



บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
L.P.N. DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

Annual Report

ประจำปี 2547

2004

Contents



02	สรุปข้อมูลทางการเงิน
03	สรุปภาพรวมการดำเนินงานในปี 2547
06	คณะผู้บริหาร
08	สาส์นจากประธานกรรมการ
12	รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ
16	ประวัติบริษัท
20	ผังโครงสร้างการลงทุน
22	ผังโครงสร้างองค์กร
24	โครงสร้างการถือหุ้น
26	โครงสร้างรายได้ของกิจการ
28	การประกอบธุรกิจของบริษัท
44	สรุปภาวะธุรกิจ
52	โครงสร้างการจัดการ
66	การกำกับดูแลกิจการ
74	จรรยาบรรณทางธุรกิจ
80	การควบคุมภายใน
84	รายการระหว่างกัน
88	ปัจจัยเสี่ยง
94	คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ
100	รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และงบการเงิน
144	ข้อมูลทั่วไป

02	Summary of Financial Statements
03	Overall Operation in 2004
06	Management Team
08	Message from the Chairman
12	Report of the Audit Committee
16	The Company's Background
20	Investment Structure
22	Corporate Organization Chart
24	Shareholding Structure
26	Income Structure of Revenue from Business
28	The Company's Business
44	Summary of the Business
52	Administration Structure
66	Corporate Governance
74	Code of Business Ethics
80	Internal Control
84	Inter-transactions
88	Risk Factors
94	Explanation and Analysis of the Management
100	Auditor's Report and Financial Statements
144	Other Information



Vision
วิสัยทัศน์

ดำรงไว้ซึ่งความเป็นผู้นำและเพิ่มพูนประสิทธิภาพของการพัฒนาอาคารชุดแบบบูรณาการ เพื่อสร้างสรรค์ชุมชนคุณภาพ
To maintain market leadership while enhancing performance by developing total solutions residential condominium to promote excellent quality communities.



Mission
พันธกิจ

- เพื่อผู้ถือหุ้น** : ดำเนินการเพื่อสร้างผลกำไรที่ยั่งยืนภายใต้หลักธรรมาภิบาล
To Shareholders : Provide sustainable profit under good corporate governance
- เพื่อลูกค้า** : พัฒนาและส่งมอบผลิตภัณฑ์และบริการแบบบูรณาการที่นอกเหนือจากความคาดหวัง
To Customers : Develop and deliver integrated and customized solutions consisting of products and services that exceed customer expectations
- เพื่อพนักงาน** : เป็นองค์กรแห่งความรู้ ความมั่นคง และการเติบโต
To Staff : Provide knowledge, experience, security and career growth
- เพื่อสังคม** : เพิ่มพูนคุณภาพชีวิตของชุมชนที่พัฒนา ภายใต้การดำรงไว้ซึ่งความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม
To Society : Enhance quality of communities while maintaining environmental responsibility

Summary of Financial Statements

สรุปข้อมูลทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท / Million Baht

2547/2004 2546/2003 2545/2002 2544/2001 2543/2000

สินทรัพย์ / Assets

สินทรัพย์รวม / Total asset

4,423.08 2,896.55 2,059.45 1,698.32 2,365.80

ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง /

2,313.76 1,186.96 422.97 - -

Current portion of land and project development cost

สินค้าคงเหลือ / Inventories

85.33 139.02 159.65 38.49 233.71

ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา / Land and project development cost

661.14 660.87 702.47 1,308.50 373.55

สินทรัพย์ให้เช่าสุทธิ / Assets for rent-net

317.60 267.74 183.68 174.94 739.71

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น / Liabilities and Shareholders' Equity

เงินกู้ยืมระยะสั้น / Short-term loan

1,598.45 530.50 572.98 404.03 257.94

เงินกู้ยืมระยะยาว / Long-term loan

- 363.93 38.37 148.76 859.24

หนี้สินรวม / Total liabilities

2,099.14 1,297.39 847.14 1,113.62 1,782.81

หุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว / Issued and paid-up share capital

1,205.60 938.42 924.64 460.00 460.00

ส่วนของผู้ถือหุ้น / Shareholders' equity

2,323.94 1,599.16 1,212.30 584.69 582.38

ผลการดำเนินงาน / Operation Result

รายได้จากการขาย / Sales

2,308.84 1,754.18 911.50 410.11 375.77

รายได้รวม / Total revenue

2,478.40 1,943.58 1,069.81 492.64 460.23

ต้นทุน / Cost

1,498.75 1,206.59 749.95 413.29 416.91

กำไรขั้นต้น / Net profit margin

807.42 637.79 212.18 59.31 32.52

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ / Net profit (loss)

448.39 464.66 162.97 301.46 (54.94)

อัตราส่วนทางการเงิน / Financial Ratio

มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น / Book value per share

1.93 17.04 13.11 12.72 12.66

กำไรสุทธิต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน / Net profit per share

0.41 4.97 2.01 6.55 (1.19)

กำไรสุทธิต่อหุ้นปรับลด / Diluted earning per share

0.36 3.85 1.49 - -

อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้รวม / Return on total revenue

18.09 23.91 15.23 61.19 (11.94)

อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น / Return on Equity

19.29 29.06 13.44 51.55 (9.43)

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม / Return on assets

10.14 16.04 7.91 17.75 (2.32)

เงินปันผลต่อหุ้น / Dividend per share

2.50 1.00 - - -

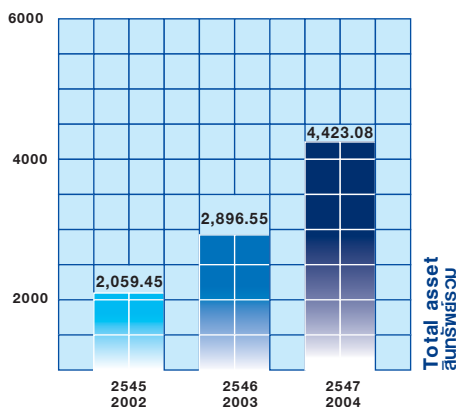
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหุ้น / Net asset value

2.02 16.01 24.70 8.98 5.49

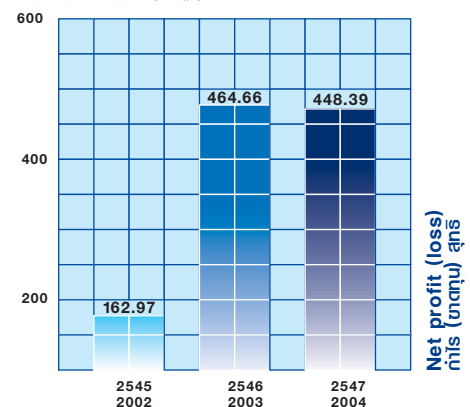
หมายเหตุ : เป็นข้อมูลจากงบการเงินรวม

Note : Information from Consolidated Financial Statements

หน่วย : ล้านบาท / Million Baht



หน่วย : ล้านบาท / Million Baht



Overall Operation in 2004

สรุปภาพรวมการทำงานในปี 2547

จากการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่องในช่วงระยะเวลาหลายปีที่ผ่านมา รวมถึงวิสัยทัศน์ของผู้บริหาร และการดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพ ส่งผลให้บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีผลการดำเนินงานที่เติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่องทั้งด้านยอดขายและผลการดำเนินงาน ดังตัวเลขผลประกอบการที่แสดงไว้ในสรุปข้อมูลทางการเงิน หน้า 2 โดยสรุปพัฒนาการและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของบริษัทในปี 2547 ที่ผ่านมานี้ได้ดังนี้คือ

L.P.N. Development Public Company Limited clocked up constant growth in sales volume and operational results thanks to the steady economic recovery in the past years, and through the vision of management and constructive operations; as shown in the production figures in the summary of financial information, page 2. The improvement and material changes in 2004 can be stated in the following aspects:



Finance

ด้านการเงิน



การขาย บริษัทมีรายได้รวมจากการขายเพิ่มขึ้นจากปีที่ผ่านมา 31.62 %

รายได้รวม บริษัทมีรายได้รวมเพิ่มขึ้นจากปีที่ผ่านมา 27.52 %

สภาพคล่องของบริษัท จากการขายและผลการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่องตลอดทั้งปี ทำให้บริษัทมีสภาพคล่องทางการเงินที่ดี นอกจากนี้ บริษัทยังได้ประเมินและบริหารจัดการเรื่องปัจจัยเสี่ยงทางการเงินอยู่ตลอดเวลา พร้อมนำเครื่องมือทางการเงินใหม่ๆ มาใช้เพื่อเสริมสภาพคล่องของบริษัท อีกทั้งยังได้รับการสนับสนุนด้านสินเชื่อโครงการและสินเชื่อบุคคลจากธนาคารและสถาบันการเงินต่างๆ เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการใหม่ๆ และรองรับความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มเป้าหมายที่มีอยู่สูง

Sales The Company earned revenue from increment of sales volume of 31.62% increase compared to that of previous year.

Total revenue The Company revenue increased by 27.52%.

Liquidity The Company enjoyed the full liquidity through uninterrupted sales and revenue realised all year long. The Company at all times sustains cost control and management over financial risk factors along with implementation of new financial instruments to reinforce liquidity. The loans and personal loans from the banks and financial institutes are injected into new project development and satisfied the extensive accommodation needs of the target group.



Projects Development

ด้านการพัฒนาโครงการ



ในปี 2547 นอกจากการมุ่งเน้นพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยในเขตศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร (CBD) แล้ว บริษัทยังได้ขยายฐานลูกค้าและทำเลในการพัฒนาโครงการไปยังเขตพื้นที่รอบนอก อาทิ ย่านอ่อนนุช ลาดพร้าว พหลโยธิน-สุทธิสาร และ วิภาวดีรังสิต โดยยึดหลักการพัฒนาโครงการใหม่ที่ใกล้กับระบบขนส่งมวลชนอันทันสมัย เช่น รถไฟฟ้าสาย 5 และรถไฟฟ้าใต้ดิน และด้วยความโดดเด่นในด้านทำเลและราคาที่สมารถตอบสนองต่อความต้องการของผู้บริโภคตนเอง ส่งผลให้โครงการใหม่ที่เกิดขึ้นได้รับการตอบรับอย่างดีจากกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในพื้นที่นั้นๆ

นอกจากนี้ บริษัทยังได้คิดค้นและพัฒนาโครงการรูปแบบใหม่เพื่อให้ชุมชนหนาแน่นรอบนอกมีพัฒนาการด้านการอยู่อาศัยที่สมบูรณ์ใกล้เคียงโครงการในเมือง โดยการพัฒนาโครงการในลักษณะชุมชนเมืองขนาดเล็ก (Small Size Township) ซึ่งมุ่งเน้นสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการที่สามารถตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยได้อย่างครบถ้วนและสมบูรณ์แบบ และด้วยราคาห้องชุดประมาณ 7 แสนบาทขึ้นไป จึงเหมาะสำหรับกลุ่มลูกค้าที่เริ่มต้นทำงานหรือสร้างครอบครัวใหม่ ซึ่งต้องการมีคุณภาพชีวิตที่ดี อาทิ โครงการลุมพินี เซ็นเตอร์ แอปบีแลนด์ ลุมพินี เซ็นเตอร์ ลาดพร้าว 111 ลุมพินี เซ็นเตอร์ สุขุมวิท 77 เป็นต้น และในปี 2548 บริษัทจะขยายทำเลในการพัฒนาโครงการออกไปยังเขตปิ่นเกล้า และรัชดาภิเษก (ศูนย์วัฒนธรรม)

In 2004, the Company's emphasis did not only stop at the development of residential condominium projects located in Central Business District, but spread according to the expansion of customer targets and development locations extended to outer areas like On-nuch, Latphrao, Paholyothin-Suthisarn, and Vibhavadee-Rangsit, with the development goal to erect new projects near the modern mass transport such as skytrains and metros. The good location and competitive price corresponded to consumers' needs won warm response from the dwellers in those areas.

Besides, the Company initiated and developed innovative projects to enable the productive development of residences compared to urban ones. Small size township developments, one amongst those prominent developments, underlines adequate facilities availability within the project properly corresponding to dwellers' needs. At the interesting selling price of Baht 700,000 approximately, this project suits customers who have just started working or new families along with needs of quality livings. Lumpini Center Happyland, Lumpini Latphrao 111 and Lumpini Center Sukhumvit 77, locations which will be expanded to Pinkloa and Ratchadaphisek (National Cultural Center) areas are examples of this sort of development.

Products and Services Standards

มาตรฐานสินค้าและบริการ



ปี 2547 เป็นปีที่บริษัทกำหนดนโยบายด้านมาตรฐานของสินค้าและการให้บริการ ภายใต้แนวคิด L.P.N. STANDARD โดยทุกหน่วยงานทั้งสายงานหลักและสายงานสนับสนุน จะกำหนดมาตรฐานในการดำเนินงานของแต่ละฝ่าย เพื่อสร้างมาตรฐานของสินค้าและบริการ อาทิ การกำหนดมาตรฐานงานก่อสร้าง เพื่อการผลิตสินค้าที่ได้มาตรฐานตามรูปแบบของ L.P.N. Design หรือการกำหนดมาตรฐานงานบริการเพื่อสร้างความพึงพอใจสูงสุดให้แก่ลูกค้า

The Company set forth standards of products and services under the philosophy of L.P.N. Standard, in collaboration with main and supporting performance lines that will support and establish its own operational standards creating the standard of products and services; for example, construction standards aiming for products meeting the L.P.N. Design style or service standard to best serve customers.

Research and Development

งานวิจัยและพัฒนา



การพัฒนาโครงการ เพื่อให้สามารถตอบสนองความต้องการของผู้ซื้อนั้น จำเป็นต้องมีฐานข้อมูลที่ดี ฝ่ายวิจัยและพัฒนาจึงเป็นหน่วยงานหลักในการศึกษาข้อมูลพื้นฐานของลูกค้า รวมไปถึงข้อมูลความต้องการที่อยู่อาศัย การตัดสินใจซื้อ และพฤติกรรมการอยู่อาศัย โดยการเก็บรวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาโครงการใหม่ที่ตรงกับความต้องการของกลุ่มเป้าหมายมากที่สุด จึงทำให้โครงการต่างๆ ของบริษัทมีลักษณะเด่นทั้งในเรื่องผลิตภัณฑ์ ทำเล และราคา ซึ่งอยู่เหนือคู่แข่งในทำเลเดียวกัน สามารถครองใจและมีส่วนแบ่งทางการตลาดในกลุ่มอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางที่สูงที่สุด

Development of projects to fulfil the purchasers' needs must be based on a comprehensive database, taking this matter into account, the research and development department is the core active section to gather a customer's database that covers information on accommodation needs, purchase decisions and living behaviour. Information collection and evaluation to be used in new project developments emphasized the graded satisfaction of the target group elevating every project of the Company to be prominent either as a property, location, and price overcoming the competitors in the same location along with winning customers hearts and enjoying the utmost market share of middle-sized residences.

Customers Relations Management

ด้านการบริหารงานลูกค้าสัมพันธ์



การสร้างสังคมและคุณภาพชีวิตที่ดีในการอยู่อาศัยของทุกครอบครัว รวมถึงการตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่รวดเร็วและครอบคลุม ถือเป็นหัวใจสำคัญในการบริการหลังการขายที่บริษัทให้ความสำคัญมาโดยตลอด และในปีที่ผ่านมา การบริการเหนือความคาดหมายถือเป็นกลยุทธ์สำคัญที่มุ่งสร้างความประทับใจให้กับสมาชิก L.P.N. ทุกโครงการ ฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์คือหน่วยงานกลางที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้า ทั้งในเรื่องข้อมูลข่าวสารหรือเรื่องราวเรียน โดยมีช่องทางที่หลากหลาย สะดวกและง่ายต่อการติดต่อ อาทิ Call Center, Website ฯลฯ นอกจากนี้ยังรับผิดชอบการสร้างสรรค์กิจกรรมใหม่ๆ เพื่อเสริมคุณภาพชีวิต และเพิ่มเติมความสุขในการอยู่อาศัยให้มากขึ้น ควบคู่ไปกับการสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างบริษัทกับเพื่อนสมาชิก และระหว่างเพื่อนสมาชิกด้วยกันเองอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ทุกครอบครัวอยู่ร่วมกันอย่างมีความสุข

The Company always gives priority to constructive society and complimentary living of every family when conducting after-sale services. In

the past year, unexpected services were the principle strategy to impress members of every L.P.N. project. In response to which, the customers relations department is assigned responsibility for any information or news dissemination or complaint through many alternative channels such as Call Center and Website; and for creation of new activities to elevate life quality and sprinkle joy on the accommodation. Creation of sound relationships between the Company and alliance members and amongst the alliance members for better living of each family is also concerned.



Good Governance **Supervision**

ด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี



คณะกรรมการบริษัท ให้ความสำคัญในหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยเน้นเรื่องความโปร่งใสของการดำเนินธุรกิจ เพื่อเพิ่มความเชื่อมั่นแก่ผู้ลงทุนและผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย มีการกำหนดจรรยาบรรณทางธุรกิจของคณะกรรมการและของพนักงาน เพื่อเป็นหลักและแนวทางในการปฏิบัติให้สอดคล้องกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ในปี 2547 บริษัทได้จัดให้มีการพบปะระหว่างผู้บริหาร นักลงทุน และนักวิเคราะห์อย่างต่อเนื่องตลอดทั้งปี เพื่อรับทราบข้อมูลการดำเนินงานของบริษัท นอกจากนี้ ยังได้เข้าร่วมในกิจกรรม Opportunity Day ซึ่งจัดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) และเป็น 1 ใน 4 บริษัทที่ดำเนินธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับเชิญจาก SET ให้เข้าร่วมในงาน Thailand Focus 2004 ระหว่างวันที่ 20-23 กันยายน 2547 เพื่อนำเสนอข้อมูลของบริษัทต่อผู้บริหารระดับสูงของกองทุน ผู้จัดการกองทุน และผู้ลงทุนสถาบันชั้นนำจากต่างประเทศ และด้วยการดำเนินงานโดยยึดหลักธรรมาภิบาล บริษัทจึงได้รับการจัดอันดับให้เป็น 1 ใน 85 บริษัทจดทะเบียนที่มีคะแนนสูงสุดด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีประจำปี 2546 ที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

The Board pays constant attention to good governance supervision concentrating on operational transparency to sustain the trust of investors and all associated parties, and establish a code of business ethics for the Board members and employee to be the principles and guidelines for performance in conformity with good governance supervision.

In 2004, the Company continually arranged meetings between the management, investors, and analysts to analyse the operation output of the Company and also participate in Opportunity Day activity held by the Stock Exchange of Thailand. The Company is one amongst four real estate companies that were invited to Thailand Focus 2004 by the Stock Exchange of Thailand between 20-23 September 2004 to present the Company's data to foreign high calibre executives, managers of funds and investors from leading institutes. Due to the operation under the good governance principle, the Company was amongst the 85 listed companies with highest score for good governance in 2003. This event was held by the Thai Institute of Directors Association.

Management Team

คณะผู้บริหาร



Board of Directors

คณะกรรมการบริษัท



ศาสตราจารย์โมรา บุญยผล
Professor Mora Bunyaphala
ประธานกรรมการ และ กรรมการอิสระ
Chairman and Independent Director



นายปกรณ์ ทวีสิน
Mr. Pakorn Thavisin
รองประธานกรรมการ และ กรรมการอิสระ
Vice Chairman and Independent Director

Board of Directors



ศาสตราจารย์ศิริ เกวลินสฤต
Professor Siri Keiwalinsrit
กรรมการอิสระ
Independent Director



นายวุฒิพล สุริยาภิวัฒน์
Mr. Vudhiphol Suriyabhivadh
กรรมการอิสระ
Independent Director



นายเทพ รุ่งธนาภิรมย์
Mr. Thep Roongtanapirom
กรรมการอิสระ
Independent Director



นายธีรชัย ปัญจทรัพย์
Mr. Tirachai Panchasarp
กรรมการ
Director



นางจงจิตต์ ฐปนากร
Ms. Jongjit Thapanangkun
กรรมการ
Director



นายทวีชัย จิตตสรณชัย
Mr. Tawechai Chitasaranachai
กรรมการ
Director



นายทิฆัมพร เปล่งศรีสุข
Mr. Tikhamporn Plengsriruk
กรรมการ
Director



นางยุพา เตชะไกรศรี
Ms. Yupa Techakraisri
กรรมการ
Director



นายพิเชษฐ ศุภกิจจานุสนต์
Mr. Pichet Supakijjanusan
กรรมการ
Director



นายคัมภีร์ จ่องธุระกิจ
Mr. Kumpee Chongthurakit
กรรมการ
Director



Executive Directors คณะกรรมการบริหาร

นายทวีชัย จิตตสรณชัย Mr.Tawechai Chitasaranachai	ประธานกรรมการบริหาร Chief of Executive Directors
นายทิฆัมพร เปล่งศรีสุข Mr.Tikhamporn Plengsrisuk	กรรมการผู้จัดการ Managing Director
นางยุพา เตชะไกรศรี Ms.Yupa Techakraisri	รองกรรมการผู้จัดการ Deputy Managing Director
นายพิเชษฐ ศุกกิจจานุสันต์ Mr.Pichet Supakijjanusan	กรรมการบริหาร Executive Director
นายคัมภีร์ จ่องธุระกิจ Mr.Kumpee Chongthurakit	กรรมการบริหาร Executive Director

Executive Directors Audit Committee

Audit Committee คณะกรรมการตรวจสอบ

ศาสตราจารย์ศิริ เกวลินสฤณี Professor Siri Keiwalinsrit	ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ Chairman of Audit Committee
นายวุฒิพล สุริยาภิวัดน์ Mr.Vudhiphol Suriyabhivadh	กรรมการตรวจสอบ Audit Committee
นายเทพ รุ่งธนาภิรมย์ Mr.Thep Roongtanapirom	กรรมการตรวจสอบ Audit Committee



Message from the Chairman

สาธิตจากประธานกรรมการ



เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

Message from

ปี 2547 ที่ผ่านมานับว่าเป็นปีที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของไทยได้เติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง ถึงแม้ว่าจะมีปัจจัยอื่นๆ ที่อาจส่งผลกระทบในเชิงจิตวิทยาก็ตาม เช่น สถานการณ์ความไม่สงบในประเทศอิรัก การก่อเหตุร้ายรายวันใน 3 จังหวัดชายแดนภาคใต้ของไทย การขึ้นราคาของน้ำมันโลก และการกลับมาระบาดของโรคไข้หวัดนก หากแต่สภาพเศรษฐกิจภายในประเทศที่ยาวต่อเนื่องภายใต้การทำงานของรัฐบาลที่มีเสถียรภาพ รวมถึงการสนับสนุนจากภาครัฐและสถาบันการเงินต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และการสร้างสรรคงานที่มีคุณค่าของผู้ประกอบการ สามารถสร้างความต้องการที่อยู่อาศัยให้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

นอกจากปัจจัยดังกล่าวข้างต้น ที่สนับสนุนการทำงานของผู้ประกอบการภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ด้วยวิสัยทัศน์ของผู้บริหารของบริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ในการกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ชัดเจนซึ่งเป็นกลุ่มที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่องและแท้จริง รวมถึงการกำหนดทำเลในการพัฒนาโครงการซึ่งเป็นที่ต้องการของลูกค้า ภายใต้กลยุทธ์ด้านราคาที่สามารถแข่งขันกับกำลังซื้อและการบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ ส่งผลให้บริษัทประสบความสำเร็จอย่างสูงในการดำเนินงานและยังคงรักษาความเป็นผู้นำด้านการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง นอกจากนี้ พัฒนาการที่สำคัญในปีที่ผ่านมาอีกส่วนหนึ่งก็คือ การมุ่งเน้นในการพัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการที่เป็นเลิศ เพื่อสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าตามมาตรฐาน L.P.N. STANDARD กล่าวคือ

ด้านการสร้างสรรคผลิตภัณฑ์ บริษัทมุ่งเน้นการศึกษาและวิจัยอย่างต่อเนื่องในการออกแบบห้องชุดพักอาศัยที่เป็นเอกลักษณ์เฉพาะของ L.P.N. Design ซึ่งเป็นที่ยอมรับอย่างกว้างขวางทางด้านพื้นที่ใช้สอยที่ลงตัวและเอื้อประโยชน์สูงสุดต่อผู้อยู่อาศัย รวมถึงการบุกเบิกการพัฒนาโครงการบนทำเลแห่งใหม่ที่มีศักยภาพนอกเขตศูนย์กลางเศรษฐกิจของกรุงเทพมหานคร เป็นการเปิดตลาดของธุรกิจอาคารชุดพักอาศัยให้กว้างขวางมากยิ่งขึ้น นอกจากนี้ บริษัทยังได้ริเริ่มพัฒนาโครงการในรูปแบบของ Medium Rise Condominium เพื่อเพิ่มทางเลือกในการอยู่อาศัยให้แก่ผู้บริโภค

ด้านการบริการ บริษัทยังคงพัฒนางานบริการหลังการขายรูปแบบใหม่ที่สร้างความพึงพอใจสูงสุดแก่ลูกค้า โดยเฉพาะงานด้านลูกค้าสัมพันธ์ ซึ่งบริษัทได้จัดกิจกรรมเพื่อสร้างความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างบริษัท ลูกค้า และชุมชน อันจะเห็นได้จากกิจกรรมที่บริษัทได้จัดขึ้นเพื่อขอบคุณต่อการสนับสนุนของลูกค้าและผู้มีอุปการคุณตลอดระยะเวลา 15 ปีของการดำเนินงาน

ด้วยการดำเนินงานที่มีประสิทธิภาพดังกล่าว ส่งผลให้ บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีผลประกอบการที่โดดเด่นในกลุ่มผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ สามารถสร้างรายได้รวมทั้งสิ้น 2,478.39 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2546 ที่มีรายได้รวมทั้งสิ้น 1,943.58 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 27.52 เป็นผลจากการที่บริษัทสามารถรับรู้รายได้จากการขายห้องชุดพักอาศัยได้ตามแผนงานที่กำหนดไว้ หากพิจารณาในด้านอัตรากำไรขั้นต้นจากการขาย จะเห็นได้ว่ามีประสิทธิภาพในการบริหารที่ดีขึ้นจากร้อยละ 31.22 เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 35.09 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.87 โดยกำไรดังกล่าวเกิดจากความสามารถของบริษัทในการควบคุมต้นทุนการก่อสร้างและค่าใช้จ่ายที่มีประสิทธิภาพ

ความสำเร็จต่างๆ ที่ได้กล่าวมาแล้วนั้น เกิดจากความร่วมมือร่วมใจของคณะผู้บริหารและพนักงานภายใต้ปรัชญาการทำงานเดียวกันคือ "มุ่งมั่นสร้างสรรค อย่างจริงจัง" และสิ่งนี้เองได้สร้างความเชื่อมั่นต่อลูกค้า ตลอดระยะเวลา 15 ปีของการดำเนินงาน จนทำให้ บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) กลายเป็นผู้นำด้านธุรกิจอาคารชุดพักอาศัยด้วยวิสัยทัศน์ที่ผู้บริหารได้กำหนดไว้คือ "To be the Market Leader in Residential Condominium Development" ซึ่งได้รับการยอมรับทั้งจากนักวิเคราะห์และการนำเสนอข่าวสารของสื่อมวลชน

the Chairman

สำหรับในปี 2548 บริษัทยังคงมีแผนที่จะพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยอย่างต่อเนื่อง โดยนอกจากการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยที่มีคุณภาพในเขตศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) แล้ว บริษัทยังได้บุกเบิกการขายทำเลและฐานลูกค้าในการพัฒนาโครงการไปยังเขตพื้นที่รอบนอก CBD โดยพัฒนาเป็นโครงการในรูปแบบชุมชนเมืองขนาดย่อม หรือที่เรียกว่า Small Size Township ซึ่งเน้นความสมบูรณ์ของสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีของผู้อยู่อาศัย รวมถึงการพัฒนารูปแบบของผลิตภัณฑ์และบริการอย่างต่อเนื่องภายใต้ความพึงพอใจสูงสุดของลูกค้าเป็นสำคัญ การให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการภายในอาคารชุดเพื่อสร้างสังคมที่มีคุณภาพ และการพัฒนางานบริการโดยยึดหลักบริหารลูกค้าสัมพันธ์ (CRM) โดยเพิ่มช่องทางที่สามารถสื่อสารกับลูกค้าได้อย่างรวดเร็วมากยิ่งขึ้น เพื่อสร้างความเข้าใจและความสัมพันธ์ที่ดีต่อกัน

ทั้งนี้ คณะผู้บริหารและพนักงานทุกระดับจะยึดมั่นในหลักธรรมาภิบาล และปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อสร้างความเชื่อมั่นความไว้วางใจของท่านผู้ถือหุ้นและลูกค้า เพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืน สุดท้ายนี้ ผมในฐานะประธานกรรมการบริษัท ขอขอบพระคุณต่อท่านผู้ถือหุ้นลูกค้า สถาบันการเงิน พันธมิตร หน่วยงานภาครัฐและเอกชน ที่ให้การสนับสนุนต่อการดำเนินงานของบริษัทเป็นอย่างดีเสมอมา รวมไปถึงผู้บริหารและพนักงานของบริษัททุกระดับที่ได้ร่วมมือร่วมใจปฏิบัติหน้าที่ให้แก่บริษัทอย่างมีประสิทธิภาพ ผมจึงเชื่อมั่นอย่างยิ่งว่าบริษัทจะสามารถดำเนินงานเพื่อส่งมอบ ผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพและบริการที่ดีให้แก่ทุกท่านอย่างต่อเนื่องตลอดไป



ศาสตราจารย์ไมรา บุนยผล
ประธานกรรมการ



Message from

Dear shareholders,

Despite a number of negative factors with proven psychological effects be it violence in the war-stricken Iraq, stability problems in the three southernmost provinces, global oil price hike or re-emergence of the deadly Avian Influenza, domestic real estate business exhibited a continual growth in 2004. This is attributable to the upward trend of accommodation demands mainly driven by the steady growth of economic condition at home under a stable government, support from both government and financial sectors and high productive performance of operators.

Apart from the supportive factors for the housing business, the grand vision of L.P.N. Development Public Company Limited in terms of determining a clear customer group with real and consistent housing demands and effective selection of locations for project development, as well as pricing strategy in line with actual purchasing power and effective cost planning all contribute to a high success in performance maintaining a position as the forerunner in medium segment condominium development. One point of note is a major emphasis on product development and second-to-none service to meet customers' demand under L.P.N. standards as can be summarized in the following aspects:

Product Design: The Company has made every effort to conduct researches on condominium design to be unique gaining high recognition in terms of balance space utilization providing highest benefit for dwellers. We have initiated project development on new and high potential areas outside the Central Business District of Bangkok a substantial step for wider condominium business as well as commenced project development in form of 'medium rise condominiums' to give consumers an alternative choice of accommodation.

Service: We have consistently developed new forms of after-sales services to satisfy all customers' needs, particularly customer service for which we have held several activities aiming at building a rapport among the organization, our valued customers and communities. In the 15 years of operation, we have come up with a great deal of activities to express our heartfelt thanks to our customers and our patrons.

With our professional performance, L.P.N. Development Public Company Limited thus enjoys its outstanding operational result among real estate operators with total income of 2,478.39 million baht, a year-on-year increase of 27.52% from 1,943.58 million baht in 2003, resulting from achieving sales from condominiums as targeted. On the front of sales gross profit, it can be concluded that the management efficiency has edged up from 31.22% to 35.09 3.87% year-on-year increase, thanks to effective construction cost control performance.

the Chairman

These achievements could not be possible without cooperation between the devoted Board of Directors and committed staff under the same philosophy of work "Truly Committed and Creative" all forming a strong trust from our customers in our 15 years of operation making us a strong market leader in residential condominium development as aimed for by the Board of Director. We are widely recognized by analysts and media.

For this year, we are determinedly pursuing our goal in residential condominium development. This includes not only Central Business District (CBD), but also development of new areas and expansion of our customer base to CBD outer area entitled "Small Size Township", featuring fully-equipped facilities within the project for better quality of life of dwellers. Aside from this, emphasis has been placed on continual development of products for highest customer satisfaction, management in residential condominium for quality community, and service development according to Customer Relations Management (CRM) practice by increasing communication channel to customers for better understanding and mutual relationship.

Importantly, the Board of Directors, the management and all staff are committed to Good Governance practice and continue implementing this practice to lay strong foundations of trust among our shareholders and customers aiming for sustainable growth. Finally, on behalf of chairman of the Executive Board, I would like to express my sincere gratitude for contribution from all shareholders, customers, financial institutes, partners as well as management and all our devoted staff. I strongly believe that we will continually to deliver quality products and service for all our valued customers.



Professor Mora Bunyaphala
Chairman

Report of the Audit Committee

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ



Report of the Audit

เรียน ผู้ถือหุ้น

บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ปัจจุบัน คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ประกอบด้วยกรรมการอิสระ 3 ท่าน คือ ศาสตราจารย์ศิริ เกวลินสฤษดิ์ เป็นประธานกรรมการตรวจสอบ นายเทพ รุ่งธนาภิรมย์ และนายวุฒิพล สุริยาภิวัฒน์ เป็นกรรมการตรวจสอบ โดยมีการประชุม 5 ครั้งในรอบปี 2547 คณะกรรมการตรวจสอบมีขอบเขตการปฏิบัติงาน หน้าที่ และความรับผิดชอบตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สรุปได้ดังต่อไปนี้

- 1 สอบทาน การเสนองบการเงินรายไตรมาส และงบการเงินประจำปีต่อคณะกรรมการบริษัท พิจารณานุมัติเห็นว่า ได้มีการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป และเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอตามรายงานการตรวจสอบงบการเงินโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- 2 สอบทานหลักเกณฑ์ที่ควบคุมการทำรายการระหว่างกัน และการเปิดเผยข้อมูลรายการที่เกี่ยวข้องกัน ให้เป็นไปตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ เห็นว่า เป็นธุรกรรมที่เป็นธุรกิจปกติทางการค้าของบริษัท โดยตรวจไม่พบข้อขัดแย้งทางผลประโยชน์
- 3 พิจารณารายงานผลการตรวจสอบภายในของฝ่ายตรวจสอบภายใน ที่ได้ปฏิบัติตามแผนงานประจำปี เห็นว่า ระบบควบคุมภายในด้านต่างๆ 5 ส่วนตามมาตรฐานของ COSO มีอย่างเพียงพอเหมาะสม สำหรับการปฏิบัติงานของหน่วยงานภายในบริษัท ได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในแต่ละฝ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ โดยตรวจไม่พบข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ
- 4 ประชุมร่วมกับฝ่ายจัดการ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ผู้ตรวจสอบภายใน เพื่อให้ข้อเสนอแนะที่เป็นประโยชน์ต่อการบริหารงานของบริษัท โดยฝ่ายจัดการได้ติดตามแก้ไข ปรับปรุงอย่างเหมาะสม
- 5 นำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท ให้ขออนุมัติที่ประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 2548 เพื่อแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจาก สำนักงานสอบบัญชี ดี ไอ เอ เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท ประจำปี 2548

ในการดำเนินงานของบริษัทในรอบปี 2547 คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วเห็นว่า คณะกรรมการบริษัท และผู้บริหาร มีจริยธรรมในการดำเนินงาน ให้ความสำคัญต่อระบบการควบคุมภายในที่ดี มีการกำกับดูแลกิจการอย่างต่อเนื่อง มีการปฏิบัติตามข้อกำหนดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และได้ปฏิบัติหน้าที่เพื่อให้บรรลุเป้าหมายด้วยความทุ่มเท และมุ่งมั่นดั่งมีอาชีพร

ในนามคณะกรรมการตรวจสอบ

(ศาสตราจารย์ศิริ เกวลินสฤษดิ์)

ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2548

Committee

To: Shareholders

L.P.N. Development Public Company Limited

The Audit Committee now comprises three independent directors, namely, Prof. Siri Keiwalinsrit acting as the chairman, Mr. Thep Roongtanapirom and Mr. Vudhiphol Suriyabhivadh as the directors held 5 meetings in 2004. Within the scope of works, duties, and responsibilities defined by the Stock Exchange of Thailand, in summary, the Committee:

1. Reviewed presentation of every quarterly financial statement and annual balance sheet and reported to the Board that the financial statement was prepared under the generally accepted auditing standards and disclosed adequate information in accordance with the report of the certified public auditor.
2. Reviewed the controlling standards of inter-transactions, and disclosure of the relevant transactions to be in conformity with the standards of the Stock Exchange of Thailand and deemed that they were the transactions of the normal practice of the Company and found no conflict of interests.
3. Scrutinised the internal audit report from the internal audit section in compliance with the annual plans and deemed that the 5 parts of internal audit systems under COSO standards were sufficient and proper for performance of each department laid in which the efficient internal control system and found no material mistakes.
4. Had a meeting with the management, certified auditor, internal auditor, to provide recommendations to the Company's administration, which the management properly followed up, modified, improved.
5. Presented to the Board for approval of the Annual General Shareholders' Meeting of 2005 to appoint the auditor from Office of DIA International Auditing to act as the auditor of the Company in 2005.

As to the operation of the Company in 2004, the Audit Committee considered that the Board and executives maintained performance ethics, emphasized good internal control, constantly supervised the business and complied with the relevant laws as well as performed duties reaching their goals with professional sedulity and perseverance.

On behalf of the Chairman of the Board



Prof. Siri Keiwalinsrit
Chairman of Audit Committee
1st February 2005



รายงานความรับผิดชอบในการตรวจสอบการเงิน และการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัท เป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินเฉพาะบริษัท และงบการเงินรวมของบริษัท งบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป มีการเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสม และถือปฏิบัติอย่างต่อเนื่อง โดยจัดทำประมาณการอย่างระมัดระวัง รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลสำคัญไว้ในหมายเหตุประกอบงบอย่างเพียงพอ และมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสม เพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลว่าข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วน และดำรงไว้ซึ่งวิธีการปฏิบัติที่ไม่ให้เกิดการดำเนินการที่ผิดปกติดังมีสาระสำคัญ

คณะกรรมการบริษัท จึงได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อทำหน้าที่สอบทานงบการเงิน ระบบควบคุมภายใน และรายงานผลการตรวจสอบภายใน ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบได้แสดงความเห็นไว้ในรายงานประจำปีแล้ว



Report on the responsibility of financial statements examination and operational supervision

The Board is particularly responsible for financial statements of the Company and the consolidated financial statement. These financial statements were conducted under generally accepting accounting principles, and accounting policies were adopted properly and abided with constantly. Proper care and appropriate disclosure of material matters in the note to the financial statements were exercised on estimate therein in line with suitable internal controls ascertain that the accounting data are accurate, complete and conform with performance outlines avoiding material malpractice.

The Board appointed the Audit Committee to take charge of examining the balance sheets, internal control systems and report on the internal audit and the Audit Committee expressed their opinion in the annual report.

The Company's Background

ประวัติบริษัท



The Company's

- ปี 2532 - เริ่มก่อตั้งบริษัทด้วยทุนจดทะเบียน 50 ล้านบาท เมื่อวันที่ 21 มิถุนายน 2532 เพื่อพัฒนาโครงการลุมพินี ทาวเวอร์
- ปี 2533 - ลงทุนในบริษัท พรสันติ จำกัด ในสัดส่วนการลงทุน ร้อยละ 20.00
- ปี 2535 - จัดตั้งบริษัท ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.88 เพื่อบริหารอาคารชุดโครงการต่างๆ ที่บริษัทและบริษัทย่อยพัฒนาขึ้น รวมทั้งอาคารชุดที่พัฒนาขึ้นโดยบริษัทพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รายอื่นๆ
- ปี 2536 - เพิ่มสัดส่วนการลงทุนในบริษัท พรสันติ จำกัด เป็นร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้ว 200 ล้านบาท
- ปี 2537 - จดทะเบียนแปลงสภาพเป็นบริษัทมหาชน เมื่อวันที่ 21 มิถุนายน 2537 ทะเบียนเลขที่ บมจ.477
- ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยรับบริษัทเข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ใช้ชื่อหลักทรัพย์ว่า LPN
 - ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 9.2 ล้านหุ้น เพื่อจัดสรรให้แก่ประชาชนทั่วไป โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท และราคาเสนอขายต่อหุ้น 64 บาท
 - เพิ่มทุนเป็น 460 ล้านบาท เมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน 2537
- ปี 2540 - ขยายงานบริการของบริษัท ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด ให้ครบวงจรและสามารถรองรับกับความต้องการของตลาด
- ปรับโครงสร้างองค์กรและพัฒนาประสิทธิภาพของบุคลากรเพื่อให้สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจซบเซา
- ปี 2542 - เมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2542 บริษัทได้แต่งตั้ง บริษัท คาเธีย์ แอสเซท มาเนจเม้นท์ จำกัด เป็นที่ปรึกษาในการปรับปรุงโครงสร้างหนี้และการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท โดยร่วมกันกำหนดแนวทางในการเจรจาปรับปรุงโครงสร้างหนี้กับเจ้าหนี้ทุกราย รวมถึงการวางแผนงานเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท
- บริษัทประสบความสำเร็จในการปรับปรุงโครงสร้างหนี้กับเจ้าหนี้สถาบันการเงินทั้งจำนวน คิดเป็นมูลหนี้ 3,305.93 ล้านบาท
 - ที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้จัดให้มีการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2542 เมื่อวันที่ 4 ตุลาคม 2542 เพื่อพิจารณาเรื่องการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิม 460,000,000.00 บาท (สี่ร้อยหกสิบล้านบาทถ้วน) เป็น 3,983,000,000.00 บาท (สามพันเก้าร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน) โดยการออกหุ้นใหม่เป็นหุ้นสามัญเพื่อการเพิ่มทุนจำนวน 352,300,000 หุ้น (สามร้อยห้าสิบล้านสามแสนหุ้น) มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท รวมจำนวน 3,523,000,000.00 บาท (สามพันห้าร้อยยี่สิบล้านบาทถ้วน)
- ปี 2543 - เมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2543 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ได้พิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ รวมทั้งได้กำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบ เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลกิจการของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- ปี 2544 - เปิดตัวโครงการลุมพินี เฟส 3 อาคารชุดพักอาศัยมูลค่า 750 ล้านบาท ซึ่งถือเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยแห่งเดียวที่เปิดตัวในช่วงภาวะเศรษฐกิจซบเซาและได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี นอกจากนี้ ยังเปิดตัวโครงการลุมพินี เซ็นเตอร์ (แอสปีแลนด์) เฟส 3 อาคารชุดพักอาศัยในย่านบางกะปิ ด้วยนโยบายการพัฒนาโครงการให้ลูกค้าเช่าอยู่อาศัยได้ภายในเวลา 1 ปี ทำให้การก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ และสามารถรับรู้รายได้ทั้งหมดในปี 2545 นอกจากนี้ ยังได้จัดกิจกรรมส่งเสริมการขายอย่างต่อเนื่อง

Background

- เมื่อเดือนกันยายน 2544 บริษัทได้ตกลงทำสัญญาร่วมทุนกับบริษัท ยูนิ เวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) บริษัท แชนสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัท เยาววงศ์ จำกัด โดยได้จัดตั้งบริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ขึ้น เพื่อพัฒนาโครงการวอเตอร์คลีฟ โครงการอาคารชุดพักอาศัยบนถนนพระราม 3 ที่หยุดดำเนินการตั้งแต่ปี 2540 เนื่องจากวิกฤติเศรษฐกิจ โดยบริษัทร่วมทุนดังกล่าวได้เข้าฟื้นฟูและพัฒนาโครงการดังกล่าวภายใต้ชื่อใหม่คือโครงการ “ลุมพินี เฟสสอง วอเตอร์คลีฟ” โดยบริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้รับผิดชอบด้านการบริหารการตลาด การขาย และการก่อสร้างทั้งโครงการ
- ปี 2545 - ตามมติที่ประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2545 เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2545 มีมติให้ลดทุนจดทะเบียนจากเดิม 3,983,000,000.00 บาท (สามพันเก้าร้อยแปดสิบสามล้านบาทถ้วน) ลงเหลือเพียง 460,000,000.00 บาท (สี่ร้อยหกสิบล้านบาทถ้วน) และทำการเพิ่มทุนอีก 75,000,000.00 หุ้น (เจ็ดสิบล้านหุ้น) คิดเป็นจำนวนเงิน 750,000,000.00 บาท (เจ็ดร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน) ซึ่งเมื่อรวมทุนจดทะเบียนชำระแล้วเดิมจำนวน 460,000,000.00 บาท (สี่ร้อยหกสิบล้านบาทถ้วน) ทำให้บริษัทมีทุนจดทะเบียนในปี 2545 ทั้งสิ้น 1,210,000,000.00 บาท (หนึ่งพันสองร้อยสิบล้านบาทถ้วน)
- คณะกรรมการบริษัท เสนอแต่งตั้งนายปรกรณ์ ทวีสิน ให้ดำรงตำแหน่ง รองประธานกรรมการบริษัท ต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- ปี 2546 - ในโอกาสที่บริษัทได้ดำเนินธุรกิจครบรอบ 15 ปี ในปี 2547 บริษัทจึงได้จัดกิจกรรมต่างๆ ภายใต้โครงการ “15 ปี ที่ผูกพัน” เพื่อขอบคุณลูกค้า ผู้มีอุปการคุณซึ่งให้การสนับสนุนต่อบริษัทเป็นอย่างดีตลอดมา นอกจากนี้ยังได้สนับสนุนในกิจกรรมสาธารณกุศลต่างๆ เช่น การสนับสนุนเงินทุนเพื่อใช้จัดสร้างสนามเทนนิสเพื่อเยาวชน หรือการบริจาคเงินให้แก่สถานกาชาดไทย เพื่อจัดซื้ออุปกรณ์ที่ใช้ในเครื่องกรองไต สำหรับช่วยเหลือผู้ป่วยโรคไตเรื้อรังระยะสุดท้าย
- บริษัทได้ลงนามในสัญญาให้เช่าพื้นที่อาคารลุมพินี เรสซิเดนซ์ ทั้งอาคารกับ บริษัท รีเออ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อขยายธุรกิจด้าน Serviced Apartment และ การให้บริการเข้าพักในลักษณะ Long Stay แก่ลูกค้าชาวญี่ปุ่น
- บริษัทได้เพิ่มสัดส่วนการลงทุนในบริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จากเดิม 25% เป็น 33.33% เพื่อขยายช่องทางการพัฒนาโครงการ การตลาด และผลิตภัณฑ์ รวมถึงการเพิ่มพันธมิตรทางธุรกิจ
- ปี 2547 - ที่ประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2547 ซึ่งจัดประชุมเมื่อวันที่ 7 เมษายน 2547 มีมติให้เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จากเดิมหุ้นละ 10 บาท เป็นหุ้นละ 1 บาท ทำให้จำนวนหุ้นของบริษัทเพิ่มขึ้นจากเดิม 121,000,000 หุ้น เป็น 1,210,000,000 หุ้น นอกจากนี้ ยังได้อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 276,706,550 หุ้น (สองร้อยเจ็ดสิบล้านเจ็ดแสนหกพันห้าร้อยห้าสิบล้าน) มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท รวมเป็นทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 1,486,706,550 บาท (หนึ่งพันสี่ร้อยแปดสิบล้านเจ็ดแสนหกพันห้าร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน) เป็นหุ้นสามัญ 1,486,706,550 หุ้น (หนึ่งพันสี่ร้อยแปดสิบล้านเจ็ดแสนหกพันห้าร้อยห้าสิบล้าน) มูลค่าหุ้นละ 1 บาท (หนึ่งบาทถ้วน)
- บริษัทได้ดำเนินงานอย่างต่อเนื่องตามโครงการ 15 ปี ที่ผูกพัน เพื่อขอบคุณลูกค้า พันธมิตร พนักงาน ซึ่งเป็นผู้มีอุปการคุณด้วยกิจกรรมต่างๆ เช่น การให้บริการตรวจเช็คระบบงานในห้องชุดลูกค้าฟรี การมอบอุปกรณ์และเครื่องใช้ที่จำเป็นแก่นิติบุคคลอาคารชุดต่างๆ เพื่อใช้เป็นประโยชน์ส่วนกลาง การจัดคอนเสิร์ตการกุศลร่วมกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อมอบรายได้ให้แก่องค์กรการกุศล การจัดกิจกรรม “15 ปีที่ผูกพัน ร่วมแบ่งปันสู่บ้านเด็กอ่อนพญาไท” และการมอบทุนการศึกษาให้แก่บุตรพนักงาน เป็นต้น
- บริษัทได้รับเชิญจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยให้เข้าร่วมงาน “Thailand Focus 2004” เพื่อนำเสนอผลประกอบการ นโยบายทิศทาง กลยุทธ์ และแผนการดำเนินธุรกิจของบริษัท ต่อผู้บริหารระดับสูงของกองทุน ผู้จัดการกองทุน และผู้ลงทุนสถาบันชั้นนำจากต่างประเทศ

- 1989 - Established the Company with Baht 50 Million registered capital on 21 June 1989 to develop Lumpini Tower Project.
- 1990 - Invested in Pornsanti Co., Ltd. in proportion of 20.00%.
- 1992 - Incorporated Lumpini Property Management Co., Ltd. having 99.98% of its shares held by the Company, in order to manage the various projects of condominiums developed by the Company and subsidiary-companies; and also ones developed by other real estates companies.
- 1993 - Increased the proportion of investment by holding of 99.99% of the paid-up capital of Baht 200 Million in Pornsanti Co., Ltd.
- 1994 - Effect the registration of conversion into public limited company on 21 June 1994-registration No. BorMorJor.477.
 - The Company was listed at the Stock Exchange of Thailand with the Securities named "LPN".
 - Issued ordinary shares to increase the capital and distribute among public for 9.2 Million shares of Baht 10 par value with offering value per share of Baht 64.
 - Increased the capital to be Baht 460 million on 4 November 1994.
- 1997 - Expands scope of services of Lumpini Property Management Co., Ltd. to cover and support the market's needs.
 - Reorganized the Company and enhance capacity of the employees compatible to economical recession.
- 1999 - On 26 July 1999, the Company had appointed Cathay Asset Management Co., Ltd. as the consultant in respect of restructuring and increase of the Company's capital by jointly formulating the negotiation trend on restructuring with each creditor, and also planning for the Company's increase of capital.
 - The Company enjoyed success in restructuring with financial institutes for the total obligation of value Baht 3,305.93 Million.
 - Board of Directors of L.P.N. Development Public Company Limited had held the Extraordinary General Meeting of Shareholders No. 1/1999 on 4 October 1999 for consideration on the increase of the Company's capital from Baht 460,000,000 (Four Hundred Sixty Million Baht Only) to Baht 3,983,000,000 (Three Thousand Nine Hundred Eighty Three Million Baht Only) by the creation of 352,300,000 (Three Hundred Fifty Two Million and Three Hundred Thousand) new ordinary shares, each of par value 10 Baht, making up the total amount of Baht 3,523,000,000 (Three Thousand Five Hundred Twenty Three Million Baht Only)
- 2000 - On 1 February 2000, the Company's Board of Directors considered and appointed the Audit Committee and also determined the scope, power, duties, and responsibility pursuant to the criteria on business supervision of the Stock Exchange of Thailand.
- 2001 - Launched Lumpini Place Sathorn Project-the residential condominium valued Baht 750 Million, which was the only residential condominium opened in the economical recession period and achieved a satisfactory response; and also Lumpini Center Project (Happyland) Phase 3, the residential condominium in Bangkapi area. As the project development policy rules the occupancy of the customers within a 1-year period, as a result the construction works were completed and all of the revenue was recognized in 2002. There were continuous promotion activities held.
 - In September 2001, the Company agreed to enter into a joint venture agreement with Uni-Venture Public Company Limited, Sansiri Public Company Limited and Yaowawong Co., Ltd. setting up Grand Unity Co., Ltd. for the purpose of development of the WaterCliff Project the residential condominium in Rama 3 area, that had been postponed since 1997, due to the economic crisis. The said joint venture company developed the project under the new name "Lumpini Place WaterCliff" having L.P.N. Development Public Company Limited responsible for marketing administration, sales and construction work of the whole project.
 - The Company's Board of Directors considered and appointed the former Audit Committee.

- 2002 - Subject to the resolution of Ordinary Meeting of Shareholders 2002, the meeting resolved on 30 April 2002 to decrease the registered capital from Baht 3,983,000,000.00 (Three Thousand Nine Hundred Eighty Three Million Baht Only) to Baht 460,000,000.00 (Four Hundred Sixty Million Baht Only) and later increased the capital to 75,000,000.00 shares (Seventy Five Million shares) of value Baht 750,000,000.00 (Seven Hundred Fifty Million Baht Only) when added up to the existing registered capital of Baht 460,000,000.00 (Four Hundred Sixty Million Baht Only), then the Company had total registered capital of 2002 in amount of Baht 1,210,000,000.00 (One Thousand Two Hundred Ten Million Baht Only).
- The Company's Board of Directors resolved to appoint Mr. Pakorn Thavisin as the Vice Chairman of the Company's Board of Directors.
- 2003 - On the occasion that the Company had been carried on for 15th year in 2004, the Company had held various events under the "15 years of bonded relationship" to express the gratitude to the honoured customers and supporters who have provided the Company with the satisfactory support all along and also subsidised the charitable events such as subsidisation of fund in construction of tennis court for youth or contribution to Thai Red Cross Society to buy the kidney filter equipment in assistance of terminal chronic nephritic patient.
- The Company entered into the Agreement to lease out the whole area of Lumpini Residence building with Riei (Thailand) Co. Ltd. for the expansion purpose of the business in field of serviced apartment and rental for long stay for the Japanese customers.
- Increase the proportion of investment in Grand Unity Development Co., Ltd. from 25% to 33.33% in order to enlarge the opportunity in development of project, marketing, and products including to increase the business alliance.
- 2004 - The Annual General Shareholders' Meeting of 2004 held on 7th April 2004 resolved to change the par value from Baht 10 to Baht 1, increasing the number of shares from 121,000,000 shares to 1,210,000,000 shares. In the said meeting it also resolved to register the increase of the Company's Capital to be 276,706,550 shares (Two Hundred Seventy Six Million Seven Hundred Six Thousand Five Hundred Fifty Shares) at par value Baht 1 making a total registered capital of Baht 1,486,706,550 (One Billion Four Hundred Eighty Six Million Seven Hundred Six Thousand Five Hundred Fifty Baht Only) divided into 1,486,706,550 ordinary shares (One Billion Four Hundred Eighty Six Million Seven Hundred Six Thousand Five Hundred Fifty Shares) valued Baht 1 (One Baht Only).
- The Company, following "15 years of bonded relationship" project, had pursued events to express gratitude to all customers, partners, staff, and through various activities, i.e., free inspection of systems installed in the customer's units, giving out the essential equipment to be used for mutual benefit for any juristic condominiums, holding (in cooperation with the Stock Exchange of Thailand) a charity concert to donate the proceeds to the charity organizations, arranging the "15 years of bonded relationship sharing to Phayathai Babies' Home" and awarding scholarship to the employee's child etc.
- The Company was invited by the Stock Exchange of Thailand to participate "Thailand Focus 2004" events to present the operational results, policies, directions, strategies and operational plans of the Company to foreign high calibre executives, managers of funds and investors from leading institutes.

Investment Structure

ผังโครงสร้างการลงทุน



Investment

ผังโครงสร้างการลงทุนของบริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ในบริษัทอื่น ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 10 ขึ้นไป ณ เดือน มกราคม 2548

บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ชนิดของหุ้น	หุ้นสามัญ
จำนวนหุ้น	1,486,706,550 หุ้น
มูลค่าหุ้นละ	1.00 บาท
ทุนจดทะเบียน	1,486,706,550 บาท
ทุนชำระแล้ว	1,305,462,715 บาท * (ณ 31 มกราคม 2548)
วันก่อตั้งบริษัท	21 มิถุนายน 2532

99.99%

บริษัท พรสันติ จำกัด

ชนิดของหุ้น	หุ้นสามัญ
จำนวนหุ้น	200,000 หุ้น
มูลค่าหุ้นละ	1,000.00 บาท
ทุนจดทะเบียน	200.00 ล้านบาท
วันก่อตั้งบริษัท	14 พฤศจิกายน 2533

100%

บริษัท ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด

ชนิดของหุ้น	หุ้นสามัญ
จำนวนหุ้น	10,000 หุ้น
มูลค่าหุ้นละ	100.00 บาท
ทุนจดทะเบียน	1.00 ล้านบาท
วันก่อตั้งบริษัท	2 เมษายน 2535

33.33%

บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ชนิดของหุ้น	หุ้นสามัญ
จำนวนหุ้น	5,000,000 หุ้น
มูลค่าหุ้นละ	10.00 บาท
ทุนจดทะเบียน	50.00 ล้านบาท
วันก่อตั้งบริษัท	7 กันยายน 2544

* เป็นทุนชำระแล้วและจดทะเบียนเพิ่มทุนที่กระทรวงพาณิชย์ ณ วันที่ 31 มกราคม 2548

- หมายเหตุ - บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาอาคารชุดสำนักงานและอาคารชุดพักอาศัย
- บริษัท พรสันติ จำกัด ดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัย ปัจจุบันได้ควบรวมกิจการและเป็นบริษัทย่อย
 - บริษัท ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยที่ดำเนินธุรกิจด้านการบริหารอาคารชุด งานขาย และงานก่อสร้าง
 - บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทร่วมทุนซึ่งดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาอาคารชุดและทาวน์เฮ้าส์ โดยมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการที่ชะลอการก่อสร้างจากช่วงวิกฤติเศรษฐกิจ

Structure

Investment Structure of L.P.N. Development Public Company Limited in the other companies in which the Company holds over 10% of their shares as at January 2005

L.P.N. Development Public Company Limited			
Type of shares:		Ordinary	
Number of shares:		1,486,706,550 shares	
Par value:		1.00 Baht	
Capital Registered :		1,486,706,550 Baht	
Issued and paid-up capital:		1,305,462,715 Baht * (31 January 2005)	
Register Date:		21 June 1989	
99.99%	100%		33.33%
Pornsanti Co.,Ltd.		Lumpini Property Management Co.,Ltd.	
Type of shares: Ordinary		Type of shares: Ordinary	
Number of shares: 200,000 shares		Number of shares: 10,000 shares	
Par value: 1,000.00 Baht		Par value: 100.00 Baht	
Capital Registered: 200.00 Million Baht		Capital Registered: 1.00 Million Baht	
Register Date: 14 November 1990		Register Date: 2 April 1992	
Grand Unity Development Co.,Ltd.			
Type of shares: Ordinary		Type of shares: Ordinary	
Number of shares: 5,000,000 shares		Number of shares: 5,000,000 shares	
Par value: 10.00 Baht		Par value: 10.00 Baht	
Capital Registered: 50.00 Million Baht		Capital Registered: 50.00 Million Baht	
Register Date: 7 September 2001		Register Date: 7 September 2001	

* The paid-up capital being registered for the increase of capital at Ministry of Commerce on 31 January 2005.

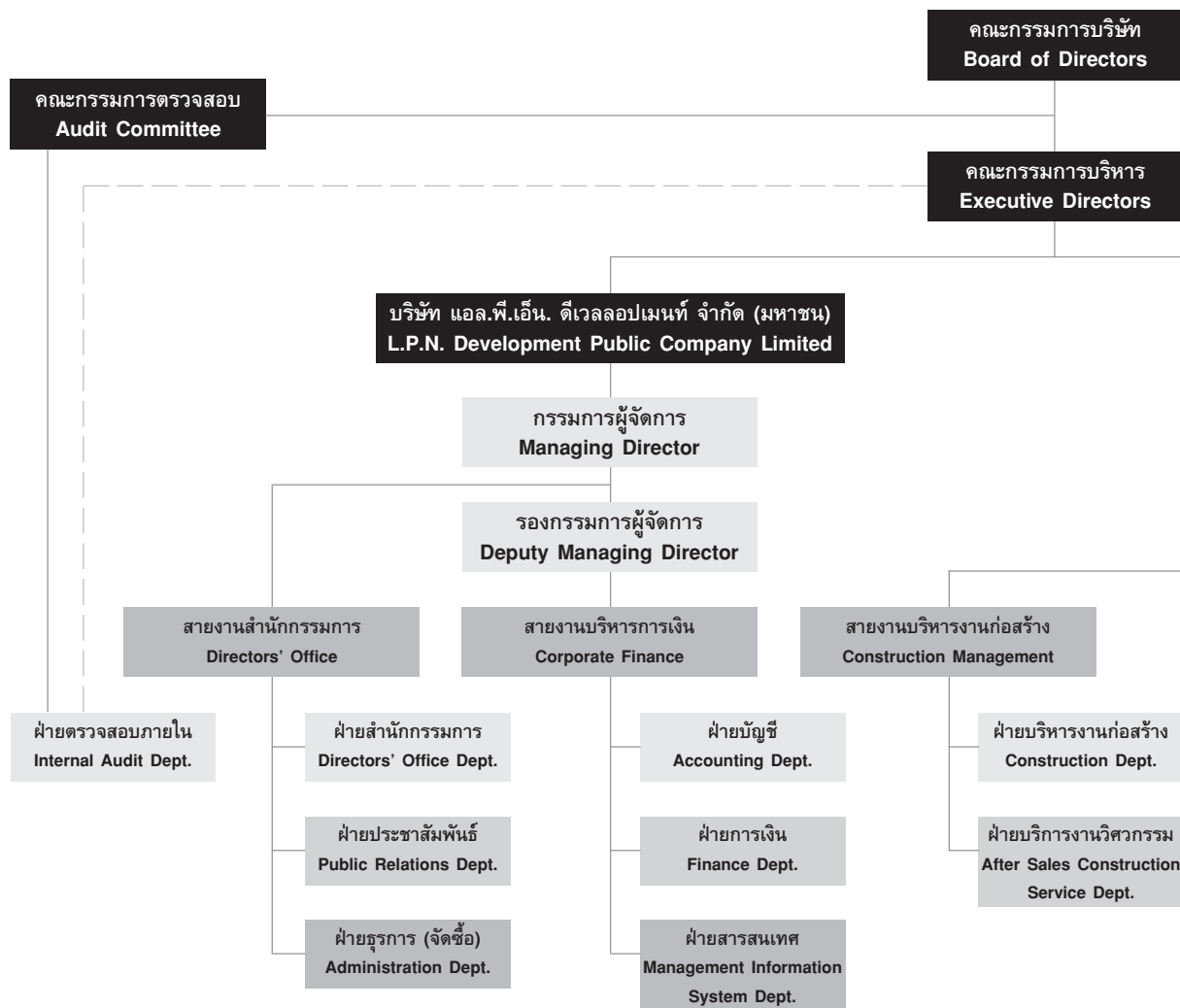
Remark - L.P.N. Development Public Company Limited carries on the business of residential and office condominium development.

- Pornsanti Co.,Ltd. carries on the business of residential condominium development.
- Lumpini Property Management Co.,Ltd. carries on the business of property management services.
- Grand Unity Development Co.,Ltd. is a joint venture company carrying on the business of condominium and townhouse development.

Corporate Organization Chart

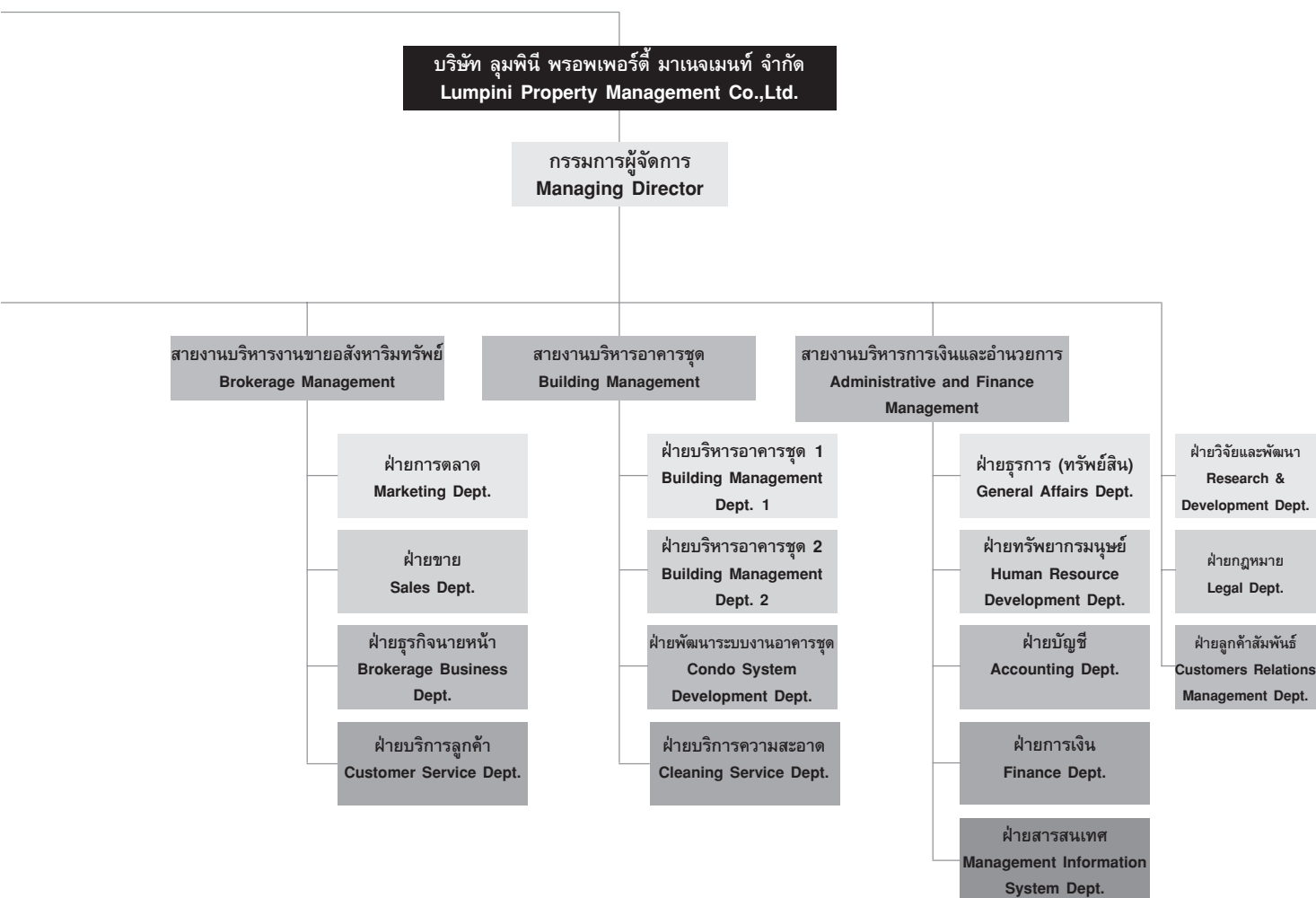
ผังโครงสร้างองค์กร

Corporate Organization Chart of





L.P.N. Development Group



Shareholding Structure

โครงสร้างการถือหุ้น



Shareholding

ผู้ถือหุ้น

ข้อมูลผู้ถือหุ้น 10 รายแรก ของบริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นครั้งล่าสุด วันที่ 7 พฤษภาคม 2547 มีดังนี้คือ

ชื่อผู้ถือหุ้น / Names of Shareholders

1. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด / Thai NDVR Co.,Ltd.
2. นายสุเมธ เตชะไกรศรี / Mr. Sumet Techakraisri
3. นายเจษฎา เลิศนันทปัญญา / Mr. Jessada Lertnanthapanya
4. HSBC (SINGAPORE) NOMINEE PTE LTD.
5. นายพิเชษฐ สุภกิจจานุสันต์ / Mr. Pichet Supakijjanusan
6. นายทิมพร เปล่งศรีสุข / Mr. Tikhamporn Plengsriskul
7. นายทวีฉัตร จุฬางกูร / Mr. Thaveechat Chulangkul
8. บริษัทหลักทรัพย์ ไทยพาณิชย์ จำกัด / SCB Securities Co.,Ltd.
9. นายศิริชัย เจริญศักดิ์วัฒนา / Mr. Sirichai Charoensakwattana
10. กองทุนเปิด ไทย-ยูโรฟันด์ / Thai-Euro Fund

รวม / Total

Structure

Shareholders

List of the first ten shareholders of L.P.N. Development Public Company Limited at the date of closing register book, on 7 May, 2004.

จำนวนหุ้น / Number of Shares held	ร้อยละ / %
67,460,880	7.12
47,587,000	5.03
46,600,000	4.92
38,130,000	4.03
35,384,000	3.74
26,854,250	2.84
25,782,000	2.72
16,800,000	1.77
16,593,000	1.75
16,274,000	1.72
337,465,130	35.64

Income Structure of Revenue from Business

โครงสร้างรายได้ของกิจการ

Income Structure of Revenue from

ตารางแสดงโครงสร้างรายได้ของกิจการที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 20 ขึ้นไป

Income structure of revenue from businesses where the company holds at least a 20% of shares

ผลิตภัณฑ์และบริการ / Products & Services	ดำเนินการโดย / Operated by
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ Property Development	บมจ.แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ L.P.N. Development Public Company Limited
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ Property Development	บจ.พรสันติ Pornsanti Co.,Ltd.
ให้บริการ Administration & Services	บจ.ลุมพินี พร็อพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ Lumpini Property Management Co.,Ltd.
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ Property Development	บจ.แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ Grand Unity Development Co.,Ltd.
รวม / Total	

Business

สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2547, 2546 และ 2545
For the each year ended December 31, 2004, 2003 and 2002

% การถือหุ้นของบริษัท % of Company Shareholding	2547 / 2004		2546 / 2003		2545 / 2002	
	รายได้ / revenue	ร้อยละ / %	รายได้ / revenue	ร้อยละ / %	รายได้ / revenue	ร้อยละ / %
-	2,355.07	95.02	1,831.79	94.25	984.66	91.94
99.99	4.43	0.18	8.84	0.45	28.13	2.63
100	113.42	4.58	80.42	4.14	56.82	5.31
33.33	5.47	0.22	22.53	1.16	1.39	0.12
	2,478.39	100.00	1,943.58	100.00	1,071.00	100.00



ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ประกอบธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการขายและการเช่าโครงการที่พัฒนาขึ้น ในรูปแบบของอาคารชุดสำนักงาน และอาคารชุดพักอาศัยในเขตศูนย์กลางทางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร (CBD) และปริมณฑล อาคารชุดสำนักงานและอาคารชุดพักอาศัยที่พัฒนาขึ้นในช่วงต้น ส่วนใหญ่จะเป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่

นับตั้งแต่ช่วงวิกฤตเศรษฐกิจในปี 2540 เป็นต้นมา บริษัทได้มีการปรับเปลี่ยนนโยบายและกลยุทธ์ทางธุรกิจ โดยมุ่งเน้นการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยสำหรับลูกค้าระดับกลางถึงกลาง-ล่าง โดยอาศัยกลยุทธ์ FOCUS STRATEGY และมีความแตกต่างด้านผลิตภัณฑ์ (PRODUCT DIFFERENTIATE) ซึ่งได้พัฒนารูปแบบการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยในรูปแบบของ L.P.N. DESIGN นอกจากนี้ ยังใช้กลยุทธ์ด้านการบริหารต้นทุนต่ำ (COST LEADERSHIP STRATEGY) ซึ่งเป็นจุดแข็งของบริษัทมาสนับสนุน เป็นส่วนหลักต้นให้เกิดความได้เปรียบทางการแข่งขันเป็นหลัก ซึ่งนำความสำเร็จมาสู่บริษัทเป็นอย่างสูง โดยดูได้จากยอดขายของแต่ละโครงการ ซึ่งสามารถทำการปิดการขายได้อย่างรวดเร็ว

นับตั้งแต่ปี 2546 เป็นต้นมา บริษัทได้จำแนกและกำหนดตำแหน่งของผลิตภัณฑ์ เพื่อให้เกิดความชัดเจนในการรับรู้ สอดคล้องและครอบคลุมกับกลุ่มลูกค้าทั้งหมดของบริษัทมาจนถึงปัจจุบันภายใต้ชื่อ และตราสินค้าดังนี้

1. “**ลุมพินี สวิส**” เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่พัฒนาขึ้นในบริเวณที่เป็นแหล่งพักอาศัยชั้นดี เพียบพร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก โดยมุ่งเน้นตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าในระดับพื้นที่ต้องการบ่งบอกถึงสถานภาพ ความสะดวกสบายในการอยู่อาศัย และสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน
2. “**ลุมพินี เพลส**” เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่มุ่งเน้นการพัฒนาอยู่บริเวณโดยรอบศูนย์กลางธุรกิจ ซึ่งกลุ่มลูกค้าจะเป็นลูกค้าในระดับกลางถึงระดับพื้นที่ต้องการความสะดวกสบายในการเดินทาง ใกล้แหล่งงาน ความครบถ้วนของสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการเป็นสำคัญ
3. “**ลุมพินี วิลล**” เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่มุ่งเน้นตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าระดับกลาง หรือคนรุ่นใหม่สาวที่คิดจะแยกตัวออกจากครอบครัวและต้องการที่พักอาศัยภายในเมือง โดยที่ตั้งของโครงการจะอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าเพื่อความสะดวกสบายในการเดินทางหรือในบริเวณชุมชนเดิมที่มีความเก่าแก่และมีความหนาแน่นสูง
4. “**ลุมพินี เซ็นเตอร์**” เป็นโครงการพักอาศัยที่พัฒนาอยู่ในบริเวณเขตรอยต่อระหว่างเมืองและชานเมืองซึ่งมีความหนาแน่นสูง ซึ่งกลุ่มลูกค้าจะเป็นลูกค้าในระดับกลางถึงระดับล่างที่มีที่ทำงานหรือที่พักอาศัยเดิมในรัศมีไม่เกิน 5 กิโลเมตรจากที่ตั้งโครงการ โดยลูกค้าในกลุ่มนี้จะเป็นลูกค้ากลุ่มที่ใหญ่ที่สุดของตลาด แต่ได้รับการตอบสนองจากผู้ประกอบการน้อยเนื่องจากปัจจัยทางด้านราคาเป็นเรื่องที่สำคัญที่สุดสำหรับลูกค้าในกลุ่มนี้

สำหรับทุกโครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จ และดำเนินการจนจบขั้นตอนการโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าแล้ว บริษัทกำหนดนโยบายสำหรับงานบริการหลังการขายเพื่อดูแลลูกค้าของโครงการอย่างต่อเนื่อง โดยให้บริษัทย่อยคือ บริษัท ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้รับผิดชอบงานบริการอาคารและงานบริการอื่นๆ อย่างครบวงจร เพื่อความสมบูรณ์พร้อมของแต่ละอาคาร และช่วยเพิ่มความความสะดวกสบายแก่ลูกค้าในทุกๆ ด้าน งานบริการดังกล่าว ครอบคลุมตั้งแต่งานบริหารอาคาร งานบริการซื้อขาย โอน แลกเปลี่ยน งานรับเหมา ติดตั้งซ่อมแซม และบำรุงรักษา ตลอดจนงานบริการด้านการรักษาความปลอดภัยและงานทำความสะอาด ความต่อเนื่องในการได้รับเลือกให้เข้าบริหารอาคารชุดทุกโครงการที่ผ่านมา เป็นสิ่งสะท้อนให้เห็นถึงความรับผิดชอบต่อลูกค้าของบริษัทที่เห็นเป็นรูปธรรม ทั้งในด้านความเชื่อถือและความไว้วางใจที่ลูกค้ามีต่อบริษัท

Business

NATURE OF BUSINESS

L.P.N. Development Public Company Limited and its affiliated companies carry on the business of real estate development aiming to sell and rent the developed projects, as offices and residential condominiums located in the Central Business District (CBD) of Bangkok and neighbouring provinces. These offices and residential condominiums initially developed are dominated by high-rise and huge buildings.

The Company has restructured and adapted, since the appalling economic downfall in 2000, policies and business strategies by paying heed to development for the middle-end to middle-low customer targets. For which, the focus strategy has been implemented and also the product differentiated-particular development of residential condominiums of the unique L.P.N. Design dominates. Driven by Cost Leadership Strategy-the pinnacle of the Company, competitiveness is inevitable and this leads to welcome achievements of the Company. This reflects in the sale volume of each project in which transactions are completed as expected.

Since 2003, the Company determined the location of structures to distinguish recognition compatible and covering to all targets groups, under the name and brand as follows:

1. **“Lumpini Suite”** a residential condominium project developed in the favourable residential hub with an array of facilities aiming to respond to the needs of high-end customers; by distinguishing the status of the residence, availing ample cosiness and furnishing with wide range of facilities.
2. **“Lumpini Place”** a residential condominium project with development interest in the Central Business District where live the middle-end to high-end customers. These customers need the travel convenience-ideally close to their offices, and for them the satisfied facilities in the project do matter.
3. **“Lumpini Ville”** a residential condominium project aiming to respond to the needs of middle-end customers and young ones who wish to leave the family and need an urban residence. The location of the project is adjacent to the skytrain station for travel convenience or in the existing community where high density and old buildings are evident.
4. **“Lumpini Center”** a residential condominium project developed in a joint area where urban and suburban limits meet with a dense population. The target customers are the middle-end to middle-low who work for offices or live in a house not over 5 kilometres away. Despite the fact that this customer group dominates the market, the operators scarcely fulfil their needs. Price is the most critical factor to them.

For every developed and completely transferred project, the Company has set out after-sales service policies to take care of all customers of any project through the affiliated company i.e. Lumpini Property Management Co., Ltd. Extensive range of building administration and other service works required for ultimate completion of each building in line with the building administration works, purchase-sale service, transfer, exchange, contracting works, installation, repairs and maintenance, security and cleaning services. Being continuously appointed to administrate every past project reflects the exercise of responsibility to the customers in a real manner by the respect gained from the customers' and the confidence entrusted in the Company.

Our Projects

ผลงานที่ผ่านมา



Lumpini Tower
ลุมพินี ทาวเวอร์

เนื้อที่/ที่ตั้ง : 2 ไร่ 3 งาน 33 ตารางวา / ถนนพระราม 4 ใกล้จุดขึ้น
ลงทางด่วน ท่าเรือ-ดาวคะนอง

ลักษณะโครงการ: อาคารสำนักงานสูง 38 ชั้น จำนวน 113 ยูนิต ประกอบด้วย
พื้นที่อาคารทั้งสิ้น 89,900 ตร.ม. พื้นที่ใช้สอย 49,954
ตร.ม. ที่จอดรถกว่า 806 คัน ลิฟท์โดยสาร 12 ตัว ระบบ
ปรับอากาศแบบแยกส่วนพร้อมระบบระบายความร้อน

วัตถุประสงค์ : เพื่อขายและให้เช่า

มูลค่าโครงการ : 2,118 ล้านบาท

Area/Location : 2-3-33 rai / Rama 4 Road (near the Expressway Exit)

Project Type : 113 units, 38-storey office building with 49,954 sq.m.
usable area and 806 car park spaces

Purpose : For sale and rent

Project Value : Baht 2,118 million



L.P.N. Tower
แอล.พี.เอ็น. ทาวเวอร์

เนื้อที่/ที่ตั้ง : 1 ไร่ 2 งาน 42 ตารางวา / ถนนรัชดาภิเษก ช่วงตัดกับ
ถนนนางลิ้นจี่

ลักษณะโครงการ: อาคารสำนักงานสูง 18 ชั้น จำนวน 76 ยูนิต ประกอบด้วย
พื้นที่อาคาร 24,580 ตร.ม. พื้นที่ใช้สอย 13,592 ตร.ม.
ขนาดพื้นที่ให้เช่าและขายตั้งแต่ 138-299 ตร.ม. พร้อมทั้ง
จอดรถกว่า 200 คัน

วัตถุประสงค์ : เพื่อขายและให้เช่า

มูลค่าโครงการ : 564 ล้านบาท

Area/Location : 1-2-42 rai / Nang Linchi-Ratchadapisek Road
Intersection

Project Type : 76 units, 18-storey office building with 13,592 sq.m.
usable area and 200 car park spaces

Purpose : For sale and rent

Project Value : Baht 564 million



Lumpini Place
ลุมพินี แพลส

เนื้อที่/ที่ตั้ง : 1 ไร่ 3 งาน 26 ตารางวา / ซอยไกรสิทธิ์ ถนนศรีบำเพ็ญ ใกล้
ถนนพระราม 4 และจุดขึ้นลงทางด่วนสายท่าเรือ-ดาวคะนอง

ลักษณะโครงการ: อาคารชุดพักอาศัยสูง 19 ชั้น จำนวน 34 ยูนิต ขนาด 300
ตร.ม./ยูนิต ประกอบด้วยพื้นที่อาคาร 18,170 ตร.ม. พื้นที่
ใช้สอย 10,200 ตร.ม.

วัตถุประสงค์ : เพื่อขายและให้เช่า

มูลค่าโครงการ : 408 ล้านบาท

Area/Location : 1-3-26 rai / Soi Kraisri, Sri Bumpen Road (near
Rama 4 Road and the Expressway Exit)

Project Type : 34 units, 19-storey residential condominium with 10,200
sq.m. usable area and 75 car park spaces

Purpose : For sale and rent

Project Value : Baht 408 million



L.P.N. Mini Office
แอล.พี.เอ็น. มินิ ออฟฟิศ

เนื้อที่/ที่ตั้ง : 90 ตารางวา / ถนนรัชดาภิเษก ช่วงตัดกับถนนนางลิ้นจี่
ใกล้ทางด่วนเฉลิมนคร

ลักษณะโครงการ: อาคารสำนักงานสูง 7 ชั้น พื้นที่โครงการรวม 996 ตร.ม.

วัตถุประสงค์ : อาคารสำนักงานเพื่อขาย

มูลค่าโครงการ : 29 ล้านบาท

Area/Location : 90 sq.wah / Nang Linchi-Ratchadapisek Road
Intersection (near the Chalerms Maha Nakorn
Expressway)

Project Type : 7-storey office building with 996 sq.m. usable area

Purpose : For sale

Project Value : Baht 29 million



P.S.T. Condoville Tower 1, 2
 พิวเอส.ที. คอนโดวิลล์ ทาวเวอร์ 1 และ 2

เนื้อที่/ที่ตั้ง : 6 ไร่ 2 งาน 78.7 ตารางวา / ซอยนาคสุวรรณ ถนนนนทบุรี
 ใกล้แยกสาธุประดิษฐ์

ลักษณะโครงการ: อาคารชุดพักอาศัยจำนวน 734 และ 814 ยูนิต รวมทั้งสิ้น
 1,548 ยูนิต สูง 22 ชั้น 2 อาคาร ครบครันด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก

วัตถุประสงค์ : เพื่อขายและให้เช่า

มูลค่าโครงการ : 1,944 ล้านบาท

Area/Location : 6-2-78.7 rai / Soi Nak Suwan, Nonsee Road (near
 the Sathupradit Intersection)

Project Type : 22-storey residential condominium with a full range
 of facilities

Purpose : For sale and rent

Project Value : Baht 1,944 million



P.S.T. Mini Office
 พิวเอส.ที. มินิ ออฟฟิศ

เนื้อที่/ที่ตั้ง : 1 ไร่ 1 งาน 79 ตารางวา / ซอยนาคสุวรรณ ถนนนนทบุรี
 ใกล้แยกสาธุประดิษฐ์

ลักษณะโครงการ: อาคารสำนักงานกึ่งที่พักอาศัย 10 ยูนิต สูง 7 ชั้น ยูนิตละ
 52 ตารางวา

วัตถุประสงค์ : เพื่อขาย

มูลค่าโครงการ : 188 ล้านบาท

Area/Location : 1-1-79 rai / Soi Nak Suwan, Nonsee Road (near
 Sathupradit Intersection)

Project Type : 10 units, 7-storey office building-cum-residence

Purpose : For sale

Project Value : Baht 188 million



Siphaya River View
 สัมพระยา ริเวอร์วิว

เนื้อที่/ที่ตั้ง : 2 ไร่ 16.6 ตารางวา / ถนนโยธา ตรงข้ามที่ว่าการเขต
 สัมพันธวงศ์

ลักษณะโครงการ: อาคารชุดพักอาศัยสูง 31 ชั้น 308 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย 23,161
 ตร.ม. พร้อมที่จอดรถ 236 คัน ลิฟต์โดยสาร 6 ตัว

วัตถุประสงค์ : เพื่อขายและให้เช่า

มูลค่าโครงการ : 1,100 ล้านบาท

Area/Location : 2-0-16.6 rai / Yotha Road across
 Samphanthawongse District Office

Project Type : 308 units, 31-storey residential condominium with
 23,161 sq.m. usable area and 236 car park spaces

Purpose : For sale and rent

Project Value : Baht 1,100 million



P.S.T. City Home
 พิวเอส.ที. ซิตี้โฮม

เนื้อที่/ที่ตั้ง : 4 ไร่ 1 งาน 34.2 ตารางวา / ซอยนาคสุวรรณ ถนนนนทบุรี
 ใกล้แยกสาธุประดิษฐ์

ลักษณะโครงการ: อาคารชุดพักอาศัยสูง 29 ชั้น จำนวน 764 ยูนิต

วัตถุประสงค์ : เพื่อขายและให้เช่า

มูลค่าโครงการ : 1,374 ล้านบาท

Area/Location : 4-1-34.2 rai / Soi Nak Suwan, Nonsee Road,
 Sathupradit

Project Type : 764 units, 29-storey residential condominium

Purpose : For sale and rent

Project Value : Baht 1,374 million



Baan Lumpini **Bang Bua Thong**
บ้านลุมพินี บางบัวทอง

เนื้อที่/ที่ดิน : 36 ไร่ 1 งาน 31.2 ตารางวา / ถนนดลิ่งชัน-สุพรรณบุรี
อำเภอบางบัวทอง นนทบุรี
ลักษณะโครงการ: ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น 2 แบบ คือ 17 ตารางวาและ 22 ตารางวา
และอาคารพาณิชย์หน้าโครงการ จำนวนรวม 709 ยูนิต
วัตถุประสงค์ : เพื่อขาย
มูลค่าโครงการ : 725 ล้านบาท

Area/Location : 36-1-31.2 rai / Talingchan-Supanburi Road, Nonthaburi
Project Type : 709 units, Townhouses and commercial buildings
Purpose : For sale
Project Value : Baht 725 million



Lumpini Place **Sathorn**
ลุมพินี เพลส สาทร

เนื้อที่/ที่ดิน : 3 ไร่ 2 งาน 52.6 ตารางวา / ถนนนราธิวาสราชนครินทร์
ลักษณะโครงการ: อาคารชุดพักอาศัยสูง 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน
4 อาคาร รวม 603 ยูนิต
วัตถุประสงค์ : เพื่อขาย
มูลค่าโครงการ : 725 ล้านบาท

Area/Location : 3-2-52.6 rai / Narathiwat Rachanakharin Road
Project Type : 9-Storey with 1 Basement Residential Condominium
(4 Buildings, 603 units)
Purpose : For Sale and Rent
Project Value : Baht 725 million

Our Projects



Baan Lumpini 2 **Bang Bua Thong**
บ้านลุมพินี 2 บางบัวทอง

เนื้อที่/ที่ดิน : 2 ไร่ 1 งาน 84.9 ตารางวา / ถนนดลิ่งชัน-สุพรรณบุรี
อำเภอบางบัวทอง นนทบุรี
ลักษณะโครงการ: ทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น ขนาดพื้นที่ 20, 22 และ 29 ตารางวา
จำนวน 35 ยูนิต พื้นที่ใช้สอยกว่า 150 ตร.ม. และอาคาร
พาณิชย์ 3 ชั้น ขนาดพื้นที่ 20 ตารางวา
วัตถุประสงค์ : เพื่อขาย
มูลค่าโครงการ : 96 ล้านบาท

Area/Location : 2-1-84.9 rai / Talingchan-Supanburi Road, Nonthaburi
Project Type : Townhouses and commercial buildings with 150 sq.m.
usable area (35 units)
Purpose : For sale
Project Value : Baht 96 million



Lumpini Center **Happyland Phase 1-4**
ลุมพินี เซ็นเตอร์ แฮปปี้แลนด์ เฟส 1-4

เนื้อที่/ที่ดิน : 14 ไร่ 7.2 ตารางวา / ถนนลาดพร้าว ซอย 117-119
ลักษณะโครงการ :- อาคารชุดพักอาศัยขนาดเล็ก จำนวน 20 อาคาร รวม
1,765 ยูนิต
- อาคารพาณิชย์สูง 3.75 ชั้น จำนวน 23 ยูนิต
วัตถุประสงค์ : เพื่อขาย
มูลค่าโครงการ : 919 ล้านบาท

Area/Location : 14-0-7.2 rai / Latphrao Road Soi 117-119
Project Type : 7-8-storey residential condominium (20 buildings,
1,765 units)
3.75-storey of commercial building with 23 units
Purpose : For Sale
Project Value : Baht 919 million



Lumpini Place **WaterCliff**

ลุมพินี เพลส วอเตอร์คลิฟ

(โครงการร่วมทุน โดย L.P.N. เป็นผู้บริหารด้านการตลาด การขาย และการก่อสร้าง)
(Joint Venture Project, which L.P.N. will manage in the areas of Sales, Marketing, and Construction)

เนื้อที่/ที่ตั้ง : 5 ไร่ 1 งาน 91.3 ตารางวา / ริมถนนรัชดาภิเษก ช่วงตัด
กับถนนนาวิวาสราชนครินทร์ ติดห้างเซ็นทรัลพระราม 3
ลักษณะโครงการ: อาคารชุดพักอาศัยสูง 36 ชั้น 4 อาคาร จำนวน 620 ยูนิต
วัตถุประสงค์ : เพื่อขาย
มูลค่าโครงการ : 1,425 ล้านบาท

Area/Location : 5-1-91.3 rai / An intersection between Ratchadaphisake Road and Narathiwat Rachanakharin Road, close to Central Department Store Rama 3
Project Type : 36-storey residential condominium (4 Buildings, 620 units)
Purpose : For Sale
Project Value : Baht 1,425 million



Lumpini Center **Latphrao 111 Phase 1**

ลุมพินี เซ็นเตอร์ ลาตพราว 111 เฟส 1

เนื้อที่/ที่ตั้ง : 3 ไร่ 3 งาน / ถนนลาดพร้าว ซอย 111
ลักษณะโครงการ: อาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น 4 อาคาร รวม 534 ยูนิต
วัตถุประสงค์ : เพื่อขาย
มูลค่าโครงการ : 360 ล้านบาท

Area/Location : 3-3-0 rai / Latphrao 111 Road
Project Type : 8-storey residential condominium (4 Buildings, 534 units)
Purpose : For Sale
Project Value : Baht 360 million



Lumpini Place **Suanplu - Sathorn**

ลุมพินี เพลส สวนพลู - สาทร

เนื้อที่/ที่ตั้ง : 2 ไร่ 2 งาน 22.5 ตารางวา / ถนนสาทร สวนพลู ซอย 8
ลักษณะโครงการ: อาคารชุดพักอาศัยสูง 9 ชั้น 2 อาคาร รวม 281 ยูนิต
วัตถุประสงค์ : เพื่อขาย
มูลค่าโครงการ : 372 ล้านบาท

Area/Location : 2-2-22.5 rai / Sathorn 8 Road
Project Type : 9-storey residential condominium (2 Buildings, 281 units)
Purpose : For Sale
Project Value : Baht 372 million



Lumpini Place **Rama 4 - Sathorn**

ลุมพินี เพลส พระราม 4 - สาทร

เนื้อที่/ที่ตั้ง : 2 ไร่ 98 ตารางวา / ถนนพระราม 4 ซอยศรีบำเพ็ญ
ลักษณะโครงการ: อาคารชุดพักอาศัยสูง 9 ชั้น 2 อาคาร รวม 231 ยูนิต
วัตถุประสงค์ : เพื่อขาย
มูลค่าโครงการ : 405 ล้านบาท

Area/Location : 2-0-98 rai / Rama 4 Road, Soi Sri Bumpen
Project Type : 9-storey residential condominium (2 Buildings, 231 units)
Purpose : For Sale
Project Value : Baht 405 million



Lumpini Townhome **Ratchada - Rama 3**

ลุมพินี ทาวน์โฮม รัชดา - พระราม 3

(โครงการร่วมทุน โดย L.P.N. เป็นผู้บริการด้านการตลาด การขาย และการก่อสร้าง)
(Joint Venture Project, which L.P.N. will manage in the areas of Sales, Marketing, and Construction)

เนื้อที่/ที่ตั้ง : 2 ไร่ 2 งาน 2.5 ตารางวา / ถนนรัชดาภิเษก-พระราม 3
ลักษณะโครงการ: ทาวน์เฮ้าส์สูง 4.5 ชั้น 22.5 ตารางวา พื้นที่ใช้สอย 250 ตารางเมตร รวม 28 ยูนิต
วัตถุประสงค์ : เพื่อขาย
มูลค่าโครงการ : 270 ล้านบาท

Area/Location : 2-2-2.5 rai / Ratchada-Rama 3 Road
Project Type : 4.5-storey townhouse with 250 sq.m. usable area (28 units)
Purpose : For Sale
Project Value : Baht 270 million



Lumpini Place **Narathiwat 24**

ลุมพินี เพลส นราธิวาส 24

เนื้อที่/ที่ตั้ง : 2 ไร่ 25 ตารางวา / ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ซอย 24
ลักษณะโครงการ: อาคารชุดพักอาศัยสูง 9 ชั้น 2 อาคาร รวม 190 ยูนิต
วัตถุประสงค์ : เพื่อขาย
มูลค่าโครงการ : 352 ล้านบาท

Area/Location : 2-0-25 rai / Narathiwat Rachanakharin 24 Road
Project Type : 9-storey residential condominium (2 Buildings, 190 units)
Purpose : For Sale
Project Value : Baht 352 million

Our Projects



Lumpini **Residence**

ลุมพินี เรสซิเดนซ์

เนื้อที่/ที่ตั้ง : 199 ตารางวา / ถนนนราธิวาสราชนครินทร์
ลักษณะโครงการ: อาคารเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ สูง 9 ชั้น 1 อาคาร รวม 38 ยูนิต โดย บริษัทฯ มีสัญญาให้เช่าเหมาทั้งอาคารระยะยาว กับบริษัท รี่เออี (ประเทศไทย) จำกัด
วัตถุประสงค์ : เพื่อให้เช่า
มูลค่าโครงการ : 90 ล้านบาท

Area/Location : 0-0-199 rai / Narathiwat Rachanakharin Road
Project Type : 9-storey service apartment (1 Building, 38 units) (The Company signed a contract to lease out the whole area of Lumpini Residence Project with Riei (Thailand) Co., Ltd.)
Purpose : For Rent
Project Value : Baht 90 million



Lumpini Place **Rama 3 - Charoenkrung**

ลุมพินี เพลส พระราม 3 - เจริญกรุง

เนื้อที่/ที่ตั้ง : 2 ไร่ 3 งาน 65.1 ตารางวา / ถนนพระราม 3
ลักษณะโครงการ: อาคารชุดพักอาศัยสูง 9 ชั้น 2 อาคาร รวม 312 ยูนิต
วัตถุประสงค์ : เพื่อขาย
มูลค่าโครงการ : 482 ล้านบาท

Area/Location : 2-3-65.1 rai / Rama 3 Road
Project Type : 9-storey residential condominium (2 Buildings, 312 units)
Purpose : For Sale
Project Value : Baht 482 million



Lumpini Ville **Mary - Sathorn**
 ลุมพินี วิลล์ พระแม่ปาร์ - สาทร

เนื้อที่/ที่ตั้ง : 2 ไร่ 3 งาน 65 ตารางวา / ถนนจันทน์ ซอยพระแม่ปาร์
 ลักษณะโครงการ: อาคารชุดพักอาศัยสูง 9 ชั้น 2 อาคาร รวม 300 ยูนิต
 วัตถุประสงค์ : เพื่อขาย
 มูลค่าโครงการ : 453 ล้านบาท

Area/Location : 2-3-65 rai / Chan Road, Soi Pramaemaree
Project Type : 9-storey residential condominium (2 Buildings, 300 units)
Purpose : For Sale
Project Value : Baht 453 million



Lumpini Center **Latphrao 111 Phase 2**
 ลุมพินี เซ็นเตอร์ ลาตพราว 111 เฟส 2

เนื้อที่/ที่ตั้ง : 2 ไร่ 2 งาน 7 ตารางวา / ถนนลาดพร้าว ซอย 111
 ข้างโรงพยาบาลเวชธานี
 ลักษณะโครงการ: อาคารชุดพักอาศัยสูง 9 ชั้น 3 อาคาร รวม 322 ยูนิต
 วัตถุประสงค์ : เพื่อขาย
 มูลค่าโครงการ : 300 ล้านบาท

Area/Location : 2-2-7 rai / Latphrao 111 Road, close to Vetchthani Hospital
Project Type : 9-storey residential condominium (3 Buildings, 322 units)
Purpose : For Sale
Project Value : Baht 300 million



Lumpini Place **Narathiwatrachanakharin**
 ลุมพินี แพลส นราธิวาสราชนครินทร์

เนื้อที่/ที่ตั้ง : 2 ไร่ 2 งาน 11.2 ตารางวา / ริมถนนนราธิวาสราชนครินทร์
 ลักษณะโครงการ: อาคารชุดพักอาศัยสูง 9 ชั้น 2 อาคาร รวม 233 ยูนิต
 วัตถุประสงค์ : เพื่อขาย
 มูลค่าโครงการ : 478 ล้านบาท

Area/Location : 2-2-11.2 rai / Narathiwat Rachanakharin Road
Project Type : 9-storey residential condominium (2 Buildings, 233 units)
Purpose : For Sale
Project Value : Baht 478 million



Lumpini Suite **Sukhumvit 41**
 ลุมพินี สวีต สุขุมวิท 41

เนื้อที่/ที่ตั้ง : 1 ไร่ 2 งาน 78 ตารางวา / ถนนสุขุมวิท ซอย 41
 ใกล้สถานีรถไฟฟ้าพร้อมพงษ์
 ลักษณะโครงการ: อาคารชุดพักอาศัยสูง 9 ชั้น 2 อาคาร รวม 159 ยูนิต
 วัตถุประสงค์ : เพื่อขาย
 มูลค่าโครงการ : 487 ล้านบาท

Area/Location : 1-2-78 rai / Sukhumvit 41 Road, close to BTS Station (Promphong)
Project Type : 9-storey residential condominium (2 Buildings, 159 units)
Purpose : For Sale
Project Value : Baht 487 million



Lumpini Suite **Ratchada - Rama 3**

ลุมพินี สุวิท รัชดา - พระราม 3

(โครงการร่วมทุน โดย L.P.N. เป็นผู้บริหารด้านการตลาด การขาย และการก่อสร้าง)
(Joint Venture Project, which L.P.N. will manage in the areas of Sales, Marketing, and Construction)

เนื้อที่/ที่ตั้ง : 386.6 ตารางวา / ถนนรัชดา-พระราม 3 ติดห้างเซ็นทรัล
พระราม 3
ลักษณะโครงการ: อาคารชุดพักอาศัยสูง 9 ชั้น 1 อาคาร รวม 53 ยูนิต
วัตถุประสงค์ : เพื่อขาย
มูลค่าโครงการ : 250 ล้านบาท

Area/Location : 0-0-386.6 rai / Ratchada-Rama 3 Road (near Central
Department Store)
Project Type : 9-storey residential condominium (1 Building, 53 units)
Purpose : For Sale
Project Value : Baht 250 million



Lumpini Center **Sukhumvit 77**

ลุมพินี เซ็นเตอร์ สุขุมวิท 77

เนื้อที่/ที่ตั้ง : 12 ไร่ 50.9 ตารางวา / ถนนสุขุมวิท ซอย 77
ลักษณะโครงการ: อาคารชุดพักอาศัยสูง 9 ชั้น 5 อาคาร รวม 872 ยูนิต
วัตถุประสงค์ : เพื่อขาย
มูลค่าโครงการ : 900 ล้านบาท

Area/Location : 12-0-50.9 rai / Sukhumvit 77 Road
Project Type : 9-storey residential condominium (5 Buildings, 872
units)
Purpose : For Sale
Project Value : 900 million

On - going Projects



Lumpini Ville **Ratchada - Latphrao**

ลุมพินี วิลล์ รัชดา - ลาดพร้าว

เนื้อที่/ที่ตั้ง : 4 ไร่ 82.4 ตารางวา / ถนนลาดพร้าว ซอย 21
ลักษณะโครงการ: อาคารชุดพักอาศัยสูง 9 ชั้น 4 อาคาร รวม 508 ยูนิต
วัตถุประสงค์ : เพื่อขาย
มูลค่าโครงการ : 760 ล้านบาท
วันที่เปิดตัวโครงการ : มกราคม 2547

Area/Location : 4-0-82.4 rai / Latphrao 21 Road
Project Type : 9-storey residential condominium (4 Buildings, 508
units)
Purpose : For Sale
Project Value : Baht 760 million
Opening Date : January 2004



Lumpini Place **Rama 3 - Riverview**

ลุมพินี แพลส พระราม 3 - ริเวอร์วิว

เนื้อที่/ที่ตั้ง : 3 ไร่ 65.1 ตารางวา / ถนนพระราม 3
ลักษณะโครงการ: อาคารชุดพักอาศัยสูง 19 ชั้น 1 อาคาร รวม 497 ยูนิต
วัตถุประสงค์ : เพื่อขาย
มูลค่าโครงการ : 1,030 ล้านบาท
วันที่เปิดตัวโครงการ : มีนาคม 2547

Area/Location : 3-0-65.1 rai / Rama 3 Road
Project Type : 19-storey residential condominium (1 Building, 497
units)
Purpose : For Sale
Project Value : Baht 1,030 million
Opening Date : March 2004



Grand Heritage Thonglor

แกรนด์ เออริเกา ทองหล่อ

(โครงการร่วมทุน โดย L.P.N. เป็นผู้บริหารจัดการตลาด การขาย และการก่อสร้าง)
(Joint Venture Project, which L.P.N. will manage in the areas of Sales, Marketing, and Construction)

เนื้อที่/ที่ตั้ง : 1 ไร่ 1 ตารางวา / ถนนสุขุมวิท (ทองหล่อ13)
ลักษณะโครงการ: อาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น 1 อาคาร
รวม 71 ยูนิต
วัตถุประสงค์ : เพื่อขาย
มูลค่าโครงการ : 350 ล้านบาท
วันที่เปิดตัวโครงการ : เมษายน 2547

Area/Location : 1-0-1 rai / Sukhumvit Road (Thonglor 13)
Project Type : 8-storey residential condominium (1 Building, 71 units)
Purpose : For Sale
Project Value : Baht 350 million
Opening Date : April 2004



Lumpini Ville Phahon - Sutthisan

ลุมพินี วิลลส์ พหล - สุทธิสาร

เนื้อที่/ที่ตั้ง : 5 ไร่ 2 งาน 87.4 ตารางวา / ถนนสุทธิสารวินิจฉัย
ลักษณะโครงการ: อาคารชุดพักอาศัยสูง 21 ชั้น จำนวน 2 อาคาร รวม
861 ยูนิต
วัตถุประสงค์ : เพื่อขาย
มูลค่าโครงการ : 1,410 ล้านบาท
วันที่เปิดตัวโครงการ : กรกฎาคม 2547

Area/Location : 5-2-87.4 rai / Suthisarnvinichai Road
Project Type : 21-storey residential condominium (2 Buildings, 861 units)
Purpose : For Sale
Project Value : Baht 1,410 million
Opening Date : July 2004



Grand Parkview Asoke

แกรนด์ พาร์ควิว อโศก

(โครงการร่วมทุน โดย L.P.N. เป็นผู้บริหารจัดการตลาด การขาย และการก่อสร้าง)
(Joint Venture Project, which L.P.N. will manage in the areas of Sales, Marketing, and Construction)

เนื้อที่/ที่ตั้ง : 3 ไร่ 1 งาน 80 ตารางวา / ถนนสุขุมวิท 21 (อโศก)
ลักษณะโครงการ: อาคารชุดพักอาศัยสูง 32 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ประกอบด้วยพื้นที่ค้าปลีก 5 ชั้น และห้องชุดพักอาศัย รวม 478
ยูนิต
วัตถุประสงค์ : เพื่อขาย
มูลค่าโครงการ : 1,977 ล้านบาท
วันที่เปิดตัวโครงการ : มิถุนายน 2547

Area/Location : 3-1-80 rai / Sukhumvit 21 Road (Asoke)
Project Type : 32-storey with 1 basement floor in where comprises
5 floors for retailing purpose and the others are 478
residential units
Purpose : For Sale
Project Value : Baht 1,977 million
Opening Date : June 2004



Parkview Viphavadi

พาร์ควิว วิภาวดี

(โครงการร่วมทุน โดย L.P.N. เป็นผู้บริหารจัดการตลาด การขาย และการก่อสร้าง)
(Joint Venture Project, Which L.P.N. will manage in the areas of Sales, Marketing, and Construction)

เนื้อที่/ที่ตั้ง : 14 ไร่ 3 งาน 12.90 ตารางวา / ถนนวิภาวดีรังสิต
ลักษณะโครงการ: อาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น จำนวน 17 อาคาร รวม 963
ยูนิต
วัตถุประสงค์ : เพื่อขาย
มูลค่าโครงการ : 1,000 ล้านบาท
วันที่เปิดตัวโครงการ : พฤศจิกายน 2547

Area/Location : 14-3-12.90 rai / Viphavadi-Rangsit Road
Project Type : 8-storey residential condominium (17 Buildings, 963 units)
Purpose : For Sale
Project Value : Baht 1,000 million
Opening Date : November 2004



Lumpini Ville Sukhumvit 77
ลุมพินี วิลลส์ สุขุมวิท 77

เนื้อที่/ที่ตั้ง : 4 ไร่ 1 งาน 17.50 ตารางวา / ถนนสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช)
ลักษณะโครงการ: อาคารชุดพักอาศัยสูง 23 ชั้น จำนวน 3 อาคาร รวม 987
ยูนิต
วัตถุประสงค์ : เพื่อขาย
มูลค่าโครงการ : 1,510 ล้านบาท
วันที่เปิดตัวโครงการ : ธันวาคม 2547

Area/Location : 4-1-17.50 rai / Sukhumvit 77 Road
Project Type : 23-storey residential condominium (3 Buildings, 987 units)
Purpose : For Sale
Project Value : Baht 1,510 million
Opening Date : December 2004

Future Projects

ในปี 2548 บริษัทได้ตั้งเป้าหมายในการพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยในครึ่งปีแรกรวมทั้งสิ้น 4 โครงการ มูลค่ารวม 6,090 ล้านบาท โดยจากเดิมที่เน้นการพัฒนาเฉพาะในตัวเมืองที่เป็นเขตศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District - CBD) ในปี 2548 นี้ บริษัทมีแผนที่จะขยายพื้นที่ในการพัฒนาออกไปบริเวณเขตเชื่อมต่อกับศูนย์กลางธุรกิจและเขตชานเมืองที่เป็นเขตชุมชนที่มีความหนาแน่นสูง (High Density Outskirt Area) โดยยังคงเน้นทำเลที่อยู่ใกล้ระบบขนส่งมวลชนเป็นหลัก เช่น รถไฟลอยฟ้า หรือรถไฟฟ้าใต้ดิน เป็นต้น นอกจากนี้ยังคงมีกลยุทธ์ขยายฐานลูกค้าไปยังกลุ่มเป้าหมายระดับกลางและครอบครัวใหม่ พร้อมทั้งบุกเบิกทำเลที่อยู่อาศัยแหล่งใหม่ที่มีผู้ประกอบการน้อยรายเข้าไปพัฒนา ซึ่งจากการศึกษาพบว่าในบริเวณเขตชุมชนที่มีความหนาแน่นสูงนี้ ยังมีความต้องการที่อยู่อาศัยอีกเป็นจำนวนมาก ในขณะที่ยังไม่มีผู้ประกอบการเข้าไปพัฒนาโครงการที่เพียงพอต่อความต้องการของคนในบริเวณนั้น โดยเมื่อเดือนมกราคม 2548 บริษัทได้เปิดตัวโครงการ ลุมพินี เซ็นเตอร์ แอปปี้แลนด์ เฟส 5 หลังจากโครงการลุมพินี เซ็นเตอร์ แอปปี้แลนด์ หลายเฟสก่อนหน้านี้ ได้รับการตอบรับเป็นอย่างดีจากลูกค้า นอกจากนี้ บริษัทยังคงมีแผนในการพัฒนาโครงการใหม่ ในนามของบริษัทร่วมทุน คือ บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (Grand U) อย่างต่อเนื่อง ซึ่งบริษัทมีส่วนในการลงทุนใน Grand U เป็นร้อยละ 33.33

โครงการในอนาคต

In the first half of 2005, the Company set up the target to develop residential condominiums in 4 projects with a roll up to a total value of 6.1 Billion Baht, but this year the concentration of area development will be extended to the High Density Outskirt Area from previously only in the Central Business District (CBD) Area. However, the Company retains its main intention for areas with easy access to mass transportation such as skytrain or metro etc. The Company has adopted strategies to enlarge the customer target to the middle-end and newly settled families and also conducted surveys on new locations that have been scarcely accessed for development by any operators, as the Company's study found that in such high density outskirt areas prospects of dramatic demands for residences exist while the number of operators to develop the projects in such area do not satisfy the needs. In January 2005, the Company launched Lumpini Center Happyland Project, Phase 5 following a series of phases previously launched in the Lumpini Center Happyland Project. This was warmly welcomed by customers. Being committed to on-going developments, the Company keeps planning development of new projects under the joint venture company; that is, Grand Unity Development Co.,Ltd. (Grand U) in which the Company holds 33.33% of its investment fund.



Lumpini Center **Happyland Phase 5**
ลุมพินี เซ็นเตอร์ แฮปปี้แลนด์ เฟส 5

เนื้อที่/ที่ตั้ง : 3 ไร่ 3 งาน / ริมนถนนแฮปปี้แลนด์ สาย 1
ลักษณะโครงการ: อาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น 3 อาคาร รวม 442 ยูนิต
วัตถุประสงค์ : เพื่อขาย
มูลค่าโครงการ : 390 ล้านบาท
วันที่เปิดตัวโครงการ : มกราคม 2548

Area/Location : 3-3-0 rai / Happyland Road Soi 1
Project Type : 8-storey residential condominium (3 Buildings, 442 units)
Purpose : For Sale
Project Value : Baht 390 million
Opening Date : January 2005



Lumpini Ville **Cultural Center**
ลุมพินี วิลลส์ ศูนย์วัฒนธรรม

เนื้อที่/ที่ตั้ง : 13 ไร่ 0 งาน 13 ตารางวา / ริมนถนนประชาธิปไตย เขตห้วยขวาง
ลักษณะโครงการ: อาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น 9 อาคาร รวม 1,390 ยูนิต
วัตถุประสงค์ : เพื่อขาย
มูลค่าโครงการ : 1,700 ล้านบาท
วันที่เปิดตัวโครงการ : มีนาคม 2548

Area/Location : 13-0-13 rai / Pracha-Uthit Road, Huay Kwang
Project Type : 8-storey residential condominium (9 Buildings, 1,390 units)
Purpose : For Sale
Project Value : Baht 1,700 million
Opening Date : March 2005



Lumpini Place **Pinklao**
ลุมพินี เพลส ปิ่นเกล้า

เนื้อที่/ที่ตั้ง : 3 ไร่ 33 ตารางวา / ริมนถนนบรมราชชนนี
ลักษณะโครงการ: อาคารชุดพักอาศัยสูง 22 ชั้น 1 อาคาร รวม 580 ยูนิต
วัตถุประสงค์ : เพื่อขาย
มูลค่าโครงการ : 1,000 ล้านบาท
วันที่เปิดตัวโครงการ : มีนาคม 2548

Area/Location : 3-0-33 rai / Baromratchchonnane Road
Project Type : 22-storey residential condominium (1 Building, 580 units)
Purpose : For Sale
Project Value : Baht 1,000 million
Opening Date : March 2005

Lumpini Place **Narathiwat - Chaophraya**
ลุมพินี เพลส นราธิวาส - เจ้าพระยา

เนื้อที่/ที่ตั้ง : 9 ไร่ 71 ตารางวา / ริมนถนนพระราม 3
ลักษณะโครงการ: อาคารชุดพักอาศัยสูง 30 ชั้น 3 อาคาร รวม 1,400 ยูนิต
วัตถุประสงค์ : เพื่อขาย
มูลค่าโครงการ : 3,000 ล้านบาท
วันที่เปิดตัวโครงการ : พฤษภาคม 2548

Area/Location : 9-0-71 rai / off Chaophraya River, Rama 3 Road
Project Type : 30-storey residential condominium (3 Buildings, 1,400 units)
Purpose : For Sale
Project Value : Baht 3,000 million
Opening Date : May 2005

Changes in the Past Year

การเปลี่ยนแปลงในปีที่ผ่านมา



Changes in the

- บริษัทได้เปิดตัวโครงการอาคารชุดพักอาศัยแห่งใหม่ จำนวนทั้งสิ้น 5 โครงการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	โครงการ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวน ยูนิต	ระยะเวลาโครงการ
1.	ลุมพินี เซ็นเตอร์ สุขุมวิท 77	900	872	มกราคม 2547 - กุมภาพันธ์ 2548
2.	ลุมพินี วิลล์ รัชดา - ลาดพร้าว *	760	508	-
3.	ลุมพินี เฟลส พระราม 3 - ริเวอร์วิว	1,030	497	มีนาคม 2547 - พฤษภาคม 2548
4.	ลุมพินี วิลล์ พหล - สุทธิสาร	1,410	861	สิงหาคม 2547 - กันยายน 2548
5.	ลุมพินี วิลล์ สุขุมวิท 77	1,510	987	ธันวาคม 2547 - มิถุนายน 2549

* หมายเหตุ - โครงการลุมพินี วิลล์ รัชดา - ลาดพร้าว ยังไม่สามารถเริ่มงานก่อสร้างได้ เนื่องจากยังไม่ได้รับอนุมัติรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการไม่เห็นด้วยของชุมชนใกล้เคียงโครงการ

- ที่ประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2547 ซึ่งจัดประชุมเมื่อวันที่ 7 เมษายน 2547 มีมติให้เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จากเดิมหุ้นละ 10 บาท เป็นหุ้นละ 1 บาท ทำให้จำนวนหุ้นของบริษัทเพิ่มขึ้นจากเดิม 121,000,000 หุ้น เป็น 1,210,000,000 หุ้น นอกจากนี้ยังได้อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 276,706,550 หุ้น (สองร้อยเจ็ดสิบล้านเจ็ดแสนหกพันห้าร้อยห้าสิบบาท) มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท รวมเป็นทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 1,486,706,550 บาท (หนึ่งพันสี่ร้อยแปดสิบล้านเจ็ดแสนหกพันห้าร้อยห้าสิบบาท) เป็นหุ้นสามัญ 1,486,706,550 หุ้น (หนึ่งพันสี่ร้อยแปดสิบล้านเจ็ดแสนหกพันห้าร้อยห้าสิบบาท) มูลค่าหุ้นละ 1 บาท (หนึ่งบาทถ้วน)
- บริษัทส่งเสริมและสนับสนุนให้คณะกรรมการได้เข้ารับการอบรมหลักสูตรต่างๆ ของสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีกรรมการเข้าอบรมหัวข้อต่างๆ ดังนี้
 - Director Certification Program
 - Board Performance Evaluation
 - Finance for Non-Finance Directors
 - Director Accreditation Program
 - CEO Performance Evaluation
 - New COSO Enterprise Risk Management
- บริษัทเล็งเห็นถึงความสำคัญในการพัฒนาทรัพยากรมนุษย์ เพื่อเพิ่มขีดความสามารถ ศักยภาพ และส่งเสริมการศึกษาหาความรู้ให้แก่พนักงานทุกระดับ โดยได้จัดให้พนักงานเข้าอบรมในหลักสูตรต่างๆ ทั้งที่จัดขึ้นภายในองค์กร และจัดส่งให้เข้ารับการสัมมนาภายนอกในหลักสูตรที่เป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาองค์กร รวมถึงการจัดทำโครงการถ่ายทอดความรู้และติดตามผลอย่างต่อเนื่อง
- จากการที่บริษัทได้ก่อตั้งและดำเนินงานมาจนครบปีที่ 15 ในปี 2547 นี้ เพื่อเป็นการขอบคุณต่อผู้มีส่วนการคุณในด้านต่างๆ บริษัทจึงได้จัดกิจกรรมภายใต้ชื่อโครงการ “15 ปีที่ผูกพัน” อย่างต่อเนื่องตลอดปีให้กับกลุ่มเป้าหมาย ดังนี้



Past Year

- ลูกค้า : มอบอุปกรณ์จำเป็นสำหรับใช้ประโยชน์ร่วมกันในอาคารชุดและบริการพิเศษ เพื่อสร้างคุณภาพชีวิตของแต่ละชุมชน
- สังคม : จัดกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อสาธารณะ โดยเน้นด้านสุขภาพและคุณภาพชีวิต เช่น การมอบเงินบริจาคให้แก่สภาการศึกษาไทย เพื่อจัดซื้ออุปกรณ์ที่ใช้ในเครื่องกรองน้ำเพื่อการรักษาผู้ป่วยโรคไตระยะสุดท้าย การบริจาคเงินให้แก่กรุงเทพมหานคร เพื่อสร้างสนามเทนนิสสาธารณะในบริเวณสวนลุมพินี การจัดกิจกรรมและมอบเงินบริจาค รวมถึงอุปกรณ์และเครื่องใช้ที่จำเป็นให้แก่มูลนิธิบ้านเด็กอ่อนพญาไท
- พันธมิตร : จัดกิจกรรมเพื่อเป็นการขอบคุณพันธมิตรทางธุรกิจด้านต่างๆ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างความสัมพันธ์และความเข้าใจ เพื่อให้เกิดแนวทางการทำงานที่นำไปสู่เป้าหมายร่วมกัน
- พนักงาน : รณรงค์เรื่องการดูแลเอาใจใส่ต่อสุขภาพและคุณภาพชีวิตในที่ทำงาน การมอบทุนการศึกษาแก่บุตรพนักงาน การส่งเสริมด้านการเรียนรู้ การพัฒนาทักษะและการสร้างความจงรักภักดีต่อองค์กร

6. บริษัทได้รับเชิญจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ให้เข้าร่วมงาน “Thailand Focus 2004” ซึ่งจัดขึ้นระหว่างวันที่ 20-23 กันยายน 2547 ณ โรงแรมโฟร์ ซีซั่น ถนนราชดำริ กรุงเทพมหานคร เพื่อนำเสนอผลประกอบการ นโยบาย ทิศทาง กลยุทธ์ และแผนการดำเนินธุรกิจของบริษัท ให้กับผู้บริหารระดับสูงของกองทุน ผู้จัดการกองทุน และผู้ลงทุนสถาบันชั้นนำจากต่างประเทศ
7. บริษัท และบริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ร่วมกับกรุงเทพมหานคร และหน่วยงานบรรเทาสาธารณภัยในความควบคุมของกรุงเทพมหานครจัดกิจกรรมซ่อมดับเพลิงและซ่อมการอพยพหนีไฟ ที่โครงการลุมพินี เฟส 2 วอเตอร์คลีฟ โดยได้สมมติเหตุการณ์เพลิงไหม้จริง พร้อมจัดทำแผนการอพยพคน แผนการผจญเพลิงทางอากาศ และการช่วยชีวิตผู้ที่ได้รับบาดเจ็บ ซึ่งถือเป็นแผนซักซ้อมการดับเพลิงที่สมบูรณ์แบบและครอบคลุมทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้องของกรุงเทพมหานคร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการศึกษาและวางแผนบรรเทาสาธารณภัยของกรุงเทพมหานคร
8. บริษัทร่วมช่วยเหลือและบรรเทาทุกข์ผู้เดือดร้อนจากเหตุการณ์คลื่นยักษ์สึนามิถล่ม 6 จังหวัดภาคใต้ โดยการจัดส่งพนักงานเข้าร่วมเป็นอาสาสมัครกับสภาการศึกษา นอกจากนี้ ยังได้ประสานงานกับนิติบุคคลอาคารชุดทุกอาคารที่บริษัทพัฒนาขึ้น เพื่อรวบรวมเงินบริจาคและสิ่งของเครื่องใช้ รวมถึงจัดซื้อชุดสิ่งของจำเป็นในการยังชีพ ถูมือ และหน้ากากป้องกันพิษ เพื่อส่งไปยังผู้ประสบภัย โดยมอบผ่านทางสภาการศึกษาและกองทัพอากาศอู่บิน 601

1. The Company launched 5 new residential condominium projects last year; particulars as follows:

No.	Project	Project Value (Million Baht)	Unit Number	Project Period
1.	Lumpini Center Sukhumvit 77	900	872	January 2004 - February 2005
2.	Lumpini Ville Ratchada - Latphrao *	760	508	-
3.	Lumpini Place Rama 3 - River view	1,030	497	March 2004 - May 2005
4.	Lumpini Ville Phahon - Sutthisarn	1,410	861	August 2004 - September 2005
5.	Lumpini Ville Sukhumvit 77	1,510	987	December 2004 - June 2006

* Note - Lumpini Ville Ratchada - Latphrao Project cannot proceed since this has not been granted the approval by the environmental effects report due to the disagreement raised by the adjacent community.

2. The Annual General Shareholders' Meeting of 2004 held on 7th April 2004 resolved to change the par value from Baht 10 to Baht 1, increasing the number of shares from 121,000,000 shares to 1,210,000,000 shares. In the said meeting it also resolved to register the increase of the Company's Capital to be 276,706,550 shares (Two Hundred Seventy Six Million Seven Hundred Six Thousand Five Hundred Fifty Shares) at par value Baht 1 making a total registered capital of Baht 1,486,706,550 (One Billion Four Hundred Eighty Six Million Seven Hundred Six Thousand Five Hundred Fifty Baht Only) divided into 1,486,706,550 ordinary shares (One Billion Four Hundred Eighty Six Million Seven Hundred Six Thousand Five Hundred Fifty Shares) valued Baht 1 (One Baht Only).
3. The Company gave support for directors to attend any training sessions of the Thai Institute of Directors Association and the Stock Exchange of Thailand under the following issues:
 - 3.1 Director Certification Program
 - 3.2 Board Performance Evaluation
 - 3.3 Finance for Non-Finance Directors
 - 3.4 Director Accreditation Program
 - 3.5 CEO Performance Evaluation
 - 3.6 New COSO Enterprise Risk Management
4. As the Company's vision aims at human resources development to enhance capability and proficiency and to encourage knowledge exploration of employees at all ranks, the Company has provided opportunities to employees to attend any in-house training sessions and sent them to the other training sessions under the themes beneficial to organizational improvement. Projects set up to constantly transfer knowledge and follow up on progress are also available.
5. As the Company has existed for 15 years, in order to express gratitude to honoured supporters, the Company arranged activities under the project name "15 years of bonded relationship" steadily injecting funds for activities run all year long for each target group as follows:

Customers : Activities were frequently arranged throughout the year. Also, the essential equipment to be used for mutual benefit within the condominium is available for uplifting the quality of lives in each community.

Society : Many activities useful to the public emphasizing health and life quality such as donations to the Thai Red Cross Society to buy kidney dialysis equipment for the assistance of terminal chronic nephritic patients, donation to Bangkok Metropolitan Authority to construct public tennis courts in the Lumpini garden; holding activities and making donations and donating essential utilities to Phayathai Youth Center are continually held.

Alliance : Many activities were undertaken to reward business alliances aiming for harmony and mutual understandings ultimately leads to the same goal of working outlines.

Employees : The Company holds many activities and campaigns health precaution and living quality of employees. Scholarships are awarded for Employees' children encouraging learning, skills and creating loyalty towards the organisation.

6. The Company was invited by the Stock Exchange of Thailand to participate in the "Thailand Focus 2004" event held between 20-23 September 2004 at the Four Seasons Hotel, Bangkok to present operational results, policies, directions, strategies and business operation planning to the foreign high calibre executives and managers of funds, and investors from the leading institutes.
7. The Company in collaboration with Grand Unity Development Co., Ltd., Bangkok Metropolitan Authority and rescue authorities under the control of Bangkok Metropolitan Authority arranged a rehearsal of fire extinguishing and evacuation at the Lumpini Place WaterCliff Project. This rehearsal was a hypothetical situation of a fire and rehearsed the evacuation plan, fire fighting via air, and rescue of the injured that is deemed a perfect fire extinguishing rehearsal cooperating with all relevant authorities in Bangkok. All of this was for the sake of studying and rescue planning in Bangkok.
8. The Company gave a helping hand to the victims of the tsunami catastrophe that damaged the 6 southern provinces by volunteering its employees to the Thai Red Cross Society. For better help, the Company coordinated with every juristic person of every condominium developed by the Company to collect donations and consumers goods and purchased living requisite sets, gloves and protective masks to be forwarded to the victims via Thai Red Cross Society and Air Force flight 601.

Summary of the Business

สรุปภาวะธุรกิจ

Summary of the

สรุปภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ปี 2547 และแนวโน้มปี 2548

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2547 ยังคงมีการขยายตัวต่อเนื่องจากปี 2546 ถึงแม้ว่าอัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศไทยโดยรวมจะมีการเติบโตในอัตราที่ชะลอตัวกว่าปีก่อนหน้า ทั้งนี้ เนื่องจากปัจจัยลบที่เกิดขึ้น ไม่ว่าจะเป็นการปรับขึ้นของราคาน้ำมันดิบโลก และการระบาดของโรคไข้หวัดนก อย่างไรก็ตาม ในส่วนของภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้น ไม่มีแนวโน้มว่าจะมีการขยายตัวในอัตราที่ลดลงแต่อย่างใด ทั้งนี้ ยังคงมีปัจจัยบวกที่ส่งผลให้การอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนยังคงขยายตัวได้ต่อเนื่อง ไม่ว่าจะเป็นอัตราการขยายตัวของสินเชื่อ ส่งผลให้ผลประกอบการของภาคเอกชนเป็นไปได้ดีด้วยดี นอกจากนี้ อัตราดอกเบี้ยยังคงอยู่ในระดับที่ต่ำ รวมถึงการปรับขึ้นของราคาสินค้าเกษตรจากความต้องการของต่างประเทศอย่างต่อเนื่อง ทำให้ประชาชนทั้งในระดับกลางและระดับล่างมีความสามารถในการจับจ่ายใช้สอยที่สูงขึ้น

ตารางแสดงอัตราการขยายตัวของภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ปี 2547

อัตราการเติบโต (% ปีต่อปี)	2543	2544	2545	2546	2547
ที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่	124.02	102.53	114.18	106.77	27.60
การจดทะเบียนอาคารชุด	25.15	27.93	47.80	15.02	47.20
อาคารชุดเปิดตัวใหม่	-	-	248.88	140.56	76.50
สินเชื่อบุคคลปล่อยใหม่	69.34	2.86	46.50	80.00	6.10*
สินเชื่อบุคคลคงค้าง	3.35	0.05	11.10	16.30	23.70*
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย	- 4.01	- 0.04	11.77	14.30	18.50*

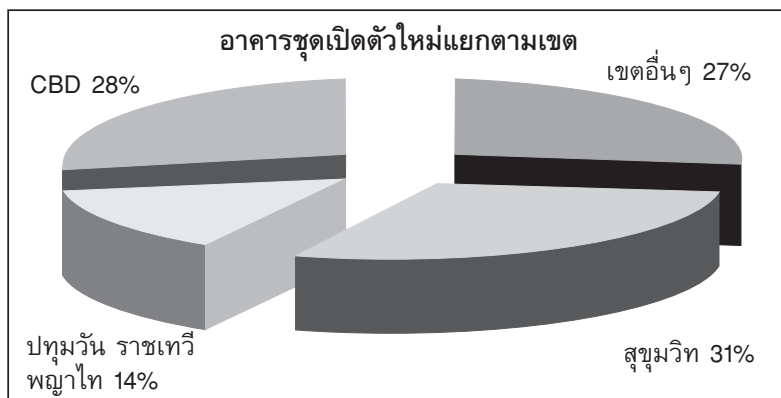
ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และฝ่ายวิจัยและพัฒนา บมจ. แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์

* เปรียบเทียบตัวเลขสิ้นสุดของปี 2546 และประมาณการของปี 2547

เมื่อพิจารณาตัวเลขแสดงการเติบโตทางด้านอุปทาน พบว่า นอกจากจะมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องจากปี 2546 แล้ว ยังพบว่ามีการแข่งขันที่สูงขึ้นอีกด้วย ที่อยู่อาศัยทั้งหมดที่มีการเปิดตัวใหม่ มีอัตราการเติบโตที่ลดลง โดยมีการเติบโตขึ้นประมาณร้อยละ 28 ลดลงจากปีก่อนที่มีการเติบโตร้อยละ 107 ในขณะที่อาคารชุดพักอาศัยมีอัตราเติบโตที่ลดลงเช่นกัน อย่างไรก็ตาม ในส่วนของการจดทะเบียนอาคารชุดพบว่าเมื่ออัตราเติบโตมากกว่าปี 2546 ถึง 47% ซึ่งทั้งหมดนี้ เป็นผลมาจากการเปิดตัวโครงการใหม่เป็นจำนวนมากในปี 2546 และเมื่อพิจารณาถึงอัตราการเติบโตของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย จะเห็นได้ว่ามีการเติบโตจากปีก่อนหน้าถึง 18.50% แสดงว่ามีความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มมากขึ้น

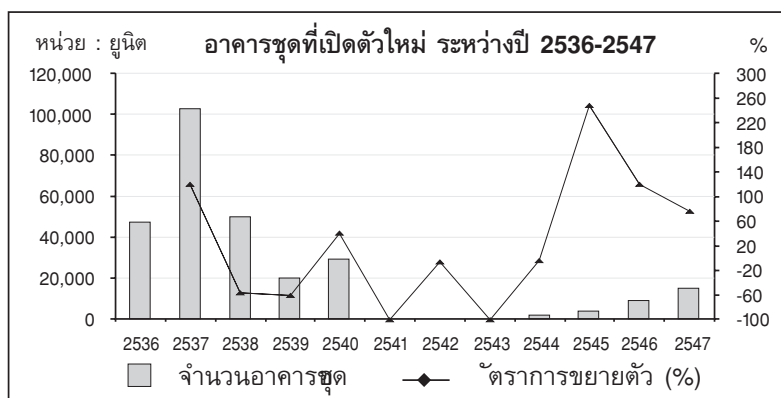
ภาพรวมลักษณะโครงการในปี 2547 ผู้ประกอบการจะเน้นการพัฒนาโครงการที่เจาะกลุ่มลูกค้าระดับบน ไม่ว่าจะเป็นบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และอาคารชุด โดยบ้านเดี่ยวที่มีราคาขายหน่วยละมากกว่า 5 ล้านบาทมีถึง 35% และบ้านเดี่ยวส่วนใหญ่จะทำเลอยู่ตามเขตนอกเมืองและรอยต่อของเมือง เช่น รังสิต ศรีนครินทร์ และ บางกรวย ในขณะที่ตลาดสำหรับอาคารชุดพักอาศัยจะอยู่ในเขตตัวเมือง ใกล้รถไฟฟ้าใต้ดิน จุดพาณิชย์ศาสตร์และแหล่งอำนวยความสะดวกต่างๆ

Business



อุปสงค์-อุปทานในตลาดที่อยู่อาศัย
ปี 2547 ความเคลื่อนไหวของอุปสงค์และอุปทานของภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นไปอย่างทรงตัว จำนวนผู้ประกอบการมีจำนวนมากกว่าปี 2546 ทำให้การแข่งขันของผู้ประกอบการมีเพิ่มมากขึ้น ประกอบกับการเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของธนาคารทำให้การตลาดและการแข่งขันภายในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นไปอย่างเข้มข้น ผู้ประกอบการต่างต้องนำกลยุทธ์ต่างๆ ออกมาใช้ เพื่อกระตุ้นความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค

จากข้อจำกัดทางด้านราคาและพื้นที่ก่อสร้าง ส่งผลให้บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์มีราคาสูง และมีการกระจายทำเลอยู่รอบนอก ในขณะที่อาคารชุดจะกระจุกตัวอยู่ในบางทำเล โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขต CBD และถนนสุขุมวิทในช่วงที่มีทำเลใกล้กับแนวรถไฟฟ้าและรถไฟฟ้าใต้ดิน จากข้อมูลฝ่ายวิจัยและพัฒนาของบริษัทได้ทำการรวบรวมและวิเคราะห์ปริมาณอุปสงค์ของอาคารชุดพักอาศัย ได้ข้อสรุปว่า อุปสงค์เฉลี่ยรายปีของอาคารชุดพักอาศัยอยู่ที่ประมาณ 18,000-20,000 ยูนิตต่อปี จะเห็นว่าปี 2547 ที่ผ่านมามีอาคารชุดเปิดตัวใหม่ประมาณ 14,551 ยูนิต ดังนั้น ในปี 2548 ความต้องการอาคารชุดพักอาศัยจะยังคงมีอยู่อย่างต่อเนื่อง และสามารถขยายตัวได้อีกโดยเฉพาะในกลุ่มเป้าหมายที่เป็นผู้มีรายได้ปานกลางหรือรายได้ปานกลางค่อนข้างต่ำ ซึ่งต้องการที่อยู่อาศัยในเมืองที่ใกล้แหล่งงานและเป็นกลุ่มเป้าหมายโดยตรงของบริษัท โดยนอกจากจะเป็นกลุ่มที่มีขนาดใหญ่แล้วยังเป็นตลาดที่มีความต้องการอาคารชุดพักอาศัยจำนวนมากอีกด้วย ซึ่งบริษัทคาดว่าจะเป็ตลาดที่น่าสนใจสำหรับปี 2548



ส่วนตัวเลขจดทะเบียนอาคารชุดจนถึงสิ้นเดือนธันวาคม 2547 พบว่าสัดส่วนการจดทะเบียนอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลปี 2547 เมื่อไม่นับรวมโบ๊เบ๊ ทาวเวอร์ 2 และการเคหะแห่งชาติ มีจำนวนทั้งสิ้น 6,885 ยูนิต มีอัตราการเติบโตที่เพิ่มขึ้นจากปีที่แล้วถึง 47% (ปี 2546 เมื่อไม่นับรวมการเคหะแห่งชาติ มีอาคารชุดจดทะเบียนทั้งสิ้น 4,676 ยูนิต)

หมายเหตุ : ไม่รวม การเคหะแห่งชาติ และ อาคารโบ๊เบ๊ ทาวเวอร์ 2

ต้นทุน

เมื่อพิจารณาดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างรวม พบว่าดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง ณ สิ้นปี 2547 ได้ปรับตัวขึ้นจากเดือนมกราคม 5.3% โดยเมื่อพิจารณาจากดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างประเภทต่างๆ ยกเว้นเหล็ก จะเห็นว่ามีการทรงราคา ไม่เพิ่มจากเมื่อต้นปีมากนัก ส่วนดัชนีราคาเหล็ก และผลิตภัณฑ์จากเหล็กพบว่า มีการปรับราคาขึ้นสูงอย่างเห็นได้ชัด โดยมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นถึง 15.6% จากเดือนมกราคมที่ผ่านมา ทั้งนี้ เนื่องมาจากการปรับเพิ่มขึ้นของราคาน้ำมันดิบและความต้องการวัสดุก่อสร้างประเภทเหล็กที่เพิ่มสูงขึ้นจากการก่อสร้างทั้งของภาครัฐ (โดยเฉพาะโครงการขนาดใหญ่) และภาคเอกชน รวมถึงการเพิ่มขึ้นของการนำเข้าวัสดุประเภทเหล็ก ส่งผลให้ราคาเหล็กปรับตัวขึ้นอย่างมาก โดยเฉพาะในช่วงไตรมาสที่ 2 ของปี 2547

	มกราคม	มิถุนายน	ธันวาคม	อัตรา การเปลี่ยนแปลง
ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง	143.3	147.9	150.9	5.3%
ดัชนีราคาเหล็ก	170.0	179.8	196.5	15.6%

ที่มา: สำนักดัชนีเศรษฐกิจการค้า



ต้นทุนราคาวัสดุก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นจากการปรับตัวขึ้นของราคาน้ำมันดีเซลได้ส่งผลต่อต้นทุนการก่อสร้างของโครงการ โดยผลจากการวิจัยของฝ่ายวิจัยและพัฒนาของบริษัทรายงานว่า ในกรณีที่ราคาน้ำมันดีเซลอยู่ที่ 20 บาทต่อลิตร จะส่งผลให้ต้นทุนการผลิตในส่วนของค่าก่อสร้างโดยรวม ต้องปรับเพิ่มขึ้นประมาณ 10 % และหากมีการบริหารจัดการที่ไม่ดีพอ จะส่งผลให้ต้องมีการปรับราคาขายเพิ่มขึ้นประมาณ 3-4 %

อย่างไรก็ตาม ถึงแม้ในช่วงปี 2547 ที่ผ่านมาราคาวัสดุจะมีการปรับขึ้นอย่างต่อเนื่อง แต่ทางบมจ. แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ ได้มีการจัดการบริหารต้นทุนเป็นอย่างดี ทำให้

บริษัทไม่ได้รับผลกระทบจากการขึ้นราคาของวัสดุก่อสร้างแต่อย่างใด ไม่ว่าจะเป็นเรื่องของต้นทุนและราคาขาย

แนวโน้มภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ปี 2548

ปี 2548 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีการขยายตัวได้อย่างต่อเนื่องจากปี 2547 อาจจะมีปัจจัยลบทางเศรษฐกิจบางประการที่ส่งผลกระทบต่อการชะลอตัวในช่วงไตรมาสแรกของปี แต่เนื่องจากความต้องการที่อยู่อาศัยที่แท้จริงยังคงมีอยู่อย่างต่อเนื่อง และปัจจัยลบต่างๆ ที่เกิดขึ้นคาดว่าจะมีความชัดเจนมากขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการสามารถกำหนดกลยุทธ์และแนวทางการแก้ไขปัญหาได้

นอกจากนี้ ยังคงมีแรงสนับสนุนจากนโยบายภาครัฐในการส่งเสริมการมีที่อยู่อาศัยของประชาชน ซึ่งจะทำให้เกิดกลุ่มผู้ซื้อกลุ่มใหม่ๆ เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังสามารถเติบโตได้อย่างมั่นคงต่อเนื่องตามการเติบโตทางเศรษฐกิจ ในปี 2548 สถาบันการเงินส่วนใหญ่ได้ประมาณการอัตราเติบโตทางเศรษฐกิจไว้ไม่ต่ำกว่าปี 2547 ซึ่งมีอัตราเติบโตทางเศรษฐกิจอยู่ที่ระดับ 5.5%-6.5% จากปัจจัยทั้งหมดนี้ จะส่งผลให้ธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์สามารถขยายตัวและดำเนินไปได้อย่างปกติ และอัตราการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2548 จะมีอัตราการเติบโตที่ใกล้เคียงกับปี 2547

ส่วนปัจจัยที่คาดว่าจะจะเป็นอุปสรรคต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผู้ประกอบการควรมีความพร้อมในการรับมือต่อสถานการณ์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ได้แก่

ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมโดยรวม

พระราชบัญญัติผังเมืองใหม่

ได้มีการเลื่อนประกาศและการบังคับใช้พระราชบัญญัติผังเมืองใหม่ไปเป็นปี 2548 จากเดิมที่มีการกำหนดใช้ในเดือนกรกฎาคม 2547 ซึ่งส่งผลต่อการตัดสินใจของผู้ประกอบการเป็นอย่างมาก โดยหากพ.ร.บ. ผังเมืองถูกเลื่อนการประกาศใช้ไปมากเท่าไร จะส่งผลต่อการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มากขึ้นเท่านั้น เนื่องจากผู้ประกอบการต่างไม่มีความมั่นใจว่าจะยึดถือผังเมืองฉบับเก่าหรือฉบับใหม่เป็นหลักในการพัฒนาโครงการ

ผังเมืองใหม่มีผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการในเรื่องของข้อจำกัดด้านพื้นที่ก่อสร้างซึ่งจะส่งผลต่อต้นทุนและราคาขายของโครงการโดยตรง หากผู้ประกอบการดำเนินการก่อสร้างโดยยึดถือการพัฒนาโครงการตามผังเมืองใหม่ จะทำให้ต้นทุนในการพัฒนาสูงขึ้น ทำให้ยากที่จะแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นหรือแข่งขันกับสินค้าที่มีอยู่ในตลาด อย่างไรก็ตาม หากผู้ประกอบการตัดสินใจที่จะพัฒนาโครงการตามผังเมืองเดิม ซึ่งแน่นอนว่าจะทำให้คงพื้นที่และราคาขายไว้ได้ แต่ก็มีความเสี่ยงค่อนข้างสูง ในกรณีที่ผังเมืองใหม่มีการประกาศใช้ก่อนโครงการจะพัฒนาแล้วเสร็จ อาจส่งผลให้ต้องยกเลิกการพัฒนาโครงการเนื่องจากลักษณะโครงการที่ขัดต่อผังเมืองใหม่

อย่างไรก็ตาม หากพ.ร.บ.ผังเมืองฉบับใหม่มีการประกาศใช้ จะส่งผลต่อการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยในระดับกลางซึ่งตรงกับแนวทางการพัฒนาของบริษัท นอกจากนี้ โครงการของบริษัทก็ยังมีแนวทางการพัฒนาที่เป็นไปตามข้อบังคับของผังเมืองฉบับใหม่อยู่แล้ว จึงคาดว่าปัจจุบันนี้ ไม่น่าจะก่อให้เกิดปัญหาในการพัฒนาโครงการของบริษัทแต่อย่างใด

ปัจจัยด้านอุปสงค์อุปทาน

การปรับขึ้นของอัตราดอกเบี้ย

ก่อให้เกิดผลทางจิตวิทยาต่อการชะลอการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค และในปี 2548 นี้ ธนาคารพาณิชย์หลายแห่งมีแนวโน้มที่จะปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยในอัตราไม่เกิน 1% ซึ่งถือว่าการปรับขึ้นเพียงเล็กน้อย ทำให้ผู้ที่อยู่ระหว่างการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยเกิดความไม่มั่นใจต่อการขึ้นอัตราดอกเบี้ยที่จะเกิดขึ้นซึ่งในทางปฏิบัติแล้ว การปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยเพียง 1% นั้น จะไม่ส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของผู้บริโภคมากนัก หากแต่มีผลทางจิตวิทยาด้านความเชื่อมั่นในการตัดสินใจซื้ออย่างมาก

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อต้นทุน

การเพิ่มขึ้นของราคาน้ำมันดีเซลในประเทศ

ถึงแม้ว่าราคาน้ำมันดิบโลกมีแนวโน้มว่าจะปรับลดลงหลังจากผ่านฤดูหนาวของปี 2548 ไปแล้ว ซึ่งจะทำให้ราคาน้ำมันกลับสู่สมดุลง่ายขึ้น และจากการแข็งค่าของเงินบาท อาจทำให้ความกังวลเรื่องราคาน้ำมันลดน้อยลงกว่าเมื่อหลายเดือนที่ผ่านมา อย่างไรก็ตาม การยกเลิกการตรึงราคาน้ำมันดีเซลของรัฐบาล ณ สิ้นไตรมาสแรกของปี 2548 นั้น จะส่งผลให้ราคาน้ำมันดีเซลในประเทศเพิ่มสูงขึ้น ซึ่งแน่นอนว่าย่อมส่งผลให้ราคาสินค้าอุปโภคบริโภคปรับตัวสูงขึ้นตามมา ซึ่งส่งผลกระทบอย่างมากต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภค

นอกจากนี้ ราคาน้ำมันยังส่งผลโดยตรงต่อราคาสต็อกก่อสร้าง ยังมีประเด็นเรื่องโครงการภาครัฐที่จะเริ่มดำเนินการในช่วงระหว่างปี 2548-2550 ไม่ว่าจะเป็นสนามบินสุวรรณภูมิ หรือสาธารณูปโภคระบบราง ล้วนแต่มีความจำเป็นต้องใช้เงินอย่างมหาศาล รวมถึงกำลังคนกำลังการผลิตและวัสดุก่อสร้างในตลาด นำไปสู่การเกิดภาวะการขาดแคลนผู้รับเหมาก่อสร้าง แรงงานและวัสดุก่อสร้างตามมา ซึ่งไม่ว่าในอนาคตประเทศไทยอาจต้องมีการนำเข้าวัสดุก่อสร้างเพิ่มมากขึ้น สิ่งเหล่านี้ ย่อมส่งผลกระทบต่อราคาสต็อกก่อสร้างอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้

ปัจจัยด้านสภาพการแข่งขัน

ภาวะการแข่งขันที่มีแนวโน้มว่าจะเพิ่มสูงขึ้น

เนื่องจากปี 2547 ที่ผ่านมา ตลาดที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะเน้นกลุ่มลูกค้าระดับบน จนเกิดสัญญาณว่าตลาดกลุ่มนี้กำลังจะอิ่มตัว สำหรับปี 2548 มีแนวโน้มว่าผู้ประกอบการหลายรายเริ่มหันมาจับตลาดที่มีระดับราคาลดลงมาเป็นกลุ่มระดับกลางซึ่งเป็นกลุ่มเป้าหมายเดียวกับของบริษัท อย่างไรก็ตาม บริษัทมั่นใจว่าจะไม่เกิดปัญหาในเรื่องส่วนแบ่งทางการตลาดในธุรกิจกลุ่มนี้ เนื่องจากเหตุผลที่ได้กล่าวไว้ข้างต้นว่าความต้องการที่อยู่อาศัยที่แท้จริงในกลุ่มนี้ยังมีอยู่อีกมากและจากการที่บริษัทได้รับความเชื่อมั่นจากลูกค้าด้วยดีตลอดมา จนมีฐานลูกค้ามากกว่า 50,000 ราย และยังมีนโยบายขยายฐานลูกค้าอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการมีกลยุทธ์ด้านการตลาด การพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้มีเอกลักษณ์เฉพาะ รวมถึงประสบการณ์ในการพัฒนาโครงการที่เหนือคู่แข่ง คาดว่า ในปี 2548 การดำเนินธุรกิจของบริษัทจะดำเนินต่อไปได้ด้วยดี

ปี 2548 จึงนับได้ว่าเป็นปีทองของที่อยู่อาศัยระดับกลาง และยังมีแนวโน้มว่าผู้ประกอบการหลายรายจะหันมาพัฒนาทาวน์เฮาส์กันมากขึ้น เพราะหากผู้ประกอบการต้องการเจาะกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ปานกลาง ธุรกิจทาวน์เฮาส์นั้นสามารถดำเนินการได้ง่ายกว่าอาคารชุด เนื่องจากการเข้ามาดำเนินการในธุรกิจอาคารชุดระดับกลางนั้น จำเป็นอย่างยิ่งที่ต้องมีความเป็นมืออาชีพและประสบการณ์สูง

Summary of the Real Estate Business Situations in 2004 and Its Trend in 2005

The growth in real estate business in 2004 has continued from 2003, though the expansion rate of Thailand economic growth declined due to many negative factors-increase of world crude oil price and the hazard of avian flu. However, the slow down in the expansion rate did affect the real estate business sector thanks to many positive factors prompting consumption and investment enjoying satisfactory growth. The maintained low-interest rates and increase of agricultural products prices matching steady domestic demands allowed higher spending capability of the middle and low-end earners.

Real Estate Business in 2004

Growth Rate (%year by year)	2000	2001	2002	2003	2004
Newly-launched residences	124.02	102.53	114.18	106.77	27.60
Registration of condominiums	25.15	27.93	47.80	15.02	47.20
Newly-launched condominiums	-	-	248.88	140.56	76.50
Newly-granted personal loans	69.34	2.86	46.50	80.00	6.10*
Balance personal loans	3.35	0.05	11.10	16.30	23.70*
Loans for housing	- 4.01	- 0.04	11.77	14.30	18.50*

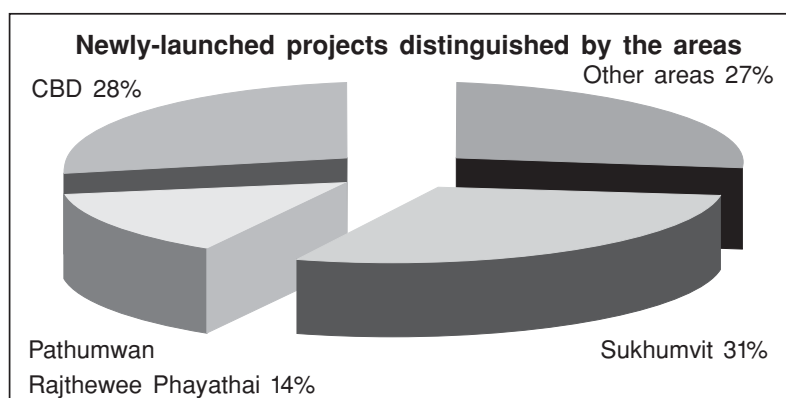
Sources: Bank of Thailand, Government Housing Bank, and Research & Development Department of L.P.N. Development PLC

* Compared with the figures as at the end of 2002 and estimates of 2004

The demand shows a constant expansion from 2003 and tight competition. The newly-launched residences increase at a lower rate, from previous year of 107% down to 28%, and residential condominiums shared the trend. While registration of newly-launched condominiums projects rose by 47% from 2003. Loans for housing creeping up by 18.50% from the previous year shows improvement in housing demands.

The overall nature of projects in 2004. Operators kept their eyes on development of projects for high-end customers either in the style of single houses, town-houses, and condominiums, mainly dominated by single houses at over 5 Million Baht selling price-35% to be exact. Popular locations for those single houses are around the outskirts and area like Rangsit, Srinakarin, and Bangkruay while the condominium market is active in the urban area: vicinity of skytrain and metro, commercial spots, and facilities.

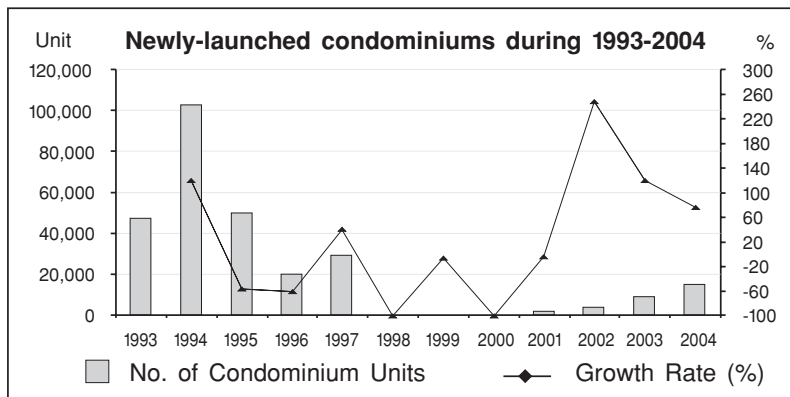
Demand-Supply in Housing Markets



Demand and Supply in the real estate business sector was quiet in 2004. Operators in the current year outnumbering those in 2003 put tension in competition and the banks playing tough for credit granting tightened the market situation and competition in the real estate business sector. Due to such difficult situations, operators undoubtedly implemented cunning strategies to propel the housing demands of the consumers.

The higher price of single houses and town-houses was driven by the limitation on pricing and construction area followed by the heavily-clustered condominiums in some areas particularly in CBD and Sukhumvit areas in the vicinity of the skytrain and metro.

The Research and Development Department of the Company considered and gauged the demand and supply of condominiums, and decided that the annual average demand of the condominiums was around 18,000-20,000 units a year. There were 14,551 condominium units launched in 2004. The demand for condominium in 2005 is ongoing and is expected to expand, especially, the middle and middle-low-income targets-those who need residences in urban areas nearby job sources. This is the Company's precise target which is interesting both in its size or the existing dramatic demand for residential condominiums. It is expected that this market will find itself an object of interest in 2005.



Note: These do not include those belonging to National Housing Authority and Bobae Tower 2

The number of condominiums registration in Bangkok and its neighbouring areas as at December 2004 was 6,885 units grew by 47% compared to 4,676 units in 2003.

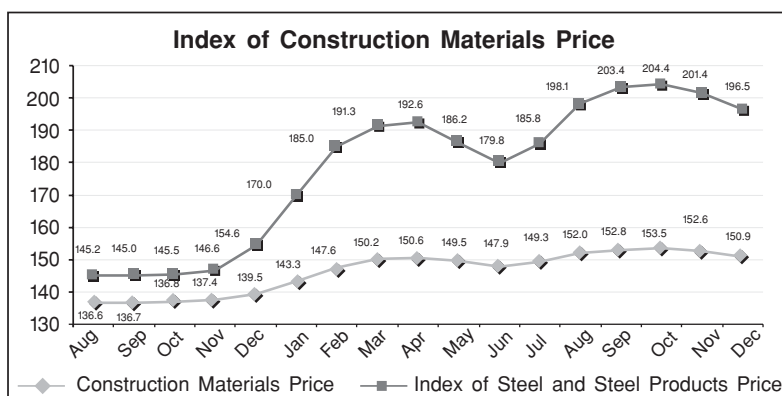
The figure of condominium units registration as at the end of December 2004 shows that in Bangkok and neighbouring provinces in 2004 the registered units creeping to 6,800-47% increased from the previous year (compared to those 4,600 units in 2003).

Costs

Looking at the aggregate construction materials index of 2004 as the year then ended, it outperformed those in January by 5.3 %. The indices of various construction materials save for steel were sustained by this trend, no change is obvious. On the other hand, steel and steel products indices climbed noticeably, creeping 15.6% upwards from the previous January which can be explained by higher crude oil price and rising needs of steel products due to construction conducted either by the public sector (particularly in the large-scale projects) or private sector and the increased import of steel products leading to ever-increasing steel price especially in the 2nd quarter of 2004.

	January	June	December	Change Rate (%)
Construction materials index	143.3	147.9	150.9	5.3%
Steel price index	170.0	179.8	196.5	15.6%

Sources: Bureau of Trade and Economic Indices



The construction materials costs adjusted higher in response to the climbing price of diesel sending construction costs of the prospective projects up. Research conducted by the Research and Development department of the Company reported that if diesel prices reached 20 Baht per litre, it will expectedly reflect in increment on the aggregate construction materials costs by 10% and maybe an additional 3%-4% more if the management over this is not well prepared and arranged.

Notwithstanding the uphill tracks of the construction materials price in 2004, this did no harm to either in respect of costs and selling prices to L.P.N. Development Public Company Limited thanks to its planned cost management.

Trends of Real Estate Business in 2005

The real estate business in 2005 is expected to follow the upward trends of 2004. With some negative economic factors, the business is likely to be sluggish in the first quarter of the year. However, the negative factors which will become more apparent with the support of the existing real housing needs, plays well for operators enabling them to outline precise strategies and solutions.

The on-going boost from the public sector injected in housing availability for people in general creates a new target. The growth of real estate business corresponds to that of the economy. A greater growth rate than the 5.5%-6.5% economic growth in 2004 is estimated in 2005 by most of the financial institutions. All of this widens the growth tendency in the real estate sector, and cleared an upbeat path. The economic growth in this sector in 2005 is expected to be close to that of 2004.

The other side of coin is that operators should be attentively prepared to face the following factors which may spoil the atmosphere of real estate business:

Overall Environmental Factor

New City Plan Act

Enactment of this act, which was postponed from July 2004 to be 2005, makes operators' decision making difficult. The more enactment lingers the slower real estate business growth is. Logically, operators are not sure whether their project development should hold on to the existing city plan or the newer one.

Definitely, this new city plan will play a dramatic role over project development in respect of construction areas limitation directly affecting the costs and selling price of projects. If operators decide to proceed with construction of new projects pursuant to the new city plan, the costs will be unavoidably increased and competitiveness will lessen compared to other operators or the existing projects in the market. It might be risky for operators to construct residences pursuant to the existing city plan. Although construction areas and selling prices can be kept pretty safe, the risks on doing so are not worth taking. If the new city plan comes into effect before any projects are finished, its effects may be so profound to the extent of cancellation of such project development if found incompatible with the new city plan.

On the other hand, the validity of this act will be beneficial to development of medium scale residential condominiums, the main development target of the Company. Beneficially, the trends of the Company's projects development observe the new city plan, therefore this factor has nothing to do with the Company's project development.

Demand and Supply Factor

Increased Interest Rate

Increased interest rate psychologically results in a haul in of purchase decisions made by the consumers. The interest rate likely being adjusted 1% higher by many commercial banks, though little change it seems, the prospective residence purchasers will surely have doubts about such increment. Practically, the small 1% increment has little effect on the purchase ability of consumers, but tremendously in psychological respects.

Active Factors in Costs

Increase of domestic diesel price

Although the world crude oil price is likely to go downhill after winter 2004 throwing a balance back into the oil price and appreciation of the Baht may calm down the tension over the oil price from several months ago, the oil price movements unpagged by the government as at the 1st quarter of 2005 will yet attack the price of consumer goods and considerably move consumers' trust.

Besides the oil price factor undoubtedly affecting the construction materials price, the government projects commencing 2005-2007 must be taken into account. The projects like Suvannabhummi Airport or tracking public utilities consumes a fortune, hefty labour, productivity and construction materials. With concerns over these, Thailand in the future will tend to import more construction material unavoidably followed by an up shift of construction materials price.

Factor on Competition Condition

Tougher Competition Expected

In 2004, housing business growth was focused on the high-end market so that it is forecast that this segment will become saturated. This year, more real estate operators are turning to less luxurious residences, which is the target segment of the company. However, the company's market share in this sector is expected to remain intact as the real demand of this segment remains high. Besides, the company has successfully created trust among customers with a customer base of over 50,000 and is committed to expand consistently. With its superior marketing strategies, unique product development as well as expertise in project development, it is expected that this year the company will enjoy steady growth.

Looking ahead, this year is regarded as a golden year for middle-market housing business with more operators expected to eye townhouse development in order to penetrate the middle-income market. Townhouse business can operate easier than condominiums, as the latter requires higher professional skills and experience.

Administration Structure

โครงสร้างการจัดการ



Administration

โครงสร้างการจัดการของบริษัท ประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ คณะอนุกรรมการ
สรรหาและพิจารณาตำแหน่ง โดยมีการละเอียดดังนี้

คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีจำนวน 12 คนได้แก่

1. ศาสตราจารย์โมรา บุญผล	ประธานกรรมการ และ กรรมการอิสระ
2. นายปรกรณ์ ทวีสิน	รองประธานกรรมการ และ กรรมการอิสระ
3. ศาสตราจารย์ศิริ เกวลินสฤต	กรรมการอิสระ
4. นายวุฒิพล สุริยาภิวัฒน์	กรรมการอิสระ
5. นายเทพ รุ่งธนาภิรมย์	กรรมการอิสระ
6. นายธีรชัย ปัญจทรัพย์	กรรมการ
7. นางจงจิตต์ ฐปนางกูร	กรรมการ
8. นายทวีชัย จิตตสรณชัย	กรรมการ
9. นายทิมมพร เปล่งศรีสุข	กรรมการ
10. นางยุพา เตชะไกรศรี	กรรมการ
11. นายพิเชษฐ ศุภกิจจานุสันต์	กรรมการ
12. นายคัมภีร์ จอกรุระกิจ	กรรมการ
โดยมีนางสาวสมศรี เตชะไกรศรี	เป็น เลขานุการคณะกรรมการบริษัท

อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจหน้าที่ในการจัดการบริษัท ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ ข้อบังคับและมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยเป็น
ผู้กำหนดนโยบายสำคัญในการดำเนินธุรกิจของบริษัท และกำกับดูแลการดำเนินงานกิจการของบริษัทผ่านทางคณะกรรมการบริหารที่แต่งตั้งขึ้น
ตลอดจนกลั่นกรองเรื่องที่จะเข้าสู่การพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ 3 ท่าน ดังนี้

1. ศาสตราจารย์ศิริ เกวลินสฤต	ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
2. นายวุฒิพล สุริยาภิวัฒน์	กรรมการตรวจสอบ
3. นายเทพ รุ่งธนาภิรมย์	กรรมการตรวจสอบ
โดยมีนางนุช จินตพิทักษ์	เป็น เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

Structure

อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้อง และเปิดเผยอย่างเพียงพอ
2. สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในที่มีความเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ
3. สอบทานการปฏิบัติของบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
4. พิจารณาคัดเลือกและเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัท รวมถึงพิจารณาเสนอคำตอบแทน
5. พิจารณาการเปิดเผยข้อมูลของบริษัท ในกรณีที่เกิตรายการเกี่ยวโยงหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้มีความถูกต้องและครบถ้วน
6. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย และคณะกรรมการตรวจสอบเห็นชอบด้วย
7. จัดทำรายงานกิจกรรมของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท

คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหาร มีจำนวนทั้งสิ้น 5 คน ดังนี้

1. นายทวีชัย	จิตตสรณชัย	ประธานกรรมการบริหาร
2. นายทิมมพร	เปล่งศรีสุข	กรรมการผู้จัดการ
3. นางยุพา	เดชะไกรศรี	รองกรรมการผู้จัดการ
4. นายพิเชษฐ	ศุภกิจจานุสันต์	กรรมการบริหาร
5. นายคัมภีร์	จองฐระกิจ	กรรมการบริหาร

อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารมีอำนาจหน้าที่ในการกำกับ ดูแลการจัดการและการดำเนินธุรกิจของบริษัท รับผิดชอบในการปฏิบัติงานประจำของบริษัท ใช้อำนาจในส่วนที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท เพื่อดำเนินธุรกิจและพัฒนาโครงการและงานที่เกี่ยวข้อง บริหารงบประมาณตามที่ได้รับอนุมัติหลักเกณฑ์จากคณะกรรมการบริษัท ลงนามนิติกรรมต่างๆ ที่มีผลผูกพันบริษัท ปฏิบัติตามระเบียบข้อบังคับบริษัทและนโยบายที่กำหนดโดยคณะกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้น ตลอดจนกลั่นกรองเรื่องที่ฝ่ายจัดการเสนอให้พิจารณาในส่วนที่นอกเหนือจากอำนาจของคณะกรรมการบริหารเพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทอีกชั้นหนึ่ง

คณะอนุกรรมการพิจารณาคำตอบแทน

การแต่งตั้งคณะอนุกรรมการพิจารณาคำตอบแทนของบริษัท เป็นการแต่งตั้งเฉพาะกิจในปี 2547 เพื่อพิจารณาคำตอบแทนของคณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานในองค์กร

คณะอนุกรรมการพิจารณาคำตอบแทน มีจำนวนทั้งสิ้น 4 ท่าน ดังนี้

1. นายปรกรณ์	ทวีสิน	ประธานคณะอนุกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
2. นายทวีชัย	จิตตสรณชัย	
3. นายวุฒิพล	สุริยาภิวัฒน์	
4. นายเทพ	รุ่งธนาภิรมย์	

อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทน

คณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทน ได้รับมอบหมายให้พิจารณาแนวทางการกำหนดคำตอบแทน เบี้ยประชุม และผลตอบแทนอื่นๆ ของคณะกรรมการ คณะกรรมการบริหาร ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท เพื่อให้เกิดความเหมาะสมยุติธรรมทั้งกับผู้ถือหุ้น ผู้มีส่วนได้เสีย และพนักงานเอง โดยจะพิจารณาจากสภาวะอุตสาหกรรม อัตราค่าครองชีพ ค่าของงานตามภาระหน้าที่ที่ได้รับมอบหมาย

หลักเกณฑ์ในการคัดเลือกกรรมการอิสระ

คณะกรรมการบริหาร จะเป็นผู้พิจารณาสรรหาผู้ที่เหมาะสมที่จะเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระของบริษัท โดยพิจารณาจากคุณสมบัติ ตำแหน่งทางสังคม ความเกี่ยวข้อง การไม่มีผลกระทบหรือความขัดแย้งทางธุรกิจ นำเสนอให้ทางกรรมการบริษัทพิจารณา โดยได้วางกรอบของหลักเกณฑ์ไว้ดังนี้

1. เป็นผู้ทรงคุณวุฒิ ได้รับการยอมรับนับถือทางสังคม และทางธุรกิจ
2. ไม่มีประวัติที่แสดงความเสื่อมเสียชื่อเสียง ไม่มีความเกี่ยวพันทางคดี ข้อพิพาท หรือการกระทำผิดทางกฎหมายหรือศีลธรรมอันดี
3. มีความเป็นอิสระ
4. ไม่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน รวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ ผู้สอบบัญชี ทนายความ หรือเป็นผู้มีอำนาจควบคุมบริษัท หรือบริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสีย
5. ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ ไม่มีผลประโยชน์ได้เสียไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งในด้านการเงินและการบริหารงานของบริษัท บริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในลักษณะที่จะทำให้ขาดความเป็นอิสระ
6. ไม่เป็นญาติสนิทกับผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท บริษัทในเครือ บริษัทร่วมหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง และไม่ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นตัวแทนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกรรมการ หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ข้อมูลผู้บริหาร บมจ.แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์

ข้อมูลชื่อ ตำแหน่ง คุณวุฒิทางการศึกษาสูงสุด และประสบการณ์การทำงาน 5 ปี ย้อนหลัง รวมถึงสัดส่วนหุ้นที่ผู้บริหารถือในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 คือ

Administration Structure of the Company comprises the Board of Directors, the Executive Directors, and the Audit Committee, the details of which are as follows;

Board of Directors

The Company's Board of Directors are the following 12 persons, namely;

- | | | | | |
|-----|----------------|-----------------|---------------|------------------------|
| 1. | Professor Mora | Bunyaphala | Chairman | (Independent Director) |
| 2. | Mr. Pakorn | Thavisin | Vice Chairman | (Independent Director) |
| 3. | Professor Siri | Keiwalinsrit | Director | (Independent Director) |
| 4. | Mr. Vudhiphol | Suriyabhivadh | Director | (Independent Director) |
| 5. | Mr. Thep | Roongtanapirom | Director | (Independent Director) |
| 6. | Mr. Tirachai | Panchasarp | Director | |
| 7. | Ms. Jongjit | Thapanangkun | Director | |
| 8. | Mr. Tawechai | Chitasaranachai | Director | |
| 9. | Mr. Tikhamporn | Plengsrisuk | Director | |
| 10. | Ms. Yupa | Techakraisri | Director | |
| 11. | Mr. Pichet | Supakijjanusan | Director | |
| 12. | Mr. Kumpee | Chongthurakit | Director | |

Ms. Somsri Techakraisri is in charge as secretary to the Board of Directors.

Duties and Responsibilities of the Board of Directors

The Board of Directors has rights and duties in administration over the Company pursuant to the objectives, rules, and resolutions adopted at the Shareholders' Meeting; setting forth the strategic policies for the operation of the Company; supervising the Company's operation through the appointed committees; and also to screen items to be considered at the Shareholders' Meeting.

The Audit Committee

The Audit Committee is made up of the following 3 distinguished individuals:

- | | | | |
|----|----------------|----------------|-----------------------------|
| 1. | Professor Siri | Keiwalinsrit | Chairman of Audit Committee |
| 2. | Mr. Vudhiphol | Suriyabhivadh | Audit Committee |
| 3. | Mr. Thep | Roongtanapirom | Audit Committee |

Ms. Navanuj Chintapitak is in charge as Secretary to the Audit Committee

Duties and Responsibilities of the Audit Committee

1. To examine the Company's financial reports for its sufficient acuteness and transparency.
2. To examine the internal control and audit system for its appropriateness and efficiency.
3. To examine the Company's performance to ensure that the Company abides by the regulations set forth by the Stock Exchange of Thailand and all other relevant laws.
4. To consider, elect and nominate the auditor of the Company and also to propose its remuneration.
5. To consider on the Company's information disclosure for its accuracy and completeness in case it may cause either poor relations or conflicts of interest.
6. To perform any other duties assigned by the Board of Directors and admitted by the Audit Committee.
7. To make available a report on the activities of the Audit Committee to be shown in the Company's annual report.

The Executive Directors

The Executive Directors of the company is made up of the following 5 individuals:

- | | | |
|-------------------|-----------------|------------------------------|
| 1. Mr. Tawechai | Chitasaranachai | Chief of Executive Directors |
| 2. Mr. Tikhamporn | Plengsrisuk | Managing Director |
| 3. Ms. Yupa | Techakraisri | Deputy Managing Director |
| 4. Mr. Pichet | Supakijjanusan | Executive Director |
| 5. Mr. Kumpee | Chongthurakit | Executive Director |

Duties and Responsibilities of the Executive Directors Board

The Executive Board have rights and duties to supervise management and operation of the Company; to be responsible for performance of the day-to-day functions of the Company. They are also committed to exercise the rights empowered by the Board of Directors in order to carry on the business and develop the relevant projects and works; to administrate the budget fund approved in accordance with the Board of Directors' criteria; to sign any juristic documents which are binding on the Company in conformity to regulations, rules and policies of the Board of directors and also to screen those proposed items for consideration from the management unit that are beyond the authority of Executive Directors for submitting to the Board of Directors later.

Remuneration Determination Sub-Committee

The Remuneration Determination Sub-Committee was appointed particularly for 2004 to determine the remuneration of Board members, management and employees.

The Remuneration Determination Sub-Committee comprises the following 4 persons:

- | | | |
|------------------|-----------------|--|
| 1. Mr. Pakorn | Thavisin | Chairman of Remuneration seeking and determination Sub-Committee |
| 2. Mr. Tawechai | Chitasaranachai | |
| 3. Mr. Vudhiphol | Suriyabhivadh | |
| 4. Mr. Thep | Roongtanapirom | |

Duties and Responsibilities of the Remuneration Determination Sub-Committee

The Remuneration Determination Sub-Committee is assigned to outline the remuneration fixing guidelines, meeting allowances, and other benefits of the Board of Directors, Executive Board, managements and employees for the sake of awarding just and suitable rewards for the benefit of shareholders, co-interested persons and employees with, in this regard, concern over industrial status, living expenses and value of work under the assigned duties and responsibilities.

The Selection Standards for Independent Directors

The Executive Board shall seek short-listed candidates to assume office as Independent Directors considering the qualifications, social status, connections, free of business conflict or effect to be further introduced to the Board's attention. Standards are laid down as follows:

1. The candidate must be well qualified and socially and business recognised;
2. The candidate must bear no notoriety, involvement with legal cases, dispute or malpractice against laws or morality;
3. The candidate must be independent;
4. The candidate must neither engage in management or work as an employee, staff member or consultant with regular pay, auditor, lawyer or be an authorised person of the Company, its subsidiary company, or its joint venture company and must not be a person engaged in any dispute. He/she must not have any benefits or interests in the same

5. The candidate must have no business relationship, interest, either direct or indirect, in financial matters and management of the Company, its subsidiary companies, or its joint venture companies or any person who has contradictory or other interests that may lead to lack of independence.
6. The candidate must not be relative to anyone in management or a major shareholder of the Company, its subsidiary companies, or its joint venture companies or be a person who has contradictory or other interests and he/she must not be appointed to act as a representative to protect the interests of directors or major shareholders.

Details of the Management of L.P.N. Development Public Company Limited

Below is the list of names, titles, educational background, and working experience for the past 5 years as at 31st December 2004:

รายละเอียดประวัติโดยย่อของคณะกรรมการ และ คณะผู้บริหารของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547

ชื่อ-นามสกุล-ตำแหน่ง		อายุ (ปี)	ประวัติการศึกษา คุณวุฒิสายา	สัดส่วน ในการ ถือหุ้น	ช่วงเวลา	ประสบการณ์ทำงาน/บริษัท/ประเภทธุรกิจ ตำแหน่ง	
1. ศาสตราจารย์ไมรา บุญผล ประธานกรรมการ และ กรรมการอิสระ	77	- ปริญญาธรรมศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ และการเมือง - ปริญญาตรีวิทยาศาสตร์ป้องกันราชอาณาจักร (ปอ.๒4) - Chairman 2000 จากสมาคมส่งเสริมสถาบัน กรรมการบริษัทไทย (หลักสูตรพิเศษ)	0.02%	ปัจจุบัน	2518-2545	- ประธานคณะกรรมการแผนและงบประมาณ และรองประธานกรรมการบริหาร - คณะกรรมการวิจัยข้อพิพาทตามสัญญา เช่าโรงงาน ในสังกัดกรมโรงงาน - อาจารย์พิเศษจากมหาวิทยาลัยอาชีวการ (กรรมการหัวหน้าภาควิชากฎหมายภาษีอากร) - ผู้อำนวยการคลังประจำคณะกรรมการคลัง การธนาคารและสถาบันการเงิน	- มุลินธิการศึกษากองกลางดาวเทียม (มศทท.) ในกระทรวง ศึกษาธิการ และสถานีโทรทัศน์ทางไกลผ่านดาวเทียมจาก โรงเรียนไกลกังวลในพระบรมราชูปถัมภ์ - กระทรวงอุตสาหกรรม - สำนักอบรมกฎหมายแห่งเนติบัณฑิตสภา - สมาชิกเนติราชผู้
2. ศาสตราจารย์ศิริ เกวลินสกุลย์ ประธานคณะกรรมการ- ตรวจสอบ และ กรรมการอิสระ	76	- นิติศาสตรบัณฑิต เนติบัณฑิตไทย สำเร็จหลักสูตร ปอ. รุ่น 25 - ดุษฎีบัณฑิตกิตติมศักดิ์ สาขานิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - หลักสูตรการศึกษาระดับบัณฑิตศึกษา สาขาการ ฝึกอบรมและการบริหารงานที่ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ประเทศอังกฤษ	-	ปัจจุบัน	2540-2544	- กรรมการร่างกฎหมาย - กรรมการร่างกฎหมาย - อาจารย์พิเศษจากกฎหมายที่ดิน - กรรมการนโยบายแห่งชาติว่าด้วยการพัฒนา กฎหมายตามคำสั่งนายกรัฐมนตรี ที่ 174/2547 ลงวันที่ 16 กรกฎาคม 2547 - ผู้อำนวยการสมอองเป็นทั้งที่ปรึกษาด้านกฎหมาย ของกรมที่ดิน ตามหนังสือสำนักงานกรมการ พัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ - สมาชิกวุฒิสภา	- กระทรวงแรงงานและสวัสดิการสังคม - สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา - คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
3. นายปรกรณ์ ทรัพย์สิน รองประธานกรรมการ และ กรรมการอิสระ	66	- Dulwich College, London - The Chartered Institute of Bankers, London - ปริญญาตรีวิทยาศาสตร์ป้องกันราชอาณาจักร - DCP 0/2000 จากสมาคมส่งเสริมสถาบัน กรรมการบริษัทไทย (หลักสูตรพิเศษ)	0.08%	ปัจจุบัน	2539-2543	- ประธานกรรมการ - ประธานคณะกรรมการตรวจสอบและ กรรมการอิสระ - กรรมการ - ประธานกรรมการ	- บริษัท คอลเกต-ปาล์มโอลีฟ (ประเทศไทย) จำกัด - บริษัท โรงแรม รอยัลออกคิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) - ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) - บริษัท กล้ายน้ำไทจงจินด์ เนเชอรัล เซลล์ เทนเดอร์ จำกัด
4. นายวุฒิพล สุริยาภิวัฒน์ กรรมการตรวจสอบ และ กรรมการอิสระ	60	- ปริญญาตรี สาขานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยนิวเซาท์ ออสเตรเลีย - นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช - Diploma, Management Course, IMEDE Management Development Institute, Lausanne, Switzerland - DCP 36/2003 จากสมาคมส่งเสริมสถาบัน กรรมการบริษัทไทย (หลักสูตรพิเศษ)	0.06%	ปัจจุบัน	ปัจจุบัน	- ประธานกรรมการ - กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ - กรรมการอิสระ - กรรมการ - กรรมการ - กรรมการอิสระ - กรรมการอิสระ	- บริษัท ไทย อกริ ฟู้ดส์ จำกัด (มหาชน) - บริษัท ไทยวาฟเฟิลโปรดักส์ จำกัด (มหาชน) - บริษัท อีสต์เอเชียติก (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) - สมาคมบริษัทจดทะเบียน - บริษัทเงินทุน สินเนอเรีย จำกัด (มหาชน) - บริษัท ลาภานา รีเฮอร์ ไอเดีย โฮเทล จำกัด - บริษัท บางกอกแอร์เวย์ จำกัด (มหาชน)

ชื่อ-นามสกุล-ตำแหน่ง อายุ (ปี)	ประวัติการศึกษา คุณวุฒิ/สาขา	สัดส่วน ในการ ถือหุ้น	ช่วงเวลา	ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง	
				ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงานบริษัท/ประเภทธุรกิจ
5. นายเทพ รุ่งนวิรัมย์ กรรมการตรวจสอบ และ กรรมการอิสระ	- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สาขากาเงินและการบัญชี มหาวิทยาลัยโกลด์สเมย์ สหรัฐอเมริกา - ปริญญาตรี พาณิชยศาสตร์บัณฑิต (เกียรตินิยม) - ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต (เกียรตินิยม) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - DCP 20/2003 จากสมาคมส่งเสริมสถาบัน กรรมการบริษัทไทย (หลักสูตรพิเศษ)	0.03%	ปัจจุบัน	- กรรมการ - ที่ปรึกษา - กรรมการ	- บริษัท ชันธุ์ อินดัสทรีส์ จำกัด (มหาชน) - สมาคมส่งเสริมสิ่งแวดล้อมไทย - บริษัท แฟมลี โนฮาว จำกัด
66. นายอิทธิชัย ปัญจทรัพย์ กรรมการ	- มัธยมศึกษาตอนต้น โรงเรียนดาราสมุทร ชลบุรี	0.03%	ปัจจุบัน	- กรรมการ	- บริษัท พรสันดี จำกัด
7. นางจงจิตต์ ฐิปานกูร * กรรมการ	- Certificate English of Proficiency AUA Language Institute - Diamond Grading Gemological Institute of America - ปริญญาตรี คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง	0.41%	ปัจจุบัน	- กรรมการ	- บริษัท บุรพากอล์ฟ แอนด์ คันทรีคลับ จำกัด
8. นายทวิชัย จิตธรรมชัย ประธานกรรมการบริหาร และ กรรมการ	- ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ สาขาวิศวกรรมเคมี Tienjin University, Tienjin, China	-	ปัจจุบัน 2518-2547 2523-2544	- กรรมการ - กรรมการ - กรรมการผู้จัดการ - กรรมการ	- บริษัท พรสันดี จำกัด - บริษัท ลุ่มพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด - บริษัท เวลล่า จำกัด - P.L. International (PTE) Ltd., Singapore
9. นายทิมพร เป่งศรีสุข กรรมการผู้จัดการ กรรมการบริหาร และ กรรมการ	- ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - สามีวิศวกร เลขทะเบียน สย.140 สำนักงาน คณะกรรมการควบคุมการประกอบวิชาชีพวิศวกรรม - DCP 23/2002 จากสมาคมส่งเสริม สถาบันกรรมการบริษัทไทย (หลักสูตรพิเศษ)	2.07%	ปัจจุบัน	- กรรมการ - กรรมการ - กรรมการ	- บริษัท พรสันดี จำกัด - บริษัท ลุ่มพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด - บริษัท แกรนต์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
10.นางยุพา เดชะไกรศรี * รองกรรมการผู้จัดการ กรรมการบริหาร และ กรรมการ	- ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง - ประกาศนียบัตรชั้นสูง สาขาบัญชี Accounting Advance of Pitman Examination Institute - DCP 32/2003 จากสมาคมส่งเสริม สถาบันกรรมการบริษัทไทย (หลักสูตรพิเศษ)	1.65%	ปัจจุบัน	- กรรมการ - กรรมการ - กรรมการบริหาร - กรรมการบริหาร - ที่ปรึกษา	- บริษัท พรสันดี จำกัด - บริษัท ลุ่มพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด - บริษัท ศรีสำอางค์พหลโยธิน จำกัด - บริษัท ที.กรุ๊ปไทยอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) - บริษัท แกรนต์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

* นางจงจิตต์ ฐิปานกูร นางยุพา เดชะไกรศรี และ นายคัมภีร์ จอญะกิจ มีความสัมพันธ์เป็นพี่น้อง

ชื่อ-นามสกุล-ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	ประวัติการศึกษา คุณวุฒิ/สาขา	สัดส่วน ในการ ถือหุ้น	ช่วงเวลา	ประสบการณ์ทำงาน/บริษัท/ประเภทธุรกิจ	
					ตำแหน่ง	5 ปีย้อนหลัง
11.นายพิเชษฐ ศุภกิจจานุสันต์ กรรมการบริหาร และ กรรมการ	55	- ปริญญาตรี สถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - วุฒิสถาปนา เลขที่ สก.348 ว. สำนักงานคณะกรรมการ การตรวจควบคุมการประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรม - DCP 27/2003 จากสมาคมส่งเสริมสถาบัน กรรมการบริษัทไทย (หลักสูตรพิเศษ)	2.12%	ปัจจุบัน	- กรรมการผู้จัดการ และ กรรมการ - กรรมการ - กรรมการผู้จัดการ	- บริษัท ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด - บริษัท แกรนด์ ยูนิค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด - บริษัท พรสันดิ จำกัด
12.นายคัมภีร์ จอญะกิจ *	50	- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ - DCP 48/2004 จากสมาคมส่งเสริมสถาบัน กรรมการบริษัทไทย (หลักสูตรพิเศษ)	1.62%	ปัจจุบัน	- ประธานกลุ่มอุตสาหกรรมรองเท้า - กรรมการ - กรรมการ - กรรมการ - กรรมการ - กรรมการผู้จัดการ และ กรรมการ	- สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย - บริษัท พรสันดิ จำกัด - บริษัท ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด - บริษัท ที.กรุ๊ปอูดสาหกรรม จำกัด (มหาชน) - บริษัท เอส.เอส.เอ. อุดสาหกรรม จำกัด - บริษัท ศรีสาธิต์พหลโยธิน จำกัด
13.นายสมบัติ กิตติโคตรินทร์ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	43	- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย	-	2542-2543	- กรรมการและผู้เชี่ยวชาญด้านตลาดหลักทรัพย์	- บริษัท ทานตะวันอูดสาหกรรม จำกัด (มหาชน)
14.นางสาวสมศรี เตชะไกรศรี ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	43	- ปริญญาตรี นิติศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	-	2545-2546 2538-2545	- ผู้จัดการอาวุโส สำนักกรรมการ - ผู้จัดการฝ่าย สำนักกรรมการ	- บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) - บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
15.นางสาวอังฉา เจริญสัจด์ ผู้จัดการฝ่ายบัญชี	42	- ปริญญาโท สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย	-	2543-2544	- สมุห์บัญชี	- บริษัท เอ็ม.วี.ฟู้ด ทัพลาย จำกัด
16.นางรุ่งทิพย์ ปิยะรังค์ ผู้จัดการฝ่ายการเงิน	37	- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	-	2544-2545 2540-2543	- ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายสินเชื่อโครงการ - ผู้จัดการฝ่ายสินเชื่อโครงการ	- บริษัท เงินทุนอูดสาหกรรมแห่งประเทศไทย - บริษัท เงินทุนอูดสาหกรรมแห่งประเทศไทย
17.นางนงนุช จินตพิทักษ์ ผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบภายใน	48	- ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญบริหารธุรกิจ	-	2544-2546 2543-2544	- ผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบภายใน - รักษาการผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบภายใน	- บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) - บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

* นางจงจิตต์ ฐปนากร นางยุพา เตชะไกรศรี และ นายคัมภีร์ จอญะกิจ มีความสัมพันธ์เป็นพี่น้อง

Abridged details of Board of Directors and the Management of Company as at 31st December 2004

Name/ Surname/ Position	Age (years)	Educational Background Qualifications/Faculty	Share- holding Proportion	Period	Working Experiences for past 5 years	
					Position	Name of Organization/company/business nature
1. Prof. Mora Bunyaphala Chairman and Independent Director	77	<ul style="list-style-type: none"> - Bachelor Degree attained from Thammasat and Politics University - Diploma from the Academy of National Defence (Class 24) - Chairman 2000 from Thai Institute of Directors Association (Special Session) 	0.02%	Present 1975-2002	<ul style="list-style-type: none"> - President of Planning and Budget Board and Vice President of Executive Board - Judging Committee on factory rental disputes of industrial works - Part-time lecturer on taxation law (Director Chief of Taxation Law Faculty) - Expert to the House Standing Committee on Finance, Bangkok and Financial Institutes 	<ul style="list-style-type: none"> - Distant Learning Foundation under supervision of Ministry of Education and Distant Satellite Television Station from the Glai Gang Won School under the royal patronage - Ministry of Industry - Law Training Center of Bar of Thailand - House of Representatives
2. Prof. Siri Keiwalinsrit Chairman of Audit Committee and Independent Director	76	<ul style="list-style-type: none"> - LL.B., Bar of Thailand accredited lawyer class 25 - Honorary Degree Law, Chulalongkorn University - Training course on development in faculty of Land possession and administration works, Cambridge University, England 	-	Present	<ul style="list-style-type: none"> - Law Drafting Committee - Law Drafting Committee - Part-time lecturer on land law - Committee of the National Policies on law improvement under the Prime Minister's Order No. 174/2547 dated 16th July 2004 - Senior volunteer of the brain bank acting as the legal counselor of the Land Department under the letter of Office of the National Economic and Social Development Board - Senator 	<ul style="list-style-type: none"> - Ministry of Labour and Social Welfare - Office of Juridical Council - Faculty of Law, Chulalongkorn University - Secretariat Office of Cabinet - Land Department - House of Senate
3. Mr. Pakorn Thavisin Vice Chairman and Independent Director	66	<ul style="list-style-type: none"> - Dulwich College, London - The Chartered Institute of Bankers, London - Diploma from the Academy of National Defence - DCP 0/2000 from Thai Institute of Directors Association (Special Session) 	0.08%	Present	<ul style="list-style-type: none"> - President - Chief of Audit Committee and Independent Director - Director - President 	<ul style="list-style-type: none"> - Colgate-Palmolive (Thailand) Co., Ltd. - Royal Orchid Hotel (Thailand) PLC - Bank of Ayudhya PLC - Kluaynamthai Jongjin Natural Health Center Co., Ltd.
4. Mr. Vudhiphol Suriyabhivadh Audit Committee and Independent Director	60	<ul style="list-style-type: none"> - Bachelor Degree in Accounting, University of New South Wales, Australia - LL.B., Sukhothai Thammathirat University - Diploma, Management Course, IMEDE Switzerland - DCP 36/2003 from Thai Institute of Directors Association (Special Session) 	0.06%	Present	<ul style="list-style-type: none"> - President - Chief of Audit Committee and Independent Director - Director - Independent Director - Director - Independent Director - Independent Director 	<ul style="list-style-type: none"> - Thai Agri Foods PLC - Thai Wah Food Products PLC - Association of Registered Companies - East Asiatic (Thailand) PLC - Sin Asia Finance PLC - Laguna Resort and Hotel Co., Ltd. - Bangkok Ranch PLC

Name/ Surname/ Position	Age (years)	Educational Background Qualifications/Faculty	Share- holding Proportion	Working Experiences for past 5 years		
				Period	Position	Name of Organization/company/business nature
5. Mr. Thep Roongtananaprom Audit Committee and Independent Director	61	- Master Degree in Business Administration, Faculty of Finance and Accounting, Columbia University, USA - Bachelor Degree in Commerce (Honour) - Bachelor Degree in Accounting (Honour) Thammasat University - DCP 20/2003 from Thai Institute of Directors Association (Special Session)	0.03%	Present	- Director - Counsellor - Director	- Sun Wood Industries PLC - Thai Investors Promotion Foundation - Family Know How Co., Ltd.
6. Mr. Tirachai Panchasarp Director	66	- Secondary School Darasamutr School, Chonburi	0.03%	Present	- Director	- Pomsanti Co., Ltd.
7. Ms. Jongjit Thapanangkun* Director	58	- Certificate English Proficiency AUA Language Institute - Diamond Grading Gemological Institute of America - Bachelor Degree, Faculty of Economics, Ramkhamhaeng University	0.41%	Present	- Director	- Burapa Golf & Country Club Co., Ltd.
8. Mr. Tawechai Chitasaranachai Chief of Executive Directors and Director	66	- Bachelor Degree in Engineering, Chemical Engineering, Tienjin University	-	Present 1975-2004 1980-2001	- Director - Director - Managing Director - Director	- Pomsanti Co., Ltd. - Lumpini Property Management Co., Ltd. - Vela Co.,Ltd. - P.L. International (PTE) Ltd., Singapore
9. Mr. Tikhamporn Plengsriruk Managing Director, Executive Director and Director	55	- Bachelor Degree in Engineering, Chulalongkorn University - Common engineer registration No.SorYor. 140 from Office of the Board for Control of the Engineering Professional - DCP 32/2003 from Thai Institute of Directors Association (Special Session)	2.07%	Present	- Director - Director - Director	- Pomsanti Co., Ltd. - Lumpini Property Management Co., Ltd. - Grand Unity Development Co., Ltd.
10. Ms. Yupa Techakraisri* Deputy Managing Director, Executive Director and Director	54	- Bachelor Degree in Economics, Ramkhamhaeng University - High Diploma in Advanced Accounting of Pitman Examination Institute - DCP 32/2003 from Thai Institute of Directors Association (Special Session)	1.65%	Present	- Director - Director - Executive Director - Executive Director - Counsellor	- Pomsanti Co., Ltd. - Lumpini Property Management Co., Ltd. - Sri Sam Ang Supplier Co., Ltd. - T.Krungkhai Industries PLC - Grand Unity Development Co., Ltd.

* Ms. Jongjit Thapanangkun, Ms. Yupa Techakraisri and Mr. Kumpee Chongthruakit are of the same family

Name/ Surname/ Position	Age (years)	Educational Background Qualifications/Faculty	Share-holding Proportion	Working Experiences for past 5 years		
				Period	Position	Name of Organization/company/business nature
11.Mr. Pichet Supakijanusan Executive Director and Director	55	- Bachelor Degree in Architecture, Chulalongkorn University - Architect Diploma No.SorThor. 348 Wor from Office of the Board for Control of the Architectural Professional	2.12%	Present	- Managing Director and Director - Director - Managing Director	- Lumpini Property Management Co., Ltd. - Grand Unity Development Co., Ltd. - Pomsanti Co., Ltd.
12.Mr. Kumpee Chongtharakit* Executive Director and Director	50	- Bachelor Degree in Business Administration, Assumption University - DCP 48/2003 from Thai Institute of Directors Association (Special Session)	1.62%	Present	- President of Shoe Industrial Group - Director - Director - Director - Director - Managing Director and Director	- Federation of Thai Industries - Pomsanti Co., Ltd. - Lumpini Property Management Co., Ltd. - T.Krunchai Industries PLC - S.S.A. Industry Co., Ltd. - Sri Sam Ang Supplier Co., Ltd.
13.Mr. Sombat Kittipokiratan Assistant Managing Director	43	- Master Degree in Business Administration, University of The Thai Chamber of Commerce	-	1999-2000	- Director and specialist on Stock Exchange	- Tantawan Industry PLC
14.Ms. Somsri Techakraisri Assistant Managing Director	43	- LL.B., Thammasat University	-	2002-2003	- Senior Manager to Directors' Office - Manager of Directors' Office	- L.P.N. Development PLC - L.P.N. Development PLC
15.Ms. Achara Charoensat Account Manager	42	- Master Degree in Accounting, University of The Thai Chamber of Commerce	-	2000-2001	- Accountant	- M.V. Food Supply Co., Ltd.
16.Ms. Rungthip Piyatavong Finance Manager	37	- Master Degree in Business Administration, Chulalongkorn University	-	2001-2002 1997-2000	- Deputy Director of Project Credits - Manager of Project Credits Section	- The Industrial Finance Corporation of Thailand - The Industrial Finance Corporation of Thailand
17.Ms. Navanuj Chintapitak Internal Audit Manager	48	- Bachelor Degree in Business Administration, Assumption Business Administration College	-	2001-2003 2000-2001	- Internal Audit Manager - Acting for Internal Audit Manager	- L.P.N. Development PLC - L.P.N. Development PLC

* Ms. Jongjit Thapanangkun, Ms. Yupa Techakraisri and Mr. Kumpee Chongtharakit are of the same family

บุคลากร

พนักงานของบริษัทตามโครงสร้างการจัดการในปี 2547 ซึ่งรวมพนักงานบริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ลุมพินี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มีจำนวนทั้งสิ้นรวม 483 คน) แบ่งออกเป็น

- สายงานบริหารงานขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 84 คน
- สายงานบริหารงานก่อสร้าง จำนวน 65 คน
- สายงานบริหารอาคารชุด จำนวน 178 คน
- สายงานบริหารการเงินและอำนวยการ จำนวน 93 คน
- สายงานสำนักกรรมการ จำนวน 16 คน
- สายงานอื่นๆ จำนวน 47 คน

บริษัทส่งเสริมและให้โอกาสการเรียนรู้งานอย่างหลากหลายแก่พนักงานทุกสายงาน โดยเฉพาะในแนวกว้าง สนับสนุนการหมุนเวียนงานระหว่างกัน นอกจากนี้ พนักงานทุกคนยังสามารถเข้าถึงผู้บริหารระดับต่างๆ ได้อย่างเปิดเผย ไม่มีขั้นตอนซับซ้อน

ผลตอบแทนรวมของพนักงาน 483 คน ในปี 2547 เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้นประมาณ 132 ล้านบาท ซึ่งรวมโบนัสและผลตอบแทนจากการขายแล้ว

Personnel

The employees, pursuant to the administration structure in 2004 covering L.P.N. Development Public Company Limited and Lumpini Property Management Co., Ltd. (totalling 483 persons) can be categorised as follows:

- | | | |
|--|-----|---------|
| - Line of real estate sale management | 84 | persons |
| - Line of construction | 65 | persons |
| - Line of condominiums management | 178 | persons |
| - Line of financial management and supervision | 93 | persons |
| - Line of director's office | 16 | persons |
| - Other Lines | 47 | persons |

The Company gives priority to learning opportunities to every line of employee especially horizontally, encourages the rotation and employee's simply and non-complicated approach to any level of management.

The remuneration paid to 483 employees in 2004 totals Baht 132 Million including bonus and sale commission.



การรายงานการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี 15 ข้อ

1. นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัทตระหนักและให้ความสำคัญในหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อเน้นความโปร่งใสของการดำเนินธุรกิจ เพื่อเพิ่มความเชื่อมั่นแก่ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน และผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย แนวทางการสนับสนุนการกำกับดูแลกิจการที่ดีครอบคลุมหลักสำคัญ ดังนี้

- การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้น และผู้ที่มีส่วนได้เสียอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม
- คณะกรรมการทุ่มเท มุ่งมั่น ในการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรอบคอบ โปร่งใส เพื่อประโยชน์สูงสุดทั้งต่อองค์กร ผู้ถือหุ้น และทุกฝ่าย
- บริษัทมีการกำหนดจรรยาบรรณธุรกิจของคณะกรรมการ และของพนักงาน เพื่อเป็นหลักและแนวทางในการปฏิบัติให้สอดคล้องกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี

2. สิทธิของผู้ถือหุ้น

ในปี 2547 บริษัทจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นจำนวน 1 ครั้ง คือการประชุมใหญ่สามัญประจำปี 2547 โดยจัดให้มีขึ้นที่สำนักงานใหญ่ของบริษัท ซึ่งมีห้องประชุมและโสตทัศนูปกรณ์ที่ครบถ้วนสมบูรณ์ มีการจัดส่งหนังสือนัดประชุมพร้อมทั้งข้อมูลประกอบการประชุมตามวาระต่างๆ อย่างพอเพียงให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าก่อนวันประชุม 7 วันทำการ โดยในแต่ละวาระมีการนำเสนอความเห็นของคณะกรรมการประกอบ มีการประกาศเชิญประชุมในหนังสือพิมพ์เพื่อให้ผู้ถือหุ้นรับทราบรายละเอียดอย่างทั่วถึง สำหรับหนังสือมอบฉันทะที่จัดเตรียมให้ผู้ถือหุ้นในกรณีที่ไม่สามารถมาด้วยตนเองได้นั้น บริษัทได้ปรับปรุงตามระเบียบกระทรวงพาณิชย์ที่ออกบังคับใช้ใหม่ในปี 2545 และเพิ่มทางเลือกให้ผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถมาร่วมประชุม ให้สามารถมอบฉันทะให้คณะกรรมการอิสระท่านใดท่านหนึ่งเป็นตัวแทนในการออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระ

3. สิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทให้ความสำคัญต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ดังนี้

- พนักงาน บริษัทได้ปฏิบัติกับพนักงานอย่างเท่าเทียม เป็นธรรม มีเหตุผล และให้ผลตอบแทนที่เหมาะสม รวมถึงได้วางแผนการเพิ่มพูนความรู้และการเติบโต
- คู่ค้า บริษัทมีการซื้อสินค้าและบริการจากคู่ค้าตามเงื่อนไขทางการค้า ไม่เอารัดเอาเปรียบ มีการตกลง และปฏิบัติตามสัญญาต่อคู่ค้าทุกรายอย่างเปิดเผยและถูกต้อง
- เจ้าหนี้ บริษัทปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินตามข้อตกลง
- ลูกค้า บริษัทให้ความสำคัญและรับผิดชอบต่อลูกค้าทุกรายอย่างสม่ำเสมอ รับผิดชอบต่อคุณภาพและมาตรฐานผลิตภัณฑ์ตามที่ได้โฆษณาไว้ รักษาความลับลูกค้า มีหน่วยงานที่ทำหน้าที่รับเรื่องร้องเรียนของลูกค้าเพื่อรับดำเนินการแก้ไขปัญหามาให้แกลูกค้าโดยเร็วที่สุด ตลอดจนการสร้างคุณภาพชีวิตที่ดี เสริมความอบอุ่นของสมาชิกทุกคนในครอบครัว และสร้างความสัมพันธ์ระหว่างลูกค้าด้วยกิจกรรมต่างๆ อย่างต่อเนื่อง
- คู่แข่ง บริษัทประพฤติตามกรอบกติกาการแข่งขันที่ดี ใช้หลักคู่แข่งเชิงพันธมิตรอันเป็นการส่งเสริมซึ่งกันและกัน ในรอบที่ไม่ก่อให้เกิดความเสียหายทางธุรกิจ และความสัมพันธ์
- ชุมชน บริษัทให้ความสำคัญกับชุมชน รับผิดชอบต่อสภาพแวดล้อมของชุมชนตามระดับที่อาจจะได้รับผลกระทบทั้งในแง่บวกและแง่ลบ

Governance

4. การประชุมผู้ถือหุ้น

ในการประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2547 มีกรรมการเข้าร่วมประชุมทั้งสิ้น 11 ท่าน เป็นกรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ 5 ท่าน ประธานกรรมการบริษัทซึ่งเป็นกรรมการอิสระทำหน้าที่ประธานในที่ประชุม ประธานในที่ประชุมเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิตรวจสอบการดำเนินงานของบริษัท สอบถามและแสดงความคิดเห็นตามความเหมาะสม ตลอดจนมอบหมายให้กรรมการที่รับผิดชอบตอบคำถามผู้ถือหุ้นทั้งหมดจนเป็นที่พอใจก่อนการลงคะแนนหรือมีมติในแต่ละวาระ

5. ภาวะผู้นำและวิสัยทัศน์

- คณะกรรมการมีส่วนร่วมในการกำหนด และเห็นชอบ วิสัยทัศน์ พันธกิจ และงบประมาณของบริษัท มีการรายงานความเป็นไปทางธุรกิจและการใช้งบประมาณต่อคณะกรรมการอย่างต่อเนื่อง
- คณะกรรมการมอบหมายให้กรรมการตรวจสอบเข้มงวดเรื่องระบบควบคุมภายใน การตรวจสอบภายใน และติดตามการดำเนินการอย่างใกล้ชิดเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นและหลักบรรษัทภิบาล
- คณะกรรมการทำหน้าที่กำกับดูแลให้คณะกรรมการบริหารดำเนินการตามนโยบายที่กำหนดไว้ คณะกรรมการบริหารมีอำนาจในการบริหารงานตามแผนงานและงบประมาณที่ได้รับอนุมัติ ในกรณีที่มีการลงทุนในโครงการหรือกิจกรรมที่ไม่อยู่ในแผนงานที่ได้รับอนุมัติไว้ มีการกำหนดอำนาจอนุมัติการลงทุนได้ไม่เกิน 10 ล้านบาท โดยจะต้องนำเสนอให้คณะกรรมการพิจารณาเห็นชอบในภายหลังทันที

6. ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายการระหว่างกันที่เป็นไปตามลักษณะปกติของธุรกิจการค้า ที่มีการทำสัญญา มีการกำหนดราคาเป็นไปตามการค้าตามปกติและไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เนื่องจากสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อยทั้งหมดถือเสมือนเป็นบริษัทเดียวกัน แต่แบ่งแยกความรับผิดชอบเพื่อให้เกิดความชัดเจน

สำหรับรายการระหว่างกันของกรรมการหรือพนักงาน จะใช้หลักเดียวกับลูกค้าทั่วไป ยกเว้นในกรณีที่มีส่วนได้เสียเกินกว่าปกติ จะเป็นการร่วมพิจารณาโดยมติประชุม รายการระหว่างกันทุกรายการมีการกำกับตรวจสอบจากฝ่ายตรวจสอบภายในอีกชั้นหนึ่ง และได้จัดทำรายงาน ขนาดรายการ ความจำเป็น และเหตุผลในเรื่องรายการระหว่างกันไว้ในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบแล้ว

7. จรรยาบรรณทางธุรกิจ

คณะกรรมการบริษัท จัดให้มีจรรยาบรรณทางธุรกิจของคณะกรรมการและของพนักงานเพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เป็นมาตรฐานเพื่อประโยชน์ต่อบริษัท ผู้ถือหุ้น กรรมการ พนักงาน และผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ (ดูรายละเอียดได้ที่หัวข้อ “จรรยาบรรณทางธุรกิจ” หน้า 74)

8. การถ่วงดุลของกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัท มีจำนวน 12 ท่าน ประกอบด้วย

- กรรมการที่เป็นผู้บริหาร 5 ท่าน
- กรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร 2 ท่าน
- กรรมการที่เป็นอิสระ 5 ท่าน

กรรมการอิสระคิดเป็นร้อยละ 42% ของกรรมการทั้งหมด ซึ่งถือเป็นสัดส่วนที่คณะกรรมการอิสระและกรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหารสามารถถ่วงดุลในการบริหารงานของผู้บริหารได้

9. การรวมหรือแยกตำแหน่ง

- ประธานกรรมการเป็นกรรมการอิสระ และไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับฝ่ายบริหาร
- ประธานกรรมการไม่เป็นบุคคลเดียวกันกับกรรมการผู้จัดการ เพื่อเป็นการแบ่งแยกหน้าที่ในการกำหนดนโยบายการกำกับดูแลและการบริหารจัดการให้เป็นไปตามนโยบาย

10. ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

บริษัทได้กำหนดค่าตอบแทนกรรมการไว้อย่างชัดเจน ผ่านการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยได้พิจารณาเปรียบเทียบกับอุตสาหกรรมเดียวกันเท่าที่จะสามารถมีข้อมูลอ้างอิงได้ โดยกรรมการที่ได้รับมอบหมายให้มีหน้าที่และความรับผิดชอบเพิ่มมากขึ้น จะได้รับการพิจารณาค่าตอบแทนที่เหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบ มีการแต่งตั้งคณะกรรมการ (ชุดเฉพาะกิจ) พิจารณาค่าตอบแทนโดยมีรองประธานกรรมการ ซึ่งเป็นกรรมการอิสระ ทำหน้าที่ประธานคณะกรรมการ เพื่อพิจารณาแนวทางการกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานเพื่อดำรงความยุติธรรมและสมเหตุสมผล

10.1 ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

ชื่อคณะกรรมการ/ตำแหน่ง	ค่าตอบแทน (บาท/ปี)	บำเหน็จประจำปี 2547 (บาท)	รวม (บาท)
1. ศาสตราจารย์ไมรา บุญยผล ประธานกรรมการ	840,000	350,000	1,190,000
2. นายปรณิ ทวีสิน รองประธานกรรมการ	180,000	75,000	255,000
3. ศาสตราจารย์ศิริ เกวลินสฤษดิ์ ประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการ	540,000	225,000	765,000
4. นายวุฒิพล สุริยาภิวัฒน์ กรรมการตรวจสอบ กรรมการ	480,000	200,000	680,000
5. นายเทพ รุ่งธนาภิรมย์ กรรมการตรวจสอบ กรรมการ	480,000	200,000	680,000
6. นายธีรชัย ปัญจทรัพย์ กรรมการ	180,000	75,000	255,000
7. นางจงจิตต์ ฐปนากร กรรมการ	180,000	75,000	255,000
รวม	2,880,000	1,200,000	4,080,000

ในปี 2547 บริษัทมีกรรมการบริษัทรวม 12 ท่าน โดยได้รับเบี้ยประชุม 7 ท่าน (กรรมการบริษัทที่ดำรงตำแหน่งกรรมการบริหารจำนวน 5 ท่าน จะไม่ได้เบี้ยประชุมประจำเดือน)

10.2 ค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริหารและผู้บริหาร

คณะกรรมการบริหารและผู้บริหารของบริษัท รวม 7 คน ไม่รวมกรรมการบริษัท มีค่าตอบแทนในปี 2547 รวม 30,370,000 บาท

10.3 ค่าตอบแทนอื่น

- ไม่มี -

11. การประชุมคณะกรรมการบริษัท

การประชุมคณะกรรมการบริษัทกำหนดให้มีขึ้นอย่างต่อเนื่องโดยฝ่ายสำนักกรรมการจะจัดทำตารางการประชุมคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริหาร และคณะกรรมการตรวจสอบ เป็นตารางปีล่วงหน้าเพื่อกรรมการสามารถจัดสรรเวลาได้ จัดส่งหนังสือเชิญประชุม วาระการประชุมและเอกสารประกอบการประชุมล่วงหน้า เพื่อให้คณะกรรมการมีเวลาเพียงพอที่จะศึกษาข้อมูลก่อนการร่วมประชุม การประชุมแต่ละครั้งจะใช้เวลาประมาณ 2.30 ชั่วโมง ในการประชุมแต่ละครั้งกรรมการแต่ละท่านจะประเมินการประชุมและรับทราบผลสรุปการประชุม ตลอดจนข้อเสนอแนะต่างๆ เพื่อการปรับปรุงพัฒนาให้การประชุมเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและสมประโยชน์ มีการจัดทำรายงานการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษร จัดเก็บรายงานที่ผ่านการรับรองจากคณะกรรมการ พร้อมให้กรรมการและผู้มีส่วนเกี่ยวข้องตรวจสอบได้

ในปี 2547 ที่ผ่านมามีการประชุมของคณะกรรมการดังนี้

- คณะกรรมการบริษัทที่มีการประชุมตามวาระปกติ จำนวน 6 ครั้ง
- คณะกรรมการบริหารที่มีการประชุม จำนวน 22 ครั้ง
- คณะกรรมการตรวจสอบมีการประชุม จำนวน 5 ครั้ง
- คณะอนุกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนมีการประชุม จำนวน 2 ครั้ง

12. คณะอนุกรรมการ

คณะกรรมการได้แต่งตั้งคณะอนุกรรมการเพื่อพิจารณาลักษณะการดำเนินงานเรื่องต่างๆ เพื่อนำเสนอให้คณะกรรมการพิจารณาในระหว่างปี 2547 ดังนี้

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้มีการแต่งตั้งครั้งแรก เมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2543 มีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 2 ปี และในปี 2545 คณะกรรมการตรวจสอบชุดเดิมได้รับแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งอีกรวาระหนึ่ง วาระกรรมการ คือ ระหว่างวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2547 ถึง 31 มกราคม 2549

คณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนขึ้นเมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2547 (การประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/47) เป็นการแต่งตั้งเฉพาะกิจ คณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนได้รับมอบหมายให้พิจารณาแนวทางการกำหนดค่าตอบแทน เบี้ยประชุม และผลตอบแทนอื่นๆ ของคณะกรรมการ คณะกรรมการบริหาร ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท เพื่อให้เกิดความเหมาะสมยุติธรรม

13. ระบบการควบคุม และการตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการบริษัท ได้สนับสนุนหลักการกำกับดูแลกิจการโดยมอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบประสานงานกับผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เพื่อสอบทานระบบการรายงานทางการเงินให้เป็นไปอย่างถูกต้องครบถ้วน

ฝ่ายตรวจสอบภายในของบริษัท ทำหน้าที่ตรวจสอบและประเมินผลวิธีการดำเนินงานของระบบงานที่เกี่ยวข้อง และให้คำแนะนำเพื่อแก้ไขการทำงานให้ถูกต้องตรงตามนโยบาย ทั้งนี้ บริษัทได้ปรับปรุงนโยบายเชิงธุรกิจให้มีความยืดหยุ่น เหมาะสมกับภาวะตลาด และกฎระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องอยู่เสมอ ฝ่ายตรวจสอบภายในของบริษัทจะรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ มีการกำหนดหน้าที่และแผนงานแต่ละปีไว้อย่างชัดเจน โดยมุ่งเน้นการรักษาผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียอย่างเหมาะสม ยุติธรรม

14. รายงานของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย และสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี งบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย มีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัทได้จัดให้มีระบบควบคุมภายในที่เชื่อถือได้ ว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สิน ป้องกันไม่ให้เกิดการทุจริตหรือการดำเนินการที่ผิดปกติได้

15. ความสัมพันธ์กับผู้ลงทุน

คณะกรรมการให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใสและทั่วถึง ทั้งรายงานข้อมูลทางการเงิน และข้อมูลทั่วไป ตลอดจนข้อมูลสำคัญที่มีผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ของบริษัท โดยได้เผยแพร่ข้อมูลข่าวสารต่างๆ ดังกล่าวเพื่อให้ผู้ลงทุนและผู้ที่เกี่ยวข้องได้รับทราบ โดยผ่านช่องทางที่เหมาะสมอย่างต่อเนื่องสม่ำเสมอ สำหรับการติดต่อพบปะกับนักลงทุน นักวิเคราะห์ และสื่อมวลชนนั้น คณะกรรมการบริหารจะเป็นผู้ให้ข้อมูลในรูปแบบของการร่วมกิจกรรมกับตลาดหลักทรัพย์ในงานบริษัทจดทะเบียนพบนักลงทุน (Opportunity Day) การเชิญนักวิเคราะห์มาที่บริษัท หรือพาชมความคืบหน้าโครงการต่างๆ ตลอดจนการจัดทำรายงานความคืบหน้าโครงการ และข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อนักลงทุนทั่วไป จัดส่งให้อย่างสม่ำเสมอ ในโอกาสที่ได้รับเชิญจากสื่อมวลชน หรือนักวิเคราะห์เพื่อร่วมแสดงความความคิดเห็น หรือเผยแพร่ข้อมูลต่างๆ ทางสำนักกรรมการจะเป็นผู้ประสานงานและอำนวยความสะดวกในด้านต่างๆ สำหรับผู้ถือหุ้นและประชาชนทั่วไปที่ต้องการข้อมูลบริษัท สามารถรับบริการด้านข้อมูลและข่าวสารได้ที่ โทร. 02-285-5011 หรือที่ website www.lpn.co.th หรือที่ www.bestbuycondo.com หรือที่ Call Center 02-800-9009

15 clauses of report on observance of good operational supervision

1. Policy on operational supervision

The Company's Board of Directors is concerned with and pays attention to good operational supervision-concentrating on transparency of business operation to gain confidence of the shareholders, investors, and every associated person. The supporting guidelines on good operational supervision include the major points below i.e:

- Treat the shareholders and concerned persons equally and fairly.
- With devotion, perform works in a careful and transparent manner to the best benefit of the organization, shareholders and all authorities.
- Define business morals for performance of the staff members.

2. Rights of the shareholders

In 2004, the Company held 1 Annual General Meeting of Shareholders of 2004 at the Company's head office for which the conference function room well equipped with audio-visual equipment. At this event, the Company had served the shareholders 7 working days prior to the meeting date with a meeting summons accompanied with adequate supporting details on the agenda presented with the Board of Directors' recommendations and also published summons for the meeting in newspapers for the shareholders' thorough acknowledgment. With regard to the proxy forms prepared for those who were unable to attend in person, the Company acted under the regulations of Ministry of Commerce recently issued in 2002. The Company has a policy to provide additional alternatives to those who are unable to attend the meetings, that is to authorize independent directors as shareholders' proxies for transparent casting of votes.

3. Rights of the co-interested persons

The Company considers as important the following persons:

- Staff members: The Company treats the staff members fairly, equally and reasonably and remunerates them properly and plans for knowledge enhancement and growth potential.
- Trading party: The Company purchases goods and services from trading parties in accordance with trading conditions without taking advantage but making an agreement and complying with the Agreement made with every trading party in a candid and accurate manner.
- Creditors: The Company complies with loan conditions under the agreement.
- Customers: The Company constantly pays attention; and is responsible for every customer for the quality and standard of the products being as advertised and keeps the customers' information confidential. There is a particular unit established for receiving the customers' grievance and proceeding thereupon as soon as possible. Furthermore, there is also a member relations section to take care of supporting the good condition of life, enhancing warmth in the family and maintaining ongoing relations to the customers.
- Competitors: The Company operates under the framework and regulations of fair competition by using allied competitor principles, which means supporting each other in a manner that does not cause damage to business and relationships.
- Community: The Company pays attention to the community and is obligated to be responsible for community and social environment

4. Shareholders' Meetings

In the Meeting of Shareholders 2004, there are presently 11 independent directors and 2 members in the audit committee. The Chairman of the Board who, as the independent director, acted as the Chairman of the meeting, allowed the shareholders to exercise their rights to audit, question and express their opinions as deemed proper. Moreover, the questions on significant issues were already included in the minutes.

5. State of Leadership and Vision

- The Board of Directors took part in determination and approval of vision, commitment and budget funds of the Company. Moreover, the report on progress in accordance with business and budget fund standards must be constantly presented to the Board of Directors.
- The Board of Directors assigned the Audit Committee to strictly audit the internal control system and internal audit; and closely followed their performance to the best benefit of the shareholders and good corporate governance principles.
- The Board of Directors supervised the Executive Board to comply with the fixed policies. The Executive Board were empowered to administrate pursuant to the approved works and budget fund plan. However, for investment in the projects which were not specified in the approved plan, approval for investment not exceeding Baht 10 Million only was allowed, but must then be proposed for consideration of the Board of Directors right.

6. Conflicts of Interest

The Company and the affiliated-companies engaged in transactions in a customary business manner: execution of Agreement and fixing prices, which were conducted in accordance with common business operations and did not cause conflicts of interest as the shareholding proportion in all the affiliated-companies shall be treated as the same company but only responsibilities being separated for sake of clarity.

In regard with transactions of directors with staff members, the same principle as was exercised with the common customers shall be used. However, if benefits gained are extraordinary, these shall be resolved by mutual consideration and monitoring from the Internal Audit Unit. The Company provided a report on the size of each transaction and reason for the transactions in the report of the Audit Committee.

7. Business Ethics

The Executive Board sets out instructions on business ethics for guidelines in work performance of the Board and employees to be compatible with the good supervision standards beneficial to the Company, shareholders, directors, employees and other concerned persons.

8. Balance of the non-executive directors

The Company has the Board of Directors of 12 persons, namely:

- Executive Directors 5 persons
- Non-Executive Directors 2 persons
- Independent Directors 5 persons

The independent directors are 42% of the Board of Directors, which is deemed to be the proportion of independent directors and non-executive directors that can balance the power in administration of the Management.

9. Mergence and Separation of position

- The Chairman of the Board is an independent director and does not have any relationships with the Management.
- The Chairman of the Board is not the same person as the Managing Director for the purpose of separation of duties of formulating the supervision and regular works administration policies.

10. Remuneration to Directors and Executives

The Company fixed the remuneration for the directors, and this was approved in the Meeting of Shareholders; the said remuneration was considered for adoption by comparing with the same categories in industry to the extent that comparison reference is possible. Moreover, the directors who were assigned more responsibilities and duties shall be remunerated in accordance with their additional commitment. To sensibly and fairly sort out the outlines for fixing the remuneration to the directors, management and employees, the (exclusive) sub-committee to determine remuneration was established having the deputy chairman of the Board, who is an independent director, acting as its chairman.

10.1 Remuneration in form of money

Name/Title	Remuneration (Baht/Year)	Meeting Allowance (Baht)	Total (Baht)
1. Professor Mora Bunyaphala Chairman and Independent Director	840,000	350,000	1,190,000
2. Mr. Pakorn Thavisin Vice Chairman	180,000	75,000	255,000
3. Professor Siri Keiwalinsrit Independent Director Chairman of Audit Committee	540,000	225,000	765,000
4. Mr. Vudhiphol Suriyabhivadh Independent Director Audit Committee	480,000	200,000	680,000
5. Mr. Thep Roongtanapirom Independent Director Audit Committee	480,000	200,000	680,000
6. Mr. Tirachai Panchasarp Director	180,000	75,000	255,000
7. Ms. Jongjit Thapanangkun Director	180,000	75,000	255,000
Total	2,880,000	1,200,000	4,080,000

In 2004, there were a total 12 directors, however, only 7 of whom were entitled to meeting allowances (whilst the other 5 incumbent executive directors were not).

10.2 Remuneration to the Executive Board and management

The Executive Board and management of the Company are 7 persons in total excluding the Board who were entitled to the remuneration for Baht 30,370,000.

10.3 Other Remuneration

-None-

11. The Meeting of Directors

The Company's Board of Directors Meeting has been periodically held. In this matter, the Directors' Office Department was responsible for preparing the annual schedules of the Board's Meeting and the Audit Committee's Meeting; advance service of invitations for meetings, agendas, documents used in the meetings to provide the Board of Directors sufficient time to study the overall details prior to the meeting which, each time, shall last for around 2.5 hours. Each director shall, in each meeting, evaluate the meeting and then acknowledges the consequence thereof, as well as make various proposals aiming for improved efficiency and achievement. The minutes of each meeting shall be made in writing, and those approved by the Board shall be retained as records that are readily available for the directors and the associated persons to examine.

In 2004, meetings were held as follows:

- The Board held the 6 meetings under ordinary agenda;
- The Executive Board held 22 meetings;
- The Audit Committee held 5 meetings;
- The Remuneration Determination Sub-Committee held 2 meetings.

12. Sub-committee

The Board of Directors appointed a sub-committee to analyze and verify any matters to be introduced into the Board's consideration during 2004 in accordance with of following nature:

Audit Committee was first formed back in February 2000, with office validity of 2 year-term. The original Audit Committee was re-elected for another term from 1st February 2004 to 31st January 2006.

Remuneration Determination Sub-Committee were exclusively established by the Board on 10th November 2004 (the Board's Meeting No. 5/2547). This Committee were assigned to revise determination outlines for remuneration, meeting allowances and other benefits of the Board, Executive Board, management and employees to the extent of proper fairness.

13. Control System and Internal Audit

The Board of Directors were encouraged to provide good operational supervision principal by assigning the Audit Committee to coordinate with the authorized auditor to examine the system of financial statements for its accuracy and completeness.

The Company's Internal Audit Department was committed to audit and estimate the function of the relevant system and give advice to correct performance pursuant to policies. Also, the Company always adjusted business policies to be flexible and appropriate to market conditions and relevant regulations and designated the obvious duties and plans for each year concentrating on benefits and prevention of co-interested persons at a suitable and fair standard.

14. Report from the Board of Directors

The Board of Directors is responsible for the consolidated financial statements of the Company and affiliated companies and financial information as shown in the Annual Report. The financial statements were arranged under normal recognized accounting standards in Thailand and full disclosures in remarks to the Balance Sheet.

The Company also set up an Accounts Internal Control System to ascertain the accounting data is correct and complete and prepared in an adequate manner in order to maintain and preserve assets, and to prevent fraud or malpractice.

15. The Relationships with the Investors

The Board of Directors takes seriously the accurate, complete, transparent and thorough disclosure of financial data, general information including significant data that can impact upon the Company's securities value, therefore, the Board regularly disseminates the aforementioned information through various channels. Contact with investors, analysts and media is the responsibility of the Executive Board to provide the details in the style of participation in the activity arranged by the Stock Exchange of Thailand's so-called Opportunity Day, in which analysts will be invited to the Company and taken on a tour to reveal the progress of each project. Also, the Executive Board must arrange and prepare a report on progress of each project and constantly avail the analyst with information advantageous to investors. When invited by the press or analyst to provide opinions or disseminate any information, the Board Office shall be responsible for coordination and facilitation thereof. The shareholders and the public can obtain information and news service through the Board Office. Furthermore, investors can contact the said authority at Tel. 02-285-5011 or web site www.lpn.co.th or www.bestbuycondo.com or dial call center 02-800-9009.



จรรยาบรรณทางธุรกิจของคณะกรรมการ บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการจัดให้มีจรรยาบรรณของคณะกรรมการและจรรยาบรรณของพนักงานขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้กรรมการของบริษัทและพนักงาน ยึดถือเป็นแนวทางปฏิบัติเพื่อให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และแสดงถึงความมุ่งมั่นที่จะปฏิบัติตามมาตรฐานด้านจริยธรรม เพื่อประโยชน์ต่อบริษัท ผู้ถือหุ้น พนักงาน และผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ

คณะกรรมการของบริษัท เป็นผู้กำหนดนโยบายในการบริหารองค์กร และวางหลักการกำกับดูแลกิจการเพื่อให้การดำเนินการเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและบรรลุตามวัตถุประสงค์ของวิสัยทัศน์และพันธกิจ และจากการที่บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้รับความเชื่อมั่นในมาตรฐานการดำเนินธุรกิจจากผู้ถือหุ้น นักลงทุน และสาธารณชนทั่วไป ส่งผลให้กรรมการบริษัททุกท่านจะต้องปฏิบัติตามข้อบัญญัติและเจตนารมณ์ของกฎหมาย ด้วยความรอบคอบและเอาใจใส่ รวมถึงการปฏิบัติตนให้เป็นแบบอย่างที่ดี เพื่อรักษาชื่อเสียงและภาพพจน์ที่ดีของบริษัทที่สร้างมาให้อยู่ตลอดไป

จรรยาบรรณของคณะกรรมการ ประกอบด้วย

1. ความซื่อสัตย์ ยุติธรรม และคุณธรรม

โดยยึดมั่นต่อความจริง และไม่เลือกปฏิบัติจากความแตกต่างด้านเชื้อชาติ ศาสนา เพศ สถานภาพสมรส หรือความไร้สมรรถภาพทางร่างกาย ไม่ทำให้เกิดความเข้าใจผิดทั้งโดยทางตรงและทางอ้อม ไม่ก่อให้เกิดความเข้าใจผิดโดยละเว้นการพูด หรือการปฏิบัติ

2. ความเป็นอิสระ

ตัดสินใจและปฏิบัติหน้าที่ด้วยความเป็นอิสระ ไม่ให้ผลประโยชน์ส่วนตัวทั้งที่เป็นตัวเงินหรือไม่เป็นตัวเงินมาอยู่เหนือความเป็นอิสระในการใช้ข้อมูลที่เป็นความจริง

3. การดำเนินธุรกรรมส่วนตัว และการรักษาความลับ

การดำเนินธุรกรรมส่วนตัว หรือธุรกิจอื่นๆ ของกรรมการ จะต้องแยกออกจากการดำเนินการของบริษัทในฐานะกรรมการบริษัท ไม่ใช้ชื่อบริษัทในการดำเนินธุรกรรมส่วนตัว ไม่เกี่ยวข้องในกิจการซึ่งจะนำความเสื่อมเสียมาสู่บริษัท รวมถึงไม่เปิดเผยข้อมูลที่เป็นความลับของบริษัทต่อบุคคลที่สาม เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากบริษัท และไม่ใช้ข้อมูลที่ได้รับในฐานะเป็นกรรมการไปในทางที่ไม่ถูกต้อง

4. การเปิดเผยเรื่องผลประโยชน์

กรรมการจะต้องเปิดเผยผลประโยชน์จากธุรกิจส่วนตัว หรือธุรกิจอื่นๆ รวมทั้งเรื่องใดๆ ที่เป็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรืออาจนำไปสู่ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้บริษัททราบ

การดำเนินการใดๆ กับบริษัทของกรรมการ จะต้องอยู่ในระดับที่เหมาะสม เพื่อหลีกเลี่ยงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น หรือถูกเข้าใจว่าเกิดขึ้น

5. การยึดถือปฏิบัติตามกฎหมาย

ไม่ใช้ช่องว่างของกฎหมาย ข้อยกเว้น ข้อกำหนด เพื่อประโยชน์ของบริษัทหรือประโยชน์ส่วนตนโดยมิชอบ

Business Ethics

6. การให้โอกาสผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

รักษาสหิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นตามหน้าที่ที่ได้รับความไว้วางใจและคำนึงถึงสิทธิประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ กับบริษัท

การปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ แบ่งออกเป็น

1. หน้าที่ต่อบริษัท
2. หน้าที่ต่อผู้ถือหุ้น
3. หน้าที่ต่อพนักงาน
4. หน้าที่ต่อผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ

ความรอบคอบในการปฏิบัติหน้าที่

1. เข้าประชุมคณะกรรมการบริษัททุกครั้ง
2. หาข้อมูลความรู้เกี่ยวกับสภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อธุรกิจของบริษัท
3. ศึกษาถึงข้อกฎหมาย กฎระเบียบ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง
4. ใช้เวลาอย่างเพียงพอในการพิจารณาข้อมูลเป็นการล่วงหน้าด้วยความรอบคอบ
5. พิจารณาและให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระ
6. ส่งเสริมให้มีการสื่อสารระหว่างคณะกรรมการและผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
7. ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะกรรมการให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง และมาตรฐานธุรกิจและจริยธรรม
8. ขอข้อมูลเพิ่มเติม หรือคำชี้แจงจากฝ่ายบริหาร หรือที่ปรึกษาของบริษัทเมื่อมีข้อสงสัย
9. ไม่กระทำการใดๆ ที่อาจเป็นข้อครหาในเรื่องความซื่อสัตย์สุจริตและเที่ยงธรรม ทั้งโดยตนเองและครอบครัว

ความขัดแย้งของผลประโยชน์

1. ไม่ใช้อำนาจในหน้าที่ในตำแหน่งกรรมการเพื่อแสวงประโยชน์ส่วนตนหรือของผู้ใกล้ชิดไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม
2. แจ้งให้บริษัททราบโดยไม่ชักช้า เมื่อมีเหตุหรือคาดได้ว่าน่าจะเป็นเหตุแห่งความขัดแย้งของผลประโยชน์
3. หลีกเลี่ยงไม่ให้มีความขัดแย้งของผลประโยชน์
4. ใช้ความระมัดระวังอย่างยิ่ง ต่อความขัดแย้งของผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างการทำงานในฐานะของฝ่ายบริหาร และการดำเนินงานในฐานะที่เป็นกรรมการ ซึ่งได้รับความไว้วางใจจากผู้ถือหุ้น
5. ไม่ควรเกี่ยวข้องในการซื้อขายหุ้นของบริษัทเพื่อการลงทุนระยะสั้น

การใช้ข้อมูลของบริษัท

1. ไม่ใช้ข้อมูลไปในทางที่มีขอบ และไม่เปิดเผยข้อมูลต่างๆ ที่มีความลับทางธุรกิจหรือข้อมูลที่มีผลกระทบต่อการทำธุรกิจต่อบุคคลภายนอก
2. จะต้องไม่แจ้งข้อมูล ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อราคาหุ้นของบริษัท ซึ่งยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชน
3. ระมัดระวังมิให้เอกสารหรือข่าวสารอันเป็นความลับของบริษัทรั่วไหล หรือตกไปถึงผู้ที่ไม่เกี่ยวข้อง
4. ไม่ใช้ข้อมูลภายในเพื่อประโยชน์ส่วนตัว โดยเฉพาะข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงราคาของหลักทรัพย์ที่ยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณะ
5. ไม่ซื้อหรือขายหุ้นก่อนการเปิดเผยข้อมูลที่มีผลกระทบต่อราคาหุ้น

จรรยาบรรณทางธุรกิจของพนักงาน บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

จรรยาบรรณทางธุรกิจของพนักงาน บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) กำหนดขึ้นเพื่อเป็นมาตรฐานเบื้องต้นสำหรับพนักงาน ในการปฏิบัติตนอย่างมีจรรยาบรรณ เป็นเครื่องมือในการเตือนพนักงานให้มีความระมัดระวัง และป้องกันไม่ให้พนักงานกระทำการใดๆ ที่เป็นการละเมิดกฎ ระเบียบ ข้อบังคับ ที่นำความเสื่อมเสียมาสู่ชื่อเสียงของบริษัท

บริษัทมอบหมายให้ฝ่ายทรัพยากรมนุษย์ เป็นผู้มีหน้าที่ตรวจสอบการปฏิบัติตามจรรยาบรรณทางธุรกิจของพนักงาน โดยให้ผู้บังคับบัญชาแต่ละฝ่ายร่วมดูแลให้พนักงานปฏิบัติตามข้อกำหนดที่บัญญัติไว้ด้วย

จรรยาบรรณของพนักงาน แบ่งรายละเอียดโดยมีคำอธิบายที่ชัดเจนและมอบให้พนักงานทุกคนไว้เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติตาม โดยมีหัวข้อดังนี้

- การปฏิบัติหน้าที่ และความรับผิดชอบของพนักงาน ตามบทบาทหน้าที่ที่มีต่อบริษัท ต่อลูกค้า ต่อผู้ถือหุ้น ต่อผู้บังคับบัญชา เพื่อนร่วมงานและหน้าที่ต่อตนเอง
- ความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- การใช้ข้อมูลของบริษัท

L.P.N. Development Public Company Limited

The Board established the Board's and employees' code of ethics originally with the intention to set performance guidelines for the directors and employees consistent with their superb operational supervision and to comply with ethical standards in favour of the Company, shareholders, employees, and other interested persons.

The Board established the administration policies and laid down the governance principles to enable the productive operation and achieving the goal in respect of visions and commitments. Being accredited for the operation standards from the shareholders, investors and public, every member of the Board subsequently abides by the law provisions and intentions with discreetness together with attention, and behaves as the role model for sake of perpetual reputation and image of the Company.

The Code of Ethics of the Board comprises:

1. Probity, justice and morality

Truthfulness and non-discrimination either by race, religion, gender, marital status or physical impairment must be maintained. Avoid creating misunderstandings either directly or indirectly through omission in speaking or acting.

2. Independency

Decision making and duty performance must be independent and personal benefits (whether in the form of money or otherwise) not be allowed to overcome the independence of factual information disclosure.

3. Personal transactions and confidentiality

Any personal transaction processed by the directors must be completely set aside from that of the Company if such director act on behalf of the Company.

The directors are neither allowed to use the Company's name in processing personal business or get involved with other activities that may undermine the reputation of the Company nor abuse information obtained in their capacity as director.

4. Disclosure of matter of benefits

All directors shall divulge to the Company any benefits from private business, any other businesses and any other matters that may create a conflict of interest or may attribute to conflicts of interest.

Any actions of the directors with the Company shall be sustained at a suitable level avoiding conflict of interests that may happen or are perceived to happen.

5. Compliance with laws

The directors shall not illegally exploit loopholes in the laws, requirements or provisions for the benefits of the Company or themselves.

6. Equal opportunity for every shareholder

The directors shall, being entrusted, protect the benefits of the shareholders and realize the benefits of any other interested persons.

Duty performance and responsibilities of the Board can be divided into:

1. Duty towards the Company
2. Duty towards the Shareholders
3. Duty towards the employees
4. Duty towards other interested persons

Circumspection over the performance of duties

1. Attend every Board's Meeting;
2. Explore information available that may impact the Company's business;
3. Study relevant law provisions, regulations, or requirements;
4. Spend quality time on discreetly reviewing all information in advance;
5. Consider and give opinions independently;
6. Encourage communications between the Board and the Certified Auditor;
7. Perform the duties in the capacity of director in compliance with the relevant laws, regulations, provisions, requirements along with the business and ethical standards;
8. Obtain additional information or explanation from the management or consultants of the Company; whenever doubts are raised;
9. Not do any acts which may arouse censure on honesty and justice either to oneself or ones family.

Conflict of interests

1. No authority in the capacity of director shall be exploited for personal benefits or that of acquaintances either directly or indirectly;
2. If there is any incident or whatever that can be expected to be the cause of a conflict of interest, it shall be notified to the Company promptly.
3. Avoid creating conflicts of interest
4. Vigilantly treat the prospect of conflicts of interest matters whilst holding office in management or in the capacity of a director in whom the shareholders trust.
5. Not get involved in the Company's share sales or purchase Company shares for short-term investment.

Use of the Company's information

1. Not abuse information or divulge any data that is a trade secret or any information that may impact on business processes with a third party.
2. Not notify any information unknown to the public that may impinge on the Company's share value.
3. Attentively prevent any confidential information being divulged to non-associated persons.
4. Not use in-house information for personal benefit especially that essential to variations of the share price that are unknown to the public.
5. Not purchase or sell shares before the disclosure of information impacting the share price.

The Code of Ethics of the Employees

L.P.N. Development Public Company Limited

The code of ethics of the employees was established to be the initial guidelines for the employees for ethical performance, warning the Employees to work prudentially, and preventing the employees violating any regulations, rules, requirements or corrupting the Company's reputation.

The Company assigned the Human Resources Department to take charge of checking on the employees' compliance of the code of business ethics, on which the superior of each department shall organize the employees to observe of the provided requirements.

Ethics of the Employees, in which distinguished all details and labeled with clear explanations, is handed out to every employee as the performance guidelines, contain the following topics:

- Duties performance and responsibilities of the employees based on the roles and duty towards the Company, customers, shareholders, superiors, colleagues and own self.
- Conflict of Interests
- Use of the Company's information



ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท เกี่ยวกับการควบคุมภายใน

เรียน เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ในรอบปี 2547 นั้น คณะกรรมการบริษัทยังคงให้ความสำคัญอย่างต่อเนื่องในเรื่องการควบคุมภายในขององค์กร โดยเฉพาะการอนุมัติ แผนงาน งบประมาณการลงทุน และค่าใช้จ่ายประจำปี เพื่อให้สอดคล้องกับแผนกลยุทธ์ รวมถึงได้ติดตาม และทบทวนอำนาจหน้าที่ของ คณะกรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการ อีกทั้งผู้บริหารในระดับต่างๆ เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ รัดกุม และมีความ พร้อมอยู่ตลอดเวลาในการที่จะให้ฝ่ายตรวจสอบภายใน สามารถสอบทานและตรวจสอบได้

จากรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ และรายงานจากผู้สอบบัญชีของบริษัท พบว่า ปี 2547 คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหาร มีจริยธรรมในการดำเนินงาน ให้ความสำคัญต่อระบบการควบคุมภายในที่ดี มีการกำกับดูแลกิจการอย่างต่อเนื่อง มีการปฏิบัติตามข้อกำหนดกฎหมายที่เกี่ยวข้องและได้ปฏิบัติหน้าที่เพื่อให้บรรลุเป้าหมายด้วยความทุ่มเท และมุ่งมั่นตั้งมืออาชีพ

ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทจึงมั่นใจว่า ระบบการควบคุมภายในของบริษัทมีความเพียงพอและเหมาะสมในการใช้ตรวจสอบ และ ติดตามการปฏิบัติงานอย่างใกล้ชิดได้เป็นอย่างดี

ขอแสดงความนับถือ

ศาสตราจารย์ โมรา นุณยผล
ประธานกรรมการ

Opinion of the Board of Directors in relation on Internal Control

To: Secretary-General
The Securities & Exchange Commission

In 2004, the Company's Board continued to give the priority to internal control especially on the approval of planning, investment funds and annual expenses to correspond to strategic plans decided upon, followed up on and revised the authority of the management board, managing director, and executives at all ranks to at all times perform work efficiently, concisely and be alert for the internal control section to review and examine.

The Audit Committee's report and Auditor's report confirm they found that in 2004 the Board and management maintained performance ethics, emphasizing good internal control systems, persisted in efficient supervision over the operation, compliance with the relevant laws and performed their duties achieving goals with professional perseverance and attempts.

The Board is confident that the Company's internal control system is adequate and proper to be used in examination and close following up on performance.

Respectfully yours,



Professor Mora Bunyaphala

ความเห็นของผู้สอบบัญชีเกี่ยวกับการควบคุมภายใน

เสนอ เลขาธิการ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ตามที่สำนักงานฯ ได้ตรวจสอบงบการเงินของบริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2547 และได้เสนอรายงานการตรวจสอบลงวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2548 ไปแล้วนั้น สำนักงานฯ ขอเรียนว่าในการตรวจสอบงบการเงินดังกล่าวตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไป เพื่อแสดงความเห็นว่างบการเงินนี้แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปหรือไม่เพียงใดนั้น สำนักงานฯ ได้ศึกษาและประเมินประสิทธิภาพการควบคุมภายในด้านบัญชีของบริษัท ตามที่เห็นจำเป็นเพื่อประโยชน์ในการกำหนดขอบเขตของการปฏิบัติงานตรวจสอบให้รัดกุมและเหมาะสมซึ่งสำนักงานฯ ไม่พบข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญของระบบการควบคุมภายในด้านบัญชีที่จะมีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญในการแสดงความเห็นต่องบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547

ฝ่ายบริหารของบริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีความรับผิดชอบในการจัดให้มีระบบการควบคุมภายในด้านการบัญชีและควบคุมให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าวอย่างเคร่งครัดในการนี้ต้องใช้การประมาณการและดุลยพินิจโดยพิจารณาถึงผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับและต้นทุนที่เกิดขึ้นจากการใช้ระบบการควบคุมนี้ ระบบการควบคุมภายในดังกล่าวให้ความมั่นใจแก่ฝ่ายบริหารตามสมควร

อย่างไรก็ตาม สำนักงานฯ ขอเรียนว่าในการตรวจสอบบัญชี สำนักงานฯ มิได้ตรวจสอบทุกรายการ หากแต่ใช้วิธีการทดสอบเท่านั้น นอกจากนั้น การศึกษาและการประเมินประสิทธิภาพระบบการควบคุมภายในด้านบัญชีมีวัตถุประสงค์เพียงเพื่อประโยชน์ในการสอบบัญชีดังกล่าวไว้ข้างต้น ดังนั้นจึงไม่อาจชี้ให้เห็นถึงข้อบกพร่องทั้งหมดที่อาจมีอยู่ในระบบการควบคุมภายในของบริษัทได้

สำนักงานฯ ขอขอบคุณเจ้าหน้าที่ของบริษัท ที่ได้ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบบัญชีของบริษัทเป็นอย่างดี

(ตามหนังสือของสำนักงานสอบบัญชี ดี ไอ เอ เสนอถึง เลขาธิการ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เลขที่ โอ.210023/2548 ลงวันที่ 15 มีนาคม 2548)

Opinion of the Auditor in connection with Internal Control

To: The Secretary-General of the Office of the Securities and Exchange Commission

We had conducted audit of the financial statement of L.P.N. Development Public Company Limited as at the year ended 31st December 2004 and presented its report dated 15th February 2005, we would like to advise that we have audited the said financial statement in accordance with generally accepted auditing standards to express an opinion that whether and how they presented the financial status and operational results correctly in accordance with the generally accepted accounting principles. We have studied and estimated the efficiency of the Company's internal control in accounting respect as required to concisely and properly limit the scope of audit from which we found no material errors in the accounting internal control system which may essentially impinge the opinion to be expressed on the financial statement as at 31st December 2004.

The Management of L.P.N. Development Public Company Limited takes charge of organising the accounting internal audit system and monitoring the strict compliance with the same. This required the estimate and discretion gauging over the potential benefits and possible costs arising out of implementation of this system. This internal control system properly assured the management somewhat.

However, we would like to report that our audit did not scrutinize every item but based on test basis and the above-referred study and estimate of the efficiency of the accounting internal control system purposely intending for sake of the aforementioned audit and not indicating all possible errors which may exist in the Company's internal control.

We would hereby like to thank all the Company's employees for their kind cooperation provided to our conducting of such audit.

(Quoted from the letter issued by D I C Audit office to The Secretary-General of the Office of the Securities and Exchange Commission No. O210023/2548 dated 15th March 2005)



1. รายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นกับบริษัทย่อย

ในปี 2547 มีรายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นกับบริษัทย่อย และบริษัทร่วม ที่ได้ทำการซื้อขาย หรือตกลงว่าจ้างกัน โดยใช้เงื่อนไข และราคาตลาดเช่นเดียวกับที่ทำกับบุคคลภายนอก ณ ขณะนั้นๆ สรุป ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 ดังนี้คือ

1.1 รายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นระหว่างบริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) กับบริษัท ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้แก่

งาน / Description
1. การบริหารงานก่อสร้างโครงการ / Administration of project works
2. การบริหารงานขายและงานโอนกรรมสิทธิ์ / Administration on sale and transfer of title works
3. การบริหารและจัดเก็บรายได้ที่จอดรถ / Administration and parking lot fee collection
4. การบริหารงานด้านอาคารชุด / Administration of condominium works
5. การรักษาความสะอาดที่จอดรถ / Cleaning of parking lot
6. การรักษาความสะอาดสำนักงาน / Cleaning of office
7. การบริหารห้องเช่า / Rooms rental services
- ห้องพักอาศัย / Residential units
- สำนักงาน / Offices
8. การบริการบำรุงรักษา / Maintenance works
9. การบริหารและจัดการงานอาคารลุมพินี เรสซิเดนซ์ เริ่ม 1 สิงหาคม 2547 / Administration and management of Lumpini Residence commencing from 1st August 2004
10. ค่าเช่าและค่าบริการสำนักงาน อาคารลุมพินี ทาวเวอร์ เริ่ม 15 มกราคม 2547 / Rental and service fees of office in Lumpini Tower commencing from 15th December 2004

1.2 รายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นระหว่างบริษัท พรสันติ จำกัด กับ บริษัท ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด ได้แก่

งาน / Description
1. การบริหารห้องเช่า / Room rental service
2. การบริการบำรุงรักษา / Maintenance works

transactions

1. Inter-transactions occurring in the affiliated-companies

In 2004, the affiliated-companies, and joint venture company engaged in purchase and sales or entered into employment agreements, under the same conditions and market price as outsiders at that time. As of 31st December 2004, all could be summed up as follows:

1.1 Inter-transactions occurred between L.P.N. Development Public Co., Ltd. and Lumpini Property Management Co., Ltd.-the affiliated-company, that is

จำนวนโครงการ / Number (Project)	จำนวนเงินตามสัญญา / Contracting Price (Baht)	
10	17,520,000 บาท	Baht 17,520,000
10	53,461,247 บาท	Baht 53,461,247
-	60,000 บาท / เดือน	Baht 60,000 / Month
8	2,080,500 บาท	Baht 2,080,500
2	7,500 บาท / เดือน / โครงการ	Baht 7,500 / Month / Project
-	ตามงวดที่ปฏิบัติงานจริง / Based on the number of works	
-	1,500 บาท / เดือน / ห้อง	Baht 1,500 / Month / Room
-	5,000 บาท / เดือน / ห้อง	Baht 5,000 / Month / Room
งานตามสั่ง / On demand	ราคาตลาดตามลักษณะงาน / At the market price based on the nature of works	
1	90,000 บาท / เดือน	Baht 90,000 / Month
1	100,000 บาท / เดือน	Baht 100,000 / Month

1.2 Inter-transactions occurred between Pornsanti Co., Ltd. and Lumpini Property Management Co., Ltd. i.e.

จำนวน (โครงการ) / Number (Project)	จำนวนเงินตามสัญญา (บาท) / Contracting Price (Baht)	
-	1,500 บาท / เดือน / ห้อง	Baht 1,500 / Month / Room
งานตามสั่ง / On demand	ราคาตลาดตามลักษณะงาน / At the market price based on the nature of works	

2. การกู้ยืมระหว่างกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547

ผู้ให้กู้ / Lender	ผู้กู้ / Borrower
บมจ. แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ L.P.N. Development Plc.	บจ. พรสันติ Pornsanti Co., Ltd.
บมจ. แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ L.P.N. Development Plc.	บจ. ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ Lumpini Property Management Co., Ltd.
บมจ. แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ L.P.N. Development Plc.	บจ. แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ Grand Unity Development Co., Ltd.

ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการระหว่างกัน

จากผังโครงสร้างการลงทุนของบริษัท (หน้า 20 - 21) จะเห็นได้ว่า บริษัทถือหุ้นในบริษัทย่อยทั้งหมด และมีบริษัทร่วมทุนอีก 1 บริษัท โดยมีการแบ่งแยกขอบเขตภาระหน้าที่ระหว่างบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทร่วมอย่างชัดเจน ซึ่งจะทำให้มีความคล่องตัวในการบริหารจัดการ สำหรับผลประโยชน์ที่ได้รับในแต่ละบริษัทจะนำมารวมเป็นงบการเงินรวม จึงไม่เกิดการขัดแย้งเรื่องผลประโยชน์

เนื่องจากงานก่อสร้างและงานบริการเป็นงานที่ต้องการความละเอียดและคุณภาพสูงสุด เพื่อให้ลูกค้าและผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด มีความเชื่อมั่นและพึงพอใจ ซึ่งจากประสบการณ์ คุณภาพของงานที่ส่งมอบ และชื่อเสียงของทีมงานในบริษัทย่อย เป็นที่ยอมรับกันโดยทั่วไป อีกทั้งการมอบหมายงานให้บริษัทย่อยเป็นผู้ดำเนินการนั้น บริษัทสามารถควบคุมและดูแลได้อย่างใกล้ชิด ประกอบกับค่าบริการที่ตกลงกันก็เป็นราคาตลาดโดยทั่วไปและเป็นธรรม

ขั้นตอนการอนุมัติทำรายการ

รายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นจะนำเสนอในรูปแบบของแผนงานธุรกิจประจำปี โดยผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการบริหาร และคณะกรรมการบริษัท เพื่ออนุมัติงบประมาณ จากนั้นผู้ที่เกี่ยวข้องจะดำเนินการผ่านสายงาน และให้ผู้มีอำนาจลงนามอนุมัติในที่สุด โดยกำหนดเป็นวงเงินอนุมัติในแต่ละตำแหน่งที่แน่นอน ทั้งนี้ มีการตรวจสอบการทำรายการโดยฝ่ายตรวจสอบภายในอย่างเพียงพอและเหมาะสม

แนวโน้มการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

จากเหตุผลดังกล่าวข้างต้นก็มีความจำเป็นในการทำรายการระหว่างกันเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อองค์กรโดยรวม ทั้งนี้ หากพิจารณาถึงผลงานที่ผ่านมาโดยเฉพาะการบริหารอาคารชุดแล้ว จะเห็นได้ว่า กรรมการของแต่ละนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งเป็นเจ้าของร่วมในอาคารชุดและไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับบริษัทยังมีความพอใจในการใช้บริการของบริษัทย่อยทั้งหมดอย่างต่อเนื่อง จึงเป็นการยืนยันได้ถึงประสิทธิภาพและราคาที่เป็นธรรม

2. Inter Loans as at 31st December 2004

ลักษณะการกู้ยืม Type of Loan	จำนวนเงิน (ล้านบาท) Amount (Million Baht)	ระยะเวลา Period	อัตราดอกเบี้ย (%) Interest Rate (%)
ตั๋วสัญญาใช้เงิน Promissory Note	60.07	AT CALL	-
ตั๋วสัญญาใช้เงิน Promissory Note	12.00	AT CALL	3.83
ตั๋วสัญญาใช้เงิน Promissory Note	200.00	1 ต.ค. 47 - 14 มี.ค. 49 1 Oct 2004 - 14 Mar 2006	5.0

Necessities and Logistical Benefit of Inter - Transactions

The Company's investment structure plan (page 20 - 21), says that the company wholly holds shares in all affiliated-companies and a joint venture company and it is the policy to distinguish the scope of duties between the Company, affiliated-companies and joint venture company to allow management and administrative flexibility. For the expected benefits in each company, they will be added up as an overall financial statement so conflict of interest will not incur.

As the construction works and service works require refinement and a delicate quality for the end-users and residents' confidence and satisfaction, from past experience in this matter, the quality of the delivered works and the reputation of work teams in the affiliated-companies are generally acceptable. Also, assigning the works to the affiliated-companies to operate, the Company is able to keep close control and supervision, and their agreed service charge is normal and at a fair market price.

Steps in approving transactions

Inter-transactions incurred shall be presented in the form of an annual business plan and must pass the approval of the Executive Board and the Company Board for granting the budget. Associated parties must then take action via their lines of control and finally offer them for the approval by authorized persons by setting certain budget limits of approval in each particular position. Transactions will be audited by the Internal Audit Division on regular and proper basis.

Trends of inter-transactions engagement in the future

For such above reasons, it was still necessary to engage in inter-transactions for the best benefit to the overall organization. Considering the past works results, particularly in the condominium works administration, it is indicated that directors of each juristic person condominium who are joint owners in each condominium and are not related to the company are still pleased to be provided the services by affiliated-companies. This can confirm its efficiency and fair price.



1. ความเสี่ยงที่เกิดจากข้อพิพาททางกฎหมาย

บริษัทมีคดีเป็นโจทก์ฟ้องผู้รับเหมารายหนึ่งในการผิดสัญญารับเหมาก่อสร้างที่ล่าช้ากว่ากำหนดทำให้เกิดความเสียหายในการที่ไม่สามารถส่งมอบห้องชุดพักอาศัยให้แก่ผู้ซื้อได้ทันตามสัญญาจะซื้อจะขาย มีทุนทรัพย์ฟ้องร้องจำนวน 261.48 ล้านบาท และขณะเดียวกันก็ถูกผู้รับเหมารายเดียวกันฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายมีทุนทรัพย์ฟ้องร้องจำนวน 46.67 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้บันทึกบัญชีไว้ในงบการเงินเป็นจำนวน 30.45 ล้านบาท หรือร้อยละ 65.25 ของทุนทรัพย์ที่ถูกฟ้องร้อง

เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2546 ศาลชั้นต้นได้พิพากษาให้ผู้รับเหมาชำระเงินให้แก่บริษัทเป็นจำนวน 3.00 ล้านบาท และให้บริษัทชำระเงินให้แก่ผู้รับเหมาเป็นจำนวน 29.85 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี เป็นเงิน 12.36 ล้านบาท รวมเป็นเงินที่บริษัทต้องชำระ หัก ส่วนที่ได้รับเป็นเงินทั้งสิ้น 39.21 ล้านบาท ผลต่างจำนวน 8.76 ล้านบาท บริษัทยังไม่ได้บันทึกภาระหนี้สินไว้ในงบการเงิน เนื่องจากทนายความเห็นว่ายังมีอีกหลายประเด็นที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัท แต่ศาลยังมิได้พิจารณา จึงได้ดำเนินการยื่นอุทธรณ์เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2547 ขณะนี้อยู่ในขั้นตอนการพิจารณาของศาลอุทธรณ์ ทั้งนี้ส่วนต่างดังกล่าวเป็นเพียงร้อยละ 0.30 ของสินทรัพย์รวมเท่านั้น

2. ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะการพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยจะเกิดจากการที่ต้องใช้เงินลงทุนค่อนข้างสูงในการซื้อที่ดิน ค่าก่อสร้าง และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งต้องใช้ระยะเวลาก่อสร้างนานกว่าบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ โดยกว่าจะรับรู้รายได้หรือมีกระแสเงินสดเข้ามาในบริษัทก็ต้องรอให้การก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ทั้งอาคารและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ได้

การลดความเสี่ยงในด้านดังกล่าวนี้ บริษัทได้ดำเนินการพร้อมๆ กันในหลายด้าน คือ

- ก. การเพิ่มทุนจดทะเบียนในเดือนพฤษภาคม 2547 จำนวน 473.41 ล้านบาท
- ข. การขอ Project Loan Financing จากสถาบันการเงินเป็นการล่วงหน้า
- ค. การขอ Housing Loan จากสถาบันการเงินเพื่อสนับสนุนผู้ซื้อของบริษัท
- ง. การออกตั๋ว B/E เพื่อมาเสริมสภาพคล่องในช่วงที่ต้องการ
- จ. การใช้กลยุทธ์การบริหารงานก่อสร้างให้เสร็จเร็วกว่าคู่แข่ง (Speed)
- ฉ. การใช้กลยุทธ์การบริหารโครงการไม่ให้มีค่าใช้จ่ายสูงกว่าประมาณ (Budget Awareness)
- ช. กำหนดให้มีเงินสดในมืออยู่ในระดับที่เหมาะสมสำหรับใช้บริหารงาน

จากการบริหารข้างต้นทำให้บริษัทมีกระแสเงินสดหมุนเวียนอย่างเพียงพอตลอดปี 2547 และคาดว่าจะยังใช้แนวทางนี้ในการลดความเสี่ยงด้านสภาพคล่องต่อไปในปี 2548

3. ความเสี่ยงด้านราคาวัสดุก่อสร้าง

การที่บริษัทกำหนดนโยบายให้ผู้รับเหมายื่นของประมูลงานก่อสร้างในลักษณะ Lum Sum for Project ทำให้ลดความเสี่ยงในการปรับต้นทุนของราคาวัสดุก่อสร้าง โดยบริษัทมีทีมวิศวกรเข้าไปควบคุมและดูแลงานก่อสร้างอย่างใกล้ชิด อีกทั้ง บริษัทยังได้กำหนดใช้ Cost Leadership Strategy เป็นหลักในการบริหารงานโดยเร่งลดค่าใช้จ่ายในส่วน Indirect Cost และ Direct Cost ได้แก่ การออกแบบและเลือกวัสดุที่มีความเหมาะสม ต้นทุนทางการเงิน และค่าใช้จ่ายด้านการตลาด เป็นต้น

Factors

4. ความเสี่ยงด้านบุคลากร

ในรอบปี 2546 ต่อปี 2547 บริษัทเร่งพัฒนาและฝึกอบรมบุคลากรให้มีความรู้ ความสามารถ เพื่อรองรับปริมาณงานที่เพิ่มมากขึ้น และได้นำระบบ Balance Scorecard, Key Performance Indicator, Pay for Performance และ Continuous Process Improvement มาใช้ในการกระตุ้นให้การทำงานมีประสิทธิภาพมากขึ้น และเน้นที่การเพิ่มศักยภาพให้แก่บุคลากร

เพื่อให้สามารถแข่งขันกับภาคอุตสาหกรรมด้านการจ้างงาน บริษัทได้ทำการปรับปรุงโครงสร้างเงินเดือน โดยจัดจ้างสถาบันที่มีความชำนาญเปรียบเทียบข้อมูลของภาคอุตสาหกรรม และปรับปรุงอัตราแรงจูงใจและอัตราจ้างของพนักงานแต่ละระดับทั่วทั้งองค์กร ซึ่งน่าจะบรรเทาปัญหาการเคลื่อนย้ายสถานที่ทำงานได้บ้าง ในขณะเดียวกันกับการปรับปรุงเรื่องสวัสดิภาพพนักงานและสวัสดิการต่างๆ เพื่อเพิ่มแรงจูงใจ

1. A risk arising out of legal disputes

The Company has taken action, as the Plaintiff, against a contractor on grounds of default of the Contracting Agreement-delaying the prescribed period. This caused the Company to suffer from a loss in ability to hand over the residential units to the customers under the Agreement to Purchase and to Sell-with a claimed amount of Baht 261.48 Millions. Simultaneously, the contractor brought an action against the Company claiming damages in the capital value of Baht 46.67 Million. The Company allowed the amount of Baht 30.45 Million or 65.25% of the claimed capital value in the accounts.

On 22nd December 2003, the Court of First Instance rendered the judgment in the former case in favour of the Company ordering the contractor to pay the Company 3.00 Million Baht but, in the latter case, in favour of the contractor, ordering the Company to pay such contractor 29.85 Million Baht with the interest at the rate 7.5% p.a. for 12.36 Million Baht. The payment to be settled against setting off the amount to be received is totally 39.21 Million Baht. The variance of 8.76 Million Baht was not recorded in the financial statement as the lawyer advises that there are some points which may be beneficial to the Company but were not introduced into the Court's consideration. This case therefore was appealed on 20th February 2004 and is still pending in the Appeal Court. This variance however is only 0.30% of the overall assets.

2. A risk in the aspect of liquidity

Risk in the aspect of liquidity is very common in the real estate business especially when one realises that development of residential condominiums consume a huge amount in land purchase, construction costs and operational expenses and take a greater time to construct than single houses and townhouses. Upon the closing and completion of the construction, the revenue or cash flow shall be then realised.

To diminish the risk factors, the Company simultaneously takes the following steps:

- a. Registering increase of capital on May 2004 for 473.41 Million Baht;
- b. Applying for Project Loan Financing from the financial institutes in advance;
- c. Applying for Housing Loan from the financial institutes in advance to support the Company's customers;
- d. Issuing B/E to boost liquidity in the nick of time;
- e. Implementing the speedy strategies of the construction management to overrun the competitors;
- f. Implementing the budget awareness strategies over the construction management
- g. Fixing the cash on hand to be at the proper flow for the management.

The cash flow was positive throughout 2004 attributed to the management and this is expected to be applied for trimming liquidity risks in 2005.

3. A risk due to construction materials price

Determining construction works to bid for in the style of lump sum for projects, the Company can control and lessen the risk arising out of the upturn in construction material price. To strengthen this, the Company has an engineering team to attentively monitor and supervise the construction. Effectively, the Company implements cost leadership strategy as the first priority in management by accelerating reduction of indirect and direct costs, i.e., design and selection of appropriate materials, financial costs, and marketing costs.

4. A risk on personnel

Between 2003 and 2004, the Company expedited improvement and training of its personnel to be knowledgeable and skilled to embrace the increment of workload and apply systems such as Balance Scorecard, Key Performance Indicator, Pay for Performance and Continuous Process Improvement to impel more efficient work performance and highlighting and enhancing the proficiency of the personnel.

To enable competitiveness in the employment of the industrial sector, the Company restructured salary matters by engaging an institute specializing in industrial data comparison, improvement on the initial salary base and the salary of employees at all levels, which may somehow obviate relocation troubles. At the same time, the Company proceeded with the improvement of the employees' security and other welfare to become more attractive.

Other Factors Impinging on the Investment Decision

ปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจลงทุน

☐ Other Factors Impinging on the

1. นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทมีนโยบายในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิในแต่ละปีที่มีผลกำไรจากการดำเนินงาน

ประวัติการจ่ายเงินปันผล

ปี	บาท
2537	2.50
2538	2.75
2539	1.00
2540	-
2541	-
2542	-
2543	-
2544	-
2545	1.00
2546	2.50
2547	*

* อยู่ระหว่างการนำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาในการประชุมใหญ่สามัญประจำปี

2. การลงทุนซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการใหม่

บริษัทเพิ่มทุนจดทะเบียนในปี 2547 จาก 1,210 ล้านบาท เป็นจำนวน 1,486 ล้านบาท เพื่อนำเงินที่ได้ไปเป็นส่วนหนึ่งของการซื้อที่ดินพัฒนาโครงการใหม่ ซึ่งในปี 2547 บริษัทได้ซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการใหม่ จำนวน 4 แปลง รวมถึงการเตรียมที่ดินบางส่วนสำหรับการพัฒนาโครงการใหม่ในปี 2548 ด้วย สำหรับแนวโน้มการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในปี 2548 นั้น จะเป็นการซื้อที่ดินแปลงใหญ่ขึ้น โดยมีเนื้อที่ประมาณ 5 ไร่ขึ้นไป เพื่อการพัฒนาโครงการเป็นสวนๆ และเพื่อเป็นการวางแผนพัฒนาให้เป็นโครงการในรูปแบบของ SMALL SIZE TOWNSHIP (ชุมชนเมืองขนาดย่อม) บนทำเลแห่งใหม่ในเขตชุมชนหนาแน่นรอบนอกกรุงเทพมหานคร

Investment Decision

1. Dividends Payment Policies

Under the Company's policy, dividend payments must be made to the shareholders of at least 50% of net margins in each profitable year.

Dividends Payment Chart

Year	Baht
1994	2.50
1995	2.75
1996	1.00
1997	-
1998	-
1999	-
2000	-
2001	-
2002	1.00
2003	2.50
2004	*

* Under proposal to be made into the Shareholders' Meeting in the Annual General Meeting

2. Investment on land to be developed for new projects

The Company registered increase of capital in 2004 from 1,210 Million Baht to 1,486 Million Baht to partly invest on land to be developed for new projects. Four plots of land were purchased in 2004 for new projects development and part of these were prepared for the new projects to be constructed in 2005. The bigger plots of land, over 5 Rais a plot, are the object of interest when mentioning land purchases of the Company in 2005. These will be partly developed and is intended for the projects in the style of Small Size Township on the new areas at the high density outskirts of Bangkok.

Explanation and Analysis of the Management

คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ



Explanation and Analysis of the

ผลการดำเนินงานของบริษัทโดยรวม

ผลการดำเนินงานในปี 2547 มีรายได้รวม 2,478.40 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2546 จำนวน 534.82 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 27.52 และมีผลกำไร 448.39 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 16.27 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.50 เนื่องจากมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลได้หมดอายุลงเมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2546 ทำให้มีภาระภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.3 ประกอบกับปี 2547 บริษัทได้ใช้ Tax Shield หมดไปแล้วในไตรมาสที่ 2 ทำให้ต้องเริ่มเสียภาษีนิติบุคคล

สำหรับด้านต้นทุนขาย บริษัทมีต้นทุนขายต่อยอดขายลดลงจากร้อยละ 68.78 ในปี 2546 เป็นร้อยละ 64.91 ในปี 2547 ซึ่งเป็นผลมาจากการที่บริษัทมีการควบคุมและบริหารต้นทุนก่อสร้างอย่างมีประสิทธิภาพ สำหรับต้นทุนค่าเช่าและบริการปรับตัวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 28.24 ในปี 2546 เป็นร้อยละ 101.99 ของรายได้ค่าเช่าและบริการในปี 2547 สาเหตุจากบริษัทย่อยได้จัดหมวดการบันทึกบัญชีใหม่ จากเดิมได้บันทึกเงินเดือนและสวัสดิการของพนักงานของฝ่าย Front Line ทั้งหมดอยู่ในค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ให้เปลี่ยนมาบันทึกที่ต้นทุนค่าเช่าและบริการ แต่หากแยกพิจารณาเฉพาะงบเดี่ยวของบริษัทและบริษัทย่อยหลัก คือ บริษัท ลุมพินี พร็อพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด จะเห็นว่าต้นทุนค่าเช่าและบริการอยู่ที่ร้อยละ 78.02 และ 58.35 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ และเมื่อจัดทำเป็นงบการเงินรวมจะต้องตัดรายได้และต้นทุนระหว่างกันออก ทำให้ต้นทุนค่าเช่าและบริการสูงกว่ารายได้ค่าเช่าและบริการ

ด้านค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารมีจำนวนเพิ่มขึ้นจาก 229.31 ล้านบาท ในปี 2546 เป็น 317.97 ล้านบาท ในปี 2547 หรือปรับขึ้นร้อยละ 38.66 แต่หากคิดเป็นร้อยละของรายได้รวมจะปรับตัวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 11.80 ในปี 2546 เป็นร้อยละ 12.83 ของรายได้รวม ในปี 2547 ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัทมีค่าใช้จ่ายด้านภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์รวม ร้อยละ 4.3 สำหรับดอกเบี้ยจ่ายมีภาระลดลงจาก 1.57 ล้านบาท ในปี 2546 เป็น 0.83 ล้านบาท ในปี 2547 หากคิดเป็นร้อยละของรายได้รวมจะลดลงจากร้อยละ 0.08 เป็น 0.03 นับว่าเป็นสัดส่วนที่ค่อนข้างต่ำเมื่อเทียบกับหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 39 บริษัทในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 2.27

กำไร อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายในปี 2547 เท่ากับร้อยละ 35.09 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2546 อัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับ 31.22 เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.87 เป็นผลจากการควบคุมต้นทุนที่ดีของบริษัท

ฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 4,423.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 2,896.55 ล้านบาท ในปี 2546 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 52.70 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียนรายการที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างที่ไม่เกิน 1 ปี ที่เพิ่มขึ้น 1,126.80 ล้านบาท จาก 1,186.96 ล้านบาทในปี 2546 เป็น 2,313.76 ล้านบาทในปี 2547 เนื่องจากบริษัทมีโครงการที่ได้เปิดขายในปี 2547 ที่อยู่ระหว่างก่อสร้างและจะมีการรับรู้รายได้ในปี 2548 ประมาณ 3 โครงการ สำหรับหนี้สินรวมของบริษัทเพิ่มขึ้นจาก 1,297.39 ล้านบาท ในปี 2546 เป็น 2,099.14 ล้านบาท ในปี 2547 เพิ่มขึ้น 801.75 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 61.80 ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัทมีการเบิกใช้เงินกู้สำหรับโครงการเพิ่มขึ้นเนื่องจากบริษัทมีการก่อสร้างอาคารในลักษณะ Middle Rise Condominium ซึ่งใช้ระยะเวลาก่อสร้างนานกว่าแบบ Low Rise Condominium นอกจากนี้ บริษัทมีการกู้เงินบางส่วนสำหรับซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการในปี 2548

โครงสร้างเงินทุน

โครงสร้างเงินทุนในปี 2547 บริษัทมีหนี้สินในอัตราร้อยละ 47.46 และส่วนของผู้ถือหุ้นร้อยละ 52.54 โดยมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อทุนเพิ่มขึ้นจาก 0.81 เท่า ในปี 2546 เป็น 0.90 เท่า ในปี 2547 ในขณะที่ค่าเฉลี่ยหนี้สินต่อทุนของหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 39 บริษัทในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเท่ากับ 1.37

Management

สภาพคล่องและความสามารถในการทำกำไร

ค่าเฉลี่ยอัตรากำไรสุทธิต่อรายได้รวมของหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย อยู่ที่ร้อยละ 11.20 แสดงให้เห็นว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2547 ยังมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม แม้ว่ามาตรการกระตุ้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลในเรื่องสิทธิประโยชน์ต่างๆ จะสิ้นสุดลงไปเมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2546 แล้ว แต่คาดว่าความต้องการในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางถึงกลางล่างยังมีอยู่สูง

อัตราส่วนกำไรสุทธิต่อยอดขายรวมของบริษัทอยู่ที่ร้อยละ 18.09 จัดอยู่ที่ลำดับ 15 ในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการบริหารเงินสดนั้น ณ สิ้นปี 2547 มีจำนวน 125.52 ล้านบาท ลดลงจากปี 2546 ซึ่งมีเงินสด 333.25 ล้านบาท จำนวน 207.73 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 62.33 ทั้งนี้ จากการที่บริษัทได้มีการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการสำหรับปี 2548 ไว้แล้วจำนวน 4 แปลง มูลค่าประมาณ 830 ล้านบาท

การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญและแนวโน้มในอนาคต

บริษัทมีกลยุทธ์ในการดำเนินงานที่สำคัญสำหรับปี 2548 ดังนี้

1. พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยในลักษณะ Middle Rise Condominium ควบคู่ไปกับโครงการในลักษณะ Low Rise Condominium
2. ร่วมทุนในการพัฒนาหรือรับจ้างบริหารทรัพย์สินของสถาบันการเงิน
3. บริษัทคาดว่าจะสามารถรับรู้รายได้จากการขายประมาณ 3,300 ล้านบาท จาก
 - โครงการลุมพินี เซ็นเตอร์ สุขุมวิท 77 900 ล้านบาท
 - โครงการลุมพินี วิลล์ พหล-สุทธิสาร 1,400 ล้านบาท
 - โครงการลุมพินี เฟลส พระราม 3-ริเวอร์วิว 1,000 ล้านบาท

แผนงานในปี 2548

บริษัทมีการวางแผนเปิดโครงการใหม่ในปี 2548 มูลค่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 6,090 ล้านบาท ดังนี้

โครงการ	ยูนิต	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ประมาณการขาย	
			ล้านบาท	ร้อยละ
ลุมพินี เซ็นเตอร์ แอปบีแลนด์ เฟส 5	442	390	390	6%
ลุมพินี วิลล์ ศูนย์วัฒนธรรม	1,390	1,700	1,700	29%
ลุมพินี เฟลส ปิ่นเกล้า	580	1,000	1,000	16%
ลุมพินี เฟลส นราธิวาส-เจ้าพระยา	1,400	3,000	3,000	49%
รวม	3,812	6,090	6,090	100%

Overall Company Operational Result

Overall operational results in 2004 showed total revenue of Baht 2,478.40 Million out-performing that of 2003 by Baht 534.82 Million or equivalent to 27.52 percent. However the profit earnings declining in value by Baht 16.27 Million or 3.50% compared to last year. The disappointing figures are due to governmental measures implemented to activate the real estate sector expiring on 31st December 2003 that increased specific taxes and transfer fees by 4.3%. And worse, the Company used up the tax shield in place since the 2nd quarter, which initiated corporate income tax payment.

While the cost compared to sale volume was positively minimised from 68.78% in 2003 to be 64.91% in 2004, this was due to efficient construction cost control and management. Unfortunately, the rental and service costs inevitably rose from 28.24 in 2003 to 101.99% out of the rental and service revenue since the affiliated companies had re-categorised the ledger entries; the salaries and welfare of front line employees recorded in sales and administrative expenses were moved to rental and service costs. However, if consideration is made to the single statement of the Company and the affiliated companies, Lumpini Property Management Co., Ltd., it shows the rental and service costs at 78.02% and 58.35% of their revenue, the figures of rental and service cost outnumbered those of revenues which resulted from leaving the revenue and mutual costs out when preparing the financial statement.

Sales and administrative expenses increased from Baht 229.31 Million in 2003 to Baht 317.97 Million in 2004 or by 38.66%, creeping up from 11.80% in 2003 to 12.83% if calculated from sales volume percentage since the Company must bear the specific business taxes and transfer fee for 4.3%. On the other hand, the payable interest diminished from Baht 1.57 Million to Baht 0.83 Million or decreased from 0.08% to 0.03%, which was deemed pretty low compared to that of the real estate development section of 39 companies listed in Stock Exchange of Thailand, which was at the rate 2.27%

Net Profit Margin of 35.09% in 2004 increased by 3.87% compared with 31.22% in 2003 resulting from the Company's implementation of strict cost control.

Financial Position

The Company as at 31st December 2004 possessed current assets valued Baht 4,423.08 Million rising from Baht 2,896.5 Million in 2003 resulting from of current assets of land and project costs under construction for not exceeding 1 year, were up to Baht 1,186.96 Million in 2003 to Baht 2,313.76 Million in 2004, thanks to the 3 projects which were initially sold in 2004, are under construction and will have revenue realised in 2005. As to the total liability of the company it was substantially expanded from Baht 1,297.39 Million in 2003 to Baht 2,099.14 Million in 2004 or by Baht 801.75 Million or equivalent to 61.80% since the Company's loan account was drawdown in a substantial amount to be spent on the ever-increasing projects, especially Middle Rise Condominiums which consumed greater time than Low Rise Condominiums. The Company also borrowed the money for projects development in 2005.

Capital Structure

Considering the overall 2004 capital structure, the company's liabilities are at 47.46% and liabilities from shareholder's equity is 52.24% and this results in a reduction of the ratio of total liabilities towards capital from 0.81 times in 2003 to 0.90 times in 2004. The average ratio of debt to capital of real estate development category among 39 companies listed with the Stock Exchange of Thailand is equivalent to 1.37 times.

Liquidity and Profitability

The average rate of net profit to the total revenue of the real estate development category in the Stock Exchange of Thailand remains at 11.20%, which represents constant growth of the real estate business in 2004. In spite of the expiry of the governmental measures to activate the real estate sector in the form of various benefits and privileges since 31st December 2003, the needs of middle-end to the middle-low remain intact.

The proportion of the net profit towards the sale volume is at 18.09% ranking 15th in the real estate development business. The management of cash in hand as at the end of 2004 valued Baht 125.52 Million dropping by Baht 207.73 Million or 62.33% compared to Baht 333.25 Million in 2003, as the Company purchased 4 plots of land for development amounting to Baht 830 Million.

Major Changes and Future Trends

The company has major operating strategies for 2005 as described below:

1. Develop Middle Rise Condominium Projects and simultaneously Low Rise Condominium Projects
2. Create a joint venture for development or engage the property management services of financial institutes.
3. The Company anticipates that it would be able to recognize income from sales of Baht 3,300 Million from the following projects:
 - Lumpini Center Sukhumvit 77 900 Million Baht
 - Lumpini Ville Phahon - Sutthisan 1,400 Million Baht
 - Lumpini Place Rama 3 - River view 1,000 Million Baht

Plans for 2005

The launch of new projects in 2005 were planned to be amounting up to Baht 6,090 Million, as follows:

Projects	Units	Project Value (Million Baht)	Sale Estimates	
			Million	Percent
Lumpini Center Happyland Phase 5	442	390	390	6%
Lumpini Ville Cultural Center	1,390	1,700	1,700	29%
Lumpini Place Pinklao	580	1,000	1,000	16%
Lumpini Place Narathiwat - Chaophraya	1,400	3,000	3,000	49%
Total	3,812	6,090	6,090	100%

Auditor's Remuneration

ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี



Auditor's

1. ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (audit fee)

- ผู้สอบบัญชีของบริษัทในรอบปีที่ผ่านมา มีจำนวนเงินรวม 725,000 บาท
- สำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด บุคคล หรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับผู้สอบบัญชี และสำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัดในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา มีจำนวนเงินรวม 80,000 บาท

2. ค่าบริการอื่น (non - audit fee)

บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายค่าตอบแทนของงานบริการอื่น คือ ค่าตรวจสอบงบการเงินไตรมาสที่ 1 เพิ่มเติมให้แก่

- ผู้สอบบัญชีของบริษัทในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา มีจำนวนเงินรวม 225,000 บาท และจะต้องจ่ายในอนาคตอันเกิดจากการตกลงที่ยังให้บริการไม่แล้วเสร็จในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา มีจำนวนเงินรวม -0- บาท
- สำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด บุคคล หรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับผู้สอบบัญชี และสำนักงานสอบบัญชีดังกล่าว ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา มีจำนวนเงินรวม -0- บาท และจะต้องจ่ายในอนาคตอันเกิดจากการตกลงที่ยังให้บริการไม่แล้วเสร็จในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา มีจำนวนเงินรวม -0- บาท

Remuneration

1. Audit Fee

- The Auditor's remuneration in the previous year was Baht 725,000.
- The Auditor's office, persons or activities in connection with the auditor or its office, cost Baht 80,000 the previous financial year.

2. Non-Audit Fee

The Company and its affiliated companies made further payment for other service, i.e., audit fee of financial statement as at first quarter to:

- The Auditor in the previous financial year was paid Baht 225,000 and this payment will be made with a further payment of Baht -0- due to incomplete services rendered in the past financial year.
- The Auditor's office, persons or activities in connection with the Auditor or its office, cost Baht -0- the previous financial year and will be entitled to a further payment of Baht -0- due to the incomplete services rendered in the past financial year totalling Baht -0-.

Auditor's Report and Financial Statements

รายงานของผู้สอบบัญชีและงบการเงิน

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้น บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบดุลรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 งบกำไรขาดทุนรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะของบริษัท สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีเดียวกันของบริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบต่อความถูกต้องและครบถ้วนของข้อมูลในงบการเงินเหล่านี้ ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2546 ที่นำเสนอเปรียบเทียบตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่น ซึ่งแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข แต่มีข้อสังเกตเกี่ยวกับคดีที่บริษัทถูกฟ้องร้องเป็นจำเลย เรียกร้องค่าเสียหาย ซึ่งบริษัทได้ยื่นฟ้องแย่งแก๊สโจ๊ก และศาลชั้นต้นได้พิพากษาให้บริษัท ชำระเงินสุทธิจำนวน 39.21 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้บันทึกบัญชีค่าเสียหายไว้แล้วจำนวน 30.45 ล้านบาท ผลต่างจำนวน 8.76 ล้านบาท บริษัทยังไม่ได้บันทึกภาระหนี้สินไว้ในงบการเงินนี้ เนื่องจากบริษัทอยู่ระหว่างการยื่นอุทธรณ์ตามรายงานลงวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2547

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไป ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าต้องวางแผนและปฏิบัติงานเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลว่า งบการเงินแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการทดสอบหลักฐานประกอบรายการทั้งที่เป็นจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินการประเมินความเหมาะสมของหลักการบัญชีที่กิจการใช้ และประมาณการเกี่ยวกับรายการทางการเงินที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งผู้บริหารเป็นผู้จัดทำขึ้น ตลอดจนการประเมินถึงความเหมาะสมของการแสดงรายการที่นำเสนอในงบการเงินโดยรวม ข้าพเจ้าเชื่อว่าการตรวจสอบดังกล่าวให้ข้อสรุปที่เป็นเกณฑ์อย่างเหมาะสมในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้ แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

สำนักงานสอบบัญชี ดี ไอ เอ



(นางสุวิมล กฤตยาเกียรติ์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 2982

วันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2548

Auditor's Report

To The Shareholders of L.P.N. DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

I have audited the consolidated balance sheets of L.P.N. DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED AND SUBSIDIARIES as at December 31, 2004, and the related consolidated statements of income, consolidated statements of changes in shareholders' equity, and consolidated statements of cash flows and the financial statements of L.P.N. DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED for the year then ended. These financial statements are the responsibility of the Company's management as to their correctness and completeness. My responsibility is to express an opinion on these financial statements based on my audits. The consolidated and the Company financial statements as at December 31, 2003 were audited by the other auditor whose expressed an unqualified opinion on the report dated February 12, 2004 on those statements including an explanatory paragraph pertaining to the prosecution from the Company was sued as a defendant and also was claimed for compensation which the Company filed the counter - prosecution of the plaintiff. But the Company was ordered to make payment for the amount of Baht 39.21 million by the primary court which the Company recorded as damage expenses of Baht 30.45 million. The different of Baht 8.76 million was not recorded as contingency loss in these financial statements caused by the Company is filing the appeal of the court's ordering.

I conducted my audits in accordance with generally accepted auditing standards. Those standards require that I plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about 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 statements presentation. I believe that my audit provides a reasonable basis for my opinion.

In my opinion, the financial statements referred to the above presented fairly, in all material respects, the financial position of L.P.N. DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED AND SUBSIDIARIES and of L.P.N. DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED as at December 31, 2004, the results of its operations and cash flows for the year then ended in conformity with generally accepted accounting principles.

Office of D I A International Auditing



(Mrs. Suvimol Krittayakiern)

C. P. A. Thailand

Registration No. 2982

February 15, 2005

Balance Sheets

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546 / as at December 31, 2004 and 2003

สินทรัพย์ / ASSETS	
	หมายเหตุ / Notes
สินทรัพย์หมุนเวียน / Current assets	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด / Cash and cash equivalents	3.10
ลูกหนี้และตั๋วเงินรับการค้า / Trade accounts and notes receivable	
ลูกหนี้การค้า-สุทธิ / Accounts receivable-net	3.4, 4
ตั๋วเงินรับ / Notes receivable	
อื่นๆ / Others	
รายได้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ / Installment receivable	3.1, 5
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง / Current portion of land and project development cost	16.2, 7
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน / Receivables related parties	
สินค้าคงเหลือ / Inventories	3.3, 6
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา / Advance receivable-contractor	
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน / Short-term loans to related parties	8.1
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น / Other current assets	
เงินมัดจำค่าสินค้า / Inventory deposit	
รายได้ค้างรับ / Accrued income	
อื่นๆ / Others	
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน / Total current assets	
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน / Non-current assets	
เงินฝากค้ำประกัน / Pledged deposit	16.1
เงินลงทุนและเงินให้กู้ยืม / Investment and loans	
เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม / Investment in subsidiaries and associates	3.5, 8.3
เงินให้กู้ยืมระยะยาวกิจการที่เกี่ยวข้องกัน / Long-term loans to related parties	8.2
ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา / Land and project development cost	7
สินทรัพย์ให้เช่า-สุทธิ / Assets for rent-net	3.7, 9 และ 16.2
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์-สุทธิ / Property, plant and equipment-net	3.6, 10 และ 16.2
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น / Other non-current assets	
ภาษีถูกหัก ณ ที่จ่าย / Withholding tax	
อื่นๆ / Others	
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน / Total non-current assets	
รวมสินทรัพย์ / TOTAL ASSETS	

งบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2546 ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีที่ไม่ได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ต. อย่างไรก็ตามก็ยังคงเป็นผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้ขึ้นทะเบียนกับ ก.บ.ช.

Financial statement for the year 2003 were audited by auditor who has not been approved by S.E.C

งบการเงินรวม / Consolidated		งบการเงินเฉพาะบริษัท / The Company only	
2547 / 2004	2546 / 2003	2547 / 2004	2546 / 2003
125,523,718.12	333,254,751.93	112,849,446.17	301,988,543.74
10,647,325.00	9,819,883.00	10,323,325.00	9,558,883.00
6,717,368.04	62,202,216.89	6,716,084.04	62,132,959.99
666,127.36	520,946.59	632,559.36	513,312.95
377,314,953.54	5,796,649.84	377,278,953.54	5,760,649.84
2,313,762,050.30	1,186,960,378.22	2,313,762,050.30	1,186,960,378.22
2,517,072.91	2,989,329.33	-	3,082,275.69
85,332,315.28	139,020,836.85	85,096,634.65	135,396,801.02
51,965,000.00	-	51,965,000.00	-
1,666,666.68	-	73,749,970.98	86,079,155.14
70,500,000.00	20,000,000.00	70,500,000.00	20,000,000.00
6,749,584.55	7,072,855.69	-	-
19,821,363.21	25,049,931.03	18,111,146.90	23,600,408.26
3,073,183,544.99	1,792,687,779.37	3,120,985,170.94	1,835,073,367.85
959,356.29	2,058,049.24	959,356.29	1,954,622.15
53,534,852.96	36,206,379.61	122,210,040.92	105,643,150.05
200,000,000.00	-	200,000,000.00	-
661,139,711.22	660,865,791.22	661,139,711.22	660,865,791.22
317,601,165.47	267,743,615.18	220,434,469.28	167,747,996.28
77,689,545.71	91,058,873.99	53,619,814.83	76,391,278.06
33,791,822.43	41,148,469.50	20,431,263.97	29,801,841.01
5,182,241.40	4,779,889.63	3,722,135.84	4,396,827.54
1,349,898,695.48	1,103,861,068.37	1,282,516,792.35	1,046,801,506.31
4,423,082,240.47	2,896,548,847.74	4,403,501,963.29	2,881,874,874.16

(โปรดดูหมายเหตุประกอบงบการเงิน ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการเงิน)

(Please see notes to the financial statements which formed an integral part of these statements)

Balance Sheets (cont.)

งบดุล (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546 / as at December 31, 2004 and 2003

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น / Liabilities and shareholders' equity

หมายเหตุ / Notes

หนี้สินหมุนเวียน / Current liabilities

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น จากสถาบันการเงิน

Bank overdrafts and short-term loans from financial institutions

11

เจ้าหนี้และตัวเงินจ่ายคืนห้องชุด / Refund down payment payable

เจ้าหนี้การค้าและตัวเงินจ่าย / Trade accounts and notes payable

เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี / Current portion of long-term loans

12,13

เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน / Payable from related parties

ดอกเบี้ยค้างจ่าย / Accrued interest

หนี้สินหมุนเวียนอื่น / Other current liabilities

ค้างวอครบกำหนดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ / Unrealized installment income

5

เงินรับล่วงหน้า / Deposit received

เงินประกันผลงาน / Retention

ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย / Accrued income tax

ภาษีธุรกิจเฉพาะค้างจ่าย / Accrued specific business tax

อื่นๆ / Others

รวมหนี้สินหมุนเวียน / Total current liabilities

หนี้สินไม่หมุนเวียน / Non-current liabilities

เจ้าหนี้เช่าซื้อ-สุทธิ / Hire-purchase payable-net

12

เงินกู้ยืมระยะยาว / Long-term loans

13

หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น / Other non-current liabilities

เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ / Deposit for rent and service

อื่นๆ / Others

รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน / Total non-current liabilities

รวมหนี้สิน / Total liabilities

รายได้ระหว่างกันที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ / Unrealized inter-revenue

14

งบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2546 ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีที่ไม่ได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ด. อย่างไรก็ตามยังคงเป็นผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ขึ้นทะเบียนกับ ก.บ.ช.

Financial statement for the year 2003 were audited by auditor who has not been approved by S.E.C

งบการเงินรวม / Consolidated

งบการเงินเฉพาะบริษัท / The Company only

2547 / 2004

2546 / 2003

2547 / 2004

2546 / 2003

1,296,350,937.96

472,855,785.67

1,295,269,934.85

472,471,115.17

786,750.00

792,650.00

786,750.00

792,650.00

93,386,404.22

115,977,276.53

90,388,116.27

112,086,395.71

302,097,616.17

57,640,095.92

301,520,800.08

57,298,496.00

-

-

877,846.35

1,402,954.93

1,887,664.40

1,142,637.90

1,887,664.40

1,142,637.90

8,269,100.00

7,362,496.00

8,269,100.00

7,362,496.00

221,594,815.00

196,875,957.07

221,594,815.00

196,523,750.61

71,519,945.21

37,142,379.78

71,519,945.21

37,142,379.78

39,906,036.29

-

39,906,036.29

-

17,408,983.85

-

17,350,589.69

-

35,735,426.23

39,926,999.45

21,178,363.44

26,676,549.03

2,088,943,679.33

929,716,278.32

2,070,549,961.58

912,899,425.13

6,310,812.99

56,933.64

3,660,021.36

-

-

363,926,996.79

-

363,926,996.79

2,188,766.87

2,316,419.59

1,674,118.27

1,818,724.73

1,698,721.05

1,376,721.05

1,252,401.05

1,030,401.05

10,198,300.91

367,677,071.07

6,586,540.68

366,776,122.57

2,099,141,980.24

1,297,393,349.39

2,077,136,502.26

1,279,675,547.70

-

-

1,376,886.17

1,990,583.76

(โปรดดูหมายเหตุประกอบงบการเงิน ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการเงิน)

(Please see notes to the financial statements which formed an integral part of these statements)

Balance Sheets (cont.)

งบดุล (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546 / as at December 31, 2004 and 2003

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น / LIABILITIES AND SHAREHOLDERS' EQUITY

หมายเหตุ / Notes

ส่วนของผู้ถือหุ้น / Shareholders' equity

ทุนเรือนหุ้น / Share capital

19

ทุนจดทะเบียน / Authorized share capital

หุ้นสามัญ จำนวน 1,486,706,550 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท

1,486,706,550 ordinary shares at Baht 1.00 each

หุ้นสามัญ จำนวน 121,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10.00 บาท

121,000,000 ordinary shares at Baht 10.00 each

ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว / Issued and fully paid-up share capital

หุ้นสามัญ จำนวน 1,205,601,879 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท

1,205,601,879 ordinary shares at Baht 1.00 each

19.8

หุ้นสามัญ จำนวน 93,841,577 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10.00 บาท

93,841,577 ordinary shares at Baht 10.00 each

19.8

ส่วนเกินมูลค่าหุ้น / Premium on share capital

19.1

ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ / Revaluation increment of assets

3.8, 9

กำไรสะสม / Retained earnings

จัดสรรแล้ว / Appropriated

สำรองตามกฎหมาย / Legal reserve

19.7, 19.8

ยังไม่ได้จัดสรร / Unappropriated

รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ / Total shareholders' equity

ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย / Minority interest

รวมส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย / Total shareholders' equity including minority interest

รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น / Total liabilities and shareholders' equity

งบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2546 ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีที่ไม่ได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ด. อย่างไรก็ตามยังคงเป็นผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้ขึ้นทะเบียนกับ ก.บ.ช.

Financial statement for the year 2003 were audited by auditor who has not been approved by S.E.C

งบการเงินรวม / Consolidated		งบการเงินเฉพาะบริษัท / The Company only	
2547 / 2004	2546 / 2003	2547 / 2004	2546 / 2003
1,486,706,550.00		1,486,706,550.00	
	1,210,000,000.00		1,210,000,000.00
1,205,601,879.00		1,205,601,879.00	
	938,415,770.00		938,415,770.00
371,734,111.82	125,770,923.60	371,734,111.82	125,770,923.60
1,602,777.67	1,651,335.61	1,602,777.67	1,651,335.61
31,448,616.09	8,148,616.09	31,448,616.09	8,148,616.09
713,543,349.73	525,164,256.85	714,601,190.28	526,222,097.40
2,323,930,734.31	1,599,150,902.15	2,324,988,574.86	1,600,208,742.70
9,525.92	4,596.20	-	-
2,323,940,260.23	1,599,155,498.35	2,324,988,574.86	1,600,208,742.70
4,423,082,240.47	2,896,548,847.74	4,403,501,963.29	2,881,874,874.16

(โปรดดูหมายเหตุประกอบงบการเงิน ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการเงิน)

(Please see notes to the financial statements which formed an integral part of these statements)

๖๖ **คำโรยาตฤน**

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546 / For the each year then ended December 31, 2004 and 2003

หมายเหตุ / Notes

รายได้ / Revenue

รายได้จากการขาย / Sales

รายได้ค่าเช่าและบริการ / Rental and service income

ดอกเบี้ยรับ / Interest income

กำไรจากส่วนได้เสียเงินลงทุนในบริษัทย่อย / Equity gain from subsidiaries

กำไรจากส่วนได้เสียเงินลงทุนในบริษัทร่วม / Equity gain from associates

รายได้อื่น / Other income

รวมรายได้ / Total revenues

ค่าใช้จ่าย / Expenses

ต้นทุนขาย / Cost of sales

ต้นทุนค่าเช่าและบริการ / Cost of rental and service

ค่าใช้จ่ายการขายและบริหาร / Selling and administrative expenses

หนี้สูญ และหนี้สงสัยจะสูญ / Bad debt and doubtful accounts

ค่าตอบแทนกรรมการ / Directors' remuneration

ขาดทุนจากส่วนได้เสียเงินลงทุนในบริษัทย่อย / Equity loss from subsidiaries

รวมค่าใช้จ่าย / Total expenses

กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้ / Profit (Loss) before interest expenses and income tax

ดอกเบี้ยจ่าย / Interest expenses

ภาษีเงินได้ / Income tax

กำไรก่อนส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย / Profit (Loss) before minority interest

ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย / Minority interest

กำไรสุทธิ / Net profit

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน / Basic earnings per share

3.12, 22

จำนวนหุ้นถัวเฉลี่ย / Weighted average number of ordinary shares (share)

กำไรต่อหุ้นปรับลด / Diluted earnings per share

3.12, 22

จำนวนหุ้นถัวเฉลี่ย / Weighted average number of ordinary shares (share)

งบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2546 ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีที่ไม่ได้รับความเห็นชอบจาก กสท. อย่างไรก็ตามก็ดียังคงเป็นผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้ขึ้นทะเบียนกับ ก.บ.ช.

Financial statement for the year 2003 were audited by auditor who has not been approved by S.E.C

งบการเงินรวม / Consolidated		งบการเงินเฉพาะของบริษัท / The Company only	
2547 / 2004	2546 / 2003	2547 / 2004	2546 / 2003
2,308,841,324.20	1,754,177,517.10	2,306,201,324.20	1,750,627,517.10
134,573,352.88	125,690,145.95	22,571,322.96	44,243,770.95
15,013,520.63	15,112,611.57	15,600,295.07	12,859,939.11
-	-	4,544,890.58	1,905,394.56
5,473,637.35	22,530,704.29	5,473,637.35	22,530,704.29
14,493,640.26	26,068,923.54	14,099,036.24	24,407,853.93
2,478,395,475.32	1,943,579,902.45	2,368,490,506.40	1,856,575,179.94
1,498,745,836.55	1,206,585,635.38	1,532,566,387.84	1,220,125,635.89
137,252,837.36	35,490,272.75	17,611,356.67	10,571,300.33
317,966,946.98	229,307,486.49	291,626,803.95	154,830,001.80
5,109,361.10	939,572.49	4,782,839.84	831,572.49
3,960,000.00	4,050,000.00	3,960,000.00	4,050,000.00
-	-	5,306,473.06	-
1,963,034,981.99	1,476,372,967.11	1,855,853,861.36	1,390,408,510.51
515,360,493.33	467,206,935.34	512,636,645.04	466,166,669.43
830,875.48	1,575,694.11	599,921.32	1,511,542.76
66,139,047.75	974,366.79	63,651,083.34	-
448,390,570.10	464,656,874.44	448,385,640.38	464,655,126.67
(4,929.72)	(1,747.77)	-	-
448,385,640.38	464,655,126.67	448,385,640.38	464,655,126.67
0.41	0.50	0.41	0.50
1,098,632,925.00	934,472,650.00	1,098,632,925.00	934,472,650.00
0.36	0.39	0.36	0.39
1,249,955,720.00	1,206,056,880.00	1,249,955,720.00	1,206,056,880.00

(โปรดดูหมายเหตุประกอบงบการเงิน ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการเงิน)

(Please see notes to the financial statements which formed an integral part of these statements)

Statements of Changes in Shareholders' Equity

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546 / For the each year then ended December 31, 2004 and 2003

หมายเหตุ / Notes

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2546 / As at December 31, 2003

ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2546 / Balance as at January 1, 2003

เพิ่มทุนระหว่างงวด / Increase capital during period

ส่วนเกินทุนจากการตีราคาทรัพย์สิน / Revaluation increment of assets

เพิ่ม (ลด) ระหว่างงวด / Increase (decrease) during period

สำรองตามกฎหมาย / Legal reserve

เพิ่ม (ลด) ระหว่างงวด / Increase (decrease) during period

รายการปรับปรุงโดยวิธีเปลี่ยนทันที / Prior year adjustment

กำไรสุทธิประจำงวด / Net profit for the period

เงินปันผลจ่าย / Dividend paid

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2546 / Balance as at December 31, 2003

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 / As at December 31, 2004

ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2547 / Balance as at January 1, 2004

เพิ่มทุนระหว่างงวด / Increase during period

ส่วนเกินทุนจากการตีราคาทรัพย์สิน / Revaluation increment of assets

เพิ่ม (ลด) ระหว่างงวด / Increase (decrease) during period

สำรองตามกฎหมาย / Legal reserve

เพิ่ม (ลด) ระหว่างงวด / Increase (decrease) during period

กำไรสุทธิประจำงวด / Net profit for the period

เงินปันผลจ่าย / Dividend paid

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 / Balance as at December 31, 2004

15

งบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2546 ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีที่ไม่ได้รับความเห็นชอบจาก กสท. อย่างไรก็ตามก็ยังเป็นผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้ขึ้นทะเบียนกับ ก.บข.

Financial statement for the year 2003 were audited by auditor who has not been approved by S.E.C

งบการเงินเฉพาะบริษัท / The Company only

ทุนเรือนหุ้น	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกินทุนจากการ ตีราคาสินทรัพย์	สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	รวม
Issued and paid-up share capital	Premium on share capital	Revaluation increment of assets	Legal reserve	Retained earnings	Total
924,648,800.00	124,041,255.60	1,699,893.54	-	162,972,321.83	1,213,362,270.97
13,766,970.00	1,729,668.00				15,496,638.00
		(48,557.93)			(48,557.93)
			8,148,616.09	(8,148,616.09)	-
				124,859.99	124,859.99
				464,655,126.67	464,655,126.67
				(93,381,595.00)	(93,381,595.00)
938,415,770.00	125,770,923.60	1,651,335.61	8,148,616.09	526,222,097.40	1,600,208,742.70
938,415,770.00	125,770,923.60	1,651,335.61	8,148,616.09	526,222,097.40	1,600,208,742.70
267,186,109.00	245,963,188.22				513,149,297.22
		(48,557.94)			(48,557.94)
			23,300,000.00	(23,300,000.00)	-
				448,385,640.38	448,385,640.38
				(236,706,547.50)	(236,706,547.50)
1,205,601,879.00	371,734,111.82	1,602,777.67	31,448,616.09	714,601,190.28	2,324,988,574.86

(โปรดดูหมายเหตุประกอบงบการเงิน ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการเงิน)

(Please see notes to the financial statements which formed an integral part of these statements)

Statements of Changes in Shareholders' Equity (cont.)

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546 / For the each year then ended December 31, 2004 and 2003

หมายเหตุ / Notes	
<p>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2546 / As at December 31, 2003</p> <p>ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2546 / Balance as at January 1, 2003</p> <p>เพิ่มทุนระหว่างงวด / Increase capital during period</p> <p>ส่วนเกินทุนจากการตีราคาทรัพย์สิน / Revaluation increment of assets</p> <p>เพิ่ม (ลด) ระหว่างงวด / Increase (decrease) during period</p> <p>สำรองตามกฎหมาย / Legal reserve</p> <p>เพิ่ม (ลด) ระหว่างงวด / Increase (decrease) during period</p> <p>รายการปรับปรุงโดยวิธีเปลี่ยนทันที / Prior year adjustment</p> <p>กำไรสุทธิประจำงวด / Net profit for the period</p> <p>เงินปันผลจ่าย / Dividend paid</p> <p>ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย / Minority interest</p> <p>เพิ่ม (ลด) ระหว่างงวด / Increase (decrease) during period</p> <p>ยอดคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2546 / Balance as at December 31, 2003</p> <p>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 / As at December 31, 2004</p> <p>ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2547 / Balance as at January 1, 2004</p> <p>เพิ่มทุนระหว่างงวด / Increase during period</p> <p>ส่วนเกินทุนจากการตีราคาทรัพย์สิน / Revaluation increment of assets</p> <p>เพิ่ม (ลด) ระหว่างงวด / Increase (decrease) during period</p> <p>สำรองตามกฎหมาย / Legal reserve</p> <p>เพิ่ม (ลด) ระหว่างงวด / Increase (decrease) during period</p> <p>กำไรสุทธิประจำงวด / Net profit for the period</p> <p>เงินปันผลจ่าย / Dividend paid</p> <p>ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย / Minority interest</p> <p>เพิ่ม (ลด) ระหว่างงวด / Increase (decrease) during period</p> <p>ยอดคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2547 / Balance as at December 31, 2004</p>	15

งบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2546 ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีที่ไม่ได้รับความเห็นชอบจาก กสท. อย่างไรก็ตามก็ยังคงเป็นผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ขึ้นทะเบียนกับ ก.บข.

Financial statement for the year 2003 were audited by auditor who has not been approved by S.E.C

งบการเงินรวม / Consolidated

ทุนเรือนหุ้น Issued and paid-up share capital	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ Premium on share capital	ส่วนเกินทุนจากการ ตีราคาสินทรัพย์ Revaluation increment of assets	สำรอง ตามกฎหมาย Legal reserve	ยังไม่ได้จัดสรร Retained earnings	ส่วนของผู้ถือหุ้น ส่วนน้อย Minority interest	รวม Total
924,648,800.00	124,041,255.60	1,699,893.54	-	161,914,481.28	2,698.42	1,212,307,128.84
13,766,970.00	1,729,668.00					15,496,638.00
		(48,557.93)				(48,557.93)
			8,148,616.09	(8,148,616.09)		-
				124,859.99		124,859.99
				464,655,126.67		464,655,126.67
				(93,381,595.00)		(93,381,595.00)
					1,897.78	1,897.78
938,415,770.00	125,770,923.60	1,651,335.61	8,148,616.09	525,164,256.85	4,596.20	1,599,155,498.35
938,415,770.00	125,770,923.60	1,651,335.61	8,148,616.09	525,164,256.85	4,596.20	1,599,155,498.35
267,186,109.00	245,963,188.22					513,149,297.22
		(48,557.94)				(48,557.94)
			23,300,000.00	(23,300,000.00)		-
				448,385,640.38		448,385,640.38
				(236,706,547.50)		(236,706,547.50)
					4,929.72	4,929.72
1,205,601,879.00	371,734,111.82	1,602,777.67	31,448,616.09	713,543,349.73	9,525.92	2,323,940,260.23

(โปรดดูหมายเหตุประกอบงบการเงิน ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการเงิน)

(Please see notes to the financial statements which formed an integral part of these statements)

Statements of Cash Flows

งบกระแสเงินสด

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546 / For the each year then ended December 31, 2004 and 2003

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน / CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ / Net profit

รายการปรับปรุงกระทบกำไรสุทธิเป็นเงินสดรับ (จ่าย) / Items to reconcile net income to net cash flows

จากกิจกรรมดำเนินงาน / from operating activities

หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ / Bad debt and doubtful accounts

ค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน / Depreciation

ค่าความนิยมติดลบดัดบัญชี / Negative goodwill

ดอกเบี้ยระหว่างกันรับรู้เป็นรายได้ / Realized inter-interest income

ขาดทุนจากการจำหน่ายทรัพย์สิน / Loss from sales of assets

ขาดทุน (กำไร) จากการผิดสัญญา / (Gain) Loss from breach of agreement

ขาดทุน (กำไร) ของเงินลงทุนในบริษัทย่อย และบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสีย

Equity gain (loss) from investments in subsidiaries and associates

ขาดทุนจากการปรับลดมูลค่าภาษีหัก ณ ที่จ่าย / Loss from devaluation of withholding tax

ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย (ลดลง) / Minority interest (decrease)

กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ และหนี้สินดำเนินงาน

Profit (Loss) from operation before change in operating assets and liabilities

สินทรัพย์จากการดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง / Operating assets (increase) decrease

ลูกหนี้การค้าและตั๋วเงินรับ / Trade accounts and notes receivable

รายได้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ / Installment receivable

ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน / Receivable from related parties

สินค้าคงเหลือ / Inventories

เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา / Advance receivable-contractor

ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง / Land and project development cost

ดอกเบี้ยค้างรับ / Accrued interest income

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น / Other current assets

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น / Other non-current assets

สินทรัพย์จากการดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง / Operating assets (increase) decrease

หนี้สินจากการดำเนินงาน เพิ่มขึ้น (ลดลง) / Operating liabilities increase (decrease)

เจ้าหนี้การค้าและตั๋วเงินจ่าย / Trade accounts and notes payable

เจ้าหนี้และตั๋วเงินจ่ายคืนห้องชุด / Refund down payment payable

เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน / Payable to related parties

หนี้สินหมุนเวียนอื่น / Other current liabilities

หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น / Other non-current liabilities

หนี้สินจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง) / Operating liabilities increase (decrease)

เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมดำเนินงาน / Net cash provided by (used in) operating activities

งบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2546 ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีที่ไม่ได้รับความเห็นชอบจาก กสท. อย่างไรก็ตามยังเป็นผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ขึ้นทะเบียนกับ ก.บข.

Financial statement for the year 2003 were audited by auditor who has not been approved by S.E.C

งบการเงินรวม / Consolidated		งบการเงินเฉพาะของบริษัท / The Company only	
2547 / 2004	2546 / 2003	2547 / 2004	2546 / 2003
448,385,640.38	464,655,126.67	448,385,640.38	464,655,126.67
5,109,361.10	939,572.49	4,782,839.84	831,572.49
19,642,036.51	13,804,578.32	12,499,417.60	8,631,542.79
-	(1,486,477.57)	-	(1,486,477.57)
-	-	(613,697.59)	(202,629.87)
731,376.55	(1,686,173.74)	479,218.00	(1,747,324.80)
(27,428.71)	-	(27,428.71)	-
(5,473,637.35)	(22,530,704.29)	(4,712,054.87)	(24,436,098.85)
1,168,734.43	788,314.86	-	-
4,929.72	1,747.77	-	-
469,541,012.63	454,485,984.51	460,793,934.65	446,245,710.86
54,617,226.08	(25,129,337.15)	54,533,187.54	(27,548,688.61)
(376,301,143.54)	7,136,499.90	(376,301,143.54)	3,695,301.40
472,256.42	19,300,134.89	3,082,275.69	20,149,933.45
699,947,382.27	612,427,741.22	698,153,981.10	609,717,049.46
(51,965,000.00)	-	(51,965,000.00)	-
(1,777,491,958.50)	(1,416,277,114.68)	(1,777,491,958.50)	(1,416,277,114.68)
(1,666,666.68)	-	(1,666,666.68)	-
(45,379,682.30)	2,255,825.16	(45,010,738.64)	(3,831,244.43)
5,257,774.47	(2,789,658.95)	8,803,482.34	(8,692,284.52)
(1,492,509,811.78)	(803,075,909.61)	(1,487,862,580.69)	(822,787,047.93)
(22,328,315.55)	67,875,277.41	(21,435,722.68)	65,683,568.43
(5,900.00)	(40,035,648.00)	(5,900.00)	(40,035,648.00)
-	-	(525,108.58)	-
113,860,750.78	142,673,475.38	112,847,950.71	148,286,758.14
194,347.28	(2,554,416.63)	77,393.54	(2,456,072.71)
91,720,882.51	167,958,688.16	90,958,612.99	171,478,605.86
(931,247,916.64)	(180,631,236.94)	(936,110,033.05)	(205,062,731.21)

(โปรดดูหมายเหตุประกอบงบการเงิน ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการเงิน)

(Please see notes to the financial statements which formed an integral part of these statements)

Statements of Cash Flows (cont.)

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546 / For the each year then ended December 31, 2004 and 2003

กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน / Cash flows from investing activities

เงินฝากค้ำประกัน / Pledged deposit

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน / Short-term loans to related parties

เงินลงทุนในบริษัทย่อย และบริษัทร่วม / Investment in subsidiaries and associates

เงินให้กู้ยืมระยะยาวกิจการที่เกี่ยวข้องกัน / Long-term loans to related parties

ซื้อสินทรัพย์ถาวร / Purchase of fixed assets

ซื้อสินทรัพย์เช่า / Purchase of assets for rent

ขายสินทรัพย์ถาวร / Sale of fixed assets

ขายสินทรัพย์เช่า / Sale of assets for rent

เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมการลงทุน / Net cash provided by (used in) investing activities

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน / Cash flows from financing activities

รับ (คืน) เงินเบิกเกินบัญชี / Received (Paid) to bank overdraft

รับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน / Received short-term loans from financial institutions

คืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน / Paid short-term loans to financial institutions

รับเงินกู้ยืมระยะยาว / Received long-term loans

คืนเงินกู้ยืมระยะยาว / Paid long-term loans

เจ้าหนี้เช่าซื้อ / Hire-purchase payable

เพิ่มทุน / Increase ordinary shares

จ่ายเงินปันผล / Dividend paid

เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงิน / Net cash provided by (used in) financing activities

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ / Net increase (decrease) in cash and cash equivalents

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม / Cash and cash equivalents as at January 1,

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม / Cash and cash equivalents as at December 31,

การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดเพิ่มเติม : / Supplemental disclosures of cash flows information

1. เงินสดที่จ่ายในระหว่างงวดสำหรับ : / Cash paid during the period for:

ดอกเบี้ยจ่าย / Interest expenses

ภาษีเงินได้ / Income tax

2. รายการที่ไม่กระทบกระแสเงินสด / Non-cash transaction

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 บริษัท และบริษัทย่อย ได้เข้าซื้อสินทรัพย์เป็นจำนวนเงินรวม 11,650,000.00 บาท

As at December, 31 2004, the Company and its subsidiary companies have purchased assets amounting of Baht 11,650,000.

(งบการเงินเฉพาะบริษัทจำนวน 8,080,000.00 บาท) โดยจ่ายชำระเงินสดและค้างงวดเป็นจำนวนเงินรวม 4,683,410.00 บาท

(in the parent financial statements of Baht 8,080,000) which paid down payment amounting to Baht 4,683,410.00

(งบการเงินเฉพาะบริษัทจำนวน 3,088,000.00 บาท) และบริษัท ได้โอนสินทรัพย์ดำเนินงานเป็นสินทรัพย์ให้เช่าจำนวน 30,789,894.86 บาท

(in the parent financial statements of Baht 3,088,000.00) and the Company has transferred the operating assets to be assets

for rent in the amount of Baht 30,789,894.86

งบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2546 ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีที่ไม่ได้รับความเห็นชอบจาก กสท. อย่างไรก็ตามผู้สอบบัญชีรับอนุญาตได้ขึ้นทะเบียนกับ ก.บข.

Financial statement for the year 2003 were audited by auditor who has not been approved by S.E.C

งบการเงินรวม / Consolidated		งบการเงินเฉพาะของบริษัท / The Company only	
2547 / 2004	2546 / 2003	2547 / 2004	2546 / 2003

1,098,692.95	1,544,368.46	995,265.86	(4,710.77)
-	78,568,150.69	13,995,850.84	89,815,192.34
(11,854,836.00)	(1,796,792.88)	(11,854,836.00)	(1,796,792.88)
(200,000,000.00)	-	(200,000,000.00)	-
(19,760,602.07)	(76,696,237.87)	(8,634,847.94)	(72,225,819.44)
(24,337,989.73)	(3,422,862.24)	(24,337,989.73)	(3,422,862.24)
63,937.86	727,780.49	63,844.40	720,175.11
1,608,625.00	17,960,000.00	-	17,960,000.00
(253,182,171.99)	16,884,406.65	(229,772,712.57)	31,045,182.12
3,495,152.29	(362,955.25)	2,798,819.68	(638,588.14)
1,540,000,000.00	613,000,000.00	1,540,000,000.00	613,000,000.00
(720,000,000.00)	(705,000,000.00)	(720,000,000.00)	(705,000,000.00)
366,800,000.00	540,915,000.00	366,800,000.00	540,915,000.00
(488,025,492.79)	(165,360,767.35)	(488,025,492.79)	(165,360,767.35)
(2,024,104.40)	(458,689.28)	(1,283,178.56)	(117,089.36)
513,149,297.22	15,196,638.00	513,149,297.22	15,196,638.00
(236,695,797.50)	(93,378,595.00)	(236,695,797.50)	(93,378,595.00)
976,699,054.82	204,550,631.12	976,743,648.05	204,616,598.15
(207,731,033.81)	40,803,800.83	(189,139,097.57)	30,599,049.06
333,254,751.93	292,450,951.10	301,988,543.74	271,389,494.68
125,523,718.12	333,254,751.93	112,849,446.17	301,988,543.74
21,896,071.53	37,557,200.56	21,665,117.37	37,554,529.29
29,722,187.76	24,974,819.93	23,745,047.05	20,431,263.47

(โปรดดูหมายเหตุประกอบงบการเงิน ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการเงิน)

(Please see notes to the financial statements which formed an integral part of these statements)

Notes to Financial Statements

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546 / as at December 31, 2004 and 2003

1. การดำเนินงานของบริษัท

- บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 21 มิถุนายน 2537 ธุรกิจหลักของบริษัท คือ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ สถานที่ตั้ง และจำนวนพนักงานของบริษัท มีดังนี้
- ที่ทำการของบริษัท 1168/109 อาคารลุมพินี ทาวเวอร์ ชั้น 36 ถนนพระราม 4 แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
 - ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546 บริษัทมีพนักงานทั้งสิ้น 65 คน และ 60 คน และมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานเป็นจำนวน 50.61 ล้านบาท และ 45.02 ล้านบาท ตามลำดับ

2. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

- 2.1 งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะของบริษัท แสดงรายการตามข้อกำหนดในประกาศ กรมทะเบียนการค้า ลงวันที่ 14 กันยายน 2544 ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543
- 2.2 ในการจัดทำงบการเงินรวมสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546 ประกอบด้วย งบการเงินของบริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ โดยเข้าถือหุ้นในบริษัทย่อย มีดังนี้

อัตราการถือหุ้นร้อยละ / Percentage

บริษัท พรสันติ จำกัด / PORNSANTI CO., LTD.	99.99
บริษัท ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด / LUMPINI PROPERTY MANAGEMENT CO., LTD.	99.88

2.3 รายการบัญชีระหว่างกัน

ในการจัดทำงบการเงินรวม รายการบัญชีระหว่างกันที่เป็นสาระสำคัญได้ตัดออกในการทำงบการเงินรวมแล้ว

- 2.4 ส่วนของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยที่เกินกว่ามูลค่าเงินลงทุนได้บันทึกเป็น “ค่าความนิยมติดลบ” ซึ่งแสดงในราคาทุนหักด้วยค่าตัดจำหน่ายสะสมค่าความนิยมติดลบรับรู้เป็นรายได้โดยวิธีเส้นตรงในระยะเวลา 10 ปี นับตั้งแต่วันที่ซื้อ ซึ่งมีความสัมพันธ์กับอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์เสื่อมสภาพและรายได้รับรู้จากการตัดจำหน่ายค่าความนิยมติดลบนี้แสดงเป็น “รายได้อื่น” ในงบกำไรขาดทุนค่าความนิยมติดลบ หักค่าตัดจำหน่ายสะสมแสดงเป็น “ค่าความนิยมติดลบ-สุทธิ” ซึ่งเป็นรายการหักจากสินทรัพย์ในงบดุลรวม
- 2.5 งบการเงินรวมนี้จัดทำขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อแสดงฐานะการเงินรวม และ ผลการดำเนินงานรวมของ บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยเท่านั้น การใช้ข้อมูลตามงบการเงินรวมเพื่อวัตถุประสงค์อื่น อาจมีข้อจำกัดด้านลักษณะที่ค่อนข้างแตกต่างกันในบรรดาบริษัทย่อยที่นำงบการเงินมาประกอบเป็นงบการเงินรวม

3. สรุปนโยบายบัญชีที่สำคัญ

3.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

- บริษัทบันทึกรายได้และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง
- บริษัทบันทึกรายได้จากการขายบ้านและที่ดิน และอาคารชุดดังนี้
บริษัทรับรู้รายได้โดยวิธีอัตราร้อยละของงานที่ทำเสร็จซึ่งจะคำนวณโดยใช้อัตราส่วนของงานที่ก่อสร้างที่เสร็จแล้ว เปรียบเทียบกับต้นทุนทั้งหมดที่ประมาณไว้ โดยบริษัทจะเริ่มรับรู้รายได้เมื่อมีการทำสัญญาจะซื้อจะขายไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของโครงการที่เปิดขาย และรับชำระเงินเกินกว่าร้อยละ 20 ของแต่ละสัญญา และงานพัฒนา และงานก่อสร้างได้ผ่านขั้นตอนเบื้องต้นแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของงานก่อสร้างของแต่ละโครงการ ทั้งนี้ บริษัทจะหยุดรับรู้รายได้ทันทีเมื่อผู้ซื้อผิดนัดชำระเงินเกินกว่า 3 งวดติดต่อกัน และอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จสูงกว่าเงินค้างวัดที่ถึงกำหนดชำระ
- โครงการเดิมก่อนปี 2537 ของบริษัทย่อย ได้บันทึกรับรู้รายได้ตามสัญญาผ่อนชำระ โดยวิธีจำนวนเงินค้างวัดที่ครบกำหนดชำระ
- บริษัทคำนวณต้นทุนจากการขายบ้านและที่ดิน และอาคารชุดที่ขายแล้ว โดยถือเป็นต้นทุนขายตามอัตราร้อยละของการรับรู้รายได้

3.2 ที่ดินและต้นทุนโครงการ

ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง แสดงด้วยราคาทุนโดยวิธีเฉพาะเจาะจง หรือมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ แล้วแต่อย่างใดจะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วย ที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในโครงการและดอกเบี้ยจ่าย

งบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2546 ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีที่ไม่ได้รับความเห็นชอบจาก กสท. อย่างไรก็ดียังคงเป็นผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ขึ้นทะเบียนกับ ก.บข.

Financial statement for the year 2003 were audited by auditor who has not been approved by S.E.C

1. Company's operating

L.P.N. Development Public Company Limited has been listed in the Stock Exchange of Thailand since on June 21, 1994. Type of business is Real Estate.

- Location : 1168/109 36th, Lumpini Tower Rama IV Road., Sathorn, Bangkok
- As at December 31, 2004 and 2003, the Company has 65 and 60 employees and employee's expenses is amounting of Baht 50.61 and Baht 45.02 million, respectively.

2. Basis of preparation of the financial statements

- The presentation of these financial statements have been made in compliance with the Notification of the Commercial Registration Department dated 14 September 2001, issued under the Accounting Act B.E. 2543.
- The consolidated financial statement for nine months ended September 30, 2004 and for the year ended December 31, 2003 it consists of the financial statements of L.P.N. DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED AND ITS SUBSIDIARIES. The Company held its in subsidiaries shares capital as follows:-

ประเภทธุรกิจ / Type of business	ความสัมพันธ์ / Relationship
อสังหาริมทรัพย์ / Real Estate	ผู้ถือหุ้น, ควบคุมโดยกรรมการ / Shareholding/Command by director
ให้บริการ / Service	ผู้ถือหุ้น, ควบคุมโดยกรรมการ / Shareholding/Command by director

2.3 Transaction with related companies

Intercompany transactions have been eliminated in the consolidated financial statements.

- Net book value of subsidiary which is excess than cost of investment is recorded as "Negative Goodwill" and present at less accumulated amortization. Negative goodwill is amortised and will be realised as income over a period of 10 years by straight-line method which is relation to useful life of assets. Negative goodwill amortization recognise as "Other income" in profit and loss statement.

Negative goodwill less amortization is presented as "Negative Goodwill-net" which shown as deduction with assets in Balance sheet.

- The consolidated financial statements have been presented the financial position and operation results of L.P.N. Development Public Co., Ltd. and its subsidiaries companies. The usage of transaction of consolidated financial statements for other purposes may be limited because of the different business nature of those companies which were consolidated.

3. Significant Accounting Policies

3.1 Realization on income and expenses.

- The company used accounting policies of income and expenses on accrual basis
- Accounting Policies for Realization for sales of property and condominium are as follows :

Revenue from sales of properties and condominiums are recorded on the percentage of completed work which is based on the proportion of actual costs to the total estimated costs. The Company recognizes revenue when sales contracts have been executed not less than 40 per cent of the area opened for asles and collection received exceeds 20 percent of each contract value, and the progress of completed construction work is more than 10 percent. The Company will stop to recognize income when the overdue payment exceed 3 consecutive installment and the percentage of completed work over than the installment due.

- For the projects started before 1994 of subsidiaries are recognized as income on the installment due.
- Cost of condominiums and properties sold are recorded on the basis of percentage of revenue recognition.

3.2 Land and project cost

Land and project development cost are shown by the lower of specific method or net realizable value. The project cost consists of : cost of land, development cost, construction cost, miscellaneous expenses of the project and interest expenses.

(โปรดดูหมายเหตุประกอบงบการเงิน ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการเงิน)

(Please see notes to the financial statements which formed an integral part of these statements)

3.3 สินค้าคงเหลือ

- สินค้าคงเหลือ ประกอบด้วย อาคารห้องชุดที่สร้างเสร็จในส่วนที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ บริษัทแสดงไว้ในราคาทุนโดยวิธีเฉพาะเจาะจงซึ่งต่ำกว่ามูลค่าสุทธิที่จะได้รับ
- วัสดุคงเหลือ แสดงด้วยราคาทุนโดยวิธีเข้าก่อน - ออกก่อน (FIFO) หรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ แล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

3.4 ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

บริษัทได้ตั้งสำรองค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญเป็นจำนวนเงินโดยประมาณที่อาจจะเกิดขึ้นจากการเรียกเก็บเงินลูกหนี้ที่ค้างชำระค้างงวดเกินกว่า 6 งวด

3.5 เงินลงทุนระยะยาว

เงินลงทุนบริษัทย่อยและบริษัทร่วม บริษัทแสดงไว้โดยวิธีส่วนได้เสีย (Equity Method) โดยปรับและรับรู้ผลกำไร (ขาดทุน) ของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวเป็นการลงทุนในกิจการที่บริษัทถือหุ้นมากกว่าร้อยละ 50 ของสิทธิในการออกเสียงทั้งหมดและกิจการที่บริษัทมีอำนาจควบคุมในการกำหนดนโยบายทางการเงิน และการดำเนินงานของกิจการนั้นได้

3.6 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ/ค่าเสื่อมราคา

- ที่ดิน แสดงไว้ในราคาทุน
- อาคารและอุปกรณ์ แสดงไว้ในราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสม ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรงในอัตราไม่เกินที่ประมวลรัษฎากรกำหนด

3.7 สินทรัพย์ให้เช่า

- ที่ดินที่มีการตีราคาเพิ่มลดแสดงไว้ในราคายุติธรรม ซึ่งประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ
- อาคารและอุปกรณ์ที่มีการตีราคาเพิ่ม แสดงไว้ในราคายุติธรรม ซึ่งประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ หักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมที่คำนวณจากมูลค่ายุติธรรมนั้นและผลต่างราคาตามบัญชีเดิมกับราคายุติธรรม แสดงไว้ที่ส่วนของผู้ถือหุ้นภายใต้บัญชี "ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์" อาคารและอุปกรณ์ที่ไม่มีการตีราคาเพิ่มแสดงด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสม ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรงในอัตราไม่เกินที่กำหนดในประมวลรัษฎากร

3.8 การด้อยค่าของสินทรัพย์

บริษัทพิจารณาการด้อยค่าของสินทรัพย์ประเภท ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เงินลงทุน ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนาและสินทรัพย์ไม่มีตัวตนต่างๆ เมื่อมีข้อบ่งชี้ว่า สินทรัพย์จะเกิดการด้อยค่า โดยพิจารณาจากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์หากมีราคต่ำกว่าราคาตามบัญชี ถือว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า ซึ่งจะรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าดังกล่าวในงบกำไรขาดทุน และบริษัทจะบันทึกกลับรายการจากการด้อยค่า ต่อเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าการด้อยค่านั้นไม่มีอยู่อีกต่อไปหรือยังมีอยู่แต่เป็นไปในทางที่ลดลง

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ หมายถึง ราคาขายสุทธิหรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่าและจะประมาณจากสินทรัพย์แต่ละรายการ หรือหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแล้วแต่กรณี

3.9 เงินกองทุนเลี้ยงชีพและบำนาญ

ได้แก่ เงินทุนที่ประกอบด้วยเงินที่พนักงานออกสมทบด้วยความสมัครใจ ในอัตรา 2-4 % ของเงินเดือนของพนักงาน และเงินที่บริษัทจ่ายสมทบให้กองทุนจำนวนไม่เกิน 3-7% ของเงินเดือนที่พนักงานจ่ายเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพ กลยุทธ์ไทยทรัพย์มั่นคง ซึ่งจดทะเบียนแล้ว เลขที่ 24/2540 เมื่อวันที่ 28 ม.ค. 2540 ตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 และรวมถึงผลประโยชน์ที่ได้รับจากการนำเงินกองทุนไปหาผลประโยชน์ด้วยเงินกองทุนนี้ บริษัทได้มอบหมายให้อยู่ในการจัดการของผู้จัดการกองทุน

3.10 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดทำงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายรวมถึง เงินฝากธนาคารซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน

3.11 การใช้ประมาณการทางบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป ฝ่ายบริหารต้องใช้การประมาณและตั้งข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่เกี่ยวกับรายได้ ค่าใช้จ่าย สินทรัพย์และหนี้สิน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณไว้

3.12 กำไรต่อหุ้น

- กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไร (ขาดทุน) สุทธิ สำหรับงวด ด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกอยู่ในระหว่างงวด
- กำไรต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยการหารกำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับงวดด้วยผลรวมของจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกอยู่ในระหว่างงวดกับจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่บริษัทอาจต้องออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้น (ใบสำคัญแสดงสิทธิ) ให้เป็นหุ้นสามัญ
- จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ใช้หารยอดกำไร (ขาดทุน) สุทธิคำนวณโดยใช้จำนวนหุ้นที่แปลงค่าจากมูลค่าหุ้นละ 10.00 บาท เป็นหุ้นละ 1.00 บาท โดยปรับย้อนหลังกำไรต่อหุ้น และกำไรต่อหุ้นปรับลดสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2547

งบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2546 ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีที่ไม่ได้รับความเห็นชอบจาก กสท. อย่างไรก็ดียังคงเป็นผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้ขึ้นทะเบียนกับ ก.บข.

Financial statement for the year 2003 were audited by auditor who has not been approved by S.E.C

3.3 Inventories

- Untransferred condominium are valued at the lower of cost value by specific method or net realisable value.
- Spare part are valued at the lower of cost by FIFO method or net realisable value.

3.4 Allowance for doubtful accounts

The company has made the allowance for doubtful accounts of installment receivable which has been overdue more than six periods.

3.5 Long-term investment

Investment in related parties are recorded by using Equity Method. And adjust from recent of financial statements for the year ended by auditor. The said investment which the company had held the shares more than 50% of voting right and the company had controllable right to determine financial and operational policy.

3.6 Land, plants and equipments-net/Depreciation

- Lands are valued at cost.
- Building and equipment are valued at cost less accumulated depreciation. The depreciation is computed on straight-line method to the highest percentage allowed by Revenue Code.

3.7 Assets for rent

- Land are valued at fair market value which appraised by external appraised-person. In cast of non-appraised, price of and should be the cost method.
- Building and equipment's are valued at fair market value which appraised by external appraised - person, less accumulated depreciation that computed from fair market value and the different between original cost and fair market valued presented in shareholders' equity under "Revaluation increment of assets". Building and equipment are not appraised should be the cost method. The depreciation is computed on straight-line method to the highest percentage allowed by Revenue Code.

3.8 Impairment of Assests

The company has considered about Impairment of Land, Building and Equipment, Investing capital, Land and cost of undevelopment projects and intangible assets after the declaration of asset impairment. It would be counted as impairment when the expected receivable value of that asset is lower than the book value. The loss from asset impairment will be shown in balance sheet. The company will reverse the impairment loss in the statement of income whenever there is an indication that there is no longer impairment or reduction in impairment.

Expected receivable value of asset is either the net selling price or value from utilizing that asset whichever is higher. The impairment will be estimated from each item of assets or each asset unit generating cash flow, whichever is practical.

3.9 Provident Fund

The company has a provident fund for employees. The fund consists of voluntary contributions by employees based on monthly salary at the rate of 2-4%, the company's contribution of an additional 3-7% of the employee's basic salary which was paid in to the fund, and benefits earned from the investment of the fund. The fund is managed by TFB SUBMUNKONG Registered Provident Fund No.24/1997 at January 28, 1997.

3.10 Cash and cash equivalents

For the purposes of the statements of cash flows, cash and cash equivalent include cash on hand and at banks which an original maturity period of 3 months or less.

3.11 Use of accounting estimate

Preparation of financial statements in conformity generally accepted accounting principles requires management to make estimate and assumptions that effect the reported amounts of revenues, expense, assets and liabilities and disclosure of contingent assets and liabilities. Actual results may differ from those estimates.

3.12 Earnings (Loss) per share

- Basic earnings (loss) per share is determined by dividing net profit (loss) for the period by the weighted average number of ordinary shares issued during the period.
- Diluted earnings per share is calculated by dividing net profit (loss) for the year by the total sum of the weighted average number of ordinary shares issued during the year and the weighted average number of ordinary shares to be issued for conversion of all diluted potential ordinary shares (warrants) into ordinary shares.
- The total sum of the weight average number of ordinary shares which dividing net profit (loss) is used the change in par value from Baht 10.00 to Baht 1.00 each, to adjust previous year of earnings per share and diluted earnings per share for the year ended December 31, 2003.

4. ลูกหนี้การค้า-สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546 ประกอบด้วย

จำนวนเงินตามที่ได้ทำสัญญาจะซื้อขายแล้ว (31 ธ.ค. 47 : ร้อยละ 80.13, 31 ธ.ค. 46 : ร้อยละ 87.66 ของยอดขายของโครงการ)
Contract value (Dec. 30, 2004 : 80.13, Dec. 31, 2003 : 87.66 from project sale)
ค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ / Installment due
หัก เงินชำระแล้ว / Less Received
ลูกหนี้ค่างวดที่ค้างชำระ / Total accounts receivable
บวก ลูกหนี้ค่างวดค้างชำระโครงการ พี.เอส.ที. คอนโดวิลล์ ทาวเวอร์ 1 และ 2 / Add Account receivable on collection of P.S.T. Condoville Tower 1 and Tower 2 Project
รวม / Total
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ / Less Allowance for doubtful accounts
สุทธิ / Net

ลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546 แยกตามอายุหนี้ได้ดังนี้

เกินกำหนด 1 - 3 เดือน / Overdue 1 - 3 months
เกินกำหนด 4 - 6 เดือน / Overdue 3 - 6 months
เกินกำหนด 7 - 12 เดือน / Overdue 7 - 12 months
เกินกำหนด 12 เดือน ขึ้นไป / Overdue 12 months
รวม / Total
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ / Less Allowance for doubtful accounts
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ / Accounts receivable - net

5. รายได้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ/ค่างวดครบกำหนดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546 ประกอบด้วย

ค่างวดที่ถึงกำหนดชำระแล้ว-สุทธิ / Installment receivable-net
หัก การรับรู้รายได้ตามอัตราร้อยละของงานที่เสร็จ / Less Income which recognized method under percentage of completion
รวม / Total
รายการดังกล่าวประกอบด้วย / This disclosure consists of:
รายได้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ / Installment receivable
หัก ค่างวดครบกำหนดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ / Less Unrealized revenue
รวม / Total
รายได้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ / Installment receivable
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ / Less Allowance for doubtful accounts
รวม / Total
ค่างวดครบกำหนดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ / Unrealized installment income
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ / Less Allowance for doubtful accounts
รวม / Total

- มูลค่าผูกพันตามสัญญาที่จะต้องใช้ในการพัฒนาโครงการต่อไปจนแล้วเสร็จ เป็นจำนวนเงินโดยประมาณ 805.67 ล้านบาท (ปี 2546 : 884.04 ล้านบาท)

4. Accounts receivable-net

As at December 31, 2004 and 2003 are as follows :-

งบการเงินรวม / Consolidated		งบการเงินเฉพาะบริษัท / The company only	
2547 - 2004	2546 - 2003	2547 - 2004	2546 - 2003
10,495,144,200.25	7,185,012,687.25	9,411,979,885.25	6,103,456,997.25
149,901,604.87	34,979,466.41	145,700,404.87	30,778,266.41
(138,208,993.62)	(23,935,797.16)	(134,247,793.62)	(19,995,597.16)
11,692,611.25	11,043,669.25	11,452,611.25	10,782,669.25
84,000.00	105,000.00	-	-
11,776,611.25	11,148,669.25	11,452,611.25	10,782,669.25
(1,129,286.25)	(1,328,786.25)	(1,129,286.25)	(1,223,786.25)
10,647,325.00	9,819,883.00	10,323,325.00	9,558,883.00

As at December 31, 2004 and 2003, accounts receivable were classified by aging as follows :-

งบการเงินรวม / Consolidated		งบการเงินเฉพาะบริษัท / The company only	
2547 - 2004	2546 - 2003	2547 - 2004	2546 - 2003
7,146,619.00	9,353,099.00	7,146,619.00	9,092,099.00
2,983,862.00	431,000.00	2,983,862.00	431,000.00
160,300.00	94,500.00	160,300.00	94,500.00
1,485,830.25	1,270,070.25	1,161,830.25	1,165,070.25
11,776,611.25	11,148,669.25	11,452,611.25	10,782,669.25
(1,129,286.25)	(1,328,786.25)	(1,129,286.25)	(1,223,786.25)
10,647,325.00	9,819,883.00	10,323,325.00	9,558,883.00

5. Installment receivable/Unrealized revenue

As at December 31, 2004 and 2003 are as follows :-

งบการเงินรวม / Consolidated		งบการเงินเฉพาะบริษัท / The company only	
2547 - 2004	2546 - 2003	2547 - 2004	2546 - 2003
146,526,604.87	34,979,466.41	145,700,404.87	30,778,266.41
(520,355,298.25)	(33,319,120.25)	(519,493,098.25)	(29,081,920.25)
(373,828,693.38)	1,660,346.16	(373,792,693.38)	1,696,346.16
382,097,793.38	5,796,649.84	382,061,793.38	5,760,649.84
(8,269,100.00)	(7,456,996.00)	(8,269,100.00)	(7,456,996.00)
373,828,693.38	(1,660,346.16)	373,792,693.38	(1,696,346.16)
382,097,793.38	5,796,649.84	382,061,793.38	5,760,649.84
(4,782,839.84)	-	(4,782,839.84)	-
377,314,953.54	5,796,649.84	377,278,953.54	5,760,649.84
8,269,100.00	7,456,996.00	8,269,100.00	7,456,996.00
-	(94,500.00)	-	(94,500.00)
8,269,100.00	7,362,496.00	8,269,100.00	7,362,496.00

- The obligation of remaining contract value to complete the developing project is approximately Baht 805.67 million. (2003 : Baht 884.04 million)

6. สินค้ำคงเหลือ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546 ประกอบด้วย

อาคารชุด / Condominium

วัสดุคงเหลือ / Spare part

รวม / Total

หัก รายการระหว่างกัน / Less Related transaction

สุทธิ / Net

7. ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง และที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546 ประกอบด้วย

ที่ดิน / Land

ค่าก่อสร้างและออกแบบ / Cost of construction and design

ค่าใช้จ่ายอื่นในโครงการ / Other expenses

ดอกเบี้ยจ่าย / Interest paid

รวม / Total

หัก ส่วนของต้นทุนขาย-สะสม / Less Cost of sales - accumulated

โอนเข้าขาดทุนจากการด้อยค่า / Transfer to loss on impairment of assets

โอนเข้าสินค้ำคงเหลือ / Transfer to inventories

รวมส่วนที่โอนแล้ว / Total transfer

หัก ที่ดิน และต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างไม่เกิน 1 ปี / Less Current portion of land and project development cost

ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา-สุทธิ / Project development cost-net

ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา ประกอบด้วย

ราคาทุน / Cost

หัก ค่าเผื่อด้อยค่าสินทรัพย์ / Less Impairment of assets

ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา-สุทธิ / Project development cost-net

ราคาทุน / Cost

หัก ค่าเผื่อด้อยค่าสินทรัพย์ / Less Impairment of assets

ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา-สุทธิ / Project development cost-net

งบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2546 ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีที่ไม่ได้รับความเห็นชอบจาก กสท. อย่างไรก็ตามก็ยังคงเป็นผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้ขึ้นทะเบียนกับ ก.บข.

Financial statement for the year 2003 were audited by auditor who has not been approved by S.E.C

6. Inventory

As at December 31, 2004 and 2003 are as follows :-

งบการเงินรวม / Consolidated		งบการเงินเฉพาะบริษัท / The company only	
2547 - 2004	2546 - 2003	2547 - 2004	2546 - 2003
85,096,634.65	139,539,176.73	85,096,634.65	135,396,801.02
235,680.63	95,357.71	-	-
85,332,315.28	139,634,534.44	85,096,634.65	135,396,801.02
-	(613,697.59)	-	-
85,332,315.28	139,020,836.85	85,096,634.65	135,396,801.02

7. Land and project development cost

As at December 31, 2004 and 2003 are as follows :-

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท / Consolidated and the company only			
	2546 - 2003	เพิ่มขึ้น (ลดลง) / Addition	2547 - 2004
	1,734,183,789.35	1,187,258,721.95	2,921,442,511.30
	615,516,705.27	1,370,963,608.38	1,986,480,313.65
	21,185,600.99	25,339,606.67	46,525,207.66
	255,960,173.36	28,448,193.66	284,408,367.02
	2,626,846,268.97	2,612,010,130.66	5,238,856,399.63
	42,523,549.44	834,412,406.74	876,935,956.18
	141,833,602.41	-	141,833,602.41
	594,662,947.68	650,522,131.84	1,245,185,079.52
	779,020,099.53	1,484,934,538.58	2,263,954,638.11
	1,847,826,169.44	1,127,075,592.08	2,974,901,761.52
	1,186,960,378.22	1,126,801,672.08	2,313,762,050.30
	660,865,791.22	273,920.00	661,139,711.22

Project development cost consists of :

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 / As at December 31, 2004			
ที่ดิน	ค่าก่อสร้างและออกแบบ	ค่าใช้จ่ายอื่นในโครงการ	รวม
Land	Cost of construction and design	Other expenses	Total
722,938,952.33	77,371,180.55	2,663,180.75	802,973,313.63
-	-	-	(141,833,602.41)
722,938,952.33	77,371,180.55	2,663,180.75	661,139,711.22

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2546 / As at December 31, 2003			
ที่ดิน	ค่าก่อสร้างและออกแบบ	ค่าใช้จ่ายอื่นในโครงการ	รวม
Land	Cost of construction and design	Other expenses	Total
722,938,952.33	77,371,180.55	2,389,260.75	802,699,393.63
-	-	-	(141,833,602.41)
722,938,952.33	77,371,180.55	2,389,260.75	660,865,791.22

- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546 บริษัทได้อินที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างที่มีระยะเวลาการก่อสร้างไม่เกิน 1 ปี แยกแสดงเป็นรายการต่างหากไว้ในส่วนของสินทรัพย์หมุนเวียนซึ่งมีจำนวน 2,313.76 และ 1,186.96 ล้านบาท ตามลำดับ
- ส่วนของต้นทุนขาย-สะสมเกิดจากการบันทึกต้นทุนขายตามวิธีอัตราร้อยละของการรับรู้รายได้ในแต่ละงวดที่สะสมมาตั้งแต่มีการรับรู้รายได้ในแต่ละโครงการ
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546 บริษัทเหลือโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างจำนวน 4 และ 9 โครงการ ตามลำดับ
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 บริษัทได้ประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนาโดยประเมินจากมูลค่าปัจจุบันของมูลค่าตลาดในอนาคตของแต่ละโครงการ ผลจากการประเมินดังกล่าวไม่มีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวเกิดการด้อยค่าเพิ่มจากเดิมที่ได้ประเมินไว้

8. รายการบัญชีที่เกี่ยวข้องกัน

8.1 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

8.1.1 เงินให้กู้ยืม / Loan to related parties

บริษัท พรสันติ จำกัด / PORNSANTI CO., LTD.

บริษัท ลุมพินี พร็อพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด / LUMPINI PROPERTY MANAGEMENT CO., LTD.

สุทธิ / Net

8.1.2 ดอกเบี้ยค้างรับ / Accrued interest income

บริษัท ลุมพินี พร็อพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด / LUMPINI PROPERTY MANAGEMENT CO., LTD.

บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด / GRAND UNITY DEVELOPMENT CO., LTD.

สุทธิ / Net

รวมเงินให้กู้ยืมระยะสั้นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน / TOTAL

8.1.3 ดอกเบี้ยค้างรับ บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด / GRAND UNITY DEVELOPMENT CO., LTD.

สุทธิ / Net

8.2 เงินกู้ให้ยืมระยะยาวกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด / GRAND UNITY DEVELOPMENT CO., LTD.

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 4.2/2542 เมื่อวันที่ 14 กันยายน 2542 พิจารณามิมติให้บริษัท ทำสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้กับ บริษัท พรสันติ จำกัด (ในฐานะลูกหนี้บริษัท) สัญญาลงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2542 ได้นำยอดหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยที่ค้างเป็นจำนวนเงิน 244.97 ล้านบาท และมีดอกเบี้ยที่ค้างตั้งแต่วันที่ทำสัญญาถึงวันที่หยุดคิดดอกเบี้ย จำนวนเงิน 1.99 ล้านบาท ตกลงชำระหนี้ให้เสร็จภายในวันที่ 27 กันยายน 2545 และหยุดคิดดอกเบี้ยไว้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2543 เป็นต้นไป และต่อมาในปี 2547 ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหารครั้งที่ 15/2547 เมื่อวันที่ 25 สิงหาคม 2547 มีมติให้บริษัทต่ออายุสัญญาไปอีก 1 ปี

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 1/2547 เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2547 มีมติให้บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด กู้ยืมในรูปตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 200 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 9.5 ต่อปี ครอบคลุมชำระหนี้ในปี 2549 และต่อมาตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 17/2547 เมื่อวันที่ 29 กันยายน 2547 มีมติให้ลดอัตราดอกเบี้ยลง จากอัตราร้อยละ 9.5 ต่อปีเป็นอัตราร้อยละ 5.0 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2547 เป็นต้นไป

งบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2546 ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีที่ไม่ได้รับความเห็นชอบจาก กสท. อย่างไรก็ตามผู้สอบบัญชีรับอนุญาตได้ขึ้นทะเบียนกับ ก.บข.

Financial statement for the year 2003 were audited by auditor who has not been approved by S.E.C

- As at December 31, 2004 and 2003, the company adjusted land and project development cost by transfer to current portion of land and project development amounted to Baht 2,313.76 and Baht 1,186.96 million.
- As for the cost of sales, it is calculated on the basis of percentage to revenue which have been accumulated each years, starting from date when revenue is realized by each project.
- As at December 31, 2004 and 2003, the remaining project in progress are four and nine project.
- As at December 31, 2004, the company has estimated the receivable value of land and cost of undevelopment projects by calculated from net present value of the future market price of each project. The estimated receivable value is higher than the book value of asset, therefore, the company did not set aside the additional amount from amount that is already set for impairment.

8. Transaction with related companies

The company has transactions with their related companies. These companies are related through common shareholdings and/or directorships. Transaction entries as at December 31, 2004 and 2003 consist of :-

8.1 Short-term loan to related parties

งบการเงินเฉพาะบริษัท / The company only			
31 ธ.ค. 2546 / Dec. 31, 2003	เพิ่มขึ้น / Increase	ลดลง / Decrease	31 ธ.ค. 2547 / Dec. 31, 2004
77,070,746.92	-	17,000,000.00	60,070,746.92
9,000,000.00	12,000,000.00	9,000,000.00	12,000,000.00
86,070,746.92	12,000,000.00	26,000,000.00	72,070,746.92
8,408.22	83,831.96	79,682.80	12,557.38
-	13,571,038.27	11,904,371.59	1,666,666.68
8,408.22	13,654,870.23	11,984,054.39	1,679,224.06
86,079,155.14	25,654,870.23	37,984,054.39	73,749,970.98

งบการเงินรวม / Consolidated			
31 ธ.ค. 2546 / Dec. 31, 2003	เพิ่มขึ้น / Increase	ลดลง / Decrease	31 ธ.ค. 2547 / Dec. 31, 2004
-	13,571,038.27	11,904,371.59	1,666,666.68
-	13,571,038.27	11,904,371.59	1,666,666.68

8.2 Long-term loan to related parties

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท / Consolidated and the company only			
31 ธ.ค. 2546 / Dec. 31, 2003	เพิ่มขึ้น / Increase	ลดลง / Decrease	31 ธ.ค. 2547 / Dec. 31, 2004
-	200,000,000.00	-	200,000,000.00

According to the resolution of directors' meeting No.4.2/1999 on September 14,1999. which approved to restructuring contract on November 30, 1999 with PORNANTI CO.,LTD. which principal and interest in amount of Baht 244.97 million will be pay of within September 27, 2002 and stop to charge interest since January 1, 2000. The company has interest receivable from the date of contract until stop to charge interest date in amounting of Baht 1.99 million. According to the resolution of directors' meeting No.15/2004 on August 25, 2004. which approved contract to defer next year.

According to the resolution of directory meeting No.1/2004 on February 25, 2004. It was resolved that the company would lend Grand Unity Development Co., Ltd. amounting of Baht 200 million in form of Promisory Note with 9.5%, annual interest rate. The due of payment will be in 2006. According to the resolution of directors's meeting No.17/2004 on September 29, 2004, It was resolved to reduce the interest rate from 9.5% to be 5.0% per annum. This would be effective from October 1, 2004.

8.3 เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทย่อย / Subsidiaries

บริษัท พรสันติ จำกัด / PORNSANTI CO., LTD.

บริษัท ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด / LUMPINI PROPERTY MANAGEMENT CO., LTD.

บริษัทร่วม / Associated

บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด / GRAND UNITY DEVELOPMENT CO., LTD.

รวม / Total

8.4 รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

8.4.1 ต้นทุนขาย / Cost of goods sold

บริษัท ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด / LUMPINI PROPERTY MANAGEMENT CO., LTD.

8.4.2 ต้นทุนเช่า และบริการ / Cost of rental and service

บริษัท ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด / LUMPINI PROPERTY MANAGEMENT CO., LTD.

8.4.3 ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน / Administrative expenses

บริษัท ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด / LUMPINI PROPERTY MANAGEMENT CO., LTD.

8.4.4 ดอกเบี้ยรับ / Interest income

บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด / GRAND UNITY DEVELOPMENT CO., LTD.

บริษัท ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด / LUMPINI PROPERTY MANAGEMENT CO., LTD.

รวม / Total

8.4.5 รายได้ค่าบริหารโครงการ / Operator and Contribution income

บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด / GRAND UNITY DEVELOPMENT CO., LTD.

9. สินทรัพย์ให้เช่า-สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546 ประกอบด้วย

ราคาทุน / Cost

ที่ดิน / Land

ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน / Revaluation increment of land

อาคาร / Building

ส่วนเกินทุนจากการตีราคาอาคาร / Revaluation increment of building

ค่าตกแต่งอาคารและเฟอร์นิเจอร์ / Office decoration and equipments

รวม / Total

8.3 Investment in subsidiaries and associated

		งบการเงินรวม / Consolidated		งบการเงินเฉพาะบริษัท / The company only	
อัตราถือหุ้น Percentage of ownership					
2547 - 2004	2546 - 2003	2547 - 2004	2546 - 2003	2547 - 2004	2546 - 2003
99.99	99.99	-	-	55,213,724.44	60,520,197.50
99.88	99.88	-	-	13,461,463.52	8,916,572.94
33.33	33.33	53,534,852.96	36,206,379.61	53,534,852.96	36,206,379.61
		53,534,852.96	36,206,379.61	122,210,040.92	105,643,150.05

8.4 Transaction to related parties

		งบการเงินรวม / Consolidated		งบการเงินเฉพาะบริษัท / The company only	
		2547 - 2004	2546 - 2003	2547 - 2004	2546 - 2003
	-	-	-	35,754,275.38	7,777,931.00
	-	-	-	4,528,438.92	568,731.54
	-	-	-	60,733,055.75	20,496,180.67
	13,571,038.27	8,498,184.14	13,571,038.27	8,498,184.14	
	-	-	83,831.96	123,095.35	
	13,571,038.27	8,498,184.14	13,654,870.23	8,621,279.49	
	335,780.45	11,693,577.86	355,780.45	11,693,577.86	

9. Assets for rent - net

As at December 31, 2004 and 2003 are as follows :-

		งบการเงินรวม / Consolidated		งบการเงินเฉพาะบริษัท / The company only	
		2547 - 2004	2546 - 2003	2547 - 2004	2546 - 2003
	60,910,769.91	1,394,668.00	(52,460.00)	62,252,977.91	
	(72,271.64)	-	-	(72,271.64)	
	232,501,323.08	56,658,498.00	(1,542,494.03)	287,617,327.05	
	1,942,317.50	-	-	1,942,317.50	
	10,434,331.79	1,377,418.44	-	11,811,750.23	
	305,716,470.64	59,430,584.44	(1,594,954.03)	363,552,101.05	

ค่าเสื่อมราคาสะสม / Accumulated depreciation

อาคาร / Building

ส่วนเกินทุนจากการตีราคาอาคาร / Revaluation increment of building

ค่าตกแต่งอาคารและเฟอร์นิเจอร์ / Office decoration and equipments

รวม / Total

สุทธิ / Net

หัก รายการระหว่างกัน / Less related transaction

สินทรัพย์ให้เช่า-สุทธิ / Assets for rent-net

ค่าเสื่อมราคาประจำงวด / Depreciation for the period**ราคาทุน / Cost**

ที่ดิน / Land

ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน / Revaluation increment of land

อาคาร / Building

ส่วนเกินทุนจากการตีราคาอาคาร / Revaluation increment of building

ค่าตกแต่งอาคารและเฟอร์นิเจอร์ / Office decoration and equipments

รวม / Total

ค่าเสื่อมราคาสะสม / Accumulated depreciation

อาคาร / Building

ส่วนเกินทุนจากการตีราคาอาคาร / Revaluation increment of building

ค่าตกแต่งอาคารและเฟอร์นิเจอร์ / Office decoration and equipments

รวม / Total

สินทรัพย์ให้เช่า-สุทธิ / Assets for rent-net

ค่าเสื่อมราคาประจำงวด / Depreciation for the period

ในปี 2542 บริษัทได้มีการประเมินราคาของสินทรัพย์ให้เช่าใหม่โดยผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งราคายุติธรรมตามที่ประเมินใหม่มีราคาสูงกว่าราคาตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546 มีจำนวน 1,602,777.67 และ 1,651,335.61 บาท ตามลำดับ บริษัทได้บันทึกเป็นส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์โดยแสดงไว้ในส่วนของผู้ถือหุ้น ตามมติประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 3/2542 เมื่อวันที่ 3 มิถุนายน 2542

10. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์-สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546 ประกอบด้วย

ราคาทุน / Cost

ที่ดินและอาคารสำนักงาน / Land and Building

ค่าตกแต่ง / Office decoration

เฟอร์นิเจอร์ / Furniture

เครื่องใช้สำนักงาน / Office equipments

งานพัฒนาระบบโปรแกรม / RMS System

เครื่องคอมพิวเตอร์ / Computer

ยานพาหนะ / Vehicles

เครื่องมือช่าง / Tools

โปรแกรมระหว่างพัฒนา / System in process

รวม / Total

งบการเงินรวม / Consolidated			
2546 - 2003	เพิ่มขึ้น / Increase	จำหน่าย / Decrease	2547 - 2004
32,223,163.25	6,828,090.33	(12,082.49)	39,039,171.09
218,710.25	48,557.94	-	267,268.19
4,154,095.79	1,113,514.34	-	5,267,610.13
36,595,969.29	7,990,162.61	(12,082.49)	44,574,049.41
269,120,501.35	51,440,421.83	(1,582,871.54)	318,978,051.64
(1,376,886.17)	-	-	(1,376,886.17)
267,743,615.18	51,440,421.83	(1,582,871.54)	317,601,165.47
5,705,794.19			7,939,987.07

งบการเงินเฉพาะบริษัท / The Company Only			
2546 - 2003	เพิ่มขึ้น / Increase	จำหน่าย / Disposal	2547 - 2004
50,472,817.92	1,342,208.00	-	51,815,025.92
(72,271.64)	-	-	(72,271.64)
131,245,981.43	55,116,003.97	-	186,361,985.40
1,942,317.50	-	-	1,942,317.50
6,897,922.77	1,377,418.44	-	8,275,341.21
190,486,767.98	57,835,630.41	-	248,322,398.39
20,219,409.14	4,306,875.20	-	24,526,284.34
218,710.25	48,557.94	-	267,268.19
2,300,652.31	793,724.27	-	3,094,376.58
22,738,771.70	5,149,157.41	-	27,887,929.11
167,747,996.28	52,686,473.00	-	220,434,469.28
2,876,871.17			5,099,790.67

According to the resolution of directors' meeting No. 3/1999 on June 3, 1999, the company has appraised fixed assets for rent by external appraised person which fair market value of appraisal is higher than net book value and as at December 31, 2004 and 2003 it has premium on assets valuation in amounting of Baht 1,602,777.67 and Baht 1,651,335.61, respectively.

10. Property, plants and equipments - net

As at December 31, 2004 and 2003 are as follows :-

งบการเงินรวม / Consolidated				
2546 - 2003	เพิ่มขึ้น / Increase	ลดลง / Decrease	จำหน่าย / Disposal	2547 - 2004
64,382,572.79	-	(31,006,515.72)	-	33,376,057.07
1,081,831.72	-	-	-	1,081,831.72
2,834,350.79	1,514,879.85	-	-	4,349,230.64
41,491,711.48	9,392,769.49	-	(5,011,395.48)	45,873,085.49
5,037,760.48	2,227,128.81	-	(1,004,744.56)	6,260,144.73
8,567,385.76	2,266,683.53	-	(303,063.51)	10,531,005.78
10,288,000.00	11,650,000.00	-	-	21,938,000.00
823,197.12	329,359.71	-	(196,319.06)	956,237.77
200,000.00	3,938,339.38	-	-	4,138,339.38
134,706,810.14	31,319,160.77	(31,006,515.72)	(6,515,522.61)	128,503,932.58

ค่าเสื่อมราคาสะสม / Accumulated depreciation
ที่ดินและอาคารสำนักงาน / Land and Building
ค่าตกแต่ง / Office decoration
เฟอร์นิเจอร์ / Furniture
เครื่องใช้สำนักงาน / Office equipments
งานพัฒนาระบบโปรแกรม / RMS System
เครื่องคอมพิวเตอร์ / Computer
ยานพาหนะ / Vehicles
เครื่องมือช่าง / Tools
รวม / Total
สุทธิ / Net
ค่าเสื่อมราคาประจำงวด / Depreciation for the period

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546 บริษัทมีสินทรัพย์ถาวรที่คิดค่าเสื่อมราคาเต็มมูลค่าแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ คิดเป็นมูลค่าต้นทุน 9.25 ล้านบาท และ 6.05 ล้านบาท ตามลำดับ

ราคาทุน / Cost
ที่ดินและอาคารสำนักงาน / Land and Building
ค่าตกแต่ง / Office decoration
เครื่องใช้สำนักงาน / Office equipments
งานพัฒนาระบบโปรแกรม / RMS System
เครื่องคอมพิวเตอร์ / Computer
ยานพาหนะ / Vehicles
โปรแกรมระหว่างพัฒนา / System in process
รวม / Total
ค่าเสื่อมราคาสะสม / Accumulated depreciation
ที่ดินและอาคารสำนักงาน / Land and Building
ค่าตกแต่ง / Office decoration
เครื่องใช้สำนักงาน / Office equipments
งานพัฒนาระบบโปรแกรม / RMS System
เครื่องคอมพิวเตอร์ / Computer
ยานพาหนะ / Vehicles
รวม / Total
สุทธิ / Net
ค่าเสื่อมราคาประจำงวด / Depreciation for the period

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546 บริษัทมีสินทรัพย์ถาวรที่คิดค่าเสื่อมราคาเต็มมูลค่าแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ คิดเป็นมูลค่าต้นทุน 3.64 ล้านบาท และ 3.63 ล้านบาท ตามลำดับ

งบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2546 ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีที่ไม่ได้รับความเห็นชอบจาก กสท. อย่างไรก็ตามก็ยังคงเป็นผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้ขึ้นทะเบียนกับ ก.บข.
Financial statement for the year 2003 were audited by auditor who has not been approved by S.E.C

งบการเงินรวม / Consolidated				
2546 - 2003	เพิ่มขึ้น / Increase	ลดลง / Decrease	จำหน่าย / Disposal	2547 - 2004
3,825,617.19	710,123.70	(216,620.86)	-	4,319,120.03
912,695.20	51,077.14	-	-	963,772.34
1,629,127.71	520,776.07	-	-	2,149,903.78
28,333,725.13	3,944,148.56	-	(3,936,416.86)	28,341,456.83
3,174,757.42	588,341.89	-	(976.80)	3,762,122.51
2,633,712.13	1,913,688.48	-	(191,857.59)	4,355,543.02
2,568,962.21	3,852,883.47	-	-	6,421,845.68
569,339.16	121,010.13	-	(189,726.61)	500,622.68
43,647,936.15	11,702,049.44	(216,620.86)	(4,318,977.86)	50,814,386.87
91,058,873.99	19,617,111.33	(30,789,894.86)	(2,196,544.75)	77,689,545.71
8,098,784.13				11,702,049.44

As at December 31, 2004, the Company has fixed assets which were fully depreciated, but still being operated at the cost value amounting to Baht 9.25 million and 6.05 million, respectively.

งบการเงินเฉพาะบริษัท / The company only				
2546 - 2003	เพิ่มขึ้น / Increase	ลดลง / Decrease	จำหน่าย / Disposal	2547 - 2004
54,500,000.00	-	(31,006,515.72)	-	23,493,484.28
584,489.77	-	-	-	584,489.77
30,207,817.77	1,762,754.92	-	(2,345,067.22)	29,625,505.47
5,037,760.48	2,235,669.77	(996,772.34)	(7,972.22)	6,268,685.69
8,567,385.76	2,266,683.53	-	(303,063.51)	10,531,005.78
8,580,000.00	8,080,000.00	-	-	16,660,000.00
-	2,992,298.42	-	-	2,992,298.42
107,477,453.78	17,337,406.64	(32,003,288.06)	(2,656,102.95)	90,155,469.41
444,212.33	549,417.48	(216,620.86)	-	777,008.95
463,095.53	35,166.57	-	-	498,262.10
22,776,633.94	1,351,897.64	-	(1,540,692.82)	22,587,838.76
3,174,757.42	588,341.89	-	(976.80)	3,762,122.51
2,633,712.13	1,913,688.48	-	(191,857.59)	4,355,543.02
1,593,764.37	2,961,114.87	-	-	4,554,879.24
31,086,175.72	7,399,626.93	(216,620.86)	(1,733,527.21)	36,535,654.58
76,391,278.06	9,937,779.71	(31,786,667.20)	(922,575.74)	53,619,814.83
5,754,671.62				7,399,626.93

As at December 31, 2004 and 2003, the Company has fixed assets which were fully depreciated, but still being operated at the cost value amounting to Baht 3.64 million and 3.63 million, respectively.

11. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546 ประกอบด้วย

เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร / Bank overdrafts

* เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน / Short-term loans from financial institutions

รวม / Total

* บริษัทออกเป็นตั๋วแลกเงินให้กับสถาบันการเงิน จ่ายดอกเบี้ยในอัตราตลาดเงิน (Market Rate)

* บริษัทมีวงเงินเบิกเกินบัญชี ค่าประกันโดย ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามหมายเหตุข้อ 16

12. เจ้าหนี้เช่าซื้อ-สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546 ประกอบด้วย

เจ้าหนี้-เช่าซื้อ / Accounts payable hire-purchase

หัก ดอกเบี้ยรอตัดบัญชี / Less Deferred interest

รวม / Total

หัก เจ้าหนี้เช่าซื้อระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี

Less Current portion of long-term loans

สุทธิ / Net

13. เงินกู้ยืมระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546 ประกอบด้วย

เงินกู้ยืมธนาคารในประเทศ / Local loan

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน / Loan from financial institution

รวม / Total

หัก เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี

Less Current portion of long-term loans

สุทธิ / Net

- เงินกู้ยืมธนาคารในประเทศ

บริษัทมีสัญญาเงินกู้ยืมจากธนาคาร 2 วงเงิน ดังนี้

* วงเงิน 30 ล้านบาท จ่ายชำระคืนเงินกู้ให้เสร็จภายในกำหนด 5 ปี โดยผ่อนชำระเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นรายเดือน อย่างน้อยเดือนละ 608,208.00 บาท โดยเริ่มชำระงวดแรกในวันที่ 21 มีนาคม 2545 เป็นต้นไป อัตราดอกเบี้ย MLR ต่อปี

* วงเงิน 191 ล้านบาท จ่ายชำระคืนเงินกู้ให้เสร็จภายในกำหนด 15 เดือน นับแต่วันที่ 25 กันยายน 2546 - 25 กุมภาพันธ์ 2548

- เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

บริษัทได้ออกตั๋วแลกเงินเป็นจำนวน 300 ล้านบาท ให้แก่สถาบันการเงิน บริษัทจ่ายดอกเบี้ยในอัตราตลาดเงิน (Market Rate) ดังกล่าว จะครบกำหนดภายในเดือน สิงหาคม 2548 เป็นต้นไป

14. รายได้ระหว่างกันที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้

บริษัทได้บันทึกดอกเบี้ยรับจากการให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทย่อยเพื่อก่อสร้างโครงการอาคารชุด ซึ่งได้ปรับปรุงยังไม่รับรู้รายได้ตามวิธีส่วนได้เสีย (Equity Method) และจะรับรู้เป็นรายได้ดอกเบี้ยรับเมื่อบริษัทย่อยได้จำหน่ายอาคารชุด

11. Bank overdraft and loans from financial institutions

As at December 31, 2004 and 2003 are as follows :-

งบการเงินรวม / Consolidated		งบการเงินเฉพาะบริษัท / The company only	
2547 - 2004	2546 - 2003	2547 - 2004	2546 - 2003
6,350,937.96	2,855,785.67	5,269,934.85	2,471,115.17
1,290,000,000.00	470,000,000.00	1,290,000,000.00	470,000,000.00
1,296,350,937.96	472,855,785.67	1,295,269,934.85	472,471,115.17

* The company had issued Bill of Exchanges (B/E) to the financial institutions and interest rate was charged at market rate.

* The company had the overdraft that the collateral of that line was plots of land and construction according to the remark No.16.

12. Hire-purchase payable-net

As at December 31, 2004 and 2003 are as follows :-

งบการเงินรวม / Consolidated		งบการเงินเฉพาะบริษัท / The company only	
2547 - 2004	2546 - 2003	2547 - 2004	2546 - 2003
9,673,820.00	470,260.00	6,048,640.00	-
(1,265,390.84)	(71,726.44)	(867,818.56)	-
8,408,429.16	398,533.56	5,180,821.44	-
(2,097,616.17)	(341,599.92)	(1,520,800.08)	-
6,310,812.99	56,933.64	3,660,021.36	-

13. Long-term loans

As at December 31, 2004 and 2003 are as follows :-

งบการเงินรวม / Consolidated		งบการเงินเฉพาะบริษัท / The company only	
2547 - 2004	2546 - 2003	2547 - 2004	2546 - 2003
-	121,225,492.79	-	121,225,492.79
300,000,000.00	300,000,000.00	300,000,000.00	300,000,000.00
300,000,000.00	421,225,492.79	300,000,000.00	421,225,492.79
(300,000,000.00)	(57,298,496.00)	(300,000,000.00)	(57,298,496.00)
-	363,926,996.79	-	363,926,996.79

- Local loan

The company had a loan agreement with the financial institution as follows ;

* Amounting Baht 30 million and shall be repaid within 5 years, the principal and interest repayment were made monthly at Baht 608,208.00 each which starting from March 21, 2002 and interest charge shall be at MLR p.a.

* Amounting Baht 191 million and shall be repaid within 15 months, the principal and interest repayment were made on September 25, 2003 to February 25, 2005.

- Loan from financial institution

The company had issued Bill of Exchanges (B/E) amounting Baht 300 million to the financial institutions and interest rate was charged at market rate. The said B/E shall be due in August 2005.

14. Unrealized revenue

The company had recorded interest income from related parties to construct condominium project. The company will adjust it at unrealized income by equity method and interest income is recognized when the subsidiaries can sell condominium.

15. รายการปรับปรุงกำไรสะสม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2546 บริษัทย่อยฯ มีการปรับปรุงกำไร (ขาดทุน) สะสม เนื่องจากปี 2545 มีการคิดภาษีเงินได้นิติบุคคลมากเกินไป ทำให้กำไรน้อยไป 0.12 ล้านบาท

16. หลักทรัพย์ที่นำไปค้ำประกัน

16.1 เงินฝากค้ำประกัน จำนวน 0.96 ล้านบาท (ปี 2546 : 2.06 ล้านบาท) ค้ำประกันเพื่อให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกัน

16.2 ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ที่ดินในโครงการ (บางส่วน) และสินทรัพย์ให้เช่า บริษัทได้นำไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันค้ำประกันเงินกู้ยืม ธนาคารพาณิชย์และกับสถาบันการเงินภายในวงเงินกู้ยืม 2,150 ล้านบาท (ปี 2546 : 1,025 ล้านบาท)

17. หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นภายใต้ภาระผูกพัน

17.1 ณ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546 บริษัทและบริษัทย่อย มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกัน ดังต่อไปนี้

17.1.1 จากการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกันให้กับกรมสรรพากรจำนวน 23.31 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยถูกประเมินภาษีอากรของปีก่อนๆ จำนวน 23.31 ล้านบาท (เฉพาะบริษัท จำนวน 3.15 ล้านบาท) ขณะนี้อยู่ระหว่างการอุทธรณ์กับกรมสรรพากร และยังไม่ทราบผลของการอุทธรณ์ดังกล่าว

17.1.2 จากการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกันให้กับหน่วยงานรัฐวิสาหกิจ และบริษัทอื่น จำนวนรวม 1.02 ล้านบาท

17.1.3 บริษัทย่อยค้ำประกันภาระหนี้ให้กับบริษัทอื่นกับธนาคาร เป็นจำนวน 2.74 ล้านบาท

17.1.4 บริษัทมีข้อพิพาทเป็นจำเลยอยู่ในคดีพิสดารสัญญาเรียกร้องค่าเสียหายเป็นจำนวน 46.67 ล้านบาท บริษัทได้บันทึกค่าก่อสร้างไว้ในงบการเงินเป็นจำนวน 30.45 ล้านบาท และบริษัทได้ยื่นฟ้องแย้งเรียกร้องค่าเสียหายแก่โจทก์มีทุนทรัพย์จำนวน 261.48 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2546 ศาลชั้นต้นได้พิพากษาให้บริษัทชำระเงินแก่โจทก์เป็นจำนวน 29.85 ล้านบาท และให้โจทก์ชำระเงินให้แก่บริษัทเป็นจำนวน 3 ล้านบาท คงเหลือสุทธิเป็นจำนวน 26.85 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี เป็นจำนวน 12.36 ล้านบาท รวมเป็นเงิน 39.21 ล้านบาท ผลต่างจำนวน 8.76 ล้านบาท บริษัทยังไม่ได้บันทึกภาระหนี้สินไว้ในงบการเงินนี้ เนื่องจากบริษัทอยู่ระหว่างการยื่นอุทธรณ์และผลของคดีความจะเป็นประโยชน์แก่บริษัท

17.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546 บริษัทมีการผูกพันต่อสัญญาต่อผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการที่จะต้องก่อสร้างให้เสร็จตามสัญญาคงเหลืออีกประมาณ 732.14 ล้านบาท และ 162.61 ล้านบาทตามลำดับ

17.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 บริษัทมีการผูกพันที่จะต้องจ่ายชำระค่าซื้ออาคารชุดและที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพิ่ม จำนวน 2.32 ล้านบาท ตามสัญญาจะซื้อขายและวางเงินมัดจำ และตามสัญญาโอนสิทธิเปลี่ยนมือโครงการ พี.เอส.ที. มินิ ออฟฟิศ

18. การจัดประเภทบัญชีใหม่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 บริษัทได้จัดประเภทรายการบัญชีใหม่ เพื่อให้เปรียบเทียบกับงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2546 ได้มีการจัดประเภทรายการบัญชีซึ่งไม่มีผลกระทบต่อกำไร(ขาดทุน)สุทธิประจำงวดของบริษัท

19. ทุนเรือนหุ้น

ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2545 ลงวันที่ 30 เมษายน 2545 มีมติดังนี้

19.1 อนุมัติโอนเงินทุนสำรองตามกฎหมายจำนวน 42,019,126.54 บาท และส่วนเกินมูลค่าหุ้นจำนวน 519,045,384.40 บาท เพื่อชดเชยผลขาดทุนสะสมของบริษัททั้งหมด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2544 จำนวน 561,064,510.94 บาท

19.2 อนุมัติการลดทุนจดทะเบียน โดยการตัดหุ้นจดทะเบียนที่ยังมีได้นำออกจำหน่าย จำนวน 352,300,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 3,523,000,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 3,983,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียน จำนวน 46,000,000 หุ้น เป็นเงิน 460,000,000 บาท แบ่งออกเป็น 46,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท และให้เพิกถอนมติที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นดังกล่าว ซึ่งที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2542 เมื่อวันที่ 4 ตุลาคม 2542 ได้มีมติอนุมัติไว้

19.3 อนุมัติให้แก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนดังนี้

ทุนจดทะเบียน	460,000,000.00	บาท
แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ	46,000,000.00	หุ้น
มูลค่าหุ้นละ	10.00	บาท

19.4 อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียน และการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิข้อ 4. ของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียน โดยอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จากเดิม 460,000,000 บาท เป็น 1,210,000,000 บาท โดยการออกหุ้นใหม่เป็นหุ้นสามัญ เพื่อการเพิ่มทุนจำนวน 75,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท เป็นเงินจำนวน 750,000,000 บาท

งบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2546 ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีที่ไม่ได้รับความเห็นชอบจาก กสท. อย่างไรก็ตามก็ยังคงเป็นผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้ขึ้นทะเบียนกับ ก.บข.

Financial statement for the year 2003 were audited by auditor who has not been approved by S.E.C

15. Retained Earnings Adjusting

As at December 31, 2003 the subsidiary company adjusted retained earning because realized over income tax expenses in 2002 amounting Baht 0.12 million.

16. Pledged securities

16.1 Pledged deposit amounting to Baht 2.06 million (2003 : Baht 2.06 million) was placed for the issuance of letter of bank guarantee.

16.2 Land including buildings, Land in project partial and assets for rent amounted to Baht 2,150 million. (2003 : Baht 1,025 million). The Company mortgaged the aforementioned with banks and financial institutions at collateral's for loans.

17. Contingent liabilities and obligation

17.1 As at December 31, 2004 and 2003 The company's liabilities that might occur from asking the bank to issue the Letter of Guarantee are as follows :

17.1.1 Letter of Guarantee to Revenue Department amounting of Baht 23.31 million was issued for assessment of duties of the Company and its subsidiaries in previous years amounting of Baht 23.31 million (The company only, Baht 3.15 million). Now is in the process of appeal to Revenue Department in which the result is still unknown.

17.1.2 Letter of guarantee to state enterprises and other companies amounting of Baht 1.08 million.

17.1.3 Subsidiary has guaranteed loan to customers with bank for 2 years amounting to Baht 2.74 million.

17.1.4 The company is accused by my contractor in civil suit amounting to Baht 46.67 million. The company was recorded it's construction cost in amounting Baht 30.45 million and also accusing to this contractor for claiming in amounting of Baht 261.48 million. As at December 31, 2003, Court of the first instance had decided the company to pay the contractor amounting Baht 29.85 million and the contractor paid to the company amounting Baht 3.00 million. The net payment was Baht 26.85 million together with interest charge at rate 7.5 % p.a. amounting to Baht 12.36 million totally Baht 39.21 million. The difference Baht 8.76 million, the company did not yet recorded in this financial statement due to the company had been appealing and the result would be positive.

17.2 As at December 31, 2004 and 2003, the company had the obligation to the agreement to the construction companies which had to complete the construction work for approximately Baht 732.14 million and Baht 162.61 million, respectively.

17.3 As at December 31, 2004, the company was liable for the payment of condominium and land with construction amounting to Baht 2.32 million due to Selling, Purchasing & Depositing Agreement and Ownership Transference Agreement on P.S.T. Mini Office Project.

18. Reclassified

Certain account items in the 2003 financial statements had been reclassified to conform with the 2004 presentation. The reclassification had no effect on the net profit (loss) of the period.

19. Share capital

The Ordinary Meeting of Shareholders 2002 held on 30th April 2002 passed a resolution as follows :

19.1 Approved the transfer of legal reserve of Baht 42,019,126.54 and premium on share capital of Baht 519,045,384.40 to offset the deficit of Baht 561,064,510.94.

19.2 Approved the decrease of the registered capital of the Company from Baht 3,983,000,000 to Baht 460,000,000 divided into 46,000,000 shares at a par value of Baht 10 by canceling 352,300,000 shares at a par value of Baht 10 totaling Baht 3,523,000,000 and the previous resolution of the Annual Greneral Meeting of Shareholders No. 1/1999 held on 4th October 1999, regarding the share allotment related to the cancelled shares be revoked.

19.3 Approved the amendment of Clause 4 of the Company's Memorandum of Association set out herein below to be in compliance with the decrease of the Company's registered capital.

The registered capital	Baht 460,000,000
Divided into	46,000,000 shares
At a par value of	Baht 10

19.4 Approved the increase of the registered capital of the Company by Baht 750,000,000 from Baht 460,000,000 to Baht 1,210,000,000 divided into 121,000,000 shares by an issue of 75,000,000 new ordinary shares at par value of Baht 10.

- 19.5 อนุมัติการออกไปสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 29.9 ล้านหน่วย ที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทได้จำนวน 29.9 ล้านหุ้น แบ่งเป็น
- จำนวน 27.6 ล้านหน่วย จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วยมีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้จำนวน 1 หุ้น ซึ่งมีราคาตราไว้หุ้นละ 10 บาท ในราคาการใช้สิทธิ 14 บาท อายุการใช้สิทธิ 3 ปี นับแต่วันที่ออกไปสำคัญแสดงสิทธิการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ทุก ๆ 3 เดือน ตลอดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ
 - จำนวน 2.3 ล้านหน่วย จัดสรรให้แก่กรรมการและพนักงานของบริษัท ตาม ESOP (สวัสดิการ) ส่วนใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ 1 หน่วย ต่อ 1 หุ้นสามัญ ในราคาการใช้สิทธิ 10 บาท อายุการใช้สิทธิ 5 ปี นับแต่วันที่ออกไปสำคัญแสดงสิทธิ การใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ทุก ๆ 3 เดือน ตลอดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ
 - ใบสำคัญแสดงสิทธิระยะเวลาในการใช้สิทธิ ตั้งแต่วันที่ 25 ตุลาคม 2545 ถึงวันที่ 3 ตุลาคม 2548 และส่วนของกรรมการและพนักงานถึงวันที่ 3 ตุลาคม 2550
- 19.6 อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 75 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ตามรายละเอียดดังนี้
- จัดสรรหุ้นสามัญใหม่ จำนวน 27.6 ล้านหุ้น ได้จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน คืออัตราซื้อ 5 หุ้นเดิมต่อ 3 หุ้นสามัญใหม่ในราคาตามมูลค่า ซึ่ง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2545 บริษัทได้จัดสรรไปแล้ว
 - จัดสรรหุ้นสามัญใหม่ จำนวน 27.6 ล้านหุ้น เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ
 - จัดสรรหุ้นสามัญใหม่ จำนวน 2.3 ล้านหุ้น เพื่อรองรับการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จัดสรรให้แก่กรรมการและพนักงานบริษัท
 - จัดสรรหุ้นสามัญใหม่ จำนวน 17.5 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 10 บาท ออกให้แก่ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้
- ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2546 ลงวันที่ 24 เมษายน 2546 มีมติดังนี้
- 19.7 อนุมัติการจัดสรรเงินกำไร และการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานประจำปี 2545 ในอัตราหุ้นละ 1.00 บาท จำนวน 93,381,595 หุ้น รวมเป็นเงิน 93,381,595 บาท รวมทั้งให้จัดสรรเงินกำไรเป็นเงินทุนสำรองตามกฎหมายในอัตราร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิ เป็นเงิน 8,148,616.09 บาท
- ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2547 ลงวันที่ 7 เมษายน 2547 มีมติดังนี้
- 19.8 - อนุมัติการจัดสรรเงินกำไร และการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานประจำปี 2546 ในอัตราหุ้นละ 2.50 บาท จำนวน 94,682,619 หุ้น รวมเป็นเงิน 236,706,547.50 บาท รวมทั้งให้จัดสรรเงินกำไรเป็นเงินทุนสำรองตามกฎหมายในอัตราร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิเป็นเงิน 23,300,000 บาท ในกรณีที่วันกำหนดรับเงินปันผล บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จากหุ้นละ 10 บาท เป็นหุ้นละ 1 บาท อัตราการจ่ายเงินปันผลจะเป็นไปตามมูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ดังนั้น บริษัทจะจ่ายเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.25 บาท จำนวน 949,826,190 หุ้น รวมเป็นเงิน 236,706,547.50 บาท
- อนุมัติการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นจากเดิมที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท เป็นหุ้นละ 1 บาท
 - อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญใหม่จำนวน 236,706,550 หุ้น เสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนในราคาเสนอขายหุ้นละ 2 บาท มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ระยะเวลาการเสนอขายในระหว่างวันที่ 10-14 พฤษภาคม 2547 และบริษัทจะจัดสรรหุ้นสามัญใหม่ จำนวน 40,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อสำรองไว้เพิ่มเติมสำหรับการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิของผู้ถือหุ้นเดิม ครั้งที่ 1 ซึ่งบริษัทอาจมีการปรับราคาการใช้สิทธิ และอัตราการใช้สิทธิตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของใบสำคัญแสดงสิทธินั้น

20. เครื่องมือทางการเงิน

นโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

บริษัทและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย และจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีนโยบายประกอบธุรกรรมตราสารอนุพันธ์ทางการเงินเพื่อการเก็งกำไรหรือเพื่อการค้า

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยนี้เกิดขึ้นจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในตลาดในอนาคต ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของบริษัทและบริษัทย่อย บริษัทและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยเนื่องจากมีเงินฝากกับสถาบันการเงิน เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมเป็นจำนวนมาก บริษัทและบริษัทย่อยมิได้ใช้ตราสารอนุพันธ์ทางการเงินเพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว เนื่องจากฝ่ายบริหารของบริษัทและบริษัทย่อยเห็นว่าไม่มีตลาดภายในประเทศรองรับการป้องกันความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

บริษัทและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้และรายได้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ อย่างไรก็ตามเนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยจะไม่โอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ที่ขายให้กับผู้ซื้อจนกว่าจะได้รับชำระมูลค่าตามสัญญาทั้งหมด ดังนั้น บริษัทจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการเก็บหนี้

งบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2546 ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีที่ไม่ได้รับความเห็นชอบจาก กสท. อย่างไรก็ตามผู้สอบบัญชีรับอนุญาตได้ขึ้นทะเบียนกับ ก.บข.

Financial statement for the year 2003 were audited by auditor who has not been approved by S.E.C

- 19.5 Approved the issue of 29.9 million units of warrants with the indicative terms set out herein below,
- The allotment of 27.6 million units offered to the existing shareholders by way of right offering one unit of warrant : One ordinary share par value Baht 10 with exercise price Baht 14 for each new ordinary share and 3 years commencing from the issue date of warrants. Exercise period every three months.
 - The allotment of 2.3 million units offered to the directors and employees of the company (ESOP), one unit of warrant : one ordinary share par value Baht 10 and 5 years commencing from the issue date of warrants. Exercise period every three months.
 - Exercised period of shareholders' warrants are from OCT. 25, 2002 to OCT. 3, 2005 and directors and employees' warrants are from OCT. 25, 2002 to OCT. 3, 2007.
- 19.6 Approved the allotment of the Company's newly issued ordinary shares in amount of 75 million shares at a par value of Baht 10 according to the details set out herein below.
- Allocation of 27.6 million new ordinary shares will be offered by way of the rights issue to the existing shareholders at the subscription ratio of 5 existing shares to 3 new ordinary shares. In which the company had fully allocate the shares on June 30, 2002
 - Allocation of 27.6 million new ordinary shares will be reserved for the exercise of warrants.
 - Allocation of 2.3 million new ordinary shares will be reserved for the exercise of warrants offered to the directors and employees of the Company.
 - Allocation of 17.5 million new ordinary shares will be offered to Krung Thai Bank Public Company Limited for debt restructuring at the offering price of Baht 10 per share

The Ordinary Meeting of Shareholders 2003 held on 24th April 2003 passed a resolution as follows :

- 19.7 The Meeting unanimously resolved to pay dividend from the operation results of 2002 at the rate of Baht 1.00 per share for the total amount of 93,381,595 shares amounting Baht 93,381,595 and allocate some profit as legal reserve at the rate of 5% of net profit amounting Baht 8,148,616.09 .

The Ordinary Meeting of Shareholders 2004 held on 7th April 2004 passed a resolution as follows :

- 19.8 The Meeting unanimously resolved to pay dividend from the operation results of 2003 at the rate of Baht 2.50 per share for the total amount of 94,682,619 shares amounting Baht 236,706,547.50 and allocate some profit as legal reserve at the rate of 5% of net profit amounting Baht 23,300,000. In case that the Company has already made the change in par value from Baht 10 to Baht 1, the cash dividend would be made in accordance with the par value of Baht 1 as follow : the Company will pay cash dividend at Baht 0.25 per share on 949,826,190 shares for the total amount of Baht 236,706,547.50.
- The Meeting approved of the change in share par value from Baht 10 to Baht 1.
 - The Company will allot 236,706,550 new ordinary shares and offer for sale to the existing shareholders, at the offering price of Baht 2 per share with the par value of Baht 1 and shareholders may subscribe for excess shares at the same offering price during the subscription period between 10-14 May 2004. And the Company will allot 40,000,000 new ordinary shares at the par value of Baht 1 to reserve for exercising right of warrants (L.P.N.-W 1). The Company may adjust the exercise price and ratio according to the terms and conditions of warrants.

20. Financial instruments

Financial risk management and policies

The Company and its subsidiary companies are exposed to risk from changes in market interest rates and from nonperformance of contractual obligations by counterparties. The Company and its subsidiary companies do not hold or issue derivative instruments for speculative or trading purposes.

Interest rate risk

The interest rate risk is the risk that future movements in market interest rates will affect the results of the Company's and its subsidiary companies' operation and their cashflows. The Company's and its subsidiary companies' exposure to interest rate risk relates primarily to their deposits with financial institutions, bank overdrafts and loans. According to their management the Company and its subsidiary companies do not use derivative financial instruments to hedge such risk since there is no domestic market for such activity.

Credit risk

The Company and its subsidiary companies are exposed to credit risk primarily with respect to accounts receivable and unbilled receivables. However, since the Company and its subsidiary companies do not transfer to rights of assets until the total amount of the contract value has been paid, they do not anticipate material losses from their debt collection.

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน

บริษัทและบริษัทย่อยใช้วิธีและข้อสมมติฐานดังต่อไปนี้ ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

- เงินสด เงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้น แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามจำนวนเงินที่แสดงในงบดุล
- ลูกหนี้การค้าและตั๋วเงินรับที่ครบกำหนดชำระนับตั้งแต่วันสิ้นงวดน้อยกว่า 90 วัน หรือลูกหนี้ที่ผิดนัดชำระหนี้ แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามจำนวนเงินที่แสดงในงบดุล
- เงินให้กู้ยืม แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามจำนวนเงินที่แสดงในงบดุล
- เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร เจ้าหนี้การค้าและตั๋วเงินจ่ายที่มีกำหนดการชำระหนี้ไม่เกิน 90 วัน มูลค่ายุติธรรมโดยประมาณแสดงตามจำนวนเงินที่แสดงในงบดุล
- ดอกเบี้ยค้างจ่าย มูลค่ายุติธรรมโดยประมาณแสดงตามจำนวนเงินที่แสดงในงบดุล
- เงินกู้ยืมระยะยาวซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยลอยตัว ราคาตามบัญชีมีจำนวนเท่ากับมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน ส่วนใหญ่มีมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามจำนวนเงินที่แสดงในงบดุล ยกเว้นบางรายการที่แตกต่างอย่างมีสาระสำคัญ ดังนี้

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน / Loan to related parties

21. ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงานตามประเภทส่วนงานทางธุรกิจ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 ประกอบด้วย

ประเภทธุรกิจ / Business Type

ขาย-สุทธิ / Net sales

กำไรจากส่วนได้เสียเงินลงทุนในบริษัทย่อยและร่วม / Equity gain from subsidiaries and associates

รายได้อื่น / Other income

รายได้รวม / Total revenues

ต้นทุนขาย / Cost of sales

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร / Selling and administrative expenses

หนี้สูญ และหนี้สงสัยจะสูญ / Bad debt and doubtful accounts

ค่าตอบแทนกรรมการ / Directors' remuneration

ค่าใช้จ่ายรวม / Total expenses

กำไร(ขาดทุน)ก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้ / Profit (Loss) before interest and income tax

ดอกเบี้ยจ่าย / Interest expenses

ภาษีเงินได้ / Income tax

กำไร(ขาดทุน)หลังภาษีเงินได้ ก่อนหักส่วนของผูถือหุ้นส่วนน้อย / Net profit (loss) before minority interest

ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย ในกำไรสุทธิ / Profit of minority interest

กำไร(ขาดทุน)สุทธิ / Net profit (loss)

สินทรัพย์ถาวร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 / Fixed assets as at December 31, 2004

รายการตัดบัญชีระหว่างกัน เป็นรายได้ค่าเช่าพื้นที่ การให้บริการและดอกเบี้ยรับ รายการดังกล่าวเป็นไปตามธุรกิจปกติทางการค้า

Fair value of financial instruments

The Company and its subsidiaries used the following methods and assumptions in estimating fair value of financial instruments as disclosed herein :

- Cash and cash at banks and short-term investments : the carrying values approximate their fair values.
- Trade accounts and notes receivable with their maturities less than 90 days from the end of the period and past due accounts receivable, the carrying values approximate their fair values.
- Loan to the carrying values approximate their fair values.
- Bank overdraft, trade accounts and notes payable due less than 90 days ; the carrying amounts of these financial liabilities approximate their fair values.
- Accrued interest payable; the carrying values approximate their fair values.
- Long-term loan with floating rate of interest; the carrying amounts of loan approximate its fair value.

As at December 31, 2004 and 2003 most assets and liabilities had the estimated fair value as shown in the balance sheets except :

งบการเงินรวม / Consolidated		งบการเงินเฉพาะบริษัท / The company only	
2547 - 2004		2546 - 2003	
ยอดคงเหลือตามบัญชี / Book Value	มูลค่ายุติธรรม / Fair Value	ยอดคงเหลือตามบัญชี / Book Value	มูลค่ายุติธรรม / Fair Value
200,000,000.00	225,165,562.91	-	-
200,000,000.00	225,165,562.91	-	-

21. Segment information

As at December 31, 2004 it consists of :

(หน่วย : ล้านบาท / Unit : Million Baht)									
บริษัทใหญ่ / Parent Company				บริษัทย่อย / Subsidiaries				รวม / Total	
ธุรกิจอสังหา	ธุรกิจให้เช่า	อื่นๆ	รวม	ธุรกิจอสังหา	ธุรกิจให้เช่า	อื่นๆ	รวม	ตัดบัญชี	รวม
Real estate	For rent	Others	Total	Real estate	For rent	Others	Total	Eliminate	Total
2,306.20	22.57	-	2,328.77	2.64	213.02	-	2,544.43	(101.01)	2,443.42
-	-	-	-	-	-	-	-	5.47	5.47
-	-	29.70	29.70	-	-	0.50	30.20	(0.69)	29.51
2,306.20	22.57	29.70	2,358.47	2.64	213.02	0.50	2,574.63	(96.23)	2,478.40
1,532.57	17.61	-	1,550.18	2.55	124.17	-	1,676.90	(40.90)	1,636.00
-	-	291.63	291.63	-	-	87.07	378.70	(60.73)	317.97
-	-	4.78	4.78	-	-	0.32	5.10	-	5.10
-	-	3.96	3.96	-	-	-	3.96	-	3.96
1,532.57	17.61	300.37	1,850.55	2.55	124.17	87.39	2,064.66	(101.63)	1,963.03
773.63	4.96	(270.67)	507.92	0.09	88.85	(86.89)	509.97	5.40	515.37
-	-	(0.60)	(0.60)	-	-	(0.31)	(0.91)	0.08	(0.83)
-	-	(63.65)	(63.65)	-	-	(2.49)	(66.14)	-	(66.14)
773.63	4.96	(334.92)	443.67	0.09	88.85	(89.69)	442.92	5.48	448.40
-	-	-	-	-	-	-	-	(0.01)	(0.01)
773.63	4.96	(334.92)	443.67	0.09	88.85	(89.69)	442.92	5.47	448.39
			53.62	6.43	17.64	-	77.69	-	77.69

Income from service, rental and interest income from subsidiaries are eliminated between recording. Transaction with related companies are normal course according to the business.

ประเภทธุรกิจ / Business Type

ขาย-สุทธิ / Net sales

กำไรจากส่วนได้เสียเงินลงทุนในบริษัทย่อยและร่วม / Equity gain from subsidiaries and associates

รายได้อื่น / Other income

รายได้รวม / Total revenues

ต้นทุนขาย / Cost of sales

ค่าใช้จ่ายในการขาย และบริหาร / Selling and administrative expenses

หนี้สูญ และหนี้สงสัยจะสูญ / Bad debt and doubtful accounts

ค่าตอบแทนกรรมการ / Directors' remuneration

ค่าใช้จ่ายรวม / Total expenses

กำไร(ขาดทุน)ก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้ / Profit (Loss) before interest and income tax

ดอกเบี้ยจ่าย / Interest expenses

ภาษีเงินได้ / Income tax

กำไร(ขาดทุน)หลังภาษีเงินได้ ก่อนหักส่วนของผูถือหุ้นส่วนน้อย / Net profit (loss) before minority interest

ส่วนของผูถือหุ้นส่วนน้อย ในกำไรสุทธิ / Profit of minority interest

กำไร(ขาดทุน)สุทธิ / Net profit (loss)

สินทรัพย์ถาวร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2546 / Fixed assets as at December 31, 2003

รายการตัดบัญชีระหว่างกัน เป็นรายได้ค่าเช่าพื้นที่, การให้บริการและดอกเบี้ยรับ รายการดังกล่าวเป็นไปตามธุรกิจปกติทางการค้า

22. กำไรสุทธิต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน กำไร(ขาดทุน)สุทธิ / Basic earnings per share Net profit

ผลกระทบต่อหุ้นสามัญ เทียบเท่าปรับลด / Effect of diluted potential ordinary shares

กำไรต่อหุ้นปรับลด กำไร(ขาดทุน)ที่เป็นของผูถือหุ้นสามัญ สมมติว่ามีการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญจากใบสำคัญแสดงสิทธิ /

Diluted earnings per share Profit of common shareholders assumed as conversion to common share Warrants

23. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติจากกรรมการของบริษัทแล้ว

As at December 31, 2003 it consists of :

(หน่วย : ล้านบาท / Unit : Million Baht)

บริษัทใหญ่ / Parent Company				บริษัทย่อย / Subsidiaries				รวม / Total	
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ Real estate	ธุรกิจให้เช่า For rent	อื่นๆ Others	รวม Total	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ Real estate	ธุรกิจให้เช่า For rent	อื่นๆ Others	รวม Total	ตัดบัญชี Eliminate	รวม Total
1,750.63	44.24	-	1,794.87	3.55	146.34	-	1,944.76	(64.89)	1,879.87
-	-	-	-	-	-	-	-	22.53	22.53
-	-	34.68	34.68	-	-	4.24	38.92	2.27	41.19
1,750.63	44.24	34.68	1,829.55	3.55	146.34	4.24	1,983.68	(40.09)	1,943.59
1,220.13	10.57	-	1,230.70	2.90	30.44	-	1,264.04	(22.76)	1,241.28
-	-	153.93	153.93	-	-	117.61	271.54	(41.43)	230.11
-	-	0.83	0.83	-	-	0.11	0.94	-	0.94
-	-	4.05	4.05	-	-	-	4.05	-	4.05
1,220.13	10.57	158.81	1,389.51	2.90	30.44	117.72	1,540.57	(64.19)	1,476.38
530.50	33.67	(124.13)	440.04	0.65	115.90	(113.48)	443.11	24.10	467.21
-	-	1.51	1.51	-	-	0.19	1.70	(0.12)	1.58
-	-	-	-	-	-	0.97	0.97	-	0.97
530.50	33.67	(125.64)	438.53	0.65	115.90	(114.64)	440.44	24.22	464.66
-	-	-	-	-	-	-	-	(0.002)	(0.002)
530.50	33.67	(125.64)	438.53	0.65	115.90	(114.64)	440.44	24.22	464.66
			76.39	6.77	7.90	-	91.06	-	91.06

Income from service, rental and interest income from subsidiaries are eliminated between recording. Transaction with related companies are normal course according to the business.

22. Earnings per share

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2547 Consolidated and The Company only / For the each year ended December 31 2004					
กำไรสุทธิ (บาท) Net profit (Baht)		จำนวนหุ้น ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก Weighted average number of ordinary shares		กำไรสุทธิต่อหุ้น (บาท) Earnings per share (Baht)	
2547 / 2004	2546 / 2003	2547 / 2004	2546 / 2003	2547 / 2004	2546 / 2003
448,385,640.38	464,655,126.67	1,098,632,925	934,472,650	0.41	0.50
		151,322,795	271,584,230		
448,385,640.38	464,655,126.67	1,249,955,720	1,206,056,880	0.36	0.39

23. Approval of financial statements

These financial statements have been approved by the directors of the company.

Other Information

ข้อมูลอื่นๆ

บุคคลอ้างอิงอื่นๆ

นายทะเบียนหุ้น

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

62 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ชั้น 4, 6, 7 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110

โทรศัพท์ 02-229-2800, 02-654-5599

โทรสาร 02-359-1262-63

ผู้สอบบัญชี

นางสุวิมล กฤตยาเกียรติ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 2982

สำนักงานสอบบัญชี ดี ไอ เอ

316/32 ซอยสุขุมวิท 22 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110

โทรศัพท์ 02-259-5300

โทรสาร 02-260-1553

ที่ปรึกษากฎหมายทั่วไป

บริษัท กฎหมายเสริมศักดิ์ เวชและเพื่อน จำกัด

อาคารโชคชัยร่วมมิตรคอนโดมิเนียม ชั้น 12

399/365-368 ซอยโชคชัยร่วมมิตร แขวงลาดยาว จตุจักร กรุงเทพฯ 10900

โทรศัพท์ 02-691-5541-5

โทรสาร 02-691-5541-5

Other Referential Persons

Share Registrar: **Thailand Securities Depository Company Limited for Depositors**

62 Stock Exchange of Thailand Building

4, 6, 7 Floor, Ratchadapisek Road, Klongtoey, Bangkok 10110

Tel. 02-229-2800, 02-654-5599

Fax: 02-359-1262-63

Auditor: **Mrs.Suvimol Krittayakiern C.P.A. Thailand No. 2982**

Office of DIA International Auditing

316/32 Sukhumvit Soi 22, Sukhumvit Road, Klongtoey, Bangkok 10110

Tel. 02-259-5300

Fax: 02-260-1553

Legal Counselor: **Sermsak Vecha & Associates Law Office**

Chokchairuammitr Condominium Building, 12th Floor

399/365-368 Soi Chokchairuammitr, Kwaeng Lard Yao, Chatuchak, Bangkok 10900

Tel. 02-691-5541-5

Fax: 02-691-5541-5

Address of Projects

ที่อยู่โครงการ



Address of

อาคารชุดสำนักงาน

Office Building

ลุมพินี ทาวเวอร์

1168 ถ.พระราม 4 ทุ่งมหาเมฆ สาทร์ กรุงเทพฯ 10120
โทร. 02-677-6356-7, 02-286-9855 โทรสาร 02-286-9856

Lumpini Tower

1168 Rama 4 Road, Thungmahamek, Sathorn, Bangkok 10120
Tel. 02-677-6356-7, 02-286-9855 Fax 02-286-9856

แอล.พี.เอ็น. ทาวเวอร์

216 ถ.นางลินชี ซ่งนนทรี ยานนาวา กรุงเทพฯ 10120
โทร. 02-285-4225-6 โทรสาร 02-285-4089

L.P.N. Tower

216 Nang Linchi Road, Chongnonsee, Yannawa, Bangkok 10120
Tel. 02-285-4225-6 Fax 02-285-4089

อาคารชุดพักอาศัย

Residential Condominium

ลุมพินี เฟลส

111 ซ.ไกรสีห์ ถ.ศรีบำเพ็ญ ทุ่งมหาเมฆ สาทร์
กรุงเทพฯ 10120
โทร. 02-671-1368-70 โทรสาร 02-249-1793

Lumpini Place

111 Soi Kraisri, Sri Bumpen Road, Thungmahamek, Sathorn
Bangkok 10120
Tel. 02-671-1368-70 Fax 02-249-1793

สีพระยา ริเวอร์วิว

108 ถ.โยธา ตลาดน้อย สัมพันธวงศ์ กรุงเทพฯ 10100
โทร. 02-639-5002-4 โทรสาร 02-639-5004

Siphaya River View

108 Yotha Road, Talad Noi, Samphanthawongse, Bangkok 10100
Tel. 02-639-5002-4 Fax 02-639-5004

พี.เอส.ที. คอนโดวิลล์ ทาวเวอร์ 1

118 ซ.นาคสุวรรณ ถ.นนทรี ซ่งนนทรี ยานนาวา
กรุงเทพฯ 10120
โทร. 02-681-3112-3 โทรสาร 02-681-3114

P.S.T. CondoVille Tower 1

118 Soi Nak Suwan, Nonsee Road, Chongnonsee, Yannawa
Bangkok 10120
Tel. 02-681-3112-3 Fax 02-681-3114

พี.เอส.ที. คอนโดวิลล์ ทาวเวอร์ 2

120 ซ.นาคสุวรรณ ถ.นนทรี ซ่งนนทรี ยานนาวา
กรุงเทพฯ 10120
โทร. 02-681-3523-5 โทรสาร 02-681-3524

P.S.T. CondoVille Tower 2

120 Soi Nak Suwan, Nonsee Road, Chongnonsee, Yannawa
Bangkok 10120
Tel. 02-681-3523-5 Fax 02-681-3524

พี.เอส.ที. ซิตี้โฮม

128 ซ.นาคสุวรรณ ถ.นนทรี ซ่งนนทรี ยานนาวา
กรุงเทพฯ 10120
โทร. 02-681-3501, 02-681-3505 โทรสาร 02-681-3509

P.S.T. City Home

128 Soi Nak Suwan, Nonsee Road, Chongnonsee, Yannawa
Bangkok 10120
Tel. 02-681-3501, 02-681-3505 Fax 02-681-3509

Projects

อาคารชุดพักอาศัยภายใต้ชื่อ “ลุมพินี สวีท”

ลุมพินี สวีท สุขุมวิท 41

28 ถ.สุขุมวิท 41 คลองตันเหนือ วัฒนา
กรุงเทพฯ 10110
โทร. 02-261-9330 โทรสาร 02-261-9331

“Lumpini Suite” Luxury Residential Condominium

Lumpini Suite Sukumvit 41

28 Sukhumvit Soi 41, Sukhumvit Road, North-Klongton, Wattana
Bangkok 10110
Tel. 02-261-9330 Fax 02-261-9331

อาคารชุดพักอาศัยภายใต้ชื่อ “ลุมพินี เฟลส”

ลุมพินี เฟลส สาทร

3, 7 ถ.นราธิวาสราชนครินทร์ ทุ่งวัดดอน สาทร
กรุงเทพฯ 10120
โทร. 02-287-4567 โทรสาร 02-287-4257

Lumpini Place Sathorn

3, 7 Narathiwat Ratchanakarin Road, Thungwatdon, Sathorn
Bangkok 10120
Tel. 02-287-4567 Fax 02-287-4257

ลุมพินี เฟลส สวนพลู-สาทร

435 ซ.สวนพลู 8 ถ.สาทร 3 ทุ่งมหาเมฆ สาทร กรุงเทพฯ 10120
โทร. 02-286-1585 โทรสาร 02-286-1850

Lumpini Place Suanplu-Sathorn

435 Suanplu Soi 8, Sathorn 3 Road, Sathorn, Bangkok 10120
Tel. 02-286-1585 Fax 02-286-1850

ลุมพินี เฟลส พระราม 4-สาทร

164 ซ.ศรีบำเพ็ญ ถ.พระราม 4 ชongnonsee, Yannawa
กรุงเทพฯ 10120
โทร. 02-350-2895 โทรสาร 02-350-2897

Lumpini Place Rama 4 - Sathorn

164 Soi Sri Bumpen, Rama 4 Road, Chongnonsee, Yannawa
Bangkok 10120
Tel. 02-350-2895 Fax 02-350-2897

ลุมพินี เฟลส นราธิวาส 24

253, 255 ถ.สาทรประดิษฐ์ ชongnonsee, Yannawa
กรุงเทพฯ 10120
โทร. 02-211-4351, 02-211-4375 โทรสาร 02-211-4375

Lumpini Place Narathiwat 24

253, 255 Sathupradit Road, Chongnonsee, Yannawa
Bangkok 10120
Tel. 02-211-4351, 02-211-4375 Fax 02-211-4375

ลุมพินี เฟลส พระราม 3 - เจริญกรุง

101 ถ.พระราม 3 บางคอแหลม กรุงเทพฯ 10120
โทร. 02-291-8632, 291-9333 โทรสาร 02-291-8607

Lumpini Place Rama 3 - Charoenkrung

101 Rama 3 Road, Bangkhoklaem, Bangkok 10120
Tel. 02-291-8632, 291-9333 Fax. 02-291-8607

ลุมพินี เฟลส นราธิวาสราชนครินทร์

469/1 ถ.นราธิวาสราชนครินทร์ ชongnonsee, Yannawa
กรุงเทพฯ 10120
โทร. 02-294-6877 โทรสาร 02-294-6876

Lumpini Place Narathiwatrachanakarin

469/1 Narathiwat Ratchanakarin Road, Chongnonsee, Yannawa
Bangkok 10120
Tel. 02-294-6877 Fax 02-294-6876

ลุมพินี เฟลส พระราม 3 - ริเวอร์วิว

ถ.พระราม 3 แขวงบางค้อแหลม เขตบางค้อแหลม กรุงเทพฯ 10120
สำนักงานขาย โทร. 02-291-6463 โทรสาร 02-291-6304

Lumpini Place Rama 3 - River view

Rama 3 Road, Bangkhorlaem, Bangkok 10120
Sales Office Tel. 02-291-6463 Fax 02-291-6304

ลุมพินี เฟลส ปิ่นเกล้า

ถ.บรมราชชนนี แขวงบางบำหรุ เขตบางพลัด กรุงเทพฯ 10700
สำนักงานขาย โทร. 02-433-2000 โทรสาร 02-433-4412

Lumpini Place Pinklao

Bharomratchachonnanee Road, Bangbumru, Bangplad
Bangkok 10700
Sales Office Tel. 02-433-2000 Fax 02-433-4412

ลุมพินี เฟลส ศูนย์วัฒนธรรม

ถนนประชาอุทิศ แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10140
สำนักงานขาย โทร. 02-274-4546 โทรสาร 02-274-4921

Lumpini Place Cultural Center

Pracha U-thit Road, Samsennork, Huaykwang Bangkok 10140
Sales Office Tel. 02-274-4546 Fax 02-274-4921

ลุมพินี เฟลส นราธิวาส - เจ้าพระยา

ถนนพระราม 3 กรุงเทพฯ 10120
โทร. 02-285-5011-6 โทรสาร 02-285-5017

Lumpini Place Narathiwat - Chaophraya

Rama 3 Road, Bangkok 10120
Tel. 02-285-5011-6 Fax 02-285-5017

อาคารชุดพักอาศัยภายใต้ชื่อ “ลุมพินี วิลล์”**“Lumpini Ville” Residential Condominium****ลุมพินี วิลล์ พระแม่มาลี-สาทร**

1796 ซอยจันทน์ 27 ถ.จันทน์ ทุ่งวัดดอน สาทร กรุงเทพฯ 10120
โทร. 02-212-4515 โทรสาร 02-212-4375

Lumpini Ville Mary-Sathorn

1796 Chan Soi 27, Chan Road, Sathorn, Bangkok 10120
Tel. 02-212-4515 Fax 02-212-4375

ลุมพินี วิลล์ รัชดา-ลาดพร้าว

24/18 ซ.ลาดพร้าว 21 ถ.ลาดพร้าว จตุจักร กรุงเทพฯ 10900
โทร. 02-285-5011-6 โทรสาร 02-285-5017
สำนักงานขาย โทร. 02-511-0003 โทรสาร 02-511-0004

Lumpini Ville Ratchada-Latphrao

24/18 Soi Latphrao 21, Latphrao Road, Chatujak, Bangkok 10900
Tel. 02-285-5011-6 Fax 02-285-5017
Sales Office Tel. 02-511-0003 Fax 02-511-0004

ลุมพินี วิลล์ พหล-สุทธิสาร

132/30 ถ.สุทธิสารวินิจฉัย แขวงสามเสนใน เขตพญาไท
กรุงเทพฯ 10400
สำนักงานขาย โทร. 02-279-6400 โทรสาร 02-279-6401

Lumpini Ville Pahol-Suthisarn

132/30 Suthisarnvinichai Road, Samsennai, Phayathai
Bangkok 10140
Sales Office Tel. 02-279-6400 Fax 02-279-6401

ลุมพินี วิลล์ สุขุมวิท 77

ซอยอ่อนนุช 3-5 ถ.สุขุมวิท 77 เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ 10250
สำนักงานขาย โทร. 02-332-1133 โทรสาร 02-332-2199

Lumpini Ville Sukhumvit 77

Soi On-nuch 3-5, Sukhumvit 77 Road, Suanluang, Bangkok 10250
Sales Office Tel. 02-332-1133 Fax 02-332-2199

อาคารชุดพักอาศัยภายใต้ชื่อ “ลุมพินี เซ็นเตอร์”**“Lumpini Center” Residential Condominium****ลุมพินี เซ็นเตอร์ แฮปปี้แลนด์ เฟส 1-4**

อาคาร A
556/1 ซ.ศูนย์การค้าแฮปปี้แลนด์ 1 คลองจั่น บางกะปิ
กรุงเทพฯ 10240
โทร. 02-374-3890, 02-704-7799 โทรสาร 02-704-7799

Lumpini Center Happyland Phase 1-4

A Building
556/1 Soi Happyland 1, Klongchun, Bangkok
Bangkok 10240
Tel. 02-374-3890, 02-704-7799 Fax 02-704-7799

อาคาร B

560/1 ซ.ศูนย์การค้าแฮปปี้แลนด์ 1 คลองจั่น บางกะปิ
กรุงเทพฯ 10240
โทร. 02-374-7270-1 โทรสาร 02-374-7270

อาคาร C

568/1 ซ.ศูนย์การค้าแฮปปี้แลนด์ 1 คลองจั่น บางกะปิ
กรุงเทพฯ 10240
โทร. 02-374-7270-1 โทรสาร 02-374-7270

อาคาร D

335/1 ซ.ศูนย์การค้าแฮปปี้แลนด์ คลองจั่น บางกะปิ
กรุงเทพฯ 10240
โทร. 02-374-6301-2 โทรสาร 02-374-6301

อาคาร E

557 ซ.ศูนย์การค้าแฮปปี้แลนด์ 1 คลองจั่น บางกะปิ
กรุงเทพฯ 10240
โทร. 02-377-9395-6 โทรสาร 02-378-4370

อาคาร F

432/1 ซ.ศูนย์การค้าแฮปปี้แลนด์ 2 คลองจั่น บางกะปิ
กรุงเทพฯ 10240
โทร. 02-374-7270-1 โทรสาร 02-374-7270

อาคาร G

582 ซ.ศูนย์การค้าแฮปปี้แลนด์ 1 คลองจั่น บางกะปิ
กรุงเทพฯ 10240
โทร. 02-374-7270-1 โทรสาร 02-374-7270

อาคาร H

580 ซ.ศูนย์การค้าแฮปปี้แลนด์ 1 คลองจั่น บางกะปิ
กรุงเทพฯ 10240
โทร. 02-374-7270-1 โทรสาร 02-374-7270

ลุมพินี เซ็นเตอร์ แฮปปี้แลนด์ เฟส 5

ซ.ศูนย์การค้าแฮปปี้แลนด์ 2 คลองจั่น บางกะปิ กรุงเทพฯ 10240
สำนักงานขาย โทร.02-375-0399 โทรสาร 02-375-0390

ลุมพินี เซ็นเตอร์ ลาดพร้าว 111**เฟส 1**

58, 62 ซ.ลาดพร้าว 111 ถ. ลาดพร้าว คลองจั่น บางกะปิ
กรุงเทพฯ 10240
โทร. 02-370-2698 โทรสาร 02-370-2606

เฟส 2

3073, 3041, 3033 ซ.อยู่เย็น 111 ถ. ลาดพร้าว คลองจั่น
บางกะปิ กรุงเทพฯ 10240
โทร. 02-374-8394 โทรสาร 02-374-8395

B Building

560/1 Soi Happyland 1, Klongchun, Bangkok
Bangkok 10240
Tel. 02-374-7270-1 Fax 02-374-7270

C Building

568/1 Soi Happyland 1, Klongchun, Bangkok
Bangkok 10240
Tel. 02-374-7270-1 Fax 02-374-7270

D Building

335/1 Soi Happyland 1, Klongchun, Bangkok
Bangkok 10240
Tel. 02-374-6301-2 Fax 02-374-6301

E Building

557 Soi Happyland 1, Klongchun, Bangkok
Bangkok 10240
Tel. 02-377-9395-6 Fax 02-378-4370

F Building

432/1 Soi Happyland 2, Klongchun, Bangkok
Bangkok 10240
Tel. 02-374-7270-1 Fax 02-374-7270

G Building

582 Soi Happyland 1, Klongchun, Bangkok
Bangkok 10240
Tel. 02-374-7270-1 Fax 02-374-7270

H Building

580 Soi Happyland 1, Klongchun, Bangkok
Bangkok 10240
Tel. 02-374-7270-1 Fax 02-374-7270

Lumpini Center Happyland Phase 5

Soi Happyland 2, Klongchun, Bangkok, Bangkok 10240
Sales Office Tel. 02-375-0399 Fax 02-375-0390

Lumpini Center Latphrao 111**Phase 1**

58, 62 Latphrao Road Soi 111, Klongchun, Bangkok
Bangkok 10240
Tel. 02-370-2698 Fax 02-370-2606

Phase 2

3073, 3041, 3033 Latphrao 111 Road, Klongchun, Bangkok
Bangkok 10240
Tel. 02-374-8394 Fax 02-374-8395

ลุมพินี เซ็นเตอร์ สุขุมวิท 77**อาคาร A, B, C, D, E**

567, 573, 577, 591, 599 ซอยอ่อนนุช 3-5
ถ.สุขุมวิท 77 เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ 10250
โทร. 02-332-3803-4 โทรสาร 02-332-3805

Lumpini Center Sukhumvit 77**A, B, C, D, E Building**

567, 573, 577, 591, 599 Soi On-nuch 3-5
Sukhumvit 77 Road, Suanluang, Bangkok 10250
Tel. 02-332-3803-4 Fax 02-332-3805

ทาวน์เฮ้าส์**Townhouse****บ้านลุมพินี บางบัวทอง เฟส 1, 2**

222 ถ.ตลิ่งชัน-บางบัวทอง ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง
นนทบุรี 11110
โทร. 02-285-5011-6 โทรสาร 02-285-5017

Baan Lumpini Bang Bua Thong Phase 1,2

222 Talingchan-Bang Bua Thong Road, Bang Bua Thong
Nonthaburi 11110
Tel. 02-285-5011-6 Fax 02-285-5017

เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์**Service Apartment****ลุมพินี เรสซิเดนซ์**

222 ถนนราธิวาสราชนครินทร์ทุ่งวัดดอน สาทร์ กรุงเทพฯ 10120
โทร. 02-287-3388 โทรสาร 02-287-3377

Lumpini Residence

222 Narathiwat Ratchanakarin Road, Sathorn, Bangkok 10120
Tel. 02-287-3388 Fax 02-287-3377

หน่วยงานอื่น**Other Department****ฝ่ายธุรกิจนายหน้า****(บริการรับฝากขาย ฝากเช่า โอน แลกเปลี่ยน ห้องชุด)**

ถ.นราธิวาสราชนครินทร์ ทุ่งวัดดอน สาทร์ กรุงเทพฯ 10120
สำนักงานขาย โทร. 02-287-3388 โทรสาร 02-287-3377

Brokerage Business Department**(Sales and Rent Management)**

Narathiwat Ratchanakarin Road, Sathorn, Bangkok 10120
Sales Office Tel. 02-287-3388 Fax 02-287-3377

โครงการในนามบริษัทร่วมทุน**Joint Venture Projects****ลุมพินี สวีท รัชดา-พระราม 3**

441 ถ.รัชดาภิเษก ซ่องนนทรี ยานนาวา กรุงเทพฯ 10120
โทร. 02-212-7909 โทรสาร 02-212-7908

Lumpini Suite Ratchada-Rama 3

441 Ratchadapisek Road, Chongnonsee, Yannawa, Bangkok 10120
Tel. 02-212-7909 Fax 02-212-7908

ลุมพินี เพลส วอเตอร์คลิฟ

427 ถ.สาธุประดิษฐ์ ซ่องนนทรี ยานนาวา กรุงเทพฯ 10120
โทร. 02-673-5596-7 โทรสาร 02-673-5595

Lumpini Place WaterCliff

427 Sathupradit Road, Chongnonsee, Yannawa, Bangkok 10120
Tel. 02-673-5596-7 Fax 02-673-5595

ลุมพินี ทาวน์โฮม รัชดา - พระราม 3

431 หมู่บ้านจัดสรรลุมพินี ทาวน์โฮม รัชดา-พระราม 3
ถ.สาธุประดิษฐ์ ซ่องนนทรี ยานนาวา กรุงเทพฯ 10120
โทร. 02-211-9221 โทรสาร 02-673-5595

Lumpini Townhome Ratchada - Rama 3

431 Sathupradit Road, Chongnonsee, Yannawa, Bangkok 10120
Tel. 02-211-9221 Fax 02-673-5595

แกรนด์ เฮอร์ริเทจ ทองหล่อ

ซอยทองหล่อ 13 ถ.สุขุมวิท 55 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา
กรุงเทพฯ 10110
สำนักงานขาย โทร. 02-392-5765 โทรสาร 02-392-5764

แกรนด์ พาร์ควิว อโศก

189 ถ.สุขุมวิท 21 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา
กรุงเทพฯ 10110
สำนักงานขาย โทร. 02-260-9449 โทรสาร 02-261-9779

พาร์ควิว วิภาวดี

104/13 หมู่ 4 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงบางเขน เขตหลักสี่
กรุงเทพฯ 10210
สำนักงานขาย โทร. 02-571-4141 โทรสาร 02-574-5255

Grand Heritage Thonglor

Soi Thonglor 13, Sukhumvit 55 Road, North-Klongton, Wattana
Bangkok 10110
Sales Office Tel. 02-392-5765 Fax 02-392-5764

Grand Parkview Asoke

189 Sukhumvit 21 Road, North-Klongton, Wattana
Bangkok 10110
Sales Office Tel. 02-260-9449 Fax 02-261-9779

Parkview Viphavadi

104/13 Moo 4, Viphavadi-Rangsit Road, Bangken, Laksi
Bangkok 10210
Sales Office Tel. 02-571-4141 Fax 02-574-5255



บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
L.P.N. DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

1168/109 ชั้น 36 อาคารสุทนต์ ทาวเวอร์ ถนนพระราม 4 แขวงทุ่งนาคอน เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 โทร. 02-285-5011-6 โทรสาร 02-285-5017

1168/109 36th Floor, Lumpini Tower, Rama IV Road, Sathorn, Bangkok 10120 Tel. 02-285-5011-6 Fax. 02-285-5017

www.bestbuycondo.com
Call Center 02-800-9009