



2013 ANNUAL REPORT

รายงานประจำปี 2556

When we make a HOME



facebook





สารบัญ Contents

01	สารจากประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร Message from the President and Chief Executive Officer	15	ความรับผิดชอบต่อสังคม Corporate Social Responsibility
02	ลักษณะการประกอบธุรกิจ Type of Business	22	การกำกับดูแลกิจการ Corporate Governance Report
04	สรุปการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในปีที่ผ่านมา Significant Changes in Previous Year	31	การควบคุมภายใน Internal Control
05	ปัจจัยความเสี่ยง Risk Factors	32	รายการระหว่างกัน Connected Transactions
06	โครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการ Shareholding Structure and Management	33	คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน Management Discussion & Analysis of Financial Position and Operating Results
07	แนวโน้มภาวะอุตสาหกรรมและสภาพการแข่งขัน Trend of Industry and Competition	36	งบแสดงฐานะการเงิน Statements of Financial Position
08	ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป Summary of Financial Information	98	ข้อมูลทั่วไป General Information

สารจากประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

Message from the President and Chief Executive Officer

ปี 2556

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในปี 2556 ได้เติบโตขึ้นจากปีที่ผ่านมา เนื่องจากมีรายได้รวมและผลกำไรที่เพิ่มขึ้น ซึ่งรายได้รวมได้เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 58.37 ยอดขายเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 60.05 กำไรสุทธิเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 63.95 ซึ่งได้เติบโตขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2555 ที่ผ่านมา

สำหรับปี 2556

ผลประกอบการของบริษัทฯ รวมรายได้ เท่ากับ 2,798.1 ล้านบาท (ปี 2555 = 1,766.8 ล้านบาท) มีกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน เท่ากับ 428.6 ล้านบาท (ปี 2555 = 261.4 ล้านบาท)

ปี 2557

การดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2557 จะยังคงทรงตัวต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมา ซึ่งปัจจัยเสี่ยงจะมีในเรื่องของปัญหาด้านแรงงานที่ขาดแคลน ซึ่งมีแนวโน้มทวีความรุนแรงมากขึ้น ต้นทุนการก่อสร้างที่จะเพิ่มขึ้น ทั้งด้านค่าแรง วัสดุก่อสร้าง และต้นทุนค่าที่ดินที่จะนำมาพัฒนาเป็นโครงการที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการ และสถาบันการเงินหรือธนาคารยังคงเข้มงวดกับการปล่อยสินเชื่อ ส่งผลทำให้ลูกค้าไม่ผ่านมีจำนวนมากขึ้น

นอกจากนี้ปัญหาความไม่มั่นคงทางการเมืองที่ยืดเยื้อ จะมีผลกระทบต่อขีดความสามารถในการประกอบกิจการทำให้ผู้ลงทุนชะลอการลงทุน หรือมีการพิจารณาทบทวนการขายการลงทุนออกไป เนื่องจากจะต้องรอดูทิศทางด้านการเมือง นอกจากนี้จะทำให้นักลงทุนขาดความมั่นใจแล้วยังมีผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศอีกด้วย

การฟื้นตัวของเศรษฐกิจสหรัฐอเมริกา สหภาพยุโรป และญี่ปุ่น ที่เริ่มฟื้นตัว ถือเป็นปัจจัยบวกแต่ยังมีโอกาสจะเกิดภาวะความไม่แน่นอนที่อาจเกิดขึ้น

แม้ว่าจะมีปัจจัยเสี่ยง และผลกระทบจากปีดังกล่าวที่กล่าวมา แต่การดำเนินงานของบริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นในการพัฒนาและเติบโตอย่างต่อเนื่อง เพราะที่อยู่อาศัยเป็นความต้องการขั้นพื้นฐานของประชากรที่มีจำนวนมากขึ้น

แผนการลงทุนในปี 2557 มีโครงการ 17 โครงการ เป็นโครงการแนวราบ 16 โครงการ และโครงการคอนโดมิเนียม 1 โครงการ เป็นทำเลที่อยู่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลซึ่งได้ตั้งเป้าการขายไว้ประมาณ 2,800-3,200 ล้านบาท

แผนธุรกิจปี 2557 ตั้งเป้าจะพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นอย่างน้อยปีละ 4-5 โครงการ มีทั้งโครงการแนวราบและโครงการคอนโดมิเนียม ภายใต้แบรนด์ “ชวนชื่น”

แผนการขายการลงทุนในปี 2557 ได้เตรียมที่ดินไว้แล้ว 5 แปลง สำหรับทำโครงการเพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นโครงการแนวราบ 4 โครงการและโครงการคอนโดมิเนียม 1 โครงการ และมีแผนขยายการลงทุนโดยมีการพิจารณาสรรหาที่ดินแปลงใหม่เพื่อจัดทำโครงการอย่างต่อเนื่อง

สำหรับกลยุทธ์ในการดำเนินงานด้านการตลาดยังคงเน้นการตลาดเชิงรุกโดยมุ่งเน้นการใช้สื่อเพื่อเข้าถึงผู้บริโภคในวงกว้างมากขึ้นอย่างต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมา และมีการจัดกิจกรรมทางการตลาดเชิงรุกและไปรษณีย์เพื่อส่งเสริมการขายตลอดทั้งปี บริษัทฯ มีผลิตภัณฑ์ที่หลากหลายเพื่อตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้า ได้แก่ บ้านเดี่ยว-บ้านแฝด ทาวน์โฮม โฮมออฟฟิศ และอาคารพาณิชย์ สำหรับคอนโดมิเนียมซึ่งเป็นตลาดใหญ่ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ จะพิจารณาสรรหาทำเลที่ดินที่เหมาะสมในการทำโครงการ เนื่องจากไลฟ์สไตล์การใช้ชีวิตของคนรุ่นใหม่เปลี่ยนแปลงไป นิยมอยู่คอนโดมิเนียมมากขึ้นเนื่องจากราคาที่ดินที่สูงมากขึ้นอย่างรวดเร็วจึงไม่สามารถพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบในเมืองได้ ด้านการก่อสร้าง ได้มีการพัฒนาด้านการก่อสร้างโดยระบบสำเร็จรูป (prefab) มาใช้ในงานก่อสร้างประเภททาวน์โฮม 3 ชั้น การก่อสร้างยังคงเน้นงานก่อสร้างที่ได้คุณภาพที่ดี มีมาตรฐานโดยมีระบบการทำงานและการตรวจสอบคุณภาพงานให้ได้มาตรฐานตาม “มาตรฐานบ้านชวนชื่น”

ด้านการบริหารทรัพยากรบุคคล มีนโยบายเสริมสร้างบุคลากรที่ดีมีคุณภาพ โดยให้ผลตอบแทนซึ่งสามารถแข่งขันกับตลาดได้ และส่งเสริมให้ทุกฝ่ายได้มีการพัฒนาและเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงานเพื่อร่วมกันสร้างผลกำไรที่ดีมีคุณภาพและมีการบริการที่ดีแก่ลูกค้า ซึ่งจะช่วยให้องค์กรพัฒนาและมีความก้าวหน้าอย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ในปี 2556 บริษัทฯ ได้มีการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การกำกับดูแลกิจการที่ดีซึ่งผลการประเมินการกำกับดูแลกิจการประจำปี 2556 ที่บริษัทฯ ได้รับอยู่ในระดับที่ดีและผลการประเมินคุณภาพการจัดประชุมผู้ถือหุ้นอยู่ในระดับที่ดีเยี่ยม

และบริษัทฯ ได้มีการกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยงทั้งองค์กรตลอดจนได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ด้านความรับผิดชอบต่อสังคม (CSR) ในรอบปี 2556 บริษัทฯ ได้ส่งเสริมการจัดกิจกรรมเพื่อสังคม เช่น ด้านสิ่งแวดล้อมการมีส่วนร่วมในการพัฒนาชุมชนและสังคม และการลงทุนเพื่อสังคม โดยการสนับสนุนและส่งเสริมเพื่อการศึกษาและส่งเสริมสุขอนามัยที่ดีให้กับชุมชน เป็นต้น

ในนามของคณะกรรมการบริษัทฯ ขอขอบคุณทุกท่านที่ได้มีส่วนร่วมและให้การสนับสนุนกิจกรรมบริษัทฯ ด้วยดีอย่างสม่ำเสมอตลอดมา ทั้งภาครัฐและภาคเอกชน ตลอดจนลูกค้าและผู้ถือหุ้นที่ไว้วางใจให้บริษัทฯ จึงหวังเป็นอย่างยิ่งว่าทุกท่านจะให้ความร่วมมือและสนับสนุนบริษัทฯ ต่อไป เพื่อให้การดำเนินงานและกิจการของบริษัทฯ ผ่านพ้นปัญหาและอุปสรรคบรรลุสู่จุดหมาย เป้าหมาย มีการพัฒนาก้าวหน้า และประสบความสำเร็จต่อเนื่อง



ชวน ตังมัตติธม
ประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

Year 2013,

The company's operating performance in 2013 continued to improve from last year, with growth in total revenues and earnings. Compared to 2012's, total revenues increased 58.37%; sales increased 60.05%, and net earnings increased 63.95%.

For the year 2013, the company's operating results:

Total revenues of	2,798.1 million THB	(Year 2012 = 1,766.8 million THB)
Net profit of	428.6 million THB	(Year 2012 = 261.4 million THB)

Year 2014,

It is expected that the real estate business would be level with last year, with the risk factors including more severe labor shortage, rising construction costs, labor costs, as well as land prices. Besides, with the more restrictive conditions in mortgage loan approvals at banks and financial institutions, loan rejection rate would increase.

Moreover, the prolonged political instability will adversely affect the business operations, as it deteriorates the business confidence, resulting in the delay of new investment and the postponement of the business expansion. These would in turn impact the overall country's economic growth.

While the economic recovery in the US, Euro zone, and Japan would be the positive factors, uncertainties remain, however.

Regardless of the above-mentioned risk factors and the possible economic impact from the political condition, the company still strives for continual growth, believing the real estate demand should grow in line with growing population.

Regarding its 2014 business plan, the company operates 17 projects, including 16 housing and 1 condominium projects, in Greater Bangkok area, with the sales target of 2,800-3,200 million THB.

The company targets to develop at least 4-5 new property projects per year, both housing and condominium, under “Chuan Chuen” brand.

For 2014 investment, the company has already secured 5 land plots for new projects, including 4 low-rise and 1 condominium projects, and will continue to secure more land banks to develop its future property projects.

In terms of the marketing strategies, the company will continue to focus on active strategies, including mass media, marketing activities, and sales promotions to stimulate sales all year round. The company offers a wide variety of products to serve various customers' needs. These include single-detached houses, duplexes, townhomes, home offices, and shop houses. Lifestyle changes and soaring CBD land prices have made condominium popular. Condominium is now considered the largest segment of Thailand's property market. With that, the company continues to look for new land plots in proper locations for condominium project developments. The company has developed its construction process by adopting the prefab system in its 3-storey townhomes. In the meantime, it still emphasizes on the good quality and standard, with the working process and quality control under the “Baan Chuan Chuen” standard.

In terms of the human resource management, the company has a policy to build up and keep its personnel, using competitive compensation, while supporting all departments in developing and enhancing the efficiency of their staff to be able to deliver the quality products and services to customers, which in turn will lead to the continuing development of the organization as a whole.

Besides, in 2013, the company has complied with the principles for good corporate governance and been rated “good” on the Corporate Governance Report, as well as being rated “excellent” for the shareholder meeting arrangement, in 2013.

Also, the company has set up policies for risk management and appointed the risk committee. For corporate social responsibility (CSR), the company promoted various social activities, i.e. environmental activities, community and social development, and social investment, by supporting the communities' education and wellness.

On behalf of the Board of Directors, I would like to thank the government sector, the private sector, our clients, and our shareholders, for your kind cooperation, support, and trust. We hope that you all would continue to cooperate and support us in our endeavors towards the company's business goals.



Chuan Tangmatitham
President and Chief Executive Officer

ลักษณะการประกอบธุรกิจ Type of Business

สรุปสาระสำคัญของลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภท ที่อยู่อาศัยและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยมุ่งเน้นโครงการประเภทที่อยู่อาศัยในแนวราบ มี โครงการที่เปิดดำเนินการในปี 2556 จำนวน 17 โครงการ ลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว, บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ ภายใต้ชื่อ "ชวนชื่น" และ "สิรินเฮ้าส์" รวมถึงโครงการคอนโดมิเนียมซึ่ง กลับมาเปิดดำเนินการอีกครั้ง ตั้งแต่ปี 2553 ภายใต้ชื่อ "เด็น วิภาวดี" และ "ออคัสท์" ส่วน การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ได้แก่ อาคารสำนักงานและศูนย์กีฬา นอกจากนี้ยังเปิดให้บริการ สนามกอล์ฟ "ชวนชื่น" เป็นสนามกอล์ฟ 18 หลุม พร้อมคลับเฮ้าส์และสนามเโดร์ฟกอล์ฟตั้ง อยู่บนถนนกรุงเทพ-ปทุมธานี

บริษัทย่อยคือ บริษัท แมนคอน จำกัด ประกอบธุรกิจประเภท รับเหมาก่อสร้าง และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในโครงการขนาดเล็ก ส่วนบริษัทร่วมอีก 2 แห่ง คือ บริษัท สามัคคีซีเมนต์ จำกัด ประกอบธุรกิจประเภทผลิตวัสดุปูนซีเมนต์และปูนสำเร็จรูป, บริษัท ทรัพย์นรสิงห์ จำกัด ประกอบธุรกิจประเภทอุตสาหกรรมทราย

Characteristic Of Business

M.K. Real Estate Development Public Company Limited is in the business of property development, residential and property rental. Our focus is on low-rise residential project. 17 Projects were operated in 2013, comprising single-detached house duplex and townhouse. Under the brand name "Chuan Chuen" and "Serene House". Since 2010 we have returned to launch another Condominium project under new brand "Den Vibhavadi" and "august". Our properties for rental include office building and sports clubs. Another service of ours, Chuan Chuen Golf Club, is an 18-hole golf course with Club House and driving range. It is situated on Bangkok-Pathumthani road.

One of our subsidiaries, Moncon Co., Ltd. is in construction business and property development. And two affiliates Samakkee Cement Co., Ltd. and Subnorasing Co., Ltd. which is a sand supplier.

ผังแสดงโครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท

The Company's Shareholding Chart



โครงสร้างรายได้ Revenues Structure

ผลิตภัณฑ์ / บริการ Product / Service	ดำเนินงานโดย Company	% การถือหุ้น ของบริษัท M.K. Real Estate Shareholding (%)	2554 / 2011		2555 / 2012		2556 / 2013	
			รายได้ Revenue	%	รายได้ Revenue	%	รายได้ Revenue	%
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ Real Estate Development	บมจ. มั่นคงเคหะการ M.K. Real Estate Development Plc. บจ. แมนคอน Mancon Co., Ltd.	95.50	1,617,713	94.25	1,652,307	93.52	2,677,477	95.69
อื่นๆ Other	บมจ. มั่นคงเคหะการ M.K. Real Estate Development Plc. บจ. แมนคอน Mancon Co., Ltd.	95.50	98,657	5.75	114,523	6.48	120,653	4.31
รวม / Total			1,716,370	100	1,766,830	100	2,798,130	100

รายได้อื่นๆ ประกอบด้วย รายได้จาก ค่าเช่าอาคาร รายได้จากสนามกอล์ฟ ฯลฯ เป็นต้น ซึ่งรายได้ดังกล่าวหากแยกย่อยแต่ละรายการจะมีมูลค่าไม่เกิน 10% ของรายได้รวม ตามงบการเงินรวม

Other revenues consist of : Building's rent, Golf Course, etc. Each item valued not exceed 10% of consolidated total revenues.

บริษัท มีส่วนได้เสียในบริษัทร่วมดังนี้ The Equity in net income (loss) in Associated companies

		2554 / 2011	2555 / 2012	2556 / 2013
บริษัท ทรัพย์นรสิงห์ จำกัด Subnorasing Co., Ltd.	(บริษัทฯ ถือหุ้น 36.07%) (M.K. Shareholding 36.07%)	18,898	(721)	49,054
บริษัท สามัคคีซีเมนต์ จำกัด Samakkee Cement Co., Ltd.	(บริษัทฯ ถือหุ้น 40.64%) (M.K. Shareholding 40.64%)	(5,815,446)	6,422,136	(12,472,227)

ลักษณะผลิตภัณฑ์ การตลาดและภาวะการแข่งขันและการจัดหาผลิตภัณฑ์ของ บริษัทย่อยและส่วนที่สำคัญ

ลักษณะผลิตภัณฑ์

ลักษณะการประกอบธุรกิจหลักคือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในรูปแบบของโครงการ ซึ่งประกอบด้วย บ้านเดี่ยวและบ้านแฝดเป็นหลัก และในปี 2552 ได้เปิดขายทาวน์เฮ้าส์ หลังจากที่ไม่ได้จับตลาดนี้มาหลายปี นอกจากนี้ในปี 2553 บริษัทฯ ได้ขยายกลุ่มเป้าหมายเพิ่มขึ้นจากบ้านจัดสรร โดยเพิ่มสินค้าคอนโดมิเนียมในระดับราคา 1 ล้านบาท เพื่อรองรับความต้องการของกลุ่มลูกค้าให้กว้างขึ้น สำหรับรูปแบบผลิตภัณฑ์ที่มีทั้งบ้านสร้างก่อนขาย เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่ต้องการอยู่อาศัยทันที และบ้านสร้าง ซึ่งสามารถเปลี่ยนแปลงต่อเติมจากแบบมาตรฐานได้ โครงการของ บริษัทฯ มีทำเลที่ตั้งกระจายอยู่รอบกรุงเทพมหานครและปริมณฑล สำหรับธุรกิจของบริษัทฯ คือ ธุรกิจสนามกอล์ฟ และการให้เช่าอาคารสำนักงาน

การตลาดและภาวะแข่งขัน

นโยบายและลักษณะการตลาดและการแข่งขันของผลิตภัณฑ์และบริการที่สำคัญ

บริษัทฯ นำเสนอสินค้าโดยยึดนโยบาย “ความคุ้มค่า” (Value for Money) แก่ลูกค้ากล่าวคือลูกค้าจะได้รับสินค้าและบริการที่ดีในราคาที่เหมาะสมสมปรารถนาของสินค้าประกอบด้วย บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ที่ดินเปล่า ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมระดับราคาเฉลี่ยประมาณ 1.0-5.0 ล้านบาท ลักษณะลูกค้าจะเป็นผู้ใช้โดยตรง (end user) จึงไม่มีความเสี่ยงในการพึ่งพิงลูกค้ารายใดเป็นพิเศษ กลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นกลุ่มผู้มีรายได้ระดับปานกลางขึ้นไป ช่วงอายุประมาณ 30-40 ปี อาชีพรับจ้างเอกชน, ธุรกิจส่วนตัว เป็นส่วนใหญ่ สำหรับช่องทางการจำหน่ายจะใช้วิธีขายตรงแก่ลูกค้า โดยมีสำนักงานขายประจำแต่ละหน่วยงานและสำนักงานใหญ่

การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

ที่ดินและวัสดุก่อสร้าง

ลักษณะการจัดให้ได้มาซึ่งผลิตภัณฑ์

ในช่วงปีที่ผ่านมาบริษัทฯ ได้ดำเนินการจัดซื้อวัตถุดิบ(ที่ดิน) เพิ่มเติมบางส่วนซึ่งได้นำมาพัฒนาเป็นโครงการ ในปี 2556 - 2557 ได้แก่ ขวชนินทร์พระราม 7 - สีรินธร, ลีออง (สุขุมวิท 62), ออกรีท (เจริญกรุง-พระราม 3) และบริษัทที่มีที่ดินที่รอการพัฒนาอยู่จำนวนหนึ่ง ซึ่งบริษัทฯ ได้ซื้อไว้ในราคาต้นทุนที่ถูกลงและเล็งเห็นว่าเป็นทำเลสำคัญในอนาคตที่จะพิจารณาวางแผนพัฒนาเป็นลำดับต่อไป โดยบริษัทฯ ยังคงมีนโยบายมุ่งเน้นพัฒนาทำเลต่างๆ รอบกรุงเทพฯ และปริมณฑลที่ภาครัฐมีนโยบายในการวางเครือข่ายคมนาคม ทั้งถนนตัดใหม่ ทางด่วน และขนส่งมวลชนระบบราง

ในส่วนของวัตถุดิบ (วัสดุก่อสร้าง) บริษัทฯ จะใช้นโยบายจัดจ้างผู้รับเหมามาดำเนินการ ดังนั้น วัสดุส่วนใหญ่จึงเป็นการจัดซื้อโดยผู้รับเหมา ยกเว้นวัสดุบางชนิดที่ต้องเป็นการควบคุมคุณภาพ บริษัทฯ จะสั่งซื้อเองจากบริษัทผู้ผลิต โดยตรงซึ่งจะได้ต้นทุนที่ถูกลงเนื่องจากมีการสั่งเป็นจำนวนมาก หรือสั่งซื้อจากบริษัทในเครือซึ่งบริษัทฯ สามารถมีอำนาจต่อรองในแง่ราคา เงื่อนไข และการบริการที่ผ่านมาบริษัทฯ ไม่มีการซื้อวัตถุดิบจากผู้ผลิตหรือผู้จำหน่ายรายใดเกินกว่าร้อยละ 30 ของมูลค่าการซื้อวัตถุดิบทั้งหมด

Product, Marketing & Competition and Procurement of Significant Subsidiaries and Affiliates

Product Description

The Company's core business involves development of real estate projects comprising single-detached homes and duplexes. In 2009, the townhouse business was added to the Company's operation after refraining from such investment for several years. In 2010, the business expanded further to include modern condominium projects with starting price of 1 million baht to cater to the needs of much wider groups of customers.

The products offered by the Company include both Completely pre-built and made-to-order houses to suit broader customer's preferences in terms of readiness for move in and modifications for better functionality. Each of the Company's property projects is situated around Bangkok and its vicinity in prime locations. The Company's subordinated business includes golf course operation and office building for rent.

Marketing and Competition

Policy for marketing and competition

The Company offers its products by adhering to the policy of “Value for Money” in favor of our customers. Under this policy, customers get good quality products and services at reasonable prices, Products are composed of Single Houses Twin Houses land plots Townhouse and Condominium in the price range of 1.0-5.0 million baht. We aim for the end users so the risk of relying heavily on a single client or customer is limited. Our target market is middle class, aged 30-40 years old, working for private sector and being entrepreneurs. Our distribution channel is direct sales to customer with sales office at each project site and at the head office.

Procurement

Land And Construction Materials.

Procurement Methods.

Last year, the Company purchased raw material (land) additionally for project development in 2013 - 2014 namely Chuan Chuen Praram 7 - Sirindhorn, Leon (Sukhumvit 62), august (Charoenkrung-Rama III) and Company also has land to be developed that was purchased at a relatively low cost, with prospects for future development. The Company has a policy to develop projects in various locations around Bangkok and the suburbs, where the State has policy for transport ration infrastructure including new roads, expressway and mass rail transportation

For construction raw materials, as the Company recruits building contractors to carry out jobs, materials are directly purchased by the contractor except certain kinds of construction materials requiring quality control. For these, the Company buys from manufacturers directly at economical prices as we place bulk orders. Alternatively, the Company purchases from the Subsidiaries which the Company gains bargaining power in pricing, condition and services. Past records show that the Company made no purchase of raw materials from any manufacturer that exceeded 30% of total volume of purchases.

สรุปการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในปีที่ผ่านมา Significant Changes in Previous Year

ความเปลี่ยนแปลงที่ชัดเจนของตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2556 คือ อุปทานของตลาดคอนโดมิเนียม ที่มีจำนวนเปิดตัวใหม่ในกรุงเทพฯและปริมณฑล ด้วยอัตราการเติบโตสูงอย่างต่อเนื่องคือ 65% ในปี 2555 และ 35% ในปี 2556 ทำให้จำนวนคอนโดมิเนียมเปิดตัวใหม่ในปี 2556 สูงถึง 84,250 หน่วย มากกว่าจำนวนคอนโดมิเนียมเปิดตัวใหม่ในปี 2538 ซึ่งมีอุปทานคอนโดมิเนียมสูงสุดก่อนวิกฤติฟองสบู่สังหาริมทรัพย์ ถึง 73% ในขณะที่ทาวน์เฮ้าส์มีจำนวนเปิดตัวเพิ่มขึ้น 23% และบ้านเดี่ยวเปิดตัวใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า (ที่มาของข้อมูล : เอเจนซีฟอเรียลเอสเตทแอฟแฟร์) การเปิดตัวคอนโดมิเนียมเป็นจำนวนมากใน 2 ปีที่ผ่านมา ส่งผลต่อภาวะการขาดแคลนผู้รับเหมาและแรงงานก่อสร้าง ทำให้งานก่อสร้างคอนโดมิเนียมของผู้ประกอบการหลายรายล่าช้ากว่ากำหนด ซึ่งสะท้อนได้จากจำนวนคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จจดทะเบียนที่กลับลดลง 6% จากปี 2555 นอกจากนี้ ภาวะโอเวอร์ซัพพลายเริ่มสะท้อนภาพในช่วงครึ่งหลังของปีที่ผ่านมาเศรษฐกิจเริ่มชะลอตัว เห็นได้จากผลการขายคอนโดมิเนียมเปิดตัวใหม่ไม่ร้อนแรงเช่นในครึ่งปีแรกหรือในปี 2555

ความเปลี่ยนแปลงอีกประการหนึ่งในตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2556 คือ จำนวนคอนโดมิเนียมราคาถูก (1 ล้านบาทหรือต่ำกว่า) ในย่านชานเมืองที่มีการเปิดตัวมากขึ้น ทั้งนี้เพื่อทดแทนทาวน์เฮ้าส์ที่ถูกภาวะต้นทุนผลักดันให้ผู้ประกอบการไม่สามารถผลิตทาวน์เฮ้าส์ในระดับราคา 1 ล้านบาทได้เช่นที่ผ่านมา

ในปี 2556 บริษัทฯ มีโครงการใหม่เปิดตัวจำนวน 3 โครงการ ได้แก่

1. **โครงการชวนชื่นโมดัสวิภาวดี** โครงการอยู่ติดถนนวิภาวดีรังสิต เยื้องกับสถานีหลักสี่ รถไฟฟ้าสายสีแดงช่วงบางซื่อ-รังสิต เฟสแรกของโครงการมีเนื้อที่ 18 ไร่ ประกอบด้วยโฮมออฟฟิศ ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์ รวม 86 หน่วย มูลค่า 520 ล้านบาท จุดเด่นของโครงการ นอกจากจะใกล้ที่ตั้งของสถานีรถไฟฟ้าสายสีแดงแล้ว ยังมีโครงการถนนตัดใหม่เชื่อมวิภาวดีรังสิตและพหลโยธิน ที่จะเสริมการจราจรในบริเวณนี้ให้คล่องตัวยิ่งขึ้น ด้วยผลตอบรับที่ดีในเฟสแรก บริษัทฯ มีแผนจะดำเนินโครงการต่อเนื่องเฟส 2 ในปี 2557 นี้

2. **โครงการชวนชื่นพระรามเจ็ด-สิรินธร** ตั้งอยู่ที่ซอยบางกรวย - ไทรน้อย 17 บนเนื้อที่ 12 ไร่ ประกอบด้วยบ้านแฝดและบ้านเดี่ยวจำนวน 74 หน่วย มูลค่าโครงการ 312 ล้านบาท จุดเด่นของโครงการ คือ ความสงบร่มรื่นของพื้นที่แวดล้อมที่ตั้งโครงการ ในขณะที่เดินทางได้อย่างสะดวกสบายด้วยหลายเส้นทางจากบางกรวย-ไทรน้อยเชื่อมออกสู่ถ.เจริญสุขุมวิท ถ.สิรินธร ถ.นครินทร์ และถ.ราชพฤกษ์ เข้าสู่ใจกลางเมืองโดยสะดวก นอกจากนี้ ยังใกล้กับสถานีบางบำหรุ รถไฟฟ้าสายสีแดงช่วงบางซื่อ-ตลิ่งชัน

3. **โครงการออกัสท์คอนโดมิเนียม** คอนโดมิเนียม 8 ชั้น 3 อาคาร จำนวนรวม 406 หน่วย ขนาดห้องชุด 30 - 45 ตร.ม. ระดับราคา 1.7-3.2 ล้านบาท มูลค่าโครงการ 867 ล้านบาท ตั้งอยู่ที่ช.เจริญกรุง 80 เข้าออกได้ทั้งทางถนนเจริญกรุงและถนนพระราม 3 เห็นวิวแม่น้ำเจ้าพระยาและสะพานกรุงเทพ ใกล้ศูนย์การค้าเอเชียทีค จุดเด่นของโครงการคือเป็นคอนโดมิเนียมในเมืองในราคาคอนโดมิเนียม

The significant change of the residential real estate market in 2013 was the rising supply of condominium. New supply of condominium in Greater Bangkok continued a strong growth of 65% in 2012 and 35% in 2013. Newly launched condominium were as high as 84,250 units in 2013, which was 73% greater than those in 1995, in which the condominium supply peaked prior to the property bubble crisis. In the meantime, new townhouse launches increased 23%, while new single-detached house launches were flat from the previous year (source: Agency for Real Estate Affairs). Aggressive launches of condominium projects in the past two years resulted in the shortage of contractors and skilled labors, which in turn delayed several developers' condominium construction. This reflected in the 6% decline in the number of registered condominium units in 2013. Besides, oversupply situation has come into the picture in 2H13 when the economy started to slowdown, resulting in the subdued sales of condominium, compared with that of 2012 or 1H13.

Another significant change in the residential market in 2013 was the higher number of low-end condominium (Baht 1 Million or lower) being launched in the suburb, in replacement of townhouses that, with higher construction costs, could not feasibly be constructed and priced below Baht 1 Million.

In 2013, the company launched 3 new projects as follows:

1. **Chuanchuen Modus Vibhavadi project:** The project is located on Vibhavadi-Rangsit Rd., close to Laksi station of SRT red-line Bangsue-Rangsit. Phase I covers the area of 18 rai and comprises home offices, townhouses, and shop houses, totaling 85 units worth Baht 520 million. Selling points of the project are its location near an SRT red-line station and a future road to connect Vibhavadi and Phahonyothin Rd. which would facilitate the flow of traffic around this area. With the good customer response for Phase I, the company plans to launch Phase II in 2014.

2. **Chuanchuen Rama VII-Sirindhorn project:** The project is located at Soi Bangkruey-Sainoi 17 on 12 rai land plot, comprising duplexes and single-detached houses totaling 74 units, worth Baht 312 Million. Selling points of the project included the peaceful surrounding and the convenient travel from Bangkruey-Sainoi through various routes, i.e., Charansanitwong Rd., Sirindhorn Rd., Nakorn-in Rd., and Ratchapruk Rd., into CBD. Moreover, the project is also located close to Bangbunru station of SRT red-line Bangsue-Talingchan.

3. **august Condominium project:** The Baht 867 million project is a 406- unit, 8-storey condominium, with the unit sizes ranging from 30-45 sqm and priced at Baht 1.7-3.2 million. The project is located at Soi Charoenkrung 80, with the access to both Charoenkrung and Rama III Rd. The project provides Chaopraya River and Krungthep Bridge views and is also located close to Asiatique shopping center. This project is featured as a city condominium at the price of suburb condo.

ปัจจัยความเสี่ยง

Risk Factors

1. ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ

ปี 2557 เป็นปีที่ท้าทายสำหรับธุรกิจสังหาริมทรัพย์จากปัจจัยลบที่รุมเร้า โดยเฉพาะตลาดคอนโดมิเนียม อาทิเช่น ความขัดแย้งทางการเมือง ที่ส่งผลโดยตรงต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภค รวมไปถึงส่งผลต่อการชะลอตัวของการลงทุนทั้งจากภาครัฐและภาคเอกชน อันส่งผลต่อเศรษฐกิจในภาพรวม นอกจากนี้ อุปทานของตลาดคอนโดมิเนียมที่อยู่ในระดับสูง ยังต้องใช้เวลาระยะหนึ่งในการดูดซับ อีกประการหนึ่ง หนี้ภาคครัวเรือนที่สูง ส่งผลให้กำลังซื้อของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายลดลง และธนาคารพาณิชย์ยังคงเข้มงวดในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อย นอกจากนี้ การขาดแคลนผู้รับเหมาและแรงงานฝีมือในงานก่อสร้าง ก็ยังคงเป็นปัญหาแม้จะผ่อนคลายลงจากปีที่ผ่านมา

ในภาวะตลาดที่ซบเซาและยังผันผวน บริษัทฯ มุ่งเน้นการบริหารจัดการสินค้าคงเหลือ (บ้านสร้างก่อนขาย) โดยการสร้างเพิ่มเพื่อทดแทนหน่วยที่ขายได้ เพื่อควบคุมสต็อกบ้านให้อยู่ในปริมาณที่เหมาะสม ในขณะเดียวกัน บริษัทฯ สามารถชะลอแผนเปิดขายคอนโดมิเนียมโครงการใหม่ เพื่อรอจังหวะฟื้นกลับของความเชื่อมั่นผู้บริโภค

2. ความเสี่ยงด้านการผลิต

ปัญหาการขาดแคลนผู้รับเหมาและแรงงานยังคงมีอยู่ต่อเนื่อง แม้จะผ่อนคลายลงจากปีที่ผ่านมา ส่งผลต่อความล่าช้าของงานก่อสร้างบางส่วน โดยเฉพาะประเภททาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น บริษัทฯ จึงเตรียมที่จะนำระบบก่อสร้างสำเร็จรูปมาใช้สำหรับทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น ซึ่งความหลากหลายของรูปแบบจะไม่มากเท่าบ้านเดี่ยว-บ้านแฝด จึงเหมาะกับระบบก่อสร้างสำเร็จรูป สำหรับบ้านเดี่ยว-บ้านแฝดเอง ปัจจัยสำคัญคือการบริหารจำนวนการผลิตให้สมดุล ในภาวะตลาดที่กำลังซบเซาลง แต่ยังคงต้องมีการผลิตเพื่อรักษาผู้รับเหมาที่มีคุณภาพให้ทำงานได้ต่อเนื่อง

สำหรับวัตถุดิบที่สำคัญอีกประการหนึ่งคือ ที่ดิน ยังมีความเสี่ยงในการค้นหาที่ดินทำเลดี ในราคาที่เหมาะสม โดยเฉพาะอย่างยิ่งภายใต้ผังเมืองฉบับใหม่ที่เข้มงวดมากขึ้น

3. ความเสี่ยงด้านการเงิน

ในภาวะเศรษฐกิจซบเซา ความแข็งแกร่งทางการเงินและการบริหารกระแสเงินสดถือเป็นปัจจัยสำคัญสำหรับธุรกิจที่ต้องใช้เงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงาน สูงอย่างธุรกิจสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ คงความแข็งแกร่งทางการเงิน ด้วยอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) เพียง 0.28 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุน (Net D/E ratio) ต่ำเพียง 0.25 เท่า ณ สิ้นปี 2556 ในขณะที่ภาระหนี้ที่มีดอกเบี้ย (Interest-bearing debt) ณ สิ้นปี 2556 ก็ต่ำเพียง 886.29 ล้านบาท ประกอบกับกระแสเงินสดที่มีสภาพคล่องสูง บริษัทฯ จึงมีความแข็งแกร่งทางการเงิน พร้อมรับสถานการณ์เศรษฐกิจที่อยู่ในภาวะชะลอตัวเช่นในปัจจุบัน และยังพร้อมที่จะรุกคืบด้วยโครงการใหม่ พื้นที่ที่ตลาดพลิกฟื้น

1. Business Risk

2014 will be a challenging year for the real estate market, especially the condominium market, due to various negative factors. The political instability would directly and negatively impact the consumer confidence and delay the public and private investment, which would in turn affect the economy in general. In the meantime, large supply of condominium will take times to absorb. Besides, while high-level household debts deteriorate the purchasing power of the target customers, commercial banks remain restrict on housing mortgage loans. Moreover, contractor and skilled-labor shortage remains the key problem in the real estate construction, though the situation has somewhat improved compared to last year.

Amid the sluggish and volatile market, the company emphasizes on the stock management (pre-built houses) by building new units only to replace the sold ones in order to control the stock at a proper level. Meanwhile, the company could delay its new condominium launches, waiting for the consumer confidence to recover.

2. Production Risk

Contractor and labor shortage continues to be the problem, though the situation has somewhat improved compared to last year. This has delayed the housing construction process, especially the 3-storey townhouses. The company is considering using the pre-fabrication system for the construction of 3-storey townhouses, which have fewer design varieties than single-detached houses (SDH) and duplexes. For SDH and duplexes, the key factor amid the weakening market is to manage the construction volume, while continuing to feed some works to our high-quality contractors.

Meanwhile, there remain risks in finding new land plots in good locations at reasonable prices, especially under the new and more restrictive city plan.

3. Financial Risk

During the stagnant economy, financial health and cash flow management are considered the important factors for the real estate business, which needs a high level of working capital in its operation. The company maintains its financial strength by keeping its D/E ratio low at 0.28 times and net D/E ratio at only 0.25 times at the end of 2013. Meanwhile, interest bearing debt was considerably low at Baht 886.29 million. As such, the company's financial health is considered strong and should weather the currently slow economy, while being ready to expand once the market turns positive.

โครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการ Shareholding Structure and Management

กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับแรก ณ 28 สิงหาคม 2556
Top 10 Shareholders' Groups and of August 28th, 2013

	จำนวนหุ้น No. Of Shares	ร้อยละของหุ้นทั้งหมด Percentage of Total
1. กลุ่มนายชวน ตังมัตติธรรม Mr. Chuan Tangmatitham's Group	226,295,031	26.30%
2. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด Thai NVDR Co., Ltd.	74,183,584	8.62%
3. นายศิริพันธ์ อารังรัตน์ Mr. Sirat Thamrongrat	41,000,000	4.77%
4. CREDIT SUISSE AG	30,000,000	3.49%
5. นายวิฑูรย์ พงกุล Mr. Witthawat Phonkun	27,000,000	3.14%
6. บัณฑิตวิทยาลัยบริหารเพื่อการพัฒนา Bualuang Siriphol Corporate Governance RMF	18,530,500	2.15%
7. นายสุภชัย สุทธิพงษ์ชัย Mr. Supphachai Sutthiphongchai	18,343,200	2.13%
8. บัณฑิตวิทยาลัยบริหารเพื่อการพัฒนา Bualuang Siriphol Corporate Governance	17,512,800	2.04%
9. นายชาวลิต พูนเพิ่มสุวรรณ Mr. Chavalit Poonpermsuwan	15,075,300	1.75%
10. นายเกียรติศักดิ์ ไตรตรึงษ์ทัศนาศ Mr. Kiattisak Tritruengtassana	13,381,300	1.56%

การจัดการ

การสรรหากรรมการ

การสรรหาจำนวนกรรมการและวิธีการแต่งตั้งกรรมการได้ปฏิบัติเป็นไปตามข้อบังคับของบริษัทฯ ดังนี้คือ

บริษัทที่มีคณะกรรมการไม่น้อยกว่าห้าคน และกรรมการไม่น้อยกว่า กึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมดต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรที่ประชุมผู้ถือหุ้นเลือกตั้งกรรมการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

1. ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งจะมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถือ ถือด้วยจำนวนกรรมการที่จะเลือกตั้ง
2. ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะต้องใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดตาม (1) เลือกตั้งบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ ในกรณีที่เลือกตั้งบุคคลหลายคนจะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากที่สุดเพียงใดก็ได้
3. บุคคลซึ่งได้รับคะแนนสูงสุดตามลำดับลงมา เป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมาจะมีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมี หรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้นให้เลือกโดยวิธีจับสลาก เพื่อให้ได้จำนวนกรรมการที่จะพึงมี

ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทุกครั้งที่ให้กรรมการออกจากตำแหน่งจำนวนหนึ่งในสาม กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกที่จะครบถ้วน ให้กรรมการที่อยู่ในตำแหน่งอย่างต่อเนื่องนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่งก่อนส่วนปีหลังๆ ต่อไปให้กรรมการที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดถัดไปเป็นผู้ออกจากตำแหน่งกรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามข้อนี้ อาจได้รับเลือกตั้งใหม่ได้ โดยให้กรรมการที่ออกจากตำแหน่งรักษาการในตำแหน่งเพื่อดำเนินการของบริษัทต่อไปพลางก่อนเท่าที่จำเป็น จนกว่ากรรมการที่ได้รับแต่งตั้งใหม่จะเข้ารับหน้าที่

Management

Selection of Directors

The selection of persons to be appointed as a director depend on the company's regulations, detailed as follows:-

The Board of Directors must consists of no less than five members. At least half of all directors must have residence in the Kingdom of Thailand.

The meeting of shareholders' can vote for the directors in accordance with the rules and methods, here in below.

1. Each shareholders' votes equal to his/her number of shares, multiplied by a number of directors to be elected.
2. The entire number of votes according to (1) of each shareholder must be used for electing person(s) to be the director(s). In case of voting for several candidates, votes can be variably divided among the candidates.
3. The candidates who receive the largest number of votes, in descending order, will be elected the directors. In case that there is a tie among candidates with an equal number of votes, the method of drawing lots will be utilized to gain the proper number of directors.

In every annual general shareholders' meeting, a-third of members of the board of directors shall be retired by rotation. In the first year, the directors with the longest continual serving will retire first, with the next-longest serving directors retiring in the subsequent years. Directors who are retired in this manner could be re-elected to resume the position. The existing board of directors will continue to operate as an interim board as necessary until the new board of directors assume the position.

แนวโน้มภาวะอุตสาหกรรมและสภาพการแข่งขัน Trend of Industry and Competition

ภาวะเศรษฐกิจไทยโดยรวมทั้งปี 2556 ขยายตัวร้อยละ 2.9 ชะลอตัวค่อนข้างมากจากที่ขยายตัวร้อยละ 6.5 ในปี 2555 เนื่องจาก(1) ฐานการใช้จ่ายครัวเรือนและการลงทุนภาคเอกชนในช่วงครึ่งหลังปี 2555 สูงกว่าปกติ โดยที่ส่วนหนึ่งเป็นผลจากมาตรการคืนภาษีรถยนต์คันแรกส่งผลให้ยอดขายรถยนต์นั่งสูงถึง 2 แสนกว่าคันในไตรมาสที่ 2555 ประกอบกับในช่วงปลายปี 2556 ความเชื่อมั่นของประชาชนลดลงจากปัญหาความขัดแย้งทางการเมือง ทำให้การใช้จ่ายภาคครัวเรือนโดยรวมทั้งปีขยายตัวเพียงร้อยละ 0.2 การลงทุนภาคเอกชนหดตัวร้อยละ 2.8 และการใช้จ่ายภาครัฐบาลและการลงทุนภาครัฐก็ชะลอตัวลง (2) ปริมาณการส่งออกสินค้าและบริการ ยังชะลอตัวเนื่องจากเศรษฐกิจโลกยังอยู่ในช่วงแรกของทศวรรษที่ฟื้นตัว โดยรวมทั้งปี 2556 มูลค่าการส่งออกสินค้าและบริการ ลดลงร้อยละ 0.2

อย่างไรก็ตาม พื้นฐานเศรษฐกิจไทยยังคงมีเสถียรภาพที่มั่นคงโดยที่อัตราการว่างงานทั้งปีเท่ากับร้อยละ 0.7 อัตราเงินเฟ้อเท่ากับร้อยละ 2.2

การประมาณการแนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2557 สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) คาดว่ามีแนวโน้มขยายตัวในช่วงร้อยละ 3.0-4.0 ตีขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 2.9 ในปี 2556 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการขยายตัวของภาคส่งออก ที่คาดว่าจะฟื้นตัวตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกโดยมีโอกาสดังกล่าวขยายตัวได้ถึงร้อยละ 5.0 - 7.0 โดยอัตราเงินเฟ้อ ยังมีแนวโน้มที่จะอยู่ในช่วงร้อยละ 1.9 - 2.9

อย่างไรก็ตาม สมมุติฐานการประมาณการข้างต้นประกอบด้วย (1) เศรษฐกิจโลกขยายตัวร้อยละ 3.6 เติบโตขึ้นจากร้อยละ 3.1 ในปี 2556 (2) น้ำมันดิบดูไบราคาเฉลี่ย 102.5-107.5 ดอลลาร์สหรัฐต่อบาร์เรล และ (3) ค่าเงินบาทเฉลี่ย 32.0-33.0 บาทต่อดอลลาร์สหรัฐ

สำหรับในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2556 ที่ผ่านมา อ้างอิงข้อมูลจากทางศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจก.เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส (AREA) ผลสรุปว่า(1) ทั้งกรุงเทพฯและปริมณฑลทั้งปีมีโครงการเปิดตัวใหม่ถึง 475 โครงการ รวม 131,645 หน่วย รวมมูลค่า 385,447 ล้านบาท เฉลี่ยแล้วโครงการหนึ่งมีขนาด 277 หน่วย มูลค่า 881 ล้านบาท (2) ทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าการพัฒนาเพิ่มขึ้นกว่าปีก่อนหน้าถึง 29% ทั้งนี้เป็นเพราะเศรษฐกิจของประเทศเติบโตด้วยดี ยกเว้นในช่วง 1 - 2 เดือนล่าสุดที่มีปัญหาชะงักงันทางการเมือง ทำให้ยอดขายเปิดตัวโครงการชะลอลงอย่างเห็นได้ชัด (3) ราคาขายต่อหน่วย ณ ปี 2556 เฉลี่ยอยู่ที่ 2.93 ล้านบาท ซึ่งใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า

ในปี 2557 คาดว่าจะมีจำนวนหน่วยเปิดขายใหม่ไม่เกิน 100,000 หน่วย รวมมูลค่าไม่เกิน 300,000 ล้านบาท หรือลดลงจากปี 2556 ประมาณ 25-30% ซึ่งถือเป็นการปรับตัวตามภาวะเศรษฐกิจที่คาดว่าจะชะลอตัวลง เนื่องจากการเกิดภาวะชะงักงันในการลงทุนภาครัฐ ในระหว่างการจัดตั้งรัฐบาลที่มาจากทางเลือกตั้ง ซึ่งยังอาจมีความยุ่งยากทางการเมืองไปอีก 3-6 เดือน ทำให้การลงทุนภาครัฐชะลอไปอีกครึ่งปีถึงหนึ่งปี

สำหรับกลยุทธ์การปรับตัวของผู้ประกอบการก็อาจมีการทบทวนเป้าหมายการลงทุนใหม่และทำการสำรวจวิจัยปรับแผนรับมือความเสี่ยงให้ดีขึ้นก่อนการลงทุน

Thai economy in 2013 expanded by 2.9 percent, considerably slowed down from 6.5 percent in 2012. This was mainly attributed to 1) The high base of private consumption and investment in the second half of 2012 was primarily stimulated by the government's first-car-buyer scheme which resulted in the large increase in car sale in 2012 especially the sale over 2 hundred thousand of passenger cars in Q4/2012. Moreover, the political conflict in the last few months of 2013 resulted in slowdown in domestic demand while consumer confidence declined. Household expenditure grew by 0.2 percent while government expenditure and investment also decelerated. 2) Export volumes of goods and services remained sluggish owing to the unclear sign of the global economic recovery. In 2013, export values of goods and services slightly decline by 0.2 percent.

However, economic stability remained sound. In 2013, the unemployment rate stood at 0.7 percent and the headline inflation was 2.2 percent.

Economic Outlook for 2014, The Office of National Economic and Social Development Board (NESDB) projects that the Thai economy in 2014 will grow in the range of 3.0-4.0 percent, improving from a 2.9 percent in 2013. The main contributions include the recovery of export sector in line with the recovery of the global economy. It is expected that export value will be able to grow by 5.0-7.0 percent. The headline inflation is likely to be in the range of 1.9-2.9 percent.

Nevertheless, NESDB makes the following assumptions for the 2014 economic forecast in this release: 1) The world economic growth of 3.6 percent, accelerating from 3.1 percent in 2013, 2) Dubai oil price is in the range of 102.5-107.5 USD, and 3) Exchange rate of baht is averaged at 32.0-33.0 baht per one USD.

For Real Estate Sector in 2013: According to the reference data of the Thailand's Valuation, Information and Research Center, Agency for Real Estate Affairs Co., Ltd. (AREA), it was summarized that (1) In areas of Bangkok and its vicinity, there were totally 475 new real property projects, consisting of 131,645 units, with the total value of 385,447 million Baht; in average, one project consists of 227 units, with the value of 881 million Baht; (2) the number of units and the development value has increased by 29% from those of the previous year due to strong economy of the country, except in the last 2 months of political dilemma, resulting in the dramatic delay of various projects' grand opening; (3) the unit sale prices as of 2013 were averaged at 2.93 million Baht, which were close to those of 2012.

In 2014, "AREA" expects that the number of units in new real property projects will not exceed 100,000 units; and the total value thereof will not exceed 300,000 million Baht; or decrease by 25-30% from those of 2013, which is regarded as an adjustment to the economic condition which will be slowing down due to the stagnation of investment in the public sector during the formation of the elected government, which will still have political difficulties during the next 3-6 months; as a result, the investment in the public sector will slow down for another 6 months to one year.

Regarding the strategies of self-adjustment of entrepreneurs, new targets of investment may be reviewed and the surveys and researched may be carried out; and the strategic plans may be readjusted to cope with the potential risks before making decisions to invest.

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป
Summary of Financial Information

ข้อมูลจากงบการเงิน & อัตราส่วนทางการเงินเปรียบเทียบ 3 ปี / Financial Information & Ratios

(หน่วย : พันบาท / Unit : Thousand Baht)

รายการ DESCRIPTION	2554 (ปรับปรุงใหม่) 2011 (Restated)	2555 (ปรับปรุงใหม่) 2012 (Restated)	2556 2013	% เปลี่ยนแปลง 2555 → 2556 % Change 2012 → 2013
ผลการดำเนินงาน / OPERATING RESULTS				
รายได้จากการขาย Sales Revenues	1,673,394	1,724,245	2,759,707	60.05
รายได้รวม Total Revenues	1,716,370	1,766,830	2,798,130	58.37
ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวม Total Costs and Expenses	1,369,994	1,431,504	2,241,220	56.56
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น Gross Profit (Loss)	669,142	654,629	949,284	45.01
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ Net Profit (Loss)	235,855	261,400	428,561	63.95
ฐานะการเงิน / FINANCIAL POSITION				
สินทรัพย์รวม Total Assets	6,787,065	7,374,841	6,782,618	(8.03)
หนี้สินรวม Total Liabilities	1,871,931	2,352,581	1,502,788	(36.12)
ส่วนของผู้ถือหุ้น Shareholders' Equity	4,915,134	5,022,260	5,279,830	5.13
สินค้าคงเหลือ Inventories	5,788,386	6,387,010	5,686,982	(10.96)
ข้อมูลต่อหุ้น (บาท) / PER SHARE (Baht)				
กำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อหุ้น Net Profit (Loss) Per Share	0.27	0.30	0.50	63.95
เงินปันผลต่อหุ้น Dividend Per Share	0.25	0.18	0.20	11.11
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น Book Value Per Share	5.71	5.84	6.14	5.13
อัตราส่วนทางการเงิน (ร้อยละ) / FINANCIAL RATIO (%)			ผลต่าง / Difference	
อัตรากำไรขั้นต้น Gross Profit Margin	39.99	37.97	34.40	(3.57)
อัตรากำไรสุทธิ Net Profit Margin	13.74	14.79	15.32	0.53
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น Return on Equity	4.79	5.26	8.32	3.06
อัตราสภาพคล่อง (เท่า) Current Ratio (times)	9.23	6.29	4.81	(1.48)
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า) Debt to Equity Ratio (times)	0.38	0.47	0.28	(0.19)

กราฟแสดงข้อมูลทางการเงิน Graph of Financial Information

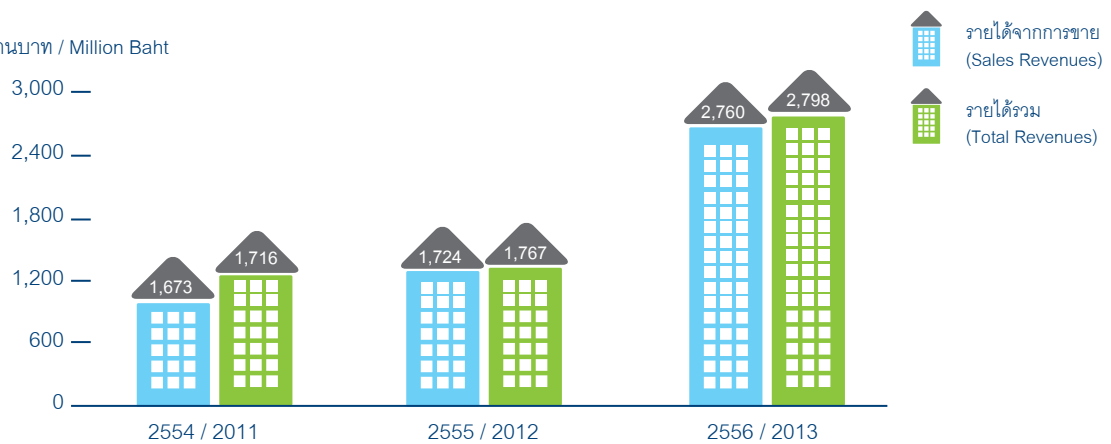
สินทรัพย์รวม และหนี้สินรวม (Total Assets & Total Liabilities)

ล้านบาท / Million Baht

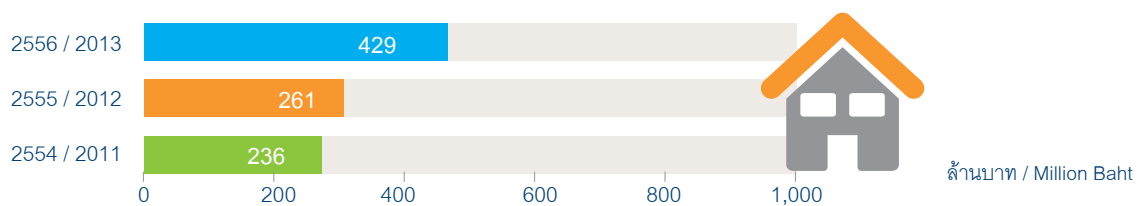


รายได้รวม , รายได้จากการขาย (Total Revenues, Sales Revenues)

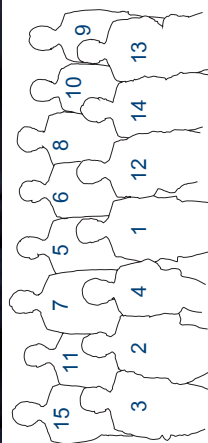
ล้านบาท / Million Baht



กำไรสุทธิ (Net Profit)



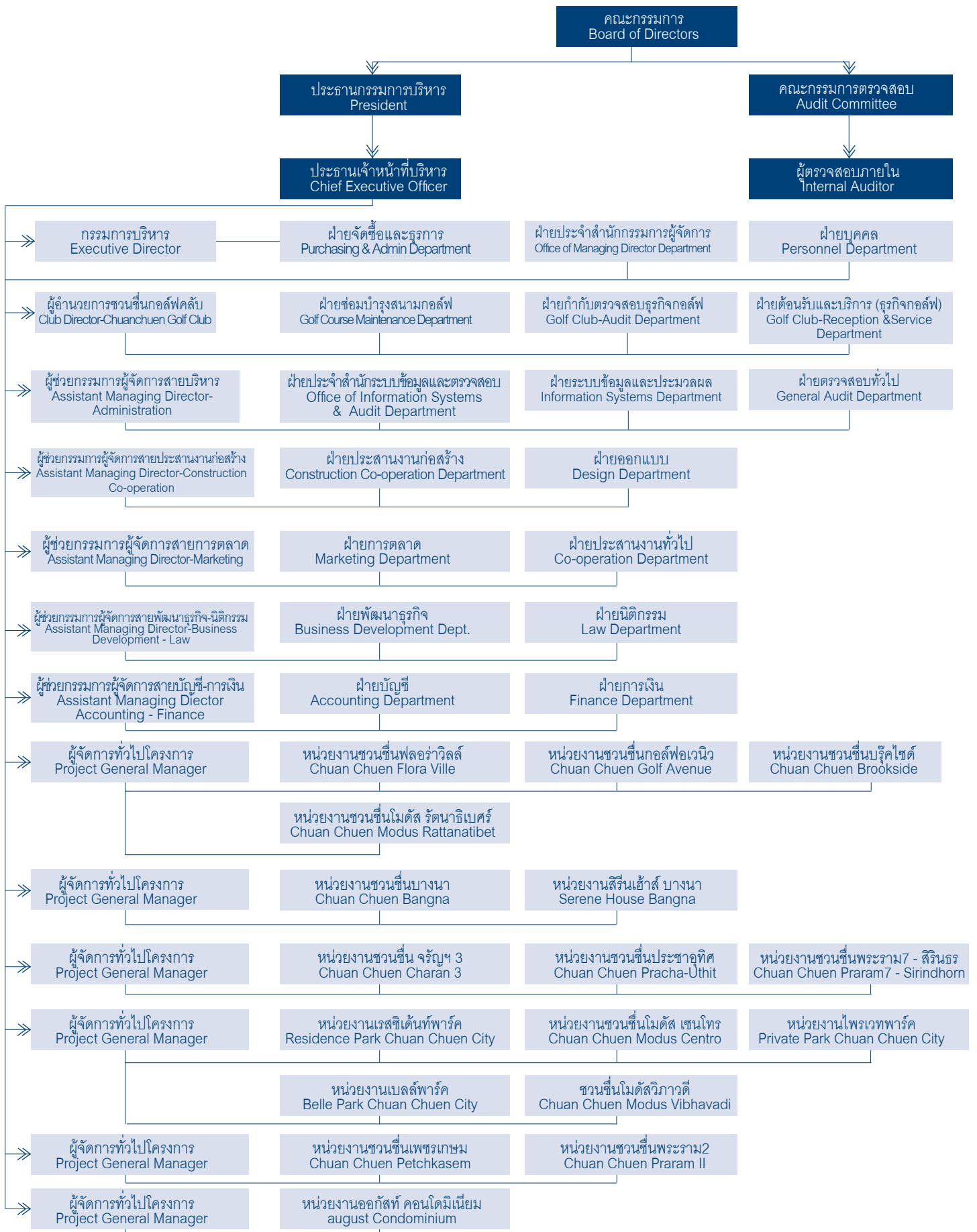
คณะกรรมการและที่ปรึกษา บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)
Board of Directors and Advisors M.K. REAL ESTATE DEVELOPMENT PCL.



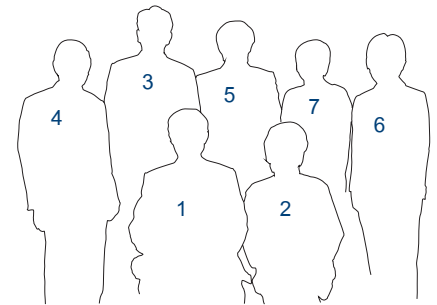
คณะกรรมการและที่ปรึกษา บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) Board of Directors and Advisors M.K. REAL ESTATE DEVELOPMENT PCL.

1. **นายชวน ตั้งมิตรธรรม**
ประธานกรรมการบริหาร
ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
Mr. Chuan Tangmatitham
President
Chairman of Risk (Management) Committee
2. **นายสนั่น ศรีรุ่งโรจน์**
กรรมการอิสระ
ประธานกรรมการสรรหา
Mr. Sanan Srirungrojana
Independent Director
Chairman of Nominating Committee
3. **นายเกษม ชูฤกษ์ญา**
กรรมการอิสระ
ประธานกรรมการตรวจสอบ
กรรมการพิจารณาต่อต้าน
กรรมการบริหารความเสี่ยง
Mr. Kasem Thurakisna
Independent Director
Chairman of Audit Committee
Remuneration Committee
Risk Committee
4. **นายอัญชัน ตั้งมิตรธรรม**
กรรมการ
กรรมการบริหารความเสี่ยง
Mrs. Anchan Tangmatitham
Director
Risk Committee
5. **นายอนันต์ อหันทริก**
กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
ประธานกรรมการพิจารณาต่อต้าน
กรรมการบริหารความเสี่ยง
Mr. Anan Ahandrik
Independent Director / Audit Committee
Chairman of Remuneration Committee
Risk Committee
6. **นายศักดิ์ศรี พงษ์ธรรมกุล**
กรรมการ
กรรมการบริหารความเสี่ยง
Mr. Saksri Phurthamkul
Director
Risk Committee
7. **นายณัฐพลสร นนทจิตต์**
กรรมการ
เลขานุการบริษัท
กรรมการบริหารความเสี่ยง
Mr. Nutpluthrone Nonthachit
Director
Company Secretary
Risk Committee
8. **นายชูเกียรติ ตั้งมิตรธรรม**
กรรมการ
กรรมการบริหารความเสี่ยง
Mr. Chukiat Tangmatitham
Director
Risk Committee
9. **นางสาวนภาพร กมลศักดิ์วาทกุล**
กรรมการ
กรรมการสรรหา
กรรมการบริหารความเสี่ยง
Miss Napaporn Kamonsakdavikul
Director
Nominating Committee
Risk Committee
10. **นางสาวชุติมา ตั้งมิตรธรรม**
กรรมการ
กรรมการพิจารณาต่อต้าน
กรรมการบริหารความเสี่ยง
Miss Chutima Tangmatitham
Director
Remuneration Committee
Risk Committee
11. **ดร.ปิง คุณะวัฒน์สถิต**
กรรมการอิสระ
กรรมการสรรหา
Dr. Ping Kunawatsatit
Independent Director
Nominating Committee
12. **นายปรีดี บุณศิริ**
กรรมการอิสระ
กรรมการตรวจสอบ
กรรมการบริหารความเสี่ยง
Mr. Pree Buranasiri
Independent Director
Audit Committee
Risk Committee
13. **รศ.มานพ พงศ์ทัต**
ที่ปรึกษาคณะกรรมการบริษัท
Associate Professor Manop Bongsadati
Advisor to the Board of Directors
14. **นายยุทธ วรรณธรร**
ที่ปรึกษาคณะกรรมการบริษัท
Mr. Yuth Vorachattam
Advisor to the Board of Directors
15. **นายพรชัย กิตติวัชรพงษ์**
ที่ปรึกษาคณะกรรมการบริษัท
Mr. Pornchai Kittivacharaphong
Advisor to the Board of Directors

ผังการบริหาร Organization Chart



คณะผู้บริหาร บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) Executive Management M.K. REAL ESTATE DEVELOPMENT PCL.



1. **นายชวน ตังมัตติธรรม**
ประธานกรรมการบริหาร และประธาน
เจ้าหน้าที่บริหาร
Mr. Chuan Tangmatitham
President & Chief Executive Officer

2. **นางอัญชัน ตังมัตติธรรม**
กรรมการบริหาร
Mrs. Anchan Tangmatitham
Executive Director

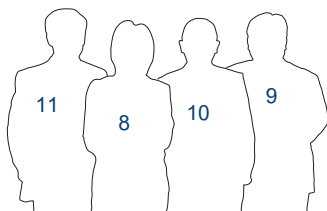
3. **นายณัฐพลสร นนทจิตต์**
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายบริหาร
Mr. Nutpluthrone Nonthachit
Assistant Managing Director-Administration

4. **นายรัชพงศ์ แจ่มธีรพันธ์**
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายประสานงานก่อสร้าง
Mr. Ratchaphong Chaemthiraphan
Assistant Managing Director-Construction
Co-operation

5. **นายชูเกียรติ ตังมัตติธรรม**
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายการตลาด
Mr. Chukiat Tangmatitham
Assistant Managing Director-Marketing

6. **นางสาวนาพร กมลศักดิ์วิกุล**
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายพัฒนาธุรกิจ - นิติกรรม
Miss Napaporn Kamonsakdavikul
Assistant Managing Director-Business
Development - Law

7. **นางสาวชุตินา ตังมัตติธรรม**
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายบัญชี - การเงิน
Miss Chutima Tangmatitham
Assistant Managing
Director- Accounting - Finance



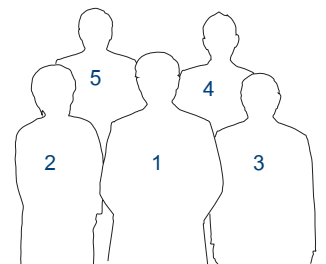
8. **นางสาวแวตตา เอกอุดมธนกุล**
ผู้จัดการทั่วไปโครงการ
Miss Waewta Akudomthanakul
Project General Manager

9. **นายประภาส ศุภสุวรรณกุล**
ผู้จัดการทั่วไปโครงการ
Mr. Prapas Suppasuwankul
Project General Manager

10. **นายสุทธิพงศ์ วัชรศิริกุล**
ผู้จัดการทั่วไปโครงการ
Mr. Suttipong Watchrasasikul
Project General Manager

11. **นายอร่าม ลือพร้อมชัย**
ผู้จัดการทั่วไปโครงการ
Mr. Aram Lurpromchai
Project General Manager

คณะกรรมการ บริษัท แมนคอน จำกัด
Board of Directors Mancon Company Limited



1. นายชวน ตังมดีธรรม
ประธานกรรมการ
Mr. Chuan Tangmatitham
Chairman

2. นางอัญชัน ตังมดีธรรม
กรรมการ
Mrs. Anchan Tangmatitham
Director

3. นายรัชพงศ์ แจ่มธีรพันธ์
กรรมการ
Mr. Ratchaphong Chaemthiraphan
Director

4. นายสุเทพ กิตติวัชรพงษ์
กรรมการ
Mr. Sutep Kittivacharaphong
Director

5. นายธนศักดิ์ เกรียงไกรไพบูลย์
กรรมการ
Mr. Thanasak Kriengkraipaiboon
Director



ความรับผิดชอบต่อสังคม CSR Corporate Social Responsibility (CSR)

กิจกรรมเพื่อสังคมในรอบปี 2556

1. ด้านสิ่งแวดล้อม - การส่งเสริม การป้องกันสิ่งแวดล้อมและการฟื้นฟูสภาพแวดล้อม

มั่นคงฯ ชวนเยาวชนจิตอาสา ร่วมเรียนรู้ อนุรักษ์ ทะเลไทย

เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2556 บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) นำทีมน้อง ๆ ในโครงการ “ชวนชื่น” และ “สิรินแฮส” จำนวนกว่าร้อยชีวิตเข้าร่วมกิจกรรม MK Sunday Together ครั้งที่ 13 ซึ่งจัดขึ้นภายใต้แนวคิด “รวมพลเยาวชนจิตอาสา ร่วมเรียนรู้ อนุรักษ์ทะเลไทย” และถือเป็นอีกหนึ่งความภาคภูมิใจในการสร้างจิตสำนึก และร่วมเป็นส่วนหนึ่งในการคืนความอุดมสมบูรณ์ให้แก่ท้องทะเลไทยผ่านกิจกรรมมากมาย อาทิ เรียนรู้ธรรมชาติและความเป็นอยู่ของเต่าทะเลที่ใกล้จะสูญพันธุ์ ณ ศูนย์อนุรักษ์พันธุ์เต่าทะเล และร่วมกันปลูกปะการังสร้างบ้านให้ฝูงปลาและเหล่าบรรดาสัตว์น้ำได้มีที่อยู่อาศัย พร้อมสัมผัสความน่ารักของเหล่าปลาการ์ตูน ณ อ่ามอสต์หีบ จังหวัดชลบุรี

2. การมีส่วนร่วมในการพัฒนาชุมชนและสังคม - การส่งเสริมการเรียนรู้ และการพัฒนาสำหรับเยาวชน

2.1 มั่นคงฯ ชวนน้องหนู สนุกเรียน สนุกรู้ สนุกเล่นบนวิถีพอเพียง

เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2556 บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) นำทีมสมาชิกตัวน้อยในโครงการ “ชวนชื่น” และ “สิรินแฮส” จำนวนกว่า 60 คนเข้าร่วมกิจกรรม MK Sunday Together ครั้งที่ 14 ซึ่งจัดขึ้นภายใต้แนวคิด “สนุกเรียน สนุกรู้ สนุกเล่น บนวิถีพอเพียง” โดยพาน้อง ๆ ร่วมเดินตามรอยพ่อหลวงของแผ่นดิน ร่วมเรียนรู้ในโลกของการเกษตรร่วมสมัยแบบพอเพียงผ่านภาพยนตร์การ์ตูน 3 มิติ เรื่องของพ่อ ในบ้านของเรา โดยน้อง ๆ ได้เรียนรู้เรื่องราวตั้งแต่ฐานการจัดแสดง หัวใจไม่เกษตร วิถีเกษตรของพ่อ ตามรอยพ่อ ฐานสร้างสรรค์ความคิด เชือกเจ้าปัญญา และการประดิษฐ์กังหันลม พร้อมเรียนรู้เส้นทางพิพิธภัณฑ์กลางแจ้ง เกษตรตามรอยพ่อ อาทิ แปลงปลูกผักกางมุ้ง เรือนเพาะชำ และการลงมือปฏิบัติจริงโดยร่วมปลูกผักกางมุ้งอย่างสนุกสนาน ณ พิพิธภัณฑ์การเกษตรเฉลิมพระเกียรติพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว



Social activities in 2013

1. Environmental - Promoting environmental protection and rehabilitation

MK's volunteer spirit: Learn and conserve the sea

On May 12, 2013, M.K. Real Estate Development PCL. led the group of over 100 children who live in “Chuan Chuen” and “Serene House” projects to join “13th MK Sunday Together” activity under the “Ruam Pol Yao-wa-chon Jit Arsa Ruam Rean Ru Rak Talay Thai” theme. The activity is one of the several that the company has proudly initiated to build up the people's awareness in preservation of Thai sea. These include learning about the nearly extinct sea turtles, planting coral to create a home for fish and other marine lives, and enjoying the lovely clownfish at the Sea turtles conservation center, Sattahaep, Chonburi.

2. Social and community development - Promoting learning and development for the youth

2.1 MK inviting kids to have fun learning on sufficiency living

On November 10, 2013, M.K. Real Estate Development PCL. invited 60 children who live in “Chuan Chuen” and “Serene House” projects to join “14th MK Sunday Together” activity under the “Sanook Rean Sanook Roo Sanook Lenn Bon Vitee Por Peang” concept, by walking the children through the path of our King to learn about the modern agriculture via a 3D animation. The kids have learnt through various performance bases, i.e., agricultural heart, the King's agricultural way, following the King's path, creative base such as unleashing the rope and how to make a wind turbine. These also include learning at the outdoor museum, the King's way of agriculture, such as planting under the net, nursery, and hand-on agricultural activities at the Golden Jubilee Museum of Agriculture Office (Public Organization).



2.2 มั่นคงฯ มอบรางวัลประกวด Mobile Application

เมื่อวันที่ 17 กันยายน 2556 นายชูเกียรติ ตั้งมิตถธรรม พร้อมด้วย นางสาว ชุตินา ตั้งมิตถธรรม ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) หรือ MK ผู้พัฒนาบ้านจัดสรรโครงการ “ชวนชื่น” และ “สิรินธร” ร่วมเป็นประธาน ในงานประกาศผลและมอบโล่เกียรติยศพร้อมทุนการศึกษา รวมกว่า 130,000 บาท ให้กับ 4 ผลงานที่ชนะเลิศการประกวดออกแบบ Mobile Application ใน โครงการ MK Young Creative Design Contest 2013 ซึ่งจัดขึ้นภายใต้แนวคิด “Simply Happiness” โดยมีคณะกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิร่วมแสดงความยินดีกับทุกทีมที่ได้รับรางวัล จัดขึ้น ณ โรงแรม W Bangkok

2.2 MK granted Mobile Application design award

On September 17, 2013, Mr. Chukiat Tangmatitham and Miss Chutima Tangmatitham, Assistant Managing Directors of MK Real Estate Development PCL., preside over the awarding ceremony of the MK Young Creative Design Contest 2013, under the “Simply Happiness” concept. The award, including the shields of honor and scholarships totalling 130,000 Baht, were granted to the 4 best mobile application designers. The ceremony was held at W Hotel, Bangkok.

3. การลงทุนทางสังคม โดยการสนับสนุนและส่งเสริมเพื่อการศึกษา และการส่งเสริมสุขภาพที่ดีให้กับชุมชน

มั่นคงฯ จัด “MK ปันสุขเพื่อน้อง ปี 3”

เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2556 นายชวน ตั้งมิตถธรรม ประธานกรรมการบริหาร บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) นำทีมผู้บริหารและพนักงานกว่า 200 คน ร่วมจัดกิจกรรมใน โครงการ MK ปันสุขเพื่อน้อง ครั้งที่ 3 หนึ่งในกิจกรรมดีๆ ที่จัดมาอย่างต่อเนื่องเพื่อมุ่งเน้นการช่วยเหลือสังคม พร้อมเป็นส่วนหนึ่งในการสนับสนุน และส่งเสริมการศึกษา รวมถึงเสริมสร้างสุขภาพและสุขอนามัยให้กับเยาวชนในพื้นที่ห่างไกล โดยได้มอบเงินสำหรับซ่อมแซมโรงเรียนและจัดซื้อเครื่องกรองน้ำ พร้อมด้วยอุปกรณ์การเรียนการสอนรวมมูลค่า 250,000 บาท ให้กับ โรงเรียนบ้านหนองโสน และมอบเครื่องกรองน้ำและคอมพิวเตอร์รวมมูลค่า 56,000 บาท ให้กับ โรงเรียนบ้านหนองไถ่เถื่อน จังหวัดเพชรบุรี

MK sharing happiness to the kids #3

On August 31, 2013, Mr. Chuan Tangmatitham, President and Chief Executive Officer, M.K. Real Estate Development PCL., led the management team and over 200 staff in the “MK Pan Sook Pheu Nong #3” activity. This was one of the various activities that MK has been doing continuously to support the society. The activity was aimed to support and promote education and healthcare for the youth in remote area. These include 1) donating money for school restoration and purchasing water purifiers and stationery, worth a total of 250,000 Baht, for Baan Nongsano School and 2) donating water purifiers and computers, worth a total of 56,000 Baht, for Baan Nong Gai Teun School, Petchburi.



ประวัติคณะกรรมการและผู้บริหาร Board of Directors & Executive Officers

1. นายชวน ตังมดีธรรม / Mr. Chuan Tangmatitham

ตำแหน่ง / Position	: ประธานกรรมการบริหารและ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร President & Chief Executive Officer
อายุ / Age	: 77 ปี / Year
วุฒิการศึกษา / Education	: ปริญญาตรี, Mini MBA Bachelor Degree / Mini MBA
การอบรมหลักสูตรกรรมการ	: DAP รุ่น 68/2008 (IOD)
Director Accreditation Program	: DAP 68/2008 (IOD)
จำนวนหุ้นที่ถือ / No. of Shares	: 88,409,095 หุ้น / Shares (10.2755%)
เปลี่ยนแปลง / Changes	: -1,355,600
เคยดำรงตำแหน่ง / Former	: นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร 2 สมัย President of Housing Business Association 2 times
ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปี / Experience 5 Years	
2552 - ปัจจุบัน / 2009 - Present	: บมจ. มั่นคงเคหะการ M.K. Real Estate Development Plc. : บจ. แมนคอน / Mancon Company Limited : บจ. ดูราฟลอร์ Duraflor Corporated Company Limited : บจ. สามัคคีซีเมนต์ Samakkee Cement Company Limited : ที่ปรึกษาสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร Advisor : Housing Business Association

2. นายสนั่น ศรีรุ่งโรจน์ / Mr. Sanan Srirungrojana

ตำแหน่ง / Position	: กรรมการอิสระ และประธานกรรมการสรรหา Independent Director / Chairman of Nominating Committee
อายุ / Age	: 77 ปี / Year
วุฒิการศึกษา / Education	: ปริญญาโท / Master Degree
การอบรมหลักสูตรกรรมการ	: DAP รุ่น 47/2005 (IOD)
Director Accreditation Program	: DAP 47/2005 (IOD)
จำนวนหุ้นที่ถือ / No. of Shares	: -
เปลี่ยนแปลง / Changes	: -
เคยดำรงตำแหน่ง / Former	: รองปลัดกระทรวงคมนาคม Deputy Permanent Secretary for Ministry of Transport & Communication : อธิบดีกรมทางหลวง กระทรวงคมนาคม The Director General of Department of Highways Ministry of Transport & Communications
ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปี / Experience 5 Years	
2552 - ปัจจุบัน / 2009 - Present	: ประธานกรรมการ บริษัท เอเชียเคมีคอล จำกัด Chairman of Boards Asian Chemical Co.Ltd.

3. นายเกษม ฑูรฤกษ์ / Mr. Kasem Thurakisna

ตำแหน่ง / Position	: กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน Independent Director / Chairman of Audit Committee and Remuneration Committee
อายุ / Age	: 78 ปี / Year
วุฒิการศึกษา / Education	: ปริญญาตรี / Bachelor Degree
การอบรมหลักสูตรกรรมการ	: DAP รุ่น 10/2004 (IOD)
Director Accreditation Program	: DAP 10/2004 (IOD)
จำนวนหุ้นที่ถือ / No. of Shares	: -
เปลี่ยนแปลง / Changes	: -
ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปี / Experience 5 Years	
2552 - ปัจจุบัน / 2009 - Present	: สำนักงานบัญชีและกฎหมาย เจียรนัย Jearanai Law and Audit Office

4. นางอัญชัน ตังมดีธรรม / Mrs. Anchan Tangmatitham

ตำแหน่ง / Position	: กรรมการ และกรรมการบริหาร Director / Executive Director
อายุ / Age	: 75 ปี / Year
วุฒิการศึกษา / Education	: มัธยม 6 / High School
การอบรมหลักสูตรกรรมการ	: DAP รุ่น 68/2008 (IOD)
Director Accreditation Program	: DAP 68/2008 (IOD)
จำนวนหุ้นที่ถือ / No. of Shares	: 50,639,417 หุ้น / shares (5.8857%)
เปลี่ยนแปลง / Changes	: -2,074,000
ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปี / Experience 5 Years	
2552 - ปัจจุบัน / 2009 - Present	: บมจ. มั่นคงเคหะการ M.K. Real Estate Development Plc.

5. นายอนันต์ อหันตริก / Mr. Anan Ahandrik

ตำแหน่ง / Position	: กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการพิจารณา ค่าตอบแทน และกรรมการตรวจสอบ Independent Director / Chairman of Remuneration Committee / Audit Committee
อายุ / Age	: 79 ปี / Year
วุฒิการศึกษา / Education	: ปริญญาโท / Master Degree
การอบรมหลักสูตรกรรมการ	: DAP รุ่น 10/2004 (IOD)
Training of Course Director	: DAP 10/2004 (IOD)
จำนวนหุ้นที่ถือ / No. of Shares	: -
เปลี่ยนแปลง / Changes	: -
ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปี / Experience 5 Years	
2552 - ปัจจุบัน / 2009 - Present	: บมจ. มั่นคงเคหะการ M.K. Real Estate Development Plc.

6. นายศักดิ์ศรี พุดธิธรรมกุล / Mr. Suksri Phurthamkul

ตำแหน่ง / Position	: กรรมการ Director
อายุ / Age	: 75 ปี / year
วุฒิการศึกษา / Education	: ปริญญาตรี / Bachelor Degree
การอบรมหลักสูตรกรรมการ	: DAP รุ่น 68/2008 (IOD)
Training of Course Director	: DAP 68/2008 (IOD)
จำนวนหุ้นที่ถือ / No. of Shares	: -
เปลี่ยนแปลง / Changes	: -
ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปี / Experience 5 Years	
2552 - ปัจจุบัน / 2009 - Present	: บมจ. มั่นคงเคหะการ M.K. Real Estate Development Plc.

7. ดร.ปิง คุณะวัฒน์สถิตย์ / Dr. Ping Kunawatsatit

ตำแหน่ง / Position	: กรรมการอิสระ / กรรมการสรรหา Independent Director / Nomination Committee
อายุ / Age	: 71 ปี / Year
วุฒิการศึกษา / Education	: ปริญญาเอก / Doctor Degree
การอบรมหลักสูตรกรรมการ	: DAP รุ่น 10/2004 (IOD)
Director Accreditation Program	: DAP 10/2004 (IOD)
จำนวนหุ้นที่ถือ / No. of Shares	: -
เปลี่ยนแปลง / Changes	: -
ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปี / Experience 5 Years	
2552 - ปัจจุบัน / 2009 - Present	: กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ บมจ. เอ็นแอล ดีเวลลอปเม้นต์ Independent Director and Audit Director of N.L. Development PCL. : อาจารย์พิเศษ คณะวิศวกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย Visiting Professor of Faculty of Engineering, Chulalongkorn University

8. นายปรีดี บุรณศิริ / Mr. Pree Buranasiri

ตำแหน่ง / Position	: กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ Independent Director / Audit Committee
อายุ / Age	: 76 ปี / Year
วุฒิการศึกษา / Education	: ปริญญาโท / Master Degree
การอบรมหลักสูตรกรรมการ	: DAP รุ่น 35/2005 (IOD)
Director Accreditation Program	: DAP 35/2005 (IOD)
จำนวนหุ้นที่ถือ / No. of Shares	: -
เปลี่ยนแปลง / Changes	: -
ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปี / Experience 5 Years	
2552 - ปัจจุบัน / 2009 - Present	: กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ คณะกรรมการ นโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติ Committee Member, National Housing Policy Committee : อาจารย์พิเศษ ตำแหน่งศาสตราจารย์ ภาควิชาเคหะการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย Chair Professor Housing Department, Faculty of Architecture, Chulalongkorn University กรรมการสถาบันสิ่งแวดล้อมไทย Director, Thailand Environmental Institute

9. นายณัฐพล นนทจิตต์ / Mr. Nutpluthrone Nonthachit

ตำแหน่ง / Position	: กรรมการ / ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายบริหาร และเลขานุการบริษัท Director / Assistant Managing Director- Administration and Company Secretary
อายุ / Age	: 57 ปี / year
วุฒิการศึกษา / Education	: ปริญญาตรี , Mini MBA Bachelor Degree / Mini MBA
การอบรมหลักสูตรกรรมการ	: DAP รุ่น 5/2003 , DCP รุ่น 42/2004 (IOD)
Director Accreditation Program	: DAP 5/2003 , DCP 42/2004 (IOD)
จำนวนหุ้นที่ถือ / No. of Shares	: 864 หุ้น / shares (0.0001%)
เปลี่ยนแปลง / Changes	: -
ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปี / Experience 5 Years	
2552 - ปัจจุบัน / 2009 - Present	: บมจ. มั่นคงเคหะการ M.K. Real Estate Development Plc.

10. นายรัชพงศ์ แจ่มธีรพันธ์ / Mr. Ratchaphong Chaemthiraphan

ตำแหน่ง / Position	: ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายประสานงานก่อสร้าง Assistant Managing Director-Construction Co-operation
อายุ / Age	: 74 ปี / Year
วุฒิการศึกษา / Education	: มัธยม 6 / High School
จำนวนหุ้นที่ถือ / No. of Shares	: 618,504 หุ้น / shares (0.0719%)
เปลี่ยนแปลง / Changes	: -
ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปี / Experience 5 Years	
2552 - ปัจจุบัน / 2009 - Present	: บมจ. มั่นคงเคหะการ M.K. Real Estate Development Plc.

11. นายชูเกียรติ ตั้งมิตธรรม / Mr. Chukiat Tangmatitham

ตำแหน่ง / Position : กรรมการ / ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายการตลาด
Director / Assistant Managing Director - Marketing

อายุ / Age : 47 ปี / Year

วุฒิการศึกษา / Education : ปริญญาโท / Master Degree

การอบรมหลักสูตรกรรมการ : -

Director Accreditation Program : -

จำนวนหุ้นที่ถือ / No. of Shares : 5,400,556 หุ้น / shares (0.6277%)

เปลี่ยนแปลง / Changes : -

ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปี / Experience 5 Years

2552 - ปัจจุบัน / 2009 - Present : บมจ. มั่นคงเคหะการ
M.K. Real Estate Development Plc

12. นางสาวนภาพร กมลศักดิ์วิกุล / Miss Napaporn Kamonsakdavikul

ตำแหน่ง / Position : กรรมการ / ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
สายพัฒนาธุรกิจ-นิติกรรม / กรรมการสรรหา
Director / Assistant Managing Director-
Business Development - Law / Nomination Committee

อายุ / Age : 54 ปี / Year

วุฒิการศึกษา / Education : ปริญญาตรี / Bachelor Degree

การอบรมหลักสูตรกรรมการ : DAP รุ่น 20/2004 (IOD)

Director Accreditation Program : DAP 20/2004 (IOD)

จำนวนหุ้นที่ถือ / No. of Shares : -

เปลี่ยนแปลง / Changes : -

ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปี / Experience 5 Years

2552 - ปัจจุบัน / 2009 - Present : บมจ. มั่นคงเคหะการ
M.K. Real Estate Development Plc.

13. นางสาวชุติมา ตั้งมิตธรรม / Miss Chutima Tangmatitham

ตำแหน่ง / Position : กรรมการ / ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
สายบัญชี - การเงิน / กรรมการพิจารณาค่าตอบแทน
Director / Assistant Managing Director -
Accounting - Finance /
Remuneration Committee

อายุ / Age : 44 ปี / Year

วุฒิการศึกษา / Education : ปริญญาโท / Master Degree

การอบรมหลักสูตรกรรมการ : DAP รุ่น 67/2007

Director Accreditation Program : DAP 67/2007

จำนวนหุ้นที่ถือ / No. of Shares : 77,427,923 หุ้น / shares (8.9992%)

เปลี่ยนแปลง / Changes : +3,032,500

ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปี / Experience 5 Years

2552 - ปัจจุบัน / 2009 - Present : บมจ. มั่นคงเคหะการ
M.K. Real Estate Development Plc.

14. นางสาวแววตา เอกอุดมธนะกุล / Miss Waewta Akudomthanakul

ตำแหน่ง / Position : ผู้จัดการทั่วไปโครงการ
Project General Manager

อายุ / Age : 54 ปี / Year

วุฒิการศึกษา / Education : ปริญญาตรี / Bachelor Degree

จำนวนหุ้นที่ถือ / No. of Shares : -

เปลี่ยนแปลง / Changes : -

ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปี / Experience 5 Years

2552 - ปัจจุบัน / 2009 - Present : บมจ. มั่นคงเคหะการ
M.K. Real Estate Development Plc.

15. นายประภาส ศุภสุวรรณกุล / Mr. Prapas Suppasuwankul

ตำแหน่ง / Position : ผู้จัดการทั่วไปโครงการ / Project General Manager

อายุ / Age : 52 ปี / Year

วุฒิการศึกษา / Education : ปริญญาตรี / Bachelor Degree

จำนวนหุ้นที่ถือ / No. of Shares : -

เปลี่ยนแปลง / Changes : -

ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปี / Experience 5 Years

2552 - ปัจจุบัน / 2009 - Present : บมจ. มั่นคงเคหะการ
M.K. Real Estate Development Plc.

16. นายสุทธิพงศ์ วัชรศิริกุล / Mr. Suttipong Watcharasasikul

ตำแหน่ง / Position : ผู้จัดการทั่วไปโครงการ / Project General Manager

อายุ / Age : 53 ปี / Year

วุฒิการศึกษา / Education : ปริญญาตรี / Bachelor Degree

จำนวนหุ้นที่ถือ / No. of Shares : -

เปลี่ยนแปลง / Changes : -

ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปี / Experience 5 Years

2552 - ปัจจุบัน / 2009 - Present : บมจ. มั่นคงเคหะการ
M.K. Real Estate Development Plc.

17. นายอร่าม ลือพร้อมชัย / Mr. Aram Lurpromchai

ตำแหน่ง / Position : ผู้จัดการทั่วไปโครงการ / Project General Manager

อายุ / Age : 50 ปี / Year

วุฒิการศึกษา / Education : ปริญญาโท / Master Degree

จำนวนหุ้นที่ถือ / No. of Shares : -

เปลี่ยนแปลง / Changes : -

ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปี / Experience 5 Years

2552 - ปัจจุบัน / 2009 - Present : บมจ. มั่นคงเคหะการ / M.K. Real Estate Development Plc.

คำตอบแทนผู้บริหาร / การประชุมคณะกรรมการบริษัท Management Remuneration / Board of Directors's Meeting

1. ค่าตอบแทนเป็นตัวเงิน Monetary Remuneration

ค่าตอบแทนในฐานะกรรมการบริษัท Director's Remuneration

				ค่าตอบแทนรวม (บาท) Total Remuneration (Baht)	ปี 2556 มีการประชุม ทั้งหมด 5 ครั้ง In 2013, Total of five meetings	
					กรรมการบริษัท Board of Directors	กรรมการตรวจสอบ Audit Committee
รายชื่อคณะกรรมการ		Director's Name				
1. นายชวน	ตั้งมติธรรม	Mr. Chuan	Tangmatitham	219,000.00	5/5	-
2. นายสนั่น	ศรีรุ่งโรจน์	Mr. Sanan	Srirungrojana	209,000.00	5/5	-
3. นายเกษม	ทูลกระษณา	Mr. Kasem	Thurakisna	259,000.00	4/5	5/5
4. นางอัญชัน	ตั้งมติธรรม	Mrs. Anchan	Tangmatitham	194,000.00	5/5	-
5. นายอนันต์	อหันทริก	Mr. Anan	Ahandrilk	259,000.00	5/5	5/5
6. นายศักดิ์ศรี	พฤฒิธรรมกุล	Mr. Saksri	Phurthamkul	194,000.00	5/5	-
7. นายณัฐพลธร	นนทจิตต์	Mr. Nuttplus throne	Nonthachit	194,000.00	5/5	-
8. นายชูเกียรติ	ตั้งมติธรรม	Mr. Chukiat	Tangmatitham	184,000.00	4/5	-
9. นางสาวนาพร	กมลศักดิ์าวีกุล	Miss Napaporn	Kamonsakdavikul	204,000.00	5/5	-
10. นางสาวชุติมา	ตั้งมติธรรม	Miss Chutima	Tangmatitham	204,000.00	5/5	-
11. ดร.ปิง	คุณะวัฒน์สถิตย์	Dr. Ping	Kunawatsatit	204,000.00	5/5	-
12. นายปรีดี	บุรณศิริ	Mr. Pree	Buranasiri	244,000.00	5/5	5/5
จำนวนครั้งของการประชุมทั้งปี / Total number of meetings					5	5

หมายเหตุ : ค่าตอบแทนกรรมการอยู่ในรูปเบี้ยประชุม และบำเหน็จกรรมการ

Note : Director's Remuneration is Meeting Allowance and Director's Annual Payment

ค่าตอบแทนในฐานะกรรมการบริหารและผู้บริหาร

Executive's Remuneration

		จำนวนราย / Person	จำนวนเงิน (บาท) / Amonunt (Baht)
เงินเดือน	Salary	12	16,071,290.00
โบนัส	Bonus	12	18,881,590.00
ค่าตอบแทนอื่น (ค่าพาหนะและสวัสดิการ)	Other Remuneration (Car Allowance and welfare)	12	3,922,233.53
รวม	Total	12	38,875,113.53

2. ค่าตอบแทนอื่นๆ (ถ้ามี)

สิทธิซื้อหุ้น หรือหลักทรัพย์อื่น - ไม่มี -

กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ - ไม่มี -

เงินบำเหน็จ : ตามอายุงานที่กำหนดในระเบียบบริษัทฯ

2. Other Remuneration

Stock option - None -

Provident Fund - None -

Retired Payment : Depend on no. of working years which are settled in Company's Regulations.

นิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

Juristic Persons of which the Company's Shareholding Exceeded 10%

บริษัท Companies	ประเภทของธุรกิจ Type of Business	มีทุนชำระแล้ว Paid up Capital (At Par)	ถือหุ้นร้อยละ Percentage of Ownership	โทรศัพท์ Telephone	โทรสาร Fax.
1. บริษัท สามัคคีซีเมนต์ จำกัด Samakkee Cement Co., Ltd.	อุตสาหกรรมซีเมนต์ Manufacturing-Cement	185,000,000	40.64	0-2216-6646	0-2215-2266
2. บริษัท สินสุภาพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด Sinsuk Properties Co., Ltd.	อสังหาริมทรัพย์ Real Estate	200,000,000	15.00	0-2913-1717	0-2913-1717
3. บริษัท แมนคอน จำกัด Mancon Co., Ltd.	รับเหมาก่อสร้าง Construction	20,000,000	95.50	0-2214-4543	0-2612-3492
4. บริษัท ดูราฟลอร์ จำกัด Duraflor Corp., Ltd.	อุตสาหกรรม Manufacturing	55,000,000	15.26	0-2216-6620-9	0-2216-6634
5. บริษัท ทรัพย์นรสิงห์ จำกัด Subnorasing Co., Ltd.	อุตสาหกรรมทราย Manufacturing-Sand	18,000,000	36.07	0-2216-6600-18	0-2612-4557

ที่ตั้งสำนักงาน (Office Address) : 719 อาคารมั่นคง ถนนบรรทัดทอง แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
719 M.K. Building Bantadtong Road, Wang Mai, Pathumwan, Bangkok 10330

การดูแลการใช้ข้อมูลภายใน Control of Inside Information Exploitation

บริษัทฯ มีนโยบายและวิธีการในการดูแลผู้บริหารในการนำข้อมูลภายในบริษัทฯ ไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน รวมทั้งเพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์ในระหว่างที่หลักทรัพย์ของบริษัท เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนมีรายละเอียด ดังนี้

1. ผู้บริหารจะจัดทำและส่งรายงานการถือหลักทรัพย์ของตนเอง คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ตามแบบที่กำหนดในข้อบังคับว่าด้วยการรายงานการถือหลักทรัพย์ และส่งสำเนารายงานให้แก่บริษัทฯ ในวันเดียวกับวันที่ส่งรายงานต่อสำนักงาน กลต. และตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ภายในระยะเวลาดังต่อไปนี้

- รายงานการถือหลักทรัพย์ครั้งแรก (แบบ 59-1) ภายใน 30 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหลักทรัพย์ต่อประชาชน หรือวันที่ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหาร

- รายงานการเปลี่ยนแปลงหลักทรัพย์ (แบบ 59-2) ทุกครั้งเมื่อมีการซื้อขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ ทั้งนี้ภายใน 3 วัน ทำการนับแต่วันที่มีการซื้อขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์นั้น

2. บริษัทฯ ได้ส่งหนังสือเวียนแจ้งให้ผู้บริหารทราบว่า ผู้บริหารที่ได้รับทราบข้อมูลภายในจะต้องระงับการซื้อหรือขาย หลักทรัพย์ของบริษัทฯ โดยเฉพาะ 30 วันก่อนที่บริษัทฯ จะทำการประกาศผลการดำเนินงาน (งบการเงินรายไตรมาส และรายปี) หรือข้อมูลข่าวสารที่เป็นสาระสำคัญต่อประชาชนทั่วไป ซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์

บริษัทฯ จะใช้บทลงโทษสูงสุด หากพบว่าผู้บริหารได้ใช้ข้อมูลภายใน หรือมีความประพฤติที่ส่อไปในทางที่จะทำให้บริษัทฯ ได้รับความเสียหายและความเสียหาย

The Company has a policy and practices to control the executives regarding the exploitation of inside information for personal benefit, including securities trading while the Company is being listed. Details are as follow:-

1. Each executive will submit securities holding report of oneself, spouse and juvenile children according to the relevant regulations. A copy of the report is to be submitted to the Company on the same day that such report is submitted to the SEC and SET in the following time frames :-

- The initial securities holding report (Form 59-1) within 30 days since the public offering of the day appointed as executive.

- The report of change in securities holding (Form 59-2) within 3 days of every transaction of securities trading of transfer.

2. The Company had a memorandum notifying executive that each executive cognizant of internal information must refrain from company's securities trading, especially within 30 days before the announcement of operating results (quarterly and annual financial statements) or any significant disclosure to public which affects the stock price.

Maximum penalties would be imposed if any executive is found to have exploited internal information or inclined to cause damage to the Company.

การกำกับดูแลกิจการ Corporate Governance Report

การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

คณะกรรมการบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) มีนโยบายส่งเสริมให้บริษัทฯ เป็นองค์กรที่มีประสิทธิภาพในการดำเนินธุรกิจ มีการกำกับดูแลกิจการที่ดี และมีการบริหารจัดการที่ดี โดยมุ่งเน้นการสร้างประโยชน์สูงสุดแก่ ผู้ถือหุ้น ผู้มีส่วนได้เสีย ยึดมั่นคุณธรรม จริยธรรม ในการดำเนินธุรกิจ มีการเปิดเผยข้อมูลที่มีความถูกต้อง สมบูรณ์ และโปร่งใส สามารถตรวจสอบได้ ซึ่งได้กำหนดเป็นนโยบายด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อให้คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานดังนี้

1. คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนมุ่งมั่นที่จะนำเอาหลักสำคัญในการกำกับดูแลกิจการที่ดี ได้แก่

- สิทธิของผู้ถือหุ้น และการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน
- บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ
- ความน่าเชื่อถือของข้อมูล การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส
- วิสัยทัศน์ที่ดี และจริยธรรมองค์กร

มาใช้ในการดำเนินงานที่มีโครงสร้างการบริหารงานที่มีความสัมพันธ์กันระหว่าง คณะกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้น ผู้มีส่วนได้เสีย อย่างเป็นธรรม

2. คณะกรรมการบริษัท มีบทบาทสำคัญในการกำหนดกลยุทธ์ นโยบายในการบริหารงาน และแผนงานที่สำคัญของบริษัทฯ โดยจะต้องพิจารณาถึงปัจจัยเสี่ยง มีนโยบายบริหารความเสี่ยง และวางแนวทางการบริหารจัดการที่ดีมีประสิทธิภาพ และต้องดำเนินการเพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าระบบบัญชี รายงานทางการเงิน และการสอบบัญชี มีความถูกต้องน่าเชื่อถือ

3. คณะกรรมการบริษัท จะปฏิบัติหน้าที่ด้วยความเอาใจใส่ ทุ่มเท และรับผิดชอบ มีภาวะผู้นำ วิสัยทัศน์ มีความเป็นอิสระในการตัดสินใจ เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นโดยรวม และมีระบบการจัดแบ่งบทบาทหน้าที่ ความรับผิดชอบ ที่ชัดเจนระหว่างคณะกรรมการบริษัท และฝ่ายจัดการ และระหว่างประธานกรรมการ กับ ประธานกรรมการบริหาร หรือ กรรมการผู้จัดการ ออกจากกันอย่างชัดเจนซึ่งผู้ที่จะดำรงตำแหน่งประธานกรรมการ โดยจะพิจารณาจากกรรมการอิสระเป็นสำคัญ

4. คณะกรรมการได้มีการกำหนดหลักปฏิบัติเกี่ยวกับหน้าที่ความรับผิดชอบ และหลักปฏิบัติทางจริยธรรมของผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ เพื่อให้ยึดถือเป็นหลักปฏิบัติโดยเคร่งครัด ให้มีความสำคัญกับลูกค้า ถือว่าลูกค้าเป็นบุคคลสำคัญ โดยส่งมอบสินค้าที่มีคุณภาพได้มาตรฐาน ให้การบริการหลังการขายที่ดี ด้วยความซื่อสัตย์ และยุติธรรม

5. คณะกรรมการบริษัท จะมีการพิจารณาแต่งตั้งคณะอนุกรรมการชุดย่อย เฉพาะกิจตามความเหมาะสมเพื่อช่วยพิจารณาการดำเนินงานอย่างละเอียด รอบคอบ เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ

6. มีการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศ ของบริษัทฯ ทั้งในเรื่องทางการเงิน และที่ไม่ใช่ข้อมูลทางการเงินอย่างเพียงพอ เชื่อถือได้ ทันต่อเหตุการณ์ เพื่อให้ผู้ถือหุ้น ผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ ได้รับข่าวสารสารสนเทศอย่างเท่าเทียมกัน มีหน่วยงานที่รับผิดชอบในเรื่องการให้ข้อมูลกับนักลงทุน และประชาชนทั่วไป

Good Corporate Governance

The Board of Directors of M.K. Real Estate Development Public Company Limited has implemented the policy to promote the company to be the efficient company for business operations, have the good corporate governance, and have good management by emphasizing on the maximization of benefits to shareholders, stakeholders, committing to the moral principles and business ethics, and disclosing the accurate, complete, and transparent information. The company has identified the good corporate governance policy in order to be the guidelines for the Board of Directors, executives, and employees as follows.

1. The Board of Directors, executives, and employees have committed to apply the good corporate governance principle, namely,

- Shareholders' right and treating shareholders with equality.
- Role of stakeholders and responsibilities of the Board of Directors
- Reliability of information, disclosure of information, and transparency
- Good vision and organizational ethics

into the business operations with the fair management structure among Board of Directors, executives, shareholders, and stakeholders.

2. The Board of Directors has played an important role in identifying the strategy, policy for business operations, and major company's action plans by considering from the risk factors, risk management policies, and setting the efficient management guidelines. The Board of Directors must ensure that the accounting system, financial report and auditing are accurate and reliable.

3. The Board of Directors has performed the duties with care, dedication, and responsibilities. The Board must have leadership, vision, and freedom of decision-making in order to maximize the company's benefits and the overall shareholders, and must implement the system to classify the clear and separate roles, duties, and responsibilities between the Board of Directors and the management, and among Chairman of the Board of Directors, Chairman of Executive Board or Managing Director and the Chairman of the Board of Directors must be mainly considered from independent directors.

4. The Board of Directors has identified the principle regarding the duties and responsibilities, and moral principles, of company's executives and employees and such executives and employees must strictly follow according to the principles. The Board of Directors must pay attention to customers and must view customers as the important persons by delivering the qualified and standardized products and pleasant after-sale services with honesty and fairness.

5. The Board of Directors has considered the appointment of sub-committees as appropriate in order to thoroughly and deliberately screen any works to maximize the company's benefits.

6. The company has disclosed the sufficient and reliable company's financial and non-financial data and information in a timely manner so the company's shareholders and stakeholders equally obtain data and information. The company also has the unit responsible for giving information to investors and people.

7. ผู้ถือหุ้นบริษัทฯ จะได้รับการปฏิบัติอย่างเท่าเทียมกัน มีสิทธิในการเข้าถึงข้อมูลสารสนเทศและมีช่องทางในการสื่อสารกับบริษัทที่เหมาะสม จัดให้มีช่องทางสำหรับผู้ถือหุ้นในการเสนอชื่อกรรมการก่อนการประชุมสามัญประจำปี และจัดให้มีช่องทางสำหรับผู้ถือหุ้นเสนอวาระที่ต้องการพิจารณาเข้าสู่ที่ประชุมผู้ถือหุ้น

8. คณะกรรมการบริษัทฯ ได้กำหนดวาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการอิสระไว้อย่างชัดเจน โดยกำหนดกรรมการอิสระจะดำรงตำแหน่งไม่เกิน 3 วาระติดต่อกัน

9. คณะกรรมการบริษัทฯ มีการกำหนด จำกัดจำนวนบริษัทที่กรรมการแต่ละคนจะดำรงตำแหน่งกรรมการไว้ และมีการกำหนดนิยามคุณสมบัติของกรรมการอิสระไว้อย่างชัดเจน ซึ่งกรรมการแต่ละคนจะดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนไม่เกินคนละ 5 บริษัท

10. มีขั้นตอน การคัดเลือกบุคลากรที่มีคุณสมบัติที่เหมาะสม เข้ามารับผิดชอบในตำแหน่งบริหารที่มีความสำคัญทุกระดับอย่างเหมาะสม และมีกระบวนการสรรหาที่โปร่งใส ยุติธรรม มีนโยบายด้านการพัฒนาบุคลากรจัดให้มีการอบรมอย่างต่อเนื่องเพื่อเสริมสร้างบุคลากรให้มีประสิทธิภาพเพิ่มขึ้น

11. คณะกรรมการบริษัทฯ ต้องจัดให้มีการประเมินผลงานประจำปี เพื่อใช้เป็นกรอบในการตรวจสอบการปฏิบัติงานที่ของคณะกรรมการ

12. บริษัทฯ ได้มีการแต่งตั้งผู้ดำรงตำแหน่งเลขานุการบริษัท ซึ่งทำหน้าที่ให้คำแนะนำด้านกฎหมาย และกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่คณะกรรมการจะต้องทราบ รวมถึงประสานงานให้มีการปฏิบัติตามมติคณะกรรมการ และการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

13. บริษัทฯ ได้มีการกำหนดนโยบายที่คำนึงถึงความปลอดภัย สุจริตการ และสิทธิประโยชน์ของพนักงาน โดยมีระเบียบการบริหารงานบุคลากร (คู่มือพนักงาน) ในเรื่อง สุจริตการและผลประโยชน์ สำหรับพนักงาน เช่น ค่ารักษาพยาบาล, สุจริตการต่างๆ และเงินบำเหน็จ อันเนื่องมาจากเกษียณอายุงาน และการลาออก เป็นต้น

นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดีเนื่องจากเห็นว่าเป็นสิ่งสำคัญ และจำเป็นต่อการดำเนินธุรกิจให้เจริญเติบโตอย่างมั่นคง โดยได้มีการประกาศและกำหนดไว้เพื่อให้ฝ่ายบริหารและพนักงานรับทราบและถือเป็นแนวทางปฏิบัติไว้อย่างชัดเจน โดยคำนึงถึงความปลอดภัย เพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันให้เกิดความเชื่อมั่นแก่ผู้ถือหุ้นหรือผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย

สิทธิของผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียและการประชุมผู้ถือหุ้น

ในปี 2556 บริษัทมีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีจำนวน 1 ครั้ง โดยการประชุมได้จัดที่บริษัท ซึ่งบริษัทได้จัดส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมทั้งรายงานประจำปีและข้อมูลประกอบการประชุมวาระต่างๆ ให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าก่อนวันประชุม 10 วันทำการแต่ละวาระมีความเห็นของคณะกรรมการประกอบและมีการบันทึกการประชุมถูกต้องครบถ้วน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบได้

บริษัทได้ให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ไม่ว่าจะเป็นพนักงานหรือผู้บริหารของบริษัท ลูกค้า คู่ค้า เจ้าหนี้ ภาครัฐและหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเนื่องจากกลุ่มบุคคลเหล่านี้ จะเป็นแรงสนับสนุนให้บริษัทสามารถแข่งขันและสร้างกำไรจนประสบความสำเร็จในระยะยาวได้

7. The company's shareholders must be treated with equality and have the right to access the data and information, and proper channels for communicating with the company. The company must also provide the channels for shareholders to propose the name of directors before the annual ordinary meeting and the channels for shareholders to propose the agenda that shall be considered in the shareholders' meeting.

8. The Board of Directors has clearly identified the period for independent directors' position.

9. The Board of Directors has identified the limitation of the number of companies that each director is able to hold the director's position and identified the clear definition of independent directors' qualifications. Each director is able to hold the director's position in the registered companies for no more than 5 companies.

10. The company has properly identified the procedures for selecting the qualified personnel in order to be in the executive position and has the transparent and fair nominating processes. The company has the policy to develop the company's personnel and continuously arrange the training in order to strengthen more efficient personnel.

11. The Board of Directors must provide the annual performance evaluation in order to be the framework for auditing how the Board of Directors perform their duties.

12. The Company has appointed company secretary who will provide legal advice and any relevant regulation that the board should aware of, as well as coordinating concerned departments to ensure that the board's resolutions and compliance to relevant regulations

13. The company has determined safety policy that will ensure employee's welfare and benefit which is indicated in resource manual regarding employee's welfare and benefit for example medical expense, benefit and pension for retirement and resignation

Corporate Governance Policies

The Board of Directors has identified the good corporate governance policies since such policies are significant and necessary for the business operations with stable growth. The Board has announced and identified the policies so the executives and personnel realize and clearly perform according to such policies by paying attention to transparency, improving the competitive advantage, and creating the confidence among shareholders and stakeholders.

Rights of Shareholders and Stakeholders, and Shareholders' Meeting

In 2013, the company arranged one annual ordinary shareholders' meeting at the company. The company submitted the invitation letter and annual report with the attachment according to the meeting agendas to shareholders 10 working days in advance of the meeting. Each agenda must have the opinions of the Board of Directors and accurate and complete meeting minutes so the shareholders were auditable.

The company has paid attention to rights of stakeholders from company's employees, executives, customers, counterparties, creditors to government agencies and relevant units since their supports help the company compete and generate profit in order for the success in the long-run.

ในการประชุมผู้ถือหุ้นในปี 2556 มีการประชุมเข้าร่วมประชุมทั้งสิ้น 12 ท่าน ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการตรวจสอบ โดยประธานที่ประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิอย่างเท่าเทียมกันในการตรวจสอบการดำเนินงานของบริษัท การสอบถามและแสดงความคิดเห็นและข้อเสนอแนะต่างๆ

ระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการบริษัท ได้ตระหนักถึงความสำคัญของระบบการควบคุมภายในที่จะเป็นกลไกสำคัญในการช่วยลดความเสี่ยงทางธุรกิจ ปกป้องคุ้มครองทรัพย์สิน ทำให้รายงานทางการเงินเกิดความน่าเชื่อถืออีกทั้งยังเป็นการปกป้องคุ้มครองเงินลงทุนจากผู้ถือหุ้นของบริษัท จึงได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบรับผิดชอบในการจัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพและบริหารความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม

ในปี 2556 คณะกรรมการบริษัทและผู้สอบบัญชีอิสระ ได้พิจารณาและให้ความเห็นว่า บริษัทได้ปฏิบัติงานอย่างเป็นไปตามขั้นตอนที่กำหนดไว้และไม่พบประเด็นความผิดพลาดที่สำคัญ (รายละเอียดภายใต้หัวข้อ การควบคุมภายใน)

ความสัมพันธ์กับผู้ลงทุน

บริษัทได้มีการเปิดเผยข้อมูลทางการเงินและสารสนเทศต่างๆ เช่น โครงสร้างการถือหุ้น บัญชีความเสี่ยง รายการเกี่ยวโยงต่างๆ ต่อผู้ถือหุ้นและผู้ที่เกี่ยวข้องอย่างถูกต้องครบถ้วนโปร่งใสเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งมีหน่วยงานในส่วนของนักลงทุนสัมพันธ์ภายในขององค์กรเป็นผู้ดำเนินการประสานงาน เพื่อให้บริการด้านข้อมูลและข่าวสารต่างๆ ของทางบริษัทฯ ทั้งนี้สามารถติดต่อได้ที่ โทรศัพท์ 0-2216-6600 -18 ต่อ 245 โทรสาร 0-2612-4557 อีเมล : irc@mk.co.th หรือที่เว็บไซต์ www.mk.co.th

ภาวะผู้นำและวิสัยทัศน์

คณะกรรมการมีส่วนร่วมในการกำหนด วิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ เป้าหมายและงบประมาณของบริษัทตลอดจนดูแลให้มีการดำเนินการให้เป็นไปตามแผนธุรกิจที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและแสดงความคิดเห็นอย่างเป็นอิสระในการตัดสินใจเกี่ยวกับเรื่องต่างๆ ตลอดจนได้มีการติดตามผลการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหารเป็นประจำทุกไตรมาส

ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการได้ทราบถึงรายการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้ที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และได้พิจารณาความเหมาะสมอย่างรอบคอบทุกครั้ง รวมทั้งมีการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์ กำหนดโดยราคาและเงื่อนไขเป็นไปตามปกติของการดำเนินธุรกิจเสมือนหนึ่งการทำรายการกับบุคคลภายนอกทั่วไป

จริยธรรมทางธุรกิจ

บริษัทได้ออกข้อพึงปฏิบัติเกี่ยวกับจริยธรรมของคณะกรรมการ ฝ่ายจัดการและพนักงานเพื่อให้ผู้ที่เกี่ยวข้องยึดเป็นแนวทางในการปฏิบัติด้วยความซื่อสัตย์สุจริตทั้งการปฏิบัติต่อบริษัท ผู้มีส่วนได้เสียและผู้ที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ดังนี้

During the shareholders' meeting in the year 2013, 12 directors attended the meeting, including audit committee. The Chairman of the meeting opened the opportunity for shareholders to equally audit the company's business operations, to inquire and express their opinions and recommendations.

Internal Control and Internal Audit System

The Board of Directors has paid attention to the internal control system as the important mechanism for mitigating the business risk and protecting the properties so the financial reports are reliable and it can protect the investment of company's shareholders. Therefore, the Board has assigned the Audit Committee to be responsible for providing the effective internal control system and managing the risk at the proper level.

In 2013, the Board of Directors and independent auditors considered and expressed their opinions that the company performed its duties according to the specified procedures and did not find any major mistakes (see details in the topic "internal control").

Relationship with Investors

The company has disclosed the accurate, complete, and transparent financial information and various information such as shareholding structure, risk factors, related transactions, etc. to shareholders and relevant parties according to the rules of the Stock Exchange. The investor's relations unit within the company coordinates in order to support the company's news and information. Please contact at Tel. 0-2216-6600 ext. 245 or Fax 0-2612-4557, email : irc@mk.co.th or website : www.mk.co.th.

Leadership and Vision

The Board of Directors has participated in identifying the company's vision, mission, strategy, goals, and budget and taking care of ensuring that the actions are efficiently in compliance with the specified action plans and expressing the opinions freely regarding any decisions of various issues. In additions, the Board of Directors has monitored the management's performance every quarter.

Conflict of Interest

The Board of Directors has realized the related transactions with persons who may have the conflict of interest and considered the propriety deliberately every time. The Board of Directors has also performed the duties according the Stock Exchange's rules by identifying the price and conditions according to the normal business operations like the transactions by outsiders.

Business Ethics

The company has issued the business ethics of the Board of Directors, management, and employees so the relevant parties are able to realize the ethics as the strict guideline of performance with honesty and integrity towards the company, stakeholders, and relevant parties as follows.

นโยบายจริยธรรมธุรกิจ

ต่อเจ้าของหรือผู้ถือหุ้น

- ผู้บริหารของบริษัทมีข้อผูกพันเกี่ยวกับเรื่องนี้ในฐานะที่ไม่ใช่เจ้าของกิจการ
- ผู้บริหารจะต้องมีความซื่อสัตย์สุจริต ตลอดจนตัดสินใจดำเนินการใดๆ ด้วยความสุจริตใจและเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นทั้งรายใหญ่และรายย่อย และเพื่อผลประโยชน์โดยรวม ดังนี้
 - ดำเนินการภายใต้ขอบเขตอำนาจและผลประโยชน์ของบริษัท
 - ทำหน้าที่ด้วยความสามารถและระมัดระวังเยี่ยงผู้ที่มีความรู้ ประสบการณ์ และความชำนาญที่จะทำ
 - จัดการดูแลไม่ให้ทรัพย์สินใดๆ ของบริษัทเสียหายหรือสูญหายไปโดยเปล่าประโยชน์
 - รายงานผลการดำเนินงานอย่างสม่ำเสมอและครบถ้วนตามความเป็นจริง และรายงานแนวโน้มทั้งด้านบวกและด้านลบของบริษัทบนพื้นฐานของความสมเหตุสมผลและความน่าเชื่อถือ และมีข้อมูลสนับสนุนเพียงพอ
 - ไม่เปิดเผยข้อมูลที่เป็นความลับของบริษัทต่อผู้อื่นโดยมิชอบ โดยเฉพาะต่อคู่แข่ง
 - จัดหาข้อมูลและอธิบายข้อมูลที่เป็นจำเป็นสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้สอบบัญชี

ต่อลูกค้า

- ผู้บริหารจะต้อง
 - เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินค้าที่ลูกค้าอาจไม่สามารถรู้ได้ด้วยตนเองอย่างครบถ้วน ถูกต้องและไม่บิดเบือนข้อเท็จจริง
 - ขายสินค้าในราคาที่เหมาะสม หรือในกรณีที่ไม่มีราคากลางกันให้ใช้ราคายุติธรรม
 - ไม่ก่อให้เกิดความคาดหวังหรือความเข้าใจผิดในตัวสินค้าเกี่ยวกับคุณภาพ ราคา ปริมาณ หรือเงื่อนไขใดๆ ของผลิตภัณฑ์
- ผู้บริหารมีความรับผิดชอบเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์ของบริษัทต่อลูกค้าในการกำหนดมาตรฐานของคุณภาพที่แน่นอนและดูแลรักษามาตรฐานนั้น
 - กำหนดมาตรฐานขั้นต่ำของคุณภาพผลิตภัณฑ์ที่ยอมรับได้ และทำให้มั่นใจได้ว่ามีการทำตามมาตรฐานนั้น
 - ทำให้รู้ว่าคุณภาพมาตรฐานที่สูงกว่ามาตรฐานที่เคยปฏิบัติกัน ช่วยทำให้เกิดค่าตอบแทนส่วนเพิ่มตามมาตรฐานที่สูงขึ้น
 - จัดหาเครื่องมือรองรับการร้องเรียนของลูกค้าเกี่ยวกับคุณภาพของสินค้าของบริษัท และดำเนินการตอบสนองความต้องการของลูกค้าอย่างรวดเร็ว
 - ให้การรับรองว่าสินค้ามีคุณภาพตามมาตรฐานของบริษัท
- ผู้บริหารจะต้องให้ความสำคัญในการรักษาข้อมูลที่เป็นความลับของลูกค้าอย่างจริงจังและสม่ำเสมอและไม่นำข้อมูลดังกล่าวมาใช้เพื่อประโยชน์ของตนเองและผู้ที่เกี่ยวข้อง

Business Ethics

Towards owners or shareholders

- The company's executives have the obligations to the ethics as the person who are not the owners.
- The executives must have honesty and must decide to perform any duties with honesty and fairness towards major and minor shareholders and with benefits for the overall company as follows.
 - Perform the duties under the scope of power and company's benefit
 - Perform the duties with capability and care like the duties performed by persons who are knowledgeable, experienced, and proficient.
 - Manage the company's properties so the company's properties are not damaged or lost without any benefits.
 - Report the performance regularly and completely according to the fact, and report the company's positive and negative trends on the basis of reasonableness and reliability with sufficient data support.
 - Do not disclose the company's confidential information to others with dishonesty, especially to competitors.
 - Provide data and explain the data necessary for the auditor's duties and responsibilities.

Towards customers

- The company's executives must
 - Disclose the data regarding the products that the customers cannot completely and accurately perceive by themselves without any distortion.
 - Sell the products at the agreeable price or in case of no agreeable price, shall use fair price.
 - Do not emerge any hope or create any understanding towards the products regarding the quality, price, quantity or any product's conditions.
- The executives must be responsible for the company's products towards customers regarding the identification of standard of quality and how to maintain such standards.
 - Identify the minimum standard of the acceptable product quality and shall be confident that the company shall follow such standards.
 - Create understanding that the higher the product's standard, the higher the compensation and benefits the company obtains.
 - Provide the tools to support the customer's complaints regarding the company's product quality and shall respond to the customer's requirement rapidly.
 - Certify that the product is qualified according to the company's standard.
- The executives must strictly and regularly pay attention to the customers' confidential information and shall not apply such information for their own benefits and for the relevant parties' benefits.



ต่อคู่ค้าและเจ้าหนี้

- ผู้บริหารจะทำให้มั่นใจว่ามีวิธีการปฏิบัติที่ดีในการซื้อสินค้าจากผู้ค้าของบริษัท ดังนี้
 - ไม่เรียก ไม่รับ หรือไม่จ่ายสินบนแก่คู่ค้า และรายงานบริษัทผู้ค้าถึงการให้สินบนหรือวิธีการตั้งใจจะให้สินบนของพนักงานบริษัทผู้ค้าแก่พนักงานของบริษัท
 - ยุติการค้ากับบริษัทผู้ค้าที่มีการติดสินบนพนักงานบริษัท
 - ทำให้มั่นใจว่าไม่มีการติดสินบนกับพนักงานของบริษัทผู้ค้าของบริษัท
- ผู้บริหารของบริษัทจะกำกับดูแลเพื่อให้มั่นใจได้ว่าภาระหนี้สินกับผู้ค้าเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้ารวมถึงการให้กู้ยืมเงิน ดังนี้
 - รักษาและปฏิบัติตามเงื่อนไขที่มีต่อเจ้าหนี้โดยเคร่งครัด ทั้งในแง่ของการชำระคืน การดูแลหลักทรัพย์ค้ำประกัน และเงื่อนไขอื่นๆ รวมทั้งไม่ใช้เงินทุนที่ได้จากการกู้ยืมเงินไปในทางที่ขัดกับวัตถุประสงค์ในข้อตกลงที่ทำกับผู้ให้ยืมเงิน
 - บริหารบริษัทไปในทางที่ไม่ทำให้เกิดความเสี่ยงเพิ่มขึ้นแก่เจ้าหนี้ของบริษัท
 - รายงานฐานะการเงินของบริษัทแก่เจ้าหนี้ด้วยข้อมูลที่ถูกต้อง ครบถ้วนตามความเป็นจริง
 - พิจารณาถึงผลประโยชน์ของเจ้าหนี้กรณีที่มีการขยายระยะเวลาการชำระหนี้
 - รายงานเจ้าหนี้ล่วงหน้า หากไม่สามารถปฏิบัติตามข้อผูกพันในสัญญาและร่วมกันหาแนวทางแก้ไขปัญหาดังกล่าว

ต่อสังคมส่วนรวม

- ผู้บริหารจะดำเนินธุรกิจของบริษัท โดย
 - ดำเนินถึงผลกระทบต่อทรัพยากรธรรมชาติ สภาพสิ่งแวดล้อม และสาธารณประโยชน์
 - ไม่ประหยัดค่าใช้จ่ายโดยปราศจากการพิจารณาถึงความเป็นอยู่ที่ดีของสังคมโดยรวม
 - มีส่วนร่วมในโครงการซึ่งช่วยยกระดับชุมชนที่บริษัทดำเนินกิจการอยู่

การตรวจสอบคณะกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัท มีจำนวน 12 ท่าน ประกอบด้วย
 กรรมการที่เป็นผู้บริหาร 6 ท่าน
 กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร 6 ท่าน
 คิดเป็น 6 ใน 12 ของคณะกรรมการ
 กรรมการที่เป็นอิสระ 5 ท่าน
 คิดเป็น 5 ใน 12 ของคณะกรรมการ
 คณะกรรมการตรวจสอบ(อ้างอิงในหัวข้อย่อยโครงสร้างการจัดการ)

Towards counterparties and creditors

- The executives must confide that the company has the best practice for purchasing the products from the company's counterparties as follows.
 - Do not ask, receive, or pay the bribe to the counterparty and report the counterparties' companies regarding the bribe or methods of giving the bribe from the counterparties' employees to the company's employees.
 - Terminate any trading with the counterparties' companies who give the bribe to the company's employees.
 - Confide that the company does not give the bribe to the counterparties' employees.
- The company's executives must supervise in order to confide that the debts and burdens with the counterparties are in compliance with the trading conditions and borrowing conditions as follows.
 - Strictly maintain and perform according to the conditions towards the creditors regarding the repayment, collateral, and other conditions and do not use the capital obtained from the borrowing for the objective that contradicts with the objective on the agreement signed with lenders.
 - Manage the company on the way that does not increase any risks towards the company's creditors.
 - Report the company's financial status to the creditors with the accurate and complete information according to the facts.
 - Consider the creditors' benefits in case of extending the repayment period.
 - Report the creditors in advance if not able to perform according to the obligations in the contract and cooperate to find the solutions of the abovementioned problems.

Towards the society

- The company's executives must operate the company's businesses by
 - Realizing the impact on natural resources, environment, and public utilities.
 - Not saving any expenses without considering the well-being of the overall society.
 - Participating in the project that helps upgrade the community the company is operating the business.

Check and Balance of Non-executive Directors

The company has 12 members of Board of Directors consisting of :

- 6 Executive directors
- 6 Non-executive directors
or 6 in 12 of the Board of Directors.
- 5 Independent Directors
or 5 in 12 of the Board of Directors
- Audit Committee (refer to the sub-topic of management structure)

คุณสมบัติของคณะกรรมการอิสระ

กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติครบตามเกณฑ์ต่อไปนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 0.5 ของทุนชำระแล้วของบริษัท บริษัทในเครือ บริษัทร่วมหรือบริษัทที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ให้นับรวมหุ้นที่ถือโดยผู้ที่เกี่ยวข้องด้วย
2. - เป็นกรรมการที่ไม่มีส่วนร่วมในการบริหารงานในบริษัท บริษัทในเครือ บริษัทร่วม บริษัทที่เกี่ยวข้อง หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
- เป็นกรรมการที่ไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน หรือที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำจากบริษัท บริษัทในเครือ บริษัทร่วม บริษัทที่เกี่ยวข้อง หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
3. เป็นกรรมการที่ไม่ได้ผลประโยชน์ หรือส่วนได้เสียไม่ว่าทางตรง หรือทางอ้อมทั้งในด้านการเงินและการบริหารงานของบริษัท บริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
4. เป็นกรรมการที่ไม่ได้ผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียในลักษณะข้างต้นมาก่อนในระยะเวลา 1 ปี ก่อนได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ
5. เป็นกรรมการที่ไม่ใช่เป็นผู้ที่เกี่ยวข้องหรือญาติสนิทของผู้บริหาร หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
6. เป็นกรรมการที่ไม่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเป็นตัวแทนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกรรมการบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
7. สามารถปฏิบัติหน้าที่ แสดงความเห็นหรือรายงานผลการปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท โดยไม่อยู่ภายใต้การควบคุมของผู้บริหาร หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท รวมทั้งผู้ที่เกี่ยวข้อง หรือญาติสนิทของบุคคลดังกล่าว

ผู้ที่เกี่ยวข้อง หมายถึง ผู้ที่มีความสัมพันธ์หรือเกี่ยวข้องกับบริษัท จนทำให้ไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างอิสระหรือคล่องตัว เช่น ชักพลายเออร์ ลูกค้า เจ้าหนี้ ลูกหนี้ หรือ ผู้ที่มีความเกี่ยวข้องทางธุรกิจ อย่างมีนัยสำคัญ เป็นต้น

การรวมหรือแยกตำแหน่ง

ประธานกรรมการเป็นตัวแทนของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 26.30 ของผู้ถือหุ้นทั้งหมด

แม้ว่าประธานกรรมการและประธานกรรมการบริหารจะเป็นบุคคลคนเดียวกันแต่อย่างไรก็ตาม โครงสร้างของคณะกรรมการทั้งคณะประกอบด้วยกรรมการอิสระมากกว่า 1 ใน 3 ของคณะกรรมการทั้งคณะ จึงทำให้เกิดการถ่วงดุลย์และการสอบทานการบริหารงาน และมีการจัดแบ่งแยกบทบาท หน้าที่ ความรับผิดชอบ ที่ชัดเจนระหว่าง ประธานกรรมการกับประธานกรรมการบริหาร หรือ กรรมการผู้จัดการ ออกจากกันอย่างชัดเจน ซึ่งผู้ที่จะดำรงตำแหน่ง ประธานกรรมการ มีนโยบายที่จะพิจารณาจากกรรมการอิสระเป็นสำคัญ

รายงานของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัท เป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อยรวมทั้งสารสนเทศทางการเงิน ที่ปรากฏในรายงานประจำปี ซึ่งจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปรวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินอย่างเพียงพอ โดยมีกรรมการผู้รับมอบอำนาจตามกฎหมายลงลายมือชื่อพร้อมประทับตราของบริษัทเพื่อรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าว

Qualifications of Independent Directors

The independent directors must have the complete qualifications as follows.

1. Hold the shares of no more than 0.5 % of the paid-up capital of the company, subsidiaries, or related companies and shall count the shares held by the related persons.
2. - Be the directors who do not participate in the management of the company, subsidiaries, related companies or the company's major shareholders.
- Be the directors who are not the employees, officers, or advisors who obtain the permanent salaries from the company, subsidiaries, related companies or the company's major shareholders.
3. Be the directors who do not have any benefits, or direct or indirect conflict of interest regarding the financial condition or management of the company, subsidiaries, related companies or the company's major shareholders.
4. Be the directors who do not have any benefits, or direct or indirect conflict of interest abovementioned for the past 1 year before being appointed to be the independent director.
5. Be the directors who are not the related persons or close relatives of the company's executives or major shareholders.
6. Be the directors who are not appointed to be the agent who maintains the benefits of the company's directors, major shareholders, or shareholders who are the persons related to the company's major shareholders.
7. Able to perform the duties, express the opinions or report the performance according to the duties assigned by the company's Board of Directors without being controlled by the executives or company's major shareholders, and related persons or close relatives of such persons.

Related persons means persons who have the relationship or are related to company until they are not able to perform the duties with freedom or flexibility such as suppliers, customers, creditors, debtors or persons who have significant business relationship, etc.

Position Classification

The Chairman of the Board of Directors must be the representative of the major shareholders who hold the shares of 26.30% of total shareholders.

Although the Chairman of the Board of Directors and Chairman of the Executive Board is the same person, the structure of the Board consists of the independent directors for one-third of the Board of Directors so the check and balance and auditing occurs. In additions, the role, duties, and responsibilities are clearly separated between the Chairman of the Board of Directors and Chairman of the Executive Board or managing director and person who are the Chairman of the Board of Directors must be mainly considered from the independent directors.

Report of the Board of Directors

The Board of Directors must be responsible for the company and its subsidiaries' consolidated financial statements, and financial information appeared on the annual report prepared according to the generally accepted accounting standards and must disclose the sufficient information in the notes to financial statements and the authorized directors must sign and affix the company's seal in order to certify the accuracy of such information.

คณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัท ได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการ เพื่อช่วยกำกับดูแลกิจการบริษัท ซึ่งเป็นกรรมการที่เป็นอิสระจากการบริหารงานของบริษัท โดยมีอำนาจหน้าที่เป็นไปตามรายละเอียดหัวข้อโครงสร้างการจัดการโดยมีการรายงานการปฏิบัติงานที่ และการติดตามผลต่อคณะกรรมการบริษัท

1. คณะกรรมการตรวจสอบ

ด้วยที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติแต่งตั้ง คณะกรรมการตรวจสอบเมื่อวันที่ 25 เมษายน 2556 ประกอบด้วยกรรมการ 3 ท่าน ดังรายชื่อต่อไปนี้

ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง
1. นายเกษม ทูรกิจนา	ประธานกรรมการ เป็นกรรมการที่เป็นอิสระ มีความรู้ด้านบัญชี
2. นายอนันต์ อันทริก	กรรมการ เป็นกรรมการที่เป็นอิสระ
3. นายปรีดี บุรณศิริ	กรรมการ เป็นกรรมการที่เป็นอิสระ

ขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ
2. สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน (internal control) และระบบการตรวจสอบภายใน (internal audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพและพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
3. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
4. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท และเสนอคำตอบแทนของบุคคลดังกล่าว รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชี โดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
5. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
6. จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบและต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อย ดังต่อไปนี้
 - (ก) ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท
 - (ข) ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท
 - (ค) ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
 - (ง) ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
 - (จ) ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

Sub-committee

The Company's Board of Directors appoints the committee to help supervise the company's business operations and such committees are from the independent directors with the duties and authorities according to the details on the topic of the management structure. The committees shall report the performance and monitoring to the company's Board of Directors.

1. Audit Committee

The shareholders' meeting had the resolution to appoint the Audit Committee on 25 April 2013

Name - Surname	Position
1. Mr. Kasem Turakrisana	Chairman as independent director who is the accounting expert.
2. Mr. Anan Ahandrik	Director as independent director
3. Mr. Pree Buranasiri	Director as independent director

Scope of Duties and Responsibilities of the Audit Committee

1. To review the Company's financial reporting process to ensure that it is accurate and adequate.
2. To review the Company's internal control system and internal audit system to ensure that they are suitable and efficient, to determine an internal audit unit's independence, as well as to approve the appointment, transfer and dismissal of the chief of an internal audit unit or any other unit in charge of an internal audit.
3. To review the Company's compliance with the law on securities and exchange, the Exchange's regulations, and the laws relating to the Company's business.
4. To consider, select and nominate an independent person to be the Company's auditor, and to propose such person's remuneration, as well as to attend a non-management meeting with an auditor at least once a year.
5. To review the Connected Transactions, or the transactions that may lead to conflicts of interests, to ensure that they are in compliance with the laws and the Exchange's regulations, and are reasonable and for the highest benefit of the company.
6. To prepare, and to disclose in the Company's annual report, an audit committee's report which must be signed by the audit committee's chairman and consist of at least the following information :
 - (a) an opinion on the accuracy, completeness and creditability of the Company's financial report,
 - (b) an opinion on the adequacy of the Company's internal control system,
 - (c) an opinion on the compliance with the law on securities and exchange, the Exchange's regulations, or the laws relating to the Company's business,
 - (d) an opinion on the suitability of an auditor,
 - (e) an opinion on the transactions that may lead to conflicts of interests

- (จ) จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
- (ข) ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย (charter)
- (ค) รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

7. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

2. คณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน

- | | |
|---------------------------|------------------------------------------|
| 1. นายอนันต์ อหันตริก | ประธานกรรมการ
เป็นกรรมการที่เป็นอิสระ |
| 2. นายเกษม ฑูรฤชญา | กรรมการ เป็นกรรมการที่เป็นอิสระ |
| 3. นางสาวชุตินา ตังมตธรรม | กรรมการ |

ขอบเขตหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน

- พิจารณาแนวทาง การกำหนดค่าตอบแทนให้แก่ กรรมการ ฯลฯ
- กำหนดวิธีการ และหลักเกณฑ์ การกำหนดค่าตอบแทนให้แก่ กรรมการ ฯลฯ ที่เป็นธรรม และสมเหตุสมผล เพื่อนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ

3. คณะกรรมการสรรหา

- | | |
|--------------------------------|------------------------------------------|
| 1. นายสนั่น ศรีรุ่งโรจน์ | ประธานกรรมการ
เป็นกรรมการที่เป็นอิสระ |
| 2. ดร.ปิง คุณะวัฒน์สถิตย์ | กรรมการ เป็นกรรมการที่เป็นอิสระ |
| 3. นางสาวนาภาพร กมลศักดิ์วิกุล | กรรมการ |

ขอบเขตหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหา ได้แก่

- ทำหน้าที่คัดเลือกบุคคล ที่สมควรได้รับการเสนอรายชื่อเป็นกรรมการใหม่หรือสรรหาผู้บริหารระดับสูง
- กำหนดวิธีการ และหลักเกณฑ์การสรรหา กรรมการบริษัท และผู้บริหารระดับสูง

นโยบายในการบริหารความเสี่ยงทั้งองค์กร

1. กำหนดให้ผู้บริหารและพนักงานในฝ่าย และหน่วยงานต่าง ๆ เป็นผู้ดูแลความเสี่ยง โดยจะต้องมีบทบาท และส่วนร่วมในการพัฒนาการบริหารความเสี่ยงขององค์กร และส่งเสริมความรู้ความเข้าใจในหน้าที่ความรับผิดชอบที่เกี่ยวข้องกับการบริหารความเสี่ยง
2. จัดให้มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพในทุกขั้นตอนของการดำเนินงาน ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อลดความไม่แน่นอน และเพิ่มความสำเร็จในผลการดำเนินงานของบริษัทฯ
3. ดำเนินการและสนับสนุนการบริหารความเสี่ยงให้ประสบความสำเร็จทั่วทั้งองค์กรโดยการใช้ทรัพยากรที่มีอยู่อย่างมีประสิทธิภาพในการประเมิน และกำหนดมาตรการบริหารความเสี่ยงอย่างเหมาะสม
4. ส่งเสริมและกระตุ้นให้การบริหารความเสี่ยงเป็นวัฒนธรรมองค์กร โดยให้ทุกคนตระหนักถึงความสำคัญของการบริหารความเสี่ยง

- (f) the number of the audit committee meetings, and the attendance of such meetings by each committee member,
- (g) an opinion or overview comment received by the audit committee from its performance of duties in accordance with the charter, and
- (h) other transactions which according to the audit committee's opinion, should be known to the shareholders and general investors, subject to the scope of duties and responsibilities assigned by the Company's board of directors; and

7. To perform any other act as assigned by the Company's board of directors, with the approval of the audit committee.

2. Remuneration Committee

- | | |
|-----------------------------|---------------------------------------------|
| 1. Mr. Anan Ahandrik | Chairman
as independent director |
| 2. Mr. Kasem Turakrisana | Committee Member
as independent director |
| 3. Ms. Chutima Tangmatitham | Committee Member |

Scope of Duties and Responsibilities of the Remuneration Committee

- Consider the guideline for specifying the directors' remuneration, etc.
- Identify the procedures and criteria for identifying the fair and reasonable directors' remuneration and propose to the shareholders' meeting for approval.

3. Nominating Committee

- | | |
|---------------------------------|---------------------------------------------|
| 1. Mr. Sanun Srirungroj | Chairman
as independent director |
| 2. Dr. Ping Kunawatsatit | Committee Member
as independent director |
| 3. Ms. Napaporn Kamolsakdawikul | Committee Member |

Scope of Duties and Responsibilities of the Nominating Committee

- Select persons who shall be deserved to be proposed to be the new directors or high-ranking executives.
- Identify the procedures and criteria for recruiting and selecting the company's directors and high-ranking executives.

Organization-wide Risk Management Policy

1. Engage the executives and employees within the departments and units to take care of the risks. They shall participate in development of the risk management within the organization and understand their responsibilities regarding the risk management.
2. Provide the efficient risk management processes in every operation procedure according to the good corporate governance principle, in order to reduce uncertainty and increase the success in the company's performance.
3. Manage and support the risk management to ensure a success throughout the organization by utilizing the existing resources efficiently for the evaluation and identification of proper risk management measures.
4. Promote and reinforce the risk management as the organizational culture so that everyone would realize the importance of risk management.

การประชุมคณะกรรมการ

ในปี 2556 ได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการจำนวน 5 ครั้ง โดยในการประชุมมีประธานกรรมการเป็นประธานที่ประชุม ซึ่งทำหน้าที่แตกต่างหากจากประธานกรรมการบริหารหรือกรรมการผู้จัดการของบริษัท และคณะกรรมการตรวจสอบมีการประชุม 5 ครั้ง

คณะกรรมการมีกำหนดประชุมโดยปกติเป็นประจำและมีการประชุมพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็น โดยมีการกำหนดวาระชัดเจน ล่วงหน้า และมีวาระพิจารณาติดตามผลการดำเนินงานเป็นประจำ มีการส่งหนังสือเชิญประชุม วาระการประชุม รายงานการประชุมครั้งก่อน พร้อมทั้งเอกสารที่เกี่ยวข้องให้กับคณะกรรมการ ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน เพื่อให้กรรมการมีเวลาได้ศึกษาข้อมูลก่อนการประชุม ในการประชุมแต่ละครั้งประธานกรรมการได้จัดสรรเวลาอย่างเพียงพอสำหรับอภิปรายแต่ละวาระ และมีผู้บริหารที่เกี่ยวข้องเข้าร่วมประชุม เพื่อชี้แจงข้อมูลต่อคณะกรรมการ บริษัทในกรณีที่คณะกรรมการต้องการทราบรายละเอียดเพิ่มเติม ทั้งนี้ได้มีการจัดบันทึกรายงานการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษรและจัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองจากคณะกรรมการพร้อมให้คณะกรรมการและผู้ที่เกี่ยวข้องตรวจสอบได้

การประเมินตนเองของคณะกรรมการ

โดยใช้แบบประเมินผลการปฏิบัติงานตนเองของคณะกรรมการบริษัท ซึ่งแบบประเมินดังกล่าวเป็นแบบประเมินที่จัดทำโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย โดยบริษัทได้มีการปรับปรุงให้สอดคล้องกับสถานการณ์ของบริษัทโดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนที่เกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการที่ควรเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัท การประเมินผลดังกล่าวเป็นการช่วยให้กรรมการแต่ละท่านและคณะกรรมการได้พิจารณาทบทวนปัญหาและอุปสรรคต่างๆ ในระหว่างปีที่ผ่านมา และยังเป็นเครื่องมือในการช่วยตรวจสอบและวิเคราะห์ให้เห็นว่าการทำงานของคณะกรรมการมีประสิทธิภาพ และปฏิบัติตามหน้าที่ของกรรมการด้วยหรือไม่

คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัท ได้แต่งตั้งคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนเพื่อทำหน้าที่พิจารณาคำตอบแทนของกรรมการและผู้บริหารของบริษัทก่อนจะนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทตัดสินใจ โดยคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน จะเปรียบเทียบคำตอบแทนของกรรมการของบริษัทกับมาตรฐานการจ่ายค่าตอบแทนของบริษัทอื่นๆ ในธุรกิจเดียวกัน ส่วนคำตอบแทนของผู้บริหารของบริษัทอยู่ในรูปของเงินเดือนและโบนัส ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของบริษัทและผลงานของผู้บริหารแต่ละท่าน ส่วนคำตอบแทนของกรรมการจะอยู่ในรูปเบี้ยประชุมและเงินบำนาญประจำปีเท่านั้น โดยการกำหนดผลตอบแทนของกรรมการดังกล่าวต้องผ่านการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น (ดังแสดงในหัวข้อคำตอบแทนผู้บริหาร) ซึ่งเป็นไปตามหลักการและนโยบายที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้ว

การพัฒนากรรมการและผู้บริหาร

เพื่อให้คณะกรรมการรู้จักธุรกิจของบริษัทยิ่งขึ้น บริษัทได้จัดให้มีการเยี่ยมชมโครงการต่างๆ ของบริษัทอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง และบริษัทยังได้ส่งเสริมการฝึกอบรมกรรมการและผู้บริหาร โดยกรรมการส่วนใหญ่ได้เข้าอบรมตามหลักสูตรของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย เช่น หลักสูตร Director Accreditation, หลักสูตร Director Certification เป็นต้น

Directors' Meeting

In 2013, the company arranged 5 directors' meetings and in each meeting and the Chairman of Board of Directors acted as the Chairman of the meeting. The Chairman of Board of Directors separately performed the duties from the Chairman of Executive Board or company's managing director. The audit committee arranged the meeting for 5 times.

The Board regularly identifies the meeting and arranges the special meeting deemed as necessary by identifying the clear meeting agenda in advance. The meeting agenda regarding the monitoring of business performance is regularly included. The company submits the invitation letter, meeting agenda, previous meeting minutes and attachments to the Board 7 days in advance so the directors have sufficient time to study the information before the meeting. In each meeting, the Chairman allocates enough time for discussion of each agenda and the relevant executives must attend the meeting in order to explain the information to the Board of Directors in case that the Board requires the additional details. The company prepares the meeting minutes in writing and store the meeting minutes certified by the Board so the Board and relevant parties are able to audit such minutes.

Self-evaluation of the Board

By using the self-evaluation form of the company's Board of Directors. Such form is the form prepared by Thailand Institute of Directors and the company adjusts the form in order to be in compliance with the company's situation, especially regarding the roles and duties of directors that should be in accordance with those specified in the company's corporate governance policy. The evaluation helps each director and the Board review the problems and threats during the past year and it is the tools for auditing and analyzing in order to recognize whether the Board works efficiently and perform the duties completely according to their duties or not.

Directors' and Executives' Remuneration

The Board of Directors appointed the Nominating and Remuneration Committee in order to consider the directors' and executives' remuneration before proposing the company's Board of Directors for decision-making. The Nominating and Remuneration Committee shall compare the remuneration of the company's directors with the remuneration standard of other companies in the same business. Regarding the remuneration of the company's executives which is in terms of salaries and bonus, it depends on the company's business performance and the performance of each executive. For the directors' remuneration, it is the meeting allowances and annual pension only. The identification of such directors' remuneration must be approved by the shareholders' meeting (as mentioned on the topic regarding the executives' remuneration) which is in compliance with the principle and policy approved by the shareholders' meeting.

Development of Directors and Executives

In order for the Board to better realize the company's business, the company arranges the business visit to various company's projects at least once a year and the company also conducts training for directors and executives. Most of the directors attend the training conducted by Thailand Institute of Directors such as Director Accreditation Curriculum, Director Certification Curriculum, etc.

การควบคุมภายใน

Internal Control

คณะกรรมการบริษัท ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการควบคุมภายในที่จะเป็นกลไกสำคัญการช่วยลดความเสี่ยงทางธุรกิจ, ปกป้องคุ้มครองทรัพย์สิน, ทำให้รายงานทางการเงินเกิดความน่าเชื่อถืออีกทั้งยังเป็นการปกป้องคุ้มครองเงินลงทุนของผู้ถือหุ้นของบริษัท จึงได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบรับผิดชอบในการจัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพและบริหารความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม

ในปี 2556 คณะกรรมการบริษัท และผู้สอบบัญชีอิสระ ได้พิจารณาและให้ความเห็นว่าบริษัทได้ปฏิบัติงานอย่างเป็นไปตามขั้นตอนที่กำหนดไว้ และไม่พบประเด็นความผิดพลาดที่สำคัญ โดยได้ประเมินระบบการควบคุมภายในไว้ดังนี้

สภาพแวดล้อมของการควบคุมที่ดี

- มีการกำหนดนโยบายและระเบียบปฏิบัติต่างๆ ที่ให้เป็นธรรมต่อลูกค้าและเอื้อประโยชน์ต่อบริษัทไว้เป็นลายลักษณ์อักษร
- มีการกำหนดหน้าที่และอำนาจความรับผิดชอบอย่างชัดเจน
- มีการจัดโครงสร้างองค์กรที่ช่วยให้ฝ่ายบริหารดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพ
- ให้ความสำคัญในข้อกำหนดเกี่ยวกับจริยธรรม (Code of conduct) และความซื่อสัตย์สุจริต ของฝ่ายบริหารและพนักงาน

การประเมินความเสี่ยงที่เหมาะสม

- มีการพิจารณาและประเมินการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ว่ามีปัจจัยความเสี่ยงใดบ้างที่จะทำให้เกิดผลกระทบต่อบริษัททั้งจากภายในและภายนอก
- มีการวิเคราะห์และติดตามโดยกำหนดมาตรการเพื่อลดความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม หากเกิดผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

มีกิจกรรมควบคุมที่ดี

กิจกรรมควบคุมที่ดีคือการได้รับการสนองตอบและปฏิบัติตามจากทุกคนในบริษัทในวิธีการและนโยบายที่ฝ่ายบริหารกำหนดขึ้น ได้แก่

- การกำหนดอำนาจและระดับการอนุมัติรายการที่เหมาะสม เช่น บริษัทมีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ และวงเงินอำนาจอนุมัติของฝ่ายบริหารในแต่ละระดับไว้อย่างชัดเจนและเป็นลายลักษณ์อักษรมีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบในงานด้านต่างๆ ต่อกันไปนอกจากกันโดยเด็ดขาดเพื่อเป็นการตรวจสอบซึ่งกันและกันคือ

 1. หน้าที่อนุมัติ
 2. หน้าที่บันทึกรายการทางบัญชีและข้อมูลสารสนเทศและ
 3. หน้าที่ในการดูแลจัดเก็บทรัพย์สิน

การอนุมัติให้ทำธุรกรรมกับผู้ที่เกี่ยวข้องที่มีผลผูกพันบริษัทในระยะยาว เช่น สัญญาซื้อขาย, การกู้ยืม, การค้าประกัน ได้มีการติดตามให้ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ตกลงกันไว้ตลอดระยะเวลาของสัญญาที่มีผลผูกพันบริษัท

- มีการแบ่งแยกหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิดการกระทำทุจริตออกจากกัน
- มีการปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

มีระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูลที่ดี

- มีการนำเสนอข้อมูลที่สำคัญต่อฝ่ายบริหารและคณะกรรมการบริษัท ในการตัดสินใจอย่างเพียงพอและทันต่อเหตุการณ์
- มีหลักปฏิบัติในการจัดเก็บเอกสารทางการเงินไว้ครบถ้วนเป็นหมวดหมู่ที่สามารถตรวจสอบได้ ในกรณีสงสัยในพฤติกรรมที่ไม่สุจริต จะมีการตั้งคณะกรรมการสอบสวน และมีกล่องแสดงความคิดเห็นติดต่อไว้ที่บริษัท
- บริษัทมีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับรายการระหว่างกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันอย่างถูกต้องครบถ้วน เช่น การซื้อขายสินค้าและการบริการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

มีระบบการติดตามและประเมินผลที่ดี

- บริษัทได้ทำการปรับปรุงแก้ไขการปฏิบัติงานให้สอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป และติดตามประเมินผลการปฏิบัติงานดังกล่าวให้บรรลุวัตถุประสงค์ตามนโยบายที่กำหนดไว้ของคณะกรรมการบริษัท
- บริษัทจัดให้มีการตรวจสอบและติดตามประเมินผลการปฏิบัติงานตามระบบการควบคุมภายในที่วางไว้อย่างสม่ำเสมอ
- บริษัท ได้กำหนดให้การรายงานผลการตรวจสอบ ต้องรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ โดยกรรมการตรวจสอบเห็นชอบในการจัดจ้าง บริษัท มัลติพลัสคอนซัลติง จำกัด เป็นผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทฯ

The Board of Directors realizes the importance of an efficient internal control system as an important tool to help reduce business risks, to protect company's assets, to generate trust in financial reports and to protect financial investment on behalf of company's shareholders. The audit committee is, therefore, responsible for the establishment of efficient internal control system and risk management at an appropriate level.

In 2013, the Board of Directors and independent auditors considered and agreed that the company's operations had follow established procedures and ensured that no substantial mistakes were made. The evaluation of the internal control system comprises:

Environment Control

- The company's policies and procedures are fair to customers and beneficial to the company. All policies and procedures were put in writing.
- The company has established clear duties and proper authority.
- The company's organization supports management efficiency.
- The company places great emphasis on doing business to an established code of conduct and ensures the honesty of both the management and its employees.

Appropriate Risk assessment

- The company considered and evaluated its business operations with the aim of recognizing various risk factors both internal and external that might affect the organization.
- The company evaluated and followed up on operations and set up measures to reduce risks to an appropriate level.

High-quality control activities

Good control activities must be responded positively among employees. This was done through various methods and policies put in place by the management, including:

- Establishing appropriate approval authority and levels:
The company has set up a system, whereby authority is granted in writing, for the approval of budgets at various levels. All duties and responsibilities are completely separated for check-and-balance purpose among three functions take place including:
 1. Transaction approval
 2. Accounting records and information
 3. Assets control and storage.

The approval of all business transactions between the company and related parties which involves long-term engaging transactions such as purchasing contract, loans of guarantees has followed up on condition of the agreement for the entire abiding period.

- To separate and functions that may encourage fraud or illegalities.
- To abide by all relevant laws and regulations.

Efficient Information and communications systems

- Important information are timely and amply presented to the management and the Board of Directors for decision-making.
- The company has a practice for the collection of all financial documents for inspection. If fraudulent behavior is suspected, an investigation committee will be established. A suggestion box is set up on company premises.
- The company disclosed all information regarding connected transactions correctly and completely. This includes trade and service transactions.

Efficient monitoring and evaluation systems

- The company has adjusted all business practices in accordance with changing situations. An evaluation of operations was undertaken to ensure that they achieve company's objectives and policies as established by the Board of Directors.
- The company regularly inspected and evaluated its operations in compliance with its internal control system.
- The company has stipulated that the internal audit report must be submitted to the Audit Committee, who approved hiring Multiplus Consulting Co., Ltd. as the internal auditor for the company.

รายการระหว่างกัน Connected Transactions

บริษัทมีรายการระหว่างกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันโดยการมีผู้ถือหุ้น และ/หรือกรรมการร่วมกัน โดยรายการดังกล่าวเป็นไปตามการดำเนินงานธุรกิจปกติที่นอกจากจะคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญแล้ว ยังสามารถเกื้อกูลธุรกิจในกลุ่มซึ่งจะให้ผลตอบแทนจากการลงทุนกลับมายังบริษัท

รายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นได้แก่

1 การให้บริการ

- บริษัท แมนคอน จำกัด (บริษัทย่อย)
- บริษัท ดูราฟลอร์ จำกัด (บริษัทที่เกี่ยวข้อง)
- บริษัท สามัคคีซีเมนต์ จำกัด (บริษัทร่วม)

เป็นการที่บริษัทให้บริการเช่าพื้นที่อาคารแก่กิจการที่เกี่ยวข้องโดยพิจารณากำหนดอัตราค่าเช่าจากราคาตลาดในปัจจุบันและมีการปรับราคาตามภาวะเศรษฐกิจที่เป็นจริง โดยมีมูลค่ารวม 2.1 ล้านบาท โดยบริษัทและบริษัทย่อยได้ซื้อวัสดุก่อสร้างจากบริษัทร่วมรวมกันเป็นจำนวนเงิน 28.94 ล้านบาท

2 การกู้ยืมเงินระหว่างกัน

2.1 การกู้ยืมระหว่างกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินตรอบริษัท แมนคอน จำกัด (บริษัทย่อย) ไม่มีการคิดดอกเบี้ยและกำหนดจ่ายคืนเมื่อทวงถาม บุคคลที่มีผลประโยชน์ร่วมกันคือ นายชวน ตั้งมดิธรรม, นางอัญชัน ตั้งมดิธรรม, นายชูเกียรติ ตั้งมดิธรรม (สามี-ภรรยาและบุตร) ซึ่งเป็นประธานกรรมการ, กรรมการบริหาร, กรรมการของบริษัท โดยเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้น (ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินหมายเลข 6)

2.2 การกู้ยืมระหว่างบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทได้รับเงินตรอบจากกรรมการ โดยไม่มีการคิดดอกเบี้ยและถึงกำหนดจ่ายคืนเมื่อทวงถาม และบริษัทฯ ได้ชำระคืนเงินตรอบทั้งหมดให้กรรมการในปี 2555 เรียบร้อยแล้ว (ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินหมายเลข 6)

นโยบายการทำรายการระหว่างกัน

บริษัทฯ มีนโยบายการทำรายการระหว่างกันกับกิจการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องอย่างสมเหตุสมผลตามปกติของธุรกิจทั่วไปด้วยความชัดเจน โปร่งใส และยุติธรรม ต่อลูกค้า, คู่ค้า, และผู้ถือหุ้นตลอดจนการรักษาผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ เป็นสำคัญ

ความเห็นของผู้สอบบัญชีเกี่ยวกับบุคคลที่มีผลประโยชน์ร่วมและรายการระหว่างกัน

โปรดดูรายละเอียดย่อคงเหลือตามหมายเหตุประกอบงบการเงินหมายเลข 6

ขั้นตอนการอนุมัติรายการ

มีการกำหนดอำนาจอนุมัติตามวงเงินที่กำหนดไว้แล้วและเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อสอบทานรายการ โดยคำนึงถึงความเหมาะสมอย่างเพียงพอ เพื่อมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

The company makes connected-transactions with some related parties, with common shareholders and / or directors. These transactions are in the normal course of business with highest benefits to the company taken into consideration should further benefit the company's investment in the future

Connected-transactions the support of related business include :

1 Services

- Mancon co., Ltd. (Subsidiary)
- Durafloor Corp., Ltd. (Related Company)
- Samakkee Cement Co., Ltd. (Affiliate)

The company operated an office rental service for related businesses. The rental price was determined by rates at the current market value and was adjusted in-line with the present economic climate. The total value was 2.1 Million baht. The company and subsidiary had purchased building materials from affiliate amounting to 28.94 Million baht.

2 Loans from connected parties

2.1 Loans from related companies.

The company's advance from Mancon Company Limited (Subsidiary) has no interests and payable at call. The connected persons include Mr.Chuan Tangmatitham, Mrs. Anchan Tangmatitham and Mr.Chukiat Tangmatitham (Husband, wife and son). These parties are the company's chairman, executive director. The director and shareholders. (Notes to : Financial Statement # 6)

2.2 Loans between related persons

The company received advance from directors which carries no interest and payable at call. The company had paid totally back to directors in year 2012 already. (Notes to : Financial Statement # 6)

Connected-transaction policy

The company established a practical connected-transaction policy with related parties. The policy was focused on clarity, transparency and impartiality for the customers, traders and shareholders, while ensuring the best interests of the company.

Opinions of the auditor on related and connected-transactions

Please consult the details contained in Notes to Financial Statements # 6

Procedure for approval

The authority of approval was based on previously approved financial budgets and has proposal to the audit committee for inspection to avoid any conflict of interest.

คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

Management Discussion and Analysis of Financial Position and Operating Results

ภาพรวมของผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

ปี 2556 นับเป็นปีที่บริษัทฯ สร้างรายได้สูงสุดเป็นประวัติการณ์ โดยบริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้จากการขายและบริการรวม 2,759.71 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 60.05% เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา โดยเป็นการเติบโตในส่วนของการขายได้จากธุรกิจหลักคือ อสังหาริมทรัพย์ถึง 62.04% โครงการหลักที่สร้างรายได้ในปีนี้ได้แก่ เติ้น วิภาวดี คอนโดมิเนียม, ชวนชื่นโมดัส เซ็นโทร, ชวนชื่นเพชรเกษม และชวนชื่นจรัญ 3 สำหรับรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อยู่ที่ 66.89 ล้านบาท ก็เติบโตในอัตราที่น่าพอใจคือ 17.57% จากปีที่ผ่านมา

ในปี 2556 บริษัทฯ มีกำไรเบื้องต้น 949.28 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนกำไรเบื้องต้น (Gross Profit Margin) 34.40% ลดลงจากปีที่ผ่านมา ซึ่งมีอัตราส่วนกำไรเบื้องต้น 37.97% สาเหตุหลักมาจากในปีมีการรับรู้รายได้จากคอนโดมิเนียมและทาวน์เฮ้าส์ ซึ่งกำไรเบื้องต้นต่ำกว่าบ้านเดี่ยว ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในปีนี้อยู่ที่ 430.80 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 361.89 ล้านบาทในปีที่ผ่านมา โดยค่าใช้จ่ายหลักที่เพิ่มขึ้นคือ ภาษีธุรกิจเฉพาะซึ่งแปรผันตามรายได้จากการขาย อย่างไรก็ตามอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อยอดขาย (SG&A to sales) ปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมาจาก 20.99% เป็น 15.61% อันเป็นผลของรายได้ที่เติบโตมาก บริษัทฯ เสียภาษีเงินได้ในปีนี้อัตรา 20% จากนโยบายที่รัฐบาลลดภาษีเงินได้นิติบุคคลเพื่อชดเชยต้นทุนค่าแรงที่สูงขึ้น แต่เนื่องจากรายได้ที่เพิ่มขึ้นค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้จึงเพิ่มขึ้นจาก 72.63 ล้านบาท เป็น 109.09 ล้านบาท

หลังจากหักดอกเบี้ยและภาษีแล้ว บริษัทฯ มีกำไรสุทธิประจำปี 2556 เท่ากับ 428.56 ล้านบาท คิดเป็น 0.50 บาทต่อหุ้น เพิ่มขึ้น 63.95% จาก 261.40 ล้านบาท ในปีที่ผ่านมา ส่งผลให้อัตราส่วนกำไรสุทธิ (Net Profit Margin) ในปีนี้เท่ากับ 15.32% สูงขึ้นจากอัตรา 14.79% ในปีที่ผ่านมา

ที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี ครั้งที่ 1/2556 ได้มีมติให้จ่ายเงินปันผลจากการกำไรสุทธิของผลประกอบการปี 2555 ในอัตรา 0.10 บาทต่อหุ้น โดยมีการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลในอัตราหุ้นละ 0.10 บาทไปแล้วในเดือนกันยายน 2555 รวมเงินปันผลที่จ่ายทั้งปีในอัตรา 0.20 บาทต่อหุ้น เป็นเงิน 172.07 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการจ่ายเงินปันผล 66.20% ของกำไรสุทธิ ซึ่งสูงกว่านโยบายจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ ที่กำหนดไว้ไม่ต่ำกว่า 30% ของกำไรปกติ และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2556 ได้มีมติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลการดำเนินงานงวด 6 เดือนของปี 2556 ในอัตรา 0.10 บาทต่อหุ้น รวมเป็นเงิน 86.03 ล้านบาท

ฐานะการเงิน

ในช่วงของสินทรัพย์ลดลง 592.22 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา จาก 7,374.84 ล้านบาท เป็น 6,782.62 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ ได้มีการส่งมอบและรับรู้รายได้คอนโดมิเนียม เติ้น วิภาวดีในปี 2556 ทั้งนี้เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสุทธิเพิ่มจาก 39.26 ล้านบาท ณ.สิ้นปี 2555 เป็น 194.30 ล้านบาท ณ.สิ้นปี 2556 สำหรับหนี้สินปรับตัวลดลง 849.79 ล้านบาท จาก 2,352.58 ล้านบาท เป็น 1,502.79 ล้านบาท จากการชำระคืนเงินกู้ยืม ทั้งนี้ เงินกู้ระยะสั้นที่ปรับตัวลดลงจาก 300.13 ล้านบาท เป็น 80.17 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ ได้ชำระคืนเงินกู้ยืมเงินจากตัวเงินระยะสั้น (B/E) เนื่องจากมีสภาพคล่องกระแสเงินสดสูง สำหรับส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น 257.57 ล้านบาท จากสิ้นปีที่ผ่านมา อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) ณ.สิ้นปี 2556 จึงปรับตัวลดลงจาก 0.47 เท่าเมื่อสิ้นปี 2555 เป็น 0.28 เท่า ณ.สิ้นปี 2556 ในขณะที่อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุน (Net D/E ratio) ลดลงจาก 0.46 เท่า เหลือเพียง 0.25 เท่า ด้วยอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่ต่ำมาก ประกอบกับภาระหนี้ที่มีดอกเบี้ย (Interest-bearing debt) ที่ต่ำเพียง 886.29 ล้านบาท และกระแสเงินสดที่มีสภาพคล่องสูง จึงทำให้บริษัทฯ มีความแข็งแกร่งทางการเงิน พร้อมรับสถานการณ์เศรษฐกิจที่อยู่ในสภาวะชะลอตัวเช่นในปัจจุบัน

Operating Results

2013 was a record-breaking year for the Company in terms of revenues. Annual sales & service revenue stood at Bt. 2,759.71 million, soaring 60.05% from the previous year. Growth of revenues from main business, real estate, was as high as 62.04%. Main projects contributing to sales revenue were Den Vibhavadi Condominium, Chuan Chuen Modus Centro, Chuan Chuen Petkasem and Chuan Chuen Charan3. Meanwhile, revenues from golf business, which stood at Bt 66.89 million, yielded a satisfactory growth of 17.57%

Gross profit for the year 2013 was Bt 949.28 million with 34.40% Gross Profit Margin, lower than last year's which was 37.97%. This was resulting from higher proportion of revenue from condominium and townhouses which yield lower gross profit margin than single houses, resulting in lower average gross profit margin. SG&A expenses increased from Bt 361.89 million of last year to Bt 430.80 million, mainly from special business taxes which varied by sales revenue. SG&A to sales ratio, however, dropped from 20.99% to 15.61% due to high revenue growth. The corporate income tax rate for the year 2013 was 20% according to the Government's policy to compensate for the rising labour cost. Still, income tax expenses increased from Bt 72.63 million to Bt 109.09 million according to higher earnings before tax.

After interest and income tax, MK's net profit for the year 2013 stood at Bt 428.56 million, or Bt 0.50 per share, 63.95% increased from Bt 261.40 million of last year. Net Profit Margin was 15.32%, higher than 14.79% of 2012.

At the ordinary meeting of shareholders no.1/2013, the shareholders passed the resolution to pay dividend at the rate of Bt 0.20 per share, of which Bt 0.10 per share had already been paid as interim dividend in September, 2012. Total dividend of the year 2012 at Bt 0.20 per share amounted to Bt 172.07 million. The dividend payout ratio was 66.20% of net profit, while the company's policy is minimum 30% dividend payout ratio. Furthermore, the Board of Directors' meeting no.4/2013 approved the interim dividend payment from the earnings of H1/2013 at the rate of Bt 0.10 per share, amounting Bt 86.03 million.

Financial Position

MK's assets decreased by Bt 592.22 million YOY, from Bt 7,374.84 million to Bt 6,782.62 million, owing to the delivery and revenue recognition of Den Vibhavadi Condominium in 2013. Accordingly, cash and cash equivalents increased from Bt 39.26 million at the end of 2012 to Bt 194.30 million at the end of 2013. Liabilities decreased by Bt 849.79million, from Bt 2,352.58 million to Bt 1,502.79 million, primarily from loan repayment. Short-term loans from financial institutions dropped from Bt 300.13 million to Bt 80.17 million as the Company had reduced the amount of its Bill of Exchange due to high cash liquidity. Shareholders' equity increased by Bt 257.57 million from last year. Therefore, Debt to Equity ratio decreased from 0.47 times at the end of 2012 to 0.28 times. At the same time, Net Debt to Equity ratio decreased from 0.46 times to 0.25 times. With very low D/E ratio coupled with interest-bearing debt as low as Bt 886.29 million and high cash liquidity, the Company is financially strong and ready to weather the economic storm under the current situation.

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

Report of Audit Committee

คณะกรรมการบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทขึ้นเมื่อวันที่ 25 เมษายน 2556 ซึ่งประกอบด้วยกรรมการที่มีได้ดำรงตำแหน่งในคณะกรรมการบริหาร จำนวน 3 ท่าน ซึ่งเป็นบุคคลที่มีความเป็นอิสระจากการปฏิบัติงานของบริษัทฯ

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามนโยบายของคณะกรรมการบริษัท โดยให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี ความโปร่งใส ความสมเหตุสมผลและอยู่ในกรอบจริยธรรมที่ดี โดยได้มีการประชุมรวม 5 ครั้ง เพื่อพิจารณาในประเด็นสาระสำคัญ ดังนี้

- สอบทานงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปีให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป, ให้ความถูกต้องครบถ้วนตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์, มีการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินอย่างเพียงพอ และเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมาย

- พิจารณาวิเคราะห์ระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ เพื่อให้ข้อเสนอแนะแก่ฝ่ายบริหารในการนำไปเป็นแนวทางการปฏิบัติอย่างเหมาะสมเพื่อให้เกิดการพัฒนาความสามารถในการสร้างรายได้และขยายฐานของลูกค้าให้เพิ่มขึ้นอย่างสม่ำเสมอ

- รับทราบและเสนอความคิดเห็นเพื่อหาแนวทางปรับปรุงแก้ไขประเด็นที่มีสาระสำคัญในงบการเงินก่อนสอบทานร่วมกับผู้สอบบัญชีอิสระ

- พิจารณาการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์และตามที่กฎหมายกำหนด

- พิจารณาและนำเสนอการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อยประจำปี 2557 ต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการพิจารณาอนุมัติ

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างมีอิสระ และได้แลกเปลี่ยนข้อคิดเห็นรวมทั้งให้ข้อเสนอแนะต่างๆ กับฝ่ายบริหารในการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามการกำกับดูแลกิจการที่ดีอันเป็นรากฐานสำคัญของการเติบโตอย่างมั่นคงต่อไปของบริษัท

The Board of directors of M.K. Real Estate Development Public Company Limited appointed the company's audit committee on 25 April 2013, The committee comprises three independent audit members who are not staff members of the company.

In 2013, the audit committee performed its duties in accordance with the company's policies as set by the board of directors. The committee organized five meetings to consider several issues, summarized as follows:

- Review the company's financial statement in each quarter and its annual budget to ensure their accuracy in accordance with Stock Exchange of Thailand requirements. Make sure that the financial statements are transparent and accurate in accordance with the law.


- Review the internal audit to be appropriately conducted. Provide comments and advice to the management team.

- Acknowledge and comment on financial statement issues before joining with independent auditors for a review.

- Follow up on the company's performance to ensure it meets SET and legal requirements.

- Consider and propose to the board of directors the appointment of an auditor for 2014 for further proposal for the approval of the shareholders at the 2014 annual general meeting.

The audit committee undertook all its duties independently and discussed various issues with the management team in accordance with the principles of Good Governance, which is considered fundamental to the company's continued growth.


นายเกษม ชูรกฤษณา
(ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ)
18 กุมภาพันธ์ 2557


Mr. Kasem Thurkisan
(Chairman of Audit Committee)
18 February 2014

รายงานของผู้ตรวจสอบบัญชีอนุญาต

Audit Report of Certified Public Accountant

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท มั่งคั่งเคหะการ จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท มั่งคั่งเคหะการ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) และของเฉพาะบริษัท มั่งคั่งเคหะการ จำกัด (มหาชน) (บริษัท) ตามลำดับ ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่อการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนอการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่อการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติตามตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน วิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าว ผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนอการเงินโดยถูกต้องตามที่ควรของกิจการ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์

ในการแสดงความเห็นต่อประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกิจการ การตรวจสอบรวมถึงการประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีที่จัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร รวมทั้งการประเมินการนำเสนอการเงินโดยรวม

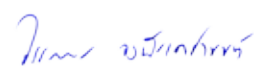
ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของกลุ่มบริษัทและบริษัท ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

โดยมิได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไข ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 ซึ่งได้อธิบายถึงผลกระทบต่อกิจการจากการนำนโยบายการบัญชีใหม่มาถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 ตัวเลขเปรียบเทียบที่นำมาแสดงนี้มาจากงบการเงินที่ตรวจสอบแล้ว ณ วันที่ และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และหลังจากปรับปรุงรายการตามที่ได้อธิบายไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4



(วรรณพร จงพิระเดชานท์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 4098

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด กรุงเทพมหานคร

17 กุมภาพันธ์ 2557

To the Shareholders of M.K. Real Estate Development Public Company Limited

I have audited the accompanying consolidated and separate financial statements of M.K. Real Estate Development Public Company Limited and its subsidiary (the "Group") and of M.K. Real Estate Development Public Company Limited (the "Company"), respectively, which comprise the consolidated and separate statements of financial position as at 31 December 2013, the consolidated and separate statements of comprehensive income, changes in equity and cash flows for the year then ended, and notes, comprising a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

Management's Responsibility for the Consolidated and Separate Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of these consolidated and separate financial statements in accordance with Thai Financial Reporting Standards, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of consolidated and separate financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditor's Responsibility

My responsibility is to express an opinion on these consolidated and separate financial statements based on my audit. I conducted my audit in accordance with Thai Standards on Auditing. Those standards require that I comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the consolidated and separate financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the entity's preparation and fair presentation of the financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of the financial statements.

I believe that the audit evidence I have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for my audit opinion.

Opinion

In my opinion, the consolidated and separate financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Group and the Company, respectively, as at 31 December 2013 and their financial performance and cash flows for the year then ended in accordance with Thai Financial Reporting Standards.

Emphasis of Matter

Without qualifying my opinion, I draw attention to note 4 to the financial statements describing the effect of the Company's adoption from 1 January 2013 of certain new accounting policies. The corresponding figures presented are based on the audited financial statements as at and for the year ended 31 December 2012 after making the adjustments described in note 4.



(Vannaporn Jongperadechanon)

Certified Public Accountant

Registration No. 4098

KPMG Phoomchai Audit Ltd. Bangkok

17 February 2014

งบแสดงฐานะการเงิน : Statements of financial position

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย / M.K. Real Estate Development Public Company Limited and its Subsidiary

สินทรัพย์/Assets	หมายเหตุ Note	งบการเงินรวม Consolidated financial statements			งบการเงินเฉพาะกิจการ Separate financial statements		
		31 ธันวาคม/Dec	31 ธันวาคม/Dec	1 มกราคม/Jan	31 ธันวาคม/Dec	31 ธันวาคม/Dec	1 มกราคม/Jan
		2556 / 2013	2555 / 2012	2555 / 2012	2556 / 2013	2555 / 2012	2555 / 2012
			(ปรับปรุงใหม่) (Restated)	(ปรับปรุงใหม่) (Restated)		(ปรับปรุงใหม่) (Restated)	(ปรับปรุงใหม่) (Restated)
(บาท) (in Baht)							
สินทรัพย์หมุนเวียน Current assets							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด Cash and cash equivalents	7	194,301,781	39,262,326	38,913,567	193,876,659	37,807,137	38,789,051
เงินทดรองแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน Advance to related party	6	-	-	-	-	57,427,768	54,769,990
โครงการอสังหาริมทรัพย์ Real estate projects							
ระหว่างการพัฒนา under development	8, 10	4,018,245,778	4,705,431,896	4,038,831,232	3,942,596,624	4,587,761,165	3,931,525,869
ที่ดินและค่าพัฒนาเพื่อขาย Land and development costs for sale	9, 10	1,668,735,901	1,681,578,388	1,749,555,253	1,655,790,006	1,668,632,492	1,736,609,357
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน Deposits for purchase of land		1,252,500	939,600	-	1,252,500	939,600	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น Other current assets		10,203,615	32,937,471	21,500,548	9,966,607	32,482,948	21,116,662
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน Total current assets		5,892,739,575	6,460,149,681	5,848,800,600	5,803,482,396	6,385,051,110	5,782,810,929
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน Non-current assets							
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้ Deposits pledged as collateral	10	10,569,644	10,500,970	25,151,933	9,248,323	9,188,798	23,848,637
เงินลงทุนในบริษัทย่อย Investment in subsidiary	11	-	-	-	25,940,000	25,940,000	25,940,000
เงินลงทุนในบริษัทร่วม Investments in associates	12	107,378,058	119,801,231	113,379,817	135,745,381	135,745,381	135,745,381
เงินลงทุนระยะยาวในกิจการ Other long-term investments							
ที่เกี่ยวข้องกัน - related parties	6	21,574,090	21,574,090	21,574,090	20,634,540	20,634,540	20,634,540
เงินลงทุนระยะยาวในบริษัทอื่น Other long-term investments	13	140,000	140,000	140,000	130,000	130,000	130,000
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ Property, plant and equipment	14	703,700,249	716,843,297	731,601,645	703,681,268	716,818,172	731,593,968
สิทธิการเช่า Leasehold right	15	21,754,127	25,897,770	30,041,413	21,754,127	25,897,770	30,041,413
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน Intangible assets	16	72,430	168,245	277,056	72,430	168,245	277,056
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี Deferred tax assets	4, 17	20,844,293	15,361,291	13,889,785	20,532,929	15,135,065	13,686,461
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น Other non-current assets		3,845,949	4,404,008	2,208,724	3,635,699	4,193,758	1,993,475
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน Total non-current assets		889,878,840	914,690,902	938,264,463	941,374,697	953,851,729	983,890,931
รวมสินทรัพย์ Total assets		6,782,618,415	7,374,840,583	6,787,065,063	6,744,857,093	7,338,902,839	6,766,701,860

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้ / The accompanying notes are an integral part of the financial statements.

งบแสดงฐานะการเงิน : Statements of financial position

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย / M.K. Real Estate Development Public Company Limited and its Subsidiary

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น/ Liabilities and equity	หมายเหตุ Note	งบการเงินรวม Consolidated financial statements			งบการเงินเฉพาะกิจการ Separate financial statements		
		31 ธันวาคม/Dec	31 ธันวาคม/Dec	1 มกราคม/Jan	31 ธันวาคม/Dec	31 ธันวาคม/Dec	1 มกราคม/Jan
		2556 / 2013	2555 / 2012	2555 / 2012	2556 / 2013	2555 / 2012	2555 / 2012
		(ปรับปรุงใหม่) (Restated)	(ปรับปรุงใหม่) (Restated)	(ปรับปรุงใหม่) (Restated)	(ปรับปรุงใหม่) (Restated)	(ปรับปรุงใหม่) (Restated)	
(บาท) (in Baht)							
หนี้สินหมุนเวียน Current liabilities							
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืม Bank overdrafts and short-term							
ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน loans from financial institutions	18	80,174,500	300,131,391	7,092,693	80,174,500	300,131,391	7,092,693
เงินทดรองจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน Advance from related party	6	-	-	-	19,993,107	-	-
เจ้าหนี้การค้า Trade accounts payable	6, 19	119,733,275	96,796,015	133,455,640	114,455,900	95,935,668	129,050,739
เจ้าหนี้ค่าที่ดิน Payables for purchase of land	6	31,495,431	33,380,231	31,495,431	31,495,431	33,380,231	31,495,431
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี Current portion of long-term loans	18	746,665,158	314,184,889	194,437,861	746,665,158	314,184,889	184,954,821
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน Current portion of finance lease							
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี liabilities	18	744,807	973,207	474,850	744,807	973,207	474,850
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย Income tax payable		51,143,464	26,363,765	27,421,478	47,714,324	24,858,950	26,466,547
ค่าหวดที่ยังไม่รับรู้รายได้ Unearned income		49,578,163	127,305,144	114,995,188	48,903,418	127,235,144	112,180,380
หนี้สินหมุนเวียนอื่น Other current liabilities	20	145,380,637	127,434,346	124,462,872	142,639,130	124,643,368	121,335,295
รวมหนี้สินหมุนเวียน Total current liabilities		1,224,915,435	1,026,568,988	633,836,013	1,232,785,775	1,021,342,848	613,050,756
หนี้สินไม่หมุนเวียน Non-current liabilities							
เงินกู้ยืมระยะยาว Long-term loans	18	59,448,890	1,117,543,463	1,032,530,482	59,448,890	1,117,543,463	1,032,530,482
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน Finance lease liabilities	18	1,127,877	1,918,905	821,298	1,127,877	1,918,905	821,298
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน Employee benefit obligations	21	89,562,699	76,806,451	69,448,921	88,245,881	75,675,324	68,432,303
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น Other non-current liabilities	22	127,732,949	129,743,322	135,294,134	120,869,113	124,187,393	130,232,917
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน Total non-current liabilities		277,872,415	1,326,012,141	1,238,094,835	269,691,761	1,319,325,085	1,232,017,000
รวมหนี้สิน Total liabilities		1,502,787,850	2,352,581,129	1,871,930,848	1,502,477,536	2,340,667,933	1,845,067,756

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้ / The accompanying notes are an integral part of the financial statements.

งบแสดงฐานะการเงิน : Statements of financial position

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย / M.K. Real Estate Development Public Company Limited and its Subsidiary

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ) / Liabilities and equity	หมายเหตุ Note	งบการเงินรวม Consolidated financial statements			งบการเงินเฉพาะกิจการ Separate financial statements		
		31 ธันวาคม/Dec	31 ธันวาคม/Dec	1 มกราคม/Jan	31 ธันวาคม/Dec	31 ธันวาคม/Dec	1 มกราคม/Jan
		2556 / 2013	2555 / 2012	2555 / 2012	2556 / 2013	2555 / 2012	2555 / 2012
		(ปรับปรุงใหม่) (Restated)	(ปรับปรุงใหม่) (Restated)	(ปรับปรุงใหม่) (Restated)	(ปรับปรุงใหม่) (Restated)	(ปรับปรุงใหม่) (Restated)	
(บาท) (in Baht)							
ส่วนของผู้ถือหุ้น Equity							
ทุนเรือนหุ้น Share capital:	23						
ทุนจดทะเบียน Authorised share capital		861,316,848	861,316,848	867,616,848	861,316,848	861,316,848	867,616,848
ทุนที่ออกและชำระแล้ว Issued and paid-up share capital		860,384,157	860,384,157	866,684,157	860,384,157	860,384,157	866,684,157
หุ้นทุนซื้อคืน Treasury shares reserve	24	-	-	(11,548,084)	-	-	(11,548,084)
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ Premium on ordinary shares		1,020,836,033	1,020,836,033	1,020,836,033	1,020,836,033	1,020,836,033	1,020,836,033
กำไรสะสม Retained earnings							
จัดสรรแล้ว Appropriated							
ทุนสำรองตามกฎหมาย Legal reserve	25	86,761,685	86,761,685	86,761,685	86,761,685	86,761,685	86,761,685
สำรองหุ้นทุนซื้อคืน Treasury shares reserve	24	-	-	11,548,084	-	-	11,548,084
ยังไม่ได้จัดสรร Unappropriated		3,306,925,103	3,050,427,870	2,937,583,044	3,274,397,682	3,030,253,031	2,947,352,229
รวมส่วนของบริษัทใหญ่ Equity attributable to owners of the Company		5,274,906,978	5,018,409,745	4,911,864,919	5,242,379,557	4,998,234,906	4,921,634,104
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม Non-controlling interests		4,923,587	3,849,709	3,269,296	-	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น Total equity		5,279,830,565	5,022,259,454	4,915,134,215	5,242,379,557	4,998,234,906	4,921,634,104
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น Total liabilities and equity		6,782,618,415	7,374,840,583	6,787,065,063	6,744,857,093	7,338,902,839	6,766,701,860

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้ / The accompanying notes are an integral part of the financial statements.

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ : Statements of comprehensive income

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 / For the year ended December 31, 2013 and 2012

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย / M.K. Real Estate Development Public Company Limited and its Subsidiary

	หมายเหตุ Note	งบการเงินรวม Consolidated financial statements		งบการเงินเฉพาะกิจการ Separate financial statements	
		2556 / 2013	2555 / 2012	2556 / 2013	2555 / 2012
			(ปรับปรุงใหม่) (Restated)		(ปรับปรุงใหม่) (Restated)
(บาท)(in Baht)					
รายได้ Income					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และการให้บริการ Revenue from sale of real estate and rendering of services	26	2,759,707,582	1,724,244,768	2,639,656,179	1,654,274,753
รายได้อื่น Other income		38,422,769	42,585,361	42,130,876	43,224,167
รวมรายได้ Total income		2,798,130,351	1,766,830,129	2,681,787,055	1,697,498,920
ค่าใช้จ่าย Expenses					
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และการให้บริการ Cost of sale of real estate and rendering of services		1,810,423,573	1,069,616,001	1,736,942,821	1,036,031,689
ค่าใช้จ่ายในการขาย Selling expenses	27	158,404,857	117,458,278	152,221,553	114,350,762
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร Administrative expenses	28	272,391,336	244,430,211	268,721,789	240,227,301
ต้นทุนทางการเงิน Finance costs	31	5,583,992	6,958,775	5,583,821	6,958,536
รวมค่าใช้จ่าย Total expenses		2,246,803,758	1,438,463,265	2,163,469,984	1,397,568,288
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) ในตราสารทุน - การบัญชีด้านผู้ลงทุน Share of profit (loss) of equity-accounted investees					
บริษัทร่วม Associates	12	(12,423,173)	6,421,415	-	-
รวม Total		(12,423,173)	6,421,415	-	-
กำไรก่อนภาษีเงินได้ Profit before income tax expense		538,903,420	334,788,279	518,317,071	299,930,632
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ Income tax expense	32	(109,088,078)	(72,628,454)	(102,108,189)	(68,475,244)
กำไรสำหรับปี Profit for the year		429,815,342	262,159,825	416,208,882	231,455,388
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น Other comprehensive income		-	-	-	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี Total comprehensive income for the year		429,815,342	262,159,825	416,208,882	231,455,388

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน / The accompanying notes are an integral part of the financial statements.

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ) : Statements of comprehensive income

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 / For the year ended December 31, 2013 and 2012

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย / M.K. Real Estate Development Public Company Limited and its Subsidiary

	หมายเหตุ Note	งบการเงินรวม Consolidated financial statements		งบการเงินเฉพาะกิจการ Separate financial statements	
		2556 / 2013	2555 / 2012 (ปรับปรุงใหม่) (Restated)	2556 / 2013	2555 / 2012 (ปรับปรุงใหม่) (Restated)
		(บาท)(in Baht)			
การแบ่งปันกำไร Profit attributable to:					
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ Owners of the Company		428,561,464	261,399,412	416,208,882	231,455,388
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม Non-controlling interests		1,253,878	760,413	-	-
กำไรสำหรับปี Profit for the year		429,815,342	262,159,825	416,208,882	231,455,388
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม Total comprehensive income attributable to:					
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ Owners of the Company		428,561,464	261,399,412	416,208,882	231,455,388
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม Non-controlling interests		1,253,878	760,413	-	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี Total comprehensive income for the year		429,815,342	262,159,825	416,208,882	231,455,388
กำไรต่อหุ้น Earnings per share					
ขั้นพื้นฐาน (บาท) Basic earnings per share	33	0.50	0.30	0.48	0.27

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงินนี้ / The accompanying notes are an integral part of the financial statements.

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น : Statements of changes in equity

บริษัท มั่นคงพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย / M.K. Real Estate Development Public Company Limited and its Subsidiary

	หมายเหตุ Note	งบการเงินรวม / Consolidated financial statements								
		กำไรสะสม / Retained earnings						รวมส่วนของผู้ถือหุ้น ของบริษัท Equity attributable to owners of the Company	ส่วนของผู้ถือหุ้น ที่ไม่เป็น ส่วนควบคุม Non- controlling interests	รวม ส่วนของผู้ถือหุ้น Total equity
		จัดสรรเป็น Appropriated to		ยังไม่จัดสรร Unappropriated						
		ทุนสำรอง ตามกฎหมาย Legal reserve	สำรอง หุ้นที่ซื้อคืน Treasury shares reserve							
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว Issued and paid-up share capital	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น Share premium	หุ้นที่ซื้อคืน Treasury shares							
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 Year ended 31 December 2012		866,684,157	1,020,836,033	(11,548,084)	86,761,685	11,548,084	2,923,702,409	4,897,984,284	3,260,146	4,901,244,430
	4	-	-	-	-	-	13,880,635	13,880,635	9,150	13,889,785
		866,684,157	1,020,836,033	(11,548,084)	86,761,685	11,548,084	2,937,583,044	4,911,864,919	3,269,296	4,915,134,215
	24	(6,300,000)	-	11,548,084	-	(11,548,084)	6,300,000	-	-	-
	34	-	-	-	-	-	(154,854,586)	(154,854,586)	-	(154,854,586)
รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น Transactions with owners, recorded directly in equity		-	-	-	-	-	-	-	(180,000)	(180,000)
		(6,300,000)	-	11,548,084	-	(11,548,084)	(148,554,586)	(154,854,586)	(180,000)	(155,034,586)
		-	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	261,399,412	261,399,412	760,413	262,159,825
		-	-	-	-	-	261,399,412	261,399,412	760,413	262,159,825
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี Comprehensive income for the year		860,384,157	1,020,836,033	-	86,761,685	-	3,050,427,870	5,018,409,745	3,849,709	5,022,259,454
		-	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้ / The accompanying notes are an integral part of the financial statements.

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น : Statements of changes in equity

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย / M.K. Real Estate Development Public Company Limited and its Subsidiary

	งบการเงินรวม Consolidated financial statements						
หมายเหตุ note				กำไรสะสม Retained earnings			
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว Issued and paid-up share capital	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น Share premium	ทุนสำรอง ตามกฎหมาย Legal reserve	ยังไม่ได้จัดสรร Unappropriated	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น ของบริษัท Equity attributable to owners of the Company	ส่วนของผู้ ถือหุ้น ที่ไม่มีอำนาจ ควบคุม Non- controlling interests	รวม ส่วนของผู้ ถือหุ้น Total equity
	(บาท) (in Baht)						
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 Year ended 31 December 2013	860,384,157	1,020,836,033	86,761,685	3,035,076,759	5,003,058,634	3,839,529	5,006,898,163
	-	-	-	15,351,111	15,351,111	10,180	15,361,291
	860,384,157	1,020,836,033	86,761,685	3,050,427,870	5,018,409,745	3,849,709	5,022,259,454
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชี Impact of changes in accounting policy							
	-	-	-	(172,064,231)	(172,064,231)	-	(172,064,231)
						(180,000)	(180,000)
	-	-	-	(172,064,231)	(172,064,231)	(180,000)	(172,244,231)
รวมรายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น Transactions with owners, recorded directly in equity							
	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-
เงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท Dividend to owners of the Company							
	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-
เงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย Dividend to owners of subsidiary							
	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-
รวมรายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น Total transactions with owners, recorded directly in equity							
	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี Comprehensive income for the year							
	-	-	-	428,561,464	428,561,464	1,253,878	429,815,342
	-	-	-	428,561,464	428,561,464	1,253,878	429,815,342
	-	-	-	428,561,464	428,561,464	1,253,878	429,815,342
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี Total comprehensive income for the year							
	-	-	-	3,306,925,103	5,274,906,978	4,923,587	5,279,830,565
	-	-	-	3,306,925,103	5,274,906,978	4,923,587	5,279,830,565
	-	-	-	3,306,925,103	5,274,906,978	4,923,587	5,279,830,565

หมายเหตุประกอบงบการเงินนี้เป็นส่วนหนึ่งของการเงิน / The accompanying notes are an integral part of the financial statements.

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น : Statements of changes in equity

บริษัท มั่นคงพัฒนาการ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย / M.K. Real Estate Development Public Company Limited and its Subsidiary

	หมายเหตุ note	งบการเงินเฉพาะกิจการ Seperated financial statements						
		กำไรสะสม Retained earnings					รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น Total equity	
		จัดสรรเป็น Appropriated to				ยังไม่ได้จัดสรร Unappropriated		
		ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น Share premium	หุ้นที่ซื้อคืน Treasury shares	ทุนสำรอง ตามกฎหมาย Legal reserve	สำรอง หุ้นที่ซื้อคืน Treasury shares reserve			
		สำหรับปีสิ้นสุด หุ้นที่ออก และชำระแล้ว Issued and paid-up share capital				(บาท) (in Baht)		
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 Year ended 31 December 2012		866,684,157	1,020,836,033	(11,548,084)	86,761,685	11,548,084	2,933,665,768	4,907,947,643
	4	-	-	-	-	-	13,686,461	13,686,461
		866,684,157	1,020,836,033	(11,548,084)	86,761,685	11,548,084	2,947,352,229	4,921,634,104
		(6,300,000)	-	11,548,084	-	(11,548,084)	6,300,000	-
รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น Transactions with owners, recorded directly in equity	24	-	-	-	-	-	(154,854,586)	(154,854,586)
	34	(6,300,000)	-	11,548,084	-	(11,548,084)	(148,554,586)	(154,854,586)
		-	-	-	-	-	231,455,388	231,455,388
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี Total comprehensive income for the year		-	-	-	-	-	231,455,388	231,455,388
		860,384,157	1,020,836,033	-	86,761,685	-	3,030,253,031	4,998,234,906

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้ / The accompanying notes are an integral part of the financial statements.

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น : Statements of changes in equity

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย / M.K. Real Estate Development Public Company Limited and its Subsidiary

		งบการเงินเฉพาะกิจการ Seperated financial statements				หมายเหตุ note
		กำไรสะสม Retained earnings			รวมส่วนของผู้ถือหุ้น Total equity	
		ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว Issued and paid-up share capital	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น Share premium	ทุนสำรองตามกฎหมาย Legal reserve		
(บาท) (in Baht)						
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 Year ended 31 December 2013	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ตามที่รายงานในปีก่อน Balance at 31 December 2012 - as reported	860,384,157	1,020,836,033	86,761,685	3,015,117,966	4,983,099,841
	ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี Impact of changes in accounting policy	-	-	-	15,135,065	15,135,065
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ปรับปรุงใหม่ และ Balance at 31 December 2012 - restated and	860,384,157	1,020,836,033	86,761,685	3,030,253,031	4,998,234,906
	วันที่ 1 มกราคม 2556 ปรับปรุงใหม่ 1 January 2013 - restated					
รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าสู่ส่วนของผู้ถือหุ้น Transactions with owners, recorded directly in equity	เงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท Dividend to owners of the Company	-	-	-	(172,064,231)	(172,064,231)
	รวมรายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าสู่ส่วนของผู้ถือหุ้น Total transactions with owners, recorded directly in equity	-	-	-	(172,064,231)	(172,064,231)
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี Comprehensive income for the year					
	กำไร Profit	-	-	-	416,208,882	416,208,882
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี Total comprehensive income for the year						
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 Balance at 31 December 2013	860,384,157	1,020,836,033	86,761,685	3,274,397,682	5,242,379,557

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้ / The accompanying notes are an integral part of the financial statements.

งบกระแสเงินสด : Statements of cash flows

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 / For the year ended December 31, 2013 and 2012

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย / M.K. Real Estate Development Public Company Limited and its Subsidiary

	หมายเหตุ note	งบการเงินรวม Consolidated financial statements		งบการเงินเฉพาะกิจการ Separate financial statements	
		2556 / 2013	2555 / 2012 (ปรับปรุงใหม่) (Restated)	2556 / 2013	2555 / 2012 (ปรับปรุงใหม่) (Restated)
		(บาท) (in Baht)			
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน Cash flows from operating activities					
กำไรสำหรับปี Profit for the year		429,815,342	262,159,825	416,208,882	231,455,388
รายการปรับปรุง Adjustments for					
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย Depreciation and amortisation		26,081,074	25,282,950	26,074,931	25,278,024
กลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ Reversal of impairment loss on assets		-	(3,059,538)	-	-
กำไรจากการจำหน่ายอุปกรณ์ Gain on disposal of equipment		(832,062)	(1,701)	(832,062)	(1,701)
รายได้ค่าเช่าตัดบัญชี Realisation of deferred rental income		(1,063,730)	(1,073,944)	(1,063,730)	(1,073,944)
ดอกเบี้ยรับ Interest income		(105,725)	(197,295)	(94,195)	(185,686)
เงินปันผลรับ Dividend income		(4,463,100)	(4,621,288)	(8,236,123)	(8,441,288)
ส่วนแบ่งผลขาดทุน (กำไร) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม Share of (profit) loss in associates		12,423,173	(6,421,415)	-	-
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน Employee benefit obligations		14,195,976	8,912,305	14,006,285	8,793,796
ต้นทุนทางการเงิน Finance costs		5,583,992	6,958,775	5,583,821	6,958,536
ภาษีเงินได้ Income tax expenses		109,088,078	72,628,454	102,108,189	68,475,244
		590,723,018	360,567,128	553,755,998	331,258,369
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน Changes in operating assets and liabilities					
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา Real estate projects under development		748,256,160	(594,841,074)	706,234,583	(584,579,670)
ที่ดินและค่าพัฒนาเพื่อขาย Land and development costs for sale		12,842,487	67,976,865	12,842,486	67,976,865
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน Deposits for purchase of land		(312,900)	(939,600)	(312,900)	(939,600)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น Other current assets		22,733,856	(11,498,764)	22,516,341	(11,428,127)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น Other non-current assets		558,059	864,254	558,059	(2,200,283)
เจ้าหนี้การค้า Trade accounts payable		22,937,260	(36,659,625)	18,520,232	(33,115,071)
เจ้าหนี้ค่าที่ดิน Payables for purchase of land		(1,884,800)	1,884,800	(1,884,800)	1,884,800
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน Finance lease liabilities		-	2,166,324	-	2,166,324
หนี้สินหมุนเวียนอื่น Other current liabilities		(59,358,137)	14,902,790	(59,913,412)	17,980,819
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน Employee benefit obligations paid		(1,439,728)	(1,554,775)	(1,435,728)	(1,550,775)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น Other non-current liabilities		(1,123,346)	(4,663,784)	(2,431,252)	(5,158,496)
เงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจการดำเนินงาน Cash generated from (used in) operating activities		1,333,931,929	(201,795,461)	1,248,449,607	(217,704,845)
จ่ายภาษีเงินได้ Income tax paid		(89,791,381)	(75,157,673)	(84,650,679)	(71,531,445)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน Net cash from (used in) operating activities		1,244,140,548	(276,953,134)	1,163,798,928	(289,236,290)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้ / The accompanying notes are an integral part of the financial statements.

งบกระแสเงินสด : Statements of cash flows

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 / For the year ended December 31, 2013 and 2012

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย / M.K. Real Estate Development Public Company Limited and its Subsidiary

	หมายเหตุ note	งบการเงินรวม Consolidated financial statements		งบการเงินเฉพาะกิจการ Separate financial statements	
		2556 / 2013	2555 / 2012 (ปรับปรุงใหม่) (Restated)	2556 / 2013	2555 / 2012 (ปรับปรุงใหม่) (Restated)
(บาท) (in Baht)					
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน <i>Cash flows from investing activities</i>					
รับดอกเบี้ย Interest received		105,725	259,136	94,195	247,527
รับเงินปันผล Dividends received		4,463,100	4,621,288	8,236,123	8,441,288
ซื้ออุปกรณ์ Purchase of equipment		(8,810,383)	(6,273,204)	(8,810,383)	(6,250,829)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์ Proceeds from disposal of equipment		943,877	2,757	943,877	2,757
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้ลดลง (เพิ่มขึ้น) Decrease (increase) in deposits pledged as collateral		(68,674)	14,650,963	(59,526)	14,659,839
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน Net cash from (used in) investing activities		(3,366,355)	13,260,940	404,286	17,100,582
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน <i>Cash flows from financing activities</i>					
จ่ายต้นทุนทางการเงิน Finance costs paid		(66,899,883)	(78,152,808)	(66,899,712)	(78,045,229)
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง) Increase (decrease) in bank overdrafts and short-term loans		(219,956,891)	293,038,698	(219,956,891)	293,038,698
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน Finance lease payments		(1,019,429)	(570,360)	(1,019,429)	(570,360)
เงินสดรับ (เงินสดจ่าย) เงินทดรองแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน Receipt (payment) of advances to related party		-	-	57,427,768	(2,657,778)
เงินสดรับเงินทดรองจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน Receipt of advances from related party		-	-	19,993,107	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว Proceeds from long-term borrowings		222,932,040	758,041,070	222,932,040	758,041,070
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว Repayment of long-term borrowings		(848,546,344)	(553,281,061)	(848,546,344)	(543,798,021)
จ่ายเงินปันผล Dividends paid		(172,244,231)	(155,034,586)	(172,064,231)	(154,854,586)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน Net cash from (used in) financing activities		(1,085,734,738)	264,040,953	(1,008,133,692)	271,153,794
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ Net increase (decrease) in cash and cash equivalents		155,039,455	348,759	156,069,522	(981,914)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม Cash and cash equivalents at 1 January		39,262,326	38,913,567	37,807,137	38,789,051
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม Cash and cash equivalents at 31 December	7	194,301,781	39,262,326	193,876,659	37,807,137

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้ / The accompanying notes are an integral part of the financial statements.

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้นำเสนอเพื่อวัตถุประสงค์ของการรายงานเพื่อใช้ในประเทศ และจัดทำเป็นภาษาไทย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษได้จัดทำขึ้นจากงบการเงินภาษาไทย และได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากกรรมการเมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2557

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) “บริษัท” เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย และมีที่อยู่จดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 719 อาคารมั่นคงเคหะการ ถนนบรรทัดทอง แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

บริษัทได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัดตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 กับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2536

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในระหว่างปีได้แก่ กลุ่มตระกูลตั้งมดีธรรม และ บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า ได้แก่ จัดสรรที่ดินเปล่า สร้างบ้านสำเร็จรูปขายพร้อมที่ดิน และรับเหมาก่อสร้าง บ้านโครงการของบริษัทตนเอง และสร้างคอนโดมิเนียม ตลอดจนให้เช่าอาคารและที่จอดรถ และธุรกิจสนามกอล์ฟ เป็นต้น รายละเอียดของบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่กิจการจัดตั้ง	บริษัทถือหุ้นร้อยละ	
			2556	2555
บริษัทย่อยทางตรง				
บริษัท แมนคอน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	95.50	95.50

2. เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

(ก) เกณฑ์การถือปฏิบัติ

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชี (“สภาวิชาชีพบัญชี”) กฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกและปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินหลายฉบับ ซึ่งเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท และมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 เป็นต้นไป

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน	เรื่อง
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12	ภาษีเงินได้
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 8	ส่วนงานดำเนินงาน

การปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ข้างต้นนั้น มีผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัท ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4

นอกเหนือจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ข้างต้น สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกและปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับอื่น ๆ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2557 เป็นต้นไป และได้มีการนำมาใช้สำหรับการจัดทำงบการเงินนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 37

(ข) เกณฑ์การวัดมูลค่า

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นโดยถือหลักเกณฑ์การบันทึกตามราคาทุนเดิม

(ค) สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัท ข้อมูลทางการเงินทั้งหมดมีการเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพื่อให้แสดงเป็นหลักพันบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

(ง) การประมาณการและใช้วิจารณญาณ

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้วิจารณญาณ การประมาณและข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อข้อกำหนดนโยบายการบัญชีและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวข้อง สิ้นทรัพย์หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณไว้

ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกในงวดบัญชีที่ประมาณการดังกล่าวได้รับการทบทวนและในงวดอนาคตที่ได้รับผลกระทบ

ข้อมูลเกี่ยวกับการประมาณความไม่แน่นอนและข้อสมมติฐานที่สำคัญในการกำหนดนโยบายการบัญชีที่มีผลกระทบสำคัญต่อการรับรู้จำนวนเงินในงบการเงินซึ่งประกอบด้วยหมายเหตุประกอบงบการเงินต่อไปนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 21 การวัดมูลค่าของภาระผูกพันผลประโยชน์ของพนักงาน

3. ผลกระทบจากเหตุการณ์มหาอุทกภัยของไทย

กลุ่มบริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดปทุมธานี กรุงเทพมหานคร และนนทบุรีซึ่งได้รับผลกระทบบางส่วนจากเหตุการณ์น้ำท่วมครั้งใหญ่ของไทย ในปี 2555 และ 2554 โครงการดังกล่าวส่วนใหญ่ได้โอนให้แก่ลูกค้าและนิติบุคคลแล้ว ผู้บริหารได้ประเมินผลกระทบของความเสียหายทั้งหมดของกลุ่มบริษัท ซึ่งได้บันทึกบัญชีแล้วมีจำนวนประมาณ 3.95 ล้านบาทในปี 2555 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทได้รับเงินชดเชยจากบริษัทประกันภัยแล้วจำนวน 1.96 ล้านบาท

4. การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี

(ก) ภาพรวม

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 ผลจากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ ดังที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2 กลุ่มบริษัทได้เปลี่ยนนโยบายการบัญชีดังนี้

- การบัญชีภาษีเงินได้
- การนำเสนอข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

รายละเอียดเกี่ยวกับนโยบายการบัญชีใหม่ที่กลุ่มบริษัทถือปฏิบัติได้รวมอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 (ข) ถึง 4 (ค) ดังนี้ สำหรับมาตรฐานการรายงานทางการเงินอื่นที่ออกและปรับปรุงใหม่นั้นไม่มีผลกระทบต่อนโยบายการบัญชี ฐานการเงินและผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

(ข) การบัญชีภาษีเงินได้

การเปลี่ยนแปลงหลักการของมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 ระบุให้กิจการต้องบันทึกสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีในงบการเงิน สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีคือ จำนวนภาษีเงินได้ที่กิจการได้รับคืนหรือต้องจ่ายในอนาคตตามลำดับ ซึ่งเกิดจากผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงินกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินนั้น และขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ นโยบายการบัญชีเกี่ยวกับภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีได้อธิบายไว้ในหมายเหตุข้อ 5 (ท)

กลุ่มบริษัทถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 เป็นต้นไป ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงจะปรับปรุงย้อนหลังในงบการเงิน ผลกระทบต่องบการเงินมีดังต่อไปนี้

งบแสดงฐานะทางการเงิน	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	1 มกราคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	1 มกราคม
	2556	2555	2555	2556	2555	2555
	(พันบาท)					
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเพิ่มขึ้น	20,844	15,361	13,889	20,533	15,135	13,686
กำไรสะสมเพิ่มขึ้น	20,844	15,361	13,889	20,533	15,135	13,686
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทเพิ่มขึ้น	20,844	15,361	13,889	20,533	15,135	13,686

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
	(พันบาท)			
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ลดลง	5,483	1,472	5,398	1,449
กำไรสำหรับปีเพิ่มขึ้น	5,483	1,472	5,398	1,449
กำไรต่อหุ้นเพิ่มขึ้น				
- กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.006	0.002	0.006	0.002

(ค) การนำเสนอข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 กลุ่มบริษัทถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 8 เรื่อง ส่วนงานดำเนินงาน นโยบายการบัญชีใหม่เกี่ยวกับการแสดงข้อมูลเกี่ยวกับส่วนงานดำเนินงานและนโยบายการบัญชีเดิมนั้นอธิบายในย่อหน้าถัดไป ทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวกระทบเพียงการเปิดเผยข้อมูลเท่านั้นและไม่มีผลกระทบต่อสินทรัพย์ หนี้สิน หรือกำไรต่อหุ้นของกลุ่มบริษัท

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 8 นำเสนอมุมมองของผู้บริหารในการรายงานข้อมูลส่วนงาน จึงมีการเปลี่ยนแปลงการนำเสนอและการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับส่วนงาน ทั้งนี้ข้อมูลส่วนงานอ้างอิงจากข้อมูลภายในที่ได้รายงานต่อผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทอย่างสม่ำเสมอ เพื่อประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงานและเพื่อจัดสรรทรัพยากรให้ส่วนงานดังกล่าว ที่ผ่านมากลุ่มบริษัทนำเสนอข้อมูลส่วนงานตามส่วนงานธุรกิจและส่วนงานภูมิศาสตร์ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 14 เรื่อง การเสนอข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน ยกเว้นที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 เรื่องการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี

(ก) เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) และส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในบริษัทร่วม

บริษัทย่อย

บริษัทย่อยเป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มบริษัท การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อกลุ่มบริษัทมีอำนาจควบคุมทั้งทางตรงหรือทางอ้อมในการกำหนดนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานของกิจการนั้น เพื่อได้มาซึ่งประโยชน์จากกิจกรรมของบริษัทย่อย งบการเงินของบริษัทย่อยได้รวมอยู่ในงบการเงินรวม นับแต่วันที่มีการควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง

นโยบายการบัญชีของบริษัทย่อยได้ถูกเปลี่ยนตามความจำเป็นเพื่อให้เป็นนโยบายเดียวกันกับของกลุ่มบริษัท

ผลขาดทุนในบริษัทย่อยจะต้องถูกปันส่วนไปยังส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมแม้ว่าการปันส่วนดังกล่าวจะทำให้ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมมียอดคงเหลือติดลบก็ตาม

บริษัทร่วม

บริษัทร่วมเป็นกิจการที่กลุ่มบริษัทมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญโดยมีอำนาจเข้าไปมีส่วนร่วมในการตัดสินใจเกี่ยวกับนโยบายทางการเงินและการดำเนินงาน แต่ไม่ถึงระดับที่จะควบคุมนโยบายดังกล่าว การมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญถูกสันนิษฐานว่ามีอยู่เมื่อกลุ่มบริษัทมีอำนาจในการออกเสียงในกิจการอื่นในอัตราตั้งแต่ร้อยละ 20 ถึง ร้อยละ 50

เงินลงทุนในบริษัทร่วมบันทึกในงบการเงินรวมโดยใช้วิธีส่วนได้เสีย (เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียของบริษัทที่ถูกลงทุน) โดยรับรู้รายการเริ่มแรกด้วยราคาทุน รวมถึงต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อที่เกิดจากการทำรายการดังกล่าว

งบการเงินรวมได้รวมส่วนแบ่งของกลุ่มบริษัทในกำไรหรือขาดทุน และ กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของบริษัทที่ถูกลงทุนภายหลังจากการปรับปรุงนโยบายการบัญชีให้เป็นนโยบายเดียวกันกับของกลุ่มบริษัท นับจากวันที่มีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญ จนถึงวันที่การมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญนั้นสิ้นสุดลง เมื่อส่วนแบ่งผลขาดทุนที่กลุ่มบริษัทได้รับมีจำนวนเกินกว่าส่วนได้เสียในบริษัทที่ถูกลงทุนนั้น มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทจะถูกทอนลงจนเป็นศูนย์และจะไม่รับรู้ส่วนแบ่งผลขาดทุนอีกต่อไป เว้นแต่กรณีที่กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือต้องจ่ายเงินเพื่อชำระภาระผูกพันแทนในนามผู้ถูกลงทุน

การตัดรายการในงบการเงินรวม

ยอดคงเหลือและรายการบัญชีระหว่างกิจการในกลุ่ม รวมถึงรายได้ หรือค่าใช้จ่ายที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงซึ่งเป็นผลมาจากรายการระหว่างกิจการในกลุ่ม ถูกตัดรายการในการจัดทำงบการเงินรวม กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงซึ่งเป็นผลมาจากรายการกับบริษัทร่วมและกิจการที่ควบคุมร่วมกันถูกตัดรายการกับเงินลงทุนเท่าที่กลุ่มบริษัทมีส่วนได้เสียในกิจการที่ถูกลงทุนนั้น ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงถูกตัดรายการในลักษณะเดียวกับกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง แต่เท่าที่เมื่อไม่มีหลักฐานการด้อยค่าเกิดขึ้น

(ข) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในงบกระแสเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด ยอดเงินฝากธนาคารประเภทเผื่อเรียก และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารซึ่งจะต้องชำระคืนเมื่อทวงถามถือเป็นส่วนหนึ่งของกิจกรรมจัดหาเงินในงบกระแสเงินสด

(ค) โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาคือโครงการที่ถืออสังหาริมทรัพย์ไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาเพื่อการขายในการดำเนินธุรกิจปกติ โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาแสดงในราคาทุน หรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับโดยประมาณ แล้วแต่ราคาใดต่ำกว่า มูลค่าสุทธิที่จะได้รับคือราคาขายโดยประมาณหักด้วยต้นทุนที่เกิดขึ้นในการขาย

ต้นทุนของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาประกอบด้วย ต้นทุนของแต่ละโครงการ รวมต้นทุนจากการได้มา ค่าใช้จ่ายในการพัฒนา ต้นทุนการกู้ยืม และ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนการกู้ยืมซึ่งกู้มาโดยเฉพาะเพื่อใช้ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาถือเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ

(ง) เงินลงทุน

เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท บันทึกบัญชีโดยใช้วิธีราคาทุน ส่วนการบันทึกบัญชีเงินลงทุนในบริษัทร่วมในงบการเงินรวมใช้วิธีส่วนได้เสีย

เงินลงทุนในตราสารทุนอื่น

เงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งไม่ใช่หลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดแสดงในราคาทุนหักขาดทุนจากการด้อยค่า

การจำหน่ายเงินลงทุน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างจำนวนเงินสุทธิที่ได้รับและมูลค่าตามบัญชี จะถูกบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

(จ) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

การรับรู้และการวัดมูลค่า

สินทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกิจการ

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แสดงด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

ราคาทุนรวมถึงต้นทุนทางตรง ที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์ ต้นทุนของการก่อสร้างสินทรัพย์ที่กิจการก่อสร้างเอง รวมถึงต้นทุนของวัสดุ แรงงานทางตรง และต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสภาพที่พร้อมจะใช้งานได้ตามความประสงค์ ต้นทุนในการรื้อถอน การขนย้าย การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์และต้นทุนการกู้ยืม สำหรับเครื่องมือที่ควบคุมโดยลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ซึ่งไม่สามารถทำงานได้โดยปราศจากลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์นั้นให้ถือว่า ลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของอุปกรณ์

ส่วนประกอบของรายการที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์แต่ละรายการที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่เท่ากันต้องบันทึกแต่ละส่วนประกอบที่มีนัยสำคัญ แยกต่างหากจากกัน

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ คือผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ โดยรับรู้สุทธิในกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ที่เช่า

การเช่าซึ่งกลุ่มบริษัทได้รับส่วนใหญ่ของความเสี่ยงและผลตอบแทนจากการครอบครองทรัพย์สินที่เช่านั้นๆ ให้จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าการเงิน ส่วนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ได้มาโดยทำสัญญาเช่าการเงินบันทึกเป็นสินทรัพย์ด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า หักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า ค่าเช่าที่ชำระจะแยกเป็นส่วนที่เป็นค่าใช้จ่ายทางการเงิน และ ส่วนที่จะหักจากหนี้ตามสัญญา เพื่อทำให้อัตราดอกเบี้ยแต่ละงวดเป็นอัตราคงที่สำหรับยอดคงเหลือของหนี้สิน ค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกโดยตรง ในกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนที่เกิดขึ้นในภายหลัง

ต้นทุนในการเปลี่ยนแปลงส่วนประกอบจะรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ถ้ามีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ ที่กลุ่มบริษัทจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากรายการนั้น และสามารถวัดมูลค่าต้นทุนของรายการนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ ขึ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงจะถูกตัดจำหน่ายตามมูลค่าตามบัญชี ต้นทุนที่เกิดขึ้นในการซ่อมบำรุงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่เกิดขึ้นเป็นประจำจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน เมื่อเกิดขึ้น

ค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาคำนวณจากมูลค่าเสื่อมสภาพของรายการอาคาร และอุปกรณ์ ซึ่งประกอบด้วยราคาทุนของสินทรัพย์หรือต้นทุนในการเปลี่ยนแปลงอื่น หักด้วยมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์

ค่าเสื่อมราคบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน คำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของส่วนประกอบของสินทรัพย์ แต่ละรายการ ประมาณการอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

สนามกอล์ฟ	30	ปี
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง คลับเฮ้าส์และอาคารศูนย์ล้างรถ	20	ปี
เครื่องจักรและอุปกรณ์ อุปกรณ์ศูนย์ล้างรถและอุปกรณ์สนามกอล์ฟ	5	ปี
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	5	ปี
ยานพาหนะ	5	ปี

กลุ่มบริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

วิธีการคิดค่าเสื่อมราคา อายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ และมูลค่าคงเหลือ ถูกทบทวนอย่างน้อยที่สุดทุกสิ้นรอบปีบัญชี และปรับปรุงตามความเหมาะสม

(จ) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่กลุ่มบริษัทซื้อและมาอายุการใช้งานจำกัด แสดงในราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

รายการภายหลังการรับรู้รายการ

รายการภายหลังการรับรู้รายการจะรับรู้เป็นสินทรัพย์เมื่อก่อให้เกิดประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต โดยรวมเป็นสินทรัพย์ที่สามารถระบุได้ที่เกี่ยวข้องกับ ค่าใช้จ่ายอื่นรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ค่าตัดจำหน่าย

ค่าตัดจำหน่ายคำนวณโดยนำราคาทุนของสินทรัพย์หักด้วยมูลค่าคงเหลือ

ค่าตัดจำหน่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงซึ่งโดยส่วนใหญ่จะสะท้อนรูปแบบที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์ในอนาคตจากสินทรัพย์นั้น ตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ไม่มีตัวตน โดยเริ่มตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเมื่อสินทรัพย์นั้นพร้อมที่จะให้ประโยชน์ ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์สำหรับปีปัจจุบันและปีเปรียบเทียบแสดงได้ดังนี้

ค่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์	5	ปี
-----------------------	---	----

วิธีการตัดจำหน่าย ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์ และ มูลค่าคงเหลือ จะได้รับการทบทวนทุกสิ้นรอบปีบัญชีและปรับปรุงตามความเหมาะสม

(ข) การด้อยค่า

ยอดสินทรัพย์ตามบัญชีของกลุ่มบริษัทได้รับการทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่มีข้อบ่งชี้จะทำการประมาณมูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่ทราบแน่นอน หรือ ยังไม่พร้อมใช้งาน จะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนทุกปี ในช่วงเวลาเดียวกัน

ขาดทุนจากการด้อยค่ารับรู้เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หรือมูลค่าตามบัญชีของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดสูงกว่ามูลค่าที่จะได้รับคืน ขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

การคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน หมายถึง มูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์หรือมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หักต้นทุนในการขายแล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์ ประมาณการกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคตจะคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนคำนึงภาษีเงินได้เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบัน ซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อสินทรัพย์ สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดรับโดยอิสระจากสินทรัพย์อื่น จะพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนรวมกับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่สินทรัพย์นั้นเกี่ยวข้องด้วย

การกลับรายการด้อยค่า

ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินจะถูกกลับรายการ เมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพิ่มขึ้นในภายหลัง และการเพิ่มขึ้นนั้นสัมพันธ์โดยตรงกับขาดทุนจากการด้อยค่าที่เคยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงินอื่นๆ ที่เคยรับรู้ในงวดก่อนจะถูกประเมิน ณ ทุกวันที่ออกรายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการ หากมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการเพียงเท่าที่มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่ายเสมือนหนึ่งไม่เคยมีการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่ามาก่อน

(ข) หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยบันทึกเริ่มแรกในมูลค่ายุติธรรมหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเกิดหนี้สิน ภายหลังจากการบันทึกหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจะบันทึกต่อมาโดยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย ผลต่างระหว่างยอดหนี้เริ่มแรกและยอดหนี้เมื่อครบกำหนดไถ่ถอนจะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุการกู้ยืม โดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

(ณ) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นแสดงในราคาทุน

(ญ) ผลประโยชน์ของพนักงาน

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็นโครงการผลประโยชน์หลังจากออกจากงาน ภาระผูกพันสุทธิของกลุ่มบริษัทจากโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ถูกคำนวณแยกต่างหากเป็นรายโครงการจากการประมาณผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในปัจจุบันและในงวดก่อน ๆ ผลประโยชน์ดังกล่าวได้มีการคิดลดกระแสเงินสดเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน ทั้งนี้ได้สุทธิจากต้นทุนบริการในอดีตที่ยังไม่รับรู้ อัตราคิดลดเป็นอัตรา ณ วันที่รายงานจากพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งมีระยะเวลาครบกำหนดใกล้เคียงกับระยะเวลาของภาระผูกพันของกลุ่มบริษัท และมีสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินของผลประโยชน์ที่คาดว่าจะจ่าย

การคำนวณนั้นจัดทำโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ได้รับอนุญาตทุกปี โดยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้

กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยทั้งหมดที่เกิดขึ้นในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และรับรู้ค่าใช้จ่ายของโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ในกำไรหรือขาดทุน

ผลประโยชน์ระยะยาวอื่น

ภาระผูกพันสุทธิของกลุ่มบริษัทที่เป็นผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน เป็นผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในปัจจุบันและในงวดก่อน ซึ่งผลประโยชน์นี้ได้คิดลดกระแสเงินสดเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน อัตราคิดลดเป็นอัตรา ณ วันที่รายงานจากพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งมีระยะเวลาดำเนินการใกล้เคียงกับระยะเวลาของภาระผูกพันของกลุ่มบริษัท โดยคำนวณตามวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ กำไรขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้าง

ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้างรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อกลุ่มบริษัทแสดงเจตนาผูกพันอย่างชัดเจนเกี่ยวกับการเลิกจ้าง และไม่มีความเป็นไปได้ที่จะยกเลิก มีรายละเอียดอย่างเป็นทางการทั้งการเลิกจ้างก่อนวันเกษียณตามปกติ หรือการสนับสนุนการออกจากงานโดยสมัครใจ ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้างรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อกลุ่มบริษัทเสนอให้มีการออกจากงานโดยสมัครใจ และมีความเป็นไปได้ที่จะได้รับการตอบรับข้อเสนอแนะ และสามารถประมาณจำนวนของการยอมรับข้อเสนอได้อย่างสมเหตุสมผล มีการคิดลดกระแสเงินสดหากระยะเวลาการจ่ายผลประโยชน์เกินกว่า 12 เดือนนับจากวันที่รายงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

ภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงานวัดมูลค่าโดยมิได้คิดลดกระแสเงินสดและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อพนักงานทำงานให้

หนี้สินรับรู้ด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะจ่ายชำระสำหรับการจ่ายโบนัสเป็นเงินสดระยะสั้น หากกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันโดยอนุমানที่จะต้องจ่ายอันเป็นผลมาจากการที่พนักงานได้ทำงานให้ในอดีตและภาระผูกพันนี้สามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล

(ฎ) ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้ก็ต่อเมื่อกลุ่มบริษัทมีภาระหนี้สินตามกฎหมายที่เกิดขึ้นในปัจจุบันหรือที่ก่อตัวขึ้นอันเป็นผลมาจากการเหตุการณ์ในอดีต และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจะต้องถูกจ่ายไปเพื่อชำระภาระหนี้สินดังกล่าว ประมาณการหนี้สินพิจารณาจากการคิดลดกระแสเงินสดที่จะจ่ายในอนาคตโดยใช้อัตราคิดลดในตลาดปัจจุบันก่อนคำนึงถึงภาษีเงินได้ เพื่อให้สะท้อนจำนวนที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบัน ซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อหนี้สิน ประมาณการหนี้สินส่วนที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากเวลาที่ผ่านไปรับรู้เป็นต้นทุนทางการเงิน

(ฎ) รายได้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รับรู้ในกำไรขาดทุนเมื่อได้อิทธิพลสิทธิในอสังหาริมทรัพย์แล้ว

รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่ารับรู้ในกำไรขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าใช้จ่ายเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเป็นการเฉพาะเพื่อให้เกิดสัญญาเช่ารับรู้เป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าที่สิ้นตามสัญญา ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งค่าเช่านั้นเกิดขึ้น

เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุนในวันที่กลุ่มบริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผล

ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับบันทึกในกำไรขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

(ฐ) ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมและประมาณการหนี้สินส่วนที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากเวลาที่ผ่านไป และสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่าย

ต้นทุนการกู้ยืมที่ไม่ได้เกี่ยวกับการได้มา หรือการก่อสร้างสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน โดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

(ท) ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเว้นแต่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับรายการที่เกี่ยวข้องในการรวมธุรกิจ หรือ รายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้นหรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันได้แก่ภาษีที่คาดว่าจะจ่ายชำระหรือได้รับชำระ โดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับรายการในปีก่อนๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินและจำนวนที่ใช้เพื่อ ความมุ่งหมายทางภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะไม่ถูกรับรู้เมื่อเกิดจากผลแตกต่างชั่วคราวต่อไปนี้ การรับรู้ความนิยมในครั้งแรก การรับรู้สินทรัพย์หรือหนี้สิน ในครั้งแรกซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจและรายการนั้นไม่มีผลกระทบต่อกำไรขาดทุนทางบัญชีหรือทางภาษี และผลแตกต่างที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในบริษัทย่อยหากเป็นไปได้ว่าจะไม่มีการกลับรายการในอนาคตอันใกล้

การวัดมูลค่าของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีต้องสะท้อนถึงผลกระทบทางภาษีที่จะเกิดจากลักษณะวิธีการที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับผลประโยชน์จากสินทรัพย์หรือจะจ่ายชำระหนี้สินตามมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่สิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีที่คาดว่าจะใช้กับผลแตกต่างชั่วคราวเมื่อมีการกลับรายการโดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน

ในการกำหนดมูลค่าของภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี กลุ่มบริษัทต้องคำนึงถึงผลกระทบของสถานการณ์ทางภาษีที่ไม่แน่นอน และอาจทำให้จำนวนภาษีที่ต้องจ่ายเพิ่มขึ้น และมีดอกเบี้ยที่ต้องชำระ กลุ่มบริษัทเชื่อว่าได้ตั้งภาษีเงินได้ค้างจ่ายเพียงพอสำหรับภาษีเงินได้ที่จะจ่ายในอนาคต ซึ่งเกิดจากการประเมินผลกระทบจากหลายปัจจัย รวมถึงการตีความทางกฎหมายภาษีและจากประสบการณ์ในอดีต การประเมินนี้อยู่บนพื้นฐานการประมาณการและข้อสมมติฐาน และอาจจะเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต ข้อมูลใหม่ๆอาจจะทำให้กลุ่มบริษัท เปลี่ยนการตัดสินใจโดยขึ้นอยู่กับความเพียงพอของภาษีเงินได้ค้างจ่ายที่มีอยู่ การเปลี่ยนแปลงในภาษีเงินได้ค้างจ่ายจะกระทบต่อค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในงวดที่เกิดการเปลี่ยนแปลง

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถหักกลับได้เมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักกลับกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้นี้ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันสำหรับหน่วยภาษีเดียวกันหรือหน่วยภาษีต่างกัน สำหรับหน่วยภาษีต่างกันนั้นกิจการมีความตั้งใจจะจ่ายชำระหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันด้วยยอดสุทธิหรือตั้งใจจะรับคืนสินทรัพย์และจ่ายชำระหนี้สินในเวลาเดียวกัน

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

(ฒ) กำไรต่อหุ้น

กลุ่มบริษัทแสดงกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับหุ้นสามัญ กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรหรือขาดทุนของผู้ถือหุ้นสามัญของกลุ่มบริษัทด้วยจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายระหว่างปี

(ณ) รายงานทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ผลการดำเนินงานของส่วนงานที่รายงานต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารของกลุ่มบริษัท (ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน) จะแสดงถึงรายการที่เกิดขึ้นจากส่วนงานดำเนินงานนั้นโดยตรงรวมถึงรายการที่ได้รับการปันส่วนอย่างสมเหตุสมผล รายการที่ไม่สามารถปันส่วนได้ส่วนใหญ่เป็นรายการ เช่น ทรัพย์สินขององค์กร (ทรัพย์สินที่สำนักงานใหญ่) ค่าใช้จ่ายสำนักงานใหญ่ และสินทรัพย์หรือหนี้สินภาษีเงินได้

6. บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดทำงบการเงิน บุคคลหรือกิจการเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มบริษัท หากกลุ่มบริษัทมีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญต่อบุคคลหรือกิจการในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารหรือในทางกลับกัน หรือกลุ่มบริษัทอยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญเดียวกันกับบุคคลหรือกิจการนั้น การเกี่ยวข้องกันนี้อาจเป็นรายบุคคลหรือเป็นกิจการ

ความสัมพันธ์ที่มีกับผู้บริหารสำคัญและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์
คุณชวน ตังมดีธรรม	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ถือหุ้นในบริษัทร้อยละ 10.43 และเป็นกรรมการของบริษัท/กลุ่มบริษัท
บริษัท แมนคอน จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อย บริษัทถือหุ้นร้อยละ 95.50 และมีกรรมการร่วมกัน
บริษัท สามัคคีซีเมนต์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทร่วม บริษัทถือหุ้นร้อยละ 40.64 และมีกรรมการร่วมกัน
บริษัท ทรัพย์รุ่งเรือง จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทร่วม บริษัทถือหุ้นร้อยละ 36.07 และมีกรรมการร่วมกัน
บริษัท ดุราฟลอร์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน โดยบริษัทถือหุ้น ร้อยละ 13.55 และบริษัท แมนคอน จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 1.71
บริษัท สินสุขพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน โดยบริษัทถือหุ้น ร้อยละ 15
บริษัท หาดใหญ่นครินทร์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน โดยบริษัทถือหุ้น ร้อยละ 6.03
บริษัท ไทยแอ็ดวานด์ เพนทอล	ไทย	เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน โดยบริษัทถือหุ้น ร้อยละ 4.65
เทคโนโลยี จำกัด		
บริษัท สุภาลัยอีสาน จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน โดยบริษัทถือหุ้น ร้อยละ 0.44
ผู้บริหารสำคัญ	ไทย	บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบการวางแผน สั่งการและควบคุมกิจกรรมต่าง ๆ ของกิจการไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งนี้ รวมถึงกรรมการของกลุ่มบริษัท (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่)

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการแต่ละประเภทอธิบายได้ดังต่อไปนี้

รายการ	นโยบายการกำหนดราคา
ซื้อวัสดุก่อสร้าง	ราคาตลาด
ซื้อที่ดินภาระจำยอมถาวร	ราคาทุน
รายได้จากการเช่าพื้นที่และค่าบริการ	ราคาตลาด
เงินปันผลรับ	ตามจำนวนที่ประกาศจ่าย

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สรุปได้ดังนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
	(พันบาท)			
บริษัทย่อย				
รายได้จากการเช่าพื้นที่และการให้บริการ	-	-	32	32
เงินปันผลรับ	-	-	3,820	3,820
ซื้อที่ดิน	-	-	-	3,116
บริษัทร่วม				
รายได้จากการเช่าพื้นที่และการให้บริการ	446	446	446	446
ผู้บริหารสำคัญ				
ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ				
ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน	43,604	37,967	41,887	36,505
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	2,828	2,469	2,795	2,436
ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้าง	834	716	750	676
ผลประโยชน์ระยะยาวอื่น	6	9	5	8
รวมค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ	47,272	41,161	45,437	39,625

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
	(พันบาท)			
บุคคลหรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน				
รายได้จากการเช่าพื้นที่และการให้บริการ	1,622	1,622	1,622	1,622
เงินปันผลรับ	4,462	4,619	4,415	4,619
ซื้อวัสดุก่อสร้าง	28,943	18,723	27,982	17,699

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
	(พันบาท)			
เจ้าหนี้การค้า				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท ดูราฟลอร์ จำกัด				
เงินลงทุนระยะยาวในกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	<u>9,965</u>	<u>8,311</u>	<u>9,558</u>	<u>8,055</u>
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
ตราสารทุนอื่นที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาด	61,118	61,118	60,179	60,179
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	(39,544)	(39,544)	(39,544)	(39,544)
สุทธิ	<u>21,574</u>	<u>21,574</u>	<u>20,635</u>	<u>20,635</u>
เงินทดรองแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย				
บริษัท แมนคอน จำกัด	-	-	-	57,428
เงินทดรองจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย				
บริษัท แมนคอน จำกัด	-	-	19,993	-

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมแก่/เงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
	(พันบาท)			
เงินทดรองแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย				
ณ วันที่ 1 มกราคม	-	-	57,428	54,770
เพิ่มขึ้น	-	-	31,128	61,432
ลดลง	-	-	(88,556)	(58,774)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>57,428</u>

เงินทดรองจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
	(พันบาท)			
บริษัทย่อย				
ณ วันที่ 1 มกราคม	-	-	-	-
เพิ่มขึ้น	-	-	19,993	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>19,993</u>	<u>-</u>
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน				
ณ วันที่ 1 มกราคม	-	-	-	-
เพิ่มขึ้น	-	13,000	-	13,000
ลดลง	-	(13,000)	-	(13,000)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

บริษัทซื้อที่ดินจากกรรมการของบริษัทในเขตกรุงเทพมหานคร โดยมีวัตถุประสงค์ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในอนาคตโดยราคาที่ตกลงซื้อขายเป็นราคาใกล้เคียงกับราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระ 2 แห่ง บริษัทได้จ่ายค่าที่ดินเป็นตั๋วสัญญาใช้เงินครบกำหนดวันที่ 13 มีนาคม 2557 จำนวน 31.50 ล้านบาท และส่วนที่เหลือจำนวน 3.47 ล้านบาทจ่ายเงินสดแล้ว และกรรมสิทธิ์ที่ดินได้ถูกโอนมาเป็นของบริษัทแล้ว

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
	(พันบาท)			
เงินสดในมือ	695	699	683	687
เช็คที่ยังไม่ตัด	14,695	5,832	14,695	5,832
เงินฝากธนาคารประเภทกระแสรายวัน	2,878	3,438	2,467	1,997
เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์	6,138	1,814	6,136	1,812
เงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง	169,896	27,479	169,896	27,479
รวม	194,302	39,262	193,877	37,807

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดทั้งหมดของกลุ่มบริษัทและบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 เป็นสกุลเงินบาท

8. โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
	(พันบาท)			
ที่ดินและงานก่อสร้างพัฒนาเพื่อขาย	3,713,893	4,459,669	3,638,254	4,351,815
บ้านและบ้านตัวอย่าง	306,864	247,814	306,864	238,003
วัสดุก่อสร้าง	750	1,210	740	1,204
	4,021,507	4,708,693	3,945,858	4,591,022
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	(3,261)	(3,261)	(3,261)	(3,261)
สุทธิ	4,018,246	4,705,432	3,942,597	4,587,761
ต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นส่วนหนึ่ง ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างการพัฒนาในระหว่างปี	61,070	71,759	61,070	71,655

ณ วันที่ 31 ธันวาคม กลุ่มบริษัทมีโครงการที่ดำเนินอยู่ ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่	23	25	22	24
มูลค่าซื้อขายที่ได้ทำสัญญาแล้วทั้งสิ้น (ล้านบาท)	17,112	19,500	16,555	19,041
อัตราส่วนต่อยอดขายรวมของโครงการ (ร้อยละ)	72.46	82.94	72.05	83.24

9. ที่ดินและค่าพัฒนาเพื่อขาย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
	(พันบาท)			
ที่ดินและค่าพัฒนาเพื่อขาย	1,682,914	1,695,756	1,669,968	1,682,810
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	(14,178)	(14,178)	(14,178)	(14,178)
สุทธิ	1,668,736	1,681,578	1,655,790	1,668,632

10. สินทรัพย์ใช้เป็นหลักประกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
	(พันบาท)			
เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์	9,418	9,382	8,147	8,119
เงินฝากธนาคารประเภทฝากประจำ 12 เดือน	1,152	1,119	1,101	1,070
	10,570	10,501	9,248	9,189
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา และที่ดินและค่าพัฒนาเพื่อขาย	2,891,354	3,868,795	2,874,309	3,851,426
รวม	2,901,924	3,879,296	2,883,557	3,860,615

เงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำดังกล่าวได้ใช้เป็นหลักประกันสำหรับวงเงินหนังสือค้ำประกันที่ธนาคารออกเพื่อค้ำประกันกลุ่มบริษัทต่อหน่วยงานราชการ สำหรับการก่อสร้างงานสาธารณูปโภคภายในโครงการของกลุ่มบริษัท

กลุ่มบริษัทและบริษัทได้จำหน่ายหรือจำนองส่วนใหญ่ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและที่ดินและค่าพัฒนาเพื่อขาย เพื่อใช้เป็นหลักประกันหนี้สินที่มีต่อสถาบันการเงิน

11. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 และเงินปันผลรับจากเงินลงทุนสำหรับแต่ละปี มีดังนี้

บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
		สัดส่วนความเป็นเจ้าของ		ทุนชำระแล้ว		ราคาทุน		เงินปันผลรับ	
		2556	2555	2556	2555	2556	2555	2556	2555
		(ร้อยละ)				(พันบาท)			
		บริษัทย่อยทางตรง							
บริษัท แมนคอน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	95.50	95.50	20,000	20,000	25,940	25,940	3,820	3,820

12. เงินลงทุนในบริษัทร่วม

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
			(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	119,801	113,380	135,745	135,745
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน				
ตามวิธีส่วนได้เสียในบริษัทร่วม	(12,423)	6,421	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	107,378	119,801	135,745	135,745

เงินลงทุนในบริษัทร่วม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 และเงินปันผลรับสำหรับแต่ละปี มีดังนี้

บริษัทร่วม	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ		ทุนชำระแล้ว		งบการเงินรวม		มูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย		เงินปันผลรับ	
		2556	2555	2556	2555	2556	2555	2556	2555	2556	2555
		(ร้อยละ)						(พันบาท)			
บริษัท สามัคคีซีเมนต์ จำกัด	ผลิตปูนซีเมนต์	40.64	40.64	185,000	185,000	133,757	133,757	105,322	117,794	-	-
บริษัท ทรัพย์นรสิงห์ จำกัด	ค้าทราย	36.07	36.07	18,000	18,000	6,493	6,493	2,056	2,007	-	-
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า						(4,505)	(4,505)	-	-	-	-
รวม						135,745	135,745	107,378	119,801	-	-

บริษัทร่วม	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ		ทุนชำระแล้ว		งบการเงินเฉพาะกิจการ						เงินปันผลรับ	
		2556	2555	2556	2555	ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่า		ราคาทุน-สุทธิ		2556	2555
		(ร้อยละ)								(พันบาท)			
บริษัท สามัคคีซีเมนต์ จำกัด	ผลิตปูนซีเมนต์	40.64	40.64	185,000	185,000	133,757	133,757	-	-	133,757	133,757	-	-
บริษัท ทรัพย์นรสิงห์ จำกัด	ค้าทราย	36.07	36.07	18,000	18,000	6,493	6,493	(4,505)	(4,505)	1,988	1,988	-	-
รวม						140,250	140,250	(4,505)	(4,505)	135,745	135,745	-	-

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียในบริษัทร่วม ซึ่งกลุ่มบริษัทบันทึกเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวตามวิธีส่วนได้เสีย โดยแสดงเป็นยอดรวมไม่ปรับปรุงตามส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัท

	วันที่ รายงาน	สัดส่วน ความเป็น เจ้าของ (ร้อยละ)	สินทรัพย์ หมุนเวียน	สินทรัพย์ ไม่ หมุนเวียน	สินทรัพย์ รวม	หนี้สิน หมุนเวียน	หนี้สิน ไม่ หมุนเวียน	หนี้สิน รวม	รายได้ รวม	ค่าใช้จ่าย รวม	กำไร (ขาดทุน) สุทธิ
ปี 2556											
บริษัทร่วม											
บริษัท สามัคคีซีเมนต์ จำกัด	31 ธันวาคม	40.64	11,945	421,801	433,746	146,089	31,625	177,714	31,467	62,160	(30,693)
บริษัท ทรัพย์นรสิงห์ จำกัด	31 ธันวาคม	36.07	22,254	12	22,266	254	17,951	18,205	170	34	136
			<u>34,199</u>	<u>421,813</u>	<u>456,012</u>	<u>146,343</u>	<u>49,576</u>	<u>195,919</u>	<u>31,637</u>	<u>62,194</u>	<u>(30,557)</u>
ปี 2555											
บริษัท สามัคคีซีเมนต์ จำกัด	31 ธันวาคม	40.64	10,001	423,112	433,113	126,166	25,149	151,315	99,632	81,284	18,348
บริษัท ทรัพย์นรสิงห์ จำกัด	31 ธันวาคม	36.07	22,264	19	22,283	247	18,110	18,357	-	-	-
			<u>32,265</u>	<u>423,131</u>	<u>455,396</u>	<u>126,413</u>	<u>43,259</u>	<u>169,672</u>	<u>99,632</u>	<u>81,284</u>	<u>18,348</u>

13. เงินลงทุนระยะยาวอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
	(พันบาท)			
ตราสารทุนอื่นที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาด				
- ราคาทุน	140	140	130	130
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	-	-	-	-
สุทธิ	<u>140</u>	<u>140</u>	<u>130</u>	<u>130</u>

เงินลงทุนระยะยาวอื่นทั้งหมดของกลุ่มบริษัทและบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 เป็นสกุลเงินบาท

14. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

	ที่ดิน สโมส	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	เครื่องจักร และอุปกรณ์	งบการเงินรวม เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และเครื่องใช้ สำนักงาน (พันบาท)	ยาน พาหนะ	รวม
ส่วนงานกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์						
ราคาทุน						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	48,705	47,572	27,713	47,506	33,109	204,605
เพิ่มขึ้น	-	-	2,895	875	83	3,853
จำหน่าย	-	-	(1,148)	(134)	(143)	(1,425)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555						
และวันที่ 1 มกราคม 2556	48,705	47,572	29,460	48,247	33,049	207,033
เพิ่มขึ้น	2,192	-	1,765	1,878	1,259	7,094
จำหน่าย	-	-	(1,098)	(3,674)	(7,797)	(12,569)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	50,897	47,572	30,127	46,451	26,511	201,558

	งบการเงินรวม					
ที่ดินสโมส	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	เครื่องจักร และอุปกรณ์	เครื่องตกแต่งติดตั้ง และเครื่องใช้ สำนักงาน (พันบาท)	ยานพาหนะ	รวม	
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	-	41,018	22,355	41,649	27,587	132,609
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	1,839	1,665	2,118	1,872	7,494
จำหน่าย	-	-	(1,113)	(133)	(130)	(1,376)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555						
และวันที่ 1 มกราคม 2556	-	42,857	22,907	43,634	29,329	138,727



	ที่ดินโฉมสร	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	งบการเงินรวม		ยานพาหนะ	รวม
			เครื่องจักร และอุปกรณ์	เครื่องตกแต่งติดตั้ง และเครื่องใช้ สำนักงาน (พันบาท)		
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	1,838	2,376	1,913	1,801	7,928
จำหน่าย	-	-	(1,098)	(3,433)	(7,695)	(12,226)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	-	44,695	24,185	42,114	23,435	134,429

	ที่ดินโฉมสร	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	งบการเงินรวม		ยานพาหนะ	รวม
			เครื่องจักร และอุปกรณ์	เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และเครื่องใช้ สำนักงาน (พันบาท)		
มูลค่าสุทธิทางบัญชี						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2555						
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท	48,705	6,554	5,358	5,857	3,497	69,971
ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-	-	-	-	2,025	2,025
	<u>48,705</u>	<u>6,554</u>	<u>5,358</u>	<u>5,857</u>	<u>5,522</u>	<u>71,996</u>
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555						
และวันที่ 1 มกราคม 2556						
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท	48,705	4,715	6,553	4,613	2,246	66,832
ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-	-	-	-	1,474	1,474
	<u>48,705</u>	<u>4,715</u>	<u>6,553</u>	<u>4,613</u>	<u>3,720</u>	<u>68,306</u>
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556						
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท	50,897	2,877	5,942	4,337	2,222	66,275
ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-	-	-	-	854	854
	<u>50,897</u>	<u>2,877</u>	<u>5,942</u>	<u>4,337</u>	<u>3,076</u>	<u>67,129</u>

	ที่ดิน สนามกอล์ฟ	สนามกอล์ฟ	คลับเฮ้าส์	งบการเงินรวม			รวม
				อาคาร - ศูนย์ล้างรถ (พันบาท)	อุปกรณ์ - ศูนย์ล้างรถ	อุปกรณ์ - สนามกอล์ฟ	
ส่วนงานกิจการสนามกอล์ฟ							
ราคาทุน							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	487,415	209,262	118,279	2,061	351	34,834	852,202
เพิ่มขึ้น	-	-	2,420	-	-	-	2,420
จำหน่าย	-	-	-	-	(259)	-	(259)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	487,415	209,262	120,699	2,061	92	34,834	854,363
และวันที่ 1 มกราคม 2556							
เพิ่มขึ้น	-	-	1,716	-	-	-	1,716
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	<u>487,415</u>	<u>209,262</u>	<u>122,415</u>	<u>2,061</u>	<u>92</u>	<u>34,834</u>	<u>856,079</u>

	ที่ดิน		งบการเงินรวม				รวม
	สนามกอล์ฟ	สนามกอล์ฟ	คลับเฮ้าส์	อาคาร - ศูนย์ล้างรถ (พื้นที่)	อุปกรณ์ - ศูนย์ล้างรถ	อุปกรณ์ - สนามกอล์ฟ	
ค่าเสื่อมราคาสะสม							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	-	92,506	64,955	180	121	34,834	192,596
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	7,185	6,014	103	31	-	13,333
จำหน่าย	-	-	-	-	(103)	-	(103)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	-	99,691	70,969	283	49	34,834	205,826
และวันที่ 1 มกราคม 2556							
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	7,185	6,376	103	18	-	13,682
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	-	106,876	77,345	386	67	34,834	219,508

	งบการเงินรวม						
	ที่ดิน สนามกอล์ฟ	สนามกอล์ฟ	คลับเฮ้าส์	อาคาร - ศูนย์ล้างรถ (พื้นที่)	อุปกรณ์ - ศูนย์ล้างรถ	อุปกรณ์ - สนามกอล์ฟ	รวม
มูลค่าสุทธิทางบัญชี							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2555							
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท	<u>487,415</u>	<u>116,756</u>	<u>53,324</u>	<u>1,881</u>	<u>230</u>	<u>-</u>	<u>659,606</u>
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555							
และวันที่ 1 มกราคม 2556							
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท	<u>487,415</u>	<u>109,571</u>	<u>49,730</u>	<u>1,778</u>	<u>43</u>	<u>-</u>	<u>648,537</u>
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556							
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท	<u>487,415</u>	<u>102,386</u>	<u>45,070</u>	<u>1,675</u>	<u>25</u>	<u>-</u>	<u>636,571</u>

	ที่ดินสโมสร	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	งบการเงินเฉพาะกิจการ		ยานพาหนะ	รวม
			เครื่องจักร และอุปกรณ์	เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และเครื่องใช้ สำนักงาน (พันบาท)		
ส่วนงานกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์						
ราคาทุน						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	48,705	47,572	26,850	46,330	31,700	201,157
เพิ่มขึ้น	-	-	2,875	872	83	3,830
จำหน่าย	-	-	(1,148)	(134)	(142)	(1,424)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	48,705	47,572	28,577	47,068	31,641	203,563
และวันที่ 1 มกราคม 2556						
เพิ่มขึ้น	2,192	-	1,765	1,878	1,259	7,094
จำหน่าย	-	-	(1,098)	(3,674)	(7,797)	(12,569)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	50,897	47,572	29,244	45,272	25,103	198,088

	ที่ดินสโมสร	งบการเงินเฉพาะกิจการ				รวม
		อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	เครื่องจักร และอุปกรณ์	เครื่องตกแต่งติดตั้ง และเครื่องใช้	ยานพาหนะ	
				สำนักงาน (พันบาท)		
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	-	41,018	21,493	40,480	26,178	129,169
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	1,838	1,662	2,116	1,872	7,488
จำหน่าย	-	-	(1,113)	(133)	(129)	(1,375)

	ที่ดินสโมสร	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	งบการเงินเฉพาะกิจการ		ยานพาหนะ	รวม
			เครื่องจักร และอุปกรณ์	เครื่องตกแต่งติดตั้ง และเครื่องใช้ สำนักงาน (พันบาท)		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	-	42,856	22,042	42,463	27,921	135,282
และวันที่ 1 มกราคม 2556						
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	1,839	2,371	1,911	1,801	7,922
จำหน่าย	-	-	(1,098)	(3,433)	(7,695)	(12,226)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	-	44,695	23,315	40,941	22,027	130,978

	ที่ดินสโมสร	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	งบการเงินเฉพาะกิจการ เครื่องจักร และอุปกรณ์	เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และ เครื่องใช้สำนักงาน (พันบาท)	ยานพาหนะ	รวม
มูลค่าสุทธิทางบัญชี						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2555						
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท	48,705	6,554	5,357	5,850	3,497	69,963
ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-	-	-	-	2,025	2,025
	<u>48,705</u>	<u>6,554</u>	<u>5,357</u>	<u>5,850</u>	<u>5,522</u>	<u>71,988</u>
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555						
และวันที่ 1 มกราคม 2556						
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท	48,705	4,716	6,535	4,605	2,246	66,807
ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-	-	-	-	1,474	1,474
	<u>48,705</u>	<u>4,716</u>	<u>6,535</u>	<u>4,605</u>	<u>3,720</u>	<u>68,281</u>
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556						
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท	50,897	2,877	5,929	4,331	2,222	66,256
ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-	-	-	-	854	854
	<u>50,897</u>	<u>2,877</u>	<u>5,929</u>	<u>4,331</u>	<u>3,076</u>	<u>67,110</u>

	งบการเงินเฉพาะกิจการ						รวม
	ที่ดิน สนามกอล์ฟ	สนามกอล์ฟ	คลับเฮ้าส์	อาคาร - ศูนย์ลี้ยงรด (พันบาท)	อุปกรณ์ - ศูนย์ลี้ยงรด	อุปกรณ์ - สนามกอล์ฟ	
ส่วนงานกิจการสนามกอล์ฟ							
ราคาทุน							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	487,415	209,262	118,279	2,061	351	34,834	852,202
เพิ่มขึ้น	-	-	2,420	-	-	-	2,420
จำหน่าย	-	-	-	-	(259)	-	(259)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555							
และวันที่ 1 มกราคม 2556	487,415	209,262	120,699	2,061	92	34,834	854,363
เพิ่มขึ้น	-	-	1,716	-	-	-	1,716
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	487,415	209,262	122,415	2,061	92	34,834	856,079

	ที่ดิน สนามกอล์ฟ	สนามกอล์ฟ	งบการเงินเฉพาะกิจการ				รวม
			คลับเฮ้าส์	อาคาร - ศูนย์ลี้ยงรด (พันบาท)	อุปกรณ์ - ศูนย์ลี้ยงรด	อุปกรณ์ - สนามกอล์ฟ	
ค่าเสื่อมราคาสะสม							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	-	92,506	64,955	180	121	34,834	192,596
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	7,185	6,014	103	31	-	13,333
จำหน่าย	-	-	-	-	(103)	-	(103)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	-	99,691	70,969	283	49	34,834	205,826
และวันที่ 1 มกราคม 2556							

	ที่ดิน สนามกอล์ฟ	สนามกอล์ฟ	งบการเงินเฉพาะกิจการ				รวม
			คลับเฮาส์	อาคาร - ศูนย์ล้างรถ (พื้นที่)	อุปกรณ์ - ศูนย์ล้างรถ	อุปกรณ์ - สนามกอล์ฟ	
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	7,185	6,376	103	18	-	13,682
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	-	106,876	77,345	386	67	34,834	219,508

	ที่ดิน สนามกอล์ฟ	สนามกอล์ฟ	งบการเงินเฉพาะกิจการ				รวม
			คลับเฮาส์	อาคาร - ศูนย์ล้างรถ (พื้นที่)	อุปกรณ์ - ศูนย์ล้างรถ	อุปกรณ์ - สนามกอล์ฟ	
มูลค่าสุทธิทางบัญชี							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2555							
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท	487,415	116,756	53,324	1,881	230	-	659,606
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555							
และวันที่ 1 มกราคม 2556							
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท	487,415	109,571	49,730	1,778	43	-	648,537
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556							
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท	487,415	102,386	45,070	1,675	25	-	636,571

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
	(พันบาท)			
มูลค่าสุทธิทางบัญชี				
ส่วนงานกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	67,129	68,306	67,110	68,281
ส่วนงานกิจการสนามกอล์ฟ	636,571	648,537	636,571	648,537
รวม	703,700	716,843	703,681	716,818

ราคาทรัพย์สินของกลุ่มบริษัทและบริษัทก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งได้คิดค่าเสื่อมราคาเต็มจำนวนแล้ว แต่ยังคงใช้งานจนถึง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 มีจำนวน 118.51 ล้านบาท และ 115.07 ล้านบาท ตามลำดับ (2555: 115.77 ล้านบาท และ 112.33 ล้านบาท ตามลำดับ)

15. สิทธิการเช่า

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)
ราคาทุน	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	149,976
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และวันที่ 1 มกราคม 2556	149,976
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	149,976
ค่าตัดจำหน่ายสะสม	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	(119,935)
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(4,144)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และวันที่ 1 มกราคม 2556	(124,079)
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(4,143)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	(128,222)
มูลค่าสุทธิทางบัญชี	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	30,041
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และวันที่ 1 มกราคม 2556	25,897
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	21,754

16. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ ค่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ (พันบาท)
ราคาทุน	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	3,786
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และวันที่ 1 มกราคม 2556	3,786
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	3,786
ค่าตัดจำหน่ายสะสม	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	(3,509)
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(109)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และวันที่ 1 มกราคม 2556	(3,618)
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(96)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	(3,714)
มูลค่าสุทธิทางบัญชี	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	277
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และวันที่ 1 มกราคม 2556	168
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	72

17. ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
	(พันบาท)			
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	20,844	15,361	20,533	15,135

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกิดขึ้นในระหว่างปี มีดังนี้

	ณ วันที่ 1 มกราคม 2556	งบการเงินรวม บันทึกเป็นรายได้ในกำไร หรือขาดทุน (หมายเหตุ 32) (พันบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
ประมาณการหนี้สิน	-	2,932	2,932
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	15,361	2,551	17,912
รวม	15,361	5,483	20,844

	ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	งบการเงินรวม บันทึกเป็นรายได้ในกำไร หรือขาดทุน (หมายเหตุ 32) (พันบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	13,889	1,472	15,361

	ณ วันที่ 1 มกราคม 2556	งบการเงินเฉพาะกิจการ บันทึกเป็นรายได้ ในกำไรหรือขาดทุน (หมายเหตุ 32) (พันบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
ประมาณการหนี้สิน	-	2,884	2,884
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	15,135	2,514	17,649
รวม	15,135	5,398	20,533

	ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	บันทึกเป็นรายได้ในกำไร หรือขาดทุน (หมายเหตุ 32) (พันบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม			
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	13,686	1,449	15,135

18. หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
	(พันบาท)			
ส่วนที่หมุนเวียน				
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร				
ส่วนที่มีหลักประกัน	175	131	175	131
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน				
ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน	80,000	260,000	80,000	260,000
เงินกู้ยืมระยะสั้น				
ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน	-	40,000	-	40,000
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและ เงินกู้ยืมระยะสั้น	80,175	300,131	80,175	300,131
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน				
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				
ส่วนที่มีหลักประกัน	746,665	314,185	746,665	314,185
เงินกู้ยืมระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนด ชำระภายในหนึ่งปี	746,665	314,185	746,665	314,185
เงินกู้ยืมระยะสั้น	826,840	614,316	826,840	614,316
หนี้สินตามสัญญาเข้าการเงินส่วนที่ถึง กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	745	973	745	973
รวมหนี้สินที่มีดอกเบี้ยระยะสั้น	827,585	615,289	827,585	615,289

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
	(พันบาท)			
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน				
ส่วนที่มีหลักประกัน	59,449	1,117,543	59,449	1,117,543
เงินกู้ยืมระยะยาว	59,449	1,117,543	59,449	1,117,543
หนี้สินตามสัญญาเข้าการเงิน	1,128	1,919	1,128	1,919
รวมหนี้สินที่มีดอกเบี้ยไม่หมุนเวียน	60,577	1,119,462	60,577	1,119,462

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยซึ่งไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเข้าการเงิน แสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการจ่ายชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
	(พันบาท)			
ครบกำหนดภายในหนึ่งปี	826,840	614,316	826,840	614,316
ครบกำหนดหลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	59,449	1,117,543	59,449	1,117,543
รวม	886,289	1,731,859	886,289	1,731,859

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีวงเงินสินเชื่อซึ่งยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงินรวม 750.05 ล้านบาท และ 750.05 ล้านบาท ตามลำดับ (2555: 1,002.90 ล้านบาท และ 1,002.90 ล้านบาท ตามลำดับ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่งจำนวน 1,792.10 ล้านบาท และ 1,792.10 ล้านบาท ตามลำดับ (2555: 2,804.79 ล้านบาท และ 2,804.79 ล้านบาท ตามลำดับ) เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินค้ำประกันโดยสินทรัพย์ที่จำนำหรือจำนองไว้เป็นหลักประกันค้ำประกัน (ดูหมายเหตุข้อ 10) ในปี 2556 กลุ่มบริษัทและบริษัทจ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินในอัตราที่ระบุในสัญญา (อัตราร้อยละ 4.75 - 6.50 ต่อปี และ อัตราร้อยละ 4.75 - 6.50 ต่อปี ตามลำดับ) (2555: อัตราร้อยละ 4.50 - 6.75 ต่อปี และ อัตราร้อยละ 4.50 - 6.75 ต่อปี ตามลำดับ) กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมนี้เมื่อได้รับชำระเงินจากลูกค้า ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ขายให้กับลูกค้า

หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน

หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	2556			2555		
	มูลค่าอนาคต ของจำนวนเงิน ขั้นต่ำที่ต้องจ่าย	ดอกเบี้ย	มูลค่า ปัจจุบันของ จำนวนเงินขั้น ต่ำที่ต้องจ่าย (พันบาท)	มูลค่าอนาคตของ จำนวนเงินขั้นต่ำที่ ต้องจ่าย	ดอกเบี้ย	มูลค่า ปัจจุบันของ จำนวนเงินขั้น ต่ำที่ต้องจ่าย
ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	843	98	745	1,128	155	973
ครบกำหนดชำระหลังจาก หนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	1,211	83	1,128	2,102	183	1,919
รวม	2,054	181	1,873	3,230	338	2,892

บริษัทได้ทำสัญญาเช่าซื้อกับสถาบันการเงินหลายแห่งเพื่อซื้อยานพาหนะ โดยมีกำหนดชำระค่าเช่าซื้อเป็นรายเดือนภายในระยะเวลา 4 ปี ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาดังกล่าวข้างต้น บริษัทจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดต่างๆที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าว

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมดของกลุ่มบริษัทและบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 เป็นสกุลเงินบาท

19. เจ้าหนี้การค้า

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
	(พันบาท)			
บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	9,965	8,311	9,558
บุคคลหรือกิจการอื่นๆ		109,768	88,485	104,898
รวม		119,733	96,796	114,456

เจ้าหนี้การค้าทั้งหมดของกลุ่มบริษัทและบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 เป็นสกุลเงินบาท

20. หนี้สินหมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
	(พันบาท)			
เงินประกันผลงานผู้รับเหมา	61,397	61,710	59,278	59,326
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายทั่วไป	47,176	31,138	46,851	31,018
อื่นๆ	36,808	34,586	36,510	34,299
รวม	145,381	127,434	142,639	124,643

21. ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
	(พันบาท)			
งบแสดงฐานะการเงิน				
ภาระผูกพันในงบแสดงฐานะการเงินสำหรับ				
ผลประโยชน์พนักงานระยะยาว	89,563	76,806	88,246	75,675

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
	(พันบาท)			
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ				
รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน				
ผลประโยชน์พนักงานระยะยาว	14,196	8,912	14,006	8,794

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
	(พันบาท)			
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน				
ณ วันที่ 1 มกราคม	76,806	69,449	75,675	68,432
ต้นทุนบริการปัจจุบัน และดอกเบี้ย	14,196	8,912	14,006	8,794
ผลประโยชน์จ่าย	(1,439)	(1,555)	(1,435)	(1,551)
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	89,563	76,806	88,246	75,675

ค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในรายการต่อไปนี้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
	(พันบาท)			
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	14,196	8,912	14,006	8,794

ข้อสมมุติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันที่รายงาน (แสดงโดยวิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก)

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555
	(ร้อยละ)	
อัตราคิดลด	3.72	3.72
การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต	5	5

ข้อสมมุติฐานเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยในอนาคตถือตามข้อมูลทางสถิติที่เผยแพร่ทั่วไปและตารางมรณะ (TMO 1997)

22. หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
	(พันบาท)			
เงินรับล่วงหน้าค่าสาธารณูปโภค	97,236	95,009	90,372	89,453
เจ้าหนี้สิทธิการเช่า	13,400	16,750	13,400	16,750
อื่น ๆ	17,097	17,984	17,097	17,984
รวม	127,733	129,743	120,869	124,187

23. ทุนเรือนหุ้น

	หมายเหตุ	มูลค่าหุ้นต่อหุ้น (บาท)	2556		2555	
			จำนวนหุ้น	จำนวนเงิน (พันหุ้น/พันบาท)	จำนวนหุ้น	จำนวนเงิน
ทุนจดทะเบียน						
ณ วันที่ 1 มกราคม						
- หุ้นสามัญ		1	861,317	861,317	867,617	867,617
ลดทุนเนื่องจากตัดหุ้นทุนซื้อคืน	24	1	-	-	(6,300)	(6,300)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม						
- หุ้นสามัญ		1	861,317	861,317	861,317	861,317
หุ้นที่ออกและชำระแล้ว						
ณ วันที่ 1 มกราคม						
- หุ้นสามัญ		1	860,384	860,384	866,684	866,684
ลดทุนเนื่องจากตัดหุ้นทุนซื้อคืน	24	1	-	-	(6,300)	(6,300)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม						
- หุ้นสามัญ		1	860,384	860,384	860,384	860,384

24. หุ้นทุนซื้อคืนและสำรองหุ้นทุนซื้อคืน

งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	มูลค่าต่อหุ้น (บาท)	2556			2555		
		จำนวนหุ้น	หุ้นทุนซื้อคืน	สำรอง หุ้นทุนซื้อคืน (พันหุ้น/พันบาท)	จำนวนหุ้น	หุ้นทุนซื้อคืน	สำรอง หุ้นทุนซื้อคืน
ณ วันที่ 1 มกราคม							
หุ้นทุนซื้อคืน	1	-	-	-	6,300	(11,548)	11,548
ลดหุ้นทุนซื้อคืน	1	-	-	-	(6,300)	11,548	(11,548)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	1	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

หุ้นทุนซื้อคืนที่อยู่ในส่วนของผู้ถือหุ้นคือต้นทุนของหุ้นบริษัทที่ถือโดยกลุ่มบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 กลุ่มบริษัทไม่มีหุ้นทุนซื้อคืน

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เมื่อวันที่ 19 มกราคม 2552 บริษัทมีมติอนุมัติการซื้อหุ้นคืนของบริษัทเพื่อบริหารทางการเงินภายในวงเงิน 95 ล้านบาท หรือ 85 ล้านหุ้น คิดเป็นร้อยละ 9.81 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของบริษัท โดยมีการกำหนดระยะเวลาที่จะซื้อหุ้นคืนตั้งแต่วันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2552 ถึงวันที่ 2 สิงหาคม 2552 ระยะเวลาจำหน่ายหุ้นที่ซื้อคืนมีกำหนดตั้งแต่วันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2553 ถึงวันที่ 3 สิงหาคม 2555 ในกรณีที่บริษัทจำหน่ายหุ้นทุนซื้อคืนไม่หมดภายในระยะเวลาที่กำหนด บริษัทจะลดทุนที่ออกและชำระแล้วลง โดยวิธีตัดหุ้นทุนที่ซื้อคืนและยังไม่ได้จำหน่ายที่เหลืออยู่

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2555 มีมติอนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนสำหรับหุ้นทั้งหมดที่ซื้อคืนจำนวน 6,300,000 หุ้น บริษัทจะลดทุนที่ออกและชำระแล้วลงตามจำนวนหุ้นดังกล่าว และโอนสำรองหุ้นทุนซื้อคืนจำนวน 11,548,084 บาท ไปยังกำไรสะสม บริษัทได้จดทะเบียนลดทุนชำระแล้วจาก 866,684,157 หุ้น เป็น 860,384,157 หุ้น กับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 17 สิงหาคม 2555

25. สำรอง

สำรองประกอบด้วย

การจัดสรรกำไร และ/หรือ กำไรสะสม

สำรองตามกฎหมาย

ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 116 บริษัทจะต้องจัดสรรทุนสำรอง ("สำรองตามกฎหมาย") อย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหลังจากหักขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าสำรองดังกล่าวมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน เงินสำรองนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

สำรองหุ้นทุนซื้อคืน

สำรองหุ้นทุนซื้อคืนคือจำนวนเงินที่จัดสรรจากกำไรสะสมในจำนวนที่เท่ากับต้นทุนของหุ้นบริษัทที่ถือโดยกลุ่มบริษัท สำรองหุ้นทุนซื้อคืนนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

26. ส่วนงานดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทมี 4 ส่วนงานที่รายงาน ดังรายละเอียดข้างล่าง ซึ่งเป็นหน่วยงานธุรกิจที่สำคัญของกลุ่มบริษัท หน่วยงานธุรกิจที่สำคัญนี้มีสินค้าและบริการที่แตกต่างกัน และมีการบริหารจัดการแยกต่างหาก เนื่องจากใช้กลยุทธ์ทางการตลาดที่แตกต่างกัน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานสอบทานรายงานการจัดการภายในของแต่ละหน่วยงานธุรกิจที่สำคัญอย่างน้อยทุกไตรมาส การดำเนินงานของแต่ละส่วนงานที่รายงานของกลุ่มบริษัทโดยสรุปมีดังนี้

ส่วนงาน 1	ส่วนงานกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ส่วนงาน 2	ส่วนงานกิจการให้เช่าพื้นที่และบริการ
ส่วนงาน 3	ส่วนงานกิจการสนามกอล์ฟ
ส่วนงาน 4	อื่น ๆ

ข้อมูลผลการดำเนินงานของแต่ละส่วนงานที่รายงานได้รวมอยู่ดังข้างล่างนี้ ผลการดำเนินงานวัดโดยใช้กำไรก่อนภาษีเงินได้ของส่วนงาน ซึ่งนำเสนอในรายงานการจัดการภายในและสอบทานโดยผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ผู้บริหารเชื่อว่าการใช้กำไรก่อนภาษีเงินได้ใน การวัดผลการดำเนินงานนั้นเป็นข้อมูลที่เหมาะสมในการประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงานและสอดคล้องกับกิจการอื่นที่ดำเนินธุรกิจในตลาดหลักทรัพย์เดียวกัน

ข้อมูลเกี่ยวกับส่วนงานที่รายงาน

	ส่วนงานกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ส่วนงานกิจการให้เช่าพื้นที่และบริการ		ส่วนงานกิจการสนามกอล์ฟ		อื่น ๆ		รวม	
	2556	2555	2556	2555	2556	2555	2556	2555	2556	2555
	(พันบาท)									
รายได้จากลูกค้าภายนอก	2,677,477	1,652,307	15,344	15,047	66,886	56,891	-	-	2,759,707	1,724,245
กำไรตามส่วนงานก่อนหักภาษีที่รายงาน									538,903	334,788
สินทรัพย์ตามส่วนงานที่รายงาน	5,754,111	6,455,317	21,754	25,898	636,571	648,536	370,182	245,090	6,782,618	7,374,841

การกระทบยอดกำไรหรือขาดทุนตามส่วนงานที่รายงาน

	ส่วนงานทางธุรกิจ	
	2556	2555
	(พันบาท)	
กำไรรวมตามส่วนงานที่รายงาน	538,903	334,788
กำไรรวมก่อนภาษีเงินได้	538,903	334,788

ส่วนงานภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจเฉพาะในประเทศเท่านั้น ไม่มีรายได้จากต่างประเทศหรือสินทรัพย์ในต่างประเทศ

27. ค่าใช้จ่ายในการขาย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
	(พันบาท)			
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	85,919	51,800	81,980	49,695
ค่าโฆษณา	25,320	27,588	25,320	27,588
ค่าส่งเสริมการขายและประชาสัมพันธ์	33,419	29,010	31,175	28,008
อื่น ๆ	13,747	9,060	13,747	9,060
รวม	158,405	117,458	152,222	114,351

28. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
	(พันบาท)			
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับบุคลากร	159,649	132,542	157,294	130,579
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	6,002	6,258	6,000	6,256
ค่ารักษาความสะอาดและความปลอดภัย	31,467	30,659	31,466	30,656
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับน้ำท่วม	-	4,158	-	3,919



	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
	(พันบาท)			
อื่น ๆ	75,273	70,813	73,962	68,817
รวม	272,391	244,430	268,722	240,227

29. ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนพนักงาน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
	(พันบาท)			
ผู้บริหาร				
เงินเดือน	16,844	16,407	16,071	15,669
อื่น ๆ	30,428	24,754	29,366	23,956
	47,272	41,161	45,437	39,625
พนักงานอื่น				
เงินเดือน	70,495	63,618	70,174	63,318
อื่น ๆ	41,882	27,763	41,683	27,636
	112,377	91,381	111,857	90,954
รวม	159,649	132,542	157,294	130,579

30. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
	(พันบาท)			
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนพนักงาน	159,649	132,542	157,294	130,579
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	26,081	25,283	26,075	25,278
ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย	58,739	56,598	56,495	55,596
ค่ารักษาความปลอดภัยและความปลอดภัย	31,467	30,659	31,466	30,656

31. ต้นทุนทางการเงิน

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
	(พันบาท)			
ดอกเบี้ยจ่าย				
สถาบันการเงิน	66,127	77,318	66,127	77,214
รวมดอกเบี้ยจ่าย	66,127	77,318	66,127	77,214
ต้นทุนทางการเงินอื่น	527	1,400	527	1,400
	66,654	78,718	66,654	78,614
หัก: จำนวนที่รวมอยู่ในต้นทุนของ				
สินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข				
- ส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนของ				
โครงการอสังหาริมทรัพย์				
ระหว่างการพัฒนา	8			
	61,070	71,759	61,070	71,655
	61,070	71,759	61,070	71,655
สุทธิ	5,584	6,959	5,584	6,959

32. ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
	(พันบาท)			
ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน				
สำหรับงวดปัจจุบัน	114,571	74,100	107,506	69,924
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	17			
การเปลี่ยนแปลงของผลต่างชั่วคราว	(5,483)	(1,472)	(5,398)	(1,449)
ค่าใช้จ่ายทางภาษี	109,088	72,628	102,108	68,475
จัดสรรไปยัง				
ภาษีเงินได้จากการดำเนินงาน				
ต่อเนื่อง	109,088	72,628	102,108	68,745
รวมภาษีเงินได้	109,088	72,628	102,108	68,475

การกระทบยอดเพื่อหาอัตราภาษีที่แท้จริง

	งบการเงินรวม			
	2556		2555	
	อัตราภาษี (ร้อยละ)	(พันบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)	(พันบาท)
กำไรก่อนภาษีเงินได้รวม		538,903		334,788
จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้	20	107,781	23	77,001
การลดภาษีเงินได้- ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน		-		221
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี		(891)		(156)
รายจ่ายที่หักได้เพิ่ม		(194)		(1,770)
ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี		305		1,387
ส่วนแบ่ง (กำไร) ขาดทุนในเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้				
เสียในตราสารทุน - การบัญชีด้านผู้ลงทุน		2,485		(1,477)
การตัดรายการจากการจัดทำงบการเงินรวม		(398)		(2,578)
รวม	20	109,088	22	72,628

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2556		2555	
	อัตราภาษี (ร้อยละ)	(พันบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)	(พันบาท)
กำไรก่อนภาษีเงินได้รวม		518,317		299,931
จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้	20	103,663	23	68,984
การลดภาษีเงินได้- ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน		-		217
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี		(1,649)		(1,945)
รายจ่ายที่หักได้เพิ่ม		(195)		(156)
ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี		289		1,375
รวม	20	102,108	23	68,475

การลดอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล

พระราชกฤษฎีกาตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการลดอัตราและยกเว้นรัษฎากร ฉบับที่ 530 พ.ศ. 2554 ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2554 ให้ลดอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิเป็นระยะเวลาสามรอบระยะเวลาบัญชีได้แก่ปี 2555 2556 และ 2557 จากอัตราร้อยละ 30 เหลืออัตราร้อยละ 23 สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี 2555 ที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2555 และร้อยละ 20 ของกำไรสุทธิสำหรับสองรอบระยะเวลาบัญชีถัดมา (2556 และ 2557) ที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2556 และ 2557 ตามลำดับ

ทั้งนี้เป็นที่เชื่อได้ว่ารัฐบาลจะดำเนินการแก้ไขกฎหมายเพื่อให้อัตราภาษีไม่สูงไปกว่าร้อยละ 20 สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2558 เป็นต้นไป ทั้งนี้เพื่อให้เป็นไปตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2554 ในการเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของประเทศ

33. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 คำนวณจากกำไรสำหรับปีที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทและจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วระหว่างปี โดยแสดงการคำนวณดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
	(พันบาท/พันหุ้น)			
กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท (ขั้นพื้นฐาน)	428,561	261,399	416,209	231,455
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้ว	860,384	860,384	860,384	860,384
กำไรต่อหุ้น (ขั้นพื้นฐาน) (บาท)	0.50	0.30	0.48	0.27

34. เงินปันผล

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2556 ที่ประชุมคณะกรรมการมีมติอนุมัติการจ่ายปันผลประจำปีเป็นเงินปันผลระหว่างกาลในอัตราหุ้นละ 0.10 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 86.03 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นในเดือนกันยายน 2556

ในการประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นของบริษัทเมื่อวันที่ 25 เมษายน 2556 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการจ่ายปันผลประจำปีเป็นเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.10 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 86.04 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นในเดือนพฤษภาคม 2556

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2555 ที่ประชุมคณะกรรมการมีมติอนุมัติการจ่ายปันผลประจำปีเป็นเงินปันผลระหว่างกาลในอัตราหุ้นละ 0.10 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 86.031 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นในเดือนกันยายน 2555

ในการประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นของบริษัทเมื่อวันที่ 24 เมษายน 2555 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการจ่ายปันผลประจำปีเป็นเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.08 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 68.824 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นในเดือนพฤษภาคม 2555

35. เครื่องมือทางการเงิน

นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจตามปกติจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย และจากการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญาของคู่สัญญา กลุ่มบริษัทไม่มีการถือหรือออกเครื่องมือทางการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์ เพื่อการเก็งกำไรหรือการค้า

การจัดการความเสี่ยงเป็นส่วนที่สำคัญของธุรกิจของกลุ่มบริษัท กลุ่มบริษัทมีระบบในการควบคุมให้มีความสมดุลของระดับความเสี่ยงให้เป็นที่ยอมรับได้ โดยพิจารณาระหว่างต้นทุนที่เกิดจากความเสี่ยงและต้นทุนของการจัดการความเสี่ยง ฝ่ายบริหารได้มีการควบคุมกระบวนการจัดการความเสี่ยงของกลุ่มบริษัทอย่างต่อเนื่องเพื่อให้มั่นใจว่ามีความสมดุลระหว่างความเสี่ยงและการควบคุมความเสี่ยง

การบริหารจัดการทุน

นโยบายของคณะกรรมการบริษัท คือการรักษาระดับเงินทุนให้มั่นคงเพื่อรักษานักลงทุน เจ้าหนี้และความเชื่อมั่นของตลาดและก่อให้เกิดการพัฒนาของธุรกิจในอนาคต คณะกรรมการได้มีการกำกับดูแลผลตอบแทนจากการลงทุน ซึ่งกลุ่มบริษัทพิจารณาจากสัดส่วนของผลตอบแทนจากกิจกรรมดำเนินงานต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ซึ่งไม่รวมส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม อีกทั้งยังกำกับดูแลระดับการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญ

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย หมายถึงความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยในตลาด ซึ่งส่งผลกระทบต่อภาระต้นทุนและกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท เนื่องจากดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมส่วนใหญ่มีอัตราคงที่ใน 2 - 3 ปีแรกขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของสถาบันการเงิน กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืม กลุ่มบริษัทได้ลดความเสี่ยงดังกล่าวโดยทำให้แน่ใจว่าดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมส่วนใหญ่มีอัตราคงที่

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ คือความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กลุ่มบริษัท ตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด

ฝ่ายบริหารได้กำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อเพื่อควบคุมความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ โดยการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินของลูกค้าทุกรายที่ขอวงเงินสินเชื่อในระดับหนึ่ง ณ วันที่รายงานไม่พบว่ามีความเสี่ยงจากสินเชื่อที่เป็นสาระสำคัญ ความเสี่ยงสูงสุดทางด้านสินเชื่อแสดงไว้ในราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินแต่ละรายการในงบแสดงฐานะทางการเงิน อย่างไรก็ตามเนื่องจากกลุ่มบริษัท มีฐานลูกค้าจำนวนมาก ฝ่ายบริหารไม่ได้คาดว่า จะเกิดผลเสียหายที่มีสาระสำคัญจากการเก็บหนี้ไม่ได้

ความเสี่ยงจากสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัท มีการควบคุมความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่า เงินสดให้เพียงพอต่อการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท และเพื่อให้ผลกระทบจากความผันผวนของกระแสเงินสดลดลง

การกำหนดมูลค่ายุติธรรม

นโยบายการบัญชีและการเปิดเผยของกลุ่มบริษัท กำหนดให้มีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมทั้งสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินและไม่ใช่ทางการเงิน มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์หรือชำระหนี้สินกัน ในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนกัน และสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน วัตถุประสงค์ของการวัดมูลค่าและ/หรือการเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมถูกกำหนดโดยวิธีต่อไปนี้ ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับสมมติฐานในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมถูกเปิดเผยในหมายเหตุที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์และหนี้สินนั้นๆ

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้า เจ้าหนี้การค้า และเงินกู้ยืมระยะสั้นมีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินเหล่านี้จะถึงกำหนดในระยะเวลาสั้น

เงินกู้ยืมระยะยาวมีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม

36. ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
	(พันบาท)			
ภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน				
สัญญาที่ยังไม่ได้รับรู้				
การพัฒนาโครงการในส่วนของ				
สาธารณูปโภคส่วนกลาง	55,744	97,762	55,490	96,469
ภาระผูกพันอื่น ๆ				
สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	11,273	3,758	11,273	3,758
หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร	224,645	222,439	218,560	216,000
รวม	235,918	226,197	229,833	219,758

37. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ยังไม่ได้ใช้

กลุ่มบริษัทยังไม่ได้ใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ดังต่อไปนี้ เนื่องจากยังไม่มีการบังคับใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ และกำหนดให้ถือปฏิบัติกับงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม ในปีดังต่อไปนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน	เรื่อง	ปีที่มีผลบังคับใช้
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2555)	การนำเสนองบการเงิน	2557
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2555)	งบกระแสเงินสด	2557
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2555)	ภาษีเงินได้	2557
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2555)	สัญญาเช่า	2557
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2555)	รายได้	2557
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2555)	ผลประโยชน์ของพนักงาน	2557
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2555)	ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	2557
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2555)	การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2557
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2555)	เงินลงทุนในบริษัทร่วม	2557
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2555)	ส่วนได้เสียในการร่วมค้า	2557
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2555)	งบการเงินระหว่างกาล	2557
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2555)	การด้อยค่าของสินทรัพย์	2557
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2555)	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	2557
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2555)	การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	2557
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2555)	การรวมธุรกิจ	2557
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2555)	สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก	2557
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2555)	ส่วนงานดำเนินงาน	2557
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 1	การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการรี้อถอน การบูรณะ และหนี้สินที่มีลักษณะที่คล้ายคลึงกัน	2557
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 4	การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่	2557
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 10	งบการเงินระหว่างกาลและการด้อยค่า	2557
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 12	ข้อตกลงสัมปทานบริการ	2557
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 29	การเปิดเผยข้อมูลของข้อตกลงสัมปทานบริการ	2557
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 32	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน – ต้นทุนเว็บไซต์	2557

ผู้บริหารคาดว่าจะนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ตามประกาศสภาวิชาชีพบัญชีมาใช้และถือปฏิบัติ โดยผู้บริหารอยู่ระหว่างการพิจารณาถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ดังกล่าวต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

38. การจัดประเภทรายการใหม่

รายการบางรายการในงบการเงิน 2555 ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการนำเสนองบการเงินปี 2556 การจัดประเภทรายการเหล่านี้เป็นไปตามการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี ซึ่งเป็นผลจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่มาถือปฏิบัติดังที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบ งบการเงินข้อ 4 นอกจากนี้ไม่มีการจัดประเภทรายการอื่นใดที่มีสาระสำคัญแล้ว



Notes to the financial statements

These notes form an integral part of the financial statements.

The financial statements issued for Thai statutory and regulatory reporting purposes are prepared in the Thai language. These English language financial statements have been prepared from the Thai language statutory financial statements, and were approved and authorized for issue by the Director on 17 February 2014.

1. General information

M.K. Real Estate Development Public Company Limited, the “Company”, is incorporated in Thailand and has its registered office at 719 M.K. Building, Bantadtong Road, Wang Mai, Pathumwan, Bangkok 10330.

The Company registered the conversion of its legal status from a company limited into a public company limited under the Public Company Limited Act with the Ministry of Commerce on 15 December 1993.

The Company’s major shareholders during the financial year were Tangmatitham family and Thai NVDR Company Limited, which are incorporated in Thailand.

The principal activities of the Company are land and building development including land sales, house and condominium construction for the Company’s own projects, building and parking rental, and golf course business. Details of the Company’s subsidiary as at 31 December 2013 and 2012 were as follows:

Name of the entity	Type of business	Country of incorporation	Ownership interest (%)	
			2013	2012
Direct subsidiary				
Mancon Company Limited	Property development	Thailand	95.50	95.50

2. Basis of preparation of the financial statements

(a) Statement of compliance

The financial statements are prepared in accordance with Thai Financial Reporting Standards (TFRS); guidelines promulgated by the Federation of Accounting Professions (“FAP”); and applicable rules and regulations of the Thai Securities and Exchange Commission.

The FAP has issued the following new and revised TFRS relevant to the Group’s operations and effective for accounting periods beginning on or after 1 January 2013.

TFRS	Topic
TAS 12	Income Taxes
TFRS 8	Operating Segments

The adoption of these new and revised TFRS has resulted in changes in the Group’s accounting policies. The effects of these changes are disclosed in note 4.

In addition to the above new and revised TFRS, the FAP has issued a number of new and revised TFRS which are effective for financial statements beginning on or after 1 January 2014 and have not been adopted in the preparation of these financial statements. Those new and revised TFRS that are relevant to the Group’s operations are disclosed in note 37.

(b) Basis of measurement

The financial statements have been prepared on the historical cost basis.

(c) Functional and Presentation currency

The financial statements are presented in Thai Baht, which is the Company’s functional currency. All financial information presented in Thai Baht has been rounded in the notes to the financial statements to the nearest thousand unless otherwise stated.

(d) Use of estimates and judgements

The preparation of financial statements in conformity with TFRS requires management to make judgements, estimates and assumptions that affect the application of policies and reported amounts of assets, liabilities, income and expenses. Actual results may differ from estimates.

Estimates and underlying assumptions are reviewed on an ongoing basis. Revisions to accounting estimates are recognised in the period in which estimates are revised and in any future periods affected.

Information about significant areas of estimation uncertainty and critical judgements in applying accounting policies that have the most significant effect on the amount recognised in the financial statements is included in the following note:

Note 21 Measurement of employee benefit obligations

3. Impact of severe flooding in Thailand

The Group's operations have certain real estate projects in Pathumtani, Bangkok and Nonthaburi which were affected by the unusually severe flooding affecting parts of Thailand in 2011 and 2012. Most of the projects have already been transferred to customers and juristic persons. Management had full access to the affected areas and estimates that the total damages to the Group, which was fully recognised in the financial statements for the year ended 31 December 2012, were approximately Baht 3.95 million. The Company received insurance compensation of Baht 1.96 million.

4. Changes in accounting policies

(a) Overview

From 1 January 2013, consequent to the adoption of new and revised TFRS as set out in note 2, the Group has changed its accounting policies in the following areas:

- Accounting for income tax
- Presentation of information on operating segments

Details of the new accounting policies adopted by the Group are included in notes 4(b) to 4(c) below. Other new and revised TFRS did not have any impact on the accounting policies, financial position or performance of the Group.

(b) Accounting for income tax

The principal change introduced by TAS 12 is the requirement to account for deferred tax liabilities and assets in the financial statements. Deferred tax liabilities and assets are the amounts of income taxes payable and recoverable, respectively, in future periods in respect of temporary differences between the carrying amount of the liability or asset in the statement of financial position and the amount attributed to that liability or asset for tax purposes; and the carry-forward of unused tax losses. The accounting policy for deferred tax is described in note 5(n).

The Group adopted TAS 12 with effect from 1 January 2013. The effects of the change are recognised retrospectively in the financial statements. The impact of the change on the financial statements is as follows:

Statement of financial position as at	Consolidated financial statements			Separate financial statements		
	31 December		1 January	31 December		1 January
	2013	2012	2012	2013	2012	2012
	(in thousand Baht)					
Increase in deferred tax assets	20,844	15,361	13,889	20,533	15,135	13,686
Increase in retained earnings	20,844	15,361	13,889	20,533	15,135	13,686
Increase in shareholders' equity	20,844	15,361	13,889	20,533	15,135	13,686

Statement of comprehensive income for the year ended 31 December	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2013	2012	2013	2012
	(in thousand Baht)			
Decrease in income tax expense	5,483	1,472	5,398	1,449
Increase in profit for the year	5,483	1,472	5,398	1,449
Increase in earnings per share				
- Basic earnings per share (in Baht)	0.006	0.002	0.006	0.002

(c) Presentation of information on operation segments

From 1 January 2013, the Group has adopted TFRS 8 Operating Segments. The new policy for presentation of information on operating segments, together with information on the previous policy, is given below. The change in policy only impacts presentational aspects and has no impact on the Group's reported assets, liabilities, results or earnings per share.

TFRS 8 introduces the "management approach" to segment reporting. It requires a change in the presentation and disclosure of segment information based on the internal reports regularly reviewed by the Group's Chief Operating Decision Maker in order to assess each segment's performance and to allocate resources to those segments. Previously the Group presented segment information in respect of its business and geographical segments in accordance with TAS 14 Segment Reporting.

5. Significant accounting policies

The accounting policies set out below have been applied consistently to all periods presented in these financial statements except as explained in note 4, which addresses changes in accounting policies.



(a) Basis of consolidation

The consolidated financial statements relate to the Company and its subsidiary (together referred to as the “Group”) and the Group’s interest in associates.

Subsidiary

Subsidiary is an entity controlled by the Group. Control exists when the Group has the power, directly or indirectly, to govern the financial and operating policies of an entity so as to obtain benefits from its activities. The financial statement of subsidiary is included in the consolidated financial statements from the date that control commences until the date that control ceases.

The accounting policies of subsidiary have been changed where necessary to align them with the policies adopted by the Group.

Losses applicable to non-controlling interests in a subsidiary are allocated to non-controlling interests even if doing so causes the non-controlling interests to have a deficit balance.

Associates

Associates are those entities in which the Group has significant influence, but not control, over the financial and operating policies. Significant influence is presumed to exist when the Group holds between 20% and 50% of the voting power of another entity.

Investments in associates are accounted for in the consolidated financial statements using the equity method (equity-accounted investees) and are recognised initially at cost. The cost of the investment includes transaction costs.

The consolidated financial statements include the Group’s share of profit or loss and other comprehensive income of equity accounted investees, after adjustments to align the accounting policies with those of the Group, from the date that significant influence commences until the date that significant influence ceases. When the Group’s share of losses exceeds its interest in an associate, the Group’s carrying amount is reduced to zero and recognition of further losses is discontinued except to the extent that the Group has an obligation or has made payments on behalf of the investee.

Transactions eliminated on consolidation

Intra-group balances and transactions, and any unrealised income or expenses arising from intra-group transactions, are eliminated in preparing the consolidated financial statements. Unrealised gains arising from transactions with associates and jointly-controlled entities are eliminated against the investment to the extent of the Group’s interest in the investee. Unrealised losses are eliminated in the same way as unrealised gains, but only to the extent that there is no evidence of impairment.

(b) Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents in the statements of cash flows comprise cash balances, call deposits and highly liquid short-term investments. Bank overdraft that are repayable on demand are a component of financing activities for the purpose of the statements of cash flows.

(c) Real estate development projects

Real estate development projects are projects for the development of properties with the intention of sale in the ordinary course of business. They are stated at the lower of cost and estimated net realisable value. Net realisable value represents the estimated selling price less costs to be incurred in selling the properties.

The cost of real estate development projects comprises specifically identified costs, including acquisition costs, development expenditure, borrowing costs and other related expenditure. Borrowing costs payable on loans funding real estate development projects are capitalised, on a specific identification basis, as part of the cost of the property until the completion of development.

(d) Investments

Investments in subsidiary and associates

Investments in subsidiary and associates in the separate financial statements of the Company are accounted for using the cost method. Investments in associates in the consolidated financial statements are accounted for using the equity method.

Investments in other equity securities

Equity securities which are not marketable are stated at cost less any impairment losses.

Disposal of investments

On disposal of an investment, the difference between net disposal proceeds and the carrying amount is recognised in profit or loss.

(e) Property, plant and equipment

Recognition and measurement

Owned assets

Property, plant and equipment are stated at cost less accumulated depreciation and impairment losses.

Cost includes expenditure that is directly attributable to the acquisition of the asset. The cost of self-constructed assets includes the cost of materials and direct labour, any other costs directly attributable to bringing the assets to a working condition for their intended use, the costs of dismantling and removing the items and restoring the site on which they are located, and capitalised borrowing costs. Purchased software that is integral to the functionality of the related equipment is capitalised as part of that equipment.

When parts of an item of property, plant and equipment have different useful lives, they are accounted for as separate items (major components) of property, plant and equipment.

Gains and losses on disposal of an item of property, plant and equipment are determined by comparing the proceeds from disposal with the carrying amount of property, plant and equipment, and are recognised net in profit or loss.

Leased assets

Leases in terms of which the Group substantially assumes all the risk and rewards of ownership are classified as finance leases. Property, plant and equipment acquired by way of finance leases is capitalised at the lower of its fair value and the present value of the minimum lease payments at the inception of the lease, less accumulated depreciation and impairment losses. Lease payments are apportioned between the finance charges and reduction of the lease liability so as to achieve a constant rate of interest on the remaining balance of the liability. Finance charges are charged directly to the profit or loss.

Subsequent costs

The cost of replacing a part of an item of property, plant and equipment is recognised in the carrying amount of the item if it is probable that the future economic benefits embodied within the part will flow to the Group, and its cost can be measured reliably. The carrying amount of the replaced part is derecognised. The costs of the day-to-day servicing of property, plant and equipment are recognised in profit or loss as incurred.

Depreciation

Depreciation is calculated based on the depreciable amount, which is the cost of an asset, or other amount substituted for cost, less its residual value.

Depreciation is charged to profit or loss on a straight-line basis over the estimated useful lives of each component of an item of property, plant and equipment. The estimated useful lives are as follows:

Golf course	30 years
Buildings, club house and building car wash	20 years
Machinery and equipment, equipment-car wash and equipment-golf course	5 years
Furniture, fixtures and office equipment	5 years
Vehicles	5 years

No depreciation is provided on freehold land or assets under construction.

Depreciation methods, useful lives and residual values are reviewed at each financial year-end and adjusted if appropriate.

(f) Intangible assets

Intangible assets that are acquired by the Group and have finite useful lives are measured at cost less accumulated amortisation and accumulated impairment losses.

Subsequent expenditure

Subsequent expenditure is capitalised only when it increases the future economic benefits embodied in the specific asset to which it relates. All other expenditure is recognised in profit or loss as incurred.

Amortisation

Amortisation is based on the cost of the asset less its residual value.

Amortisation is recognised in profit or loss on a straight-line basis over the estimated useful lives of intangible assets, from the date that they are available for use, since this most closely reflects the expected pattern of consumption of the future economic benefits embodied in the asset.

The estimated useful lives for the current and comparative periods are as follows:

Software licenses	5 years
-------------------	---------

Amortisation methods, useful lives and residual values are reviewed at each financial year-end and adjusted if appropriate.

(g) Impairment

The carrying amounts of the Group's assets are reviewed at each reporting date to determine whether there is any indication of impairment. If any such indication exists, the assets' recoverable amounts are estimated. For intangible assets that have indefinite useful lives or are not yet available for use, the recoverable amount is estimated each year at the same time.

An impairment loss is recognised if the carrying amount of an asset or its cash-generating unit exceeds its recoverable amount. The impairment loss is recognised in profit or loss.

Calculation of recoverable amount

The recoverable amount of a non-financial asset is the greater of the asset's value in use and fair value less costs to sell. In assessing value in use, the estimated future cash flows are discounted to their present value using a pre-tax discount rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the asset. For an asset that does not generate cash inflows largely independent of those from other assets, the recoverable amount is determined for the cash-generating unit to which the asset belongs.

Reversals of impairment

An impairment loss in respect of a financial asset is reversed if the subsequent increase in recoverable amount can be related objectively to an event occurring after the impairment loss was recognised in profit or loss.

Impairment losses recognised in prior periods in respect of other non-financial assets are assessed at each reporting date for any indications that the loss has decreased or no longer exists. An impairment loss is reversed if there has been a change in the estimates used to determine the recoverable amount. An impairment loss is reversed only to the extent that the asset's carrying amount does not exceed the carrying amount that would have been determined, net of depreciation or amortisation, if no impairment loss had been recognised.

(h) Interest-bearing liabilities

Interest-bearing liabilities are recognised initially at fair value less attributable transaction charges. Subsequent to initial recognition, interest-bearing liabilities are stated at amortised cost with any difference between cost and redemption value being recognised in profit or loss over the period of the borrowings on an effective interest basis.

(i) Trade and other accounts payable

Trade and other accounts payables are stated at cost.

(j) Employee benefits

Defined benefit plans

A defined benefit plan is a post-employment benefit plan. The Group's net obligation in respect of defined benefit pension plans is calculated separately for each plan by estimating the amount of future benefit that employees have earned in return for their service in the current and prior periods; that benefit is discounted to determine its present value. Any unrecognised past service costs are deducted. The discount rate is the yield at the reporting date on government bonds that have maturity dates approximating the terms of the Group's obligations and that are denominated in the same currency in which the benefits are expected to be paid.

The calculation is performed annually by a qualified actuary using the projected unit credit method.

The Group recognises all actuarial gains and losses arising from defined benefit plans in other comprehensive income and all expenses related to defined benefit plans in profit or loss.

Other long-term employee benefits

The Group's net obligation in respect of long-term employee benefits is the amount of future benefit that employees have earned in return for their service in the current and prior periods; that benefit is discounted to determine its present value, is deducted. The discount rate is the yield at the reporting date on government bonds that have maturity dates approximating the terms of the Group's obligations. The calculation is performed using the projected unit credit method. Any actuarial gains and losses are recognised in profit or loss in the period in which they arise.

Termination benefits

Termination benefits are recognised as an expense when the Group is committed demonstrably, without realistic possibility of withdrawal, to a formal detailed plan to either terminate employment before the normal retirement date, or to provide termination benefits as a result of an offer made to encourage voluntary redundancy. Termination benefits for voluntary redundancies are recognised as an expense if the Group has made an offer of voluntary redundancy, it is probable that the offer will be accepted, and the number of acceptances can be estimated reliably. If benefits are payable more than 12 months after the reporting period, then they are discounted to their present value.

Short-term employee benefits

Short-term employee benefit obligations are measured on an undiscounted basis and are expensed as the related service is provided.

A liability is recognised for the amount expected to be paid under short-term cash bonus if the Group has a present legal or constructive obligation to pay this amount as a result of past service provided by the employee, and the obligation can be estimated reliably.

(k) Provisions

A provision is recognised if, as a result of a past event, the Group has a present legal or constructive obligation that can be estimated reliably, and it is probable that an outflow of economic benefits will be required to settle the obligation. Provisions are determined by discounting the expected future cash flows at a pre-tax rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the liability. The unwinding of the discount is recognised as finance cost.

(l) **Revenues**

Revenue from sale of real estate

Sales are recognised as revenue when the ownerships have been transferred to buyers.

Rental income

Rental income is recognised in profit or loss on a straight-line basis over the term of the lease. Lease incentives granted are recognised as an integral part of the total rental income over the term of lease. Contingent rentals are recognised as income in the accounting period in which they are earned.

Dividend income

Dividend income is recognised in profit or loss on the date the Group's right to receive payments is established.

Interest income

Interest income is recognised in profit or loss as it accrues.

(m) **Finance costs**

Finance costs comprise interest expense on borrowings, unwinding of the discount on provisions and contingent consideration.

Borrowing costs that are not directly attributable to the acquisition or construction of a qualifying asset are recognised in profit or loss using the effective interest method.

(n) **Income tax**

Income tax expense for the year comprises current and deferred tax. Current and deferred tax are recognised in profit or loss except to the extent that they relate to a business combination, or items recognised directly in equity or in other comprehensive income.

Current tax is the expected tax payable or receivable on the taxable income or loss for the year, using tax rates enacted or substantively enacted at the reporting date, and any adjustment to tax payable in respect of previous years.

Deferred tax is recognised in respect of temporary differences between the carrying amounts of assets and liabilities for financial reporting purposes and the amounts used for taxation purposes. Deferred tax is not recognised for the following temporary differences: the initial recognition of goodwill; the initial recognition of assets or liabilities in a transaction that is not a business combination and that affects neither accounting nor taxable profit or loss; and differences relating to investments in subsidiaries to the extent that it is probable that they will not reverse in the foreseeable future.

The measurement of deferred tax reflects the tax consequences that would follow the manner in which the Group expects, at the end of the reporting period, to recover or settle the carrying amount of its assets and liabilities.

Deferred tax is measured at the tax rates that are expected to be applied to the temporary differences when they reverse, using tax rates enacted or substantively enacted at the reporting date.

In determining the amount of current and deferred tax, the Group takes into account the impact of uncertain tax positions and whether additional taxes and interest may be due. The Group believes that its accruals for tax liabilities are adequate for all open tax years based on its assessment of many factors, including interpretations of tax law and prior experience. This assessment relies on estimates and assumptions and may involve a series of judgements about future events. New information may become available that causes the Group to change its judgement regarding the adequacy of existing tax liabilities; such changes to tax liabilities will impact tax expense in the period that such a determination is made.

Deferred tax assets and liabilities are offset if there is a legally enforceable right to offset current tax liabilities and assets, and they relate to income taxes levied by the same tax authority on the same taxable entity, or on different tax entities, but they intend to settle current tax liabilities and assets on a net basis or their tax assets and liabilities will be realised simultaneously.

A deferred tax asset is recognised to the extent that it is probable that future taxable profits will be available against which the temporary differences can be utilised. Deferred tax assets are reviewed at each reporting date and reduced to the extent that it is no longer probable that the related tax benefit will be realised.

(o) **Earnings per share**

The Group presents basic earnings per share (EPS) data for its ordinary shares. Basic EPS is calculated by dividing the profit or loss attributable to ordinary shareholders of the Company by the number of ordinary shares outstanding during the year.

(p) **Segment reporting**

Segment results that are reported to the Group's CEO (the chief operating decision maker) include items directly attributable to a segment as well as those that can be allocated on a reasonable basis. Unallocated items comprise mainly corporate assets (primarily the Company's headquarters), head office expenses, and tax assets and liabilities.

6. Related parties

For the purposes of these financial statements, parties are considered to be related to the Group if the Group has the ability, directly or indirectly, to control or joint control the party or exercise significant influence over the party in making financial and operating decisions, or vice versa, or where the Group and the party are subject to common control or common significant influence. Related parties may be individuals or other entities.

Relationships with related parties were as follows:

Name of entities	Country of incorporation/nationality	Nature of relationships
Khun Chuan Tangmatitham	Thailand	Major shareholders, 10.43% shareholding, and a director of the Company/Group
Mancon Company Limited	Thailand	Subsidiary, 95.50% shareholding, some common directors
Samukkee Cement Ltd.	Thailand	Associate, 40.64% shareholding, some common directors
Subnorasing Co., Ltd.	Thailand	Associate, 36.07% shareholding, some common directors
Dura Floor Corporation Co., Ltd.	Thailand	Related company, 13.55% shareholding and Mancon Company Limited hold 1.71% shareholding
Sinnsuk Properties Co., Ltd.	Thailand	Related company, 15% shareholding
Haadyai Nakarin Co., Ltd.	Thailand	Related company, 6.03% shareholding
Thai Advance Panel Technology Co., Ltd.	Thailand	Related company, 4.65% shareholding
Supalai Northeast Co., Ltd.	Thailand	Related company, 0.44% shareholding
Key management personnel	Thailand	Persons having authority and responsibility for planning, directing and controlling the activities of the entity, directly or indirectly, including any director of the Group. (whether executive or otherwise)

The pricing policies for particular types of transactions are explained further below:

Transactions	Pricing policies
Purchase construction materials	Market price
Purchase land servitude	Cost
Rental and service revenue	Market price
Dividend income	Declared dividend payment

Significant transactions for the years ended 31 December with related parties were as follows:

Year ended 31 December	Consolidated		Separate	
	financial statements		financial statements	
	2013	2012	2013	2012
	(in thousand Baht)			
Subsidiary				
Rental and service income	-	-	32	32
Dividends income	-	-	3,820	3,820
Purchase land	-	-	-	3,116
Associate				
Rental and service revenue	446	446	446	446
Key management personnel				
Key management personnel compensation				
Short-term employee benefits	43,604	37,967	41,887	36,505
Post-employment benefits	2,828	2,469	2,795	2,436

Termination benefits	834	716	750	676
Other long-term benefits	6	9	5	8
Total key management personnel compensation	<u>47,272</u>	<u>41,161</u>	<u>45,437</u>	<u>39,625</u>
Other related parties				
Rental and service income	1,622	1,622	1,622	1,622
Dividend income	4,462	4,619	4,415	4,619
Purchase construction materials	28,943	18,723	27,982	17,699

Balances as at 31 December with related parties were as follows:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2013	2012	2013	2012
	(in thousand Baht)			
<i>Trade accounts payable</i>				
<i>Other related party</i>				
Duraflor Company Limited	<u>9,965</u>	<u>8,311</u>	<u>9,558</u>	<u>8,055</u>
<i>Other long-term investments in related parties</i>				
Other related parties				
Other non-marketable equity securities	61,118	61,118	60,179	60,179
Less allowance for devaluation	<u>(39,544)</u>	<u>(39,544)</u>	<u>(39,544)</u>	<u>(39,544)</u>
Net	<u>21,574</u>	<u>21,574</u>	<u>20,635</u>	<u>20,635</u>
<i>Advance to related party</i>				
<i>Subsidiary</i>				
Mancon Company Limited	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>57,428</u>
<i>Advance from related party</i>				
<i>Subsidiary</i>				
Mancon Company Limited	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>19,993</u>	<u>-</u>

Movements during the years ended 31 December of advances from /to related parties were as follows:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2013	2012	2013	2012
	(in thousand Baht)			
<i>Advance to related party</i>				
<i>Subsidiary</i>				
At 1 January	-	-	57,428	54,770
Increase	-	-	31,128	61,432
Decrease	-	-	<u>(88,556)</u>	<u>(58,774)</u>
At 31 December	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>57,428</u>
<i>Advance from related party</i>				
<i>Subsidiary</i>				
At 1 January	-	-	-	-
Increase	-	-	19,993	-
At 31 December	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>19,993</u>	<u>-</u>
<i>Other related party</i>				
At 1 January	-	-	-	-
Increase	-	13,000	-	13,000
Decrease	-	<u>(13,000)</u>	-	<u>(13,000)</u>
At 31 December	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

The Company bought a plot of land, located in Bangkok from a director of the Company for future real estate development at a price equal to the average appraisal value by two independent appraisers. The Company paid Baht 31.50 million in promissory note due on 13 March 2014. The remaining was paid by cash amounting to Baht 3.47 million. The land's ownership right has already been transferred to the Company.

7. Cash and cash equivalents

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2013	2012	2013	2012
	(in thousand Baht)			
Cash on hand	695	699	683	687
Cashier cheques	14,695	5,832	14,695	5,832
Cash at banks - current accounts	2,878	3,438	2,467	1,997
Cash at banks - savings accounts	6,138	1,814	6,136	1,812
Highly liquid short-term investments	169,896	27,479	169,896	27,479
Total	194,302	39,262	193,877	37,807

Cash and cash equivalents of the Group and the Company as at 31 December 2013 and 2012 were denominated entirely in Thai Baht.

8. Real estate projects under development

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2013	2012	2013	2012
	(in thousand Baht)			
Land and construction developing for sales	3,713,893	4,459,669	3,638,254	4,351,815
Houses and sample houses	306,864	247,814	306,864	238,003
Construction materials	750	1,210	740	1,204
	4,021,507	4,708,693	3,945,858	4,591,022
Less allowance for impairment	(3,261)	(3,261)	(3,261)	(3,261)
Net	4,018,246	4,705,432	3,942,597	4,587,761
Finance costs capitalised in real estate projects under development during the year	61,070	71,759	61,070	71,655

As at 31 December, the Group had real estate projects as follows:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2013	2012	2013	2012
Number of projects on hand	23	25	22	24
Contracted sales value (in million Baht)	17,112	19,500	16,555	19,041
Proportion to total sales of project (%)	72.46	82.94	72.05	83.24

9. Land and development costs for sale

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2013	2012	2013	2012
	(in thousand Baht)			
Land and development costs for sale	1,682,914	1,695,756	1,669,968	1,682,810
Less allowance for impairment	(14,178)	(14,178)	(14,178)	(14,178)
Net	1,668,736	1,681,578	1,655,790	1,668,632

10. Assets used as collateral

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2013	2012	2013	2012
	(in thousand Baht)			
Savings accounts	9,418	9,382	8,147	8,119
Fixed deposit accounts - 12 months	1,152	1,119	1,101	1,070
	10,570	10,501	9,248	9,189
Real estate projects under development and land and development costs for sale	2,891,354	3,868,795	2,874,309	3,851,426
Total	2,901,924	3,879,296	2,883,557	3,860,615

Savings accounts and fixed deposit accounts are pledged as collateral with banks in respect of letters of guarantee. The issuing bank's letters of guarantee to a government agency are used to guarantee infrastructure for the new developing projects of the Group.

The Group and the Company have pledged or mortgaged substantial portion of real estate projects under development and land and development costs for sale as collateral for the liabilities to financial institutions.

11. Investment in subsidiary

Investment in subsidiary as at 31 December 2013 and 2012, and dividend income from this investment for the years then ended, were as follows:

Separate financial statements									
Subsidiary	Type of business	Ownership interest		Paid-up capital		Cost		Dividend income	
		2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
		(%)		(in thousand Baht)					
Direct subsidiary									
Mancon Company Limited	Property development	95.50	95.50	20,000	20,000	25,940	25,940	3,820	3,820

12. Investments in associates

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2013	2012	2013	2012
	(in thousand Baht)			
At 1 January	119,801	113,380	135,745	135,745
Share of net profits (losses) of equity-accounted associates	(12,423)	6,421	-	-
At 31 December	<u>107,378</u>	<u>119,801</u>	<u>135,745</u>	<u>135,745</u>

Investments in associates as at 31 December 2013 and 2012, and dividend income from those investments for the years then ended, were as follows:

Associates	Types of businesses	Consolidated financial statements									
		Ownership		Paid-up capital		Cost		Equity		Dividend income	
		Interest									
		2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
		(%)		(in thousand Baht)							
Samukkee Cement Ltd.	Cement producer	40.64	40.64	185,000	185,000	133,757	133,757	105,322	117,794	-	-
Subnorasing Co., Ltd.	Sand supplier	36.07	36.07	18,000	18,000	6,493	6,493	2,056	2,007	-	-
Less Allowance for impairment						(4,505)	(4,505)	-	-	-	-
Total						135,745	135,745	107,378	119,801	-	-

Associates	Types of businesses	Separate financial statements								Dividend income	
		Ownership Interest		Paid-up capital		Cost		Impairment		At cost - net	
		2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
		(%)		(in thousand Baht)							
Samukkee Cement Ltd.	Cement producer	40.64	40.64	185,000	185,000	133,757	133,757	-	-	133,757	133,757
Subnorasing Co., Ltd.	Sand supplier	36.07	36.07	18,000	18,000	6,493	6,493	(4,505)	(4,505)	1,988	1,988
Total						<u>140,250</u>	<u>140,250</u>	<u>(4,505)</u>	<u>(4,505)</u>	<u>135,745</u>	<u>135,745</u>

The following summarised financial information on equity-accounted investees is not adjusted for the percentage ownership held by the Group:

	Reporting date	Ownership Interest	Current assets	Non-current assets	Total assets	Current liabilities	Non-current liabilities	Total liabilities	Total revenues	Total expenses	Profit/(loss)
		(%)									
(in thousand Baht)											
2013											
Samukkee Cement Ltd	31 December	40.64	11,945	421,801	433,746	146,089	31,625	177,714	31,467	62,160	(30,693)
Subnorasing Co., Ltd.	31 December	36.07	22,254	12	22,266	254	17,951	18,205	170	34	136
			<u>34,199</u>	<u>421,813</u>	<u>456,012</u>	<u>146,343</u>	<u>49,576</u>	<u>195,919</u>	<u>31,637</u>	<u>62,194</u>	<u>(30,557)</u>
2012											
Samukkee Cement Ltd	31 December	40.64	10,001	423,112	433,113	126,166	25,149	151,315	99,632	81,284	18,348
Subnorasing Co., Ltd.	31 December	36.07	22,264	19	22,283	247	18,110	18,357	-	-	-
			<u>32,265</u>	<u>423,131</u>	<u>455,396</u>	<u>126,413</u>	<u>43,259</u>	<u>169,672</u>	<u>99,632</u>	<u>81,284</u>	<u>18,348</u>

13. Other long-term investments

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2013	2012	2013	2012
(in thousand Baht)				
Other non-marketable equity securities				
- at cost	140	140	130	130
Less allowance for impairment	-	-	-	-
Net	<u>140</u>	<u>140</u>	<u>130</u>	<u>130</u>

Other long-term investments of the Group and the Company as at 31 December 2013 and 2012 were denominated entirely in Thai Baht.

14. Property, plant and equipment

	Consolidated financial statements					
	Land	Buildings	Machinery and equipment	Furniture, fixture and office equipment	Vehicle	Total
(in thousand Baht)						
Real estate business						
Cost						
At 1 January 2012	48,705	47,572	27,713	47,506	33,109	204,605
Additions	-	-	2,895	875	83	3,853
Disposals	-	-	(1,148)	(134)	(143)	(1,425)
At 31 December 2012 and 1 January 2013	48,705	47,572	29,460	48,247	33,049	207,033
Additions	2,192	-	1,765	1,878	1,259	7,094
Disposals	-	-	(1,098)	(3,674)	(7,797)	(12,569)
At 31 December 2013	50,897	47,572	30,127	46,451	26,511	201,558
Accumulated depreciation						
At 1 January 2012	-	41,018	22,355	41,649	27,587	132,609
Depreciation charge for the year	-	1,839	1,665	2,118	1,872	7,494
Disposals	-	-	(1,113)	(133)	(130)	(1,376)
At 31 December 2012 and 1 January 2013	-	42,857	22,907	43,634	29,329	138,727

Consolidated financial statements						
	Land	Buildings	Machinery and equipment	Furniture, fixture and office equipment	Vehicle	Total
Depreciation charge for the year	-	1,838	2,376	1,913	1,801	7,928
Disposals	-	-	(1,098)	(3,433)	(7,695)	(12,226)
At 31 December 2013	-	44,695	24,185	42,114	23,435	134,429

Consolidated financial statements						
	Land	Buildings	Machinery and equipment (in thousand Baht)	Furniture, fixture and office equipment	Vehicle	Total
Net book value						
At 1 January 2012						
Owned assets	48,705	6,554	5,358	5,857	3,497	69,971
Assets under finance leases	-	-	-	-	2,025	2,025
	<u>48,705</u>	<u>6,554</u>	<u>5,358</u>	<u>5,857</u>	<u>5,522</u>	<u>71,996</u>
At 31 December 2012 and 1 January 2013						
Owned assets	48,705	4,715	6,553	4,613	2,246	66,832
Assets under finance leases	-	-	-	-	1,474	1,474
	<u>48,705</u>	<u>4,715</u>	<u>6,553</u>	<u>4,613</u>	<u>3,720</u>	<u>68,306</u>
At 31 December 2013						
Owned assets	50,897	2,877	5,942	4,337	2,222	66,275
Assets under finance leases	-	-	-	-	854	854
	<u>50,897</u>	<u>2,877</u>	<u>5,942</u>	<u>4,337</u>	<u>3,076</u>	<u>67,129</u>

	Consolidated financial statements						
	Land	Golf course	Club house	Building-car wash (in thousand Baht)	Equipment-car wash	Equipment-golf course	Total
<i>Golf course business</i>							
Cost							
At 1 January 2012	487,415	209,262	118,279	2,061	351	34,834	852,202
Additions	-	-	2,420	-	-	-	2,420
Disposals	-	-	-	-	(259)	-	(259)
At 31 December 2012 and 1 January 2013	487,415	209,262	120,699	2,061	92	34,834	854,363
Additions	-	-	1,716	-	-	-	1,716
At 31 December 2013	487,415	209,262	122,415	2,061	92	34,834	856,079
<i>Accumulated depreciation</i>							
At 1 January 2012	-	92,506	64,955	180	121	34,834	192,596
Depreciation charge for the year	-	7,185	6,014	103	31	-	13,333
Disposals	-	-	-	-	(103)	-	(103)
At 31 December 2012 and 1 January 2013	-	99,691	70,969	283	49	34,834	205,826
Depreciation charge for the year	-	7,185	6,376	103	18	-	13,682
At 31 December 2013	-	106,876	77,345	386	67	34,834	219,508

Consolidated financial statements						
	Land	Golf course	Club house	Building-car wash	Equipment-car wash	Equipment-golf course
	(in thousand Baht)					
Net book value						
At 1 January 2012						
Owned assets	<u>487,415</u>	<u>116,756</u>	<u>53,324</u>	<u>1,881</u>	<u>230</u>	<u>-</u>
At 31 December 2012 and 1 January 2013						
Owned assets	<u>487,415</u>	<u>109,571</u>	<u>49,730</u>	<u>1,778</u>	<u>43</u>	<u>-</u>
At 31 December 2013						
Owned assets	<u>487,415</u>	<u>102,386</u>	<u>45,070</u>	<u>1,675</u>	<u>25</u>	<u>-</u>

Separate financial statements					
	Land	Buildings	Machinery and equipment	Furniture, fixture and office equipment	Vehicle
	(in thousand Baht)				
<i>Real estate business</i>					
<i>Cost</i>					
At 1 January 2012	48,705	47,572	26,850	46,330	31,700
Additions	-	-	2,875	872	83
Disposals	-	-	(1,148)	(134)	(142)
At 31 December 2012 and 1 January 2013	<u>48,705</u>	<u>47,572</u>	<u>28,577</u>	<u>47,068</u>	<u>31,641</u>
Additions	2,192	-	1,765	1,878	1,259
Disposals	-	-	(1,098)	(3,674)	(7,797)
At 31 December 2013	<u>50,897</u>	<u>47,572</u>	<u>29,244</u>	<u>45,272</u>	<u>25,103</u>
<i>Accumulated depreciation</i>					
At 1 January 2012	-	41,018	21,493	40,480	26,178
Depreciation charge for the year	-	1,838	1,662	2,116	1,872
Disposals	-	-	(1,113)	(133)	(129)
At 31 December 2012 and 1 January 2013	<u>-</u>	<u>42,856</u>	<u>22,042</u>	<u>42,463</u>	<u>27,921</u>
Depreciation charge for the year	-	1,839	2,371	1,911	1,801
Disposals	-	-	(1,098)	(3,433)	(7,695)
At 31 December 2013	<u>-</u>	<u>44,695</u>	<u>23,315</u>	<u>40,941</u>	<u>22,027</u>

Separate financial statements					
	Land	Buildings	Machinery and equipment	Furniture, fixture and office equipment	Vehicle
	(in thousand Baht)				
<i>Net book value</i>					
At 1 January 2012					
Owned assets	48,705	6,554	5,357	5,850	3,497
Assets under finance leases	-	-	-	-	2,025
	<u>48,705</u>	<u>6,554</u>	<u>5,357</u>	<u>5,850</u>	<u>5,522</u>

	Separate financial statements					Total
	Land	Buildings	Machinery	Furniture,	Vehicle	
			and equipment (in thousand Baht)	fixture and office equipment		
At 31 December 2012 and 1 January 2013						
Owned assets	48,705	4,716	6,535	4,605	2,246	66,807
Assets under finance leases	-	-	-	-	1,474	1,474
	<u>48,705</u>	<u>4,716</u>	<u>6,535</u>	<u>4,605</u>	<u>3,720</u>	<u>68,281</u>
At 31 December 2013	50,897	2,877	5,929	4,331	2,222	66,256
Owned assets						
Assets under finance leases	-	-	-	-	854	854
	<u>50,897</u>	<u>2,877</u>	<u>5,929</u>	<u>4,331</u>	<u>3,076</u>	<u>67,110</u>

	Separate financial statements						Total
	Land	Golf course	Club house	Building-car wash (in thousand Baht)	Equipment-car wash	Equipment-golf course	
<i>Golf course business</i>							
<i>Cost</i>							
At 1 January 2012	487,415	209,262	118,279	2,061	351	34,834	852,202
Additions	-	-	2,420	-	-	-	2,420
Disposals	-	-	-	-	(259)	-	(259)
At 31 December 2012 and 1 January 2013	487,415	209,262	120,699	2,061	92	34,834	854,363
Additions	-	-	1,716	-	-	-	1,716
At 31 December 2013	487,415	209,262	122,415	2,061	92	34,834	856,079
Accumulated depreciation	-	92,506	64,955	180	121	34,834	192,596
<i>At 1 January 2012</i>							
Depreciation charge for the year	-	7,185	6,014	103	31	-	13,333
Disposals	-	-	-	-	(103)	-	(103)
<i>At 31 December 2013 and 1 January 2013</i>							
-	-	99,691	70,969	283	49	34,834	205,826
Depreciation charge for the year	-	7,185	6,376	103	18	-	13,682
At 31 December 2013	-	106,876	77,345	386	67	34,834	219,508

	Separate financial statements						
	Land	Golf course	Club house	Building-car wash	Equipment-car wash	Equipment-golf course	Total
	(in thousand Baht)						
<i>Net book value</i>							
At 1 January 2012							
Owned assets	<u>487,415</u>	<u>116,756</u>	<u>53,324</u>	<u>1,881</u>	<u>230</u>	<u>-</u>	<u>659,606</u>
At 31 December 2012 and 1 January 2013							
Owned assets	<u>487,415</u>	<u>109,571</u>	<u>49,730</u>	<u>1,778</u>	<u>43</u>	<u>-</u>	<u>648,537</u>
At 31 December 2013							
Owned assets	487,415	102,386	45,070	1,675	25	-	636,571

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2013	2012	2013	2012
	(in thousand Baht)			
<i>Net book value</i>				
Real estate business	67,129	68,306	67,110	68,281
Golf course business	636,571	648,537	636,571	648,537
Total	703,700	716,843	703,681	716,818

The gross amount of the Group and Company's fully depreciated property and equipment that was still in use as at 31 December 2013 amounted to Baht 118.51 million and Baht 115.07 million, respectively (2012: Baht 115.77 million and Baht 112.33 million, respectively).

15. Leasehold right

	Consolidated / Separate financial statements (in thousand Baht)
<i>Cost</i>	
At 1 January 2012	149,976
At 31 December 2012 and 1 January 2013	149,976
At 31 December 2013	149,976
<i>Amortisation</i>	
At 1 January 2012	(119,935)
Amortisation for the year	(4,144)
At 31 December 2012 and 1 January 2013	(124,079)
Amortisation for the year	(4,143)
At 31 December 2013	(128,222)
<i>Net book value</i>	
At 1 January 2012	30,041
At 31 December 2012 and 1 January 2013	25,897
At 31 December 2013	21,754

16. Intangible assets

	Consolidated / Separate financial statements Software licenses (in thousand Baht)
<i>Cost</i>	
At 1 January 2012	3,786
At 31 December 2012 and 1 January 2013	3,786
At 31 December 2013	3,786
<i>Amortisation</i>	
At 1 January 2012	(3,509)
Amortisation for the year	(109)
At 31 December 2012 and 1 January 2013	(3,618)
Amortisation for the year	(96)
At 31 December 2013	(3,714)
<i>Net book value</i>	
At 1 January 2012	277
At 31 December 2012 and 1 January 2013	168
At 31 December 2013	72

17 Deferred tax

Deferred tax assets and liabilities as at 31 December were as follows:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	31 December 2013	31 December 2012	31 December 2013	31 December 2012
	(in thousand Baht)			
Deferred tax assets	<u>20,844</u>	<u>15,361</u>	<u>20,533</u>	<u>15,135</u>

Movements in total deferred tax assets and liabilities during the year were as follows:

	Consolidated financial statements		
	At 1 January 2013	Credited to profit or loss (Note 32) (in thousand baht)	At 31 December 2013
<i>Deferred tax assets</i>			
Provisions	-	2,932	2,932
Employee benefit liabilities	<u>15,361</u>	<u>2,551</u>	<u>17,912</u>
Total	<u>15,361</u>	<u>5,483</u>	<u>20,844</u>

	At 1 January 2012	Credited to profit or loss (Note 32) (in thousand baht)	At 31 December 2012
<i>Deferred tax assets</i>			
Employee benefit liabilities	<u>13,889</u>	<u>1,472</u>	<u>15,361</u>

	Separate financial statements		
	At 1 January 2013	Credited to profit or loss (Note 32) (in thousand baht)	At 31 December 2013
<i>Deferred tax assets</i>			
Provisions	-	2,884	2,884
Employee benefit liabilities	<u>15,135</u>	<u>2,514</u>	<u>17,649</u>
Total	<u>15,135</u>	<u>5,398</u>	<u>20,533</u>

	At 1 January 2012	Credited to profit or loss (Note 32) (in thousand baht)	At 31 December 2012
<i>Deferred tax assets</i>			
Employee benefit liabilities	<u>13,686</u>	<u>1,449</u>	<u>15,135</u>

18 Interest-bearing liabilities

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2013	2012	2013	2012
	(in thousand Baht)			
<i>Current</i>				
Bank overdrafts				
Secured	175	131	175	131
Short-term loans from financial institution				
Unsecured	80,000	260,000	80,000	260,000
Short-term loans				
Unsecured	-	40,000	-	40,000
Bank overdrafts and short-term loans	80,175	300,131	80,175	300,131
Current portion of long-term loans from financial institutions				
Secured	746,665	314,185	746,665	314,185
Current portion of long-term loans from financial institutions	746,665	314,185	746,665	314,185
Short-term loans	826,840	614,316	826,840	614,316
Current portion of finance lease liabilities	745	973	745	973
Total current interest-bearing liabilities	827,585	615,289	827,585	615,289
<i>Non-current</i>				
Long-term loans from financial institutions				
Secured	59,449	1,117,543	59,449	1,117,543
Long-term loans	59,449	1,117,543	59,449	1,117,543
Finance lease liabilities	1,128	1,919	1,128	1,919
Total non-current interest-bearing liabilities	60,577	1,119,462	60,577	1,119,462

The periods to maturity of interest-bearing liabilities, excluding finance lease liabilities, as at 31 December were as follows:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2013	2012	2013	2012
	(in thousand Baht)			
Within one year	826,840	614,316	826,840	614,316
After one year but within five years	59,449	1,117,543	59,449	1,117,543
Total	886,289	1,731,859	886,289	1,731,859

As at 31 December 2013 the Group and the Company had unutilised credit facilities totalling Baht 750.05 million and 750.05 million, respectively (2012: Baht 1,002.90 million and Baht 1,002.90 million, respectively).

At 31 December 2013, the Group and the Company had long-term loan credit lines from several local banks totaling Baht 1,792.10 million and Baht 1,792.10 million, respectively (2012: Baht 2,804.79 million and Baht 2,804.79 million, respectively). The above long-term loans are collateralized by the Group's assets pledged or mortgaged (See note 10). Under certain loan agreements, in 2013, the Group and the Company carried interest on long-term financial institutions as specified in the agreements (4.75 - 6.50% and 4.75 - 6.50% per year, respectively) (2012: 4.50-6.75% and 4.50-6.75% per year, respectively). The Group and the Company have to repay the loans when the payments are made from its customers on the dates that real estate title deeds are transferred to the customers.

Finance lease liabilities

Finance lease liabilities as at 31 December were payable as follows:

	Consolidated / Separate financial statements					
	2013			2012		
	Future minimum lease payments	Interest	Present value of minimum lease payments	Future minimum lease payments	Interest	Present value of minimum lease payments
	(in thousand Baht)					
Within one year	843	98	745	1,128	155	973
After one year but within five years	1,211	83	1,128	2,102	183	1,919
Total	2,054	181	1,873	3,230	338	2,892

The Company has hire-purchase agreement to purchase motor vehicles from local leasing companies, with a term of payment in 4 years, and repaid in monthly installments, with certain conditions and restrictions as specified in the hire-purchase agreement.

Interest-bearing liabilities of the Group and the Company as at 31 December 2013 and 2012 were denominated entirely in Thai Baht.

19. Trade accounts payable

	Note	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
		2013	2012	2013	2012
		(in thousand Baht)			
Related parties		9,965	8,311	9,558	8,055
Other parties	6	109,768	88,485	104,898	87,881
Total		119,733	96,796	114,456	95,936

Trade accounts payable of the Group and the Company as at 31 December 2013 and 2012 were denominated entirely in Thai Baht.

20. Other current liabilities

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2013	2012	2013	2012
	(in thousand Baht)			
Retentions	61,397	61,710	59,278	59,326
Accrued administrative expenses	47,176	31,138	46,851	31,018
Others	36,808	34,586	36,510	34,299
Total	145,381	127,434	142,639	124,643

21. Employee benefit obligations

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2013	2012	2013	2012
	(in thousand Baht)			
Statement of financial position obligations for:				
Long-term employee benefits	<u>89,563</u>	<u>76,806</u>	<u>88,246</u>	<u>75,675</u>
Year ended 31 December				
Statement of comprehensive income				
Recognised in profit or loss:				
Long-term employee benefits	<u>14,196</u>	<u>8,912</u>	<u>14,006</u>	<u>8,794</u>

Movements in the present value of the employee benefit obligations:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2013	2012	2013	2012
	(in thousand Baht)			
Employee benefit obligation at 1 January	76,806	69,449	75,675	68,432
Current service costs and interest	14,196	8,912	14,006	8,794
Benefits paid	<u>(1,439)</u>	<u>(1,555)</u>	<u>(1,435)</u>	<u>(1,551)</u>
Defined benefit obligation at 31 December	<u>89,563</u>	<u>76,806</u>	<u>88,246</u>	<u>75,675</u>

The expense is recognised in the following line items in the statement of comprehensive income:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
For the year ended 31 December	2013	2012	2013	2012
	(in thousand Baht)			
Administrative expenses	<u>14,196</u>	<u>8,912</u>	<u>14,006</u>	<u>8,794</u>

Principal actuarial assumptions at the reporting date (expressed as weighted averages):

	Consolidated/Separate financial statements	
	2013	2012
	(%)	
Discount rate	3.72	3.72
Future salary increases	5	5

Assumptions regarding future mortality are based on published statistics and mortality tables (TMO 1997).

22. Other non-current liabilities

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2013	2012	2013	2012
	(in thousand Baht)			
Advance received - utilities maintenance fee	97,236	95,009	90,372	89,453
Leasehold payable	13,400	16,750	13,400	16,750
Others	<u>17,097</u>	<u>17,984</u>	<u>17,097</u>	<u>17,984</u>
Total	<u>127,733</u>	<u>129,743</u>	<u>120,869</u>	<u>124,187</u>

23. Share capital

	Note	Par value per share (in Baht)	2013		2012	
			Number	Baht (in thousand shares / in thousand Baht)	Number	Baht
Authorised						
At 1 January						
- ordinary shares		1	861,317	861,317	867,617	867,617
Reduction of shares from cancellation of treasury shares	24	1	-	-	(6,300)	(6,300)
At 31 December						
- ordinary shares		1	<u>861,317</u>	<u>861,317</u>	<u>861,317</u>	<u>861,317</u>
Issued and paid-up						
At 1 January						
- ordinary shares		1	860,384	860,384	866,684	866,684
Reduction of shares from cancellation of treasury shares	24	1	-	-	(6,300)	(6,300)
At 31 December						
- ordinary shares		1	<u>860,384</u>	<u>860,384</u>	<u>860,384</u>	<u>860,384</u>

24. Treasury shares and treasury shares reserve

		Consolidated / separate financial statements					
			2013		2012		
	Par value per share (in Baht)	Number	Treasury shares	Treasury shares reserve (thousand shares / thousand Baht)	Number	Treasury shares	Treasury shares reserve
At 1 January							
Treasury shares held	1	-	-	-	6,300	(11,548)	11,548
Cancellation of treasury shares	1	-	-	-	(6,300)	11,548	(11,548)
At 31 December	1	-	-	-	-	-	-

The treasury shares account within equity comprises the cost of the Company's own shares held by the Group.

At 31 December 2013 and 2012, the Group held no treasury shares.

By resolution of the extraordinary shareholders' meeting of the Company held on 19, January 2009, the Company was approved to repurchase, for financial management purposes, up to Baht 95 million or 85 million shares, equivalent to 9.81% of the total issued and paid-up share capital of the Company. The period for the repurchase of the shares was from 3 February 2009 to 2 August 2009 and the resale period was from 3 February 2010 to 3 August 2012. In the event that the Company was unable to dispose of all repurchased shares within the set period, the Company was to reduce its paid-up share capital by cancelling the remaining unsold repurchased shares.

The Board of Directors' meeting of the Company held on 14 August 2012 passed a resolution to cancel the 6,300,000 repurchased shares then held by the Company; to reduce the authorized and issued share capital of the Company accordingly; and to transfer Baht 11,548,084 held in the treasury shares reserve in respect of these shares back to retained earnings. The Company registered the decrease in its paid-up registered share capital from 866,684,157 shares to 860,384,157 shares with the Ministry of Commerce on 17 August 2012.

25. Reserves

Reserves comprise:

Appropriations of profit and/or retained earnings

Legal reserve

Section 116 of the Public Companies Act B.E. 2535 Section 116 requires that a public company shall allocate not less than 5% of its annual net profit, less any accumulated losses brought forward, to a reserve account ("legal reserve"), until this account reaches an amount not less than 10% of the registered authorised capital. The legal reserve is not available for dividend distribution.

Treasury shares reserve

The treasury shares reserve represents the amount appropriated from retained earnings equal to the cost of the Company's own shares held by the Group. The treasury shares reserve is not available for dividend distribution.

26. Segment information

The Group has four reportable segments, as described below, which are the Group/Company's strategic divisions. The strategic divisions offer different products and services, and are managed separately because they require different technology and marketing strategies. For each of the strategic divisions, the chief operating decision maker (CODM) reviews internal management reports on at least a quarterly basis. The following summary describes the operations in each of the Group's reportable segments

Segment 1	Real estate
Segment 2	Rental and service
Segment 3	Golf course
Segment 4	Others

Information regarding the results of each reportable segment is included below. Performance is measured based on segment profit before tax, as included in the internal management reports that are reviewed by the Group's CODM. Segment profit before tax is used to measure performance as management believes that such information is the most relevant in evaluating the results of certain segments relative to other entities that operate within these industries.

Information about reportable segments:

	Consolidated financial statements									
	Real estate		Rental and services		Golf course		Others		Total	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
	(in thousand Baht)									
Revenue from external customers	<u>2,677,477</u>	<u>1,652,307</u>	<u>15,344</u>	<u>15,047</u>	<u>66,886</u>	<u>56,891</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,759,707</u>	<u>1,724,245</u>
Reportable segment profit before income tax									<u>538,903</u>	<u>334,788</u>
Reportable segment assets	<u>5,754,111</u>	<u>6,455,317</u>	<u>21,754</u>	<u>25,898</u>	<u>636,571</u>	<u>648,536</u>	<u>370,182</u>	<u>245,090</u>	<u>6,782,618</u>	<u>7,374,841</u>

Reconciliations of reportable segment profit or loss

	Business segments	
	2013	2012
	(in thousand Baht)	
Total profit for reportable segments	<u>538,903</u>	<u>334,788</u>
Consolidated profit before income tax	<u>538,903</u>	<u>334,788</u>

Geographical segments

The Group is managed and operates principally in Thailand. There are no revenues derived from, or assets located in, foreign countries

27. Selling expenses

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2013	2012	2013	2012
	(in thousand Baht)			
Specific business tax	85,919	51,800	81,980	49,695
Advertising expenses	25,320	27,588	25,320	27,588
Promotion and public relation expenses	33,419	29,010	31,175	28,008
Others	13,747	9,060	13,747	9,060
Total	<u>158,405</u>	<u>117,458</u>	<u>152,222</u>	<u>114,351</u>

28. Administrative expenses

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2013	2012	2013	2012
	(in thousand Baht)			
Personnel expenses	159,649	132,542	157,294	130,579
Depreciation and amortisation	6,002	6,258	6,000	6,256
Cleaning and security expenses	31,467	30,659	31,466	30,656
Flood expenses	-	4,158	-	3,919

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2013	2012	2013	2012
	(in thousand Baht)			
Others	75,273	70,813	73,962	68,817
Total	272,391	244,430	268,722	240,227

29. Employee benefit expenses

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2013	2012	2013	2012
	(in thousand Baht)			
Managements				
Salary	16,844	16,407	16,071	15,669
Others	30,428	24,754	29,366	23,956
	47,272	41,161	45,437	39,625
Other employees				
Salary	70,495	63,618	70,174	63,318
Others	41,882	27,763	41,683	27,636
	112,377	91,381	111,857	90,954
Total	159,649	132,542	157,294	130,579

30. Expenses by nature

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2013	2012	2013	2012
	(in thousand Baht)			
Employee benefit expenses	159,649	132,542	157,294	130,579
Depreciation and amortisation	26,081	25,283	26,075	25,278
Promotion and public relation expenses	58,739	56,598	56,495	55,596
Cleaning and security expenses	31,467	30,659	31,466	30,656

31. Finance costs

	Note	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
		2013	2012	2013	2012
		(in thousand Baht)			
Interest expense:					
Financial institutions		66,127	77,318	66,127	77,214
Total interest expense		66,127	77,318	66,127	77,214
Other finance costs		527	1,400	527	1,400
		66,654	78,718	66,654	78,614
Less: amounts included in the cost of qualifying assets:					
- Real estate projects under development	8	61,070	71,759	61,070	71,655
		61,070	71,759	61,070	71,655
Net		5,584	6,959	5,584	6,959

32. Income tax expense

Income tax recognised in profit or loss

		Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	Note	2013	2012	2013	2012
		(in thousand Baht)			
Current tax expense					
Current year		114,571	74,100	107,506	69,924
Deferred tax expense	17				
Movements in temporary differences		(5,483)	(1,472)	(5,398)	(1,449)
Income tax expense		<u>109,088</u>	<u>72,628</u>	<u>102,108</u>	<u>68,475</u>
Attributable to:					
Income tax expense from continuing operations		109,088	72,628	102,108	68,475
Total income tax expense		<u>109,088</u>	<u>72,628</u>	<u>102,108</u>	<u>68,475</u>

Reconciliation of effective tax rate

		Consolidated financial statements			
		2013		2012	
		Rate (%)	(in thousand Baht)	Rate (%)	(in thousand Baht)
Profit before income tax expense			<u>538,903</u>		<u>334,788</u>
Income tax using the Thai corporation tax rate	20		107,781	23	77,001
Income tax reduction - current			-		221
Income not subject to tax			(891)		(156)
Expenses with additional deduction for tax purpose			(194)		(1,770)
Expenses not deductible for tax purposes			305		1,387
Difference in effective tax rate of equity-accounted investees			2,485		(1,477)
Elimination in consolidation			(398)		(2,578)
Total	20		<u>109,088</u>	22	<u>72,628</u>

		Separate financial statements			
		2013		2012	
		Rate (%)	(in thousand Baht)	Rate (%)	(in thousand Baht)
Profit before income tax expense			<u>518,317</u>		<u>299,931</u>
Income tax using the Thai corporation tax rate	20		103,663	23	68,984
Income tax reduction - current			-		217
Income not subject to tax			(1,649)		(1,945)
Expenses with additional deduction for tax purpose			(195)		(156)
Expenses not deductible for tax purposes			289		1,375
Total	20		<u>102,108</u>	23	<u>68,475</u>

Income tax reduction

Royal Decree No. 530 B.E. 2554 dated 21 December 2011 grants a reduction in the corporate income tax rate for the three accounting periods 2012, 2013 and 2014; from 30% to 23% for the accounting period 2012 which begins on or after 1 January 2012 and to 20% for the following two accounting periods 2013 and 2014 which begin on or after 1 January 2013 and 2014, respectively.

It is understood that the Government will proceed to amend the law in order to maintain the corporate income tax rate at not higher than 20% for the accounting period 2015 which begins on or after 1 January 2015 and onwards in order to give full effect to the Cabinet resolution dated 11 October 2011 to increase Thailand's tax competitiveness.

33. Earnings per share

Basic earnings per share

The calculations of basic earnings per share for the years ended 31 December 2013 and 2012 were based on the profit for the years attributable to ordinary shareholders of the Company and the number of ordinary shares outstanding during the years as follows:

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2013	2012	2013	2012
	(in thousand share / thousand Baht)			
Profit attributable to equity holders of the Company (basic)	428,561	261,399	416,209	231,455
Number of ordinary shares outstanding	860,384	860,384	860,384	860,384
Basic earnings per share (in Baht)	0.50	0.30	0.48	0.27

34. Dividends

At the Board of Directors' meeting of the Company held on 13 August 2013, the Board approved the appropriation of interim dividends of Baht 0.10 per share amounting to Baht 86.03 million. The interim dividend was paid in September 2013.

At the annual general meeting of the shareholders of the Company held on 25 April 2013, the shareholders approved the appropriation of dividends of Baht 0.10 per share, amounting to Baht 86.04 million. The dividend was paid in May 2013.

At the Board of Directors' meeting of the Company held on 14 August 2012, the Board approved the appropriation of interim dividends of Baht 0.10 per share amounting to Baht 86.031 million. The interim dividend was paid in September 2012.

At the annual general meeting of the shareholders of the Company held on 24 April 2012, the shareholders approved the appropriation of dividends of Baht 0.08 per share, amounting to Baht 68.824 million. The dividend was paid in May 2012.

35. Financial instruments

Financial risk management policies

The Group is exposed to normal business risks from changes in market interest rates and from non-performance of contractual obligations by counterparties. The Group does not hold or issue derivative financial instruments for speculative or trading purposes.

Risk management is integral to the whole business of the Group. The Group has a system of controls in place to create an acceptable balance between the cost of risks occurring and the cost of managing the risks. The management continually monitors the Group's risk management process to ensure that an appropriate balance between risk and control is achieved.

Capital management

The Board of Directors' policy is to maintain a strong capital base so as to maintain investor, creditor and market confidence and to sustain future development of the business. The Board monitors the return on capital, which the Group defines as result for operating activities divided by total shareholders' equity, excluding non-controlling interests and also monitors the level of dividends to ordinary shareholders.

Interest rate risk

Interest rate risk is the risk that future movements in market interest rates will affect the results of the Group's operations and its cash flows because loan interest rates are mainly fixed. The Group is primarily exposed to interest rate risk from its borrowings. The Group mitigates this risk by ensuring that the majority of its borrowings are at fixed interest rates in 2-3 years beginning base on the financial institution's condition and uses to manage exposure to fluctuations in fix interest rates on specific borrowings.

Credit risk

Credit risk is the potential financial loss resulting from the failure of a customer or counterparty to settle its financial and contractual obligations to the Group as and when they fall due.

Management has a credit policy in place and the exposure to credit risk is monitored on an ongoing basis. Credit evaluations are performed on all customers requiring credit over a certain amount. At the reporting date there were no significant concentrations of credit risk. The maximum exposure to credit risk is represented by the carrying amount of each financial asset in the balance sheet. However, due to the large number of parties comprising the Group's customer base, Management does not anticipate material losses from its debt collection.

Liquidity risk

The Group monitors its liquidity risk and maintains a level of cash and cash equivalents deemed adequate by management to finance the Group's operations and to mitigate the effects of fluctuations in cash flows.

Determination of fair values

A number of the Group's accounting policies and disclosures require the determination of fair value, for both financial and non-financial assets and liabilities. The fair value is the amount for which an asset could be exchanged, or a liability settled, between knowledgeable, willing parties in an arm's length transaction. Fair values have been determined for measurement and/or disclosure purposed based on the following methods. When applicable, further information about the assumptions made in determining the fair value is disclosed in the notes specific to that asset or liability.

Cash and cash equivalents, trade accounts receivable, trade accounts payable and short-term borrowings - the carrying amount approximates the fair value due to the relatively short-term maturity.

Long-term borrowings - the carrying amount approximates the fair value.

36. Commitments with non-related parties

	Consolidated financial statements		Separate financial statements	
	2013	2012	2013	2012
	(in thousand Baht)			
Capital commitments				
Contracted but not provided for:				
The public utilities development for projects	<u>55,744</u>	<u>97,762</u>	<u>55,490</u>	<u>96,469</u>
Other commitments				
Agreements to buy and sell land	11,273	3,758	11,273	3,758
Bank guarantees	<u>224,645</u>	<u>222,439</u>	<u>218,560</u>	<u>216,000</u>
Total	<u>235,918</u>	<u>226,197</u>	<u>229,833</u>	<u>219,758</u>

37. Thai Financial Reporting Standards (TFRS) not yet adopted

The Group has not adopted the new and revised TFRS that have been issued but are not yet effective. The new and revised TFRS are expected to become effective for annual financial periods beginning on or after 1 January in the year indicated in the following table.

TFRS	Topic	Year effective
TAS 1 (revised 2012)	Presentation of financial statements	2014
TAS 7 (revised 2012)	Statement of Cash Flows	2014
TAS 12 (revised 2012)	Income Taxes	2014
TAS 17 (revised 2012)	Leases	2014
TAS 18 (revised 2012)	Revenue Recognition	2014
TAS 19 (revised 2012)	Employee Benefits	2014
TAS 21 (revised 2012)	The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates	2014
TAS 24 (revised 2012)	Related Party Disclosures	2014
TAS 28 (revised 2012)	Investments in Associates	2014
TAS 31 (revised 2012)	Interests in Joint Ventures	2014
TAS 34 (revised 2012)	Interim Financial Reports	2014
TAS 36 (revised 2012)	Impairment of Assets	2014
TAS 38 (revised 2012)	Intangible Assets	2014
TFRS 2 (revised 2012)	Share-based Payment	2014
TFRS 3 (revised 2012)	Business Combinations	2014
TFRS 5 (revised 2012)	Non-current Assets held for Sale and Discontinued Operations	2014
TFRS 8 (revised 2012)	Operating Segments	2014
TFRIC 1	Changes in Existing Decommissioning, Restoration and Similar Liabilities	2014
TFRIC 4	Determining whether an Arrangement contains a Lease	2014
TFRIC 10	Interim Financial Reporting and Impairment	2014
TFRIC 12	Service Concession Arrangements	2014
TIC 29	Service Concession Arrangements – Disclosure	2014
TIC 32	Intangible Assets-Web Site Costs	2014

Management expects to adopt and apply these new and revised TFRSs in accordance with the FAP's announcement and is presently considering the potential impact on the Group's financial statements of these new and revised TFRSs.

38. Reclassification of accounts

Certain accounts in the 2012 financial statements have been reclassified to conform to the presentation in the 2013 financial statements. These reclassifications have principally been made following changes in accounting policies consequent to the adoption of new or revised TFRS as disclosed in note 4. There were no other significant reclassifications of accounts.

ข้อมูลทั่วไป

General Information

บริษัทฯ และบุคคลอ้างอิงอื่นๆ

ชื่อบริษัท	:	บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)
เลขทะเบียนบริษัท	:	0107536001567 (บมจ. 230)
ที่ตั้งสำนักงาน	:	719 อาคารมั่นคง ถนนบรรทัดทอง แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ : 0-2216-6600-18 โทรสาร : 0-2216-6619 อีเมล : contact@mk.co.th เว็บไซต์ : www.mk.co.th
ประเภทธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ทุนจดทะเบียน	:	861,316,848 บาท (แปดร้อยหกสิบเอ็ดล้านสามแสนหนึ่งหมื่นหกพันแปดร้อยสี่สิบแปดบาทถ้วน)
ทุนชำระแล้ว	:	860,384,157 บาท (แปดร้อยหกสิบสี่ล้านสามแสนแปดหมื่นสี่พันหนึ่งร้อยห้าสิบเจ็ดบาทถ้วน)
ที่ปรึกษากฎหมาย	:	ไม่มี
นายทะเบียนบริษัท	:	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่ตั้งสำนักงาน	:	62 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ : 0-2229-2800 โทรสาร : 0-2359-1234 ศูนย์รับฝากข้อความ : 0-2229-2888 อีเมล : contact-tsd@set.or.th เว็บไซต์ : www.tsd.co.th
ผู้แทนถือหุ้น	:	ไม่มี
ที่ปรึกษาทางการเงิน	:	ไม่มี
ผู้สอบบัญชี	:	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
ที่ตั้งสำนักงาน	:	ชั้น 50-51 เอ็มไพร์ทาวเวอร์ 195 ถนนสาทรใต้ กรุงเทพฯ 10120 โทรศัพท์ : 0-2677-2000 โทรสาร : 0-2677-2222
ชื่อผู้สอบบัญชี	:	นางสาววรรณพร จงพิริเดชานนท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 4098 หรือ นายวิเชียร ธรรมตระกูล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 3183
ที่ปรึกษาหรือจัดการ ภายใต้สัญญาการจัดการ :	:	ไม่มี

The Company and Other Referred Persons

Company	:	M.K. REAL ESTATE DEVELOPMENT PLC.
Registration No.	:	0107536001567 (PCL. 230)
Head Office	:	719 M.K. Building, Bantadtong Road, Wang Mai, Pathumwan, Bangkok 10330 Tel : 0-2216-6600-18 Fax : 0-2216-6619 E-mail : contact@mk.co.th Web Site : www.mk.co.th
Principal Business	:	Real Estate Development
Registered Capital	:	Baht 861,316,848 (Eight Hundred and sixty one Million and three Hundred and sixteen Thousand and eight Hundred and forty eight Baht)
Paid Up Capital	:	Baht 860,384,157 (Eight Hundred and sixty Million and three Hundred and eighty four Thousand and one Hundred and fifty seven Baht)
Legal Consultant	:	None
Registered on	:	THAILAND SECURITIES DEPOSITORY CO., LTD.
Address	:	62 The Stock Exchange of Thailand Building Rachadapisek Road. Klongtoey, Bangkok 10110 Tel : 0-2229-2800 Fax : 0-2359-1234 Call center : 0-2229-2888 E-mail : contact-tsd@set.or.th Web Site : www.tsd.co.th
Debentures Agent	:	None
Financial Consultant	:	None
Auditor	:	KPMG Phoomchai Audit Co.,Ltd.
Address	:	Empire Tower, 50 th - 51 st Floors, 195 South Sathorn Road Bangkok 10120, Thailand Tel : 0-2677-2000 Fax : 0-2677-2222
C.P.A.	:	Miss. Vannaporn Jongperadechanon Certified Public Accountant Registration No. 4098 Mr. Vichien Thamtrakul Certified Public Accountant Registration No. 3183
Contract Intermediary	:	None

กิจกรรมในปี 2556 : CSR Activities in 2013

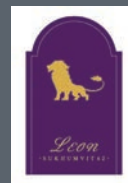


CHUAN CHUEN GOLF CLUB
Amphoe Muang, Patumthani



www.golfcoursethailand.com
Booking No. 02 598 2839, 02 598 2555





บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)
719 อาคารมั่นคง ถนนบรมกิตติทอง ปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์ 0-2216-6600-18 โทรสาร 0-2216-6619

M.K. Real Estate Development Public Company Limited
719 M.K. Building Bantadthong Road, Pathumwan, Bangkok 10330
Tel. 0-2216-6600-18 Fax 0-2216-6619
www.mk.co.th

