



หนังสือแจ้งการจัดสรรและเอกสารการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน

บริษัท ฟรินซิเพิล แคปิตอล จำกัด (มหาชน)

## ส่วนที่ 1 ข้อมูลการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน

### 1. ชื่อและสถานที่ตั้งของบริษัทจดทะเบียน

ชื่อ บริษัท พรินซิเพิล แคปิตอล จำกัด (มหาชน) (PRINC)  
เดิมชื่อ บริษัท เมโทรสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (METRO)

ที่ตั้ง เลขที่ 29 ชั้น 12 อาคารบางกอก บิสซิเนสเซ็นเตอร์ ถนนสุขุมวิท 63 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กทม. 10110  
โทรศัพท์ 02-714-2184 โทรสาร 02-714-2185

### 2. วัน เดือน ปี และครั้งที่ของการประชุมคณะกรรมการบริษัทและการประชุมผู้ถือหุ้นที่มีมติให้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน

การประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2556 เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2556

การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2556 เมื่อวันที่ 20 สิงหาคม 2556

การประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 9/2556 เมื่อวันที่ 2 กันยายน 2556

### 3. รายละเอียดการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2556 ของบริษัท พรินซิเพิล แคปิตอล จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เมื่อวันที่ 20 สิงหาคม 2556 ได้มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท จำนวน 466,900,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Right Offering) ในอัตราจัดสรร 1 หุ้นสามัญเดิมต่อ 1 หุ้นสามัญใหม่ โดยเศษของหุ้นให้ปัดทิ้ง และกำหนดราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ราคา 2 บาท (สองบาท) และผู้ถือหุ้นเดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหุ้นเพิ่มทุนนอกเหนือจากสิทธิที่ได้รับจัดสรรได้ในราคาเดียวกัน โดยผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินสิทธิจะได้รับการจัดสรรหุ้นสำหรับจำนวนที่มีการใช้สิทธิเกินนี้ ก็ต่อเมื่อมีหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่ได้จองซื้อตามสิทธิครบถ้วนทั้งหมดแล้วเท่านั้น ในกรณีที่มีหุ้นเหลือน้อยกว่าจำนวนที่มีผู้ถือหุ้นเดิมจองซื้อเกินสิทธิ จะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จองเกินสิทธิแต่ละรายตามสัดส่วนหุ้นสามัญเดิมที่ถืออยู่ โดยการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวให้ดำเนินการไปจนกระทั่งไม่มีหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรร อนึ่ง กรณีที่มีเศษของหุ้นเหลือจากการจัดสรร ให้คณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ หรือกรรมการผู้จัดการเป็นผู้มีอำนาจใช้ดุลยพินิจในการปิดเศษหุ้นนั้นทิ้งหรือดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นและสมควรเพื่อให้การเพิ่มทุนครั้งนี้ประสบความสำเร็จ โดยให้กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว (Record date) ในวันที่ 17 กันยายน 2556 และให้รวบรวมรายชื่อตามมาตรา 225 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) โดยวิธีปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหุ้นในวันที่ 18 กันยายน 2556 และกำหนดวันจองซื้อและรับชำระเงินค่าซื้อหุ้นเพิ่มทุนในระหว่างวันที่ 30 กันยายน ถึง วันที่ 4 ตุลาคม 2556 ตั้งแต่เวลา 9.00 น. – 15.00 น. ซึ่งมีรายละเอียดการจัดสรร ดังนี้

ประเภทของหุ้นเพิ่มทุน	:	หุ้นสามัญที่ออกใหม่
ทุนจดทะเบียนชำระแล้วก่อนการเพิ่ม ทุน	:	466,900,000 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 466,900,000 หุ้น
ทุนจดทะเบียนชำระแล้วภายหลังเพิ่ม ทุน (ในกรณีที่มีการจองซื้อหุ้นสามัญ เพิ่มทุนได้ครบทั้งจำนวน)	:	933,800,000 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 933,800,000 หุ้น
วิธีการจัดสรร	:	จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท (Right Offering) ในอัตราจัดสรร 1 หุ้น สามัญเดิมต่อ 1 หุ้นสามัญใหม่ และผู้ถือหุ้นเดิมอาจแสดงความจำนงที่จะ ซื้อหุ้นเพิ่มทุนนอกเหนือจากสิทธิที่ได้รับจัดสรรได้ โดยให้กำหนด รายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว (Record date) ในวันที่ 17 กันยายน 2556 และให้รวบรวมรายชื่อตามมาตรา 225 ของ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 (รวมทั้งที่มี การแก้ไขเพิ่มเติม) โดยวิธีปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหุ้นในวันที่ 18 กันยายน 2556
จำนวนหุ้นที่จัดสรร	:	466,900,000 หุ้น
อัตราส่วนการจองซื้อ	:	1 หุ้นสามัญเดิมต่อ 1 หุ้นสามัญเพิ่มทุน
ราคาเสนอขายต่อหุ้น	:	2 บาทต่อหุ้น (สองบาท)

#### 4. วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นเพื่อสิทธิในการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน

กำหนดให้วันที่ 17 กันยายน 2556 เป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการจองซื้อและได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่ม  
ทุน (Record date) และให้รวบรวมรายชื่อตามมาตรา 225 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535  
(รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) โดยวิธีปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหุ้นในวันที่ 18 กันยายน 2556

#### 5. กำหนดการจองซื้อหุ้นและรับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุน

##### 5.1 กำหนดการจองซื้อหุ้นและรับชำระเงินค่าหุ้นเพิ่มทุน

ระหว่างวันที่ 30 กันยายน – วันที่ 4 ตุลาคม 2556 (รวม 5 วันทำการ) ในระหว่างเวลา 9.00 น. – 15.00 น. (พักเที่ยงเวลา  
12.00 น. – 13.00 น.)

##### 5.2 สถานที่รับจองซื้อหุ้นและรับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุน

ผู้ถือหุ้นสามารถติดต่อจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้ ณ ที่ทำการของบริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน)

540 อาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ชั้น 18 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ 02-658-5800 ต่อ 402 และ 526 โทรสาร 02-254-7308 (แผนที่ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 6)

ทั้งนี้ บริษัท โดยตัวแทนการรับจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทจะไม่รับการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนทางไปรษณีย์และทางโทรสาร

### 5.3 การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน

กรณีจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสิทธิ หรือต่ำกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร ผู้ถือหุ้นที่แจ้งความประสงค์จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสิทธิหรือต่ำกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรรจะได้รับการจัดสรรทั้งจำนวน

กรณีที่ผู้ถือหุ้นประสงค์จะจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินสิทธิ ผู้ถือหุ้นจะต้องแสดงความจำนงการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสิทธิของตนให้ครบจำนวนก่อน จึงจะมีสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินสิทธิได้ โดยผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินสิทธิจะได้รับการจัดสรรหุ้นสำหรับจำนวนที่มีการใช้สิทธิเกินนี้ ก็ต่อเมื่อมีหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่ได้จองซื้อตามสิทธิและต่ำกว่าสิทธิครบถ้วนทั้งหมดแล้วเท่านั้น ในกรณีที่หุ้นเหลือน้อยกว่าจำนวนที่มีผู้ถือหุ้นเดิมจองซื้อเกินสิทธิ บริษัทจะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จองเกินสิทธิแต่ละรายตามสัดส่วนหุ้นสามัญเดิมที่ถืออยู่ โดยการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวให้ดำเนินการไปจนกระทั่งไม่มีหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรร อนึ่ง กรณีที่มีเศษของหุ้นเหลือจากการจัดสรร ให้คณะกรรมการบริหารของบริษัท หรือกรรมการผู้จัดการเป็นผู้มีอำนาจใช้ดุลยพินิจในการปิดเศษหุ้นนั้นทิ้งหรือดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นและสมควรเพื่อให้การเพิ่มทุนครั้งนี้ประสบความสำเร็จ

### 5.4 การสละสิทธิการจองซื้อ

ผู้ถือหุ้นที่มีได้ใช้สิทธิจองซื้อ หรือมิได้ใช้สิทธิภายในระยะเวลาที่กำหนด หรือมิได้ชำระเงินภายในระยะเวลาที่กำหนด หรือบริษัทไม่สามารถเรียกเก็บเงินค่าจองซื้อหุ้นได้ตามระยะเวลาที่กำหนด บริษัทจะถือว่าท่านสละสิทธิการจองซื้อหุ้นในครั้งนี้

### 5.5 เอกสารที่ใช้ประกอบการจองซื้อ

1. ใบจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน (สิ่งที่ส่งมาด้วย 3) ที่กรอกรายละเอียดถูกต้อง ครบถ้วน ชัดเจน พร้อมลงลายมือชื่อของผู้จองซื้อ และในกรณีที่ผู้จองซื้อเป็นนิติบุคคล จะต้องลงนามโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)

ทั้งนี้ กำหนดให้ผู้จองซื้ออื่น ใบจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน 1 ใบ ต่อใบรับรองสิทธิการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน 1 ฉบับเท่านั้น

2. ใบรับรองสิทธิการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน ซึ่งออกโดยบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

3. เอกสารประกอบการแสดงตน

#### บุคคลธรรมดา

สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่ยังไม่หมดอายุ หรือสำเนาทะเบียนบ้านที่มีเลขที่บัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาเอกสารทางราชการอื่นหน้าที่มีเลขที่บัตรประชาชน พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง (กรณีผู้จองซื้อ เป็นผู้เยาว์ จะต้องแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้ปกครอง (บิดา/มารดา) และสำเนาทะเบียนบ้านที่ผู้เยาว์อาศัยอยู่ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง) โดยลายมือชื่อนั้น จะต้องตรงกับลายมือชื่อที่ลงนามในเอกสารประกอบการจองซื้อ หุ้นสามัญเพิ่มทุนทุกฉบับ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงชื่อสกุล ซึ่งทำให้ชื่อสกุลไม่ตรงกับชื่อผู้ถือหุ้นที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือ

หุ้น ณ วันที่ 18 กันยายน 2556 หรือในใบรับรองสิทธิการจูงซื้อหุ้นสามัญเพิ่มเติม ให้แนบสำเนาเอกสารที่ออกโดย  
หน่วยงานราชการ เช่น ทะเบียนสมรส ใบหย่า ใบแจ้งเปลี่ยนชื่อสกุล เป็นต้น พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง

#### บุคคลธรรมดาสัญชาติต่างดาว

สำเนาใบต่างดาว หรือสำเนาหนังสือเดินทาง พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง

#### นิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย

สำเนาหนังสือรับรองที่ออกโดยกระทรวงพาณิชย์ซึ่งออกไม่เกิน 6 เดือน ก่อนวันจูงซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนา  
ถูกต้อง โดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล(ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาบัตร  
ประจำตัวประชาชน สำเนาใบต่างดาวหรือสำเนาหนังสือเดินทาง (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคล  
ดังกล่าว พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง

#### นิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศ

สำเนาหนังสือสำคัญการจัดตั้งบริษัทหนังสือบริคณห์สนธิ และหนังสือรับรองของบริษัทที่มีอายุไม่เกิน 6 เดือนก่อนวัน  
จูงซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดย ผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล  
(ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาบัตรประชาชน สำเนาใบต่างดาว หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลง  
นามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องสำเนาเอกสารประกอบที่ลงนามรับรองสำเนาถูกต้องแล้ว  
ต้องได้รับการรับรองลายมือชื่อโดยเจ้าหน้าที่ Notary Public และรับรองโดยเจ้าหน้าที่สถานทูตไทย หรือสถานกงสุล  
ไทยในประเทศที่เอกสารดังกล่าวได้จัดทำ หรือรับรองความถูกต้อง และมีอายุไม่เกิน 6 เดือนก่อนวันจูงซื้อ

4. หนังสือมอบอำนาจให้กระทำการแทน (สิ่งที่ส่งมาด้วย 4) พร้อมติดอากรแสตมป์ 30 บาท (กรณีที่มาอบหมายให้ผู้รับมอบ  
อำนาจมากระทำการแทน) พร้อมสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้รับมอบอำนาจ ซึ่งลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง

5. เงินค่าจูงซื้อหุ้นสามัญเพิ่มเติม ผู้ถือหุ้นสามารถเลือกวิธีใดวิธีหนึ่งเพื่อชำระค่าจูงซื้อหุ้น ดังนี้

จ่ายเป็นเช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์ ที่ขีดคร่อมสั่งจ่าย “บัญชีจูงซื้อหุ้นสามัญเพิ่มเติม บริษัท พรินซิเพิล  
แคปิตอล จำกัด (มหาชน)” ที่สามารถเรียกเก็บเงินจากสำนักหักบัญชีในกรุงเทพฯ ได้ภายใน 1 วันทำการเท่านั้น ทั้งนี้ ให้  
เขียนชื่อ – นามสกุลของผู้จูงซื้อ พร้อมหมายเลขโทรศัพท์ที่ติดต่อได้ไว้ด้านหลังเช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์ด้วย

ฝาก/โอนเงินเข้าบัญชีกระแสรายวันของบริษัท ดังนี้

**ชื่อบัญชี “บัญชีจูงซื้อหุ้นสามัญเพิ่มเติม บริษัท พรินซิเพิล แคปิตอล จำกัด (มหาชน)”**

**ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) สาขาเอกมัย**

**เลขที่บัญชี 063-3-02017-7**

และแนบบินาฝากชำระเงิน (pay-in slip) ของธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) มาพร้อมเอกสารที่ใช้ประกอบการจูง  
ซื้อ ทั้งนี้ ให้เขียนชื่อ – นามสกุลของผู้จูงซื้อ พร้อมหมายเลขโทรศัพท์ที่ติดต่อได้ไว้ด้านหลังใบนำฝากชำระเงิน  
(pay-in slip) ด้วย

6. แบบประเมินความสามารถในการรับความเสี่ยง (Suitability Test) ทั้งนี้ หากผู้ถือหุ้นรายใดได้ทำแบบประเมิน Suitability Test มาแล้วในระยะเวลาไม่เกิน 2 ปี (นับจนถึงวันจองซื้อ) ให้ผู้ถือหุ้นรายนั้นลงลายมือชื่อเพื่อยืนยันความประสงค์ที่จะจองซื้อหุ้นในครั้งนี้นับในใบจองที่ส่งมาด้วย (สิ่งที่ส่งมาด้วย 3) แต่หากผู้ถือหุ้นรายใดได้ทำแบบประเมิน Suitability Test มาแล้วเกินกว่า 2 ปี (นับจนถึงวันจองซื้อ) หรือไม่แน่ใจ ให้ผู้ถือหุ้นรายนั้นทำแบบประเมิน Suitability Test (สิ่งที่ส่งมาด้วย 5) พร้อมลงลายมือชื่อรับทราบผลการประเมินความสามารถในการรับความเสี่ยง และแนบบทพร้อมเอกสารที่ใช้ประกอบการจองด้วย

ทั้งนี้ หากผู้ถือหุ้นรายใดนำส่งเอกสารที่ใช้ประกอบการจองซื้อมาให้ไม่ครบถ้วน บริษัทฯ และบมจ. หลักทรัพย์ ไอ วิ โกลบอล ขอสงวนสิทธิ์ที่จะปฏิเสธการรับเอกสารการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของผู้ถือหุ้นรายนั้นๆ และจะถือว่าผู้ถือหุ้นรายนั้นๆ ขอสงวนสิทธิ์การจองซื้อครั้งนี้และไม่มีสิทธิ์ที่จะเรียกร้องค่าเสียหายกับบริษัทฯ และบมจ. หลักทรัพย์ ไอ วิ โกลบอล ใดๆทั้งสิ้น

#### 5.6 ขั้นตอนการจองซื้อหุ้นและการชำระค่าจองซื้อ

กรณีชำระเงินด้วยเช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์

- ติดต่อสถานที่รับจองซื้อหุ้นและรับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุน โดยชำระด้วย เช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์ ที่ปิดพร้อมเฉพาะสั่งจ่าย “บัญชีจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน บริษัท พรินซิเพิล แคปิตอล จำกัด (มหาชน)” ที่สามารถเรียกเก็บเงินจากสำนักหักบัญชีกรุงเทพฯ ได้ภายใน 1 วันทำการเท่านั้น โดยเช็คจะต้องลงวันที่ไม่เกิน 2 ตุลาคม 2556
- บริษัทขอสงวนสิทธิในการงดรับ เช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์ เพื่อชำระเงินค่าจองซื้อหุ้นทางไปรษณีย์
- จ่ายเช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์ จำนวน 1 ฉบับ ต่อ 1 ใบจอง ทั้งกรณีจองซื้อตามสิทธิหรือเกินกว่าสิทธิ
- กรุณาระบุ เลขทะเบียนผู้ถือหุ้น (ดูจากใบรับรองสิทธิการจองซื้อหุ้น) ชื่อ นามสกุล และหมายเลขโทรศัพท์ที่สามารถติดต่อได้ ไว้ด้านหลังเช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์
- กำหนดเวลารับจองซื้อ กรณีชำระด้วยเช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์

วันที่ 30 กันยายน – วันที่ 2 ตุลาคม 2556 ในระหว่างเวลา 9.00 น. ถึง 15.00 น.

กรณีชำระเงินด้วยเงินโอน (งดรับจองซื้อด้วยเงินสด)

- ฝาก/โอนเงิน เข้าบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ของบริษัท
- |             |   |
|-------------|---|
| ชื่อบัญชี   | “บัญชีจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน บริษัท พรินซิเพิล แคปิตอล จำกัด (มหาชน)” |
| ธนาคาร      | กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) สาขาเอกมัย  |
| เลขที่บัญชี | 063-3-02017-7   |
- ฝาก/โอนเงินเพียงครั้งเดียว ต่อ 1 ใบจอง ทั้งกรณีจองซื้อตามสิทธิหรือเกินกว่าสิทธิ

- กรณารระบุ เลขทะเบียนผู้ถือหุ้น (ดูจากใบรับรองสิทธิการจูงซื้อหุ้น) ชื่อ นามสกุล และหมายเลขโทรศัพท์ที่สามารถติดต่อได้ ไว้ในหลักฐานใบนำฝาก/โอนเงิน ที่ได้ชำระเงินค่าจูงซื้อ
- กำหนดการรับจูงซื้อกรณีชำระด้วยเงินโอน

โอนด้วยเงินสด วันที่ 30 กันยายน – วันที่ 4 ตุลาคม 2556 ระหว่างเวลา 9.00 น. ถึง 15.00 น.

โอนด้วยเช็ค วันที่ 30 กันยายน – วันที่ 2 ตุลาคม 2556 ระหว่างเวลา 9.00 น. ถึง 15.00 น.

กรณีที่ใช่เช็คในการโอนเงิน เช็คดังกล่าวต้องสามารถเรียกเก็บเงินได้ภายใน 1 วันทำการ หรือใช้ระยะเวลาเช่นเดียวกันกับกรณีการชำระด้วยเช็คที่ต้องสามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักหักบัญชีกรุงเทพเท่านั้น

ทั้งนี้ จำนวนเงินที่ผู้จูงซื้อชำระค่าจูงซื้อหุ้นเพิ่มทุน จะต้องสุทธิตามค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าภาษีอื่นใด (ถ้ามี) โดยตัวแทนการรับจูงซื้อหุ้นเพิ่มทุนจะถือว่ายอดสุทธิดังกล่าวเป็นจำนวนเงินสุทธิที่ผู้จูงซื้อชำระเพื่อการจูงซื้อหุ้นเพิ่มทุน

### 5.7 การนำส่งเอกสารที่เกี่ยวข้อง

ยื่นยื่นการจูงซื้อและการชำระเงิน โดยส่งเอกสารที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ใบจูงซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน ใบรับรองสิทธิการจูงซื้อหุ้น เอกสารประกอบการแสดงตน หลักฐานการชำระเงินค่าจูงซื้อ และแบบประเมินความเสี่ยง (ถ้ามี) มายังสถานที่รับจูงซื้อหุ้นของบริษัทหลักทรัพย์ ไอ วิ โกลบอล จำกัด (มหาชน) เลขที่ 540 อาคารเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ ชั้น 18 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 02-658-5800 ต่อ 402 และ 526 (แผนที่ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 6)

ทั้งนี้ บริษัทโดยตัวแทนการรับจูงซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทจะไม่รับการจูงซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนทางไปรษณีย์และทางโทรสาร หากผู้ถือหุ้นรายใดไม่จัดส่งเอกสารมาที่ตัวแทนของบริษัทภายในระยะเวลาที่กำหนด หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่บริษัทแจ้งไว้ บริษัทมีสิทธิที่จะถือว่าผู้ถือหุ้นรายนั้นสละสิทธิในการจูงซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว

### 5.8 เงื่อนไขการจูงซื้อ

1. ในการรับจูงซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนและชำระเงินค่าหุ้น เจ้าหน้าที่ของบริษัทจะลงลายมือชื่อผู้รับจูงเพื่อออกหลักฐานการรับจูงซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน (ส่วนท้ายของใบจูงซื้อ) เพื่อเป็นหลักฐานให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จูงซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน โดยผลแห่งการจูงซื้อจะสมบูรณ์ เมื่อบริษัทสามารถเรียกเก็บเงินตามเช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์ ได้เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ภายในระยะเวลาการจูงซื้อและชำระเงินค่าหุ้นเพิ่มทุนที่บริษัทได้กำหนดไว้
2. ผู้ถือหุ้นที่ได้ทำการจูงซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนและชำระเงินค่าจูงซื้อแล้วจะไม่มีสิทธิยกเลิกการจูงซื้อ
3. หากผู้ถือหุ้นที่จูงซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนไม่สามารถชำระค่าจูงซื้อหุ้นดังกล่าวภายในระยะเวลาที่บริษัทกำหนดไว้ หรือบริษัทไม่สามารถเรียกเก็บเงินค่าจูงซื้อได้ไม่ว่าในกรณีใดๆก็ตามที่มีใช้ความผิดของบริษัท ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนได้ภายในระยะเวลาการจูงซื้อและชำระเงินค่าหุ้นตามที่กำหนด หรือผู้ถือหุ้นที่จูงซื้อกรอกข้อมูลในใบจูงซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนไม่ครบถ้วนหรือไม่ชัดเจน หรือนำส่งเอกสารที่ใช้ประกอบการจูงซื้อไม่ครบถ้วน บริษัทมีสิทธิที่จะถือว่าผู้ถือหุ้นสละสิทธิในการจูงซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว
4. หากการสละสิทธิหรือการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนไม่ครบของผู้ถือหุ้นสัญชาติไทย จะทำให้สัดส่วนการถือหุ้นสามัญของผู้ถือหุ้นต่างดาวเกินกว่าจำนวนร้อยละ 49 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท บริษัทขอ

สงวนสิทธิในการไม่จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นต่างด้าวดังกล่าว โดยผู้ถือหุ้นต่างด้าวดังกล่าวอาจไม่ได้รับการจัดสรรหรือได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพียงบางส่วนตามสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นต่างด้าวที่เหลืออยู่ อย่างไรก็ตามบริษัทขอสงวนสิทธิในการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือจากกรณีการจัดสรรดังกล่าวต่อไป

#### 5.9 วิธีการส่งมอบหลักทรัพย์

ผู้จองซื้อสามารถเลือกให้บริษัท ดำเนินการในกรณีใดกรณีหนึ่ง ดังต่อไปนี้

1. ในกรณีประสงค์จะฝากหุ้นไว้ในบัญชีของบริษัทหลักทรัพย์ ซึ่งผู้จองซื้อที่มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์อยู่ บริษัทจะดำเนินการนำหุ้นที่ได้รับจัดสรรฝากไว้กับ “บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อผู้ฝาก” โดยศูนย์รับฝากหลักทรัพย์และบริษัทหลักทรัพย์จะบันทึกยอดบัญชีจำนวนหุ้นที่ผู้จองซื้อ ฝากไว้ และออกหลักฐานการฝากให้แก่ผู้จองซื้อ ภายใน 7 วันทำการ นับจากวันปิดการจองซื้อหุ้น ซึ่งในกรณีนี้ผู้จองซื้อจะสามารถขายหุ้นที่ได้รับการจัดสรรในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ทันทีที่ตลาดหลักทรัพย์ฯอนุญาตให้หุ้นของบริษัททำการซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในกรณีนี้ชื่อของผู้จองซื้อจะต้องตรงกับชื่อเจ้าของบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ที่ผู้จองซื้อประสงค์จะฝากหุ้นไว้ในบัญชีของบริษัทหลักทรัพย์ดังกล่าว มิฉะนั้นบริษัทขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการออกใบหุ้นให้แก่ผู้จองซื้อ ตามข้อ 3 แทน
2. ในกรณีประสงค์จะฝากหุ้นไว้ในบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ สมาชิกเลขที่ 600 บริษัทจะดำเนินการนำหุ้นที่ได้รับจัดสรรฝากไว้กับ “บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด” โดยศูนย์รับฝากหลักทรัพย์จะบันทึกยอดบัญชีจำนวนหุ้นเข้าบัญชีดังกล่าวในนามของผู้จองซื้อหุ้น และออกหลักฐานการฝากให้แก่ผู้จองซื้อ ภายใน 7 วันทำการ นับจากวันปิดการจองซื้อหุ้น ซึ่งในกรณีนี้ หากผู้จองซื้อต้องการถอนหลักทรัพย์ดังกล่าว สามารถติดต่อศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ ซึ่งจะมีค่าธรรมเนียมการถอนหลักทรัพย์ตามอัตราที่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์กำหนด
3. ในกรณีประสงค์จะขอรับใบหุ้นในชื่อของผู้จองซื้อ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (“ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์”) ในฐานะนายทะเบียนของบริษัทจะส่งมอบใบหุ้นตามจำนวนหุ้นที่ได้รับการจัดสรรให้แก่ผู้ได้รับการจัดสรรทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามชื่อและที่อยู่ลงทะเบียนผู้ถือหุ้น ภายใน 15 วันทำการ นับจากวันปิดการจองซื้อหุ้น ซึ่งในกรณีนี้ ผู้จองซื้อจะไม่สามารถขายหุ้นที่ได้รับการจัดสรรในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ได้จนกว่าจะได้รับใบหุ้น ซึ่งผู้จองซื้ออาจได้รับใบหุ้นภายหลังจากที่หุ้นของบริษัทได้รับอนุมัติให้ทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้ว

#### 5.10 วิธีการคืนเงินค่าจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน

ในกรณีที่ต้องมีการคืนเงินค่าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน เนื่องจากผู้ถือหุ้นไม่ได้รับการจัดสรรหุ้นหรือผู้ถือหุ้นจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินกว่าสิทธิแต่ได้รับการจัดสรรไม่ครบตามความประสงค์ บริษัทจะคืนเงินตามจำนวนหุ้นที่ไม่ได้รับการจัดสรรโดยไม่มีดอกเบี้ย เป็นเช็คขีดคร่อมส่งจ่ายชื่อผู้ถือหุ้น โดยบริษัทจะดำเนินการจัดส่งเช็คดังกล่าวออกให้แก่ผู้ถือหุ้นทางไปรษณีย์ลงทะเบียนภายใน 14 วัน นับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อหุ้น (4 ตุลาคม 2556) ตามที่อยู่ลงทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหุ้นในวันที่ 18 กันยายน 2556 ทั้งนี้ไม่ว่าในกรณีใดๆ หากได้มีการส่งเช็คค่าจองซื้อหุ้นคืนทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ที่ระบุไว้ในทะเบียนผู้ถือหุ้นโดยถูกต้องแล้ว ให้ถือว่าผู้จองซื้อ ได้รับเงินค่าจองซื้อ คืนแล้วโดยชอบ และผู้จองซื้อจะไม่มีสิทธิเรียกร้องดอกเบี้ย หรือค่าเสียหายใดๆอีกต่อไป และผู้จองซื้อจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บต่างสำนักหักบัญชีหรือเช็คธนาคาร

#### 5.11 ข้อมูลสำคัญอื่น



1. ในกรณีที่ผู้จองซื้อที่มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ ผู้จองซื้อและชื่อเจ้าของบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ จะต้องเป็นชื่อเดียวกัน หากเป็นเลขที่บัญชี/ชื่อบัญชี ของบุคคลอื่นจะไม่สามารถนำหุ้นเข้าบัญชีได้ ในกรณีดังกล่าวบริษัทขอสงวนสิทธิในการส่งมอบหุ้นดังกล่าวโดยการออกใบหุ้นในนามของผู้ถือหุ้น ซึ่งอาจทำให้ผู้ถือหุ้นไม่สามารถขายหลักทรัพย์ที่จองซื้อได้ทันในวันทำการแรกของการซื้อขายของหลักทรัพย์ที่จองซื้อ
  2. โปรแกรมระบุรหัสโปรแกรมที่ประสงค์จะนำหุ้นเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ให้ถูกต้อง หากระบุไม่ถูกต้อง จะทำให้ไม่สามารถโอนหุ้นเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ที่ต้องการได้ ซึ่งทางบริษัทไม่รับผิดชอบต่อความล่าช้าในการติดตามหุ้นคืน หรืออาจสูญหาย ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นกรอกรายละเอียดดังกล่าวไม่ครบถ้วน บริษัทขอสงวนสิทธิในการส่งมอบหุ้นดังกล่าวโดยออกใบหุ้นในนามของผู้ถือหุ้น ซึ่งอาจทำให้ผู้ถือหุ้นไม่สามารถขายหลักทรัพย์ที่จองซื้อได้ทันในวันทำการแรกของการซื้อขายของหลักทรัพย์ที่จองซื้อ
  3. หากจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นระบุไว้ในใบจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มขึ้นไม่ตรงกับจำนวนเงินที่บริษัทได้รับชำระ บริษัทขอสงวนสิทธิที่จะถือตามจำนวนเงินที่บริษัทได้รับจากการจองซื้อหุ้นเป็นหลัก แต่ทั้งนี้จำนวนเงินดังกล่าวจะต้องไม่เกินมูลค่าหุ้นที่ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อได้รับจัดสรรทั้งหมด
  4. บริษัทขอสงวนสิทธิในการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขในการจองซื้อหุ้น วิธีการชำระเงินค่าจองซื้อหุ้น หรือข้อมูลใดๆที่เกี่ยวข้องกับวิธีการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มขึ้นตามความเหมาะสม ในกรณีที่เกิดปัญหาอุปสรรคหรือข้อจำกัดในการดำเนินงาน ทั้งนี้เพื่อให้เกิดประโยชน์ต่อการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มขึ้นของบริษัท
6. **วัตถุประสงค์ของการเพิ่มทุน และการใช้เงินทุนส่วนที่เพิ่ม**
- 6.1 เพื่อชำระหนี้เงินกู้ของบริษัทจำนวนประมาณ 856 ล้านบาท เพื่อลดภาระค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย
  - 6.2 เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการของบริษัท จากจำนวนเงินที่เหลือจากการเพิ่มทุนและชำระหนี้แล้ว
  - 6.3 เพื่อเป็นการขยายฐานทุนของบริษัทให้เหมาะสมและเพียงพอสำหรับการลงทุนในอนาคต ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หรือธุรกิจอื่นๆ จากจำนวนเงินที่เหลือจากการเพิ่มทุนและชำระหนี้แล้ว
7. **ประโยชน์ที่บริษัทจะพึงได้รับจากการเพิ่มทุน/จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน**
- 7.1 บริษัทมีเงินทุนหมุนเวียนมากขึ้น ทำให้มีฐานะทางการเงินที่มั่นคงยิ่งขึ้น และมีเงินเพียงพอเพื่อการลงทุนทั้งปัจจุบันและอนาคต
  - 7.2 เป็นการขยายฐานทุนของบริษัทเพื่อรองรับการเติบโตในอนาคต
  - 7.3 ลดภาระค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย และการชำระหนี้เงินกู้รายไตรมาสของบริษัท จะทำให้บริษัทมีสภาพคล่องเพียงพอในการดำเนินธุรกิจ
8. **ประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นจะพึงได้รับจากการเพิ่มทุน/จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน**
- 8.1 บริษัทมีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิ ภายหลังจากการหักสำรองต่างๆทั้งหมดแล้ว เว้นแต่มีความจำเป็นเหตุอันสมควรที่ไม่สามารถจ่ายได้ ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลให้นำปัจจัยต่างๆมาพิจารณาประกอบเช่น ฐานะทางการเงิน สภาพคล่อง การขยายธุรกิจ และปัจจัยอื่นๆที่เกี่ยวข้องในการบริหารของบริษัท ซึ่งการจ่ายปันผลข้างต้น จะต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นตามความเหมาะสมและความเห็นชอบของคณะกรรมการบริษัท

8.2 ผู้จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้มีสิทธิรับเงินปันผลจากการดำเนินงานเริ่มตั้งแต่ผู้จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว ได้รับการจดทะเบียนเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทแล้ว

9. นโยบายเงินปันผลและสิทธิในการรับเงินปันผลของหุ้นส่วนที่เพิ่มทุน

บริษัทมีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิ หลังจากการหักทุนสำรองต่างๆทั้งหมดแล้ว เว้นแต่จะมีความจำเป็นเหตุอันควรที่ไม่สามารถจ่ายได้ ทั้งนี้การจ่ายเงินปันผลให้นำปัจจัยต่างๆ มาพิจารณาประกอบ เช่น ฐานะการเงิน สภาพคล่อง การขยายธุรกิจ และปัจจัยอื่นๆที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัท ซึ่งการจ่ายเงินปันผลข้างต้นจะต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นตามความเหมาะสมและความเห็นชอบของคณะกรรมการบริษัท

## ส่วนที่ 2 ข้อมูลเบื้องต้นของบริษัท พรินซิเพิล แคปิตอล จำกัด (มหาชน)

### 1. ชื่อและสถานที่ตั้งของบริษัทจดทะเบียน

บริษัท พรินซิเพิล แคปิตอล จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) มีชื่อย่อในตลาดหลักทรัพย์ คือ PRINC ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และให้เช่าอาคารที่พักอาศัย โดยมุ่งเน้นในเขตพื้นที่ย่านศูนย์กลางธุรกิจ โดยมีรายละเอียดที่อยู่สำนักงานใหญ่ดังนี้

ชื่อบริษัท: บริษัท พรินซิเพิล แคปิตอล จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่: เลขที่ 29 ชั้น 12 อาคารบางกอก บิสซิเนสเซ็นเตอร์ ถนนสุขุมวิท 63 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กทม. 10110

โทรศัพท์: 0-2714-2184 โทรสาร: 0-2714-2185 Website: [www.principalcapital.co.th](http://www.principalcapital.co.th)

### 2. ประเภทกิจการและลักษณะการประกอบธุรกิจ

#### 2.1 ประวัติความเป็นมาและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท พรินซิเพิล แคปิตอล จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งเมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2543 โดยนายวิระ บูรพชัยศรี ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 5.0 ล้านบาท โดยเปลี่ยนจากชื่อบริษัท เอ็มทีเอส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2546 ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยมุ่งเน้นในเขตพื้นที่ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD-Central Business District) และพื้นที่ที่เป็นทำเลที่ดี (Prime Area) เริ่มดำเนินโครงการแรกภายใต้ชื่อ “สลิม เทอเรส” มีมูลค่าโครงการเท่ากับ 341.87 ล้านบาท ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมสูง 8 ชั้น ตั้งอยู่บริเวณถนนสาลาแดง ซอย 2 ซึ่งเป็นอาคารที่ก่อสร้างแล้วทั้งร่างไว้เนื่องจากเจ้าของเดิมประสบปัญหาด้านการเงินและเป็นหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้จากวิกฤตเศรษฐกิจในขณะนั้น โดยซื้อมาในปี 2543 ก่อสร้างแล้วเสร็จ และเริ่มเปิดขายเมื่อปี 2544 ทั้งนี้ บริษัทมีประวัติความเป็นมาที่สำคัญ ดังนี้

2546	<ul style="list-style-type: none"><li>บริษัทเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 5 ล้านบาทเป็น 100 ล้านบาท ชำระแล้วเท่ากับ 30 ล้านบาท เพื่อซื้อที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการของบริษัท</li><li>ซื้อที่ดินบริเวณถนนสาลาแดง ดำเนินการก่อสร้าง และเปิดขายโครงการภายใต้ชื่อ สลิม แกรนด์เทอร์เรส ซึ่งเป็นโครงการที่อยู่ในบริเวณเดียวกับโครงการสลิม เทอเรส</li></ul>
กุมภาพันธ์ 2547	<ul style="list-style-type: none"><li>ชำระทุนจดทะเบียนเต็มเป็น 100 ล้านบาท</li></ul>
กรกฎาคม 2547	<ul style="list-style-type: none"><li>บริษัทเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 100 ล้านบาท เป็น 200 ล้านบาท โดยเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน เพื่อนำไปชำระเงินกู้ระยะสั้นซึ่งจะทยอยถึงกำหนดชำระภายในสิ้นปี 2547</li></ul>
สิงหาคม 2547	<ul style="list-style-type: none"><li>เริ่มดำเนินการก่อสร้างโครงการเซ็นทรัลพลูส์ แกรนด์เทอร์เรส</li><li>บริษัทเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 200 ล้านบาท เป็น 300 ล้านบาท</li></ul>
กันยายน 2547	<ul style="list-style-type: none"><li>บริษัทได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด และเพิ่มทุนจดทะเบียนอีก 170 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 470 ล้านบาท เพื่อเป็นการเตรียมพร้อมในการเสนอขายหลักทรัพย์ต่อประชาชนทั่วไปจำนวน 150 ล้านบาท และนำบริษัทเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ภายหลังจากการเสนอขายหุ้นในครั้งนี้อย่างสมบูรณ์สำหรับทุนจดทะเบียนอีก 20 ล้านบาทเป็นการรองรับการแปลงสภาพของใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้มีการจัดสรรให้แก่กรรมการและพนักงานของบริษัท</li></ul>

มิถุนายน 2548	<ul style="list-style-type: none"> <li>เริ่มดำเนินการก่อสร้างโครงการแมริออท เอ็คเซ็คคิวทีฟ อพาร์ทเมนท์ – สาทร วิสต้า กรุงเทพฯ</li> </ul>
กรกฎาคม 2548	<ul style="list-style-type: none"> <li>เริ่มดำเนินการก่อสร้างโครงการบ้านวิภา สุขุมวิท (ทาวน์เฮ้าส์) บริเวณซอย อุดมสุข</li> </ul>
ตุลาคม 2548	<ul style="list-style-type: none"> <li>หุ้นของบริษัท เริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</li> </ul>
พฤษภาคม 2549	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นจาก 2 บาท เป็น 1 บาท ตามประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2549 เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2549 และเพิ่มทุนจดทะเบียนอีกจำนวน 140 ล้านบาทเพื่อรองรับหุ้นที่แปลงสภาพ จึงทำให้หุ้นสามัญจดทะเบียนเพิ่มขึ้นจาก 470 ล้านบาท เป็น 610 ล้านบาท</li> </ul>
กรกฎาคม 2549	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัท ได้รับการเสนอชื่อให้เป็น “Best Newly Listed Company” จากงาน SET Award 2006</li> </ul>
สิงหาคม 2549	<ul style="list-style-type: none"> <li>ซื้อที่ดินบริเวณถนนสุขุมวิทเพื่อพัฒนาโครงการเมโทร อเวนิว สุขุมวิท 66</li> </ul>
ธันวาคม 2549	<ul style="list-style-type: none"> <li>ซื้อที่ดินบริเวณ แยกรัชโยธินเพื่อพัฒนาโครงการเมโทร อเวนิว รัชโยธิน</li> </ul>
มีนาคม 2550	<ul style="list-style-type: none"> <li>งานพิธีเปิดโครงการเมโทร อเวนิว รัชโยธิน และ เมโทร อเวนิว สุขุมวิท 66</li> </ul>
พฤศจิกายน 2550	<ul style="list-style-type: none"> <li>เปลี่ยนชื่อโครงการสาทร เทอเรส เป็น โครงการแมริออท เอ็คเซ็คคิวทีฟ อพาร์ทเมนท์ – สาทร วิสต้า กรุงเทพฯ</li> </ul>
ธันวาคม 2550	<ul style="list-style-type: none"> <li>วางแผนการจัดตั้งกองทุนอสังหาริมทรัพย์</li> <li>ณ 31 ธันวาคม 2550 บริษัทมีทุนชำระแล้วจำนวน 459.11 ล้านบาท เนื่องจากระหว่างปี บริษัทได้มีการเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ</li> </ul>
กรกฎาคม 2551	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทขายที่ดินบริเวณ สาทร เนื้อที่ 1,750 ตารางวา ในราคา 1,400 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีกำไรจากการขายที่ดินจำนวน 737.40 ล้านบาท</li> </ul>
กันยายน 2551	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทได้รับรางวัลประกาศเกียรติคุณ จากคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคให้เป็นผู้ประกอบการ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ดี ประจำปี พ.ศ. 2550 - 2551</li> </ul>
ธันวาคม 2551	<ul style="list-style-type: none"> <li>ณ 31 ธันวาคม 2551 บริษัทมีทุนชำระแล้วจำนวน 466.90 ล้านบาท เนื่องจากในระหว่างปี บริษัทได้มีการเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ ที่ให้แก่พนักงานและกรรมการ จำนวน 3 ครั้ง รวมเป็นเงิน 7.78 ล้านบาท</li> </ul>
มีนาคม 2552	<ul style="list-style-type: none"> <li>โครงการแมริออท เอ็คเซ็คคิวทีฟ อพาร์ทเมนท์ – สาทร วิสต้า กรุงเทพฯ แล้วเสร็จและเริ่มเปิดดำเนินการ</li> </ul>
มิถุนายน 2552	<ul style="list-style-type: none"> <li>โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า แกรนด์เทอเรส ได้รับรางวัลพระราชทานผลงานสถาปัตยกรรมดีเด่นปี 2551 ประเภทอาคารพักอาศัยรวม จากสมเด็จพระเทพรัตนราชสุดาฯ สยามบรมราชกุมารี คัดเลือกโดยสมาคมสถาปนิกสยาม ในพระบรมราชูปถัมภ์</li> </ul>
มกราคม 2553	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง บริเวณแยกรัชโยธิน เนื้อที่ 5,921 ตารางวา ในราคา 681 ล้านบาท</li> </ul>
ธันวาคม 2553	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง บริเวณถนนสุขุมวิท 66 เนื้อที่ 1,832 ตารางวา ในราคา 513 ล้านบาท</li> </ul>

## 2.2 ภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย

บริษัทประกอบธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะในพื้นที่ย่านศูนย์กลางธุรกิจ และพื้นที่ที่เป็นทำเลที่ดี อาทิ พื้นที่บริเวณสีลมและสาทร เป็นพื้นที่ย่านใจกลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร ซึ่งมีที่ดินอยู่ค่อนข้างจำกัด และเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงานจำนวนมาก แต่ยังคงขาดแคลนอาคารชุดพักอาศัย จึงเหมาะกับการพัฒนาโครงการประเภทคอนโดมิเนียม ปัจจุบันมีโครงการภายใต้การดำเนินการเพียงแห่งเดียว ได้แก่ โครงการแมริออท เอ็กเซ็คคิวทีฟ อพาร์ทเมนท์ – สาทร วิสด้า กรุงเทพฯ เป็นเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ระดับ 5 ดาว เพื่อเช่า สูง 31 ชั้น โครงการตั้งอยู่เลขที่ 1 ซอยสาทร 3 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าเท่านั้น

## 2.3 การประกอบธุรกิจแต่ละสายผลิตภัณฑ์

บริษัทประกอบธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ และในทำเลที่ดีที่มีศักยภาพ ซึ่งพร้อมทั้งสิ่งอำนวยความสะดวกทั้งการเดินทางและการอยู่อาศัยอย่างครบวงจร โดยพัฒนาทั้งอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและเพื่อเช่า ไม่ว่าจะเป็นที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆ สำนักงาน ร้านค้า หรืออื่นๆ ประกอบด้วยรูปแบบดังนี้

1. อสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า บริษัทจะเน้นเลือกทำเลในศูนย์กลางธุรกิจเพื่อพัฒนาโครงการประเภทต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นที่อยู่อาศัย ได้แก่ เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ โรงแรม รีสอร์ท สำนักงาน ร้านค้า ฯลฯ เนื่องจากเป็นทำเลที่ยังมีความต้องการของผู้บริโภคอยู่มาก ไม่ว่าจะเป็นนักบริหารระดับสูงทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ ซึ่งในปี 2548 บริษัทได้เริ่มก่อสร้างโครงการแมริออท เอ็กเซ็คคิวทีฟ อพาร์ทเมนท์ – สาทร วิสด้า กรุงเทพฯ ตั้งอยู่ที่ซอยสาทร 3 (ซอยสวนพลู) ซึ่งเป็นเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ เกรดเอ โครงการแรกของบริษัท ซึ่งแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการแล้วตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม ปี 2552 **ปัจจุบันยังคงดำเนินการอยู่**
2. อาคารชุดพักอาศัย (Condominium) บริษัทจะเลือกทำเลกลางเมืองที่มีศักยภาพสูงเช่นศูนย์กลางธุรกิจ ที่ดินแนวรถไฟฟ้ามหานคร บีทีเอส และ เอ็มอาร์ที เพื่อพัฒนาทั้งอาคารตั้งแต่ประเภท Low Rise จนถึง High Rise ตั้งแต่ปี 2543 ถึง 2547 บริษัทได้เปิดโครงการคอนโดมิเนียมรวม 3 โครงการในทำเลศูนย์กลางธุรกิจ ได้แก่ โครงการสีลม เทอเรส โครงการสีลม แกรนด์ เทอเรส ตั้งอยู่ที่ซอยศาลาแดง 2 และ โครงการเซ็นต์ทูลส์ แกรนด์เทอเรส ตั้งอยู่ที่ซอยสาทร 11 **ปัจจุบันโครงการดังกล่าวข้างต้นทั้งหมดได้ขายหมดและปิดโครงการแล้ว**
3. บ้านและที่ดิน บริษัทตระหนักถึงความสำคัญในความต้องการของลูกค้าในหลายๆกลุ่มที่มีศักยภาพ บริษัทจึงขยายฐานการตลาดเพื่อตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าที่มีศักยภาพในบริเวณชุมชน ในปี 2548 บริษัทจึงได้พัฒนาโครงการทาวน์เฮ้าส์ บนทำเลสุขุมวิท ซึ่งได้แก่โครงการบ้านริวกี สุขุมวิท **ปัจจุบันโครงการดังกล่าวข้างต้นได้ขายหมดและปิดโครงการแล้ว**

รายละเอียดโครงการของบริษัทที่ดำเนินการในอดีตมี ดังนี้

### 1. โครงการ สีลม เทอเรส

ที่ตั้งโครงการ	ถนนศาลาแดง ซอย 2 แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
พื้นที่โครงการ	1-1-1 ไร่
รายละเอียดโครงการ	คอนโดมิเนียมสูง 8 ชั้น

2. โครงการ สีส้ม แกรนด์เทอร์เรส

ที่ตั้งโครงการ	ถนนสาเลาแดง แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
พื้นที่โครงการ	737.6 ตารางวา
รายละเอียดโครงการ	คอนโดมิเนียมสูง 20 ชั้น

3. โครงการ เซ็นต์หลุยส์ แกรนด์เทอร์เรส

ที่ตั้งโครงการ	ซอยสาทร 11 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
พื้นที่โครงการ	820.0 ตารางวา
รายละเอียดโครงการ	คอนโดมิเนียม สูง 27 ชั้น

4. โครงการบ้านริภา สุขุมวิท (ทาว์นเฮ้าส์)

ที่ตั้งโครงการ	ซอยอุดมสุข 39/1 ถนนสุขุมวิท 103 เขตพระ โขนง กรุงเทพมหานคร
พื้นที่โครงการ	7-2-37 ไร่
รายละเอียดโครงการ	ทาว์นเฮ้าส์ 4 ชั้น จำนวน 75 หลัง พื้นที่ดินตั้งแต่ 24-28 ตารางวา โดยมีพื้นที่ใช้สอย ตั้งแต่ 244-306 ตารางเมตร

รายละเอียดโครงการของบริษัทที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบันมี ดังนี้

1. โครงการแมริออท เอ็กซ์คลิวทีฟ อพาร์ทเมนท์ - สาทร วิสตา กรุงเทพฯ (ชื่อเดิมสาทร เทอเรส)

ที่ตั้งโครงการ	เลขที่ 1 ซอยสาทร 3 (สวนพลู) ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร
พื้นที่โครงการ	834.30 ตารางวา
พื้นที่ขาย	17,290 ตารางเมตร
รายละเอียดโครงการ	เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์เกรดเอ เพื่อเช่า สูง 31 ชั้น
จุดเด่นของโครงการ	ที่พักอาศัยเพื่อเช่าคุณภาพสูง ระดับห้าดาว ใจกลางศูนย์กลางธุรกิจใน กรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักและ ส่วนกลางครบครัน
จำนวนหน่วย	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 184 ยูนิต ขนาดห้องพักตั้งแต่ 61- 163 ตารางเมตร
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	กลุ่มนักธุรกิจชาวไทยและชาวต่างประเทศ และคนที่ทำงานในย่านสาทร ระดับ A จนถึง A+ รวมทั้งนักท่องเที่ยวที่ต้องการห้องพักที่มีสิ่งอำนวยความสะดวก ครบและต้องการพักอาศัยระยะเวลานาน
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 2,500 ล้านบาท
มูลค่าเงินลงทุน	ประมาณ 1,800 ล้านบาท
เริ่มเปิดดำเนินการ	เดือนมีนาคม 2552
ความคืบหน้าการก่อสร้าง	ร้อยละ 100
ระยะเวลาการก่อสร้าง	เริ่มก่อสร้างเดือนมิถุนายน 2548 แล้วเสร็จและเริ่มเปิดดำเนินการในเดือน มีนาคม 2552

ทั้งนี้ ในการพัฒนาแต่ละโครงการของบริษัท จะคำนึงถึงคุณภาพชีวิตของผู้เข้ามาอยู่อาศัยเป็นสำคัญ ดังนั้น บริษัทจึงให้ความสำคัญกับการเลือกทำเลที่ตั้งของโครงการ โดยพิจารณาจากหลายๆ ปัจจัยประกอบกัน เช่น ความสะดวกในการคมนาคมโดยอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าและสถานีรถไฟฟ้ายุติธรรม สถานีสำคัญในบริเวณใกล้เคียงซึ่งจำเป็นต่อการดำรงชีวิต ไม่ว่าจะเป็นสถานศึกษา โรงพยาบาล ศูนย์การค้า สถาบันการเงิน อาคารสำนักงาน เป็นต้น บริษัทยังให้ความสำคัญกับการออกแบบโครงการโดยคำนึงถึงประโยชน์ใช้สอยเป็นหลัก โดยในแต่ละโครงการจะจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกซึ่งเป็นสาธารณูปโภคส่วนกลางอย่างครบครัน เช่น สระว่ายน้ำ ห้องฟิตเนส ห้องเซาว์น่า ห้องอ่านหนังสือ ห้องเด็กเล่น สวนหย่อม เป็นต้น นอกจากนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับวิถีการดำรงชีวิตของคนยุคใหม่ ในทุกโครงการของบริษัท จะจัดให้มีเทคโนโลยีการสื่อสารความเร็วสูง (Broad Band) สำหรับการเชื่อมต่ออินเทอร์เน็ต

ในด้านของระบบรักษาความปลอดภัย นอกจากบริษัทจะจัดให้มีระบบป้องกันอัคคีภัยที่มีมาตรฐานในแต่ละโครงการ เช่น จัดให้มีหัวฉีดน้ำดับเพลิง เครื่องตรวจจับควัน เครื่องตรวจจับความร้อน สายดับเพลิงทุกชั้น ระบบอัดอากาศบันไดหนีไฟ ระบบสัญญาณเตือนภัยอัตโนมัติ เป็นต้นแล้ว บริษัทยังจัดให้มียามรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง ระบบคีย์การ์ด (Key Card) และระบบโทรทัศน์วงจรปิดแสดงภาพที่เครื่องรับโทรทัศน์พร้อมส่งปลดล็คประตูทางเข้าด้านล่างจากห้องพักได้ (Visualize Access Control Security System) อีกด้วย

นอกจากนี้ ในอนาคตบริษัทจะมีบริการหลังการขายในลักษณะของการเป็นตัวแทนเจ้าของห้องชุดในการ จัดหาผู้เช่า กำหนดราคาเช่าที่เหมาะสม ดำเนินการเรื่องการจัดทำสัญญาระหว่างผู้เช่าและเจ้าของห้องชุด รวมทั้งการตกแต่งห้องชุดพักอาศัย

## 2.4 การตลาดและสถานะการแข่งขัน

ผลจากอุทกภัยปลายปี 2554 มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2555 เป็นอย่างมาก โดยผู้ประกอบการอาคารชุดมีความมั่นใจว่าหลังอุทกภัย อาคารชุดจะมีความต้องการสูงขึ้น ประกอบกับความคืบหน้าของโครงการขายนาคมนาระบบรางที่ได้เริ่มมีการก่อสร้าง และกระจายตัวไปยังจังหวัดปริมณฑล ทำให้อาคารชุดมีการเติบโตทั้งด้านการเข้าสู่ตลาดใหม่และจำนวนสร้างเสร็จจดทะเบียนอย่างก้าวกระโดด

โดยในปี 2555 อาคารชุดในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เข้าสู่ตลาดใหม่ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 64 ซึ่งมีผลจากความพร้อม เนื่องจากอาคารชุดส่วนมากอยู่ในเขตเมืองและอยู่ในพื้นที่ซึ่งมีได้ประโยชน์ ประกอบกับการเปิดอาคารชุด 1,000 หน่วย อาจใช้ที่ดินเพียง 4 - 5 ไร่เท่านั้น ในขณะที่บ้านเดี่ยว 1,000 หน่วย ต้องใช้ที่ดินถึง 200 ไร่ การพัฒนาโครงการใหม่ที่อยู่อาศัยแนวราบจึงขาดความพร้อม ประกอบกับการฟื้นฟูโครงการที่ได้รับผลกระทบจากอุทกภัยก็ใช้เวลา 6 - 12 เดือน อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาจากการโอนกรรมสิทธิ์ พบว่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบปี 2555 ยังคงมีสัดส่วนถึงร้อยละ 58 ซึ่งสะท้อนถึงความต้องการที่อยู่อาศัยแนวราบที่ยังคงมีอยู่สูงและจากปัจจัยเรื่องความมั่นใจในการบริหารจัดการน้ำของภาครัฐ รวมถึงที่โครงการขายนาคมนาระบบรางที่ขยายตัวสู่ปริมณฑลมากยิ่งขึ้น จะทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยในจังหวัดปริมณฑลเพิ่มสูงขึ้นทั้งที่อยู่อาศัยแนวราบและอาคารชุด (แหล่งที่มาของข้อมูล: วารสารของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปีที่ 19 ฉบับที่ 72 เดือนมกราคม - มีนาคม 2556)

ในปี 2556 กรุงเทพมหานครมีแนวโน้มที่จะประกาศใช้ผังเมืองรวมได้ก่อนผังเมืองรวมฉบับเดิมที่ได้รับการต่ออายุในปัจจุบันจะหมดอายุในช่วงกลางเดือนพฤษภาคม 2556 ซึ่งจะช่วยให้เกิดความชัดเจนในการกำหนดแผนธุรกิจของผู้ประกอบการ โดยผังเมืองฉบับใหม่จะมีความเข้มงวดเพิ่มขึ้นในบางพื้นที่ ขณะนี้ผู้ประกอบการส่วนใหญ่จะไม่ซื้อแปลงที่ดินไว้เป็นเวลานาน แต่เมื่อแผนดำเนินงานที่ชัดเจนจะซื้อที่ดินแล้วรีบดำเนินการพัฒนาโครงการทันที (แหล่งที่มาของข้อมูล: วารสารศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ปีที่ 8 ฉบับที่ 26 เดือนมกราคม - มีนาคม 2556)

สำหรับการคาดการณ์ในปี 2556 ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จะมีแนวราบเข้าสู่ตลาดมากขึ้น ร้อยละ 15 - 20 เมื่อเทียบกับปี 2555 ในขณะที่อาคารชุดจะมีอัตราเข้าสู่ตลาดใหม่ลดลง แต่โดยรวมเชื่อว่าสัดส่วนของ จำนวนอาคารชุดเมื่อเทียบกับที่อยู่อาศัยแนวราบ จะมีสัดส่วนประมาณร้อยละ 60 : 40 โดยอาคารชุดในแถบปริมณฑลจะมีการเติบโตไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 จากการที่โครงการขายนาคมนระบบรางออกไปยังจังหวัดปริมณฑลหลายเส้นทาง และจากระดับราคาที่ดินและข้อจำกัดการก่อสร้างที่มีน้อยกว่าเขตกรุงเทพมหานคร

ทั้งนี้ แนวโน้มของตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2556 คาดว่าจะขยายตัวในทิศทางที่ดีจากปัจจัยสนับสนุนของภาครัฐผ่านการลงทุนโครงการต่างๆ ซึ่งจะส่งผลให้เกิดการบริโภคภายในประเทศมากขึ้น ทำให้เศรษฐกิจโดยรวมและตลาดที่อยู่อาศัยเติบโตขึ้น นอกจากนี้ ตลาดที่อยู่อาศัยในต่างจังหวัดยังมีทิศทางการขยายตัวต่อเนื่อง โดยผู้ประกอบการส่งสัญญาณการขยายการลงทุนในต่างจังหวัดอย่างชัดเจน

โดยปัจจัยที่สำคัญและอาจส่งผลกระทบต่อตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2556 เช่น

- โครงการลงทุนของภาครัฐ ในด้านโครงข่ายคมนาคมทั้งในส่วนของกรุงเทพมหานครและปริมณฑล รวมถึงโครงข่ายทั่วประเทศเพื่อเชื่อมโยงการค้าการลงทุนกับประเทศเพื่อนบ้านในกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (“AEC”) และนอกกลุ่ม AEC ซึ่งจะเป็นปัจจัยบวกทั้งด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการเติบโตทางเศรษฐกิจ
- อัตราดอกเบี้ย ที่ยังคงอยู่ในระดับต่ำ ซึ่งถือเป็นปัจจัยบวกที่สำคัญสำหรับธุรกิจที่อยู่อาศัย
- การขาดแคลนแรงงาน และการขึ้นค่าแรงขั้นต่ำ เป็นแรงกดดันต่อต้นทุนด้านก่อสร้างตั้งแต่ในช่วงปี 2555 และคาดว่าปี 2556 ก็จะไม่คลี่คลายจากปัจจัยการเติบโตเศรษฐกิจภาคเกษตร ทำให้แรงงานลดการทำงานในภาคการก่อสร้างเมื่อเทียบกับในอดีตที่ผ่านมา

(แหล่งที่มาของข้อมูล: วารสารของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปีที่ 19 ฉบับที่ 72 เดือนมกราคม – มีนาคม 2556)

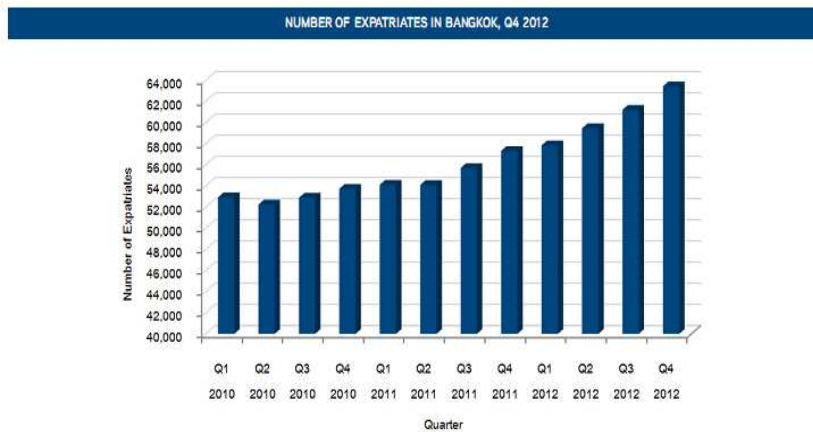
#### สำหรับตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์เพื่อเช่า

การเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องของชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานและท่องเที่ยวในกรุงเทพมหานคร ตลอดจนการที่กรุงเทพมหานครเป็นเมืองในภูมิภาคอาเซียนที่นักลงทุนต่างให้ความสนใจเข้ามาลงทุน ส่งผลให้บริษัทต่างชาติเข้ามาเปิดหน่วยงานในกรุงเทพมหานครมากขึ้น ถือเป็นปัจจัยในการส่งเสริมการเติบโตของธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ โดยสิ้นปี 2555 มีจำนวนชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในกรุงเทพมหานครประมาณ 63,400 คน ในขณะที่ในปี 2555 มีเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ใหม่เข้าสู่ตลาดแค่ประมาณ 580 ยูนิตเท่านั้น เป็นตัวเลขที่ต่ำที่สุดในรอบ 4 ปี โดยสิ้นปี 2555 ตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์มีอุปทานรวมอยู่ประมาณ 18,260 ยูนิต และจะมีอีกเพียง 150 ยูนิต ที่มีกำหนดแล้วเสร็จในปี 2556 โดยโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างมีจำนวนน้อย เนื่องจากตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในภาพรวมมีอัตราการเติบโตที่ลดลง ชาวต่างชาติบางส่วนเลือกที่จะพักอาศัยในคอนโดมิเนียมหรืออพาร์ทเมนท์ระดับไฮเอนด์แทนการอยู่ในเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ เพราะค่าเช่าถูกกว่า มีสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการที่เหมือนกัน ถึงแม้ว่าอยู่ในทำเลเดียวกัน ซึ่งทั้ง 2 ประเภทนี้จะเป็นคู่แข่งสำคัญของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในปี 2556 และในอนาคต แม้ว่าการแข่งขันของตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์จะค่อนข้างรุนแรงแต่คาดว่าในปี 2556 ผู้ประกอบการต่างๆ จะสามารถปรับค่าเช่าขึ้นประมาณร้อยละ 5-10 โดยประเมินว่าหลังจากการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) อาจทำให้เกิดแรงผลักดันให้ตลาดเติบโตได้ดีขึ้นในอนาคต (แหล่งที่มาของข้อมูล: Colliers International Thailand Research รอบไตรมาส 4 ปี 2555)



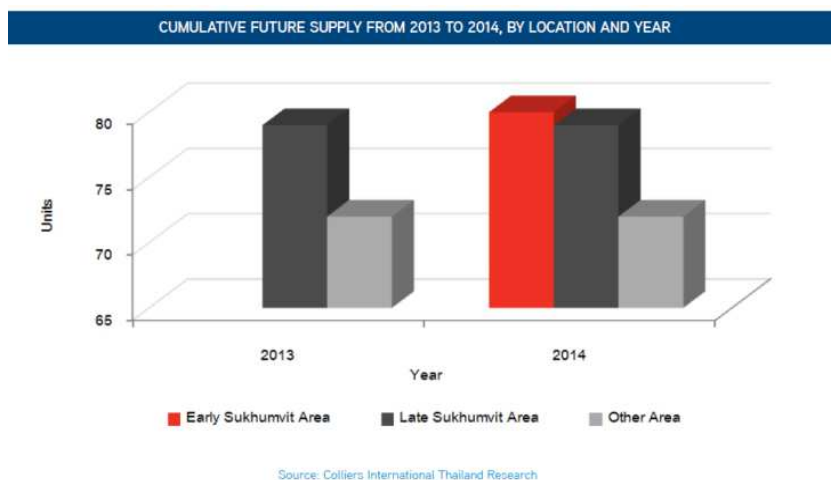
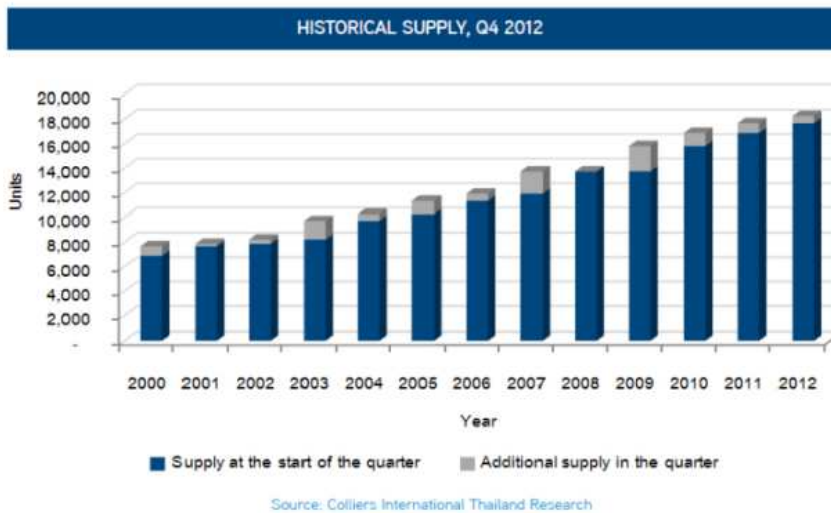
## แผนภูมิแสดง จำนวนชาวต่างชาติในกรุงเทพ ระหว่างปี 2553 - 2554

DEMAND DRIVERS



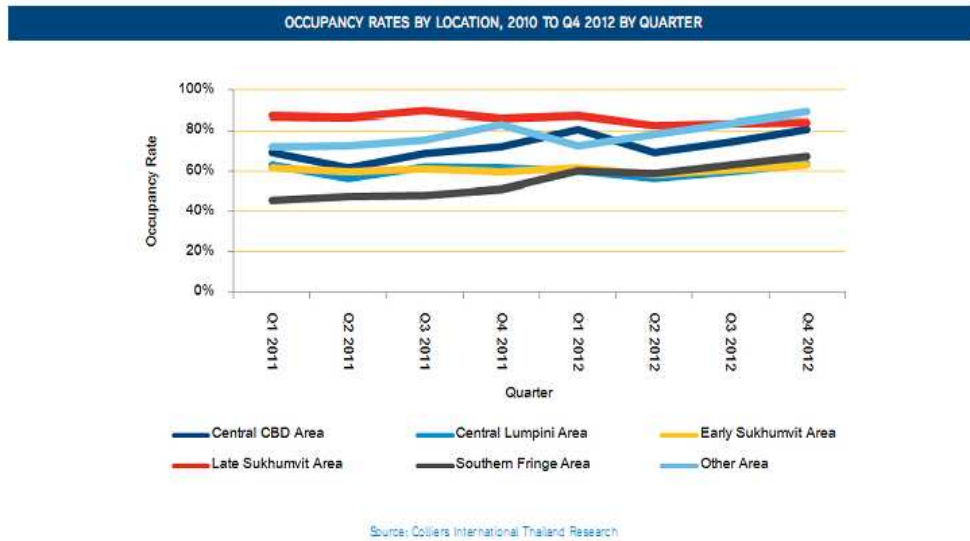
ที่มา : Colliers International Thailand Research (4th Quarter, 2012)

## แผนภาพแสดงอุปทานของตลาดเซอร์วิสปาร์ทเมนท์



ที่มา : Colliers International Thailand Research (4th Quarter, 2012)

## แผนภูมิแสดงอัตราการเข้าพักอาศัยในเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ของประเทศไทยรายไตรมาส



ที่มา : Colliers International Thailand Research (4th Quarter, 2012)

### 2.5 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

#### การจัดหาให้ได้มาซึ่งผลิตภัณฑ์เพื่อจำหน่าย

- **การจัดหาที่ดิน**

ในการจัดหาที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทจะทำการจัดหาจากแหล่งหลักๆ คือ การแนะนำโดยผู้รู้จักกัน การจัดหาผ่านนายหน้าซึ่งรับทราบโดยคณะกรรมการของบริษัท และจากสถาบันการเงิน ทั้งจากการประมูลทางตรงและทางอ้อม ทั้งนี้ บริษัทจะพิจารณาจากความเหมาะสม และศักยภาพของทำเลที่ตั้งในการนำมาพัฒนาโครงการเป็นสำคัญ เมื่อได้รายละเอียดของที่ดินเบื้องต้น บริษัทก็จะทำการกำหนดรูปแบบโครงการให้เหมาะสมกับทำเลที่ตั้ง ศึกษาความเป็นไปได้เบื้องต้น พร้อมทั้งตรวจสอบข้อกำหนดต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งเมื่อบริษัทพิจารณาปัจจัยต่างๆ ตามที่กำหนดไว้ และเห็นว่ามีความเป็นไปได้ที่จะนำมาพัฒนาแล้ว บริษัทก็จะกำหนดราคาซื้อและทำการเจรจาเพื่อซื้อที่ดินต่อไป โดยนโยบายการซื้อที่ดินของบริษัทจะเป็นการซื้อแล้วพัฒนาทันที ไม่ทำการซื้อเก็บไว้รอ เนื่องจากไม่ต้องการแบกรับต้นทุนการถือครองที่ดินโดยไม่จำเป็น

ทั้งนี้ หากมีซื้อที่ดินจากบริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง บริษัทจะปฏิบัติตามนโยบายการทำรายการระหว่างกัน โดยมีรายละเอียดตามหัวข้อ 11.2 นโยบายการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

- **การจัดหาที่ปรึกษาในการควบคุมการก่อสร้าง**

ในการคัดเลือกที่ปรึกษาในการควบคุมการก่อสร้าง บริษัทจะพิจารณาจากผลงาน และชื่อเสียงของบริษัทเป็นสำคัญ โดยจะต้องมีผลงานการทำงานที่ต่อเนื่อง ซึ่งในการคัดเลือกแต่ละครั้งบริษัทจะเปิดให้มีการประมูลโดยคัดเลือกจากที่ปรึกษาที่มีชื่อเสียงประมาณ 2-3 รายที่บริษัทเรียกให้เข้ามาทำการยื่นข้อเสนอ

- **การจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้าง**

ในการพิจารณาผู้รับเหมาก่อสร้าง บริษัทมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาที่สำคัญ คือ ชื่อเสียงผลงานในอดีต ที่ผ่านมา ซึ่งมีลักษณะใกล้เคียงกับโครงการของบริษัท ซึ่งจะเป็นการบ่งบอกถึงประสบการณ์ และความชำนาญในการก่อสร้าง รวมถึงสถานะทางการเงินด้วย นอกจากนี้ จะทำการพิจารณาจากงานในขณะนั้นของผู้รับเหมาว่ามีมากน้อยเพียงใด เนื่องจากแม้ว่าการที่มีงานในมือมากจะช่วยเป็นการรับประกันได้ถึงความเป็นมืออาชีพของผู้รับเหมา แต่อาจส่งผลกระทบต่อคุณภาพของงานและการส่งมอบงานใหม่ได้

- **การจัดหาวัสดุก่อสร้าง**

ในส่วนของการจัดหาวัสดุก่อสร้างเพื่อการก่อสร้างในโครงการนั้น ผู้รับเหมาก่อสร้างจะเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดซื้อ รวมทั้งรับผิดชอบการเปลี่ยนแปลงราคาของวัสดุก่อสร้างหลัก เช่น อิฐ หิน ปูน ทราย และเหล็ก เป็นต้น ส่วนบริษัทจะเป็นผู้จัดซื้อวัสดุก่อสร้างเองบางประเภทโดยเฉพาะวัสดุก่อสร้างในลักษณะที่สามารถนับจำนวนได้แน่นอน และมีราคาต่อหน่วยค่อนข้างสูง เช่น ลิฟท์ สุขภัณฑ์ เครื่องกำเนิดไฟฟ้า ระบบโทรศัพท์ เป็นต้น ซึ่งทำให้บริษัทสามารถควบคุมต้นทุนค่าก่อสร้างของโครงการได้ค่อนข้างดี โดยวัสดุก่อสร้างในส่วนที่บริษัทเป็นผู้จัดหาเองนั้น คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 4-7 ของมูลค่าโครงการ ซึ่งบริษัทจะจัดหาจาก Supplier ภายในประเทศที่บริษัทเป็นพันธมิตรอยู่หลายราย

- **กระบวนการก่อสร้าง**

การพัฒนาโครงการต่างๆ ของบริษัทมีระยะเวลาดำเนินการแตกต่างกันไป ขึ้นกับขนาดและรูปแบบของโครงการ โดยมีขั้นตอนต่างๆ และระยะเวลาโดยประมาณ ดังนี้

1. การจัดหาที่ดิน : บริษัทจะทำการจัดหาที่ดินในทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการ โดยอาจจะจัดหาจากนายหน้าที่ดิน หรือจากผู้ที่รู้จักกัน
2. ออกแบบโครงการให้เหมาะสมกับทำเลที่ตั้งของที่ดิน : หลังจากได้ที่ดินที่เหมาะสมแล้ว บริษัทก็จะจัดหาสถาปนิกที่มีประสบการณ์และราคายุติธรรม เพื่อทำการออกแบบโครงการ โดยจะคำนึงถึงประโยชน์ใช้สอยเป็นหลัก
3. จัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม : เมื่อออกแบบโครงการเสร็จเรียบร้อยแล้ว ก่อนที่จะขอใบอนุญาตก่อสร้าง จะต้องจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโดยบริษัทที่ปรึกษาที่มีใบอนุญาต เพื่อยื่นต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ซึ่งมีระยะเวลาในการพิจารณาเพื่ออนุมัติประมาณ 8 เดือน
4. ขอใบอนุญาตก่อสร้าง : เมื่อได้จัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมแล้ว ขั้นตอนต่อไปคือการขอใบอนุญาตในการก่อสร้างต่อสำนักโยธา กรุงเทพมหานคร ซึ่งมีระยะเวลาในการพิจารณาเพื่อออกใบอนุญาตประมาณ 2-4 เดือน
5. คัดเลือกที่ปรึกษาในการควบคุมก่อสร้าง : ขั้นตอนหลังจากที่ได้ใบอนุญาตก่อสร้างแล้ว บริษัทก็จะคัดเลือกที่ปรึกษาในการก่อสร้าง ซึ่งจะทำหน้าที่ในการจัดทำราคากลาง รวมทั้งเป็นผู้ควบคุมงานก่อสร้าง
6. ประมูลหาผู้รับเหมา : ที่ปรึกษาในการก่อสร้างจะจัดทำราคากลาง เพื่อใช้สำหรับการประมูลหาผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีความชำนาญงานต่อไป

7. ดำเนินการก่อสร้าง : ระยะเวลาในการก่อสร้างนั้นจะแตกต่างกันไปขึ้นอยู่กับขนาด และรูปแบบของโครงการ โดยมีระยะเวลาตั้งแต่ 12 – 30 เดือน สำหรับโครงการคอนโดมิเนียม และ 12 – 20 เดือน สำหรับโครงการบ้าน และทาวน์เฮ้าส์
8. ก่อสร้างและตกแต่งสำนักงานขายเพื่อเปิดขาย : เมื่อดำเนินการก่อสร้างอาคารไปได้ระยะหนึ่ง บริษัทก็จะเริ่มเตรียมที่ดิน ขออนุญาตเพื่อการก่อสร้างสำนักงานขาย และห้องตัวอย่าง ขณะเดียวกันก็จะจัดเตรียมอุปกรณ์เพื่อการขาย เช่น โบรชัวร์, Computer Graphic, ข้อมูลโครงการ เป็นต้น รวมทั้งการวางแผนการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ เมื่อสำนักงานขายเสร็จเรียบร้อย บริษัทก็พร้อมสำหรับการเปิดขายแต่ละโครงการอย่างเป็นทางการ

## 2.6 ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

ในการขออนุญาตก่อสร้าง บริษัทจะต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องนั้นคือ จะต้องมีการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อยื่นต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมก่อน จึงจะสามารถทำการก่อสร้างอาคารได้ ซึ่งในรายงานดังกล่าว จะมีข้อกำหนดเกี่ยวกับการป้องกันมลภาวะที่จะมีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมทั้งในระหว่างการก่อสร้าง และหลังการก่อสร้าง เช่น ต้องจัดให้มีผ้าใบคลุมอาคารในระหว่างที่ก่อสร้าง เพื่อป้องกันเศษวัสดุก่อสร้างหล่นมาทำอันตรายแก่ผู้สัญจรไปมา และเมื่อก่อสร้างเสร็จแล้ว ในอาคารนั้นๆ จะต้องจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง รวมทั้ง จะต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวในอาคารอย่างเพียงพอ เป็นต้น ซึ่งมาตรการต่างๆ เกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมต่างๆ นั้น เป็นสิ่งที่บริษัทให้ความสำคัญ และจัดให้มีในทุกโครงการตามมาตรฐานที่กำหนดอยู่แล้ว จึงไม่มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในการที่บริษัทต้องดำเนินการเพื่อควบคุมผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม นอกเหนือจากค่าใช้จ่ายในการจ้างที่ปรึกษาเพื่อจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งค่าใช้จ่ายในการจัดจ้างแต่ละครั้งนั้นขึ้นอยู่กับขนาดของโครงการ

ตั้งแต่ปี 2550 เป็นต้นมา ได้มีข้อกำหนดกฎหมายสิ่งแวดล้อม (สวล.) เพิ่มเติมที่เน้นลดปัญหาโลกร้อนที่จะกระทบต่อการขออนุญาตรวมถึงข้อกำหนดของโครงสร้างอาคารที่รองรับแผ่นดินไหว ทำให้การพัฒนาโครงการและการก่อสร้างมีข้อกำหนดมากขึ้นและจะทำให้ต้นทุนในการก่อสร้างเพิ่มขึ้นร้อยละ 2 – 5 อย่างไรก็ตาม กฎเกณฑ์ที่เข้มงวดขึ้นและเป็นปัญหาเฉพาะหน้านั้นอาจทำให้ผู้บริโภคมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นในระยะยาว

## 3. โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้ตามงบการเงินรวม โดยแยกตามสายธุรกิจ ในระยะเวลา 3 ปี ที่ผ่านมาและไตรมาส 1 ปี 2556 เป็นดังนี้

สายธุรกิจ	2556 (6 เดือน)		2555		2554		2553	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	-	-	-	31.65	9.90
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	98.41	97.04	190.19	97.04	153.89	93.93	110.23	34.47
รายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สิน*	-	-	0.05	0.03	0.04	0.02	175.57	54.90
รายได้อื่น	3.01	2.96	5.75	2.93	9.91	6.05	2.32	0.73
<b>รายได้รวม</b>	<b>101.42</b>	<b>100.00</b>	<b>195.99</b>	<b>100.00</b>	<b>163.84</b>	<b>100.00</b>	<b>319.77</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ : รายได้อื่น ได้แก่ รายได้ดอกเบี้ยรับ และรายได้เบ็ดเตล็ดที่ไม่ได้เกิดจากการดำเนินงาน

#### 4. ข้อมูลรายชื่อกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับแรก

##### 4.1 คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 25 มิถุนายน 2556 คณะกรรมการประกอบด้วยกรรมการจำนวน 9 ท่าน ดังนี้

ลำดับที่	รายชื่อคณะกรรมการบริษัท	ตำแหน่ง
1	น.พ.พงษ์ศักดิ์ วิทยากร	ประธานกรรมการและประธานคณะบริหาร
2	ดร.สาธิต วิทยากร	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ
3	น.ส.ศิริดา เทียมประเสริฐ	กรรมการและกรรมการบริหาร
4	นายอรรถ ชาญเศรษฐิกุล	กรรมการและกรรมการบริหาร
5	น.ส.ภัทรพร จารุพัฒน์	กรรมการ
6	นายศาสตรา จันทรสัทพ์	กรรมการ
7	นายณัฐศักดิ์ มโนมัยพิบูลย์	กรรมการอิสระและประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
8	น.ส.อรารรณ เตชะไพบูลย์	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ
9	น.ส.อรัญญา เกลิมพรวโรคม	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ

##### 4.2 ผู้บริหาร

ณ วันที่ 2 พฤษภาคม 2556 บริษัทมีผู้บริหารจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

ลำดับที่	รายชื่อผู้บริหาร	ตำแหน่ง
1	นายสาธิต วิทยากร	กรรมการและกรรมการบริหาร
2	นายณฤพล พันธุ์ศุภมงคล	ผู้จัดการประจำสำนักกรรมการผู้จัดการ
3	นายธนเดช กุพวงค์	ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน
4	นางสาวปิยะรัตน์ วัชรพงษ์วินิจ	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี
5	นางสาวถิรนนท์ แสงพึงธรรม	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายประสานงานราชการ

#### 5. ประวัติการเพิ่มทุนในระยะ 3 ปีที่ผ่านมาและโครงสร้างส่วนของผู้ถือหุ้น

##### ประวัติการเพิ่มทุนในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

ตั้งแต่ปีพ.ศ. 2553 – 2555 บริษัทมิได้มีการเพิ่มทุนแต่อย่างใด การเพิ่มทุนครั้งล่าสุดคือ วันที่ 4 พฤษภาคม 2549 บริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนอีกจำนวน 140 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับหุ้นผู้แปลงสภาพ ซึ่งทำให้ทุนจดทะเบียนเพิ่มขึ้นจาก 470 ล้านหุ้น เป็นทุนจดทะเบียน 610 ล้านหุ้น มูลค่า 610 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2549 ที่ประชุมเมื่อวันที่ 25 เมษายน 2549 ต่อมาในวันที่ 7 เมษายน 2554 ที่ประชุมมีมติอนุมัติลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จาก 610 ล้านบาท เป็น 607 ล้านบาท ด้วยวิธียกเลิกหุ้นจดทะเบียนที่ยังมิได้ออกจำหน่ายจำนวน 3 ล้านหุ้นที่เหลือจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ ที่ครบกำหนดในวันที่ 23 ตุลาคม 2553 ซึ่งบริษัทฯ ได้ดำเนินการลดทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้ว เมื่อวันที่ 19 เมษายน 2554

## ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 รายแรก ณ วันที่ ณ วันที่ 22 เมษายน 2556 ปรากฏดังนี้

ลำดับที่	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นสามัญ	ร้อยละ
1	นายสาธิต วิทยากร	334,503,900	71.64
2	นางวีณา ภัทรประสิทธิ์	10,125,000	2.17
3	นางศิริกาญจน์ สักคิเดชภาณุพันธ์ ณ อยุรยา	10,000,000	2.14
4	นายกิติชัย เดชไพญลย์ยศ	6,000,000	1.29
5	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	5,976,700	1.28
6	น.ส.พลอยปภัส สิทธิรุจิโรจน์	5,150,000	1.10
7	นายประเสริฐ โลหะวิบูลย์ทรัพย์	5,025,600	1.08
8	นายนคร หาญไกรวิไลย์	4,450,000	0.95
9	นางอำไพ หาญไกรวิไลย์	3,500,000	0.75
10	น.ส.ภิญญลักษณ์ กิริติพัฒน์นนท์	3,365,900	0.72

## 6. ประวัติการจ่ายเงินปันผลย้อนหลัง 3 ปี

บริษัทไม่ได้มีการจ่ายเงินปันผลในช่วงระยะเวลาตั้งแต่ปี 2553 ถึงปัจจุบัน

**ส่วนที่ 3 สรุปข้อมูลทางการเงินเปรียบเทียบย้อนหลัง 3 ปี**

**บริษัท พรินซิเพิล แคปิตอล จำกัด (มหาชน)**

**งบแสดงฐานะการเงินรวม**

**ณ 31 ธันวาคม 2555, 2554, 2553**

(หน่วย : พันบาท)

งบการเงินรวม	2555		2554		2553	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	44,536,238	2.31	41,693,638	2.11	292,148,849	15.12
เงินลงทุนชั่วคราว	9,419,550	0.49	7,000,000	0.35	150,000,000	6.82
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	8,154,586	0.42	5,239,103	0.26	7,029,838	0.32
สินค้าคงเหลือ	231,696	0.01	228,630	0.01	185,790	0.01
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1,088,068	0.06	2,277,753	0.12	8,367,909	0.38
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>63,430,138</b>	<b>3.28</b>	<b>56,439,124</b>	<b>2.85</b>	<b>457,732,386</b>	<b>20.83</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	307,081,878	15.89	300,250,964	15.18	40,000,000	1.82
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,558,564,403	80.67	1,618,578,689	81.82	1,679,711,215	76.42
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1,488,184	0.08	2,831,710	0.14	4,368,994	0.20
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1,460,032	0.08	174,604	0.01	16,048,044	0.73
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>1,868,594,497</b>	<b>96.72</b>	<b>1,921,835,967</b>	<b>97.15</b>	<b>1,740,128,253</b>	<b>79.17</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>1,932,024,635</b>	<b>100.00</b>	<b>1,978,275,091</b>	<b>100.00</b>	<b>2,197,860,639</b>	<b>100.00</b>

บริษัท พรินซิเพิล แคปิตอล จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงินรวม (ต่อ)

ณ 31 ธันวาคม 2555, 2554, 2553

(หน่วย : บาท)

งบการเงินรวม	2555		2554		2553	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	19,000,000	0.86
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	29,595,926	1.53	19,399,810	0.98	34,277,732	1.56
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	76,000,000	1.53	-	-	46,000,000	2.09
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	11,943,842	3.93	10,740,745	0.54	5,608,538	0.26
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>117,539,768</b>	<b>0.62</b>	<b>30,140,555</b>	<b>1.52</b>	<b>104,886,270</b>	<b>4.77</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>						
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	818,000,000	42.34	894,000,000	45.19	950,000,000	43.22
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	3,645,388	0.19	2,833,750	0.14	-	-
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>821,645,388</b>	<b>42.53</b>	<b>896,833,750</b>	<b>45.33</b>	<b>950,000,000</b>	<b>43.22</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>939,185,156</b>	<b>48.61</b>	<b>926,974,305</b>	<b>46.86</b>	<b>1,054,886,270</b>	<b>48.00</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน						
หุ้นสามัญ 606,900,000 หุ้น	606,900,000	31.41	606,900,000	30.68	610,000,000	27.75
มูลค่าหุ้นละ 1 บาท						
ทุนที่ออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว						
หุ้นสามัญ 466,900,000 หุ้น	466,900,000	24.17	466,900,000	23.60	466,900,000	21.24
มูลค่าหุ้นละ 1 บาท						
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	390,990,000	20.24	390,990,000	19.76	390,990,000	17.79
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	36,180,000	1.87	36,180,000	1.83	36,180,000	1.65
ยังไม่ได้จัดสรร	98,769,479	5.11	157,230,786	7.95	248,904,369	11.32
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>992,839,479</b>	<b>51.39</b>	<b>1,051,300,786</b>	<b>53.14</b>	<b>1,142,974,369</b>	<b>52.00</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>1,932,024,635</b>	<b>100.00</b>	<b>1,978,275,091</b>	<b>100.00</b>	<b>2,197,860,639</b>	<b>100.00</b>



**บริษัท พรินซิเพิล แคปิตอล จำกัด (มหาชน)**  
**งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม**  
**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555, 2554, 2553**

(หน่วย : บาท)

งบการเงินรวม	2555		2554		2553	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
<b>รายได้</b>						
รายได้จากการขาย	-		-		31,650,800	
รายได้จากกิจการอาคารที่พักอาศัย	190,186,590	97.04	153,886,659	93.93	110,227,137	34.47
กำไรจากการจำหน่ายที่ดิน งาน ระหว่างก่อสร้าง และอุปกรณ์	-		38,159	0.02	175,573,190	54.91
ดอกเบี้ยรับ	3,374,252	1.72	7,739,383	4.72	809,195	0.25
รายได้อื่น	2,429,581	1.24	2,168,651	1.32	1,508,614	0.47
<b>รวมรายได้</b>	195,990,423	100.00	163,832,852	100.00	319,768,936	100.00
<b>ค่าใช้จ่าย</b>						
ต้นทุนขาย			-	0.00	34,762,053	10.87
ต้นทุนจากกิจการอาคารที่พักอาศัย	114,903,118	58.63	-	0.00	-	0.00
ค่าใช้จ่ายในการบริการ	13,883,856	7.08	46,119,350	28.15	35,719,028	11.17
ค่าใช้จ่ายในการขาย	-	0.00	11,546,690	7.05	10,347,781	3.24
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	84,757,776	43.25	79,655,663	48.62	64,540,912	20.18
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ธุรกิจให้บริการ	-		61,623,761	37.61	61,402,964	19.20
ค่าใช้จ่ายเพิ่มจากการขายคืนวัสดุ	-		6,707,710	4.09	-	0.00
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	213,544,750	108.96	205,653,174	125.53	206,772,738	64.66
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่าย ทางการเงิน</b>	(17,554,327)	-8.96	(41,820,322)	-25.53	112,996,198	35.34
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(40,906,980)	-20.87	(49,853,261)	-30.43	(51,474,843)	-16.10
<b>ขาดทุนสำหรับงวด</b>	(58,461,307)	-29.83	(91,673,583)	-55.96	61,521,355	19.24
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:</b>						
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-		-		-	
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด</b>	(58,461,307)	-29.83	(91,673,583)	-55.96	61,521,355	19.24
<b>ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน</b>						
ขาดทุนสำหรับงวด	(0.13)		(0.20)		0.13	

**บริษัท พรินซิเพิล แคปิตอล จำกัด (มหาชน)**  
งบกระแสเงินสดรวม  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555, 2554, 2553

(หน่วย : บาท)

งบการเงินรวม	2555	2554	2553
	จำนวน	จำนวน	จำนวน
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
ขาดทุนก่อนภาษี	(12,843,275)	(91,673,583)	61,521,355
รายการปรับกระทบขาดทุนก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน			
ค่าเพื่อผลขาดทุนจากหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น	-	-	1,250,000
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	15,693,257	63,297,298	64,107,478
ค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ (โอนกลับ)	(1,437)	15,465	(10,307)
กำไรจากการจำหน่ายอุปกรณ์	-	(38,159)	(175,573,190)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	78,743	2,833,750	-
ต้นทุนขาย		-	34,762,053
ดอกเบี้ยรับ	(765,730)	(7,739,383)	(809,195)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	10,072,056	49,637,209	51,382,243
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	12,233,614	16,332,597	36,630,437
หนี้สินดำเนินงาน		-	-
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(1,132,822)	1,775,270	23,432,075
สินค้าคงเหลือ	(18,969)	(42,840)	29,593
ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง	-	-	(8,118,169)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(1,408,749)	5,642,011	1,033,293
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	14,495	15,991,794	67,480
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	948,651	(14,877,922)	(42,405,748)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(125,455)	5,164,949	(23,642,684)
เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	10,510,765	29,985,859	(12,973,723)
จ่ายดอกเบี้ย	(10,075,117)	(49,669,951)	(51,459,362)
จ่ายภาษีเงินได้	(14,176)	(118,354)	(12,280,677)
<b>เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>421,472</b>	<b>(19,802,446)</b>	<b>(76,713,762)</b>

งบการเงินรวม	2555	2554	2553
	จำนวน	จำนวน	จำนวน
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>			
เงินลงทุนชั่วคราวลดลง	-	143,000,000	(150,000,000)
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(871,347)	(260,250,964)	-
เงินสดรับจากดอกเบี้ยรับ	173,709	8,187,528	431,642
เงินสดรับสุทธิจากการจำหน่ายอุปกรณ์	-	78,411	1,126,022,199
เงินสดจ่ายซื้ออุปกรณ์	(113,500)	(667,740)	(7,440,159)
<b>เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน</b>	<b>(811,138)</b>	<b>(109,652,765)</b>	<b>969,013,682</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลง		(19,000,000)	(46,400,000)
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	-	(102,000,000)	(571,000,000)
<b>เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>-</b>	<b>(121,000,000)</b>	<b>(617,400,000)</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ</b>	<b>(132,469)</b>	<b>(230,652,765)</b>	<b>343,495,513</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	41,693,638	292,148,849	17,248,929
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด</b>	<b>41,561,169</b>	<b>61,496,084</b>	<b>360,744,442</b>

**ตารางสรุปอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ**

อัตราส่วนทางการเงิน		2555	2554	2553
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง</b>				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	0.54	1.87	4.36
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.54	1.86	4.36
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(เท่า)	0.38	1.38	3.18
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	28.4	28.67	8.37
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	(วัน)	12.85	12.73	43.59
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	(เท่า)	499.22	519.97	0.21
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	(วัน)	0.73	0.7	1,747.45
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	(เท่า)	4.69	6.23	2.95
ระยะเวลาชำระหนี้	(วัน)	77.82	58.58	123.57
Cash Cycle	(วัน)	-64.24	-45.15	1,667.47
<b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร</b>				
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	39.58	29.99	50.32
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	(%)	-12.28	-33.64	-45.74
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	(เท่า)	-0.45	0.38	1.18
อัตรากำไรสุทธิ	(%)	-29.84	-55.96	19.24
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	(%)	-5.72	-8.36	5.53
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน</b>				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	(%)	-2.99	-4.39	2.44
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	(%)	-3.68	-5.56	3.29
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	(เท่า)	0.1	0.08	0.13
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน</b>				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	0.95	0.88	0.92
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	(เท่า)	1.25	0.6	-0.25
อัตราการจ่ายเงินปันผลต่อกำไรสุทธิ	(%)	-	-	-