของกรรมการผู้จัดการต่อไป

### 1.11 การประชุมของกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารมีการประชุมกันเองตามความเหมาะสม โดยไม่มีกรรมการที่เป็นผู้บริหาร หรือฝ่ายบริหารเข้าร่วมในการประชุม เพื่อเปิดโอกาสให้อภิปรายปัญหาต่างๆ ทั้งที่เกี่ยวกับธุรกิจของบริษัทฯ หรือเรื่องอื่นๆ ที่อยู่ในความสนใจ โดยในปี 2555 ได้มีการประชุมของกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารรวม 1 ครั้ง เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2555



## 2) สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ ตระหนักและให้ความสำคัญถึงสิทธิของผู้ถือหุ้น โดยไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการละเมิด หรือรุกรานสิทธิของผู้ถือหุ้น ทั้งนี้สิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้น ได้แก่ สิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นและออกเสียงลงคะแนน สิทธิในการมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทน สิทธิในการแสดงความคิดเห็นและซักถามในการประชุมผู้ถือหุ้น สิทธิในการออกเสียงลงคะแนนเลือกตั้งกรรมการ สิทธิในการออกเสียงแต่งตั้งและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี

### 2.1 การประชุมผู้ถือหุ้น

#### 2.1.1 การกำหนดวัน เวลา สถานที่ในการประชุมผู้ถือหุ้น

ในการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ซึ่งจะจัดขึ้นภายใน 4 เดือนนับแต่วันปิดบัญชีงบดุลประจำปี บริษัทฯ จะกำหนดวัน เวลาและสถานที่ที่จะจัดประชุมซึ่งมีความพร้อมที่จะอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นได้

ทั้งนี้ บริษัทฯ สามารถเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นได้หากคณะกรรมการบริษัทฯ เห็นความจำเป็นหรือสมควร

#### 2.1.2 การส่งหนังสือนัดประชุม

ตามข้อบังคับของบริษัทฯ ระบุให้การจัดส่งหนังสือนัดประชุมให้แก่ผู้ถือหุ้นอย่างน้อย 7 วันล่วงหน้าก่อนการประชุมผู้ถือหุ้น แต่หากเป็นไปได้ บริษัทฯ จะดำเนินการจัดส่งหนังสือนัดประชุมให้แก่ผู้ถือหุ้นอย่างน้อย 14 วันล่วงหน้าก่อนการประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีระยะเวลาในการพิจารณาเกี่ยวกับวาระการประชุมและเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดที่เพียงพอที่จะใช้ประกอบการตัดสินใจ ทั้งนี้ แต่ละเรื่องมีการระบุอย่างชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณาแล้วแต่กรณี รวมทั้งมีความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ ในเรื่องดังกล่าวด้วย

บริษัทฯ จะประกาศการนัดประชุมผู้ถือหุ้นผ่านหนังสือพิมพ์รายวันภาษาไทยฉบับใดฉบับหนึ่งติดต่อกัน ไม่น้อยกว่า 3 วัน และเผยแพร่ในเว็บไซต์ของบริษัทฯ [www.pruksa.com](http://www.pruksa.com) หัวข้อนักลงทุนสัมพันธ์ โดยแจ้งข้อมูล วัน เวลา สถานที่ วาระการประชุม หนังสือมอบฉันทะ แบบ ข. และ แบบ ค. (ที่สามารถดาวน์โหลดได้) ตลอดจนข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่ต้องตัดสินใจ

#### 2.1.3 การเข้าร่วมประชุมและการลงคะแนน

ในการเข้าร่วมประชุม ผู้ถือหุ้นควรนำเอกสารที่ใช้แสดงตัวเพื่อเข้าร่วมประชุม อาทิ บัตรประจำตัวประชาชน หรือหนังสือเดินทาง หรือในกรณีที่รับมอบฉันทะจากบุคคลธรรมดา จะต้องนำหลักฐานของผู้มอบฉันทะมาแสดงด้วย อาทิ หนังสือมอบฉันทะ และสำเนาบัตรประชาชน หรือสำเนาหนังสือเดินทาง หรือในกรณีที่รับมอบฉันทะจากนิติบุคคลในฐานะเป็นผู้แทน จะต้องนำหลักฐานของผู้มอบฉันทะมาแสดงด้วย อาทิ หนังสือมอบฉันทะและหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคลที่มีการรับรองสำเนาถูกต้อง โดยบริษัทฯ จะเปิดให้ผู้ถือหุ้นสามารถลงคะแนนเข้าร่วมประชุมได้ล่วงหน้าก่อนเวลาประชุม

#### 2.1.4 การเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นของคณะกรรมการบริษัท

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทจะเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น โดยประธานกรรมการบริษัทจะทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม

นอกจากนี้ ประธานกรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการ ประธานคณะกรรมการชุดย่อย ผู้สอบบัญชีภายนอก หรือตัวแทนจะเข้าร่วมประชุมด้วยเพื่อรับฟังความคิดเห็น และตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้น



### 2.1.5 การเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามและแสดงความคิดเห็น การลงมติและการบันทึกรายงานการประชุม

ในการประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทฯ จะชี้แจงวิธีการลงคะแนนและวิธีการนับคะแนนก่อนการประชุมและระหว่างการประชุมจะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทุกคนมีสิทธิอย่างเท่าเทียมกันในการแสดงความคิดเห็นและซักถามโดยให้เวลาอย่างเหมาะสม ซึ่งการออกเสียงลงคะแนนบริษัทฯ จะนับ 1 หุ้นเป็น 1 เสียง และถือเสียงข้างมากเป็นมติ ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานที่ประชุมเป็นผู้ชี้ขาดอีกเสียงหนึ่งต่างหากนอกเหนือจากการออกเสียงในฐานะเป็นผู้ถือหุ้น บริษัทฯ มีการบันทึกมติที่ประชุมโดยแบ่งเป็นจำนวนเสียงที่เห็นชอบ ไม่เห็นชอบ และงดออกเสียงในแต่ละวาระไว้เป็นลายลักษณ์อักษรในรายงานการประชุม และมีการบันทึกคำถาม คำชี้แจง และความคิดเห็นของที่ประชุมไว้อย่างละเอียดด้วย

กรณีที่ผู้ถือหุ้นคนใดมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในวาระการประชุมเรื่องใด ห้ามออกเสียงในเรื่องนั้น ยกเว้นการออกเสียงเลือกตั้งหรือถอดถอนกรรมการ

## 2.2 การจ่ายเงินปันผล

คณะกรรมการบริษัท อาจพิจารณาการจ่ายเงินปันผลประจำปีของบริษัทฯ โดยจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้จะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นได้ในกรณีที่ผลประกอบการของบริษัทฯ มีกำไรและไม่มียอดขาดทุนสะสมอยู่ โดยการจ่ายเงินปันผลนั้นจะแบ่งตามจำนวนหุ้น หุ้นละเท่าๆ กัน

นอกจากนี้ หากคณะกรรมการบริษัทเห็นว่า บริษัทฯ มีผลกำไรเพียงพอที่จะจ่ายเงินปันผล ก็อาจจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นครั้งคราวได้และรายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมคราวต่อไป ทั้งนี้เงินกำไรส่วนที่เหลือจากการจ่ายเงินปันผลตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น หรือส่วนที่เหลือจากการจ่ายปันผลระหว่างกาล ให้จัดสรรเป็นเงินสำรองต่างๆ ได้ตามแต่คณะกรรมการบริษัทจะเห็นสมควร หรือจัดสรรเป็นทุนสำรอง เพื่อเป็นเงินกองทุนของบริษัทฯ ต่อไป

บริษัทฯ จะจ่ายเงินปันผลภายใน 1 เดือนนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงมติ หรือภายใน 1 เดือนนับแต่วันที่คณะกรรมการบริษัทลงมติในกรณีที่บริษัทฯ จะจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล โดยบริษัทฯ จะมีหนังสือแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบและแจ้งการจ่ายปันผลในหนังสือพิมพ์ด้วย

## 2.3 การแต่งตั้งและกำหนดคำตอบแทนผู้สอบบัญชี

ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้แต่งตั้งและกำหนดคำตอบแทนผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ตามข้อเสนอแนะของคณะกรรมการบริษัท ผู้สอบบัญชีนั่นต้องไม่เป็นกรรมการ พนักงานลูกจ้างหรือผู้ดำรงตำแหน่งหน้าที่ใดๆ ในบริษัทฯ



### 3) การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัทฯ รับผิดชอบให้มีการปฏิบัติที่เท่าเทียมกันและเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นทุกราย เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับการปฏิบัติและปกป้องสิทธิขั้นพื้นฐานอย่างเท่าเทียมกัน

#### 3.1 การเสนอชื่อบุคคลเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท

กำหนดให้มีกระบวนการที่เหมาะสมเพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถเสนอชื่อบุคคล พร้อมข้อมูลประกอบการพิจารณาและการให้ความยินยอมของผู้ได้รับการเสนอชื่อ เพื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการต่อประธานกรรมการบริษัทฯล่วงหน้าก่อนประชุมผู้ถือหุ้น

สำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2556 บริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอชื่อบุคคลที่ได้พิจารณาเห็นว่ามีความเหมาะสม และมีความรู้ ความสามารถ เหมาะสมที่จะเป็นตัวแทนในการทำหน้าที่กรรมการบริษัทฯ เป็นการล่วงหน้าตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2555 จนถึงวันที่ 30 ธันวาคม 2555 โดยได้ประกาศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเผยแพร่บนเว็บไซต์ของบริษัท (www.pruksa.com หัวข้อนักลงทุนสัมพันธ์)

#### 3.2 การประชุมผู้ถือหุ้น

##### 3.2.1 การกำหนดวาระการประชุม

ก่อนการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทุกครั้ง บริษัทฯ จะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอวาระการประชุมล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ เพื่อให้คณะกรรมการบริษัท พิจารณาถึงความเหมาะสมในการบรรจุวาระดังกล่าวในวาระการประชุมผู้ถือหุ้นในหนังสือเชิญประชุมต่อไป

สำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2556 บริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอระเบียบวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นมายังบริษัทฯ เป็นการล่วงหน้าตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2555 จนถึงวันที่ 30 ธันวาคม 2555 โดยได้ประกาศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเผยแพร่บนเว็บไซต์ของบริษัท (www.pruksa.com หัวข้อนักลงทุนสัมพันธ์)

##### 3.2.2 การมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมผู้ถือหุ้นและออกเสียงลงคะแนนแทน

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นรายใดไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ สามารถมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าร่วมประชุม และออกเสียงลงคะแนนแทนตน โดยกรอกเอกสารหนังสือมอบฉันทะตามแนวทางที่อธิบายไว้ในรายละเอียดวิธีการมอบฉันทะที่บริษัทฯ จัดส่งให้พร้อมกับหนังสือนัดประชุม (หรือ ดาว์นโหลด หนังสือมอบฉันทะ แบบ ข. และ แบบ ค.ได้จาก ของบริษัทฯ www.pruksa.com หัวข้อนักลงทุนสัมพันธ์ / ประชุมผู้ถือหุ้น) ทั้งนี้ บริษัทฯ จะเสนอชื่อกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 คนเป็นทางเลือกในการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้น

#### 3.3 การป้องกันการใช้อิทธิพลภายใน

บริษัทฯ ได้จัดให้มีแนวทางในการเก็บรักษาและป้องกันการใช้อิทธิพลภายในที่เป็นลายลักษณ์อักษรและมีการแจ้งแนวทางดังกล่าวให้พนักงานในองค์กรถือปฏิบัติ และกำหนดให้กรรมการและผู้บริหารที่มีหน้าที่ถือครองหลักทรัพย์ตามกฎหมายจัดส่งรายงานดังกล่าวให้กรรมการเป็นประจำ



## 4) บทบาทของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

บริษัทฯ เคารพในสิทธิของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียต่างๆ และได้กำหนดเป็นแนวปฏิบัติไว้ในจรรยาบรรณของบริษัทฯ เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าสิทธิตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องใดๆ ของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ทั้งผู้ถือหุ้น พนักงาน ผู้บริหาร ลูกค้า คู่ค้า เจ้าหนี้ ตลอดจนสาธารณชนและสังคมจะได้รับการดูแล และได้เสริมสร้างความร่วมมือกันระหว่างผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในกลุ่มต่างๆ ตามบทบาทและหน้าที่ ทั้งนี้ เพื่อให้กิจการของบริษัทฯ ดำเนินไปด้วยดี มีความมั่นคงและตอบสนองผลประโยชน์ที่เป็นธรรมแก่ทุกฝ่าย

**ผู้ถือหุ้น:** บริษัทฯ มุ่งมั่นเป็นตัวแทนที่ดีของผู้ถือหุ้นในการดำเนินธุรกิจเพื่อสร้างผลกำไรสูงสุดให้กับผู้ถือหุ้น โดยคำนึงถึงการเจริญเติบโตของมูลค่าบริษัทฯ ในระยะยาวด้วยผลตอบแทนที่ดีและต่อเนื่อง รวมทั้งการดำเนินการเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใสและเชื่อถือได้ต่อผู้ถือหุ้น

**พนักงาน:** พนักงานเป็นทรัพยากรอันมีค่าสูงสุดและเป็นปัจจัยสำคัญสู่ความสำเร็จของบริษัทฯ บริษัทฯ จึงได้มุ่งพัฒนาเสริมสร้างวัฒนธรรมและบรรยากาศการทำงานที่ดี รวมทั้งส่งเสริมการทำงานเป็นทีมตลอดจนปฏิบัติตามข้อกำหนดพนักงานด้วยความสุภาพและให้ความเคารพต่อความเป็นปัจเจกชน การว่าจ้าง แต่งตั้งและโยกย้ายพนักงานจะพิจารณาบนพื้นฐานของคุณธรรมและการใช้ทรัพยากรบุคคลให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทฯ

บริษัทฯ ถือปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเท่าเทียมกันไม่คำนึงถึง เพศ สัญชาติ เชื้อชาติ ศาสนา หรือความเชื่อ

บริษัทฯ มีความรับผิดชอบในการดูแลรักษาสภาพแวดล้อมการทำงานให้มีความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของพนักงานอยู่เสมอและยึดมั่นปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยแรงงานอย่างเคร่งครัด

**ลูกค้า:** บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นในการสร้างความพึงพอใจและความมั่นใจให้กับลูกค้าที่จะได้รับผลิตภัณฑ์และบริการที่ดี มีคุณภาพในระดับราคาที่เหมาะสม รวมทั้งรักษาสัมพันธภาพที่ดี จึงได้กำหนดแนวทางปฏิบัติไว้ดังต่อไปนี้

**สินค้าและบริการ:** ผลิตสินค้าและบริการที่มีคุณภาพโดยมุ่งมั่นที่จะยกระดับมาตรฐานให้สูงขึ้นอย่างต่อเนื่องและจริงจังเปิดเผยข่าวสารข้อมูลเกี่ยวกับสินค้าและบริการอย่างครบถ้วนถูกต้อง และไม่บิดเบือนข้อเท็จจริง

**การรักษาข้อมูลของลูกค้า:** กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับจะไม่เปิดเผยข้อมูลของลูกค้า โดยไม่ได้รับอนุญาตจากลูกค้าหรือจากผู้มีอำนาจของกลุ่มบริษัทฯ ก่อนเว้นแต่เป็นข้อมูลที่ต้องเปิดเผยต่อบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องตามบทบังคับของกฎหมาย

**คู่แข่ง:** บริษัทฯ สนับสนุนและส่งเสริมนโยบายการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและเป็นธรรม ไม่ผูกขาดหรือกำหนดให้ลูกค้าต้องขายสินค้าของบริษัทฯ เท่านั้นและไม่มีนโยบายในการแข่งขันทางการค้า โดยใช้วิธีการใดๆ ให้ได้มาซึ่งข้อมูลของคู่แข่งอย่างผิดกฎหมายและขัดต่อจริยธรรม

**คู่ค้าและเจ้าหนี้:** การดำเนินธุรกิจกับคู่ค้าใดๆ ต้องไม่นำมาซึ่งความเสี่ยงต่อชื่อเสียงของบริษัทฯ หรือขัดต่อกฎหมายใดๆ มีการคำนึงถึงความเสมอภาคในการดำเนินธุรกิจและผลประโยชน์ร่วมกันกับคู่ค้า การคัดเลือกคู่ค้าต้องทำอย่างยุติธรรมทั้งนี้บริษัทฯ ถือว่าคู่ค้าเป็นปัจจัยสำคัญในการร่วมสร้าง Value Chain ให้กับลูกค้า

บริษัทฯ ยึดมั่นในสัญญาและถือปฏิบัติตามเงื่อนไขที่มีต่อเจ้าหนี้เป็นสำคัญในการชำระคืนเงินต้น ดอกเบี้ย และการดูแลหลักประกัน



**สังคม :** ความรับผิดชอบต่อสังคม บริษัทฯ มุ่งดำเนินธุรกิจให้เติบโตอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน จึงให้ความสำคัญในด้านความรับผิดชอบต่อสังคม อย่างต่อเนื่องตลอดระยะเวลาของการดำเนินธุรกิจ ด้วยตระหนักว่า องค์กรจะเติบโตได้อย่างยั่งยืน ต้องประกอบด้วยวิสัยทัศน์ กลยุทธ์ ควบคู่กับการมีคุณธรรมและจริยธรรมในการดำเนินงาน ด้วยหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี การมีความรับผิดชอบต่อชุมชนและสังคม บริษัทฯ จึงได้กำหนดนโยบายด้านความรับผิดชอบต่อสังคมเพื่อเป็นกรอบในการปฏิบัติงานด้านต่างๆ ให้คณะกรรมการบริษัทฯ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนยึดถือปฏิบัติ เพื่อให้มีการดำเนินการด้านความรับผิดชอบต่อสังคมตลอดทุกกระบวนการ (Process) และทั่วทั้งองค์กร

บริษัทฯ ยังมีการดำเนินการด้านความรับผิดชอบต่อสังคมที่อยู่นอกกระบวนการ เพื่อร่วมสร้างความยั่งยืนให้กับสังคม ผ่านนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคม 4 ด้าน ได้แก่ ด้านการศึกษาและพัฒนาเยาวชน ด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม ด้านศาสนาและศิลปวัฒนธรรมและด้านการช่วยเหลือเมื่อเกิดภาวะฉุกเฉินและสนับสนุนผู้ด้อยโอกาส (รายละเอียดตามเนื้อหา ในหมวดความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม)

ในปี 2555 บริษัทฯ ได้ริเริ่มโครงการใหม่ด้านความรับผิดชอบต่อสังคมมากขึ้น อาทิ ในด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม จัดงานเสวนา “Sustainability Community 2012: อยู่ร่วมกันอย่างสร้างสรรค์ เพื่อสังคมที่ยั่งยืน” เพื่อสร้างความรู้ ความเข้าใจในเรื่อง การบริหารโครงการหมู่บ้านจัดสรร การบริหารชุมชน และความรู้เบื้องต้นของข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับผู้บริโภค จัดโครงการ “รวมแรงไทย รักษาหน้าใสทุกคู่คลอง” เพื่อสร้างการมีส่วนร่วมของชุมชนในการดูแลคลอง และโครงการ “แนวร่วมการประกอบกิจการตามมาตรฐานความรับผิดชอบต่อสังคม ISO 26000” เพื่อส่งเสริมการรับรู้ในมาตรฐาน ISO 26000 ให้กับบริษัทคู่ค้า เพื่อให้ดำเนินงานเป็นไปตามมาตรฐานความรับผิดชอบต่อสังคม

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีการพัฒนาระดับมาตรฐานการดำเนินธุรกิจ ด้านความรับผิดชอบต่อสังคม โดยการจัดทำรายงานผลการดำเนินการด้านความรับผิดชอบต่อสังคม ให้เป็นไปตามมาตรฐานสากล ของ Global Reporting Initiative (GRI version 3.1) เพื่อให้การรายงานครอบคลุมทั้งด้านเศรษฐกิจสังคม และสิ่งแวดล้อม เพื่อสนับสนุนการพัฒนาที่ยั่งยืนได้อย่างเป็นรูปธรรมและชัดเจน

ผลของการดำเนินด้านความรับผิดชอบต่อสังคมอย่างต่อเนื่อง ทำให้บริษัทฯ ได้รับรางวัล “Asian CSR Award 2012” ในฐานะเป็นองค์กรที่ใส่ใจในด้านความรับผิดชอบต่อผลิตภัณฑ์และสิทธิของผู้บริโภค ให้ความสำคัญในด้านการพัฒนาปรับปรุงการสร้างบ้านให้มีคุณภาพอย่างต่อเนื่อง โดยบริษัทฯ เป็นบริษัทเดียวในประเทศไทยที่ได้รับรางวัลอันทรงเกียรติในปี 2555

## 5) การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศทางการเงินและไม่ใช้การเงินอย่างครบถ้วนเพียงพอ เชื่อถือได้อย่างสม่ำเสมอและทันเวลา โดยเผยแพร่ในรูปแบบต่างๆ ผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ และสื่อมวลชนต่างๆ บริษัทฯ จัดให้มีหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์เพื่อเป็นตัวแทนประสานงานระหว่างบริษัทฯ กับผู้ถือหุ้น นักวิเคราะห์หลักทรัพย์และผู้เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ ให้ความสำคัญและมีนโยบายที่จะเปิดเผยข้อมูลทั้งด้านการเงินและไม่ใช้การเงินที่ถูกต้อง เชื่อถือได้ อย่างครบถ้วน สม่าเสมอ ทั้งถึงเพียงพอและทันเวลา โดยการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศได้ปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด



ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้จัดตั้งและมอบหมายให้ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ เป็นตัวแทนประสานงานระหว่างบริษัทฯ กับผู้ถือหุ้น นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ นักลงทุน ภาครัฐ และผู้เกี่ยวข้อง อย่างเท่าเทียมกัน โดยบริษัทฯ ได้รายงานสารสนเทศผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อการเผยแพร่บนเว็บไซต์ [www.set.or.th](http://www.set.or.th) รวมทั้งรายงานสารสนเทศต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และได้เปิดเผยสารสนเทศดังกล่าวและข้อมูลในรูปแบบต่างๆ ของบริษัทฯ ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ผ่านทางเว็บไซต์ [www.pruksa.com](http://www.pruksa.com) หัวข้อ นักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations)

นอกจากนี้ ในปี 2555 ที่ผ่านมา ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ได้มีการจัดกิจกรรมนักลงทุนสัมพันธ์ เพื่อให้ผู้ถือหุ้น นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ นักลงทุน และผู้ที่สนใจ ได้รับข้อมูลอย่างทั่วถึงและสม่ำเสมอ ดังนี้

- เผยแพร่ข่าวสารเป็นรายปีและรายไตรมาส เช่น งบการเงิน รายงานประจำปี แบบแสดงรายการ ข้อมูลประจำปี (Form 56-1) แจ้งประชุมผู้ถือหุ้น มติ-รายงานการประชุมผู้ถือหุ้น รวมถึงจดหมายแจ้งให้ผู้ถือหุ้นเสนอวาระ และ/หรือ ชื่อบุคคลที่ได้พิจารณาเห็นว่ามีความเหมาะสม และความรู้ ความสามารถ เหมาะสมที่จะเป็นตัวแทนในการทำหน้าที่กรรมการบริษัทฯ เป็นการล่วงหน้า อย่างน้อย 3-4 เดือนก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น สารสนเทศแจ้งตลาดหลักทรัพย์ฯ เอกสารประกอบการประชุมนักวิเคราะห์ นักลงทุน เอกสารสำหรับ Company Visit / Roadshow Presentation เป็นต้น ผ่านทางเว็บไซต์ [www.pruksa.com](http://www.pruksa.com) หัวข้อ นักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations)
- จัดประชุมนักวิเคราะห์ นักลงทุน (Analyst & Investor Meeting) เพื่อแสดงผลประกอบการรายไตรมาส ปีละ 4 ครั้ง เพื่อแถลง วิสัยทัศน์ และแผนธุรกิจประจำปี รวมถึงแถลงผลประกอบการประจำปี ปีละ 1 ครั้ง ภายหลังจากที่ได้นำส่งงบการเงินและ รายงานวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน (Operating Results) ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และคณะกรรมการกำกับ หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ แล้วจัดทำ / แจ้งข่าวสาร และเอกสารเกี่ยวกับแผนธุรกิจประจำปี และผลประกอบการของ บริษัทฯ ให้กับนักวิเคราะห์หลักทรัพย์ นักลงทุน และผู้ที่สนใจ รายไตรมาส
- เปิดโอกาสให้นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ และนักลงทุน เข้าพบ (Company Visit) และ/หรือ ประชุมทางโทรศัพท์ (Conference Call) กับผู้บริหารระดับสูง เพื่อสอบถามถึงนโยบาย กลยุทธ์ และแผนธุรกิจ ข้อมูลด้านการเงิน (ที่ผ่านการสอบตรวจ/สอบทาน จากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ซึ่งได้แจ้งต่อ ตลท. และ ก.ล.ต. แล้ว) ข้อมูลที่ไม่ใช่การเงิน และความคืบหน้าด้านการดำเนินการ โครงการต่างๆ ของบริษัทฯ รวมทั้งอาจมีการแลกเปลี่ยนมุมมองเชิงธุรกิจ อย่างสม่ำเสมอ โดยทั้งปี 2555 มี Company Visit 85 ครั้ง และมี Conference Call 7 ครั้ง
- นำนักวิเคราะห์หลักทรัพย์ และนักลงทุนเยี่ยมชมโรงงานผลิตชิ้นส่วนคอนกรีตเสริมเหล็กสำเร็จรูป (Precast Concrete Factory Visit) ซึ่งใช้ระบบการผลิตแบบ Semi-Automated Pallet Circulating System ที่ทันสมัยที่สุดในประเทศไทย รวมทั้ง เยี่ยมชม โครงการต่างๆ ทั้งที่เป็นโครงการบ้านเดี่ยว บ้านทาวน์เฮาส์ และคอนโดมิเนียม ปี 2555 มีการเยี่ยมชมโรงงานและบ้านเปิดขาย รวม 5 ครั้ง
- ร่วมงาน Roadshow ทั้งในประเทศ และต่างประเทศ ตามคำเชิญของบริษัทฯ หลักทรัพย์ต่างๆ เพื่อให้ข้อมูล ตอบข้อซักถาม รวมถึงแลกเปลี่ยนมุมมองธุรกิจ ของผู้ถือหุ้น นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ และนักลงทุนสถาบัน โดยทั้งปี 2555 มี Roadshow ในประเทศ 7 ครั้ง และมี ต่างประเทศ 6 ครั้ง เปิดโอกาสให้สัมภาษณ์ผู้บริหารระดับสูง ลงหนังสือพิมพ์ วารสาร และ ออกรายการโทรทัศน์ เช่น TNN
- เข้าร่วมในกิจกรรมต่างๆ ของชมรมนักลงทุนสัมพันธ์เพื่อแลกเปลี่ยนความรู้และประสบการณ์ เพื่อจะได้นำมาพัฒนางานด้าน นักลงทุนสัมพันธ์ของบริษัทฯ
- ทั้งนี้ผู้ถือหุ้น นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ นักลงทุน ภาครัฐ และผู้เกี่ยวข้อง สามารถติดต่อสอบถามข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทฯ ด้าน ข้อมูลการลงทุนได้ที่ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ ทาง Email: [ir@pruksa.com](mailto:ir@pruksa.com) หมายเลขโทรศัพท์ (66) 2298 0101 ต่อ 1863 หรือ แฟกซ์ (66) 2298 0789



## 6) การควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง

บริษัทฯ จัดให้มีระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในที่ครอบคลุมทุกด้าน ทั้งด้านการเงิน การปฏิบัติงาน การดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับ ระเบียบที่เกี่ยวข้องและการบริหารความเสี่ยง

### 6.1 ระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายใน

บริษัทฯ กำหนดให้มีการสอบทานและรายงานเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายใน โดยผู้บริหารที่รับผิดชอบและให้มีการตรวจสอบภายในโดยฝ่ายตรวจสอบภายในที่จัดตั้งเป็นอิสระ รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอเพื่อควบคุมการบริหารงานภายในบริษัทฯ ให้มีความมั่นใจว่า ผู้บริหารและพนักงาน ต้องปฏิบัติตามระเบียบปฏิบัติ รวมทั้งคู่มือแจกแจงอำนาจดำเนินการของบริษัทฯ อย่างเคร่งครัด โดยการดำเนินการต่างๆ อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการตรวจสอบ

### 6.2 การบริหารความเสี่ยง

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะบริหารความเสี่ยงต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อบริษัทฯ โดยพิจารณาจากทั้งปัจจัยภายในและปัจจัยภายนอกให้มีความเสี่ยงคงเหลืออยู่ในระดับที่เหมาะสมและยอมรับได้ โดยฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ได้กำหนดให้มีการสอบทานปัจจัยความเสี่ยงในทุกๆ ด้านอย่างสม่ำเสมอ ครอบคลุมถึงความเสี่ยงเชิงกลยุทธ์ ความเสี่ยงทางการเงิน การบริหารการก่อสร้าง และความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงานอื่นๆ การสอบทานครอบคลุมถึงการพิจารณาเกี่ยวกับโอกาสที่จะเกิดความเสี่ยงและระดับความรุนแรงของผลกระทบ การกำหนดมาตรการในการป้องกันและบรรเทาผลกระทบ การกำหนดผู้รับผิดชอบตลอดจนการกำหนดเกี่ยวกับมาตรการในการรายงานและการติดตามเพื่อการประเมินผล ทั้งนี้ โดยมีคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเป็นผู้ให้ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับแนวทาง และ/หรือนโยบายในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความเสี่ยงที่สำคัญ

## 7) ปรัชญาและจรรยาบรรณ

บริษัทฯ มีเจตนารมณ์ที่ชัดเจนที่จะเสริมสร้างให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนมีมาตรฐานความประพฤติ เป็นแนวทางเดียวกันภายใต้สภาพธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงไป บริษัทฯ จึงได้ประกาศ “คู่มือจรรยาบรรณทางธุรกิจ” เพื่อเป็นแนวทางในการประพฤติปฏิบัติควบคู่ไปกับข้อบังคับและระเบียบของกลุ่มบริษัท ภายใต้กรอบจริยธรรม คุณธรรม ความซื่อสัตย์ ในวิถีทางที่สร้างสรรค์เท่าเทียมกัน โดยครอบคลุมถึงความปลอดภัยของสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน การต่อต้านการให้สินบน การเกี่ยวข้องกับการเมือง ความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใด การเคารพกฎหมาย และหลักสิทธิมนุษยชนโดยพนักงานทุกคนจะได้รับคู่มือการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณทางธุรกิจ พร้อมทั้งลงนามรับทราบและถือปฏิบัติโดยกำหนดให้มีหน่วยงานรับผิดชอบในการส่งเสริมให้ผู้บริหารและพนักงานปฏิบัติงานตามจรรยาบรรณด้วยความเข้าใจ ยอมรับ และศรัทธามาตั้งแต่ปี 2549

ในปี 2553 คณะกรรมการบริษัท ในการประชุมครั้งที่ 8/2553 เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2553 ได้มีมติอนุมัติการปรับปรุง “คู่มือจรรยาบรรณทางธุรกิจ” เพื่อให้ครอบคลุมแนวปฏิบัติต่างๆ ให้มีความทันสมัย เหมาะสมและสอดคล้องกับพัฒนาการด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีตามคำแนะนำของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยมากขึ้น เพื่อให้การปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ เป็นไปอย่างมีมาตรฐาน ประกอบด้วยคุณธรรมและจริยธรรมเป็นที่ยอมรับของทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องและได้มีการเผยแพร่คู่มือจรรยาบรรณทางธุรกิจไว้บนระบบ Intranet และบนเว็บไซต์ของบริษัท (www.pruksa.com หัวข้อ นักลงทุนสัมพันธ์) อีกด้วย

นอกจากนี้ บริษัทฯ จัดทำวีดีทัศน์ (VDO) เพื่อเผยแพร่และส่งเสริมให้มีการปฏิบัติตามคู่มือจรรยาบรรณทางธุรกิจของบริษัทฯ และได้มีการเผยแพร่ผ่านสื่อต่างๆ ภายในบริษัทฯ ให้พนักงานรับทราบ รวมทั้งจัดให้มีการฉายให้พนักงานใหม่รับทราบในวันปฐมฤกษ์พนักงานใหม่ โดยบริษัทฯ กำหนดให้มีการทบทวนคู่มือจรรยาบรรณทางธุรกิจ ให้มีความเหมาะสมอยู่เสมอด้วย



## การควบคุมภายในและการกำกับดูแลการใช้ข้อมูลภายใน

### 10.1 การควบคุมภายใน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อระบบการควบคุมภายใน โดยจัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมและเพียงพอกับระดับความเสี่ยง และสภาวะแวดล้อมต่างๆ ของการปฏิบัติงาน

ทั้งนี้การประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ในทุกไตรมาส มีการกำหนดวาระให้คณะกรรมการตรวจสอบแสดงความคิดเห็นต่อการควบคุมภายในของบริษัทฯ พร้อมทั้งข้อเสนอแนะต่อฝ่ายจัดการ เพื่อให้มีการแก้ไข และ/หรือปรับปรุงระบบการควบคุมภายในให้เหมาะสม เพียงพอ

คณะกรรมการบริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ โดยมอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบสอบทานในเรื่องนี้ ทั้งนี้คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นในรายงานคณะกรรมการตรวจสอบว่า บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในอยู่ในระดับที่น่าพอใจ

#### สภาพแวดล้อมของการควบคุมภายใน

บริษัทฯ ได้จัดให้สภาพแวดล้อมและโครงสร้างองค์กรที่เอื้ออำนวยให้ระบบการควบคุมภายในดำเนินไปตามที่บริษัทฯ มุ่งหวัง รวมถึงการกำหนดเป้าหมายการดำเนินธุรกิจที่ชัดเจนและชี้วัดผลได้โดยผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อเป็นแนวทางการปฏิบัติงานของพนักงาน มีการจัดโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม เพื่อช่วยให้ฝ่ายจัดการสามารถดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ ฝ่ายจัดการได้ให้ความสำคัญต่อความซื่อสัตย์ สุจริต และจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ บริษัทฯ ได้จัดให้มโนนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี และจรรยาบรรณทางธุรกิจขึ้น เพื่อเป็นหลักปฏิบัติให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ตั้งแต่ปี 2549 เป็นต้นมา โดยจัดช่องทางสื่อสารเผยแพร่ผ่านรายงานประจำปีของบริษัทฯ คู่มือจรรยาบรรณ และทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ ([www.pruksa.com](http://www.pruksa.com)) ต่อมาในปี 2553 บริษัทฯ ได้มีการปรับปรุงจรรยาบรรณทางธุรกิจ เพื่อให้เหมาะสมกับสภาพการณ์ทางเศรษฐกิจ และการขยายตัวของธุรกิจทั้งในและต่างประเทศ ให้เป็นไปอย่างสอดคล้องกับนโยบายการกำกับดูแลที่ดีของกิจการ

#### การประเมินความเสี่ยง

บริษัทฯ มีคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ทำหน้าที่ให้ข้อเสนอแนะต่อฝ่ายบริหารในการกำหนดกรอบ และแนวทาง

ให้มีการจัดการและดูแลเกี่ยวกับความเสี่ยงอย่างเป็นระบบ คณะกรรมการบริษัทฯ และผู้บริหารได้ให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยง โดยกำหนดให้มีการประเมินปัจจัยความเสี่ยง และระบบป้องกัน เพื่อลดผลกระทบที่อาจมีต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ในการประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ได้มีการเชิญตัวแทนจากสายการปฏิบัติงานแต่ละสายงาน มานำเสนอสิ่งที่ได้ดำเนินการตามแนวทางการบริหารความเสี่ยง เพื่อให้คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้รับฟังถึงปัญหา หรือข้อขัดข้องในการปฏิบัติ ตลอดจนให้ข้อสังเกต หรือข้อเสนอแนะเพิ่มเติม ทั้งนี้ในปี 2554 และปี 2555 ได้มีการประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงทั้งสิ้นปีละ 12 ครั้ง และเมื่อปี 2554 บริษัทฯ ได้จัดหลักสูตร Enterprise Risk Management (ERM) สำหรับผู้บริหารระดับสูง และหลักสูตร Enterprise Risk Management (ERM) สำหรับผู้บริหารระดับกลาง เพื่อเป็นการให้ความรู้ และร่วมแชร์ประสบการณ์ในการบริหารความเสี่ยงที่มีต่อธุรกิจ รวมถึงหลักการจัดการและบริหารความเสี่ยงในปัจจุบัน และอนาคต

#### กิจกรรมการควบคุม

บริษัทฯ มีกิจกรรมการควบคุม โดยนำระบบการบริหารงาน และประเมินผลทั้งองค์กร (Balanced Scorecard) และดัชนีวัดความสำเร็จ (Key Performance Indicators: KPIs) เป็นเครื่องมือในการวางแผนและควบคุม มีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบ เพื่อตรวจสอบซึ่งกันและกัน บริษัทฯ มีคู่มือการปฏิบัติงาน ซึ่งใช้เป็นกรอบในการกำหนดแนวทางการปฏิบัติงานให้เป็นไปอย่างมีระบบและมีประสิทธิภาพ ป้องกัน และลดความเสี่ยงต่อความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นจากกิจกรรมการดำเนินงานของหน่วยงานต่างๆ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีระเบียบการกระจายอำนาจของบริษัทฯ เพื่อใช้ในการกำหนดขอบเขต อำนาจหน้าที่ และวงเงินอนุมัติในแต่ละระดับไว้อย่างชัดเจน ทั้งนี้เพื่อให้เกิดความคล่องตัว และชัดเจนในการปฏิบัติงาน นอกจากนี้เพื่อให้มีการปฏิบัติอย่างถูกต้อง และสอดคล้องกับกฎระเบียบบริษัทฯ มีการกำหนดวิธีการเพื่อให้แน่ใจว่าบริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามกฎหมาย และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง มีมาตรการที่รัดกุม เหมาะสมในกรณีที่บริษัทฯ มีการทำธุรกรรมกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่กรรมการ ฯลฯ เพื่อป้องกันการถ่ายเทผลประโยชน์ เช่น ต้องผ่านขั้นตอนการอนุมัติโดยผู้ไม่มีส่วนได้เสียในธุรกรรมนั้น รวมทั้งมีการ



เปิดเผยข้อมูลการทำธุรกรรมดังกล่าวตามระเบียบของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และระเบียบของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันตามมาตรฐานการบัญชี

### สารสนเทศและการสื่อสาร

บริษัทฯ มีการพัฒนาระบบสารสนเทศและระบบข้อมูลอย่างต่อเนื่อง โดยจัดให้มีระบบข้อมูล และช่องทางการสื่อสารทั้งภายในและภายนอกองค์กร อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล คือครบถ้วน ถูกต้อง และทันเวลา เพียงพอที่จะใช้ในการตัดสินใจ ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางการเงินหรือข้อมูลอื่นระบบด้านการสื่อสารภายในนั้น บริษัทฯ ได้ให้ข้อมูลข่าวสารที่จำเป็นต่อการดำเนินงานที่เพียงพอ และทันต่อเหตุการณ์ โดยพนักงานทุกคนได้รับข้อมูลข่าวสารผ่านระบบ Intranet ของบริษัทฯ ระบบการสื่อสารกับบุคคลหรือองค์กรภายนอกนั้น บริษัทฯ มีระบบการติดต่อสื่อสารที่มีการให้ข้อมูลข่าวสารผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ (www.pruksa.com) รวมทั้งจัดส่งรายงานการดำเนินงานให้สถาบันต่างๆ ตามระเบียบของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และระเบียบของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ตามกำหนดเวลาอย่างมีประสิทธิภาพ

บริษัทฯ มีระบบควบคุมการรับส่ง หรือนำข้อมูลเข้าสู่ระบบ มีการแบ่งแยกงานและกำหนดผู้มีหน้าที่รับผิดชอบ และอำนาจของบุคลากรและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับสารสนเทศ การสื่อสารอย่างชัดเจน นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดสิทธิในการเข้าถึงข้อมูล ได้เฉพาะผู้มีหน้าที่ความรับผิดชอบเท่านั้น

### การติดตามประเมินผล

บริษัทฯ มีระบบการติดตามผลการดำเนินงาน โดยผู้บริหารในแต่ละสายงานได้เปรียบเทียบผลการดำเนินงานกับเป้าหมายที่กำหนดอย่างสม่ำเสมอ เพื่อปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ที่เหมาะสมได้อย่างทันท่วงที ทั้งนี้คณะกรรมการได้รับทราบเปรียบเทียบผลการดำเนินงานว่า เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้หรือไม่ ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท เป็นประจำทุกไตรมาส

## 10.2 การกำกับดูแลการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทฯ มีนโยบายและวิธีการดูแลผู้บริหารในการนำข้อมูลภายในของบริษัทฯ ไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตนดังนี้

- (1) ให้ความรู้แก่ผู้บริหารในฝ่ายต่างๆ เกี่ยวกับหน้าที่ที่ผู้บริหารต้องรายงานการถือหลักทรัพย์ของบริษัทฯ และบทกำหนดโทษตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- (2) บริษัทฯ กำหนดให้ผู้บริหารรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 59 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และจัดส่งสำเนารายงานนี้ให้แก่บริษัทฯ ในวันเดียวกับวันที่ส่งรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต.
- (3) บริษัทฯ ได้แจ้งให้ผู้บริหารทราบว่า ผู้บริหารที่ได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ ต้องใช้ความระมัดระวังในการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ในช่วง 15 วันก่อนและ 1 วันหลังจากงบการเงินหรือข้อมูลภายในนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณชน และบริษัทฯ จะแจ้งให้ผู้เกี่ยวข้องกับข้อมูลภายในว่าต้องไม่เปิดเผยข้อมูลนั้นให้ผู้อื่นทราบจนกว่าจะได้มีการแจ้งข้อมูลนั้นให้แก่ตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้ว

มาตรการลงโทษหากมีการกระทำการฝ่าฝืนระเบียบปฏิบัติงานดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ จะดำเนินการทางวินัยเพื่อพิจารณาลงโทษตามสมควรแก่กรณี ได้แก่ ตักเตือนด้วยวาจา ตักเตือนด้วยหนังสือ ตัดค่าจ้าง พักงาน เลิกจ้างและดำเนินคดีในกรณีที่มีการกระทำผิดกฎหมาย



## รายการระหว่างกัน

บริษัทฯ อาจมีการเข้าทำรายการระหว่างกันตามแต่เห็นสมควร โดยจะปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และคณะกรรมการกำกับตลาดทุน รวมทั้งเป็นไปตามมาตรฐานบัญชี เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคล หรือกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งกำหนดโดยสมาคมนักบัญชีและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย

ในกรณีที่เป็นการรายการที่เป็นธุรกิจปกติของบริษัทฯ และเป็นรายการที่เกิดขึ้นต่อเนื่องในอนาคต บริษัทฯ จะกำหนดกรอบของรายการดังกล่าวให้เป็นไปตามลักษณะการค้าโดยทั่วไป โดยอ้างอิงกับราคาและเงื่อนไขที่เหมาะสมและยุติธรรม สมเหตุสมผล สามารถตรวจสอบได้และไม่ก่อให้เกิดการถ่ายเทผลประโยชน์ และจะนำเสนอให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้พิจารณาอนุมัติกรอบของรายการดังกล่าว เพื่อให้ฝ่ายจัดการสามารถดำเนินการทำรายการดังกล่าวตามกรอบที่กำหนดต่อไป

อย่างไรก็ตาม หากมีการเข้าทำรายการระหว่างกัน บริษัทฯ จะจัดให้คณะกรรมการตรวจสอบให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของรายการดังกล่าว ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่เกิดขึ้น บริษัทฯ จะจัดให้มีบุคคลที่มีความรู้ ความชำนาญ พิเศษ เช่น ผู้สอบบัญชีหรือผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่มีความเป็นอิสระเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกัน เพื่อนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ หรือบุคคลที่มีความรู้ความชำนาญพิเศษ จะถูกนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัทฯ หรือผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี เพื่อให้มีความมั่นใจว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวจะไม่เป็นการโยกย้าย หรือถ่ายเทผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ หรือผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ แต่เป็นการทำรายการที่บริษัทฯ ได้คำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทุกราย

บริษัทฯ มีรายการระหว่างกัน กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

### 11.1 การเปิดเผยรายการระหว่างกัน

| บุคคลที่เกี่ยวข้อง                           | ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ                 | ลักษณะของรายการและความจำเป็น   | มูลค่าของรายการเกี่ยวข้องกัน (ล้านบาท) |                |  |
|--|--|--|--|----------------|--|
|  |  |  | ณ 31 ธ.ค. 2555                         | ณ 31 ธ.ค. 2554 | ราคาและรายละเอียด  |
| รายการที่ 1<br><br>นายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์ | กรรมการบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ | บริษัทฯ เข้าพื้นที่ในอาคาร หลักสี่พลาซ่า ชั้น 10 ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของนายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์ เพื่อใช้เป็นศูนย์ฝึกอบรมส่วนกลาง | 3.2                                    | 3.2            | <ul style="list-style-type: none"> <li>สัญญาเช่าและบริการ พื้นที่ 425.68 ตารางเมตร ตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2553 – 30 กันยายน 2556 ในอัตราเดือนละ 268,148 บาท</li> <li>สรุป - โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวเป็นอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ใกล้เคียงกับราคาตลาด และในเงื่อนไขที่ไม่แตกต่างจากที่บริษัทฯ เข้าทำกับบุคคลภายนอก โดยเทียบกับอัตราค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการที่บริษัทฯ เข้ากับผู้ให้เช่ารายอื่น</li> </ul> |



## 11.2 ความจำเป็น และความสมเหตุสมผลของรายการระหว่างกัน

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ ได้พิจารณารายการระหว่างกันที่ได้มีการเปิดเผยข้างต้นและมีความเห็นว่ารายการระหว่างกันดังกล่าวเป็นรายการอันเป็นปกติธุรกิจ และได้มีการเอื้อประโยชน์ให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง หรืออาจมีความขัดแย้งแต่อย่างใด

## 11.3 มาตรการ หรือขั้นตอนในการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

กรณีที่มีรายการระหว่างกันของบริษัทฯ หรือบริษัทร่วมกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้ส่วนเสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต คณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นในการเข้าทำรายการ และความเหมาะสมทางด้านราคาของรายการนั้นๆ โดยพิจารณาเงื่อนไขต่างๆ ให้เป็นไปตามลักษณะการดำเนินธุรกิจปกติในอุตสาหกรรม และมีการเปรียบเทียบกับราคาของบุคคลภายนอกหรือราคาตลาด หากคณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทฯ จะจัดให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระหรือผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว เพื่อนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ หรือผู้เชี่ยวชาญดังกล่าวจะถูกนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้นตามแต่กรณี โดยกรรมการผู้มีส่วนได้ส่วนเสียจะไม่มีสิทธิออกเสียงในรายการดังกล่าว อีกทั้งจะมีการเปิดเผยรายการระหว่างกันในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ



## คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

### รายได้

สำหรับปี 2555 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้รวมเท่ากับ 27,140.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,718.4 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.9 เมื่อเทียบกับรายได้รวมในปีก่อน มาจากปัจจัยหลักคือการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 3,760.4 ล้านบาท ในขณะที่รายได้อื่นลดลงเท่ากับ 42 ล้านบาท อย่างไรก็ตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ยังคงเป็นรายได้หลักของบริษัทฯ และบริษัทย่อยซึ่งคิดเป็นร้อยละ 99.6 ของรายได้รวม

รายได้อสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2555 เพิ่มขึ้น 3,760.4 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 16.2 เมื่อเทียบกับรายได้อสังหาริมทรัพย์ของปีก่อน ซึ่งรายได้หลักมาจากร้านทาวน์เฮาส์เพิ่มขึ้น 3,274 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 26.6 รายได้จากบ้านเดี่ยวเพิ่มขึ้น 1,750.3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 27.7 ในขณะที่รายได้อาคารชุดลดลง 1,637.4 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 36.6 เนื่องจากในปี 2555 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีโครงการอาคารชุดที่ยังอยู่ระหว่างก่อสร้างหลายโครงการทำให้บริษัทฯ และบริษัทย่อยยังไม่สามารถรับรู้รายได้จากอาคารชุดสำหรับโครงการดังกล่าวได้ อย่างไรก็ตามปีนี้บริษัทฯ มีรายได้จากส่วนงานต่างประเทศ 451.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 329.1 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อน

### ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปี 2555 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 17,890.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 66.2 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2554 คิดเป็นร้อยละ 63.3 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ สาเหตุการเพิ่มขึ้นของต้นทุนขายเนื่องจากต้นทุนค่าวัสดุก่อสร้างและค่าแรงที่สูงขึ้น และต้นทุนส่วนเพิ่มจากผลกระทบของเหตุการณ์อุทกภัยในปลายปี 2554 อีกทั้งบริษัทฯ มีการปรับเปลี่ยนรูปแบบผลิตภัณฑ์ให้ทันสมัยและเป็นที่ต้องการของตลาดมากขึ้นส่งผลให้อัตราต้นทุนขายของบริษัทฯ และบริษัทย่อยเพิ่มสูงขึ้น

### ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารสำหรับปี 2555 เท่ากับ 3,924.7 ล้านบาทซึ่งลดลงจากปีก่อนเท่ากับ 729.4 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 15.7 โดยมีค่าใช้จ่ายในการขายลดลง 228.2 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 10.5 จากปีก่อน ซึ่งปัจจัยหลักมาจากการลดลงของค่าใช้จ่ายสำหรับการโฆษณาประชาสัมพันธ์และค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายซึ่งลดลงถึง 358.6 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 29.5 จากปีก่อน ในขณะที่ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น 117.8 ล้านบาทและ 18.5 ล้านบาทตามลำดับ ซึ่งเป็นไปตามการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มสูงขึ้นในปี นี้ สาเหตุของค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับปี 2555 ลดลงจำนวน 501.2 ล้านบาทหรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 20.2 เป็นผลมาจากการลดลงของค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์และประมาณการความเสียหายจากคดีความ

### ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับต้นทุนทางการเงินสำหรับปี 2555 เท่ากับ 304.7 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้น 167.2 ล้านบาทจากปีก่อน ในระหว่างปี 2555 บริษัทมีการออกหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 5,000 ล้านบาท เพื่อลดภาระต้นทุนทางการเงินและรองรับการขยายธุรกิจของบริษัทฯ ในอนาคตโดยนำมาจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น ทั้งนี้เพื่อให้สอดคล้องกับแผนธุรกิจที่เป็นการลงทุนระยะยาว 3 – 5 ปี และในระหว่างปีมีการไถ่ถอนหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 1,500 บาท

### ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี 2555 เท่ากับ 1,122.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.1 ของรายได้รวม ขณะที่ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของปี 2554 เท่ากับ 1,071.4 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 4.6 ของรายได้รวม ซึ่งเป็นผลมาจากการปรับลดอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลจากอัตราร้อยละ 30 เหลือเพียงร้อยละ 23

### กำไรสุทธิ

บริษัทฯและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิสำหรับปี 2555 เท่ากับ 3,898.0 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 14.4 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเท่ากับ 1,063.2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 37.5 จากปีก่อน ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และความสามารถในการควบคุมและบริหารจัดการต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารของบริษัทฯและบริษัทย่อยที่มีประสิทธิภาพ



## รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) เป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงิน และ งบการเงินรวมของบริษัท รวมถึงข้อมูลทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี งบการเงินดังกล่าวจัดทำ ขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป โดยเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน และได้ผ่านการตรวจสอบ และให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่เป็นอิสระ งบการเงินจึงสะท้อนฐานะทางการเงิน รายได้และค่าใช้จ่าย กระแสเงินสดรวมที่เป็นจริงของบริษัทฯ

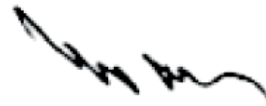
คณะกรรมการบริษัท ได้จัดให้มีและดำรงไว้ซึ่งระบบบริหารความเสี่ยง และระบบควบคุมภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพเพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลว่าข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ และเพื่อให้ทราบจุดอ่อน เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดความเสี่ยงจากการดำเนินการที่ผิดปกติอย่างมีสาระสำคัญ

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งประกอบด้วยกรรมการที่เป็นอิสระกำกับดูแลงบการเงินและประเมินระบบการควบคุมภายในให้มีประสิทธิภาพ เพื่อให้มีความมั่นใจได้ว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีถูกต้อง ครบถ้วนอย่างเพียงพอ ทันเวลาและป้องกันไม่ให้เกิดการทุจริตหรือการดำเนินการที่ผิดปกติ ซึ่งความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งได้แสดงไว้ในรายงานประจำปีนี้แล้ว

คณะกรรมการบริษัท มีความเห็นว่า ระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ โดยรวมอยู่ในระดับที่น่าพอใจ และสามารถสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลต่อความเชื่อถือได้ของงบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555



ดร. พิสิฐ ลี้อาธรรม  
ประธานกรรมการบริษัท



นายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ



## รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบ บริษัท พกฯ เรือเอสเตท จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยศาสตราจารย์เกียรติคุณ ดร. ตรึงใจ บุณณสมภพ เป็นประธานกรรมการตรวจสอบ นายวิสุทธิ์ ศรีสุพรรณ, นายอดุลย์ จันทนกุลกะ และนายวีระชัย งามศิริไศลศักดิ์ เป็นกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ตามขอบเขตความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ในการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้เกิดความชัดเจนในการบริหารงานด้วยความซื่อสัตย์และความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการบริหารหรือผู้บริหาร อันจะพึงมีต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตลอดจนดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่า คณะกรรมการบริหารและฝ่ายจัดการได้บริหารกิจการตามนโยบายของบริษัทฯ อย่างถูกต้อง ครบถ้วน และมีมาตรฐาน โดยในรอบปี 2555 คณะกรรมการตรวจสอบได้จัดให้มีการประชุมทั้งสิ้นรวม 13 ครั้ง ทั้งนี้ได้ร่วมประชุมกับผู้บริหาร ผู้ตรวจสอบภายใน และผู้สอบบัญชี เพื่อรับทราบ ให้ความเห็นชอบ ร่วมหารือ และแลกเปลี่ยนข้อคิดเห็นในเรื่องต่างๆ สรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

1. การให้ความเห็นชอบต่องบการเงิน คณะกรรมการตรวจสอบได้ให้ความเห็นชอบงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปี 2555 ที่ผ่านการสอบทานและตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี ก่อนนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ โดยได้สอบถามผู้สอบบัญชีและผู้บริหารในเรื่องความถูกต้อง ครบถ้วนของงบการเงินและความเพียงพอในการเปิดเผยข้อมูล รวมถึงการร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการ เพื่อปรึกษาหารือกันอย่างเป็นอิสระถึงประเด็นสำคัญๆ ในการจัดทำงบการเงิน และการเปิดเผยข้อมูลที่เป็นประโยชน์กับผู้ใช้งบการเงิน นอกจากนี้ยังได้พิจารณาข้อเสนอแนะเพื่อปรับปรุงจุดอ่อนของระบบการควบคุมภายในของผู้สอบบัญชี และรับทราบแผนการสอบบัญชีประจำปี 2555 คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า กระบวนการจัดทำรายงานทางบัญชีและการเงินของบริษัทมีความคุมที่เพียงพอให้มั่นใจได้ว่า รายงานทางการเงินแสดงฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ถูกต้องตามมาตรฐานการบัญชี และมีการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินอย่างเพียงพอ

2. การสอบทานวิธีการปฏิบัติในการเฝ้าระวังการเก็งกำไรที่เกี่ยวข้องกับ คณะกรรมการตรวจสอบมีการสอบทานความเหมาะสมเพียงพอเกี่ยวกับระเบียบ และวิธีปฏิบัติในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมถึงการสอบทานรายการที่เข้าลักษณะรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นในระหว่างปีโดยบรรจุเป็นวาระหลักในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ตลอดจนสอบทานการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นไปตามประกาศข้อกำหนดและแนวทางปฏิบัติที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า รายการดังกล่าวที่มี หรือ เกิดขึ้นในระหว่างปีเป็นรายการที่เกิดขึ้นตามปกติของธุรกิจ และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ รวมถึงมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ

3. การสอบทานการปฏิบัติงานตามกฎหมาย คณะกรรมการตรวจสอบได้กำหนดให้มีการสอบทานและติดตามให้ บริษัทฯ ดำเนินการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์ และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายอื่นที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักของบริษัทฯ โดยมอบหมายให้หน่วยงานตรวจสอบภายในกำหนดเป็นหนึ่งในประเด็นหลักที่ต้องตรวจสอบ อีกทั้งยังมีการประชุมเพื่อรับทราบผลการปฏิบัติงานของฝ่ายกฎหมายของบริษัทฯ เป็นประจำทุกไตรมาส และจากการสอบทานดังกล่าวคณะกรรมการตรวจสอบพบว่า นอกจากคดีความฟ้องร้องจากผู้บริโภค ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบได้เสนอแนะให้บริษัทฯ เพิ่มความระมัดระวังในการนำเสนอข้อมูลโครงการ เพื่อหลีกเลี่ยงข้อพิพาทต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากความเข้าใจที่ไม่ตรงกัน คณะกรรมการตรวจสอบไม่พบข้อบกพร่องที่ทำให้เชื่อว่า บริษัทฯ มีเจตนาที่จะละเว้น ไม่ปฏิบัติตาม และ/หรือ มีการดำเนินการใดๆ ที่ขัดแย้งกับข้อกำหนดของกฎหมายที่มีสาระสำคัญ

4. การสอบทานระบบการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานระบบการควบคุมภายใน และการบริหารความเสี่ยง เพื่อประเมินความเพียงพอ เหมาะสมของระบบควบคุมภายใน และการบริหารความเสี่ยง ตามมาตรฐานการตรวจสอบภายใน และแนวทางที่กำหนดโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงการพิจารณารายงานผลการตรวจสอบภายในตามแผนงานตรวจสอบที่ได้รับการอนุมัติ และรายงานผลการตรวจสอบของบริษัทฯ ที่ปรึกษาภายนอก ซึ่งนอกจากบริษัทฯ ได้ว่าจ้างเป็นผู้ปฏิบัติงานตรวจสอบภายในสำหรับบริษัทย่อย และบริษัทร่วมในต่างประเทศแล้ว ในปี 2555 บริษัทฯ ยังได้จ้างให้ตรวจสอบระบบงานที่สำคัญของบริษัทฯ เพิ่มเติมจากการปฏิบัติงานของผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทฯ ทั้งนี้ผลการตรวจสอบไม่พบจุดอ่อน หรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในที่เป็นสาระสำคัญ คณะกรรมการตรวจสอบจึงมีความเห็นว่า บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายใน และการดูแลเกี่ยวกับความเสี่ยงที่เหมาะสมเพียงพอ



5. การกำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน คณะกรรมการตรวจสอบมีการกำกับดูแลงานของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ครอบคลุมเกี่ยวกับการกิจ ขอบเขตการปฏิบัติงาน ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบ ความเป็นอิสระในการปฏิบัติงานตรวจสอบ รวมถึงการจัดองค์กร และอัตรากำลัง โดยการ สอบทาน และอนุมัติแผนงานตรวจสอบภายในประจำปี 2555 ที่จัดทำขึ้นตามผลการประเมินความเสี่ยงในหน่วยงานของบริษัท การกำหนดแผนการ พัฒนาคุณภาพงานตรวจสอบ และการพัฒนาความรู้ ทักษะ และความชำนาญของบุคลากรตรวจสอบภายใน รวมถึงการประเมินความพึงพอใจจาก ผู้บริหารและหน่วยงานผู้รับการตรวจสอบทุกระดับ คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า การปฏิบัติงานของหน่วยงานตรวจสอบภายในของบริษัท เป็นไปอย่างอิสระ เพียงพอ และมีประสิทธิผลที่น่าพอใจ สอดคล้องกับเป้าหมายที่กำหนด

6. การรายงานผลการปฏิบัติงาน คณะกรรมการตรวจสอบมีการรายงานผลการปฏิบัติงานให้กับคณะกรรมการบริษัทรับทราบเป็นประจำทุกไตรมาส โดยได้เสนอความเห็นและข้อเสนอแนะที่เป็นประโยชน์ต่อการบริหารงานของฝ่ายจัดการ ซึ่งฝ่ายจัดการได้ดำเนินการปรับปรุงแก้ไขตามข้อเสนอแนะ อย่างเหมาะสม นอกจากนี้ยังได้จัดให้มีการประเมินตนเองถึงผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อใช้เป็นแนวทางพัฒนาการปฏิบัติงาน ของคณะกรรมการตรวจสอบต่อไป

7. การทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ ในระหว่างปี 2555 คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อพิจารณาบทบาท หน้าที่ความรับผิดชอบ และแนวทางปฏิบัติของคณะกรรมการตรวจสอบตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย ซึ่งคณะกรรมการ ตรวจสอบมีความเห็นว่ากฎบัตรดังกล่าวยังมีความเหมาะสมสอดคล้องกับนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีของกิจการ ทำให้คณะกรรมการตรวจสอบ สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเป็นกลไกสำคัญที่จะสนับสนุนการปฏิบัติหน้าที่ ตามความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

8. การพิจารณาผู้สอบบัญชีประจำปี 2556 คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง ผู้สอบบัญชี รวมทั้งกำหนดค่าตอบแทน ของผู้สอบบัญชีประจำปี 2556 โดยพิจารณาจากผลการประเมินการปฏิบัติงาน ความเป็นอิสระ จรรยาบรรณ และการสอบทานคุณสมบัติของผู้สอบบัญชี ให้เป็นไปตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยรวมถึงความเหมาะสม ของค่าตอบแทน คณะกรรมการตรวจสอบมีมติเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อขออนุมัติที่ประชุมผู้ถือหุ้นแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไทย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีประจำปี 2556 ต่อไปอีกหนึ่งครั้ง

ในรอบปี 2555 คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย โดยใช้ความรู้ ความสามารถ ความระมัดระวัง รอบคอบ และมีความเป็นอิสระอย่างเพียงพอ โดยไม่มีข้อจำกัดในการได้รับข้อมูลทั้งจากผู้บริหาร พนักงาน และผู้ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนได้ให้ความเห็น และข้อเสนอแนะต่างๆ เพื่อประโยชน์ต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างเท่าเทียมกัน

โดยสรุปในภาพรวมแล้ว คณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่า คณะกรรมการบริษัท ตลอดจนผู้บริหารของบริษัทมีความมุ่งมั่นในการปฏิบัติหน้าที่เพื่อให้ บรรลุเป้าหมาย ให้ความสำคัญอย่างยิ่งต่อการดำเนินงานภายใต้ระบบการควบคุมภายใน และการบริหารความเสี่ยงที่รัดกุมเหมาะสม มีการกำกับ ดูแลกิจการที่ดีอย่างเพียงพอ โปร่งใสและเชื่อถือได้ รวมทั้งมีการพัฒนาปรับปรุงระบบการปฏิบัติงานให้มีคุณภาพดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบนี้ได้รับการสอบทานและเห็นชอบโดยคณะกรรมการตรวจสอบ เมื่อวันที่ 22 มกราคม 2556

ในนามคณะกรรมการตรวจสอบ



ศาสตราจารย์เกียรติคุณ ดร.ตริงใจ บุรณสมภพ

ประธานกรรมการตรวจสอบ

22 มกราคม 2556



## | 15

### ค่าสอบบัญชี

บริษัท พญาฯ เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยได้จ่ายค่าสอบบัญชีประจำปี 2555 ให้แก่ผู้สอบบัญชีจาก บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ จำกัด สำหรับการสอบทานและตรวจสอบงบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อยในประเทศไทย และสำหรับค่าสอบบัญชีบริษัทย่อยในต่างประเทศ ได้แก่ ประเทศอินเดีย มัลดีฟส์ และเวียดนามได้จ่ายให้กับกลุ่มบริษัท เคพีเอ็มจี มีรายละเอียดดังนี้

| หน่วย : บาท                                | 2555      | 2554      | 2553      | 2552      | 2551      |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| ค่าสอบบัญชีบริษัท ฯ และ บ. ย่อยในประเทศไทย | 3,600,000 | 3,900,000 | 3,850,000 | 3,750,000 | 3,960,000 |
| ค่าสอบบริษัทย่อยในต่างประเทศ               | 1,077,536 | 1,342,345 | 840,078   | -         | -         |
| ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ                           | 245,500   | 131,760   | 105,205   | 202,356   | 116,000   |
| รวม  | 4,923,036 | 5,374,105 | 4,795,283 | 3,952,356 | 4,076,000 |

นอกจากนี้ ยังมีค่าบริการอื่น ๆ ดังนี้

#### 1. บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ จำกัด

| หน่วย : บาท                  | 2555      | 2554    | 2553      | 2552    | 2551    |
|------------------------------|-----------|---------|-----------|---------|---------|
| รายงานตรวจสอบตามเงื่อนไข BOI | 1,675,115 | 721,220 | 1,504,563 | 595,802 | 430,920 |

#### 2. บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

| หน่วย : บาท                                      | 2555 | 2554    | 2553 | 2552      | 2551 |
|--|------|---------|------|-----------|------|
| โครงการศึกษาและเสนอแนะแนวทางพัฒนาระบบรายงาน      | -    | -       | -    | 2,996,000 | -    |
| การให้คำแนะนำในการจัดทำ รายงานทางการเงินตาม IFRS | -    | -       | -    | 1,819,000 | -    |
| ค่าตรวจสอบระบบการรับ-จ่ายเงิน                    | -    | 107,877 | -    | 1,551,500 | -    |
| ค่าที่ปรึกษาภาษีสำหรับการลงทุนในประเทศอินเดีย    | -    | -       | -    | 2,876,000 | -    |
| รวม  | -    | -       | -    | 9,242,500 | -    |

#### 3. บริษัท สำนักภาษี เคพีเอ็มจี ภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ จำกัด

| หน่วย : บาท                        | 2555 | 2554   | 2553      | 2552 | 2551 |
|------------------------------------|------|--------|-----------|------|------|
| ค่าที่ปรึกษาด้านการลงทุน           | -    | -      | 3,969,700 | -    | -    |
| รายงานเกี่ยวกับกฎหมายประเทศอินเดีย | -    | 32,100 | -         | -    | -    |

หมายเหตุ : บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด บริษัท สำนักภาษี เคพีเอ็มจี ภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ จำกัด เป็นคนละนิติบุคคลกับ บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ จำกัด และขอบเขตงานที่ให้คำปรึกษาดังกล่าวไม่ซ้ำซ้อนกับงานด้านการสอบบัญชี



## ความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

พุกษา ไม่เพียงมุ่งมั่นสร้างบ้านที่มีคุณภาพเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีของผู้บริโภคเท่านั้น ตลอดปี 2555 เรายังคงมุ่งมั่นที่จะดำเนินโครงการเพื่อการตอบแทนสังคมอย่างต่อเนื่อง เพื่อคืนกำไรและร่วมสร้างความยั่งยืนให้กับสังคมได้เติบโตไปพร้อมๆ กัน ตามนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคม 4 ด้าน ได้แก่

- ด้านการศึกษาและพัฒนาเยาวชน
- ด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม
- ด้านศาสนาและศิลปวัฒนธรรม
- ด้านการช่วยเหลือเมื่อเกิดภาวะฉุกเฉินและสนับสนุนผู้ด้อยโอกาส

### ด้านการศึกษาและพัฒนาเยาวชน

บริษัทฯ ตระหนักดีว่าการศึกษาคือสิ่งสำคัญสำหรับเยาวชน จึงจัดทำโครงการเพื่อการศึกษาและพัฒนาเยาวชน อาทิ โครงการทุนพุกษา โครงการการประกวดออกแบบอาคารชุดขนาดเล็ก เพื่อสนับสนุนให้นิสิตได้ใช้ความรู้ความสามารถด้านการออกแบบมาสร้างสรรค์ชิ้นงานจริงอันสอดคล้องกับแผนการเรียนการสอน โครงการ “Pruksa Precast Factory Learning Center” เปิดโอกาสให้นิสิต-นักศึกษาหรือกลุ่มผู้สนใจเข้าเยี่ยมชมโรงงาน เพื่อให้เกิดทักษะในการเรียนรู้จากสถานที่จริง ซึ่งในปี 2555 มีผู้เยี่ยมชมโรงงาน รวมทั้งสิ้น 830 คน การสนับสนุน “ค่ายวิศวกรโยธา รุ่นเยาว์” ของภาควิชาวิศวกรรมโยธา คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี เป็นต้น

### ด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการดูแลช่วยเหลือสังคมและสิ่งแวดล้อม เพื่อให้สังคมให้อยู่ร่วมกันอย่างมีความสุขและยั่งยืน ผ่านกิจกรรมต่างๆ มากมาย อาทิ การให้บริการตรวจสุขภาพเคลื่อนที่กับลูกค้าและชุมชนโดยรอบกับโครงการ “Pruksa Living Healthy” โครงการแนวร่วมดูแลคลอง ฝักรูชุมชน ป้องกันน้ำท่วม โครงการ “แนวร่วมการประกอบกิจการตามมาตรฐานความรับผิดชอบต่อสังคม ISO 26000” เพื่อส่งเสริมการรับรู้ในมาตรฐาน ISO 26000 ให้กับคู่ค้า ให้ดำเนินงานเป็นไปตามมาตรฐานความรับผิดชอบต่อสังคม

### ด้านศาสนาและศิลปวัฒนธรรม

การทำนุบำรุงศาสนา เป็นเรื่องสำคัญอย่างยิ่งในยุคโลกาภิวัตน์ ที่ประชาชนต้องการเครื่องยึดเหนี่ยวจิตใจ พุกษา ตระหนักถึงความสำคัญดังกล่าว จึงได้ดำเนินงานทำนุบำรุงศาสนาและสืบสานประเพณีอันดีงาม ตามนโยบายด้านศาสนาและศิลปวัฒนธรรม โดยการสนับสนุนกิจกรรมต่างๆ อาทิ การทำบุญในวันสำคัญทางศาสนา รวมถึงการสืบสานประเพณีอันดีงาม ให้กับลูกค้าและชุมชนที่อยู่โดยรอบโครงการ เช่น ทำบุญวันสงกรานต์ วันเข้าพรรษา การทอดกฐิน และการสนับสนุนผู้ควบคุมงานก่อสร้าง ปรับปรุงอาคารสมเด็จพระบรมโอรสาธิราช ณ วัดไทยพุทธคยา ประเทศอินเดีย

### ด้านการช่วยเหลือเมื่อเกิดภาวะฉุกเฉินและสนับสนุนผู้ด้อยโอกาส

พุกษา ยังคงให้ความสำคัญผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่ม ในการช่วยเหลือเมื่อเกิดภาวะฉุกเฉินและสนับสนุนผู้ด้อยโอกาส อาทิ โครงการบริจาคโลหิต การช่วยเหลือผู้ประสบภัยพิบัติ และการบริจาคเงินช่วยเหลือแก่หน่วยงานต่างๆ



## ข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ

### ข้อมูลทั่วไป บริษัท อื่น และบริษัท ฯ ย่อย

|   |   |
|---|---|
| ชื่อบริษัทที่ออกหลักทรัพย์                                      | บริษัท พุกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)  |
| ประเภทธุรกิจ  | ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านทาวน์เฮาส์ บ้านเดี่ยว และอาคารชุด               |
| ที่ตั้งสำนักงานใหญ่   | 979/83 อาคารเอสเอ็มทาวเวอร์ ชั้น 27 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400 |
| ที่ตั้งโรงงานผลิตชิ้นส่วนคอนกรีตเสริมเหล็กสำเร็จรูป รั้ว และเสา | 54/1 หมู่ 4 ถนนลำลูกกา ตำบลลาดสวาย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี                           |
| เลขทะเบียนบริษัท  | ทะเบียนเลขที่ บมจ. 0107548000307  |
| Home Page   | www.pruksa.com  |
| โทรศัพท์  | (66) 2298 0101  |
| โทรสาร  | (66) 2298 0102  |
| หุ้นสามัญและทุนจดทะเบียน (หุ้น, บาท)                            | 2,250,812,000   |
| หุ้นสามัญและทุนจดทะเบียนชำระแล้ว (หุ้น, บาท)                    | 2,213,222,000   |
| วัตถุประสงค์การใช้เงิน  | ใช้ลงทุนเพื่อดำเนินการพัฒนาคอนกรีตเสริมเหล็กสำเร็จรูป                                     |

### ข้อมูลทั่วไปอื่นและบริษัทฯ ย่อย

#### 1) บริษัท พุกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ เลขที่ 979/83 อาคารเอส เอ็ม ทาวเวอร์ ชั้น 27 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400

ประเภทธุรกิจ ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทบ้านทาวน์เฮาส์ บ้านเดี่ยว และอาคารชุด

เลขทะเบียนบริษัท บมจ. 0107548000307

โทรศัพท์ 0-2298-0101 โทรสาร 0-2298-0102

Homepage: www.pruksa.com

#### 2) โรงงาน PS Precast

สถานที่ตั้งโรงงาน 54/1 หมู่ 4 ถนนลำลูกกา ตำบลลาดสวาย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี

ประเภทธุรกิจ โรงงานผลิตชิ้นส่วนคอนกรีตเสริมเหล็กสำเร็จรูป ผลิตรั้ว และเสาสำเร็จรูป

โทรศัพท์ 0-2532-8124 -32 โทรสาร 0-2532-8123

#### 3) บริษัท เกสรก่อสร้าง จำกัด (บริษัทย่อย)

สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ เลขที่ 979/95 อาคารเอส เอ็ม ทาวเวอร์ ชั้น 29 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400

ประเภทธุรกิจ รับเหมาและตกแต่ง

โทรศัพท์ 0-2298-0101 ต่อ 172

#### 4) บริษัท พุกษาด เอสเตท จำกัด (บริษัทย่อย)

สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ เลขที่ 979/99 อาคารเอส เอ็ม ทาวเวอร์ ชั้น 30 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400

ประเภทธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

โทรศัพท์ 0-2298-0820



5] บริษัท พนาลี เอสเตท จำกัด (บริษัทย่อย)

สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ เลขที่ 979/97 อาคารเอส เอ็ม ทาวเวอร์ ชั้น 30 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400

ประเภทธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

โทรศัพท์ 0-2298-0010

6] บริษัท พฤกษา โอเวอร์ซีส์ จำกัด (บริษัทย่อย)

สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ เลขที่ 979/100 อาคารเอส เอ็ม ทาวเวอร์ ชั้น 30 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400

ประเภทธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ

โทรศัพท์ 0-2298-0101 โทรสาร 0-2298-1000

7] บริษัท พฤกษา อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (บริษัทย่อย)

สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ 979/98 อาคารเอส เอ็ม ทาวเวอร์ ชั้น 30 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400

ประเภทธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ

โทรศัพท์ 0-2298-0101

โทรสาร 0-2298-1000

8] บริษัท พฤกษา โอเวอร์ซีส์ เซอร์วิส จำกัด (บริษัทย่อย)

สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ เลขที่ 979/84 อาคารเอส เอ็ม ทาวเวอร์ ชั้น 27 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400

ประเภทธุรกิจ ให้บริการสนับสนุนแก่วิสาหกิจในเครือ หรือ สาขาของตนทั้งภายในและภายนอกประเทศ (ROH)

โทรศัพท์ 0-2298-0101

9] บริษัท พฤกษา อินเดีย เฮาส์ซิ่ง จำกัด (Pruksa India Housing Private Limited) (บริษัทย่อย)

สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ Ferns Icon, Unit No. 7, 1st Floor, Daddanekundi Village, Next to Akme Ballet, Marathahalli Outer Ring Road, Bangalore-560 037 Karnataka, India

ประเภทธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในอินเดีย

โทรศัพท์ : +91 9632707654

10] บริษัท พฤกษา อินเดีย คอนสตรัคชัน จำกัด (Pruksa India Construction Private Limited) (บริษัทย่อย)

สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ Ferns Icon, Unit No. 28, 1st Floor, Doddanekundi Village, Next to Akme Ballet, K.R Puram Hobli, Outer Ring Road, Bangalore-560 037 , India

ประเภทธุรกิจ รับเหมาก่อสร้างในอินเดีย

โทรศัพท์ : +91 9632707654

11] บริษัท พฤกษา – โมฮัน มูธา เรียล เอสเตท จำกัด (Pruksa-Mohan Mutha Real Estate Private Limited) (บริษัทร่วมทุน)

สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ Brooklyn Business Centre, 6th Floor West Wing, 103-105, Poonamallee High Road, Chennai-600085 Tamil Nadu, India

ประเภทธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในอินเดีย



11] บริษัท พุกขฯ ลักโซรา เฮาส์ซิ่ง จำกัด  
[Pruksa-Luxora Housing Private Limited]  
[บริษัทร่วมทุน]

สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ Soham House, Hari Om Nagar, Off. Eastern Express Highway, Mulund (East), Mumbai – 400081 Maharashtra, India

ประเภทธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในอินเดีย

12] บริษัท พุกขฯ เวียดนาม จำกัด [Pruksa Vietnam Company Limited] [บริษัทร่วมทุน]  
[จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อ 2 มกราคม 2556]

สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ Unit A, 8th Floor, No. 116 Nguyen Duc Canh, Cat Dai Ward, Le Chan District, Hai Phong, Vietnam

ประเภทธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเวียดนาม

14] บริษัท พุกขฯ เวียดนาม คอนสตรัคชั่น จำกัด  
[Pruksa Vietnam Construction Co., Ltd] [บริษัทย่อย]

สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ Unit B, 8th Floor, No. 116 Nguyen Duc Canh, Cat Dai Ward, Le Chan District, Hai Phong, Vietnam

ประเภทธุรกิจ รับเหมาก่อสร้างในเวียดนาม

15] บริษัท พุกขฯ-เฮดซี เฮาส์ซิ่ง จำกัด  
[Pruksa-HDC Housing Private Limited]  
[บริษัทร่วมทุน]

สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ Second Floor, HDC Building, Hulhumale, Republic of Maldives

ประเภทธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในมัลดีฟส์

16] บริษัท เคสธ ก่อสร้าง จำกัด สาขามัลดีฟส์  
[บริษัทย่อย]

สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ Second Floor, HDC Building, Hulhumale, Republic of Maldives

ประเภทธุรกิจ รับเหมาและตกแต่ง

นายกะเบียบหลักทรัพย์

ชื่อบริษัท บริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ 62 อาคารสำนักงาน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก แขวง คลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110

โทรศัพท์ 0-2229-2800

นายกะเบียบหุ้นกู้ ครั้งที่ 1/2552

ชื่อบริษัท ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ 1 ซอยกสิกรไทย ถนนราษฎร์บูรณะ แขวงราษฎร์บูรณะ เขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพมหานคร

เบอร์โทรศัพท์ 0-2222-0000, 0-2888-8888

นายกะเบียบหุ้นกู้ ครั้งที่ 1/2553

ชื่อบริษัท ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)

สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ 44 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

เบอร์โทรศัพท์ 0-2626-7000



## ผู้สอบบัญชี

|                            |   |
|----------------------------|---|
| นางสาววิภาวรรณ บัณฑิตวิเวก | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 4795 และ / หรือ |
| นางสาวสมบุญ ศรีศิริวิทยุ   | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 3731 และ / หรือ |
| นายสุพจน์ สิงห์เสนห์       | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 2826 และ / หรือ |
| นางสาววรรณพร จงพิรเดชานนท์ | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 4098 และ / หรือ |
| นายเจริญ ผู้สัมฤทธิ์เลิศ   | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 4068            |

## บริษัท บริษัท เคพีเอ็มจี ภูเก็ต จำกัด

สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ 195 เอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 22 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120  
โทรศัพท์ 0-2677-2000

## ที่ปรึกษาภายนอก

บริษัท เบเคอร์ แอนด์ แม็คเค็นซี่ จำกัด

สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ 990 อาคารอับดุลราฮิมเพลส ชั้น 25 ถนนพระราม 4 กรุงเทพมหานคร 10500  
โทรศัพท์ 0-2636-2000



## รายงานผู้สอบบัญชีและงบการเงิน

### รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยและของเฉพาะบริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ตามลำดับ ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่นๆ

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผน และปฏิบัติตามตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะกิจการปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน วิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าว ผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนองบการเงินโดยถูกต้องตามที่ควรของกิจการ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกิจการ การตรวจสอบรวมถึงการประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหาร ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีที่จัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร รวมทั้งการประเมินการนำเสนองบการเงินโดยรวม

ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

*จิราวรรณ ปัทวันนิเวศ*

(จิราวรรณ ปัทวันนิเวศ)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 4795

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

22 กุมภาพันธ์ 2556



บริษัท พุกขา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

| สินทรัพย์   | หมายเหตุ | งบการเงินรวม   |                | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                |
|---|----------|----------------|----------------|----------------------|----------------|
|   |          | 31 ธันวาคม     |                | 31 ธันวาคม           |                |
|   |          | 2555           | 2554           | 2555                 | 2554           |
|   |          |                |                |                      | (บาท)          |
| สินทรัพย์หมุนเวียน                                |          |                |                |                      |                |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด                    | 6        | 715,679,289    | 837,374,701    | 500,549,513          | 713,505,960    |
| เงินลงทุนชั่วคราว                                 | 7        | 850,301,163    | 1,193,141,594  | 452,434,150          | 901,067,906    |
| ลูกหนี้บริษัทย่อย                                 | 5        | -              | -              | 461,658,550          | 261,350,055    |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับบริษัทย่อย | 5        | -              | -              | 2,785,705,619        | 2,069,845,773  |
| โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา             | 8        | 37,817,665,897 | 36,159,787,065 | 31,763,251,610       | 31,711,424,838 |
| เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน                            |          | 804,561,206    | 184,980,349    | 804,561,206          | 120,834,667    |
| เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้า                         |          | 521,334,997    | 383,899,927    | 501,597,434          | 363,042,314    |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น                            |          | 279,569,102    | 156,928,932    | 137,744,603          | 64,635,904     |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน                             |          | 40,989,111,654 | 38,916,112,568 | 37,407,502,685       | 36,205,707,417 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน                             |          |                |                |                      |                |
| เงินลงทุนในบริษัทย่อย                             | 9        | -              | -              | 2,174,998,800        | 1,774,998,800  |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                      | 11       | 127,829,591    | 127,829,591    | 127,829,591          | 127,829,591    |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์                            | 12       | 2,219,886,546  | 2,468,581,709  | 2,101,540,908        | 2,301,795,656  |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตน                               | 13       | 187,012,185    | 172,694,594    | 180,156,058          | 163,393,791    |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี                 | 14       | 182,123,111    | 156,352,448    | 156,344,591          | 92,031,627     |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น                         |          | 114,955,259    | 140,728,952    | 83,382,535           | 91,486,067     |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน                          |          | 2,831,806,692  | 3,066,187,294  | 4,824,252,483        | 4,551,535,532  |
| รวมสินทรัพย์                                      |          | 43,820,918,346 | 41,982,299,862 | 42,231,755,168       | 40,757,242,949 |



บริษัท พุกขฯ เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

| หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น                     | หมายเหตุ | งบการเงินรวม          |                       | งบการเงินเฉพาะกิจการ  |                       |
|---|----------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|   |          | 31 ธันวาคม            |                       | 31 ธันวาคม            |                       |
|   |          | 2555                  | 2554                  | 2555                  | 2554                  |
|   |          | (บาท)                 |                       |                       |                       |
| <b>หนี้สินหมุนเวียน</b>                         |          |                       |                       |                       |                       |
| เงินเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้น        |          |                       |                       |                       |                       |
| จากสถาบันการเงิน                                | 15       | 1,528,753,925         | 5,988,091,826         | 1,278,753,925         | 5,333,091,826         |
| เจ้าหนี้การค้า                                  |          |                       |                       |                       |                       |
| - บริษัทย่อย                                    | 5, 16    | -                     | -                     | 323,410,435           | 327,848,909           |
| - บริษัทอื่น                                    | 16       | 1,527,041,715         | 1,083,327,364         | 1,307,540,585         | 959,855,264           |
| เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน                           |          | 468,095,545           | 395,897,036           | 468,095,545           | 395,897,036           |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายบริษัทย่อย | 5, 15    | -                     | -                     | 507,556,073           | 477,224,697           |
| เงินกู้ยืมระยะยาวที่กำหนดชำระภายในหนึ่งปี       | 15       | 3,229,560,000         | 1,838,410,000         | 3,229,560,000         | 1,838,400,000         |
| หนี้กู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี    | 15       | 4,500,000,000         | 1,500,000,000         | 4,500,000,000         | 1,500,000,000         |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระ       |          |                       |                       |                       |                       |
| ภายในหนึ่งปี                                    | 15       | 10,023,318            | 6,962,501             | 10,023,318            | 6,962,501             |
| เงินมัดจำจากลูกค้า                              |          | 1,968,499,439         | 1,603,956,865         | 1,663,860,808         | 1,304,308,439         |
| ภาษีเงินได้ค้างจ่าย                             |          | 527,027,994           | 363,869,119           | 414,528,370           | 271,924,702           |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น                            | 17       | 1,522,321,901         | 1,046,060,766         | 1,305,242,649         | 875,574,692           |
| <b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>                      |          | <b>15,281,323,837</b> | <b>13,826,575,477</b> | <b>15,008,571,708</b> | <b>13,291,088,066</b> |
| <b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>                      |          |                       |                       |                       |                       |
| เงินกู้ยืมระยะยาว                               | 15       | 250,020,000           | 3,461,620,000         | 250,020,000           | 3,461,620,000         |
| หนี้กู้ยืมระยะยาว                               | 15       | 8,000,000,000         | 7,500,000,000         | 8,000,000,000         | 7,500,000,000         |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน                      | 15       | 8,142,219             | 11,675,774            | 7,616,366             | 11,372,271            |
| ภาระผูกพันของผลประโยชน์พนักงาน                  | 18       | 93,751,870            | 75,694,514            | 92,359,862            | 74,759,274            |
| ประมาณการความเสียหายจากคดีความ                  | 34       | 105,895,000           | 110,388,917           | 105,895,000           | 109,588,917           |
| <b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>                   |          | <b>8,457,809,089</b>  | <b>11,159,379,205</b> | <b>8,455,891,228</b>  | <b>11,157,340,462</b> |
| <b>รวมหนี้สิน</b>                               |          | <b>23,739,132,926</b> | <b>24,985,954,682</b> | <b>23,464,462,936</b> | <b>24,448,428,528</b> |



บริษัท พุกผา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

| หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น        | หมายเหตุ | งบการเงินรวม   |                | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                |
|------------------------------------|----------|----------------|----------------|----------------------|----------------|
|                                    |          | 31 ธันวาคม     |                | 31 ธันวาคม           |                |
|                                    |          | 2555           | 2554           | 2555                 | 2554           |
| (บาท)                              |          |                |                |                      |                |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น                  |          |                |                |                      |                |
| ทุนเรือนหุ้น                       | 19       |                |                |                      |                |
| ทุนจดทะเบียน                       |          | 2,250,812,000  | 2,250,812,000  | 2,250,812,000        | 2,250,812,000  |
| ทุนที่ออกและชำระแล้ว               |          | 2,213,222,000  | 2,209,407,200  | 2,213,222,000        | 2,209,407,200  |
| ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ            | 19       | 1,451,559,091  | 1,396,241,273  | 1,451,559,091        | 1,396,241,273  |
| ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ | 20       | 17,192,869     | -              | 17,192,869           | -              |
| กำไรสะสม                           |          |                |                |                      |                |
| จัดสรรแล้ว                         |          |                |                |                      |                |
| ทุนสำรองตามกฎหมาย                  | 21       | 225,575,340    | 225,575,340    | 225,575,340          | 225,575,340    |
| ยังไม่ได้จัดสรร                    |          | 16,248,182,209 | 13,233,801,687 | 14,859,706,488       | 12,476,666,344 |
| องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น | 21       | (74,300,136)   | (69,184,269)   | 36,444               | 924,264        |
| รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท      |          | 20,081,431,373 | 16,995,841,231 | 18,767,292,232       | 16,308,814,421 |
| ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม     |          | 354,047        | 503,949        | -                    | -              |
| รวมส่วนของผู้ถือหุ้น               |          | 20,081,785,420 | 16,996,345,180 | 18,767,292,232       | 16,308,814,421 |
| รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น     |          | 43,820,918,346 | 41,982,299,862 | 42,231,755,168       | 40,757,242,949 |



บริษัท พุกผา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

|                                |          | งบการเงินรวม          |                 | งบการเงินเฉพาะกิจการ  |                |
|--------------------------------|----------|-----------------------|-----------------|-----------------------|----------------|
|                                |          | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ |                 | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ |                |
|                                |          | 31 ธันวาคม            |                 | 31 ธันวาคม            |                |
|                                | หมายเหตุ | 2555                  | 2554            | 2555                  | 2554           |
|                                |          | (บาท)                 |                 |                       |                |
| การดำเนินงานต่อเนื่อง          |          |                       |                 |                       |                |
| รายได้                         |          |                       |                 |                       |                |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | 22       | 27,023,451,025        | 23,262,984,548  | 23,199,682,838        | 20,639,547,504 |
| รายได้จากการขายวัตถุดิบ        | 5        | -                     | -               | 197,175,848           | 155,680,911    |
| เงินปันผลรับ                   | 5, 9     | -                     | -               | 89,999,940            | 119,999,880    |
| รายได้อื่น                     |          | 117,284,989           | 159,330,208     | 280,402,826           | 273,829,982    |
| รวมรายได้                      |          | 27,140,736,014        | 23,422,314,756  | 23,767,261,452        | 21,189,058,277 |
| ค่าใช้จ่าย                     |          |                       |                 |                       |                |
| ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์       |          | 17,890,439,665        | 14,724,493,757  | 15,337,160,873        | 13,121,975,536 |
| ต้นทุนขายวัตถุดิบ              |          | -                     | -               | 182,129,642           | 136,221,036    |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย             | 23       | 1,950,035,900         | 2,178,243,481   | 1,720,872,498         | 1,946,212,698  |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร          | 24       | 1,974,694,601         | 2,475,900,603   | 2,082,905,740         | 2,106,525,459  |
| ต้นทุนทางการเงิน               | 27       | 304,676,496           | 137,437,564     | 314,892,021           | 133,410,037    |
| รวมค่าใช้จ่าย                  |          | 22,119,846,662        | 19,516,075,405  | 19,637,960,774        | 17,444,344,766 |
| กำไรก่อนภาษีเงินได้            |          | 5,020,889,352         | 3,906,239,351   | 4,129,300,678         | 3,744,713,511  |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้          | 28       | (1,122,895,852)       | (1,071,423,754) | (862,497,654)         | (900,415,129)  |
| กำไรสำหรับปี                   |          | 3,897,993,500         | 2,834,815,597   | 3,266,803,024         | 2,844,298,382  |



บริษัท พุกखा เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

| หมายเหตุ  | งบการเงินรวม          |                      | งบการเงินเฉพาะกิจการ  |                      |
|---|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
|   | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ |                      | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ |                      |
|   | 31 ธันวาคม            |                      | 31 ธันวาคม            |                      |
|   | 2555                  | 2554                 | 2555                  | 2554                 |
|   | (บาท)                 |                      |                       |                      |
| <b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น</b>                      |                       |                      |                       |                      |
| ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าหน่วยงาน       |                       |                      |                       |                      |
| ต่างประเทศ  | (4,723,409)           | (36,352,503)         | -                     | -                    |
| การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมสุทธิของ              |                       |                      |                       |                      |
| เงินลงทุนเมื่อขาย                                   | (392,458)             | 664,383              | (887,820)             | 907,505              |
| <b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี-สุทธิจากภาษี</b> | <b>(5,115,867)</b>    | <b>(35,688,120)</b>  | <b>(887,820)</b>      | <b>907,505</b>       |
| <b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>               | <b>3,892,877,633</b>  | <b>2,799,127,477</b> | <b>3,265,915,204</b>  | <b>2,845,205,887</b> |
| <b>การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)</b>                      |                       |                      |                       |                      |
| ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่                            | 3,898,143,402         | 2,834,816,196        | 3,266,803,024         | 2,844,298,382        |
| ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม        | (149,902)             | (599)                | -                     | -                    |
| <b>กำไรสำหรับปี</b>                                 | <b>3,897,993,500</b>  | <b>2,834,815,597</b> | <b>3,266,803,024</b>  | <b>2,844,298,382</b> |
| <b>การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม</b>             |                       |                      |                       |                      |
| ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่                            | 3,893,027,535         | 2,799,128,076        | 3,265,915,204         | 2,845,205,887        |
| ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม        | (149,902)             | (599)                | -                     | -                    |
| <b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>               | <b>3,892,877,633</b>  | <b>2,799,127,477</b> | <b>3,265,915,204</b>  | <b>2,845,205,887</b> |
| <b>กำไรต่อหุ้น</b>                                  |                       |                      |                       |                      |
| ขั้นพื้นฐาน   | 30 1.76               | 1.28                 | 1.48                  | 1.29                 |
| ปรับลด  | 30 1.76               | 1.28                 | 1.48                  | 1.29                 |



บริษัท พญาฯ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

รายงานประจำปี 2555

|   | กำไรสะสม          | งบการเงินรวม                              |                              |                                       |                               |                             |                      |                 |
|---|-------------------|---|------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------|-----------------|
|   |                   | องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น        |                              |                                       |                               |                             |                      |                 |
|   |                   | การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิของเงินอุดหนุน | ผลต่างจากการแปลงค่าใบการเงิน | รวมองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น | รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท | ส่วนได้เสียที่มีอำนาจควบคุม | รวมส่วนของผู้ถือหุ้น |                 |
| หมายเหตุ  | ทุนสำรองตามกฎหมาย | ยังไม่ได้จัดสรร                           | ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ      | ทุนสำรองตามกฎหมาย                     | ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ       | ส่วนได้เสียที่มีอำนาจควบคุม | รวมส่วนของผู้ถือหุ้น |                 |
| สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554                         | 2,206,812,000     | 1,361,595,353                             | 225,575,340                  | 11,502,725,341                        | 353,522                       | (33,849,671)                | (33,496,149)         | 15,263,211,885  |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2554                             |                   |   |                              |                                       |                               |                             |                      | 15,263,211,885  |
| รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น       |                   |   |                              |                                       |                               |                             |                      |                 |
| เงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นและการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น |                   |   |                              |                                       |                               |                             |                      |                 |
| 31  | -                 | -   | (1,103,739,850)              | -                                     | -                             | -                           | (1,103,739,850)      | (1,103,739,850) |
| 19  | 2,595,200         | 34,645,920                                | -                            | -                                     | -                             | -                           | 37,241,120           | 37,241,120      |
| รวมเงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นและการจัดสรร                  | 2,595,200         | 34,645,920                                | -                            | (1,103,739,850)                       | -                             | -                           | (1,066,498,730)      | (1,066,498,730) |
| ส่วนทุนของผู้ถือหุ้น  |                   |   |                              |                                       |                               |                             |                      |                 |
| การเปลี่ยนแปลงในส่วนได้เสียในบริษัท                           |                   |   |                              |                                       |                               |                             |                      |                 |
| การได้มาซึ่งส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมซึ่ง                |                   |   |                              |                                       |                               |                             |                      |                 |
| อำนาจควบคุมเปลี่ยนแปลง  |                   |   |                              |                                       |                               |                             |                      |                 |
| รวมรายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น    | -                 | -   | -                            | -                                     | -                             | -                           | 504,548              | 504,548         |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี                                   | 2,595,200         | 34,645,920                                | -                            | (1,103,739,850)                       | -                             | -                           | (1,066,498,730)      | (1,065,994,182) |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น                                       |                   |   |                              |                                       |                               |                             |                      |                 |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี                                   |                   |   |                              |                                       |                               |                             |                      |                 |
| รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี                                | -                 | -   | -                            | 2,834,816,196                         | 664,383                       | (36,352,503)                | (35,688,120)         | 2,834,815,597   |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554                           | 2,209,407,200     | 1,396,241,273                             | 225,575,340                  | 13,233,801,687                        | 1,017,905                     | (70,202,174)                | (69,184,269)         | 16,996,345,180  |



บริษัท พฤษภา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

# แบบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

[illegible]



บริษัท พพฤษา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

รายงานประจำปี 2555

| งบการเงินเฉพาะกิจการ |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|----------------------|--|--|--|--|------------------------------------|--|-----------------------|--|--|
|                      |  |  |  |  | กำไรสะสม                           |  | องค์ประกอบอื่น<br>ของ |  |  |
|                      |  |  |  |  | ส่วนของผู้ถือหุ้น                  |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  | การเปลี่ยนแปลง<br>ในมูลค่ายุติธรรม |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  | สุทธิของเงิน                       |  | รวมส่วน               |  |  |
|                      |  |  |  |  | ลงทุนเพื่อขาย                      |  | ของผู้ถือหุ้น         |  |  |
|                      |  |  |  |  | (บาท)                              |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |
|                      |  |  |  |  |                                    |  |                       |  |  |



บริษัท พศกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

**งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น**

|          |   | งบการเงินเฉพาะกิจการ          |                         |                                    |                                     |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
|----------|---|-------------------------------|-------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|          |   | กำไรสะสม                      |                         | องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น |                                     |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
|          |   |                               |                         | การเปลี่ยนแปลง                     |                                     |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| หมายเหตุ |   | ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว | ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ | ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ | ส่วนเกินแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ | เงินสำรองตามสัญญา | เงินสำรองตามสัญญา | เงินสำรองตามสัญญา | เงินสำรองตามสัญญา | เงินสำรองตามสัญญา | เงินสำรองตามสัญญา |
|          |   |                               |                         |                                    |                                     |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
|          | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555                         | 2,209,407,200                 | 1,396,241,273           | -                                  | -                                   | 225,575,340       | 12,476,666,344    | 924,264           | 16,308,814,421    |                   |                   |
|          | ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2555                             |                               |                         |                                    |                                     |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
|          | รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น       |                               |                         |                                    |                                     |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
|          | เงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นและการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น |                               |                         |                                    |                                     |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
|          | เงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท                               | 31                            | -                       | -                                  | -                                   | -                 | (883,762,880)     | -                 | (883,762,880)     |                   |                   |
|          | การจ่ายโดยให้หุ้นเป็นเกณฑ์                                    | 20                            | -                       | -                                  | 20,572,022                          | -                 | -                 | -                 | 20,572,022        |                   |                   |
|          | หุ้นทุนออกให้ตามสิทธิ   | 19                            | 3,814,800               | 55,317,818                         | (3,379,153)                         | -                 | -                 | -                 | 55,753,465        |                   |                   |
|          | รวมรายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น    |                               | 3,814,800               | 55,317,818                         | 17,192,869                          | -                 | (883,762,880)     | -                 | (807,437,393)     |                   |                   |
|          | กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี                                   |                               |                         |                                    |                                     |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
|          | กำไรสำหรับปี  |                               | -                       | -                                  | -                                   | -                 | 3,266,803,024     | -                 | 3,266,803,024     |                   |                   |
|          | กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น                                       |                               | -                       | -                                  | -                                   | -                 | -                 | (887,820)         | (887,820)         |                   |                   |
|          | รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี                                |                               | -                       | -                                  | -                                   | -                 | 3,266,803,024     | (887,820)         | 3,265,915,204     |                   |                   |
|          | ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555                           | 2,213,222,000                 | 1,451,559,091           | 17,192,869                         | 17,192,869                          | 225,575,340       | 14,859,706,488    | 36,444            | 18,767,292,232    |                   |                   |



บริษัท พุกผา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

|  | งบการเงินรวม          |                 | งบการเงินเฉพาะกิจการ  |                 |
|--|-----------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
|  | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ |                 | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ |                 |
|  | 31 ธันวาคม            |                 | 31 ธันวาคม            |                 |
| หมายเหตุ                                     | 2555                  | 2554            | 2555                  | 2554            |
|  | (บาท)                 |                 |                       |                 |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน               |                       |                 |                       |                 |
| กำไรสำหรับปี                                 | 3,897,993,500         | 2,834,815,597   | 3,266,803,024         | 2,844,298,382   |
| รายการปรับปรุง                               |                       |                 |                       |                 |
| ค่าเผื่อการลดมูลค่าของโครงการอสังหาริมทรัพย์ |                       |                 |                       |                 |
| ระหว่างการพัฒนา (กลับรายการ)                 | (348,481,849)         | 171,836,415     | (22,540,612)          | 34,229,438      |
| ค่าเผื่อการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์  | -                     | 9,985,469       | -                     | 9,985,469       |
| ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน  | 22,938,600            | 12,200,000      | 22,938,600            | 12,200,000      |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย                | 368,019,051           | 339,267,149     | 313,715,355           | 285,823,895     |
| ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายอุปกรณ์           | (152,015)             | (1,696,749)     | 4,798,991             | (1,669,314)     |
| เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย                    | -                     | -               | (89,999,940)          | (119,999,880)   |
| ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน                 | (2,469,604)           | (57,321,983)    | -                     | -               |
| ผลประโยชน์พนักงาน                            | 18,057,356            | 25,356,678      | 17,600,588            | 27,602,318      |
| การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์                   | 20,572,022            | -               | 20,572,022            | -               |
| ประมาณการความเสียหายจากคดีความ               | (4,493,917)           | 96,293,917      | (3,693,917)           | 95,493,917      |
| กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว           | (19,902,880)          | -               | (12,612,034)          | -               |
| ต้นทุนทางการเงิน                             | 304,676,496           | 137,437,564     | 314,892,021           | 133,410,037     |
| ภาษีเงินได้                                  | 1,122,895,852         | 1,071,423,754   | 862,497,654           | 900,415,129     |
|  | 5,379,652,612         | 4,639,597,811   | 4,694,971,752         | 4,221,789,391   |
| การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน |                       |                 |                       |                 |
| ลูกหนี้จากบริษัทย่อย                         | -                     | -               | (200,308,495)         | (150,251,596)   |
| โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา        | (678,635,632)         | (7,677,572,379) | 465,773,073           | (5,805,165,856) |
| เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน                       | (642,519,457)         | 934,834,507     | (706,665,139)         | 940,556,942     |
| เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้า                    | (137,435,070)         | 41,304,961      | (138,555,120)         | 62,162,574      |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น                       | (122,640,170)         | 91,221,821      | (129,889,128)         | (25,986,117)    |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น                    | 25,773,693            | (22,724,923)    | 8,103,532             | (8,172,315)     |
| เจ้าหนี้การค้า-บริษัทย่อย                    | -                     | -               | (4,438,474)           | 60,546,903      |
| เจ้าหนี้การค้า-บริษัทอื่น                    | 443,714,351           | (335,210,173)   | 347,685,321           | (275,289,859)   |
| เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน                        | 72,198,509            | (1,176,061,027) | 72,198,509            | (1,176,061,027) |



บริษัท พุกผา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

| หมายเหตุ  | งบการเงินรวม          |                        | งบการเงินเฉพาะกิจการ  |                        |
|---|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
|   | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ |                        | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ |                        |
|   | 31 ธันวาคม            |                        | 31 ธันวาคม            |                        |
|   | 2555                  | 2554                   | 2555                  | 2554                   |
|   | (บาท)                 |                        |                       |                        |
| เงินมัดจำจากลูกค้า                                    | 364,542,574           | 375,881,182            | 359,552,369           | 220,469,681            |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น                                  | 480,571,886           | (53,180,705)           | 442,194,070           | (42,554,159)           |
| เงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน             | 5,185,223,296         | (3,181,908,925)        | 5,210,622,270         | (1,977,955,438)        |
| จ่ายภาษีเงินได้                                       | (987,917,808)         | (968,616,013)          | (784,206,949)         | (884,105,975)          |
| <b>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน</b> | <b>4,197,305,488</b>  | <b>(4,150,524,938)</b> | <b>4,426,415,321</b>  | <b>(2,862,061,413)</b> |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>                     |                       |                        |                       |                        |
| ซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์                            | (129,822,606)         | (640,210,890)          | (117,767,958)         | (597,372,870)          |
| เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์                             | 37,302,555            | 5,173,638              | 22,233,496            | 3,828,047              |
| ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน                               | (38,387,481)          | (71,324,674)           | (38,433,234)          | (69,004,754)           |
| เงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น                        | -                     | -                      | (400,000,000)         | (500,000,000)          |
| เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย                             | -                     | -                      | 89,999,940            | 119,999,880            |
| ซื้อเงินลงทุนชั่วคราว                                 | (19,823,498,499)      | (15,454,792,396)       | (16,284,142,031)      | (12,325,980,582)       |
| ขายเงินลงทุนชั่วคราว                                  | 20,185,701,663        | 14,453,257,839         | 16,744,500,000        | 11,430,723,358         |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยเพิ่มขึ้น           | -                     | -                      | (1,864,438,375)       | (2,729,867,184)        |
| เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย        | -                     | -                      | 1,205,358,958         | 2,149,527,198          |
| <b>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน</b>     | <b>231,295,632</b>    | <b>(1,707,896,483)</b> | <b>(642,689,204)</b>  | <b>(2,518,146,907)</b> |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>                 |                       |                        |                       |                        |
| จ่ายต้นทุนทางการเงิน                                  | (942,499,216)         | (864,822,299)          | (817,012,623)         | (712,758,950)          |
| จ่ายเงินปันผล   | (883,762,880)         | (1,103,739,850)        | (883,762,880)         | (1,103,739,850)        |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น              | -                     | -                      | 989,897,094           | 232,014,615            |
| ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย                | -                     | -                      | (966,779,719)         | (24,210,280)           |
| เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้น          |                       |                        |                       |                        |
| จากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง), สุทธิ               | (4,459,337,901)       | 2,487,241,080          | (4,054,337,901)       | 1,832,241,080          |
| เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญ                           | 55,753,465            | 37,745,069             | 55,753,465            | 37,241,120             |



บริษัท พุกขา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

| หมายเหตุ  | งบการเงินรวม           |                      | งบการเงินเฉพาะกิจการ   |                      |
|---|------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|
|   | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่  |                      | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่  |                      |
|   | 31 ธันวาคม             |                      | 31 ธันวาคม             |                      |
|   | 2555                   | 2554                 | 2555                   | 2554                 |
|   | (บาท)                  |                      |                        |                      |
| เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว                         | 1,537,550,000          | 5,536,633,053        | 1,537,550,000          | 5,536,633,053        |
| ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว                              | (3,358,000,000)        | (836,643,053)        | (3,357,990,000)        | (836,643,053)        |
| เงินสดรับจากหุ้นกู้ระยะยาว                            | 5,000,000,000          | -                    | 5,000,000,000          | -                    |
| ชำระคืนหุ้นกู้ระยะยาว                                 | (1,500,000,000)        | -                    | (1,500,000,000)        | -                    |
| <b>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน</b> | <b>(4,550,296,532)</b> | <b>5,256,414,000</b> | <b>(3,996,682,564)</b> | <b>4,960,777,735</b> |
| <b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ</b>        | <b>(121,695,412)</b>   | <b>(602,007,421)</b> | <b>(212,956,447)</b>   | <b>(419,430,585)</b> |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี             | 837,374,701            | 1,439,382,122        | 713,505,960            | 1,132,936,545        |
| <b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี</b>     | <b>6 715,679,289</b>   | <b>837,374,701</b>   | <b>500,549,513</b>     | <b>713,505,960</b>   |
| <b>รายการที่มีใช้เงินสด:</b>                          |                        |                      |                        |                      |
| เจ้าหนี้ค่าอุปกรณ์ที่ยังมิได้ชำระเงิน                 | (3,054,669)            | (2,479,775)          | (1,749,257)            | (2,479,775)          |



## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

### หมายเหตุ สารบัญ

|    |   |
|----|---|
| 1  | ข้อมูลทั่วไป                                    |
| 2  | เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน                          |
| 3  | ผลกระทบจากเหตุการณ์มีน้ำหนักภัยของไทย           |
| 4  | นโยบายการบัญชีที่สำคัญ                          |
| 5  | บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน                 |
| 6  | เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด                  |
| 7  | เงินลงทุนชั่วคราว                               |
| 8  | โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา           |
| 9  | เงินลงทุนในบริษัทย่อย                           |
| 10 | เงินลงทุนในกิจการที่ควบคุมร่วมกัน               |
| 11 | อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                    |
| 12 | ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์                          |
| 13 | สินทรัพย์ไม่มีตัวตน                             |
| 14 | ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี                        |
| 15 | หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย                        |
| 16 | เจ้าหนี้การค้า                                  |
| 17 | หนี้สินหมุนเวียนอื่น                            |
| 18 | ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน                     |
| 19 | ทุนเรือนหุ้น                                    |
| 20 | ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ              |
| 21 | สำรอง   |
| 22 | ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน                 |
| 23 | ค่าใช้จ่ายในการขาย                              |
| 24 | ค่าใช้จ่ายในการบริหาร                           |
| 25 | ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน                  |
| 26 | ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ                             |
| 27 | ต้นทุนทางการเงิน                                |
| 28 | ภาษีเงินได้                                     |
| 29 | สิทธิประโยชน์จากการส่งเสริมการลงทุน             |
| 30 | กำไรต่อหุ้น                                     |
| 31 | เงินปันผล                                       |
| 32 | เครื่องมือทางการเงิน                            |
| 33 | ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน |
| 34 | หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น                           |
| 35 | มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ยังไม่ได้ใช้       |
| 36 | เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน               |



## บริษัท พุกผา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้  
งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากคณะกรรมการเมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2556

#### 1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท พุกผา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) “บริษัท” เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย และมีที่อยู่จดทะเบียนตั้งอยู่ที่ 979/83 อาคารเอส เอ็ม ทาวเวอร์ ชั้น 27 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร

บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อเดือนธันวาคม 2548

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในระหว่างปีได้แก่ ครอบครัววิจิตรพงศ์พันธุ์ (ถือหุ้นร้อยละ 74.14)

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย รายละเอียดของบริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5, 9 และ 10

#### 2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

##### (ก) เกณฑ์การถือปฏิบัติ

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชี (“สภาวิชาชีพบัญชี”) กฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกและปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับอื่นๆ ซึ่งมีผลบังคับสำหรับการเงินที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2556 เป็นต้นไป และไม่ได้มีการนำมาใช้สำหรับการจัดทำงบการเงินนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ดังกล่าวได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 35

##### (ข) เกณฑ์การวัดมูลค่า

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นโดยถือหลักเกณฑ์การบันทึกตามราคาทุนเดิม ยกเว้นรายการที่สำคัญที่แสดงในงบแสดงฐานะทางการเงินดังต่อไปนี้

- สินทรัพย์ทางการเงินเพื่อขายวัดมูลค่าด้วยราคายุติธรรม
- หนี้สินจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ที่ชำระด้วยเงินสด วัดมูลค่าด้วยราคายุติธรรม
- มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้

##### (ค) สกุลเงินที่นำเสนองบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาท ข้อมูลทางการเงินทั้งหมดมีการเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพื่อให้แสดงเป็นหลักล้านบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

##### (ง) การประมาณการและใช้วิจารณญาณ

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้วิจารณญาณ การประมาณและข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายการบัญชีและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับ สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณไว้



## บริษัท พุกखा เรือลอสเตก จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกในงวดบัญชีที่ประมาณการดังกล่าวได้รับการทบทวนและในงวดอนาคตที่ได้รับผลกระทบ

ข้อมูลเกี่ยวกับการประมาณความไม่แน่นอนและข้อสมมติฐานที่สำคัญในการกำหนดนโยบายการบัญชี มีผลกระทบสำคัญต่อการรับรู้จำนวนเงินในงบการเงินซึ่งประกอบด้วยหมายเหตุประกอบงบการเงินต่อไปนี้

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3     | ผลกระทบจากเหตุการณ์มหาอุทกภัยของไทย                  |
| หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 (ก) | ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี |
| หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14    | การใช้ประโยชน์ของขาดทุนทางภาษี                       |
| หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 18    | การวัดมูลค่าของภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์        |
| หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 20    | การวัดมูลค่าของการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์            |
| หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 32    | การวัดมูลค่าของเครื่องมือทางการเงิน                  |
| หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 34    | หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น                                |

### 3 ผลกระทบจากเหตุการณ์มหาอุทกภัยของไทย

การดำเนินงานของกลุ่มบริษัทได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์มหาอุทกภัยของประเทศไทยในระหว่างปี 2554 โดยน้ำได้ท่วมโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาของกลุ่มบริษัทในหลายโครงการ ผู้บริหารได้มีการประเมินผลเสียหายในเบื้องต้น และดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาดังกล่าวให้อยู่ในสภาพพร้อมขายในระหว่างปี 2555

เมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2554 น้ำได้ท่วมโดยรอบโรงงานผลิตวัสดุก่อสร้างของบริษัท เป็นผลให้ต้องหยุดการผลิตที่โรงงานดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ผลกระทบจากเหตุการณ์น้ำท่วมไม่เป็นสาระสำคัญ โรงงานดังกล่าวจึงได้เริ่มผลิตเมื่อเดือนธันวาคม 2554 ทั้งนี้บริษัทจะสามารถรับรู้เงินชดเชยจากการประกันภัยได้ก็ต่อเมื่อมีความแน่นอนที่จะได้รับเงินชดเชยนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทยังอยู่ระหว่างการเจรจาชดเชยสำหรับความเสียหายจากน้ำท่วมกับบริษัทประกันภัย กลุ่มบริษัทจึงยังไม่รับรู้เงินชดเชยจากการประกันภัยที่จะได้รับคืนในผลการดำเนินงานงวดปัจจุบัน

### 4 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน

#### (ก) เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัท บริษัทย่อย และกิจการที่ควบคุมร่วมกันตามวิธีรวมตามสัดส่วน (รวมกันเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”)

##### บริษัทย่อย

บริษัทย่อยเป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มบริษัท การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อกลุ่มบริษัทมีอำนาจควบคุมทั้งทางตรงหรือทางอ้อมในการกำหนดนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานของกิจการนั้น เพื่อได้มาซึ่งประโยชน์จากกิจกรรมของบริษัทย่อย งบการเงินของบริษัทย่อยได้รวมอยู่ในงบการเงินรวม นับแต่วันที่มีการควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง

นโยบายการบัญชีของบริษัทย่อยได้ถูกเปลี่ยนตามความจำเป็นเพื่อให้เป็นนโยบายเดียวกันกับของกลุ่มบริษัท

ผลขาดทุนในบริษัทย่อยจะต้องถูกบันทึกไปยังส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมแม้ว่าการบันทึกส่วนดังกล่าวจะทำให้ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมมียอดคงเหลือติดลบก็ตาม



## บริษัท พุกผา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

#### กิจการที่ควบคุมร่วมกัน

กิจการที่ควบคุมร่วมกัน เป็นกิจการที่กลุ่มบริษัทมีส่วนร่วมในการควบคุมกิจกรรมเชิงเศรษฐกิจตามที่ตกลงไว้ในสัญญาและได้รับความเห็นชอบเป็นเอกฉันท์ในการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์ทางการเงินและการดำเนินงาน งบการเงินรวมได้รวมสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย แต่ละรายการของกิจการที่ควบคุมร่วมกันเฉพาะสัดส่วนของกลุ่มบริษัทซึ่งรวมกับรายการที่คล้ายคลึงกันโดยใช้เกณฑ์รวมแต่ละบรรทัดของกิจการที่ควบคุมร่วมกัน นับแต่วันที่มีการร่วมควบคุมจนถึงวันที่การร่วมควบคุมสิ้นสุดลง

#### การสูญเสียอำนาจควบคุม

เมื่อมีการสูญเสียอำนาจควบคุมกลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สินในบริษัทย่อย ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมและส่วนประกอบอื่นในส่วนของผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกับบริษัทย่อยนั้น กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการสูญเสียอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ส่วนได้เสียในบริษัทย่อยเดิมที่ยังคงเหลืออยู่ให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่สูญเสียอำนาจควบคุม และจัดประเภทเงินลงทุนเป็นเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียหรือเป็นสินทรัพย์ทางการเงินเผื่อขาย ขึ้นอยู่กับระดับของอิทธิพลที่คงเหลืออยู่

#### การตัดรายการในงบการเงินรวม

ยอดคงเหลือและรายการบัญชีระหว่างกิจการในกลุ่ม รวมถึงรายได้หรือค่าใช้จ่ายที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงซึ่งเป็นผลมาจากรายการระหว่างกิจการในกลุ่ม ถูกตัดรายการในการจัดทำงบการเงินรวม

#### (ข) เงินตราต่างประเทศ

##### รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินและเป็นเงินตราต่างประเทศ ณ วันที่รายงาน แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันนั้น กำไรหรือขาดทุนจากการแปลงค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์และหนี้สินที่ไม่เป็นตัวเงินซึ่งเกิดจากรายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ซึ่งบันทึกตามเกณฑ์ราคาทุนเดิม แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

##### กิจการในต่างประเทศ

สินทรัพย์และหนี้สินของกิจการในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่รายงาน

รายได้และค่าใช้จ่ายของกิจการในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนที่ใกล้เคียงกับอัตรา ณ วันที่เกิดรายการ

ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดจากการแปลงค่า บันทึกในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงเป็นรายการผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนในส่วนของผู้ถือหุ้น จนกว่ามีการจำหน่ายเงินลงทุนนั้นออกไป

เมื่อมีการชำระหนี้รายการที่เป็นตัวเงินที่เป็นลูกหนี้หรือเจ้าหนี้กับหน่วยงานในต่างประเทศ ซึ่งรายการดังกล่าวมิได้คาดหมายว่าจะมีแผนการชำระหนี้หรือไม่มีความเป็นไปได้ว่าจะชำระเงินในอนาคตอันใกล้ กำไรและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนจากรายการทางการเงินดังกล่าวจะถูกพิจารณาเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ และรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงเป็นรายการผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนในส่วนของผู้ถือหุ้น จนกว่ามีการจำหน่ายเงินลงทุนนั้นออกไป



บริษัท พุกฯ เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

### (ค) เครื่องมือทางการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์

เครื่องมือทางการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์ได้ถูกนำมาใช้เพื่อจัดการความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศและอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากกิจกรรมลงทุนและกิจกรรมจัดหาเงิน เครื่องมือทางการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์ไม่ได้มีไว้เพื่อค้า อย่างไรก็ตาม ตราสารอนุพันธ์ที่ไม่เข้าเงื่อนไขการกำหนดให้เป็นเครื่องมือป้องกันความเสี่ยงถือเป็นรายการเพื่อค้า

การป้องกันความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ตราสารอนุพันธ์จะวัดมูลค่าตามวิธีคงค้าง ในลักษณะเดียวกับที่ใช้กับดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืมที่ได้รับการป้องกันความเสี่ยง ผลต่างที่เกิดจากสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยรับรู้และบันทึกโดยปรับปรุงกับดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมนั้น

### (ง) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด ยอดเงินฝากธนาคารประเภทเผื่อเรียก และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารซึ่งจะต้องชำระคืนเมื่อทวงถามถือเป็นส่วนหนึ่งของกิจกรรมจัดหาเงินในงบกระแสเงินสด

### (จ) ลูกหนี้

ลูกหนี้แสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อน้ำสงสัยจะสูญ

ค่าเผื่อน้ำสงสัยจะสูญประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกหนี้ ลูกหนี้จะถูกตัดจำหน่ายบัญชีเมื่อทราบว่าเป็นหนี้สูญ

### (ฉ) โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาคือโครงการที่ถืออสังหาริมทรัพย์ไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาและการขายในการดำเนินธุรกิจปกติ โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่ได้รับโดยประมาณแล้วแต่ราคาใดต่ำกว่า

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับ เป็นการประมาณราคาที่จะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติหักค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการขายโดยประมาณ

ต้นทุนของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาประกอบด้วย ต้นทุนของแต่ละโครงการ รวมต้นทุนจากการได้มา ค่าใช้จ่ายในการพัฒนา ต้นทุนการกู้ยืม และ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนการกู้ยืมซึ่งกู้มาโดยเฉพาะเพื่อใช้ในโครงการรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ

ต้นทุนของวัสดุก่อสร้างคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

ต้นทุนของบ้านตัวอย่างและโครงการระหว่างพัฒนาดำเนินการโดยการใช้ต้นทุนมาตรฐานซึ่งได้รับการปรับปรุงให้ใกล้เคียงกับราคาทุนถัวเฉลี่ย รวมการปันส่วนของค่าใช้จ่ายการผลิตอย่างเหมาะสมโดยคำนึงถึงระดับกำลังการผลิตตามปกติ

ต้นทุนของที่ดินคำนวณโดยใช้วิธีเฉพาะเจาะจง

### (ช) เงินลงทุน

เงินลงทุนในบริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน



## บริษัท พุกผา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

เงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท บันทึกบัญชีโดยใช้วิธีราคาทุน ส่วนการบันทึกบัญชีเงินลงทุนในกิจการที่ควบคุมร่วมกันในงบการเงินรวมใช้วิธีรวมตามสัดส่วน

#### เงินลงทุนในกองทุนรวม

กองทุนรวมซึ่งเป็นหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาด จัดประเภทเป็นเงินลงทุนเมื่อขาย ภายหลังการรับรู้มูลค่าในครั้งแรกเงินลงทุนเมื่อขายแสดงในมูลค่ายุติธรรม และการเปลี่ยนแปลงที่ไม่ใช่ผลขาดทุนจากการด้อยค่าและผลต่างจากสกุลเงินตราต่างประเทศของรายการที่เป็นตัวเงิน บันทึกโดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้น ส่วนผลขาดทุนจากการด้อยค่าและผลต่างจากการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน เมื่อมีการตัดจำหน่ายเงินลงทุน จะรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนสะสมที่เคยบันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้นโดยตรงเข้ากำไรหรือขาดทุน

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในกองทุนรวมจะใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่รายงาน

#### การจำหน่ายเงินลงทุน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างจำนวนเงินสุทธิที่ได้รับและมูลค่าตามบัญชีและรวมถึงกำไรหรือขาดทุนสะสมจากการตีราคาหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องที่เคยบันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้น จะถูกบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

ในกรณีที่กลุ่มบริษัทจำหน่ายบางส่วนของเงินลงทุนที่ถืออยู่ การคำนวณต้นทุนสำหรับเงินลงทุนที่จำหน่ายไปและเงินลงทุนที่ยังถืออยู่ใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ปรับใช้กับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนที่เหลืออยู่ทั้งหมด

#### (ข) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้แก่อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นหรือทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการหรือใช้ในการบริหารงาน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วยการวัดที่ดินซึ่งแสดงในราคาทุนหักขาดทุนจากการด้อยค่า

#### (ณ) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

##### การรับรู้และการวัดมูลค่า

##### สินทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกิจการ

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แสดงด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

ราคาทุนรวมถึงต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์ ต้นทุนของการก่อสร้างสินทรัพย์ที่กิจการก่อสร้างเอง รวมถึงต้นทุนของวัสดุ แรงงานทางตรง และต้นทุนทางตรงอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสภาพที่พร้อมจะใช้งานได้ตามความประสงค์ ต้นทุนในการซื้อ การขนย้าย การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์และต้นทุนการกู้ยืม

ส่วนประกอบของรายการที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์แต่ละรายการที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่เท่ากันต้องบันทึกแต่ละส่วนประกอบที่มีนัยสำคัญแยกต่างหากจากกัน

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ คือผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ โดยรับรู้ด้วยมูลค่าสุทธิในกำไรหรือขาดทุน



## บริษัท พุกผา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

#### สินทรัพย์ที่เช่า

การเช่าซึ่งกลุ่มบริษัทได้รับส่วนใหญ่ของความเสี่ยงและผลตอบแทนจากการครอบครองทรัพย์สินที่เช่านั้นๆ ให้จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าการเงิน อุปกรณ์ที่ได้มาโดยทำสัญญาเช่าการเงินบันทึกเป็นสินทรัพย์ด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า หักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า ค่าเช่าที่ชำระจะแยกเป็นส่วนที่เป็นค่าใช้จ่ายทางการเงิน และส่วนที่หักจากหนี้ตามสัญญา เพื่อทำให้อัตราดอกเบี้ยแต่ละงวดเป็นอัตราคงที่สำหรับยอดคงเหลือของหนี้สิน ค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกโดยตรงในกำไรหรือขาดทุน

#### ต้นทุนที่เกิดขึ้นในภายหลัง

ต้นทุนในการเปลี่ยนแปลงส่วนประกอบจะรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของรายการที่ดิน/อาคารและอุปกรณ์ ถ้ามีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากรายการนั้น และสามารถวัดมูลค่าต้นทุนของรายการนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ ส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงจะถูกตัดจำหน่ายตามมูลค่าตามบัญชี ต้นทุนที่เกิดขึ้นในการซ่อมบำรุงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่เกิดขึ้นเป็นประจำจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

#### ค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาคำนวณจากมูลค่าเสื่อมสภาพของรายการอาคาร และอุปกรณ์ ซึ่งประกอบด้วยราคาทุนของสินทรัพย์หรือต้นทุนในการเปลี่ยนแปลงอื่นหักด้วยมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์

ค่าเสื่อมราคบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน คำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการใช้งานโดยประมาณของส่วนประกอบของสินทรัพย์แต่ละรายการ ประมาณการอายุการใช้งานของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

|   |           |
|---|-----------|
| ส่วนปรับปรุงที่ดิน                          | 10 ปี     |
| อาคารและส่วนตกแต่ง                          | 3 - 27 ปี |
| เครื่องจักรและอุปกรณ์                       | 3 - 20 ปี |
| เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และเครื่องใช้สำนักงาน | 3, 5 ปี   |
| สารารณูปโภคส่วนกลาง                         | 20 ปี     |
| ยานพาหนะ                                    | 5 ปี      |

กลุ่มบริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้างและติดตั้ง

วิธีการคิดค่าเสื่อมราคา อายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ และมูลค่าคงเหลือ ถูกทบทวนอย่างน้อยที่สุดทุกสิ้น รอบปีบัญชี และปรับปรุงตามความเหมาะสม

#### (ญ) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

##### ลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์

ลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ที่กลุ่มบริษัทซื้อและมียอายุการใช้งานจำกัด แสดงในราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

##### ค่าตัดจำหน่าย

ค่าตัดจำหน่ายคำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์หรือจำนวนอื่นที่ชี้แทนราคาทุนหักด้วยมูลค่าคงเหลือ

ค่าตัดจำหน่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงซึ่งโดยส่วนใหญ่จะสะท้อนรูปแบบที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์ในอนาคตจากสินทรัพย์นั้นตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ไม่มีตัวตน โดยเริ่มตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเมื่อสินทรัพย์นั้นพร้อมที่จะให้ประโยชน์ ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เท่ากับ 10 ปี



## บริษัท พุกผา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วิธีการตัดจำหน่าย ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์ และมูลค่าคงเหลือ จะได้รับการทบทวนทุกสิ้นรอบปีบัญชีและปรับปรุงตามความเหมาะสม

#### (ง) การด้อยค่า

ยอดสินทรัพย์ตามบัญชีของกลุ่มบริษัทได้รับการทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่ข้อบ่งชี้จะทำการประมาณมูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน

ขาดทุนจากการด้อยค่ารับรู้เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ หรือมูลค่าตามบัญชีของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด สูงกว่ามูลค่าที่จะได้รับคืน ขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุน เว้นแต่เมื่อมีการกลับรายการการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์เพิ่มของสินทรัพย์ขึ้นเดียวกันที่เคยรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้นและมีการด้อยค่าในเวลาต่อมา ในกรณีนี้จะรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้น

เมื่อมีการลดลงในมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินเผื่อขาย ซึ่งได้บันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้น และมีความชัดเจนว่าสินทรัพย์ดังกล่าวมีการด้อยค่า ยอดขาดทุนสะสมซึ่งเคยบันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้นจะถูกบันทึกในกำไรหรือขาดทุนแม้ว่ายอดสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวยังไม่ถูกตัดรายการ ยอดขาดทุนสะสมที่บันทึกในกำไรหรือขาดทุนเป็นผลต่างระหว่างราคาทุนที่ซื้อกับมูลค่ายุติธรรมในปัจจุบันของสินทรัพย์ หักขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินนั้นๆ ซึ่งเคยรับรู้แล้วในกำไรหรือขาดทุน

การคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ทางการเงินสำหรับหลักทรัพย์เผื่อขาย คำนวณโดยอ้างอิงถึงมูลค่ายุติธรรม

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน หมายถึงมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์หรือมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หักต้นทุนในการขายแล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์ ประมาณการกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคตจะคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนคำนึงภาษีเงินได้เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบันซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อสินทรัพย์ สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดรับโดยอิสระจากสินทรัพย์อื่น ให้พิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนรวมกับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่สินทรัพย์นั้นเกี่ยวข้องด้วย

การกลับรายการด้อยค่า

ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินจะถูกกลับรายการ เมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพิ่มขึ้นในภายหลัง และการเพิ่มขึ้นนั้นสัมพันธ์โดยตรงกับขาดทุนจากการด้อยค่าที่เคยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ส่วนสินทรัพย์ทางการเงินที่เป็นตราสารทุนที่จัดประเภทเป็นหลักทรัพย์เผื่อขาย การกลับรายการจะถูกรับรู้โดยตรงในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงินที่เคยรับรู้ในงวดก่อนจะถูกประเมิน ณ ทุกวันที่ออกรายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการ หากมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการเพียงเท่าที่มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่าย เสมือนหนึ่งไม่เคยมีการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่ามาก่อน

#### (ง) หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยบันทึกเริ่มแรกในมูลค่ายุติธรรมหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเกิดหนี้สิน ภายหลังจากการบันทึกหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจะบันทึกต่อมาโดยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย ผลต่างระหว่างยอดหนี้เริ่มแรกและยอดหนี้เมื่อครบกำหนดไถ่ถอนจะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุการกู้ยืมโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง



## บริษัท พุกฯ เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

#### (ฐ) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นแสดงในราคาทุน

#### (ท) ผลประโยชน์ของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

โครงการสมทบเงินเป็นโครงการผลประโยชน์พนักงานหลังจากออกจากงาน ซึ่งกิจการจ่ายสมทบเป็นจำนวนเงินที่แน่นอนไปอีกกิจการหนึ่งแยกต่างหาก (กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ) และจะไม่มีการผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันโดยอนุमानที่จะต้องจ่ายสมทบเพิ่มเติม ภาระผูกพันในการสมทบเข้าโครงการสมทบเงินจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายพนักงานในกำไรหรือขาดทุนในรอบระยะเวลาที่พนักงานได้ทำงานให้กับกิจการ

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็นโครงการผลประโยชน์หลังจากออกจากงานนอกเหนือจากโครงการสมทบเงิน ภาระผูกพันสุทธิของกลุ่มบริษัทจากโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ถูกคำนวณแยกต่างหากเป็นรายโครงการจากการประมาณผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในปัจจุบันและในงวดก่อน ๆ ผลประโยชน์ดังกล่าวได้มีการคิดลดกระแสเงินสดเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน

การคำนวณนั้นจัดทำโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ได้รับอนุญาต โดยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้

กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรขาดทุนจากการประมาณการตามหลักการคณิตศาสตร์ประกันภัยทั้งหมดที่เกิดขึ้นในรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และรับรู้ค่าใช้จ่ายของโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ในกำไรหรือขาดทุน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

ภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงานวัดมูลค่าโดยมิได้คิดลดกระแสเงินสดและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อพนักงานทำงานให้

หนี้สินรับรู้ด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะจ่ายชำระสำหรับการจ่ายโบนัสเป็นเงินสดระยะสั้นหรือการปันส่วนกำไร หากกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันโดยอนุमानที่จะต้องจ่ายอันเป็นผลมาจากการที่พนักงานได้ทำงานให้อย่างดีและภาระผูกพันนี้สามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล

การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์

มูลค่ายุติธรรมของสิทธิซื้อหุ้น ณ วันที่ให้สิทธิแก่พนักงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายพนักงานพร้อมๆ กับการเพิ่มขึ้นในส่วนของผู้ถือหุ้น ตลอดระยะเวลาที่พนักงานสามารถเข้าใช้สิทธิได้อย่างไม่มีเงื่อนไข จำนวนที่รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายจะถูกปรับปรุงเพื่อให้สะท้อนถึงจำนวนสิทธิซื้อหุ้นที่แท้จริงซึ่งเข้าเงื่อนไขการให้บริการที่เกี่ยวข้องและเงื่อนไขการได้รับสิทธิที่ไม่ใช่เงื่อนไขเรื่องตลาดหุ้น

#### (ฒ) ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้ก็ต่อเมื่อกลุ่มบริษัทมีภาระหนี้สินตามกฎหมายที่เกิดขึ้นในปัจจุบันหรือที่ก่อตัวขึ้นอันเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีต และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจะต้องถูกจ่ายไปเพื่อชำระภาระหนี้สินดังกล่าว ประมาณการหนี้สินพิจารณาจากการคิดลดกระแสเงินสดที่จะจ่ายในอนาคตโดยใช้อัตราคิดลดในตลาดปัจจุบันก่อนคำนึงถึงภาษีเงินได้ เพื่อให้สะท้อนจำนวนที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบันซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อหนี้สิน ประมาณการหนี้สินส่วนที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากเวลาที่ผ่านไปรับรู้เป็นต้นทุนทางการเงิน



## บริษัท พุกฯ เรียวเอสเทท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

#### (ณ) รายได้

รายได้ที่รับรู้ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

การขายสินค้าและบริการ

รายได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของสินค้าที่มีนัยสำคัญไปให้กับผู้ซื้อแล้ว และจะไม่รับรู้รายได้ถ้าฝ่ายบริหารยังมีการควบคุมหรือบริหารสินค้าที่ขายไปแล้วนั้นหรือมีความไม่แน่นอนที่มีนัยสำคัญในการได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจากการขายสินค้าหรือให้บริการนั้น ไม่อาจวัดมูลค่าของจำนวนรายได้และต้นทุนที่เกิดขึ้นได้อย่างน่าเชื่อถือ หรือมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนที่จะต้องรับคืนสินค้า รายได้จากการให้บริการรับรู้เมื่อมีการให้บริการ

รายได้ตามสัญญาก่อสร้าง

รายได้ค่าก่อสร้างประกอบด้วยจำนวนเมื่อเริ่มแรกตามที่ตกลงไว้ในสัญญาวางจำนวนที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงสัญญาอันเกิดจากการดัดแปลงงาน การเรียกร้องค่าเสียหาย หรือการจ่ายเงินเพื่อชดเชยหากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะก่อให้เกิดรายได้และสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ เมื่อสามารถประมาณผลของงานก่อสร้างตามสัญญาได้อย่างน่าเชื่อถือ รายได้และต้นทุนค่าก่อสร้างจะถูกรับรู้กำไรหรือขาดทุนตามสัดส่วนของขั้นความสำเร็จของงานก่อสร้าง

ขั้นความสำเร็จของงานก่อสร้างประมาณโดยอ้างอิงกับการสำรวจงานที่ทำ เมื่อไม่สามารถประมาณผลของงานก่อสร้างได้อย่างน่าเชื่อถือ รายได้ ค่าก่อสร้างจะถูกรับรู้ได้ไม่เกินกว่าต้นทุนค่าก่อสร้างที่เกิดขึ้นและมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะได้รับต้นทุนนั้นคืน ผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากงานก่อสร้างรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที

โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

เมื่อสัญญาเป็นไปตามเกณฑ์สำหรับการขายสินค้า หรือถ้าอำนาจในการควบคุมความเสี่ยง และผลตอบแทนที่มีนัยสำคัญของความเป็นเจ้าของของงานระหว่างก่อสร้างถูกโอนให้กับผู้ซื้อในคราวเดียว เช่น เมื่อก่อสร้างเสร็จ หรือ หลังการส่งมอบ ในกรณีนี้รายได้จะรับรู้เมื่อเป็นไปตามเกณฑ์การขายสินค้าและบริการดังกล่าวข้างต้น

เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุนในวันที่กลุ่มบริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผล

ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่น

ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่นบันทึกในกำไรหรือขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

#### (ค) ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมและประมาณการหนี้สินส่วนที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากเวลาที่ผ่านมา และสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่าย

ต้นทุนการกู้ยืมที่ไม่ได้เกี่ยวกับการได้มา การก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน โดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง



## บริษัท พุกखा เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

#### (ค) สัญญาเช่าดำเนินงาน

รายจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานบันทึกในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นต้องนำมารวมคำนวณจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามระยะเวลาที่คงเหลือของสัญญาเช่า เมื่อได้รับการยืนยันการปรับค่าเช่า

การจำแนกประเภทสัญญาเช่า

ณ วันที่ทำสัญญา กลุ่มบริษัทจะพิจารณาว่าสัญญาดังกล่าวเป็นสัญญาเช่าหรือมีสัญญาเช่าเป็นส่วนประกอบหรือไม่ ถ้าการปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญาขึ้นอยู่กับการใช้สินทรัพย์ที่มีลักษณะเฉพาะ สินทรัพย์เฉพาะนั้นถือเป็นสินทรัพย์ตามสัญญาเช่า โดยสัญญาจะมีการโอนสิทธิในการใช้สินทรัพย์ เมื่อสินทรัพย์นั้นมอบสิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ดังกล่าวให้แก่กลุ่มบริษัท

ณ วันที่เริ่มต้นสัญญา หรือ มีการประเมินสัญญาใหม่ กลุ่มบริษัทแยกค่าตอบแทนสำหรับสัญญาเช่า และส่วนที่เป็นองค์ประกอบอื่นโดยใช้มูลค่ายุติธรรมเป็นเกณฑ์ในการแยก หากกลุ่มบริษัทสรุปว่าเป็นสัญญาเช่าการเงิน แต่ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนดังกล่าวได้อย่างน่าเชื่อถือ ให้รับรู้สินทรัพย์และหนี้สินในจำนวนที่เท่ากับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่มีลักษณะเฉพาะนั้น หลังจากนั้นจำนวนหนี้สินจะลดลงตามจำนวนที่จ่าย และต้นทุนทางการเงินตามนัยจากหนี้สินจะรับรู้โดยใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท

#### (ด) ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเว้นแต่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับรายการที่เกี่ยวข้องในการรวมธุรกิจ หรือ รายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้นหรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันได้แก่ภาษีที่คาดว่าจะจ่ายชำระหรือได้รับชำระ โดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับรายการในปีก่อนๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินและจำนวนที่ใช้เพื่อความมุ่งหมายทางภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะไม่ถูกรับรู้เมื่อเกิดจากผลแตกต่างชั่วคราวต่อไปนี้ การรับรู้สินทรัพย์หรือหนี้สินในครั้งแรกซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจและรายการนั้นไม่มีผลกระทบต่อกำไรขาดทุนทางบัญชีหรือทางภาษี และผลแตกต่างที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในบริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกันหากเป็นไปได้ว่าจะไม่มีการกลับรายการในอนาคตอันใกล้

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีที่คาดว่าจะใช้กับผลแตกต่างชั่วคราวเมื่อมีการกลับรายการโดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน

ในการกำหนดมูลค่าของภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี กลุ่มบริษัทต้องคำนึงถึงผลกระทบของสถานการณ์ทางภาษีที่ไม่แน่นอนและอาจทำให้จำนวนภาษีที่ต้องจ่ายเพิ่มขึ้น และมีดอกเบี้ยที่ต้องชำระ กลุ่มบริษัทเชื่อว่าได้ตั้งภาษีเงินได้ค้างจ่ายเพียงพอสำหรับภาษีเงินได้ที่จะจ่ายในอนาคต ซึ่งเกิดจากการประเมินผลกระทบจากหลายปัจจัย รวมถึง การตีความทางกฎหมายภาษี และจากประสบการณ์ในอดีต การประเมินนี้อยู่บนพื้นฐานการประมาณการและข้อสมมติฐาน และอาจจะเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต ข้อมูลใหม่ๆ อาจจะทำให้กลุ่มบริษัทเปลี่ยนการตัดสินใจโดยขึ้นอยู่กับความเพียงพอของภาษีเงินได้ค้างจ่ายที่มีอยู่ การเปลี่ยนแปลงในภาษีเงินได้ค้างจ่ายจะกระทบต่อค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในงวดที่เกิดการเปลี่ยนแปลง

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถหักกลับได้เมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักกลับกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้นี้ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันหรือหน่วยภาษีต่างกัน



## บริษัท พุกษา เรียลออสเตก จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับหน่วยภาษีต่างกันั้นกิจการมีความตั้งใจจะจ่ายชำระหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันด้วยยอดสุทธิหรือตั้งใจจะรับคืนสินทรัพย์และจ่ายชำระหนี้สินในเวลาเดียวกัน

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

#### (ท) กำไรต่อหุ้น

กลุ่มบริษัทแสดงกำไรต่อหุ้นชั้นพื้นฐานและกำไรต่อหุ้นปรับลดสำหรับหุ้นสามัญ กำไรต่อหุ้นชั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรหรือขาดทุนของผู้ถือหุ้นสามัญของกลุ่มบริษัทด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกจำหน่ายระหว่างปี กำไรต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยการหารกำไรหรือขาดทุนของผู้ถือหุ้นสามัญที่ปรับปรุงด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกจำหน่าย และผลกระทบของตราสารที่อาจเปลี่ยนเป็นหุ้นสามัญปรับลดทั้งหมดและสิทธิซื้อหุ้นของพนักงาน

#### 5 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดทํางบการเงิน บุคคลหรือกิจการเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มบริษัท หากกลุ่มบริษัทมีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญต่อบุคคลหรือกิจการในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารหรือในทางกลับกัน หรือกลุ่มบริษัทอยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกันกับบุคคลหรือกิจการนั้น การเกี่ยวข้องกันนี้อาจเป็นรายบุคคลหรือเป็นกิจการ

ความสัมพันธ์ที่มีกับบริษัทย่อยได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9 สำหรับความสัมพันธ์กับกิจการที่ควบคุมร่วมกัน ผู้บริหารสำคัญและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น มีดังนี้

| ชื่อกิจการ                            | ประเทศที่จัดตั้ง / สัญชาติ | ลักษณะความสัมพันธ์  |
|---------------------------------------|----------------------------|---|
| บริษัท พุกษา เอชดีซี เฮาส์ซิง จำกัด   | มัลดีฟส์                   | เป็นกิจการที่ควบคุมร่วมกัน บริษัทย่อยถือหุ้นร้อยละ 80.00  |
| บริษัท พุกษา ลักซ์โฮว์ เฮาส์ซิง จำกัด | อินเดีย                    | เป็นกิจการที่ควบคุมร่วมกัน บริษัทย่อยถือหุ้นร้อยละ 50.00  |
| บริษัท เกสร คอนสตรัคชั่น จำกัด        | มัลดีฟส์                   | เป็นสาขาของบริษัท เกสรก่อสร้าง จำกัด  |
| นาย ทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์            | ไทย                        | เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ถือหุ้นในบริษัทตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปและเป็นกรรมการของบริษัท   |
| ผู้บริหารสำคัญ                        |                            | บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบการวางแผน สั่การและควบคุมกิจกรรมต่างๆ ของกิจการไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งนี้ รวมถึงกรรมการของกลุ่มบริษัท (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่) |



บริษัท พุกखा เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

รายการและนโยบายการกำหนดราคาที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สรุปได้ดังนี้

| รายการ            | นโยบายการกำหนดราคา  | งบการเงินเฉพาะกิจการ |        |
|-------------------|---|----------------------|--------|
|                   |   | 2555                 | 2554   |
|                   |   | (ล้านบาท)            |        |
| <b>บริษัทย่อย</b> |   |                      |        |
| ขายวัตถุดิบ       | ต้นทุนบวกด้วยร้อยละ 5 ถึง 10  | 197.18               | 155.68 |
| เงินปันผลรับ      | ตามจำนวนที่ประกาศจ่าย   | 90.00                | 120.00 |
| ดอกเบี้ยรับ       | อัตราดอกเบี้ยตลาดเงิน (MMR) อัตราดอกเบี้ยขั้นต่ำของเงินกู้ (MLR) และ<br>อัตราดอกเบี้ยขั้นต่ำของเงินกู้บวกด้วยร้อยละ 1 (MLR+1) | 194.22               | 133.58 |
| รายได้อื่น        | ต้นทุนบวกด้วยร้อยละ 1 ถึง 5   | 5.69                 | 6.33   |
| ดอกเบี้ยจ่าย      | อัตราดอกเบี้ยตลาดเงิน (MMR) และอัตราดอกเบี้ย<br>ขั้นต่ำของเงินกู้ลบด้วยร้อยละ 1.5 (MLR-1.5)                                   | 21.00                | 12.95  |
| ค่าบริการจัดการ   | ต้นทุนบวกด้วยร้อยละ 5   | -                    | 163.12 |

คำตอบแทนผู้บริหารสำคัญ

|                                  | งบการเงินรวม |              | งบการเงินเฉพาะกิจการ |              |
|----------------------------------|--------------|--------------|----------------------|--------------|
|                                  | 2555         | 2554         | 2555                 | 2554         |
|                                  | (ล้านบาท)    |              |                      |              |
| ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน     | 86.31        | 79.67        | 86.31                | 79.67        |
| การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์       | 6.19         | -            | 6.19                 | -            |
| <b>รวมคำตอบแทนผู้บริหารสำคัญ</b> | <b>92.50</b> | <b>79.67</b> | <b>92.50</b>         | <b>79.67</b> |

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

|                                     | งบการเงินเฉพาะกิจการ |               |
|-------------------------------------|----------------------|---------------|
|                                     | 2555                 | 2554          |
|                                     | (ล้านบาท)            |               |
| <b>ลูกหนี้บริษัทย่อย</b>            |                      |               |
| บริษัท พนาดี เอสเตท จำกัด           | 303.03               | 202.87        |
| บริษัท พุทธชาด เอสเตท จำกัด         | 152.20               | 51.84         |
| บริษัท เกสรก่อสร้าง จำกัด           | 5.17                 | 6.41          |
| บริษัท พุกखा อินเดีย เฮาส์ซิง จำกัด | 1.26                 | 0.23          |
|                                     | <b>461.66</b>        | <b>261.35</b> |



บริษัท พญา ธิยาสถิต จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                 |
|--|----------------------|-----------------|
|  | 2555                 | 2554            |
|  | (ล้านบาท)            |                 |
| <b>เงินให้กู้ยืมระยะสั้นกับบริษัทย่อย</b>                    |                      |                 |
| บริษัท พญา ธิยาสถิต จำกัด                                    | 1,138.26             | 717.88          |
| บริษัท พญา ธิยาสถิต จำกัด                                    | 1,084.16             | 1,050.19        |
| บริษัท เกสรก่อสร้าง จำกัด                                    | 393.19               | 187.30          |
| บริษัท พญา ธิยาสถิต เฮาส์ จำกัด                              | 0.07                 | 0.07            |
| บริษัท พญา ธิยาสถิต เฮาส์ จำกัด                              | -                    | 1.06            |
| บริษัท พญา ธิยาสถิต คอนสตรัคชั่น จำกัด                       | -                    | 0.10            |
|  | <b>2,615.68</b>      | <b>1,956.60</b> |
| <b>ดอกเบี้ยค้างรับ-บริษัทย่อย</b>                            |                      |                 |
| บริษัท พญา ธิยาสถิต จำกัด                                    | 49.78                | 58.70           |
| บริษัท พญา ธิยาสถิต จำกัด                                    | 91.51                | 43.05           |
| บริษัท เกสรก่อสร้าง จำกัด                                    | 28.74                | 11.50           |
|  | <b>170.03</b>        | <b>113.25</b>   |
| <b>รวมเงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับ-บริษัทย่อย</b> | <b>2,785.71</b>      | <b>2,069.85</b> |
| <b>เจ้าหนี้การค้าบริษัทย่อย</b>                              |                      |                 |
| บริษัท เกสรก่อสร้าง จำกัด                                    | 306.28               | 238.70          |
| บริษัท พญา ธิยาสถิต จำกัด                                    | 1.33                 | 78.41           |
| บริษัท พญา ธิยาสถิต จำกัด                                    | 15.80                | 10.74           |
|  | <b>323.41</b>        | <b>327.85</b>   |
| <b>เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย</b>                       |                      |                 |
| บริษัท พญา ธิยาสถิต อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด                  | 250.00               | 240.00          |
| บริษัท พญา ธิยาสถิต อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด                  | 220.00               | 220.00          |
| บริษัท พญา ธิยาสถิต จำกัด                                    | 14.60                | 1.65            |
| บริษัท เกสรก่อสร้าง จำกัด                                    | 6.32                 | 6.15            |
|  | <b>490.92</b>        | <b>467.80</b>   |
| <b>ดอกเบี้ยค้างจ่าย-บริษัทย่อย</b>                           |                      |                 |
| บริษัท พญา ธิยาสถิต อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด                  | 0.30                 | 4.89            |
| บริษัท พญา ธิยาสถิต อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด                  | 15.88                | 4.07            |
| บริษัท เกสรก่อสร้าง จำกัด                                    | 0.46                 | 0.46            |
|  | <b>16.64</b>         | <b>9.42</b>     |
| <b>รวมเงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย-บริษัทย่อย</b>   | <b>507.56</b>        | <b>477.22</b>   |



## บริษัท พุกผา เรือเอสเอตก จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นกับบริษัทย่อยสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

|                     | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                 |
|---------------------|----------------------|-----------------|
|                     | 2555                 | 2554            |
|                     | (ล้านบาท)            |                 |
| ณ วันที่ 1 มกราคม   | 1,956.60             | 1,376.26        |
| เพิ่มขึ้น           | 1,864.44             | 2,729.87        |
| ลดลง                | (1,205.36)           | (2,149.53)      |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม | <u>2,615.68</u>      | <u>1,956.60</u> |

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อยสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

|                     | งบการเงินเฉพาะกิจการ |               |
|---------------------|----------------------|---------------|
|                     | 2555                 | 2554          |
|                     | (ล้านบาท)            |               |
| ณ วันที่ 1 มกราคม   | 467.80               | 260.00        |
| เพิ่มขึ้น           | 989.90               | 232.01        |
| ลดลง                | (966.78)             | (24.21)       |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม | <u>490.92</u>        | <u>467.80</u> |

#### สัญญาสำคัญที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงาน (รวมค่าบริการที่เกี่ยวข้อง) กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่และเป็นกรรมการของบริษัท เริ่มจากเดือนตุลาคม 2553 จนถึงเดือนตุลาคม 2556 ค่าเช่าและค่าบริการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 มีจำนวน 3.2 ล้านบาท (2554: 3.2 ล้านบาท)

บริษัทและบริษัทย่อยได้จัดภาระจ่ายดอกเบี้ยที่ดินบางส่วนซึ่งมียอดสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 จำนวนเงิน 4.2 ล้านบาท และ 496 ล้านบาท ตามลำดับ ให้แก่โครงการของกลุ่มบริษัทเพื่อดำเนินการด้านสาธารณูปโภคโดยไม่มีกำหนดเวลา ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทและบริษัทย่อยได้จัดภาระจ่ายดอกเบี้ยที่ดินรวมถึงยกที่ดินเป็นที่สาธารณะประโยชน์เป็นจำนวนเงิน 4.2 ล้านบาท และ 210 ล้านบาท ตามลำดับ โดยได้รับค่าตอบแทนเป็นจำนวนเงิน 4.2 ล้านบาท และ 211.8 ล้านบาท ตามลำดับ

ในระหว่างปี 2554 บริษัทและบริษัทย่อยได้ทำสัญญากู้ยืมเงินระหว่างกันวงเงินรวม 4,100 ล้านบาทและบริษัทย่อยได้ทำสัญญาการใช้เงินตรงจ่ายกับบริษัท เงินกู้ยืมดังกล่าวสามารถเรียกชำระคืนได้ทันทีและมีอัตราดอกเบี้ยที่อ้างอิงจากสถาบันการเงิน



บริษัท พุกผา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

6 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

|                                    | งบการเงินรวม |                   | งบการเงินเฉพาะกิจการ |            |
|------------------------------------|--------------|-------------------|----------------------|------------|
|                                    | 2555         | 2554<br>(ล้านบาท) | 2555                 | 2554       |
| เงินสดในมือ                        | 11           | 17                | 9                    | 15         |
| เงินฝากธนาคารประเภทกระแสรายวัน     | 4            | (58)              | -                    | (70)       |
| เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์       | 118          | 300               | 32                   | 261        |
| เงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง | 56           | 282               | -                    | 250        |
| เช็คในมือ                          | 526          | 295               | 459                  | 257        |
| อื่นๆ                              | 1            | 1                 | 1                    | 1          |
| <b>รวม</b>                         | <b>716</b>   | <b>837</b>        | <b>501</b>           | <b>714</b> |

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม จัดตามประเภทสกุลเงินตรา ได้ดังนี้

|              | งบการเงินรวม |                   | งบการเงินเฉพาะกิจการ |            |
|--------------|--------------|-------------------|----------------------|------------|
|              | 2555         | 2554<br>(ล้านบาท) | 2555                 | 2554       |
| เงินบาท      | 603          | 768               | 501                  | 714        |
| อินเดียรูปี  | 58           | 22                | -                    | -          |
| รูฟียา       | 29           | 27                | -                    | -          |
| ดอลลาร์สหรัฐ | 26           | 20                | -                    | -          |
| <b>รวม</b>   | <b>716</b>   | <b>837</b>        | <b>501</b>           | <b>714</b> |

7 เงินลงทุนชั่วคราว

|                             | งบการเงินรวม |                   | งบการเงินเฉพาะกิจการ |            |
|-----------------------------|--------------|-------------------|----------------------|------------|
|                             | 2555         | 2554<br>(ล้านบาท) | 2555                 | 2554       |
| <b>เงินลงทุนชั่วคราว</b>    |              |                   |                      |            |
| เงินลงทุนในกองทุนรวมที่เป็น |              |                   |                      |            |
| หลักทรัพย์เพื่อขาย          | 849          | 1,192             | 451                  | 900        |
| อื่นๆ                       | 1            | 1                 | 1                    | 1          |
| <b>รวม</b>                  | <b>850</b>   | <b>1,193</b>      | <b>452</b>           | <b>901</b> |



บริษัท พุกखा เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

รายการเคลื่อนไหวในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ของเงินลงทุนในกองทุนรวมที่เป็นหลักทรัพย์เพื่อขาย มีดังนี้

|                            | งบการเงินรวม |              | งบการเงินเฉพาะกิจการ |            |
|----------------------------|--------------|--------------|----------------------|------------|
|                            | 2555         | 2554         | 2555                 | 2554       |
|                            |              | (ล้านบาท)    |                      |            |
| ณ วันที่ 1 มกราคม          | 1,192        | 190          | 900                  | 4          |
| ซื้อระหว่างปี              | 19,823       | 15,455       | 16,284               | 12,326     |
| ขายระหว่างปี               | (20,165)     | (14,453)     | (16,732)             | (11,430)   |
| รายการปรับปรุงจากการตีราคา | (1)          | -            | (1)                  | -          |
| <b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม</b> | <b>849</b>   | <b>1,192</b> | <b>451</b>           | <b>900</b> |

เงินลงทุนชั่วคราวทั้งหมดของกลุ่มบริษัทและบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 เป็นสกุลเงินบาท

8 โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

| หมายเหตุ                              | งบการเงินรวม  |               | งบการเงินเฉพาะกิจการ |               |
|---------------------------------------|---------------|---------------|----------------------|---------------|
|                                       | 2555          | 2554          | 2555                 | 2554          |
|                                       |               | (ล้านบาท)     |                      |               |
| วัสดุก่อสร้าง                         | 417           | 416           | 343                  | 362           |
| บ้านตัวอย่าง                          | 681           | 592           | 588                  | 522           |
| โครงการระหว่างการพัฒนา                |               |               |                      |               |
| - ที่ดิน                              | 16,116        | 15,923        | 13,132               | 13,881        |
| - ค่าปรับปรุงที่ดิน                   | 953           | 884           | 747                  | 741           |
| - ค่าก่อสร้าง                         | 4,891         | 3,099         | 5,108                | 3,142         |
| - ค่าสาธารณูปโภค                      | 1,418         | 1,326         | 1,193                | 1,164         |
| - ค่าใช้จ่ายการก่อสร้าง               | 1,505         | 966           | 1,290                | 861           |
| - ค่าดอกเบี้ย                         | 907           | 608           | 721                  | 521           |
|                                       | 25,790        | 22,806        | 22,191               | 20,310        |
| ที่ดินและที่ดินพร้อมบ้านเพื่อขาย      | 4,485         | 5,371         | 3,844                | 4,651         |
| ที่ดินรอการพัฒนา                      | 6,646         | 7,524         | 4,979                | 6,071         |
| <b>รวม</b>                            | <b>38,019</b> | <b>36,709</b> | <b>31,945</b>        | <b>31,916</b> |
| หัก ค่าเผื่อการลดมูลค่าของโครงการ     |               |               |                      |               |
| อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา        | (201)         | (549)         | (182)                | (205)         |
| <b>สุทธิ</b>                          | <b>37,818</b> | <b>36,160</b> | <b>31,763</b>        | <b>31,711</b> |
| ต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นส่วนหนึ่งของ |               |               |                      |               |
| ต้นทุนการพัฒนาประจำปี                 | 27 519        | 574           | 495                  | 579           |



บริษัท พุกผา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

|   | งบการเงินรวม |            | งบการเงินเฉพาะกิจการ |            |
|---|--------------|------------|----------------------|------------|
|   | 2555         | 2554       | 2555                 | 2554       |
|   | (โครงการ)    |            |                      |            |
| <b>จำนวนโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา</b> |              |            |                      |            |
| ทาวน์เฮ้าส์                               | 107          | 105        | 77                   | 78         |
| บ้านเดี่ยว                                | 41           | 39         | 39                   | 38         |
| บ้านแฝด                                   | 4            | 4          | 4                    | 4          |
| คอนโดมิเนียม                              | 15           | 15         | 15                   | 15         |
| ต่างประเทศ                                | 4            | 4          | -                    | -          |
| <b>รวม</b>                                | <b>171</b>   | <b>167</b> | <b>135</b>           | <b>135</b> |

โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา (ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง) ได้ใช้เป็นหลักประกันสำหรับวงเงินสินเชื่อกับธนาคาร (ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 15)

9 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

|                            | งบการเงินเฉพาะกิจการ |              |
|----------------------------|----------------------|--------------|
|                            | 2555                 | 2554         |
|                            | (ล้านบาท)            |              |
| ณ วันที่ 1 มกราคม          | 1,775                | 1,275        |
| เพิ่มทุนในบริษัทย่อย       | 400                  | 500          |
| <b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม</b> | <b>2,175</b>         | <b>1,775</b> |

ในระหว่างปี 2555 บริษัท พุกผา เรียวเอสเตท จำกัดซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 300 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 3 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) เป็น 1,000 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 10 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) โดยจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนและเรียกชำระค่าหุ้นเป็นจำนวนเงิน 200 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 7 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 28.6 บาท) โดยนำไปจดทะเบียนการเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์ในเดือนธันวาคม 2555

ในระหว่างปี 2555 บริษัท พนาลี เอสเตท จำกัดซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 300 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 3 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) เป็น 1,000 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 10 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) โดยจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนและเรียกชำระค่าหุ้นเป็นจำนวนเงิน 200 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 7 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 28.6 บาท) โดยนำไปจดทะเบียนการเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์ในเดือนธันวาคม 2555



บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 และเงินปันผลรับจากเงินลงทุนสำหรับแต่ละปีมีดังนี้

|  | ลักษณะธุรกิจ  | ประเทศที่<br>กิจการจัดตั้ง | สัดส่วนความเป็น<br>เจ้าของ | งบการเงินเฉพาะกิจการ |            |              |      |
|--|---|----------------------------|----------------------------|----------------------|------------|--------------|------|
|  |   |                            |                            | ทุนชำระแล้ว          | วิธีคิดทุน | เงินปันผลรับ |      |
|  |   |                            | 2555                       | 2554                 | 2555       | 2554         | 2555 |
|  |   |                            | (ร้อยละ)                   |                      | (ล้านบาท)  |              |      |
| <b>บริษัทย่อย</b>                          |   |                            |                            |                      |            |              |      |
| <b>บริษัทย่อยทางตรง</b>                    |   |                            |                            |                      |            |              |      |
| บริษัท เกสรก่อสร้าง จำกัด                  | ให้บริการการจัดการ ตกแต่งบ้านและ<br>รับเหมาก่อสร้าง | ไทย                        | 100.00                     | 100.00               | 100        | 100          | -    |
| บริษัท พุทธชาด เอสเตท จำกัด                | ขายอสังหาริมทรัพย์                                  | ไทย                        | 100.00                     | 100.00               | 500        | 300          | -    |
| บริษัท พนาลี เอสเตท จำกัด                  | ขายอสังหาริมทรัพย์                                  | ไทย                        | 100.00                     | 100.00               | 500.0      | 300          | 90   |
| บริษัท พฤกษา โอเวอร์ซีส์ จำกัด             | ลงทุนในบริษัทอื่น                                   | ไทย                        | 100.00                     | 100.00               | 450.0      | 450          | -    |
| บริษัท พฤกษา อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด       | ลงทุนในบริษัทอื่น                                   | ไทย                        | 100.00                     | 100.00               | 625.0      | 625          | -    |
| <b>บริษัทย่อยทางอ้อม</b>                   |   |                            |                            |                      |            |              |      |
| บริษัท พฤกษา อินเดีย เฮาส์ลิง จำกัด        | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และ<br>ก่อสร้างที่อยู่อาศัย     | อินเดีย                    | 100.00                     | 100.00               | 7.0        | -            | -    |
| บริษัท พฤกษา อินเดีย คอนสตรัคชั่น จำกัด    | ก่อสร้างที่อยู่อาศัย                                | อินเดีย                    | 100.00                     | 100.00               | 0.7        | -            | -    |
| บริษัท พฤกษา เวียดนาม คอนสตรัคชั่น จำกัด   | ก่อสร้างที่อยู่อาศัย                                | เวียดนาม                   | 100.00                     | 100.00               | 46.0       | -            | -    |
| บริษัท พฤกษา โอเวอร์ซีส์ เซอร์วิส จำกัด    | ให้บริการและบริหารจัดการ                            | ไทย                        | 100.00                     | 100.00               | 2.5        | -            | -    |
| บริษัท พฤกษา ไม่นัน มูรา เรียดเอสเตท จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และ ก่อสร้าง<br>ที่อยู่อาศัย    | อินเดีย                    | 84.85                      | 95.00                | 0.6        | -            | -    |
| <b>รวม</b>                                 |   |                            |                            | 10.0                 | -          | 1,775        | 90   |
|  |   |                            |                            |                      |            | 2,175        | 120  |



บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

10 เงินลงทุนในกิจการที่ควบคุมร่วมกัน

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของกิจการที่ควบคุมร่วมกันซึ่งกลุ่มบริษัทบ้านกึ่งกลุ่มบริษัทบันทึกเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวตามวิธีรวมตามสัดส่วนเงินรวมโดยแสดงตามสัดส่วนของกลุ่มบริษัท

|  | ลักษณะธุรกิจ                                    | สัดส่วนความเป็นเจ้าของ<br>(ร้อยละ) | สินทรัพย์ | สินทรัพย์ไม่ | สินทรัพย์ | หนี้สิน   | หนี้สินไม่             | หนี้สินรวม | รายได้ | ค่าใช้จ่าย | กำไรสุทธิ |
|--|---|------------------------------------|-----------|--------------|-----------|-----------|------------------------|------------|--------|------------|-----------|
|  |   |                                    | หมุนเวียน | หมุนเวียน    | รวม       | หมุนเวียน | หมุนเวียน<br>(ล้านบาท) | รวม        | รวม    |            |           |
| ปี 2555                                  |   |                                    |           |              |           |           |                        |            |        |            |           |
| บริษัท พฤกษา เอสดีซี<br>เฮาส์ลิง จำกัด   | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์<br>และก่อสร้างที่อยู่อาศัย | 80                                 | 188       | 1            | 189       | 64        | -                      | 64         | 185    | 164        | 21        |
|  |   |                                    |           |              |           |           |                        |            |        |            |           |
| บริษัท พฤกษา ลักซ์ไธรา<br>เฮาส์ลิง จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์<br>และก่อสร้างที่อยู่อาศัย | 50                                 | -         | -            | -         | -         | -                      | -          | -      | -          | -         |
|  |   |                                    |           |              |           |           |                        |            |        |            |           |
| รวม                                      |   |                                    | 188       | 1            | 189       | 64        | -                      | 64         | 185    | 164        | 21        |
| ปี 2554                                  |   |                                    |           |              |           |           |                        |            |        |            |           |
| บริษัท พฤกษา เอสดีซี<br>เฮาส์ลิง จำกัด   | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์<br>และก่อสร้างที่อยู่อาศัย | 80                                 | 219       | 2            | 221       | 113       | -                      | 113        | 82     | 60         | 22        |
|  |   |                                    |           |              |           |           |                        |            |        |            |           |
| บริษัท พฤกษา ลักซ์ไธรา<br>เฮาส์ลิง จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์<br>และก่อสร้างที่อยู่อาศัย | 50                                 | -         | -            | -         | -         | -                      | -          | -      | -          | -         |
|  |   |                                    |           |              |           |           |                        |            |        |            |           |
| รวม                                      |   |                                    | 219       | 2            | 221       | 113       | -                      | 113        | 82     | 60         | 22        |

ทั้งนี้ไม่เป็นไปตามสัญญาว่าร่วมกันกำหนดให้บริษัทร่วมทุนต้องร่วมกันตัดสินใจและบริหารงาน ถึงแม้จะมีสิทธิออกเสียงไม่ถึงกึ่งหนึ่งก็ตาม



บริษัท พุกผา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

### 11 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทประกอบด้วยที่ดินที่บริษัทถือครองไว้โดยยังมิได้ระบุวัตถุประสงค์ของการใช้ในอนาคต อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 มีราคาทุน 127.8 ล้านบาท (2554: 127.8 ล้านบาท) มูลค่ายุติธรรมของที่ดินดังกล่าวซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระตามรายงานประเมินราคา เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2555 ซึ่งพิจารณาใช้เกณฑ์ราคาตลาดของสินทรัพย์ เป็นจำนวนเงิน 165.8 ล้านบาท

#### การค้าประกัน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งมีราคาตามบัญชี 127.8 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 ของบริษัทและกลุ่มบริษัทได้ใช้เป็นหลักประกันสำหรับวงเงินสินเชื่อกับธนาคาร (ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 15)



| ราคาทุน                                   | ที่ดินและส่วน<br>ปรับปรุงที่ดิน | อาคาร | เครื่องจักรและ<br>อุปกรณ์ | งบการเงินรวม             |  |                         |          | สินทรัพย์ระหว่าง<br>ก่อสร้างและ<br>ติดตั้ง | รวม   |
|---|---------------------------------|-------|---------------------------|--------------------------|--|-------------------------|----------|--|-------|
|   |                                 |       |                           | เครื่องตกแต่ง<br>ติดตั้ง | และเครื่องใช้<br>สำนักงาน<br>(ล้านบาท) | สาธารณูปโภค<br>ส่วนกลาง | ยานพาหนะ |  |       |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2554                    | 310                             | 463   | 1,171                     | 300                      | 17                                     | 81                      | 750      |  | 3,092 |
| เพิ่มขึ้น                                 | -                               | 13    | 246                       | 59                       | -                                      | 6                       | 318      |  | 642   |
| โอน - สุทธิ                               | (8)                             | 418   | 530                       | 5                        | -                                      | -                       | (945)    |  | -     |
| จำหน่าย                                   | -                               | -     | (13)                      | (7)                      | -                                      | (10)                    | -        |  | (30)  |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554                  |                                 |       |                           |                          |  |                         |          |  |       |
| และ 1 มกราคม 2555                         | 302                             | 894   | 1,934                     | 357                      | 17                                     | 77                      | 123      |  | 3,704 |
| เพิ่มขึ้น                                 | -                               | 1     | 79                        | 32                       | -                                      | 2                       | 26       |  | 140   |
| โอน - สุทธิ                               | 2                               | 18    | 24                        | -                        | -                                      | -                       | (44)     |  | -     |
| จำหน่าย                                   | -                               | (3)   | (121)                     | (13)                     | -                                      | (12)                    | (15)     |  | (164) |
| โอนไปโครงการลงทุนของบริษัท                | -                               | (24)  | -                         | -                        | -                                      | -                       | -        |  | (24)  |
| ระหว่างการพัฒนา                           | -                               | -     | 6                         | 2                        | -                                      | -                       | -        |  | 8     |
| ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน                  |                                 |       |                           |                          |  |                         |          |  |       |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555                  | 304                             | 886   | 1,922                     | 378                      | 17                                     | 67                      | 90       |  | 3,664 |
| ค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า   |                                 |       |                           |                          |  |                         |          |  |       |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2554                    | 1                               | 134   | 567                       | 148                      | 17                                     | 66                      | -        |  | 933   |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี                     | 1                               | 48    | 198                       | 63                       | -                                      | 8                       | -        |  | 318   |
| จำหน่าย                                   | -                               | (1)   | (9)                       | (5)                      | -                                      | (12)                    | -        |  | (27)  |
| ค่าเผื่อการด้อยค่า                        | -                               | -     | 10                        | 1                        | -                                      | -                       | 1        |  | 12    |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554                  |                                 |       |                           |                          |  |                         |          |  |       |
| และ 1 มกราคม 2555                         | 2                               | 181   | 766                       | 207                      | 17                                     | 62                      | 1        |  | 1,236 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี                     | -                               | 54    | 219                       | 65                       | -                                      | 6                       | -        |  | 344   |
| จำหน่าย                                   | -                               | (3)   | (87)                      | (11)                     | -                                      | (11)                    | -        |  | (112) |
| โอนไปโครงการลงทุนของบริษัทระหว่างการพัฒนา | -                               | (24)  | -                         | -                        | -                                      | -                       | -        |  | (24)  |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555                  | 2                               | 208   | 898                       | 261                      | 17                                     | 57                      | 1        |  | 1,444 |



## หมายเหตุประกอบการเงิน

159



บริษัท พดุงษา เรย์ออสเตก จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

| ราคาทุน                                 | ที่ดินและส่วน<br>ปรับปรุงที่ดิน | อาคาร | เครื่องจักรและ<br>อุปกรณ์ | งบการเงินเฉพาะกิจการ     |                       |  | รวม   |
|---|---------------------------------|-------|---------------------------|--------------------------|-----------------------|--|-------|
|   |                                 |       |                           | เครื่องตกแต่ง<br>ติดตั้ง | ส่วนกลาง<br>(ส่วนบาท) | สินทรัพย์ระหว่าง<br>ก่อสร้างและ<br>ติดตั้ง |       |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2554                  | 310                             | 463   | 980                       | 263                      | 17                    | 740  | 2,844 |
| เพิ่มขึ้น                               | -                               | 20    | 211                       | 54                       | -                     | 310  | 598   |
| โอน - สุทธิ                             | (8)                             | 417   | 527                       | 5                        | -                     | (941)                                      | -     |
| จำหน่าย                                 | -                               | -     | (11)                      | (6)                      | (10)                  | -  | (27)  |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554                |                                 |       |                           |                          |                       |  |       |
| และ 1 มกราคม 2555                       | 302                             | 900   | 1,707                     | 316                      | 17                    | 109  | 3,415 |
| เพิ่มขึ้น                               | -                               | 1     | 65                        | 30                       | -                     | 26   | 125   |
| โอน - สุทธิ                             | 2                               | 18    | 23                        | -                        | -                     | (43)                                       | -     |
| จำหน่าย                                 | -                               | -     | (77)                      | (10)                     | (10)                  | (6)  | (103) |
| โอนไปโครงการอสังหาริมทรัพย์             | -                               | (24)  | -                         | -                        | -                     | -  | (24)  |
| ระหว่างการพัฒนา                         |                                 |       |                           |                          |                       |  |       |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555                | 304                             | 895   | 1,718                     | 336                      | 17                    | 86   | 3,413 |
| ค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า |                                 |       |                           |                          |                       |  |       |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2554                  | 1                               | 134   | 508                       | 139                      | 17                    | 62   | 861   |
| ค่าเสื่อมราคาส่งหรับปี                  | 1                               | 49    | 158                       | 54                       | -                     | 5  | 267   |
| จำหน่าย                                 | -                               | -     | (8)                       | (5)                      | -                     | (12)                                       | (25)  |
| ค่าเสื่อมการด้อยค่า                     | -                               | 10    | -                         | -                        | -                     | -  | 10    |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554                |                                 |       |                           |                          |                       |  |       |
| และ 1 มกราคม 2555                       | 2                               | 193   | 658                       | 188                      | 17                    | 55   | 1,113 |
| ค่าเสื่อมราคาส่งหรับปี                  | -                               | 54    | 177                       | 58                       | -                     | 3  | 292   |
| จำหน่าย                                 | -                               | (6)   | (47)                      | (8)                      | -                     | (8)  | (69)  |
| โอนไปโครงการอสังหาริมทรัพย์             | -                               | (24)  | -                         | -                        | -                     | -  | (24)  |
| ระหว่างการพัฒนา                         |                                 |       |                           |                          |                       |  |       |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555                | 2                               | 217   | 788                       | 238                      | 17                    | 50   | 1,312 |



บริษัท พดุงษา เรย์ออสเตก จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

มูลค่าสุทธิทางบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2554  
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท  
ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 1 มกราคม 2555  
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท  
ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555  
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท  
ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน

| ที่ดินและส่วน<br>ปรับปรุงที่ดิน | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                           |   |                                      |  | รวม   |
|---------------------------------|----------------------|---------------------------|---|--------------------------------------|--|-------|
|                                 | อาคาร                | เครื่องจักรและ<br>อุปกรณ์ | เครื่องตกแต่ง<br>ติดตั้ง<br>และเครื่องใช้<br>สำนักงาน | สาธารณูปโภค<br>ส่วนกลาง<br>(ล้านบาท) | สินทรัพย์<br>ระหว่าง<br>ก่อสร้างและ<br>ติดตั้ง |       |
| 309                             | 329                  | 472                       | 115   | -                                    | 9  | 1,974 |
| -                               | -                    | -                         | 9   | -                                    | -  | 9     |
| 309                             | 329                  | 472                       | 124   | -                                    | 9  | 1,983 |
| 300                             | 707                  | 1,049                     | 110   | -                                    | 9  | 2,284 |
| -                               | -                    | -                         | 18  | -                                    | -  | 18    |
| 300                             | 707                  | 1,049                     | 128   | -                                    | 9  | 2,302 |
| 302                             | 678                  | 930                       | 80  | -                                    | 7  | 2,083 |
| -                               | -                    | -                         | 18  | -                                    | -  | 18    |
| 302                             | 678                  | 930                       | 98  | -                                    | 7  | 2,101 |

ราคาทรัพย์สินของบริษัทและกลุ่มบริษัทก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งได้คิดค่าเสื่อมราคาเต็มจำนวนแล้ว แต่ยังคงใช้งานจนถึง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 มีจำนวน 306 ล้านบาท และ 311 ล้านบาท ตามลำดับ (2554: 239 ล้านบาท และ 240 ล้านบาท ตามลำดับ)

การค้าประกัน

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ซึ่งมีราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 เป็นจำนวนเงิน 690 ล้านบาทของบริษัท (2554: 721 ล้านบาท) ได้ใช้เป็นหลักประกันสินเชื่อจากธนาคาร (ดูหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 15)



บริษัท พศกฯ เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

### 13 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

#### ราคาทุน

ณ วันที่ 1 มกราคม 2554

เพิ่มขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 1 มกราคม 2555

เพิ่มขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555

#### ค่าตัดจำหน่ายสะสม

ณ วันที่ 1 มกราคม 2554

ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 1 มกราคม 2555

ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555

#### มูลค่าสุทธิทางบัญชี

ณ วันที่ 1 มกราคม 2554

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 1 มกราคม 2555

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555

#### งบการเงินรวม

ลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์

#### งบการเงินเฉพาะ

กิจการ

ลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์

(ล้านบาท)

175

160

72

68

247

228

38

39

285

267

52

46

22

19

74

65

24

22

98

87

123

114

173

163

187

180



บริษัท พุกखा เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

14 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรวมที่เกิดขึ้นในระหว่างปีมีดังนี้

|  | ณ วันที่ 1<br>มกราคม 2555 | งบการเงินรวม<br>บันทึกเป็น<br>(รายจ่าย) / รายได้ใน |                                 | ณ วันที่ 31<br>ธันวาคม 2555 |
|--|---------------------------|--|---------------------------------|-----------------------------|
|  |                           | กำไรหรือ<br>ขาดทุน<br>(หมายเหตุ 28)<br>(ล้านบาท)   | กำไรขาดทุน<br>เบ็ดเสร็จ<br>อื่น |                             |
| <b>สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b> |                           |  |                                 |                             |
| โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา    | 100                       | (51)   | -                               | 49                          |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์                   | 26                        | -  | -                               | 26                          |
| ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน              | 12                        | 5  | -                               | 17                          |
| เงินมัดจำจากลูกค้า                       | (30)                      | 89   | -                               | 59                          |
| ประมาณการความเสียหายจากคดีความ           | 25                        | (4)  | -                               | 21                          |
| ผลต่างจากการแปลงค่าหน่วยงานใน            |                           |  |                                 |                             |
| ต่างประเทศ                               | 21                        | -  | (2)                             | 19                          |
| อื่นๆ                                    | 2                         | 8  | -                               | 10                          |
| <b>รวม</b>                               | <b>156</b>                | <b>47</b>  | <b>(2)</b>                      | <b>201</b>                  |
| <b>หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>   |                           |  |                                 |                             |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์                   | -                         | (19)   | -                               | (19)                        |
| <b>รวม</b>                               | <b>-</b>                  | <b>(19)</b>  | <b>-</b>                        | <b>(19)</b>                 |
| <b>สุทธิ</b>                             | <b>156</b>                | <b>28</b>  | <b>(2)</b>                      | <b>182</b>                  |

|  | ณ วันที่ 1<br>มกราคม 2554 | งบการเงินรวม<br>บันทึกเป็น<br>(รายจ่าย) / รายได้ใน |                                 | ณ วันที่ 31<br>ธันวาคม 2554 |
|--|---------------------------|--|---------------------------------|-----------------------------|
|  |                           | กำไรหรือ<br>ขาดทุน<br>(หมายเหตุ 28)<br>(ล้านบาท)   | กำไรขาดทุน<br>เบ็ดเสร็จ<br>อื่น |                             |
| <b>สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b> |                           |  |                                 |                             |
| โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา    | 90                        | 10   | -                               | 100                         |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์                   | 29                        | (3)  | -                               | 26                          |
| ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน              | 11                        | 1  | -                               | 12                          |
| เงินมัดจำจากลูกค้า                       | 71                        | (101)  | -                               | (30)                        |
| ประมาณการความเสียหายจากคดีความ           | 4                         | 21   | -                               | 25                          |
| ผลต่างจากการแปลงค่าหน่วยงานใน            |                           |  |                                 |                             |
| ต่างประเทศ                               | -                         | -  | 21                              | 21                          |
| อื่นๆ                                    | -                         | 2  | -                               | 2                           |
| <b>รวม</b>                               | <b>205</b>                | <b>(70)</b>  | <b>21</b>                       | <b>156</b>                  |



บริษัท พศกฯ เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ         |   |                                |
|--|------------------------------|---|--------------------------------|
|  | ณ วันที่ 1<br>มกราคม<br>2555 | บันทึกเป็น<br>(รายการ) / รายได้ใน<br>กำไรหรือขาดทุน<br>(หมายเหตุ 28)<br>(ล้านบาท) | ณ วันที่ 31<br>ธันวาคม<br>2555 |
| <b>สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b> |                              |   |                                |
| โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา    | 35                           | (1)   | 34                             |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์                   | 26                           | (1)   | 25                             |
| ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน              | 12                           | 4   | 16                             |
| เงินมัดจำจากลูกค้า                       | (8)                          | 77  | 69                             |
| ประมาณการความเสียหายจากคดีความ           | 25                           | (4)   | 21                             |
| อื่นๆ                                    | 2                            | 8   | 10                             |
| <b>รวม</b>                               | <b>92</b>                    | <b>83</b>   | <b>175</b>                     |
| <b>หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>   |                              |   |                                |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์                   | -                            | (19)  | (19)                           |
| <b>รวม</b>                               | <b>-</b>                     | <b>(19)</b>   | <b>(19)</b>                    |
| <b>สุทธิ</b>                             | <b>92</b>                    | <b>64</b>   | <b>156</b>                     |

|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ         |   |                                |
|--|------------------------------|---|--------------------------------|
|  | ณ วันที่ 1<br>มกราคม<br>2554 | บันทึกเป็น<br>(รายการ) / รายได้ใน<br>กำไรหรือขาดทุน<br>(หมายเหตุ 28)<br>(ล้านบาท) | ณ วันที่ 31<br>ธันวาคม<br>2554 |
| <b>สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b> |                              |   |                                |
| โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา    | 33                           | 2   | 35                             |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์                   | 29                           | (3)   | 26                             |
| ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน              | 10                           | 2   | 12                             |
| เงินมัดจำจากลูกค้า                       | 65                           | (73)  | (8)                            |
| ประมาณการความเสียหายจากคดีความ           | 4                            | 21  | 25                             |
| อื่นๆ                                    | -                            | 2   | 2                              |
| <b>รวม</b>                               | <b>141</b>                   | <b>(49)</b>   | <b>92</b>                      |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกิดจากผลแตกต่างชั่วคราวสำหรับค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์และขาดทุนสะสมทางภาษียกไปที่มีได้รับรู้ในงบการเงินรวมมีจำนวนรวม 15.6 ล้านบาท (2554: 41.3 ล้านบาท) เนื่องจากกลุ่มบริษัทที่มีผลขาดทุนทางภาษีอยู่เป็นจำนวนมาก และยังไม่มีความมั่นใจที่จะสามารถใช้ประโยชน์ได้ในอนาคตอันใกล้



บริษัท พุกखा เรียวเลอเสตก จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

### 15 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

|   | งบการเงินรวม  |               | งบการเงินเฉพาะกิจการ |               |
|---|---------------|---------------|----------------------|---------------|
|   | 2555          | 2554          | 2555                 | 2554          |
|   | (ล้านบาท)     |               |                      |               |
| <b>ส่วนที่หมุนเวียน</b>                               |               |               |                      |               |
| เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร                               |               |               |                      |               |
| ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน                                | 79            | -             | 79                   | -             |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน                    |               |               |                      |               |
| ส่วนที่มีหลักประกัน                                   | 850           | 955           | 600                  | 300           |
| ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน                                | 600           | 5,033         | 600                  | 5,033         |
| เงินกู้ยืมระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระ                  |               |               |                      |               |
| ภายในหนึ่งปี  |               |               |                      |               |
| ส่วนที่มีหลักประกัน                                   | 1,930         | 1,638         | 1,930                | 1,638         |
| ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน                                | 1,300         | 200           | 1,300                | 200           |
| หุ้นกู้ระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระ                     |               |               |                      |               |
| ภายในหนึ่งปี  |               |               |                      |               |
| ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน                                | 4,500         | 1,500         | 4,500                | 1,500         |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย                       |               |               |                      |               |
| ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน                                | -             | -             | 508                  | 477           |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินส่วนที่ถึง                  |               |               |                      |               |
| กำหนดชำระภายในหนึ่งปี                                 | 10            | 7             | 10                   | 7             |
| <b>รวมหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยส่วนที่หมุนเวียน</b>    | <b>9,269</b>  | <b>9,333</b>  | <b>9,527</b>         | <b>9,155</b>  |
| <b>ส่วนที่ไม่หมุนเวียน</b>                            |               |               |                      |               |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน                     |               |               |                      |               |
| ส่วนที่มีหลักประกัน                                   | -             | 2,662         | -                    | 2,662         |
| ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน                                | 250           | 800           | 250                  | 800           |
| หุ้นกู้ระยะยาว  |               |               |                      |               |
| ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน                                | 8,000         | 7,500         | 8,000                | 7,500         |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน                            | 8             | 12            | 8                    | 11            |
| <b>รวมหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยส่วนที่ไม่หมุนเวียน</b> | <b>8,258</b>  | <b>10,974</b> | <b>8,258</b>         | <b>10,973</b> |
| <b>รวม</b>  | <b>17,527</b> | <b>20,307</b> | <b>17,785</b>        | <b>20,128</b> |



## บริษัท พุกผา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยแสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการจ่ายชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ได้ดังนี้

|                                       | งบการเงินรวม  |               | งบการเงินเฉพาะกิจการ |               |
|---------------------------------------|---------------|---------------|----------------------|---------------|
|                                       | 2555          | 2554          | 2555                 | 2554          |
|                                       |               | (ล้านบาท)     |                      |               |
| ครบกำหนดภายในหนึ่งปี                  | 9,269         | 9,333         | 9,527                | 9,155         |
| ครบกำหนดหลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี | 8,258         | 10,974        | 8,258                | 10,973        |
| <b>รวม</b>                            | <b>17,527</b> | <b>20,307</b> | <b>17,785</b>        | <b>20,128</b> |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีวงเงินสินเชื่อซึ่งยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงินรวม 14,392 ล้านบาท และ 14,277 ล้านบาท ตามลำดับ (2554: 9,548 ล้านบาท และ 9,166 ล้านบาท ตามลำดับ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม บริษัทและบริษัทย่อยมีวงเงินสินเชื่อซึ่งนำสินทรัพย์ไปเป็นหลักประกัน ดังนี้

- (ก) วงเงินกู้ยืมจากธนาคารจำนวน 9,601 ล้านบาท (2554: 10,496 ล้านบาท) สำหรับบริษัท และ 9,637 ล้านบาท (2554: 10,884 ล้านบาท) สำหรับกลุ่มบริษัท
- (ข) วงเงินเบิกเกินบัญชีจำนวน 61 ล้านบาท (2554: 131 ล้านบาท) สำหรับบริษัท และ 61 ล้านบาท (2554: 166 ล้านบาท) สำหรับกลุ่มบริษัท
- (ค) วงเงินหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารจำนวน 5,798 ล้านบาท (2554: 4,870 ล้านบาท) สำหรับบริษัท และ 6,521 ล้านบาท (2554: 7,233 ล้านบาท) สำหรับกลุ่มบริษัท
- (ง) วงเงินตั๋วสัญญาใช้เงินที่ออกโดยธนาคารจำนวน 9,145 ล้านบาท (2554: 8,967 ล้านบาท) สำหรับบริษัทและกลุ่มบริษัท
- (จ) วงเงินสินเชื่ออื่นจำนวน 55 ล้านบาท (2554: 55 ล้านบาท) สำหรับบริษัท และ 555 ล้านบาท (2554: 55 ล้านบาท) สำหรับกลุ่มบริษัท

วงเงินสินเชื่อดังกล่าวมีรายละเอียดของหลักประกันซึ่งเป็นสินทรัพย์แสดงราคาตามบัญชี ดังนี้

|   | งบการเงินรวม  |               | งบการเงินเฉพาะกิจการ |               |
|---|---------------|---------------|----------------------|---------------|
|   | 2555          | 2554          | 2555                 | 2554          |
|   |               | (ล้านบาท)     |                      |               |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์  | 690           | 721           | 690                  | 721           |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                                      | 128           | 128           | 128                  | 128           |
| โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา<br>(ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง) | 10,105        | 9,439         | 9,689                | 9,200         |
| <b>รวม</b>  | <b>10,923</b> | <b>10,288</b> | <b>10,507</b>        | <b>10,049</b> |

นอกจากนี้วงเงินสินเชื่อบางส่วนค้ำประกันโดยบริษัท

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินมีอัตราดอกเบี้ยในอัตราตลาด

เงินกู้ยืมดังกล่าวบางส่วนมีข้อจำกัดเกี่ยวกับการรักษาอัตราส่วนทางการเงิน รวมถึงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นและการจ่ายปันผล



## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

### หุ้นกู้

หุ้นกู้ของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 เป็นหุ้นกู้ระยะยาวประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท ซึ่งที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทอนุมัติอนุมัติขายและออกตราสารหนี้ดังกล่าว โดยมีรายละเอียดดังนี้

| ประเภทหุ้นกู้  | อัตราดอกเบี้ย<br>(ร้อยละต่อปี)  | กำหนดชำระดอกเบี้ย                                  | อายุ         | วันที่ออก      | วันที่ครบกำหนด | งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ |              |                        |
|--|---|--|--------------|----------------|----------------|-------------------------------------|--------------|------------------------|
|  |   |  |              |                |                | จำนวนหน่วย                          |              | จำนวนเงิน<br>(ล้านบาท) |
|  |   |  |              |                |                | 2555                                | 2554         |                        |
| <b>ครั้งที่ 1/2552</b>   |   |  |              |                |                | 2555                                | 2554         | 2555                   |
| ชุดที่ 1   | ร้อยละ 5.25 สำหรับ 1 ปี 6 เดือนแรก<br>ร้อยละ 5.75 สำหรับ 1 ปี 6 เดือนหลัง | ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน<br>ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน | 3 ปี         | มกราคม 2552    | มกราคม 2555    | -                                   | 1.5          | -                      |
| <b>ครั้งที่ 1/2553*</b>  |   |  |              |                |                |                                     |              |                        |
| ชุดที่ 1   | ร้อยละ 3.20 (เดิมร้อยละ 3.00)   | ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน                            | 3 ปี         | มิถุนายน 2553  | มิถุนายน 2556  | 1.5                                 | 1.5          | 1,500                  |
| ชุดที่ 2   | ร้อยละ 3.95 (เดิมร้อยละ 3.75)   | ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน                            | 5 ปี         | มิถุนายน 2553  | มิถุนายน 2558  | 1.0                                 | 1.0          | 1,000                  |
| <b>ครั้งที่ 2/2553*</b>  |   |  |              |                |                |                                     |              |                        |
| ชุดที่ 1   | ร้อยละ 3.30 (เดิมร้อยละ 3.10)   | ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน                            | 3 ปี         | พฤศจิกายน 2553 | พฤศจิกายน 2556 | 3.0                                 | 3.0          | 3,000                  |
| ชุดที่ 2   | ร้อยละ 3.95 (เดิมร้อยละ 3.75)   | ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน                            | 5 ปี         | พฤศจิกายน 2553 | พฤศจิกายน 2558 | 2.0                                 | 2.0          | 2,000                  |
| <b>ครั้งที่ 1/2555**</b>   |   |  |              |                |                |                                     |              |                        |
| ชุดที่ 1   | ร้อยละ 4.22   | ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน                            | 3 ปี 6 เดือน | กันยายน 2555   | มีนาคม 2559    | 0.6                                 | -            | 600                    |
| ชุดที่ 2   | ร้อยละ 4.50   | ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน                            | 5 ปี         | กันยายน 2555   | กันยายน 2560   | 0.6                                 | -            | 600                    |
| ชุดที่ 3   | ร้อยละ 4.22   | ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน                            | 3 ปี 6 เดือน | กันยายน 2555   | มีนาคม 2559    | 2.4                                 | -            | 2,400                  |
| ชุดที่ 4   | ร้อยละ 4.50   | ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน                            | 5 ปี         | กันยายน 2555   | กันยายน 2560   | 1.4                                 | -            | 1,400                  |
| รวม  |   |  |              |                |                | 12.5<br>(4.5)                       | 9.0<br>(1.5) | 12,500<br>(4,500)      |
| หัก หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี   |   |  |              |                |                |                                     |              |                        |
| หุ้นกู้ประเภทที่ไม่มีสิทธิและไม่มีหลักประกัน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี |   |  |              |                |                | 8.0                                 | 7.5          | 8,000                  |
|  |   |  |              |                |                |                                     |              | 7,500                  |

หัก หุ้นกู้ที่กำหนดชำระภายในหนึ่งปี

### หุ้นกู้ประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

\* เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2555 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติให้รับอัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ทั้งหมดของบริษัทโดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.20 มีผลตั้งแต่วันที่ 24 เมษายน 2555 จนถึงวันครบกำหนดไถ่ถอน และมีมติอนุมัติเปลี่ยนแปลงอัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นจาก 1.5:1 เป็น 2:1

\*\* ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีของบริษัท เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2555 มีมติอนุมัติการขายและออกตราสารหนี้ เพื่อลดภาระต้นทุนทางการเงินและรองรับการขยายธุรกิจของบริษัทในอนาคต โดยกำหนดเงินที่ออกตราสารหนี้ดังกล่าว ไม่เกิน 7,000 ล้านบาท โดยเสนอขายต่อผู้ลงทุนทั่วไป และ/หรือเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัดตามหลักเกณฑ์ ที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยอาจเสนอขายครั้งเดียวเต็มจำนวน และ/หรือเป็นคราวๆ ไป โดยในระหว่าง ไตรมาส 3 ปี 2555 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2555 แล้วจำนวน 5,000 ล้านบาท



บริษัท พุกผา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

รายการเคลื่อนไหวในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ของหุ้นกู้ มีดังนี้

|                            | งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ |              |
|----------------------------|------------------------------------|--------------|
|                            | 2555                               | 2554         |
|                            | (ล้านบาท)                          |              |
| ณ วันที่ 1 มกราคม          | 9,000                              | 9,000        |
| ออกหุ้นกู้ระหว่างงวด       | 5,000                              | -            |
| ไถ่ถอนหุ้นกู้ระหว่างงวด    | (1,500)                            | -            |
| <b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม</b> | <b>12,500</b>                      | <b>9,000</b> |

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมดของกลุ่มบริษัทและบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 เป็นสกุลเงินบาท

16 เจ้าหนี้การค้า

| หมายเหตุ                        | งบการเงินรวม |              | งบการเงินเฉพาะกิจการ |              |
|---------------------------------|--------------|--------------|----------------------|--------------|
|                                 | 2555         | 2554         | 2555                 | 2554         |
|                                 | (ล้านบาท)    |              |                      |              |
| บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 5            | -            | 323                  | 328          |
| บุคคลหรือกิจการอื่นๆ            | 1,527        | 1,083        | 1,308                | 960          |
| <b>รวม</b>                      | <b>1,527</b> | <b>1,083</b> | <b>1,631</b>         | <b>1,288</b> |

ยอดเจ้าหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม จัดตามประเภทสกุลเงินตราได้ดังนี้

|                 | งบการเงินรวม |              | งบการเงินเฉพาะกิจการ |              |
|-----------------|--------------|--------------|----------------------|--------------|
|                 | 2555         | 2554         | 2555                 | 2554         |
|                 | (ล้านบาท)    |              |                      |              |
| สกุลเงินบาท     | 1,490        | 1,054        | 1,631                | 1,285        |
| ดอลลาร์สหรัฐ    | 22           | 14           | -                    | -            |
| อินเดียรูปี     | 7            | 10           | -                    | -            |
| ดอลลาร์สิงคโปร์ | -            | 3            | -                    | 3            |
| รูฟียา          | 8            | 1            | -                    | -            |
| อื่นๆ           | -            | 1            | -                    | -            |
| <b>รวม</b>      | <b>1,527</b> | <b>1,083</b> | <b>1,631</b>         | <b>1,288</b> |



บริษัท พุกผา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

17 หนี้สินหมุนเวียนอื่น

|                                  | งบการเงินรวม |              | งบการเงินเฉพาะกิจการ |            |
|----------------------------------|--------------|--------------|----------------------|------------|
|                                  | 2555         | 2554         | 2555                 | 2554       |
|                                  | (ล้านบาท)    |              |                      |            |
| โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่าง    |              |              |                      |            |
| การพัฒนาค้างจ่าย                 | 298          | 164          | 228                  | 117        |
| เงินค่าบำรุงสาธารณูปโภคค้างจ่าย  | 404          | 290          | 359                  | 255        |
| โบนัสค้างจ่าย                    | 245          | -            | 233                  | -          |
| เงินประกันผลงานค้างจ่าย          | 174          | 140          | 157                  | 126        |
| ดอกเบี้ยค้างจ่าย                 | 40           | 48           | 40                   | 48         |
| ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย | 38           | 17           | 35                   | 16         |
| อื่นๆ                            | 323          | 387          | 253                  | 314        |
| <b>รวม</b>                       | <b>1,522</b> | <b>1,046</b> | <b>1,305</b>         | <b>876</b> |

18 ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

กลุ่มบริษัทและบริษัทจัดการโครงการบำเหน็จบำนาญพนักงานตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน พ.ศ. 2541 ในการให้ผลประโยชน์เมื่อเกษียณแก่พนักงานตามสิทธิและอายุงาน

ภาระผูกพันตามงบแสดงฐานะการเงินมีดังต่อไปนี้

|                                | งบการเงินรวม         |           |           |           |           |
|--------------------------------|----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                                | 2555                 | 2554      | 2553      | 2552      | 2551      |
|                                | (ล้านบาท)            |           |           |           |           |
| มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันที่ |                      |           |           |           |           |
| ไม่ได้จัดให้มีกองทุน           | 94                   | 76        | 50        | 41        | 31        |
|                                | <b>94</b>            | <b>76</b> | <b>50</b> | <b>41</b> | <b>31</b> |
|                                | งบการเงินเฉพาะกิจการ |           |           |           |           |
|                                | 2555                 | 2554      | 2553      | 2552      | 2551      |
|                                | (ล้านบาท)            |           |           |           |           |
| มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันที่ |                      |           |           |           |           |
| ไม่ได้จัดให้มีกองทุน           | 92                   | 75        | 47        | 39        | 29        |
|                                | <b>92</b>            | <b>75</b> | <b>47</b> | <b>39</b> | <b>29</b> |



บริษัท พศกฯ เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์

|                                     | งบการเงินรวม |      | งบการเงินเฉพาะกิจการ |      |
|-------------------------------------|--------------|------|----------------------|------|
|                                     | 2555         | 2554 | 2555                 | 2554 |
|                                     | (ล้านบาท)    |      |                      |      |
| ภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์      |              |      |                      |      |
| ณ วันที่ 1 มกราคม                   | 76           | 50   | 75                   | 47   |
| ต้นทุนบริการปัจจุบัน                | 16           | 10   | 16                   | 8    |
| ต้นทุนดอกเบี้ย                      | 3            | 2    | 2                    | 2    |
| ผลประโยชน์จ่ายโดยโครงการ            | (1)          | -    | (1)                  | -    |
| อื่นๆ                               | -            | 14   | -                    | 18   |
| ภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์      |              |      |                      |      |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม                 | 94           | 76   | 92                   | 75   |
| ค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน |              |      |                      |      |
| ต้นทุนบริการปัจจุบัน                | 16           | 10   | 16                   | 8    |
| ดอกเบี้ยของภาระผูกพัน               | 3            | 2    | 2                    | 2    |
| อื่นๆ                               | -            | 14   | -                    | 18   |
| รวม                                 | 19           | 26   | 18                   | 28   |

ข้อสมมุติหลักในการประมาณการตามหลักการคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันที่รายงาน

|                                       | งบการเงินรวม |           | งบการเงินเฉพาะกิจการ |           |
|---------------------------------------|--------------|-----------|----------------------|-----------|
|                                       | 2555         | 2554      | 2555                 | 2554      |
| อัตราคิดลด (ร้อยละ)                   | 3.6          | 3.6       | 3.6                  | 3.6       |
| อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต (ร้อยละ) |              |           |                      |           |
| พนักงานประจำ                          | 5 และ 8      | 5 และ 8   | 5 และ 8              | 5 และ 8   |
| พนักงานรายวัน                         | 3.5 และ 5    | 3.5 และ 5 | 3.5 และ 5            | 3.5 และ 5 |
| อายุครบเกษียณ (ปี)                    | 60           | 60        | 60                   | 60        |

ข้อสมมุติฐานเกี่ยวกับอัตราผลตอบแทนในอนาคตถือตามข้อมูลทางสถิติที่เผยแพร่ทั่วไปและตารางมรณะ



บริษัท พุกผา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

19 กุบเรือนหุ้น

|                                     | มูลค่าหุ้น 2555 |           | 2554                 |           |
|-------------------------------------|-----------------|-----------|----------------------|-----------|
|                                     | ต่อหุ้น         | จำนวนหุ้น | จำนวนเงิน            | จำนวนเงิน |
|                                     | (บาท)           |           | (ล้านหุ้น / ล้านบาท) |           |
| <b>ทุนจดทะเบียน</b>                 |                 |           |                      |           |
| ณ วันที่ 1 มกราคม                   |                 |           |                      |           |
| - หุ้นสามัญ                         | 1               | 2,251     | 2,251                | 2,229     |
| ออกหุ้นใหม่                         | 1               | -         | -                    | 22        |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม                 |                 |           |                      |           |
| - หุ้นสามัญ                         | 1               | 2,251     | 2,251                | 2,251     |
| <b>ทุนที่ออกและชำระแล้ว</b>         |                 |           |                      |           |
| ณ วันที่ 1 มกราคม                   |                 |           |                      |           |
| - หุ้นสามัญ                         | 1               | 2,209     | 2,209                | 2,207     |
| ใช้สิทธิซื้อหุ้นตามใบสำคัญแสดงสิทธิ | 1               | 4         | 4                    | 2         |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม                 |                 |           |                      |           |
| - หุ้นสามัญ                         | 1               | 2,213     | 2,213                | 2,209     |

ผู้ถือหุ้นสามัญจะได้รับสิทธิในการรับเงินปันผลจากการประกาศจ่ายเงินปันผลและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหุ้นในที่ประชุมของบริษัท

การเพิ่มทุนจดทะเบียน

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีของบริษัทเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2554 มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิม 2,229 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 2,229 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท) เป็น 2,251 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 2,251 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท) โดยบริษัทจดทะเบียนการเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2554

การออกหุ้นใหม่

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 มีการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญโครงการ PS-WC จำนวน 2.8 ล้านหน่วย (2554: 2.6 ล้านหน่วย) ซื้อหุ้นสามัญของบริษัทจำนวน 2.8 ล้านหุ้น (2554: 2.6 ล้านหุ้น) ในราคาหุ้นละ 14.35 บาท และ โครงการ PS-WD จำนวน 1.0 ล้านหน่วย (2554: - ล้านหน่วย) ซื้อหุ้นสามัญของบริษัทจำนวน 1.0 ล้านหุ้น (2554: - ล้านหุ้น) ในราคาหุ้นละ 15.3 บาท

ส่วนเกินมูลค่าหุ้น

ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 51 ในกรณีที่บริษัทเสนอขายหุ้นสูงกว่ามูลค่าหุ้นที่จดทะเบียนไว้ บริษัทต้องนำค่าหุ้นส่วนเกินนี้ตั้งเป็นทุนสำรอง ("ส่วนเกินมูลค่าหุ้น") ส่วนเกินมูลค่าหุ้นนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้



## บริษัท พศกฯ เรียวเอสเทจ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

#### 20 ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ

PS-WC

ในการประชุมผู้ถือหุ้นประจำปีของบริษัทเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2553 มีมติอนุมัติการออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ("ใบสำคัญแสดงสิทธิ") ของบริษัทให้แก่กรรมการ (ซึ่งได้รับการจัดสรรในฐานะเป็นผู้บริหารของบริษัท) และผู้บริหารของบริษัทและ/หรือบริษัทย่อยจำนวน 22 ล้านหน่วย โดยมีรายละเอียดดังนี้

| รายการ                        | รายละเอียด  |
|-------------------------------|---|
| ประเภทของใบสำคัญแสดงสิทธิ     | ชนิดไม่มีมูลค่า   |
| อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ       | 3 ปี นับแต่วันที่ออกและเสนอขาย  |
| เสนอให้กับ                    | กรรมการ (ซึ่งได้รับการจัดสรรในฐานะเป็นผู้บริหารของบริษัท) และผู้บริหารของบริษัทและ/หรือบริษัทย่อย   |
| จำนวนที่ออกและจัดสรรแล้ว      | 14,796,000 หน่วย (หน่วยที่มีการให้สิทธิจริง)  |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555      |   |
| อัตราการใช้สิทธิ              | ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วยต่อหุ้นสามัญ 1 หุ้น   |
| ราคาในการใช้สิทธิ             | 14.35 บาทต่อหุ้น  |
| ระยะเวลาและสัดส่วนการใช้สิทธิ | ปีละ 4 ครั้งในเดือนกุมภาพันธ์ พฤษภาคม สิงหาคม และพฤศจิกายนของแต่ละปี (2554 เป็นปีแรก) โดยจะใช้สิทธิรวมกันในแต่ละปีได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของที่ได้รับจัดสรรเป็นระยะเวลา 3 ปี ในกรณีที่ไม่ได้ใช้สิทธิให้ครบจำนวนให้สามารถไปใช้สิทธิได้ในคราวถัดไป |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 มีการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ ข้างต้นรวมจำนวน 5.3 ล้านหน่วย ซื้อหุ้นสามัญของบริษัทจำนวน 5.3 ล้านหุ้น (2554: 2.6 ล้านหุ้น) และมีการยกเลิกใบสำคัญแสดงสิทธิจากพนักงานลาออก 4.2 ล้านหน่วย คงเหลือที่ออกแล้วแต่ยังไม่ใช้สิทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 จำนวน 5.3 ล้านหน่วย (2554: 12.2 ล้านหุ้น)

PS-WD

ในการประชุมผู้ถือหุ้นประจำปีของบริษัทเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2554 มีมติอนุมัติการออกใบสำคัญแสดงสิทธิ ของบริษัทให้แก่กรรมการ (ซึ่งได้รับการจัดสรรในฐานะเป็นผู้บริหารของบริษัท) และผู้บริหารของบริษัทและ/หรือบริษัทย่อยจำนวน 22 ล้านหน่วย โดยมีรายละเอียดดังนี้

| รายการ                        | รายละเอียด  |
|-------------------------------|---|
| ประเภทของใบสำคัญแสดงสิทธิ     | ชนิดไม่มีมูลค่า   |
| อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ       | 4 ปี นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ  |
| เสนอให้กับ                    | กรรมการ (ซึ่งได้รับการจัดสรรในฐานะเป็นผู้บริหารของบริษัท) และผู้บริหารของบริษัทและ/หรือบริษัทย่อย   |
| จำนวนที่ออกและจัดสรรแล้ว      | 11,689,700 หน่วย (หน่วยที่มีการให้สิทธิจริง)  |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555      |   |
| อัตราการใช้สิทธิ              | ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วยต่อหุ้นสามัญ 1 หุ้น   |
| ราคาในการใช้สิทธิ             | 15.30 บาทต่อหุ้น  |
| ระยะเวลาและสัดส่วนการใช้สิทธิ | ปีละ 4 ครั้งในเดือนกุมภาพันธ์ พฤษภาคม สิงหาคม และพฤศจิกายนของแต่ละปี (2555 เป็นปีแรก) โดยจะใช้สิทธิรวมกันในแต่ละปีได้ไม่เกิน 1 ใน 4 ของที่ได้รับจัดสรรเป็นระยะเวลา 4 ปี ในกรณีที่ไม่ได้ใช้สิทธิให้ครบจำนวนให้สามารถไปใช้สิทธิได้ในคราวถัดไป |



## บริษัท พุกผา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัทได้ให้สิทธิดังกล่าวแก่กรรมการ (ซึ่งได้รับการจัดสรรในฐานะเป็นผู้บริหารของบริษัท) และผู้บริหารของบริษัทและ/หรือบริษัทย่อยเมื่อวันที่ 19 เมษายน 2555 ซึ่งเป็นวันที่บริษัทได้แจ้งเงื่อนไขและข้อตกลงต่างๆ ในการใช้สิทธิแก่กรรมการและพนักงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 มีการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ข้างต้นรวมจำนวน 1.0 ล้านหน่วย ซื้อหุ้นสามัญของบริษัทจำนวน 1.0 ล้านหุ้น และมีการยกเลิกใบสำคัญแสดงสิทธิฯจากพนักงานลาออก 0.8 ล้านหน่วย คงเหลือที่ออกแล้วแต่ยังไม่ใช้สิทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 จำนวน 9.9 ล้านหน่วย

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 2 เรื่อง การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ มีผลบังคับใช้สำหรับการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์สำหรับการให้สิทธิในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2554 ส่งผลให้บริษัทต้องวัดมูลค่ายุติธรรมของใบสำคัญแสดงสิทธิฯ โครงการ PS-WD ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าว

#### การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมของใบสำคัญแสดงสิทธิฯ โครงการ PS-WD ถูกคำนวณโดยแบบจำลอง Binomial option pricing ความผันผวนของหุ้นที่คาดหวังได้อิงกับความผันผวนของหุ้นในอดีต ระหว่างวันที่ 19 เมษายน 2553 ถึงวันที่ 19 เมษายน 2555

ข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการวัดมูลค่ายุติธรรมของใบสำคัญแสดงสิทธิฯ โครงการ PS-WD แสดงได้ดังนี้

|   |           |
|---|-----------|
| มูลค่ายุติธรรมเฉลี่ย ณ วันที่ให้สิทธิ (บาท) | 3.55      |
| ราคาหุ้น ณ วันที่ให้สิทธิ (บาท)             | 14.6      |
| ราคาใช้สิทธิ (บาท)                          | 15.3      |
| ความผันผวนของหุ้นที่คาดหวัง (ร้อยละ)        | 45.0      |
| เงินปันผลที่คาดหวัง (ร้อยละ)                | 3.1       |
| อัตราดอกเบี้ยปลอดความเสี่ยง (ร้อยละ)        | 3.00-3.53 |
| อัตราการเลิกจ้างต่อปี (ร้อยละ)              | 10.0      |

ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากรายการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 มีจำนวน 20.6 ล้านบาท และ 20.6 ล้านบาท ตามลำดับสำหรับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

รายการเคลื่อนไหวในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 มูลค่ายุติธรรมของใบสำคัญแสดงสิทธิฯ PS-WD มีดังนี้

|                                | 2555      | 2554 |
|--------------------------------|-----------|------|
|                                | (ล้านบาท) |      |
| ณ วันที่ 1 มกราคม              | -         | -    |
| ออกใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ระหว่างปี | 20.6      | -    |
| ใช้ใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ระหว่างปี | (3.4)     | -    |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม            | 17.2      | -    |



## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

### 21 สำรอง

สำรองประกอบด้วย

**การจัดสรรกำไร และ/หรือ กำไรสะสม**

**สำรองตามกฎหมาย**

ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 116 บริษัทจะต้องจัดสรรทุนสำรอง ("สำรองตามกฎหมาย") อย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหลังจากหักขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าสำรองดังกล่าวมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน เงินสำรองนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

**องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น**

**ผลต่างจากการแปลงค่าบการเงิน**

ผลต่างจากการแปลงค่าบการเงินแสดงในส่วนของผู้ถือหุ้นประกอบด้วยผลต่างการแปลงค่าทั้งหมดจากงบการเงินของหน่วยงานในต่างประเทศ

**ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนเพื่อขาย**

ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนเพื่อขายแสดงในส่วนของผู้ถือหุ้นประกอบด้วยผลรวมการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินเพื่อขายจนกระทั่งมีการตัดรายการหรือเกิดการด้อยค่า

### 22 ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

**ส่วนงานธุรกิจ**

กลุ่มบริษัทดำเนินกิจการในส่วนงานธุรกิจเดียว คือ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นฝ่ายบริหารจึงพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทมีส่วนงานธุรกิจเพียงส่วนงานเดียว

**ส่วนงานภูมิศาสตร์**

ในการนำเสนอการจำแนกส่วนงานภูมิศาสตร์ รายได้ตามส่วนงานแยกตามเขตภูมิศาสตร์ได้กำหนดจากสถานที่ตั้งของลูกค้า สินทรัพย์ตามส่วนงานแยกตามสถานที่ตั้งทางภูมิศาสตร์ของสินทรัพย์

กลุ่มบริษัทเสนอส่วนงานภูมิศาสตร์ที่สำคัญดังนี้

|           |                |
|-----------|----------------|
| ส่วนงาน 1 | ประเทศไทย      |
| ส่วนงาน 2 | ประเทศอินเดีย  |
| ส่วนงาน 3 | ประเทศเวียดนาม |
| ส่วนงาน 4 | ประเทศมัลดีฟส์ |



บริษัท พุกผา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

|   | งบการเงินรวม |        |
|---|--------------|--------|
|   | 2555         | 2554   |
|   | (ล้านบาท)    |        |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำแนกตามส่วนงาน           |              |        |
| ประเทศไทย   | 26,572       | 23,141 |
| ประเทศอินเดีย   | 251          | 4      |
| ประเทศมัลดีฟส์  | 200          | 118    |
| รวม   | 27,023       | 23,263 |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และ |              |        |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตน                                     |              |        |
| ประเทศไทย   | 2,466        | 2,684  |
| ประเทศอินเดีย   | 21           | 25     |
| ประเทศเวียดนาม  | 4            | 13     |
| ประเทศมัลดีฟส์  | 44           | 47     |
| รวม   | 2,535        | 2,769  |

23 ค่าใช้จ่ายในการขาย

|                                 | งบการเงินรวม |       | งบการเงินเฉพาะกิจการ |       |
|---------------------------------|--------------|-------|----------------------|-------|
|                                 | 2555         | 2554  | 2555                 | 2554  |
|                                 | (ล้านบาท)    |       |                      |       |
| ค่าใช้จ่ายโฆษณาและประชาสัมพันธ์ | 574          | 804   | 512                  | 725   |
| ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ              | 880          | 762   | 766                  | 679   |
| ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย   | 284          | 413   | 254                  | 361   |
| ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์    | 180          | 162   | 157                  | 144   |
| อื่นๆ                           | 32           | 37    | 32                   | 37    |
| รวม                             | 1,950        | 2,178 | 1,721                | 1,946 |

24 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

|                                | งบการเงินรวม |       | งบการเงินเฉพาะกิจการ |       |
|--------------------------------|--------------|-------|----------------------|-------|
|                                | 2555         | 2554  | 2555                 | 2554  |
|                                | (ล้านบาท)    |       |                      |       |
| ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน | 1,249        | 1,144 | 1,198                | 1,052 |
| ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ | 37           | 194   | 30                   | 56    |
| ค่าที่ปรึกษา                   | 87           | 103   | 77                   | 90    |
| ค่าเช่า                        | 110          | 130   | 99                   | 108   |
| ค่าเสื่อมราคา                  | 99           | 123   | 81                   | 105   |
| ประมาณการความเสียหายจากคดีความ | -            | 96    | -                    | 96    |
| ค่าสาธารณูปโภค                 | 85           | 86    | 71                   | 69    |
| ค่าซ่อมแซม                     | 23           | 35    | 23                   | 31    |
| อื่นๆ                          | 285          | 565   | 504                  | 500   |
| รวม                            | 1,975        | 2,476 | 2,083                | 2,107 |



บริษัท พศกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

25 ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน

|                              | งบการเงินรวม        |                     | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                     |
|------------------------------|---------------------|---------------------|----------------------|---------------------|
|                              | 2555                | 2554                | 2555                 | 2554                |
|                              | (ล้านบาท)           |                     |                      |                     |
| <b>ผู้บริหาร</b>             |                     |                     |                      |                     |
| เงินเดือนและค่าแรง           | 63                  | 69                  | 63                   | 69                  |
| เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ | 2                   | 2                   | 2                    | 2                   |
| อื่นๆ - โบนัสและค่าสวัสดิการ | 28                  | 9                   | 28                   | 9                   |
|                              | <u>93</u>           | <u>80</u>           | <u>93</u>            | <u>80</u>           |
| <b>พนักงาน</b>               |                     |                     |                      |                     |
| เงินเดือนและค่าแรง           | 1,032               | 993                 | 959                  | 852                 |
| เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ | 30                  | 27                  | 28                   | 24                  |
| อื่นๆ - โบนัสและค่าสวัสดิการ | 670                 | 497                 | 611                  | 410                 |
|                              | <u>1,732</u>        | <u>1,517</u>        | <u>1,598</u>         | <u>1,286</u>        |
| <b>รวม</b>                   | <u><u>1,825</u></u> | <u><u>1,597</u></u> | <u><u>1,691</u></u>  | <u><u>1,366</u></u> |

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

รายละเอียดของโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 18

โครงการสมทบเงินที่กำหนดไว้

กลุ่มบริษัทได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงานของกลุ่มบริษัทบนพื้นฐานความสมัครใจของพนักงานในการเป็นสมาชิกของกองทุน โดยพนักงานจ่ายเงินสะสมในอัตราร้อยละ 4 ของเงินเดือนทุกเดือน และกลุ่มบริษัทจ่ายสมทบในอัตราร้อยละ 4 ของเงินเดือนของพนักงานทุกเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้ได้จดทะเบียนเป็นกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามข้อกำหนดของกระทรวงการคลังและจัดการกองทุนโดยผู้จัดการกองทุนที่ได้รับอนุญาต

26 ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

งบการเงินได้รวมการวิเคราะห์ค่าใช้จ่ายตามหน้าที่ ค่าใช้จ่ายตามลักษณะได้เปิดเผยตามข้อกำหนดในมาตรฐาน การรายงานทางการเงินฉบับต่าง ๆ ดังนี้

|   | งบการเงินรวม |          | งบการเงินเฉพาะกิจการ |         |
|---|--------------|----------|----------------------|---------|
|   | 2555         | 2554     | 2555                 | 2554    |
|   | (ล้านบาท)    |          |                      |         |
| การเปลี่ยนแปลงในที่ดินและที่ดินพร้อมบ้านเพื่อขายและ |              |          |                      |         |
| โครงการระหว่างการพัฒนา                              | 2,187        | (10,228) | 1,141                | (8,625) |
| วัตถุดิบและวัสดุสิ้นเปลืองที่ใช้ไป                  | 10,790       | 15,290   | 8,348                | 13,175  |
| ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน                      | 1,825        | 1,597    | 1,691                | 1,366   |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย                       | 368          | 339      | 314                  | 285     |



บริษัท พุกผา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

### 27 ต้นทุนทางการเงิน

|                                     | งบการเงินรวม |       | งบการเงินเฉพาะกิจการ |       |
|-------------------------------------|--------------|-------|----------------------|-------|
|                                     | 2555         | 2554  | 2555                 | 2554  |
|                                     | (ล้านบาท)    |       |                      |       |
| ต้นทุนทางการเงิน                    |              |       |                      |       |
| บริษัทย่อย (หมายเหตุ 5)             | -            | -     | 21                   | 13    |
| สถาบันการเงิน                       | 824          | 711   | 789                  | 699   |
| รวม                                 | 824          | 711   | 810                  | 712   |
| หัก จำนวนที่รวมอยู่ในต้นทุน         |              |       |                      |       |
| ของสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข         |              |       |                      |       |
| - ส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนของโครงการ |              |       |                      |       |
| อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา      | (519)        | (574) | (495)                | (579) |
| สุทธิ                               | 305          | 137   | 315                  | 133   |

### 28 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

|                                    | งบการเงินรวม |       | งบการเงินเฉพาะกิจการ |      |
|------------------------------------|--------------|-------|----------------------|------|
| หมายเหตุ                           | 2555         | 2554  | 2555                 | 2554 |
|                                    | (ล้านบาท)    |       |                      |      |
| <b>ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน</b>   |              |       |                      |      |
| สำหรับปีปัจจุบัน                   | 1,146        | 1,000 | 921                  | 850  |
| ปรับปรุงภาษีปีก่อนๆ                | 5            | 1     | 5                    | 1    |
|                                    | 1,151        | 1,001 | 926                  | 851  |
| <b>ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>    |              |       |                      |      |
| 14 การเปลี่ยนแปลงของผลต่างชั่วคราว | (47)         | 40    | (82)                 | 42   |
| การลดภาษีเงินได้ - รอการตัดบัญชี   | 19           | 30    | 18                   | 7    |
|                                    | (28)         | 70    | (64)                 | 49   |
| รวม                                | 1,123        | 1,071 | 862                  | 900  |



บริษัท พศกฯ เรียวเอสเทท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

การกระทบยอดเพื่อหาอัตราภาษีที่แท้จริง

|   | งบการเงินรวม          |              |                       |              |
|---|-----------------------|--------------|-----------------------|--------------|
|   | 2555                  |              | 2554                  |              |
|   | อัตราภาษี<br>(ร้อยละ) | (ล้านบาท)    | อัตราภาษี<br>(ร้อยละ) | (ล้านบาท)    |
| กำไรสำหรับปี                                |                       | 3,898        |                       | 2,835        |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้รวม                    |                       | 1,123        |                       | 1,071        |
| กำไรก่อนภาษีเงินได้รวม                      |                       | 5,021        |                       | 3,906        |
| จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้                | 23                    | 1,155        | 30                    | 1,172        |
| การลดภาษีเงินได้ - ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี |                       | 19           |                       | 30           |
| รายได้สุทธิที่ไม่ต้องเสียภาษี               |                       | (105)        |                       | (270)        |
| ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี                   |                       | 26           |                       | 30           |
| รายได้สุทธิที่ถูกตัดรายการ                  |                       | 26           |                       | 106          |
| ภาษีปีก่อนที่บันทึกค่าไป                    |                       | 5            |                       | 1            |
| อื่นๆ                                       |                       | (3)          |                       | 2            |
| <b>รวม</b>                                  | <b>22</b>             | <b>1,123</b> | <b>27</b>             | <b>1,071</b> |

|   | งบการเงินเฉพาะกิจการ  |            |                       |            |
|---|-----------------------|------------|-----------------------|------------|
|   | 2555                  |            | 2554                  |            |
|   | อัตราภาษี<br>(ร้อยละ) | (ล้านบาท)  | อัตราภาษี<br>(ร้อยละ) | (ล้านบาท)  |
| กำไรสำหรับปี                                |                       | 3,267      |                       | 2,844      |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้รวม                    |                       | 862        |                       | 900        |
| กำไรก่อนภาษีเงินได้รวม                      |                       | 4,129      |                       | 3,744      |
| จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้                | 23                    | 950        | 30                    | 1,123      |
| การลดภาษีเงินได้ - ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี |                       | 18         |                       | 7          |
| รายได้สุทธิที่ไม่ต้องเสียภาษี               |                       | (130)      |                       | (254)      |
| ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี                   |                       | 22         |                       | 26         |
| ภาษีปีก่อนที่บันทึกค่าไป                    |                       | 5          |                       | 1          |
| อื่นๆ                                       |                       | (3)        |                       | (3)        |
| <b>รวม</b>                                  | <b>21</b>             | <b>862</b> | <b>24</b>             | <b>900</b> |

ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

|                      | งบการเงินรวม    |                          |                 |                          |
|----------------------|-----------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|
|                      | 2555            |                          | 2554            |                          |
|                      | รายได้          | รายได้                   | รายได้          | รายได้                   |
|                      | ก่อนภาษีเงินได้ | (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้ | ก่อนภาษีเงินได้ | (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้ |
|                      |                 |                          |                 |                          |
| ผลต่างจากการแปลงค่า  |                 |                          |                 |                          |
| หน่วยงานในต่างประเทศ | (3)             | (2)                      | 21              | (36)                     |



## บริษัท พุกขา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

#### การลดอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล

พระราชกฤษฎีกาตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการลดอัตราและยกเว้นรัษฎากร ฉบับที่ 530 พ.ศ. 2554 ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2554 ให้ลดอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิเป็นระยะเวลาสามรอบระยะเวลาบัญชีได้แก่ปี 2555 2556 และ 2557 จากอัตราร้อยละ 30 เหลืออัตราร้อยละ 23 สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี 2555 ที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2555 และร้อยละ 20 ของกำไรสุทธิสำหรับสองรอบระยะเวลาบัญชีถัดมา (2556 และ 2557) ที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2556 และ 2557 ตามลำดับ

ทั้งนี้เป็นที่เชื่อได้ว่ารัฐบาลจะดำเนินการแก้ไขกฎหมายเพื่อให้อัตราภาษีไม่สูงไปกว่าร้อยละ 20 สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2558 เป็นต้นไป ทั้งนี้เพื่อให้เป็นไปตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2554 ในการเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของประเทศ

#### 29 สิทธิประโยชน์จากการส่งเสริมการลงทุน

กลุ่มบริษัทได้รับการส่งเสริมการลงทุนตามพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 สำหรับการประกอบกิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือรายได้ปานกลาง (พื้นที่ใช้สอยต่อหน่วยของที่อยู่อาศัยจะต้องมีขนาดไม่ต่ำกว่า 31 ตารางเมตรและมูลค่าซื้อขายตามสัญญาไม่เกิน 600,000 บาท)

เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2552 คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้ปรับเงื่อนไข และราคาจำหน่ายสำหรับโครงการที่ตั้งในเขต 1 ดังนี้ กรณีการก่อสร้างอาคารชุด จะต้องมีส่วนที่ใช้สอยต่อหน่วยไม่น้อยกว่า 28 ตารางเมตร และจำหน่ายในราคาหน่วยละไม่เกินหนึ่งล้านบาท (รวมค่าที่ดิน) และกรณีการก่อสร้างบ้านแถวหรือบ้านเดี่ยวจะต้องมีส่วนที่ใช้สอยต่อหน่วยไม่น้อยกว่า 70 ตารางเมตร และจำหน่ายในราคาหน่วยละไม่เกินหนึ่งล้านสองแสนบาท (รวมค่าที่ดิน)

สิทธิพิเศษที่สำคัญได้แก่ การได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นเวลา 5 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน สิทธิพิเศษนี้จะสิ้นสุดในระยะเวลาต่างกัน

เนื่องจากเป็นกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน บริษัทและบริษัทย่อยจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามที่ระบุไว้ในบัตรส่งเสริมการลงทุน

#### 30 กำไรต่อหุ้น

##### กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 คำนวณจากกำไรสำหรับปีที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทและจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วระหว่างปีในแต่ละปี โดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก แสดงการคำนวณดังนี้



บริษัท พศกฯ เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

|   | งบการเงินรวม         |          | งบการเงินเฉพาะกิจการ |          |
|---|----------------------|----------|----------------------|----------|
|   | 2555                 | 2554     | 2555                 | 2554     |
|   | (ล้านบาท / ล้านหุ้น) |          |                      |          |
| กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท<br>(ขั้นพื้นฐาน) | 3,898.14             | 2,834.82 | 3,266.80             | 2,844.30 |
| จำนวนหุ้นสามัญที่ออก ณ วันที่ 1 มกราคม                      | 2,209.41             | 2,206.81 | 2,209.41             | 2,206.81 |
| ผลกระทบของหุ้นที่ออก ณ วันที่ 7 มีนาคม 2554                 | -                    | 0.55     | -                    | 0.55     |
| ผลกระทบของหุ้นที่ออก ณ วันที่ 9 มิถุนายน 2554               | -                    | 0.53     | -                    | 0.53     |
| ผลกระทบของหุ้นที่ออก ณ วันที่ 8 กันยายน 2554                | -                    | 0.31     | -                    | 0.31     |
| ผลกระทบของหุ้นที่ออก ณ วันที่ 30 สิงหาคม 2555               | 1.18                 | -        | 1.18                 | -        |
| ผลกระทบของหุ้นที่ออก ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2555             | 0.50                 | -        | 0.50                 | -        |
| จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก<br>(ขั้นพื้นฐาน)  | 2,211.09             | 2,208.20 | 2,211.09             | 2,208.20 |
| กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)                                | 1.76                 | 1.28     | 1.48                 | 1.29     |

### กำไรต่อหุ้นปรับลด

กำไรต่อหุ้นปรับลดสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 คำนวณจากกำไรสำหรับปีที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทและจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วระหว่างปีในแต่ละปีโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก หลังจากที่ได้ปรับปรุงผลกระทบของหุ้นปรับลด ดังนี้

|  | งบการเงินรวม         |          | งบการเงินเฉพาะกิจการ |          |
|--|----------------------|----------|----------------------|----------|
|  | 2555                 | 2554     | 2555                 | 2554     |
|  | (ล้านบาท / ล้านหุ้น) |          |                      |          |
| กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท<br>(ปรับลด)     | 3,898.14             | 2,834.82 | 3,266.80             | 2,844.30 |
| จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก<br>(ขั้นพื้นฐาน) | 2,211.09             | 2,208.20 | 2,211.09             | 2,208.20 |
| ผลกระทบจากการออกสิทธิที่จะเลือกซื้อหุ้น                    | 0.36                 | 1.79     | 0.36                 | 1.79     |
| จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก<br>(ปรับลด)      | 2,211.45             | 2,209.99 | 2,211.45             | 2,209.99 |
| กำไรต่อหุ้นปรับลด (บาท)                                    | 1.76                 | 1.28     | 1.48                 | 1.29     |



## บริษัท พุกผา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัทไม่ได้ปรับปรุงผลกระทบจากการออกสิทธิที่จะเลือกซื้อหุ้นในใบสำคัญแสดงสิทธิฯ โครงการ PS-WD มาคำนวณกำไรต่อหุ้นปรับลด สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 เนื่องจากราคาใช้สิทธิต่อหน่วยของใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ดังกล่าวมีราคาสูงกว่าราคาตลาดตัวเฉลี่ยสำหรับปี

#### 31 เงินปันผล

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีของบริษัทเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2555 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการจ่ายกำไรเป็นเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.4 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 884 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นในวันที่ 17 พฤษภาคม 2555

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีของบริษัทเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2554 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการจ่ายกำไรเป็นเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.5 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,104 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นในวันที่ 11 พฤษภาคม 2554

#### 32 เครื่องมือทางการเงิน

##### นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจตามปกติจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยและอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ และจากการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญาของลูกค้า กลุ่มบริษัทไม่มีการถือหรือออกเครื่องมือทางการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์ เพื่อการเก็งกำไรหรือการค้า

การจัดการความเสี่ยงเป็นส่วนที่สำคัญของธุรกิจของกลุ่มบริษัท กลุ่มบริษัทมีระบบในการควบคุมให้มีความสมดุลของระดับความเสี่ยงให้เป็นที่ยอมรับได้ โดยพิจารณาระหว่างต้นทุนที่เกิดจากความเสี่ยงและต้นทุนของการจัดการความเสี่ยง ฝ่ายบริหารได้มีการควบคุมกระบวนการจัดการความเสี่ยงของกลุ่มบริษัทอย่างต่อเนื่องเพื่อให้มั่นใจว่ามีความสมดุลระหว่างความเสี่ยงและการควบคุมความเสี่ยง

##### การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ของบริษัทและบริษัทย่อยในการบริหารทางการเงินคือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสม และรักษาสัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่ให้เกินข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ยืม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 งบการเงินรวมแสดงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป็น 0.87 ต่อ 1 (2554:1.19 ต่อ 1) และงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป็น 0.95 ต่อ 1 (2554:1.23 ต่อ 1) ซึ่งคำนวณตามข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ยืม

##### ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย หมายถึง ความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยในตลาด ซึ่งส่งผลกระทบต่อภาระดำเนินงานและกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเกิดจากเงินกู้ยืม (ดูหมายเหตุ 15) กลุ่มบริษัทได้ลดความเสี่ยงดังกล่าวโดยที่มั่นใจว่าดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมมีอัตราคงที่ และใช้เครื่องมือทางการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์ซึ่งเป็นสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย เพื่อใช้ในการจัดการความเสี่ยงที่เกิดจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมเป็นการเฉพาะ

##### ความเสี่ยงจากเงินตราต่างประเทศ

กลุ่มบริษัทมีการควบคุมความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศตามที่กล่าวในหมายเหตุที่เกี่ยวข้อง ผู้บริหารเชื่อว่ากลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศอยู่ในระดับต่ำ อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าเพื่อป้องกันความเสี่ยงด้านธุรกรรมทางการเงินกับบริษัทย่อยในต่างประเทศ



## บริษัท พุกผา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

#### ความเสี่ยงจากสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีการควบคุมความเสี่ยงการขาดสภาพคล่องโดยการรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดให้เพียงพอต่อการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท และเพื่อทำให้ผลกระทบจากความผันผวนของกระแสเงินสดลดลง

#### การกำหนดมูลค่ายุติธรรม

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการและข้อสมมติฐานในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังต่อไปนี้

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดและเงินลงทุนชั่วคราว และลูกหนี้และเจ้าหนี้มีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณเนื่องจากเครื่องมือทางการเงินเหล่านี้ จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น

เงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาว มีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณเนื่องจากเครื่องมือทางการเงินเหล่านี้มีอัตราดอกเบี้ยในอัตราตลาด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 หุ่นภูมิมูลค่าตามบัญชี และมูลค่ายุติธรรมเป็นจำนวนเงิน 12,500 ล้านบาท และ 12,554 ล้านบาท ตามลำดับ (2554: 9,000 ล้านบาท และ 8,874 ล้านบาท ตามลำดับ) มูลค่ายุติธรรมคำนวณจากมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดในอนาคตของเงินต้นและดอกเบี้ย ซึ่งคิดลดโดยใช้อัตราดอกเบี้ยในท้องตลาดพิจารณาจากหนี้สินที่มีความคล้ายคลึงกัน ณ วันที่ในรายงาน

### 33 การผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับ

|   | งบการเงินรวม |              | งบการเงินเฉพาะกิจการ |              |
|---|--------------|--------------|----------------------|--------------|
|   | 2555         | 2554         | 2555                 | 2554         |
|   | (ล้านบาท)    |              |                      |              |
| <b>การผูกพันตามสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน</b> |              |              |                      |              |
| ภายในหนึ่งปี                              | 60           | 40           | 56                   | 32           |
| หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี             | 146          | 28           | 140                  | 22           |
| <b>รวม</b>                                | <b>206</b>   | <b>68</b>    | <b>196</b>           | <b>54</b>    |
| <b>การผูกพันตามสัญญาเช่าอื่น ๆ</b>        |              |              |                      |              |
| ภายในหนึ่งปี                              | 48           | 57           | 46                   | 51           |
| หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี             | 39           | 70           | 38                   | 61           |
| <b>รวม</b>                                | <b>87</b>    | <b>127</b>   | <b>84</b>            | <b>112</b>   |
| <b>สัญญาอื่น ๆ</b>                        |              |              |                      |              |
| สัญญาเกี่ยวกับการซื้อที่ดิน               | 3,804        | 1,730        | 3,804                | 1,394        |
| สัญญาเกี่ยวกับการพัฒนาและก่อสร้างโครงการ  | 1,967        | 401          | 1,693                | 114          |
| สัญญาว่าจ้างงานบริการและค่าที่ปรึกษา      | 63           | 33           | 63                   | 32           |
| สัญญาซื้อขายอัตราแลกเปลี่ยนล่วงหน้า       | 65           | -            | -                    | -            |
| <b>รวม</b>                                | <b>5,899</b> | <b>2,164</b> | <b>5,560</b>         | <b>1,540</b> |



## บริษัท พุกผา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

#### สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทมีสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ยืมจำนวน 2,000 ล้านบาท (2554: 2,000 ล้านบาท) ที่ทำกับธนาคารแห่งหนึ่งเพื่อใช้ในการจัดการความเสี่ยงที่เกิดจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืม อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4.43 ต่อปี (2554: ร้อยละ 4.43 ต่อปี) จ่ายชำระทุกเดือน

#### อื่นๆ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555

- (ก) บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันต่อธนาคารจากการที่ธนาคารในประเทศหลายแห่งออกหนังสือค้ำประกันให้แก่บริษัทเป็นจำนวนเงินรวม 5,110 ล้านบาท (2554: 5,429 ล้านบาท)
- (ข) บริษัทมีภาระผูกพันต่อธนาคารเกี่ยวกับการค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีจำนวนรวม 80 ล้านบาท วงเงินกู้ยืมจากธนาคารจำนวน - ล้านบาท วงเงินหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารจำนวน 723 ล้านบาท วงเงินตัวสัญญาใช้เงินที่ออกโดยธนาคารจำนวน 900 ล้านบาท และ วงเงินสินเชื่ออื่น 500 ล้านบาท ของบริษัทย่อย (2554: 80 ล้านบาท 198 ล้านบาท 591 ล้านบาท 655 ล้านบาท และ - ล้านบาท ตามลำดับ)

### 34.หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกบริษัทและบุคคลธรรมดาฟ้องร้องในคดีต่างๆ จากการผิดสัญญา การเรียกร้องค่าเสียหายและอื่นๆ โดยมีทุนทรัพย์ที่ฟ้องร้องและอาจเรียกได้เป็นจำนวน 297 ล้านบาท (2554: 205 ล้านบาท) ขณะนี้คดีอยู่ในระหว่างการไต่สวนของศาล อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทได้บันทึกสำรองเผื่อหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความดังกล่าวตามความเห็นของฝ่ายบริหารและฝ่ายกฎหมายของกลุ่มบริษัทรวมจำนวน 106 ล้านบาท (2554: 110 ล้านบาท) ไว้ในบัญชี

### 35.มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ยังไม่ได้ใช้

กลุ่มบริษัทยังไม่ได้ใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ดังต่อไปนี้ ณ วันที่รายงาน เนื่องจากยังไม่มีฉบับบังคับใช้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่กำหนดให้ถือปฏิบัติกับงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม ในปีดังต่อไปนี้

| มาตรฐานการรายงานทางการเงิน                 | เรื่อง  | ปีที่เริ่ม<br>ผลบังคับใช้ |
|--|---|---------------------------|
| มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 20                 | การบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาล และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับ<br>ความช่วยเหลือจากรัฐบาล | 2556                      |
| มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2552) | ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ                               | 2556                      |
| มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 8       | ส่วนงานดำเนินงาน  | 2556                      |

ผู้บริหารคาดว่าจะนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ตามประกาศสภาวิชาชีพบัญชีมาใช้และถือปฏิบัติ โดยผู้บริหารพิจารณาถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการใช้มาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ดังกล่าวต่อการเงินรวมหรืองบการเงินเฉพาะกิจการ ซึ่งมีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่อการเงินในงวดที่ถือปฏิบัติ มาตรฐานการบัญชีดังกล่าวมีดังต่อไปนี้



บริษัท พุกผา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

### มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 20 - การบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาลและการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับความช่วยเหลือจากรัฐบาล

ผู้บริหารเชื่อว่าการนำมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 20 มาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 จะไม่มีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่อการเงินของกลุ่มบริษัท

### มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2552) - ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

การเปลี่ยนแปลงหลักการของมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 21 เพื่อเสนอแนวคิดของสกุลเงินต่างๆที่ใช้ในการรายงาน ซึ่งเป็นสกุลเงินที่พิจารณาว่าเป็นสกุลเงินในสภาวะแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่กิจการนั้นประกอบกิจการ มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 21 กำหนดให้กิจการระบุสกุลเงินที่ใช้รายงานและแปลงค่ารายการที่เป็นสกุลต่างประเทศให้เป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงาน และรายงานผลกระทบจากการแปลงค่าดังกล่าวตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 21 ซึ่งมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 21 ได้ให้คำนิยามสำหรับเงินตราต่างประเทศคือ เงินตราสกุลอื่นนอกเหนือจากสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกิจการ

ผู้บริหารกำหนดสกุลเงินที่ใช้รายงานของบริษัทเป็นสกุลเงินบาท ดังนั้นการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 21 สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 จะไม่ได้รับผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่อสินทรัพย์ หนี้สิน และกำไรสะสมของกลุ่มบริษัท

### มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 8 - ส่วนงานดำเนินงาน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 8 นำเสนอหลักการที่เปลี่ยนไปจากเดิม โดยมีหลักการเปิดเผยส่วนงานดำเนินงานจากข้อมูลภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน การเปลี่ยนนโยบายการบัญชีดังกล่าวกระทบเพียงการเปิดเผยข้อมูลเท่านั้นไม่มีผลกระทบต่อการเงินของกลุ่มบริษัท

## 36 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2556 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้มีมติเห็นชอบให้เสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติจ่ายเงินปันผลสำหรับปี 2555 ในอัตราหุ้นละ 0.50 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,106.6 ล้านบาท ทั้งนี้การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวขึ้นอยู่กับการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในวันที่ 26 เมษายน 2556





รายงานประจำปี 2555  
บริษัท พุกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

979/83 อาคารเอสเอ็ม ทาวเวอร์ ชั้น 27 ถนนพหลโยธิน  
แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400  
โทร : (662)2980101 โทรสาร : (662)2980102

Pruksa Contact Center 1739  
[www.pruksa.com](http://www.pruksa.com)  
[www.facebook.com/PruksaFamilyClub](https://www.facebook.com/PruksaFamilyClub)