



บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)  
SAMMAKORN PUBLIC COMPANY LIMITED



# ANNUAL รายงานประจำปี 2548 REPORT 2005

เราไม่เพียงสร้างบ้าน แต่เราสร้างสังคม



บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)  
SAMMAKORN PUBLIC COMPANY LIMITED



เราไม่เพียงสร้างบ้าน  
แต่... เราสร้างสังคม



6 ร 7 ไม่เพียงสร้างบ้าน แต่... 6 ร 7 สร้างสังคม



บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)  
SAMMAKORN PUBLIC COMPANY LIMITED

## สารบัญ

- 3 จุดเด่นทางการเงิน
- 4 รายงานของคณะกรรมการ
- 5 โครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการ
- 11 การกำกับดูแลกิจการ
- 18 รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ
- 19 รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการ  
ต่อรายงานทางการเงิน
- 20 พังโครงสร้างองค์กร
- 21 ลักษณะการประกอบธุรกิจ
- 23 ปัจจัยความเสี่ยง
- 24 กวះอุตสาหกรรมและการแข่งขัน
  
- 25 ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัท
- 26 คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ
- 27 รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต  
และงบการเงิน

## Contents

- 3 FINANCIAL HIGHLIGHTS
- 4 REPORT FROM THE BOARD OF DIRECTORS
- 5 SHAREHOLDING AND MANAGEMENT STRUCTURE
- 11 CORPORATE GOVERNANCE
- 18 REPORT FROM THE AUDIT COMMITTEE
- 19 REPORT OF THE BOARD OF DIRECTORS'  
RESPONSIBILITIES FOR FINANCIAL STATEMENTS
- 20 ORGANIZATION CHART
- 21 TYPE OF BUSINESS
- 23 FACTORS OF RISK
- 24 REAL ESTATE BUSINESS IN 2005 AND  
PROSPECT FOR 2006
- 25 COMPANY PROFILE
- 26 MANAGEMENT DISCUSSION AND ANALYSIS
- 27 REPORT OF INDEPENDENT CERTIFIED PUBLIC  
ACCOUNTANTS AND FINANCIAL STATEMENTS

# FINANCIAL HIGHLIGHTS

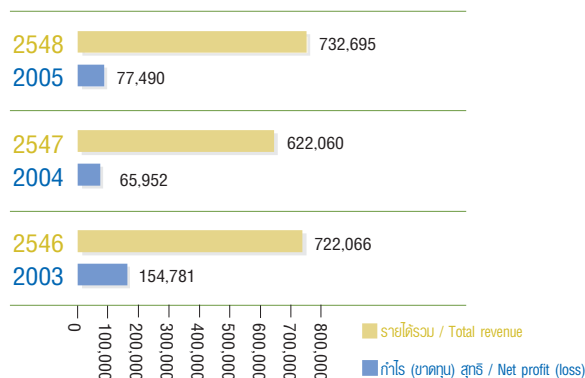
## จุดเด่นทางการเงิน

 ณ 31 ธันวาคม 2548  
 As at December 31, 2005

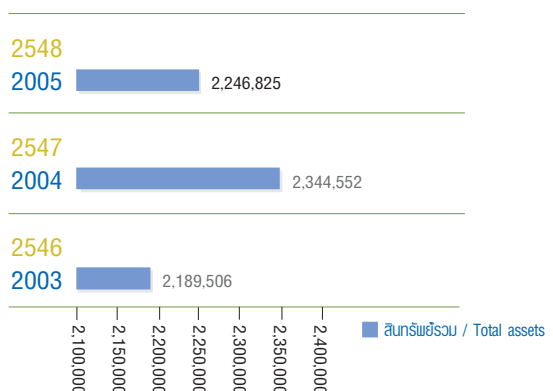
 หน่วย : พันบาท  
 Unit : Thousand Baht

ผลการดำเนินงาน	Operating Performance	2548	2547	2546
		2005	2004	2003
รายได้จากการขาย	Sales revenue	686,892	588,163	694,230
รายได้รวม	Total revenue	732,695	622,060	722,066
ต้นทุนขาย	Cost of sales	448,035	371,858	414,504
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	Selling and administrative expenses	150,458	133,200	94,688
กำไร (ขาดทุน) ก่อนหักภาษีเงินได้	Profit (loss) before tax	134,201	117,002	212,873
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	Net profit (loss)	77,490	65,952	154,781
สินทรัพย์รวม	Total assets	2,246,825	2,344,552	2,189,506
หนี้สินรวม	Total liabilities	646,030	780,746	624,152
ทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว	Issued and paid-up share capital	450,000	450,000	450,000
ส่วนของผู้ถือหุ้น	Shareholders' equity	1,600,795	1,563,806	1,565,353
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น	Book value/share	3.56	3.48	3.48
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น (บาท)	Net profit (loss)/share (Baht)	0.17	0.15	0.34
เงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	Dividend/share (Baht)	0.10	0.09	0.15
สินทรัพย์หมุนเวียนต่อหนี้สินหมุนเวียน (ครั้ง)	Current ratio (times)	7.13	7.04	4.69
หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ครั้ง)	Debt to equity (times)	0.40	0.50	0.39
อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	Profit (loss) margin (%)	10.58	10.60	21.43
ผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	Return on assets (%)	3.45	2.81	7.07
ผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	Return on equity (%)	4.84	4.22	9.88

รายได้รวม และกำไร (ขาดทุน) สุทธิ  
 Total revenue & Net profit (loss)  
 (พันบาท/Thousand Baht)

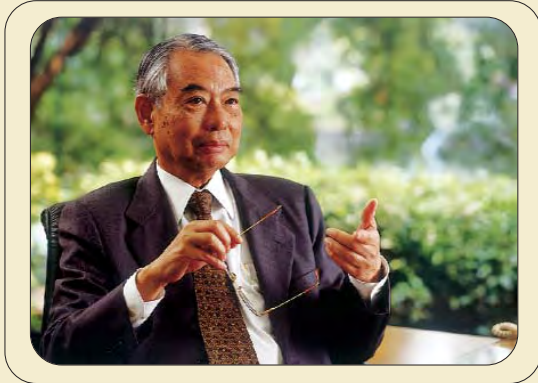


สินทรัพย์รวม  
 Total assets  
 (พันบาท/Thousand Baht)



# Report From The Board of Directors

รายงานของคณะกรรมการ



หม่อมหลวงอัศนี ปราโมช  
ประธานกรรมการ

ธุรกิจบ้านจัดสรรในปี 2548 ยังเติบโตต่อเนื่องจากปี 2547 แต่อัตราการเติบโตมีแนวโน้มลดลง เนื่องจากมีปัจจัยลบมากระทบหลายประการ ที่สำคัญคือ ราคาน้ำมันเพิ่มสูงมาก ทำให้ต้นทุนค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้น ในขณะที่กำลังซื้อของประชาชนเริ่มชะลอตัวลง โดยเฉพาะตลาดบ้านจัดสรรราคาสูง ผู้จัดสรรส่วนใหญ่จึงเน้นการเพิ่มยอดขายโดยแข่งขันในตลาดบ้านสำหรับผู้รายได้ปานกลางในระดับราคา 2 ถึง 5 ล้านบาท มากขึ้น

สำหรับ บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) มีนโยบายดำเนินธุรกิจด้วยการขายบ้านจัดสรรให้แก่ผู้มีรายได้ระดับปานกลางมาตลอด เพราะเห็นว่าตลาดบ้านของลูกค้ายุคนี้กลุ่มดังกล่าว เป็นตลาดที่มีขนาดใหญ่ สามารถเติบโตได้ดีตามทิศทางของภาวะเศรษฐกิจ และในกรณีเศรษฐกิจชะลอตัว การแข่งขันสูงขึ้น ความต้องการลดลง อัตรากำไรต่อหน่วยการขายจะลดลง บริษัทฯก็สามารถปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ ปรับขนาดและราคาเพื่อหาทางเพิ่มยอดขาย ยอดรับรู้รายได้ขณะเดียวกันก็พยายามลดค่าใช้จ่าย เพื่อชดเชยกำไรส่วนที่ขาดไป

คณะกรรมการของบริษัทฯ ตระหนักดีถึงภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขันของธุรกิจบ้านจัดสรรดังกล่าว จึงได้เน้นที่จะสร้างความนิยมและความพึงพอใจให้แก่ลูกค้าของบริษัทฯ โดยมีการพัฒนาความรู้ ความสามารถของบุคลากรให้สูงขึ้น ซึ่งถือเป็นปัจจัยสำคัญอย่างยิ่งของธุรกิจ รวมทั้งมีการใช้นวัตกรรมใหม่ๆ ในการพัฒนาคุณภาพ และมาตรฐานของบ้าน เพื่อสนองตอบความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย เป็นการเพิ่มศักยภาพการแข่งขันของบริษัทฯให้สูงขึ้น

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯในปี 2548 นับได้ว่ามีอัตราการเติบโตเพิ่มขึ้นทั้งยอดขาย ยอดรับรู้รายได้และผลกำไร โดยยอดขายเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.10 ยอดรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.79 และผลกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.49 โดยบริษัทมีกำไรจำนวน 77.49 ล้านบาท มีกำไรสุทธิต่อหุ้น 0.17 ซึ่งคณะกรรมการได้มีมติเห็นควรเสนอผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติจ่ายเงินปันผลประจำปี 2548 ในอัตราหุ้นละ 0.10 บาท

คณะกรรมการบริษัทฯ ขอขอบคุณท่านผู้ถือหุ้น ลูกค้า พนักงาน สถาบันการเงิน และผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย ที่ให้การสนับสนุน และมีความปรารถนาดีต่อบริษัทฯเสมอมา คณะกรรมการขอให้ทุกท่านเชื่อมั่นว่าบริษัทฯจะดำเนินธุรกิจด้วยความรู้ ความสามารถ ด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง โดยยึดหลักจรรยาบรรณ คุณธรรม และความโปร่งใส เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด สมกับที่ได้รับความเชื่อถือและไว้วางใจ และจะส่งเสริมให้มีการพัฒนาขีดความสามารถของบริษัทฯ ให้ก้าวหน้าและก้าวทันกระแสของการเปลี่ยนแปลงได้อย่างมั่นคงและยั่งยืนสืบไป

พลเรือตรี ม.ร.ว.ค.ว.ว.

(หม่อมหลวงอัศนี ปราโมช)

ประธานกรรมการ

# Shareholding And Management Structure

## โครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการ

### โครงสร้างการถือหุ้น

### SHAREHOLDING STRUCTURE

บริษัทมีทุนจดทะเบียน จำนวน 530 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 530,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1 บาท เป็นทุนชำระแล้วจำนวน 450 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 450,000,000 หุ้น

\*ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548

\*Major Shareholders as at December 31, 2005

ลำดับที่ No.	ชื่อ Name	จำนวนหุ้น No. of shares	ร้อยละ %
1	พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช H.M. KING BHUMIBOL ADULYADEJ	194,559,850	43.24
2	บริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อผู้ฝาก THAILAND SECURITIES DEPOSITORY CO., LTD FOR DEPOSITORS (Thai)	108,200,930	24.04
3	สมเด็จพระเจ้าพี่นางเธอ เจ้าฟ้ากัลยาณิวัฒนา กรมหลวงนราธิวาสราชนครินทร์ H.R.H. PRINCESS GALYANI VADHANA KROMLUANG NARADHIWAS RAJANGARINDRA	45,847,050	10.19
4	THAILAND SECURITIES DEPOSITORY CO.,LTD.FOR DEPOSITORS	28,539,700	6.34
5	สมเด็จพระเทพรัตนราชสุดาฯ สยามบรมราชกุมารี H.R.H. PRINCESS MAHA CHAKRI SIRINDHORN	25,000,000	5.56
6	บริษัท ศรีปวิธ จำกัด SRIPAVIDH CO., LTD.	14,821,500	3.29
7	พลตำรวจเอก เภา สารสิน POLICE GENERAL POW SARASIN	6,330,000	1.41
8	พลเรือตรี หม่อมหลวงอัสนี ปราโมช** REAR ADMIRAL MOM LUANG USNI PRAMOJ	4,707,000	1.05
9	คุณหญิงมาลินี สารสิน KHUNYING MALINEE SARASIN	4,220,000	0.94
10	บริษัท วัฒนกรรม จำกัด VATHANAKARM CO., LTD.	2,855,000	0.63

หมายเหตุ : \*ผู้ลงทุนสามารถดูข้อมูลผู้ถือหุ้นที่เป็นปัจจุบันได้จาก Website ของบริษัทก่อนการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี

\*\*ผู้แทนผู้ถือหุ้นใหญ่ที่ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการในบริษัทฯ เปิดเผยไว้ในการกำกับดูแลกิจการ หน้า 11

## การจัดการ โครงสร้างการจัดการ

## MANAGEMENT Management Structure

โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย จำนวน 4 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และคณะกรรมการทรัพยากรบุคคลและกำหนดผลตอบแทน นอกจากนี้ ยังมีฝ่ายจัดการที่เป็นผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัท	Board of Directors
1. พลเรือตรี หม่อมหลวงอัศนี ปราโมช ประธานกรรมการ	1. Rear Admiral Mom Luang Usni Pramoj Chairman
2. นายพงษ์ สารสิน กรรมการอิสระ	2. Mr. Pong Sarasin Independent Director
3. นายพารณ อิศรเสนา ณ อยุธยา กรรมการอิสระ	3. Mr. Paron Israsena Independent Director
4. นายกวี อังศวานนท์ กรรมการ	4. Mr. Kavi Ansvananda Director
5. นายสมศักดิ์ เขมระรังษี กรรมการ	5. Mr. Somsak Kemarangsi Director
6. ดร.อภิชาติ จันทรเสน กรรมการอิสระ	6. Dr. Abhijai Chandrasen Independent Director
7. พันตำรวจเอก ชินภัทร สารสิน กรรมการอิสระ	7. Police Colonel Chinnapat Sarasin Independent Director
8. นายพิพิธ พิชัยศรทัต กรรมการ	8. Mr. Bibit Bijaisoradat Director
9. นายอนุทิพย์ ไกรฤกษ์ กรรมการอิสระ	9. Mr. Anuthip Krairiks Independent Director
10. นายสิทธิชัย จันทราวดี กรรมการอิสระ	10. Mr. Sittichai Chantravadee Independent Director
11. นายกิตติพล ปราโมช ณ อยุธยา กรรมการผู้จัดการ	11. Mr. Kittipol Pramoj Na Ayudhya Managing Director



คณะกรรมการ

COMMITTEE

<p>คณะกรรมการบริหาร</p>	<p>Executive Committee</p>
<p>1. นายกวี อังศวานนท์ ประธานกรรมการบริหาร</p>	<p>1. Mr. Kavi Ansvananda Executive Committee Chairman</p>
<p>2. นายสมศักดิ์ เขมระรังษี กรรมการบริหาร และที่ปรึกษาฝ่ายจัดการ</p>	<p>2. Mr. Somsak Kemarangsi Executive Director and Management Consultant</p>
<p>3. นายพิพิธ พิชัยศรทัต กรรมการบริหาร</p>	<p>3. Mr. Bibit Bijaisoradat Executive Director</p>
<p>4. นายกิตติพล ปราโมช ณ อยุธยา กรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ</p>	<p>4. Mr. Kittipol Pramoj Na Ayudhya Executive Director and Managing Director</p>
<p>คณะกรรมการตรวจสอบ และ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง</p>	<p>Audit Committee and Risk Management Committee</p>
<p>1. นายพารณ อิศรเสนา ณ อยุธยา ประธานกรรมการตรวจสอบ และ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง</p>	<p>1. Mr. Paron Israsena Audit Committee and Risk Management Chairman</p>
<p>2. ดร. อภิชัย จันทระเสน กรรมการตรวจสอบ และกรรมการบริหารความเสี่ยง</p>	<p>2. Dr. Abhijai Chandrasen Audit Committee and Risk Management Member</p>
<p>3. นายสิทธิชัย จันทราวดี กรรมการตรวจสอบ และกรรมการบริหารความเสี่ยง</p>	<p>3. Mr. Sittichai Chantravadee Audit Committee and Risk Management Member</p>
<p>คณะกรรมการทรัพยากรบุคคล และ กำหนดผลตอบแทน</p>	<p>Nomination and Remuneration Committee</p>
<p>1. ดร. อภิชัย จันทระเสน ประธานกรรมการทรัพยากรบุคคลและกำหนดผลตอบแทน</p>	<p>1. Dr. Abhijai Chandrasen Nomination and Remuneration Committee Chairman</p>
<p>2. นายอนุทิพย์ ไกรฤกษ์ กรรมการทรัพยากรบุคคลและกำหนดผลตอบแทน</p>	<p>2. Mr. Anuthip Krairiksh Nomination and Remuneration Committee Member</p>
<p>3. พันตำรวจเอก ชินภัทร สารสิน กรรมการทรัพยากรบุคคลและกำหนดผลตอบแทน</p>	<p>3. Police Colonel Chinnapat Sarasin Nomination and Remuneration Committee Member</p>

ฝ่ายจัดการ	MANAGEMENT OFFICERS
1. นายกิตติพล ปราโมช ณ อยุธยา กรรมการผู้จัดการ	1. Mr. Kittipol Pramoj Na Ayudhya Managing Director
2. นายทินกร คำสุนทร ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน	2. Mr. Tinnakorn Komsunthorn Accounting & Financial Manager
3. นางประภาศรี ลากเวที ผู้จัดการฝ่ายงบประมาณและแผนงาน	3. Mrs. Prapasri Larbvetee Budgeting & Business Planning Manager
4. นางไข่มุก พรหมณี ผู้จัดการฝ่ายขายและการตลาด	4. Mrs. Khaimook Prahmanee Sales & Marketing Manager
5. นายสมชาย เหล่าสกุลเจริญ ผู้จัดการฝ่ายบริหารงานก่อสร้าง	5. Mr. Somchai Laosakuljaroen Construction Management Manager
6. นางสาวศิริวรรณ สุขไพเราะ ผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบและพัฒนาระบบ	6. Miss Siriwan Suhpairor Internal Audit & System Development Manager
7. นางยุวดี นุชถาวร ผู้จัดการฝ่ายบริหารทั่วไป และเลขานุการคณะกรรมการ	7. Mrs. Yuwadee Nuchtavorn Administrative Manager & Secretary to the Board

รายละเอียด คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการทรัพยากรบุคคลและกำหนดผลตอบแทน

ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ	จำนวนหุ้นถือ		สัดส่วน การถือหุ้น	ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่งกรรมการ	คุณวุฒิทางการศึกษาสูงสุด และประสบการณ์	ประวัติการทำงาน
		31 ธ.ค. 48	31 ธ.ค. 47				
พลเรือตรี หม่อมหลวงอัศนี ปราโมช ประธานกรรมการ	71	4,707,000	4,707,000	1.05%	มีความสัมพันธ์เป็นบิดาของ นายกิตติพล ปราโมช ณ อยุธยา	Boneste-How, Gray's Inn, London, UK. 2512-ปัจจุบัน 2516-ปัจจุบัน 2521-ปัจจุบัน 2527-ปัจจุบัน	ผู้จัดการทั่วไปในส่วนพระองค์ ประธานกรรมการ บริษัท ไทยยูนิคอร์น จำกัด ประธานกรรมการ บริษัท โรงงานมาตริ จำกัด (มหาชน) ประธานกรรมการ บริษัท ซิงเกอร์ ประเทศไทย จำกัด (มหาชน)
นายเชน นิคเสนา ณ อยุธยา กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ และประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	78	-	-	-		ปริญญาวิทยาศาสตรดุษฎีบัณฑิตกิตติมศักดิ์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ Director Accreditation Program (DAP)	ประธานกรรมการ บริษัท ซิมโก้เซกเมนต์ไฮลท์ จำกัด (มหาชน) ประธานกรรมการ บริษัท วิถียุทธ จำกัด กรรมการและกรรมการตรวจสอบ บริษัท ปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน)
นายพลล์ สาทิน กรรมการอิสระ	78	2,110,000	2,110,000	0.47%	มีความสัมพันธ์เป็นลุงของ พันตำรวจเอก ชินภัทร สาทิน	ปริญญาตรีบัณฑิตกิตติมศักดิ์ สาขาบริหารธุรกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	ประธานกรรมการ บริษัท ไทยน้ำทิพย์ จำกัด กรรมการ บริษัท ฝ้าย จำกัด (มหาชน) กรรมการ บริษัท เติบโตประกันภัย จำกัด
นายวี ังวัฒนะ กรรมการ ประธานกรรมการบริหาร	70	442,000	440,000	0.10%		ปริญญาตรี สาขาการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย Directors Certification Program IOD Association (DCP) Audit Committee Program (ACP) The Role of Chairman (RCM) Finance for Non - finance Director (FN)	ผู้จัดการทั่วไปในส่วนพระองค์ กรรมการอิสระ บริษัท เงินทุนสิ่งแวดล้อมสหกรณ์ จำกัด (มหาชน) ประธานกรรมการ บริษัท ไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน) ประธานกรรมการ บริษัท สุวรรณชาติ จำกัด กรรมการตรวจสอบ บริษัท เงินทุนสิ่งแวดล้อมสหกรณ์ จำกัด (มหาชน)
ดร.อภิชัย จันทนเสน กรรมการอิสระ ประธานทรัพยากรบุคคลและกำหนดผลตอบแทน กรรมการตรวจสอบ และกรรมการบริหารความเสี่ยง	57	150,000	150,000	0.03%		นิติศาสตรดุษฎีบัณฑิตกิตติมศักดิ์ มหาวิทยาลัยศรี (ธรรมบม) เนติบัณฑิตไทย รุ่นที่ 23 Director Accreditation Program (DAP) Finance for Non - finance Director (FN)	ที่ปรึกษากฎหมาย มูลนิธิพัฒนา กรรมการ สภาภาคใต้ กรรมการและที่ปรึกษา อ. กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
นายอนุสิทธิ์ ไกรฤกษ์ กรรมการอิสระ กรรมการทรัพยากรบุคคลและกำหนดผลตอบแทน	56	166,000	-	0.04%		B.A.(Fine and Applied Art) Nottingham University, U.S.A Director Accreditation Program (DAP)	ผู้จัดการร่วมบริหารตลาด ฝ่ายผู้แทนจำหน่าย บริษัท ปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน) กรรมการ บริษัท เติบโตประกันภัย จำกัด ผู้จัดการลูกค้าสัมพันธ์ ฝ่ายประสานงานและการตลาด บริษัท ซิเมนต์ไทยการตลาด จำกัด
พันตำรวจเอก ชินภัทร สาทิน กรรมการอิสระ กรรมการทรัพยากรบุคคลและกำหนดผลตอบแทน	42	20,000	20,000	0.00%	มีความสัมพันธ์เป็นหลานของ นายพลล์ สาทิน	ปริญญาโท คณะรัฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย Director Accreditation Program (DAP)	รอง ผบ.ท.1 บก.ป.ส.1 สำนักงานตำรวจแห่งชาติ ผู้กำกับการศูนย์ปราบปรามผู้กระทำความผิด บก. อท. ปท. 1.ส. ผู้กำกับการ กท.4 บก.ป.ส. 1 บท. ป.ส. รองผู้บังคับการ ป.ส.2 บท.ป.ส.
นายสิริสิทธิ์ จันทกวดี กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการบริหารความเสี่ยง	55	-	-	-		ปริญญาโทบัณฑิตกิตติมศักดิ์ Fostering A Board and Management Team Director Accreditation Program (DAP) Director Certification Program IOD Association (DCP)	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีกลาง บริษัท ปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน) นายกสมาคมผู้ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย ผู้อำนวยการสำนักงานตรวจสอบ บริษัท ปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน) ผู้อำนวยการฝ่ายปฏิบัติการ

ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ	จำนวนหุ้นถือ		สัดส่วน การถือหุ้น	ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการ	คุณสมบัติทางศึกษาสูงสุด และประวัติการอบรม	ประวัติการทำงาน
		31 ธ.ค. 48	31 ธ.ค. 47				
นายพิเชฐ พิชัยศรี กรรมการ และกรรมการบริหาร	44	100,000	100,000	0.02%		พัฒนบริหารศาสตร์มหาวิทยาลัย สถาบัน บัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ Directors Certification Program IO Association (DCP) Audit Committee Program (ACP)	กรรมการผู้จัดการ บริษัท มงคลชัยพัฒนา จำกัด ผู้ช่วยผู้จัดการทรัพย์สินส่วนพระองค์ รองผู้อำนวยการ โครงการพัฒนาส่วนพระองค์ กรรมการ บริษัท ไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน) กรรมการ บริษัท สุวรรณชาติ จำกัด
นายสมศักดิ์ เขมระรังษี กรรมการ กรรมการบริหาร และที่ปรึกษาฝ่ายจัดการ	63	630,000	630,000	0.14%		ปริญญาตรี คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ Director Certification Program IO Association (DCP)	ผู้ช่วยผู้จัดการทรัพย์สินส่วนพระองค์ กรรมการ บริษัท สอนคณและการพัฒนา จำกัด กรรมการผู้จัดการ บริษัท ศรีวิภา จำกัด ที่ปรึกษาฝ่ายจัดการ บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)
นายถิรติล ปราณิช ณ อุบลยา กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการ	33	610,000	610,000	0.14%	มีความสัมพันธ์เป็นบุตรของ พลเรือตรี ม.ล.อัคริ ปราณิช	ปริญญาโท สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย Directors Certification Program IO Association (DCP ) Audit Committee Program (ACP)	กรรมการอิสระ บริษัท ไมเนอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) กรรมการผู้จัดการ บริษัท สวาคและเอการพัฒนา จำกัด

## รายละเอียดฝ่ายจัดการ

ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ	จำนวนหุ้นถือ		สัดส่วน การถือหุ้น	ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการ	และประวัติการอบรม	ประวัติการทำงาน
		31 ธ.ค. 48	31 ธ.ค. 47				
นายถิรติล ปราณิช ณ อุบลยา กรรมการผู้จัดการ	33	610,000	610,000	0.14%			ดูรายละเอียดในหัวข้อรายละเอียดคณะกรรมการบริษัท
นายทินกร คำสุนทร ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน	57	-	-	-		เศรษฐศาสตร์บัณฑิต สาขารังสิตและการธนาคาร มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญไทย	ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)
นางปราภาศรี อากะเที ผู้จัดการฝ่ายงบประมาณและแผนงาน	53	147,000	147,000	0.03%		บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	ผู้จัดการฝ่ายงบประมาณและแผนงาน บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)
นางรุ่งนภา พรานพณีย์ ผู้จัดการฝ่ายขายและการตลาด	52	100,000	100,000	0.02%		ศิลปศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง	ผู้จัดการฝ่ายขายและการตลาด บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)
นายสมชาย เหล่าเสถียรเจริญ ผู้จัดการฝ่ายบริหารงานบุคคล	55	30,000	30,000	0.00%		สถาปัตยกรรมศาสตร์บัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	ผู้จัดการฝ่ายบริหารงานบุคคล บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)
นางสาวสิริวรรณ สุขโขไพเราะ ผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบและพัฒนาระบบงาน	37	70,000	70,000	0.02%		บริหารธุรกิจบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง	ผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบและพัฒนาระบบงาน บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)
นางสุวิณี ภูธนากร ผู้จัดการฝ่ายบริหารทั่วไปและเลขานุการคณะกรรมการ	52	145,000	145,000	0.03%		บริหารธุรกิจบัณฑิต สถาบันเทคโนโลยีราชมงคล Company Secretary Program of IO	ผู้จัดการฝ่ายบริหารทั่วไปและเลขานุการคณะกรรมการ บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

# Corporate Governance

การกำกับดูแลกิจการ



คณะกรรมการ บริษัทสัมมากร จำกัด (มหาชน) มีความมุ่งมั่นที่จะกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ ให้เป็นบริษัทชั้นนำในธุรกิจบ้านจัดสรรที่ได้รับความนิยมเชื่อถือจากประชาชน มีการดำเนินธุรกิจด้วยการบริหารจัดการที่แข็งแกร่ง มีการพัฒนาบุคลากรให้มีประสิทธิภาพ พัฒนาสินค้าให้มีคุณภาพที่ดี มีการบริการเกินความคาดหวัง คณะกรรมการบริษัทฯ จึงได้กำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการตามหลักบรรษัทภิบาล เพื่อกลไกการควบคุมและการถ่วงดุลอำนาจเพื่อให้การบริหารงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและโปร่งใสตรวจสอบได้ มีคณะกรรมการและผู้บริหารที่มีวิสัยทัศน์และมีความรับผิดชอบ ต่อหน้าที่ มีความเคารพในสิทธิความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสีย ซึ่งเป็นส่วนสำคัญในการเสริมสร้างความเชื่อมั่นแก่นักลงทุน สถาบันการเงิน พันธมิตรธุรกิจ ผู้ถือหุ้น ลูกค้า และผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง ดังนี้

## คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทคัดเลือกมาจากผู้ที่มีความรู้ความสามารถ และมีประสบการณ์กว้างขวางในสาขาต่างๆ และมีจำนวนกรรมการอย่างเพียงพอที่จะกำกับดูแลธุรกิจต่างๆ ของบริษัท โดยกำหนดองค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัทให้มีจำนวนที่เหมาะสมและมีความสมดุล คือ ไม่น้อยกว่า 5 คน และไม่เกิน 12 คน ซึ่งในปัจจุบันบริษัทมีกรรมการทั้งหมดจำนวน 11 คน ประกอบด้วยกรรมการอิสระ 6 คน เกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด และเพื่อให้มีการถ่วงดุลระหว่างกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารกับกรรมการที่เป็นผู้บริหาร บริษัทมีกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร 7 คน กรรมการบริหาร 4 คน องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัทจึงนับว่ามีความเหมาะสมที่จะทำให้คณะกรรมการสามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

## สำหรับกรรมการอิสระบริษัทได้กำหนดคุณสมบัติไว้ดังนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 5 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัท
2. ไม่มีส่วนร่วมในการบริหาร ไม่มีความสัมพันธ์กับ

- ผู้สอบบัญชี และนายความที่ให้บริการแก่บริษัท และพ้นจากตำแหน่งดังกล่าวแล้ว มากกว่า 1 ปี
3. ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ ไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งในด้านการเงินและการบริหารงานของบริษัทหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งลักษณะที่จะทำให้ขาดความเป็นอิสระ
4. ไม่เป็นญาติสนิทกับผู้บริหารผู้ถือหุ้นรายใหญ่และต้องเปิดเผยความสัมพันธ์อื่นที่อาจทำให้ขาดความเป็นอิสระ

บริษัทฯ ได้กำหนดให้ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการต้องไม่เป็นบุคคลคนเดียวกัน เพื่อแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ให้ชัดเจนและเพื่อให้มีความสมดุลในอำนาจการดำเนินงานระหว่างผู้นำฝ่ายนโยบาย และผู้นำฝ่ายบริหาร ปัจจุบันประธานกรรมการบริษัทเป็นตัวแทนของผู้ถือหุ้นใหญ่ลำดับที่ 1 และลำดับที่ 3 ที่แสดงไว้ในโครงสร้างการถือหุ้น เป็นผู้นำของคณะกรรมการในฐานะผู้นำฝ่ายนโยบาย ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะประธานการประชุมคณะกรรมการบริษัทและในฐานะประธานการประชุมผู้ถือหุ้น ด้านบริหารมีคณะกรรมการบริหารเป็นผู้รับผิดชอบกำกับดูแลโดยตรง มีหน้าที่ในการกำหนดนโยบายและการกำกับดูแลการบริหารงานประจำ โดยกำหนดขอบเขตหน้าที่ของฝ่ายบริหารในแต่ละระดับชั้นไว้ชัดเจนสามารถตรวจสอบได้ง่าย นอกจากนี้คณะกรรมการบริหารยังได้รับมอบหมายให้เป็นคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการทำหน้าที่กำหนดแนวปฏิบัติและปรับปรุงการกำกับดูแลกิจการของบริษัทให้สอดคล้องตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และมาตรฐานสากล

คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้มีการประชุมโดยปกติอย่างน้อยปีละ 4 ครั้งโดยจะกำหนดวันประชุมไว้ล่วงหน้าตลอดปีอย่างชัดเจน แจ้งวาระการประชุมล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน รวมทั้งมีการส่งรายละเอียดประกอบวาระการประชุมให้คณะกรรมการได้มีเวลาศึกษาและพิจารณาล่วงหน้าก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 7 วัน การพิจารณาวาระต่างๆ ประธานกรรมการเป็น



ผู้ดูแลให้ใช้เวลาในการประชุมอย่างเหมาะสมและเปิดโอกาสให้กรรมการมีการแสดงความคิดเห็นอย่างอิสระนอกจากนี้อาจมีการประชุมพิเศษเพิ่มตามความจำเป็น

ในปี 2548 มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทรวม 4 ครั้ง และมีการประชุมคณะกรรมการชุดย่อยตามความจำเป็น โดย

กรรมการบริษัทสามารถติดต่อสื่อสารกับฝ่ายบริหารทุกคนโดยตรงเพื่อซักถาม ปรีक्षाหาหรือ และให้ความเห็นในเรื่องที่เป็นนโยบายและมติของคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้ฝ่ายบริหารได้ดำเนินการแต่ละเรื่องให้ถูกต้องครบถ้วน ทันเวลา เป็นประโยชน์กับธุรกิจบริษัท

### สรุปการเข้าประชุมของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย ปี 2548

รายชื่อ	คณะกรรมการบริษัท		คณะกรรมการชุดย่อย		
	วาระการดำรงตำแหน่ง	การเข้าประชุม/การประชุมทั้งหมด	คณะกรรมการบริหาร	คณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	คณะกรรมการบุคคลและกำหนดผลตอบแทน
1. พลเรือตรีหม่อมหลวงอัศนี ปราโมช	เม.ย. 46-เม.ย. 49	4/4			
2. นายพารณ อิศรเสนา ณ อยุธยา	เม.ย. 47-เม.ย. 50	3/4		3/4	
3. นายพงษ์ สารสิน	เม.ย. 47-เม.ย. 50	4/4			
4. ดร.อภิชาติ จันทรเสน	เม.ย. 48-เม.ย. 51	4/4		4/4	1/1
5. พันตำรวจเอก ชินภัทร สารสิน	เม.ย. 48-เม.ย. 51	4/4			1/1
6. นายสิทธิชัย จันทราวดี ***	เม.ย. 48-เม.ย. 51	3/3		3/3	
7. นายอนุทิพย์ ไกรฤกษ์ **	เม.ย. 48-เม.ย. 51	3/3			
8. นายทวี อังศวานนท์ *	เม.ย. 46-เม.ย. 49	4/4	12/12		
9. นายพิพิธ พิชัยศรทัต *	เม.ย. 46-เม.ย. 49	3/4	12/12		
10. นายสมศักดิ์ เขมะรังษี *	เม.ย. 47-เม.ย. 50	4/4	12/12		
11. นายกิตติพล ปราโมช ณ อยุธยา *	เม.ย. 47-เม.ย. 50	4/4	12/12		

\* กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท

\*\* ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2548

\*\*\* ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2548

### คณะกรรมการชุดย่อย

บริษัทกำหนดให้มีคณะกรรมการชุดย่อยเฉพาะเรื่องขึ้นเพื่อรับผิดชอบในการกำกับดูแล และกลั่นกรองงานที่ต้องการความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านแทนคณะกรรมการบริษัท ได้แก่

คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการทรัพยากรบุคคลและกำหนดผลตอบแทน คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ โดยมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี ตามวาระของการครองตำแหน่ง



กรรมการบริษัท และเมื่อครบกำหนดออกตามวาระแล้ว อาจได้รับการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งต่อไปได้

การประชุมคณะกรรมการชุดย่อยเป็นไปตามภาระหน้าที่ความรับผิดชอบและตามความจำเป็น เพื่อให้งานลุล่วงตามเป้าหมาย และให้รายงานผลการปฏิบัติงานต่อคณะกรรมการ

### 1. คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารกำหนดให้มีการประชุมอย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง กำหนดวันประชุมไว้ล่วงหน้าตลอดปีอย่างชัดเจน โดยทำหน้าที่กลั่นกรองนโยบาย กลยุทธ์ และโครงสร้างการบริหารงาน รวมทั้งกำกับดูแลและบริหารจัดการต่างๆ เพื่อให้มั่นใจว่าธุรกิจของบริษัทมีการเติบโตอย่างมั่นคงสอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจและการแข่งขัน พิจารณากำหนดแผนธุรกิจงบประมาณ และอำนาจบริหารต่างๆ รวมถึงตรวจสอบติดตามการดำเนินงาน และแนวทางการบริหารงานให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ติดตามผลการดำเนินงานและพิจารณากลับกรองโครงการลงทุนขนาดใหญ่ของบริษัท รวมทั้งดำเนินการอื่นตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริหารอาจมีการประชุมพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็น ซึ่งในปี 2548 มีการประชุมคณะกรรมการบริหารรวม 12 ครั้ง

### 2. คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบ ทำหน้าที่วางหลักเกณฑ์การกำกับดูแลกิจการที่ดี สอบทานกระบวนการจัดทำรายงานฐานะการเงิน และกำกับกับการดำเนินงานของบริษัทให้ถูกต้องตามนโยบาย ระเบียบ ข้อบังคับ ตลอดจนการปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดของหน่วยงานกำกับดูแล ส่งเสริมให้พัฒนาระบบรายงานทางการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานสากล และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้เกิดความน่าเชื่อถือ โปร่งใส และตรวจสอบได้ รวมทั้งสอบทานให้บริษัทมีระบบควบคุมภายในที่เพียงพอ มีระบบตรวจสอบ

ภายในที่ได้มาตรฐาน และมีการประเมินระบบบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ รัดกุม เหมาะสม ทันสมัย และมีการจัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบ มีความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่และการแสดงความคิดเห็นต่างๆ โดยให้หน่วยงานตรวจสอบภายในของบริษัทรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ และให้มีสิทธิในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย ถอดถอนหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน พิจารณานุมัติงบประมาณและกำลังพลของหน่วยงานตรวจสอบภายใน และมีสิทธิจ้างที่ปรึกษาแนะนำทางวิชาชีพซึ่งเป็นบุคคลภายนอกได้ นอกจากนี้ ยังมีหน้าที่ในการพิจารณาผลการปฏิบัติงานและประสิทธิภาพของผู้สอบบัญชี โดยเสนอคณะกรรมการบริษัทให้ความเห็นชอบในการเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีแห่ง บริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัทสு ไชยยศ จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทในปี 2548 โดยกำหนดค่าตอบแทนในการสอบบัญชีและค่าสอบทานงบการเงิน เป็นจำนวน 600,000 บาท

### 3. คณะกรรมการทรัพยากรบุคคลและกำหนดผลตอบแทน

คณะกรรมการทรัพยากรบุคคลและกำหนดผลตอบแทน ทำหน้าที่พิจารณาสรรหาผู้ที่มีความรู้ ความสามารถเหมาะสมที่จะได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัทฝ่ายจัดการและที่ปรึกษาของบริษัท ทดแทนผู้ที่พ้นจากตำแหน่ง รวมทั้งพิจารณา ทบทวนระบบประเมินผลการปฏิบัติงานที่ของคณะกรรมการบริษัท และมีหน้าที่ศึกษา พิจารณา และติดตามการเปลี่ยนแปลง และแนวโน้มของการเปลี่ยนแปลงในเรื่องผลตอบแทนของคณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารโดยเปรียบเทียบกับค่าตอบแทนของบริษัทอื่นในธุรกิจเดียวกันเพื่อเสนอเป็นนโยบายในการกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหาร ให้มีความเหมาะสมและเป็นธรรม โดยคณะกรรมการทรัพยากรบุคคลฯ ได้กำหนดผลตอบแทนในปี 2548 เพิ่มขึ้นตามอัตราที่สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ซึ่งเป็นหน่วยงานที่รักษาผลประโยชน์



ให้กับกรรมการบริษัทได้ทำการศึกษาจากบริษัทต่างๆ และได้เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไว้ในรายงานประจำปี

การอนุมัติค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหารกำหนดไว้ดังนี้

1. ผู้ถือหุ้นเป็นผู้อนุมัติค่าตอบแทนของคณะกรรมการซึ่งได้พิจารณาจากหน้าที่และความรับผิดชอบตามนโยบายของคณะกรรมการทรัพยากรบุคคลและกำหนดผลตอบแทน
2. คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้อนุมัติค่าตอบแทนของผู้บริหารโดยพิจารณาจากหน้าที่ความรับผิดชอบผลการปฏิบัติงานและผลการดำเนินงานของบริษัทตามนโยบายของคณะกรรมการทรัพยากรบุคคลและกำหนดผลตอบแทน

#### 4. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง มีหน้าที่กำหนดนโยบายและหลักเกณฑ์ในการบริหารความเสี่ยงตามหลักสากลและการประเมินความเสี่ยงของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กำหนดมาตรการป้องกันและสัญญาณเตือนภัย เพื่อจัดการความเสี่ยงอย่างเหมาะสม มีการกำกับดูแลให้ทุกหน่วยงานปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

ในปี 2548 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ได้กำหนดให้จัดทำรายงานการบริหารความเสี่ยงเป็นประจำทุกไตรมาส มีการสอบทานการบริหารความเสี่ยงเป็นประจำ ที่สำคัญ ได้แก่ ความเสี่ยงจากการขายและการโอนไม่ได้ตามเป้าหมาย ความเสี่ยงจากต้นทุนการก่อสร้างบ้านสูงขึ้น และความเสี่ยงจากภาระดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่เพิ่มขึ้นซึ่งจากการตรวจสอบบริหารความเสี่ยงดังกล่าวที่ผ่านมาเห็นว่า อยู่ในระดับที่ยอมรับได้

#### การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการ

บริษัทกำหนดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานตนเองของคณะกรรมการ (Self Assessment) เพื่อใช้เป็นกรอบในการตรวจสอบการปฏิบัติงานในหน้าที่ของคณะกรรมการอย่าง

สม่ำเสมอ และเปรียบเทียบการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัทว่าได้ดำเนินการตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ได้อนุมัติไว้ และ/หรือตามแนวปฏิบัติที่ดี (Good Practices) หรือไม่ เพื่อปรับปรุงการปฏิบัติงานของคณะกรรมการให้สอดคล้องกับแนวนโยบายที่กำหนดไว้ ซึ่งผลการประเมินการปฏิบัติงานตนเองของคณะกรรมการในปี 2548 คะแนนที่ได้อยู่ในเกณฑ์ดี 4.55 คะแนน หรือ ร้อยละ 91.03

#### ภาวะผู้นำและวิสัยทัศน์

คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่กำหนดนโยบาย วิสัยทัศน์ กลยุทธ์ เป้าหมาย ภารกิจ และทิศทางการดำเนินธุรกิจของบริษัท รวมทั้งดูแลให้มีการปฏิบัติตามด้วยบทกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น รมัตถะวง โปร่งใส รวมทั้งพิจารณาแผนการดำเนินงาน และพัฒนาขีดความสามารถของบริษัทฯ ให้สามารถแข่งขันและก้าวทันกระแสของการเปลี่ยนแปลงได้ทั้งคอยติดตามดูแลให้ฝ่ายจัดการบริหารงานให้เป็นไปตามแผนการดำเนินงานที่วางไว้อย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทของผู้ถือหุ้นและของผู้มีส่วนได้เสียทั้งหลายและจัดการแบ่งผลประโยชน์นั้นแก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างเหมาะสมและเป็นธรรม

#### ความขัดแย้งด้านผลประโยชน์

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญเกี่ยวกับการจัดการและดูแลความขัดแย้งในเรื่องผลประโยชน์ของผู้เกี่ยวข้องอย่างมาก โดยมีแนวปฏิบัติที่ชัดเจน รอบคอบ เป็นธรรม มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วน โปร่งใส และสำหรับการพิจารณาเรื่องต่างๆ ผู้มีส่วนได้เสียจะไม่เข้าร่วมประชุม หรือถ้าร่วมประชุมก็จะงดการออกเสียง

เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและป้องกันการแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตน บริษัทมีมาตรการดูแลการใช้ข้อมูลภายใน โดยจะไม่เปิดเผยข้อมูลภายในก่อนการเปิดเผยสารสนเทศต่อสาธารณชน ผู้บริหารต้องรายงานการซื้อขายและกระถือครอง





หลักทรัพย์ของบริษัททุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงบริษัทมีข้อกำหนดผู้  
 บริหารซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท ในช่วงก่อนการเปิดเผย  
 ข้อมูลต่อสาธารณชน 1 เดือนและหลังการเปิดเผยข้อมูล 2  
 สัปดาห์สอดคล้องตามแนวทางปฏิบัติที่ดีของสำนักงานกำกับ  
 หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

### จริยธรรมธุรกิจ

คณะกรรมการของบริษัทมีหน้าที่กำกับดูแลให้ฝ่ายบริหาร  
 จัดทำจรรยาบรรณการดำเนินธุรกิจ โดยครอบคลุมในเรื่อง  
 การดูแลผู้มีส่วนได้ส่วนเสียกลุ่มต่างๆรายการระหว่างกันการปฏิบัติ  
 ตามกฎหมาย การดูแลทรัพย์สิน การดูแลการใช้ข้อมูลภายใน  
 และการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท การให้สัมภาษณ์ และ  
 การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์พร้อมทั้งเผยแพร่  
 เพื่อส่งเสริมให้พนักงานทุกคนมีมาตรฐานและมีจิตสำนึกด้าน  
 จริยธรรมเป็นแนวทางในการประพฤติปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ  
 และมอบหมายให้ผู้บังคับบัญชาทุกระดับชั้นมีหน้าที่สอดส่อง  
 ดูแลให้ผู้ใต้บังคับบัญชาปฏิบัติตามจรรยาบรรณที่กำหนดและ  
 ประพฤติเป็นแบบอย่างที่ดี เพื่อให้ภารกิจของบริษัทบรรลุ  
 เป้าหมายด้วยพื้นฐานของคุณธรรม ความซื่อสัตย์สุจริต และม  
 ีความโปร่งใส

### การบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัทได้ให้ความสำคัญเกี่ยวกับการ  
 บริหารความเสี่ยง โดยกำหนดให้มีระบบและวิธีการบริหาร  
 ความเสี่ยงที่เป็นมาตรฐานสากล มอบหมายให้ฝ่ายจัดการ  
 ติดตามดูแลปัจจัยเสี่ยงที่สำคัญ มีการวิเคราะห์ถึงเหตุการณ์ที่  
 ทำให้เกิดปัจจัยเสี่ยง โดยผู้บริหารที่รับผิดชอบปฏิบัติตาม  
 มาตรการบริหารความเสี่ยงที่กำหนดไว้ และมอบหมายให้  
 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงประเมินประสิทธิภาพของ  
 การบริหารและสอบทานผลการประเมินความเสี่ยง และ  
 กระบวนการทำงานเพื่อควบคุมความเสี่ยงของหน่วยงานต่าง  
 วมทั้งทบทวนและเสนอนโยบายที่เกี่ยวข้องกับการบริหาร  
 ความเสี่ยงอย่างน้อยปีละครั้ง

### การควบคุมและการตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการบริษัทได้ให้ความสำคัญในการเสริมสร  
 ะบบควบคุมภายใน และระบบการตรวจสอบภายในที่มี  
 ประสิทธิภาพ โดยส่งเสริมให้พนักงานทุกระดับ ตระหนักถึง  
 ความสำคัญและการปฏิบัติตามระเบียบปฏิบัติที่เหมาะสมกับ  
 การดำเนินงาน และพัฒนาคุณภาพพนักงานให้สามารถกำกับ  
 ควบคุม สอบทาน และประเมินผลการทำงานได้ด้วยตนเอง  
 อย่างมีประสิทธิภาพ

ในด้านการตรวจสอบภายใน กำหนดให้สำนักงาน  
 ตรวจสอบภายในขึ้นตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่ง  
 มีหน้าที่ตรวจสอบด้านการจัดการ การเงิน และการปฏิบัติ  
 งานต่างๆ ให้เป็นไปตามนโยบาย แผนงาน อำนาจดำเนินการ  
 มติ คำสั่ง ระเบียบ และกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบ  
 ธุรกิจ รวมทั้งการประเมินผลการตรวจสอบภายใน เพื่อให้มั่นใจ  
 ว่างานตรวจสอบเป็นประโยชน์กับหน่วยงานตามเป้าหมายที่  
 กำหนดไว้

### สิทธิและความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัทได้ตระหนักและให้ความสำคัญแก่ผู้ถือ  
 หุ้นทั้งรายใหญ่และรายย่อยเท่าเทียมกัน ในการใช้สิทธิดูแล  
 รักษาผลประโยชน์ของตนเอง ประกอบด้วยสิทธิในการเข้า  
 ร่วมประชุมแสดงความคิดเห็น ให้ข้อเสนอแนะ และออกเสียง  
 ลงมติในที่ประชุมผู้ถือหุ้น สิทธิร่วมตัดสินใจในเรื่องสำคัญ  
 สิทธิในการเลือกตั้งคณะกรรมการบริษัท ตลอดจนสิทธิในการ  
 ด้รับรู้ข้อมูลข่าวสารอย่างถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส ทันเวลา

คณะกรรมการบริษัทจัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น  
 ภายใน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีของบริษัท  
 ในปี 2548 บริษัทได้จัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในวันที่  
 7 เมษายน 2548 และได้จัดส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมทั้งข้อมูล  
 ประกอบการประชุมพร้อมความเห็นของกรรมการตามวาระต่างๆ  
 ถึงผู้ถือหุ้นล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมี  
 เวลาศึกษาข้อมูลดังกล่าวได้อย่างละเอียด และมีการอำนวยความสะดวก  
 ความสะดวกให้ผู้ถือหุ้นในการมาร่วมประชุมผู้ถือหุ้น จัดเตรียม



สถานที่และห้องประชุมที่เข้าถึงได้สะดวก มีขนาดเหมาะสมในการรับรองผู้เข้าประชุม และในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถมาร่วมประชุมด้วยตนเองก็สามารถมอบฉันทะให้ผู้อื่นเข้าประชุมและลงมติแทนได้ โดยเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นแสดงความคิดเห็นและซักถามกรรมการผู้เข้าร่วมประชุม ซึ่งกรรมการได้ชี้แจง และตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกันและมีการบันทึกการประชุมไว้ถูกต้องครบถ้วน

คณะกรรมการของบริษัทฯ ได้จัดทำรายงานของคณะกรรมการไว้ในรายงานประจำปีเสนอต่อผู้ถือหุ้นโดยอธิบายถึงความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทควบคู่ไปกับรายงานทางการเงินโดยมีเนื้อหาครอบคลุมในเรื่องสำคัญๆ ตามข้อแนะนำของตลาดหลักทรัพย์ฯ อย่างเพียงพอ

#### สิทธิของผู้มีส่วนเกี่ยวข้องของกลุ่มต่างๆ

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของผู้มีส่วน

เกี่ยวข้องของกลุ่มต่างๆ ทั้งบทบาท หน้าที่ สิทธิประโยชน์ และความเป็นธรรม ไม่ว่าจะเป็นลูกค้า คู่ค้า ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน ชุมชน คู่แข่ง เจ้าหนี้ ลูกหนี้ และผู้เกี่ยวข้องอื่นๆ โดยจะดูแลให้มั่นใจได้ว่าผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่ายได้รับความคุ้มครองในสิทธิได้รับความเป็นธรรมและได้รับการปฏิบัติด้วยดีโดยกำหนดแนวปฏิบัติอย่างชัดเจนไว้ในคู่มือจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติของบริษัท

#### การเปิดเผยข้อมูลและความสัมพันธ์กับผู้ลงทุน

คณะกรรมการบริษัทมีนโยบายให้มีการเปิดเผยข้อมูลและข่าวสารของบริษัท แก่นักลงทุนอย่างถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส และทันเวลา เพื่อให้นักลงทุนและผู้ที่เกี่ยวข้องได้ใช้ประกอบการตัดสินใจลงทุน โดยจัดให้มีผู้บริหารและเจ้าหน้าที่รับผิดชอบงานเกี่ยวกับผู้ลงทุนสัมพันธ์เป็นตัวแทนในการให้ข้อมูล และสื่อสารกับผู้ลงทุน และนักวิเคราะห์ต่างๆ ตลอดจนมีการเผยแพร่ข้อมูลข่าวสารโดยผ่านสื่อมวลชนเป็นครั้งคราวด้วย

#### คณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548

รายชื่อ	คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการย่อยชุดต่าง ๆ		
		คณะกรรมการบริหาร	คณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	คณะกรรมการทรัพยากรบุคคลและกำหนดผลตอบแทน
1. พลเรือตรี หม่อมหลวงอัศนี ปราโมช	ประธานกรรมการ	ประธาน	ประธาน	ประธาน
2. นายพารณ อิศรเสนา ณ อยุธยา	กรรมการอิสระ			
3. นายพงษ์ สารสิน	กรรมการอิสระ			
4. นายทวี อังศวานนท์	กรรมการ			
5. ดร.อภิชาติ จันทระเสน	กรรมการอิสระ			
6. นายสิทธิชัย จันทราวดี	กรรมการอิสระ			
7. พันตำรวจเอก ชินภัทร สารสิน	กรรมการอิสระ			
8. นายอนุทิพย์ ไกรฤกษ์	กรรมการอิสระ			
9. นายพิพัฒน์ พิชัยศรี	กรรมการ			
10. นายสมศักดิ์ เชมะรังษี	กรรมการ			
11. นายกิตติพล ปราโมช ณ อยุธยา	กรรมการผู้จัดการ	กรรมการ/ที่ปรึกษาฝ่ายจัดการ	กรรมการ/กรรมการผู้จัดการ	



### ค่าตอบแทนของกรรมการ และผู้บริหาร

ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

ค่าตอบแทนสำหรับกรรมการของบริษัทฯและฝ่ายจัดการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2548 ดังนี้

หน่วย : บาท

ค่าตอบแทนของ	จำนวน (คน)	ค่าตอบแทน		ค่าตอบแทนรวม	ลักษณะค่าตอบแทน
		ประธาน กรรมการ	กรรมการ		
คณะกรรมการบริษัท	11	252,000/คน/ปี	156,000/คน/ปี	1,812,000	ค่าตอบแทนรายเดือน
คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	3	180,000/คน/ปี	156,000/คน/ปี	492,000	ค่าตอบแทนรายเดือน
คณะกรรมการทรัพยากรบุคคล และกำหนดผลตอบแทน	3	15,000/คน/ครั้ง	13,000/คน/ครั้ง	41,000	เบี้ยประชุม
คณะกรรมการบริหาร	4	-	-	3,664,380	เงินเดือนและโบนัส
ฝ่ายจัดการ	6	-	-	5,027,180	เงินเดือนและโบนัส

ค่าตอบแทนอื่น ๆ - ไม่มี -

### รายการระหว่างกัน

ในปี 2548 ไม่มีการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามข้อกำหนดของคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ฯ และบริษัทฯ ได้จัดทำโครงสร้างที่ใช้ในการสอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามข้อกำหนดของคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์

# Report From The Audit Committee

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ



คณะกรรมการตรวจสอบได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ ให้ปฏิบัติหน้าที่ในการกำกับดูแลกิจการที่ดีตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) และแนวทางตามมาตรฐานสากลในเรื่องสำคัญๆ ได้แก่ การสอบทานงบการเงินให้มีความถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา เชื่อถือได้ ดูแลให้บริษัทปฏิบัติตามข้อกำหนดของตลท. กฎหมาย และระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการสอบทานระบบการควบคุมภายในให้มีความเหมาะสม มีประสิทธิภาพเพียงพอ มีการประเมินการบริหารความเสี่ยง การกำกับดูแลงานตรวจสอบภายในและการสอบบัญชีของบริษัทฯ รวมทั้งปฏิบัติงานอื่นๆ ที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย ซึ่งสรุปผลได้ดังนี้

ในรอบระยะเวลาบัญชีปี 2548 นี้ ได้สอบทานกระบวนการจัดทำงบการเงิน การเปิดเผยข้อมูลในรายงานงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปี ได้สอบถามประเด็นสำคัญที่มีผลกระทบต่องบการเงิน พร้อมรับฟังคำชี้แจงรวมทั้งเหตุผลจากผู้สอบบัญชีและฝ่ายบริหารจนเป็นที่พอใจ โดยมีความเห็นว่างบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงินดังกล่าว ได้จัดทำตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดในพระราชบัญญัติการบัญชีพุทธศักราช 2543 ประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (กลต.) และ ตลท. อย่างถูกต้องตามสมควรเป็นที่เชื่อถือได้แก่ผู้ถือหุ้น นักลงทุน และผู้ที่เกี่ยวข้องทั่วไป อนึ่ง ข้อสังเกตของผู้สอบบัญชีทุกเรื่องจะได้รับการพิจารณาและปรับปรุงแก้ไขให้เป็นไปตามความเหมาะสมกับสภาพของธุรกิจและมาตรฐานการบัญชีแล้ว

ในด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี ได้มีการสอบทานให้มีการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของ ตลท. และมาตรฐานสากล นอกจากนั้นยังได้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของตนเอง ในเรื่องความร่วมมือ ขอบเขตหน้าที่ ความรับผิดชอบ และการประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งผลการประเมินอยู่ในระดับเป็นที่น่าพอใจมาก

ในเรื่องการควบคุมภายในของบริษัท ได้มีการประเมินระบบการควบคุมภายในแล้วพบว่าเพียงพอและเหมาะสมในการดำเนินธุรกิจ รวมทั้งไม่พบจุดอ่อนของระบบการควบคุมภายในที่เป็นสาระสำคัญอันจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัท ตลอดจนได้มีการประเมินการบริหารความเสี่ยงอย่างเป็นระบบรวมทั้งการกำหนดสัญญาเตือนภัยและแนวทางการจัดการ เพื่อลดความเสี่ยงตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้เป็นคู่มือ เพื่อจะได้จัดการความเสี่ยงให้เหมาะสมได้ทันเวลา และมีการปฏิบัติตามคู่มือการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ ความเสี่ยงของบริษัทที่สำคัญได้แสดงไว้ในรายงานประจำปีแล้ว

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาข้อเสนอของบริษัทสอบบัญชีชั้นนำ 3 แห่ง ในเรื่องขอบเขตการให้บริการ คุณสมบัติของผู้สอบบัญชีตามประกาศของ ตลท. อัตราค่าสอบบัญชี และอื่นๆแล้ว มีความเห็นให้เสนอคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติที่ประชุมผู้ถือหุ้นแต่งตั้ง นายศุภชัย บัญญาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3930 หรือ นายณรงค์ พันดาวงษ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3315 แห่งบริษัท สำนักงาน เอ็นส์ท แอนด์ ยัง จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ประจำปี 2549

ในนามคณะกรรมการตรวจสอบ

*Thun Nimsorn*

(นายพารณ อิศรเสนา ณ อยุธยา)  
ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ  
วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2549

# Report of the Board of The Directors' Responsibilities for Financial Statements

รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน





คณะกรรมการบริษัทฯ ตระหนักดีถึงภาระหน้าที่และความรับผิดชอบในฐานะคณะกรรมการบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่มีต่อการเงินและรายงานทางการเงินของบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) ซึ่งได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่ดีและเป็นที่ยอมรับกันทั่วไป บริษัทฯ ได้เลือกใช้นโยบายการบัญชีที่มีความเหมาะสมกับธุรกิจของบริษัทฯ และถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอโดยตลอด มีการใช้ดุลพินิจอย่างรอบคอบ ระมัดระวัง และใช้ประมาณการที่ดีที่สุด ในการจัดทำงบการเงินและรายงานทางการเงิน รวมทั้งได้มีการเปิดเผยข้อมูลอันสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพื่อสะท้อนผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ต่องบการเงินดังกล่าว ตามความเป็นจริง

คณะกรรมการของบริษัทฯ ได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้รับผิดชอบเกี่ยวกับการดูแลคุณภาพของ

งบการเงินและรายงานทางการเงิน ความมีประสิทธิภาพของระบบควบคุมและการตรวจสอบภายในของบริษัทฯ เพื่อให้มั่นใจได้ว่างบการเงินของบริษัทฯ ดังกล่าว มีความถูกต้อง โปร่งใส มีการปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง ครบถ้วน ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบได้แสดงความเห็นประกอบไว้ในรายงานประจำปีนี้ด้วยแล้ว

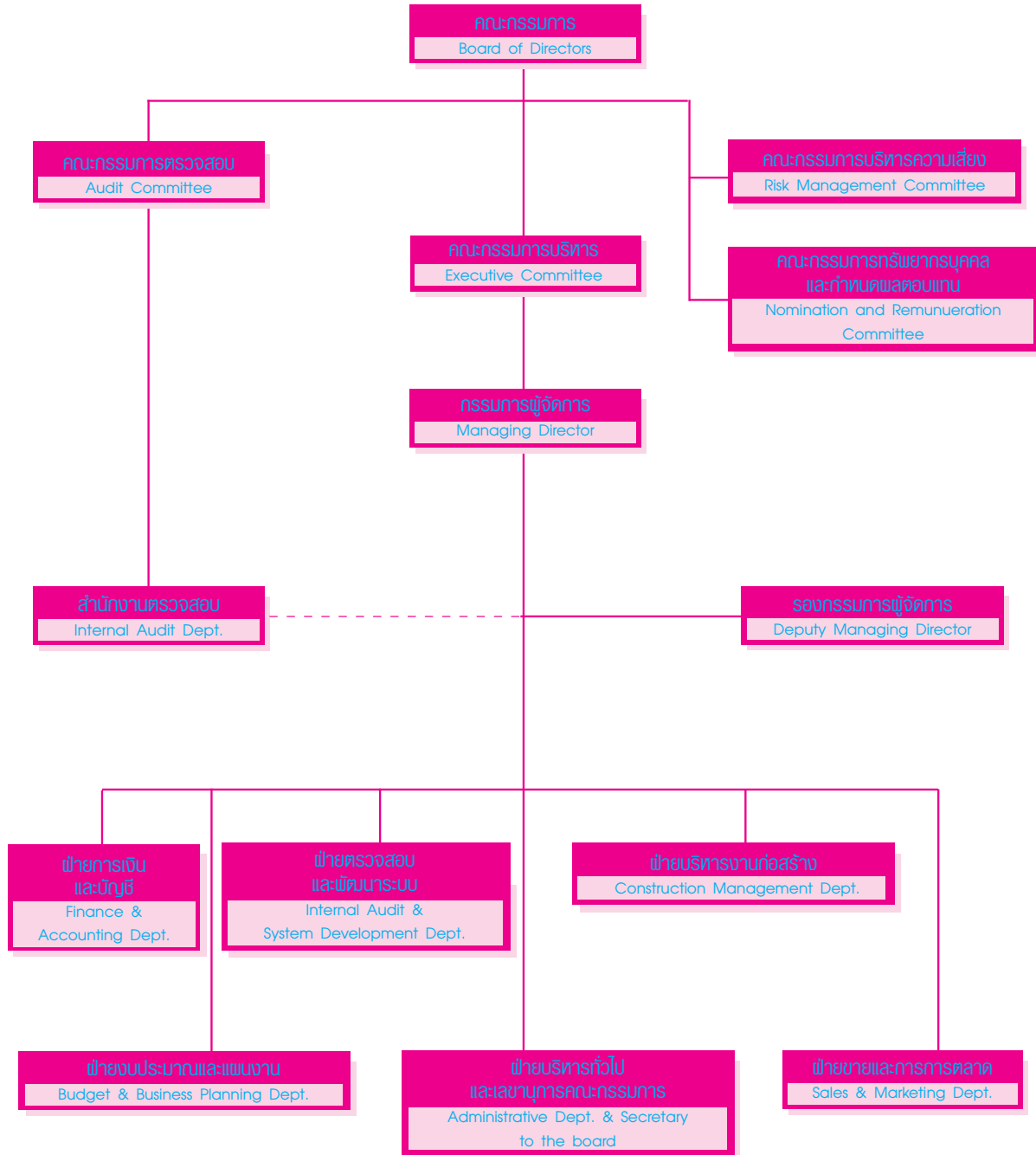
คณะกรรมการบริษัทฯ มีความเห็นว่างบการเงินและรายงานทางการเงินประจำปี 2548 ของบริษัทฯ ได้แสดงฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานที่ถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญ ซึ่งสามารถให้ความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลต่อความน่าเชื่อถือของงบการเงินดังกล่าวของบริษัทฯ แล้ว

  
 พลเรือตรี  
 (หม่อมหลวงอัศนี ปราโมช)  
 ประธานกรรมการ

  
 (นายกิตติพล ปราโมช ณ อยุธยา)  
 กรรมการผู้จัดการ

# Organization Chart

ผังโครงสร้างองค์กร



# Type of Business

## ลักษณะการประกอบธุรกิจ



### ประวัติความเป็นมา

บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทบ้านจัดสรรเพื่อการอยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล เป็นบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดินจัดสรรเพื่อขายแก่ผู้มีรายได้ระดับปานกลาง โดยเริ่มโครงการจัดสรรมาตั้งแต่ปี 2517 ปัจจุบันมีโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการ 7 โครงการด้วยกัน และมีโครงการใหม่อยู่ระหว่างเตรียมการเพื่อเปิดตัวต้นปี 2549 อีก 1 โครงการ

### การประกอบธุรกิจ

#### ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

ลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทจะมุ่งเน้นการสร้างบ้านจัดสรรเป็นชุมชนขนาดกลางมีจำนวนตั้งแต่ 200 หลังคาเรือนขึ้นไปจนถึง 500 หลังคาเรือน ซึ่งปัจจุบันโครงการดังกล่าวมีอยู่ 6 โครงการ คือ สัมมากรรังสิต คลอง 2 , สัมมากรรังสิต คลอง 7, สัมมากรนิมิตใหม่, สัมมากรมินบุรีโครงการ 1, สัมมากรมินบุรีโครงการ 2 และสัมมากรนครอินทร์ ส่วนโครงการที่เป็นชุมชนขนาดใหญ่มีจำนวนผู้อยู่อาศัยมากกว่า 3,000 หลังคาเรือน มีอยู่ 1 โครงการ คือ สัมมากรบางกะปิ

#### นโยบายการดำเนินธุรกิจ

\* บริษัทฯมีนโยบายการดำเนินธุรกิจเพื่อการอยู่อาศัยในลักษณะบ้านจัดสรร โดยมีลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย คือ ผู้มีรายได้ระดับปานกลางที่มีความสามารถซื้อบ้านและที่ดินในระดับราคา 2 - 8 ล้านบาท ขึ้นอยู่กับทำเล สถานที่ตั้ง และสภาพแวดล้อมของโครงการเป็นสำคัญ

\* แต่ละโครงการมีแบบบ้านให้ลูกค้าเลือกไม่น้อยกว่า 4 - 5 แบบ โดยบริษัทฯจะสร้างบ้านตามความต้องการของลูกค้า มีทั้งบ้านที่สร้างตามการจอง บ้านสร้างก่อนขาย และบ้านที่สร้างเสร็จพร้อมขาย เพื่อให้ลูกค้าได้เลือกสรรตามความเหมาะสมและตามความต้องการ บ้านแต่ละหลังใช้เวลาในการก่อสร้างประมาณ 6 - 10 เดือน

\* บริษัทฯมีนโยบายสร้างบ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เช่น จังหวัดนนทบุรี และปทุมธานี ในทำเลที่ดีมีศักยภาพ สาธารณูปโภคพร้อม การคมนาคมสะดวก เพื่อตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค โดยเฉพาะในปี 2549 จะมีการพัฒนาโครงการใหม่และขยายโครงการเดิมเพื่อให้กิจการของบริษัทฯมีการเจริญเติบโตต่อเนื่องอย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งจะมีการพิจารณาโครงการเสริมเพื่อเพิ่มรายได้ประเภทค่าเช่าให้มากขึ้นด้วย

\* คุณภาพและมาตรฐานของบ้าน บริษัทฯถือเป็นเรื่องสำคัญที่จะต้องให้ความสำคัญสูงสุดและเป็นพิเศษ นอกเหนือจากการดูแลสภาพแวดล้อมโครงการ และงานบริการหลังการขาย เพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้าและผู้อยู่อาศัย เพราะลูกค้าเดิมของบริษัทฯมีส่วนสำคัญอย่างมากในการแนะนำและชักชวนให้เพื่อนฝูง ญาติมิตรมาเป็นลูกค้าของบริษัทฯเพิ่มขึ้นในภายหลัง

\* บริษัทฯมีเป้าหมายที่จะพัฒนากิจการของบริษัทฯให้เจริญเติบโตอย่างยั่งยืนและมั่นคง โดยให้ผลตอบแทนในอัตราที่เหมาะสมแก่ผู้ถือหุ้นและผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย จึงได้มีแผนการพัฒนาองค์กร พัฒนาบุคลากร และพัฒนาผลิตภัณฑ์อย่างต่อเนื่อง โดยเน้นคุณภาพสินค้าด้วยการเพิ่มประสิทธิภาพของกระบวนการผลิต และจะต้องผลิตสินค้าที่ตรงตามความต้องการของตลาดโดยมีต้นทุนต่ำ และสามารถแข่งขันได้ดี

#### การพัฒนาองค์กร

องค์กรต้องมีการปรับปรุงและพัฒนาตลอดเวลา ต้องมีกระบวนการเรียนรู้และปรับตัวให้ทันยุคทันสมัยและทันกระแสของการเปลี่ยนแปลง ประการสำคัญต้องเป็นองค์กรที่มีเป้าหมายชัดเจน พนักงานทุกคนมีความเข้าใจและพร้อมปฏิบัติเพื่อความสำเร็จขององค์กร ส่วนการวัดประสิทธิภาพและความสำเร็จขององค์กร ก็มีเครื่องมือบริหารสมัยใหม่ที่เป็นหลักประกันคุณภาพได้เป็นอย่างดี เช่น ระบบ ISO และ BALANCE SCORECARD เป็นต้น



### การพัฒนาบุคลากร

ทรัพยากรบุคคล เป็นปัจจัยอันสำคัญอย่างยิ่งต่อความสำเร็จขององค์กร บริษัทฯให้ความสำคัญในการพัฒนาบุคลากรให้มีความรู้ความสามารถและมีศักยภาพสูงเป็นพิเศษ เพราะผลงานที่ดีมีคุณภาพจะช่วยลดต้นทุนการผลิต ลดค่าใช้จ่าย และเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันให้สูงขึ้น

บริษัทฯมีเป้าหมายในการพัฒนาความรู้และเพิ่มพูนความเข้าใจของพนักงาน เพื่อพนักงานสามารถกำหนดเป้าหมายในการทำงานให้มีความสอดคล้องกับกลยุทธ์และเป้าหมายรวมขององค์กร และหน่วยงานก็สามารถประเมินศักยภาพของพนักงานแต่ละคนได้

การจะมีทรัพยากรบุคคลที่มีคุณภาพจำเป็นจะต้องมีโครงการฝึกอบรมและพัฒนาบุคลากรอย่าง ต่อเนื่องเหมาะสม เพื่อให้บุคลากรเป็นผู้ที่มีความรู้ มีความเข้าใจ มีคุณธรรม มีความสามารถ และมีความรับผิดชอบในการปฏิบัติงานตามภาระหน้าที่ของตน ซึ่งจะเป็นปัจจัยสำคัญในการผลักดันให้กิจการของบริษัทมีความเจริญก้าวหน้าได้ทันกับกระแสของการเปลี่ยนแปลง และตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคในโลกของการแข่งขันได้อย่างมั่นคง

### โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้ ของบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยรายได้จากการขายบ้านและที่ดินเป็นหลัก ซึ่งในปี 2548 มีสัดส่วนร้อยละ 88.50 ของรายได้รวม นอกจากนั้นก็มีรายได้จากการจำหน่ายน้ำมัน รายได้จากบริการและรายได้อื่น โครงสร้างรายได้ในรอบ 3 ปี ที่ผ่านมามีสัดส่วนดังนี้

### โครงสร้างรายได้เปรียบเทียบ 3 ปี

ประเภทรายได้	2548		2547		2546	
	รายได้	สัดส่วน	รายได้	สัดส่วน	รายได้	สัดส่วน
การขายบ้านและที่ดิน	648.46	88.50%	558.52	89.79%	668.88	92.63%
การบริการ	19.50	2.66%	19.14	3.08%	17.56	2.43%
การจำหน่ายน้ำมัน	38.43	5.25%	29.64	4.76%	25.35	3.51%
รายได้อื่นๆ	26.30	3.59%	14.76	2.37%	10.27	1.42%
รวมรายได้	732.69	100%	622.06	100%	722.06	100%

### โครงการในอนาคต

ในปี 2549 นอกจากจะพัฒนาก่อสร้างโครงการเดิมที่เปิดอยู่แล้ว 7 โครงการ บริษัทฯจะเปิดโครงการใหม่เพิ่มเติมอีก 1 โครงการประมาณไตรมาสแรกของปี กลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นผู้มีรายได้ระดับปานกลางที่สามารถซื้อบ้านพร้อมที่ดินได้ในระดับราคา 3 - 5 ล้านบาท

ในระยะสั้นบริษัทฯยังเน้นดำเนินงานโครงการจัดสรรบ้านพร้อมที่ดินแต่ในระยะกลางถึงระยะยาวบริษัทฯจะพัฒนาและเสริมสร้างโครงการที่ช่วยเพิ่มรายได้จากการให้เช่าให้สูงขึ้นควบคู่กันไปด้วย

### ผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับ

บริษัทฯคาดว่าจะรายได้ของบริษัทฯจะเติบโตต่อเนื่องปีละประมาณร้อยละ 10 - 20 โดยมีเป้าหมายสำคัญที่การพัฒนากิจการให้เจริญเติบโตอย่างยั่งยืนและมั่นคงให้ผลประโยชน์ตอบแทนในอัตราที่เหมาะสมแก่ผู้ถือหุ้นและผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย

### ปัจจัยที่ทำให้โครงการไม่สามารถดำเนินการตามแผนได้

บริษัทฯดำเนินธุรกิจบ้านจัดสรรมาช้านาน มีความรู้และมีความเข้าใจในธุรกิจเป็นอย่างดี ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ จึงเติบโตและมีกำไรอย่างต่อเนื่องสม่ำเสมอ ผลการดำเนินงานส่วนใหญ่ใกล้เคียงกับเป้าหมายที่วางไว้ ยกเว้นกรณีมีปัจจัยที่มีผลกระทบทางเศรษฐกิจอย่างรุนแรง เช่น ปัญหาน้ำมันปรับราคาขึ้นผิดปกติ อัตราดอกเบี้ยปรับตัวขึ้นสูงมาก หรือเกิดปัญหาวิกฤติทางการเงินของประเทศ หรือเกิดปัญหาเงินเฟ้ออย่างรุนแรง ปัจจัยต่างๆ เหล่านี้จะมีผลบั่นทอนความสามารถของผู้ซื้อ ทำให้กำลังซื้อลดลงจนอาจเป็นเหตุให้บริษัทฯไม่สามารถดำเนินงานให้สำเร็จตามแผนหรือตามเป้าหมายที่วางไว้ได้



# Factors of Risk

## ปัจจัยความเสี่ยง



ในปี 2548 แม้เศรษฐกิจของประเทศจะประสบปัญหามากมาย แต่ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมก็ยังมีอัตราการเติบโตได้ดีพอสมควร สำหรับธุรกิจบ้านจัดสรรอัตราการเติบโตเริ่มชะลอตัวลงบ้าง ทั้งนี้เพราะการแข่งขันในธุรกิจมีค่อนข้างสูง ปริมาณเงินที่เหลือในระบบเริ่มลดลง ทำให้อัตราดอกเบี้ยมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น โดยเฉพาะช่วงปลายปี และราคาน้ำมันที่เพิ่มขึ้นอย่างมากในปีนี้มีผลให้ต้นทุนสินค้าทุกชนิดเพิ่มขึ้น สินค้ามีราคาแพงขึ้น อัตราเงินเฟ้อขยายตัวสูงขึ้นอย่างรวดเร็วเฉลี่ยทั้งปีประมาณร้อยละ 5

ในปี 2549 ธุรกิจบ้านจัดสรรของบริษัทฯยังมีความเสี่ยงค่อนข้างสูง ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ มากมายทั้งทางเศรษฐกิจ สังคม และการเมืองที่อาจเปลี่ยนแปลงได้เสมอ รวมทั้งปัจจัยจากภายในองค์กร และปัจจัยภายนอกที่บริษัทฯไม่สามารถควบคุมได้ แต่บริษัทฯได้มีการวิเคราะห์และติดตามความเสี่ยงต่าง ๆ โดยมีมาตรการติดตามดูแลความเสี่ยงและมาตรการเตือนภัยล่วงหน้าที่เหมาะสม เพื่อระมัดระวังและลดผลกระทบมิให้มีความรุนแรง ซึ่งเชื่อว่าจะทำให้ธุรกิจของ บริษัทฯสามารถเติบโตอย่างยั่งยืนและมั่นคงต่อไปได้

**ปัจจัยความเสี่ยงที่บริษัทฯต้องติดตามดูแลเป็นพิเศษในปี 2549 มีดังต่อไปนี้**

### 1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการแข่งขัน

ธุรกิจจัดสรรบ้านและที่ดินเป็นธุรกิจที่มีการแข่งขันกันสูงมาก ในภาวะที่เศรษฐกิจดี ก็จะมีผู้ประกอบการเข้ามาในธุรกิจจากราย ปริมาณการก่อสร้างบ้านและอุปทานของบ้าน จะทวีจำนวนขึ้นอย่างรวดเร็ว เมื่อปริมาณบ้านมีมากเกินไป ความต้องการ และเศรษฐกิจเริ่มชะลอตัวลง เช่น ปัจจุบันผู้จัดสรรก็จะแข่งขันกันลดราคาขายเพื่อเร่งการขายให้ได้ตามเป้าหมาย การแข่งขันจะยิ่งรุนแรงขึ้น ทำให้กำไรขั้นต้นมีแนวโน้มลดลง

ทางแก้ไข คือ ติดตามภาวะตลาดบ้านจัดสรรและทิศทางเศรษฐกิจอย่างใกล้ชิด ในกรณีที่มีการแข่งขันสูง และปริมาณบ้านพร้อมอยู่ในตลาดเหลือมาก บริษัทฯจะสร้างบ้านตามการจอง ตามความต้องการของผู้ซื้อ โดยเน้นสร้างบ้านคุณภาพ ควบคุมต้นทุน และให้ความสำคัญด้านบริการเป็นพิเศษ เพื่อเพิ่มความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า และจะไม่สร้างบ้านพร้อมอยู่เหลือไว้จำนวนมาก เพราะจะเป็นภาระในการใช้เงินกู้ยืมเพิ่มขึ้น ยิ่งการขายล่าช้าจะทำให้เสียดอกเบี้ยมาก กำไรจะลดลง

### 2. ความเสี่ยงจากภาวะดอกเบี้ยปรับตัวสูงขึ้น

ในปีที่ผ่านมาดอกเบี้ยเงินกู้ยืมโดยเฉลี่ย ยังมีอัตราค่อนข้างต่ำ แต่ช่วงครึ่งหลังของปีอัตราดอกเบี้ยเริ่มปรับตัวเพิ่มขึ้น และมีแนวโน้มว่าในปี 2549 อัตราดอกเบี้ยจะปรับตัวสูงขึ้นอีกประมาณร้อยละ 2 อัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้นจะมีผลให้ภาระค่าใช้จ่ายเพิ่มมากขึ้นมีผลให้กำไรของบริษัทฯลดลงและประการสำคัญอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้นมีผลต่อกำลังซื้อบ้านของประชาชน ยิ่งดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นมากเพียงใดกำลังซื้อบ้านก็จะลดลงมากเพียงนั้น เพราะอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์ ทุกยอดเงินกู้ 1 ล้านบาท ผู้ซื้อบ้านจะต้องจ่ายดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น 500 - 600 บาท ต่อเดือนหรือผ่อนชำระเพิ่มขึ้นจากยอดผ่อนชำระปกติประมาณร้อยละ 6

การป้องกันความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยปรับตัวเพิ่มขึ้น คือ ควบคุมระดับความเสี่ยงเรื่องการกู้ยืม ไม่ขยายการลงทุนมากเกินไป เพื่อลดปัญหาภาระเงินกู้และดอกเบี้ยจ่าย ส่วนเรื่องกำลังซื้อของลูกค้าที่ลดลงจากอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น ก็แก้ไขโดยการลดขนาดแปลงที่ดิน และลดขนาดเนื้อที่บ้านให้เล็กลง เพื่อให้ราคาขายอยู่ในอัตราที่เหมาะสมกับกำลังซื้อของลูกค้า

### 3. ความเสี่ยงจากการขาดแคลนแรงงาน

ระบบการก่อสร้างบ้านในปัจจุบันยังเป็นระบบที่ใช้แรงงานจำนวนมาก การขยายตัวทางเศรษฐกิจ ก่อให้เกิดปัญหาขาดแคลนแรงงานโดยเฉพาะแรงงานฝีมือดียิ่งหายากขึ้นจึงทำให้ค่าจ้างแรงงานและค่าจ้างเหมาก่อสร้างมีราคาเพิ่มขึ้น นอกจากต้นทุนจะเพิ่มสูงขึ้นแล้วยังมีปัญหาเรื่องการก่อสร้างล่าช้าอีกด้วย

ทางแก้ คือ เลือกวิธีก่อสร้างที่ใช้แรงงานน้อยลงใช้วัสดุ กิ่งสำเร็จรูปมากขึ้น ทั้งแผ่นพื้น เหล็กโครงสร้างคานา ปูนซีเมนต์ผสมเสร็จทดแทนวัสดุพื้นฐาน

### 4. ความเสี่ยงจากวัสดุขึ้นราคา

มีปัจจัยหลายอย่างที่เกื้อหนุนให้ราคาวัสดุปรับตัวสูงขึ้น เช่น การปรับเพิ่มขึ้นของราคาน้ำมัน จะมีผลให้ค่าขนส่งและต้นทุนสินค้าเพิ่มขึ้น ส่วนภาวะขาดแคลนเหล็กก็ทำให้ราคาเหล็กที่ใช้ในการก่อสร้างเพิ่มขึ้น เมื่อต้นทุนสูงขึ้น ถ้าบริษัทฯไม่สามารถปรับราคาขายให้สอดคล้องกับต้นทุนที่เพิ่มความเสี่ยงก็คือกำไรจะลดลง

ทางแก้ไข คือ มีการทำสัญญาซื้อขายวัสดุล่วงหน้า โดยคำนวณปริมาณที่จะใช้ทั้งปีและทำข้อตกลงไว้ก่อน หากเกิดปัญหาวัสดุปรับขึ้นราคาบริษัทฯก็จะได้รับผลกระทบน้อย

# Real Estate Business in 2005 and Prospect for 2006

ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน



ในปี 2548 ธุรกิจบ้านจัดสรรมีการแข่งขันกันค่อนข้างสูง ตลาดบ้านจัดสรรราคาแพงเริ่มชะลอตัวลง แต่บ้านจัดสรรราคาถูกและบ้านจัดสรรราคาปานกลาง จนถึงราคาปานกลางค่อนข้างสูง ตลาดยังมีความต้องการอยู่ ผู้จัดสรรรายใหญ่หลายรายจึงเริ่มทำตลาดบ้านจัดสรรราคาปานกลางระดับ 2 - 5 ล้านบาทมากขึ้น เพราะเชื่อว่าตลาดดังกล่าว เป็นตลาดที่มีความต้องการสูง โดยเฉพาะในปี 2549 เมื่ออัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจะทำให้กำลังซื้อของประชาชนลดลง ความสามารถในการผ่อนชำระค่าบ้านจะลดลงด้วยตลาดบ้านระดับราคาปานกลางจึงเป็นตลาดที่ผู้ประกอบการทุกรายให้ความสนใจเป็นพิเศษ

ตลาดบ้านจัดสรรระดับราคาดังกล่าว ยังต้องแข่งขันกับตลาดที่อยู่อาศัยประเภทอื่นเช่น ทาวน์เฮ้าส์และคอนโดมิเนียมที่อยู่ในเมืองหรืออยู่ใกล้กับแนวทางรถไฟระบบรางอีกด้วย ภาวะการแข่งขันของตลาดที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้ระดับปานกลางในปี 2549 จึงคาดว่าจะทวีความรุนแรงและแย่งชิงตลาดกันอย่างมาก

## ความพร้อมในการแข่งขันของ บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

บริษัทฯ ทำธุรกิจบ้านจัดสรรมาช้านาน มีความรู้ มีความเข้าใจในธุรกิจดังกล่าวเป็นอย่างดี ลูกค้าให้ความเชื่อถือในคุณภาพและมาตรฐานบ้านจัดสรรของบริษัท โดยเฉพาะผู้มีรายได้ระดับปานกลาง บ้านจัดสรรของบริษัทจึงได้รับการตอบรับด้วยดีเสมอ

บริษัทฯ มีหลักการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรร โดยเน้นสิ่งแวดล้อม ความพร้อมมูลครบถ้วนของระบบสาธารณูปโภค การให้บริการและการเติมเต็มสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ทั้งสโมสร สถานออกกำลังกาย การรักษาความสะอาดและการดูแล

ความปลอดภัย เพื่อให้โครงการบ้านจัดสรรของบริษัทฯ มีส่วนในการสร้างสรรค์สังคมที่มีคุณภาพ ซึ่งจะทำให้ผู้อยู่อาศัยได้รับความพอใจและมีความสุข

บริษัทฯ มีความเข้มแข็งด้านการบริหารต้นทุนและด้านการบริหารการเงิน เห็นได้จากในช่วงเวลาที่ผ่านมาบริษัทฯ สามารถจัดการธุรกิจให้เจริญก้าวหน้ามาได้ท่ามกลางสถานการณ์ของการเปลี่ยนแปลงและการแข่งขัน ธุรกิจของบริษัทฯ มีกำไรสม่ำเสมอและมีกำไรสะสมจำนวนมาก ในขณะที่ภาระหนี้สินและเงินกู้ยืมมีจำนวนน้อย ทำให้บริษัทฯ มีความมั่นคงทางการเงิน ซึ่งถือเป็นภูมิคุ้มกันต่อความผันผวนทางเศรษฐกิจได้เป็นอย่างดี

อย่างไรก็ตามบริษัทฯ มีจุดอ่อนเรื่องโครงการจัดสรรของบริษัทฯ มีจำนวนน้อยไม่แพร่กระจายไปทั่วทุกบริเวณ เหมือนผู้จัดสรรรายใหญ่ การโฆษณาประชาสัมพันธ์ทำไม่ได้ทั่วถึงเพราะมีงบที่จำกัด แต่บริษัทฯ ก็ได้แก้ไข โดยการสื่อสารถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายโดยตรง ผ่านป้ายโฆษณา Cutout, Direct mail รวมทั้งสื่อสารผ่านลูกค้าเดิมให้ชักชวนเพื่อนฝูงญาติมิตรมาเป็นลูกค้าของบริษัทเพิ่มขึ้น ซึ่งก็ได้ผลในระดับที่น่าพอใจ แต่สิ่งสำคัญนอกเหนือจากการโฆษณาประชาสัมพันธ์ผ่านช่องทางการตลาดต่างๆ แล้ว บริษัทฯ ได้เน้นการสร้างบ้านที่มีคุณภาพทั้งรูปแบบของบ้าน ประโยชน์ใช้สอย คุณภาพวัสดุและคุณภาพงานก่อสร้าง และเน้นการให้บริการที่ดีทั้งก่อนการขาย ระหว่างการขายและหลังการขายรวมทั้งเน้นการควบคุมดูแลให้ต้นทุนค่าก่อสร้างอยู่ในระดับที่เหมาะสม ตามภาวะความต้องการของตลาด เพื่อให้โครงการบ้านจัดสรรของบริษัทฯ สามารถเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายและแข่งขันได้กับผู้จัดสรรรายอื่น

# Company Profile

ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัท



**ชื่อบริษัท :** บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

**ที่ตั้ง :** เลขที่ 195 ถนนพญาไท แขวงปทุมวัน

เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

โทรศัพท์ (66) 0 2255-5740-50

โทรสาร (66) 0 2255-2806

E-mail : [contact@sammakorn.co.th](mailto:contact@sammakorn.co.th)

Website : [www.sammakorn.co.th](http://www.sammakorn.co.th)

**ประเภทธุรกิจ :** พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

**รอบระยะเวลาบัญชี :** 1 มกราคม - 31 ธันวาคม

**ทุนจดทะเบียน :** 530 ล้านบาท

**ทุนชำระแล้ว :** 450 ล้านบาท

**จำนวนหุ้นที่ออกจำหน่าย :** หุ้นสามัญ 450,000,000 หุ้น

**มูลค่าที่ตราไว้ :** หุ้นละ 1 บาท

**ผู้สอบบัญชี :**

บริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัทสึ ไชยยศ จำกัด

โดย นางสาวอนารรณ อนุรัตน์บดี

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3440 และ/หรือ

นางนัชลิ บุญญะการกุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3126

เลขที่ 183 อาคารจันการ ชั้น 25 ถนนสาทรใต้

แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120

โทรศัพท์ (66) 0 2676-5700

โทรสาร (66) 0 2676-5757-8

**นายทะเบียนบริษัท :**

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ชั้น 4, 6-7

เลขที่ 62 ถนนรัชดาภิเษก คลองเตย กรุงเทพฯ 10110

โทรศัพท์ (66) 0 25359-1200-01

โทรสาร (66) 0 2359-1259

**สถาบันการเงิน :**

1. ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

2. ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)

**Company Name :** Sammakorn PCL

**Location :** 195 Phayathai Road, Patumwan

Bangkok 10330, Thailand

Tel.(66) 0 2255-5740-50

Fax. (66) 0 2255-2806

E-mail : [contact@sammakorn.co.th](mailto:contact@sammakorn.co.th)

Website : [www.sammakorn.co.th](http://www.sammakorn.co.th)

**Type of Business :** Real Estate Development

**Accounting Period :** January 1 - December 31

**Registered Capital :** Baht 530 Million

**Paid-up Capital :** Baht 450 Million

**Issue Capital Shares :** 450,000,000 Ordinary shares

**Par Value :** Baht 1 per share

**Auditor :**

Deloitte Touche Tohmatsu Jaiyos Co., Ltd.

By Miss Thanawan Anuratbodee

Certified public accountant

Registration no.3440 and/or

Mrs. Nachalee Boonyakarnkul

Certified public accountant Registration

no.3126

183 Rajanakarn Building, 25th floor South Sathorn Road, Yannawa, Sathorn, Bangkok 10120, Thailand

Tel. (66) 0 2676-5700

Fax. (66) 0 2676-5757, 0 2676-5758

**Securities Registrar :**

Thailand Securities Depository Co., Ltd.

62 The Stock Exchange of Thailand Building

4, 6-7 Floors, Ratchadapisek Road, Klongtoey

Bangkok 10110, Thailand

Tel. (66) 0 2359-1200-01

Fax. (66) 0 2359-1259

**Banks :**

1. Siam Commercial Bank PCL

2. TMB Bank PCL

# Management Discussion and Analysis

คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ



ผลการดำเนินงานของบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) ในปี 2548 ขายบ้านได้ 648.46 ล้านบาท มียอดรับรู้รายได้ 732.69 ล้านบาท มีกำไรสุทธิ 77.49 ล้านบาท ผลการดำเนินงานดีขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2547 โดยยอดขายบ้านเพิ่มขึ้น ร้อยละ 16.10 ยอดรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.79 และกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.49

การที่ยอดขายบ้านและยอดรับรู้รายได้มีอัตราเพิ่มขึ้นเป็นเพราะบริษัทฯ ได้มีการพัฒนาแบบบ้านและปรับปรุงมาตรฐานโครงการ สนองตอบความต้องการของผู้ซื้อ ได้มีการโฆษณาประชาสัมพันธ์เข้าถึงลูกค้ากลุ่มเป้าหมายโดยผ่านสื่อต่างๆ รวมทั้งได้เข้าร่วมงานแสดงสินค้าบ้านจัดสรรและจัดรายการเร่งรัดการขายเป็นระยะ จึงประสบผลสำเร็จดังกล่าวแล้ว ส่วนยอดกำไรสุทธิที่เพิ่มขึ้นเป็นเพราะยอดรับรู้รายได้เพิ่มสูงขึ้นมากกว่าปีที่ผ่านมา โดยรวมแล้วก็ถือว่า ธุรกิจของ บริษัทฯ มีการเติบโตค่อนข้างดี

อย่างไรก็ดีแม้บริษัทฯ จะมียอดรับรู้รายได้และกำไรสุทธิเติบโตขึ้นก็ตาม แต่อัตรารายได้กำไรสุทธิต่อยอดรับรู้รายได้กลับมีอัตราลดลงเหลือร้อยละ 10.58 จากปี 2547 ที่มีกำไรสุทธิต่อรายร้อยละ 10.60 สาเหตุเพราะธุรกิจบ้านจัดสรรมีการแข่งขันกันสูง ผู้ซื้อมีทางเลือกมากขึ้น ทำให้สามารถต่อรองราคากับผู้ขายได้มาก ตลาดเป็นของผู้ซื้อ บริษัทฯ จึงไม่สามารถกำหนดราคาขายตามต้องการได้ นอกจากนี้ยังประสบปัญหาการควบคุมต้นทุนค่าก่อสร้างจากราคาน้ำมัน

ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญปรับตัวเพิ่มขึ้นทำให้วัสดุอุปกรณ์การก่อสร้างและค่าแรงงานปรับตัวเพิ่มขึ้น การแข่งขันที่สูง และภาระต้นทุนที่เพิ่มขึ้น จึงผลให้กำไรขั้นต้นและกำไรสุทธิต่อยอดรับรู้รายได้ของบริษัทฯ มีอัตราลดลงดังกล่าวแล้ว

สำหรับปี 2549 แม้จะมีปัจจัยเสี่ยงอยู่มากมายหลายประการ ไม่ว่าจะเป็นปัญหาความผันผวนของราคาน้ำมัน ปัญหาอัตราดอกเบี้ยปรับตัวสูงขึ้นหรือปัญหาความไม่สงบในจังหวัดชายแดนภาคใต้ เศรษฐกิจของประเทศไทยก็น่าจะมีความแข็งแกร่งเพียงพอที่จะสามารถรองรับความผันผวนและแรงกระแทกต่างๆ ได้ดี ดังนั้นผู้เชี่ยวชาญด้านเศรษฐกิจจึงได้คาดการณ์ว่า เศรษฐกิจจะยังเติบโตต่อเนื่องในอัตราประมาณร้อยละ 5

ธุรกิจบ้านจัดสรรในปี 2549 คาดว่าจะเติบโตเพิ่มขึ้นตามทิศทางของภาวะเศรษฐกิจ แต่การแข่งขันก็มีความรุนแรงเพิ่มขึ้นจากปีที่ผ่านมา บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) ได้เตรียมพร้อมรองรับการแข่งขันดังกล่าวไว้แล้ว ทั้งการพัฒนาแบบบ้าน ปรับปรุงมาตรฐานวัสดุ ควบคุมคุณภาพการก่อสร้าง วิเคราะห์ตลาดและกำหนดราคาขาย เพื่อปรับแต่งและดูแลให้สินค้าของบริษัทฯ มีความเหมาะสม ถูกกับสถานการณ์ และตรงกับความต้องการของตลาด ประกอบกับบริษัทฯ มีความแข็งแกร่งด้านการเงิน มีประสบการณ์อันยาวนานเกี่ยวกับธุรกิจบ้านจัดสรร และได้รับความเชื่อถือจากผู้ซื้อเป็นอันดี จึงเชื่อว่าธุรกิจของ บริษัทฯ จะเติบโตต่อเนื่องและให้ผลตอบแทนที่ดีแก่ผู้ถือหุ้น และผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย

## รายงานของผู้สอบบัญชีอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการ  
บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2548 และ พ.ศ. 2547 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปีของบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบต่อความถูกต้องและครบถ้วนของข้อมูลในงบการเงินเหล่านี้ ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไป ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าต้องวางแผนและปฏิบัติงานเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลว่างบการเงินแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการทดสอบหลักฐานประกอบรายการทั้งที่เป็นจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน การประเมินความเหมาะสมของหลักการบัญชีที่กิจการใช้และประมาณการเกี่ยวกับรายการทางการเงินที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งผู้บริหารเป็นผู้จัดทำขึ้นตลอดจนการประเมินถึงความเหมาะสมของการแสดงรายการที่น่าเสนอในงบการเงินโดยรวม ข้าพเจ้าเชื่อว่าการตรวจสอบดังกล่าวให้ข้อสรุปที่เป็นเกณฑ์อย่างเหมาะสมในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2548 และ พ.ศ. 2547 ผลการดำเนินงาน และ กระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปี ของบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป



ธนาวรรณ อนุรัตน์ดี

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3440

สำนักงานติลอยท์ หุ้ช โธมัส ไซยยศ

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 16 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2549

## งบดุล

บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2548 และ พ.ศ. 2547

	หน่วย : บาท	
สินทรัพย์	2548	2547
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	44,915,899	48,347,528
ลูกหนี้การค้า	1,136,483	3,572,387
ลูกหนี้ค่าขายเงินลงทุน - สุทธิ (หมายเหตุข้อ 6 และข้อ 15.1)	4,662,986	4,662,986
สินค้าคงเหลือ - สุทธิ (หมายเหตุข้อ 7)	1,099,634,204	1,260,097,597
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		
รายได้ค้างรับ - สุทธิ	4,859,562	5,789,210
อื่นๆ	5,102,990	4,527,539
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1,160,312,124	1,326,997,247
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>		
ลูกหนี้ค่าขายเงินลงทุน - สุทธิ (หมายเหตุข้อ 6 และข้อ 15.1)	9,325,972	13,988,958
ที่ดินรอการพัฒนา (หมายเหตุข้อ 8)	869,998,187	812,332,401
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ (หมายเหตุข้อ 10)	206,862,253	190,906,083
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	326,891	326,891
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,086,513,303	1,017,554,333
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>2,246,825,427</b>	<b>2,344,551,580</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## งบดุล (ต่อ)

บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2548 และ พ.ศ. 2547

หน่วย : บาท

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	2548	2547
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>		
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน (หมายเหตุข้อ 11)	60,000,000	65,000,000
เจ้าหนี้การค้า	19,381,782	14,619,210
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี (หมายเหตุข้อ 13)	14,219,387	20,000,000
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน หนึ่งปี - สุทธิ(หมายเหตุข้อ 14)	652,513	617,671
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		
เงินประกันการก่อสร้าง	13,272,028	16,213,573
เงินมัดจำรับ (หมายเหตุข้อ 12)	27,040,237	40,295,550
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	11,037,004	20,904,276
อื่นๆ	17,156,535	10,801,210
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>162,759,486</b>	<b>188,451,490</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>		
เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น (หมายเหตุข้อ 13)	420,484,464	539,942,952
ประมาณการหนี้สินเงินบำเหน็จพนักงาน	38,742,810	34,839,070
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิ (หมายเหตุข้อ 14)	1,437,838	2,090,351
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		
ค่าตอบแทนสิทธิการเช่าที่ยังไม่ถึงเป็นรายได้ (หมายเหตุข้อ 15.2 และข้อ 15.3)	10,000,000	11,000,000
อื่นๆ	12,605,440	4,422,000
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>483,270,552</b>	<b>592,294,373</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>646,030,038</b>	<b>780,745,863</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## งบดุล (ต่อ)

บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2548 และ พ.ศ. 2547

หน่วย : บาท

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)	2548	2547
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		
ทุนเรือนหุ้น		
ทุนจดทะเบียน		
หุ้นสามัญ 530,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท	530,000,000	530,000,000
ทุนที่ออกและชำระแล้ว		
หุ้นสามัญ 450,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท		
ชำระครบแล้ว	450,000,000	450,000,000
ส่วนเกินทุน		
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	468,966,000	468,966,000
<b>กำไรสะสม</b>		
จัดสรรแล้ว		
สำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุข้อ 18)	53,000,000	53,000,000
ยังไม่ได้จัดสรร	628,829,389	591,839,717
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	1,600,795,389	1,563,805,717
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>2,246,825,427</b>	<b>2,344,551,580</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



## งบกำไรขาดทุน

บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)  
 สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2548 และ พ.ศ. 2547

หน่วย : บาท

	2548	2547	
<b>รายได้</b>			
รายได้จากการขาย			
รายได้จากการขายที่ดินและบ้าน (หมายเหตุข้อ 16)	648,458,905	558,520,102	
รายได้จากการขายน้ำมัน (หมายเหตุข้อ 16)	38,433,306	29,643,390	
รายได้จากการให้เช่า (หมายเหตุข้อ 16)	18,861,036	8,339,002	
รายได้อื่น			
รายได้ค่าน้ำและบริการ	19,501,496	19,138,890	
อื่นๆ	7,440,136	6,418,382	
<b>รวมรายได้</b>	<b>732,694,879</b>	<b>622,059,766</b>	
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ต้นทุนขาย			
ต้นทุนขายที่ดินและบ้าน (หมายเหตุข้อ 16)	410,023,769	343,009,413	
ต้นทุนขายน้ำมัน (หมายเหตุข้อ 16)	38,011,851	28,848,314	
ต้นทุนการให้เช่า (หมายเหตุข้อ 16)	3,801,223	937,437	
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	146,656,853	132,262,697	
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>598,493,696</b>	<b>505,057,861</b>	
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้	134,201,183	117,001,905	
ดอกเบี้ยจ่าย	26,412,171	22,529,737	
ภาษีเงินได้	30,299,340	28,520,169	
<b>กำไรสุทธิ</b>	<b>77,489,672</b>	<b>65,951,999</b>	
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	บาท	0.17	0.15
จำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญ	หุ้น	450,000,000	450,000,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)  
สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2548 และ พ.ศ. 2547

หน่วย : บาท

	ทุนที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ	กำไรสะสม จัดสรรแล้ว	กำไรสะสม ยังไม่ได้จัดสรร	รวม ส่วนของผู้ถือหุ้น
<b>ยอดคงเหลือต้นปี</b>					
1 มกราคม พ.ศ. 2547	450,000,000	468,966,000	53,000,000	593,387,718	1,565,353,718
กำไรสุทธิ	-	-	-	65,951,999	65,951,999
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุข้อ 17)	-	-	-	(67,500,000)	(67,500,000)
<b>ยอดคงเหลือปลายปี</b>					
31 ธันวาคม พ.ศ. 2547	450,000,000	468,966,000	53,000,000	591,839,717	1,563,805,717
<b>ยอดคงเหลือต้นปี</b>					
1 มกราคม พ.ศ. 2548	450,000,000	468,966,000	53,000,000	591,839,717	1,563,805,717
กำไรสุทธิ	-	-	-	77,489,672	77,489,672
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุข้อ 17)	-	-	-	(40,500,000)	(40,500,000)
<b>ยอดเงินคงเหลือปลายปี</b>					
31 ธันวาคม พ.ศ. 2548	450,000,000	468,966,000	53,000,000	628,829,389	1,600,795,389

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## งบกระแสเงินสด

บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2548 และ พ.ศ. 2547

หน่วย : บาท

	2548	2547
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>		
กำไรสุทธิ	77,489,672	65,951,999
รายการปรับกระทบกำไรสุทธิเป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน)		
กิจกรรมดำเนินงาน		
ค่าเสื่อมราคา	10,164,063	5,462,857
หนี้สงสัยจะสูญ - รายได้ค้างรับ	2,408,364	-
สินค้าล้าสมัย	4,076,219	-
กำไรจากการขายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(2,369,991)	-
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2,435,014	295,292
รายได้จากการรับรู้กำไรจากการขายเงินลงทุนตั้งพัก	(1,044,953)	(1,044,953)
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุน (โอนกลับ)	(842,061)	(842,061)
รายได้จากการรับรู้ค่าตอบแทนสิทธิการเช่าที่ยังไม่ถึงเป็นรายได้	(3,220,900)	(1,000,000)
<b>กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง</b>		
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	89,095,427	68,823,134
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง		
ลูกหนี้การค้า	2,435,904	757,613
ลูกหนี้ค่าขายเงินลงทุน	6,550,000	6,550,000
สินค้าคงเหลือและที่ดินรอการพัฒนา	98,721,388	(203,906,929)
รายได้ค้างรับ	(1,478,717)	(1,311,098)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น - อื่น ๆ	(575,451)	1,375,405

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## งบกระแสเงินสด (ต่อ)

บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2548 และ พ.ศ. 2547

หน่วย : บาท

	2548	2547
หนี้สินดำเนินการงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)		
เจ้าหนี้การค้า	4,762,572	(707,045)
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน	-	(77,288,264)
เงินประกันการก่อสร้าง	(2,941,545)	7,233,045
เงินมัดจำรับ	(13,255,313)	11,046,735
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	(9,867,272)	(4,124,280)
ประมาณการหนี้สินเงินบำเหน็จพนักงาน	3,903,740	6,651,066
หนี้สินหมุนเวียนอื่น - อื่นๆ	6,355,325	866,983
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น - อื่นๆ	10,404,340	(578,000)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	194,110,398	(184,611,635)
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>		
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(28,555,255)	(17,717,106)
เงินสดรับจากการขายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2,370,000	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(26,185,255)	(17,717,106)
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>		
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(5,000,000)	5,000,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวอื่น	-	302,751,784
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวอื่น	(125,239,101)	(95,966,600)
ชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(617,671)	(561,698)
เงินปันผลจ่าย	(40,500,000)	(67,500,000)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(171,356,772)	143,723,486
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง สุทธิ	(3,431,629)	(58,605,255)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	48,347,528	106,952,783
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม</b>	<b>44,915,899</b>	<b>48,347,528</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## REPORT OF THE INDEPENDENT CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

TO THE SHAREHOLDERS AND BOARD OF DIRECTORS  
SAMMAKORN PUBLIC COMPANY LIMITED

We have audited the balance sheets of Sammakorn Public Company Limited as at December 31, 2005 and 2004, and the related statements of income, changes in shareholders' equity and cash flows for the years then ended. These financial statements are the responsibility of the Company's management as to their correctness and completeness of the presentation. Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audits.

We conducted our audits in accordance with generally accepted auditing standards. Those standards require that we plan and perform the audit to obtain reasonable assurance as to whether the financial statements are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by management, as well as evaluating the overall financial statement presentation. We believe that our audits provide a reasonable basis for our opinion.

In our opinion, the aforementioned financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of Sammakorn Public Company Limited as at December 31, 2005 and 2004, and the results of its operations, and its cash flows for the years then ended in accordance with generally accepted accounting principles.



Thanawan Anuratbodee

Certified Public Accountant (Thailand)

Registration No. 3440

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU JAIYOS

BANGKOK

February 16, 2006

## BALANCE SHEETS

SAMMAKORN PUBLIC COMPANY LIMITED  
AS AT DECEMBER 31, 2005 AND 2004

	BAHT	
ASSETS	2005	2004
<b>CURRENT ASSETS</b>		
Cash and cash equivalents	44,915,899	48,347,528
Trade accounts receivable	1,136,483	3,572,387
Receivable from sale of investment - net (Notes 6 and 15.1)	4,662,986	4,662,986
Inventories - net (Note 7)	1,099,634,204	1,260,097,597
Other current assets		
Accrued income - net	4,859,562	5,789,210
Others	5,102,990	4,527,539
Total Current Assets	1,160,312,125	1,326,997,247
<b>NON-CURRENT ASSETS</b>		
Receivable from sale of investment - net (Notes 6 and 15.1)	9,325,972	13,988,958
Land held for development (Note 8)	869,998,187	812,332,401
Property, plant and equipment - net (Note 10)	206,862,253	190,906,083
Other non-current assets		
Deposit at bank used as collateral	326,890	326,891
Total Non-Current Assets	1,086,513,302	1,017,554,333
<b>TOTAL ASSETS</b>	<b>2,246,825,427</b>	<b>2,344,551,580</b>

*Notes to the financial statements form an integral part of these statements*

## BALANCE SHEETS (CONTINUED)

SAMMAKORN PUBLIC COMPANY LIMITED  
 AS AT DECEMBER 31, 2005 AND 2004

	BAHT	
LIABILITIES AND SHAREHOLDERS' EQUITY	2005	2004
<b>CURRENT LIABILITIES</b>		
Bank overdraft and short-term loans from financial institutions (Note 11)	60,000,000	65,000,000
Trade accounts payable	19,381,782	14,619,210
Current portion of long-term loans (Note 13)	14,219,387	20,000,000
Current portion of finance lease liability - net (Note 14)	652,513	617,671
Other current liabilities		
Retention for construction	13,272,028	16,213,573
Down payments (Note 12)	27,040,237	40,295,550
Accrued corporate income tax	11,037,004	20,904,276
Others	17,156,535	10,801,210
Total Current Liabilities	162,759,486	188,451,490
<b>NON-CURRENT LIABILITIES</b>		
Other long-term loans (Note 13)	420,484,464	539,942,952
Provision for employee severance pay	38,742,810	34,839,070
Finance lease liability - net (Note 14)	1,437,838	2,090,351
Other non-current liabilities		
Unearned leasehold compensation (Notes 15.2 and 15.3)	10,000,000	11,000,000
Others	12,605,440	4,422,000
Total Non-Current Liabilities	483,270,552	592,294,373
<b>TOTAL LIABILITIES</b>	646,030,038	780,745,863

*Notes to the financial statements form an integral part of these statements*

## BALANCE SHEETS (CONTINUED)

SAMMAKORN PUBLIC COMPANY LIMITED  
AS AT DECEMBER 31, 2005 AND 2004

	BAHT	
<b>LIABILITIES AND SHAREHOLDERS' EQUITY (CONTINUED)</b>	2005	2004
<b>SHAREHOLDERS' EQUITY</b>		
<b>SHARE CAPITAL</b>		
Authorized share capital		
530,000,000 ordinary shares of Baht 1.00 each	530,000,000	530,000,000
Issued and paid-up share capital		
450,000,000 ordinary shares of Baht 1.00 each, fully paid	450,000,000	450,000,000
<b>ADDITIONAL PAID IN CAPITAL</b>		
Premium on ordinary shares	468,966,000	468,966,000
<b>RETAINED EARNINGS</b>		
Appropriated		
Legal reserve (Note 18)	53,000,000	53,000,000
Unappropriated	628,829,389	591,839,717
<b>TOTAL SHAREHOLDERS' EQUITY</b>	<b>1,600,795,389</b>	<b>1,563,805,717</b>
<b>TOTAL LIABILITIES AND SHAREHOLDERS' EQUITY</b>	<b>2,246,825,427</b>	<b>2,344,551,580</b>

*Notes to the financial statements form an integral part of these statements*



## STATEMENTS OF INCOME

SAMMAKORN PUBLIC COMPANY LIMITED  
 FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2005 AND 2004

	BAHT	
	2005	2004
<b>REVENUES</b>		
Revenue from Sales		
Sales of land and houses (Note 16)	648,458,905	558,520,102
Sales of petrol (Note 16)	38,433,306	29,643,390
Rental income (Note 16)	18,861,036	8,339,002
Other income		
Water and service income	19,501,496	19,138,890
Others	7,440,136	6,418,382
Total Revenues	<u>732,694,879</u>	<u>622,059,766</u>
<b>EXPENSES</b>		
Costs of sales		
Costs of sales - land and houses (Note 16)	410,023,769	343,009,413
Costs of sales - petrol (Note 16)	38,011,851	28,848,314
Cost of rental income (Note 16)	3,801,223	937,437
Selling and administrative expenses	146,656,853	132,262,697
Total Expenses	<u>598,493,696</u>	<u>505,057,861</u>
<b>PROFIT BEFORE INTEREST EXPENSE AND CORPORATE</b>		
<b>INCOME TAX</b>	134,201,183	117,001,905
INTEREST EXPENSE	26,412,171	22,529,737
CORPORATE INCOME TAX EXPENSE	30,299,340	28,520,169
<b>NET PROFIT</b>	<u>77,489,672</u>	<u>65,951,999</u>
<b>BASIC EARNINGS PER SHARE</b>	BAHT 0.17	0.15
<b>WEIGHTED AVERAGE NUMBER</b>		
<b>OF ORDINARY SHARES</b>	SHARES 450,000,000	450,000,000

*Notes to the financial statements form an integral part of these statements*

## STATEMENTS OF CHANGES IN SHAREHOLDERS' EQUITY

SAMMAKORN PUBLIC COMPANY LIMITED  
FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2005 AND 2004

BAHT

	Issued and paid-up share capital	Premium on ordinary shares	Retained earnings -Appropriated	Retained earnings -Unappropriated	Total shareholders' equity
BEGINNING BALANCE, JANUARY 1, 2004	450,000,000	468,966,000	53,000,000	593,387,718	1,565,353,718
Net profit	-	-	-	65,951,999	65,951,999
Dividend paid (Note 17)	-	-	-	(67,500,000)	(67,500,000)
ENDING BALANCE, DECEMBER 31, 2004	450,000,000	468,966,000	53,000,000	591,839,717	1,563,805,717
BEGINNING BALANCE, JANUARY 1, 2005	450,000,000	468,966,000	53,000,000	591,839,717	1,563,805,717
Net profit	-	-	-	77,489,672	77,489,672
Dividend paid (Note 17)	-	-	-	(40,500,000)	(40,500,000)
ENDING BALANCE, DECEMBER 31, 2005	450,000,000	468,966,000	53,000,000	628,829,389	1,600,795,389

Notes to the financial statements form an integral part of these statements

## STATEMENTS OF CASH FLOWS

SAMMAKORN PUBLIC COMPANY LIMITED  
 FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2005 AND 2004

	BAHT	
	2005	2004
<b>CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>		
Net profit	77,489,672	65,951,999
Items to reconcile net profit to net cash provided		
by (used in) operating activities		
Depreciation	10,164,063	5,462,857
Provision for doubtful account - Accrued income	2,408,364	-
Provision for obsolete inventory	4,076,219	-
Gain on sale of property, plant and equipment	(2,369,991)	-
Loss on writing-off of property, plant and equipment	2,435,014	295,292
Income from realisation of unearned gain		
on sale of investment	(1,044,953)	(1,044,953)
Loss on impairment of investment (reversal)	(842,061)	(842,061)
Income from realisation of unearned leasehold		
compensation	(3,220,900)	(1,000,000)
<b>Profit from operations before changes in operating assets</b>		
and liabilities	89,095,427	68,823,134
Operating assets (increase) decrease		
Trade accounts receivable	2,435,904	757,613
Receivable from sale of investment	6,550,000	6,550,000
Inventories and land held for development	98,721,388	(203,906,929)
Accrued income	(1,478,717)	(1,311,098)

*Notes to the financial statements form an integral part of these statements*

## STATEMENTS OF CASH FLOWS (CONTINUED)

SAMMAKORN PUBLIC COMPANY LIMITED  
FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2005 AND 2004

	BAHT	
	2005	2004
Operating liabilities increase (decrease)		
Trade accounts payable	4,762,572	(707,045)
Payable for land	-	(77,288,264)
Retention for construction	(2,941,545)	7,233,045
Down payments	(13,255,313)	11,046,735
Accrued corporate income tax	(9,867,272)	(4,124,280)
Provision for employee severance pay	3,903,740	6,651,066
Other current liabilities - others	6,355,325	866,983
Other non-current liabilities - others	10,404,340	(578,000)
Net cash provided by (used in) operating activities	194,110,398	(184,611,635)
<b>CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>		
Cash payments for purchases of property, plant and equipment	(28,555,255)	(17,717,106)
Proceeds on sale of property, plant and equipment	2,370,000	-
Net cash used in investing activities	(26,185,255)	(17,717,106)
<b>CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>		
Increase (decrease) in bank overdraft and short-term loans from financial institutions	(5,000,000)	5,000,000
Proceeds from other long-term loans	-	302,751,784
Repayment of other long-term loans	(125,239,101)	(95,966,600)
Repayment of finance lease liability	(617,671)	(561,698)
Dividend paid	(40,500,000)	(67,500,000)
Net cash provided by (used in) financing activities	(171,356,772)	143,723,486
Cash and cash equivalents decrease - net	(3,431,629)	(58,605,255)
Cash and cash equivalents as at January 1,	48,347,528	106,952,783
Cash and cash equivalents as at December 31,	44,915,899	48,347,528

Notes to the financial statements form an integral part of these statements



สำนักงานขาย Sales Agent

สำนักงานใหญ่

■ 0 2251 9817-8

สำนักงานขายสัมมากรบางกะปิ

■ 0 2373 9321,24

สำนักงานขายสัมมากรมีนบุรี

■ 0 2956 8382-3

สำนักงานขายสัมมากรมีนิตไพบูลย์

■ 0 2915 6700-1

สำนักงานขายสัมมากรรังสิต คลอง 2

■ 0 2996 0922-3

สำนักงานขายสัมมากรรังสิต คลอง 3

■ 0 2957 0930-1

สำนักงานขายสัมมากรนครอินทร์

■ 0 2449 4324-5

สำนักงานขายสัมมากรราชพฤกษ์

■ 0 2924 3668