

สารสนเทศรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์
เรื่อง การจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
ของ บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 3/2552 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 17 มีนาคม 2552 ได้มีมติเห็นชอบให้บริษัทเข้าทำรายการขายหุ้นสามัญเดิมของ บริษัท ปรีณส์ตัน พาร์ค สวีท จำกัด (“บริษัทปรีณส์ตัน”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นอยู่ จำนวน 69,999,993 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วของบริษัทปรีณส์ตัน) ให้แก่ บริษัท โรงพยาบาลวิภาวดี จำกัด (มหาชน) นั้น

บริษัทขอส่งรายละเอียดของสารสนเทศขึ้นต่อบัญชี (2) ข้อ ข้อ 1, 2, 3, 5(3), 7 และ 8 แบบท้ายประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (“ประกาศตลาดหลักทรัพย์เรื่องการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) และ ตามข้อ 20 แห่งประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (“ประกาศตลาดหลักทรัพย์เรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) เกี่ยวกับการขายเงินลงทุนดังกล่าว โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

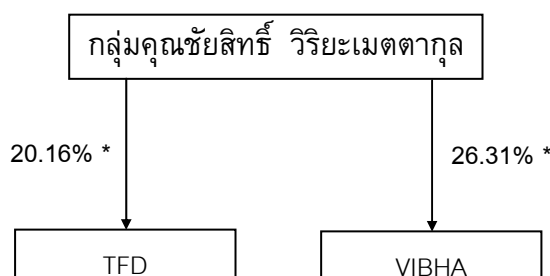
1. สารสนเทศตามบัญชี (1) แบบท้ายประกาศตลาดหลักทรัพย์เรื่องการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และสารสนเทศตามข้อ 16 ตามประกาศตลาดหลักทรัพย์เรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน

1.1 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

ภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทซึ่งจะจัดประชุมในวันที่ 29 เมษายน 2552

1.2 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง

ผู้จะขาย : บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)
 ผู้จะซื้อ : บริษัท โรงพยาบาลวิภาวดี จำกัด (มหาชน)
 ลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างกัน : มีผู้ถือหุ้นใหญ่และกรรมการร่วมกัน



1.3 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัทมีวัตถุประสงค์จะจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท ปรีณส์ตัน พาร์ค สวีท จำกัด (“บริษัทปรีณส์ตัน”) จำนวน 69,999,993 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท ให้แก่ บริษัท โรงพยาบาลวิภาวดี จำกัด (มหาชน) ในราคาตกลงซื้อขายเบื้องต้นเท่ากับ 273,832,302 บาท แบ่งเป็นเงินที่ บริษัทจะได้รับชำระเป็นเงินสดจำนวน 138,900,000 บาท และส่วนที่เหลืออีก 134,932,302 บาท VIBHA จะเข้ามารับสภาพหนี้ที่ TFD มีภาระหนี้ค้างชำระอยู่กับ PPS

การขายหุ้นในบริษัทปรีณส์ตันในครั้งนี้ มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 27.32 ของสินทรัพย์สุทธิที่มีตัวตนของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งเข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 2 ตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 โดยมีขนาดรายการคำนวณตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป ดังนี้

$$\frac{\text{สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทที่จำหน่ายไป} \times 100}{\text{สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท (ตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 ที่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว)}} = \frac{240,227,602 \times 100}{879,270,727} = 27.32\%$$

นอกจากนี้ ยังถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 เนื่องจาก นายชัยสิทธิ์ วิริยะเมตตากุล ซึ่งเป็นผู้ดำรงตำแหน่งกรรมการ และผู้ถือหุ้นของบริษัท (โดยถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 5.68 ของทุนที่ชำระแล้วของบริษัท ตามข้อมูลที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 13 มีนาคม 2552) ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ กรรมการผู้จัดการ และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน บริษัท โรงพยาบาลวิภาวดี จำกัด (มหาชน) โดยมีรายละเอียดการคำนวณขนาดรายการ ดังต่อไปนี้

$$\frac{\text{มูลค่าสิ่งตอบแทน} \times 100}{\text{สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท (ตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 ที่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว)}} = \frac{273,832,302 \times 100}{879,270,727} = 31.14\%$$

ทำให้ บริษัทต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ก่อนการเข้ารายการดังกล่าว

1.4 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป

หุ้นสามัญของบริษัทปรีณส์ตัน จำนวน 69,999,993 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วของบริษัทปรีณส์ตัน

บริษัทปรีณส์ตันเป็นบริษัทย่อย ซึ่งดำเนินธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ (ให้เช่าห้องพักอาศัยและประกอบกิจการภัตตาคาร) โดยเป็นผู้เช่าช่วงอาคาร “โครงการ ปรีณส์ตัน พาร์ค สวีท” จากบริษัท ซึ่งอาคารดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของการเคหะแห่งชาติ ซึ่งมีบริษัทเป็นผู้เช่า และสัญญาเช่าจะครบ

กำหนดอายุในวันที่ 31 มีนาคม 2575 โดยอาคารโครงการ ปรีณส์ตัน พาร์ค สวีท มีลักษณะเป็นอาคารสูง 14 ชั้น ตั้งอยู่เลขที่ 3 ถนนมิตรไมตรี แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร บนที่ดินเนื้อที่ประมาณ 2.65 ไร่ ชั้นล่างเป็นห้องโถงและพื้นที่ร้านค้า พื้นที่ประมาณ 1,524 ตารางเมตร ชั้นที่ 2 ถึงชั้นที่ 5 เป็นพื้นที่จอดรถ ห้องจัดเลี้ยง และสระว่ายน้ำ พื้นที่รวมประมาณ 10,421 ตารางเมตร และ ชั้นที่ 6 ถึงชั้นที่ 14 เป็นห้องพัก จำนวน 270 ห้อง พื้นที่ห้องพักรวมประมาณ 13,608 ตารางเมตร

ทั้งนี้ ตามเงื่อนไขการซื้อขายหุ้นในครั้งนี้ บริษัทจะต้องส่งมอบใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมให้แก่ผู้ซื้อ และจะต้องดำเนินการให้บริษัทปรีณส์ตัน ได้เป็นคู่สัญญาเช่ากับการเคหะแห่งชาติ แทนที่ผู้จะขายให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2552 ซึ่งขณะนี้ยังอยู่ระหว่างการดำเนินการ

ข้อมูลโดยสังเขปที่สำคัญของบริษัทปรีณส์ตัน มีดังนี้

ชื่อบริษัท	: บริษัท ปรีณส์ตัน พาร์ค สวีท จำกัด			
ทะเบียนเลขที่	: 0105545081681			
วันจดทะเบียนตั้งบริษัท	: วันที่ 8 สิงหาคม 2545			
ทุนจดทะเบียน	: 350,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 70,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท			
ทุนชำระแล้ว	: 350,000,000 บาท			
รายชื่อคณะกรรมการ	: ณ วันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2552 (1) นายรัชชัย เจริญวุฒิ (2) นายกัมพล ดิยะรัตน์ (3) นายอนุกุล อุบลนุช			
ข้อมูลทางการเงินของ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ของบริษัทปรีณส์ตัน มีดังนี้				
งบการเงิน (หน่วย : พันบาท)	2551	2550	2549	2548
สินทรัพย์หมุนเวียน	210,204	21,949	14,199	10,272
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	114,914	251,291	130,528	134,217
รวมสินทรัพย์	325,118	273,240	144,727	144,489
หนี้สินหมุนเวียน	84,875	11,300	10,872	9,837
หนี้สินไม่หมุนเวียน	15	259	172	451
รวมหนี้สิน	84,890	11,559	11,044	10,288
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	350,000	350,000	225,000	225,000
กำไรสะสม	(109,772)	(88,319)	(91,317)	(90,799)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	240,228	261,681	133,683	134,201
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	325,118	273,240	144,727	144,489
รายได้รวม	292,050	99,557	83,243	65,238
ค่าใช้จ่ายรวม	313,503	96,560	83,760	82,097
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(21,453)	2,997	(517)	(16,859)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อหุ้น	(0.31)	0.06	(0.01)	(0.37)

1.5 มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนและเงื่อนไขการชำระเงิน

เกณฑ์ในการกำหนดราคาซื้อขายเบื้องต้นจะคำนวณจาก จำนวนเงินที่ผู้ซื้อจะชำระจำนวน 138,900,000 บาท บวกด้วย หนี้ที่ VIBHA จะเข้ามารับสภาพหนี้แทน TFD ที่ค้างชำระอยู่กับ PPS อีกจำนวน 134,932,302 บาท รวมเป็นมูลค่าสิ่งตอบแทนทั้งสิ้นเท่ากับ 273,832,302 บาท

เงื่อนไขการชำระเงิน

VIBHA จะชำระราคาซื้อขายหุ้น PPS ให้แก่ TFD รวมทั้งสิ้น 273,832,302 บาท * โดยแบ่งการชำระเงิน ออกเป็นดังนี้

1. ส่วนที่จะชำระเป็นเงินสดจำนวน 138,900,000 บาท แบ่งการชำระออกเป็น
 - 1.1 ชำระในวันที่ทำบันทึกข้อตกลงฯ (วันที่ 29 ธันวาคม 2551) เป็นเงิน 26,000,000 บาท
 - 1.2 ชำระเป็นเงิน 57,000,000 บาท ภายใน 3 วัน หลังจากวันที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ TFD และ VIBHA ได้อนุมัติให้ทำการซื้อขายหุ้น PPS
 - 1.3 ชำระเป็นค้ำสัญญาใช้เงินออกโดย VIBHA ให้แก่ TFD จำนวนเงิน 55,900,000 บาท ถึงกำหนด ชำระเงินวันที่ 30 มิถุนายน 2552 โดยมี TFD เป็นผู้รับเงิน VIBHA จะส่งมอบค้ำสัญญาใช้เงินนี้ ให้แก่ TFD ในวันเดียวกับวันที่ชำระเงินตามข้อ 1.2
2. จำนวน 134,932,302 บาท VIBHA จะเข้ามารับสภาพหนี้ที่ TFD มีภาระหนี้ค้างชำระอยู่กับ PPS ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2552 โดย PPS จะออกเอกสารการปลดหนี้และเวนคืนเอกสารแห่งหนี้คืนให้แก่ TFD ใน วันที่ 30 มิถุนายน 2552

หมายเหตุ : * คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงปรับมูลค่าดังกล่าว ให้เป็นไปตามมูลค่าทางบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2552 ให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 กรกฎาคม 2552 โดยให้ยึดถือตามงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบและ/หรือผ่านความเห็นชอบจากผู้บริหารทั้งสองฝ่ายเป็นหลัก

1.6 มูลค่าของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป

หุ้นสามัญของบริษัทปรีนส์ตัน จำนวน 69,999,993 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท มูลค่าเงินลงทุนสุทธิ ตามงบการเงินของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 ที่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว เท่ากับ 261,680,664 บาท (หรือประมาณ 3.74 บาท ต่อหุ้น)

1.7 เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าของสิ่งตอบแทน

เป็นราคาที่บริษัท และ บริษัท โรงพยาบาลวิภาวดี จำกัด (มหาชน) “ผู้จะซื้อ” ได้เจรจากัน โดยราคาซื้อขายเบื้องต้น คำนวณจาก จำนวนเงินที่ผู้ซื้อจะชำระจำนวน 138,900,000 บาท บวกด้วย หนี้ที่ VIBHA จะเข้ามารับสภาพหนี้แทน TFD ที่ค้างชำระอยู่กับ PPS อีกจำนวน 134,932,302 บาท รวมเป็น มูลค่าสิ่งตอบแทนทั้งสิ้นเท่ากับ 273,832,302 บาท

1.8 ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการลงทุนในครั้งนี้

การขายหุ้นในบริษัทปรีนส์ตัน ให้แก่ บริษัท โรงพยาบาลวิภาวดี จำกัด (มหาชน) ในครั้งนี้ บริษัทจะได้รับเงินสดจากการขายหุ้นดังกล่าว เพื่อนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทและใช้ในการพัฒนาโครงการ นิคมอุตสาหกรรม และโครงการอาคารชุด อันเป็นธุรกิจหลักที่บริษัทมีความเชี่ยวชาญมากกว่า ซึ่งบริษัทคาดว่าจะได้รับผลตอบแทนในอัตราที่สูงกว่าผลตอบแทนจากการบริหารโครงการ ปรีนส์ตัน พาร์ค สวิต และบริษัทคาดว่าจะเกิดกำไรทางบัญชีจากการจำหน่ายเงินลงทุนในครั้งนี้เป็นจำนวนเงินประมาณ 4.63 ล้านบาท

1.9 แผนการใช้เงินที่ได้รับจากการขาย

บริษัทจะนำเงินที่ได้รับจากการขายหุ้นในบริษัทปรีนส์ตันในครั้งนี้ ไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและใช้ลงทุนในธุรกิจที่บริษัทมีความเชี่ยวชาญและเป็นธุรกิจหลักของบริษัท ซึ่งจะทำให้บริษัทได้รับผลตอบแทนในอัตราที่สูงกว่า

1.10 รายละเอียดของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

นายชัยสิทธิ์ วิริยะเมตตากุล ซึ่งเป็นผู้ดำรงตำแหน่งกรรมการ และผู้ถือหุ้นของบริษัท (โดยถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 5.68 ของทุนที่ชำระแล้วของบริษัท ตามข้อมูลที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 13 มีนาคม 2552) ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ กรรมการผู้จัดการ และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัท โรงพยาบาลวิภาวดี จำกัด (มหาชน) ด้วย

ทั้งนี้ รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ที่เป็นบุคคลเกี่ยวข้อง ซึ่งจะไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติรายการขายหุ้นดังกล่าว มีดังนี้

รายชื่อ	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 13 มีนาคม 2552)	
	จำนวนหุ้น	คิดเป็นร้อยละ
นายพิสุทธิ วิริยะเมตตากุล	57,000,000	8.94
นายชัยสิทธิ์ วิริยะเมตตากุล	36,200,000	5.68
นายพิจิตต์ วิริยะเมตตากุล	20,000,000	3.14
นายพิพัทธ์ วิริยะเมตตากุล	6,600,000	1.04
นายพิชิต วิริยะเมตตากุล	5,600,000	0.88
น.ส. นิรมล วิริยะเมตตากุล	3,050,000	0.48
นางสุกัญญา วิริยะเมตตากุล	100,000	0.02
รวม	128,550,000	20.16

1.11 การออกเสียงของกรรมการของบริษัทซึ่งเป็นบุคคลที่มีส่วนได้เสีย

ในวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว นายชัยสิทธิ์ วิริยะเมตตากุล ซึ่งเป็นบุคคลเกี่ยวข้อง โดยดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ และผู้ถือหุ้นของบริษัท (โดยถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 5.68 ของทุนที่ชำระแล้วของบริษัท ตามข้อมูลที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น

ของบริษัท ณ วันที่ 13 มีนาคม 2552) และดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ กรรมการผู้จัดการ และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัท โรงพยาบาลวิภาวดี จำกัด (มหาชน) และมีส่วนได้เสียในการเข้าทำรายการดังกล่าว ได้ออกจากที่ประชุม และไม่ได้ร่วมออกเสียงในที่ประชุม

1.12 ลักษณะและขอบเขตของส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในการเข้าทำรายการ

นายชัยสิทธิ์ วิริยะเมตตากุล เป็นบุคคลเกี่ยวข้อง กล่าวคือ เป็นผู้ดำรงตำแหน่งกรรมการ และผู้ถือหุ้นของบริษัท (โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 5.68 ของทุนชำระแล้วของบริษัท ตามข้อมูลที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 13 มีนาคม 2552) ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ กรรมการผู้จัดการ และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน บริษัท โรงพยาบาลวิภาวดี จำกัด (มหาชน)

1.13 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

ในการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการขายหุ้นของบริษัทปรีนส์ตัน ให้แก่ บริษัท โรงพยาบาลวิภาวดี จำกัด (มหาชน) ในครั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท (ไม่รวม นายชัยสิทธิ์ วิริยะเมตตากุล ผู้มีส่วนได้เสียในวาระนี้) ได้พิจารณาถึงความเหมาะสมผลของการเข้าทำรายการ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นเป็นหลัก ซึ่งคณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า การขายหุ้นในบริษัทปรีนส์ตัน ซึ่งเป็นเจ้าของโครงการ ปรีนส์ตัน พาร์ค สวีท (เฉพาะส่วนตกแต่งอาคารเช่าและอุปกรณ์) ในครั้งนี้ จะเป็นการสร้างสภาพคล่องทางการเงินให้แก่บริษัท เนื่องจากในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา โครงการ ปรีนส์ตัน พาร์ค สวีท ประสบผลขาดทุนจากการดำเนินงานเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งหากบริษัทขายหุ้นในบริษัทปรีนส์ตันออกไป และนำเงินที่ได้รับจากการขายหุ้นดังกล่าว ไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและนำไปใช้ในการพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม หรือโครงการอาคารชุด ซึ่งเป็นธุรกิจหลักและเป็นธุรกิจที่บริษัทมีความเชี่ยวชาญมากกว่า จะทำให้บริษัทได้รับผลตอบแทนในอัตราที่สูงกว่า และส่งผลให้บริษัทมีผลประกอบการที่ดียิ่งขึ้นในอนาคต ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ดังนั้น คณะกรรมการบริษัท จึงเห็นสมควรอนุมัติให้บริษัททำการขายหุ้นสามัญในบริษัทปรีนส์ตัน ให้แก่ บริษัท โรงพยาบาลวิภาวดี จำกัด (มหาชน) โดยให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

1.14 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท และ/หรือคณะกรรมการตรวจสอบที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทตามข้อ 1.13

- ไม่มี -

1.15 เงื่อนไขการทำรายการ

การซื้อหุ้นดังกล่าวเข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ประเภทที่ 2 ตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 โดยการจัดทำรายงานและเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ทันที โดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามบัญชี 1 รวมทั้งต้องมีหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นโดยมี

สารสนเทศอย่างน้อยตามบัญชี 2 ข้อ 1, 2, 3, 5(3), 7 และ 8 นอกจากนี้ รายการดังกล่าวยังเข้าข่ายเป็น รายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูล และการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ที่มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 31.14 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย (ซึ่งสูงกว่าร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย) ทำให้บริษัทมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศของการเข้าทำรายการดังกล่าว ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติ และจะต้องนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเพื่อขออนุมัติก่อนเข้าทำรายการ โดยจะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- 1.15.1 บริษัทจะต้องจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นแก่ผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน ก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น รวมทั้งจะต้องจัดให้มีการเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับความ สมเหตุสมผลและประโยชน์ของการเข้าทำรายการ ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของ รายการ และระบุเหตุผลที่ผู้ถือหุ้นควรลงมติเห็นด้วยหรือไม่เห็นด้วยกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังกล่าว
- 1.15.2 บริษัทจะต้องจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นแก่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย อย่างน้อย 5 วันทำการ ก่อนวันจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น
- 1.15.3 ในการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว บริษัทจะต้องได้รับความ เห็นชอบจากที่ประชุมไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมี สิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

1.16 เงื่อนไขอื่นๆ

การซื้อขายหุ้นของบริษัทปรีนส์ตัน ระหว่าง บริษัท และ บริษัท โรงพยาบาลวิภาวดี จำกัด (มหาชน) มี เงื่อนไขบังคับก่อน ดังนี้

- 1.16.1 ผู้จะขายจะต้องได้รับอนุมัติการขายหุ้นจากคณะกรรมการบริษัท และจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ บริษัทผู้จะขาย โดยจะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 30 เมษายน 2552
- 1.16.2 ผู้จะซื้อจะต้องได้รับอนุมัติการซื้อหุ้นจากคณะกรรมการบริษัท และจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ บริษัทผู้จะซื้อ โดยจะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน วันที่ 30 เมษายน 2552
- 1.16.3 ผู้จะขายได้ดำเนินการโอนทรัพย์สินของบริษัทปรีนส์ตัน ในส่วนของคอนโดมิเนียมเพื่อขายที่เขา เค้า อำเภอลำปางบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ออกจากบริษัทปรีนส์ตันแล้ว
- 1.16.4 ผู้จะซื้อและผู้จะขาย ต่างฝ่ายจะไปดำเนินการแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของตนเอง เพื่อให้ ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้นของแต่ละฝ่าย ในการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการขายหุ้น ดังกล่าว

หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนได้ ให้ผู้จะขายดำเนินการคืนเงินที่ ได้รับมาให้แก่ผู้ซื้อทั้งหมดพร้อมทั้งดอกเบี้ย ในอัตราตามต้นทุนทางการเงินของผู้จะซื้อภายใน 3 วัน นับแต่วันที่ทราบว่าจะไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนได้ และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่คิดใจ เรียกร้องใดๆ ต่อกันทั้งสิ้น

เงื่อนไขอื่นๆ นอกจากเงื่อนไขบังคับก่อน

1 ในการส่งมอบบริษัทปรีนส์ตันให้แก่ผู้ซื้อ ผู้ขายจะส่งมอบบริษัทปรีนส์ตันพร้อมด้วยใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมและจะดำเนินการให้บริษัทปรีนส์ตันได้เป็นคู่สัญญาเช่ากับการเคหะแห่งชาติ แทนที่ผู้ขายให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2552

2 นอกจากนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันว่า หากมีสิทธิเรียกร้องหรือภาระผูกพันใดๆ อันเกี่ยวกับภาษีที่เกิดขึ้นก่อนวันที่โอนหุ้นที่จะซื้อขาย ในกรณีที่บริษัทปรีนส์ตันถูกเรียกร้องให้ชำระเงินค่าภาษีเพิ่มเติม ผู้ขายจะต้องรับภาระในการจ่ายค่าภาษีแทนบริษัทปรีนส์ตันทั้งสิ้น หรือในทางกลับกัน ในกรณีที่บริษัทปรีนส์ตันมีสิทธิเรียกคืนภาษี ผู้ซื้อจะชำระเงินเท่ากับจำนวนที่บริษัทปรีนส์ตันได้รับคืนภาษีให้แก่ผู้ขายเช่นกัน

2. สารสนเทศตามบัญชี (2) แนบท้ายประกาศตลาดหลักทรัพย์เรื่องการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และสารสนเทศตามข้อ 20 ตามประกาศตลาดหลักทรัพย์เรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน

2.1 ราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ

บริษัทไคว้จ้าง บริษัท ไทยประเมินราคา ลิ้น ฟิลลิปส์ จำกัด ให้ทำการประเมินราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง สัญญาเช่าและบริหารอาคาร โครงการ ปรีนส์ตัน พาร์ค สวีท โดย บริษัท ไทยประเมินราคา ลิ้น ฟิลลิปส์ จำกัด ได้เข้าทำการสำรวจเมื่อวันที่ 12 มกราคม 2552 และได้ออกรายงานการประเมินราคา ฉบับลงวันที่ 22 มกราคม 2552 โดยประเมินมูลค่าตลาดของโครงการ ปรีนส์ตัน พาร์ค สวีท ตามวิธีคิดจากรายได้ไว้เท่ากับ 138,000,000 บาท

2.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัท

ความเป็นมา

- บริษัทได้จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2520 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมมาตรฐานสำเร็จรูปเพื่อขายหรือให้เช่าแก่ผู้ลงทุนในเขตอุตสาหกรรมต่างๆ
- ในปี 2534 ได้เข้าจดทะเบียน (Listed Company) ในตลาดหลักทรัพย์ฯ บริษัทได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน (Public Company) เมื่อวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2537
- ปี 2546 บริษัทได้ขยายการพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรมผ่านบริษัทย่อย เพื่อพัฒนาทรัพย์สินของกรมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และเริ่มขยายธุรกิจที่พักอาศัยในย่านใจกลางเมืองเพิ่มขึ้น
- ในรอบปี 2550 บริษัทได้ขายที่ดินและโรงงานส่วนใหญ่ให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทย อินดัส เทรียล 1 (TIF1) และได้ร่วมกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี ของตนเองที่ตำบลท่าสะอ้าน อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา ขนาดที่ดิน 303 ไร่ และมีแผนที่จะขยายให้ได้ไม่น้อยกว่า 500 ไร่ นอกจากนี้ บริษัทมีการขยายธุรกิจคลังสินค้า และอาคารชุดเพิ่มขึ้นทั้งในกรุงเทพมหานคร ปริมณฑลและต่างจังหวัด

- สำหรับปี 2551 เป็นปีแห่งการลงทุนพัฒนาโครงการต่างๆ ต่อเนื่องจากปีก่อนเป็นส่วนใหญ่ และบริษัทได้ซื้อธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าในย่านใจกลางเมืองเพิ่มขึ้น โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นประมาณ 50% และนับเป็นบริษัทย่อยอีกบริษัทหนึ่ง

ภาพรวมของธุรกิจ

โครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทย่อยปัจจุบันมีดังนี้

<u>ชื่อบริษัท</u>	<u>ประเภทธุรกิจ</u>	<u>ทุนจดทะเบียน</u>	<u>สัดส่วนการถือหุ้น</u>
1. บจ. 프린ส์ตัน พาร์ค สวีท (Princeton Park Suites Co., Ltd.)	โรงแรม, เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และอาคารชุดพักอาศัย	350 ล้านบาท	100%
2. บจ.โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเชส (Total Industrial Services Co., Ltd.)	โรงงานสำเร็จรูป	100 ล้านบาท	51%
3. บจ. เอส จี แลนด์ (SG Land Co.,Ltd.)	อาคารสำนักงานให้เช่า	100.45 ล้านบาท	49.89%

หมายเหตุ 1 บจ.โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเชส (TISCOM) เริ่มจดทะเบียนด้วยทุน จำนวน 50 ล้านบาท ต่อมาบริษัท TISCOM มีการเพิ่มทุนเป็น 100 ล้านบาท ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 100 ล้านบาท นอกจากบริษัทแล้วยังมี บริษัท เจซี แอสเซท จำกัด และนาย กุริตส์ จันทศรีชวาลา ถือหุ้นใน บริษัท TISCOM ในสัดส่วนฝ่ายละ 24.5 เปอร์เซ็นต์

ในรอบปี 2551 ที่ผ่านมา บริษัทยังคงดำเนินธุรกิจหลักคือก่อสร้างโรงงานเพื่อขายและให้เช่า ควบคู่กับการขายอาคารชุด และการให้เช่าเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ บริษัทได้ซื้อกิจการซึ่งประกอบธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าแห่งหนึ่งโดยมีสัดส่วนการถือหุ้นประมาณร้อยละ 50 ทั้งนี้เพื่อขยายฐานรายได้เพิ่มขึ้นอีกประเภทหนึ่ง

ลักษณะผลิตภัณฑ์

ปัจจุบันผลิตภัณฑ์ของบริษัทแบ่งออกเป็น 4 กลุ่ม คือ

- ขาย หรือให้เช่า ที่ดินเปล่าหรือที่ดินพร้อมโรงงานสำเร็จรูป
- บริการให้เช่าเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์
- ขายอาคารชุด
- ให้เช่าพื้นที่สำนักงาน

การขายหรือให้เช่าที่ดินเปล่าหรือที่ดินพร้อมโรงงานสำเร็จรูป

รูปแบบผลิตภัณฑ์ของอาคารโรงงานนั้น บริษัทได้วางจำหน่ายแบบตามเกณฑ์มาตรฐาน โดยใช้วัสดุที่ทันสมัย และควบคุมการก่อสร้างโดยวิศวกรของบริษัท โดยวิธีเปิดประมูลเพื่อให้ผู้รับเหมาหลายรายเข้ามาประกวดราคารับเหมาก่อสร้าง โดยคัดเลือกรายที่มีประสบการณ์ และราคาที่เหมาะสมกับต้นทุนที่บริษัทประเมินไว้ ปัจจุบันบริษัทมีที่ดินและโรงงานสำเร็จรูปตั้งอยู่ในนิคมและเขตอุตสาหกรรมต่าง ๆ รวม 5 แห่งใน 4 จังหวัด ได้แก่

1. นิคมอุตสาหกรรมชลบุรี (บ่อวิน)

จ. ชลบุรี

2. เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร	จ. ปทุมธานี
3. นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง	จ.ชลบุรี
4. อาคารคลังสินค้ากึ่งแก้ว	จ.สมุทรปราการ
5. นิคมอุตสาหกรรม ทีเอฟดี	จ.ฉะเชิงเทรา

ขนาดพื้นที่ใช้สอยของโรงงานมาตรฐานส่วนใหญ่เป็นโรงงานเดี่ยวขนาดไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร ขนาดที่ดินประมาณ 1 - 3 ไร่ สำหรับผู้ประกอบการอุตสาหกรรมขนาดเล็กและขนาดกลาง โครงการในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง และโครงการคลังสินค้ากึ่งแก้ว อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของ บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเซส จำกัด (TISCOM) โดยมีบริษัทเป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วน 51% โครงการนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบังประกอบด้วยพื้นที่ประมาณ 40 ไร่ ในเขตส่งออก มีโรงงาน 23 หลัง เพื่อให้เช่า และสร้างรายได้ตั้งแต่ปี 2547 เป็นต้นมา ส่วนโครงการคลังสินค้ากึ่งแก้ว บนย่านถนนกึ่งแก้ว-ลาดกระบัง มีอาคารคลังสินค้าจำนวน 17 หลัง ได้ก่อสร้างแล้วเสร็จ เป็นคลังสินค้าเพื่อให้บริการแก่ผู้ประกอบการรายย่อย ที่ต้องการคลังสินค้าใกล้สนามบินสุวรรณภูมิ และได้สร้างรายได้ตั้งแต่ปี 2550 เป็นต้นมา

ในปี 2550 บริษัทฯ ได้จัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี ที่อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา บนที่ดิน 303 ไร่ โดยมีแผนที่จะขยายพื้นที่ให้ครบ 500 ไร่ โดยแบ่งเป็นเขตอุตสาหกรรมทั่วไป และเขตการค้าเสรี ได้ดำเนินการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ถนนทางเข้าและถนนภายใน ก่อสร้างโรงงาน สำนักงานขาย ชุมทางเข้าโครงการ ป้าย Billboard หน้าโครงการ และปรับทัศนียภาพโครงการให้สวยงาม การพัฒนาโครงการระยะแรกคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปี 2552

การบริการเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์

โครงการปรีนส์ตัน พาร์ค สวีท (Princeton Park Suites)

โครงการนี้เป็นอาคารสูง 14 ชั้น ของการเคหะแห่งชาติ บนที่ดินขนาด 2.65 ไร่ ริมถนนมิตรไมตรี แขวงดินแดง เขตดินแดง บริษัทได้ทำสัญญาเช่าและบริหารอาคาร กับการเคหะแห่งชาติ เป็นเวลา 30 ปี บริษัทได้ปรับปรุงตกแต่งให้เป็นเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ มีจำนวน 270 ห้อง โครงการนี้อยู่ภายใต้การบริหารของ บริษัท ปรีนส์ตัน พาร์ค สวีท จำกัด ซึ่งบริษัทถือหุ้นอยู่ 100%

โครงการ ขอยมหาดเล็กหลวง 2 ถนนราชดำริ

บริษัทเป็นเจ้าของสิทธิการเช่าที่ดินแปลงหนึ่งของสำนักงานพระคลังข้างที่ ซึ่งอยู่ในขอยมหาดเล็กหลวง 2 ถนนราชดำริ กรุงเทพฯ ขนาดที่ดิน 728 ตารางวา มีโครงการที่จะก่อสร้างอาคารสำนักงานและที่พักอาศัยสูง 54 ชั้น พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 48,000 ตารางเมตร โครงการนี้จะดำเนินการโดยบริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทได้ลงทุนซื้อกิจการมาในปี 2551 ทั้งนี้เพื่อผนวกกับโครงการอาคารสำนักงานเดิม ซึ่งมีที่ดินติดต่อกันเพื่อเพิ่มขนาด และมูลค่าของโครงการให้สมบูรณ์มากขึ้น ปัจจุบันอยู่ระหว่างขออนุญาตจากเจ้าของที่ดินเพื่อดำเนินโครงการต่อไป

การขายอาคารชุด

โครงการ 59 เฮอร์เทจ (59 Heritage)

บริษัทฯ ได้ลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์จากผู้ประกอบการเดิม เมื่อปี 2546 โครงการตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิท 59 เป็นอาคารสูง 12 ชั้น 1 อาคาร และ 4 ชั้น 1 อาคาร บนพื้นที่ 2.31 ไร่ บริษัทฯ ได้พัฒนาเป็นอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขายให้กับลูกค้ารายย่อย โดยปรับปรุงตกแต่งอาคาร 12 ชั้นใหม่ทั้งหมด และสร้างอาคารใหม่ 27 ชั้นขึ้นมาอีก 1 หลัง รวม 2 อาคาร มีห้องชุดพักอาศัยรวม 228 ยูนิต (จำนวน 55 ยูนิต และ 173 ยูนิต ตามลำดับ) พื้นที่ขายประมาณ 15,614.58 ตารางเมตร บริษัทฯ ได้เริ่มปรับปรุงและดำเนินการขายโครงการตั้งแต่ปลายปี 2549 ปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้างอาคารที่ 2 สูง 27 ชั้น คาดว่าจะแล้วเสร็จประมาณปี 2552 พร้อมโอนกรรมสิทธิ์

โครงการ หัวหิน เฮอร์เทจ (Hua Hin Heritage)

บริษัทฯ ได้ลงทุนซื้อโครงการ หัวหิน เฮอร์เทจ ตั้งอยู่ที่บริเวณเขาเต่า ตำบลปากน้ำปราณ อำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ เนื้อที่ 9-0-42.3 ไร่ จากบริษัท ปรีณส์ตัน พาร์ค สวิต จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยเมื่อเดือนธันวาคม 2551 เพื่อพัฒนาเป็นอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขายให้กับลูกค้ารายย่อย โดยแบ่งการพัฒนาเป็น 2 ส่วนดังนี้

ส่วนที่ 1 เป็นอาคารชุดพักอาศัยบนเนื้อที่ 8-0-23.4 ไร่ โครงการได้รับอนุญาต (EIA) ผลการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม จากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง คัดแปลงอาคารแล้ว โดยแบ่งเป็นการก่อสร้างเป็นอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 28 ชั้น 2 อาคาร (อาคาร A และ อาคาร B) โดยมีพื้นที่ก่อสร้างรวม 51,807 ตารางเมตร พื้นที่ขายประมาณ 35,836.8 ตารางเมตร อาคารจอดรถ 8 ชั้น 1 อาคาร (อาคาร C) พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 6,121 ตารางเมตร และอาคารสโมสร (อาคาร D) พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 1,995 ตารางเมตร ปัจจุบันงานก่อสร้างอาคารสโมสร/สำนักงานขายได้แล้วเสร็จ

ส่วนที่ 2 เป็นอาคารพักอาศัยบนเนื้อที่ 1-0-81.9 ไร่ เป็นทาวน์เฮาส์ 3 ชั้น จำนวน 6 ยูนิต ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างแล้ว

การให้เข้าพื้นที่สำนักงาน

โครงการเอส จี แลนด์

บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด เมื่อเดือนเมษายน 2551 ซึ่งบริษัทฯ ได้เข้าถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 49.89

บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด ดำเนินธุรกิจเป็นผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าอาคารสำนักงาน ซึ่งประกอบด้วยอาคารเอส จี ทาวเวอร์ 1 และอาคารเดอะมิลเลนเนียม เป็นอาคารสำนักงานรวมพื้นที่จอดรถ 19 ชั้น ชั้นใต้ดิน 2 ชั้น และอาคาร 26 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ตามลำดับ มีพื้นที่อาคารรวม 30,752 ตารางเมตร และ 29,700 ตารางเมตร มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิ 14,749 ตารางเมตร และ 12,473 ตารางเมตร ตามลำดับ

โครงสร้างของรายได้

โครงสร้างรายได้ของบริษัทภายในระยะเวลา 3 ปี ย้อนหลัง จำแนกตามประเภทธุรกิจหลัก มีดังนี้

ประเภทธุรกิจ	2551		2550		2549	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้ปกติจากการดำเนินงาน						
บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)						
1. ธุรกิจพัฒนาโรงงานและที่อยู่อาศัยในเขตอุตสาหกรรม						
- รายได้จากการขาย	-	-	391.0	69.5	89.0	21.6
- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	8.3	1.6				
- กำไรจากการขายหน่วยลงทุน (TIF)	-	-	-	-	54.2	13.2
2. ธุรกิจคอนโดมิเนียม	255.2	48.4	-	-	17.9	4.3
3. รายได้อื่นๆ	10.8	2.0	7.9	1.4	10.7	2.6
บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเชส จำกัด						
4. รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	42.4	8.0	66.6	11.8	73.9	18.0
บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด						
5. ธุรกิจให้เช่าพื้นที่สำนักงาน						
- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	118.6	22.5	-	-	43.4	10.5
- กำไรจากการยกเลิกสิทธิการเช่า	-	-	-	-	39.4	9.6
บริษัท ปริ้นส์ตัน ปาร์ค สวิต จำกัด						
6. ธุรกิจโรงแรม/เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์	92.0	17.4	97.4	17.3	83.2	20.2
รวม	527.3	100.0	562.9	100.0	411.7	100.0

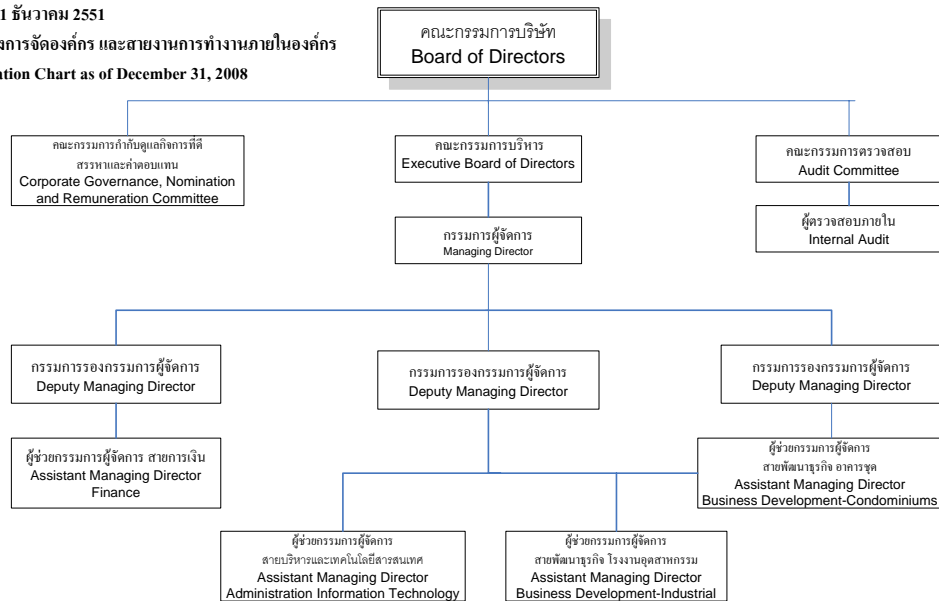
เป้าหมายการดำเนินธุรกิจ

เป้าหมายในการดำเนินธุรกิจของบริษัท คือ ความเป็นผู้นำในการขายและให้เช่าโรงงานอุตสาหกรรมมาตรฐานและอาคารชุดพักอาศัย อันเป็นฐานรายได้หลัก ควบคู่ไปกับนโยบายธุรกิจเชิงรุกโดยเน้นการลงทุนที่ให้ผลตอบแทนที่ดีและรวดเร็ว

2.3 รายชื่อผู้บริหาร และรายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรก**โครงสร้างการจัดการ**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 โครงสร้างการจัดองค์กร และสายงานการทำงานภายในองค์กรมีดังนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551
โครงสร้างการจัดองค์กร และสายงานการทำงานภายในองค์กร
Organization Chart as of December 31, 2008



หมายเหตุ : บริษัททำสัญญาว่าจ้างบุคคลภายนอกเป็นผู้ตรวจสอบภายในโดยมีหน้าที่และควมรับผิดชอบในการดำเนินการตรวจสอบภายในและงานอื่นๆที่เกี่ยวข้อง
ตามที่ได้รับมอบหมายจากกรรมการผู้จัดการ และ/หรือคณะกรรมการตรวจสอบ

Remark : The Company's internal auditor has assigned to the Non-Juristic Body of Person, responsible an all function of work
and the other related to the assignment from the Managing Director and Audit Committee.

คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 บริษัทมีคณะกรรมการประกอบด้วย

- | | |
|---------------------------------|---|
| (1) ดร. สุนทร เติญไทย | ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ |
| (2) นายประสงค์ วารัตนกุล | กรรมการ, ประธานกรรมการตรวจสอบ,
ประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และค่าตอบแทน
และกรรมการอิสระ |
| (3) นายนันท์ กิจจาลักษณ์ | กรรมการ, กรรมการตรวจสอบ,
กรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และค่าตอบแทน
และกรรมการอิสระ |
| (4) นายสมมาตร สังขทรัพย์ | กรรมการ, กรรมการตรวจสอบ,
กรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และค่าตอบแทน
และกรรมการอิสระ |
| (5) นายอภิชัย เตชะอุบล* | กรรมการ, ประธานกรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ |
| (6) นายกัมพล ดิยะรัตน์** | กรรมการ และกรรมการบริหาร |
| (7) นายรัชชัย เจียรวุฒติ | กรรมการ และกรรมการบริหาร |
| (8) นายอนุกุล อุบลนุช | กรรมการ และกรรมการบริหาร |
| (9) นายชัยสิทธิ์ วิริยะเมตตากุล | กรรมการ |

กรรมการ ซึ่งมีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัท คือ กรรมการสองคนลงลายมือชื่อพร้อมประทับตราสำคัญของบริษัท

ผู้บริหาร

รายชื่อคณะกรรมการบริหาร

- | | |
|--------------------------|---|
| (1) นายอภิชัย เตชะอุบล | ประธานกรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ |
| (2) นายรัชชัย เจียรวุฒติ | กรรมการบริหาร และกรรมการรองกรรมการผู้จัดการ |
| (3) นายกัมพล ดิยะรัตน์ | กรรมการบริหาร และกรรมการรองกรรมการผู้จัดการ |
| (4) นายอนุกุล อุบลนุช | กรรมการบริหาร และกรรมการรองกรรมการผู้จัดการ |

รายชื่อและตำแหน่งของฝ่ายจัดการ

- | | |
|------------------------------|---|
| (1) นายอภิชัย เตชะอุบล | ประธานกรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ |
| (2) นายรัชชัย เจียรวุฒติ | กรรมการบริหาร และกรรมการรองกรรมการผู้จัดการ
สายพัฒนาธุรกิจ |
| (3) นายกัมพล ดิยะรัตน์ | กรรมการบริหาร และกรรมการรองกรรมการผู้จัดการ
สายการเงิน |
| (4) นายอนุกุล อุบลนุช | กรรมการบริหาร และกรรมการรองกรรมการผู้จัดการ
สายบริหารและเทคโนโลยีสารสนเทศ |
| (5) นายสุชาติ พรพัชรพงศ์ | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายการเงิน |
| (6) นางวิไล แซ่โง้ว | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายพัฒนาธุรกิจ โรงงานอุตสาหกรรม |
| (7) นางสุภาณี โสดา | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายพัฒนาธุรกิจ อาคารชุด |
| (8) นางสาวสิริพร ปิ่นประยงค์ | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายบริหารและเทคโนโลยีสารสนเทศ
เลขานุการบริษัท
เลขานุการคณะกรรมการบริหาร
เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ
เลขานุการคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และ
คำตอบแทน |

หมายเหตุ * นายอภิชัย เตชะอุบล ได้ลาออกจากการดำรงตำแหน่งกรรมการ, ประธานกรรมการบริหาร และ กรรมการผู้จัดการ ต่อที่ประชุม คณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2552 เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2552

* นายอภิชัย เตชะอุบล ได้รับแต่งตั้งเป็นที่ปรึกษาคณะกรรมการบริษัท จากที่ประชุม คณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2552 เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2552

** นายกัมพล ดิยะรัตน์ ได้รับแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริหาร และรักษาการกรรมการผู้จัดการ จากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2552 เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2552

ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก พร้อมทั้งจำนวนหุ้นที่ถือและสัดส่วนการถือหุ้น ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นวันที่ 13 มีนาคม 2552 มีดังนี้

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	%
1	บริษัท เจซี แอสเซท จำกัด	157,851,065	24.76
2	บริษัทวี.ซี.เอ.แอล. บิสซิเนส กรุ๊ป จำกัด	91,798,760	14.40
3	นายพิสุทธิ วิริยะเมตตากุล	57,000,000	8.94
4	บริษัท วีเอสเอสแอล เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	52,746,070	8.27
5	นายชัยสิทธิ์ วิริยะเมตตากุล	36,200,000	5.68
6	นายพิจิตต์ วิริยะเมตตากุล	20,000,000	3.14
7	นายจักรวิวัฒน์ กล้าโกมล	17,000,000	2.67
8	นายวัฒนา สวัสดิ์ทอง	14,053,000	2.20
9	นายอภิชัย เตชะอุบล	8,676,590	1.36
10	บริษัท ไทยฟา โซลคิง จำกัด	7,580,000	1.19
	รวม	462,905,485	72.61

บริษัท เจซี แอสเซท จำกัด มีผู้ถือหุ้นใหญ่ คือ บุตรและบุตรของ คุณอภิชัย เตชะอุบล

บริษัท วี.ซี.เอ.แอล. บิสซิเนส กรุ๊ป จำกัด และ บริษัท วีเอสเอสแอล เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด มีผู้ถือหุ้นเป็น กลุ่มผู้ถือหุ้นกลุ่มเดียวกับคุณอภิชัย เตชะอุบล

2.4 รายการระหว่างกัน

รายการระหว่างกัน หมายถึง รายการธุรกิจที่บริษัทและบริษัทย่อยทำกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน โดยการถือหุ้น การมีผู้ถือหุ้น และ/หรือ มีกรรมกรร่วมกัน ที่มีอำนาจควบคุมบริษัท หรือถูกควบคุมโดยบริษัท ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ยังหมายรวมถึง บริษัทร่วมและบุคคลซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับบริษัท ผู้บริหาร กรรมการ หรือพนักงานของบริษัท ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัท

ในระหว่างปี 2551 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคล หรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับรายได้จากการขายที่ดิน การกู้ยืมเงิน รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ การรับเงินมัดจำจากการขายโครงการ ทั้งนี้ เป็นไปตามเงื่อนไขในข้อตกลง หรือสัญญาที่ทำร่วมกัน และเป็นไปตามปกติธุรกิจ โดยมีรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย : พันบาท)
 ยอดคงเหลือ
ณ 31 ธันวาคม 2551

(1) รายการระหว่างบริษัทกับบริษัทย่อย

(1.1) บริษัท ปรีณส์ตัน พาร์ค สวิท จำกัด	
ลูกหนี้การค้า	5,131
เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับ (ร้อยละ 3.00 ต่อปี)	60,757
เจ้าหนี้การค้า	200,470
เงินมัดจำการเช่า	6,160
(1.2) บริษัท โทเทิลอินดัสเตรียล เซอร์วิสเชส จำกัด	
เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับ (ร้อยละ 8.25 ต่อปี)	110,503
(1.3) บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด	
เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับ (ร้อยละ 15.00 ต่อปี)	197,992
เงินมัดจำรับจากการขายโครงการ	124,500

(2) รายการระหว่างบริษัทย่อยกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(2.1) บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด กู้ยืมเงินจาก Schubert Holding Pte.,Ltd.	
(ร้อยละ 15.00 ต่อปี)	323,598
(2.2) Schubert Holding Pte.,Ltd. ยืมเงินทตรงจากบริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด	4,500

(3) รายการระหว่างบริษัทกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

(3.1) เงินมัดจำรับจากการขายเงินลงทุนใน บริษัท ปรีณส์ตัน พาร์ค สวิท จำกัด	
ให้กับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันโดยมีกรรมการและผู้ถือหุ้นร่วมกัน	26,000

รายละเอียดของรายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวข้างต้น ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินประจำปี 2551 ข้อ 23 แล้ว

2.5 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

สรุปรายงานการตรวจสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับปี 2551

ผู้สอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อยคือ นางวิไลรัตน์ โรจน์นครินทร์ ทะเบียนเลขที่ 3104 จาก สำนักงานสอบบัญชี ดี ไอ เอ ได้รายงานการตรวจสอบบัญชีว่า ได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไป และมีความเห็นว่า งบการเงินแสดง ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น และกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

สรุปฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานรวม

ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยในรอบระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมาสรุปได้
ดังนี้

1.งบกำไรขาดทุน

	2551	2550	2549
รายได้จากการขายและบริการ			
รายได้จากการขายอาคาร โรงงาน	-	391,000,000	89,000,000
รายได้จากการขายอาคารชุด	255,236,899	-	15,559,433
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง	171,101,809	66,563,775	123,101,950
รายได้จากกิจการให้เช่าห้องพักอาศัย	89,761,628	97,356,329	81,211,326
รวมรายได้จากการขายและบริการ	516,100,336	554,920,104	308,872,709
ต้นทุนขายและบริการ			
ต้นทุนขายอาคาร โรงงาน	-	(225,828,778)	(52,041,728)
ต้นทุนขายอาคารชุด	(147,357,937)	-	(11,618,222)
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	(104,826,652)	(26,989,487)	(67,554,145)
ต้นทุนขายและบริการ - กิจการให้เช่าห้องพักอาศัย	(79,665,416)	(77,108,861)	(68,828,457)
รวมต้นทุนขายและบริการ	(331,850,005)	(329,927,126)	(200,042,552)
กำไรขั้นต้น	184,250,331	224,992,978	108,830,157
รายได้อื่น			
กำไรจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	-	86,897	1,187,342
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	-	59,159	1,608,749
รายได้ค่าความนิยม	69,819,917	-	-
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	961,842
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	53,278,209
กำไรจากการยกเลิกสิทธิการเช่า	-	-	39,402,235
ดอกเบี้ยรับ	941,713	564,579	95,917
อื่น ๆ	10,222,811	7,277,883	6,283,841
รวมรายได้อื่น	80,984,441	7,988,518	102,818,135
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(19,574,141)	(10,247,601)	(7,455,798)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(144,755,398)	(144,553,017)	(116,857,053)
ขาดทุนจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	(396,904)	-	-
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน - ดอกเบี้ยจ่าย	(54,190,286)	(12,009,289)	(20,028,301)
รวมค่าใช้จ่าย	(218,916,729)	(166,809,907)	(144,341,152)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	46,318,043	66,171,589	67,307,140
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(7,581,745)	(25,098,460)	(5,090,255)
กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด	38,736,298	41,073,129	62,216,885
การแบ่งกำไร(ขาดทุน)			
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	55,243,301	45,185,088	65,498,519
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยในบริษัทย่อย	(16,507,003)	(4,111,959)	(3,281,634)
	38,736,298	41,073,129	62,216,885
กำไรต่อหุ้น			
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน			
กำไร(ขาดทุน)สุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	0.0866	0.0709	0.1027
จำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญ (หุ้น)	637,598,035	637,598,035	637,598,035
กำไรต่อหุ้นปรับลด			
กำไร(ขาดทุน)สุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	0.0861	0.0706	0.1027
จำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญ (หุ้น)	641,471,636	640,055,940	637,598,035

งบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	2551	2550	2549
สินทรัพย์			
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	23,967,626	5,326,177	27,188,865
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า - สุทธิ	-	47,807,380	4,658,065
ลูกหนี้การค้า			
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	13,749,761	5,622,730	33,576,381
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	209,791	-
มูลค่างานที่เสร็จยังไม่ได้รับเรียกเก็บ	159,865,211	-	-
สินค้าคงเหลือ - กิจการให้เช่าห้องพักอาศัย	1,274,837	1,354,829	896,092
ทรัพย์สินเพื่อขาย - สุทธิ	1,056,212,290	681,281,899	179,739,008
เงินจ่ายล่วงหน้าแก่ผู้รับเหมา	14,881,543	5,749,470	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น			
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	25,560,219	14,959,694	3,926,257
อื่น ๆ	6,464,041	2,581,113	1,607,292
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1,301,975,528	764,893,083	251,591,960
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีระยะต่ำกว่า ๑ ปี	4,661,702	14,704,272	3,061,846
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและ			
ดอกเบี้ยค้างรับ - บริษัทย่อย	-	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ	-	-	-
เงินมัดจำการซื้อหุ้น	-	25,000,000	-
ทรัพย์สินรอการพัฒนาหรือขาย - สุทธิ	98,233,676	214,044,286	374,177,666
สิทธิการเช่า - สุทธิ	164,903,086	41,398,147	60,313,755
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ให้เช่า - สุทธิ	1,190,146,590	390,302,737	568,103,862
อุปกรณ์ - สุทธิ	9,877,828	9,881,859	14,583,568
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน	12,240,297	6,000,000	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น			
ภาษีเงินได้ดินนิบลดรอเรียกคืน	13,682,028	14,382,517	3,179,257
เงินมัดจำการเช่า			
เงินมัดจำการเช่า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	5,537,567	5,537,567
เงินมัดจำการเช่าอื่น	7,019,077	1,520,700	1,631,500
อื่น ๆ	4,246,259	1,724,762	2,190,314
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,505,010,543	724,496,847	1,032,779,335
รวมสินทรัพย์	2,806,986,071	1,489,389,930	1,284,371,295

งบดุล (ต่อ)

	2551	2550	2549
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น			
หนี้สินหมุนเวียน			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น			
จากสถาบันการเงิน	48,657,398	42,049,349	22,721,094
เจ้าหนี้การค้า	34,126,084	7,826,214	3,775,486
เจ้าหนี้ค่าส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	-	64,285	169,425
เจ้าหนี้ค่าที่ดิน	-	-	98,745,500
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง	114,571,651	45,691,086	12,552,384
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและ			
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - บริษัทย่อย	-	-	-
ส่วนของเจ้าหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน			
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	813,893	699,827	1,361,534
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน			
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	351,606,938	221,416,923	72,060,000
ส่วนของเจ้าหนี้จากการปรับโครงสร้างหนี้			
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	34,007,622	-	-
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน			
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	9,895,818	-	8,767,540
เงินมัดจำรับจากการขายโครงการ	-	-	-
เงินมัดจำรับจากการขายเงินลงทุน	26,000,000	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น			
ค่ามัดคกรบกำหนดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	114,362,322	74,769,637	2,404,613
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	36,691,583	8,363,044	15,638,161
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	6,345,710	-	-
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	2,340,047	1,684,413	1,937,315
อื่น ๆ	16,074,989	7,497,267	1,858,216
รวมหนี้สินหมุนเวียน	795,494,055	410,062,045	241,991,268

งบดุล (ต่อ)

	2551	2550	2549
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
เจ้าหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิ	725,373	518,329	569,556
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	372,682,274	184,134,827	116,850,000
เจ้าหนี้จากการปรับโครงสร้างหนี้ - สุทธิ	234,712,350	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	313,701,711	-	4,119,423
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก	30,000,000	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น			
เงินมัดจำการเช่ารับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน			
- บริษัทย่อย	-	-	-
เงินมัดจำการเช่ารับอื่น	64,112,090	21,813,144	44,420,765
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	1,015,933,798	206,466,300	165,959,744
รวมหนี้สิน	1,811,427,853	616,528,345	407,951,012
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
ทุนเรือนหุ้น			
ทุนจดทะเบียน			
หุ้นสามัญ 760,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	760,000,000	760,000,000	760,000,000
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว			
หุ้นสามัญ 637,598,035 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	637,598,035	637,598,035	637,598,035
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	147,196,958	147,196,958	147,196,958
กำไรสะสม			
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	8,910,000	8,910,000	6,600,000
ยังไม่ได้จัดสรร	85,565,734	62,202,293	63,959,032
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท	879,270,727	855,907,286	855,354,025
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทย่อย	116,287,491	16,954,299	21,066,258
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	995,558,218	872,861,585	876,420,283
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	2,806,986,071	1,489,389,930	1,284,371,295

งบกระแสเงินสด

	2551	2550	2549
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	46,318,043	66,171,589	65,498,519
รายการปรับปรุงกระทบกำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน			
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	(961,842)
ขาดทุนสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยในบริษัทย่อย			(3,281,634)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	72,994,421	44,338,961	64,340,640
หนี้สงสัยจะสูญ	-	540,202	-
ค่าเผื่อการลดลงในมูลค่าของทรัพย์สินเพื่อขาย	-	678,074	-
สำรองเงินชดเชยค่าเช่าโรงงานและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง	-	3,813,500	-
โอนกลับรายการค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(497,912)	-	-
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม			(53,278,209)
ขาดทุน (กำไร) จากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	396,904	(86,897)	(1,187,342)
ขาดทุน (กำไร) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	-	(59,159)	(1,608,749)
กำไรจากการยกเลิกสิทธิการเช่า	-	-	(39,402,235)
ขาดทุนจากการขายอุปกรณ์ใช้ในการดำเนินงานกิจการให้เช่าห้องพักอาศัย	-	398,910	-
ขาดทุนจากการขายสินทรัพย์	405,453	-	-
กำไรจากการขายอุปกรณ์	(738,316)	-	(1,158,614)
เงินปันผลรับจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	-	(1,572,443)	(639,997)
ค่าความนิยมติดลบ	(69,819,917)	-	-
ตัดจำหน่ายอุปกรณ์	-	197,768	836,637
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	54,190,287	12,009,289	-
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	103,248,963	126,429,794	29,157,174
สินทรัพย์จากการดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง			
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	(3,890,182)	27,413,449	18,123,296
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	209,791	(209,791)	267,781
มูลค่างานที่เสร็จยังไม่ได้เรียกเก็บ	(159,865,211)	-	-
สินค้าคงเหลือ - กิจการให้เช่าห้องพักอาศัย	79,992	(458,738)	(229,803)
ทรัพย์สินเพื่อขาย	(216,280,580)	(1,448,495)	4,969,760
เงินจ่ายล่วงหน้าแก่ผู้รับเหมา	(9,132,073)	(11,033,437)	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	12,560,121	(973,819)	291,908
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	13,626,481	1,834,376	4,194,539
สินทรัพย์จากการดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(362,691,661)	15,123,545	27,617,481

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

	2551	2550	2549	
หนี้สินจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้า	26,299,870	4,050,729	1,946,453	
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(1,382,904)	
เจ้าหนี้ค่าส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	(64,285)	(105,140)	(189,359)	
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง	68,880,565	-	-	
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	1,034,925	74,214,706	(123,143)	
เงินปันผลค้างจ่าย	(450,000,000)	-	-	
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	9,702,888	(4,213,091)	953,155	
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น - เงินมัดจำการเช่ารับ	42,298,946	(22,607,621)	9,085,999	
หนี้สินจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(301,847,091)	51,339,583	10,290,201	
เงินสดได้มา(ใช้ไป)จาก กิจกรรมดำเนินงาน	(561,289,789)	192,892,922	67,064,856	
จ่ายดอกเบี้ย	(85,866,834)	(24,844,510)	-	
จ่ายภาษีเงินได้	(11,091,619)	(37,559,744)	-	
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)จากกิจกรรมดำเนินงาน	(658,248,242)	130,488,668	67,064,856	-
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีระยะสั้นเพิ่มขึ้น	10,042,570	(11,642,426)	(2,908,425)	
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค่า	47,410,475	9,606,120	8,601,674	
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค่า	-	(52,609,380)	(52,640)	
เงินปันผลรับจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค่า	-	1,572,443	639,997	
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้นแก่บริษัทย่อย	-	-	-	
เงินสดจ่ายมัดจำการซื้อหุ้น	-	(25,000,000)	-	
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	150,000,000	
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	
ซื้อสินทรัพย์หรือการพัฒนาหรือขาย	(11,162,654)	(175,074,812)	(242,464,825)	
เงินสดรับค่าตอบแทนการยกเลิกสิทธิการเช่า	-	-	285,449,826	
ซื้อสิทธิการเช่า	-	-	(26,940,000)	
ซื้ออาคารและอุปกรณ์ให้เช่า	(49,951,639)	(63,206,922)	(25,448,900)	
ซื้อส่วนปรับปรุงอาคารเช่า และอุปกรณ์ใช้ในการดำเนินงาน				
กิจการให้เช่าห้องพักอาศัย	-	(7,085,348)	(4,421,202)	
เงินรับจากการขายอุปกรณ์ใช้ในการดำเนินงานกิจการให้เช่าห้องพักอาศัย	604,544	149,823	-	
ซื้ออุปกรณ์	(2,819,377)	(707,694)	(6,821,094)	
เงินรับจากการขายอุปกรณ์	738,317	-	1,917,346	
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน	(6,240,297)	(6,000,000)	-	
เงินมัดจำรับจากการขายโครงการ	-	-	-	
เงินมัดจำรับจากการขายเงินลงทุน	26,000,000	-	-	
เงินสดรับจากการซื้อบริษัทย่อยสุทธิ	65,163,490	-	-	
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมการลงทุน	79,785,429	(329,998,196)	137,551,757	-

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

	2551	2550	2549
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก			
สถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	6,608,049	19,328,255	(73,488,567)
เงินท่ตรงรรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-
ชำระคืนเงินท่ตรงรจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินลดลง	321,110	(838,342)	(1,797,129)
รับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	107,000,000	-
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	(107,000,000)	-
ดอกเบี้ยค้างจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	-	-	-
รับเงินจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	356,860,000	228,061,750	118,950,000
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(38,122,538)	(11,420,000)	(204,223,404)
ชำระคืนเงินกู้ตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้	(50,280,028)	-	-
รับเงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอก	30,000,000	-	-
รับเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	370,134,450	-	-
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(46,536,921)	(12,886,963)	(8,135,149)
เงินปันผลจ่าย	(31,879,860)	(44,597,860)	(12,720,855)
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงิน	597,104,262	177,646,840	(181,415,104)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	18,641,449	(21,862,688)	23,201,509
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	5,326,177	27,188,865	3,987,356
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	23,967,626	5,326,177	27,188,865

อัตราส่วนทางการเงิน

	2551		2550	2549
1 อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	35.70%		40.55%	35.23%
2 อัตราส่วนกำไรก่อนภาษีเงินได้	8.97%		11.92%	21.79%
3 อัตราส่วนกำไรสุทธิต่อรายได้รวม	9.25%		8.03%	15.91%
4 กำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อหุ้น (บาท)	0.0866		0.0709	0.1027
5 เงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	-	*/	0.05	0.07
6 อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ROE)	3.89%		4.71%	7.10%
7 อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม (ROA)	1.38%		2.76%	4.84%
8 มูลค่าหุ้นตามบัญชี (บาท/ต่อหุ้น)	1.56		1.37	1.37
9 อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.64		1.87	1.04
10 หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.82		0.71	0.47

คำอธิบายและการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

(ก) ผลการดำเนินงาน

รายได้

ในปี 2551 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายและบริการรวม 516 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2550 ซึ่งมีรายได้จากการขายและบริการรวม 555 ล้านบาท ลดลงประมาณร้อยละ 7 แต่ในปี 2551 มีรายได้อื่นรวม 81 ล้านบาท เทียบกับปีก่อนซึ่งมีจำนวน 8 ล้านบาท ทำให้รายได้รวมของปี 2551 มีจำนวนทั้งสิ้น 597 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2550 มีจำนวนทั้งสิ้น 563 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 6 การเพิ่มขึ้นของรายได้ในปี 2551 เกิดจากรายได้ค่าความนิยมจำนวน 70 ล้านบาท จากการที่บริษัทได้เข้าซื้อกิจการอาคารสำนักงานให้เช่าแห่งหนึ่ง นอกจากนี้ยังทำให้มีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นจาก 66 ล้านบาท ในปี 2550 เป็น 171 ล้านบาท ในปี 2551 หรือเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 159 สัดส่วนของรายได้หลักระหว่าง รายได้จากการขาย กับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เปรียบเทียบได้เปลี่ยนแปลงจากอัตรา 70/30 ในปี 2550 เป็น 49/51 ในปี 2551

ต้นทุนขายและบริการ

อัตราส่วนต้นทุนต่อยอดขายสำหรับปี 2551 ยังอยู่ในระดับเดียวกันกับปีก่อน ที่ประมาณร้อยละ 58 ในขณะที่ต้นทุนการให้เช่าและบริการในปี 2551 ได้เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 71 ของรายได้ เทียบกับปี 2550 ซึ่งมีอัตราร้อยละ 63 ของรายได้ ทั้งนี้เกิดจากค่าเสื่อมราคาของทรัพย์สินจำนวนหนึ่งที่บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ลงทุนเพิ่มในระหว่างปี 2551 ยังไม่สามารถก่อให้เกิดรายได้

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้จากการขายและบริการของปี 2551 เท่ากับร้อยละ 32 เทียบกับปี 2550 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 28 เกิดจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการใหม่ที่ยังไม่สามารถก่อให้เกิดรายได้ ส่วนค่าใช้จ่ายทางการเงินจากดอกเบี้ยได้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจาก 12 ล้านบาทในปี 2550 เป็น 54 ล้านบาท ในปี 2551 ซึ่งเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 350 ทั้งนี้เกิดจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อลงทุนในโครงการใหม่ ทั้งของบริษัทและบริษัทย่อยจำนวนมากในระหว่างปี

กำไรสุทธิ

ปี 2551 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิรวม 55 ล้านบาท เทียบกับปี 2550 ซึ่งมีกำไรสุทธิ 45 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 22 ทั้งนี้เกิดจากรายได้ค่าความนิยมจำนวน 70 ล้านบาท ดังได้กล่าวมาแล้วในหัวข้อรายได้ ในส่วนของงบเฉพาะบริษัทมีกำไรสุทธิ 12 ล้านบาท เทียบกับปีก่อนซึ่งมีกำไรสุทธิ 46 ล้านบาท ลดลงประมาณร้อยละ 74 เกิดจากรายได้หลักจากการขายและบริการในปี 2551 ได้ลดลงจากปีก่อนประมาณร้อยละ 35 อีกทั้งบริษัทยังคงรับรู้ผลขาดทุนจากการลงทุนในบริษัทย่อย และค่าใช้จ่ายในการขายอาคารชุดเพิ่มขึ้น

(ข) ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 2,807 ล้านบาท ในจำนวนนี้เป็นสินทรัพย์ในรูปของที่ดินและอาคารที่มีไว้ขายและให้เช่ารวมทั้งสิ้น 2,669 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 95 ส่วนที่เหลือเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนและอุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินงาน เปรียบเทียบกับขนาดของสินทรัพย์รวมปี 2550 ซึ่งมีเท่ากับ 1,489 ล้านบาทแล้ว เพิ่มขึ้น 1,318 ล้านบาท หรือประมาณร้อยละ 89 ทั้งนี้เป็นเพราะในระหว่างปี 2551 บริษัทและบริษัทย่อยได้ลงทุนในโครงการต่างๆ เพิ่มขึ้น ทั้งในส่วนที่เป็นโครงการเดิมและโครงการใหม่

หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2551 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 1,811 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้เงินกู้ระยะยาว 951 ล้านบาท หนี้เงินกู้ระยะสั้น 444 ล้านบาท เจ้าหนี้การค้า 149 ล้านบาท และหนี้สินอื่น 267 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2550 ซึ่งมีหนี้สินรวม 616 ล้านบาทแล้ว มีหนี้สินเพิ่มขึ้น 1,195 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 194 อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเพิ่มขึ้นจาก 0.71 เท่าในปี 2550 เป็น 1.82 เท่าในปี 2551 ทั้งนี้เกิดจากการที่บริษัทและบริษัทย่อยได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินมาลงทุนพัฒนาและก่อสร้างอาคารทั้งในส่วนโครงการเดิมและโครงการใหม่หลายโครงการ

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2551 มีทั้งสิ้น 996 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยทุนที่ออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้วจำนวน 638 ล้านบาท ส่วนเกินมูลค่าหุ้น 147 ล้านบาท กำไรสะสม 94 ล้านบาท และส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทย่อย 116 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2550 ซึ่งมีส่วนของผู้ถือหุ้น

รวม 873 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 123 ล้านบาท ซึ่งส่วนหนึ่งเกิดจากการซื้อบริษัทย่อยซึ่งประกอบธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า และกำไรสุทธิระหว่างปี

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสัดส่วนของหนี้สินต่อทุนได้เพิ่มขึ้นจาก 0.71 เท่า ในปี 2550 เป็น 1.82 เท่า ในปี 2551 ซึ่งเพิ่มขึ้นในอัตราเร่งและมีนัยสำคัญ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในบริษัทย่อยบางแห่งมีสัดส่วนหนี้สินต่อทุนสูงมาก ตั้งแต่ 4 – 16 เท่า จึงจำเป็นที่จะต้องเร่งทำการปรับโครงสร้างของเงินทุนใหม่ต่อไป

สภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) ของบริษัทและบริษัทย่อย ณ สิ้นปี 2551 ประมาณ 1.64 เท่า เทียบกับปี 2550 ซึ่งเท่ากับ 1.87 เท่า สภาพคล่องทางการเงินจะลดลงเล็กน้อย ทั้งนี้เกิดจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินใกล้เคียงกำหนดชำระคืนมากขึ้น ในขณะที่สินค้างเหลือส่วนใหญ่ที่เป็นที่ดินและอาคาร ยังคงค้างสต็อกอยู่เป็นจำนวนมาก เนื่องจากอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการเพื่อรอขาย การเสริมสภาพคล่องทางการเงินนอกจากจะเร่งระบายสต็อกเพื่อทำรายได้ ยังมีช่องทางระดมทุนจากการขายทรัพย์สินในบริษัทย่อยออกไป หรือการเพิ่มทุนของบริษัทและบริษัทย่อย แทนการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ทั้งนี้เพื่อรักษาระดับหนี้สินต่อทุนไม่ให้เกินกว่า 2 เท่า

(ค) ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะทางการเงินในอนาคต อาจแบ่งออกเป็น 2 ปัจจัยหลัก หรือ ปัจจัยภายในและปัจจัยภายนอก กล่าวคือ

(1) ปัจจัยภายในจากการประกอบธุรกิจ

เนื่องจากการประกอบธุรกิจของบริษัทเป็นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งต้องใช้เงินลงทุนสูง และใช้เวลายาวนานในการพัฒนาที่ดินและระบบสาธารณูปโภค ย่อมมีความเสี่ยงด้านต้นทุนทางการเงิน และสภาพคล่อง หากการจำหน่ายไม่เป็นไปตามเป้าหมาย หรือการดำเนินโครงการที่ล่าช้า สำหรับธุรกิจอาคารชุด และอาคารสำนักงานให้เช่า นอกจากจะมีความเสี่ยงเช่นเดียวกันกับธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมแล้ว ยังมีความเสี่ยงจากคู่แข่งในตลาดเดียวกันด้วย อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงที่เกิดจากปัจจัยภายในยังสามารถป้องกัน และควบคุมมิให้เกิดปัญหาได้ด้วยการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ

(2) ปัจจัยภายนอก

ปัจจัยและอิทธิพลภายนอกที่อาจมีผลกระทบต่อการค้าเงินธุรกิจของบริษัท ได้แก่ สภาพเศรษฐกิจของประเทศและภูมิภาค ตลอดจนภาวะเศรษฐกิจโลก อัตราดอกเบี้ย ราคาน้ำมัน ภัยธรรมชาติ การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายและข้อบังคับจากหน่วยงานของรัฐ รวมทั้งพฤติกรรมผู้บริโภคของลูกค้า เป็นต้น ปัจจัยดังกล่าวเป็นสิ่งที่อยู่นอกเหนือการควบคุม และการคาดการณ์ของบริษัท ดังนั้น การบริหารความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอกจะต้องมีประสิทธิภาพ และมีความยืดหยุ่นตามปัจจัยและอิทธิพลจากภายนอกด้วย

2.6 ประมาณการทางการเงินในปีปัจจุบัน (ถ้ามี)

- ไม่มี -

2.7 ข้อมูลที่มีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

- ไม่มี -

2.8 คดีหรือข้อเรียกร้องที่มีสาระสำคัญซึ่งอยู่ระหว่างดำเนินการ

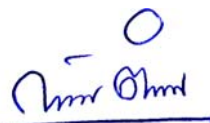
บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด (บริษัทย่อย) เมื่อปี 2549 ได้ถูกบริษัทแห่งหนึ่งฟ้องร้องเป็นจำเลยเรื่องการผิดสัญญาเช่าอาคารและเรียกค่าเสียหายเดือนละ 5 ล้านบาท จากวันฟ้องจนกว่าจะย้ายออกจากอาคาร ซึ่งศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษายกฟ้อง ต่อมาโจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาเมื่อเดือนตุลาคม 2550 แต่บริษัทย่อยดังกล่าวไม่ได้ยื่นคัดอุทธรณ์ภายในเวลาดำหนด ซึ่งฝ่ายบริหารของบริษัท เห็นว่า ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์และอาจต้องยื่นต่อศาลฎีกาต่อไป ซึ่งถ้าหากคดีสิ้นสุดและศาลพิพากษาให้แพ้คดีก็จะทำให้ต้องคืนอาคารดังกล่าวให้กับโจทก์ ทำให้บริษัทย่อยดังกล่าวเสียหายประมาณ 459 ล้านบาท (ตามราคาประเมินเมื่อเดือน กุมภาพันธ์ 2551) หรือราคาตามบัญชี เนื่องจากเหตุข้างต้น บริษัทอาจจะเสียหายเท่ากับเงินลงทุนในบริษัทย่อย ดังกล่าว

2.9 ผลประโยชน์หรือรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างบริษัทกับกรรมการผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นทั้งทางตรงหรือทางอ้อมตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

- ไม่มี -

บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ขอรับรองว่า การทำรายการในครั้งนี้ บริษัทได้พิจารณาด้วยความสมเหตุสมผลและคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ และบริษัทขอรับรองว่าข้อความในสารสนเทศฉบับนี้ถูกต้องและเป็นความจริงทุกประการ

บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)



(นายกำพล ดิษะรัตน์)

กรรมการ



(นายวัชชัย เจียรูชาติ)

กรรมการ