

รายงานประจำปี
2556

Thai Property
Public Company Limited



1	2
3	5
4	

1. ไฮด์ สุขุมวิท
2. โรงแรม เดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท
3. โรงแรม เซอร่าตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา
4. โรงแรม เซอร่าตัน หัวหิน ปรานบุรี วิลล่า
5. อาคาร วันและทู แปซิฟิก เฟลส



สารบัญ

จุดเด่นทางการเงิน	2
สารจากประธานกรรมการ	3
โครงสร้างการจัดการ	4
การดำเนินธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย	5
• ความเป็นมาของบริษัท	5
• การวิเคราะห์ของฝ่ายบริหาร	6
• รายละเอียดธุรกิจของบริษัทย่อย	7
• การดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อย	10
ปัจจัยความเสี่ยงของธุรกิจ	11
โครงสร้างผู้ถือหุ้นและการจัดการ	13
• คณะกรรมการบริษัท	14
- ขอบเขตอำนาจและหน้าที่ของคณะกรรมการ	19
• คณะกรรมการตรวจสอบ	20
- ขอบเขตอำนาจและหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ	20
• คณะกรรมการบริหาร	21
- ขอบเขตอำนาจและหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร	21
• คำตอบแทนกรรมการ	21
การกำกับดูแลกิจการที่ดี	22
รายการระหว่างกัน	26
รายงานประจำปีของคณะกรรมการตรวจสอบ	27
รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	28
งบการเงิน	30
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม	37
อัตราค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อย	82
ภาพกิจกรรม	83

จุดเด่นทางการเงิน

(หน่วย:ล้านบาท)

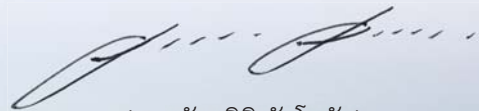
	งบเฉพาะกิจการ			งบการเงินรวม		
	2556	2555 (ปรับปรุง)	2554 (ปรับปรุง)	2556	2555 (ปรับปรุง)	2554 (ปรับปรุง)
รายได้	81	88	83	1,537	1,218	1,102
กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้น ของบริษัทฯ	18	10	3	(96)	(188)	344
อัตรากำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้น	22%	11%	4%	(6%)	(15%)	31%
สินทรัพย์รวม	1,457	1,519	1,557	9,262	8,701	8,319
หนี้สินรวม	207	287	348	5,855	5,035	4,565
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	1,250	1,233	1,209	3,407	3,666	3,755
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	1,250	1,233	1,209	1,617	1,713	1,885
จำนวนหุ้นจดทะเบียนและชำระแล้ว	2,816	2,816	2,816	2,816	2,816	2,816
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น	0.44	0.44	0.43	0.57	0.61	0.67
กำไรสุทธิต่อหุ้น	0.006	0.003	0.001	(0.034)	(0.067)	0.145
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	0.17	0.23	0.29	1.72	1.37	1.22



สารจากประธานกรรมการ

การดำเนินธุรกิจในรอบปี 2556 ที่ผ่านมานั้น นับเป็นอีกก้าวหนึ่งที่สำคัญของบริษัท โดยมีเป้าหมายที่จะนำหลักทรัพย์ของบริษัทกลับไปซื้อขายในกระดานปกติ ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเมื่อเปรียบเทียบผลการดำเนินงานกับปี 2555 จะพบว่าบริษัทมีผลประกอบการที่ดีขึ้น อย่างไรก็ตาม บริษัทยังคงมุ่งเน้นการปรับปรุงขั้นตอนการตัดสินใจของคณะกรรมการ ขั้นตอนและระเบียบวิธีการดำเนินงาน และกระบวนการตรวจสอบภายในเพื่อให้เกิดความมั่นใจแก่ผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย ว่าคณะกรรมการมีขั้นตอนในการพิจารณาและตัดสินใจโดยมีข้อมูลที่เพียงพอ และมีความโปร่งใส ขณะที่การดำเนินงานของบริษัทมีระเบียบกฎเกณฑ์ที่ชัดเจน และมีการตรวจสอบการดำเนินงานเป็นปกติ เพื่อความโปร่งใส และมีความเป็นธรรมตามหลักบรรษัทภิบาลที่ดี ทั้งนี้ บริษัทเชื่อมั่นว่าการดำเนินธุรกิจของบริษัทในปี 2557 จะดำเนินไปอย่างมั่นคง มีประสิทธิภาพและจะสามารถแข่งขันในประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนที่จะเกิดขึ้นในปีหน้า ทั้งนี้ บริษัทยึดมั่นหลักบรรษัทภิบาล การเติบโตที่ยั่งยืน และความรับผิดชอบต่อสังคมเพื่อสร้างสรรค์ประโยชน์สูงสุดให้แก่ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง สังคม และประเทศชาติ

ในนามประธานกรรมการของบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ผมขอขอบพระคุณท่านผู้ถือหุ้น ลูกค้า สถาบันการเงิน รวมถึงพันธมิตรทางธุรกิจทุกท่านที่ให้การสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทด้วยดีเสมอมา และขอขอบคุณคณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกท่าน ที่มุ่งมั่นและทุ่มเทร่างกายแรงใจ ปฏิบัติหน้าที่อย่างเต็มความสามารถ เพื่อให้บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีความมั่นคง และเจริญเติบโตอย่างยั่งยืนต่อไป

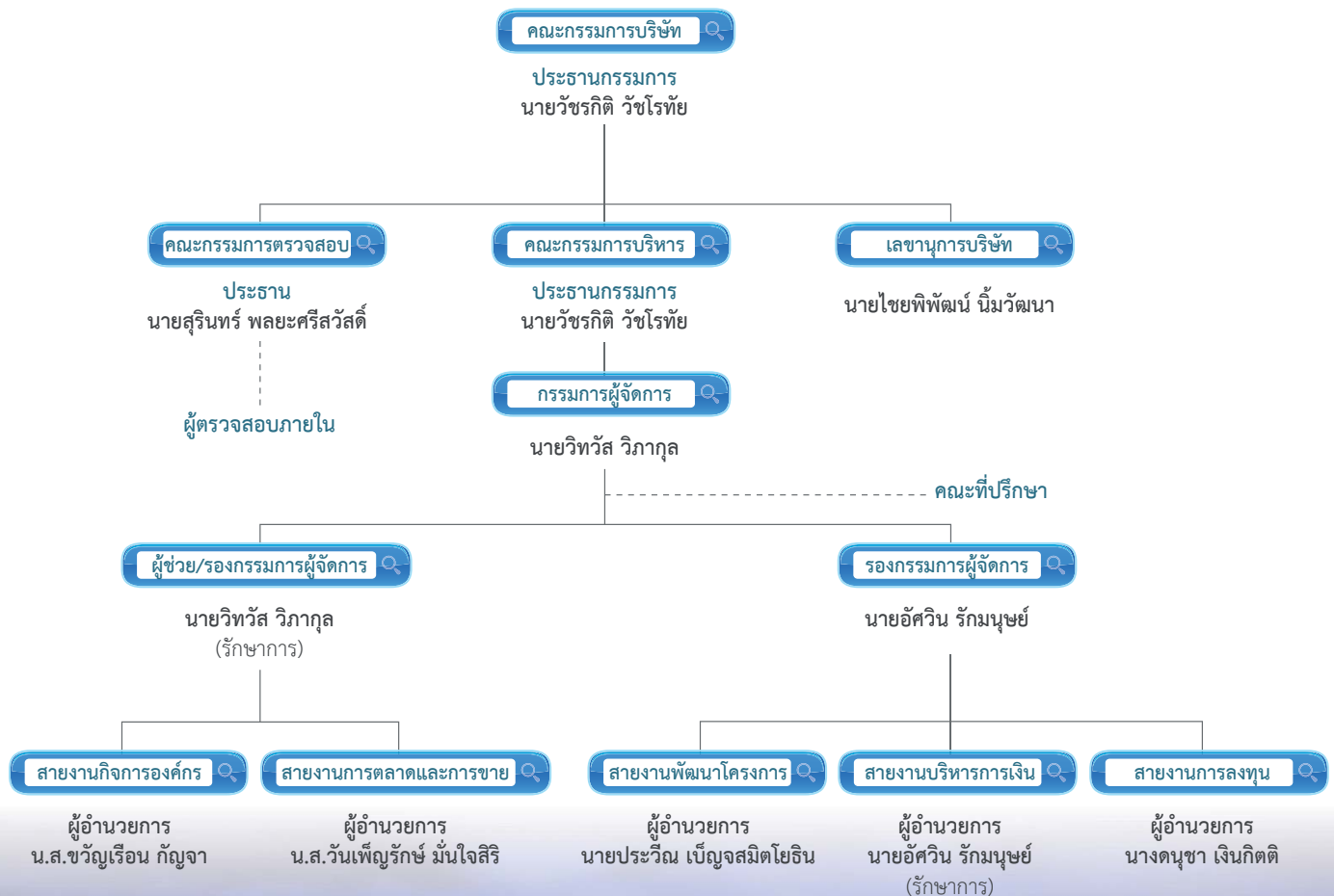


(นายวัชรกิติ วัชรไทย์)

ประธานกรรมการ



โครงสร้างการจัดการ บริษัท ไทยพรีอเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)



การดำเนินธุรกิจของบริษัท และบริษัทย่อย

ความเป็นมาของบริษัท

บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เดิมชื่อว่า “บริษัท รัตนการเคหะ จำกัด” ก่อตั้งในปี 2528 และได้รับอนุญาตให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อปี 2537 ต่อมาในปี 2548 บริษัทได้เปลี่ยนชื่อเป็น “บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)” บริษัทได้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ชื่อ “โครงการสินธร และโครงการสราญรมย์” ในหลายทำเล ต่อมาในปี 2536 บริษัทเริ่มขยายธุรกิจมาในกลุ่มศูนย์การค้าขนาดใหญ่บริเวณสี่แยกประตูน้ำ ชื่อว่า “โครงการ ประตูน้ำเซ็นเตอร์” ซึ่งประกอบไปด้วยศูนย์การค้า และอาคารชุดพักอาศัย แต่จากวิกฤติเศรษฐกิจในปี 2540 ส่งผลให้การก่อสร้างโครงการดังกล่าวต้องหยุดชะงักลง บริษัทจึงโอนสิทธิการเช่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างของโครงการประตูน้ำ เซ็นเตอร์ ให้แก่บริษัทร่วมทุนในปี 2545 โดยบริษัทเป็นผู้ถือหุ้นประมาณร้อยละ 30 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว

ต่อมาบริษัทได้ขายหุ้นและสิทธิต่างๆ ในบริษัทร่วมทุนเพื่อนำเงินมาลงทุนในบริษัท แปซิฟิก เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งดำเนินธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าคือ อาคารวันและทู แปซิฟิกเพลส ซึ่งตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท นอกจากนี้ยังได้เข้าลงทุนในบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งดำเนินธุรกิจโรงแรม และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อาทิเช่น โรงแรมเดอะ เวสติน แกรนด์ สุขุมวิท, โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา, โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า, โครงการ ไฮด์ สุขุมวิท ซึ่งเป็นอาคารชุดพักอาศัย 40 ชั้น บริเวณซอยสุขุมวิท 13 และในปัจจุบันบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) อยู่ในระหว่างการก่อสร้างโครงการโรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ สุขุมวิท บริเวณซอยสุขุมวิท 13

การวิเคราะห์ของฝ่ายบริหาร

1. รายได้

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการดำเนินงานสำหรับปี 2556 รวมทั้งสิ้น 1,537.03 ล้านบาท ประกอบด้วยรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม จำนวน 996.29 ล้านบาท รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 209.52 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าและให้บริการ จำนวน 245.42 ล้านบาท และรายได้อื่นๆจำนวน 85.80 ล้านบาท ซึ่งรายได้จากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น เป็นจำนวน 319.17 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 26.21 เมื่อเทียบกับรายได้รวมในปี 2555 (งบปรับปรุง)

2. ค่าใช้จ่าย

สำหรับปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายดำเนินงาน รวมทั้งสิ้น 1,738.76 ล้านบาท ประกอบด้วยต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม จำนวน 366.68 ล้านบาท ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 188.06 ล้านบาท ต้นทุนการให้เช่าและให้บริการ จำนวน 88.97 ล้านบาท ต้นทุนในการขายและการบริหารจำนวน 817.57 ล้านบาท ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย จำนวน 277.48 ล้านบาท ซึ่งค่าใช้จ่ายดำเนินงาน เพิ่มขึ้น 221.02 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14.56 เมื่อเทียบกับค่าใช้จ่ายดำเนินงานในปี 2555 (งบปรับปรุง) ขณะที่ค่าใช้จ่ายทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย ในปี 2556 จำนวน 133.12 ล้านบาท ลดลง 49.98 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 27.30 เมื่อเทียบกับค่าใช้จ่ายทางการเงินในปี 2555 (งบปรับปรุง)

3. ฐานะทางการเงิน

ในปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม 9,262.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2555 (งบปรับปรุง) จำนวน 561.07 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.45 และมีหนี้สินรวม 5,854.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2555 (งบปรับปรุง) จำนวน 819.85 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 16.28 โดยในปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลขาดทุนในส่วนที่เป็นของบริษัทจำนวน 95.74 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปี 2555 (งบปรับปรุง) จำนวน 91.92 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 48.98 ขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท มีจำนวน 1,616.89 ล้านบาท

รายละเอียดธุรกิจของบริษัทย่อย

1. บริษัท บางกอก เซ็นเตอร์พอยท์ จำกัด

ประเภทธุรกิจ	ประกอบธุรกิจรับจ้างบริหารศูนย์การค้าและอาคาร ให้บริการสาธารณูปโภคสำหรับศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้าและอาคาร รวมทั้งรับเป็นที่ปรึกษาในการบริหารจัดการการตลาด และการขายพื้นที่ของศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า และอาคาร ทั้งนี้เพื่อการขายและ/หรือ ให้เช่า
การก่อตั้ง	30 มิถุนายน 2553
สำนักงานใหญ่	2922/305-306 อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ชั้น 29 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
ทุนจดทะเบียน	5,000,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท
ทุนชำระแล้ว	5,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	499,997 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว)

2. บริษัท ซีนเนอร์จี พิค จำกัด

ประเภทธุรกิจ	ประกอบธุรกิจการลงทุน
การก่อตั้ง	12 พฤษภาคม 2553 (ณ บริติช เวอร์จิน ไอส์แลนด์)
สำนักงานใหญ่	Quastisky Buildings, PO Box 4389, Road Town, Tortola, British Virgin Islands
ทุนจดทะเบียน	US\$ 50,000 ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ US\$ 1
ทุนชำระแล้ว	US\$ 50,000
สัดส่วนการถือหุ้น	50,000 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว)

3. บริษัท แปซิฟิค เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ประเภทธุรกิจ	ประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน
การก่อตั้ง	22 ธันวาคม 2531
สำนักงานใหญ่	140 อาคาร วัน แปซิฟิค เพลส ชั้นเอ็ม ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
ทุนจดทะเบียน	600,000,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 60,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท
ทุนชำระแล้ว	600,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	59,999,998 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว)

4. บริษัท เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง จำกัด

ประเภทธุรกิจ	ประกอบธุรกิจการลงทุน
การก่อตั้ง	29 พฤศจิกายน 2553
สำนักงานใหญ่	2922/305-306 อาคารชาวยุโรปสโตร์ 2 ชั้น 29 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
ทุนจดทะเบียน	5,000,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท
ทุนชำระแล้ว	5,000,000 บาท
อัตราถือหุ้น	499,998 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว)

5. บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ประเภทธุรกิจ	ประกอบธุรกิจโรงแรม ให้เช่าสถานประกอบการศูนย์การค้า และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
การก่อตั้ง	7 กรกฎาคม 2546
สำนักงานใหญ่	388 อาคารเอ็กเชนทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
ทุนจดทะเบียน	3,001,466,667 บาท
ทุนชำระแล้ว	2,751,466,667 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 2,751,466,667 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท
อัตราการถือหุ้น	977,674,912 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 35.53 ของทุนชำระแล้ว)

6. บริษัท ยักษ์ จำกัด

ประเภทธุรกิจ	ประกอบธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์
การก่อตั้ง	4 มกราคม 2553
สำนักงานใหญ่	22 ซอยประตูนกยูง 3 ซอย 1 ถนนรัชดาภิเษก แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร 10800
ทุนจดทะเบียน	100,000,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 10,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท
ทุนชำระแล้ว	62,500,000 บาท
อัตราการถือหุ้น	6,500,000 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 65 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว)

การดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อย

บริษัท แปซิฟิก เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

รายละเอียด	อาคาร วัน แปซิฟิก เพลส	อาคาร ทู แปซิฟิก เพลส
ที่ตั้งอาคาร	เลขที่ 140 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110	เลขที่ 142 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
พื้นที่รวม	32,070 ตร.ม.	43,096 ตร.ม.
พื้นที่สำนักงานให้เช่าสุทธิ	16,035 ตร.ม.	21,548 ตร.ม.
จำนวนชั้น	19 ชั้น	30 ชั้น
อัตราผู้เช่าพื้นที่สำนักงาน	81.0%	96.0%
ผู้บริหารอาคาร	บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์แมนเนจเม้นท์ จำกัด

บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

1. ธุรกิจโรงแรม

1.1 โรงแรมที่เปิดดำเนินการแล้ว

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

รายละเอียด	โรงแรม เดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท	โรงแรม เซอรادتน์ หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	โรงแรม เซอรادتน์ หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า
ที่ตั้ง	บริเวณปากซอยสุขุมวิท 19 กรุงเทพมหานคร	อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	อำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์
ประเภทโรงแรม	โรงแรมระดับ 5 ดาว	โรงแรมระดับ 5 ดาว	โรงแรมระดับ 5 ดาว
จำนวนชั้น	25 ชั้น	2 ชั้น	ชั้นเดียว
จำนวนห้องพัก	363 ห้อง	240 ห้อง	พูลวิลล่า 53 หลัง
อัตราเข้าพักเฉลี่ย	76.9%	72.9%	20.9%*

*เปิดดำเนินการเดือนตุลาคม 2556

1.2 โรงแรมที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง

โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ สุขุมวิท (โรงแรมระดับ 4 ดาว)		
ที่ตั้ง : บริเวณปากซอยสุขุมวิท 13		28 ชั้น, 288 ห้อง

2. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ไฮด์ สุขุมวิท (อาคารชุดพักอาศัย)		
ที่ตั้ง : บริเวณปากซอยสุขุมวิท 13	40 ชั้น, 454 ห้อง	อัตราการขาย : ประมาณ 90 %

ปัจจัยความเสี่ยงของธุรกิจ

บริษัทและบริษัทย่อย บริหารปัจจัยความเสี่ยงที่อาจกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทได้ดังนี้

1. ด้านการตลาดและการแข่งขัน

ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

มีอาคารสำนักงานให้เช่าเปิดให้บริการเพิ่มขึ้นหลายอาคารในบริเวณถนนสาทร และถนนรัชดาภิเษก แต่อาคารวัน และทู แบซิฟิก เพลส ยังคงมีศักยภาพในการแข่งขัน อันเนื่องมาจาก (1) อาคารตั้งอยู่บน ถนนสุขุมวิทใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส นานา ซึ่งเป็นย่านธุรกิจและมีความสะดวกในการคมนาคม (2) อัตราค่าเช่าถูกกว่าอาคารอื่นๆ ในบริเวณใกล้เคียง (3) อาคารและอุปกรณ์ได้รับการบำรุงรักษาให้อยู่ในสภาพดี และ (4) บริหารจัดการอาคารโดยมีอาชีพได้แก่ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ธุรกิจโรงแรม

มีโรงแรมระดับ 5 ดาวเปิดใหม่หลายแห่ง แต่โรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท, โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา และโรงแรม เชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า ยังคงมีรายได้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยมีผลมาจาก (1) โรงแรมตั้งอยู่ในทำเลที่มีความสะดวกในการคมนาคม (2) บริหารจัดการโดยมีอาชีพ ได้แก่ เครือโรงแรมสตาร์วูด และ (3) การเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยว

ธุรกิจอาคารชุดพักอาศัย

มีโครงการชุดพักอาศัยเปิดใหม่หลายโครงการ แต่โครงการ ไฮด์ สุขุมวิท สามารถทำยอดขายได้ถึงร้อยละ 90 ของพื้นที่ โดยมีผลมาจาก (1) โครงการตั้งอยู่ในทำเลที่ดี มีความสะดวกในการคมนาคม (2) รูปแบบอาคารมีความทันสมัย (3) วัสดุ อุปกรณ์ เฟอร์นิเจอร์ ทั้งในพื้นที่ส่วนกลางและภายในห้องชุดมีคุณภาพดี และมีรูปแบบที่ทันสมัย และ (4) มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน

2. ด้านอัตราดอกเบี้ย

บริษัทและบริษัทย่อยใช้เงินกู้เป็นจำนวนมากเพื่อการพัฒนาโครงการ การขยายธุรกิจ และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้น จะมีผลกระทบต่อต้นทุนและค่าใช้จ่าย รวมถึงผลกำไรอย่างมีนัยสำคัญ แต่ปัจจุบัน อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยังอยู่ในสภาวะทรงตัว และมีแนวโน้มที่จะไม่มีการเปลี่ยนแปลงมากนักในอนาคต 1-2 ปีข้างหน้า

3. ด้านสถานการณ์ทางการเมือง

เนื่องจากอาคาร วันและทู แปซิฟิก เฟลส และโรงแรม เดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้กับสถานที่ชุมนุมทางการเมืองในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ดังนั้น เมื่อเกิดเหตุความไม่สงบทางการเมืองจึงส่งผลกระทบต่ออัตราการเช่า/เข้าพัก ลดลง โดยเฉพาะอย่างยิ่งผลกระทบที่เกิดกับโรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท แต่ทางโรงแรมก็พยายามลดผลกระทบโดยพยายามลดค่าใช้จ่าย และปรับบริการบางประเภทให้สอดคล้องกับความต้องการของแขกที่เข้าพัก

4. ด้านภัยธรรมชาติ

ปี 2554 เกิดอุทกภัยที่ร้ายแรง ที่ส่งผลกระทบต่อพื้นที่ต่างๆ ในภาคเหนือตอนบน ภาคเหนือตอนล่าง ภาคกลาง รวมถึงกรุงเทพมหานครและปริมณฑล แต่อุทกภัยดังกล่าวไม่ได้กระทบโดยตรงต่ออาคาร วันและทู แปซิฟิก เฟลส และโรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท แต่ก็ยังมีผลทำให้อัตราการเข้าพักโรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท ลดลงอย่างเห็นได้ชัด อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันรัฐบาลมีการป้องกันอุทกภัยที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตต่อพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑลเป็นอย่างดี ความเสี่ยงของภัยธรรมชาติจึงน่าจะอยู่ในระดับต่ำ

5. การถูกเพิกถอนจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน

ในปี 2557 นี้ บริษัทจะครบปีที่ 3 ของกลุ่มบริษัทจดทะเบียนที่ดำเนินการให้พันธะเพิกถอนไม่ได้ (NON PERFORMING GROUP) ทั้งนี้ จากผลการดำเนินงาน และงบการเงินของบริษัทในรอบปีที่ผ่านมา บริษัทมั่นใจว่าจะสามารถขอขยายเวลาในการปรับปรุงกิจการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยต่อไปได้อีก 1 ปี เนื่องจากมีคุณสมบัติตามเกณฑ์การขอขยายระยะเวลาฟื้นฟูกิจการตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด รวมทั้งมีแนวทางในการดำเนินธุรกิจที่ชัดเจนที่จะพันธะเพิกถอนได้

โครงสร้างผู้ถือหุ้นและการจัดการ

รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท 10 อันดับแรก ณ วันที่ 27 ธันวาคม 2556 มีดังนี้

ชื่อ-สกุล	จำนวนหุ้น	% ของจำนวน หุ้นทั้งหมด
1. บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อผู้ฝาก	632,222,795	22.45
2. Ever Effort Finance Limited	451,000,000	16.01
3. น.ส.สุมาลี หวังประกอบสุข	443,250,000	15.74
4. Global Paragon Enterprises Limited	423,000,000	15.02
5. นายพรชัย ภูมิวัฒน์	351,500,000	12.48
6. Thailand Securities Depository Co., Ltd. for depositors	246,650,500	8.76
7. นายชายนิต โง้วศิริมณี	29,362,500	1.04
8. นางโชติมา ทวีวงศ์ ณ อยุธยา	19,628,030	0.70
9. ดร.ไวท์ ชัยพยุพพันธ์	16,550,240	0.59
10. นางสมใจ จิงสวัสดิ์	8,640,000	0.31

หมายเหตุ : “บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อผู้ฝาก และ Thailand Securities Depository Co., Ltd. for depositors” เป็นการถือหุ้นแทนผู้ลงทุน โดยผ่านทางผู้ฝากที่เป็นสมาชิกของบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 มาตรา 225 ถึงมาตรา 228

“จำนวนหุ้นในบัญชี Scripless”

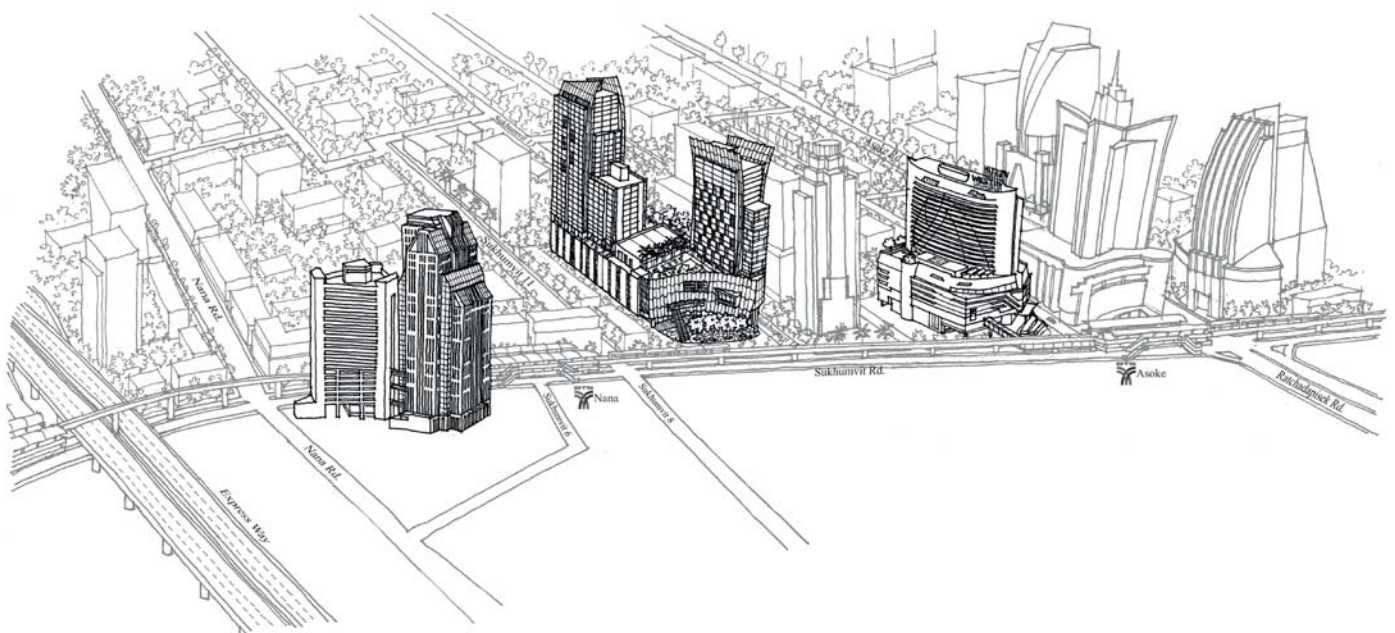
เป็นส่วนหนึ่งของระบบไร้ใบหุ้น ที่ผู้ถือหุ้นนำฝากไว้กับบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ภายใต้บัญชีบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์เพื่อการเก็บรักษาหุ้น โดยมีได้มีสถานะเป็นผู้ถือหุ้นที่แท้จริงเป็นปัจจุบันจนกว่าจะมีการปิดสมุดทะเบียน

***บริษัทมีนโยบายการจ่ายเงินปันผล ในอัตราร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิในแต่ละงวดบัญชี

คณะกรรมการบริษัท

ปัจจุบันคณะกรรมการบริษัทมี 9 คน ดังนี้

ชื่อ - สกุล	ตำแหน่ง
1. นายวัชรกิติ วัชโรทัย	ประธานกรรมการ/ประธานกรรมการบริหาร
2. รศ.ดร.เสรี วงษ์มณฑา	กรรมการอิสระ
3. นายสุรินทร์ พลยะศรีสวัสดิ์	กรรมการอิสระ/ประธานกรรมการตรวจสอบ
4. นายสุพจน์ ศิริพรเลิศกุล	กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ
5. นายลิขิต สมนวลดาด	กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ
6. นายวิทวัส วิภากุล	กรรมการ/รองประธานกรรมการบริหาร
7. นางสาวสุมาลี หวังประกอบสุข	กรรมการ/รองประธานกรรมการบริหาร
8. นายอัศวิน รักมณูชัย	กรรมการ/กรรมการบริหาร
9. นางดรุณา เงินกิตติ	กรรมการ



1. นายวัชรกิต วัชรโรทัย

ตำแหน่ง ประธานกรรมการ / ประธานกรรมการบริหาร

คุณวุฒิทางการศึกษา/การอบรม

- ปริญญาปรัชญาดุษฎีบัณฑิตกิตติมศักดิ์ สาขาวิชารัฐประศาสนศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ปริญญาโท M.P.A. (Master of Public Administration) Roosevelt University, IL, U.S.A.
- ปริญญาตรี ศิลปศาสตรบัณฑิต (รัฐศาสตร์) มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- ปริญญาบัตร วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร (วปอ.) รุ่นที่ 4
- ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Certification Program (DCP) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) เมื่อปี 2552
- ประกาศนียบัตร หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง สถาบันวิทยาการตลาดทุน รุ่นที่ 9 เมื่อปี 2552

ประสบการณ์การทำงาน

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2553 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
2556 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริหาร	บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
2553 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
2550 - ปัจจุบัน	กรมวังผู้ใหญ่	สำนักพระราชวัง
2550 - ปัจจุบัน	ปฏิบัติราชการควบคุมดูแลและกำกับงาน	พระตำหนักจักรีบังกช จ.ปทุมธานี
2544 - 2550	ผู้ช่วยเลขาธิการพระราชวัง ฝ่ายที่ประทับ	สำนักพระราชวัง
2538 - ปัจจุบัน	คณะกรรมการดำเนินการจัดงานกาชาด	สภากาชาดไทย

การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท : การประชุม 7 ครั้ง เข้าประชุม 6 ครั้ง

2. รศ.ดร.เสรี วงษ์มณฑา

ตำแหน่ง กรรมการอิสระ

คุณวุฒิทางการศึกษา/การอบรม

- ปริญญาเอก (Journalism-Political Communication) Southern Illinois University, Illinois, U.S.A.
- ปริญญาโท (Journalism-Advertising) Northwestern University, U.S.A.
- ปริญญาโท (English) University of Washington, U.S.A.
- ศิลปศาสตรบัณฑิต (เกียรตินิยม) วรรณคดีอังกฤษและภาษาต่างประเทศ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประสบการณ์การทำงาน

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2548 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ	บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ พิธีกรรายการวิทยุและโทรทัศน์หลายรายการ	Good Communication Ltd., Part.
2540 - 2543	ประธานกรรมการ	Better Impact Communication Co., Ltd.

การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท : การประชุม 7 ครั้ง เข้าประชุม 5 ครั้ง

3. นายสุรินทร์ พลยะศรีสวัสดิ์

ตำแหน่ง กรรมการอิสระ/ประธานกรรมการตรวจสอบ

คุณวุฒิทางการศึกษา/การอบรม

- ปริญญาโทบริหารธุรกิจ (การเงิน) West Coast University, U.S.A.
- บัณฑิตบัณฑิต (เกียรตินิยมดี) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประสบการณ์การทำงาน

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2546 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ/ประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
2545 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้อำนวยการ	บริษัท ตรวจสอบบัญชี ยูพีซีซี จำกัด
2542 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท ที่ปรึกษาธุรกิจ ยูเนี่ยน จำกัด
2535 - 2540	กรรมการผู้อำนวยการ	บริษัท เงินทุนหลักทรัพย์ ไทยเม็กซ์ จำกัด
2530 - 2535	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท เงินทุนหลักทรัพย์ ธนทรัพย์ จำกัด

การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท : การประชุม 7 ครั้ง เข้าประชุม 7 ครั้ง

4. นายสุพจน์ ศิริพรเลิศกุล

ตำแหน่ง กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ

คุณวุฒิทางการศึกษา/การอบรม

- สถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประสบการณ์การทำงาน

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2545 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ	บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
ปัจจุบัน	ธุรกิจส่วนตัว	สถาปนิก/นำเข้าเฟอร์นิเจอร์จากต่างประเทศ

การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท : การประชุม 7 ครั้ง เข้าประชุม 6 ครั้ง

5. นายลิขิต สมณฑลตาต

ตำแหน่ง กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ

คุณวุฒิทางการศึกษา/การอบรม

- ปริญญาโท นิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขากฎหมายเพื่อการพัฒนาสังคม มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ประสบการณ์การทำงาน

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2556 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ	บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
2554 - ปัจจุบัน	ธุรกิจส่วนตัว (ทนายความ)	
2551 - ปัจจุบัน	อาจารย์ประจำหลักสูตรรัฐประศาสนศาสตร์	สถาบันเทคโนโลยีแห่งอยุธยา
2546 - 2554	กรรมการและกรรมการตรวจสอบ	บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท : การประชุม 7 ครั้ง เข้าประชุม 6 ครั้ง

6. นายวิวัฒน์ วิกากุล

ตำแหน่ง กรรมการ/รองประธานกรรมการบริหาร

คุณวุฒิทางการศึกษา/การอบรม

- ปริญญาโทบริหารธุรกิจ Tarleton State University, Texas, U.S.A.
- สถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประสบการณ์การทำงาน

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2541 – ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
2556 - ปัจจุบัน	รองประธานกรรมการบริหาร	บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
2553 - ปัจจุบัน	กรรมการ / รองประธานกรรมการบริหาร	บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
2546 - 2548	กรรมการ	บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน)
2536 - 2541	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	บริษัท รัตนการเคหะ จำกัด (มหาชน)

การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท : การประชุม 7 ครั้ง เข้าประชุม 7 ครั้ง

7. นางสาวสุมาลี หวังประกอบสุข

ตำแหน่ง กรรมการ/รองประธานกรรมการบริหาร

คุณวุฒิทางการศึกษา/การอบรม

- ปริญญาโท Computer Science, Washington State University
- ปริญญาตรี พาณิชยศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประสบการณ์การทำงาน

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2555 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
2556 - ปัจจุบัน	รองประธานกรรมการบริหาร	บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
2555 – ปัจจุบัน	กรรมการ / รองประธานกรรมการบริหาร	บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
2555 – ปัจจุบัน	กรรมการบริหารโครงการพัฒนาระบบบริหารจัดการทรัพยากรแบบองค์รวม	ธนาคารออมสิน
2555 – ปัจจุบัน	กรรมการบริหารการพัฒนาระบบ Loan Origination and Process System	ธนาคารออมสิน
2552 – 2555	กรรมการบริหารการพัฒนาเทคโนโลยีสารสนเทศ	ธนาคารออมสิน
2548 – 2550	ที่ปรึกษา กรรมการรองผู้จัดการใหญ่	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท : การประชุม 7 ครั้ง เข้าประชุม 7 ครั้ง

8. นายอัศวิน รักมนุษย์

ตำแหน่ง กรรมการ/กรรมการบริหาร

คุณวุฒิทางการศึกษา/การอบรม

- ปริญญาโทบริหารธุรกิจ (การเงิน) Southeastern University, U.S.A.
- ปริญญาโทรัฐประศาสนศาสตร์ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์

ประสบการณ์การทำงาน

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2552 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
2556 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
2551 - ปัจจุบัน	รองกรรมการผู้จัดการ	บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
2553 - ปัจจุบัน	กรรมการ/กรรมการบริหาร	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
2547 - 2551	กรรมการผู้จัดการ	กลุ่มบริษัท ไพรม์ เนเจอร์ กรุป
2546 - 2547	กรรมการ / ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	บริษัท ปรีณัฐริ จำกัด (มหาชน)

การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท : การประชุม 7 ครั้ง เข้าประชุม 7 ครั้ง

9. นางดนุชา เงินกิตติ

ตำแหน่ง กรรมการ

คุณวุฒิทางการศึกษา/การอบรม

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ (การจัดการ) Southern New Hampshire University, U.S.A.
- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ

ประสบการณ์การทำงาน

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
2555 - ปัจจุบัน	กรรมการ / ผู้อำนวยการสายงานการลงทุน	บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
2552 - 2554	รองผู้อำนวยการ ฝ่ายพัฒนาและส่งเสริม เครือข่ายการบริการและการขาย	ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
2547 - 2552	ผู้ช่วยผู้จัดการทั่วไป สำนักธุรกิจสัมพันธ์	บริษัท ซีพี ออลล์ จำกัด (มหาชน)

การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท : การประชุม 7 ครั้ง เข้าประชุม 6 ครั้ง

กรรมการผู้มีอำนาจจัดการ:

นายวัชรกิติ วัชรโรทัย หรือ นายอัศวิน รักมณุษย์ ลงลายมือชื่อร่วมกับ นายวิวัฒน์ วิภากุล และประทับตราสำคัญของบริษัท มีผลผูกพันบริษัท

ขอบเขตอำนาจและหน้าที่ของคณะกรรมการ:

1. ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวังเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท เพื่อรักษาผลประโยชน์ของบริษัทและรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น
2. พิจารณานโยบาย วิสัยทัศน์ แผนงาน กลยุทธ์ที่สำคัญ มาตรฐานจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ และกำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามแผนงานที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพ
3. ติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทและความคืบหน้าที่สำคัญด้านต่างๆ
4. จัดให้มีระบบบัญชี รายงานทางการเงินและการตรวจสอบบัญชีที่ถูกต้อง โปร่งใส ทันต่อเวลา และเป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป
5. ดูแลระบบการควบคุมภายใน และกำกับการตรวจสอบภายในและการตรวจสอบภายนอก ให้ทำหน้าที่อย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งดูแลให้มีการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสม
6. จัดให้มีการกำกับดูแลกิจการที่ดี และดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกกลุ่มอย่างเป็นธรรม รวมถึงดูแลในเรื่องการสื่อสารกับผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทและสาธารณชนอย่างเหมาะสม
7. ดูแลและแก้ไขปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์รวมถึงรายการที่เกี่ยวข้องกันที่อาจเกิดขึ้นให้เป็นไปตามกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

การสรรหากรรมการ

คณะกรรมการจะสรรหาบุคคลที่สมควรได้รับการพิจารณาเลือกตั้งให้เป็นกรรมการของบริษัท โดยพิจารณาจากภูมิหลัง การศึกษา ความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ในการทำงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท รวมถึงประวัติส่วนตัว ความประพฤติและคุณสมบัติอื่นๆ ที่เห็นว่าจะเป็นประโยชน์ต่อกิจการ ของบริษัท เพื่อเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาเลือกตั้งบุคคลดังกล่าวหรือบุคคลอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นเสนอเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเลือกตั้งให้เป็นกรรมการบริษัทตามข้อบังคับของบริษัท และกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่อไป

คณะกรรมการตรวจสอบ:

ปัจจุบันคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ประกอบด้วยกรรมการ 3 คน ดังนี้

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. นายสุรินทร์ พลยศศรีสวัสดิ์	กรรมการอิสระ/ ประธานกรรมการตรวจสอบ
2. นายสุพจน์ ศิริพรเลิศกุล	กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ
3. นายลิขิต สมนวลดาด	กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ

ขอบเขตอำนาจและหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ:

1. ดูแลรายงานทางการเงินของบริษัทให้ตรงต่อความเป็นจริง มีความครบถ้วน เพียงพอ และเชื่อถือได้
2. ดูแลให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ
3. พิจารณาคัดเลือกและเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัท
4. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
5. พิจารณาการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทในกรณีที่เกิดรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้มีความถูกต้องครบถ้วน
6. จัดทำรายงานการกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานกรรมการตรวจสอบ
7. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัท
8. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

คณะกรรมการบริหาร :

ปัจจุบันคณะกรรมการบริหารของบริษัท ประกอบด้วยกรรมการ 4 คน ดังนี้

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. นายวัชรกิติ วัชรโรทัย	ประธานกรรมการบริหาร
2. นายวิฑูรย์ วิภากร	รองประธานกรรมการบริหาร
3. นางสาวสุมาลี หวังประกอบสุข	รองประธานกรรมการบริหาร
4. นายอัศวิน รักมนุษย์	กรรมการบริหาร

ขอบเขตอำนาจและหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร :

1. ควบคุมดูแลการบริหารกิจการให้เป็นไปตามนโยบาย แผนงาน และงบประมาณตามที่คณะกรรมการบริษัท อนุมัติ
2. พิจารณาให้ความเห็นชอบงบประมาณ และแผนงานประจำปีของบริษัท เพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท
3. พิจารณาอนุมัติค่าใช้จ่ายการดำเนินงานของบริษัท ภายในขอบเขตอำนาจตามที่กำหนดโดยคณะกรรมการ บริษัท
4. พิจารณาดำเนินการอื่นใด ตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

คำตอบแทนกรรมการ:

1. คำตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

ในปี 2556 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทจ่ายคำตอบแทนให้แก่คณะกรรมการในลักษณะ เบี้ยประชุมและเงินเดือนรวมกันแล้ว เป็นจำนวนเงินไม่เกิน 3.0 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้จ่ายคำตอบแทนให้แก่ กรรมการไปเพียง 2.39 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดคำตอบแทนย้อนหลัง 3 ปี ดังนี้

	ปี 2556	ปี 2555	ปี 2554
จำนวนกรรมการ	9	9	7
รูปแบบคำตอบแทน (บาท/คน/ครั้ง)			
ค่าเบี้ยประชุมกรรมการบริษัท	30,000	30,000	30,000
ค่าเบี้ยประชุมกรรมการตรวจสอบ	20,000	20,000	20,000
คำตอบแทนรายเดือน (ประธานกรรมการบริษัท)	100,000	100,000	100,000
คำตอบแทนที่จ่ายจริงทั้งปี (บาท)	2,390,000	2,260,000	2,200,000

2. คำตอบแทนอื่น

-ไม่มี -

การกำกับดูแลกิจการที่ดี

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความรับผิดชอบในการบริหารจัดการองค์กร โดยจัดให้มีโครงสร้างองค์กรที่มีความสมดุลในบทบาทหน้าที่ระหว่างคณะกรรมการ ฝ่ายบริหาร และผู้ถือหุ้น เพื่อให้องค์กรเติบโตอย่างยั่งยืน และมีความน่าเชื่อถือภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยบริษัท ได้ยึดมั่นและปฏิบัติตามหลักการการกำกับดูแลกิจการที่ดี 5 ประการ ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ดังนี้

1. สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทจะจัดประชุมผู้ถือหุ้น ณ สถานที่ที่มีความสะดวกในการเดินทาง ทั้งนี้เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นในการเข้าร่วมการประชุม และบริษัทจะส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมทั้งวาระการประชุมให้แก่ผู้ถือหุ้น เป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน ก่อนวันประชุม วาระการประชุมแต่ละวาระ จะมีความเห็นของคณะกรรมการประกอบ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้มีเวลาและข้อมูลเพียงพอในการตัดสินใจ เพื่อลงมติในที่ประชุมในวาระนั้นๆ

บริษัทจะอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นในการเข้าร่วมการประชุม และในการลงมติในที่ประชุมอย่างเต็มที่ และหลีกเลี่ยงการกระทำใดๆ ที่อาจเป็นการจำกัดโอกาสของผู้ถือหุ้นในการเข้าร่วมการประชุม รวมทั้งจะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถาม หรือแสดงความคิดเห็นในที่ประชุมอย่างอิสระ

ภายหลังจากวันประชุมบริษัทจะจัดทำรายงานการประชุมเพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบได้ในภายหลัง รวมทั้งจะแจ้งมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ผ่านระบบอินเทอร์เน็ตในวันถัดจากวันประชุม เป็นอย่างช้า รายงานการประชุมดังกล่าวจะประกอบด้วยรายชื่อกรรมการที่เข้าร่วมการประชุม มติของที่ประชุม ผลการลงมติในแต่ละวาระ และบันทึกย่อข้อซักถาม และสรุปคำชี้แจงของบริษัทไว้ในรายงานการประชุมอีกด้วย

2. การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

ผู้ถือหุ้นทุกรายมีสิทธิที่จะเข้าร่วมการประชุม และลงมติในที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้อย่างเท่าเทียมกัน ภายใต้ข้อบังคับของบริษัท โดยบริษัทจะจัดเตรียมเอกสารใบมอบฉันทะส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเอง สามารถมอบฉันทะให้บุคคลใด บุคคลหนึ่ง หรือมอบฉันทะให้กรรมการอิสระ ของบริษัทเข้าร่วมการประชุมแทน นอกจากนี้บริษัทได้ มีนโยบายในการจัดนโยบายในการจัดประชุมอย่างโปร่งใส และให้ผู้ถือหุ้นมีโอกาสนำข้อสงสัยหรือข้อสงสัย และมีความสงสัยหรือข้อสงสัยที่จะแสดงความคิดเห็น หรือซักถามในที่ประชุม โดยกำหนดให้คณะกรรมการ บริษัทและฝ่ายบริหารต้องเข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อตอบข้อซักถามในที่ประชุม นอกจากนี้บริษัท จะบันทึกข้อซักถามที่สำคัญ รวมทั้งข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะของผู้ถือหุ้นไว้ในรายงานการประชุมด้วย เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบได้ในภายหลัง

ผู้ถือหุ้นที่ดำรงตำแหน่งในฝ่ายบริหารไม่มีสิทธิที่จะเสนอวาระการประชุมเพิ่มเติมโดยไม่ได้แจ้ง ล่วงหน้า โดยเฉพาะอย่างยิ่งวาระการประชุมที่สำคัญ ซึ่งผู้ถือหุ้นอาจจำเป็นต้องมีเวลาเพียงพอในการ ศึกษาก่อนการตัดสินใจ

นอกจากนี้ บริษัทได้กำหนดนโยบายและวิธีการปฏิบัติในการอนุมัติรายการที่อาจมีความขัดแย้ง ทางผลประโยชน์ หรือรายการระหว่างกันให้เป็นไปตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้ง คณะกรรมการตรวจสอบ มีหน้าที่ที่จะต้องรายงานคณะกรรมการเพื่อให้การรับรองเกี่ยวกับ รายการระหว่างกัน และรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยคณะกรรมการบริษัทจะ พิจารณาอย่างรอบคอบถึงความเหมาะสมและสอดคล้องกับระเบียบและกฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย

3. บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทตระหนักถึงสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทั้งภายในและภายนอกองค์กร

3.1 ผู้ถือหุ้น

บริษัทให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้ถือหุ้น โดยบริษัทจะเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใสแก่ผู้ถือหุ้น ทุกราย โดยข้อมูลนั้นจะต้องมีความถูกต้อง สมบูรณ์ และทันต่อเวลา ผ่านทางช่องทางการ สื่อสารหลายช่องทาง รวมทั้งผ่านระบบสื่อสารของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยด้วย

3.2 คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม และกำหนดวิธีการปฏิบัติ เพื่อปกป้องสิทธิเหล่านั้น รวมถึงการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียอย่างเท่าเทียมกันและด้วย ความยุติธรรม

3.3 ลูกค้า

บริษัทไม่ได้มุ่งมั่นที่จะส่งมอบสินค้าที่มีคุณภาพเท่านั้น แต่คำนึงถึงจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจโดยการดูแลและรับผิดชอบต่อลูกค้า การให้บริการอย่างมีคุณภาพและมีมาตรฐาน รวมทั้งการแก้ไขปัญหาข้อร้องเรียน หรือให้คำแนะนำแก่ลูกค้าโดยไม่ชักช้า

3.4 ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของบุคลากรขององค์กรที่จะเป็นส่วนสำคัญในการผลักดันธุรกิจของบริษัทให้ประสบความสำเร็จ ดังนั้นบริษัทจึงพิจารณาค่าตอบแทนให้แก่พนักงานทุกคนอย่างเหมาะสม รวมทั้งจัดให้มี การพัฒนาและฝึกอบรมอย่างต่อเนื่อง

3.5 เจ้าหนี้

บริษัทได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อตกลงเพื่อให้เป็นไปตามสัญญาที่บริษัททำไว้กับเจ้าหนี้

3.6 ชุมชนและสิ่งแวดล้อม

บริษัทให้ความสำคัญต่อคุณภาพชีวิตและการดำรงชีวิตในสังคม วัฒนธรรม และสิ่งแวดล้อม เพื่อไม่ให้ได้รับผลกระทบจากการประกอบธุรกิจของบริษัท

4. การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

บริษัทให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของนักลงทุนและผู้มีส่วนได้เสีย โดยข้อมูลจะต้องมีความถูกต้อง โปร่งใส เชื่อถือได้ ทันต่อเวลา และมีความครบถ้วน ซึ่งข้อมูลดังกล่าวรวมถึงข้อมูลทางการเงิน รายงานประจำปี แบบ 56-1 สารสนเทศและข้อมูลทั่วไปซึ่งมีความสำคัญ

คณะกรรมการจะพิจารณาไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ด้วยความสุจริต มีเหตุผล และมีความเป็นอิสระ โดยยึดถือประโยชน์ของบริษัทเป็นสำคัญ ทั้งนี้ บริษัทจะปฏิบัติตามกฎระเบียบของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้องกับรายการระหว่างกัน รวมทั้งห้ามมิให้พนักงานของบริษัทและผู้ที่เกี่ยวข้อง ในการใช้ข้อมูลภายในเพื่อประโยชน์ของตนเอง

5. ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

บริษัทมีข้อกำหนดให้มีกรรมการอิสระอย่างน้อยหนึ่งในสามของคณะกรรมการบริษัท ในปัจจุบัน คณะกรรมการของบริษัทประกอบด้วยกรรมการจำนวน 9 คน ซึ่งเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ ภูมิความรู้ ความสามารถ ดังนี้

กรรมการที่มีอำนาจจัดการ	จำนวน 3 คน
กรรมการอิสระ	จำนวน 4 คน
กรรมการ	จำนวน 2 คน

กรรมการแต่ละท่านจะมีอิสระในการแสดงความคิดเห็นในที่ประชุม โดยบริษัทจะคำนึงถึงความสำคัญของความคิดเห็นของกรรมการทุกท่าน โดยเฉพาะอย่างยิ่งกรรมการอิสระ ในกรณีที่กรรมการอิสระมีข้อแนะนำหรือมีความคิดเห็นไม่สอดคล้องกับกรรมการท่านอื่นๆ ในประเด็นใด บริษัทจะนำประเด็นนั้นมาทบทวน เพื่อหาข้อยุติที่ชัดเจนและโปร่งใส ทั้งนี้ การสรรหากรรมการอิสระจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

5.1 การประชุมคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทมีวาระการประชุมเป็นประจำทุกไตรมาส หรือโดยประธานกรรมการเรียกประชุมเป็นวาระพิเศษ เพื่อพิจารณาผลการดำเนินงานของบริษัทประจำไตรมาส รวมทั้งควบคุมดูแลความก้าวหน้าในการดำเนินงาน ทั้งนี้กรรมการแต่ละท่านมีอิสระที่จะเสนอวาระใดๆ ที่เห็นสมควรเข้าสู่การพิจารณาของที่ประชุมก็ได้

5.2 การประเมินตนเองของคณะกรรมการที่มีอำนาจจัดการ

ในแต่ละไตรมาสคณะกรรมการที่มีอำนาจจัดการ จะต้องประเมินผลการปฏิบัติงานในส่วนที่รับผิดชอบ และเสนอผลการประเมินต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาเปรียบเทียบกับผลการปฏิบัติงานในอดีตที่ผ่านมา

รายการระหว่างกัน

บริษัทมีการเปิดเผยรายการระหว่างกันในงบการเงินรวมของบริษัท สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2556 ซึ่งรวมถึงรายการระหว่างกัน ซึ่งเป็นรายการระหว่างบริษัท และ/หรือ บริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ และถูกเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงิน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 ซึ่งตรวจสอบโดยผู้ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาต

บุคคล/ นิติบุคคล ที่อาจมีความขัดแย้ง ทางผลประโยชน์	สัดส่วนความ เป็นเจ้าของ/ ความสัมพันธ์	ประเภทของ ธุรกรรม	ปี 2556 จำนวนเงิน (หน่วย: พันบาท)	รายละเอียด/เงื่อนไข
นายวีรวงศ์ จิตต์มิตรภาพ	เป็นกรรมการ และถือหุ้นใน บริษัท ยักษ์ จำกัด	เจ้าหนี้ เงินทดรองจ่าย	24,571	เพื่อใช้เป็นเงินทุน หมุนเวียน โดยไม่คิด ดอกเบี้ย และไม่มี หลักประกัน

รายงานประจำปี ของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ได้รับการแต่งตั้งโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ซึ่งในปัจจุบันคณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน

ปี 2556 คณะกรรมการตรวจสอบได้จัดให้มีการประชุม เพื่อปฏิบัติหน้าที่ตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตามขอบเขตที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ ทั้งนี้ ได้ประชุมร่วมกับผู้บริหารระดับสูง ผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบภายใน ผู้จัดการฝ่ายบัญชี ผู้จัดการฝ่ายอื่นๆ ตามวาระที่เกี่ยวข้อง และผู้สอบบัญชี โดยรายงานผลการประชุมต่อคณะกรรมการบริษัทอยู่เป็นประจำ สรุปสาระสำคัญของงานที่ได้ปฏิบัติดังนี้

1. ได้สอบทานความน่าเชื่อถือทางการเงินของบริษัทฯ ทั้งรายได้ไตรมาสและประจำปี พร้อมกับให้ความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวว่ามีความถูกต้อง ครบถ้วนในการเปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญ อย่างเพียงพอ ทันเวลา ตามมาตรฐานการบัญชีและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องทุกประการ หรือไม่ เพียงใด

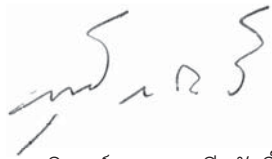
2. ได้สอบทานและติดตามอย่างต่อเนื่องเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการตรวจสอบภายในของบริษัทฯ เพื่อให้มีการดำเนินการอย่างเพียงพอในการควบคุมและหรือลดความเสี่ยงต่างๆ ทางด้านการจัดการให้น้อยลง พร้อมกันนี้คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาเสนอแต่งตั้งผู้ตรวจสอบภายใน จากบริษัทภายนอกที่เป็นอิสระในการปฏิบัติงาน และพิจารณานุมัติแผนงานตรวจสอบสำหรับปี 2557

3. ได้สอบทานการทำธุรกรรมของบริษัทกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อสนับสนุนให้มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้อง ครบถ้วน สมเหตุสมผล และได้คำนึงถึงประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียอย่างสม่ำเสมอ

4. พิจารณา คัดเลือก และเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีประจำปี 2557 พร้อมกำหนดค่าตอบแทนเพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ ในรอบปีที่ผ่านมาคณะกรรมการตรวจสอบพอใจกับผลการตรวจของผู้สอบบัญชี ที่ได้ปฏิบัติงานด้วยความรู้ ความสามารถในวิชาชีพและให้ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับระบบควบคุมภายในและความเสี่ยงต่างๆ รวมถึงมีความเป็นอิสระในการปฏิบัติงานเป็นอย่างดี

5. เน้นให้บริษัทมีการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างมาตรฐานการทำงานให้ดีกว่าเกณฑ์ปกติทั่วไป พร้อมกับเสนอแนะให้บริษัทฯ มุ่งเน้นการพัฒนาที่ยั่งยืน ด้วยการดำเนินธุรกิจควบคู่ไปกับความรับผิดชอบต่อสังคม (CSR: Corporate Social Responsibility)

คณะกรรมการตรวจสอบปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างครบถ้วน ในประเด็นเนื้อหาที่เป็นสาระสำคัญตาม กฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบและตามบทบาทหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัททุกประการ ด้วยความรู้และความสามารถอย่างเต็มประสิทธิภาพ


(นายสุรินทร์ พลยะศรีสวัสดิ์)
ประธานกรรมการตรวจสอบ

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุบบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่นๆ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติตามตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่า งบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับจำนวนเงิน และการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน วิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงิน ไม่ว่าจะเป็นที่เกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าว ผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนองบการเงินโดยถูกต้องตามที่ควรของกิจการ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกิจการ การตรวจสอบรวมถึงการประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีที่จัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร รวมทั้งการประเมินการนำเสนองบการเงินโดยรวม

ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ความเห็น

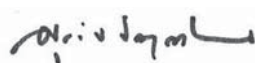
ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัท ย่อย และเฉพาะของบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินดังต่อไปนี้

- ข้อ 28.5 ก) คดีความระหว่างบริษัทย่อยกับเจ้าของที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรมแห่งหนึ่งของบริษัทย่อย
- ข้อ 3 การเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชี เนื่องจากการนำมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 เรื่อง ภาษีเงินได้ มาถือปฏิบัติ บริษัทฯ ได้ปรับย้อนหลังงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ เพื่อสะท้อนรายการปรับปรุงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าว และนำเสนอแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 1 มกราคม 2555 เพื่อเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ โดยใช้ นโยบายการบัญชีเกี่ยวกับภาษีเงินได้ที่ได้นำมาถือปฏิบัติใหม่ด้วยเช่นกัน
- ข้อ 12 การหามูลค่ายุติธรรมสุทธิของสินทรัพย์ หนี้สิน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นที่ระบุได้ของบริษัทย่อย ซึ่งยังไม่แล้วเสร็จ

ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่อกรณีข้างต้นนี้แต่อย่างใด



ศุภชัย ปัญญาวัฒน์
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3930

บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด
กรุงเทพฯ: 24 กุมภาพันธ์ 2557

งบการเงิน

บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2555	1 มกราคม 2555	31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2555	1 มกราคม 2555
		(ปรับปรุงใหม่)			(ปรับปรุงใหม่)	
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด						
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	7					
ลูกหนี้กรมสรรพากร						
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย	6					
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย						
- ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6					
สินค้าคงเหลือ	8					
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	9					
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น						
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	12					
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน						
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันและข้อจำกัดใน						
การเบิกใช้	10					
เงินมัดจำการซื้อหุ้นสามัญและสินทรัพย์ในบริษัทอื่น	11					
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	12					
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย						
- สรุติจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6					
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13					
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	14					
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์	15					
เงินค่าประกันความเสียหาย	16					
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย						
สิทธิการเช่า	17					
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	24					
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น						
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
รวมสินทรัพย์						

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2555 (ปรับปรุงใหม่)	1 มกราคม 2555	31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2555 (ปรับปรุงใหม่)	1 มกราคม 2555
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	18	544,034,135	568,672,979	329,908,157	20,202,464	19,837,775
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	19	500,000,000	500,000,000	500,000,000	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20	167,000,000	1,865,280,000	169,920,000	117,600,000	109,200,000
เงินมัดจำรับ		1,284,252,362	786,584,981	498,809,335	33,985,322	5,592,347
ประมาณการของส่วนได้เสียในมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยที่สูงกว่าต้นทุน	12	70,824,964	-	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		195,229,939	141,123,744	112,027,523	6,133,494	6,106,019
รวมหนี้สินหมุนเวียน		2,761,341,400	3,861,661,704	1,610,665,015	177,921,280	140,736,141
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20	2,806,980,161	861,090,693	2,629,281,085	24,400,000	142,170,693
รายได้ค่าสิทธิการเช่ารับล่วงหน้า		75,176,768	82,577,550	94,127,618	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	21	46,269,952	36,766,112	29,992,056	4,595,163	3,672,438
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	24	156,116,941	184,312,142	194,206,287	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		8,713,908	8,338,014	6,431,532	-	304,169
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		3,093,257,730	1,173,084,511	2,954,038,578	28,995,163	146,147,300
รวมหนี้สิน		5,854,599,130	5,034,746,215	4,564,703,593	206,916,443	286,883,441
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน						
หุ้นสามัญ 3,353,702,060 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		3,353,702,060	3,353,702,060	3,353,702,060	3,353,702,060	3,353,702,060
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว						
หุ้นสามัญ 2,816,465,918 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		2,816,465,918	2,816,465,918	2,816,465,918	2,816,465,918	2,816,465,918
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น		(692,753,856)	(692,753,856)	(692,753,856)	(692,753,856)	(692,753,856)
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	22	5,934,075	5,934,075	5,934,075	5,934,075	5,934,075
ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุน)		(512,756,644)	(417,017,180)	(205,021,662)	(879,446,899)	(897,086,004)
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		1,616,889,493	1,712,628,957	1,924,624,475	1,250,199,238	1,232,560,133
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่ใช่เจ้าของควบคุมของบริษัทย่อย		1,790,529,729	1,953,573,647	1,901,170,851	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		3,407,419,222	3,666,202,604	3,825,795,326	1,250,199,238	1,232,560,133
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		9,262,018,352	8,700,948,819	8,390,498,919	1,457,115,681	1,519,443,574
		-	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงิน

บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
		(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)
กำไรขาดทุน				
รายได้				
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	996,294,181	908,898,263	-	-
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	209,520,700	29,308,800	-	-
รายได้ค่าเช่าและบริการ	245,417,016	233,367,521	-	4,900,000
ดอกเบี้ยรับ	3,383,340	6,856,741	39,479,682	49,244,091
รายได้อื่น	82,418,473	39,431,741	41,781,082	33,682,665
รวมรายได้	1,537,033,710	1,217,863,066	81,260,764	87,826,756
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม	366,675,124	325,210,284	-	-
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	188,062,797	35,909,479	-	-
ต้นทุนการให้เช่าและให้บริการ	88,965,201	88,929,837	-	2,653,201
ค่าใช้จ่ายในการขาย	155,268,264	224,429,559	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	662,307,061	552,244,758	44,183,405	47,978,426
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	277,483,412	291,013,412	1,728,462	1,607,634
รวมค่าใช้จ่าย	1,738,761,859	1,517,737,329	45,911,867	52,239,261
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้	(201,728,149)	(299,874,263)	35,348,897	35,587,495
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(133,121,549)	(183,100,473)	(14,894,337)	(22,970,036)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(334,849,698)	(482,974,736)	20,454,560	12,617,459
ภาษีเงินได้	76,066,316	38,407,248	(2,815,455)	(2,982,090)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(258,783,382)	(444,567,488)	17,639,105	9,635,369
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(258,783,382)	(444,567,488)	17,639,105	9,635,369
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(95,739,464)	(187,657,459)	17,639,105	9,635,369
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ	(163,043,918)	(256,910,029)		
	(258,783,382)	(444,567,488)		
กำไรต่อหุ้น				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(0.034)	(0.067)	0.006	0.003

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม					
	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ			ส่วนของผู้มี		
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนต่ำกว่า มูลค่าหุ้น	กำไรสะสม ยังไม่จัดสรร (ขาดทุน)	รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น ของบริษัทฯ	ส่วนได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุม ของบริษัทย่อย	รวม ส่วนของผู้ ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 - ตามที่รายงานไว้เดิม ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจาก การนำมาตรฐานการบัญชีใหม่ถือปฏิบัติ (หมายเหตุ 3)	2,816,465,918	(692,753,856)	5,934,075	1,885,368,986	1,869,366,797	3,754,735,783
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 - หลังการปรับปรุง กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี (ปรับปรุงใหม่)	2,816,465,918	(692,753,856)	5,934,075	1,924,624,475	1,901,170,851	3,825,795,326
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม ของบริษัทย่อยเพิ่มขึ้นจากการเพิ่มทุน (ปรับปรุงใหม่)	-	-	-	(187,657,459)	(256,910,029)	(444,567,488)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 - หลังการปรับปรุง	2,816,465,918	(692,753,856)	5,934,075	1,712,628,957	1,953,573,647	3,666,202,604
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 - ตามที่รายงานไว้เดิม ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจาก การนำมาตรฐานการบัญชีใหม่ถือปฏิบัติ (หมายเหตุ 3)	2,816,465,918	(692,753,856)	5,934,075	1,669,150,129	1,894,655,746	3,563,805,875
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 - หลังการปรับปรุง กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	2,816,465,918	(692,753,856)	5,934,075	1,712,628,957	1,953,573,647	3,666,202,604
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	2,816,465,918	(692,753,856)	5,934,075	1,616,889,493	1,790,529,729	3,407,419,222

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ทุนเรือนหุ้น	ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น	กำไรสะสม		รวม
			ยังไม่ได้จัดสรร	ส่วนของผู้ถือหุ้น	
	ที่ออกและชำระแล้ว	มูลค่าหุ้น	จัดสรรแล้ว	(ขาดทุน)	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 - ตามที่รายงานไว้เดิม	2,816,465,918	(692,753,856)	5,934,075	(920,256,935)	1,209,389,202
ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจาก					
การนำมาตรฐานการบัญชีใหม่มาถือปฏิบัติ (หมายเหตุ 3)	-	-	-	13,535,562	13,535,562
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 - หลังการปรับปรุง	2,816,465,918	(692,753,856)	5,934,075	(906,721,373)	1,222,924,764
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี (ปรับปรุงใหม่)	-	-	-	9,635,369	9,635,369
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 - หลังการปรับปรุง	2,816,465,918	(692,753,856)	5,934,075	(897,086,004)	1,232,560,133
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 - ตามที่รายงานไว้เดิม	2,816,465,918	(692,753,856)	5,934,075	(907,639,476)	1,222,006,661
ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจาก					
การนำมาตรฐานการบัญชีใหม่มาถือปฏิบัติ (หมายเหตุ 3)	-	-	-	10,553,472	10,553,472
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 - หลังการปรับปรุง	2,816,465,918	(692,753,856)	5,934,075	(897,086,004)	1,232,560,133
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	17,639,105	17,639,105
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	2,816,465,918	(692,753,856)	5,934,075	(879,446,899)	1,250,199,238
					-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555 (ปรับปรุงใหม่)	2556	2555 (ปรับปรุงใหม่)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี	(334,849,698)	(482,974,736)	20,454,560	12,617,459
รายการปรับกระทบยอดกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี				
เป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	277,483,412	291,013,412	1,728,462	1,607,634
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ (โอนกลับ)	(194,935)	18,089,856	-	-
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่ายและลูกหนี้กรมสรรพากร	6,224,911	7,335,043	-	188
ตัดจำหน่ายรายได้ค่าสิทธิการเช่า	(16,802,625)	(15,460,629)	-	-
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(26,308,011)	(174,317)	40	1,264,520
ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	7,553,816	-	-
ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์	3,748,285	3,548,945	-	-
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	11,072,139	8,503,697	922,725	860,236
กำไรจากการยุติคดีความ	(10,444,726)	(9,273,195)	-	-
ดอกเบี้ยรับ	(3,380,552)	(6,856,741)	(39,479,682)	(49,244,091)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	121,968,940	143,846,365	14,694,337	22,260,031
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	28,517,140	(34,848,484)	(1,679,558)	(10,634,023)
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(4,830,386)	(45,046,183)	(23,069,923)	(32,292,564)
ลูกหนี้กรมสรรพากร	(4,560,988)	68,420	254,504	18,705
สินค้าคงเหลือ	189,069	834,190	-	-
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(1,029,907,256)	(238,990,841)	-	-
เงินค่าประกันความเสียหาย	15,000,000	15,000,000	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	47,548,220	(134,338,904)	(17,712)	662,265
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	6,846,782	(7,347,489)	12,750	1,632,000
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(95,245,366)	299,433,619	426,398	3,769,284
เงินมัดจำรับ	461,725,052	287,775,646	-	(343,000)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	(1,568,299)	(1,729,641)	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	80,051,190	46,522,336	27,475	(294,259)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	(1,100,000)	-	(1,100,000)
เงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(496,234,842)	186,232,669	(24,046,066)	(38,581,592)
จ่ายภาษีเงินได้	(31,960,190)	(14,117,232)	(573,084)	(628,531)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(528,195,032)	172,115,437	(24,619,150)	(39,210,123)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

งบการเงินเฉพาะกิจการ

2555

(ปรับปรุงใหม่)

366,918

(71,300,000)

109,883,767

(2,914,863)

(44,000)

40,779,993

76,771,815

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี

9,800,000

9,800,000)

120,000,000

(183,910,392)

(317,988)

3

(86,397,843)

(48,836,151)

50.154.995

1,318,844

ข้ออุปกรรมโดยยังไม่ได้จ่ายชำระ

◀◀◀ 36

บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

1. ข้อมูลทั่วไป

- 1.1 บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย ธุรกิจหลักของบริษัทคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่อยู่ตามที่จดทะเบียนของบริษัทฯ อยู่ที่ 2922/305-306 ชั้น 29 อาคารชาลยอสิสสระทาวเวอร์ 2 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
- 1.2 เนื่องจากบริษัทฯ เคยประสบปัญหาสภาพคล่องทางการเงินอย่างมาก และเคยมีผลการดำเนินงานขาดทุนติดต่อกันเกินกว่า 3 ปี อีกทั้งยังเคยมีผลขาดทุนเกินทุนเป็นจำนวนเงินที่สูงมาก ดังนั้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจึงได้ประกาศให้หลักทรัพย์ของบริษัทฯ เข้าเกณฑ์อาจถูกเพิกถอนจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน โดยอนุญาตให้หลักทรัพย์ของบริษัทฯ เป็นหลักทรัพย์ในหมวด “REHABCO” และให้บริษัทฯ จัดทำแผนตามเกณฑ์การฟื้นฟูกิจการของตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อให้หลักทรัพย์ของบริษัทฯ พ้นเหตุแห่งการถูกเพิกถอนจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ต่อมา ตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้อนุญาตให้บริษัทฯ ออกจากกระดานซื้อขายและย้ายหลักทรัพย์ไปยังกลุ่มบริษัทจดทะเบียนที่แก้ไขการดำเนินงานไม่ได้ตามกำหนด (Non-Performing Group) ตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม 2549 เป็นต้นไป เนื่องจากบริษัทฯ ยังไม่สามารถดำเนินการให้พ้นเหตุแห่งการถูกเพิกถอนได้ อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ยังคงมีสถานะเป็นบริษัทจดทะเบียนและมีหน้าที่ปฏิบัติตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ ทุกประการ และบริษัทฯ ต้องรายงานความคืบหน้าของการฟื้นฟูกิจการ โดยนำเสนอพร้อมงบการเงินหรือภายในวันเดียวกับวันที่ครบกำหนดนำส่งงบการเงินของบริษัทจดทะเบียนจนกว่าจะพ้นเหตุแห่งการถูกเพิกถอน

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

- 2.1 งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 โดยแสดงรายการในงบการเงินตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าลงวันที่ 28 กันยายน 2554 ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

- ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทย่อย”) ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ต่อไปนีเรียกว่า	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น
บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นโดยตรง				
บริษัท บางกอก เซ็นเตอร์พอยท์ จำกัด	“บางกอก เซ็นเตอร์พอยท์”	บริหารจัดการพื้นที่เพื่อขาย และ/หรือให้เช่า	ไทย	100
บริษัท แปซิฟิก เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	“แปซิฟิก เอสเตท”	ให้เช่าอาคารและให้บริการ ลงทุนในบริษัทอื่น	ไทย	100
Scenery Peak Limited	“Scenery Peak”		บริติช เวอร์จิน ไอร์แลนด์	100
บริษัท เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง จำกัด	“เมโทร พรีเมียร์”	ลงทุนในบริษัทอื่น	ไทย	100
บริษัท ยักษ์ฯ จำกัด	“ยักษ์ฯ”	ให้เช่าอาคารพักอาศัยพร้อมบริการ	ไทย	65
บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยผ่านบริษัทย่อย				
บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดย บริษัท เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง จำกัด				
บริษัท แกรนด์ เอสเตท โยเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	“แกรนด์ เอสเตท”	การโรงแรม ให้เช่าสถานประกอบการศูนย์การค้า และการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	36
บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดย บริษัท แกรนด์ เอสเตท โยเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)				
บริษัท ฮอนเนออร์ บิวซิเนส จำกัด	“ฮอนเนออร์ บิวซิเนส”	โรงแรม	ไทย	36
บริษัท แกรนด์ อีคิว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	“แกรนด์ อีคิว”	โรงแรมและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	36
บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดย บริษัท ฮอนเนออร์ บิวซิเนส จำกัด				
บริษัท โอเวนเดล จำกัด	“โอเวนเดล”	โรงแรม	ไทย	36
				-

- ข) บริษัทฯ นำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯ มีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯ สิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
 - ค) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ
 - ง) สินทรัพย์และหนี้สินตามงบการเงินของบริษัทย่อยซึ่งจัดตั้งในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ส่วนรายได้และค่าใช้จ่ายแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนถ่วงเฉลี่ยรายเดือน ผลต่างซึ่งเกิดขึ้นจากการแปลงค่าดังกล่าวได้แสดงไว้เป็นรายการ “ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ” ในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
 - จ) ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว
 - ฉ) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม
 - ช) บริษัทฯ ได้นำงบการเงินของแกรนด์ แอสเสท โฮมเนอร์ บิวซิเนส และแกรนด์ อีควิตี้ ซึ่งมีอัตราการถือหุ้นไม่ถึงร้อยละ 50 มารวมในการจัดทำงบการเงินรวมนี้เนื่องจากบริษัทฯ มีอำนาจควบคุม การกำหนดนโยบายการเงินและการดำเนินงานของบริษัทย่อยดังกล่าว
- 2.3 บริษัทฯ จัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการเพื่อประโยชน์ต่อสาธารณะ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อย ตามวิธีราคาทุน

3. มาตรฐานการบัญชีใหม่

มาตรฐานการบัญชีที่เริ่มมีผลบังคับในปีบัญชีปัจจุบันและที่จะมีผลบังคับในอนาคตมีรายละเอียดดังนี้

ก) มาตรฐานการบัญชีที่เริ่มมีผลบังคับในปีบัญชีปัจจุบัน

มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 12	ภาษีเงินได้
ฉบับที่ 20 (ปรับปรุง 2552)	การบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาล และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับความช่วยเหลือจากรัฐบาล
ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2552)	ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 8	ส่วนงานดำเนินงาน
-----------	------------------

การตีความมาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 10	ความช่วยเหลือจากรัฐบาล - กรณีที่ไม่มีความเกี่ยวข้องอย่างเฉพาะเจาะจงกับกิจกรรมดำเนินงาน
ฉบับที่ 21	ภาษีเงินได้ - การได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ที่ไม่ได้คิดค่าเสื่อมราคาที่ดีราคาใหม่
ฉบับที่ 25	ภาษีเงินได้ - การเปลี่ยนแปลงสถานะภาพทางภาษีของกิจการหรือของผู้ถือหุ้น

แนวปฏิบัติทางบัญชีเกี่ยวกับการโอนและการรับโอนสินทรัพย์ทางการเงิน

มาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน การตีความมาตรฐานการบัญชีและแนวปฏิบัติทางบัญชีข้างต้นไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อการเงินนี้ ยกเว้นมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 เรื่อง ภาษีเงินได้ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 เรื่อง ภาษีเงินได้

มาตรฐานฉบับนี้กำหนดให้กิจการระบุผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดจากความแตกต่างระหว่างมูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงินกับฐานภาษี และรับรู้ผลกระทบทางภาษีเป็นสินทรัพย์หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด บริษัทฯและบริษัทย่อยได้เปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวในปีปัจจุบันและปรับย้อนหลังงบการเงินของปีก่อนที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบเสมือนหนึ่งว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้ผลกระทบทางภาษีเป็นสินทรัพย์หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีมาโดยตลอด ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

จำนวนเงินของรายการปรับปรุงที่มีผลกระทบต่อการรายงานในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
กำไรหรือขาดทุน				
ภาษีเงินได้เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(54,337)	(31,337)	2,815	2,982
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของ บริษัทใหญ่เพิ่มขึ้น (ลดลง)	17,201	6,536	(2,815)	(2,982)
กำไรส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุมของบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	37,136	24,801	-	-
กำไรต่อหุ้นเพิ่มขึ้น (ลดลง) (บาท)	0.006	0.002	(0.001)	(0.001)

ข) มาตรฐานการบัญชีที่จะมีผลบังคับในอนาคต

วันที่มีผลบังคับใช้

มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2555)	การนำเสนองบการเงิน	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2555)	งบกระแสเงินสด	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2555)	ภาษีเงินได้	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2555)	สัญญาเช่า	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2555)	รายได้	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2555)	ผลประโยชน์พนักงาน	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2555)	ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2555)	การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2555)	เงินลงทุนในบริษัทร่วม	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2555)	ส่วนได้เสียในการร่วมค้า	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2555)	งบการเงินระหว่างกาล	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2555)	การด้อยค่าของสินทรัพย์	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2555)	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1 มกราคม 2557

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2555)	การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2555)	การรวมธุรกิจ	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 4	สัญญาประกันภัย	1 มกราคม 2559
ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2555)	สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2555)	ส่วนงานดำเนินงาน	1 มกราคม 2557

การตีความมาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 15	สัญญาเช่าดำเนินงาน- สิ่งสูงใจที่ให้แก่ผู้เช่า	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 27	การประเมินเนื้อหาสัญญาเช่าที่สร้างขึ้นตามรูปแบบกฎหมาย	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 29	การเปิดเผยข้อมูลของข้อตกลงสัมปทานบริการ	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 32	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - ต้นทุนเว็บไซต์	1 มกราคม 2557

วันที่มีผลบังคับใช้

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 1	การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดขึ้นจาก การรื้อถอน การบูรณะ และหนี้สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 4	การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 5	สิทธิในส่วนได้เสียจากกองทุนการรื้อถอน การบูรณะ และการปรับปรุงสภาพแวดล้อม	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 7	การปรับปรุงย้อนหลังภายใต้มาตรฐาน การบัญชี ฉบับที่ 29 เรื่อง การรายงานทางการเงิน ในสภาพเศรษฐกิจที่มีภาวะเงินเฟ้อรุนแรง	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 10	งบการเงินระหว่างกาลและการด้อยค่า	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 12	ข้อตกลงสัมปทานบริการ	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 13	โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 17	การจ่ายสินทรัพย์ที่ไม่ใช่เงินสดให้เจ้าของ	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 18	การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า	1 มกราคม 2557

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อยเชื่อว่ามาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน การตีความมาตรฐานการบัญชีและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินข้างต้นจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและภัตตาคาร

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและภัตตาคารส่วนใหญ่ประกอบด้วยรายได้ค่าห้องพัก ค่าขายอาหารและเครื่องดื่ม และค่าบริการที่เกี่ยวข้องอื่น จะบันทึกเป็นรายได้ตามราคาในใบแจ้งหนี้ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) สำหรับค่าสินค้าที่ได้ส่งมอบและค่าบริการที่ได้ให้หลังจากหักส่วนลดและค่าบริการที่บวกเพิ่มแล้ว

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุด

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดรับรู้เป็นรายได้ทั้งจำนวนเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อแล้ว

รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้ค่าเช่าเป็นรายได้ทุกเดือนตามอัตราที่ระบุในสัญญาเช่า และรับรู้รายได้ค่าบริการเมื่อได้ให้บริการแล้ว

บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้ค่าสิทธิการเช่ารับล่วงหน้าเป็นรายได้ในจำนวนที่เท่าๆ กันตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่า

ดอกเบียร์

ดอกเบียร์ถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

4.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.3 ลูกหนี้

ลูกหนี้แสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

4.4 สินค้าคงเหลือ

สินค้านคงเหลือแสดงมูลค่าตามราคาทุน (วิธีเข้าก่อน-ออกก่อน) หรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

4.5 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยต้นทุนค่าที่ดิน ค่าวัสดุ ค่าแรงงาน ค่างานผู้รับเหมา ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ดอกเบี้ยจ่าย และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องอื่นใดแสดงไว้ตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

4.6 เงินลงทุน

เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

บริษัทฯ ใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุน จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

4.7 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุน การทำรายการ หลังจากนั้น บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 30 ปี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

4.8 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

ส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	-	10 ปี 20 ปี 30 ปี และตามอายุสัญญาเช่าที่เหลืออยู่
ห้องตัวอย่าง	-	5 ปี
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน	-	3-10 ปี
เครื่องใช้ในการดำเนินงาน	-	5 ปี
ยานพาหนะ	-	5 ปี

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง

บริษัทฯ และบริษัทย่อยตัดรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อบริษัทฯ และบริษัทย่อยตัดรายการสินทรัพย์นั้น ออกจากบัญชี

4.9 สิทธิการเช่า

สิทธิการเช่าแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าตัดจำหน่ายคำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่าและรวมอยู่ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

4.10 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการจัดหาหรือการก่อสร้างสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

4.11 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์

คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี)

บริษัทฯ และบริษัทย่อยตัดจำหน่ายคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์อย่างมีระบบตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 3-10 ปี และจะประเมินการด้อยค่าของคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์เมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์เกิดการด้อยค่า บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์ทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

4.12 การรวมธุรกิจ

บริษัทฯ ใช้วิธีซื้อสำหรับการบันทึกการได้มาซึ่งบริษัทย่อย ต้นทุนการได้มาซึ่งบริษัทย่อยวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ส่งมอบให้ในการได้มา หรือหนี้สินที่ต้องรับผิดชอบ ณ วันที่ได้มา และยังรวมถึงต้นทุนที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มานั้น สินทรัพย์และหนี้สินที่ระบุได้ ซึ่งได้จากการซื้อบริษัทย่อยจะถูกวัดมูลค่าเริ่มแรกในวันที่ได้บริษัทย่อยนั้นที่มูลค่ายุติธรรมโดยรวมส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมด้วย

ส่วนเกินของส่วนได้เสียของบริษัทฯ ในมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ หนี้สิน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นที่ระบุได้ของกิจการที่ถูกซื้อที่สูงกว่าต้นทุนการรวมธุรกิจ ณ วันซื้อจะรับรู้เป็นรายได้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

4.13 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ และบริษัทย่อย หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ และบริษัทย่อย หรือถูกบริษัทฯ และบริษัทย่อยควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ และบริษัทย่อย

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ และบริษัทย่อย ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

4.14 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่า

สัญญาเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

4.15 เงินตราต่างประเทศ

บริษัทฯ แสดงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ใน การดำเนินงานของบริษัทฯ รายการต่างๆ ของแต่ละกิจการที่รวมอยู่ในงบการเงินรวมวัดมูลค่าด้วยสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของแต่ละกิจการนั้น

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งอยู่ในสกุลเงินตราต่างประเทศได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนได้รวมอยู่ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

4.16 การด้อยค่าของสินทรัพย์

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ หรือสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่นของบริษัทฯ และบริษัทย่อยหากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจ ด้อยค่า บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์ หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

4.17 ผลประโยชน์ของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่าย เมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เงินที่บริษัทฯ จ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งบริษัทฯ และบริษัทย่อยถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินของโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน ประกอบด้วย มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ หักด้วย ต้นทุนบริการในอดีตที่ยังไม่ได้รับรู้ และผลกำไรขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ยังไม่ได้รับรู้

4.18 ประมวลการหนี้สิน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกประมวลการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และบริษัทฯ และบริษัทย่อยสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.19 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษี ของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลา รายงานและจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทฯ และบริษัทย่อย จะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าทางการเงิน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้

ในการประมาณค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการ ผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่ค้างค้างและสถานะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น เป็นต้น

ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน

บริษัทฯ จะตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนเมื่อมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นระยะเวลานานหรือเมื่อมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า การที่จะสรุปว่าเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญหรือเป็นระยะเวลานานหรือไม่นั้นจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

ผลประโยชน์หลังออกจากรางานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากรางานของพนักงานประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่างๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราภาระ และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

คดีฟ้องร้อง

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

เงินลงทุนในบริษัทย่อย

ในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ หนี้สิน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นที่ระบุได้ ซึ่งได้มา ณ วันซื้อหุ้นของบริษัทย่อย ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ หนี้สิน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าวโดยใช้หลักเกณฑ์ แบบจำลองของการประเมินมูลค่า ข้อมูล ข้อสมมติต่างๆ และการประมาณการ อย่างไรก็ตามผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากที่มีการประมาณการไว้

6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯ บริษัทย่อยและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย (ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)				
ดอกเบี้ยรับ	-	-	39	49
				ร้อยละ 2.5 - 12 ต่อปี และอัตราดอกเบี้ยเงินฝาก ประจำ 12 เดือน
รายได้ค่าบริการ	-	-	35	33
				อัตราตามสัญญา

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ บริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 7)				
บริษัทย่อย	-	-	104,871	78,455
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีผู้ถือหุ้นร่วมกัน)	26	50	-	-
กรรมการและผู้บริหารระดับสูง	19	3,800	-	3,100
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	45	3,850	104,871	81,555
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 18)				
บริษัทย่อย	-	-	5,036	31
กรรมการ	24,571	13,615	-	136
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	24,571	13,615	5,036	167

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อยในงบการเงิน เฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 และการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับดังกล่าว มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	ในระหว่างปี		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	
เมโทร พรیمیียร์ ¹⁾	664,441	15,724	-	680,165
แกรนด์ แอสเสท ²⁾	180,655	16,601	(39,456)	157,800
รวม	845,096	32,325	(39,456)	837,965

1) มีกำหนดชำระคืนในวันที่ 1 ธันวาคม 2557 อัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 12 เดือน และไม่มีหลักประกัน

2) มีกำหนดชำระคืนในวันที่ 1 เมษายน 2557 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 10 ต่อปี และไม่มีหลักประกัน

เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อยในงบการเงิน เฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 และการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับดังกล่าว มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	ในระหว่างปี		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	
Scenery Peak ³⁾	337,914	7,007	(125,272)	219,649

3) มีกำหนดชำระคืนเป็นรายเดือนตามจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญา โดยเริ่มตั้งแต่เดือนมกราคม 2554 อัตราดอกเบี้ย ร้อยละ 3 ต่อปี หรือตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อย และไม่มีหลักประกัน

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
ผลประโยชน์ระยะสั้น	48	50	11	13
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	4	-	-	-
รวม	52	50	11	13

7. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	13	21	-	-
ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือน	19	29	-	-
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	32	50	-	-
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	52,091	52,162	-	-
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	13,493	16,410	-	-
3 - 6 เดือน	2,439	7,816	-	-
6 - 12 เดือน	1,403	10,639	-	-
มากกว่า 12 เดือน	74,262	62,893	-	-
รวม	143,688	149,920	-	-
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(46,970)	(46,823)	-	-
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
- สุทธิ	96,718	103,097	-	-
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	96,750	103,147	-	-
ลูกหนี้อื่น				
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	13	3,800	104,871	81,555
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	94,019	10,159	75	321
รวมลูกหนี้อื่น	94,032	13,959	104,946	81,876
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	190,782	117,106	104,946	81,876

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมียอดลูกหนี้การค้า - ค่าเช่าและค่าบริการเหลืออยู่เป็นจำนวน 88 ล้านบาท (2555: 90 ล้านบาท) ทั้งนี้ มียอดคงค้างจำนวน 74 ล้านบาท (2555: 63 ล้านบาท) เป็นหนี้ที่ค้างชำระมากกว่า 1 ปี บริษัทย่อยได้บันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญเป็นจำนวน 45 ล้านบาท (2555: 45 ล้านบาท) ไว้ในบัญชี เนื่องจากฝ่ายบริหารของบริษัทย่อยเชื่อมั่นว่าจะสามารถเรียกเก็บเงินในส่วนที่เหลือจากลูกหนี้ดังกล่าวได้เต็มจำนวน

8. สินค้าคงเหลือ

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
อาหารและเครื่องดื่ม	11,084	6,416	-	-
สินค้าอื่นและวัสดุสิ้นเปลือง	3,164	1,235	-	-
รวม	14,248	7,651	-	-

9. ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
ที่ดิน	10,427	10,427	10,427	10,427
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	3,009,067	191,110	-	-
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	-	1,662,526	-	-
รวม	3,019,494	1,864,063	10,427	10,427

ในระหว่างปี บริษัทย่อยได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยคำนวณจากอัตราการจัดตั้งเป็นทุนซึ่งเป็นอัตราถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินกู้ยืมดังนี้

	งบการเงินรวม	
	2556	2555
ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)	126	58
อัตราการจัดตั้งเป็นทุน (ร้อยละ)	8.375-10.00	9.25-10.00

บริษัทย่อยได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการไปค้าประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารและสถาบันการเงินของบริษัทย่อย สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม	
	2556	2555
มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)	2,992	1,838

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวรวมท้องคุดของบริษัทย่อยซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 เป็นจำนวนเงินประมาณ 16 ล้านบาท (2555: 16 ล้านบาท) ที่เจ้าพนักงานบังคับคดีนำยึด

10. เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันและข้อจำกัดในการเบิกใช้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
วัตถุประสงค์				
- เพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อและหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคาร	14,176	14,624	1,165	618
- เพื่อจ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ยืมและค่าก่อสร้างโครงการ	418,657	422,273	-	-
รวม	432,833	436,897	1,165	618

11. เงินมัดจำการซื้อหุ้นสามัญและสินทรัพย์ในบริษัทอื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
เงินมัดจำการซื้อหุ้นสามัญ	89,000	89,000	89,000	89,000
เงินมัดจำการซื้อสินทรัพย์	210,463	71,300	110,463	71,300
รวม	299,463	160,300	199,463	160,300

12. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท	ทุนเรียกชำระแล้ว		ราคาทุน	
	2556	2555	2556	2555
บางกอก เซ็นเตอร์พอยท์	5,000	5,000	5,000	5,000
Scenery Peak	1,603	1,603	1,603	1,603
	(50,000 เหรียญสหรัฐอเมริกา)	(50,000 เหรียญสหรัฐอเมริกา)		
เมโทร พรีเมียร์	5,000	5,000	5,000	5,000
แปซิฟิก เอสเตท	600,000	600,000	6,916	6,916
ยักษ์	62,500	62,500	40,625	40,625
รวม			59,144	59,144

บริษัทย่อยไม่มีการประกาศจ่ายเงินปันผลในระหว่างปี

บริษัทฯ ได้จำหน่ายหุ้นสามัญทั้งหมดของแปซิฟิก เอสเตท กับธนาคารในประเทศแห่งหนึ่งเพื่อใช้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารดังกล่าว

โอเวนเดล

เมื่อวันที่ 14 มิถุนายน 2556 ที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 4/2556 ของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทย่อยเข้าซื้อหุ้นสามัญในโอเวนเดลจำนวน 57,999,997 หุ้น ในราคาหุ้นละ 5.22 บาท ราคาซื้อขายรวมทั้งสิ้น 302,650,819 บาท คิดเป็นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนของโอเวนเดล บริษัทย่อยได้ชำระเงินมัดจำจำนวน 21,200,000 บาท ในวันทำสัญญาจะซื้อจะขายหุ้น และชำระเงินส่วนที่เหลือแล้วภายหลังจากที่ได้รับการโอนหุ้นในวันที่ 28 มิถุนายน 2556

การซื้อหุ้นดังกล่าวมีผลทำให้บริษัทย่อยมีอำนาจในการควบคุมโอเวนเดล ตั้งแต่วันที่ 28 มิถุนายน 2556 แต่เนื่องจากฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ได้ประเมินว่า สินทรัพย์และหนี้สินของโอเวนเดล ณ วันที่ 28 มิถุนายน 2556 และ 30 มิถุนายน 2556 ไม่แตกต่างกันอย่างมีสาระสำคัญ และส่วนได้เสียของบริษัทย่อยในบริษัทดังกล่าวตั้งแต่วันที่ 28 มิถุนายน 2556 ถึง 30 มิถุนายน 2556 ไม่มีสาระสำคัญต่อการเงินรวมของบริษัทฯ บริษัทฯ จึงถือเสมือนว่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2556 เป็นวันที่ซื้อหุ้นและเริ่มรับรู้ส่วนได้เสียในโอเวนเดลตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2556 เป็นต้นไป รวมถึงรวมงบการเงินของโอเวนเดลในงบการเงินรวมด้วย

นอกจากนี้ บริษัทย่อยได้ทำสัญญากับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง โดยบริษัทย่อยตกลงที่จะขายโรงแรมแห่งหนึ่งพร้อมสินทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินงานโรงแรมดังกล่าวซึ่งเป็นของโอเวนเดลให้กับบริษัทดังกล่าว ฝ่ายบริหารของบริษัทย่อยเชื่อว่าการขายโรงแรมพร้อมสินทรัพย์ดังกล่าวจะเสร็จสมบูรณ์ภายใน 1 ปี นับจากวันที่ทำสัญญาจะซื้อจะขาย ดังนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ จึงได้จัดประเภทสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย

ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2552) บริษัทย่อยจะต้องพิจารณามูลค่ายุติธรรมสุทธิของสินทรัพย์ หนี้สิน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นที่ระบุได้ของโอเวนเดล ณ วันที่ซื้อหุ้น ในเบื้องต้น บริษัทย่อยประเมินว่าส่วนต่างของมูลค่าเงินลงทุนที่คำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิตามบัญชีของโอเวนเดลกับต้นทุนการจ่ายซื้อทั้งสิ้นของบริษัทย่อยมีจำนวนประมาณ 71 ล้านบาท อย่างไรก็ตามบริษัทย่อยอยู่ระหว่างการดำเนินการหามูลค่ายุติธรรมสุทธิของสินทรัพย์ หนี้สิน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นที่ระบุได้ของโอเวนเดล ณ วันที่ซื้อกิจการ ซึ่งขณะนี้ยังไม่แล้วเสร็จ ผลต่างจำนวน 71 ล้านบาท จึงได้บันทึกเป็น “ประมาณการของส่วนได้เสียในมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยที่สูงกว่าต้นทุน” และแสดงไว้เป็นหนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงินรวม

รายละเอียดการซื้อขายกิจการมีดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

ราคาจ่ายซื้อ	
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อกิจการ	302,651
ประมาณการมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์สุทธิที่ได้รับ	(373,476)
ประมาณการผลต่างของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิที่ได้รับที่สูงกว่าต้นทุน	(70,825)
เงินสดที่จ่ายไปในการซื้อกิจการ	302,651
หัก เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของกิจการที่ซื้อ	(20,420)
กระแสเงินสดจ่ายในการซื้อกิจการ - สุทธิจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่ได้รับ	282,231

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินจากการซื้อกิจการในโอเวนเดล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2556 เป็นดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	มูลค่าตามบัญชีของ กิจการที่ถูกซื้อ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2556
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	20,420
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	6,902
สินค้าคงเหลือ	6,786
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	6,154
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	176,788
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	1,270
อาคารและอุปกรณ์	2,504
สิทธิการเช่า	270,784
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	372
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1,872
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(105,069)
เงินมัดจำรับ	(7,549)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(7,758)
สินทรัพย์สุทธิ	373,476

ยักขา

ภายหลังจากคณะกรรมการของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติให้ขายเงินลงทุนทั้งหมดในยักขาตามมติของ การประชุม คณะกรรมการในวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2556 ในวันที่ 31 มกราคม 2557 บริษัทฯ ได้รับชำระค่าหุ้นในยักขา เป็นจำนวนเงิน 41 ล้านบาทและได้ออกรวมสิทธิในหุ้นให้กับผู้ซื้อแล้ว

13. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	พื้นที่อาคาร ให้เช่า	อาคาร สำนักงาน ให้เช่า	รวม	พื้นที่อาคาร ให้เช่า	อาคาร สำนักงาน ให้เช่า	รวม
ราคาทุน						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	197,819	1,491,937	1,689,756	-	-	-
ซื้อสินทรัพย์	-	2,195	2,195	-	-	-
โอนเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์	-	494	494	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	197,819	1,494,626	1,692,445	-	-	-
ซื้อสินทรัพย์	-	3,294	3,294	-	-	-
โอนเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์	-	4,573	4,573	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	197,819	1,502,493	1,700,312	-	-	-
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	134,994	1,035,379	1,170,373	-	-	-
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	6,121	64,602	70,723	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	141,115	1,099,981	1,241,096	-	-	-
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	6,106	65,326	71,432	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	147,221	1,165,307	1,312,528	-	-	-
ค่าเผื่อการด้อยค่า						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	-	2,000	2,000	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	-	2,000	2,000	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	-	2,000	2,000	-	-	-
มูลค่าสุทธิตามบัญชี						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	56,704	392,645	449,349	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	50,598	335,186	385,784	-	-	-

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
พื้นที่อาคารให้เช่า	79,715	92,940	-	-
อาคารสำนักงานให้เช่า	414,537	460,932	-	-

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินรวมประกอบด้วยพื้นที่อาคารให้เช่าแก่ห้างสรรพสินค้าแห่งหนึ่ง เป็นระยะเวลา 30 ปี ของแกรนด์ แอสเสท และส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร และอุปกรณ์ ติดตั้งภายในอาคารของแปซิฟิก เอสเตท ซึ่งถือเป็นส่วนควบของที่ดิน จะต้องโอนเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าที่ดินเมื่อ สิ้นสุดสัญญาสิทธิการเช่า เว้นแต่ผู้ให้เช่าจะแจ้งเป็นอย่างอื่น

มูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) สำหรับ พื้นที่อาคารให้เช่าและอาคารสำนักงานให้เช่า ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาอาคารดังกล่าวประกอบด้วย อัตราผลตอบแทน อัตราเงินเฟ้อ อัตราพื้นที่ว่างระยะยาว และอัตราการเติบโต ระยะยาวของค่าเช่า

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของแกรนด์ แอสเสท ตั้งอยู่บนที่ดินเช่าซึ่งมีคดียังค้างอยู่ ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ ประกอบงบการเงินข้อ 28.5 ก)

14. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

ราคาทุน	งบการเงินรวม							
	ที่ดิน	ส่วนปรับปรุง ที่ดิน	อาคาร	ส่วนปรับปรุง อาคาร	ห้องตัวอย่าง	เครื่องตกแต่ง และเครื่องใช้ สำนักงาน	เครื่องใช้ ในการ ดำเนินการ	งานระหว่าง ก่อสร้าง รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	1,137,690	9,313	2,205,577	18,868	12,411	638,436	293,783	34,852 2,112,532 6,463,462
ซื้อเพิ่ม	-	858	-	4,662	5,190	17,196	8,329	5,314 80,578 122,127
จำหน่าย	-	-	-	-	-	(2,859)	(3,604)	(4,460) (1,265) (12,188)
โอน	-	-	-	50,155	35,861	19,406	9,775	- (115,691) (494)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	1,137,690	10,171	2,205,577	73,685	53,462	672,179	308,283	35,706 2,076,154 6,572,907
ซื้อเพิ่ม	-	3,948	-	4,769	-	21,033	22,456	4,871 241,718 298,795
จำหน่าย	(341,319)	-	-	-	(32,299)	(2,430)	(6,135)	(730) (1,036,461) (1,419,374)
โอน	-	11,921	-	70,145	-	27,487	30,168	- (144,294) (4,573)
ซื้อบริษัทย่อยระหว่างปี	-	1,578	-	1,886	-	37,776	11,435	28 - 52,703
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	796,371	27,618	2,205,577	150,485	21,163	756,045	366,207	39,875 1,137,117 5,500,458

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินรวม										
ที่ดิน	ส่วนปรับปรุง ที่ดิน	อาคาร	อาคาร	ส่วนปรับปรุง อาคาร	ห้องตัวอย่าง	เครื่องตกแต่ง และเครื่องใช้ สำนักงาน	เครื่องใช้ ในการ ดำเนินการ	ยานพาหนะ	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
ค่าเสื่อมราคาสะสม										
ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	-	5,924	836,625	12,712	12,411	572,321	241,196	26,705	-	1,707,894
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	1,960	81,215	7,410	4,827	48,254	31,210	3,173	-	178,049
ค่าเสื่อมราคาสำหรับ ส่วนที่จำหน่าย	-	-	-	-	-	(2,822)	(3,566)	(4,460)	-	(10,848)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	-	7,884	917,840	20,122	17,238	617,753	268,840	25,418	-	1,875,095
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	2,576	81,298	17,712	7,854	23,185	18,125	3,200	-	153,950
ค่าเสื่อมราคาสำหรับ ส่วนที่จำหน่าย	-	-	-	-	(10,926)	(2,325)	(6,123)	(730)	-	(20,104)
ซื้อบริษัทย่อยระหว่างปี	-	500	-	674	-	37,608	11,390	28	-	50,200
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	-	10,960	999,138	38,508	14,166	676,221	292,232	27,916	-	2,059,141
ค่าเผื่อการด้อยค่า										
ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	425	-	1,325	-	16	4	-	-	1,770
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	-	425	-	1,325	-	16	4	-	-	1,770
มูลค่าสุทธิตามบัญชี										
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	1,137,690	2,287	1,287,737	53,563	36,224	54,426	39,443	10,288	2,076,154	4,697,812
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	796,371	16,233	1,206,439	110,652	6,997	79,808	73,971	11,959	1,137,117	3,439,547
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี										
2555										178,049
2556										153,950

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ						
อาคาร	ส่วนปรับปรุงอาคาร	เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน	เครื่องใช้ในการดำเนินงาน	ยานพาหนะ	งานระหว่างก่อสร้าง	รวม
ราคาทุน						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	3,816	15,136	10,735	1,869	2,514	45,483
ซื้อเพิ่ม	-	1,500	1	-	1,414	2,915
จำหน่าย	-	-	-	-	(1,265)	(1,265)
โอน	-	2,663	-	-	(2,663)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	3,816	16,636	10,736	1,869	-	47,133
ซื้อเพิ่ม	-	47	-	-	-	47
จำหน่าย	-	(542)	-	-	-	(542)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	3,816	16,141	10,736	1,869	-	46,638
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	1,102	14,465	10,735	684	-	37,236
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	191	548	-	334	-	1,410
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	1,293	15,013	10,735	1,018	-	38,646
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	191	469	-	333	-	1,553
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	(542)	-	-	-	(542)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	1,484	14,940	10,735	1,351	-	39,657
มูลค่าสุทธิตามบัญชี						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	2,523	1,623	1	851	-	8,487
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	2,332	1,201	1	518	-	6,981
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี						
2555						1,410
2556						1,553

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมียอดคงเหลือของยานพาหนะและอุปกรณ์ซึ่งได้มาภายใต้สัญญาเช่าทางการเงิน โดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีเป็นจำนวนเงิน 12 ล้านบาท (2555: 11 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะบริษัทฯ: 1 ล้านบาท (2555: 1 ล้านบาท))

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงินประมาณ 939 ล้านบาท (2555: 843 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะบริษัทฯ: 34 ล้านบาท (2555: 34 ล้านบาท))

บริษัทย่อยได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างไปค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารของบริษัทย่อย สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม	
	2556	2555
มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)	2,722	4,100

อาคารโรงแรมของแกรนด์ แอสเสท ตั้งอยู่บนที่ดินเช่าซึ่งมีคตีความอยู่ ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 28.5 ก)

ในเดือนพฤษภาคม 2556 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ขายและโอนโรงแรมพร้อมที่ดินที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างแห่งหนึ่งของบริษัทย่อยให้กับผู้ลงทุนรายหนึ่งในราคา 1,500 ล้านบาท โดยมีกำไรจากการขายดังกล่าวจำนวน 46 ล้านบาท ซึ่งแสดงรวมไว้ภายใต้หัวข้อรายได้อื่นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

15. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ราคาทุน		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	45,166	582
ซื้อเพิ่ม	3,307	44
จำหน่าย	(7,707)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	40,766	626
ซื้อเพิ่ม	14,068	-
เพิ่มขึ้นจากการซื้อบริษัทย่อย	6,154	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	60,988	626
ค่าตัดจำหน่ายสะสม		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	18,060	156
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	3,349	197
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	21,409	353
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	3,798	176
เพิ่มขึ้นจากการซื้อบริษัทย่อย	5,783	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	30,990	529
มูลค่าสุทธิตามบัญชี		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	19,357	273
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	29,998	97

16. เงินค่าประกันความเสียหาย

ในเดือนตุลาคม 2547 แกรนด์ แอสเสท ได้เข้าทำสัญญารับประกันความเสียหายอันอาจเกิดขึ้นกับอาคารโรงแรมของกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งจากการก่อสร้างโครงการของแกรนด์ แอสเสท และจ่ายเงินประกันความเสียหายให้บริษัทดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 170 ล้านบาท จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2556 แกรนด์ แอสเสท ได้รับเงินค่าประกันความเสียหายบางส่วนจำนวน 117 ล้านบาท คืนจากบริษัทดังกล่าว (2555: 102 ล้านบาท)

17. สิทธิการเช่า

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ราคาทุน		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	541,506	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	541,506	-
ซื้อเพิ่ม	277	-
เพิ่มขึ้นจากการซื้อบริษัทย่อย	401,742	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	943,525	-
ค่าตัดจำหน่ายสะสม		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	156,138	-
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	38,892	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	195,030	-
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	46,387	-
เพิ่มขึ้นจากการซื้อบริษัทย่อย	130,958	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	372,375	-
ค่าเผื่อการด้อยค่า		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	-	-
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	1,978	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	1,978	-
มูลค่าสุทธิตามบัญชี		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	346,476	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	569,172	-

สิทธิการเช่าในงบการเงินรวมประกอบด้วย สิทธิการเช่าที่ดินของแปซิฟิก เอสเตท แกรนด์ แอสเสท และยักซา สิทธิการเช่าทั้งสามมีระยะเวลาเช่า 30 ปี และ 33 ปี โดยเริ่มตัดจำหน่ายตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2532 17 เมษายน 2535 และ 3 สิงหาคม 2533 ตามลำดับ และสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของโอเวนเดล ซึ่งมีระยะเวลาเช่า 27 ปี โดยเริ่มตัดจำหน่ายตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2548

สิทธิการเช่าของแกรนด์ แอสเสท เป็นสิทธิการเช่าบนที่ดินซึ่งมีคดียังอยู่ ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 28.5 ก)

18. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	13,479	-	-
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	58,245	60,279	-	-
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง	142,010	191,475	-	5,331
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	259,476	271,006	15,166	13,380
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	24,571	136	5,036	167
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	59,732	32,298	-	960
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	544,034	568,673	20,202	19,838

19. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3 ต่อปี ไม่มีหลักประกัน และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

20. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

เงินกู้	การชำระคืน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2556	2555	2556	2555
	เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร				
1.1	เดือนมกราคม 2554 ถึงเดือนกุมภาพันธ์ 2558 *	92,400	168,000	92,400	168,000
1.2	เดือนมิถุนายน 2555 ถึงเดือนมีนาคม 2558 *	49,600	83,371	49,600	83,371
2.1	ภายในเดือนมิถุนายน 2556 **	-	700,000	-	-
2.2	ภายในเดือนธันวาคม 2556 **	-	800,000	-	-
2.3	ภายในเดือนมิถุนายน 2556 **	-	200,000	-	-
2.4	เดือนมกราคม 2554 ถึงเดือนธันวาคม 2563 *	-	752,000	-	-
2.5	ภายในเดือนสิงหาคม 2558 ***	2,115,281	-	-	-
2.6	เดือนมีนาคม 2556 ถึงเดือนธันวาคม 2567 *	478,000	-	-	-
2.7	เดือนมกราคม 2557 ถึงเดือนมิถุนายน 2564 *	208,699	-	-	-

(หน่วย: พันบาท)

เงินกู้	การชำระคืน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2556	2555	2556	2555
	เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน				
3.1	เดือนกันยายน 2556 ถึงเดือนกันยายน 2557 *	-	23,000	-	-
3.2	เดือนกุมภาพันธ์ 2557 ถึงเดือนธันวาคม 2558 *	30,000	-	-	-
รวม		2,973,980	2,726,371	142,000	251,371
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		(167,000)	(1,865,280)	(117,600)	(109,200)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		2,806,980	861,091	24,400	142,171

* ชำระคืนเป็นรายเดือนตามจำนวนเงินที่ระบุในสัญญา

** ชำระคืนร้อยละ 65 ของราคาขาย โดยไม่ต่ำกว่าจำนวนเงินที่ธนาคารกำหนด เมื่อมีการไถ่ถอนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

*** ชำระคืนร้อยละ 60 - 75 ของราคาขาย โดยไม่ต่ำกว่าจำนวนเงินที่ธนาคารกำหนด เมื่อมีการไถ่ถอนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร

- มีอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำ (MLR) คำนวณโดยบริษัทย่อยสองแห่งและกรรมการของบริษัทฯ เติมนำเงิน การโอนสิทธิเรียกร้องในการรับชำระเงินค่าเช่าและค่าบริการจาก ผู้เช่าพื้นที่จากบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง การโอนสิทธิเรียกร้องในหนี้ตามตัวสัญญาใช้เงินและดอกเบี้ยจากบริษัทย่อยแห่งหนึ่งที่จะได้รับจากบริษัทย่อยอีกแห่งหนึ่ง หนี้ทั้งหมดในบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง และบัญชีเงินฝากธนาคารของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ภายใต้สัญญาเงินกู้ดังกล่าว บริษัทฯ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เป็นต้น
- เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2556 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้เข้าทำสัญญากู้ยืมเงินจากธนาคารในประเทศ แห่งหนึ่ง วงเงินรวม 3,448 ล้านบาท เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเดิมจำนวน 2,448 ล้านบาท และเพื่อการก่อสร้างโครงการจำนวน 1,000 ล้านบาท ต่อมา บริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญากู้ยืมเงินจากธนาคารดังกล่าวเพิ่มเติม วงเงิน 360 ล้านบาท เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2556 และวงเงิน 210 ล้านบาท เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2556 เงินกู้ยืมทั้งหมดของบริษัทย่อยมีอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำ (MLR)

เงินกู้ยืมดังกล่าวของบริษัทย่อยคำนวณโดยบริษัทย่อยสองแห่ง ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้ว เกือบทั้งหมดที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทย่อย สิทธิการเช่าและที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้วทั้งหมดของบริษัทย่อย และการจำหน่ายหนี้ของบริษัทย่อยที่ถือโดยเมโทร พรیمیเยร์ หนี้ทั้งหมดในบริษัทย่อยสามแห่ง และบัญชีเงินฝากธนาคารของบริษัทย่อย

ภายใต้สัญญาเงินกู้ บริษัทย่อยต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นและเงื่อนไขที่ระบุ เป็นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทย่อยมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวน 383 ล้านบาท (2555: 1,900 ล้านบาท)

เมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2557 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้เข้าทำสัญญากู้ยืมเงินจากธนาคารในประเทศแห่งหนึ่ง วงเงินรวม 1,534 ล้านบาท เพื่อการก่อสร้างโครงการแห่งหนึ่งของบริษัทย่อย โดยมีอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำ (MLR) เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยกรรมการ ท่านหนึ่งของบริษัทย่อย และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการดังกล่าว ภายใต้สัญญาเงินกู้ บริษัทย่อยต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นและเงื่อนไขที่ระบุ เป็นต้น

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

- เมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2556 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้เข้าทำสัญญากู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน วงเงิน 30 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำ (MLR) เงินกู้ยืมดังกล่าวของบริษัทย่อยค้ำประกันโดยห้องชุดของบริษัทย่อย

21. สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงานแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
ยอดคงเหลือต้นปี	36,766	29,992	3,672	2,812
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	9,166	5,967	832	813
ต้นทุนดอกเบี้ย	1,992	1,253	177	146
ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี	(1,568)	(1,730)	-	-
(ถ้าไร) ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	(86)	1,284	(86)	(99)
ยอดคงเหลือปลายปี	46,270	36,766	4,595	3,672

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานรวมอยู่ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	9,166	5,967	832	813
ต้นทุนดอกเบี้ย	1,992	1,253	177	146
ผลขาดทุน (กำไร) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่รับรู้ในปี	(86)	1,284	(86)	(99)
รวมค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน	11,072	8,504	923	860
ค่าใช้จ่ายดังกล่าวรับรู้ในรายการต่อไปนี้				
ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน				
ต้นทุนขาย	2,735	3,552	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	8,337	4,952	923	860

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันประเมินสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556 (ร้อยละต่อปี)	2555 (ร้อยละต่อปี)	2556 (ร้อยละต่อปี)	2555 (ร้อยละต่อปี)
อัตราคิดลด	3.17 - 3.75	3.17 - 3.75	3.17	3.17
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต	5.00 - 13.00	5.00 - 13.00	13.00	13.00

จำนวนเงินภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์สำหรับปีปัจจุบันและสี่ปีย้อนหลังแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	ภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ปี 2556	46,270	4,595
ปี 2555	36,766	3,672
ปี 2554	29,992	2,812
ปี 2553	24,613	1,883
ปี 2552	19,618	1,450

22. สำรองตามกฎหมาย

ภายใต้บทบัญญัติของมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทฯต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้

23. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
เงินเดือนและค่าแรงและผลประโยชน์อื่น ของพนักงาน	368,575	338,876	24,577	23,695
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	277,483	291,013	1,728	1,608
ขาดทุนจากการด้อยค่า	3,748	-	-	-
ค่าชดเชยความเสียหาย (โอนกลับ)	(4,182)	114,712	-	-
ค่าเช่าจ่าย	11,239	11,017	-	-
การเปลี่ยนแปลงในสินค้าคงเหลือ	(6,597)	834	-	-

24. ภาษีเงินได้

รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555 (ปรับปรุงใหม่)	2556	2555 (ปรับปรุงใหม่)
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	(6,466)	(2,824)	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่าง ชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	82,532	41,231	(2,815)	(2,982)
ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไร ขาดทุนเบ็ดเสร็จ	76,066	38,407	(2,815)	(2,982)

รายการกระทบบยอดจำนวนเงินระหว่างค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้กับผลคูณของกำไรทางบัญชีกับอัตราภาษีที่ใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555 (ปรับปรุงใหม่)	2556	2555 (ปรับปรุงใหม่)
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	(334,850)	(482,975)	20,455	12,617
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล (ร้อยละ)	20	23	20	23
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี	(66,970)	(111,084)	4,091	2,902
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ				
ค่าใช้จ่ายต้องห้าม	22,303	44,091	119	166
ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	(48,922)	(26)	-	(26)
ผลกระทบจากความแตกต่างของอัตราภาษีของบริษัทย่อยในต่างประเทศ	(2,291)	(652)	-	-
ผลขาดทุนสำหรับปีของบริษัทย่อยที่ไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษี เงินได้รอการตัดบัญชี	21,282	26,463	-	-
อื่นๆ	(1,468)	2,801	(1,395)	(60)
รวม	(9,096)	72,677	(1,276)	80
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	(76,066)	(38,407)	2,815	2,982

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบแสดงฐานะการเงิน					
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2555 (ปรับปรุงใหม่)	1 มกราคม 2555	31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2555 (ปรับปรุงใหม่)	1 มกราคม 2555
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี						
รายได้รับล่วงหน้า	86,205	72,710	43,230	-	-	-
ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์	819	1,219	1,219	819	819	819
สำรองค่าใช้จ่าย	6,386	19,419	4,489	919	734	563
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	63,324	9,049	22,122	6,000	9,000	12,154
รวม	156,734	102,397	71,060	7,738	10,553	13,536
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี						
สินทรัพย์ที่ตีราคาเพิ่มจาก การซื้อขายกิจการ	156,117	184,312	194,206	-	-	-
รวม	156,117	184,312	194,206	-	-	-

บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้สะท้อนผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงอัตราภาษีจากอัตราร้อยละ 30 เป็นร้อยละ 23 ในปี 2555 และเป็นร้อยละ 20 ในปี 2556 ในการคำนวณภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีตามที่แสดงไว้ข้างต้นแล้ว ซึ่งเป็นไปตามพระราชกฤษฎีกาที่ประกาศลดอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลในเดือนธันวาคม 2554

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทย่อยมีรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้จำนวน 603 ล้านบาท (2555: 614 ล้านบาท) ที่บริษัทย่อยไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี เนื่องจากบริษัทย่อยพิจารณาแล้วเห็นว่าบริษัทย่อยอาจไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ข้างต้นมาใช้ประโยชน์ได้

25. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

26. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนออันสอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อยที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน ทั้งนี้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย คือ ประธานกรรมการ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยดำเนินงานหลัก คือ (1) ธุรกิจโรงแรม (2) ธุรกิจให้ที่พักอาศัยที่อาคารสำนักงานและศูนย์การค้า (3) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และ (4) การดำเนินงานอื่นๆ และดำเนินธุรกิจในส่วนงานทางภูมิศาสตร์หลักในประเทศไทย

ข้อมูลรายได้และกำไรของส่วนงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 มีดังต่อไปนี้

	ธุรกิจโรงแรม		ธุรกิจให้ที่พักอาศัยที่อาคารสำนักงานและศูนย์การค้า		ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	การดำเนินงานอื่นๆ	งบการเงินรวม	
	2556	2555	2556	2555	2556	2555	2556	2555
รายได้	996	909	238	222	210	29	1,444	1,160
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานตามส่วนงาน	66	64	49	23	(50)	(151)	45	(82)
รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้เป็นส่วน								
รายได้อื่น							50	13
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร							(327)	(242)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน							(103)	(172)
ภาษีเงินได้							76	38
ขาดทุนสำหรับปี							(259)	(445)

(หน่วย: ล้านบาท)

สินทรัพย์ของส่วนงานของบริษัทฯและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ธุรกิจโรงแรม		ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ อาคารสำนักงาน และศูนย์การค้า		ธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์		การดำเนินงาน อื่นๆ		รวมส่วนงาน		สินทรัพย์ที่ไม่ได้ เป็นส่วน		งบการเงินรวม	
	2556	2555	2556	2555	2556	2555	2556	2555	2556	2555	2556	2555		
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	3,426	4,682	6	6	-	9	8	1	3,440	4,698	-	-	3,440	4,698
	-	-	386	449	-	-	-	-	386	449	-	-	386	449
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	-	3,019	1,864	-	-	3,019	1,864	-	-	3,019	1,864
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,417	1,690	2,417	1,690
รวมสินทรัพย์	3,426	4,682	392	455	3,019	1,873	8	1	6,845	7,011	2,417	1,690	9,262	8,701

27. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยและพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยบริษัทฯ และบริษัทย่อยและพนักงานจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 5 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนที่สโก็ จำกัด และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ในระหว่างปี 2556 บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้จ่ายเงินสมทบกองทุนเป็นจำนวนเงิน 10 ล้านบาท (2555: 8 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะบริษัทฯ: 1 ล้านบาท (2555: 1 ล้านบาท))

28. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

28.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุนและรายจ่ายเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุนและรายจ่ายเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวนเงินประมาณ 1,471 ล้านบาท (2555: 1,342 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะบริษัทฯ: 460 ล้านบาท (2555: 79 ล้านบาท)) ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างอาคารโรงแรมและอาคารชุด การปรับปรุงอาคารสำนักงาน และการซื้อที่ดิน ห้องชุดในอาคารชุดและอุปกรณ์

28.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงาน

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างโรงแรมและศูนย์การค้าโดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี และสามารถต่ออายุได้อีก 20 ปี ภายใต้เงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าดังกล่าว อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวมีคดีความอยู่ ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 28.5 ก)

นอกจากนี้ บริษัทย่อยดังกล่าวได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงาน โดยมีกำหนดระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่เดือนมีนาคม 2554 ต่อมา บริษัทย่อยได้ต่อสัญญาเช่าดังกล่าวออกไปอีกเป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่เดือนมีนาคม 2557

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ โดยมีกำหนดระยะเวลา 27 ปี และเมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะไม่ต่ออายุสัญญาเช่าให้อีก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 บริษัทย่อยมีภาระผูกพันในการจ่ายค่าเช่าตามสัญญา (ซึ่งรวมสัญญาเช่าดังกล่าวข้างต้น) ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม	
	2556	2555
จ่ายชำระภายใน		
1 ปี	15	11
2 ถึง 5 ปี	48	21
มากกว่า 5 ปี	98	24

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากการให้เช่าช่วงที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม	
	2556	2555
รับชำระภายใน		
1 ปี	180	176
2 ถึง 3 ปี	137	201

28.3 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาให้บริการระยะยาว

	ประเภทสัญญา	คู่สัญญา	อัตราค่าบริการ	เริ่ม	สิ้นสุด
1.	สัญญาการบริหารจัดการโรงแรม	บริษัทย่อยและบริษัทในต่างประเทศแห่งหนึ่ง	ก)	2547	2561
2.	สัญญาบริการด้านเทคนิค	บริษัทย่อยและบริษัทในต่างประเทศแห่งหนึ่ง	ข)	2555	2559
3.	สัญญาการบริหารจัดการโรงแรม	บริษัทย่อยและบริษัทในต่างประเทศแห่งหนึ่ง	ก)	วันที่เริ่มดำเนินการ กิจการโรงแรม	20 ปี นับจากวัน เริ่มดำเนินการกิจการ
4.	สัญญาการบริหารจัดการโรงแรม	บริษัทย่อยและบริษัทในต่างประเทศแห่งหนึ่ง	ก)	2550	2560
5.	สัญญาซื้อผลิตภัณฑ์ปิโตรเลียม	บริษัทย่อยและบริษัทในประเทศแห่งหนึ่ง	ข)	2549	2559

ก) อัตราร้อยละของรายได้และของยอดรายได้หักค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานโรงแรม

ข) อัตราที่ระบุในสัญญา

นอกจากนี้ บริษัทย่อยได้ทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการรับบริการบำรุงรักษาลิฟท์ ค่าปรึกษา และบริการอื่นๆ กับ บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 บริษัทย่อยมีภาระผูกพันในการจ่ายค่าบริการตามสัญญาให้บริการระยะยาวดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม	
	2556	2555
จ่ายชำระภายใน		
1 ปี	18	48
2 ถึง 5 ปี	8	1

28.4 การค้าประกัน

ก) บริษัทฯ มีภาระค้าประกันให้แก่ลูกค้าโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลายรายซึ่งในจำนวนนี้ บริษัทฯ ถูกฟ้องร้องให้ชำระหนี้ในฐานะผู้ค้ำประกันของลูกค้าในวงเงินรวม 3 ล้านบาท โดยศาลมี คำพิพากษาให้ บริษัทฯ และลูกค้าชำระเป็นจำนวน 3 ล้านบาท บริษัทฯ ไม่ได้บันทึกสำรองภาระหนี้ไว้เนื่องจากบริษัทฯ เชื่อว่าจะไม่มีผลเสียหายอย่างเป็นสาระสำคัญ

ข) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัทฯ และบริษัทย่อยเหลืออยู่เป็นจำนวน 13 ล้านบาท (2555: 14 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะ บริษัทฯ: ไม่มี (2555: 1 ล้านบาท) ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

28.5 หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ก) ในเดือนตุลาคม 2551 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งถูกฟ้องร้องจากเจ้าของที่ดินรายหนึ่ง โดยมีเนื้อหาหลักจากการที่โจทก์อ้างว่าบริษัทย่อยผิดสัญญาเช่าที่ดินที่ได้ตกลงไว้กับโจทก์เป็นเหตุให้โจทก์ได้รับความเสียหาย โดยโจทก์ขอยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว และฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายเป็นจำนวนเงิน 79 ล้านบาท ต่อมา เมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2553 ศาลจังหวัดพระโขนงได้อ่านคำพิพากษาในคดีดังกล่าวที่โจทก์ฟ้องบริษัทย่อย เรื่องผิดสัญญาเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ดินของโรงแรมแห่งหนึ่งของบริษัทย่อย โดยศาลได้พิพากษาว่าบริษัทย่อย ปฏิบัติผิดข้อสัญญาของสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวอันเป็นเหตุให้โจทก์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมาย และให้อำนาจศาลโรงแรมดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ตามสัญญาเช่าที่ดินโดยบริษัทย่อย

ไม่ต้องจ่ายเงินค่าเสียหายจำนวน 79 ล้านบาทให้แก่โจทก์ และให้บริษัทย่อยดำเนินการจดทะเบียนยกเลิกการเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว รวมทั้งดำเนินการไถ่ถอนจำนองอาคารโรงแรมดังกล่าวที่บริษัทย่อยได้จดทะเบียนจำนองไว้กับธนาคารในประเทศแห่งหนึ่ง ต่อมา เมื่อวันที่ 2 กันยายน 2553 บริษัทย่อยได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาของศาลชั้นต้นดังกล่าว และได้ยื่นคำร้องขอทุเลาการบังคับคดีต่อศาลอุทธรณ์ เพื่อให้ระงับการบังคับคดีตามคำพิพากษาดังกล่าวข้างต้นไว้ก่อนจนกว่าจะมีคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์และศาลฎีกาเป็นที่สุด ต่อมา เมื่อวันที่ 26 ตุลาคม 2553 โจทก์ได้ยื่นคำแก้อุทธรณ์ต่อศาลอุทธรณ์ นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2553 โจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาของศาลชั้นต้นดังกล่าว โดยโจทก์ได้ฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายเพิ่มเติมในอัตราวันละ 500,000 บาท นับแต่วันถัดจากที่ศาลมีคำพิพากษาจนกว่าบริษัทย่อยจะส่งมอบอาคารโรงแรมดังกล่าวให้แก่โจทก์ บริษัทย่อยได้ยื่นคำแก้อุทธรณ์ในประเด็นดังกล่าวต่อศาลอุทธรณ์เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2553 ส่วนคำร้องขอทุเลาการบังคับคดี ศาลได้มีคำสั่งเมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2554 อนุญาตให้ทุเลาการบังคับคดี และห้ามบริษัทย่อยทำนิติกรรมใดๆ เกี่ยวกับอาคารโรงแรมดังกล่าวในระหว่างอุทธรณ์ ต่อมา เมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2556 ศาลจังหวัดพระโขนงได้อ่านคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์ ผลปรากฏว่า ศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษากลับให้ยกฟ้องโจทก์เป็นผลให้สัญญาเช่าที่ดินมีผลบังคับใช้ตามเดิมและบริษัทย่อยไม่ต้องรับผิดชอบค่าเสียหายใดๆ ต่อโจทก์ ต่อมา เมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2556 โจทก์ได้ยื่นฎีกาคัดค้านคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์ และเมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2556 บริษัทย่อยได้ยื่นคำแก้ฎีกาต่อศาลฎีกา ปัจจุบันคดีดังกล่าวอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา ฝ่ายบริหารของบริษัทย่อยเชื่อว่าบริษัทย่อยไม่มีภาระหนี้สินที่เป็นสาระสำคัญที่ต้องชดเชยความเสียหายต่อผู้ฟ้องร้องจากผลของคดีดังกล่าวจึงยังไม่มี การตั้งสำรองสำหรับหนี้สินจากผลของคดีดังกล่าวไว้ในบัญชี

- ข) บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีคดีความที่ถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายจำนวน 1 คดี โดยมีทุนทรัพย์รวมเป็นจำนวนเงิน 47 ล้านบาท ซึ่งในปัจจุบันคดีดังกล่าวยังอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาล ฝ่ายบริหารของบริษัทย่อยเชื่อว่าบริษัทย่อยไม่มีภาระหนี้สินที่เป็นสาระสำคัญที่ต้องชดเชยความเสียหายต่อ ผู้ฟ้องร้องจากผลของคดีดังกล่าวจึงยังไม่มี การตั้งสำรองสำหรับหนี้สินจากผลของคดีดังกล่าวไว้ในบัญชี

29. เครื่องมือทางการเงิน

29.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของบริษัทฯ และบริษัทย่อยตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เงินให้กู้ยืม เงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาว บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืม และลูกหนี้อื่น ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มโนนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้น บริษัทฯและบริษัทย่อยจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ นอกจากนี้ การให้สินเชื่อของบริษัทฯและบริษัทย่อยไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากบริษัทฯและบริษัทย่อยมีฐานของลูกค้าที่หลากหลาย และมีอยู่จำนวนมาก ราย จำนวนเงินสูงสุดที่บริษัทฯและบริษัทย่อยอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืม และลูกหนี้อื่น ที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากสถาบันการเงิน เงินให้กู้ยืม เงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวที่มีดอกเบี้ย สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือ วันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556						อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มี อัตรา ดอกเบี้ย	รวม	
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	245	2	247	0.125 - 2.35
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	191	191	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันและข้อจำกัดในการเบิกใช้	7	-	-	426	-	433	0.5 - 2.25
	<u>7</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>671</u>	<u>193</u>	<u>871</u>	
หนี้สินทางการเงิน							
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	544	544	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	500	-	-	-	-	500	หมายเหตุ 19
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	2,974	-	2,974	หมายเหตุ 20
	<u>500</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,974</u>	<u>544</u>	<u>4,018</u>	

(หน่วย: ล้านบาท)

สินทรัพย์ทางการเงิน

เงินสดและรายการ

เทียบเท่าเงินสด

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

เงินฝากธนาคารที่มีภาระ

ค้ำประกันและข้อจำกัด

ในการเบิกใช้

หนี้สินทางการเงิน

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการ

ที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมระยะยาวจาก

สถาบันการเงิน

งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555							
อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มี อัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตรา ดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)	
ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี					
-	-	-	112	4	116		0.125 - 2.25
-	-	-	-	117	117		-
8	-	-	429	-	437	0.5 - 2.5	
8	-	-	541	121	670		
-	-	-	-	569	569	-	
500	-	-	-	-	500	หมายเหตุ 19	
-	-	-	2,726	-	2,726	หมายเหตุ 20	
500	-	-	2,726	569	3,795		

(หน่วย: ล้านบาท)

สินทรัพย์ทางการเงิน

เงินสดและรายการ

เทียบเท่าเงินสด

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและ

ดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย

เงินให้กู้ยืมระยะยาวและ

ดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย

เงินฝากธนาคารที่มีภาระ

ค้ำประกันและข้อจำกัด

ในการเบิกใช้

หนี้สินทางการเงิน

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เงินกู้ยืมระยะยาวจาก

สถาบันการเงิน

งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556						
อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย	ไม่มี		อัตรา
ภายใน	มากกว่า 1	มากกว่า	ปรับขึ้นลง	อัตรา		ดอกเบีย
1 ปี	ถึง 5 ปี	5 ปี	ตามราคาตลาด	ดอกเบี้ย	รวม	ที่แท้จริง
						(ร้อยละต่อปี)
-	-	-	6	-	6	0.625 - 2.35
-	-	-	-	105	105	-
158	-	-	634	46	838	หมายเหตุ 6
-	220	-	-	-	220	หมายเหตุ 6
-	-	-	1	-	1	0.625
158	220	-	641	151	1,170	
-	-	-	-	20	20	-
-	-	-	142	-	142	หมายเหตุ 20
-	-	-	142	20	162	

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555							
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย	ไม่มี	รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน	มากกว่า 1	มากกว่า	ปรับขึ้นลง	อัตรา		
	1 ปี	ถึง 5 ปี	5 ปี	ตามราคาตลาด	ดอกเบี้ย		
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการ							
เทียบเท่าเงินสด	-	-	-	1	-	1	0.125 - 2.25
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	82	82	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและ							
ดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย	170	-	-	634	41	845	หมายเหตุ 6
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและ							
ดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย	-	338	-	-	-	338	หมายเหตุ 6
เงินฝากธนาคารที่มีภาระ							
ค้ำประกันและข้อจำกัด							
ในการเบิกใช้	-	-	-	1	-	1	0.5 - 2.5
	<u>170</u>	<u>338</u>	<u>-</u>	<u>636</u>	<u>123</u>	<u>1,267</u>	
หนี้สินทางการเงิน							
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	20	20	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจาก							
สถาบันการเงิน	-	-	-	251	-	251	หมายเหตุ 20
	-	-	-	251	20	271	

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนที่สำคัญ

29.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น เงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด บริษัทฯ และบริษัทย่อยจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันหรือจ่ายชำระหนี้สินในขณะนี้ ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้ และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงิน มูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม

30. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทฯ และบริษัทย่อยคือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อยและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับ ผู้ถือหุ้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 1.7:1 (2555: 1.4:1) และเฉพาะบริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.2:1 (2555: 0.2:1)

31. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2557

อัตราค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี ของบริษัทและบริษัทย่อย

(หน่วย : ล้านบาท)

ชื่อบริษัท	2556	2555	2554
บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	1.29	1.29	1.29
บริษัท แปซิฟิก เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	0.83	0.83	0.83
บริษัท เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง จำกัด	0.08	0.08	0.08
บริษัท บางกอก เซ็นเตอร์พ้อยท์ จำกัด	0.05	0.05	0.05
รวมกันเป็นเงินทั้งสิ้น	2.25	2.25	2.25



ACTIVITY

ภ า พ กิจ ก ร ร ม



CSR

ความรับผิดชอบต่อสังคม (Corporate Social Responsibility)

บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน) ได้ดำเนินการตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและหลักจรรยาบรรณทางธุรกิจ คณะกรรมการบริษัทฯ ผู้บริหารและพนักงาน ยึดมั่นในการปฏิบัติงานและปฏิบัติตนด้วยความรับผิดชอบต่อหลักจรรยาบรรณของกรรมการ ผู้บริหารและพนักงาน โดยดำเนินงานภายใต้ระบบงานสำคัญที่พอเพียง โปร่งใส ถูกต้อง ตรวจสอบได้ และมีการเปิดเผยข้อมูลให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียรับทราบ

ธุรกิจใดก็ตามที่มองการณ์ในระยะยาวและประกอบธุรกิจตามหลักปฏิบัติที่ดี ถือว่าสร้างคุณค่าให้แก่สังคมและผู้ถือหุ้นไปพร้อมๆ กัน ในการทำกิจกรรมต่างๆ ของบริษัท อาทิเช่น การมีตำแหน่งงานต่างๆ ทำให้เกิดการจ้างงาน การชำระภาษีอากรเพื่อสนับสนุนการบริการสาธารณะ และการดำเนินธุรกิจทั่วไปที่ขับเคลื่อนเศรษฐกิจ แต่การสร้างคุณค่าร่วมกับสังคม เป็นวิถีของการทำธุรกิจที่ล้ำหน้ากว่าที่กล่าวมาแล้วอีกขั้นหนึ่ง โดยบริษัทจะมีมุมมองที่ชัดเจน และถ่วงน้ำหนักจะมุ่งเน้นในเรื่องใด กล่าวคือ

- มองถึงจุดที่ประโยชน์ของสังคมและผู้ถือหุ้นมาบรรจบกันอย่างชัดเจน คือต่างต้องได้รับประโยชน์
- สามารถสร้างสรรค์คุณค่าเพื่อให้ทั้งสองภาคส่วนได้รับประโยชน์สูงสุด





ปลูกป่า 14 กันยายน 2556

บริษัทฯ ได้จัดให้มีกิจกรรมอนุรักษ์ธรรมชาติปลูกป่าชายเลน
ณ แหลมผักเบี้ย อ.บ้านแหลม จ.เพชรบุรี เมื่อวันที่ 14 กันยายน 2556

TEAM BUILDING





CSR
วัดพระบาทน้ำพุ
30 สิงหาคม 2556





TPROP PARTY



ข้อมูลบริษัท ▶▶▶

ชื่อบริษัท	บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
ทะเบียนเลขที่	บมจ. 0107537001480
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ชื่อย่อหลักทรัพย์	TPROP
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	2922/305-306 อาคารชาวยุติสสระทาวเวอร์ 2 ชั้น 29 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์	+66 (0) 2308-2708-10, +66 (0) 2308-2049
โทรสาร	+66 (0) 2308-2719
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม
ทุนจดทะเบียน	3,353,702,060 บาท
ทุนชำระแล้ว	2,816,465,918 บาท (ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 2,816,465,918 หุ้น)
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ	1 บาท

บุคคลอ้างอิง ▶▶▶

นายทะเบียนหุ้น	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ชั้น 4,6-7 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เลขที่ 62 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ +66 (0) 2229-2800 โทรสาร +66 (0) 2654-5427
ผู้สอบบัญชี	นายศุภชัย ปัญญาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 3930 บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ท แอนด์ ยัง จำกัด ชั้น 33 อาคารเลครัชดา ออฟฟิศ คอมเพล็กซ์ เลขที่ 193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ +66 (0) 2264-0777, 0-2661-9190 โทรสาร +66 (0) 2264-0789-90
ที่ปรึกษากฎหมาย	บริษัท สำนักงานกฎหมายบรรจงแอนด์วิททยา จำกัด ชั้น 9 อาคารวอลล์สตรีททาวเวอร์ เลขที่ 33/35, 33/39-40 ถนนสุขุมวิท แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 โทรศัพท์ +66 (0) 2236-2334 (7 สาย) โทรสาร +66 (0) 2236-3916

