



**แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1)
สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2553**



บริษัท 프리บิลท์ จำกัด (มหาชน)



สารบัญ

	หน้า
ส่วนที่ 1 บริษัทที่ออกหลักทรัพย์	
1. ข้อมูลทั่วไป	1
2. ปัจจัยความเสี่ยง	3
3. ลักษณะการประกอบธุรกิจ	9
4. การประกอบธุรกิจของแต่ละสายผลิตภัณฑ์	20
5. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ	43
6. ข้อพิพาททางกฎหมาย	45
7. โครงสร้างเงินทุน	46
8. การจัดการ	49
9. การควบคุมภายใน	65
10. รายการระหว่างกัน	67
11. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน	71
12. ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง	87
ส่วนที่ 2 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	
เอกสารแนบ 1	รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท
เอกสารแนบ 2	รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย
เอกสารแนบ 3	หนังสือแจ้งผลการตรวจสอบ แบบผลิตภัณฑ์แผ่นพื้นสำเร็จรูป และรายงานการกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบ



ข้อมูลสรุป (Executive Summary)

“ประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ.11/2552 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ ได้ยกเลิกหัวข้อนี้”



1. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัท	:	บริษัท 프리บิลท์ จำกัด (มหาชน) Pre-Built Public Company Limited
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	:	รับเหมาก่อสร้าง
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	503 ถนนบอนด์สตรีท ตำบลบางพูด อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120
เลขทะเบียนบริษัทเลขที่	:	0107547000061 (เดิม 0107574700068)
โทรศัพท์	:	02-960-1380-9
โทรสาร	:	02-960-1392-4
Home Page	:	www.prebuilt.co.th
จำนวนและชนิดของหุ้นที่ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท :		หุ้นสามัญ 201,934,000 หุ้น
ชื่อบริษัทย่อย	:	บริษัท พีซีเอ็ม คอนสตรัคชั่น แมททีเรียล จำกัด PCM Construction Materials Company Limited
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	:	ผลิตและจำหน่ายแผ่นพื้นคอนกรีตอัดแรง วัสดุก่อสร้าง
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	26/1 หมู่ 4 ต.พหลโยธิน-ลำลูกกา อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี 12150
เลขทะเบียนบริษัทเลขที่	:	บอจ. ปท. 4398
โทรศัพท์	:	02-987-1020-8
โทรสาร	:	02-987-0671
Home Page	:	www.pcm.co.th
จำนวนและชนิดของหุ้นที่ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท :		หุ้นสามัญ 3,000,000 หุ้น
ชื่อบริษัทย่อย	:	บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด Built Land Company Limited
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	503 ชั้นที่ 5 ถนนบอนด์สตรีท ตำบลบางพูด อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120
เลขทะเบียนบริษัทเลขที่	:	012555003411
โทรศัพท์	:	02-584-0046-8
โทรสาร	:	02-584-2013-4
Home Page	:	www.builtland.co.th
จำนวนและชนิดของหุ้นที่ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท :		หุ้นสามัญ 400,000 หุ้น



ชื่อบริษัทย่อย : บริษัท บิลท์ ฮาร์ท จำกัด
Built Heart Company Limited
ลักษณะการประกอบธุรกิจ : บริหารโครงการ
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 503 ชั้นที่ 3-4 ถนนบอนด์สตรีท ตำบลบางพูด อำเภอปากเกร็ด
นนทบุรี 11120
เลขทะเบียนบริษัทเลขที่ : 012555000401
โทรศัพท์ : 02-584-0046-8
โทรสาร : 02-584-2013-4
จำนวนและชนิดของหุ้นที่
จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท: หุ้นสามัญ 10,000 หุ้น

นายทะเบียนหลักทรัพย์ : บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่ตั้ง : 62 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ถ.รัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ
โทรศัพท์ : 02-229-2800
โทรสาร : 02-359-1259
Home Page : www.tsd.co.th

ผู้สอบบัญชี : นางวิไลรัตน์ โรจน์นครินทร์
ที่ตั้ง : บริษัท สอบบัญชี ดีไอเอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
316/32 ซ.สุขุมวิท 22 ถ.สุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย
กรุงเทพฯ
โทรศัพท์ : 02-259-5300-2
โทรสาร : 02-259-8959



2. ปัจจัยความเสี่ยง

ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง (ดำเนินการโดยบริษัท)

2.1 ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงลูกค้ารายใหญ่

ในอดีตบริษัทรับงานจากกลุ่มบริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) “AP” ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทเป็นจำนวนมาก โดยมีราคาและเงื่อนไขตามปกติของการดำเนินการค้า ที่ AP มีกับผู้รับเหมารายอื่น

ในปัจจุบันบริษัทมีนโยบายในการเลือกรับงาน โดยพิจารณาจากผลตอบแทน ความเสี่ยงต่างๆ โดยมีได้คำนึงถึงความสัมพันธ์ในลักษณะของการเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทแต่อย่างใด

(หน่วย : ล้านบาท)

ตารางแหล่งที่มาของรายได้	2551		2552		2553	
กลุ่ม AP	11.38	0.7%	0.06	0.0%	-	-
บริษัทที่เกี่ยวข้อง	-	-	9.25	0.7%	66.30	3.9%
บริษัทอื่น	1,744.29	99.3%	1,390.57	99.3%	1,618.37	96.1%
รวม	1,755.67	100.0%	1,399.88	100.0%	1,684.67	100.0%

สรุป : บริษัทฯไม่มีความเสี่ยงจากการพึ่งพิงลูกค้ารายใหญ่

2.2 ความเสี่ยงจากการรับเหมาที่อิงกับประเภทก่อสร้างอย่างใดอย่างหนึ่งมากเกินไป

การตัดสินใจในการซื้อบ้านของผู้บริโภคจะขึ้นอยู่กับ ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ อัตราดอกเบี้ย ความเชื่อมั่นในตัวเจ้าของโครงการรวมถึงกำลังซื้อของผู้บริโภคเอง รวมถึง Life style ของวิถีชีวิตที่เปลี่ยนไป ซึ่งบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะต้องมีวิธีการเลือกและจัดการให้โครงการของตัวเองเป็นที่ตรงกับผู้บริโภคให้มากที่สุด โดยบริษัทจะต้องตัดสินใจในการกำหนดสัดส่วนของการก่อสร้างว่าจะเป็นการ ก่อสร้างบ้าน คอนโดมิเนียม หรืออาคารโรงงาน เป็นสัดส่วนเท่าใด ในทำนองเดียวกันผู้รับเหมาก่อสร้างที่รับงานต่อจากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์จึงมีความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงวิธีการลงทุนของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยจะต้องมีแนวทางในการสร้างความยืดหยุ่นในการก่อสร้างให้ได้หลากหลายรูปแบบ หรือถ้าเป็นรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งก็จะต้องมีการสร้างความมั่นคงให้กับงานในมือให้มีระดับความต่อเนื่องอย่างสม่ำเสมอ อย่างไรก็ตามบริษัทได้แสดงให้เห็นว่าบริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว โดยมีนโยบายลดความเสี่ยงจากการขยายการรับเหมาก่อสร้างไปยังธุรกิจอื่น ได้แก่ อาคารโรงงาน งานก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค อาคารพักอาศัยและสำนักงาน ศูนย์การค้า และงานราชการ ซึ่งจะช่วยกระจายความเสี่ยงให้กับบริษัทและทำให้บริษัทได้รับความน่าเชื่อถือเพิ่มขึ้นได้

(หน่วย : ล้านบาท)



โครงสร้างรายได้ - รับเหมา ก่อสร้าง	2551		2552		2553	
งานบ้าน	16.03	0.9%	0.06	0.0%	-	-
งานอาคารสูง	456.41	26.0%	632.61	45.2%	879.04	52.2%
อาคารขนาดกลาง โรงงาน งาน ระบบ	1,283.23	73.1%	767.21	54.8%	805.63	47.8%
รวม	1,755.67	100.0%	1,399.88	100.0%	1,684.67	100.0%

สรุป : บริษัทฯ ไม่มีความเสี่ยงจากการรับเหมาที่อิงกับประเภทธุรกิจอย่างใดอย่างหนึ่งมากเกินไป

2.3 ความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง

วัสดุก่อสร้างที่เป็นต้นทุนหลักได้แก่ ปูนซีเมนต์ และเหล็ก ซึ่งถ้ามีการปรับราคาของสินค้าดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อกำไรของบริษัท แม้บริษัทจะได้มีการคำนวณราคาเพื่อการขึ้นราคาของวัสดุก่อสร้างก่อนจะมีการตกลงรับงานแล้วก็ตาม โดยวัสดุก่อสร้างข้างต้นมีความผันผวนตามภาวะเศรษฐกิจ และ ความต้องการของตลาด บริษัทมีนโยบายในการพยายามลดความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้นหลายประการ เช่น การรับงานก่อสร้างระยะสั้นในช่วง 1-2 ปีเท่านั้น หรือมีการรับงานและมีการลงนามในสัญญาเป็นเฟส เพื่อให้สามารถปิดโครงการให้เร็วและสามารถปรับราคาใหม่ได้ทันกับราคาวัสดุก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่เดียวกันบริษัทจะพยายามทำสัญญาซื้อล่วงหน้าในวัสดุก่อสร้างหลัก รวมถึงการที่บริษัทผลักภาระในเรื่องของความผันผวนของราคาวัสดุโดยการให้ลูกค้าเป็นผู้ทำการจัดหาวัสดุหลักให้แก่บริษัทแทนในบางโครงการ

สรุป : บริษัทฯ มีนโยบายและมาตรการป้องกันความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง

2.4 ความเสี่ยงจากการขาดแคลนแรงงานและบุคลากร

แรงงานเป็นปัจจัยที่มีผลกระทบต่อระยะเวลาการก่อสร้างและการส่งมอบให้ตรงตามสัญญา ซึ่งบางครั้งอาจประสบปัญหาการขาดแคลนแรงงานในช่วงเทศกาล เนื่องจากการเดินทางกลับภูมิลำเนาของแรงงาน นอกจากนี้ยังเกิดจากการเปลี่ยนที่ทำงานอันเนื่องมาจากค่าแรงที่ดีกว่า รวมถึงการเปลี่ยนแปลงด้านกฎหมายแรงงานหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับแรงงาน ดังนั้นบริษัทได้กำหนดวิธีการบริหารงานโดยวางแผนให้สอดคล้องกับช่วงวันหยุดเทศกาล การเพิ่มแรงงานต่างด้าวซดเชยแรงงานที่ขาด การจ่ายค่าจ้างตรงตามเวลา จัดระเบียบและสวัสดิการที่เหมาะสมให้แรงงานตามอายุงานที่ทำงานต่อเนื่องให้บริษัท เพื่อให้แรงงานมีความผูกพันและรู้สึกมั่นคงกับงานที่ทำ ดังนั้นในอดีตที่ผ่านมา บริษัทไม่เคยประสบกับภาวะขาดแคลนแรงงานอย่างรุนแรง

สรุป : บริษัทฯ มีนโยบายและมาตรการป้องกันความเสี่ยงจากการขาดแรงงานและบุคลากร



2.5 ความเสี่ยงด้านเงินทุนหมุนเวียน

ในธุรกิจรับเหมาก่อสร้างนั้น บริษัทจำเป็นต้องใช้เงินทุนหมุนเวียนค่อนข้างสูงสำหรับการขยายการรับงาน เนื่องจากจำเป็นต้องสำรองไว้สำหรับการประมูลงาน การประกันผลงาน และใช้ในการดำเนินงานก่อสร้าง โดยเฉพาะในช่วงเริ่มงานซึ่งเป็นการจ่ายในส่วนของคุณค่าแรง ค่าวัสดุก่อสร้าง ซึ่งบริษัทได้ลดความเสี่ยงดังกล่าวโดยการกระจายการรับงานก่อสร้างเพื่อให้ครอบคลุมทุกประเภทธุรกิจ นอกจากนี้บริษัทยังจัดหาแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงินให้เพิ่มขึ้นให้เพียงพอกับความต้องการ โดยกำหนดระยะเวลา และเงื่อนไขของการชำระเงินต้นและดอกเบี้ย ให้เหมาะสมกับการดำเนินโครงการต่างๆ ของบริษัท

สรุป : บริษัทฯ มีนโยบาย มาตรการควบคุม และจัดหาแหล่งเงินทุนที่เพียงพอเพื่อลดความเสี่ยงด้านเงินทุนหมุนเวียน

2.6 ความเสี่ยงด้านคดีความ การฟ้องร้องในเรื่องเกี่ยวกับงานก่อสร้าง

ในธุรกิจรับเหมาก่อสร้างนั้น บริษัทอาจจะมีความเสี่ยงด้านคดีความในการก่อสร้าง ที่อาจจะเกิดจากการทำงานไม่ตรงตามกำหนดเวลา หรือ เงื่อนไขในสัญญา นอกจากนี้ยังอาจเกิดความเสี่ยงจากการถูกฟ้องร้องจากผู้ใช้อาศัยข้างเคียงกับหน่วยงานก่อสร้างในเรื่องต่างๆ ซึ่งบริษัทได้พยายามลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยการจัดทำประกันภัยให้ครอบคลุมความเสี่ยงดังกล่าว และ จัดทำระบบงานต่างๆ ให้สนับสนุนงานก่อสร้างให้เป็นไปตามเงื่อนไขของสัญญา และ ลดความเสี่ยงต่างๆ จากการก่อสร้าง เช่น เครื่องป้องกันการตกหล่นของเศษวัสดุ เป็นต้น

สรุป : บริษัทฯ มีนโยบาย และ มาตรการในการป้องกัน และ ลดความเสี่ยงด้านคดีความ การฟ้องร้องในเรื่องเกี่ยวกับงานก่อสร้าง

2.7 ความเสี่ยงจากความถดถอยของภาวะเศรษฐกิจ

ในธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง บริษัทยังคงต้องเผชิญกับความเสี่ยงจากการถดถอยของภาวะเศรษฐกิจโดยรวม ทั้งในประเทศ และต่างประเทศ ซึ่งผลกระทบดังกล่าวจะทำให้การลงทุนที่เกิดขึ้นจากต่างประเทศและในประเทศลดลง ซึ่งจะมีผลต่อการใช้จ่ายเงินและกระแสเงินสด ซึ่งบริษัทต้องใช้ความระมัดระวังในการรับงานและควบคุมการใช้จ่ายอย่างมาก

สรุป : บริษัทฯ ติดตามข่าวสารและพยายามปรับตัวให้รวดเร็วต่อสถานะการณ์ต่างๆ



ธุรกิจผลิตและขายพื้นคอนกรีตอัดแรง วัสดุก่อสร้าง และให้บริการติดตั้งพื้นคอนกรีตอัดแรง (ดำเนินงานโดยบริษัท ย่อย “พีซีเอ็ม”)

2.1 ความเสี่ยงจากการถูกฟ้องร้องกรณีละเมิดสิทธิบัตร

ในกรณีที่พีซีเอ็ม ได้ถูกบมจ. ดิคอนโปรดักส์ (“ดิคอน”) ฟ้องร้องดำเนินคดีกรณีละเมิดสิทธิบัตรแผ่นพื้นสำเร็จรูป 3 ขา กับศาลทรัพย์สินทางปัญญาและการค้าระหว่างประเทศกลาง (ประเทศไทย) ในเดือนสิงหาคม 2547 โดยได้ระบุว่า บมจ. ดิคอนโปรดักส์ ได้รับสิทธิบัตรดังกล่าวแล้ว และได้เรียกร้องค่าเสียหายเป็นเงิน 210.50 ล้านบาทนั้น ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 34.57 ของส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 โดยข้อเท็จจริงทางพีซีเอ็ม ได้พัฒนาแผ่นพื้นชนิด 6 ขามาโดยตลอด จนได้เป็นแผ่นพื้นชนิด 3 ขาขึ้นมา จึงได้ทดลองผลิตและออกจำหน่ายในปี 2544 เป็นต้นมา ทางพีซีเอ็มได้มีหนังสือถึงสำนักสิทธิบัตร กรมทรัพย์สินทางปัญญา เพื่อขอให้ตรวจสอบผลิตภัณฑ์แผ่นพื้นชนิด 3 ขา ที่พีซีเอ็มผลิตและจำหน่ายอยู่นั้นมีส่วนเหมือนหรือคล้ายคลึงกับแบบผลิตภัณฑ์ที่ดิคอนจดสิทธิบัตรไว้หรือไม่ ซึ่งทางสำนักสิทธิบัตร กรมทรัพย์สินทางปัญญา ได้มีหนังสือตอบถึงข้อแตกต่างของผลิตภัณฑ์ของพีซีเอ็มว่ามีความแตกต่างไปจากแบบผลิตภัณฑ์ที่ดิคอน จดสิทธิบัตรไว้


จากข้อเท็จจริงดังกล่าวข้างต้น ในเดือนตุลาคม 2547 พีซีเอ็ม ได้ยื่นคำร้องเรียนต่อกระทรวงพาณิชย์เพื่อขอเพิกถอนสิทธิบัตรของดิคอน และในเดือนธันวาคม 2547 พีซีเอ็มได้ดำเนินการฟ้องดำเนินคดีฐานละเมิดลิขสิทธิ์ รวมทั้งฟ้องร้องเรียกร้องค่าเสียหายจากดิคอน ต่อศาลทรัพย์สินทางปัญญาและการค้าระหว่างประเทศกลาง (ประเทศไทย) ทุนทรัพย์รวม 510 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 30 กันยายน 2552 ศาลทรัพย์สินทางปัญญาและการค้าระหว่างประเทศกลาง ได้มีคำพิพากษาให้เพิกถอนสิทธิบัตรเลขที่ 16808 ของบริษัทดิคอน และให้ยกฟ้องคดีของดิคอนเกี่ยวกับค่าเสียหายของทั้ง 2 ฝ่าย

ในปัจจุบันเลขระยะเวลาอุทธรณ์ของโจทก์ต่อศาลแล้ว คดีความจึงเป็นที่สิ้นสุด

สรุป : จากคำตัดสินแสดงให้เห็นว่าบริษัทฯ ไม่มีความเสี่ยงในเรื่องนี้แต่อย่างใด

2.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความผันผวนของราคาวัตถุดิบ

วัตถุดิบส่วนใหญ่ที่ใช้ในการผลิตได้แก่ ปูนซิเมนต์ เหล็กกล้าแรงดึงสูง ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50-80 ของต้นทุนวัตถุดิบที่ใช้ในการผลิตแผ่นพื้นสำเร็จรูป มีความผันผวนของราคาตามกลไกของตลาดทั้งในและต่างประเทศ พีซีเอ็มจึงได้พยายามลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยการสั่งซื้อวัตถุดิบในปริมาณที่เหมาะสมกับปริมาณสั่งซื้อจากลูกค้าไว้ล่วงหน้าในช่วงระยะเวลาที่มีความผันผวนของราคา ซึ่งฝ่ายจัดซื้อจะมีการติดตามข้อมูลอยู่ตลอดเวลา อย่างไรก็ตามตลาดแผ่นพื้นสำเร็จรูปเป็นตลาดที่มีการแข่งขันสูงเนื่องจากมีผู้ผลิตรายย่อยเป็นจำนวนมาก ซึ่งราคาและคุณภาพสินค้าของผู้ผลิตแต่ละรายไม่ต่างกัน ดังนั้นการเลือกซื้อสินค้าของลูกค้า จึงขึ้นอยู่กับความสามารถในการส่งสินค้าได้ตามกำหนดเวลา และบริการหลังการขาย ซึ่งพีซีเอ็ม ประกอบธุรกิจภายใต้ชื่อ  มานานกว่า 20 ปี จึงได้รับการยอมรับจากลูกค้าทั่วไป โดยฝ่ายบริหารคาดว่าพีซีเอ็มมีส่วนแบ่งทางการตลาดแผ่นพื้นท้องเรียบประมาณร้อยละ 40 ของตลาดแผ่นพื้นท้องเรียบ

สำหรับผลิตภัณฑ์คอนกรีตเสริมใยแก้ว ซึ่งมีใยแก้วเป็นส่วนประกอบสำคัญ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 80 ของต้นทุนวัตถุดิบที่ใช้ในการผลิต พีซีเอ็มได้นำเข้าจากต่างประเทศผ่านผู้แทนจำหน่ายในประเทศ โดยพิจารณาจากราคาและการขนส่งสินค้าได้ตรงตามเวลา พีซีเอ็มมีความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัตถุดิบน้อยมาก เนื่องจาก



ผลิตภัณฑ์คอนกรีตเสริมใยแก้ว เป็นสินค้าที่ผลิตตามคำสั่งซื้อซึ่งมีรูปแบบแตกต่างกันตามความต้องการของลูกค้าแต่ละราย โดยสามารถตั้งราคาแปรผันตามต้นทุนวัตถุดิบได้ ดังนั้นราคาขายของผลิตภัณฑ์จึงค่อนข้างสูงเมื่อเปรียบเทียบกับต้นทุนวัตถุดิบ การเปลี่ยนแปลงของต้นทุนใยแก้วจึงไม่มีผลกระทบมากนัก

สรุป : บริษัทฯ มีนโยบาย และ มาตรการลด และ ป้องกันความเสี่ยงจากความผันผวนของวัตถุดิบ

2.3 ความเสี่ยงจากการแข่งขัน

เนื่องจากธุรกิจผลิตวัสดุก่อสร้างสำเร็จรูป เป็นธุรกิจที่ใช้เงินลงทุนไม่สูง และเทคโนโลยีที่ใช้ในการผลิตไม่ได้มีความซับซ้อน ดังนั้นเมื่อแนวโน้มภาคอสังหาริมทรัพย์มีการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งความต้องการของผู้รับเหมาก่อสร้างที่ต้องการใช้วัสดุก่อสร้างสำเร็จรูปเพิ่มขึ้น เพื่อความรวดเร็วและการควบคุมต้นทุนในการก่อสร้างจากสถานการณ์ดังกล่าว จึงมีผู้ประกอบการรายใหม่ๆ เกิดขึ้นเพื่อรองรับความต้องการดังกล่าว แต่การดำรงอยู่ของผู้รับเหมาที่เพิ่งเข้ามาใหม่ จะอยู่ในอุตสาหกรรมได้นานหรือไม่จำเป็นต้องสร้างฐานลูกค้าซึ่งเมื่อตลาดมีการหดตัว ผู้ผลิตรายใหม่ไม่สามารถขายสินค้าได้ในราคาสูง ก็จะค่อยๆ ถอนตัวออกจากอุตสาหกรรมไป แต่อย่างไรก็ตาม พีซีเอ็มได้พยายามรักษาส่วนแบ่งการตลาดในส่วนของแผ่นพื้นแบบท้อเรียบ ซึ่งบริษัทเป็น 1 ใน 2 ของผู้ผลิตรายใหญ่ร่วมกับบมจ. ดีคอนโปรดักส์ โดยฝ่ายบริหารคาดว่า ทั้ง 2 บริษัทที่มีส่วนแบ่งการตลาดรวมกันประมาณร้อยละ 80 ของตลาดแผ่นพื้นท้อเรียบ และแผ่นพื้น 3 ขา บริษัทพยายามรักษาส่วนแบ่งการตลาดโดยการควบคุมต้นทุนการผลิต การรักษาคุณภาพของสินค้า และการให้บริการหลังการขาย โดยในส่วนของคอนกรีตเสริมใยแก้ว บริษัทพีซีเอ็มได้พยายามพัฒนารูปแบบของผลิตภัณฑ์ให้มีหลากหลายรูปแบบมากขึ้น และมีความเป็นสินค้ามาตรฐานมาก

สรุป : บริษัทฯ มีนโยบายและมาตรการในการเผชิญความเสี่ยงจากการแข่งขัน

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (ดำเนินการโดย บริษัทบิลด์ แอนด์ จำกัด)

2.1 ความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจ

ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ

บริษัทมีความเสี่ยงที่จะได้รับผลกระทบจากการตกต่ำของภาวะเศรษฐกิจโดยตรง เนื่องจากภาคอสังหาริมทรัพย์จะมีความผันแปรตามสภาวะเศรษฐกิจ บริษัทจึงวางแผนและปรับกลยุทธ์เพื่อให้สอดคล้องกับสภาวะเศรษฐกิจในช่วงนั้น ๆ โดยให้ความสำคัญกับการเปิดโครงการ การซื้อที่ดินใหม่ การก่อสร้าง และการบริหารกระแสเงินสดของบริษัท โดยบริษัทจะไม่มีการสต็อก Land bank ไว้มากเกินไป และจะค่อยๆ พิจารณาเปิดโครงการอย่างค่อยเป็นค่อยไป

สรุป : บริษัทฯ มีนโยบายและมาตรการในการเผชิญความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ



2.2 ความเสี่ยงในการผลิต/บริการ

ความเสี่ยงเรื่องราคาค่าต้นทุนวัสดุก่อสร้าง

การก่อสร้างโครงการของบริษัทจะมีความเสี่ยงในเรื่องของราคาวัสดุก่อสร้างที่อาจมีการปรับตัวสูงขึ้น ซึ่งจะทำให้ต้นทุนเพิ่มขึ้นและกำไรลดลง อย่างไรก็ตามบริษัทได้พยายามลดความเสี่ยงทางด้านราคาวัสดุก่อสร้าง โดยจะพัฒนาและขายโครงการแต่ละโครงการให้แล้วเสร็จในช่วงระยะเวลา 1-2 ปี ตั้งแต่เริ่มต้นซื้อที่ดินจนกระทั่งโอน นอกจากนี้ บริษัทพยายามที่จะตกลงราคาและปริมาณวัสดุก่อสร้างรวมถึงสุขภัณฑ์กับผู้ผลิต / ผู้ขายให้ได้มากที่สุด ก่อนที่จะตั้งราคาเพื่อเปิดขายในแต่ละโครงการ

สรุป : บริษัทฯ มีนโยบาย และ มาตรการลดและป้องกันความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง



3. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

3.1 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท พีทีบี จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งในปี 2538 ผู้ถือหุ้นหลักประกอบด้วย กลุ่มของนายวิโรจน์ เจริญตรา บริษัท เอเชีย่น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และ กลุ่มเคเวสต์ แคปปิตอล (ประเภท Financial Investor ในอเมริกา) ประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้างทุกประเภท ในปี 2540 บริษัทได้นำเทคโนโลยีแบบหล่อสำเร็จ (Pre-cast Technology) คือระบบ Pre-Cast Concrete System ซึ่งเป็นเทคโนโลยีการหล่อสำเร็จ เช่น การหล่อเสา คานสำเร็จรูป โดยนำเครื่องจักรและเทคโนโลยีเข้ามาแทนแรงงานคน จากประเทศออสเตรเลียมาใช้ในงานก่อสร้าง Mass Product ซึ่งเป็นการผลิตส่วนประกอบบางอย่างที่ใช้ในการก่อสร้าง ทำให้เกิดความสะดวกและลดระยะเวลาในการก่อสร้างลง

ปี	เหตุการณ์ และ การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ โดยสรุปช่วงปี พ.ศ. 2542 ถึง พ.ศ. 2553
2542	○ บริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียน 2 ครั้ง โดยเพิ่มจาก 15 ล้านบาท เป็น 20 ล้านบาท และเพิ่มจาก 20 ล้านบาท เป็น 25 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท
2544	○ บริษัทได้ลดทุนชำระแล้วจาก 25 ล้านบาท เป็น 6.25 ล้านบาท และจาก 6.25 ล้านบาท เป็น 1.5625 ล้านบาท เพื่อลดขาดทุนสะสมของบริษัท ○ บริษัท พีซีเอ็ม คอนสตรัคชั่น แมททีเรียล (“พีซีเอ็ม”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงาน และได้ซื้อทรัพย์สิน อุปกรณ์ เครื่องจักร ในส่วนของวัสดุก่อสร้างที่อำเภอลำลูกกา จากบริษัท เอเชีย่น พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของพีซีเอ็ม หรือร้อยละ 99.99 โดยพีซีเอ็มได้เริ่มดำเนินการผลิตวัสดุก่อสร้างสำเร็จรูป ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2544
2545	○ บริษัทได้เสนอขายหุ้นเพิ่มทุน จำนวน 343,750 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสิทธิ ทำให้หุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วของบริษัทเพิ่มเป็น 5,000,000 บาท
2547	○ บริษัทได้จดทะเบียนแปรสภาพจากบริษัทจำกัด เป็นบริษัทมหาชน ภายใต้ชื่อ “บริษัท พีทีบี จำกัด (มหาชน)” และเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จากหุ้นละ 10 บาท เป็นหุ้นละ 1 บาท เมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2547 ○ บริษัทได้ปรับโครงสร้างการถือหุ้น โดยเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 5 ล้านบาท เป็น 200 ล้านบาท ซึ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 200 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ลงทุน ดังต่อไปนี้ ◆ เสนอขายหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 8,013,536 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1 บาท ให้แก่ บริษัท เอเชีย่น พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เพื่อแลก (Swap) กับการซื้อหุ้นสามัญของ บริษัท พีซีเอ็ม คอนสตรัคชั่น แมททีเรียล จำกัด จำนวน 499,993 หุ้นคิดเป็นมูลค่า 8.01 ล้านบาท ◆ เสนอขายหุ้นเพิ่มทุน จำนวน 130,135,362 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในอัตราส่วน 1 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 10 หุ้นสามัญใหม่ เพื่อนำเงินที่ได้ไปใช้ในการขยายการดำเนินงาน ◆ เสนอขายหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 9,851,102 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1 บาท ให้แก่นายวิโรจน์ เจริญตรา ซึ่งเป็นกรรมการและผู้บริหารของบริษัท ◆ และส่วนที่เหลือจำนวน 47,000,000 หุ้น จะเสนอขายให้แก่ประชาชนทั่วไป โดยให้บุคคลที่คณะกรรมการมอบหมายเป็นผู้มีอำนาจในการกำหนดรายละเอียดการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าว



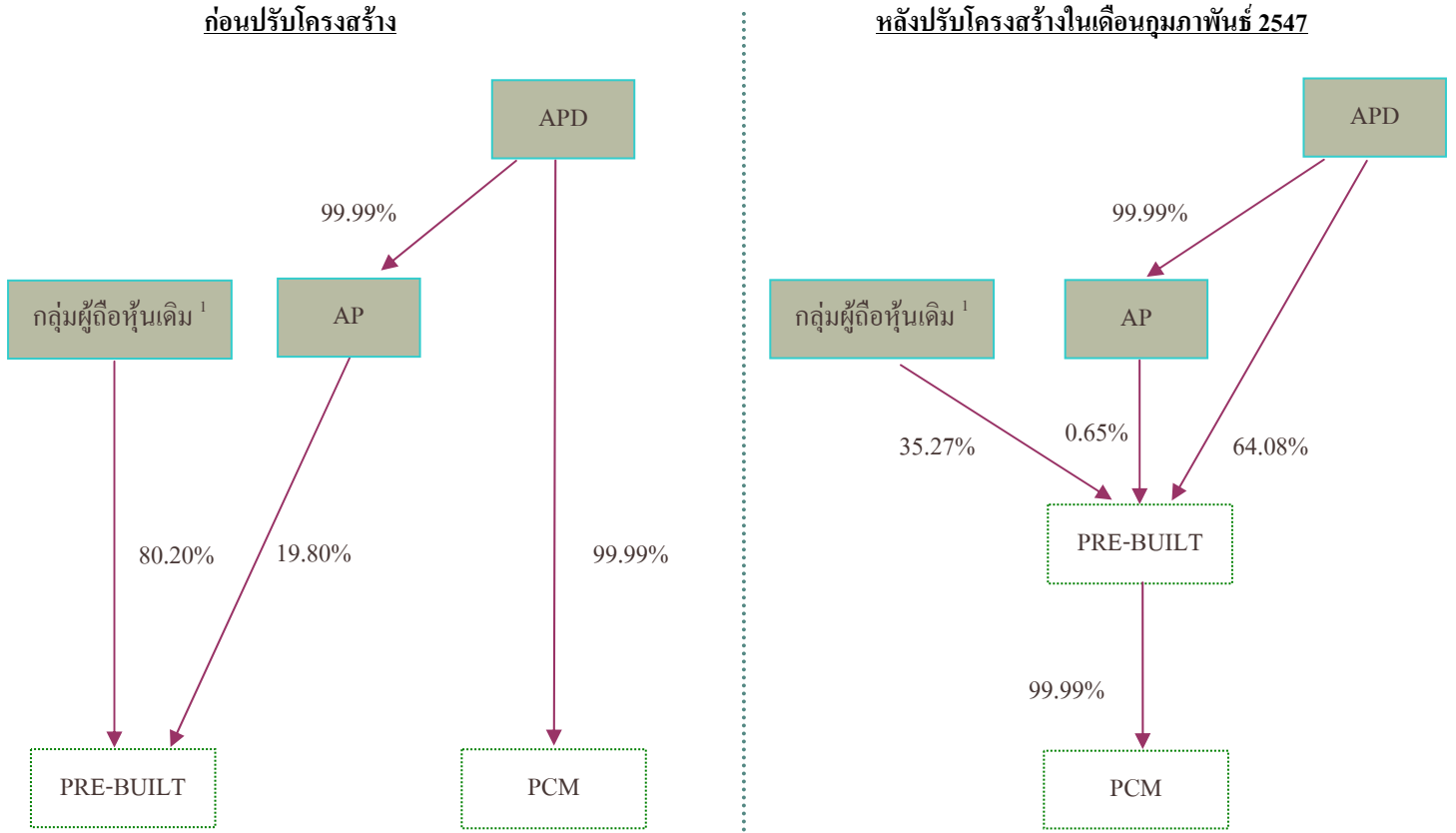
ปี	เหตุการณ์ และการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ โดยสรุปช่วงปี พ.ศ. 2542 ถึง พ.ศ. 2553
	<p>ดังนั้น ณ เดือนมีนาคม 2547 บริษัทจะมีทุนที่ออกและเรียกชำระแล้วเป็น 153 ล้านบาท ซึ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 153 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และทำให้บริษัท เอเชียัน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท เอเชียัน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท โดยถือหุ้นอยู่ร้อยละ 64.73 ของทุนที่ชำระแล้วทั้งหมด นอกจากนี้ ภายหลังจากการปรับโครงสร้างดังกล่าว สัดส่วนเงินลงทุนของบริษัทในพีซีเอ็ม จะคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้วของพีซีเอ็ม</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ ในเดือนมีนาคม 2547 บริษัทได้เพิ่มทุนในพีซีเอ็ม จาก 5 ล้านบาท เป็น 30 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท เพื่อชำระคืนเงินกู้ ทำให้สัดส่วนหนี้สินต่อทุนลดลง ○ ในเดือนมิถุนายน 2547 บริษัทได้ลงทุนในบริษัท ทองหล่อ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โดยซื้อหุ้นสามัญจำนวน 6,000 หุ้น หรือร้อยละ 60 จากบริษัท เอเชียัน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ในมูลค่าตามบัญชีหุ้นละ 6.17 บาท และได้ดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็น “บริษัท ทริลเลียน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด” พร้อมทั้งเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 100,000 บาท เป็น 100,000,000 บาท มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจของบริษัท ○ ในเดือนกรกฎาคม 2547 บริษัท ทริลเลียน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนจาก 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท เป็น 10 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท บริษัทได้ซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวจำนวน 5,994,000 หุ้น ทำให้บริษัทถือหุ้นในบริษัท ทริลเลียน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด รวม 6,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 60 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในราคาประมาณ 700,000-1,200,000 บาท
2548	<p>ในเดือนสิงหาคม 2548 บริษัทได้ดำเนินการปรับโครงสร้างการประกอบธุรกิจ และโครงสร้างการถือหุ้นใหม่ เพื่อไม่ให้มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และให้ลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทมีความชัดเจน โดย</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ บริษัทได้ขายหุ้นของบริษัท ทริลเลียน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ทั้งหมด จำนวน 6,000,000 หุ้น ในราคาปรับปรุงตามบัญชี (มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2548 เท่ากับหุ้นละ 9.56 บาท ซึ่งปรับปรุงด้วยส่วนเกินจากการประเมินราคาที่ดินและอาคาร) หุ้นละ 10.06 บาท ให้แก่บริษัท เอเชียัน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) การประเมินดังกล่าวได้จัดทำโดยบริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ○ บริษัท เอเชียัน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท เอเชียัน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ได้ขายหุ้นของบริษัท รวมจำนวน 51,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 33.33 ของหุ้นชำระแล้วทั้งหมดของพรีเมียม ให้แก่บุคคลดังต่อไปนี้ (ดูผังโครงสร้างการถือหุ้นประกอบ) <ol style="list-style-type: none"> 1. คุณวิโรจน์ เจริญตรา ซึ่งเป็นกรรมการและผู้บริหารของบริษัท จำนวน 10,000,000 หุ้น 2. กลุ่มเคเวสต์ แอ็คทีฟ โดยซื้อในนาม SOMERS (U.K.) LTD. ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้รับฝากหลักทรัพย์จำนวน 22,000,000 หุ้น <p>และจำนวน 19,000,000 หุ้น จะเสนอขายพร้อมกับการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ประชาชน (IPO)</p> <p>ดังนั้นภายหลังจากการปรับโครงสร้างการถือหุ้นแล้ว จะทำให้กลุ่มเจริญตรา ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 27.40 ของ</p>



ปี	เหตุการณ์ และ การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ โดยสรุปช่วงปี พ.ศ. 2542 ถึง พ.ศ. 2553
	<p>ทุนชำระแล้วภายหลังการเสนอขายหลักทรัพย์แก่ประชาชน ในขณะที่บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 24.02</p> <ul style="list-style-type: none">○ และในเดือนสิงหาคม 2548 บริษัทได้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากกำไรสะสมให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.25 บาท○ วันที่ 15-17 พฤศจิกายน 2548 บริษัทได้ทำการเปิดจองหุ้นสามัญเสนอขายต่อประชาชนในราคาหุ้นละ 3.25 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์ในวันที่ 28 พฤศจิกายน 2548 ทำให้บริษัทมีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วรวมทั้งสิ้น 200 ล้านบาท○ วันที่ 2 ธันวาคม 2548 หุ้นสามัญของบริษัทที่เสนอขายต่อประชาชนทำการซื้อขายผ่านระบบการซื้อขายหุ้นของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นวันแรก
2549	ไม่มีเหตุการณ์ และ การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ
2550	ไม่มีเหตุการณ์ และ การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ
2551	<ul style="list-style-type: none">○ เดือนตุลาคม 2551 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติจัดตั้งบริษัทย่อย เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มีทุนจดทะเบียน 20 ล้านบาท บริษัทฯ ถือหุ้น 100%○ วันที่ 12 มีนาคม 2552 บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์ด้วยทุนจดทะเบียน 40 ล้านบาท ตามมติคณะกรรมการครั้งที่ 2/2552 ที่เห็นสมควรเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 40 ล้านบาท แทนทุนจดทะเบียน 20 ล้านบาท และ เมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2554 คณะกรรมการได้มีการอนุมัติการเพิ่มทุนของบริษัทเพิ่มอีก 60 ล้านบาทเป็น 100 ล้านบาท
2552	<ul style="list-style-type: none">○ บริษัทบิลท์ แลนด์ จำกัด เปิดโครงการแรกชื่อ The Tempo Ruamrudee ที่ชอยร่วมฤดี 1 มูลค่าโครงการประมาณ 380 ล้านบาท
2553	<ul style="list-style-type: none">○ บริษัทบิลท์ แลนด์ จำกัด เปิดโครงการที่ 2 ชื่อ The Tempo Phaholyothin ที่ชอยพหลโยธิน 2 มูลค่าโครงการประมาณ 387 ล้านบาท○ บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด เปิดบริษัทย่อย ชื่อบริษัท บิลท์ ฮาร์ท จำกัด โดยถือหุ้น 100% โดยดำเนินการเป็นตัวแทนบริหารอาคารนิติบุคคล และ ตัวแทนขายหน้าอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท



โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท



APD = บมจ. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ AP = บจ. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้
 PRE-BUILT = บมจ. 프리บิลท์ PCM = บจ. พีซีเอ็ม คอนสตรัคชั่น แมททีเรียล

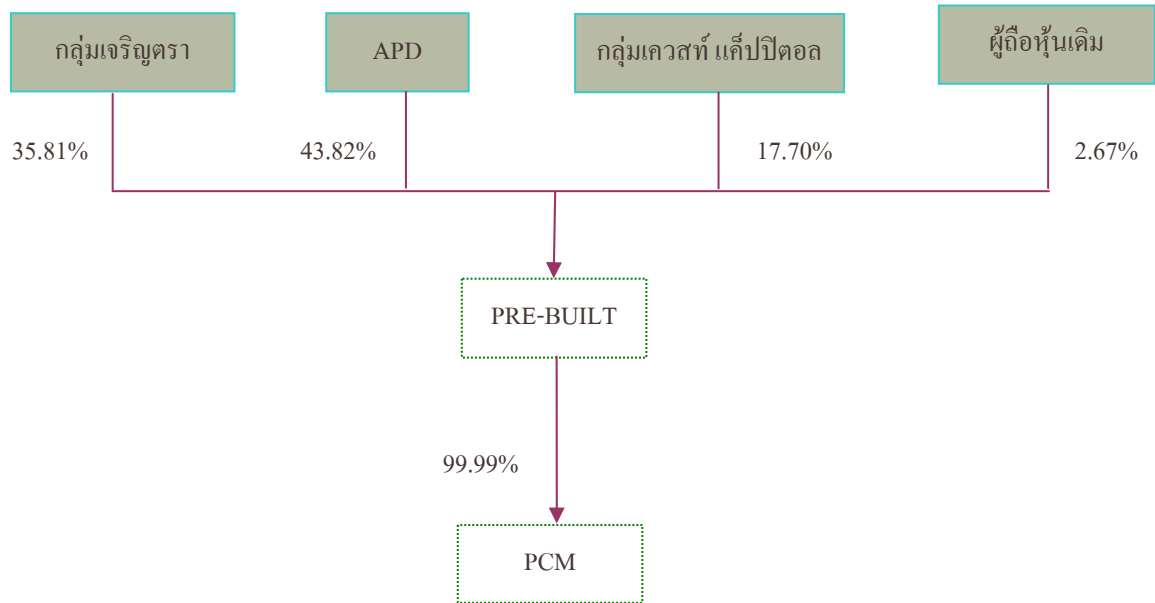
1 ก่อน และหลังปรับโครงสร้างเดือนกุมภาพันธ์ 2547 กลุ่มเจริญตราถือหุ้นร้อยละ 66.26 และ 29.28 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว (153 ล้านบาท) ตามลำดับ

ในเดือนมิถุนายน 2547 บริษัทได้ลงทุนในบริษัท ทริลเลียน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ร้อยละ 60 ของทุนจดทะเบียน และได้ขายหุ้นทั้งหมดให้แก่บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ในวันที่ 31 สิงหาคม 2548 เพื่อไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

และต่อมาในเดือนกันยายน 2548 ได้มีการปรับโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มผู้ถือหุ้น โดยบมจ. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ และ บจ. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ได้ขายหุ้นของฟรีบิลท์ จำนวน 32,00,000 หุ้นให้แก่นายวิโรจน์ เจริญตรา และกลุ่มควาสท์ แคปปิตอล ซึ่งทำให้โครงสร้างผู้ถือหุ้นก่อนการเสนอขาย IPO เป็นดังนี้



โครงสร้างผู้ถือหุ้นก่อนเสนอขาย IPO



ภายหลังการขายหุ้น IPO จะทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของกลุ่มเจริญตรา, APD และกลุ่มเคสท์ แคปิตอล ลดลงเป็นร้อยละ 27.40, 24.02 และ 13.54 ตามลำดับ ปัจจุบัน สามารถดูจำนวนหุ้นได้ในส่วนที่ 8 โครงสร้างเงินทุน

ในการคำนวณอัตราส่วนการแลกหุ้น (Share swap ratio) ระหว่างบริษัท และพีซีเอ็ม ซึ่งถูกถือโดย บริษัท เอเชีย นพรีอเพอร์ตี จำกัด ร้อยละ 99.99 ฝ่ายบริหารของทั้ง 2 บริษัท ได้คำนวณมูลค่าบริษัท เพื่อนำมาใช้เปรียบเทียบกับวิธีดังต่อไปนี้ (เป็นการจัดทำเพื่อวัตถุประสงค์ในการ Swap หุ้นเท่านั้น เพื่อให้สัดส่วนการลงทุนไม่มีการเปลี่ยนแปลงหลัง Swap หุ้นแล้ว)

1. มูลค่าของบริษัท ใช้วิธีมูลค่าถัวเฉลี่ยระหว่าง
 - วิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Book Value)* จำนวนจากประมาณการงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2546 และ
 - วิธีส่วนลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flows) จำนวนจากกระแสเงินสดสุทธิของบริษัท ที่คาดว่าจะได้รับในอนาคต ปี 2547-2551 โดยใช้อัตราส่วนลดร้อยละ 12
2. มูลค่าของพีซีเอ็ม ใช้วิธีมูลค่าถัวเฉลี่ยระหว่าง
 - วิธีปรับมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Adjusted Book Value)* จำนวนจากประมาณการงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2546 ปรับปรุงด้วยส่วนเกินจากการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ ซึ่งประเมินโดยบริษัท อินซิคเนี่ย บรูค (ประเทศไทย) จำกัด ในเดือนพฤศจิกายน 2546 และ
 - วิธีส่วนลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flows) จำนวนจากกระแสเงินสดสุทธิของพีซีเอ็ม ที่คาดว่าจะได้รับในอนาคต ปี 2547-2551 โดยใช้อัตราส่วนลดร้อยละ 12



* เนื่องจากพริบลิทดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง สินทรัพย์ส่วนใหญ่มีเพียงเครื่องมือและอุปกรณ์ที่ใช้ในการก่อสร้าง ซึ่งเสื่อมสภาพตามอายุการใช้งาน จึงไม่มีการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์ดังกล่าว ในขณะที่สินทรัพย์ส่วนใหญ่ของพีซีเอ็ม ประกอบด้วยที่ดิน อาคาร โรงงาน และเครื่องจักร ที่ใช้ในการผลิตและจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง ซึ่งต้องใช้พื้นที่ขนาดใหญ่ ดังนั้นจึงได้มีการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์ เพื่อสะท้อนมูลค่าที่แท้จริง มูลค่าที่ใช้ในการแลกหุ้นตามวิธีข้างต้น ได้แสดงมูลค่าตามตารางดังต่อไปนี้(หน่วย : ล้านบาท)

มูลค่า	บมจ. พริบลิท	บจ. พีซีเอ็ม คอนสตรัคชั่นเมทท์เรียล
วิธีมูลค่าตามบัญชี/วิธีปรับมูลค่าบัญชี ¹	14.366	346.523
วิธีส่วนลดกระแสเงินสด ²	435.689	374.783
มูลค่าเฉลี่ย	225.027	360.653

1. ประมาณการงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2546

2. ประมาณการงบการเงินปี 2547 -2551

มูลค่าของพริบลิท 225.027 ล้านบาท มีหุ้นจำนวน 5 ล้านหุ้น ดังนั้นมูลค่าของพีซีเอ็ม 360.653 ล้านบาท จะแลกกับหุ้นของพริบลิทได้ $(5 \times 360.653) / 225.027$ เท่ากับ 8.01 ล้านหุ้น

และจากความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการคำนวณอัตราส่วนการแลกหุ้น ได้ใช้มูลค่าถัวเฉลี่ยระหว่างวิธีปรับมูลค่าตามบัญชี และวิธีส่วนลดกระแสเงินสด ตามอัตราส่วนลดที่ร้อยละ 10, 12, และ 15 ได้ดังนี้

พริบลิท

อัตราส่วนลด	10%	12%	15%
มูลค่าตามวิธีส่วนลดกระแสเงินสด	465.26	435.69	395.98
มูลค่าตามวิธีปรับมูลค่าหุ้นตามบัญชี	8.41	8.41	8.41
มูลค่าเฉลี่ย	236.84	222.05	202.20

พีซีเอ็ม

อัตราส่วนลด	10%	12%	15%
มูลค่าตามวิธีส่วนลดกระแสเงินสด	402.38	374.78	337.62
มูลค่าตามวิธีปรับมูลค่าหุ้นตามบัญชี	327.34	327.34	327.34
มูลค่าเฉลี่ย	364.86	351.06	332.48

จากมูลค่าถัวเฉลี่ยดังกล่าว จะมีผลให้อัตราส่วนการแลกหุ้นเป็นดังนี้หน่วย: ล้านหุ้น

อัตราส่วนลด	10%	12%	15%
อัตราส่วนการแลกหุ้น (หุ้นพีซีเอ็ม 499,993 หุ้นต่อหุ้นพริบลิท)	7.70	7.90	8.22

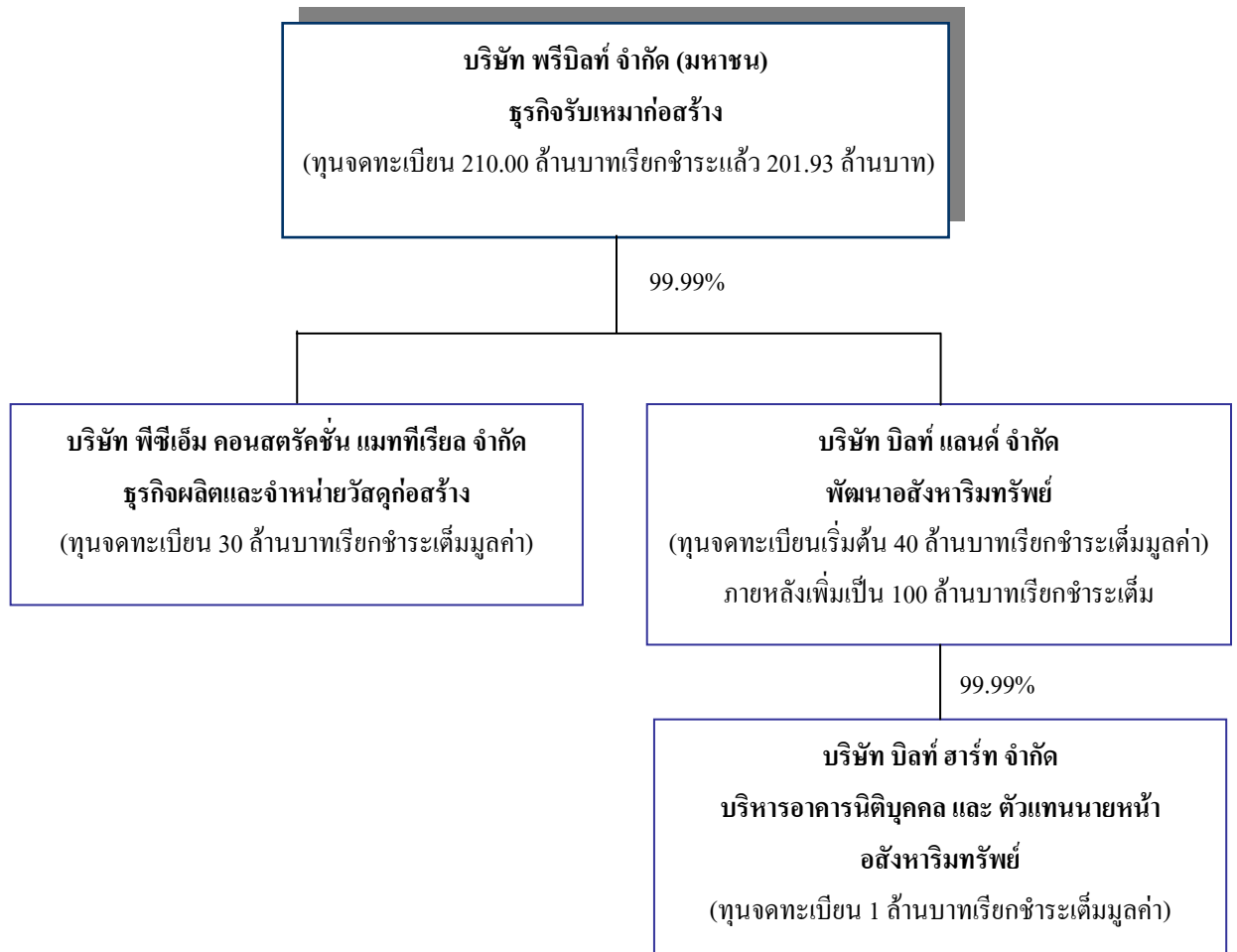
อัตราส่วนการแลกหุ้น ของการแลกหุ้นสามัญพีซีเอ็ม จำนวน 499,993 หุ้น กับ หุ้นสามัญเพิ่มทุนของพริบลิท จำนวน 8.01 ล้านหุ้น ซึ่งอยู่ในช่วง 7.70 ถึง 8.22 ล้านหุ้น จึงเป็นราคาที่ยอมรับได้



3.2 ภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัท และบริษัทย่อย

บริษัท ฟรีบิลท์ จำกัด (มหาชน) ได้ดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง บริษัทมีทุนจดทะเบียน 210.00 ล้านบาทและเรียกชำระแล้ว 201.93 ล้านบาท ในขณะที่บริษัทย่อยคือ บริษัท พีซีเอ็ม คอนสตรัคชั่น แมททีเรียล จำกัด เป็นผู้ผลิตและขายพื้นคอนกรีตอัดแรง วัสดุก่อสร้าง และให้บริการติดตั้งพื้นคอนกรีตอัดแรง และเมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2552 บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์ ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และเมื่อวันที่ 10 มกราคม 2554 บริษัท บิลท์ ฮาร์ท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด ได้จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์ ประกอบธุรกิจตัวแทนบริหารอาคารนิติบุคคล และ ตัวแทนนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 โครงสร้างการประกอบธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย แสดงตามแผนผังดังนี้





3.3 โครงสร้างรายได้

ประเภทรายได้ แบ่งตามกลุ่มลูกค้าและผลิตภัณฑ์ (หน่วย : ล้านบาท)	ดำเนินการโดย	สัดส่วนการถือหุ้น	2551 งบรวม		2552 งบรวม		2553 งบรวม	
			มูลค่า	%	มูลค่า	%	มูลค่า	%
ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง	บมจ. ปตท. จำกัด	-						
- กลุ่มบมจ. เอเชียน พรีอเพอรัตี้ ดีเวลลอปเม้นท์			11.38	0.53	0.06	0.00	-	-
- ลูกค้าบริษัทที่เกี่ยวข้อง ⁽¹⁾			-	-	-	-	-	-
- ลูกค้าอื่นๆ			1,744.29	81.54	1,390.57	84.11	1,618.37	83.31
- รายได้จากการขายวัสดุก่อสร้าง			-	-	-	-	-	-
รวมรายได้ของบริษัท			1,755.67	82.07	1,390.63	84.12	1,618.37	83.31
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	บจ. บิลท์ แลนด์	99.99	-	-	-	-	30.27	1.56
ธุรกิจผลิตและจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง	บจ. พีซีเอ็ม คอนสตรัคชั่น แมททีเรียล	99.99						
- แผ่นพื้นสำเร็จรูประบบแผ่นพื้นท้องเรียบ			133.92	6.26	88.83	5.37	68.29	3.52
- แผ่นพื้นสำเร็จรูป 3 ขา			128.67	6.02	85.34	5.16	140.03	7.21
- แผ่นพื้นสำเร็จรูประบบแผ่นพื้นกลวง			45.93	2.15	16.99	1.03	12.85	0.66
- คอนกรีตเสริมใยแก้ว			20.62	0.96	22.13	1.34	19.75	1.02
- เสาค้ำ ⁽²⁾			24.55	1.15	16.73	1.01	23.65	1.22



ประเภทรายได้ แบ่งตามกลุ่มลูกค้าและผลิตภัณฑ์(ต่อ) (หน่วย : ล้านบาท)	ดำเนินการโดย	สัดส่วนการถือหุ้น	2551 งบรวม		2552 งบรวม		2553 งบรวม	
			มูลค่า	%	มูลค่า	%	มูลค่า	%
			- รายได้จากการขายวัสดุก่อสร้างอื่นๆ ⁽³⁾			17.89	0.84	26.01
รวมรายได้ของบริษัทย่อย			371.58	17.37	256.03	15.49	284.59	14.65
รายได้อื่นๆ ของบริษัทและบริษัทย่อย ⁽⁴⁾			11.86	0.55	6.53	0.39	9.29	0.48
รวมรายได้ของบริษัทและบริษัทย่อย			2,139.11	100.00	1,653.18	100.00	1,942.52	100.00

ที่มา : บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน) , บริษัท พีซีเอ็ม คอนสตรัคชั่น แมททีเรียล จำกัด และ บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด

หมายเหตุ

- (1) ลูกค้าบริษัทที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ บมจ. แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์, บมจ. ควอลิตี้เฮ้าส์ และ บจ. สยามธานี เรียวเอสเตท, บจ. แปซิฟิก เรียวเอสเตท เป็นต้น
- (2) ในเดือนมกราคม 2547 พีซีเอ็มได้ขยายกำลังการผลิต โดยเช่าโรงงาน 1 แห่ง จากบุคคลภายนอก ซึ่งไม่มีความเกี่ยวข้องกัน เพื่อใช้ในการผลิตแผ่นพื้นสำเร็จรูป และการผลิตเสาเข็ม
- (3) รายได้จากการขายวัสดุก่อสร้างอื่นๆ ของพีซีเอ็ม เป็นการซื้อมาขายไปวัสดุก่อสร้างต่างๆ ไป เช่น ปูนซิเมนต์ ซึ่งไม่ใช่ผลิตภัณฑ์หลักของบริษัท รวมถึงรายการผลิตที่ไม่ใช่สินค้าหลัก
- (4) รายได้อื่นๆ ของบริษัทและบริษัทย่อย ได้แก่ ดอกเบี้ยรับ รายได้จากการขายอื่นๆ นอกเหนือจากรายการหลัก และรายได้จากการขายเศษวัสดุ เป็นต้น



3.4 เป้าหมายการดำเนินธุรกิจในอนาคต

บริษัท

ในปัจจุบันบริษัทมีจุดยืนที่ค่อนข้างชัดเจนคือการเป็นผู้รับเหมาที่มีความเชี่ยวชาญในเรื่องการสร้างบ้าน อาคารทุกขนาด โดยเป็นผู้เชี่ยวชาญรายหนึ่งในเรื่องของการก่อสร้างด้วยระบบ Pre-Cast ที่มีลักษณะเฉพาะเป็นของบริษัทเอง จากประสบการณ์ที่บริษัทเรียนรู้และพัฒนามาเกือบ 10 ปี โดยบริษัทมีการตั้งเป้าในอนาคตในช่วง 3-5 ปีข้างหน้าไว้ดังนี้

- บริษัทมีเป้าหมายที่จะเพิ่มยอดขายขึ้นไปเรื่อยๆ ประมาณร้อยละ 10-20 ต่อปีในสถานะเศรษฐกิจปกติ โดยยังคงมีเป้าหมายลูกค้าเป็นเจ้าของโครงการอสังหาริมทรัพย์ โรงงาน ศูนย์การค้า และ หน่วยงานราชการ โดยเน้นไปที่งานที่ให้ผลตอบแทนดี และ เจ้าของโครงการเป็นผู้มีความน่าเชื่อถือ และ มีความมั่นคงในเรื่องสถานะทางการเงิน โดยจะยังคงยึดมาตรฐานที่ดีด้วยการส่งมอบงานที่ตรงตามเวลาและคุณภาพที่กำหนดไว้ เพื่อให้ได้รับความไว้วางใจสูงสุดจากลูกค้า
- บริษัทมีเป้าหมายที่จะนำเสนอระบบการก่อสร้างที่ปกอาศัยทั้งในส่วนที่เป็น บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และ อาคารคอนโดมิเนียม ด้วยระบบ Pre-Cast ที่พัฒนาในลักษณะเฉพาะของบริษัทเองให้กับโครงการขนาดใหญ่ทั้งภาครัฐและภาคเอกชน เพื่อลดต้นทุนค่าก่อสร้าง ลดระยะเวลาก่อสร้าง และสามารถควบคุมคุณภาพได้ดียิ่งขึ้น

พีซีเอ็ม

เนื่องจากตลาดแผ่นพื้นสำเร็จรูปมีการแข่งขันค่อนข้างสูง ใช้เงินลงทุนไม่สูงนัก โอกาสที่จะมีผู้ผลิตรายใหม่ๆ เข้ามาในตลาดมีเป็นจำนวนมาก แต่อย่างไรก็ตามพีซีเอ็มได้วางแผนงานสำหรับ 3-5 ปีข้างหน้าไว้ดังนี้

- พยายามรักษาตลาดแผ่นพื้นสำเร็จรูปที่มีอยู่ไว้โดยการรักษาคุณภาพสินค้าและบริการ แม้ว่าพีซีเอ็มจะสามารถคิดค้นวิธีการลดต้นทุนโดยไม่ต้องลงทุนในทรัพย์สินเพิ่ม โดยการใช้น้ำยาเร่งการทำปฏิกิริยาของคอนกรีต หรือการหาวัสดุที่ราคาถูกกว่าแต่มีคุณภาพเท่าเทียมกันมาใช้ในส่วนผสมในการผลิตได้แล้วก็ตาม พีซีเอ็มก็ยังคิดค้นหาวิธีการต่างๆ มาปรับปรุงให้วิธีการลดต้นทุนที่ใช้อยู่มีประสิทธิภาพมากขึ้นเรื่อยๆ
- พยายามสร้างตลาด และพัฒนาผลิตภัณฑ์คอนกรีตเสริมใยแก้ว (Glass Fibre Reinforced Concrete) ให้เป็นที่นิยมและรู้จักของผู้รับเหมาและเจ้าของโครงการ ซึ่งในปี 2548 พีซีเอ็มมียอดผลิตคอนกรีตเสริมใยแก้วที่ร้อยละ 100 แสดงให้เห็นผลสำเร็จในการผลิตเป็นอย่างดี โดยในปี 2548 ช่วงปลายปีพีซีเอ็มได้พัฒนาฝีมือแรงงานเพิ่มขึ้นทำให้มียอดคำสั่งการผลิตคอนกรีตเสริมใยแก้วเพิ่มขึ้นเป็น 1.8 ล้านกิโลกรัมต่อปีจากเดิมที่มีประมาณ 1.5 ล้านกิโลกรัมต่อปี นอกจากนี้พีซีเอ็มยังคงพยายามที่จะพัฒนาผลิตภัณฑ์ดังกล่าวออกมาในรูปแบบสินค้าที่เป็นสินค้ามาตรฐานเพื่อให้ลูกค้าทุกๆ ไปสามารถซื้อมาใช้งานได้ ซึ่งเมื่อทำเป็น Mass Production แล้วจะช่วยลดต้นทุนลงได้มาก
- พัฒนาผลิตภัณฑ์ใหม่ร่วมกับบริษัทเพื่อช่วยในการพัฒนาวิธีการก่อสร้างให้มีประสิทธิภาพรวดเร็ว และมีคุณภาพต่อไป พร้อมกับสร้างโอกาสทางการตลาดใหม่ให้เกิดขึ้นกับพีซีเอ็ม เช่น ผนังสำเร็จรูป

บิลท์แลนด์

บริษัทไม่ได้มีแผนที่จะเติบโตอย่างก้าวกระโดดในส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากด้วยบริษัทต้องการสร้างความพร้อม และ ต้องการพิจารณาทิศทางของสถานะเศรษฐกิจในประเทศ แต่อย่างไรก็ตามบริษัทได้วางแผนงานสำหรับ 3-5 ปีข้างหน้าไว้ดังนี้



- บริษัทยังคงมีแผนที่จะพัฒนาโครงการใหม่ๆที่มีความแน่วแน่อย่างแน่นอนในเรื่องการให้ผลตอบแทนที่ดี โดยในส่วนของงานสร้างคอนโดมิเนียมเพื่อขาย ยังคงเน้นพื้นที่แนวรถไฟฟ้าในปัจจุบันและในอนาคต โดยต้องเป็นที่ดินที่มีศักยภาพในการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยได้เป็นอย่างดี สำหรับการก่อสร้างอาคารแนวราบ บริษัทก็ยังคงมองหาที่ดินที่สามารถพัฒนาต่อได้และเป็นพื้นที่เหมาะสมที่เป็นความต้องการของตลาด
- บริษัทมีแผนที่จะพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่องแต่ไม่เร่งรีบ โดยบริษัทมีความตั้งใจที่จะผลิตผลงานให้ดีและมีประสิทธิภาพเพื่อให้โครงการเป็นโครงการที่ดีและสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้าทุกคน โดยอาจจะพัฒนาโครงการปีละ 1 ถึง 2 โครงการ ซึ่งบริษัทจะต้องดูขนาดของโครงการ และ ความพร้อมของบริษัทด้วย

บิลท์ ฮาร์ท

บริษัทบิลท์ ฮาร์ทเปิดขึ้นมาเพื่อวัตถุประสงค์ในการรองรับการบริการหลังการขายของ บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีได้มีวัตถุประสงค์หลักในเรื่องของผลกำไร แต่จะช่วยในการบริการลูกค้า ในการจัดการบริหารอาคารนิติบุคคล และ คอยรองรับการบริการห้องชุดให้ลูกค้าในกรณีที่มีความต้องการขายต่อ หรือให้เช่า พร้อมกันนี้ บริษัท บิลท์ ฮาร์ท เองก็จะทำการศึกษาข้อมูลทางการตลาดจากสภาวะแวดล้อมจริง พร้อมกับประเมินความเสี่ยง ปัจจัยต่างๆที่จะส่งผลกระทบต่อพฤติกรรมของผู้บริโภค เพื่อนำข้อมูลส่งต่อให้กับกลุ่มบริษัทฯ เพื่อใช้ในการปรับปรุง และพัฒนาบริษัทและผลิตภัณฑ์ต่อไป



4. การประกอบธุรกิจของแต่ละสายผลิตภัณฑ์

บริษัท บริษัทย่อยและบริษัทในเครือประกอบธุรกิจด้านรับเหมาก่อสร้าง ผลิตและขายวัสดุก่อสร้าง และ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และรับจ้างบริหารอาคารชุดนิติบุคคล และเป็นนายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์ โดยสามารถแบ่งการประกอบธุรกิจเป็น 4 สายหลัก ดังต่อไปนี้

1. ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ดำเนินการโดยบริษัท 프리บิลท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”)
2. ธุรกิจผลิตและขายวัสดุก่อสร้าง ดำเนินการโดยบริษัท พีซีเอ็ม คอนสตรัคชั่น แมททีเรียล จำกัด (“พีซีเอ็ม”)
3. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดำเนินการโดยบริษัท บิลท์แลนด์ จำกัด (“บิลท์แลนด์”)
4. ธุรกิจตัวแทนบริหารอาคารนิติบุคคล และ ตัวแทนนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ดำเนินการโดย บริษัท บิลท์ฮาร์ท จำกัด (“บิลท์ฮาร์ท”)

4.1 ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง

4.1.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัท 프리บิลท์ จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง อาคาร คอนโดมิเนียม อาคารโรงงาน บ้านพักที่อยู่อาศัย ทาวน์เฮ้าส์ รวมทั้งให้บริการตกแต่งภายใน บริษัทเป็นผู้รับเหมาที่รับงานก่อสร้างจากเจ้าของโครงการโดยตรง (Main Contractor) โดยการรับงานจะมีทั้งในส่วนของประมูลงาน และการที่ลูกค้ามาติดต่อเองโดยพิจารณาประสบการณ์และผลงานในอดีตของบริษัท

ผลงานที่บริษัทได้รับในลักษณะการประมูลงานในหน่วยงานราชการและรัฐวิสาหกิจที่ผ่านมา ได้แก่ อาคารเรียนและปฏิบัติการสถาปัตยกรรม ของโครงการจัดตั้งวิทยาเขตสุพรรณบุรี อาคารของ SME BANK, Bangkok Airways อาคารสาธารณสุข โรงพยาบาลอำเภอพระพุทธบาท จังหวัดสระบุรี อาคารมหามกุฏราชวิทยาลัย งานก่อสร้างบันไดเลื่อน สถานีรถไฟฟ้า BTS TOPS ซุปเปอร์มาร์เก็ต สถานีบริการ B-QUICK โรงพยาบาลที่จังหวัดจันทบุรี โรงพยาบาลกรุงเทพคริสเตียน อาคารในกลุ่ม JAY-MART อาคาร Central world โครงการเดอะรอยัลเรสซิเดนซ์ อาคารจอร์จวิลเลียมส์ โรงแรมมิลเลนเนียม อาคารสำนักงานของกลุ่ม DTAC อาคารและคลังเก็บสินค้าของกลุ่มบริษัท Athens อาคารชุดที่พักอาศัย 25 ชั้น Le Monaco โครงการ Centric Scene สุขุมวิท 64 โครงการ Condominium D65 โครงการ Centric Scene รัชวิภา อาคารโรงแรม Rayong Marriott Resort & Spa อาคาร Art Museum โรงแรม 24 ชั้น Grand Howard และในปี 2553 โครงการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นได้แก่ โรงงาน Precision พลาสติก The Oriental Beach Condominium อาคารชุดที่พักอาศัย 42 ชั้น Villa อโศก โรงงาน Oishi Aseptic อาคารโรงงาน Oishi UHT อาคารชุดที่พักอาศัย 30 ชั้น The Trust ปิ่นเกล้า และ The Trust พระราม 3 เป็นต้น (รายละเอียดงานที่ทำเพิ่มเติมและจะทำในปี 2554 ดูได้ตามหัวข้อ 4.1.4)

บริษัทมีบริการรับเหมาก่อสร้างแบบครบวงจร (Turnkey Project) ซึ่งเป็นการให้บริการตั้งแต่การออกแบบอาคาร ระบบการก่อสร้าง การตกแต่งภายใน ตลอดจนงานสาธารณูปโภค ซึ่งช่วยให้สามารถประหยัดต้นทุนในการก่อสร้าง และได้สิ่งก่อสร้างที่ตรงตามวัตถุประสงค์ของลูกค้า

4.1.2 การตลาดและสถานะการแข่งขัน

ตารางสรุปปัจจัยชี้วัดภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์

	2549	2550	2551	2552	2553
อัตราการขยายตัวของ GDP (%)	5.1	4.9	-3.6	-2.3	7.8
อัตราเงินเฟ้อทั่วไป (%)	2.3	1.1	2.4	-0.9	2.8
จำนวนที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มขึ้นในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล (หน่วย)	79,757	75,530	85,579	94,977	105,152
สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปที่ปล่อยใหม่ในแต่ละปี (ล้านบาท)	262,993	270,466	286,960	318,866	377,224
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลอยตัวสำหรับลูกค้าชั้นดี (MLR) (%)	7.75	6.875	6.75	5.85	6.375

ที่มา : ข้อมูลจากสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ
ข้อมูลเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย จากธนาคารอาคารสงเคราะห์ และศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
ธนาคารแห่งประเทศไทย
ศูนย์วิจัยธนาคารกสิกรไทย

สรุปภาวะเศรษฐกิจ

ภาพรวมในปี 2553 ศูนย์วิจัยกสิกรไทยคาดว่า จีดีพีของไทย ณ ราคาปัจจุบันจะมีมูลค่าเกิน 10 ล้านล้านบาท สูงขึ้น ร้อยละ 11 จากเดิมในปี 2552 แต่อย่างไรก็ตามทิศทางทางเศรษฐกิจชะลอตัวที่เกิดขึ้นในครึ่งปีหลังของปี 2553 น่าจะยังส่งผลกระทบต่อแนวโน้มปี 2554 โดยคาดว่าในช่วงครึ่งปีแรกปี 2554 เศรษฐกิจน่าจะยังเติบโตในระดับต่ำโดยเฉพาะในช่วงไตรมาสแรก (ซึ่งส่วนหนึ่งเกิดจากการเปรียบเทียบกับฐานที่สูงขึ้น)

การลงทุนมีแนวโน้มขยายตัวสูงขึ้นแม้การส่งออกจะมีแนวโน้มลดลงก็ตาม ซึ่งการลงทุนเป็นกลไกสำคัญที่จะขับเคลื่อนเศรษฐกิจหากแผนการลงทุนที่ประกาศไว้สามารถดำเนินการให้มีความคืบหน้าได้ทั้งการลงทุนของภาครัฐและเอกชน โดยการลงทุนของภาครัฐมีแผนการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ภายใต้แผนปฏิบัติการไทยเข้มแข็ง และการลงทุนของรัฐวิสาหกิจทางด้านพลังงาน คมนาคมขนส่ง และ โทรคมนาคม ซึ่งคาดว่าจะมีตัวเลขเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 9-12

ส่วนการลงทุนในภาคเอกชนรวมถึงการลงทุนจากต่างชาติมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเช่นกัน โดยเฉพาะในกลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์ อิเล็กทรอนิกส์ และพลังงานทางเลือก รวมถึงอาหารและอุตสาหกรรมเกษตร นอกจากนี้ทิศทางเงินบาทที่แข็งตัวจะยังคงช่วยให้ธุรกิจประหยัดต้นทุนในการนำเข้าเครื่องจักรและสินค้าต่างๆซึ่งหากสถานการณ์การเมืองมีความสงบเรียบร้อย การลงทุนของภาคเอกชนน่าจะขยายตัวอย่างต่อเนื่อง แต่อาจจะมีการชะลอตัวลงบ้าง โดยคาดการณ์ว่าจะมีอัตราการเติบโตอยู่ในช่วงร้อยละ 6-8 จากปีที่ผ่าน (เดิมคาดการณ์ไว้ที่ร้อยละ 13)



สรุปแนวโน้มอุตสาหกรรมก่อสร้างและวัสดุก่อสร้าง

แนวโน้มอุตสาหกรรมก่อสร้างในปี 2554 คาดว่าจะมีแรงสนับสนุนจากรัฐบาล โดยเฉพาะจากโครงการไทยเข้มแข็ง ภายใต้กรอบงบประมาณ 3.44 แสนล้านบาท โดยโครงการใหญ่ๆ ที่เพิ่มขึ้น อาทิ โครงการรถไฟฟ้าสายต่างๆ เริ่มมีการก่อสร้างเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ยังมีโครงการก่อสร้างรถทางคู่ และการปรับปรุงทางรถไฟอีกด้วย นอกจากนี้ยังมีการลงทุนในด้านอื่นๆ อีก เช่น การก่อสร้างและปรับปรุงถนนของกรมทางหลวง และโครงการบริหารและการจัดการน้ำ รวมไปถึงโครงการปรับปรุงเพื่อการฟื้นฟูโครงสร้างพื้นฐานและสาธารณูปโภคที่ได้รับความเสียหายจากน้ำท่วมในปี 2553 อีกด้วย

ด้านการก่อสร้างในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของภาคเอกชน คาดว่าโดยรวมยังน่าจะมีการขยายตัวจากปี 2553 ในระดับที่น่าพอใจ แต่คงไม่ร้อนแรงและคึกคักเท่าปีที่ผ่านมา ที่มีมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ผลกระทบจากการเพิ่มขึ้นของอุปทานที่เริ่มเสร็จเรียบร้อยแล้ว ซึ่งเป็นอุปทานที่เน้นกลุ่มลูกค้าใกล้เคียงกัน แต่อย่างไรก็ตามการก่อสร้างในตลาดที่อยู่อาศัยจะยังสามารถเติบโตไปตามทิศทางของเศรษฐกิจและความเชื่อมั่นของผู้บริโภค รวมทั้งจากงานก่อสร้างของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เปิดตัวค่อนข้างมากในช่วงที่ผ่านมา สำหรับการก่อสร้างภาคอุตสาหกรรมมีแนวโน้มค่อนข้างดี เนื่องการมีการขยายกำลังการผลิต และฐานการผลิตในหลายอุตสาหกรรม โดยเฉพาะอย่างยิ่งเกี่ยวกับอุตสาหกรรมส่งออก และ ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ รวมถึงโครงการก่อสร้างจากภาครัฐบาลด้านโครงการพัฒนาพลังงานหมุนเวียน

ศูนย์วิจัยกสิกรไทยคาดว่า มูลค่าการลงทุนในด้านการก่อสร้าง โดยรวมในปี 2554 จะมีมูลค่าประมาณ 862,000 ถึง 886,000 ล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.7-9.7 ซึ่งการขยายตัวของปริมาณงานในธุรกิจก่อสร้างภายในประเทศน่าจะกระตุ้นให้ตลาดวัสดุก่อสร้างสามารถขยายตัวได้ดีขึ้นด้วย โดยเฉพาะจากโครงการขนาดใหญ่ ซึ่งจะทำให้มีความต้องการวัสดุก่อสร้างประเภทปูนซีเมนต์ เหล็ก ภายในประเทศมีเพิ่มขึ้น

แต่อย่างไรก็ตามมีประเด็นสำคัญที่ควรติดตามคือ 1. ปัจจัยทางการเมืองที่จะส่งผลต่อการดำเนินงานก่อสร้างของภาครัฐ 2. ทิศทางเศรษฐกิจโลกและในประเทศ 3. ต้นทุนก่อสร้างที่เกิดจากอัตราดอกเบี้ย ราคาวัสดุก่อสร้าง และการเพิ่มขึ้นของอุปทานจำนวนมาก 4. ความคืบหน้าของโครงการลงทุนมูลค่าสูงของภาครัฐในระยะข้างหน้า ซึ่งจะสร้างความคึกคักให้กับธุรกิจก่อสร้างในระยะถัดๆ ไป

ที่มา : ศูนย์วิจัยธนาคารกสิกรไทย



สรุปแนวโน้มอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย

สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ปี 2554 เติบโตไปตามทิศทางของเศรษฐกิจเป็นหลัก โดยในปีนี้อาจกล่าวถึงกิจกรรมการซื้อขายในตลาดอสังหาริมทรัพย์จะลดความร้อนแรงลง เมื่อเทียบกับช่วงที่ผ่านมาที่มีมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ โดยกิจกรรมการซื้อขายน่าจะกลับมาขยายตัวในระดับปกติประมาณร้อยละ 5-6 สำหรับแนวโน้มตลาดอสังหาริมทรัพย์ปี 2554 นี้ ศูนย์วิจัยกสิกรไทย มีความเห็นว่าจากปัจจัยบวกต่างๆจะทำให้ผู้ประกอบการยังคงเห็นหน้าเปิดแผนโครงการลงทุนใหม่อย่างต่อเนื่อง แต่อย่างไรก็ดีผู้ประกอบการเองก็ต้องเผชิญหน้ากับภาวะแข่งขันที่มีสูงขึ้นด้วย

โดยในตลาดคอนโดมิเนียม แม้มีการเปิดตัวโครงการใหม่ไปแล้วค่อนข้างมากในปี 2553 (ประมาณ 60,000 หน่วยในเขตกทม และปริมณฑล) ผู้ประกอบการยังคงมีโอกาสดำเนินการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมในทำเลที่มีศักยภาพสูง โดยเฉพาะแนวรถไฟฟ้า เช่น สายสีม่วง (บางใหญ่-บางซื่อ) สายสนามบินสุวรรณภูมิ รวมถึงเส้นทางใหม่ๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ทั้งนี้อุปสงค์ในตลาดคอนโดมิเนียมยังมีปัจจัยสนับสนุนหลายประการไม่ว่าจะเป็นเรื่องพฤติกรรมที่เปลี่ยนไป ปัจจัยการลงทุน และ ทำเลที่ตั้ง รวมถึงระบบขนส่งมวลชน

สำหรับโครงการในแนวราบ มีการคาดการณ์ว่าในปี 2554 สัดส่วนการเพิ่มขึ้นของโครงการจะมีเพิ่มขึ้น โดยผู้ประกอบการจะหันกลับมาทำโครงการแนวราบเพิ่มขึ้น ตามภาวะการณ์เติบโตของเศรษฐกิจ และการจ้างงานที่เป็นแรงหนุนต่อความมั่นคงและการมีรายได้ที่เพิ่มขึ้นของผู้บริโภค ประกอบกับการก่อสร้างเส้นทางรถไฟฟ้าที่มีการขยายเชื่อมต่อออกไปสู่ชานเมืองเพิ่มมากขึ้น สำหรับภาพรวมจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จในเขตกทม. และ ปริมณฑลในปี 2554 น่าจะขยายตัวประมาณร้อยละ 2.0-4.0

ประเด็นที่ต้องพิจารณาเป็นสำคัญ ที่เป็นเรื่องต้องติดตามต่อในเรื่องการขยายตัวของธุรกิจคือ ความสมดุลระหว่างอุปสงค์และอุปทานในตลาดอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งปัจจุบันอุปทานคงค้างที่อยู่อาศัยเหลือขายในตลาด ยังคงอยู่ในระดับที่สูง โดยตลาดที่ต้องมีความระมัดระวังคือตลาดระดับกลาง ซึ่งมีผู้ประกอบการส่วนใหญ่ต่างมุ่งความสนใจไปที่กลุ่มลูกค้ากลุ่มนี้ นอกจากนี้การปรับขึ้นของต้นทุนการดำเนินงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ที่มีผลต่อราคาที่อยู่อาศัยที่จะเพิ่มขึ้นตาม ทำให้ผู้ประกอบการต้องเผชิญกับความยากลำบากในการทำตลาดมากขึ้น ในขณะที่เดียวกันผู้บริโภคก็ต้องเผชิญกับภาวะดอกเบี้ยที่กำลังมีการปรับตัวสูงขึ้น ซึ่งจะมีผลต่ออำนาจการตัดสินใจของผู้บริโภคกลุ่มนี้ด้วย

ที่มา : ศูนย์วิจัยธนาคารกสิกรไทย



กลยุทธ์การแข่งขัน

1. พิจารณาข้อมูลด้านโครงการ ทำเลที่ตั้งโครงการ วิเคราะห์ฐานะการเงินและประวัติของผู้ว่าจ้าง ก่อนการประมูลงาน เพื่อลดความเสี่ยงจากการรับชำระเงินค่าก่อสร้าง
2. การส่งมอบงานที่ตรงตามเวลา โดยใช้เทคโนโลยีการก่อสร้าง Precast ทำให้สามารถผลิตผลงานที่มีคุณภาพสม่ำเสมอในเวลาที่ยรวดเร็ว
3. ดำเนินการก่อสร้างอย่างมีประสิทธิภาพ โดยใช้วิศวกรที่มีประสบการณ์ในการควบคุมงานก่อสร้าง ให้ได้มาตรฐาน และมีคุณภาพ
4. ความสามารถในการรับงานด้วยราคาค่าก่อสร้างที่ต่ำกว่าเมื่อเทียบกับผู้รับเหมาขนาดใหญ่ เนื่องจากการบริหารค่าใช้จ่ายในการผลิตและการดำเนินงาน ได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งความสามารถในการออกแบบและก่อสร้างโดยใช้เทคโนโลยีและความเชี่ยวชาญ ทำให้ราคาต่ำกว่าคู่แข่งในขนาดเดียวกัน
5. การรับเหมาก่อสร้างแบบครบวงจร (Turnkey Project) เป็นการให้บริการตั้งแต่การออกแบบอาคาร ระบบการก่อสร้าง การตกแต่งภายใน ตลอดจนงานสาธารณูปโภค ซึ่งช่วยให้สามารถประหยัดต้นทุนในการก่อสร้าง และได้สิ่งก่อสร้างที่ตรงตามวัตถุประสงค์ของลูกค้า
6. การให้บริการหลังการขาย ด้วยความรับผิดชอบในทุกโครงการ เพื่อรักษาความสัมพันธ์ที่ดีในระยะยาวกับลูกค้า
7. การใช้กลยุทธ์ทางการตลาดในการหางาน โดยส่งพนักงานด้านการตลาดไปติดต่อกับสถาปนิกของโครงการต่างๆ โดยให้คำปรึกษาในการออกแบบและวางแผนการก่อสร้าง ซึ่งเป็นการสร้างความสัมพันธ์ที่ดีในระยะยาว

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ลูกค้าเป้าหมายของบริษัทคือ เจ้าของโครงการต่างๆ ทั้งภาครัฐ และเอกชน ที่มีความน่าเชื่อถือและฐานะการเงินที่มั่นคง บริษัทมีเป้าหมายว่าจะรับงานที่ให้ผลตอบแทนสูง ความเสี่ยงต่ำก่อนเป็นอันดับแรก โดยมีได้สนใจประเภทของงาน

นโยบายราคา

บริษัทตั้งเป้าหมายให้สามารถแข่งขันได้ในตลาด ซึ่งจะกำหนดราคาค่าก่อสร้าง โดยใช้วิธีต้นทุนบวกส่วนต่างกำไรและกำหนดอัตรากำไรขั้นต้นของแต่ละโครงการไว้ก่อนล่วงหน้าเพื่อให้ได้รับผลตอบแทนที่เหมาะสม ซึ่งหากราคาที่ลูกค้ากำหนดต่ำกว่าที่บริษัทกำหนดไว้ บริษัทก็จะไม่รับงานนั้นๆ

ต้นทุนและความเสี่ยงที่บริษัทใช้เป็นปัจจัยในการพิจารณารับงานจะรวมไปถึงต้นทุนทางการเงิน และ ความเสี่ยงด้านการเรียกชำระหนี้ด้วย บริษัทจะปฏิเสธการรับงานที่มีความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้นรวมไปถึงความเสี่ยงในการก่อสร้างในสถานที่และวิธีการก่อสร้างที่อาจเกิดความผิดพลาดด้านกฎหมายและสิ่งแวดล้อมได้

การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

บริษัทมีการรับงานหลายรูปแบบซึ่งอาจสามารถแบ่งได้ดังนี้

- งานประกวดราคา ที่ได้รับเชิญจากลูกค้าโดยตรง ประมาณร้อยละ 30
- งานประกวดราคา ที่ได้รับเชิญจากบริษัทที่ปรึกษาหรือบริษัทออกแบบ ประมาณร้อยละ 30
- งานประกวดราคา ที่ได้รับเชิญจากหน่วยงานราชการ ประมาณร้อยละ 10



- การว่าจ้างโดยตรงจากลูกค้า โดยดูจากคุณสมบัติ และผลงานเป็นหลัก เนื่องจากบริษัทมีผลงานมากมาย ซึ่งเป็นปัจจัยให้ลูกค้ามีความมั่นใจ และราคามักจะถูกกำหนดให้ได้รับเหมาทุกรายในราคาเดียวกัน ประมาณร้อยละ 30

4.1.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

ลักษณะการจัดให้ได้มาซึ่งผลิตภัณฑ์

บริษัทใช้วิธีจัดซื้อวัสดุก่อสร้าง ผ่านผู้แทนจำหน่ายหรือผู้ขายในประเทศ หรือจากผู้ผลิตโดยตรง โดยมีนโยบายดังนี้

- ราคาต้องไม่เกินจากราคาในสัญญาราคากลาง หรือ ราคาทดแทนด้วยวัสดุอื่นของบริษัท ที่ถูกจัดทำขึ้นและปรับปรุงตลอดเวลา
- สินค้าต้องมีคุณภาพตามคุณสมบัติที่ได้มาตรฐานอุตสาหกรรม และตามที่ถูกชำระบัญชีในสัญญา
- สามารถส่งมอบวัสดุได้ตามเวลาที่ระบุในใบสั่งซื้อ
- มีระยะเวลาประกันคุณภาพ ตามมาตรฐานของสินค้านั้นๆ

ทั้งนี้บริษัท ไม่มีการซื้อวัสดุจากผู้ผลิตรายใดรายหนึ่งเกินกว่าร้อยละ 30 ของต้นทุนวัสดุครบทั้งหมด

ในส่วนของการจัดหาแรงงาน บริษัทมีวิธีการดังต่อไปนี้

บริษัทมีการใช้แรงงานภายในบริษัท ที่มีภาระงานเป็นพนักงานบริษัทเอง และ จ้างผู้รับเหมารายย่อย ซึ่งส่วนใหญ่ทำงานกับบริษัทมานานกว่า 5 ปี โดยคำนึงถึงคุณภาพที่ผู้รับเหมาแต่ละรายจะทำได้ โดยบริษัทมีการช่วยเหลือผู้รับเหมาตามความเหมาะสม เพื่อเป็นการจูงใจให้ผู้รับเหมาที่ทำงานมีคุณภาพอยู่กับบริษัทเป็นระยะเวลานานๆ โดยบริษัทจะให้เงินตอบแทนพิเศษกับผู้รับเหมาที่มีผลงานดี และสามารถส่งมอบงานได้ตามกำหนด นอกเหนือจากผลตอบแทนปกติ และการจ่ายงวดงานที่ตรงเวลา

สำหรับขั้นตอนการดำเนินงานของบริษัท สามารถสรุปได้ 3 ขั้นตอนหลัก ดังนี้

1. ขั้นตอนการรับงานและเสนอราคา

บริษัทจะมีการติดต่อหางาน ทั้งจากการประกวดราคา และการว่าจ้างโดยตรงจากลูกค้า โดยจะติดต่อรับเอกสารและสำรวจพื้นที่ เพื่อตรวจสอบเงื่อนไขและอุปสรรคต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งจะถูกนำไปใช้ประกอบการประเมินราคา รวมทั้งค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ค่าวัสดุก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายในการขนส่งวัสดุ จำนวนคนงานที่ต้องใช้ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ เป็นต้น หลังจากนั้นบริษัทจะมีการวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน และการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ และถ้าเห็นว่าตรงตามเงื่อนไขที่บริษัทวางไว้ จึงจะทำการเสนอราคาให้แก่เจ้าของ โครงการ และดำเนินการเซ็นสัญญาเมื่อบริษัทได้รับการคัดเลือก

2. ขั้นตอนการเตรียมการและการดำเนินการก่อสร้าง

เมื่อบริษัทได้รับงานแล้ว จะดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการ โครงการและทีมงาน ซึ่งจะพิจารณากำหนดรายละเอียดของงานและความรับผิดชอบของทีมงานที่เกี่ยวข้อง และผู้จัดการ โครงการจะดำเนินการในส่วนต่างๆ ดังนี้



- การจัดทำตารางการทำงาน เพื่อกำหนดระยะเวลาการทำงานให้เสร็จตามกำหนดเวลา
- การวางแผนการจ้างงาน เพื่อกำหนดจำนวนคน ผู้รับเหมารายย่อย ผู้จัดหาวัสดุ เครื่องมือ เครื่องจักรที่ใช้ เพื่อให้บรรลุตามแผนงานที่วางไว้ และตั้งงบประมาณเพื่อให้สามารถควบคุมค่าใช้จ่ายได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- การจัดเตรียมสำนักงานชั่วคราว เพื่อเป็นที่สำหรับการจัดเตรียมและควบคุมงานก่อสร้าง รวมทั้งสาธารณูปโภคที่ต้องใช้ในการก่อสร้าง
- การจัดเตรียมแผนการทำงานโดยละเอียด เพื่อให้สามารถควบคุมการทำงานให้เป็นไปตามระยะเวลา และคุณภาพตามที่ลูกค้ากำหนด รวมถึงแผนการควบคุมต้นทุนโครงการด้วย

หลังจากการวางแผนงานต่างๆ แล้ว บริษัทจะเริ่มดำเนินการก่อสร้าง โดยมีผู้ควบคุมงานของฝ่ายบริษัท และ/หรือ ผู้ควบคุมงานของฝ่ายลูกค้า ร่วมกันตรวจสอบดูแล และควบคุมความก้าวหน้าของงาน และการจ่ายเงินตามงวดการก่อสร้างที่กำหนดไว้

3. การตรวจสอบความเรียบร้อยและการส่งมอบงาน

การตรวจสอบนี้ จะเป็นการตรวจสอบความเรียบร้อยครั้งสุดท้าย และแก้ไขข้อบกพร่องที่เกิดขึ้นจากการตรวจสอบของเจ้าของโครงการ หรือลูกค้าของเจ้าของโครงการนั้นๆ ก่อนจะส่งมอบงานให้แก่ลูกค้า นอกจากนั้นในบางกรณี เจ้าของโครงการจะทำการหักค่าเงินประกันผลงาน (Retention) ประมาณร้อยละ 5 ของมูลค่างานก่อสร้างทั้งหมด เพื่อประกันการแก้ไขงานหลังส่งมอบแล้ว โดยจะคืนให้บริษัทประมาณ 1 ปีหลังการส่งมอบงาน

ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

บริษัทดำเนินนโยบายก่อสร้างให้กับ โครงการที่มีคุณภาพและขออนุญาตจัดสรรแล้วเท่านั้น การควบคุมการก่อสร้างและความปลอดภัย รวมทั้งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม จะต้องปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น กฎหมายควบคุมการก่อสร้างอาคาร ซึ่งมีข้อกำหนดเกี่ยวกับการอนุญาตปลูกสร้าง การป้องกันวัสดุตกหล่น แฉงป้องกันฝุ่น การสุขาภิบาล การตรวจควบคุมการปลูกสร้าง เป็นต้น



4.1.4 โครงการปัจจุบันที่กำลังดำเนินงานอยู่

(หน่วย: ล้านบาท)

ชื่อโครงการ	มูลค่างานตามสัญญา ทั้งสิ้น* (ล้านบาท)	รวมร้อยละของงานที่ ทำเสร็จสะสมถึงสิ้นปี 2553	ร้อยละที่คาดว่าจะ แล้วเสร็จปี 2554	ร้อยละที่คาดว่าจะ แล้วเสร็จปี 2555
โครงการ Oriental Beach	130.00	35.00	65.00	-
โครงการ Oishi -UHT	160.00	20.00	80.00	-
โครงการ โรงแรม Grand Howard	230.00	45.00	55.00	-
โครงการ Art Museum	210.00	90.00	10.00	-
โครงการ Precision พลาสติก	300.00	75.00	25.00	-
โครงการ Rayong Marriott	300.00	55.00	45.00	-
โครงการ Oishi Aseptic	330.00	95.00	5.00	-
โครงการ Intro Condominium	450.00	90.00	10.00	-
โครงการ Centric Scence รัชวิภา	500.00	100.00	-	-
โครงการ Villa Asoke	570.00	20.00	50.00	30.00
โครงการ The Trust ปิ่นเกล้า	1,070.00	0.00	40.00	60.00
โครงการ The Trust พระราม 3	1,280.00	0.00	30.00	70.00



ชื่อโครงการ	มูลค่างานตามสัญญา ทั้งสิ้น* (ล้านบาท)	รวมร้อยละของงานที่ ทำเสร็จสะสมถึงสิ้นปี 2553	ร้อยละที่คาดว่าจะ แล้วเสร็จปี 2554	ร้อยละที่คาดว่าจะ แล้วเสร็จปี 2555
โครงการรับเพิ่มในปี 2554				
โครงการ โรงงานผลิตเครื่องดื่มบจ.ไม่ตัน	420.00	0.00	100.00	0.00
โครงการ Amway Thailand HQ	350.00	0.00	100.00	0.00

* มูลค่าตามสัญญาทั้งสิ้นเป็นมูลค่าที่นับสะสมรวมงานเพิ่มลด(เนื่องจากงานรับหมาก่อสร้างบ้านและอาคารขนาดกลางจะมีงานเพิ่มเติมและงานลดเป็นปกติของธุรกิจ) และเป็นมูลค่าโดยประมาณ

4.2 ธุรกิจผลิตและขายวัสดุก่อสร้าง

4.2.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการ

พีซีเอ็ม ดำเนินธุรกิจผลิตและขายวัสดุก่อสร้าง ภายใต้ชื่อ **PCM** โดยมีโรงงานอยู่ 3 แห่ง ตั้งอยู่ในเขตจังหวัดปทุมธานีบนถนนพหลโยธิน-ลำลูกกา รวมทั้งให้บริการติดตั้งพื้นคอนกรีตอัดแรง ผลิตภัณฑ์หลักสามารถแบ่งได้ดังนี้

1. แผ่นพื้นสำเร็จรูปท้องเรียบ (SOLID PLANKS)/ แผ่นพื้นสำเร็จรูป 3 ขา (CORRUGATED PLANKS)

เป็นแผ่นคอนกรีตอัดแรงที่มีขนาดความหนา 5-6 ซม. กว้าง 35 ซม. และยาวตามความต้องการของลูกค้า เมื่อนำมาวางเรียงชิดกันตลอดความยาวคานของอาคารและเทคอนกรีตทับหน้า (CONCRETE TOPPING) บนแผ่นพื้นสำเร็จรูป จะได้พื้นอาคารที่มีความแข็งแรงทนทาน การใช้แผ่นพื้นสำเร็จรูปชนิดนี้จะทำให้การก่อสร้างรวดเร็ว และประหยัดกว่าการก่อสร้างแบบที่ใช้ไม้แบบ และหล่อคอนกรีตในที่ ผลิตภัณฑ์ทั้ง 2 ประเภทมีลักษณะและคุณสมบัติการใช้งานที่คล้ายคลึงกัน ดังต่อไปนี้

(ก) แผ่นพื้นสำเร็จรูปท้องเรียบ

เป็นแผ่นพื้นคอนกรีตอัดแรงขนาดกว้าง 35 ซม. หนา 5 ซม. ลักษณะพื้นด้านล่างจะเรียบ เมื่อบรรจบบนคานแล้วสามารถจะเทปูนทับหน้าได้เลย ถ้าต้องปูบนพื้นที่ขนาดกว้าง อาจต้องใช้ไม้ช่วยค้ำยันด้านล่างเพื่อไม่ให้พื้นแอ่นตัว เนื่องจากลักษณะพื้นท้องที่เรียบ ถ้าใช้ปูพื้นที่ชั้นบนของอาคาร อาจไม่ต้องตีฝ้าก็ได้ แผ่นพื้นชนิดนี้เป็นที่นิยมใช้กันแพร่หลายมากที่สุด



(ข) แผ่นพื้นสำเร็จรูป 3 ขา

มีคุณสมบัติเหมือนกับแผ่นพื้นท้องเรียบทุกประการ เพียงแต่มีความหนา 6 ซม. ลักษณะพื้นท้องจะเป็น 3 ขา ดังนั้นเมื่อเปรียบเทียบกับชนิดท้องเรียบแล้ว น้ำหนักของแผ่นจะไม่ต่างกันมากนักแม้จะมีความหนามากกว่า เนื่องจากลักษณะของการเว้าเป็น 3 ขาด้านล่าง จึงช่วยลดน้ำหนักของเนื้อคอนกรีตที่ไม่จำเป็นออกไปด้วยความหนาที่มากกว่าดังกล่าว ทำให้สามารถเพิ่มความยาวของแผ่นพื้นที่จะวางบนคานได้ยาวขึ้นโดยพื้นไม่แอ่นตัว ซึ่งช่วยให้ไม่ต้องใช้ไม้ค้ำยัน เป็นการประหยัดค่าใช้จ่าย และเพิ่มความสะดวกในการติดตั้ง รวมทั้งลดปัญหาเรื่องปลวกที่เกิดจากการใช้ไม้ค้ำยัน



2. แผ่นพื้นสำเร็จรูประบบกลวง (HOLLOW CORE SLAB)

เป็นแผ่นคอนกรีตอัดแรงกลวงที่มีขนาดความกว้าง 1.20 เมตร มีความหนาแตกต่างกันไป 5 ขนาด คือ 8, 12, 15, 20 และ 25 ซม. สำหรับความยาวสามารถผลิตได้ตามความต้องการของลูกค้า แผ่นพื้นสำเร็จรูปชนิดนี้ถูกออกแบบมาสำหรับใช้กับอาคารขนาดกลางและขนาดใหญ่ที่ต้องการรับน้ำหนักบรรทุกมาก



ความแตกต่างระหว่างแผ่นพื้นคอนกรีตชนิดแผ่นพื้นท้องเรียบ และชนิด 3 ขา

ขนาดและลักษณะ

แผ่นพื้นทั้ง 2 ชนิด จัดเป็นแผ่นพื้นคอนกรีตสำเร็จรูป (Precast Concrete) ที่เรียกว่า Planks หล่อด้วยคอนกรีตโดยมีลวดแรงดึงสูงขนาด 4 มม. หรือ 5 มม. เป็นตัวรับน้ำหนักอยู่ในเนื้อคอนกรีต มีขนาดที่นิยมเป็นมาตรฐานในท้องตลาดคือมีความกว้าง 35 ซม. เท่ากันทั้ง 2 ประเภท ความยาวของแผ่นเปลี่ยนแปลงตามความต้องการใช้งาน ลักษณะสำคัญที่ทำให้พื้นทั้ง 2 ประเภทมีคุณสมบัติต่างกันไปบ้างคือ มีความหนาต่างกัน แผ่นพื้นท้องเรียบ หนา 5 ซม. แผ่นพื้น 3 ขา หนา 6 ซม.

ลักษณะที่เหมือนแผ่นกระดานของแผ่นพื้นชนิดที่เรียกว่า Planks นี้ทำให้มีความสะดวกในการใช้งาน ผู้ใช้งานสามารถหล่อคานแล้ววางแผ่นพื้นพาดบนคานแล้วเทคอนกรีตทับหน้าได้เลย ทำให้เกิดความสะดวกในการก่อสร้างมากขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับการหล่อพื้นกับที่ ซึ่งต้องตั้งค้ำยันทำไม้แบบแล้วเทคอนกรีต ซึ่งจะเสียทั้งเวลาและโอกาสในการทำงานด้านล่างของพื้นดังกล่าว เนื่องจากติดไม้ค้ำยัน

ข้อจำกัดของแผ่นพื้นท้องเรียบ

ในระยะแรกนั้น แผ่นพื้น Planks มีแต่เฉพาะแบบท้องเรียบเท่านั้น ซึ่งถึงแม้จะช่วยให้ทำงานได้เร็วขึ้นและลดค่าใช้จ่ายในเรื่องไม้แบบและไม้ค้ำยัน ได้แล้ว ก็ตามข้อจำกัดของแผ่นพื้น Planks ก็มี เนื่องจากแผ่นพื้นมี



น้ำหนักของตัวเองอยู่ด้วย เมื่อวางพาดบนคานแล้วถ้าพื้นมีขนาดยาวด้วยน้ำหนักตัวของแผ่นพื้นและด้วยความยาวของแผ่น แผ่นจะมีการแอ่น หรือคดท้องข้าง เหมือนกับการพาดไม้กระดานบนคานเช่นกัน ดังนั้นการก่อสร้างบนขนาดพื้นที่ยาวมากๆ บางครั้งจำเป็นต้องมีการใช้ไม้ค้ำยันเพื่อช่วยพยุงด้านล่างของแผ่นไม่ให้คดท้องข้างระหว่างการเทคอนกรีตทับหน้า ซึ่งทำให้กะะกะในการทำงานด้านล่างและสิ้นเปลืองไม้ค้ำยันเช่นกัน

การพัฒนาเป็นแผ่นพื้นชนิด 3 ขา

ในปี 2541 เนื่องจากมีงานก่อสร้างสะพาน หรือทางยกระดับเป็นจำนวนมาก ซึ่งต้องมีการเทคอนกรีตด้านบนของทางยกระดับ โดยในระยะแรกเทโดยใช้ไม้แบบซึ่งทำให้ทำงานได้ลำบากเนื่องจากอยู่ในที่สูงและต้องเสียเวลาถอดไม้แบบอีก วิศวกรของพีซีเอ็มจึงได้มีการพัฒนารูปแบบสินค้าแผ่นพื้นท้องเรียบโดยตั้งใจที่ว่า

1. แผ่นพื้นดังกล่าวจะทำหน้าที่แทนไม้แบบ เมื่อเทคอนกรีตทับด้านบนแล้วสามารถเป็นเนื้อเดียวกันไปเลยทำให้ไม้ต้องเสียเวลาถอดไม้แบบ

2. แผ่นพื้นดังกล่าวต้องมีน้ำหนักเบาที่สุดเพื่อไม่ให้เป็นภาระไปเพิ่มน้ำหนักบนทางยกระดับดังกล่าวจากการออกแบบและการทดลองของวิศวกร ได้แผ่นพื้นที่มีลักษณะเป็นลอนมีหลายขา (Corrugated) ออกมาโดยในระยะแรกมี 6 ขา โดยมีหลักการว่าในแผ่นพื้นที่มีลักษณะเหมือนไม้กระดานแต่เดิมนั้น มีเนื้อคอนกรีตที่ไม่มีความจำเป็นอยู่ด้วยการนำเนื้อคอนกรีตดังกล่าวออกไปไม่มีผลให้คุณสมบัติของแผ่นพื้นลดลงแต่อย่างใด แต่กลับทำให้น้ำหนักของแผ่นพื้นลดลงได้เป็นอย่างมาก ซึ่งช่วยให้วิศวกรสามารถเพิ่มความหนาของแผ่นพื้นชนิดหลายขาได้ด้วย โดยไม่ทำให้คุณสมบัติที่ต้องการเสียไป

การที่สามารถทำให้แผ่นพื้นชนิดหลายขามีความหนา (6 ซม.) มากกว่าแผ่นพื้นท้องเรียบแบบเดิม (5 ซม.) โดยไม่ทำให้คุณสมบัติในด้านอื่นๆ เสียไปนั้น ทำให้สามารถแก้ปัญหาในเรื่องการคดท้องข้างหรือการแอ่นตัวของแผ่นพื้นกรณีที่ระยะพาดบนคานมีระยะยาวมากๆ ได้ในระดับหนึ่ง เนื่องจากแผ่นที่หนากว่าย่อมมีความแข็งแรงในตัวเองสูงกว่าแผ่นที่บางกว่าอยู่แล้ว

หลังจากนั้น พีซีเอ็ม ก็ได้พัฒนาสินค้าดังกล่าวมาตลอดเวลา จาก 6 ขา เป็น 5 ขา จนในระยะสุดท้ายเป็นแผ่นพื้นชนิด 3 ขาในปัจจุบันนี้

ความแตกต่างในลักษณะการใช้งานและการเลือกใช้ผลิตภัณฑ์ของผู้บริโภค

1. ในคุณสมบัติของการใช้งานที่เหมือนกันและที่ขนาดของความยาวเกินกว่า 3.90 เมตรขึ้นไป ราคาต่อตารางเมตรของแผ่นพื้น 3 ขา จะแพงกว่า แผ่นพื้นท้องเรียบประมาณตารางเมตรละ 10 บาท (ความยาวตั้งแต่ 3.90 เมตร ลงมา ที่คุณสมบัติเท่ากันราคาจะเท่ากัน) แต่ผู้บริโภคจะลดต้นทุนในเรื่องไม้ค้ำยันและระยะเวลาก่อสร้างได้มาก ดังนั้น ผู้รับเหมาหรือเจ้าของบ้านจะต้องพิจารณาความต้องการว่าในบริเวณดังกล่าวควรใช้พื้นชนิดใด ตัวอย่างเช่น พื้นบ้านชั้นล่าง ถ้าใช้แผ่นพื้นท้องเรียบต้องมีค้ำยันซึ่งต้องปล่อยทิ้งไว้ใต้ตัวบ้านไปเลย ถือเป็นต้นทุนที่เพิ่มขึ้น รวมทั้งเป็นต้นเหตุของปลวกในระยะต่อไป ผู้บริโภคหรือเจ้าของบ้านที่เข้าใจจะเลือกใช้แผ่นพื้น 3 ขา หรือขนาดห้องที่ใหญ่กว่าเช่นกว้าง 5 เมตร การใช้แผ่นพื้น 3 ขา ก็จะช่วยลดค่าใช้จ่ายโดยรวมลงได้

2. แผ่นพื้นท้องเรียบมีลักษณะแผ่นด้านล่างเรียบ เหมาะกับการใช้งานกับบ้านหรืออาคารที่ไม่มีฝ้าจึงเป็นที่นิยมมากในบ้านหรือที่พักอาศัยราคาถูก ในขณะที่พื้น 3 ขา จำเป็นต้องมีฝ้าเพื่อปกปิดลูกฟูกใต้พื้น จึงเหมาะกับบ้านในระดับราคาปานกลางขึ้นไป

3. แผ่นพื้นท้องเรียบมีจำหน่ายในตลาดมานานแล้วจึงเป็นที่นิยมของผู้รับเหมาและสถาปนิกโดยทั่วไป การออกแบบจึงมักกำหนดคุณสมบัติเป็นแผ่นพื้นท้องเรียบไว้ก่อน ผู้รับเหมาหรือเจ้าของบ้านจึงมักจะใช้แผ่นพื้นท้องเรียบตามที่กำหนด

นอกจากความแตกต่างในเรื่องคุณสมบัติของความหนา ซึ่งช่วยในเรื่องการแอ่นตัวแล้ว คุณสมบัติของพื้นที่ท้อง 2 ชนิด ไม่มีความแตกต่างกันเลย สามารถใช้ทดแทนกันได้ 100% เพียงแต่มีต้นทุนในเรื่องการค้ำยันเพิ่มขึ้นสำหรับแผ่นพื้นท้องเรียบเท่านั้น อย่างไรก็ตามที่ความยาวในระดับหนึ่งแล้ว แผ่นพื้น 3 ขา ก็ต้องการค้ำยันเช่นกัน

3. เสาเข็ม

เป็นเสาคอนกรีตอัดแรงหน้าตัดเป็นรูปตัว “T” ผลิตโดยใช้แท่นผลิตและเครื่องจักรชุดเดียวกับที่ใช้ผลิตแผ่นพื้นสำเร็จรูประบบกลวง จึงสามารถสลับหรือปรับเปลี่ยนการผลิตกับแผ่นพื้นสำเร็จรูประบบกลวงได้ตลอดเวลา มีคุณสมบัติเป็นเสาเข็มขนาดเล็กที่ใช้ทำเป็นเสาหัวของบ้านในโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ หรือใช้ตอกเป็นฐานรากของบ้านพักอาศัยหรืออาคารขนาดเล็ก เช่น อาคารพาณิชย์ นิยมใช้กันแพร่หลาย โดยเฉพาะในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ วัสดุที่ใช้ในการผลิตเหมือนกับแผ่นพื้นสำเร็จรูประบบกลวงทุกประการ คือ ประกอบด้วย ปูนซีเมนต์ ทราย หิน น้ำ และลวดอัดแรง



4. คอนกรีตเสริมใยแก้ว (GLASS FIBRE REINFORCED CONCRETE - GRC)

GRC เป็นผลิตภัณฑ์คอนกรีตสำเร็จรูปอีกชนิดหนึ่ง ที่ผลิตขึ้นจากส่วนผสมของซีเมนต์ ทรายและใยแก้วชนิดพิเศษ เป็นผลิตภัณฑ์ที่รู้จักและใช้กันแพร่หลายในประเทศเยอรมนีและประเทศญี่ปุ่น เป็นผลิตภัณฑ์ตกแต่งที่มีพื้นผิวเรียบสวยงามสามารถทำเป็นรูปแบบต่างๆ ได้ การคิดตั้งรวดเร็ว GRC เป็นผลิตภัณฑ์ที่มีน้ำหนักเบา และสามารถผลิตได้ตามความต้องการของสถาปนิกและวิศวกร ปัจจุบัน GRC ได้ถูกนำไปใช้ในงานต่างๆ ดังนี้:

งานด้านวิศวกรรม ผนังกันเสียงทางด่วน ผนังกันเสียงในอุโมงค์รถไฟใต้ดิน
ผนังภายนอกอาคาร หลังคา กันสาด ฯลฯ

งานด้านสถาปัตยกรรม งานประดับภายนอกอาคารที่ต้องการความละเอียดและความสวยงามเป็นพิเศษ

นอกจากผลิตภัณฑ์หลักข้างต้น พีซีเอ็มยังมีการผลิตบล็อกปูถนน ในช่วงที่มีกำลังการผลิตเหลือจากการใช้ผลิตสินค้าหลัก

ตัวอย่างผลิตภัณฑ์คอนกรีตเสริมใยแก้ว



นอกจากนี้พีซีเอ็มยังทำธุรกิจซื้อขายสินค้าวัสดุก่อสร้างอื่นๆ เช่น กระเบื้องมุงหลังคา ปูนซีเมนต์ คอนกรีตผสมเสร็จ ซึ่งรายได้จากธุรกิจดังกล่าวในปี 2548 คิดเป็นสัดส่วนรายได้ประมาณร้อยละ 10 ของรายได้รวมของพีซีเอ็ม วัตถุประสงค์หลักของการดำเนินการดังกล่าวนอกจากเพื่อรักษาสัมพันธ์อันดีระหว่างคู่ค้าแล้ว ยังเป็นการเพิ่มยอดขายให้กับผู้ขายวัสดุดิบให้พีซีเอ็มด้วย ซึ่งส่วนใหญ่แล้วมักจะมีส่วนลดจากยอดขายให้กับลูกค้า (Volume Discount) ซึ่งเป็นส่วนที่พีซีเอ็มจะได้ประโยชน์มากจากการซื้อวัสดุดิบมาเพื่อใช้ในการผลิตสินค้าหลัก

5.Pre-Cast

Pre-Cast Concrete คือ คอนกรีตสำเร็จรูปที่ผลิตจากโรงงานแล้วนำไปประกอบที่หน้างาน อาทิ เช่น ผนัง พื้น หรือคาน เป็นต้น ในอดีตที่ผ่านมาพีซีเอ็มได้ผลิตผนังคอนกรีตสำเร็จรูป Pre-cast เพื่อใช้กับอาคารสูง เช่น ผนังภายนอกของคอนโดมิเนียม ผนังภายนอกของอาคารสูงที่ใช้เป็นสำนักงาน เป็นต้น มาอย่างต่อเนื่อง แต่ด้วยเหตุที่ว่างานดังกล่าวเป็นลักษณะของงานว่าจ้างให้ผลิตเป็นครั้งคราวไป (Tailor Made) เมื่อหมดงานก็ต้องหางานใหม่ ต้องทำแบบหล่อใหม่รายได้จากผนังคอนกรีตสำเร็จรูปดังกล่าวจึงไม่สม่ำเสมอ และไม่สูงมากนัก

ด้วยการเล็งเห็นว่าปัญหาแรงงานขาดแคลนจะเป็นปัญหาใหญ่ในอนาคต ในปี 2553 ที่ผ่านมามีพีซีเอ็มจึงตัดสินใจลงทุนเพิ่มเติมประมาณ 40 ล้านบาท ดัดแปลงโรงงานเดิมและดัดแปลงเครื่องจักรที่มีอยู่เดิมมาเพื่อใช้ผลิตชิ้นส่วนคอนกรีตสำเร็จรูปสำหรับอาคารพักอาศัยที่เป็นแนวราบ ได้แก่ ทาวน์เฮ้าส์ หรือบ้านเดี่ยว ซึ่งตลาดกำลังขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยชิ้นส่วนคอนกรีตดังกล่าวได้แก่ ส่วนที่เป็นผนังและพื้น สำหรับอาคารทั้งหลัง โดยพีซีเอ็มสามารถจะหาผู้ซื้อซึ่งเป็นเจ้าของโครงการขนาดใหญ่ซึ่งมีความต้องการการใช้วัสดุดังกล่าวปีละหลายพันหลังได้โดยไม่มีขาด ซึ่งจะช่วยให้พีซีเอ็มมีรายได้จาก Pre-cast อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้เนื่องจากในโครงการเดียวกันจะมีบ้านหลาย

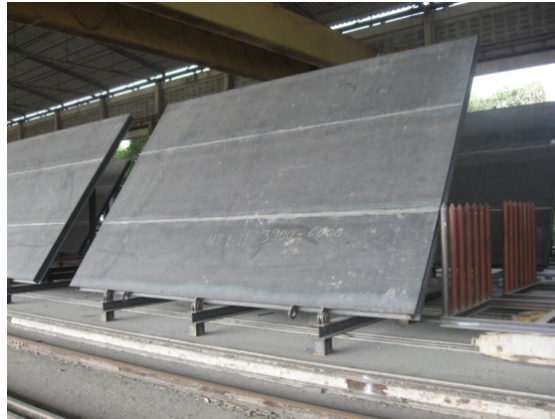


ร้อยละหนึ่งซึ่งมีแบบเพียงไม่กี่แบบเท่านั้น โดยปัจจุบันในปี 2554 กำลังการผลิตที่เพิ่มขึ้นสามารถรองรับการสั่งซื้อจากลูกค้าได้แล้ว

รูปภาพการผลิต

Pre-Cast Concrete สำหรับการก่อสร้างแบบ Mass Product





PCM ได้ให้ความสำคัญกับเรื่องนี้ โดยได้ลงทุนขยายกำลังผลิต
พื้นและผนังคอนกรีตสำเร็จรูปเพื่อประกอบเป็นบ้าน Precast
โดยจะมีกำลังผลิตประมาณ 250,000 ตร.ม. ต่อปี
หรือคิดเป็นบ้านสำเร็จรูปประมาณ 500 หลังต่อปี



เมื่อมีการใช้ชิ้นส่วนสำเร็จรูป Precast Concrete System
สำหรับบ้านเดี่ยว 1 หลังจะช่วยลดเวลาก่อสร้างในส่วนของงานโครงสร้าง
ลงได้จากประมาณ 60 วัน/หลัง เหลือ 8 วัน/หลัง



4.2.2 การตลาดและสถานะการแข่งขัน

สภาพการแข่งขันภายในอุตสาหกรรม

จากการตื่นตัวเรื่องการอนุรักษ์ป่าไม้ การรักษาภาวะแวดล้อมให้ดีขึ้น ตลอดจนการประหยัดพลังงานทำให้มีแนวโน้มให้เจ้าของโครงการหันไปใช้เทคโนโลยีการก่อสร้างที่เหมาะสมและมีการเลือกใช้วัสดุในแนวทางใหม่ๆ กล่าวคือใช้วัสดุที่มีน้ำหนักเบา ติดตั้งง่าย รวดเร็ว ไม่สร้างมลภาวะ การใช้วัสดุก่อสร้างตามแนวดังกล่าวเป็นทางเลือกใหม่ของการใช้วัสดุก่อสร้างในอนาคตเพื่อลดต้นทุนการก่อสร้าง และทำการส่งมอบงานได้เร็วขึ้น พื้นสำเร็จรูปเป็นวัสดุก่อสร้างสำเร็จรูปที่ได้รับความนิยมใช้อย่างแพร่หลายในช่วงกว่าทศวรรษที่ผ่านมา การนำแผ่นพื้นสำเร็จรูปมาใช้ ทำให้การก่อสร้างทำได้สะดวก รวดเร็ว ประหยัดเวลา และประหยัดไม้แบบ นอกจากนี้ แผ่นพื้นซึ่งหล่อจากโรงงานย่อมได้มาตรฐานและมีความแข็งแรง ทำให้ผู้ประกอบการหันมาใช้แผ่นพื้นสำเร็จรูปแทนการหล่อในที่หน้างานเพิ่มมากขึ้น

เสาเข็มรูปตัว “I” ซึ่ง พีซีเอ็ม ผลิตและจำหน่ายอยู่นั้น เป็นผลิตภัณฑ์ที่นิยมใช้แพร่หลายในท้องตลาด ประกอบกับเทคโนโลยีการผลิตที่ไม่ซับซ้อนนัก จึงมีผู้ผลิตในท้องตลาดเป็นจำนวนมาก โดยปกติจะมีการแข่งขันในด้านราคาค่อนข้างมาก อย่างไรก็ตามเนื่องจากปัจจุบันธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ภาวะการแข่งขันในปัจจุบันจึงไม่รุนแรงนัก

คอนกรีตเสริมใยแก้ว เป็นผลิตภัณฑ์ตกแต่งที่มีพื้นผิวเรียบสวยงาม สามารถทำเป็นรูปแบบต่างๆ ได้ การติดตั้งรวดเร็ว มีน้ำหนักเบา เริ่มเป็นที่นิยมใช้แทนงานปูนปั้นต่างๆ เนื่องจากชิ้นงานมีความเรียบร้อย สวยงาม น้ำหนักเบา และติดตั้งได้ง่ายกว่า

กลยุทธ์การแข่งขัน

พีซีเอ็มได้ใช้กลยุทธ์ในการแข่งขัน โดยการควบคุมคุณภาพของสินค้าและการบริการ โดยสินค้าของพีซีเอ็มเป็นที่รู้จักดีในกลุ่มลูกค้าผู้รับเหมา ซึ่งเป็นลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย โดยพีซีเอ็มมีนโยบายราคาที่ปรับตามต้นทุนการผลิตและสามารถแข่งขันกับผู้ผลิตรายอื่นในตลาดเดียวกันได้



- จุดแข็งของบริษัทพีซีเอ็ม เป็นผู้อยู่ในอุตสาหกรรมมานาน เป็นที่รู้จักและยอมรับในกลุ่มลูกค้า ในเรื่องคุณภาพของสินค้าและบริการ
- จุดอ่อนของบริษัทพีซีเอ็ม ไม่มีกลุ่ม/เครือข่ายที่ผลิตวัตถุดิบครบวงจร

จำนวนและขนาดคู่แข่ง

แผ่นดินสำเร็จรูปท้องเรียบมีผู้ผลิตในท้องตลาดอยู่เป็นจำนวนมาก ส่วนใหญ่เป็นผู้ผลิตรายย่อย ปัจจุบันพีซีเอ็ม จัดเป็นผู้ผลิตรายใหญ่ 1 ใน 2 ราย (มีกำลังการผลิตใกล้เคียงกัน) ร่วมกับ บมจ. ดิคอน โปรดักส์ โดยคาดว่ากำลังผลิตของทั้ง 2 ราย รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของตลาดแผ่นดินสำเร็จรูปท้องเรียบ สำหรับแผ่นดินสำเร็จรูประบบกลวงนั้น พีซีเอ็มมีส่วนแบ่งการตลาดน้อยมาก เมื่อเปรียบเทียบกับ CPAC (บริษัทในเครือปูนซิเมนต์ไทย) ซึ่งเป็นผู้ประกอบการรายใหญ่

สำหรับผลิตภัณฑ์เสาเข็มนั้น มีผู้ผลิตในตลาดจำนวนมาก เนื่องจากใช้เทคโนโลยีการผลิตที่ไม่ซับซ้อนนัก

ในส่วนของผลิตภัณฑ์คอนกรีตเสริมใยแก้ว มีคู่แข่งรายย่อยราย คู่แข่งที่มีขนาดใหญ่กว่าพีซีเอ็ม ได้แก่ บมจ. เจนเนอรัล เอนจิเนียริง และบจ. พรیمیเยร์ แต่ถือได้ว่าเป็นการผลิตสินค้าต่างประเภทกัน

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ลักษณะของลูกค้าส่วนใหญ่จะเป็นผู้รับเหมา เจ้าของโครงการบ้านจัดสรร หรือผู้แทนจำหน่ายที่ขายให้กับงานราชการ โดยมีสัดส่วนจากลูกค้าแต่ละกลุ่มประมาณร้อยละ 18, 76 และ 6 ตามลำดับ

นโยบายราคา

พีซีเอ็มมีการกำหนดราคาขายสำหรับกลุ่มเป้าหมายและให้ส่วนลดสำหรับลูกค้าที่ซื้อสินค้าในปริมาณและเงื่อนไขที่พีซีเอ็มกำหนด โดยมีมาตรฐานของสินค้าซึ่งถ้าเปรียบเทียบกับราคาขายสุทธิกับคู่แข่งแล้วระดับราคาขายแผ่นดินท้องเรียบของพีซีเอ็มจะใกล้เคียงกับคู่แข่งจึงมีความสามารถในการแข่งขันทางด้านราคากับคู่แข่งรายอื่นได้

การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

พีซีเอ็มจะแบ่งช่องทางการจำหน่ายตามประเภทของผลิตภัณฑ์ ซึ่งมีกลุ่มลูกค้าที่ต่างกัน ดังนี้

1. แผ่นดินสำเร็จรูปท้องเรียบ/แผ่นดินสำเร็จรูป 3 ขา และแผ่นดินสำเร็จระบบกลวง และเสาเข็ม
 - ส่วนใหญ่จะขายผ่านพนักงานขายตรงให้กับลูกค้าโดยตรง หรือขายผ่านผู้แทนจำหน่าย โดยจะมีผู้เชี่ยวชาญให้คำปรึกษาเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์ต่างๆ นอกจากนี้ยังมีบริการจัดส่งสินค้า บริการรับผิดชอบ พีซีเอ็มมีหลักเกณฑ์หลักๆ ในการแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายดังนี้
 - มีศักยภาพและแนวโน้มในการขายสินค้า โดยพิจารณาจากธุรกิจที่มีอยู่



- มีฐานะทางการเงินที่เชื่อถือได้ โดยพิจารณาข้อมูลจากสถาบันการเงินประกอบด้วย
2. คอนกรีตเสริมใยแก้ว (GRC) – เนื่องจาก GRC เป็นผลิตภัณฑ์ทดแทนการหล่อคอนกรีตในสถานที่ก่อสร้าง และเหมาะกับงานสถาปัตยกรรมอย่างยิ่ง ซึ่งต้องอาศัยความรู้ความชำนาญเป็นพิเศษ ดังนั้นการจำหน่ายจะเป็นการแนะนำผลิตภัณฑ์ตรงกับความต้องการของสถาปนิก และวิศวกรผู้ออกแบบ เจ้าของโครงการ และผู้รับเหมาก่อสร้าง

4.2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

ลักษณะการจัดให้ได้มาซึ่งผลิตภัณฑ์

วัตถุดิบหลักของพีซีเอ็ม ได้แก่ ปูนซีเมนต์ เหล็ก ลวดแรงดึงสูง หินและทราย ซึ่งผู้จำหน่ายอยู่ภายในประเทศทั้งสิ้น และมีผู้จำหน่ายทรายเพียงพอที่จะทำให้เกิดการแข่งขันกันในเรื่องราคา พีซีเอ็มจึงมีความเสี่ยงในเรื่องของวัตถุดิบน้อยมาก รวมทั้งเทคโนโลยีการผลิตซึ่งพัฒนามาจนถึงจุดที่ไม่สามารถจะเปลี่ยนแปลงได้มากกว่านี้อีกแล้ว บริษัทไม่มีการซื้อวัตถุดิบจากผู้ผลิตรายใดรายหนึ่งเกินกว่าร้อยละ 30 ของต้นทุนวัตถุดิบทั้งหมด



กำลังการผลิต

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 พีซีเอ็ม มีโรงงานอยู่ 3 แห่ง เป็นทรัพย์สินของพีซีเอ็ม 2 แห่ง อีก 1 แห่ง เป็นการเช่าจากบริษัท นครหลวงคอนกรีต จำกัด ในเดือนมกราคม 2547 โดยมีสัญญาเช่า 3 ปี และมีสิทธิต่อสัญญาอีก 3 ปี เมื่อครบกำหนด 3 ปีแรก สัญญามีอายุล่าสุดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555

รายการ	2553	2552	2551
1. แผ่นพื้นสำเร็จรูปท้องเรียบ / แผ่นพื้นสำเร็จรูป 3 ขา			
กำลังการผลิต (ตารางเมตร)	2,160,000	2,520,000	2,520,000
ปริมาณการผลิต(ตารางเมตร)	1,109,884	898,473	1,296,833
% อัตราการใช้กำลังการผลิต	51%	36%	51%
2. แผ่นพื้นสำเร็จรูประบบกลวง			
กำลังการผลิต (ตารางเมตร)	180,000	285,600	285,600
ปริมาณการผลิต (ตารางเมตร)	32,240	40,329	97,054
% อัตราการใช้กำลังการผลิต	27%	14%	34%
3. คอนกรีตเสริมใยแก้ว			
กำลังการผลิต (กิโลกรัม)*	1,800,000	1,800,000	1,800,000
ปริมาณการผลิต (กิโลกรัม)	279,037	427,838	400,603
% อัตราการใช้กำลังการผลิต	23%	24%	22%
4. เสาเข็ม			
กำลังการผลิต (เมตร)	1,680,000	660,000	660,000
ปริมาณการผลิต (เมตร)	419,263	283,911	399,435
% อัตราการใช้กำลังการผลิต	25%	43%	60%
5. Precast			
กำลังการผลิต (ตารางเมตร)	72,000	-	-
ปริมาณการผลิต (ตารางเมตร)	20,235		
% อัตราการใช้กำลังการผลิต	28%		

ที่มา : บริษัท พีซีเอ็ม คอนสตรัคชั่น แมททีเรียล จำกัด

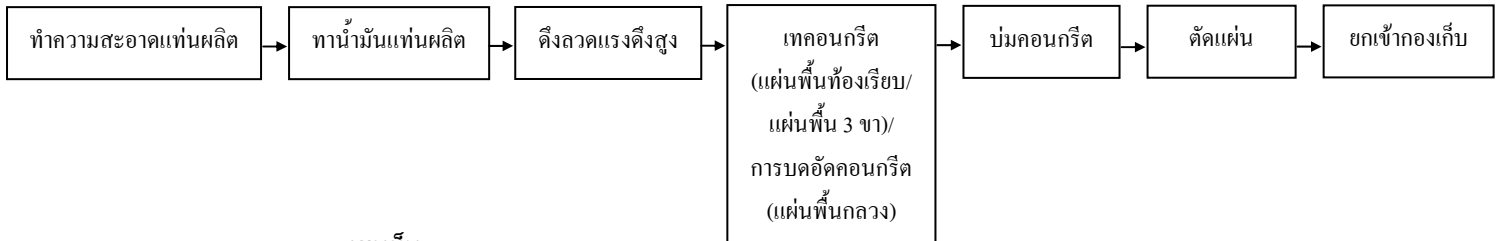
- ในปี 2548 บริษัทมีการปรับปรุงช่วงเวลาการผลิตและพัฒนาฝีมือแรงงานเพิ่มขึ้น ทำให้สามารถผลิตได้มากกว่ากำลังการผลิตที่มีอยู่ โดยตั้งแต่ปี 2549 - ปัจจุบัน พีซีเอ็มมีกำลังการผลิตคอนกรีตเสริมใยแก้วที่ประมาณ 1.8 ล้านกิโลกรัมต่อปี
- ปัจจุบันโรงงานมีการทำการผลิต 1กะทำงาน โดยมีเวลาทำงานเฉลี่ยประมาณ 8 ชั่วโมงต่อวัน



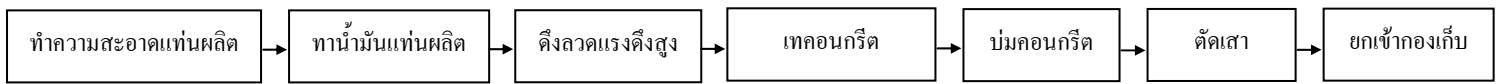
หมายเหตุ (1) เนื่องจากแทนผลิดที่ใช้ในการผลิตแผ่นพื้นท้องเรียบ และแผ่นพื้นสำเร็จรูป 3 ขา สามารถใช้ร่วมกันได้ จึงรวมแสดงกำลังการผลิตของผลิตภัณฑ์ 2 ชนิด

ขั้นตอนการผลิต

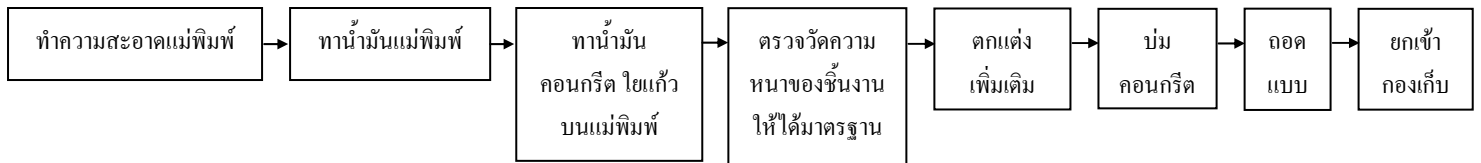
แผ่นพื้นสำเร็จรูปท้องเรียบ/แผ่นพื้นสำเร็จรูป 3 ขา และแผ่นพื้นระบบกลวง



เสาเข็ม



คอนกรีตเสริมใยแก้ว





ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

สำหรับธุรกิจผลิตและจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง เนื่องจากสินค้าที่พีซีเอ็มผลิต เป็นวัสดุก่อสร้างที่ผลิตจากคอนกรีต กระบวนการผลิตจึงไม่ซับซ้อนและไม่มีการใช้วัตถุดิบที่มีพิษ โดยกระบวนการผลิตวัตถุดิบจะถูกส่งจาก SILO เข้าเครื่องผสมทางท่อและผลิตกันท้ออยู่ภายใต้การดูแลของ สมอ. กระทรวงอุตสาหกรรม ของที่เหลือจากกระบวนการผลิตสามารถขายเพื่อไปใช้งานต่อไป

4.2.4 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553

- ไม่มี -

4.3 ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

4.3.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีเป้าหมายในการเติบโตอย่างค่อยเป็นค่อยไป

โครงการแรกของบริษัทคือ การก่อสร้างคอนโดมิเนียมเพื่อขายภายใต้ชื่อ “THE TEMPO Ruamrudee” มูลค่าโครงการประมาณ 380 ล้านบาทตั้งอยู่ที่ช.ร่วมฤดี 1 เป็นคอนโดมิเนียม สูง 8 ชั้น 79 ยูนิต ปัจจุบันคอนโดก่อสร้างแล้วเสร็จอยู่ในระหว่างช่วงโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า

โครงการสองของบริษัทคือ “THE TEMPO พหลโยธิน” มูลค่าโครงการประมาณ 387 ล้านบาท เป็นคอนโดมิเนียมสูง 8 ชั้นจำนวน 78 ยูนิต

4.3.2 การแข่งขัน

กลยุทธ์การแข่งขัน

1. บริษัทจะพิจารณาแหล่งทำเลที่ตั้งของโครงการว่ามีศักยภาพเพียงพอหรือไม่ และ ต้นทุนของการได้มาค้ำค่าต่อการลงทุนหรือไม่
2. บริษัทจะมีการเก็บ Land Bank ไว้ในจำนวนที่ไม่ทำให้เกิดปัญหาระยะยาว โดยจะเน้นว่าบริษัทต้องมีสภาพคล่องเพียงพอและจะไม่ทำการกู้ยืมเงินเพื่อซื้อที่ดินเก็บไว้จำนวนมาก โดยจะค่อยๆพัฒนาโครงการไปเรื่อยๆ และต้องมั่นใจว่าโครงการที่กำลังทำอยู่สามารถผ่านพ้นจุดคุ้มทุน จนสามารถสร้างกำไรได้ในระดับหนึ่ง และ สามารถดำเนินการต่อได้อย่างไม่มีปัญหา บริษัทจึงจะเริ่มพัฒนาโครงการอื่นต่อไป (การเริ่มพัฒนาโครงการใหม่ อาจจะเร็วหรือช้า ขึ้นอยู่กับสถานะการณ์ในขณะนั้น)
3. บริษัทจ้างทีมขายที่มีประสิทธิภาพ และมีฐานลูกค้าในมือเพื่อให้เกิดผลตอบรับที่ดีต่อการขาย ในบางโครงการ แต่ในขณะเดียวกันบริษัทก็ค่อยๆเพิ่มพนักงานและฝึกฝนพนักงานเดิมให้มีประสิทธิภาพให้



สามารถรองรับงานที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต ปัจจุบันบริษัทมีโครงการที่ขายเองโดยพนักงานของบริษัท และ บริษัทฯ ตัวแทนขาย

4. บริษัท มีความตั้งใจในการส่งมอบงานที่ดี ตรงเวลา หรือ ก่อนเวลา และมีความมุ่งมั่นในการให้บริการที่ดีที่สุดกับลูกค้าของบริษัท

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

บริษัทมีกลุ่มลูกค้าแปรเปลี่ยนไปตามโครงการที่บริษัทจะสร้างโครงการขึ้น โดยบริษัทจะใช้ Brand ของโครงการเป็นตัวกำหนดกลุ่มลูกค้า

การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

บริษัทใช้การโฆษณาผ่านสื่อต่างๆ เช่น ป้ายโฆษณา สิ่งพิมพ์ โดยแบ่งเป็นหัวข้อหลักๆ ได้ดังนี้

- Web site ของโครงการและของบริษัท
- ป้ายโฆษณา สิ่งพิมพ์ หรือ สื่อ media ต่างๆ
- การออกบูธตามงานบ้านและคอนโด
- ผ่านนายหน้าตัวแทน

4.3.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

วิธีการซื้อที่ดินของบริษัท สามารถแบ่งได้ดังนี้

1. ลงประกาศโฆษณาแสดงความต้องการจะซื้อที่ดินในสื่อสิ่งพิมพ์ต่างๆ
2. ให้นายหน้าขายที่ดินไปดำเนินการจัดหาที่ดิน ตามความต้องการที่บริษัทกำหนด
3. ติดต่อไปยังสถาบันการเงินต่างๆ ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นที่ดินของลูกค้าที่มีปัญหาของสถาบันการเงินนั้นๆ

งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

บิลท์ แลนด์ มีนโยบายการรับรู้รายได้เมื่อบริษัทฯ ได้โอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญในทรัพย์สินให้กับผู้ซื้อแล้ว กล่าวคือ ได้มีการ โอนห้องชุดเป็นชื่อของผู้ซื้อ

ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การก่อสร้างอาจจะมีผลต่อสิ่งแวดล้อม ซึ่งบริษัทได้ตระหนักถึงความจำเป็นในการรักษาสิ่งแวดล้อมโดยบริษัทจะมีการปฏิบัติงานก่อสร้างตามข้อบังคับของสิ่งแวดล้อมกรณีที่ต้องมีการปฏิบัติตาม ส่วนกรณีที่ไม่ต้องมีการปฏิบัติตามข้อบังคับเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมบริษัทก็จะดำเนินงานก่อสร้างและสร้างสิ่งป้องกันที่อาจจะทำให้เกิดผลเสียต่อสิ่งแวดล้อม



การวิจัยและพัฒนา

“ประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ.11/2552 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ ได้ยกเลิกหัวข้อนี้”



5. สินทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

5.1 สินทรัพย์ที่สำคัญของบริษัทและบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 สินทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจที่สำคัญของบริษัทและบริษัทย่อย ประกอบด้วย

ตารางแสดงทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ (แสดงตามงบรวมหลังปรับมูลค่าจากการตีราคาแล้ว)

สถานที่ตั้ง	กรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชี-สุทธิ (ล้านบาท) *	ภาระจำนอง
1. ที่ดิน - ถนนพหลโยธิน-ลำลูกกา ต.ลำลูกกา อ.ลำลูกกา จ. ปทุมธานี เนื้อที่ 57 ไร่ - ถนนบอนด์สตรีท เมืองทองธานี 3 ต.บางพูด อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	พีซีเอ็มเป็นเจ้าของ	174.64	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัท และ ที่ดิน อาคาร เครื่องจักร บางส่วนของบริษัทได้นำมาเป็น หลักทรัพย์ค้ำประกันดังนี้ 1. พรีเมิลท์ วงเงินเบิกเกินบัญชี จำนวน 20 ล้านบาท และวงเงิน กู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวน 30 ล้านบาท วงเงินค้ำประกัน 782.89 ล้านบาท 2. พีซีเอ็ม วงเงินเบิกเกินบัญชี จำนวน 20 ล้านบาท และวงเงิน กู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวน 20 ล้านบาท และวงเงินค้ำประกัน 40 ล้านบาท
	บริษัทเป็นเจ้าของ	10.63	
2. อาคาร ส่วนปรับปรุงและสิ่งปลูกสร้าง - ถนนพหลโยธิน-ลำลูกกา ต.ลำลูกกา อ.ลำลูกกา จ. ปทุมธานี - ถนนบอนด์สตรีท เมืองทองธานี 3 ต.บางพูด อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	พีซีเอ็มเป็นเจ้าของ	44.83	
	บริษัทเป็นเจ้าของ	9.57	
3. เครื่องมือ เครื่องจักร เครื่องมือ เครื่องจักร	พีซีเอ็ม เป็นเจ้าของ	9.23	
	บริษัทเป็นเจ้าของ	14.54	
4. เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์ และเครื่องใช้ สำนักงาน	พรีเมิลท์, พีซีเอ็มและบิลท์ แลนด์ เป็นเจ้าของ	6.84	
	บิลท์ แลนด์เป็นเจ้าของ	1.45	
6. ยานพาหนะ	พรีเมิลท์, พีซีเอ็มและบิลท์ แลนด์ เป็นเจ้าของ	2.65	
7. สินทรัพย์อื่นๆ	พรีเมิลท์ และ พีซีเอ็ม เป็นเจ้าของ	13.98	
รวม		288.36	

* ณ วันที่ 1 มกราคม 2547 พีซีเอ็มได้ทำสัญญาเช่าที่ดินพร้อม โรงงาน รวมทั้งเครื่องจักรและอุปกรณ์ มีเนื้อ
ที่ 87 ไร่ 87 ตารางวา จากบริษัท นครหลวงคอนกรีต จำกัด ตั้งอยู่ที่ ตำบลลำลูกกา อำเภอลำลูกกา จังหวัด
ปทุมธานี สัญญามีอายุล่าสุดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และให้ผู้เช่ามีสิทธิที่จะเช่าทรัพย์สินต่อไปอีก
เป็นเวลา 3 ปี เพื่อใช้ในการขยายกำลังการผลิตแผ่นพื้นสำเร็จรูปแบบแผ่นพื้นท้องเรียบ/แผ่นพื้น 3 ขา แผ่น
พื้นระบบกลวง และเสาเข็ม

ที่มา : บริษัท พรีเมิลท์ จำกัด (มหาชน) ,บริษัท พีซีเอ็ม คอนสตรัคชั่น แมททีเรียล จำกัด และบริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด



5.2 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทมีนโยบายลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักของบริษัทและให้ผลตอบแทนที่ดี การพิจารณาการลงทุนจะดำเนินการพิจารณาอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท โดยทั่วไปบริษัทมีนโยบายที่จะลงทุนในฐานะผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ยกเว้นในกรณีที่มีข้อจำกัดในการลงทุนซึ่งบริษัทจะพิจารณาเงื่อนไขและผลตอบแทนจากการลงทุนเป็นรายกรณี

การบริหารงานในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม บริษัทจะส่งกรรมการที่เป็นตัวแทนของบริษัทเข้าร่วมบริหารงานในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมตามสัดส่วนที่บริษัทถือหุ้นอยู่ เพื่อกำหนดนโยบายที่สำคัญและควบคุมการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมดังกล่าว

5.3 สิทธิหรือข้อจำกัดในการประกอบธุรกิจ

- ไม่มี -



โครงการในอนาคต

“ประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทอ.11/2552 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงาน
การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ได้ยกเลิกหัวข้อนี้”



6. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ปัจจุบัน บริษัทถูกบริษัทแห่งหนึ่งที่ประกอบกิจการใกล้เคียงกับหน่วยงานที่บริษัทดำเนินงานก่อสร้างฟ้องร้องดำเนินคดีเรียกค่าเสียหาย โดยฟ้องผู้ว่าจ้างบริษัทเป็น จำเลยที่ 1 และ บริษัทเป็นจำเลยที่ 2 ด้วยมูลค่าประมาณ 180.50 ล้านบาท เมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2551 ศาลชั้นต้นพิพากษาให้บริษัททรัพย์สินชดเชยค่าเสียหายจำนวน 330,000 บาทพร้อมด้วยดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี บริษัทได้มีการบันทึกค่าความเสียหายจำนวน 350,000 บาท อย่างไรก็ตาม บริษัทคู่กรณีไม่เห็นฟ้องด้วยกับคำพิพากษาของศาลชั้นต้น จึงได้อุทธรณ์คำพิพากษาของศาล คดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์ บริษัทพิจารณาแล้วว่าความเสียหายที่บริษัทดังกล่าวเรียกร้องมานั้นเป็นความเสียหายที่ไม่สามารถพิสูจน์ว่าความเสียหายมีมากน้อยเพียงใด ดังนั้นบริษัทจึงเห็นว่าศาลอุทธรณ์จะพิจารณาคดีโดยอาศัยพยานหลักฐานเดิม และคาดว่าจะมีคำพิพากษาขึ้นตามศาลชั้นต้น

นอกจากนี้บริษัท มีการฟ้องร้องผู้ว่าจ้างรายหนึ่ง เนื่องจากผิดนัดชำระค่าจ้าง โดยมอบหมายให้สำนักงานทนายความดำเนินคดีต่อผู้ว่าจ้างรายดังกล่าว ศาลชั้นต้นได้พิพากษาให้ดังกล่าวชำระหนี้ให้กับบริษัทเป็นเงินจำนวน 18 ล้านบาท แต่ทางผู้ว่าจ้างรายดังกล่าวได้ยื่นอุทธรณ์คัดค้านคำพิพากษาของศาลชั้นต้น คดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์ บริษัทพิจารณาแล้วว่า ผู้ว่าจ้างยื่นอุทธรณ์เพื่อประวิงการชำระหนี้ให้แก่บริษัทเท่านั้น ปัญหาข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายที่ศาลอุทธรณ์พิจารณาคงไม่อาจเปลี่ยนแปลงคำพิพากษาของศาลชั้นต้น บริษัทจะเร่งมอบหมายให้สำนักงานทนายความดำเนินการยึดทรัพย์บังคับคดีกับผู้ว่าจ้างต่อไป แต่อย่างไรก็ตามบริษัทได้ทำการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญไว้แล้วเต็มจำนวนประมาณ 14.9 ล้านบาท

สำหรับบริษัทย่อย คือ บริษัท พีซีเอ็ม คอนสตรัคชั่น แมททีเรียล จำกัด มีข้อพิพาททางกฎหมายคือถูกบมจ. ดิคอนโปรดักต์ (“ดิคอน”) ฟ้องร้องดำเนินคดีกรณีละเมิดสิทธิบัตรแผ่นพื้นสำเร็จรูป 3 ขา กับศาลทรัพย์สินทางปัญญาและการค้าระหว่างประเทศกลาง (ประเทศไทย) ในเดือนสิงหาคม 2547 โดยได้ระงับบมจ. ดิคอนโปรดักต์ ได้รับสิทธิบัตรดังกล่าวแล้ว และได้เรียกร้องค่าเสียหายเป็นเงิน 210.50 ล้านบาทนั้น ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 34.57 ของส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 โดยข้อเท็จจริงทางพีซีเอ็ม ได้พัฒนาแผ่นพื้นชนิด 6 ขามาโดยตลอด จนได้เป็นแผ่นพื้นชนิด 3 ขาขึ้นมา จึงได้ทดลองผลิตและออกจำหน่ายในปี 2544 เป็นต้นมา ทางพีซีเอ็มได้มีหนังสือถึงสำนักสิทธิบัตร กรมทรัพย์สินทางปัญญา เพื่อขอให้ตรวจสอบผลิตภัณฑ์แผ่นพื้นชนิด 3 ขา ที่พีซีเอ็มผลิตและจำหน่ายอยู่ ณ นั้นมีส่วนเหมือนหรือคล้ายคลึงกับแบบผลิตภัณฑ์ที่ดิคอนจดสิทธิบัตรไว้หรือไม่ ซึ่งทางสำนักสิทธิบัตร กรมทรัพย์สินทางปัญญา ได้มีหนังสือตอบถึงข้อแตกต่างของผลิตภัณฑ์ของพีซีเอ็ม ว่ามีความแตกต่างไปจากแบบผลิตภัณฑ์ที่ ดิคอน จดสิทธิบัตรไว้

จากข้อเท็จจริงดังกล่าวข้างต้น ในเดือนตุลาคม 2547 พีซีเอ็ม ได้ยื่นคำร้องเรียนต่อกระทรวงพาณิชย์เพื่อขอเพิกถอนสิทธิบัตรของดิคอน และในเดือนธันวาคม 2547 พีซีเอ็มได้ดำเนินการฟ้องดำเนินคดีฐานละเมิดลิขสิทธิ์รวมทั้งฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายจากดิคอน ต่อศาลทรัพย์สินทางปัญญาและการค้าระหว่างประเทศกลาง (ประเทศไทย) ทุนทรัพย์รวม 510 ล้านบาท

บทสรุป

เมื่อวันที่ 30 กันยายน 2552 ศาลทรัพย์สินทางปัญญาและการค้าระหว่างประเทศกลาง ได้มีคำพิพากษาให้เพิกถอนสิทธิบัตรของดิคอน และให้ยกฟ้องคดีเกี่ยวกับค่าเสียหายของทั้ง 2 ฝ่าย

ในปลายปี 2553 คดีถึงที่สุดแล้ว ไม่มีคู่ความฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดยื่นอุทธรณ์ต่อศาล



7. โครงสร้างเงินทุน

7.1 หลักทรัพย์ของบริษัท

ก. ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553

ทุนจดทะเบียน	จำนวน 210,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 210,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	จำนวน 201,934,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 201,934,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท (31 ธันวาคม 2553)

ข. หุ้นประเภทอื่นที่มีสิทธิหรือเงื่อนไขแตกต่างจากหุ้นสามัญ

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท พรินบลิต จำกัด (มหาชน) (ESOP) ซึ่งจัดสรรให้แก่พนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยตามมติจากที่ประชุมใหญ่สามัญประจำปี 2551 ของบริษัทฯ

จำนวน	: 10,000,000 หน่วย
จำนวนหุ้นที่รองรับการใช้สิทธิ	: 10,000,000 หุ้น
ชนิด	: ระบุชื่อผู้ถือ และเปลี่ยนมือไม่ได้
ราคาเสนอขาย	: 0 บาท
อัตรากำไรใช้สิทธิ	: ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย : 1 หุ้นสามัญ
ราคาใช้สิทธิ	: 1 บาท ต่อ 1 หุ้นสามัญ
อายุ	: 4 ปี นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ
วันกำหนดใช้สิทธิ	: 25 มีนาคม, 25 มิถุนายน, 25 กันยายน และ 25 ธันวาคม ของทุกปีและในกรณีที่วันกำหนดใช้สิทธิตรงกับ วันหยุดทำการ ให้เลื่อนเป็นวันทำการถัดไป ทั้งนี้วันใช้ สิทธิวันแรกคือ วันที่ 25 มีนาคม 2553 และวันสุดท้าย ของการใช้สิทธิคือวันที่ 17 มีนาคม 2556
สัดส่วนการใช้สิทธิ	: ปีที่ 1 ไม่เกินร้อยละ 0 ต่อปี ของจำนวนใบสำคัญแสดง สิทธิที่ได้รับจัดสรรทั้งหมด : ปีที่ 2 เพิ่มขึ้นไม่เกินร้อยละ 20 ต่อปี ของจำนวน ใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับจัดสรรทั้งหมด : ปีที่ 3 เพิ่มขึ้นไม่เกินร้อยละ 30 ต่อปี ของจำนวน ใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับจัดสรรทั้งหมด : ปีที่ 4 เพิ่มขึ้นไม่เกินร้อยละ 50 ต่อปี ของจำนวน ใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับจัดสรรทั้งหมด



- ก. ลักษณะของโครงการออกและเสนอขายหุ้นหรือหลักทรัพย์แปลงสภาพให้กองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนซึ่งเป็นคนต่างด้าว (Thai Trust Fund) หรือการออกตราสารแสดงสิทธิในผลตอบแทนที่เกิดจากหลักทรัพย์อ้างอิง (NVDR) ที่มีหุ้นของบริษัทนั้นเป็นหลักทรัพย์อ้างอิง

- ไม่มี -

- ง. ลักษณะของหลักทรัพย์อื่นที่ไม่ใช่หุ้นสามัญ

- ไม่มี -

- จ. ข้อตกลงระหว่างกันของกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (Shareholding agreement) ในเรื่องที่มีผลกระทบต่อออกและเสนอขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานของบริษัท โดยที่ข้อตกลงดังกล่าวมีบริษัทร่วมลงนามด้วย

- ไม่มี -



7.2 ผู้ถือหุ้น

รายชื่อและสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้น 10 รายแรกของบริษัท ณ วันที่ 1 มีนาคม 2554

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหุ้น	อัตราส่วน
1	บริษัท เอเชีย นีโอฟอर्टี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) ⁽²⁾	38,859,998	19.24
2	นายชินนุณเริง แซ่ชิน ⁽¹⁾	36,441,460	18.05
3	นายวิโรจน์ เจริญตรา ⁽¹⁾	18,449,102	9.14
4	นายสินโชค พิริโยทัยสกุล	12,300,100	6.09
5	นายโสรัตน์ วัฒนวรากิจ	10,256,800	5.08
6	นางละไมพรรณ กฤตสวนนท์	6,910,200	3.42
7	นางสาวสุนทรี ตั้งสัมพันธ์	6,845,200	3.39
8	นายเกียรติศักดิ์ ไตรตรีงษ์ทัศนาศนา	5,550,100	2.75
9	นายไพบูรณ์ พรสมบูรณ์ศิริ	3,089,500	1.53
10	นายอภิรเมษ อุตรวณิช	2,579,700	1.28
รวมทั้งสิ้น		141,282,160	69.96
จำนวนหุ้นทั้งหมด 201,934,000 หุ้นมูลค่าหุ้นละ 1 บาท			

- (1) เป็นบิดาของนายวิโรจน์ เจริญตรา โดยนายวิโรจน์ เจริญตรา ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ และ กรรมการผู้จัดการ
(2) ส่งตัวแทนมาเป็นกรรมการบริษัทจำนวน 1 ท่านแต่ปัจจุบันได้ลาออกไปแล้ว

ที่มา : บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

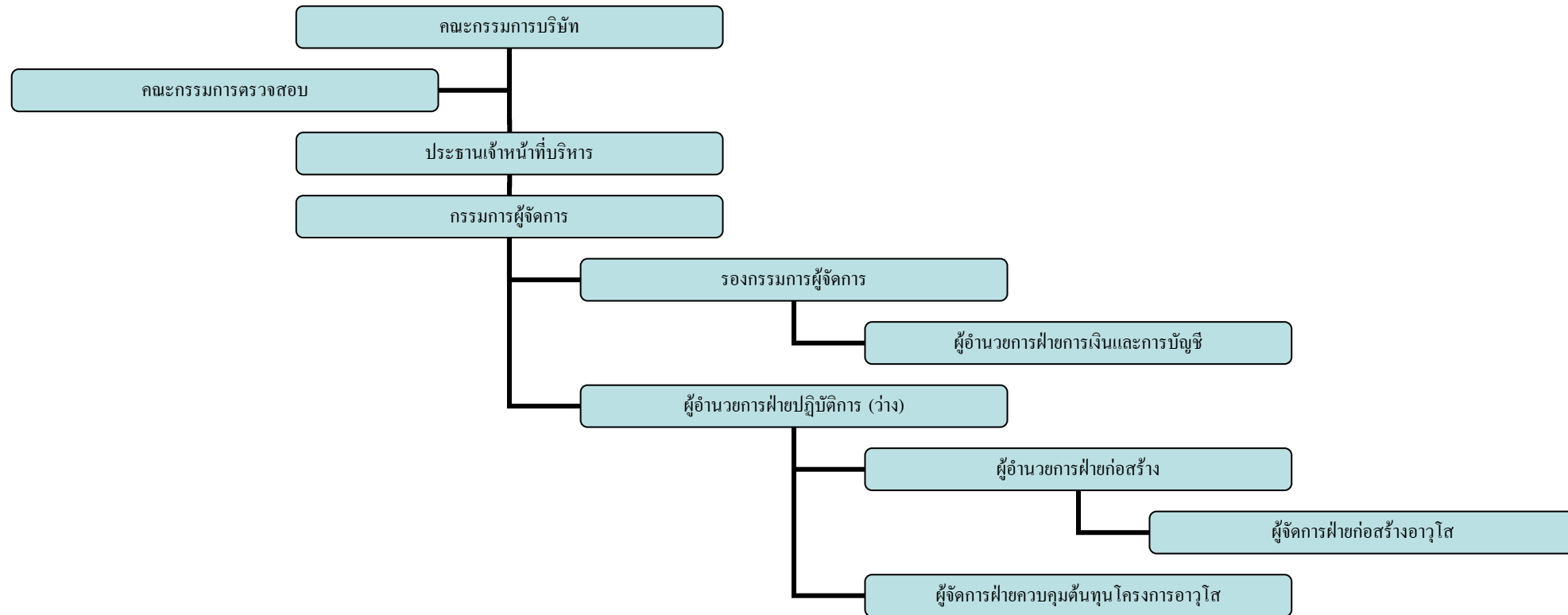
7.3 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทมีนโยบายที่จะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่เกินร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะกิจการในแต่ละงวดบัญชีหลังจากที่ได้มีการหักสำรองตามกฎหมาย และขาดทุนสะสมยกมา(ถ้ามี) โดยพิจารณาปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานด้วย เช่น สถานะการเงิน สภาพคล่อง การขยายธุรกิจ เป็นต้น

สำหรับบริษัท พีซีเอ็ม คอนสตรัคชั่น แมททีเรียล จำกัด และบริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย การจ่ายเงินปันผลจะจ่ายในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิในแต่ละปี โดยอัตราการจ่ายเงินปันผลจะขึ้นอยู่กับความจำเป็นต้องใช้เงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ และ ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท



8. การจัดการ





8.1 โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างกรรมการบริษัทประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ และ ทีมผู้บริหารของบริษัท ซึ่งสามารถอธิบายได้ดังนี้

คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการ 9 ท่านซึ่งมีคุณสมบัติตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายชัชวาล พรธมลภ	ประธานกรรมการและประธานคณะกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
2	นายชัยรัตน์ ธรรมพิร	รองประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
3	นายวิโรจน์ เจริญตรา	กรรมการและกรรมการผู้จัดการ
4	รศ. ดร.ธนิต ธงทอง	กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
5	นายศราวุธ บุญชรัตน์	กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
6	นายแพทย์สิทธิพร ศรีนวลนัด	กรรมการ
7	นางภควิภา เจริญตรา	กรรมการ
8	นายประสงค์ ประภัสสราทิพย์	กรรมการอิสระ
9	นายวิลาศ ปิลกศิริ	กรรมการ

เลขานุการคณะกรรมการบริษัท คือ นายวิลาศ ปิลกศิริ

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัท

นายชัยรัตน์ ธรรมพิร นายวิโรจน์ เจริญตรา นายสิทธิพร ศรีนวลนัด นายวิลาศ ปิลกศิริ สองในสี่คนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันพร้อมประทับตราสำคัญของบริษัท

อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

1. ต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ ข้อบังคับบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น
2. ห้ามประกอบกิจการอันมีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัท หรือเข้าเป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนสามัญ หรือเป็นหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิดชอบในห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือเป็นกรรมการของบริษัทเอกชนหรือบริษัทมหาชนอื่น ซึ่งประกอบกิจการอันมีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัท เว้นแต่จะแจ้งให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบก่อนที่จะมีมติแต่งตั้ง
3. ต้องแจ้งให้บริษัททราบโดยไม่ชักช้า หากมีส่วนได้เสียไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมในสัญญาใดๆ ที่ทำกับบริษัท หรือถือหุ้นหรือหุ้นกู้เพิ่มขึ้นหรือลดลงในบริษัทหรือบริษัทในเครือ
4. ต้องประชุมอย่างน้อย 3 เดือนต่อครั้ง
5. ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการประชุมสามัญประจำปีภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดของรอบปีบัญชีของบริษัท
6. ต้องจัดให้มีการทำงบดุลและบัญชีกำไรขาดทุน ณ วันสิ้นสุดของรอบปีบัญชีของบริษัทเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการประชุมสามัญประจำปี



7. พิจารณานุมัติการทำธุรกรรมกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว

นอกจากนั้นคณะกรรมการบริษัทได้กำหนดวงเงินและมอบอำนาจให้ฝ่ายจัดการ ในการรับงาน/รับประมูลงาน จากลูกค้าไว้ดังนี้ (มติคณะกรรมการครั้งที่ 10/2548 วันที่ 13 ตุลาคม 2548)

- กรรมการผู้จัดการ มีอำนาจอนุมัติการรับงานได้ไม่เกินมูลค่า 200 ล้านบาทต่อโครงการ
 - ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร มีอำนาจอนุมัติการรับงานได้ไม่เกินมูลค่า 400 ล้านบาทต่อโครงการ
- ทั้งนี้ ทั้งกรรมการผู้จัดการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร มีอำนาจอนุมัติการรับงานรวมกัน ณ ขณะใดขณะหนึ่ง ไม่เกิน 800 ล้านบาท หากโครงการมีมูลค่าเกินกว่าวงเงินข้างต้น ให้นำเข้าที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณานุมัติ
- ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือ กรรมการผู้จัดการ ทั้ง 2 คนรวมกัน มีอำนาจอนุมัติการขอวงเงินกู้ยืมได้ไม่เกิน 30 ล้านบาทต่อเดือน และมีอำนาจอนุมัติการลงทุนในสินทรัพย์ได้ไม่เกิน 10 ล้านบาทต่อเดือน และให้รายงานการทำรายการดังกล่าวไว้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทรับทราบในการประชุมครั้งถัดไป สำหรับการลงทุนในหลักทรัพย์ ต้องผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการบริษัท
- ทั้งนี้ การอนุมัติการลงทุนในสินทรัพย์และหลักทรัพย์ จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ทั้งนี้ กรรมการบริษัทไม่สามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่มีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดกับบริษัท หรือบริษัทย่อย (มติคณะกรรมการครั้งที่ 10/2548 วันที่ 13 ตุลาคม 2548)

คณะกรรมการตรวจสอบ

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายชัชวาล พรธรรณลาภ ⁽¹⁾	ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และ กรรมการอิสระ
2	รศ. ดร.ชนิต ชงทอง ⁽²⁾	กรรมการตรวจสอบ และ กรรมการอิสระ
3	นายศราวุธ บุญยรัตน์ ⁽²⁾	กรรมการตรวจสอบ และ กรรมการอิสระ

(1) ได้รับการแต่งตั้งตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2547 เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2547

(2) ได้รับการแต่งตั้งตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2547 เมื่อวันที่ 30 มกราคม 2547

หน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท มีขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบและรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท ดังต่อไปนี้

1. สอบทานให้บริษัทมีรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเปิดเผยอย่างเพียงพอ
2. สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในที่มีความเหมาะสมและมีประสิทธิผล
3. สอบทานการปฏิบัติงานของบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท



4. พิจารณาคัดเลือกและเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัท รวมถึงพิจารณาเสนอค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี
5. พิจารณาการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทในกรณีที่เกิดรายการเกี่ยวโยงหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้มีความถูกต้องครบถ้วน
6. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายและคณะกรรมการตรวจสอบเห็นชอบด้วย
7. จัดทำรายงานกิจกรรมของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวลงนามโดยประธานกรรมการตรวจสอบ

หลักเกณฑ์ในการคัดเลือกกรรมการอิสระ

คณะกรรมการบริษัทฯ ได้พิจารณาความเหมาะสมของการกำหนดคุณสมบัติกรรมการอิสระตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท พรินท์ จำกัด (มหาชน) และได้กำหนดนิยามกรรมการอิสระไว้ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดของ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ดังนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ โดยนับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระด้วย

2. ไม่เป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ทั้งในปัจจุบันและก่อน ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระไม่น้อยกว่า 2 ปี

3. ไม่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือ โดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็นบิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตรของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย

4. ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระ รวมทั้งไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือ ผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ทั้งในปัจจุบันและก่อน ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระไม่น้อยกว่า 2 ปี

โดยความสัมพันธ์ทางธุรกิจดังกล่าว รวมถึงการทำรายการทางการค้าที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค้ำประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นที่ตนเองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัทฯ หรือคู่สัญญาามีภาระหน้าที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ หรือตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ตามวิธีการคำนวณ มูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน โดยให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่าง 1 ปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกันด้วย

5. ไม่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย (ถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ โดย



นับรวมผู้ที่เกี่ยวข้องด้วย) ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชีซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัท ใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ สังกัดอยู่ ทั้งในปัจจุบัน และก่อนได้ รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระไม่น้อยกว่า 2 ปี

6. ไม่เป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้ รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจ ควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย ทั้ง ในปัจจุบันและก่อนได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระไม่น้อยกว่า 2 ปี

7. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่ง เป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่

8. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือ ไม่ เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือน ประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่นซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพ อย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย

9. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

ทั้งนี้ภายหลังได้รับการแต่งตั้งให้เป็นกรรมการอิสระของบริษัทฯ แล้ว กรรมการอิสระอาจได้รับมอบหมาย จาก คณะกรรมการบริษัทฯ ให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อย ลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบขององค์คณะ (collective decision) ได้โดยไม่ถือว่ากรรมการอิสระนั้นเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน

กระบวนการสรรหากรรมการอิสระ

คณะกรรมการบริษัทจะเป็นผู้สรรหาผู้มีคุณสมบัติเหมาะสมที่จะเป็นกรรมการอิสระ และนำเสนอให้ที่ ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นบริษัท พิจารณาแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ

ผู้บริหารของบริษัท

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายชัยรัตน์ ธรรมพิร	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2	นายวิโรจน์ เจริญตรา	กรรมการผู้จัดการ
3	นายวิลาศ ปิลกศิริ	รองกรรมการผู้จัดการ
4	นายสิทธิพร ทรวงแสง	ผู้อำนวยการฝ่ายก่อสร้าง
5	นายณฐ หงส์ดารมภ์	ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน / การบัญชี
6	นายพุลสิน ชาตะกุล	ผู้จัดการฝ่ายควบคุมต้นทุน โครงการอาวุโส
7	นายชัยรัตน์ สุวพัฒน์	ผู้จัดการฝ่ายก่อสร้างอาวุโส



หน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 10/2548 ซึ่งประชุมวันที่ 13 ตุลาคม 2548 ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริษัทโดยมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

1. ควบคุมกำกับดูแลการปฏิบัติงานของกรรมการผู้จัดการ โดยอำนาจหน้าที่ดังกล่าวไม่รวมถึงอำนาจที่ทำให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งมีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใด (ตามข้อบังคับบริษัทหรือตามประกาศของสำนักงาน กส.ด.) ทำกับบริษัท หรือบริษัทย่อย ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาอนุมัติไว้รวมทั้งกำหนดให้ต้องขอความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นในการทำการที่เกี่ยวข้องกันและการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่สำคัญของบริษัทหรือบริษัทย่อย เพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในเรื่องดังกล่าว
2. ดำเนินการบริหารงานในเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานตามธุรกิจปกติของบริษัท
3. พิจารณากลับการลงหุ้นต่างๆ เพื่อนำมาเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ
4. มีอำนาจแต่งตั้ง ถอดถอน โยกย้าย เจ้าหน้าที่ของบริษัทในตำแหน่งที่ต่ำกว่าตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
5. การดำเนินงานอื่นๆ ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการเป็นกรณีๆ

ทั้งนี้การอนุมัติรายการต่างๆ จะต้องไม่มีลักษณะเป็นการอนุมัติรายการที่ทำให้ผู้รับมอบอำนาจสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใด กับบริษัท หรือบริษัทย่อย ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามการค้ำปกคิตที่มีการกำหนดขอบเขตที่ชัดเจนโดยคณะกรรมการบริษัท (มติคณะกรรมการครั้งที่ 10/2548 วันที่ 13 ตุลาคม 2548)

หน้าที่ของกรรมการผู้จัดการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 10/2548 ซึ่งประชุมวันที่ 13 ตุลาคม 2548 กรรมการผู้จัดการเป็นผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริษัทโดยมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

1. บริหารงานในเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานตามธุรกิจปกติของบริษัท
2. พิจารณากลับการลงหุ้นต่างๆ เพื่อนำมาเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ
3. พิจารณาจัดทำงบประมาณประจำปี เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ
4. การดำเนินงานอื่นๆ ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการเป็นกรณีๆ

ทั้งนี้การอนุมัติรายการต่างๆ จะต้องไม่มีลักษณะเป็นการอนุมัติรายการที่ทำให้ผู้รับมอบอำนาจสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใด กับบริษัท หรือบริษัทย่อย ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามการค้ำปกคิตที่มีการกำหนดขอบเขตที่ชัดเจนโดยคณะกรรมการบริษัท



8.2 การสรรหากรรมการบริษัท

ที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 4/2547 เมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2547 ได้มีมติให้แต่งตั้งคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ซึ่งจะทำหน้าที่สรรหากรรมการใหม่ในกรณีที่กรรมการลาออกและทำหน้าที่กำหนดค่าตอบแทนของคณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัท โดยในการประชุมพิจารณาจะเชิญกรรมการบริหารเข้าร่วมประชุมเพื่อซักถามข้อมูล และจะเสนอรายชื่อดังกล่าวให้คณะกรรมการหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติตามข้อบังคับบริษัท คณะกรรมการดังกล่าวประกอบด้วย

1. คุณศราวุธ นุษย์รัตน์
2. รศ.ดร.ธนิต ธงทอง
3. คุณชัยรัตน์ ธรรมพีร*
4. คุณวิโรจน์ เจริญตรา
5. คุณวิลาศ ปีกศิริ **

* ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการสรรหากรรมการบริษัทแทน นายดีก๊าส แอลเลียต บาร์เนตต์ ที่ลาออกไปตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 10/2550 เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2550

** ดำรงตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนเพื่อทำหน้าที่

- สรรหาผู้มีคุณสมบัติที่เหมาะสมเข้ามาเป็นกรรมการ
- ดูแลในการกำหนดค่าตอบแทนของคณะกรรมการและพนักงานบริษัทให้มีความเป็นธรรมและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจ

เพื่อให้สะดวกในการสรรหากรรมการโดยคณะกรรมการสรรหา ได้กำหนดประเภทของกรรมการและให้นิยามของกรรมการออกเป็น 5 ประเภท ดังนี้

1. กรรมการอิสระ หมายถึง บุคคลตามนิยามของกรรมการอิสระในหัวข้อ “คณะกรรมการตรวจสอบ”
2. กรรมการที่มาจากบริษัทในเครือ โดยบริษัทในเครือหมายถึง นิติบุคคลที่บริษัทเข้าไปถือหุ้นทั้งโดยตรงหรือทางอ้อม ตั้งแต่ร้อยละ 50
3. กรรมการที่มาจากบริษัทที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทที่เกี่ยวข้องหมายถึง นิติบุคคลที่บริษัทเข้าไปถือหุ้นทั้งโดยตรงหรือทางอ้อมน้อยกว่าร้อยละ 50 รวมทั้งนิติบุคคลที่มีนิยามเข้าข่ายนิติบุคคลตามมาตรา 258 (3) ถึง (7) แห่ง พรบ.หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535
4. กรรมการตัวแทนผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หมายถึงกรรมการที่เป็นตัวแทนจากผู้ถือหุ้นหรือผู้ที่เกี่ยวข้องที่ถือหุ้นในบริษัทฯ ตั้งแต่ร้อยละ 5
5. กรรมการที่เป็นผู้บริหาร หมายถึงบุคคลที่เป็นลูกจ้างประจำ ทำหน้าที่บริหารบริษัท มีตำแหน่งหน้าที่ชัดเจนในบริษัท

ปัจจุบันบริษัท มีกรรมการอิสระทั้งสิ้น 4 ท่าน จากจำนวนกรรมการทั้งสิ้น 9 ท่าน โดยทำหน้าที่เป็นกรรมการตรวจสอบจำนวน 3 ท่าน



8.3 ค่าตอบแทน

ค่าตอบแทนของกรรมการและกรรมการตรวจสอบ

ตามที่มีมติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2551 ได้อนุมัติให้จ่ายค่าตอบแทนให้แก่ผู้ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริษัทและประธานคณะกรรมการตรวจสอบ จำนวน 20,000 บาทต่อเดือน กรรมการตรวจสอบจำนวน 13,000 บาทต่อเดือน และกรรมการบริษัท จำนวน 10,000 บาทต่อเดือนนั้น

มติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2552 และ 2553 ได้อนุมัติให้จ่ายค่าตอบแทนให้แก่ผู้ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริษัทและประธานคณะกรรมการตรวจสอบ จำนวน 22,000 บาทต่อเดือน กรรมการตรวจสอบจำนวน 14,300 บาทต่อเดือน และกรรมการบริษัท จำนวน 11,000 บาทต่อเดือน และได้อนุมัติจ่ายบำเหน็จให้กรรมการทุกท่าน รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 1,000,000 บาท โดยมีรายละเอียดค่าตอบแทนดังนี้

ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง	ค่าตอบแทนรวม (บาท)		
		2553	2552	2551
1. นายชัชวาล พรณลลภ	ประธานกรรมการ และ ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ	375,111.11	367,111.11	240,000
2. นายโอกาส เรืองจรดปกรณัม*	กรรมการ	0.00	0.00	95,000
3. นายประสงค์ ประภัสสราทิพย์	กรรมการ	239,111.11	239,111.11	120,000
4. นายแพทย์สิทธิพร ศรีนวนนิต	กรรมการ	243,111.11	239,111.11	120,000
5. รศ. ดร.ชนิด ธงทอง	กรรมการและกรรมการตรวจสอบ	282,711.11	277,511.11	156,000
6. นางกวิภา เจริญตรา	กรรมการ	243,111.11	239,111.11	120,000
7. นายศราวุธ มุขยรัตน์	กรรมการและกรรมการตรวจสอบ	282,711.11	277,511.11	156,000
	รวม	1,665,866.66	1,639,466.66	1,007,000

* ลาออกเมื่อวันที่ 20 ตุลาคม 2551

คุณชัยรัตน์ ธรรมพีร คุณวิโรจน์ เจริญตรา และ คุณวิลาส ปิลกศิริ ไม่ได้รับค่าตอบแทนรายเดือนในฐานะผู้บริหาร แต่ได้รับค่าบำเหน็จกรรมการคนละประมาณ 111,111 บาท

ตารางแสดงค่าตอบแทนของผู้บริหาร

(หน่วย: บาท)

	2553	2552	2551
ค่าตอบแทนรวมของผู้บริหาร	21,397,542	20,104,430	18,118,339
จำนวนผู้บริหาร (ราย)	7	7	7
รูปแบบค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน	เงินเดือน โบนัส และ สวัสดิการ*	เงินเดือน โบนัส และ สวัสดิการ*	เงินเดือน โบนัส และ สวัสดิการ*
รูปแบบค่าตอบแทนอื่น	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี



* สวัสดิการ ประกอบด้วย กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ กองทุนประกันสังคม ส่วนนายชัยรัตน์ ธรรมพีร และนายวิลาศ ปิลกศิริ ได้รับค่าตอบแทนในฐานะผู้บริหารของบริษัท พีซีเอ็ม คอนสตรัคชั่น แมททีเรียล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

8.4 การกำกับดูแลกิจการ

การกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัท ได้ปฏิบัติตามหลักการและข้อพึงปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการบริษัท ซึ่งสอดคล้องกับข้อพึงปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการบริษัทจดทะเบียน (Code of Best Practices for Directors of Listed Company) ตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้การกำหนดคบทบญญัติต่างๆ จะยึดให้เป็นแนวทางให้ปฏิบัติได้จริง รวมทั้งคณะกรรมการบริษัท ได้ดำเนินการจัดตั้งคณะกรรมการตรวจสอบตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 30 มกราคม 2547 นอกจากนี้ทางบริษัทได้เริ่มนำหลักการการกำกับดูแลกิจการที่ดี 15 ข้อของตลาดหลักทรัพย์มาใช้เพื่อเป็นแนวทางการดำเนินงาน ดังต่อไปนี้

1. นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทมีนโยบายการกำกับดูแลกิจการโดยคำนึงถึงสิทธิความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้น และการปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นอิสระของกรรมการ รวมทั้งมีการจัดเก็บและเปิดเผยข้อมูลแก่ผู้ลงทุน

- ให้ความสำคัญต่อระบบการควบคุมและการตรวจสอบภายใน เพื่อกำกับดูแลฝ่ายบริหารให้ดำเนินการตามนโยบายอย่างมีประสิทธิภาพ ภายใต้กรอบและข้อกำหนดของกฎหมายและจริยธรรม
- ให้ความสำคัญและปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียกับบริษัทฯ อย่างเท่าเทียมกัน
- คณะกรรมการมีความมุ่งมั่นที่จะบริหารงานด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง มีความรับผิดชอบต่อการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความสามารถและประสิทธิภาพที่เพียงพอ เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นในระยะยาว รวมทั้งดูแลไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- ดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงความเสียอยู่เสมอ โดยมีการควบคุมและบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสม
- การดำเนินงานเป็นไปด้วยความโปร่งใส สามารถตรวจสอบได้ และเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอแก่ผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย
- คณะกรรมการจะถือปฏิบัติตามจริยธรรมของบริษัทฯ (Code of Conduct) ซึ่งได้ประกาศใช้ไปแล้ว และดูแลให้พนักงานในองค์กรปฏิบัติตามจริยธรรม (Code of Conduct) ดังกล่าวด้วย

2. สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทได้กำหนดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ภายในไม่เกิน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบปีบัญชี โดยบริษัทจะจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น ข้อมูลประกอบ และความเห็นของคณะกรรมการและคณะกรรมการตรวจสอบ (ถ้ามี) แก่ผู้ถือหุ้น ก่อนวันประชุมตามข้อบังคับ ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นศึกษารายละเอียดของข้อมูลต่างๆ ก่อนตัดสินใจลงคะแนนในวันประชุม



ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ ผู้ถือหุ้นสามารถมอบอำนาจให้คณะกรรมการอิสระใช้สิทธิลงคะแนนแทนได้ นอกจากนี้หากมีวาระพิเศษเป็นกรณีเร่งด่วน บริษัทจะเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเป็นกรณีๆไป

3. สิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทได้ให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ทั้งภายในและภายนอกองค์กรดังนี้

- คู่ค้า : บริษัทที่ซื้อสินค้าและบริการจากคู่ค้าทั้งในและนอกกลุ่มบริษัทตามเงื่อนไขทางการค้าปกติ
- ลูกค้า : บริษัทเอาใจใส่และรับผิดชอบต่อลูกค้า โดยผลิตสินค้าและก่อสร้างงานที่มีคุณภาพและได้มาตรฐาน และจัดให้มีผู้รับผิดชอบติดตามงานตลอดเวลา
- เจ้าหนี้ : บริษัทได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินตามข้อตกลง รวมถึงการชำระหนี้ให้กับเจ้าหนี้ การค้าอย่างถูกต้องครบถ้วนตามข้อกำหนดที่ได้กำหนดไว้ล่วงหน้า
- คู่แข่ง : บริษัทประพฤติตามกรอบกติกาการแข่งขันที่ดี และหลีกเลี่ยงวิธีการไม่สุจริตเพื่อทำลายคู่แข่ง
- ชุมชน : บริษัทมีความรับผิดชอบต่อสภาพแวดล้อมของชุมชนและสังคมอย่างต่อเนื่อง โดยบริษัทบริจาคให้แก่การกุศลต่างๆ เช่น บริจาคเงินช่วยเหลือโครงการจัดทำยาเทียม เป็นต้น

4. การประชุมผู้ถือหุ้น

ในการประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทจะจัดส่งเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประชุมให้แก่ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น นอกจากนั้นประธานในที่ประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิเข้าเยี่ยมชมในการตรวจสอบการดำเนินงานของบริษัท สอบถามและแสดงความคิดเห็นและข้อเสนอแนะต่างๆ

5. ภาวะผู้นำและวิสัยทัศน์

คณะกรรมการได้จัดให้มีระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน โดยให้รายงานผลการตรวจสอบดังกล่าวทุกไตรมาส รวมทั้งมีส่วนร่วมในการกำหนดนโยบายในการดำเนินงาน เพื่อให้เกิดความชัดเจนในการบริหารจัดการ

6. ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทได้ทำการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น โดยกำหนดให้การทำรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์จะต้องผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการตรวจสอบที่ได้มีการแต่งตั้งเมื่อเดือนมกราคม 2547 เพื่อพิจารณาความสมเหตุสมผลของการทำรายการ ตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

7. จริยธรรมธุรกิจ

ทางบริษัทได้จัดทำแนวทางการปฏิบัติเกี่ยวกับจริยธรรมธุรกิจ (Code of Conduct) เพื่อให้คณะกรรมการผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท ได้ใช้เป็นแนวทางในการยึดถือปฏิบัติต่อไป

8. การถ่วงดุลของกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร



บริษัทได้ทำการแต่งตั้งคณะกรรมการที่เป็นทั้งกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ จำนวน 3 ท่าน จากจำนวนกรรมการทั้งหมด 9 ท่าน ซึ่งไม่ได้มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการของบริษัท และได้รับค่าตอบแทนในรูปแบบของเบี้ยประชุมเท่านั้น สัดส่วนของคณะกรรมการตรวจสอบคิดเป็นร้อยละ 33 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด ทำให้สามารถถ่วงดุลในการพิจารณาการประกอบธุรกิจ

9. การรวมหรือแยกตำแหน่ง

ประธานกรรมการไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับฝ่ายบริหารหรือผู้ถือหุ้นใหญ่ และไม่เป็นบุคคลคนเดียวกับกรรมการผู้จัดการ เพื่อเป็นการแบ่งแยกหน้าที่โดยชัดเจนในการกำหนดนโยบายกำกับดูแลและบริหารงานประจำ

10. ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

บริษัทได้พิจารณาค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหาร โดยเปรียบเทียบกับมาตรฐานการจ่ายค่าตอบแทนของบริษัทในธุรกิจเดียวกันซึ่งอยู่ในรูปของเงินเดือน โบนัส โดยขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของบริษัท และผู้บริหารแต่ละท่าน และจ่ายค่าตอบแทนของกรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหารในรูปแบบของเบี้ยประชุมเท่านั้น

11. การประชุมคณะกรรมการ

โดยทั่วไป ทางบริษัทจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัททุกเดือน นอกจากนั้นหากมีวาระที่ต้องพิจารณาเป็นพิเศษ ทางบริษัทอาจจัดให้มีการประชุมระหว่างกาลอย่างเร่งด่วนตามแต่เห็นสมควร ทั้งนี้บริษัทได้มีการจัดส่งหนังสือเชิญประชุมและระเบียบวาระการประชุมแก่คณะกรรมการบริษัทเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน



ตารางสรุปประเภท ตำแหน่ง การประชุมคณะกรรมการบริษัท ค่าตอบแทนปี 2551 - ปี 2553 และ อัตราการเข้าประชุมปี 2551 - ปี 2553

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่งในคณะกรรมการ	ประเภท	การเข้าอบรมหลักสูตรของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)	ค่าตอบแทน			การเข้าร่วมประชุม/การประชุมทั้งหมดครั้ง		
					ปี 2553	ปี 2552	ปี 2551	ปี 2553	ปี 2552	ปี 2551
1	นายชัชวาล พรณนลาภ *	ประธานกรรมการและประธานคณะกรรมการตรวจสอบ	กรรมการอิสระ	ACP, RCP, DAP, DCP	375,111.11	367,111.11	240,000	9/10	11/11	10/11
2	นายชัชรัตน์ ธรรมพิร	รองประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	กรรมการที่เป็นผู้บริหาร	DAP, FN, RCP	111,111.11	111,111.11	-	10/10	11/11	11/11
3	นายวิโรจน์ เจริญศุตรา	กรรมการและกรรมการผู้จัดการ	กรรมการที่เป็นผู้บริหาร	DAP, FN	111,111.11	111,111.12	-	10/10	11/11	11/11
4	นายศราวุธ บุญรัตน์	กรรมการและกรรมการตรวจสอบ	กรรมการอิสระ	DCP	282,711.11	277,511.11	156,000	10/10	10/11	11/11
5	รศ. ดร. ธนิต ชงทอง	กรรมการและกรรมการตรวจสอบ	กรรมการอิสระ	DAP	282,711.11	277,511.11	156,000	10/10	9/11	9/11
6	นายแพทย์สิทธิพร ศรีนวลนัด	กรรมการ	กรรมการตัวแทนผู้ถือหุ้นรายใหญ่	DCP, DAP, FN	243,111.11	239,111.11	120,000	9/10	11/11	11/11
7	นายโอกาส เรืองรจิตปกรณ **	กรรมการ	กรรมการตัวแทนผู้ถือหุ้นรายใหญ่	DAP	-	-	95,000	-	-	8/9
8	นายประสงค์ ประภัสสราทิตย์***	กรรมการ	กรรมการอิสระ	DAP	243,111.11	239,111.11	120,000	10/10	10/11	11/11
9	นายวิลาศ ปิลกศิริ***	กรรมการ	กรรมการที่เป็นผู้บริหาร	DAP, FN, CSP	111,111.11	111,111.11	-	10/10	11/11	11/11



ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่งในคณะกรรมการ	ประเภท	การเข้าอบรมหลักสูตร ของสมาคมส่งเสริม สถาบันกรรมการบริษัท ไทย (IOD)	ค่าตอบแทน			การเข้าร่วมประชุม/การประชุม ทั้งหมดครั้ง		
					ปี 2553	ปี 2552	ปี 2551	ปี 2553	ปี 2552	ปี 2551
10	นางกชวิภา เจริญตรา	กรรมการ	กรรมการตัวแทนผู้ถือหุ้นรายใหญ่	DAP	243,111.11	239,111.11	120,000	10/10	11/11	10/11

* นายชัชวาล พรหมลาภ ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นประธานกรรมการบริษัทตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2547 เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2547

** นายโอภาส เรืองรจิตปกรณ์ เป็นตัวแทนจากบมจ. เอเชียัน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ มาดำรงตำแหน่งแทนนายอนุพงษ์ อัสวโกกิน ที่ได้ลาออกจากการเป็นกรรมการบริษัท ตามรายงานการประชุม ครั้งที่ 2/2550 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2550 และต่อมา นายโอภาส เรืองรจิตปกรณ์ ได้ลาออกจากการเป็นกรรมการเมื่อวันที่ 20 ตุลาคม 2551

*** ได้รับการแต่งตั้ง ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2550 เมื่อวันที่ 14 มิถุนายน 2550 แทน นายดีกาส แอลเลียต บาร์เนตต์ และ นางสาวเกศแก้ว ต้นดิประวรรณ

ACP = Audit Committee Program

RCP = Role of the Chairman Program

FN = Finance for Non-Finance Director

DAP = Director Accreditation Program

DCP = Director Certification Program

CSP = Company Secretary Program



12. คณะอนุกรรมการ

บริษัทได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อพิจารณาให้ความเห็นที่เกี่ยวข้องกับวาระพิเศษต่างๆ เช่น รายการระหว่างกัน เพื่อนำเสนอแก่คณะกรรมการบริษัทเพื่อการพิจารณานุมัติต่อไป นอกจากนี้ยังได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน เพื่อทำหน้าที่สรรหากรรมการใหม่ในกรณีที่กรรมการลาออกและทำหน้าที่กำหนดค่าตอบแทนของคณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัท โดยผู้ดำรงตำแหน่งดังกล่าวมีความเป็นอิสระ

13. ระบบการควบคุมและการตรวจสอบภายใน

บริษัทได้ดำเนินการคัดเลือกบริษัท พีแอนด์แอล อินเทอร์เน็ต ออดิท จำกัด เพื่อทำหน้าที่ตรวจสอบภายในและให้คำปรึกษา ในการแก้ไขจุดบกพร่องของระบบควบคุมภายในของบริษัท เพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและรายงานผลการตรวจสอบให้คณะกรรมการตรวจสอบ

14. รายงานของคณะกรรมการ

ในปัจจุบัน ทางคณะกรรมการบริษัทได้ร่วมกับคณะกรรมการตรวจสอบในการพิจารณางบการเงินประจำปีของบริษัทและบริษัทย่อย นอกจากนี้ยังร่วมกันประเมินความเสี่ยงพหุของระบบการควบคุมภายในของบริษัท ในหัวข้อต่างๆ (รายละเอียดตามหัวข้อที่ 9 การควบคุมภายใน) เพื่อเปิดเผยต่อผู้ลงทุน

15. ความสัมพันธ์กับผู้ลงทุน

บริษัทและบริษัทย่อยได้พยายามสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้ลงทุน โดยเริ่มทำการเปิดเผยข้อมูลสำคัญที่มีผลกระทบต่อบริษัท นอกจากนี้บริษัทยังเปิดให้ผู้ลงทุนได้ติดตามข้อมูลของบริษัทหรือติดต่อกับทางบริษัททาง web site ภายใต้อีเมล <http://www.prebuilt.co.th/> หรือติดต่อผ่าน E-mail : admin@prebuilt.co.th หรือหมายเลขโทรศัพท์ 02-960-1380 ถึง 02-960-1389 และโทรสาร 02-960-1392-5

8.5 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

จากผลการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 10/2547 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติข้อกำหนดหลักเกณฑ์และบทลงโทษ ในเรื่องการควบคุมและการใช้ข้อมูลภายในของบริษัทอย่างรัดกุม โดยเห็นสมควรที่จะกำหนดนโยบาย และวิธีการดูแลกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานในการนำข้อมูลภายในของบริษัท โดยเฉพาะข้อมูล แสดงฐานะการเงินของบริษัทที่จะต้องผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และผ่านการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการและตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือเผยแพร่ต่อสาธารณชน ไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตัว ดังนี้

1. ให้ความรู้แก่ กรรมการ ผู้บริหาร รวมทั้งพนักงานที่มีหน้าที่ที่จะต้องรายงานการถือครองหลักทรัพย์ของตน คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะที่เข้าข่าย มีการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ของบริษัทตามที่กำหนดไว้ในประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สจ. 14/2540 เรื่องการจัดทำและเปิดเผยรายงานการถือหลักทรัพย์ และบทกำหนดโทษตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535



2. บริษัทกำหนดให้ผู้บริหารรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตามมาตรา 59 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และจัดส่งสำเนารายงานนี้ให้แก่บริษัทในวันเดียวกับวันที่ส่งรายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

3. บริษัทได้แจ้งให้ผู้บริหารและพนักงานที่เกี่ยวข้องทราบว่า ผู้บริหารหรือพนักงานที่เกี่ยวข้องที่ได้รับทราบข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งอาจมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ ต้องใช้ความระมัดระวังในการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วง 1 เดือน ก่อนที่งบการเงินหรือข้อมูลภายในนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณชน และบริษัทจะแจ้งให้ผู้ที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลภายในว่าต้องไม่เปิดเผยข้อมูลนั้นให้ผู้อื่นทราบจนกว่าจะได้มีการแจ้งข้อมูลนั้นให้แก่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว

4. บริษัทได้แจ้งให้พนักงานทุกคนทราบถึงการห้ามนำโปรแกรมหรือการดาวน์โหลดข้อมูลผ่านระบบอินเทอร์เน็ตเข้าสู่คอมพิวเตอร์ของบริษัทก่อนที่จะได้การอนุมัติ เพื่อป้องกันไวรัส และ การทำละเมิดลิขสิทธิ์ ซึ่งอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อข้อมูลของบริษัท

หากพนักงานกระทำการฝ่าฝืนระเบียบปฏิบัติงานดังกล่าวข้างต้น บริษัทจะดำเนินการทางวินัยเพื่อพิจารณาลงโทษตามสมควรแก่กรณีดังนี้

เป็นการกระทำผิดครั้งแรก	ตักเตือนเป็นหนังสือ
เป็นการกระทำผิดครั้งที่สอง	ตัดค่าจ้าง / พักงาน
เป็นการกระทำผิดครั้งที่สาม	เลิกจ้างโดยไม่ได้จ่ายค่าชดเชย

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 3/2554 เพื่อให้การซื้อขายหลักทรัพย์เป็นไปโดยยุติธรรมต่อผู้ถือหุ้น และบุคคลภายนอก ห้ามมิให้บุคคลที่ถือว่าอาจใช้ข้อมูลภายในที่ได้ล่วงรู้มาในตำแหน่งหรือฐานะ ดังนี้

- กรรมการบริษัท
- ผู้บริหาร ได้แก่ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่าย และผู้จัดการฝ่ายอาวุโส
- บุคลากรฝ่ายบัญชีและการเงินซึ่งได้ทราบถึงบัญชีการเงินฉบับสมบูรณ์ก่อนที่จะมีการเปิดเผยต่อสาธารณชน

รวมถึงคู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ทำการซื้อขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ของบริษัท ในช่วงเวลาดังต่อไปนี้

1. ก่อนการเผยแพร่ข้อมูลภายในต่อสาธารณชน (ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม จนถึงวันที่รายงานงบไตรมาส 1 / ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม จนถึงวันที่รายงานงบไตรมาส 2 / ตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน จนถึงวันที่รายงานงบไตรมาส 3 / ตั้งแต่วันที่ 15 กุมภาพันธ์ จนถึงวันที่รายงานงบงวดประจำปี)

2. ภายหลังจากการเผยแพร่ข้อมูลภายในแล้ว เป็นเวลา 5 วันทำการ เพื่อให้บุคคลภายนอกได้มีเวลาประเมินข้อมูลดังกล่าวเป็นเวลาพอสมควร



8.6 บุคลากร

สถานที่ปฏิบัติงาน	จำนวนพนักงาน (คน)		
	2553	2552	2551
ฝ่ายสำนักงาน	92	70	75
ฝ่ายก่อสร้าง	214	218	242
รวม	306	288	317
ค่าใช้จ่ายผลตอบแทนรวม ให้แก่พนักงาน (บาท)	126,067,410.61	121,342,397.96	119,334,080.16
รูปแบบผลตอบแทน	เงินเดือน โบนัส และ สวัสดิการ*	เงินเดือน โบนัส และ สวัสดิการ*	เงินเดือน โบนัส และ สวัสดิการ*

*สวัสดิการ ประกอบด้วย ค่าล่วงเวลา ค่าคอมมิชชั่น ค่าเช่าบ้านพัก ค่าพาหนะ ค่าล่วงเวลา และอื่นๆ

นโยบายการพัฒนาพนักงาน

บริษัท ได้เล็งเห็นถึงความสำคัญของพนักงาน ซึ่งเป็นผู้ที่มีส่วนร่วมในการดำเนินงาน เพื่อให้สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ตามที่บริษัทกำหนดไว้ โดยได้ดำเนินการจัดทำระบบประเมินผล (Balance Score Card) ซึ่งใช้ตรวจสอบผลงานขององค์กรโดยรวม และก่อให้เกิดความสมดุลระหว่างตัวแปรต่างๆ เช่น พนักงาน ความต้องการของลูกค้า ระบบและกระบวนการในองค์กร โดยจะสามารถหาสาเหตุและผลที่ได้จากกระบวนการทำงาน และพนักงานผู้ปฏิบัติงานในองค์กร และนำมาพัฒนาปรับปรุงวิธีการทำงานให้มีประสิทธิภาพเพิ่มขึ้น นอกจากนี้บริษัทยังมีการส่งพนักงาน ไปอบรมสัมมนาความรู้ที่เกี่ยวข้องกับสายงาน

นอกจากนั้นบริษัทจัดให้มีการอบรมพนักงาน เพื่อพัฒนาทักษะความรู้ที่ต้องใช้ในการทำงาน รวมทั้งพัฒนาด้านการบริหารจัดการ เพื่อให้พนักงานสามารถปรับขึ้นมาเป็นผู้บริหารระดับที่สูงขึ้น และพัฒนา sub business ของตนเองให้ขยายงานได้มากขึ้น

ในปี 2550 บริษัทได้มีการจัดการอบรมและวิธีการในการทำงานให้มีประสิทธิภาพเพิ่มขึ้น โดยบริษัทสามารถผ่าน และ ได้รับการรับรอง ISO 9001 เวอร์ชัน 2000

ในเดือนธันวาคม 2552 บริษัทได้มีการจัดการอบรมและวิธีการในการทำงานให้มีประสิทธิภาพเพิ่มขึ้น โดยบริษัทสามารถผ่าน และ ได้รับการรับรอง ISO 9001 เวอร์ชัน 2008



9. การควบคุมภายใน

ในการประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 5/2547 เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2547 โดยมีกรรมการตรวจสอบทั้งสามท่าน เข้าร่วมประชุมด้วย คณะกรรมการตรวจสอบได้ประเมินระบบการควบคุมภายในโดยการซักถามข้อมูลจากฝ่ายบริหารและตรวจสอบเอกสารหลักฐานจากฝ่ายบริหารแล้วสรุปได้ว่าจากการประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทในด้านต่างๆ 5 ส่วน คือ องค์กรและสภาพแวดล้อม การบริหารความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และระบบการติดตาม คณะกรรมการเห็นว่า ในปัจจุบันบริษัทมีระบบการควบคุมภายในเรื่องการทำธุรกรรมกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวอย่างเพียงพอแล้ว สำหรับการควบคุมภายในในหัวข้ออื่น คณะกรรมการเห็นว่าบริษัทมีการควบคุมภายในที่เพียงพอแล้ว ยกเว้นในส่วนหนึ่งของระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูลในเรื่องของเอกสารประกอบการประชุมคณะกรรมการ และการจัดบันทึกข้อซักถามของกรรมการ ซึ่งอยู่ในระหว่างการปรับปรุง

และจากการประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 10/2547 เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2547 ที่ผ่านมา คณะกรรมการตรวจสอบได้รายงานให้ที่ประชุมทราบว่า ผลการตรวจสอบภายในประจำไตรมาส 2/2547 โดยผู้ตรวจสอบภายในได้ให้ความเห็นไว้ในส่วนของระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูลในเรื่องของเอกสารประกอบการประชุมคณะกรรมการและการจัดบันทึกข้อซักถามของกรรมการว่า บริษัทได้จัดให้มีข้อมูลที่สำคัญอย่างเพียงพอแล้ว เพื่อให้กรรมการใช้ประกอบการตัดสินใจ และได้มีการบันทึกข้อซักถาม ความเห็นและข้อสังเกตของกรรมการในบันทึกการประชุมแล้ว

และในการประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 9/2548 เมื่อวันที่ 8 กันยายน 2548 เมื่อครั้งที่ 12/2549 เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2549 และเมื่อครั้งที่ 11/2550 เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2550 โดยมีกรรมการตรวจสอบจำนวน 3 คน เข้าร่วมประชุมด้วย คณะกรรมการได้ประเมินระบบการควบคุมภายในโดยการซักถามข้อมูลจากฝ่ายบริหาร รวมทั้งตรวจสอบเอกสารหลักฐาน แล้วสรุปได้ว่า จากการประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทในด้านต่างๆ 5 ส่วน คือ องค์กรและสภาพแวดล้อม การบริหารความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และระบบการติดตาม คณะกรรมการเห็นว่า บริษัทมีระบบการควบคุมภายในในเรื่องการทำธุรกรรมกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว อย่างเพียงพอแล้ว สำหรับการควบคุมภายในในหัวข้ออื่นของระบบการควบคุมภายใน คณะกรรมการเห็นว่าบริษัทมีการควบคุมภายในที่เพียงพอแล้วเช่นกัน

และในการประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 1/2552 เมื่อวันที่ 14 มกราคม 2552 กรรมการตรวจสอบจำนวน 3 คน เข้าร่วมประชุมด้วย คณะกรรมการได้ประเมินระบบการควบคุมภายในโดยการซักถามข้อมูลจากฝ่ายบริหาร รวมทั้งตรวจสอบเอกสารหลักฐาน แล้วสรุปได้ว่า จากการประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทในด้านต่างๆ 5 ส่วน คือ องค์กรและสภาพแวดล้อม การบริหารความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และระบบการติดตาม คณะกรรมการเห็นว่า บริษัทมีระบบการควบคุมภายในในเรื่องการทำธุรกรรมกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว อย่างเพียงพอแล้ว สำหรับการควบคุมภายในในหัวข้ออื่นของระบบการควบคุมภายใน คณะกรรมการเห็นว่าบริษัทมีการควบคุมภายในที่เพียงพอแล้วเช่นกัน

และในการประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 2/2553 เมื่อวันที่ 24 มกราคม 2553 กรรมการตรวจสอบจำนวน 3 คน เข้าร่วมประชุมด้วย คณะกรรมการได้ประเมินระบบการควบคุมภายในโดยการซักถามข้อมูลจากฝ่ายบริหาร



รวมทั้งตรวจสอบเอกสารหลักฐาน แล้วสรุปได้ว่า จากการประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทในด้านต่างๆ 5 ส่วน คือ องค์กรและสภาพแวดล้อม การบริหารความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และระบบการติดตาม คณะกรรมการเห็นว่า บริษัทมีระบบการควบคุมภายในในเรื่องการทำธุรกรรมกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว อย่างเพียงพอแล้ว สำหรับการควบคุมภายในในหัวข้ออื่นของระบบการควบคุมภายใน คณะกรรมการเห็นว่าบริษัทมีการควบคุมภายในที่เพียงพอแล้วเช่นกัน

และในการประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 2/2554 เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2554 กรรมการตรวจสอบจำนวน 3 คน เข้าร่วมประชุมด้วย คณะกรรมการได้ประเมินระบบการควบคุมภายในโดยการซักถามข้อมูลจากฝ่ายบริหาร รวมทั้งตรวจสอบเอกสารหลักฐาน แล้วสรุปได้ว่า จากการประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทในด้านต่างๆ 5 ส่วน คือ องค์กรและสภาพแวดล้อม การบริหารความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และระบบการติดตาม คณะกรรมการเห็นว่า บริษัทมีระบบการควบคุมภายในในเรื่องการทำธุรกรรมกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว อย่างเพียงพอแล้ว สำหรับการควบคุมภายในในหัวข้ออื่นของระบบการควบคุมภายใน คณะกรรมการเห็นว่าบริษัทมีการควบคุมภายในที่เพียงพอแล้วเช่นกัน

ในปี 2552 และ ปี 2553 ผู้สอบบัญชีของบริษัท คือ นางวิไลรัตน์ โรจน์นครินทร์ ซึ่งเป็นผู้ตรวจสอบงบการเงินของบริษัทไม่พบจุดอ่อนที่เป็นสาระสำคัญในระบบการควบคุมภายในด้านบัญชี



10. รายการระหว่างกัน

10.1 รายการระหว่างกัน

(ก) บริษัทและบริษัทย่อยมีรายการระหว่างกันกับบุคคลหรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งดังนี้

บุคคล / นิติบุคคล ที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์ (ณ 31 ธ.ค. 53)	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)		ความเห็นกรรมการ ตรวจสอบ
			31 ธ.ค. 2553	31 ธ.ค. 2552	
บมจ.เอเชียัน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ หรือ APD	- APD ถือหุ้นในบริษัท ร้อยละ 19.96 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท - มีกรรมการร่วมกัน ได้แก่ นายชัชวาล พรรณลาก และนายชัยรัตน์ ธรรมพีร	ลูกหนี้การค้า เงินประกันผลงานก่อสร้าง รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง รายได้จากการขายสินค้า	3.44 0.92 - 23.78	2.11 0.92 0.06 16.22	- จากการประเมินของกรรมการตรวจสอบและผู้บริหาร เจือปนไข และมูลค่าตามสัญญา ก่อสร้าง และราคาขายสินค้า เป็นราคาที่เหมาะสม ยุติธรรม เป็นไปตามปกติธุรกิจ ไม่มีความแตกต่าง ลูกค้านรายอื่นๆ
บจ.เอเชียัน พร็อพเพอร์ตี้ กรุงเทพ หรือ APK	- APD ถือหุ้นในบริษัท ร้อยละ 19.96 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท APD ถือหุ้นใน APK ร้อยละ 100 - มีกรรมการร่วมกัน ได้แก่ นายชัยรัตน์ ธรรมพีร	ลูกหนี้การค้า รายได้จากการขายสินค้า	0.21 1.40	0.30 0.87	- จากการประเมินของกรรมการตรวจสอบและผู้บริหาร เจือปนไข และมูลค่าตามสัญญา ก่อสร้าง และราคาขายสินค้า เป็นราคาที่เหมาะสม ยุติธรรม เป็นไปตามปกติธุรกิจ ไม่มีความแตกต่าง ลูกค้านรายอื่น



บุคคล / นิติบุคคล ที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์ (ณ 31 ธ.ค. 53)	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)		ความเห็นกรรมการ ตรวจสอบ
			31 ธ.ค. 2553	31 ธ.ค. 2552	
บจ.เอเชียัน พร็อพเพอร์ตี้ (รัชวิภา) หรือ APV	- APD ถือหุ้นในบริษัท ร้อยละ 19.96 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท	รายได้จากการขายสินค้า	0.23	0.05	- จากการประเมินของกรรมการตรวจสอบและผู้บริหาร เงื่อนไขและมูลค่าตามสัญญาก่อสร้าง และราคาขายสินค้า เป็นราคาที่เหมาะสม ยุติธรรม เป็นไปตามปกติธุรกิจ ไม่มีความแตกต่าง ลูกค้ายรายอื่นๆ
บมจ.แลนด์ แอนด์ เฮาส์ หรือ LH	- APD ถือหุ้นในบริษัท ร้อยละ 19.96 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท โดย APD มีนายอนุพงษ์ อัสวโกทิน เป็นกรรมการและ ผู้ถือหุ้น และเป็นน้องชายของนายอนันต์ อัสวโกทิน ซึ่งเป็นกรรมการ ของ LH	ลูกหนี้การค้า รายได้จากการขายสินค้า	1.80 6.06	1.62 6.64	- จากการประเมินของกรรมการตรวจสอบและผู้บริหาร เงื่อนไขและมูลค่าตามสัญญาก่อสร้าง และราคาขายสินค้า เป็นราคาที่เหมาะสม ยุติธรรม เป็นไปตามปกติธุรกิจ ไม่มีความแตกต่าง ลูกค้ายรายอื่นๆ



บุคคล / นิติบุคคล ที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์ (ณ 31 ธ.ค. 53)	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)		ความเห็นกรรมการ ตรวจสอบ
			31 ธ.ค. 2553	31 ธ.ค. 2552	
บมจ.ควอลิตี้ เฮ้าส์ หรือ Q-House	- APD ถือหุ้นในบริษัท ร้อยละ 19.96 ของจำนวน หุ้นที่จำหน่ายได้แล้ว ทั้งหมดของบริษัท โดย APD มีนายอนุพงษ์ อัสว โกกิน เป็นกรรมการ และผู้ถือหุ้น และเป็น น้องชายของนายอนันต์ อัสวโกกิน ซึ่งเป็น กรรมการ ของ Q-House	ลูกหนี้การค้า รายได้จากการขายสินค้า	1.49 8.55	2.21 9.32	- จากการประเมินของ กรรมการตรวจสอบ และผู้บริหาร เจือใจ และมูลค่าตามสัญญา ก่อสร้าง และราคาขาย สินค้า เป็นราคา ที่เหมาะสม ยุติธรรม เป็นไปตามปกติธุรกิจ ไม่มีความแตกต่าง ลูกค้ำรายอื่นๆ
บมจ.ควอลิตี้ คอน สตรัคชั่น โปรดักส์ หรือ Q-Con		เจ้าหนี้การค้า ซื้อสินค้า	- -	0.50 4.39	- จากการประเมินของ กรรมการตรวจสอบ และผู้บริหาร เจือใจ และราคาซื้อสินค้า เป็นราคาที่เหมาะสม ยุติธรรมเป็นไป ตามปกติธุรกิจ ไม่มี ความแตกต่างจากการ ซื้อจากผู้จำหน่ายราย อื่นๆ



10.2 ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ

การทำรายการระหว่างกันเป็นความจำเป็นและมีความสมเหตุสมผลของการทำรายการเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดของบริษัท โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้ให้ความเห็นว่าเป็นไปตามลักษณะธุรกิจทั่วไป และบริษัทได้รับและจ่ายค่าตอบแทนในราคาตลาดยุติธรรม รวมทั้งการค้ำประกันการกู้ยืมเงินจากธนาคาร และการให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้อง เป็นรายการที่ช่วยเพิ่มสภาพคล่องและปรับปรุงฐานะทางการเงินของบริษัทให้ดีขึ้นเพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้อย่างต่อเนื่อง

10.3 มาตรการ / ขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

การทำรายการระหว่างกันที่ไม่เป็นปกติการค้าโดยทั่วไป (การทำรายการระหว่างกันที่เป็นการค้าปกติพิจารณาจากนโยบายและแนวโน้มนำการทำรายการระหว่างกัน) จะต้องมีการเสนอให้แก่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทพิจารณา โดยต้องมีคณะกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุมเพื่อพิจารณาและอนุมัติการทำรายการระหว่างกันด้วย ซึ่งรายการระหว่างกันดังกล่าวต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งผู้ที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือมีส่วนได้ส่วนเสียในการทำรายการระหว่างกันจะไม่มีสิทธิในการออกเสียงลงมติในการทำรายการระหว่างกันนั้นๆ

10.4 นโยบายหรือแนวโน้มนำการทำรายการระหว่างกัน

บริษัทมีนโยบายในการทำรายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน และในอนาคต โดยมีการกำหนดเงื่อนไขต่างๆ ให้เป็นไปตามลักษณะการค้าดำเนินการค้าปกติ ในราคาตลาดซึ่งสามารถเปรียบเทียบได้กับราคาที่เกิดขึ้นกับบุคคลภายนอก ทั้งนี้บริษัทกำหนดให้มีคณะกรรมการตรวจสอบหรือผู้สอบบัญชีของบริษัท หรือผู้เชี่ยวชาญอิสระพิจารณาตรวจสอบและให้ความเห็นถึงความเหมาะสมของราคา และความสมเหตุสมผลของการทำรายการด้วย

รายการระหว่างกันที่เกิดขึ้น เช่น การซื้อขายสินค้า การกู้ยืมเงินหรือการให้เงินกู้ยืมและการค้ำประกันเงินกู้ คณะกรรมการบริษัทมีนโยบายให้มีการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมตลอดถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการเกี่ยวโยงและการได้มาหรือจำหน่ายทรัพย์สินที่สำคัญของบริษัทและบริษัทย่อย

ทั้งนี้ หากมีรายการระหว่างกันของบริษัทและบริษัทย่อยเกิดขึ้นกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์มีส่วนได้ส่วนเสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต บริษัทกำหนดให้มีคณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการนั้น ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทกำหนดให้มีผู้เชี่ยวชาญอิสระหรือผู้สอบบัญชีของบริษัทเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว เพื่อนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการ หรือผู้ถือหุ้นตามแต่กรณี ทั้งนี้บริษัทจะเปิดเผยรายการระหว่างกันไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัท

10.5 เหตุผลที่บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งถือหุ้นในบริษัทย่อยเกิน 10%

- ไม่มี -



11. ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

11.1 งบการเงิน

ก. สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชี

ปี 2548 - ปี 2550 นางสุวิมล กฤตยาเกียรติ์ สำนักงานสอบบัญชี ดี ไอ เอ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 2982 ได้แสดงความเห็นแบบไม่มีเงื่อนไขว่า ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

ปี 2551 - ปี 2553 ผู้สอบบัญชีนางวิไลรัตน์ โรจนันครินทร์ สำนักงานสอบบัญชี ดี ไอ เอ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 3104 ได้แสดงความเห็นแบบไม่มีเงื่อนไขว่า ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป



ข. ตารางสรุปงบการเงิน

(1) งบการเงินปี 2551 - ปี 2553

	2551		2552		2553	
	งบรวม	%	งบรวม	%	งบรวม	%
(หน่วย : พันบาท)		%		%		%
งบดุล						
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	69,655	6.3	54,180	4.8	56,199	4.1
เงินลงทุนชั่วคราว	30,014	2.7	40,003	3.5	5,000	0.4
ลูกหนี้และตั๋วเงินรับการค้า - สุทธิ	175,545	15.8	186,005	16.4	160,345	11.8
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง	-	-	79,650	7.0	260,277	19.2
รายได้ที่ยังไม่ได้เรียกชำระ	108,753	9.8	118,433	10.5	175,399	12.9
สินค้าคงเหลือ	96,064	8.6	54,173	4.8	54,674	4.0
สินทรัพย์หมุนเวียนรวม	626,155	56.4	652,453	57.7	881,463	65.0
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	296,109	26.7	288,358	25.5	288,361	21.3
สินทรัพย์รวม	1,110,372	100	1,130,916	100	1,355,169	100
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	128,383	11.6	51,705	4.6	59,444	4.4
เจ้าหนี้การค้าและตั๋วเงินจ่าย	182,521	16.4	146,987	13.0	279,166	20.6
เงินกู้ยืมระยะยาวถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	2,040	0.2	2,040	0.2	0	0
หนี้สินหมุนเวียนรวม	553,255	49.8	561,541	49.7	606,492	44.8
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ	12,010	1.1	18,970	1.7	145,542	10.7
หนี้สินรวม	565,265	50.9	583,222	51.6	753,842	55.6
ทุนจดทะเบียน	210,000	18.9	210,000	18.6	210,000	15.5
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	200,000	18.0	200,000	17.7	201,934	14.9
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	284,386	25.6	284,386	25.1	284,386	21.0
กำไรสะสม	60,721	5.5	63,308	5.6	115,008	8.5
ส่วนของผู้ถือหุ้น	545,107	49.1	547,694	48.4	601,327	44.4



	2551		2552		2553	
	งบรวม		งบรวม		งบรวม	
(หน่วย : พันบาท)		%		%		%
งบกำไรขาดทุน						
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	1,755,665	82.1	1,390,627	84.1	1,618,372	83.3
รายได้จากการขายวัสดุก่อสร้าง	371,581	17.4	256,029	15.5	284,586	14.7
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	-	30,274	1.6
รายได้อื่น	11.9	0.5	6,526	0.4	9,288	0.5
รายได้รวม	2,139,112	100	1,653,182	100	1,942,520	100
ต้นทุนขาย	1,934,219	90.4	1,518,167	91.8	1,695,394	87.3
กำไรขั้นต้น	193,028	9.0	128,489	7.8	237,838	12.2
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	135,624	6.3	106,333	6.4	140,138	7.2
ดอกเบี้ยจ่าย	9,107	0.4	5,052	0.3	2,390	0.1
ภาษีเงินได้	19,653	0.9	11,043	0.7	42,848	2.2
กำไรสุทธิก่อนส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	40,508	1.9	12,587	0.8	61,750	3.2
ส่วนแบ่งกำไรจากผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	-	-	-	-	-	-
กำไรสุทธิ	40,508	1.9	12,587	0.8	61,750	3.2
งบกระแสเงินสด						
เงินสดจากการดำเนินงาน	56,056		109,3336		(134,789)	
เงินสดจากการลงทุน	(49,477)		(44,743)		12,654	
เงินสดจากการจัดหาเงิน	38,155		(80,069)		124,155	



ก. อัตราส่วนทางการเงิน

		2551	2552	2553
		งบรวม	งบรวม	งบรวม
อัตราส่วนสภาพคล่อง (LIQUIDITY RATIO)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.13	1.16	1.45
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.50	0.50	0.37
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	14.09	9.11	11.16
ระยะเวลาการเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	25.91	40.07	32.70
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	26.29	13.21	7.56
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	13.89	27.63	48.31
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	9.84	9.21	10.24
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	37.1	39.61	35.65
Cash Cycle	วัน	2.7	28.1	45.36
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (PROFITABILITY RATIO)				
อัตรากำไรขั้นต้น - งบการเงินรวม	%	9.07	7.80	12.30
อัตรากำไรขั้นต้น - ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง	%	7.96	6.40	11.52
อัตรากำไรขั้นต้น - ธุรกิจขายวัสดุก่อสร้าง	%	12.53	13.54	15.11
อัตรากำไรขั้นต้น - ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์	%	-	-	43.29
อัตรากำไรสุทธิ	%	1.89	0.76	3.18
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	7.72	2.30	10.75
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (EFFICIENCY RATIO)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	6.74	2.56	8.61
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	7.16	12.13	23.72
อัตราหมุนเวียนของสินทรัพย์	เท่า	2.08	1.48	1.56



		2551	2552	2553
		งบรวม	งบรวม	งบรวม
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (FINANCIAL POLICY RATIO)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.04	1.06	1.25
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	7.61	5.68	44.76
ข้อมูลต่อหุ้น				
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้นหลังการเสนอขายหุ้นต่อประชาชน	บาท	2.67	2.75	2.88
กำไรสุทธิต่อหุ้น	บาท	0.20	0.06	0.31
จำนวนหุ้นที่ใช้ในการคำนวณ	ล้านหุ้น	200.00	200.00	201.93
เงินปันผลต่อหุ้น	บาท	0.05	0.05	0.15

- ในปี 2551 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2551 มีมติงดจ่ายเงินปันผล
- ในปี 2552 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2552 มีมติเสนอขอจ่ายเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.05 บาท
- ในปี 2553 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2553 มีมติเสนอขอจ่ายเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.05 บาท
- ในปี 2554 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2554 มีมติเสนอขอจ่ายเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.10 บาท และขอเสนอจ่ายหุ้นปันผล อัตรา 20 หุ้นเดิม : 1 หุ้นปันผล



11.2 คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงาน

(ก) ภาพรวมของการดำเนินงานที่ผ่านมา

ในอดีตที่ผ่านมาบริษัทจะมี ลูกค้าหลักคือ กลุ่มเอเชียนพร็อพเพอร์ตี้ “AP” โดยมีสัดส่วนรายได้ในปี 2547 2548 และ ปี 2549 ดังนี้ 36.9%, 42.0% และ 42.6% ซึ่งในขณะนั้นเป็นช่วงที่ธุรกิจขายบ้านของกลุ่ม AP ยังคงมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ณ ขณะนั้นบริษัทก็ยังคงรับงานและขายสินค้าให้กับกลุ่ม AP เป็นหลัก ประมาณกลางปี 2549 ถึง ปี 2550 ส่วนงานรับเหมาก่อสร้างลดสัดส่วนการรับงานก่อสร้างบ้านลงจนถึงระดับที่ไม่ได้รับเพิ่มเติมแต่อย่างใด เนื่องจากบริษัทพิจารณาแล้วว่ามีความเสี่ยงหลายประการในการรับงาน เนื่องจากภาวะการหดตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์ในส่วนของการขายบ้านและทาวน์เฮ้าส์ และ ความไม่แน่นอนในเสถียรภาพทางการเมือง สำหรับส่วนงานผลิตและขายวัสดุก่อสร้างเองก็ได้รับผลกระทบจากการลดยอดสั่งซื้อจากฐานลูกค้าที่ผลิตบ้านและทาวน์เฮ้าส์ด้วยเช่นกัน โดยในช่วงเวลานั้นการก่อสร้างคอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้าเกิดขึ้นเป็นจำนวนมากซึ่งในขณะนั้นบริษัทยังไม่สามารถเปลี่ยนกำลังการรับงานไปยังกลุ่มลูกค้าดังกล่าวได้ครั้งละหลายโครงการ และแม้บริษัท AP จะยังเป็นบริษัทแม่ของบริษัทเองก็ตามแต่การรับงาน และการเลือกงาน ทั้งบริษัทแม่ และ ตัวบริษัทเอง ใช้ปัจจัยด้านศักยภาพความพร้อม กำไร ราคา และเงื่อนไขทางการค้าเป็นปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจ เช่นเดียวกับกรณีทำการค้ากับบุคคลอื่น เป็นผลให้ยอดขายได้จากกลุ่ม AP ลดลงเหลือเพียง 2.79% 1.04% และ 1.3% ในปี 2551 2552 และ 2553 ตามลำดับ

ในปี 2553 บริษัทและ บริษัทย่อยมีรายได้หลัก 1,933.23 ล้านบาท เทียบกับปีที่ผ่านมาบริษัทมียอดขายได้หลักเพิ่มขึ้นประมาณ 286.58 ล้านบาท แบ่งเป็นรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากส่วนงานรับเหมาก่อสร้าง 227.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากส่วนงานผลิตและจำหน่ายแผ่นพื้นสำเร็จรูปประมาณ 28.56 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นจากส่วนงานอสังหาริมทรัพย์ 30.27 ล้านบาท

รายได้หลักจำนวน 1,933.23 ล้านบาทมาจากรายได้หลักของธุรกิจรับเหมาก่อสร้างซึ่งบริหารงานโดยบริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน) “บริษัท” จำนวน 1,618.37 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 83.31 ของรายได้หลักทั้งหมด มาจากธุรกิจผลิตแผ่นพื้นสำเร็จรูปซึ่งบริหารงานโดย บริษัทพีซีเอ็ม คอนสตรัคชั่น แมททีเรียล จำกัด “พีซีเอ็ม” จำนวน 284.59 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 14.65 และ จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัท บิลท์แลนด์ จำกัด จำนวน 30.27 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 1.56 ที่เหลือเป็นรายได้อื่น

(หน่วย : ล้านบาท)

ตารางแหล่งที่มาของรายได้	2551		2552		2553	
ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง	1,755.67	82.07%	1,390.63	84.1%	1,618.37	83.31%
ธุรกิจผลิตวัสดุก่อสร้าง	371.58	17.37%	256.03	15.5%	284.59	14.65%
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	-	30.27	1.56%
รายได้อื่น	11.86	0.56%	6.53	0.4%	9.29	0.48%
รวม	2,139.11	100.0%	1,653.18	100.0%	1,942.52	100.0%



สัดส่วนของแหล่งที่มาของรายได้ในปี 2553 ยังคงมีสัดส่วนใกล้เคียงกับปี 2551 และ ปี 2552 โดยมีสัดส่วนในรายได้จากบริษัทที่เกี่ยวข้องลดลงเป็นอย่างมาก และมีการเติบโตนอกกลุ่มอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2553 มีอัตราส่วนรายได้จากบริษัทที่เกี่ยวข้องเพียงร้อยละ 2.06 เท่านั้น

เมื่อเปรียบเทียบรายได้ของบริษัทและบริษัทย่อยในปี 2552 เป็นรายได้ที่มาจากกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องร้อยละ 2.01 หรือประมาณ 33.16 ล้านบาท

(หน่วย : ล้านบาท)

ตารางแหล่งที่มาของรายได้	2551		2552		2553	
กลุ่ม AP	59.73	2.79%	17.20	1.04%	25.41	1.31%
บริษัทที่เกี่ยวข้อง	31.97	1.49%	15.96	0.97%	14.61	0.75%
บริษัทอื่น	2,047.41	95.72%	1,620.02	97.99%	1,902.50	97.94%
รวม	2,139.11	100.0%	1,653.18	100.0%	1,942.52	100.0%

ผลประกอบการของบริษัทและบริษัทย่อยในปี 2553 มียอดกำไรสุทธิ 61.75 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 3.19 ในขณะที่ปี 2552 มียอดกำไรสุทธิประมาณ 12.59 ล้านบาท ผลกำไรสุทธิรวมเพิ่มขึ้นเนื่องจากอัตรากำไรขั้นต้นโดยเฉลี่ยของส่วนงานรับเหมาก่อสร้างเพิ่มขึ้นจากเดิมในปี 2552 มีอัตราส่วนกำไรขั้นต้นต่อยอดขายได้ประมาณ 6.4% เพิ่มขึ้นเป็น 10.4% เนื่องจากการประสิทธิภาพการบริหารงานด้านต้นทุนและการตลาด โดยในปี 2553 บริษัทสามารถบริหารต้นทุนได้เป็นอย่างดี ไม่มีต้นทุนล่าช้า รวมถึงสามารถก่อสร้างได้ในกำหนดระยะเวลาทำให้ไม่เกิดต้นทุนส่วนเกินจากงบประมาณที่ตั้งไว้ นอกจากนี้บริษัทยังเริ่มมีการรับรู้รายได้ในส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นค่อนข้างสูง แม้ว่าโดยรวมแล้วในส่วนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะยังไม่มีกำไรเนื่องจากโครงการเพิ่งจะเริ่มดำเนินการโอนส่งมอบห้องชุดที่สร้างเสร็จให้กับลูกค้าก็ตาม แต่การที่โครงการสามารถสร้างเสร็จก่อนกำหนดและมียอดโอนก่อนกำหนดก็ช่วยลดผลขาดทุนที่เกิดจากค่าใช้จ่ายของโครงการได้บางส่วน ในขณะที่ส่วนงานขายวัสดุก่อสร้าง (บริษัท พีซีเอ็ม คอนสตรัคชั่นแมททีเรียลจำกัด) เองก็มีผลการดำเนินงานดีขึ้นจากปีที่ผ่านมาแม้จะยังไม่มากนัก เนื่องจากตลาดบ้านแนวราบยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่

ผลประกอบการของบริษัทและบริษัทย่อยในปี 2551 มียอดกำไรสุทธิประมาณ 40.51 ล้านบาทในขณะที่ปี 2550 ผลประกอบการรวมมียอดขาดทุนสุทธิประมาณ 24.85 ล้านบาท ในปี 2549 ผลประกอบการขาดทุนตามภาวะเศรษฐกิจที่เริ่มมีการชะลอตัวลงตั้งแต่ปลายปี 2548 ซึ่งเป็นผลจากความไม่แน่นอนทางการเมือง ปัญหาความไม่สงบทางภาคใต้ และ ปัญหาการเพิ่มขึ้นของราคาน้ำมัน โดยเป็นการลดลงของผลการดำเนินงานในส่วนของบริษัท และบริษัทย่อย ส่วนในปี 2552 บริษัทมียอดกำไรสุทธิลดลงจากปี 2551 เหลือเพียง 12.59 ล้านบาทปัจจัยหลักที่สำคัญของการลดลงคือการชะลอตัวของเศรษฐกิจและการหยุดรับงานก่อสร้างเนื่องจากบริษัทประเมินว่าเป็นช่วงที่มีความเสี่ยงเป็นอย่างมาก เนื่องจากความไม่แน่นอนทางการเมือง และการชุมนุมประท้วงเป็นต้น

ในปี 2550 เป็นต้นมาบริษัทได้มีการปรับกลยุทธ์การรับงาน โดยในธุรกิจรับเหมาก่อสร้างบริษัทเน้นงานที่สามารถให้ผลตอบแทนสูง และ มีความเสี่ยงทางการเงินต่ำ รวมทั้งปรับวิธีการจัดการภายใน การควบคุมต้นทุนอย่างใกล้ชิด ในขณะที่บริษัทย่อยยังคงพยายามรักษาส่วนแบ่งการตลาดไว้ให้ได้มากที่สุดพร้อมทั้งทำการตลาดหาลูกค้าใหม่ๆ ทำให้บริษัทเริ่มมีผลกำไรตั้งแต่ไตรมาสที่ 2/2550 จนถึงปัจจุบัน



- บริษัทมีอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ในปี 2551-2553 เท่ากับร้อยละ 6.74, 2.56 และ 8.61 ตามลำดับ โดยอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ในช่วงปี 2553 เพิ่มขึ้นเนื่องจากกำไรสุทธิรวมของบริษัทเพิ่มขึ้นมากโดยที่บริษัทได้มีการลงทุนเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์ ซึ่งการเพิ่มขึ้นของกำไรส่วนใหญ่มาจากส่วนงานรับเหมาก่อสร้าง
- บริษัทมีระยะเวลาการเก็บหนี้เฉลี่ยในปี 2553 ประมาณ 33 วันลดลงจากปี 2552 ประมาณ 7 วัน ในปี 2552 และปี 2551 มีระยะเวลาเรียกเก็บหนี้ประมาณ 40 วัน และ 26 วัน ตามลำดับ จะเห็นว่าบริษัทมีระยะเวลาในการเก็บหนี้ในช่วงเวลาที่ดี เนื่องจากบริษัทเพิ่มกระบวนการพิจารณาลูกค้าก่อนรับงาน และ ขายสินค้าหรือบางกรณีก็จะส่งรายงาน และ สอบถามเครดิตของลูกค้าจากธนาคารที่บริษัทใช้บริการเพื่อใช้ในการตรวจสอบเครดิตลูกค้าก่อน ซึ่งผลรวม Cash Cycle ก็แสดงตัวเลขที่ดีเช่นกัน กล่าวคือในปี 2553 มีระยะเวลา Cash Cycle 45 วัน ในปี 2552 มี Cash Cycle 28 วัน ในขณะที่ปี 2551 มี Cash Cycle 3 วัน จำนวนวันที่เพิ่มขึ้นในปี 2553 เป็นผลจากส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเข้าเงื่อนไขสร้างเสร็จก่อนขาย ทำให้มีระยะเวลาในการผลิตสินค้าก่อนที่จะขายเพิ่มขึ้นจากปีที่ผ่านมา
- สำหรับอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเฉลี่ยปี 2553 ที่ 10.75 เท่าเพิ่มขึ้นจากปี 2552 ที่มีอัตราส่วนที่ 2.3 เท่า ในขณะที่ปี 2551 มียอด 7.72 เท่าเป็นผลมาจากผลกำไรที่เพิ่มขึ้นจึงทำให้อัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นสูงขึ้นตาม
อัตราผลตอบแทนในปี 2552 ที่ลดลงจากปี 2551 เป็นผลจากกำไรสุทธิที่ลดลงจากประมาณ 40.5 ล้านบาท เหลือเพียง 12.6 ล้านบาท ซึ่งการลดลงของกำไรได้มีการอธิบายไว้แล้วข้างต้นจาก 2 ปัจจัยหลักคือ สภาพเศรษฐกิจของประเทศมีการชะลอตัว ซึ่งเกิดจากความไม่แน่นอนทางการเมืองและการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก อีกปัจจัยคือ ค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นในงบการเงินรวมทั้งมาจากการลงทุนในบริษัทที่ทำธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นในขณะที่รายได้ยังต้องรอให้มีการก่อสร้างแล้วเสร็จและโอนให้กับลูกค้าก่อน
- ในปี 2553 อัตรากำไรขั้นต้นส่วนงานรับเหมาก่อสร้างมีอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นเทียบกับปี 2552 เนื่องจากค่าเฉลี่ยของโครงการที่มีกำไรในปี 2553 สูงกว่าปี 2552 ซึ่งเกิดจากการปรับปรุงการบริหารงานต้นทุนและการทำการตลาดในตั้งแต่ปี 2552 ในขณะที่ส่วนงานขายวัสดุก่อสร้างมีอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น เนื่องจากสัดส่วนการขายสินค้าที่มีกำไรสูงของส่วนงานขายวัสดุก่อสร้างเพิ่มขึ้นหลังจากที่ได้มีการหดตัวของความต้องการที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะประเภทบ้านและทาวน์เฮ้าส์ในช่วงปลายปี 2552 ถึงกลางปี 2553 โดยในปัจจุบันคาดว่าความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจะมีเพิ่มขึ้น

(ข) ผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของแต่ละกลุ่มธุรกิจ

ผลการดำเนินงาน – ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง

ในปี 2553 บริษัทมีผลกำไรสุทธิในงบเฉพาะประมาณ 87.32 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2552 บริษัทมีกำไรสุทธิ 24.93 ล้านบาท ปี 2551 มีผลกำไรสุทธิในงบเฉพาะประมาณ 47.39 ล้านบาท ปี 2553 บริษัทมีรายได้หลักประมาณ



1.68 พันล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีที่ผ่านมาประมาณ 0.28 พันล้านบาท การเพิ่มขึ้นของรายได้เป็นผลมาจากการบริหารที่ดีขึ้นของการด้านการตลาดและการปฏิบัติงานด้านการก่อสร้างที่มีคุณภาพมากขึ้น

ในปี 2552 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจรับเหมาก่อสร้างประมาณ 1.40 พันล้านบาท ลดลงจากปี 2551 ที่มียอดรายได้ประมาณ 1.76 พันล้านบาท ประมาณ 0.36 พันล้านบาทเนื่องจากปัญหาความไม่แน่นอนของการเมืองภายในประเทศทำให้บริษัทลดการรับงานลง

สัดส่วนของรายได้ในปี 2553 ปี 2552 และปี 2551 มียอดรายได้ในกลุ่ม AP และบริษัทที่เกี่ยวข้องลดลงเป็นอย่างมากเนื่องจากบริษัทไม่ได้รับงานก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทบ้านและทาวน์เฮาส์ซึ่งจากการประเมินสถานการณ์แล้วพบว่า ณ ช่วงเวลาดังกล่าวมีการหดตัวของความต้องการด้านที่อยู่อาศัยประเภทนี้ เป็นอย่างมาก และมีความเสี่ยงที่รายได้จะไม่คุ้มกับต้นทุนก่อสร้าง บริษัทจึงได้มีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางการตลาดหันไปรับงานก่อสร้างอาคารสำนักงาน อาคารโรงงาน และ คอนโดมิเนียมแทน แม้ว่ากลุ่ม AP เองก็มีการพัฒนาที่อยู่ด้านคอนโดมิเนียมก็ตาม แต่บริษัทมีกำลังการผลิตเหลือไม่มากพอที่จะรับงานให้กับกลุ่มทั้งหมด จึงรับงานได้เพียงระดับหนึ่งเท่านั้น

(หน่วย : ล้านบาท)

โครงสร้างรายได้ - รับเหมาก่อสร้าง	2551		2552		2553	
กลุ่ม AP	11.38	0.7%	0.06	0.0%	-	-
บริษัทที่เกี่ยวข้อง	-	-	9.25	0.7%	66.30	3.9%
บริษัทอื่น	1,744.29	99.3%	1,390.57	99.3%	1,618.37	96.1%
รวม	1,755.67	100.0%	1,399.88	100.0%	1,684.67	100.0%

(หน่วย : ล้านบาท)

โครงสร้างรายได้ - รับเหมาก่อสร้าง	2551		2552		2553	
งานบ้าน	16.03	0.9%	0.06	0.0%	-	-
งานอาคารสูง	456.41	26.0%	632.61	45.2%	879.04	52.2%
อาคารขนาดกลาง โรงงาน งานระบบ	1,283.23	73.1%	767.21	54.8%	805.63	47.8%
รวม	1,755.67	100.0%	1,399.88	100.0%	1,684.67	100.0%

ในปี 2553 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้น 11.52% เทียบกับปี 2552 ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นที่ 6.40% ในขณะที่ปี 2551 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้น 7.96% อัตรากำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้นในปี 2553 เป็นผลมาจากค่าเฉลี่ยของกำไรในแต่ละโครงการของปี 2553 สูงกว่าปี 2552 เนื่องจากประสิทธิภาพการทำงานด้านการตลาด และการก่อสร้างมีสูงขึ้น



ผลการดำเนินงาน – ธุรกิจผลิตและจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง ดำเนินงานโดยบริษัท พีซีเอ็ม คอนสตรัคชั่น แมททีเรียล จำกัด “พีซีเอ็ม”

ในปี 2553 พีซีเอ็มมีกำไรสุทธิ 4.29 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2552 มีกำไรสุทธิ 4 แสนกว่าบาทเท่านั้น และในปี 2551 พีซีเอ็มมีกำไรสุทธิหลังจ่ายเงินปันผลให้กับพริบิลท์ 7.5 ล้านบาท ที่ประมาณ 6 แสนบาท

ธุรกิจผลิตและจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง	2551		2552		2553	
	งบการเงินรวม	งบการเงินรวม	งบการเงินรวม	งบการเงินรวม	งบการเงินรวม	งบการเงินรวม
	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ
- แผ่นพื้นสำเร็จรูป	133.92	36.04	88.83	34.70	68.29	24.00
- แผ่นพื้นสำเร็จรูป 3 ขา	128.67	34.63	85.34	33.33	140.04	49.21
- แผ่นพื้นสำเร็จรูประบบแผ่นพื้นกลวง	45.93	12.36	16.99	6.64	12.85	4.52
- คอนกรีตเสริมใยแก้ว	20.62	5.55	22.13	8.64	19.75	6.94
- เสาเข็ม	24.55	6.61	16.73	6.53	23.65	8.31
- รายได้จากการขายวัสดุก่อสร้างอื่น	17.89	4.81	26.01	10.16	20.01	7.02
รวมรายได้ของพีซีเอ็ม	371.58	100.00	256.03	100.00	284.59	100.00

จากโครงสร้างรายได้พบว่า พีซีเอ็ม มีสัดส่วนการขายไม่เปลี่ยนแปลงไปจากปีก่อนๆ มากนัก ในปี 2553 พีซีเอ็มมีอัตรากำไรขั้นต้นจากบเฉพาะของบริษัทเองประมาณ 15.11% เทียบกับปี 2552 ที่ผ่านมาก็ที่ 13.54% เป็นผลจากราคาขายที่เพิ่มสูงขึ้นและจำนวนยอดผลิตมีเพิ่มขึ้นมากกว่าปีที่ผ่านมาก็ทำให้ต้นทุนเฉลี่ยในส่วนของต้นทุนคงที่ต่อหน่วยลดลง

ผลการดำเนินงาน – พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดำเนินงานโดยบริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด “บิลท์แลนด์”

ในปี 2553 บิลท์ แลนด์มีผลขาดทุนสุทธิ 7.47 ล้านบาท โดยโครงการแรกเป็นคอนโดมิเนียม 79 ยูนิต สูง 8 ชั้น มูลค่าโครงการประมาณ 380 ล้านบาท ผลขาดทุนส่วนใหญ่มาจากค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในช่วงเริ่มก่อสร้าง ซึ่งการรับรู้รายได้จะเกิดขึ้นเมื่อมีการโอนห้องชุด โดยในปี 2553 เริ่มมีการโอนห้องชุดบางส่วนเนื่องจากการก่อสร้างเสร็จเร็วกว่ากำหนดโดยสามารถโอนและรับรู้รายได้ประมาณ 30.27 ล้านบาท จึงทำให้ผลขาดทุนลดลงเหลือเพียง 7.47 ล้านบาท (ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในปี 2553 มีสูงถึง 20.07 ล้านบาทเทียบกับปี 2552 ที่มีเพียง 9.28 ล้านบาท)

**(ค) ฐานะการเงิน****สินทรัพย์รวม**

ณ สิ้นปี 2553 บริษัทมีสินทรัพย์รวมประมาณ 1,355.17 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปี 2552 ประมาณ 224.25 ล้านบาท โดยในปี 2552 บริษัทมีสินทรัพย์รวมประมาณ 1,130.92 ล้านบาท รายการที่เพิ่มขึ้นมากเป็นรายการสำคัญได้แก่ ยอดรายการที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง

ส่วนประกอบของสินทรัพย์

1. ลูกหนี้การค้า และ รายได้ที่ยังไม่ได้เรียกชำระ ในปี 2553 มียอดรวมกันทั้งสิ้น 335.75 ล้านบาท มียอดเพิ่มขึ้นเล็กน้อยที่ 31.31 ล้านบาท โดยในปี 2552 มียอดลูกหนี้การค้าและรายได้ที่ยังไม่ได้เรียกชำระรวมกันทั้งสิ้นประมาณ 304.44 ล้านบาท เมื่อพิจารณา Aging ลูกหนี้พบว่าบริษัทมีลูกหนี้ค้างชำระเกินกว่า 1 ปีเพียงร้อยละ 11.04 ของลูกหนี้ทั้งหมด สำหรับค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ ในปี 2553 เป็นของส่วนงานก่อสร้างประมาณ 15.32 ล้านบาท ในขณะที่ส่วนที่เหลือจำนวนประมาณ 4.04 ล้านบาทเป็นของส่วนงานขายแผ่นพื้นสำเร็จรูปที่เป็นยอดลูกหนี้ค้างชำระ ที่เกิดขึ้นสะสมและส่วนใหญ่เกิดในช่วงก่อนปี 2546

(หน่วย : ล้านบาท)

	2551 งบรวม	2552 งบรวม	2553 งบรวม
ลูกหนี้การค้าและตัวเงินรับ			
- ค้างชำระน้อยกว่า 1 ปี	183.42	186.07	159.86
- ค้างชำระเกิน 1 ปี	18.04	18.13	19.85
รวมทั้งสิ้น	201.46	204.20	179.71
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(25.91)	(18.19)	(19.36)
ลูกหนี้การค้าสุทธิ	175.55	186.01	160.35
รายได้ที่ยังไม่ได้เรียกชำระ	108.75	118.43	175.40
รวมทั้งสิ้น	284.30	304.44	335.75
ระยะเวลาเรียกเก็บหนี้ (วัน)	26	40	33

2. **สินค้าคงเหลือ** สิ้นปี 2553 มียอดสินค้าคงเหลือประมาณ 54.67 ล้านบาท เป็นส่วนของงานรับเหมาก่อสร้างประมาณ 21.83 ล้านบาท ที่เหลือประมาณ 32.84 เป็นของส่วนงานผลิตและขายแผ่นพื้นสำเร็จรูป ซึ่งส่วนมากเป็น สินค้าสำเร็จรูป
3. **ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของบริษัทและบริษัทย่อยในงบการเงินรวม** สิ้นปี 2553 ปี 2552 และปี 2551 แสดงมูลค่า 288.36 ล้านบาท 288.36 ล้านบาท และ 296.11 ล้านบาท โดยเป็นงบการเงินแสดงมูลค่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ที่มีการรวมมูลค่าส่วนเพิ่มสุทธิ จากค่าเสื่อมราคาจากการตีราคาใหม่ในที่ดิน อาคาร และ เครื่องจักร ของพีซีเอ็มบางส่วน ซึ่งในวันที่มีการประเมินราคา ณ วันที่มีการซื้อเงินลงทุน มี



การประเมินราคาที่ดินโดยวิธีราคาตลาดเพิ่มขึ้นประมาณ 132 ล้านบาท และ อาคารและอุปกรณ์โดยวิธี
ทดแทนประมาณ 30.61 ล้านบาท

สภาพคล่อง

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

ในปี 2551 บริษัทก็ยังคงมีการบริหารอย่างระมัดระวัง ถึงแม้ว่าจะมียอดขายได้เพิ่มขึ้นก็ตามซึ่งมักจะส่งผลให้
ลูกหนี้การค้าเพิ่มขึ้นด้วย แต่บริษัทกลับมียอดขายได้ที่ยังไม่ได้เรียกชำระลดลง นอกจากนี้บริษัทยังมีการตกลงกับ
เจ้าหนี้การค้าโดยมีระยะเวลาการจ่ายชำระหนี้ออกไปพร้อมทั้งรับงานที่มีการจ่ายเงินรับล่วงหน้าเพิ่มขึ้นเพื่อให้บริษัท
สามารถบริหารเงินได้อย่างเหมาะสม ในปี 2551 บริษัทมีเงินสดสุทธิในกิจกรรมดำเนินงานหลังจ่ายดอกเบี้ยและ
ภาษีเงินได้แล้ว ที่ 56.05 ล้านบาท

สำหรับปี 2552 บริษัทมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานประมาณ 109.37 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปีที่ผ่านมา
มาแม้ว่าในปี 2552 เองบริษัทจะมีกำไรน้อยกว่าปี 2551 ก็ตาม เงินสดที่เพิ่มสูงขึ้นเป็นผลจากการดำเนินงานที่มี
ประสิทธิภาพมากขึ้น และผลจากการขอคืนเงินภาษีที่บริษัทสามารถขอคืนได้เกือบเต็มจำนวน

สำหรับปี 2553 บริษัทมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานติดลบประมาณ 134.79 ล้านบาทลดลงจากปี
ที่ผ่านมา แม้ว่าในปี 2553 เองบริษัทจะมีกำไรสูงกว่าปี 2552 ก็ตาม เงินสดที่ลดลงเป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุน
โครงการระหว่างก่อสร้างของส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นสำคัญ สำหรับรายการอื่นถือว่าเป็นเรื่องปกติทางการ
ดำเนินงาน แต่อย่างไรก็ตามการติดลบของกระแสเงินสดจากการดำเนินงานเนื่องจากการลงทุนใน โครงการ
อสังหาริมทรัพย์บริษัทได้จัดการจดจำนอง และ จัดหาเงินในแต่ละโครงการแยกจากกันโดยอิสระเพื่อไม่ให้ส่งผล
กระทบเรื่องของกระแสเงินสดของบริษัท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

ในปี 2548 บริษัทมีการซื้อที่ดินพร้อมอาคารสำนักงานที่ใช้เป็นสำนักงานใหญ่ของบริษัทประมาณ 22 ล้าน
บาท เมื่อรวมกับการซื้อเครื่องจักรและยานพาหนะอีก 15 ล้านบาท เป็นผลให้มียอดเพิ่มขึ้นในกิจกรรมนี้ของงบเฉพาะ
ประมาณ 37 ล้านบาท เมื่อรวมกับยอดสุทธิของการก่อสร้างบ้านพักพนักงานของบริษัทย่อยอีกประมาณ 19 ล้านบาท
รวมเป็นบริษัทมียอดใช้จ่ายสำหรับการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ประมาณ 55.6 ซึ่งเมื่อรวมกับเงินสดรับจากการขายเงิน
ลงทุนในบริษัทย่อย (บจ. ทริลเลียน ดีเวลลอปเม้นท์) ที่มีการจัดตั้งขึ้นเพื่อใช้ในการเป็นธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
จำนวน 45 ล้านบาท เป็นผลให้ในปี 2548 บริษัทมีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุนเป็นลบที่ประมาณ 9.9 ล้านบาท

ในปี 2551 ปี 2552 และปี 2553 บริษัทมีการซื้อเครื่องมือและเครื่องจักรเพิ่มขึ้นประมาณ 19 ล้านบาท 17 ล้าน
บาทและ 24 ล้านบาทตามลำดับ



กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

ในปี 2548 บริษัทเริ่มจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ทำให้ได้รับเงินจากการระดมทุนผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในครั้งแรกเป็นเงินประมาณ 145 ล้านบาท พร้อมกันนี้ได้มีการประกาศจ่ายเงินปันผลไปตามรายงานการประชุมวิสามัญครั้งที่ 1/2548 เมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม 2548 เป็นเงินจำนวน 38.25 ล้านบาท (0.25บาทต่อหุ้น) ซึ่งเมื่อรวมกับการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมสุทธิอีกประมาณ 75 ล้านบาท เป็นผลให้บริษัทมีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงินเป็นบวกที่ประมาณ 32 ล้านบาท

ในปี 2549 เมื่อพิจารณาจากยอดเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานที่ติดลบถึง 113 ล้านบาทอันเนื่องมาจากการดำเนินงานที่ขาดทุนและการขาดสภาพคล่องเป็นผลให้บริษัทต้องเพิ่มยอดเงินกู้ใหม่ในปี 2549 ถึงประมาณ 153 ล้านบาท ซึ่งเมื่อรวมกับเงินปันผลจ่ายที่มีการประกาศจ่ายเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2549 ตามรายงานการประชุมใหญ่ผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทในอัตราหุ้นละ 0.20 บาทเป็นเงินทั้งสิ้นประมาณ 40 ล้านบาท เป็นผลให้บริษัทมีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงินในปี 2549 เป็นบวกประมาณ 113 ล้านบาท

ในปี 2550 บริษัทได้ มีการปรับปรุงวิธีการทำงานเป็นอย่างมากทำให้สามารถมีเงินสดเหลือจากกิจกรรมดำเนินงานเป็นจำนวนมากเพียงพอที่จะลดภาระหนี้สินที่เกิดขึ้นในปี 2549 ได้ โดยมีการจ่ายชำระหนี้ไปทั้งสิ้นประมาณ 137 ล้านบาท

ปี 2551 บริษัทมีการกู้เงินเพิ่มขึ้นประมาณ 140 ล้านบาทเพื่อใช้ในการซื้อสินค้าเหล็กถ่วงหน้าในช่วงที่ราคาคงตัวมีแนวโน้มสูงขึ้น แต่อย่างไรก็ตามบริษัทได้ทำการชำระหนี้ไปในระหว่างปีบางส่วนแล้ว โดยในปีที่ผ่านมาบริษัทสามารถจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมเดิมและเงินกู้ใหม่ได้ตามกำหนดประมาณ 100 กว่าล้านบาท

ปี 2552 บริษัทมีการจ่ายชำระหนี้เงินกู้เป็นจำนวนเงินประมาณ 100 กว่าล้านบาทและจ่ายเงินปันผลของผลประกอบการในปี 2551 อีก 10 ล้านบาท และบริษัทย่อในส่วนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เริ่มกู้เงินเพื่อการก่อสร้าง 9 ล้านบาท

ปี 2553 บริษัทมีการจ่ายชำระหนี้เงินกู้เป็นจำนวนเงินประมาณ 12 ล้านบาทสำหรับเงินกู้ระยะยาวเป็นผลให้เงินกู้ระยะยาว(อาคารสำนักงาน) หดลงและบริษัทได้ทำการไถ่ถอนหลักประกันเป็นที่เรียบร้อยแล้ว นอกจากนี้บริษัทยังมีการจ่ายเงินปันผลอีกประมาณ 10 ล้านบาท และบริษัทย่อในส่วนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์กู้เงินเพื่อการก่อสร้างคอนโดมิเนียม 2 โครงการจำนวนประมาณ 137 ล้านบาท



(หน่วย : ล้านบาท)

	2551 งบการเงิน รวม	2552 งบการเงิน รวม	2553 งบการเงิน รวม
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน			
ก่อนการเปลี่ยนแปลงในเงินทุนหมุนเวียน	39.59	(4.77)	80.62
ส่วนเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์หมุนเวียน	(73.36)	19.23	(251.10)
ส่วนเปลี่ยนแปลงในหนี้สินหมุนเวียน	89.82	94.91	35.69
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	56.05	109.37	(134.79)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน	(49.48)	(44.78)	12.66
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	38.16	(80.07)	124.15
กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	44.73	(15.48)	2.02
เงินสดต้นงวด	24.92	69.66	54.18
เงินสดปลายงวด	69.65	54.18	56.20

หนี้สิน

บริษัทมียอดหนี้สินสิ้นปี 2553 เพิ่มขึ้นจากปีที่ผ่านมา โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพียง 1.25 เท่า เทียบกับปี 2552 ที่มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพียง 1.06 เท่า โดยถ้าคิดยอดหนี้ที่เป็นหนี้เงินกู้ที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2553 จะมีเพียง 0.34 เท่า เทียบกับปี 2552 มีอัตราส่วน 0.13 เท่า โดยสามารถแยกหนี้เงินกู้ออกได้ดังนี้

เงินกู้ยืมระยะสั้น และ ระยะเวลาของบริษัทและบริษัทย่อย สิ้นปี 2553 มียอดทั้งสิ้น 204.99 ล้านบาท ในปี 2552 มียอด 72.71 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 132.28 ล้านบาท ซึ่งแบ่งได้ดังนี้

- หนี้เงินกู้ระยะสั้นมียอดทั้งสิ้น 59.44 ล้านบาท แบ่งเป็นของบริษัท 39.38 ล้านบาท ที่เหลือเป็นของพีซีเอ็ม(เงินกู้ 20 ล้านบาท เงินเบิกเกินบัญชี 0.07 ล้านบาท)
- หนี้เงินกู้ระยะยาวมียอดทั้งสิ้น 145.54 ล้านบาท เป็นของบิลท์แลนด์ที่กู้มาเพื่อการดำเนินงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ทุนจดทะเบียน เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2548 บริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนจาก 153 ล้านบาท เป็น 200 ล้านบาทเรียกชำระเต็มจำนวนที่จดทะเบียนทั้งหมด ตามมติที่ประชุมใหญ่สามัญประจำปีผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2551 มีมติให้บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ อีกจำนวน 10 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 10.00 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 200.00 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 210.00 ล้านบาท และอนุมัติให้บริษัทฯ จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวเพื่อรองรับการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่



จัดสรรให้กับพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย โดยบริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนและแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2551

ส่วนเกินมูลค่าหุ้น ส่วนเกินมูลค่าหุ้นเกิดจากการเสนอขายหุ้นสามัญจำนวน 47 ล้านหุ้น ในราคา 3.25 บาท ต่อหุ้น จากราคาที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยได้รับเงินสุทธิจากค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่ายหุ้นเป็นจำนวนเงินประมาณ 144.84 ล้านบาท ทำให้เกิดส่วนเกินมูลค่าหุ้นประมาณ 97.84 ล้านบาท

ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ - จากการลงทุนในบริษัทย่อย ในไตรมาสแรกปี 2547 บริษัทได้มีการลงทุนในหุ้นสามัญของพีซีเอ็มร้อยละ 99.9998 จำนวนหุ้นทั้งสิ้น 499,993 หุ้นมูลค่าหุ้นละ 10.00 บาท โดยจ่ายชำระเป็นหุ้นของบริษัทจำนวน 8,013,536 หุ้นมูลค่าหุ้นละ 1 บาท เป็นผลให้เกิดส่วนต่างระหว่างราคาซื้อขายกับราคายุติธรรมหลังจากที่ได้มีการตีราคาใหม่ในที่ดิน อาคาร และ เครื่องจักร ของพีซีเอ็มจำนวนประมาณ 186.54 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2548 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นประมาณ 608.8 ล้านบาทสุทธิหลังจากที่ได้มีการเพิ่มทุนโดยการนำหุ้นเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยได้รับเงินจากการจำหน่ายหุ้น 144.84 ล้านบาท ซึ่งในปีนั้นเองบริษัทมีการประชุมวิสามัญครั้งที่ 1/2548 กำหนดจ่ายเงินปันผลเป็นเงินทั้งสิ้น 38.25 ล้านบาท และในปีเดียวกันได้มีการขายหุ้นบริษัท ทริลเลียน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ที่ถือไว้ร้อยละ 60 ทำให้ต้องตัดส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยออกไปอีกจำนวน 40.64 ล้านบาท ซึ่งเมื่อรวมกับกำไรประจำปี 83 ล้านบาทเป็นผลให้มียอดส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยที่ 608.8 ล้านบาท โดยในปี 2549 มีการจ่ายเงินปันผลเพิ่มขึ้นอีกหุ้นละ 0.20 บาท เป็นเงินจำนวน 40 ล้านบาท ซึ่งเมื่อรวมกับผลขาดทุนประจำปี 2549 อีกจำนวน 39.1 ล้านบาทเป็นผลให้ส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2549 มียอดลดลงเหลือเพียง 529.4 ล้านบาทเท่านั้น

ในปี 2550 บริษัทประกาศจ่ายเงินปันผลเช่นเดียวกับปี 2549 และมีผลขาดทุนอีก 24.8 ล้านบาท จึงเป็นผลให้มีส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงอีกเป็น 504.60 ล้านบาทเท่านั้น ซึ่งเมื่อรวมกับยอดกำไรสุทธิในปี 2551 จำนวน 40.51 ล้านบาท จึงทำให้ในปี 2551 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นประมาณ 545 ล้านบาท โดยกันเป็นเงินสำรองตามกฎหมายไว้เพิ่มขึ้นอีก 1.95 ล้านบาทรวมเป็น 10.35 ล้านบาท ในปี 2552 บริษัทมีการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานของปี 2551 จำนวน 10 ล้าน และกันสำรองเพิ่มขึ้นอีก 1.25 ล้านบาททำให้มีกำไรสะสมส่วนที่จัดสรรแล้วประมาณ 11.60 ล้านบาท ซึ่งเมื่อรวมกับกำไรสุทธิของปี 2552 แล้วบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมประมาณ 547.69 ล้านบาท และในปี 2553 บริษัทมีการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานของปี 2552 จำนวน 10 ล้าน และกันสำรองเพิ่มขึ้นอีก 4.37 ล้านบาททำให้มีกำไรสะสมส่วนที่จัดสรรแล้วประมาณ 15.97 ล้านบาท ซึ่งเมื่อรวมกับกำไรสุทธิของปี 2553 แล้วบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมประมาณ 601.33 ล้านบาท

(ง) บัญชี ข้อมูล และอิทธิพลที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 2/2554 ในวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2554 ได้มีมติเสนอจ่ายเงินปันผลหุ้นละ 0.10 บาท และเสนอจ่ายหุ้นปันผลอัตรา 20 หุ้นเดิม : 1 หุ้นใหม่



มูลค่างานคงเหลือ ณ สิ้นปี 2553

แหล่งรายได้ (หน่วย : พันล้านบาท)	มูลค่างานคงเหลือสิ้นปี 2552	รายได้ 2553	มูลค่างานเพิ่มขึ้นใน 2553	มูลค่างานคงเหลือสิ้นปี 2553	คาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปี 2554	คาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปี 2555
งานในกลุ่ม AP และ กลุ่ม LH	-	-	-	-		
งานอื่นๆ นอกกลุ่ม	1.58	1.62	3.33	3.29		
รวม	1.58	1.62	3.33	3.29	44%	56%
อัตราส่วนของงานในกลุ่มต่อทั้งหมด	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%		

(จ) ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อย ปี 2553 มีมูลค่า 1,400,000 บาทโดยจ่ายให้กับ สำนักงานสอบบัญชี ดีไอเอ โดยผู้สอบบัญชีที่ลงนามในงบการเงินปี 2553 คือ นางวิไลรัตน์ โรจน์นครินทร์ เลขทะเบียนผู้สอบเลขที่ 3104

ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อย ปี 2552 มีมูลค่า 1,355,000 บาทโดยจ่ายให้กับ สำนักงานสอบบัญชี ดีไอเอ โดยผู้สอบบัญชีที่ลงนามในงบการเงินปี 2552 คือ นางวิไลรัตน์ โรจน์นครินทร์ เลขทะเบียนผู้สอบเลขที่ 3104

ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อยปี 2551 มีมูลค่า 1,260,000 บาทโดยจ่ายให้กับ สำนักงานสอบบัญชี ดีไอเอ โดยผู้สอบบัญชีที่ลงนามในงบการเงินปี 2551 คือ นางวิไลรัตน์ โรจน์นครินทร์ เลขทะเบียนผู้สอบเลขที่ 3104

บริษัทไม่มีค่าบริการอื่นให้กับผู้สอบบัญชีในปี 2551-2553



12. ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง

- ไม่มี -



ส่วนที่ 2

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

บริษัทได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้ว ด้วยความระมัดระวัง บริษัทขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ นอกจากนี้ บริษัทขอรับรองว่า

(1) งบการเงินและข้อมูลทางการเงินที่สรุปมาในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี ได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของบริษัทและบริษัทย่อยแล้ว

(2) บริษัทได้จัดให้มีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดี เพื่อให้แน่ใจว่าบริษัทได้เปิดเผยข้อมูลในส่วนที่เป็นสาระสำคัญทั้งของบริษัทและบริษัทย่อยอย่างถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว

(3) บริษัทได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่ดี และควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว และบริษัทได้แจ้งข้อมูลการประเมินระบบการควบคุมภายใน ณ วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2554 ต่อผู้สอบบัญชีและกรรมการตรวจสอบของบริษัทแล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มีขอบที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่บริษัทได้รับรองความถูกต้องแล้ว บริษัทได้มอบหมายให้ นายชัยรัตน์ ธรรมพิร หรือ นายวิโรจน์ เจริญตรา เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ นายชัยรัตน์ ธรรมพิร หรือ นายวิโรจน์ เจริญตรา กำกับไว้ บริษัทจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่บริษัทได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
1 นายชัยรัตน์ ธรรมพิร	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	ชัยรัตน์ ธรรมพิร
2 นายวิโรจน์ เจริญตรา	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	วิโรจน์ เจริญตรา
3 นายวิลาศ ปิลกศิริ	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	วิลาศ ปิลกศิริ
4 นายสิทธิพร ศรีนวลนัค	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	สิทธิพร ศรีนวลนัค

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
ผู้รับมอบอำนาจ นายชัยรัตน์ ธรรมพิร	กรรมการ	ชัยรัตน์ ธรรมพิร
หรือ นายวิโรจน์ เจริญตรา	กรรมการ	วิโรจน์ เจริญตรา



รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ณ วันที่ 1 มีนาคม 2554

ชื่อ-สกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง		ชื่อหน่วยงาน / บริษัท	ประเภทธุรกิจ
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง		
นายชัชวาล พรชนลาภ (กรรมการอิสระ)	67	-M.Sc., Fort Hays Kansas State College, U.S.A -ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย -การอบรมจากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) หลักสูตร DCP รุ่นที่ 88/2007 -การอบรมจากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) หลักสูตร RCP รุ่นที่ 12/2005 -การอบรมจากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) หลักสูตร ACP รุ่นที่ 9/2005 -การอบรมจากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) หลักสูตร DAP รุ่นที่ 11/2004	0.00	-	2547-ปัจจุบัน	ประธานกรรมการและประธานคณะกรรมการตรวจสอบ	บริษัทจดทะเบียน บมจ.ปตท. จำกัด บมจ.เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ บมจ. ชนมิตร์ เฟคตอริง บมจ. ประกันคุ้มภัย องค์กร/บริษัทที่มีใช้บริษัทจดทะเบียน บจก.เอสซีบี แคปปิตอลเซอร์วิส บจก.ธนาคารวินาศยาม	รับเหมาก่อสร้าง พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจเฟคตอริง ธุรกิจไอที และรับโอนสิทธิเรียกร้อง ประกันวินาศภัย เป็นตัวแทนในการเข้าร่วม ประมูล หรือจัดประมูล สินทรัพย์ และให้บริการ บริหารทรัพย์สิน ธนาคาร
					2547-ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ		
					2540-ปัจจุบัน	ประธานกรรมการและประธานคณะกรรมการตรวจสอบ		
					2537-ปัจจุบัน	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ		
					2547-2551	ประธานกรรมการ		
2545-2551	กรรมการ							



ชื่อ-สกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง		ชื่อหน่วยงาน / บริษัท	ประเภทธุรกิจ
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง		
นายชัยรัตน์ ธรรมพิร (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)	55	-ปริญญาโท บริหารธุรกิจ Angelo State University, Texas, U.S.A. -ปริญญาตรี นิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย -ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง -การอบรมจากสมาคมส่งเสริม สถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) หลักสูตร RCP รุ่นที่ 16/2007 -การอบรมจากสมาคมส่งเสริม สถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) หลักสูตร DAP รุ่นที่ 45/2005 -การอบรมจากสมาคมส่งเสริม สถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) หลักสูตร FN รุ่นที่ 8/2004 -ปริญญาบัตร จากวิทยาลัย ป้องกันราชอาณาจักร หลักสูตร ป.รอ. รุ่นที่ 17	0.05	-	2547-ปัจจุบัน	รองประธานกรรมการและ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บริษัทจดทะเบียน บมจ. 프리빌ท์	รับเหมาก่อสร้าง
					2542-ปัจจุบัน	กรรมการ	บมจ.เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2544-ก.พ.53	กรรมการ	บมจ. ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่น โปรคัลส์	ผลิตและจำหน่ายวัสดุ ก่อสร้าง
					มี.ค.52-ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	องค์กร/บริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน บจก.บิลท์ แลนด์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					ม.ค.50-ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก.ซีอาร์ แอสเซท	กักตุนอาคาร
					2543-ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและ กรรมการ	บจก. พีซีเอ็ม คอนสตรัคชั่น แมททีเรียล	ผลิตและจำหน่ายวัสดุ ก่อสร้าง
					2547-ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. ซิกเนเจอร์ แอดไวซอรี พาร์ทเนอร์ส	บริการทางการเงิน
					2547-ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. ฟิรนนท์	กักตุนอาคาร
					2546-ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (กรุงเทพฯ)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2544-ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. สยาม รีเทล ดีเวลลอปเม้นท์	ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์
					2544-ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. สแควร์ ริทซ์ พลาซ่า	ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์
					2537-ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. ปทุมวัน แอสเซท	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2545-มิ.ย.53	กรรมการ	บจก. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (ลาดพร้าว)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2536-มิ.ย.53	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บจก. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2544-มิ.ย.53	กรรมการ	บจก. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้ง	บริหารสินทรัพย์					
2547-มิ.ย.53	กรรมการ	บจก. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (รัชวิภา)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์					



ชื่อ-สกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง		ชื่อหน่วยงาน / บริษัท	ประเภทธุรกิจ
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง		
					2547-มิ.ย.53 2547-ก.พ.53	กรรมการ กรรมการ	บจก. ทริลเลียน ดีเวลลอปเม้นท์ บจก. คิว-คอน อีสเทอร์น	พัฒนาสังหาริมทรัพย์ ผลิตและจำหน่ายวัสดุ ก่อสร้าง
นายวิโรจน์ เจริญตรา (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)	46	-ปริญญาโท วิศวกรรมโครงสร้าง George Washington University, U.S.A. -ปริญญาตรี วิศวกรรมโยธา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย -การอบรมจากสมาคมส่งเสริม สถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) หลักสูตร FN รุ่นที่ 10/2004 -การอบรมจากสมาคมส่งเสริม สถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) หลักสูตร DAP รุ่นที่ 13/2004	9.14	เป็นสามีของ นางภควิภา เจริญตรา	2538-ปัจจุบัน มี.ค.52-ปัจจุบัน	กรรมการและกรรมการผู้จัดการ กรรมการผู้จัดการ	<u>บริษัทจดทะเบียน</u> บมจ. ปตท. <u>องค์กร/บริษัทที่ไม่มีบริษัทจดทะเบียน</u> บจก.บิลท์ แลนด์	รับเหมาก่อสร้าง พัฒนาสังหาริมทรัพย์



ชื่อ-สกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ก่อนหลัง		ชื่อหน่วยงาน / บริษัท	ประเภทธุรกิจ
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง		
นางภกวิภา เจริญตรา (กรรมการตัวแทนผู้ถือหุ้นรายใหญ่)	45	-ปริญญาโท การเงิน-การตลาด Eastern University, Pennsylvania, U.S.A. -ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย -การอบรมจากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) หลักสูตร DAP รุ่นที่ 46/2005	0.00	เป็นภรรยาของ นายวิโรจน์ เจริญตรา	2548-ปัจจุบัน ก.ค.53-ปัจจุบัน	กรรมการ ผู้อำนวยการฝ่ายพันธมิตรธุรกิจและ การตลาดผลิตภัณฑ์	บริษัทจดทะเบียน บมจ. พรีเมิลท์ บมจ. พรูเด็นเชียล ประกันชีวิต (ประเทศไทย) องค์กร/บริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน บจก.อเมริกันอินเตอร์เนชชั่นแนลแอสซัวร์นัส์	รับเหมาก่อสร้าง ธุรกิจประกันชีวิต ธุรกิจประกันชีวิต
รศ.ดร.ธนิต ธงทอง (กรรมการอิสระ)	48	-ปริญญาเอก วิศวกรรมโยธา University of Maryland, U.S.A. -ปริญญาโท วิศวกรรมโยธา University of Missouri, U.S.A. -ปริญญาตรี วิศวกรรมโยธา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย -การอบรมจากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) หลักสูตร DAP รุ่นที่ 11/2004	0.00	-	2547-ปัจจุบัน	กรรมการและกรรมการตรวจสอบ	บริษัทจดทะเบียน บมจ. พรีเมิลท์ องค์กร/บริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	รับเหมาก่อสร้าง สถานศึกษา



ชื่อ-สกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง		ชื่อหน่วยงาน / บริษัท	ประเภทธุรกิจ
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง		
นายสรารุช บุญยรัตน์ (กรรมการอิสระ)	62	-M.A (Economics) Old Dominion University Virginia, U.S.A -การอบรมจากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) หลักสูตร DCP รุ่นที่ 41/2004	0.00	-	2547-ปัจจุบัน 2546-พ.ย.49 2541-2549	กรรมการและกรรมการตรวจสอบ กรรมการ รองผู้อำนวยการใหญ่ฝ่ายบริหาร	บริษัทจดทะเบียน บมจ. ปตท. บมจ. โกลเบล็ก โฮลดิ้ง แมนเนจเม้นท์ บมจ. ระบบขนส่งมวลชน กรุงเทพฯ องค์กร/บริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน บล. โกลเบล็ก บล. โกลเบล็ก	รับเหมาก่อสร้าง การลงทุน ขนส่งมวลชน หลักทรัพย์ หลักทรัพย์
นายแพทย์สิทธิพร ศรีนวลนัด (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)	46	-ปริญญาโท สาขาศรีกิจ อสังหาริมทรัพย์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ -M.Sc. University of London -Fellowship Royal College of Surgeons of Glasgow, U.K. -ปริญญาตรี แพทยศาสตร์ มหาวิทยาลัยมหิดล -การอบรมจากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) หลักสูตร DCP รุ่นที่ 69/2006 (ได้รับวุฒิบัตรจากการผ่านการสอบ	0.00	-	2548-ปัจจุบัน มี.ค.49 -ปัจจุบัน 2545-ปัจจุบัน	กรรมการ รองศาสตราจารย์ ระดับ 9 คณะกรรมการบริหาร	บริษัทจดทะเบียน บมจ. ปตท. องค์กร/บริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน คณะแพทยศาสตร์ ศิริราชพยาบาล สมาคมศัลยแพทย์ระบบทางเดินปัสสาวะแห่งประเทศไทย	รับเหมาก่อสร้าง ราชการ สมาคม



ชื่อ-สกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ก่อนหลัง		ชื่อหน่วยงาน / บริษัท	ประเภทธุรกิจ
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง		
		Director Examination จาก สถาบัน IOD แห่งประเทศไทยและออสเตรเลีย) -การอบรมจากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) หลักสูตร FN รุ่นที่ 25/2006 -การอบรมจากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) หลักสูตร DAP รุ่นที่ 46/2005						
นายประสงค์ ประภัสสราทิตย์ (กรรมการอิสระ)	47	-ปริญญาตรี วิศวกรรมเครื่องกล จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย -ปริญญาโท การเงิน Georgia State University, USA -การอบรมจากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) หลักสูตร DAP รุ่นที่ 67/2007	0.00	-	มี.ย.50 -ปัจจุบัน 2545-2549	กรรมการ กรรมการบริหาร	<u>บริษัทจดทะเบียน</u> บมจ. พีทีที <u>องค์กร/บริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน</u> บจก. แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิส	รับเหมาก่อสร้าง ที่ปรึกษาทางการเงิน
นายวิลาศ ปิลกศิริ (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)	58	-ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ -ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์	0.05	-	2551-ปัจจุบัน 2548-ปัจจุบัน	เลขานุการบริษัท รองกรรมการผู้จัดการ ,กรรมการและ	<u>บริษัทจดทะเบียน</u> บมจ. พีทีที บมจ. พีทีที	รับเหมาก่อสร้าง รับเหมาก่อสร้าง



ชื่อ-สกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง		ชื่อหน่วยงาน / บริษัท	ประเภทธุรกิจ
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง		
		มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ -การอบรมจากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) หลักสูตร DAP รุ่นที่ 45/2005 -การอบรมจากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) หลักสูตร FN รุ่นที่ 8/2004 -การอบรมจากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) หลักสูตร CSP รุ่นที่ 27/2008			2539-ก.ย.53	เลขานุการคณะกรรมการ กรรมการและเลขานุการคณะกรรมการ	บมจ.เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					มี.ค.52 – ปัจจุบัน 2543-ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการผู้จัดการ	<u>องค์กร/บริษัทที่มีใช้บริษัทจดทะเบียน</u> บจก.บิลท์ แลนด์ บจก. พีซีเอ็ม คอนสตรัคชั่น แมททีเรียล	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ผลิตและจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง
นายณัฐ หงส์คารมภ์	41	-ปริญญาโท พานิชศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย -ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต -ประกาศรับรองความรู้สำหรับการปฏิบัติงานในงานที่ปรึกษาทางการเงิน (FA License)	0.00	-	2547-ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและบัญชี	<u>บริษัทจดทะเบียน</u> บมจ. พีทีบี	รับเหมาก่อสร้าง
					ม.ค. 54 – ปัจจุบัน	กรรมการ	<u>องค์กร/บริษัทที่มีใช้บริษัทจดทะเบียน</u> บจก.บิลท์ ฮาร์ท	บริหารอาคารชุด
นายสิทธิพร ทรวงแสง	58	-ปริญญาตรี วิศวกรรมโยธา มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ -Associate Civil Engineer No 6143	0.02	-	2549-ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายก่อสร้าง	<u>บริษัทจดทะเบียน</u> บมจ. พีทีบี	รับเหมาก่อสร้าง



ชื่อ-สกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง		ชื่อหน่วยงาน / บริษัท	ประเภทธุรกิจ
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง		
					2546-2549	ผู้จัดการฝ่ายก่อสร้าง	<u>องค์กร/บริษัทที่มีใช้บริษัทจดทะเบียน</u> บจก. ทีมา คอนสตรัคชั่น	รับเหมาก่อสร้าง
นายชัยรัตน์ สุวพัฒน์	43	-ปริญญาตรี วิศวกรรมโยธา สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้า ธนบุรี	0.01	-	2549-ปัจจุบัน 2539-2549	ผู้จัดการฝ่ายก่อสร้างอาวุโส ผู้จัดการฝ่ายก่อสร้าง	<u>บริษัทจดทะเบียน</u> บมจ. ปตท. จำกัด บมจ. ปตท. จำกัด	รับเหมาก่อสร้าง รับเหมาก่อสร้าง
นายพลสิน ชาคะกุล	41	-ปริญญาตรี วิศวกรรมโยธา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	0.01	-	2548-ปัจจุบัน	ผู้จัดการฝ่ายควบคุมต้นทุน	<u>บริษัทจดทะเบียน</u> บมจ. ปตท. จำกัด	รับเหมาก่อสร้าง



ผู้บริหารที่ดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารในบริษัทย่อย บริษัทร่วมหรือบริษัทที่เกี่ยวข้อง

รายชื่อ	รายชื่อบริษัท	PB	บริษัทย่อย			บริษัทที่เกี่ยวข้อง			
			PCMC	BL	BH	APD	APK	PA	SAP
นายชัชวาล พรณลาภ		X, Y				X, Y			
นายชัยรัตน์ ธรรมพิร		/, Z	/, Z	Z		/	/	/	/
นายวิโรจน์ เจริญตรา		//		//					
นางกมลวิภา เจริญตรา		/							
รศ. ดร. ธนิต ธงทอง		Y							
นายศราวุธ บุญขันธ์		Y							
นายแพทย์สิทธิพร ศรีนวลนัค		/							
นายประสงค์ ประภัสสราทิพย์		/							
นายวิลาศ ปิลกศิริ		/	//	/		/			
นายณัฐ หงส์คารมภัก				/					
นายสิทธิพร ทรวงแสง									
นายชัยรัตน์ สุวพัฒน์									
นายพูลสิน ชาตะกุล									

หมายเหตุ

/ = กรรมการ X = ประธานกรรมการ // = กรรมการผู้จัดการ Y = กรรมการตรวจสอบ Z = ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

PB = บมจ. ปตท. จำกัด

PCMC = บจ. พีซีเอ็ม คอนสตรัคชั่น แมททีเรียล

BL = บจก. บิลท์ แลนด์

BH = บจก. บิลท์ ฮาร์ท

APD = บมจ. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลอปเม้นท์

APK = บจ. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (กรุงเทพฯ)

PA = บจ. ปทุมวัน แอสเซท

SAP = บจ. ซิกเนเจอร์ แอควาซอร์ พาร์เทนเนอร์ส

กรรมการ และ ผู้บริหารที่ดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อย

รายชื่อ และ บริษัท...	บริษัท พีซีเอ็ม คอนสตรัคชั่น แมททีเรียล จำกัด	บริษัท บีที แลนด์ จำกัด	บริษัท บีที ฮาร์ท จำกัด
นายชัยรัตน์ ธรรมพิร	/,Z	Z	
นายวิลาศ ปีกศิริ	//	/	
นายวิโรจน์ เจริญตรา		//	
นายณัฐ หงส์ถาวรภัก			/

หมายเหตุ :

/= กรรมการ , // = กรรมการผู้จัดการ , Z = ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



PRE - BUILT PUBLIC CO., LTD.
บริษัท พรีเมิลท์ จำกัด (มหาชน)

รายงานจากคณะกรรมการตรวจสอบ

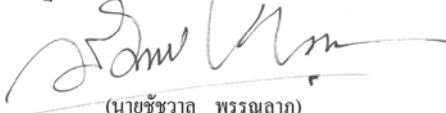
เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัท พรีเมิลท์ จำกัด (มหาชน) แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ จากกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน โดยมีนายชัชวาล พรณลาก เป็นประธานคณะกรรมการตรวจสอบ นายศราวุธ บุษยรัตน์ และ รศ.ดร. ธนิต ธงทอง เป็นกรรมการตรวจสอบ ทั้งนี้กรรมการตรวจสอบแต่ละท่านไม่ได้เป็นเจ้าหน้าที่บริหารหรือพนักงานของบริษัทฯ

ในรอบปี 2553 คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อกำกับดูแลให้กิจการดำเนินไปตามขอบเขตและเป้าหมายที่วางไว้ โดยมีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบรวมทั้งสิ้น 4 ครั้ง ซึ่งสามารถสรุปสาระสำคัญ ได้ดังนี้

- สอบทานความน่าเชื่อถือทางการเงินของบริษัทฯ ทั้งรายไตรมาส และประจำปี 2553 พร้อมแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวโดยมีผู้สอบบัญชีเข้าร่วมประชุมทุกครั้ง เพื่อชี้แจงผลการตรวจทานและการตรวจสอบรวมถึงการให้ข้อสังเกตกับคณะกรรมการตรวจสอบ พร้อมตอบข้อซักถามจนเป็นที่เข้าใจ
- สอบทานความเหมาะสมของระบบการควบคุมภายใน โดยมีผู้บริหาร ผู้ตรวจสอบภายใน และฝ่ายจัดการท่านอื่นที่เกี่ยวข้อง เข้าชี้แจงในประเด็นที่มีข้อสงสัย เพื่อให้ทุกหน่วยงานตระหนักถึงความสำคัญของระบบการควบคุมภายใน พร้อมทั้งได้สอบทานการปฏิบัติงานของฝ่ายตรวจสอบภายในตามแผนงานตรวจสอบประจำปี 2553 และพิจารณาอนุมัติแผนงานตรวจสอบประจำปี 2554
- สอบทานให้บริษัทมีการปฏิบัติงานตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจด้วยการสอบถามและติดตามอย่างต่อเนื่องจากคดีความหรือข้อพิพาทต่างๆ ที่เกิดขึ้น
- สอบทานธุรกรรมของบริษัทกับกิจการที่เกี่ยวข้อง โยงหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้อง ครบถ้วน สมเหตุสมผลและยุติธรรม
- พิจารณา คัดเลือก และเสนอชื่อผู้สอบบัญชี พร้อมกำหนดค่าตอบแทนสำหรับปี 2554
- เสนอแนะให้บริษัทฯ กำหนดมาตรการป้องกันเรื่องความเสี่ยง เพื่อควบคุมและหรือลดความรุนแรงที่อาจก่อให้เกิดความเสียหาย
- สนับสนุน และให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance) เพื่อให้กิจการกำกับดูแลกิจการที่ติดตามหลักการของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้เกิดความเชื่อมั่นแก่ ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน ลูกค้า คู่ค้า และผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างมีอิสระและได้รับความร่วมมือด้วยดีจากทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง


(นายชัชวาล พรณลาก)

ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ



(นายศราวุธ บุษยรัตน์)

กรรมการตรวจสอบ



(รศ.ดร. ธนิต ธงทอง)

กรรมการตรวจสอบ