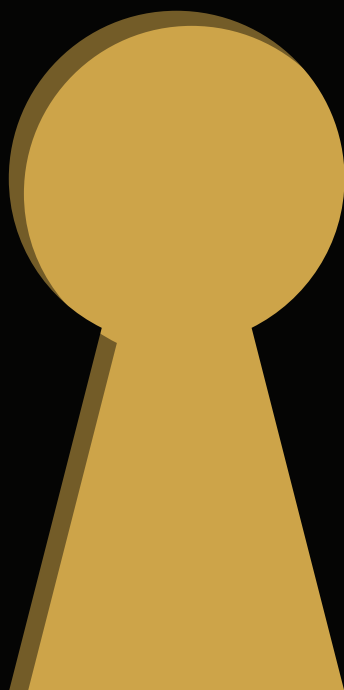


รายงาน
ประจำปี 2556



w a t t a n a

c a p i t a l



วิสัยทัศน์และพันธกิจ

ปรัชญาที่ “วธน” ใช้เป็นหลักยึดในงานบริหารงานมาตลอด คือ “FORWARD”

ซึ่งมาจากพยัญชนะ 7 ตัวที่เราให้ความหมายว่า

Faith	เราศรัทธาและเชื่อมั่นที่จะสร้างสรรค์สิ่งที่ดีที่สุดเสมอ
Output	ผลงานของเราจะต้องมีความโดดเด่นและล้ำหน้าในทุกด้าน
Reliability	ความไว้วางใจคือสิ่งสำคัญที่เราต้องมอบให้กับลูกค้าทุกคน
Wisdom	เราจะดำเนินการวางแผนด้วยความชาญฉลาดเพื่อ โปรเจคใหม่ๆ
Accountability	ความถูกต้องตรวจสอบได้คือสิ่งที่ต้องมี ในทุกขั้นตอนของการทำงาน
Reinforcement	เราพร้อมให้ความร่วมมือกับผู้อื่นในทุกๆด้าน
Devotion	เรายินดีเสียสละเพื่อประโยชน์ของลูกค้าเป็นสำคัญ

Vision (วิสัยทัศน์)

เรามุ่งมั่น...สู่ความเป็นเลิศและยั่งยืนในธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์

เรามุ่งมั่น...นำเสนอที่พักอาศัยที่ดีที่สุดให้แก่ลูกค้าทุกคน

และเรามุ่งมั่น...ที่จะตอบสนองการบริการหลังการขายที่ยอดเยี่ยม เพื่อให้ลูกค้าพอใจสูงสุด

Mission (พันธกิจ)

วธน แคปปิตัล พัฒนารูปแบบโครงการอย่างไม่หยุดนิ่ง เพื่อตอบสนอง ความต้องการสูงสุดของลูกค้า ควบคู่ไปกับการพัฒนา ศักยภาพของบุคลากร และระบบการบริหาร อย่างมืออาชีพเพื่อสร้างความมั่นใจแก่นักลงทุน

สารบัญ

	หน้า
สารสันจากประธานกรรมการบริษัท	1
รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ	2
รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการบริษัทและผู้บริหาร	5
นโยบายการกำกับดูแลกิจการและการดูแลการใช้ข้อมูลภายใน	12
พัฒนาการที่สำคัญ	21
แนวโน้มสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยปี 2557	24
ข้อมูลทั่วไป	27
ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป	30
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	31
ปัจจัยความเสี่ยง	41
โครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการ	43
รายการระหว่างกัน	60
คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน	63
งบการเงิน	66

สารสนเทศจากประธานกรรมการบริษัท

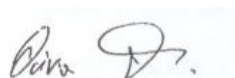
ตั้งแต่ช่วงต้นปี 2556 หลังจากที่บริษัท ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท แพลทตินั่ม ออโต้ เซอร์วิส จำกัด (“แพลทตินั่ม”) ซึ่งถือเป็นการสนับสนุนธุรกิจของบริษัท ในอันที่จะสามารถกระจายความเสี่ยงจากเดิมที่เน้นการลงทุนเฉพาะในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไปสู่ธุรกิจใหม่ที่มีผลตอบแทนที่ดีกว่า “แพลทตินั่ม” ดำเนินธุรกิจให้เช่ารถยนต์ โดยสิ้นปี 2556 แพลทตินั่ม มีผลกำไรที่เป็นไปตามเป้าหมาย โดยสามารถดูแลผลประกอบการในปี 2556 ปัจจุบันแพลทตินั่มยังมีขนาดเล็กจึงมีโอกาสดูแลและศักยภาพที่จะเติบโตได้อีก

ต่อมาช่วงปลายปี 2556 บริษัทได้เข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท อควาแอด จำกัด(มหาชน) (“AA”) จำนวน 105,151,997 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 26.05 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว ในราคาหุ้นละ 2.658 บาท ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 12/2556 เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2556 เป็นธุรกิจบริการให้เช่าพื้นที่ป้ายโฆษณา จัดหาพื้นที่ รับจ้างผลิต และติดตั้งงานโฆษณาประเภทต่างๆ โดยบริษัทจะได้รับผลตอบแทนในรูปแบบของเงินปันผล

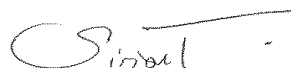
การทำรายการทั้ง 2 รายการข้างต้นนั้น เป็นธุรกิจที่สามารถเสริมธุรกิจหลักของบริษัทได้เป็นอย่างดี และมีแนวโน้มดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งเป็นการกระจายความเสี่ยงจากเดิมที่เน้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ไปสู่ธุรกิจใหม่ที่มีผลตอบแทนที่ดีกว่า และสร้างผลตอบแทนเพื่อให้เกิดความคล่องตัวมากยิ่งขึ้น อีกทั้งยังช่วยเสริมความแข็งแกร่ง และยั่งยืนให้กับบริษัทอีกด้วย

อย่างไรก็ตาม บริษัทยังคงเน้นการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจหลักของบริษัท เนื่องจากภาพรวมของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีแนวโน้มที่จะเจริญเติบโตต่อไป ที่เป็นผลมาจากการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาล บริษัทมีแผนลงทุนในโครงการใหม่อย่างต่อเนื่อง โดยจะเน้นให้เกิดผลกำไรอย่างเป็นที่น่าพอใจและบริษัทยังคงปรับปรุงและพัฒนากระบวนการต่างๆ ให้การทำงานมีระบบและมาตรฐานมากยิ่งขึ้น และมีคณะทำงานพัฒนาธุรกิจที่มีส่วนสำคัญในการสนับสนุนการทำงานในโครงการต่างๆ ให้มีประสิทธิภาพและเกิดประสิทธิผลสูงสุด พร้อมกันนี้ได้ปรับปรุง และพัฒนาระบบงานเพื่อสามารถควบคุมระบบงบประมาณให้เป็นไปตามเป้าหมาย ที่กำหนดได้ บริษัทยังคงยึดมั่นในหลักธรรมาภิบาล ความรับผิดชอบต่อสังคมและคำนึงถึงสิ่งแวดล้อมในการบริหารกิจการ นอกจากนี้ยังส่งเสริมและพัฒนาบุคลากรของบริษัท รวมถึงปรับปรุงสวัสดิการด้านต่างๆ ซึ่งเป็นแรงกระตุ้นที่สำคัญในการทำให้ธุรกิจของบริษัทมีความก้าวหน้าและมั่นคงต่อไป

สุดท้ายนี้ในนามของคณะกรรมการบริษัทฯ ผมขอขอบพระคุณลูกค้า ผู้ถือหุ้น เพื่อนพนักงานทุกคน ตลอดจนพันธมิตรทางการค้า ที่ให้การสนับสนุนบริษัทด้วยดีเสมอมา พร้อมกันนี้คณะผู้บริหารและพนักงานทุกคนจะทุ่มเทสรรพกำลังในการปฏิบัติหน้าที่อย่างเต็มความสามารถ ตามหลักบรรษัทภิบาล เพื่อสร้างความเจริญเติบโตอย่างยั่งยืนต่อไป



นายอภิชาติ จีระพันธุ์
ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ



นายสิริวัฒน์ ไตรชีกุล
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น บริษัท วรณ แคปปิตัล จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท วรณแคปปิตัล จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน
คณะกรรมการอิสระทุกท่านไม่ได้เป็นผู้บริหาร หรือพนักงานของบริษัทฯ ประกอบด้วย

1. นายชัยวัฒน์ อัครวิทรางกูร ประธานกรรมการตรวจสอบ
2. นายปัญญา เกษมทรัพย์ กรรมการตรวจสอบ
3. นายธัญพงศ์ ลิ้มวงศ์ยุติ กรรมการตรวจสอบ

ทั้งนี้ นายชัยวัฒน์ อัครวิทรางกูร ซึ่งเป็นประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ, ประธานกรรมการสรรหาและกำหนด
ค่าตอบแทน ได้ขอลาออกจากตำแหน่งดังกล่าว โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 17 ธันวาคม 2556 เป็นต้นไป ซึ่งการประชุมคณะกรรมการ
ตรวจสอบครั้งที่ 6/2556 เมื่อวันที่จันทร์ที่ 23 ธันวาคม 2556 มีมติเป็นเอกฉันท์ให้ นายปัญญา เกษมทรัพย์ เป็นผู้ปฏิบัติหน้าที่
ประธานกรรมการตรวจสอบในการประชุมจนกว่าจะมีการแต่งตั้งประธานกรรมการตรวจสอบ โดยจะเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการ
บริษัทสรรหาคัดเลือกที่จะมาทำหน้าที่ประธานกรรมการตรวจสอบต่อไป

คณะกรรมการตรวจสอบปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ ตามกฎบัตรคณะกรรมการ
ตรวจสอบ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ ในรอบปี 2556 มีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ
รวมทั้งสิ้น 6 ครั้ง ซึ่งเป็นการประชุมร่วมกับผู้บริหาร ผู้สอบบัญชี และผู้ตรวจสอบภายใน ซึ่งได้พิจารณาหารือแลกเปลี่ยนความคิดเห็น
ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกันตามความเหมาะสม

นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบได้ประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายบริหารของบริษัทฯ เพื่อให้ผู้สอบบัญชีสามารถ
รายงานข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทฯ และปรึกษาหารือได้อย่างอิสระ

ผลการดำเนินการของคณะกรรมการตรวจสอบมีสาระสำคัญ สรุปได้ดังนี้

การสอบทานและตรวจสอบงบการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบได้ให้ผู้สอบบัญชีภายนอกของบริษัทฯ นำเสนอผลการสอบทานงบการเงินระหว่างกาล รายไตรมาส
และ ผลการตรวจสอบงบการเงินประจำปี รวมทั้งข้อเสนอแนะโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อพิจารณา ในการนี้คณะกรรมการ
ตรวจสอบได้เชิญผู้บริหารระดับสูงของสำนักบัญชีให้ร่วมชี้แจงและอธิบายประเด็นข้อสงสัย ต่อคณะกรรมการ

ตรวจสอบ การดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้มั่นใจว่า รายงานทางการเงินของบริษัทฯ ได้จัดทำขึ้นอย่างถูกต้อง ครบถ้วน ตามที่ควรในสาระสำคัญและเชื่อถือได้ตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลประกอบงบการเงินอย่างเพียงพอ

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นสอดคล้องกับผู้สอบบัญชีว่า รายงานทางการเงินของบริษัทฯ ได้จัดทำขึ้นอย่างถูกต้อง ครบถ้วน ตามที่ควรในสาระสำคัญ และเชื่อถือได้ตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป

การสอบทานระบบการควบคุม และการตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้มอบหมายให้สำนักตรวจสอบภายใน ประเมินระบบการควบคุมภายในด้านการบัญชี การเงิน และการดำเนินงานต่าง ๆ โดยพิจารณาอนุมัติแผนการตรวจสอบประจำปีให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมขององค์กร และพิจารณาขอบเขตการปฏิบัติงาน ความเป็นอิสระ ในการปฏิบัติงานตรวจสอบ ทั้งนี้คณะกรรมการตรวจสอบได้รับการสรุปรายงานผลการตรวจสอบภายในโดยตรงจากผู้ตรวจสอบภายใน พร้อมทั้งให้ข้อเสนอแนะด้านการตรวจสอบภายใน เพื่อให้บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมและมีการติดตาม ประเมินผล ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของกระบวนการกำกับดูแลกิจการที่ดี

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯโดยรวมเหมาะสม ซึ่งประกอบด้วย สภาพแวดล้อมของการควบคุม การประเมินความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และระบบการติดตามผลการดำเนินงาน รวมทั้งระบบการตรวจสอบภายในเป็นไปอย่างอิสระ

การสอบทานการปฏิบัติงานให้สอดคล้องกับกฎหมาย และ หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

คณะกรรมการตรวจสอบ ให้ความสำคัญ กับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ทั้งนี้คณะกรรมการตรวจสอบ ได้มอบหมายให้สำนักตรวจสอบภายในตรวจสอบและประเมินหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า ไม่พบประเด็นที่เป็นสาระสำคัญในเรื่องการไม่ปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดดังกล่าว

การสอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ระหว่างบริษัทฯ กับกิจการที่มีความเกี่ยวข้องกัน และให้ผู้สอบบัญชีภายนอกรายงานทุกไตรมาส ให้คณะกรรมการตรวจสอบทราบถึงรายการที่เข้าลักษณะดังกล่าว ว่ารายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เป็นรายการจริงทางการค้าอันเป็นธุรกิจปกติทั่วไป

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า รายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีการเปิดเผย เป็นไปตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ

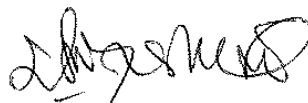
การคัดเลือกและแต่งตั้งผู้สอบบัญชี

คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาความเป็นอิสระ ผลการปฏิบัติงานและประสิทธิภาพของผู้สอบบัญชีรวมถึงความเหมาะสมของค่าตอบแทน เพื่อให้มั่นใจว่าการปฏิบัติหน้าที่ของผู้สอบบัญชีเป็นที่น่าพอใจ

คณะกรรมการตรวจสอบ เห็นควรเสนอเพื่อให้คณะกรรมการบริษัทฯ นำเข้าขอรับการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ให้แต่งตั้ง นางวิไลรัตน์ วิจารณ์ครินทร์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3104 หรือ นางสาวสมจินตนา พลศิริวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5599 หรือ นายวิสุทธิ เพชรพานิชกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7309 ของ บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทประจำปี 2556

โดยสรุปในรอบปี 2556 คณะกรรมการตรวจสอบ ได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่ และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายได้โดยอิสระ รวมถึงการให้ความเห็นและข้อเสนอแนะต่าง ๆ ต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อประกอบการตัดสินใจ


ในนามคณะกรรมการตรวจสอบ





(นายปัญญา เกษมทรัพย์)


ปฏิบัติหน้าที่ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการบริษัท และผู้บริหารปัจจุบัน


	<p>นายอภิชาติ จีระพันธุ์ ประธานกรรมการบริษัท กรรมการอิสระ</p>		
คุณวุฒิทางการศึกษา	ปริญญาตรีนิติศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง		
ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง	<p>ม.ค. 55-ปัจจุบัน</p> <p>มิ.ย. 51-ปัจจุบัน</p> <p>มิ.ย. 51-ปัจจุบัน</p> <p>มิ.ย. 51-ปัจจุบัน</p> <p>ก.ค. 34-ปัจจุบัน</p> <p>ต.ค.49 – มี.ค.51</p>	<p>ที่ปรึกษาคณะกรรมการป้องกันและติดตามคนงานที่ถูกหลอกลวงไปทำงาน</p> <p>ประธานกรรมการบริษัทและกรรมการอิสระ</p> <p>ที่ปรึกษาประจำคณะกรรมการสิทธิมนุษยชน</p> <p>สิทธิเสรีภาพและการคุ้มครองผู้บริโภค</p> <p>ที่ปรึกษา</p> <p>หุ้นส่วนผู้บริหารสมาชิกสถานิติบัญญัติ (สนช)</p> <p>ทนายความ</p>	<p>วุฒิสภา</p> <p>บมจ. วรณ แคปปิตอล</p> <p>วุฒิสภา</p> <p>บริษัท หาดทิพย์ จำกัด</p> <p>บจ.สำนักกฎหมายสากล</p> <p>สยามพรีเมียร์</p> <p>สมาชิกสถานิติบัญญัติ</p> <p>แห่งชาติ</p>
การอบรมอื่นๆ	-		
การอบรมหลักสูตรของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย	-		
ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะเวลา 10 ปีที่ผ่านมา	ไม่มี		


	<p>นายสิริวัฒน์ ไทวิชิตกุล ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการบริษัท กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน</p>		
คุณวุฒิทางการศึกษา	- Bachelor Degree, University of Maryland College Park Major in International Business and Logistics		
ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง	<p>2552-2556</p> <p>2545-ปัจจุบัน</p> <p>2545-ปัจจุบัน</p> <p>2545-ปัจจุบัน</p> <p>2548-ปัจจุบัน</p>	<p>กรรมการ</p> <p>กรรมการผู้จัดการ</p> <p>กรรมการ</p> <p>กรรมการ</p> <p>กรรมการ</p>	<p>บมจ. แมกซ์ เมทัล คอร์ปอเรชั่น</p> <p>บริษัท สิริยาโสมแลนด์ จำกัด</p> <p>บจ. อมรพันธุ์ดีฟาร์มเม้นท์สโตร์</p> <p>บจ. อมรพัชรภัณฑ์</p> <p>สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย</p>
การอบรมอื่นๆ	-		
การอบรมหลักสูตรของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย	DAP 82/2010		
ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะเวลา 10 ปีที่ผ่านมา	ไม่มี		


 <p>นายวันชัย ศุภพยัคฆ์ กรรมการบริษัท กรรมการบริหาร</p>			
คุณวุฒิทางการศึกษา	ปริญญาตรีคณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี สาขาการตลาด มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์		
ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปี ย้อนหลัง	พ.ย.49-2556 2536 – ก.ย.50 2538 - 2550	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการผู้จัดการ กรรมการบริหาร	บมจ. วรณ แคปปิตอล บจ.ท็อปไลน์ ลิฟวิ่ง Professional Food and Beverage Co., Ltd
การอบรมอื่นๆ	-		
การอบรมหลักสูตรของสมาคมส่งเสริม สถาบันกรรมการบริษัทไทย	DCP 85/2007		
ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา	ไม่มี		


 <p>นายณรงค์ชัย จิตมาลีรัตน์ กรรมการบริษัท กรรมการบริหาร</p>			
คุณวุฒิทางการศึกษา	- Master of Science in Accounting - Bachelor of Business Administration มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์		
ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปี ย้อนหลัง	2555 – ปัจจุบัน 2550 - 2553	กรรมการ ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายบริหารงาน ทั่วไป-ปฏิบัติหน้าที่ผู้ช่วยผู้จัดการใหญ่ สายงานปฏิบัติ (บัญชี การเงิน จัดซื้อ กฎหมาย และบริหารทั่วไป)	บมจ. วรณ แคปปิตอล บจ. ไทยแลนด์ พรวิเลจ คาร์ด
การอบรมอื่นๆ	-		
การอบรมหลักสูตรของสมาคมส่งเสริม สถาบันกรรมการบริษัทไทย	DAP 100/2013		
ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา	ไม่มี		


 <p>นายอนุพงศ์ คุดติกุล กรรมการบริษัท กรรมการบริหาร</p>			
คุณวุฒิทางการศึกษา	- ปริญญาโท สาขา Electric Business (Msc E-business) - ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ, Mahidol University International College - Assumption College Bangkok		
ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง	2007	กรรมการบริหาร	บริษัท แพลตินั่ม ออโต้ เซอร์วิส จำกัด
	2005	ผู้จัดการฝ่ายบัญชี	บริษัท แอดวานซ์ อินโฟร์เมชั่น เทคโนโลยี จำกัด (มหาชน)
	2004	Head of Procurement Manager	Cuppa Coffee House
การอบรมอื่นๆ	-		
การอบรมหลักสูตรของสมาคมส่งเสริมสถาบัน กรรมการบริษัทไทย	DCP 120-125/2009		
ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะเวลา 10 ปีที่ผ่านมา	ไม่มี		


 <p>นายระพีพัฒน์ สวนศิลป์พงศ์ กรรมการบริษัท กรรมการบริหาร</p>			
คุณวุฒิทางการศึกษา	- ปริญญาโทบริหารธุรกิจ (การเงิน) มหาวิทยาลัยจุฬาลงกรณ์ - ปริญญาตรี คณะศิลปศาสตร์บัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์		
ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง	2554- ปัจจุบัน	ประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน)
	2550 – ปัจจุบัน	คณะกรรมการผู้จัดการ	บริษัท อัลทิเมท ซัคเซส แอ็ดไวส์ จำกัด
การอบรมอื่นๆ	-		
การอบรมหลักสูตรของสมาคมส่งเสริมสถาบัน กรรมการบริษัทไทย	-		
ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะเวลา 10 ปีที่ผ่านมา	ไม่มี		

 <p>นายธัญพงศ์ ลิ้มวงศ์ยุติ กรรมการตรวจสอบ กรรมการอิสระ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน</p>			
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> - ประกาศนียบัตรบัณฑิตทางกฎหมายการเงินธุรกิจ - นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย - นิติศาสตรมหาบัณฑิต (สาขากฎหมายการค้าระหว่างประเทศ) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ 		
ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง	2555 – ปัจจุบัน 2554 – ปัจจุบัน 2552 – 2554 2548 - 2552	เลขานุการบริษัท กรรมการ ผู้จัดการฝ่ายกฎหมายและกำกับองค์กร กรรมการ ที่ปรึกษากฎหมาย	บจ.เกษตรไทยอินเตอร์เนชั่นแนล ชูการ์ คอร์ปอเรชั่น บจ.อินเทลลิเจนท์ พาร์ทเนอร์ส บมจ.เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป บจ.แอลเอฟพี คอนซัลแทนท์ บมจ.จี สตีล
การอบรมอื่นๆ	-		
การอบรมหลักสูตรของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย	DAP 100/2013 CSP 15/2006		
ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา	ไม่มี		

 <p>นายปัญญา เกษมทรัพย์ กรรมการตรวจสอบ กรรมการอิสระ</p>			
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> - นิติศาสตรบัณฑิต ด้านกฎหมายเปรียบเทียบและกฎหมายระหว่างประเทศ มหาวิทยาลัย เข้าเทิร์น เม โทดิส สหรัฐอเมริกา - นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ 		
ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง	2554-ปัจจุบัน 2554- ปัจจุบัน 2545-ปัจจุบัน 2539 - 2545	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ ทนายความหุ้นส่วน (Partner) และรอง กรรมการผู้จัดการ ทนายความ (Senior Associate)	บมจ. วรณ แคปปิตอล บจ. คอปเปอร์ไวร์ด จำกัด บจ.ที่ปรึกษา เอชเอ็นพี สำนักงานเบเคอร์ แอนด์ แม็คเค็นซี ประจำกรุงเทพฯ
การอบรมอื่นๆ	-		
การอบรมหลักสูตรของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย	ACP 37/2011, MFM 6/2011, MIA 11/2011, MFR 14/2012, MIR 12/2012 , DCP 140/2010, FSD 10/2010		
ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา	ไม่มี		

 นายอคม ศิโรตันรังษี รองกรรมการผู้จัดการ			
คุณวุฒิทางการศึกษา	- ปริญญาตรีการตลาด, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ปริญญาโท รัฐประศาสนศาสตร์ NIDA		
ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปี ย้อนหลัง	2553 -ปัจจุบัน 2551 - 2553 2550-2551 2550	รองกรรมการผู้จัดการกลุ่มปฏิบัติการธุรกิจ และกลุ่มพัฒนาธุรกิจ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน ผู้จัดการพัฒนาช่องทางธุรกิจ ผู้จัดการบริหารเครือข่าย ATM	บมจ. วรณ แคปปิตอล บมจ. ลิฟวิ่งแลนด์ แคปปิตอล บมจ.ธนาคารไทยพาณิชย์ บมจ.ธนาคารไทยพาณิชย์
การอบรมอื่นๆ	-		
การอบรมหลักสูตรของสมาคมส่งเสริม สถาบันกรรมการบริษัทไทย	-		
ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา	ไม่มี		

 นายสำคัญ กวณิชย์ เลขานุการบริษัท			
คุณวุฒิทางการศึกษา	เศรษฐศาสตรบัณฑิต วิชาเอก การเงิน, การคลัง มหาวิทยาลัยรามคำแหง		
ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปี ย้อนหลัง	ก.ย.48-ปัจจุบัน มีย46 –สค48 กพ.45-พค.46 กพ.42-มค.45	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ กลุ่มงาน สนับสนุนธุรกิจ/เลขานุการบริษัท ผู้ช่วยกรรมการบริหาร รองคณบดีบริหาร หัวหน้าฝ่ายการเงิน รองผู้จัดการฝ่ายสินเชื่อภูมิภาค	บมจ. วรณ แคปปิตอล บริษัทในเครือธนาคาร วิทยาลัยดนตรี มหาวิทยาลัยรังสิต คณะดุริยางคศาสตร์ มหาวิทยาลัย ศิลปากร บมจ.เงินทุนหลักทรัพย์สินเอเชีย
การอบรมอื่นๆ	หลักสูตร FPCS สำหรับเลขานุการบริษัท จากสมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย		
การอบรมหลักสูตรของสมาคมส่งเสริม กรรมการบริษัทไทย	-		
ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา	ไม่มี		

<div style="display: flex; align-items: center;">  <div style="margin-left: 10px;"> <p>นางสาวปาริชาติ จิตภิรมย์ ผู้อำนวยการสำนักบัญชี และการเงิน</p> </div> </div>			
คุณวุฒิทางการศึกษา	ปริญญาโท คณะบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต (การเงินและการธนาคาร) มหาวิทยาลัยรามคำแหง ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยรามคำแหง		
ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง	2555 -ปัจจุบัน 2550- 2554 2545 -2549 2538-2545	ผู้อำนวยการสำนักบัญชีและการเงิน ผู้อำนวยการสำนักบัญชี ผู้จัดการฝ่ายบัญชี หัวหน้าสายตรวจสอบบัญชี	บมจ. วรณ แคปปิตอล บมจ. ลิฟวิ่งแลนด์ แคปปิตอล บมจ. แม่นดารินโฮเต็ล สำนักงานสอบบัญชี ดี ไอ เอ
การอบรมอื่นๆ	-		
การอบรมหลักสูตรของสมาคมส่งเสริมสถาบัน กรรมการบริษัทไทย	-		
ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปีที่ ผ่านมา	ไม่มี		

ตารางแสดงการดำรงตำแหน่งของผู้บริหาร

รายชื่อ	อควา แอด	แพลท ดิน้ม ออตโต้ เซอร์วิส	บริษัทย่อย				บริษัท ร่วม
			ทีโอปไลน์ ลิฟวิ่ง	นันทภพ	แทนเจอริน พรีอเพอร์ตี้	ลิฟวิ่งแลนด์ บริหาร สินทรัพย์	ทีโอป ไลฟ์ เวนเจอร์
1. นายอภิชาติ จีระพันธุ์	-	-	-	-	-	-	-
2. นายสิริวัฒน์ ไทชिरกุล	/	/	/	/	/	-	-
3. นายวันชัย ศุภพยัคฆ์	-	-	/	/	/	-	/
4. นายณรงค์ชัย จิตมาลีรัตน์	-	/	/	/	/	-	-
5. นายอนุพงศ์ คุตติกุล	-	/	/	/	/	-	-
6. คุณระพีพัฒน์ สอนศิลป์พงศ์	/	/	-	-	-	-	-
7. นายปัญญา เกษมทรัพย์	-	-	-	-	-	-	-
8. นายธัญพงศ์ ลิ้มวงศ์ยุดิ	-	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุ x = ประธานกรรมการ
 / = กรรมการ
 // = คณะกรรมการบริหาร

นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความสำคัญของหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี อันเป็นปัจจัยหลักในการเสริมสร้างองค์กรให้มีระบบที่มีประสิทธิภาพ และยึดมั่นที่จะดำเนินธุรกิจตามแนวของบรรษัทภิบาล เพื่อสร้างกลไกการควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้มีความโปร่งใส มีความยุติธรรม และเกิดความมั่นใจต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

คณะกรรมการบริษัทฯ ได้อนุมัตินโยบายการกำกับดูแลกิจการเป็นลายลักษณ์อักษร โดยมีหลักการและแนวปฏิบัติกิจการเป็นลายลักษณ์อักษร ซึ่งบริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีในทิศทางเดียวกับที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนดในปี 2549 คณะกรรมการบริษัทฯ ได้ประชุมทบทวนปรับปรุงนโยบายเป็นประจำทุกปี ซึ่งล่าสุดเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 ทั้งนี้ ได้มีการสื่อสารให้คณะผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ ได้รับทราบ และถือปฏิบัติอย่างต่อเนื่อง โดยมีรายละเอียด ดังนี้

หมวดที่ 1 สิทธิของผู้ถือหุ้น

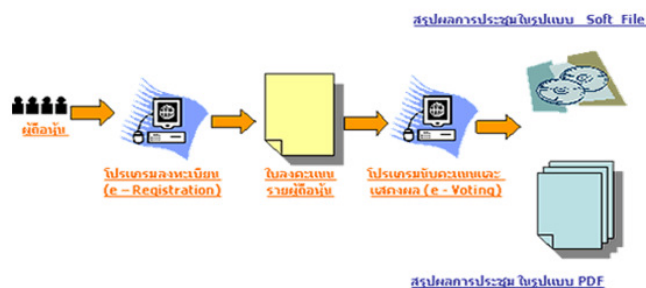
คณะกรรมการได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการ และส่งเสริมการกำกับดูแลกิจการที่ดี ด้วยเห็นว่าเป็นสิ่งที่มีความสำคัญ และจำเป็นต่อการดำเนินธุรกิจให้มีความเจริญเติบโตที่ยั่งยืน คณะกรรมการมุ่งมั่นที่จะปฏิบัติตามนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัทฯ และให้ความสำคัญต่อระบบการควบคุมและการตรวจสอบภายใน กำกับดูแลฝ่ายบริหารให้ดำเนินการตามนโยบายอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อประโยชน์สูงสุดในระยะยาวของ ผู้ถือหุ้นภายใต้กรอบข้อกำหนดของกฎหมายและจริยธรรมทางธุรกิจ โดยดำเนินการในเรื่องต่างๆ ดังนี้

1. การประชุมผู้ถือหุ้น

- บริษัทฯ จัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุรอบบัญชีของบริษัทฯ และอาจเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นได้ตามความจำเป็น ในการประชุมผู้ถือหุ้น
- บริษัทฯ จัดเตรียมการประชุมผู้ถือหุ้นโดยใช้โรงแรมที่มีการคมนาคมสะดวก โดยระบุ วัน เวลา และสถานที่ที่จัดประชุม เบอร์ติดต่อ พร้อมแผนที่ ที่ชัดเจน
- บริษัทฯ จัดส่งหนังสือนัดประชุมระบุ วัน เวลา สถานที่ และวาระการประชุม พร้อมทั้งข้อมูลประกอบในการพิจารณาในแต่ละวาระอย่างชัดเจน ประกอบด้วย
 - รายละเอียดข้อมูลของแต่ละวาระพร้อมความเห็นคณะกรรมการบริษัท/คณะกรรมการตรวจสอบ ถึงแม้ว่าตามกฎหมายจะไม่ได้อยู่ในเกณฑ์ที่กำหนดให้ต้องเปิดเผย แต่หากคณะกรรมการหรือฝ่ายจัดการเห็นว่ามีความจำเป็นที่ผู้ถือหุ้นได้รับทราบก็จะเปิดเผยข้อมูลนั้น
 - รายงานประจำปี
 - หนังสือมอบฉันทะ
 - ข้อมูลเกี่ยวกับกรรมการอิสระที่บริษัทกำหนดให้ผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น ได้แก่ ชื่อ อายุ ที่อยู่ และการมี/ไม่มีส่วนได้เสียในวาระที่เสนอในที่ประชุม

- คำอธิบายว่าเอกสารหรือหลักฐานใดบ้างที่ผู้ถือหุ้นต้องนำมาแสดงตนในการเข้าร่วมประชุม
- ข้อบังคับบริษัทในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการประชุม
- เปิดเผยข้อมูลที่สำคัญ และจำเป็นอย่างเพียงพอในพิจารณาในทวภาวะ เช่น การเลือกตั้งกรรมการ , ค่าตอบแทนกรรมการ, ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี
- ประธานในที่ประชุมได้จัดสรรเวลาในการประชุมอย่างเพียงพอและเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถาม และแสดงความคิดเห็นต่าง ๆ อย่างเท่าเทียมกัน รวมทั้งได้มีการบันทึกประเด็นต่าง ๆ ที่เห็นว่าสำคัญไว้ในรายงานการประชุมด้วย ทั้งนี้ในการประชุมผู้ถือหุ้น คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยทุกคณะ รวมถึงผู้บริหารระดับสูงได้เข้าร่วมประชุม เพื่อตอบข้อซักถามต่าง ๆ ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง
- ในวันประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทจัดให้มีการลงทะเบียน ผ่านระบบ “บริการระบบจัดประชุมผู้ถือหุ้น” ของบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ผู้ให้บริการระบบจัดประชุมผู้ถือหุ้น (AGM/EGM Voting Service) โดยครอบคลุมบริการโปรแกรมการลงทะเบียนผู้ถือหุ้น (e-Registration) และบริการโปรแกรมการนับคะแนน และแสดงผล (e-Voting) ซึ่งเริ่มตั้งแต่ขั้นตอนการเตรียมข้อมูลผู้เข้าร่วมประชุม การลงทะเบียนเข้าร่วมประชุม การจัดพิมพ์ใบลงคะแนน การประมวลผลการลงคะแนนตามรายวาระ และการรายงานสรุปผลการประชุม รวมทั้งรองรับรูปแบบการลงคะแนนในกรณีมีเงื่อนไขพิเศษต่างๆ เพื่อเป็นเครื่องมือช่วยนับคะแนนให้เกิดความถูกต้อง รวดเร็ว สามารถประกาศผลคะแนนได้ทันทีหลังการจบการพิจารณาแต่ละวาระ โดยเมื่อจบการประชุมผู้ถือหุ้น สามารถขอตรวจสอบได้อย่างรวดเร็ว และแม่นยำ เชื่อถือได้

"AGM/EGM Voting Service : บริการระบบจัดประชุมผู้ถือหุ้น"



- ในการประชุมผู้ถือหุ้นในปี 2556 บริษัทได้พิจารณาตามลำดับในระเบียบวาระที่ได้กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมที่ได้ส่งให้ผู้ถือหุ้นล่วงหน้า โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงลำดับวาระดังกล่าว และไม่มีการขอให้ประชุมพิจารณาเรื่องอื่นที่นอกเหนือไปจากที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมแต่อย่างใด
- บริษัทมีนโยบายการเปิดเผยข้อมูล สารสนเทศ เพื่อเผยแพร่ให้แก่ผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุน ประชาชนทั่วไปเป็นการล่วงหน้าอย่างเพียงพอ ถูกต้อง ทันเวลา และเท่าเทียมกัน เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายและกฎระเบียบต่างๆ ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย, สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เพื่อสร้างความเชื่อมั่น ส่งเสริม

การกำกับดูแลกิจการที่ดี ทั้งนี้ บริษัทฯ เปิดเผยผ่านเว็บไซต์ของบริษัทฯ (www.wattanacapital.co.th) ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ และช่องทางการสื่อสารกับประชาชนผ่านทางตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

- บริษัทฯ มีฝ่ายลงทุนสัมพันธ์ ที่ทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลให้ข้อมูลต่อนักลงทุนโดยตรงและมีช่องทางการติดต่อสื่อสารให้กับนักวิเคราะห์และนักลงทุนเพื่อติดต่อในเรื่องต่างๆ และสามารถส่งคำถามล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นอีกด้วย สามารถติดต่อได้ที่

โทรศัพท์ 0-2711-6969

โทรสาร 0-2711-6579

E-Mail; ir@wattanacapital.co.th

และหลีกเลี่ยงการปฏิบัติและการใช้ข้อมูลอย่างไม่เป็นธรรม ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ที่ไม่เหมาะสม

หมวดที่ 2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัทฯ ตระหนักถึงการสร้างความเท่าเทียมกันให้เกิดขึ้นกับผู้ถือหุ้นทุกราย ทุกกลุ่ม ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้น รายใหญ่ ผู้ถือหุ้นส่วนน้อย นักลงทุนสถาบัน หรือผู้ถือหุ้นต่างชาติ โดยในการประชุมกำหนดให้สิทธิออกเสียงในที่ประชุมเป็นไปตามจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นถืออยู่ โดยนับหนึ่งหุ้นสิทธิเท่ากับหนึ่งเสียง และได้มีการดำเนินการให้ผู้ถือหุ้นทุกรายได้รับข้อมูลของบริษัทที่ถูกต้อง เพียงพอทันเวลา และเท่าเทียมกันเกี่ยวกับวันประชุม วาระการประชุม และรายละเอียดในแต่ละวาระ เพื่อประกอบการตัดสินใจในการประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้นในการประชุมผู้ถือหุ้นทุกครั้ง

- บริษัทฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้น และผู้ถือหุ้นส่วนน้อย เข้าร่วมเสนอวาระการประชุมผู้ถือหุ้น และเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัทฯ ในการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้า 2 เดือน (วันที่ 1 ธันวาคม 2555 – 1 กุมภาพันธ์ 2556) เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณา โดยในกรณีที่บรรจุเป็นวาระการประชุม บริษัทฯ จะแจ้งในหนังสือนัดประชุมว่าเป็นวาระที่กำหนดโดย ผู้ถือหุ้น ส่วนในกรณีที่คณะกรรมการบริษัทปฏิเสธไม่รับเรื่องที่จะบรรจุเป็นวาระ บริษัทฯ จะชี้แจงในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบ โดยบริษัทจัดทำแบบฟอร์มและหลักเกณฑ์ในการพิจารณา โดยเปิดเผยผ่านเว็บไซต์ของบริษัทฯ (www.wattanacapital.co.th) ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ และช่องทางการสื่อสารกับประชาชนผ่านทางตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ในช่วงเวลาดังกล่าวไม่มีผู้ถือหุ้นเสนอวาระการประชุมและเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเป็นการล่วงหน้าแต่อย่างใด และบริษัทฯ ได้แจ้งผลการเปิดโอกาสดังกล่าวผ่านช่องทางการสื่อสารกับประชาชนผ่านทางตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย อีกด้วย

- คณะกรรมการบริษัทฯตระหนักถึงความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้น และบริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมก่อนเวลาที่กำหนดไว้ ในการประชุมผู้ถือหุ้นประจำปีประชุมจะชี้แจงวิธีการลงมติออกเสียงและดำเนินการประชุมเรียงตามลำดับวาระที่ได้กำหนดไว้ในหนังสือเชิญประชุม โดยจะไม่เพิ่มวาระการประชุมที่ไม่ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้า
- บริษัทฯได้จัดส่งหนังสือนัดประชุมพร้อมเอกสารข้อมูลประกอบการประชุมที่มีรายละเอียดครบถ้วน เพียงพอ เพื่อจัดส่งให้ถึงมือ ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าก่อนวันประชุมเกินกว่าระยะเวลาที่กำหนดไว้ตามกฎหมาย และบริษัทฯ ได้มีการเผยแพร่ข้อมูลประกอบการประชุมผู้ถือหุ้นล่วงหน้าไว้ใน Website ของบริษัทฯ ก่อนจัดส่งเอกสาร เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีเวลาศึกษาข้อมูลดังกล่าวได้อย่างละเอียด ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถมาร่วมประชุมด้วยตนเองก็สามารถมอบฉันทะให้ผู้อื่นเข้าร่วมประชุมและลงมติแทนได้
- บริษัทฯ ได้มีการเสนอชื่อกรรมการอิสระหรือบุคคลใด บุคคลหนึ่งเป็นผู้รับมอบฉันทะอย่างน้อย 1 คน โดยใช้แบบฟอร์มหนังสือมอบฉันทะที่สามารถกำหนดทิศทางได้ตามรูปแบบของกระทรวงพาณิชย์กำหนดและระบุรายละเอียดของเอกสารประกอบหนังสือมอบฉันทะไว้อย่างชัดเจน ในการประชุมผู้ถือหุ้นทุกครั้ง
- เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งกรรมการที่ถือหุ้นของบริษัทฯ ทุกท่านถือว่าเป็น ผู้ที่มีส่วนได้เสียรวมถึงกรณีอื่นๆ ถ้าหากกรรมการท่านใดมีส่วนได้เสียในวาระดังกล่าว กรรมการท่านนั้นจะต้องเปิดเผยให้ที่ประชุมทราบและไม่มีสิทธิและร่วมตัดสินใจในการออกเสียงในวาระนั้นๆ
- สำหรับวาระที่ต้องการให้มีการลงคะแนนเสียง เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและสามารถตรวจสอบได้ ในวาระเลือกตั้งกรรมการ บริษัทฯ จะเสนอให้มีการลงมติเลือกกรรมการเป็นรายบุคคล ซึ่งรายชื่อที่เสนอได้ผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการของบริษัทฯแล้ว ก็จะออกเสียงในการลงมติในวาระนั้นๆ ด้วย
- ในที่ประชุมประจำปีจะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามในประเด็นต่างๆ และแสดงความคิดเห็นได้อย่าง เท่าเทียมกัน ทั้งนี้บริษัทฯ มีการจัดทำรายงานการประชุม พร้อมบันทึกประเด็นสำคัญต่างๆ อย่างถูกต้อง ครบถ้วน เสร็จสมบูรณ์และจัดส่งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยภายในเวลา ที่กฎหมายกำหนด โดยมีการจัดเก็บรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นอย่างเป็นระบบ สามารถตรวจสอบได้ บริษัทฯ ได้จะเผยแพร่รายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหลังจากวันประชุม 14 วัน ทางเว็บไซต์ของ บริษัทฯ <http://www.wattanacapital.co.th> อีกด้วย
- การดูแลการใช้ข้อมูลภายใน คณะกรรมการบริษัทฯมีมาตรการป้องกันการใช้ข้อมูลภายใน
 - การซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ กำหนดให้คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารซึ่งรวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ รายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อให้เป็นไปตามมาตรา 59 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

- กรรมการและผู้บริหารรายงานการมีส่วนได้เสียของตน หรือของบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการของบริษัท ตามมาตรา 89/14 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 , ประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- มาตรการลงโทษให้เป็นไปตามบทกำหนดโทษแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๕ ได้แก่
 1. มาตรา ๔๗ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๒๖๗/๑ ของหมวด ๑๒ บทกำหนดโทษแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๕
 2. มาตรา ๒๖๗/๑ ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๒๒/๑ วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินห้าแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ” มาตรา ๔๘ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๒๘๑/๑ ถึงมาตรา ๒๘๑/๑๐ แห่งพระราชบัญญัติ หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๕
 3. มาตรา ๒๘๑/๑ บริษัทหลักทรัพย์หรือบริษัทใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๘๙/๒ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าแสนบาทในกรณีที่บริษัทหลักทรัพย์หรือบริษัทใดกระทำความผิดตามมาตรา ๘๙/๒ กรรมการ ผู้จัดการ หรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทหลักทรัพย์หรือบริษัทนั้น ต้องระวางโทษจำคุก ไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินห้าแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าตนมิได้มีส่วนในการกระทำความผิดนั้นด้วย และ/หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

หมวดที่ 3 บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ไม่ว่าจะเป็นผู้มีส่วนได้เสียภายใน ได้แก่ พนักงานและผู้บริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อย หรือผู้มีส่วนได้เสียภายนอก ได้แก่ กลุ่มลูกค้า คู่ค้า ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน ผู้สอบบัญชีอิสระ คู่แข่ง ชุมชน ตลอดจนหน่วยงานอื่นๆ ในสังคม และบริษัทฯ ยังตระหนักถึงแรงสนับสนุนจากผู้มีส่วนได้เสียต่างๆ ซึ่งจะสร้างความสามารถในการแข่งขันและสร้างกำไรให้กับบริษัทฯ และถือว่าการสร้างความสำเร็จในระยะยาวของบริษัทฯ ทั้งนี้บริษัทฯ จะปฏิบัติตามข้อกำหนดของกฎหมายและกฎระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อสังคมและผู้บริโภค และบริษัทฯ ยังคำนึงถึงสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียเหล่านี้และจะดูแลอย่างเป็นธรรมโดยจะรับฟังความคิดเห็นหรือ ข้อเสนอแนะจากผู้มีส่วนได้เสียดังกล่าว ก่อนการกระทำใด ๆ ที่มีผลกระทบกับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม โดยมีรายละเอียดดังนี้

ผู้มีส่วนได้เสียภายใน

- พนักงานและผู้บริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อย
บริษัทเล็งเห็นถึงความสำคัญของพนักงานและผู้บริหาร จึงได้ปฏิบัติอย่างเสมอภาคและเท่าเทียมกัน โดยการให้ผลตอบแทนและสวัสดิการที่เหมาะสมและเป็นธรรม ได้แก่

- สวัสดิการที่เป็นตัวเงินได้แก่ ส่วนลดในการซื้อบ้านในโครงการของบริษัท โบนัสประจำปี กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เงินกู้ยืม เงินช่วยเหลือกรณีสมรส เงินช่วยเหลือกรณีคลอดบุตร, อุปสมบท, ฌาปนกิจศพ และเกษียณอายุ

- สวัสดิการพนักงานที่ไม่เป็นตัวเงิน ได้แก่ ตรวจสุขภาพประจำปี การรักษาพยาบาลผู้ป่วยใน ยูนิฟอร์ม และค่าบริการติดต่อสื่อสาร ให้แก่หัวหน้างาน

- กิจกรรมประจำปี ได้แก่ กิจกรรมปีใหม่ และโครงการสมานึกกับการทำงาน

● ผู้มีส่วนได้เสียภายนอก

- **ลูกค้า** บริษัทมีความมุ่งมั่นในการพัฒนาคุณภาพของสินค้า และบริหารงานในทุกโครงการอย่างเต็มประสิทธิภาพ เพื่อให้ทุกโครงการมีผลกำไรและสามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ ผู้ถือหุ้น และให้ความสำคัญในการก่อสร้างบ้าน คอนโดมิเนียม บริการหลังการขาย ที่มีคุณภาพ บริษัทยังให้ความสำคัญเรื่องจรรยาบรรณในการปฏิบัติตามมาตรฐานการก่อสร้าง โดยเอาใจใส่และรับผิดชอบต่อลูกค้า ให้บริการที่มีคุณภาพและมีมาตรฐาน รวมทั้งการแก้ปัญหาที่ลูกค้าร้องเรียนหรือให้ข้อเสนอแนะต่อบริษัทอีกด้วย
- **ผู้รับเหมา/คู่ค้า** บริษัทดำเนินธุรกิจ เพื่อเป็นนโยบายปฏิบัติต่อคู่ค้าอย่างเหมาะสม โดยตั้งอยู่บนความเหมาะสมและเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท และสร้างความสัมพันธ์อันดีซึ่งกันและกัน อีกทั้งบริษัทยังปฏิบัติตามผู้รับเหมาทุกรายเท่าเทียมกัน ภายใต้ระเบียบจัดซื้อจัดจ้างของแผนกจัดซื้อ และมีคณะทำงานในการพิจารณาที่เป็นแบบ Cross Function อีกด้วย
- **ผู้ถือหุ้น** คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารทุกท่าน ตระหนักแนวทางในการเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณชน หลีกเลี่ยงการเปิดเผยข้อมูลที่แตกต่างกัน จัดการข่าวลืออย่างมีระบบ
- **ชุมชนและสังคม** บริษัทฯ ถือว่าชุมชนเป็นส่วนหนึ่งที่บริษัทฯ ต้องดูแลและอำนวยความสะดวก บริษัทฯ จึงมุ่งเน้นการส่งเสริมกิจกรรมต่างๆ เพื่อการพัฒนาคุณภาพชีวิตและสิ่งแวดล้อม เพื่อเป็นการตอบแทนสังคม และมีกิจกรรมสนับสนุนกิจกรรมเพื่อสังคมอย่างต่อเนื่องตามวาระและโอกาสต่างๆ โดยมุ่งหวังที่จะมีส่วนในการให้ความช่วยเหลือผู้เดือดร้อน ตลอดจน และบริษัทฯ ได้มีกิจกรรมด้วยการมอบสิ่งของจำเป็นแก่สตรีผู้ติดเชื้อไวรัส HIV

หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

- บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส ตรงต่อความเป็นจริง เชื่อถือได้ สม่าเสมอ และทันเวลา ภายใต้ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (กลต) และข้อบังคับบริษัท เพราะข้อมูลทางการเงิน ข้อมูลทั่วไป ตลอดจนข้อมูลสำคัญอื่นที่มีผลต่อราคาหลักทรัพย์

ของบริษัทฯ นั้น ล้วนมีผลกระทบต่อกระบวนการตัดสินใจของผู้ลงทุนและผู้ที่มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ จะเผยแพร่ข้อมูลข่าวสารต่างๆ เพื่อให้ผู้ลงทุนและผู้ที่เกี่ยวข้องได้รับทราบผ่านสื่อของตลาดหลักทรัพย์ฯ และบริษัทฯ ได้ตั้งหน่วยงานเฉพาะเพื่อดูแลในการเผยแพร่ข้อมูลกับผู้ถือหุ้น นักวิเคราะห์ และสถาบันต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ผู้ลงทุนสามารถสอบถามข้อมูลต่างๆ ดังกล่าว ได้ที่ หมายเลขโทรศัพท์ 0-2711-6969 หรือ e-mail address: wattanacapital.co.th และบริษัทฯ ได้เพิ่มช่องทางการเข้าถึงข้อมูลของผู้ที่สนใจอย่างเท่าเทียมกันโดยเปิดเผยข้อมูลของบริษัทฯ ผ่านเว็บไซต์ <http://www.wattanacapital.co.th> เช่น ประวัติบริษัท โครงสร้างคณะกรรมการ โครงสร้างผู้ถือหุ้น ข้อมูลทางการเงิน รายงานประจำปี (56-2) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (56-1) ข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ฯ และราคาหลักทรัพย์ เป็นต้น

- บริษัทฯ กำหนดนโยบายให้คณะกรรมการบริษัท เป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ โดยจัดให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้สอบทาน และประเมินระบบการควบคุมภายในให้มีประสิทธิภาพ เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย และคณะกรรมการบริษัทฯ ได้จัดทำรายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน รวมถึงสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี งบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย โดยเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ และใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวัง และประมาณการที่ดีที่สุดในการจัดทำ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน เพื่อเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไป ที่จะได้รับทราบข้อมูลที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานที่ครบถ้วนเป็นจริงและสมเหตุสมผล สำหรับคุณภาพของรายงานทางการเงิน ปรากฏอยู่ในรายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงินในรายงานประจำปี

- บริษัทได้รายงานนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ได้ให้ความเห็นชอบโดยสรุป ไว้ในรายงานประจำปี และ WebSite บริษัทฯ โดยเริ่มตั้งแต่รายงานประจำปี 2556 เป็นต้นมา

- คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มีรายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงินแสดงควบคู่กับรายงานของผู้สอบบัญชีในรายงานประจำปีตั้งแต่ปี 2551 เป็นต้นมา
- งบการเงินที่นำมาเปิดเผยต่อผู้มีส่วนได้เสียต้องผ่านความเห็นชอบของคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทก่อน อีกทั้งมีคณะกรรมการบริหารกลั่นกรองอีกชั้นหนึ่งด้วย

หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการ

1. โครงสร้างคณะกรรมการบริษัทและคณะอนุกรรมการ

โครงสร้างคณะกรรมการบริษัท

บริษัทกำหนดคุณสมบัติของผู้ที่จะมาดำรงตำแหน่งกรรมการเพื่อสอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงประสบการณ์และความเชี่ยวชาญจากหลากหลายวิชาชีพในธุรกิจต่าง ๆ และยังเป็นผู้มีความรู้ ความสามารถ เพื่อจะได้กำกับดูแลบริษัทให้มีประสิทธิภาพอย่างเพียงพอ การแต่งตั้งกรรมการและกรรมการบริหารจะมีหลักเกณฑ์ และกระบวนการสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติที่เหมาะสม ด้วยความโปร่งใส เชื่อมั่นได้ โดยผ่านการกลั่นกรองจากคณะกรรมการบริษัทและ/หรือผู้ถือหุ้นแต่งตั้งต่อไป

โดยบริษัทกำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบของกรรมการ คณะอนุกรรมการรวมถึงวาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการไว้อย่างชัดเจนในโครงการจัดการของบริษัทแล้ว

โครงสร้างคณะกรรมการ ประกอบด้วยกรรมการ 8 ท่าน ดังนี้

- | | |
|------------------------------|--------|
| - กรรมการที่เป็นผู้บริหาร | 4 ท่าน |
| - กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร | 4 ท่าน |

นอกจากนี้โครงสร้างคณะกรรมการของบริษัทประกอบด้วย ประธานกรรมการไม่เป็นบุคคล คนเดียวกันกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และเป็นกรรมการอิสระ (นายอภิชาติ จีระพันธุ์) ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการ เพื่อเป็นการแบ่งแยกหน้าที่ในการกำหนดนโยบายการกำกับดูแล และการบริหารงานประจำ ซึ่งกำหนดวาระการดำรงตำแหน่งและโครงสร้างของกรรมการบริษัทจะคิดเป็นอัตราส่วนมากกว่า 1 ใน 4 ของกรรมการทั้งคณะ และเป็นกรรมการอิสระจำนวน 4 ท่าน เพื่อจะทำให้เกิดการถ่วงดุลในการบริหารงานอย่างเหมาะสมและเกิดการสอบทานการบริหารงานอย่างมีประสิทธิภาพ และเป็นธรรม รายละเอียดอื่นปรากฏตาม “ข้อ 8 โครงสร้างการจัดการ”

- คณะกรรมการบริษัทยังไม่มีกำหนดนโยบายการดำรงตำแหน่งกรรมการที่บริษัทอื่นของกรรมการ เนื่องจากพิจารณาแล้วเห็นว่า กรรมการบริษัททุกท่านสามารถอุทิศเวลาเข้าประชุมได้อย่างสม่ำเสมอ และให้คำแนะนำที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัท นอกจากนี้คณะกรรมการบริษัทยังได้แต่งตั้งเลขานุการบริษัทตามแนวทางปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อทำหน้าที่ให้คำแนะนำด้านกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่คณะกรรมการต้องทราบ และปฏิบัติหน้าที่ในการดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการ รวมทั้งประสานงานมีการปฏิบัติตามมติคณะกรรมการ

2. คณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริหาร เพื่อช่วยในการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ โดยอำนาจและหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อย รายละเอียดอื่นปรากฏตาม “ข้อ 8 โครงสร้างการจัดการ”

- **คณะกรรมการบริหาร** รายละเอียดอื่นปรากฏตาม “หัวข้อโครงสร้างการจัดการ”
- **คณะกรรมการตรวจสอบ**

คณะกรรมการบริษัทได้มีมติแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระ 3 ท่าน ประธานกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ที่มีความรู้ด้านบัญชีและการเงินตามคุณสมบัติของตลาดหลักทรัพย์ฯ กรรมการตรวจสอบมีการประชุมสม่ำเสมอ ในปี 2555 มีการประชุมทั้งสิ้น 6 ครั้ง และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท โดยมีขอบเขตและอำนาจหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในรายละเอียดขอบเขต และอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ วาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี

3. บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้กำหนดทิศทางธุรกิจ แผนธุรกิจ แผนการลงทุน และการจัดหาแหล่งเงินทุน ตลอดจนการกำกับดูแลควบคุมและติดตามการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามแผนธุรกิจ และบริษัทฯ มีแนวทางปฏิบัติ ที่ชัดเจน นอกจากนั้นบริษัท ได้ให้ความสำคัญต่อระบบควบคุมภายในในระดับบริหาร และระดับปฏิบัติงาน โดยมีแผนตรวจสอบภายใน เพื่อทำหน้าที่ตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจว่าการปฏิบัติงานหลัก และกิจกรรมทางการเงินที่สำคัญของบริษัทได้ดำเนินตามแนวทางที่กำหนดและมีประสิทธิภาพ รวมถึงการตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ด้านจริยธรรมธุรกิจ บริษัทมีนโยบายที่จะจัดทำแนวทางเกี่ยวกับจริยธรรมธุรกิจหรือจรรยาบรรณเพื่อให้กรรมการและพนักงานทุกคนได้ทราบ และเข้าใจมาตรฐานการปฏิบัติตนต่อบริษัท ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มสาธารณชน และสังคม รายละเอียดอื่นปรากฏตาม “ ข้อ 8 โครงสร้างการจัดการ”

4. การประชุมคณะกรรมการ

บริษัทฯ ได้กำหนดให้มีการประชุมกรรมการอย่างน้อย 3 เดือนต่อครั้งหรืออย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง และมีการประชุมพิเศษเพิ่มตามความจำเป็น โดยมีการกำหนดวาระชัดเจนล่วงหน้า และมีวาระพิจารณาติดตามผลการดำเนินงานเป็นประจำ โดยมีหนังสือเชิญประชุมพร้อมระเบียบวาระและเอกสารประกอบวาระการประชุมก่อนการประชุมเป็นระยะเวลาล่วงหน้าอย่างน้อย 7 วันก่อนการประชุมทุกครั้ง เพื่อให้คณะกรรมการมีเวลาอย่างเพียงพอในการศึกษาข้อมูลก่อนการประชุม และในการประชุมประธานกรรมการจะจัดสรรเวลาให้คณะกรรมการแสดงความคิดเห็นอย่างอิสระในประเด็นต่างๆ อย่างเพียงพอ หากกรรมการท่านใดมีส่วนได้เสียกับเรื่องที่พิจารณาจะไม่ร่วมตัดสินใจ ในเรื่องดังกล่าว และมีการจัดทำรายงานการประชุม พร้อมจัดเก็บอย่างเป็นระบบ สามารถตรวจสอบได้ และนำเสนอตลาดหลักทรัพย์ภายในระยะเวลาที่กำหนด รายละเอียดอื่นปรากฏตาม “ ข้อ 8 โครงสร้างการจัดการ”

5. การประเมินตนเองของคณะกรรมการ

บริษัทมีนโยบายจัดให้คณะกรรมการบริษัทมีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการโดยรวมอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยในปี 2556 เลขานุการบริษัทได้จัดส่งแบบประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการให้แก่กรรมการแต่ละคน สำหรับประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการโดยรวมทั้งคณะเพื่อนำผลประเมินมาใช้ในการพิจารณาปรับปรุงแก้ไขการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท

การควบคุมภายใน

ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน

คณะกรรมการมีความเห็นว่าระบบควบคุมภายใน การบริหารความเสี่ยงทางธุรกิจของบริษัทและการกำกับดูแลกิจการ โดยรวมอยู่ในระดับที่น่าพอใจ และสามารถสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลต่อความโปร่งใสและงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยประจำปี 2556 ที่คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานร่วมกับฝ่ายบริหารและผู้สอบบัญชีได้แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานถูกต้อง ครบถ้วน เชื่อถือได้ สมเหตุสมผล ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีรับรองทั่วไป มีการใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ เปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ ดังที่ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัทไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2557 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 โดยมีคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งเป็นกรรมการอิสระ ได้เข้าร่วมประชุมด้วย และได้ประเมินระบบการควบคุมภายใน โดยซักถามข้อมูลจากคณะกรรมการบริหารแล้ว สรุปได้ว่าการประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ ในด้านต่างๆ ซึ่งประกอบด้วย องค์กรและสภาพแวดล้อม การบริหารความเสี่ยง การควบคุมปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล ระบบการติดตามผลการดำเนินงาน คณะกรรมการบริษัทเห็นว่าบริษัทมีการควบคุมภายในพอสมควร โดยสามารถปฏิบัติงานได้สอดคล้องกับนโยบาย แผนงาน ระเบียบวิธีการปฏิบัติงานของบริษัทฯ รวมถึงข้อปฏิบัติสำหรับบริษัทจดทะเบียนตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตลอดจนข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเพียงพอแล้ว ทั้งนี้คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความเห็นแตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

นอกจากนี้ผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ คือ บริษัท สอบบัญชีดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด โดยนางวิไลรัตน์ ไรจน์นครินทร์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3104 ซึ่งเป็นผู้ตรวจสอบงบการเงินประจำปี 2556 ไม่ได้แสดงความเห็นในรายงานผู้สอบบัญชีว่า บริษัทฯ มีข้อบกพร่องเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่มีสาระสำคัญ

พัฒนาการที่สำคัญในช่วงปี 2556 มีดังนี้

มกราคม – กุมภาพันธ์ 2556	บริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท แพลทตินั่ม ออโต้ เซอร์วิส จำกัด (“แพลทตินั่ม”) ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 11/2555 เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2555 จำนวน 608,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นร้อยละ 76 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วในราคาหุ้นละ 238.48 บาท และตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2556 เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2556 ได้มีมติอนุมัติการเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท แพลทตินั่ม ออโต้ เซอร์วิส จำกัด อีกครั้ง จำนวน 192,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว ในราคาหุ้นละ 238.48 บาท จากกลุ่มผู้ถือหุ้นรายเดิมของ “แพลทตินั่ม” จำนวน 5 ราย (“ผู้ขาย”) ซึ่งไม่มีความสัมพันธ์หรือเกี่ยวข้องกับกรรมการผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมบริษัท
พฤษภาคม 2556	ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2556 เมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2556 ได้มีมติอนุมัติ <ul style="list-style-type: none"> เปลี่ยนชื่อบริษัทจากเดิม “บริษัท ลิฟวิ้งแลนด์ แคมป์ดอล จำกัด (มหาชน) เป็น “บริษัท วอน แคมป์ดัล จำกัด (มหาชน)” เปลี่ยนตราประทับบริษัท แก้ไขข้อบังคับของบริษัท และแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ เปลี่ยนชื่อย่อหลักทรัพย์จากเดิม “LL” เป็น “WAT” จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จากเดิม 3,340,000,000 เป็น 22,083,603,031 บาท เพื่อรองรับหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 18,743,603,031 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท
มิถุนายน 2556	ระหว่างวันที่ 7-20 มิถุนายน 2556 กำหนดวันจองซื้อและรับชำระเงินค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 10,240,000,000 หุ้น (หนึ่งหมื่นสองร้อยสี่สิบล้านหุ้น)
กรกฎาคม 2556	เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2556 บริษัทรายงานผลการขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำนวน 10,240,000,000 หุ้น (หนึ่งหมื่นสองร้อยสี่สิบล้านหุ้น) มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นรายเดิม (Right Offering) ในอัตราจัดสรร 1 หุ้นเดิมต่อ 4 หุ้นใหม่ ราคาเสนอขายที่ 0.09 บาท (เก้าสตางค์)

	บริษัทจดทะเบียนเพิ่มทุนเป็น 22,083,603,031 บาท ต่อกกรมพัฒนาธุรกิจกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2556
	หุ้นสามัญเพิ่มทุน เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 19 กรกฎาคม 2556
สิงหาคม 2556	ใบสำคัญแสดงสิทธิ WAT-W2 เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ธันวาคม 2556	บริษัทเข้าลงทุนในบริษัท อควาแอด จำกัด (มหาชน) ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 12/2556 เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2556 ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท อควา คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) จำนวน 105,151,997 หุ้น (หนึ่งร้อยห้าล้านหนึ่งแสนห้าหมื่นหนึ่งพันเก้าร้อยเก้าสิบเจ็ด หุ้น) มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท (หนึ่ง) คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 26.05 (ยี่สิบหกจุดศูนย์ห้า) ในราคาหุ้นละ 2.658 บาท (สองจุดหกห้าแปด)

แนวโน้มสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยปี 2557

ภาวะเศรษฐกิจไทยในปี 2557

จากการรายงานประมาณการเศรษฐกิจไทย ของสำนักงานนโยบายเศรษฐกิจมหภาค สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง รายงานว่า เศรษฐกิจไทยในปี 2557 คาดว่าจะขยายตัวได้ร้อยละ 5.1 (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 4.6 – 5.6) โดยมีแรงขับเคลื่อนหลักจากการใช้จ่ายภาคเอกชนที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น การส่งออกที่ฟื้นตัว และแรงกระตุ้นจากการลงทุนภาครัฐที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ตามการเบิกจ่ายเม็ดเงินตามแผนบริหารจัดการน้ำที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้น และการเบิกจ่ายเม็ดเงินตามแผนการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานของรัฐที่คาดว่าจะเริ่มเบิกจ่ายได้ตั้งแต่ปี 2557 เป็นต้นไป

ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัย และสถานการณ์ตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยปี 2556

ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลทั้งอุปทานและอุปสงค์ ในช่วง 3 ไตรมาสของปี 2556 มีการขยายตัวได้ดี อย่างไรก็ตามในไตรมาสสุดท้ายของปี 2556 จากการที่อุปทานเข้ามาสู่ตลาดอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะอาคารชุดที่ได้มีการเปิดตัวเป็นจำนวนมาก ทำให้ในบางทำเลมีการแข่งขันสูง อัตราการขายเริ่มชะลอตัวลง นอกจากนี้ยังมีปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อตลาดโดยรวมหลายประการ เช่น ปัญหาการชุมนุมทางการเมือง การชะลอตัวของภาวะเศรษฐกิจ และปัญหาน้ำมันภาคครัวเรือนที่เพิ่มขึ้น ซึ่งได้ส่งผลต่อกำลังซื้อที่อยู่อาศัยและการชำระหนี้ที่อยู่อาศัยของประชาชน

อย่างไรก็ตามในช่วง 3 ไตรมาสแรกของปี 2556 ตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัย ยังเติบโตได้ดีในทิศทางเดียวกับการเติบโตของตลาดที่อยู่อาศัย ทั้งนี้สินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ทั้งปี 2556 ปล่อยได้ทั้งสิ้นประมาณ 480,000 – 520,000 ล้านบาท หรือขยายตัวเพิ่มขึ้น 3 – 12% โดยช่วงที่เหลือของปี 2556 ทั้งผู้ประกอบการโครงการที่อยู่อาศัยและสถาบันการเงินผู้ให้สินเชื่อต่างก็คิดกลยุทธ์การแข่งขันทางการตลาดออกแคมเปญต่างๆ เพื่อดึงดูดลูกค้าและเร่งยอดขายและโอนกันอย่างต่อเนื่อง

แนวโน้มสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย และสถานการณ์ตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยปี 2557

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย คาดว่าผู้ประกอบการที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลจะมีการปรับแผนการลงทุนลดลงจากเดิมไม่มากนัก เพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ตลาดมากขึ้น โดยในส่วนของตลาดคอนโดมิเนียมคาดว่าจะมีการเปิดโครงการใหม่จะชะลอตัวลง เนื่องจากในปี 2556 ผู้ประกอบการทั้งรายเล็กและรายใหญ่ต่างมีการเปิดโครงการออกสู่ตลาดจำนวนมาก ในขณะที่ที่ดินที่จะนำมาพัฒนามีราคาสูงมาก จนไม่สามารถที่จะพัฒนาห้องชุดออกมาในราคาที่ตลาดรับได้ สำหรับตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดภูมิภาค คาดว่าจะยังคงขยายตัวต่อเนื่อง โดยเฉพาะจังหวัดที่อยู่ตามแนวเส้นทางรถไฟความเร็วสูง ตามนโยบายรัฐบาล และจังหวัดที่อยู่บริเวณพรมแดนติดต่อกับประเทศเพื่อนบ้าน

สำหรับแนวโน้มตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยในปี 2557 คาดว่าจะเติบโตได้ต่อเนื่องแต่อาจขยายตัวได้ไม่สูงมากนัก ตามการขยายตัวของเศรษฐกิจไทย ซึ่งธนาคารแห่งประเทศไทย คาดการณ์ว่าจะขยายตัวได้ประมาณ 4.8% จากปี 2556 ที่มีอัตราการขยายตัว 3.7% โดยในปี 2557 สถาบันการเงินต่างๆ จะยังคิดค้นกลยุทธ์แข่งกันการให้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่หลากหลายและดึงดูดใจมากขึ้น ความร่วมมือระหว่างผู้ประกอบการที่อยู่อาศัยและสถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อในการออกแคมเปญพิเศษจะมีมากขึ้น นอกจากนี้สถานการณ์การจ้างงานที่ยังอยู่ในเกณฑ์ดี และภาวะทางการเงินที่ผ่อนคลาย ทั้งจากแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยและเงินเฟ้อที่ยังทรงตัวระดับต่ำในช่วงครึ่งแรกของปี 2557 จะช่วยสนับสนุนการขยายตัวของสินเชื่อที่อยู่อาศัยได้

อย่างไรก็ตามยังมีปัจจัยเสี่ยงที่ต้องระวัง ได้แก่ ความไม่แน่นอนทางด้านการเมือง การขยายตัวของเศรษฐกิจภายในประเทศ รวมถึงการก่อหนี้ภาคครัวเรือนในช่วงที่ผ่านมา ทำให้รายได้และการใช้จ่ายผู้บริโภคเริ่มตึงตัว อาจกระทบต่อกำลังซื้อที่อยู่อาศัยและการขอสินเชื่อ อีกทั้งความสามารถชำระหนี้ของครัวเรือนที่ยังคงเปราะบาง โดยเฉพาะหากเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทยไม่ขยายตัวตามที่คาด ก็อาจทำให้สถาบันการเงินเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น ซึ่งก็จะทำให้ตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยในปี 2557 ไม่สามารถขยายตัวได้เร็วอย่างที่คาดไว้ โดยแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของราคาที่อยู่อาศัยอาจมีปัจจัยหลายด้านดังนี้

- ราคาที่ดินที่ปรับตัวสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะในแนวเส้นทางรถไฟฟ้า เส้นทางถนน ทางด่วน และสะพานข้ามแม่น้ำใหม่ โดยถึงแม้ว่าจะเป็นทำเลชานเมือง อาจจะพัฒนาได้เพียงโครงการอาคารชุด และบ้านเดี่ยวระดับบน
- ราคาประเมินที่ดินมีผลประกาศใช้ในวันที่ 1 กรกฎาคม 2556 ซึ่งราคาประเมินที่ดิน โดยรวมจะเพิ่มขึ้น 17-20% ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อค่าธรรมเนียมการทำธุรกรรม
- ต้นทุนค่าก่อสร้าง ซึ่งรวมทั้งค่าแรงขั้นต่ำทั่วประเทศเป็นวันละ 300 บาท ซึ่งจะมีผลกระทบต่อต้นทุนค่าก่อสร้าง ที่ปรับตัวสูงขึ้น จากความต้องการที่เพิ่มขึ้น

สำหรับแนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยต่างจังหวัด

หากมองในแง่จำนวนประชากรแล้ว กรุงเทพฯ และปริมณฑล ยังคงถือว่าเป็นตลาดที่อยู่อาศัยที่ใหญ่ที่สุด เนื่องจากมีประชากรกว่า 12 ล้านคน หรือ 18% ของประชากรทั้งหมด และมีสัดส่วนของ GDP ถึง 42% แต่หากมองในแง่การเติบโตของรายได้แล้วในต่างจังหวัดมีอัตราการเติบโตของรายได้ประชากรต่อหัว GDP Per Capita สูงกว่าประชากรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล โดยเฉลี่ยแล้ว พบว่าในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลรวมมีอัตราการเติบโตอยู่ที่ 3% ขณะที่ภาคกลางรวมทั้งภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และภาคเหนือ อัตราการเติบโตอยู่ที่ 9% ส่วนภาคตะวันออกซึ่งมีรายได้ต่อหัวใกล้เคียงกับกรุงเทพฯ และปริมณฑล และภาคตะวันตกนั้น มีอัตราการเติบโต อยู่ที่ 7% ดังนั้น เมื่อมีการขยายตัวของแหล่งงานและรายได้อย่างต่อเนื่อง ย่อมกระตุ้นให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยมากขึ้น

นอกจากนี้ยังมีปัจจัยที่กระตุ้นความต้องการที่อยู่อาศัยที่แตกต่างกันไปตามลักษณะความต้องการแตกต่างกันไปด้วย เช่น

- ตลาดเมืองท่องเที่ยว มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยทั้งที่พักตากอากาศ และที่อยู่อาศัยสำหรับเข้ามาทำงานหรือประกอบธุรกิจ
- ตลาดเมืองอุตสาหกรรมที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยสำหรับบุคลากร ในภาคอุตสาหกรรม
- ตลาดเมืองที่มีขนาดใหญ่มีประชากรจำนวนมาก และมีการขยายตัวทางเศรษฐกิจสูงเป็นตลาดที่อยู่อาศัยสำหรับคนในท้องถิ่น

การดำเนินการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายใหม่ และส่วนต่อขยาย

ปัจจุบันมีระยะทางของเส้นทางรถไฟฟ้ารวมทั้ง 78 กิโลเมตร โดยตามแผนการดำเนินการในปี 2560 จะมีระยะทางเพิ่มขึ้นเป็น 161 กิโลเมตร แม้ว่าการก่อสร้างรถไฟฟ้าหลายเส้นทาง ฟังจะเริ่มดำเนินการแต่ก็ได้ส่งผลเกิดความเคลื่อนไหวทั้งในด้านอุปสงค์และอุปทานในตลาดที่อยู่อาศัยอย่างมีนัยสำคัญ อย่างที่ได้กล่าวไปบางส่วนในเรื่องการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดิน ซึ่งไม่ได้เพียงจะส่งผลกระทบเพียงทำให้มีต้นทุนการพัฒนาที่สูงขึ้นแต่ยังส่งผลต่อเนื่องไปถึงรูปแบบและประเภทที่อยู่อาศัยที่จะสามารถพัฒนาได้อีกด้วย

ที่มา : 1. รายงานสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย และสินเชื่อที่อยู่อาศัยไทยปี 2556 และแนวโน้มปี 2557,ธนาคารอาคารสงเคราะห์
2. รายงานประมาณการเศรษฐกิจไทยปี 2556 , สำนักนโยบายเศรษฐกิจมหภาค สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 รายละเอียดบริษัท

ชื่อบริษัทที่ออกหลักทรัพย์	ชื่อเดิม : บริษัท ลิฟวิ้งแลนด์ แคปปิตอล จำกัด (มหาชน)
	ชื่อปัจจุบัน : บริษัท วรณ แคปปิตอล จำกัด (มหาชน)
เลขทะเบียนบริษัท	0107536000684
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 555/27 อาคารเอสเอสพีทาวเวอร์ 1 สุขุมวิท 63 ถนนสุขุมวิท (เอกมัย) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์	0-2711-6969
โทรสาร	0-2711-6579
Website	http://www.wattanacapital.co.th
ประเภทธุรกิจ	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ได้แก่ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์และอาคารพาณิชย์ อาคารชุด และรีสอร์ท
ทุนจดทะเบียน	22,083,603,031 บาท
ทุนชำระแล้ว	12,799,076,400 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	1 บาท ต่อหุ้น

1.2 นิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

ชื่อและที่อยู่	ประเภทธุรกิจ	ทุน จดทะเบียน (ล้านบาท)	มูลค่าที่ตราไว้ ต่อหุ้น (บาท)	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	สัดส่วน การถือหุ้น
บริษัท ท็อปไลน์ ลิฟวิ้ง จำกัด 555/27 อาคารเอสเอสพีทาวเวอร์ 1 ถนนสุขุมวิท 63 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2711-6969 โทรสาร 0-2711-6579	ประกอบธุรกิจ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	160	100.00	160	99.99%

ชื่อและที่อยู่	ประเภทธุรกิจ	ทุน จดทะเบียน (ล้านบาท)	มูลค่าที่ตราไว้ ต่อหุ้น (บาท)	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	สัดส่วน การถือหุ้น
บริษัท นันทภาพ จำกัด 555/27 อาคารเอสเอสพีทาวเวอร์ 1 ถนนสุขุมวิท 63 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2711-6969 โทรสาร 0-2711-6579	ประกอบธุรกิจ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	72.10	100.00	72.10	99.99%
บริษัท แทนเจอริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด 555/27 อาคารเอสเอสพีทาวเวอร์ 1 ถนนสุขุมวิท 63 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2711-6969 โทรสาร 0-2711-6579	ประกอบธุรกิจ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	50.00	100	50.00	99.99%
บริษัท ท็อป ไลฟ์เวนเจอร์ จำกัด *	ประกอบธุรกิจ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	0.40	100	0.40	49.99%
บริษัท แพลตินัม ออโต้ เซอร์วิส จำกัด 272 ซ.วัดจันทร์นอก พระราม3 แขวงบางค้อแหลม เขตบางค้อแหลม กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์ 0-2689-0303 โทรสาร 0-2689-0500	ประกอบธุรกิจเช่า รถยนต์	120	100	120	99.99%
บริษัท อควา แอด จำกัด 121/69 อาคาร อาร์ เอส ทาวเวอร์ ชั้น 21 ถ. รัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400 โทรศัพท์ 0-2694-8888 โทรสาร 0-2694-8880	ประกอบธุรกิจเช่า ป้ายโฆษณา	404.43	1.00	404.43	26%

หมายเหตุ : * ถือหุ้นโดย บริษัท แทนเจอริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

1.3 บุคคลอ้างอิงอื่นๆ

1.3.1 นายทะเบียนหลักทรัพย์

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
เลขที่ 62 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย
กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์ 0-2229-2800 โทรสาร 0-2654-5427
Call Center 0-2229-2888 Website: www.tsd.co.th

1.3.2 ผู้สอบบัญชี

บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
นางวิไลรัตน์ ไรจน์ นครินทร์ ผู้สอบรับใบอนุญาตเลขที่ 3104, นางสาวสมจินตนา พลศิริรัตน์
ผู้สอบรับใบอนุญาตเลขที่ 5599 และนายวิสุทธิ เพชรพาศิขกุล ผู้สอบรับใบอนุญาตเลขที่ 7309
เลขที่ 316/32 ซอยสุขุมวิท 22 ถนนพระราม 4 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์ 0-2259-5300
โทรสาร 0-2259-8956, 0-2259-8959, 0-2260-1553
Website: <http://www.diaaudit.com>

1.3.3 ที่ปรึกษา

ที่ปรึกษากฎหมาย

บริษัท เอส.เอ็ม.เอ.อาร์.ที จำกัด
22/255 หมู่ที่ 13 ซอย 7 สตรีวิทยา ถนนลาดพร้าว แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร 10230
โทร/โทรสาร 089-124-0428, 089-900-7099

สรุปข้อมูลทางการเงิน

งบการเงินรวม	2556	2555	2554	2553
รายได้จากการขาย	186.92	105.65	423.72	1,605.41
ต้นทุนขาย	153.56	102.63	355.29	1,285.00
รายได้อื่น	19.50	23.62	47.25	21.56
ค่าใช้จ่ายในการขาย	11.90	10.90	34.72	42.37
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	74.87	86.23	79.08	93.78
ค่าใช้จ่ายอื่น	(67.64)	46.00	1.75	38.93
ดอกเบี้ยจ่าย	(22.50)	19.96	48.12	67.37
กำไรขั้นต้น	33.37	2.75	68.45	320.20
กำไร (ขาดทุน) ก่อนหักดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้	(101.54)	(116.77)	0.15	166.68
กำไร (ขาดทุน) ก่อนหักภาษีเงินได้	(123.79)	(136.73)	(47.97)	99.31
กำไร (ขาดทุน) สุทธิก่อนรายการพิเศษ	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) จากการปรับโครงสร้างหนี้	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(126.65)	(136.73)	(47.97)	99.31
ฐานะการเงินรวม				
สินทรัพย์รวม				
สินทรัพย์หมุนเวียน	974.15	530.03	379.50	447.25
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	758.93	221.09	362.50	569.94
หนี้สินรวม				
หนี้สินหมุนเวียน	282.62	255.52	387.18	637.75
หนี้สินไม่หมุนเวียน	167.10	122.11	174.60	151.25
ส่วนของผู้ถือหุ้น	1,283.35	373.49	180.22	228.19
งบการเงินรวม				
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร				
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	17.85	2.59	16.3	19.2
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	(54.18)	(109.99)	0.04	10.37
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	(67.76)	(128.79)	(11.31)	6.18
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	(9.87)	(36.61)	(26.62)	43.52
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ร้อยละ)	(7.31)	(18.20)	(6.47)	9.76
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (ร้อยละ)	(1,234.51)	(5,695.40)	(559.45)	1,117.75
อัตราผลตอบแทนของสินทรัพย์รวม (เท่า)	(0.073)	(0.18)	(0.06)	0.10
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	3.45	2.07	0.98	0.70
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.35	1.01	3.12	3.46

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

1. ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการ

ประเภทแนวราบ(บ้านเดี่ยว, ทาวน์เฮ้าส์ ฯลฯ)

บริษัทฯ และบริษัทย่อยเน้นเจาะกลุ่มลูกค้าระดับกลางถึงบน โดยถ้าเป็นราคาบ้านเดี่ยวจะอยู่ในระดับราคา 3 - 6 ล้านบาท แต่ถ้าเป็นทาวน์เฮ้าส์หรือบ้านแฝดระดับราคาจะอยู่ที่ 1.5 - 3 ล้านบาท กลุ่มลูกค้าเป้าหมายจะเป็นลูกค้าที่ต้องการคุณภาพชีวิตและสิ่งแวดล้อมที่ดี รวมทั้งสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน เพื่อสนองความต้องการกลุ่มลูกค้าดังกล่าวให้สามารถเป็นเจ้าของบ้านเดี่ยวและคุ้มค่างบเงินที่จ่ายให้ได้มากที่สุด (Value For Money) โดยเฉพาะเมื่อเปรียบเทียบกับรูปแบบ ขนาดและฟังก์ชันของบ้านที่อยู่ในทำเลที่ใกล้เคียงกันของผู้ประกอบการรายอื่น

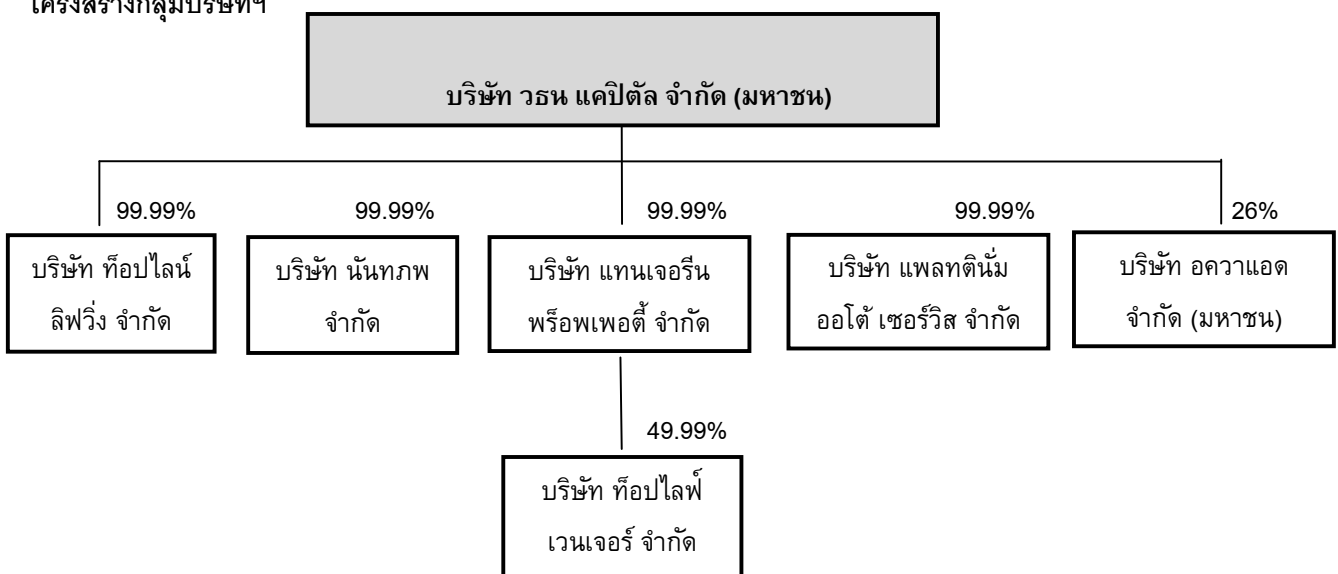
ประเภทแนวสูง(อาคารชุด)

กลุ่มลูกค้าอาคารชุดปัจจุบันของบริษัทฯ ประกอบด้วย 2 กลุ่มคือ

1. กลุ่มที่ต้องการพักอาศัยอยู่ในเขตกลางใจเมือง และต้องการความเป็นอยู่แบบทันสมัยซึ่งเน้นความสะดวกสบายในการเดินทางและการพักอาศัย ดังนั้นการเลือกทำเลที่ตั้งจึงเป็นสิ่งสำคัญที่สุดโดยจะมีกลุ่มลูกค้าที่อยู่ในช่วงระดับกลางถึงบน ซึ่งได้แก่ กลุ่มผู้บริหารระดับกลางถึงสูงขององค์กรภาครัฐและเอกชน กลุ่มนักธุรกิจชาวต่างชาติที่ทำงานในประเทศไทย กลุ่มผู้ประกอบการอาชีพอิสระ เช่น สถาปนิก วิศวกร แพทย์ ตลอดจนเจ้าของกิจการ และนักลงทุน
2. กลุ่มคนทำงานที่โยกย้ายถิ่นฐานไปทำงานที่เมืองใหญ่ในต่างจังหวัด โดยต้องการที่อยู่เป็นของตนเอง ทันสมัย

ภาพรวมการประกอบธุรกิจภายหลังการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของบริษัทฯ และการลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทอื่น

โครงสร้างกลุ่มบริษัทฯ



บริษัทฯ มีบริษัทย่อย ประกอบด้วย ดังนี้

1. บริษัท ท็อปไลน์ ลิฟวิ่ง จำกัด
2. บริษัท นันทภพ จำกัด
3. บริษัท แทนเจอริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
4. บริษัท ท็อปไลฟ์เวนเจอร์ จำกัด
5. บริษัท แพลทตินั่ม ออโต้ เซอร์วิส จำกัด
6. บริษัท อควาแอต จำกัด (มหาชน)

- **บริษัท ท็อปไลน์ ลิฟวิ่ง จำกัด** ได้ก่อตั้งขึ้นในปี 2545 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเป็นผู้พัฒนาโครงการประเภทบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์ ในระดับราคาปานกลาง ได้แก่ โครงการ บ้านมณีคราม จังหวัดภูเก็ต, โครงการ บ้านเดี่ยว ภายใต้ชื่อลิฟวิ่ง นารารามคำแหง และ ลิฟวิ่ง นารารังสิต, โครงการทาวน์เฮาส์ภายใต้ชื่อ บ้านพูนสิน-สุวรรณภูมิ บริษัทฯได้เข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ท็อปไลน์ ลิฟวิ่ง จำกัด จำนวน 1,600,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท จากผู้ขายในสัดส่วน 99.99% ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วทั้งหมด โดยมีมูลค่ารวม 160,000,000 บาท

- **บริษัท นันทภพ จำกัด** ได้ก่อตั้งขึ้นในปี 2537 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยปัจจุบันเป็นผู้บริหารโครงการ เรือนเจ้าพระยา ซึ่งเป็นโครงการพัฒนาและจำหน่ายที่ดินเปล่าริมแม่น้ำเจ้าพระยา มีมูลค่าขายโครงการประมาณ 214 ล้านบาท บริษัทฯได้เข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท นันทภพ จำกัด จำนวน 721,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท จากผู้ขายในสัดส่วน 99.99% ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วทั้งหมด โดยมีมูลค่ารวม 72,100,000 บาท

- **บริษัท แทนเจอริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด** ได้ก่อตั้งขึ้นในปี 2548 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯได้เข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท แทนเจอริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จำนวน 500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท จากผู้ขายในสัดส่วน 99.99% ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วทั้งหมด โดยมีมูลค่ารวม 50,000,000 บาท

- **บริษัท ท็อปไลฟ์เวนเจอร์ จำกัด** ก่อตั้งเมื่อมิถุนายน 2548 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนจำนวน 0.40 ล้านบาท 4,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 49.99 ของทุนจดทะเบียน

- **บริษัท แพลทตินั่ม ออโต้ เซอร์วิส จำกัด** ก่อตั้งเมื่อปี 2550 เพื่อประกอบธุรกิจให้บริการรถเช่าแบบครบวงจร ทั้งแบบระยะสั้น และระยะยาว และให้บริการในการวางแผนในการจัดสรรยานพาหนะให้เหมาะสมกับองค์กรทั้งขนาดเล็ก ขนาดกลาง และขนาดใหญ่ ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนจำนวน 120 ล้านบาท 120,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน

- **บริษัท อควาแอต จำกัด (มหาชน)** จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อ ธันวาคม 2543 (เดิมชื่อบริษัท เจ.อาร์.ดีล จำกัด) เพื่อประกอบธุรกิจบริการให้เช่าพื้นที่ติดตั้งป้ายโฆษณา จัดหาพื้นที่ รับจ้างผลิต และติดตั้งงานโฆษณาประเภทต่างๆ โดยเน้นสื่อป้ายโฆษณากลางแจ้ง (Outdoor Advertising) ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และในต่างจังหวัด ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนจำนวน 404,430,759 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาทโดยบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 26 ของทุนจดทะเบียน

2. โครงสร้างรายได้

ประเภทรายได้	2554		2555		2556		เปลี่ยนแปลง ระหว่างปี 2555 และ 2556	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
รายได้จากการขายและบริการ	-	-	-	-			-	-
บ้านเดี่ยวและที่ดิน	371.73	78.82	78.52	73.96	37.08	19.83	(41.45)	(39.04)
ทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์	0.90	0.19	15.33	11.44	3.10	1.66	(12.23)	(11.52)
อาคารชุด	51.09	10.83	11.80	11.11	29.89	15.99	18.09	17.04
รีสอร์ท	0.63	0.13	0.51	0.48	0.00	0.00	(0.51)	(0.48)
ค่าบริการรถยนต์และค่าเช่า ตามสัญญาดำเนินงาน	0.00	0.00	0.00	0.00	116.86	62.52	116.86	110.08
รายได้อื่นๆ	47.26	10.02	23.62	0.22	19.50	0.10	(4.11)	(3.88)
รายได้รวม	471.61	100.00	129.78	100	206.43	100	76.65	72.20

หมายเหตุ : รายได้อื่นๆ ของปี 2556 ประกอบด้วย รายได้ดอกเบียร์และดอกผลเช่าซื้อ จำนวน 6.32 ล้านบาท กำไรจากการ
ประνομหนี้ จำนวน 0.66 ล้านบาท กำไร (ขาดทุน) จากการขายทรัพย์สินจำนวน 0.20 ล้านบาท รายได้ค่าปรับ
จากการผิดสัญญาเช่า จำนวน 4.00 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าและบริการอาคารชุดให้เช่าจำนวน 3.65 ล้านบาท

โครงการในปัจจุบัน

ปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาทั้งแนวราบและแนวสูง 7 โครงการ จำนวน 299 ยูนิต มูลค่าโครงการรวม 935.84 ล้านบาท ดังนี้

โครงการ	ประเภทโครงการ	บริษัทที่ดำเนินโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	จำนวนยูนิต	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	เริ่มดำเนินโครงการ
1. ลิฟวิ่ง นารารังสิต เฟส 2	บ้านเดี่ยว	ทีโอปไลน์ ลิฟวิ่ง	อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี	63	199.77	จบแล้ว
2. ลิฟวิ่ง นารารังสิต เฟส 3.1	บ้านเดี่ยว	ทีโอปไลน์ ลิฟวิ่ง	อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี	20	72.73	กันยายน 2552
3. ลิฟวิ่ง นารารังสิต เฟส 3.2	บ้านเดี่ยว	ทีโอปไลน์ ลิฟวิ่ง	อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี	63	229.09	กันยายน 2552
4. เดอะ โคลเวอร์ ภูเก็ต**	อาคารชุด/ ทาวน์โฮม/ โฮมออฟฟิศ	ทีโอปไลน์ ลิฟวิ่ง	อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต	85	234.82	พฤศจิกายน 2550
5. พูนสิน โปรเวซึ่ พลัส	อาคาร- พาณิชย์	วรณ แคปปิตัล	ถนนราชบุรีพัฒนา กรุงเทพฯ	9	29.69	มีนาคม 2555
6. โคลเวอร์ ลาดพร้าว 83	อาคารชุด	วรณ แคปปิตัล	ช.ลาดพร้าว 83 เขตวังทองหลาง กรุงเทพฯ	51	105.74	2556
7. โคลเวอร์ ลาดพร้าว 83	โฮมออฟฟิศ	ทีโอปไลน์ ลิฟวิ่ง	ช.ลาดพร้าว 83 เขตวังทองหลาง กรุงเทพฯ	8	64.00	2556
รวม				299	935.84	

3. กลยุทธ์ที่ใช้ในการแข่งขัน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกลยุทธ์ต่างๆ เพื่อส่งเสริมการจำหน่ายดังนี้

กลยุทธ์ด้านผลิตภัณฑ์: บริษัทฯ และบริษัทย่อยให้ความสำคัญอย่างมากกับความพึงพอใจและความคุ้มค่าที่ผู้บริโภค (Value For Money) ที่จะได้รับ ดังนั้นเราจึงพยายามที่จะคัดสรรคุณภาพที่ดีที่สุดให้กับลูกค้าในทุกๆ ด้าน ไม่ว่าจะเป็นวัสดุ สิ่งอำนวยความสะดวก พื้นที่ใช้สอย ความปลอดภัย และ สาธารณูปโภคภายในโครงการ และ เพื่อให้ตรงกับความต้องการของผู้อยู่อาศัยและสภาพแวดล้อมของตลาดในทำเลนั้นๆ นอกจากนั้น บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีนโยบายให้ทีมงานคอยศึกษาและพัฒนาแบบบ้านให้มีรูปแบบและฟังก์ชันที่เหมาะสม (Product Innovation) เพื่อตอบรับกับความต้องการของตลาดที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างต่อเนื่อง

กลยุทธ์ด้านราคา: บริษัทฯ จะกำหนดราคาขายก่อนการเริ่มโครงการ โดยกำหนดจากข้อมูลที่บริษัทฯ ได้สำรวจของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย คู่แข่งขันในบริเวณใกล้เคียง และต้นทุนการก่อสร้าง โดยปกติบริษัทฯ จะกำหนดราคาตามกำลังซื้อของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย และใกล้เคียงกับคู่แข่งขัน แต่ยังคงรักษาระดับคุณภาพของสินค้าและอัตราการกำไรเป็นสำคัญ โดยเสนอควบคู่ไปกับรายการส่งเสริมการขาย

กลยุทธ์ด้านโฆษณาประชาสัมพันธ์: บริษัทฯ ทำการโฆษณาประชาสัมพันธ์โครงการเพื่อสนับสนุนการขายผ่านสื่อต่างๆ อาทิเช่น ป้ายโฆษณา ป้ายรายทาง นิตยสาร แผ่นโฆษณา รวมทั้งการใช้ประโยชน์จากฐานลูกค้าเดิมหรือผู้ที่มาเยี่ยมชมโครงการที่มีอยู่ ซึ่งก่อให้เกิดประสิทธิภาพและประหยัดต้นทุนในการเข้าถึงกลุ่มลูกค้า โดยกลยุทธ์สื่อโฆษณาประชาสัมพันธ์ของบริษัทฯ คือ บริษัทฯ จะให้ความสำคัญกับป้ายโฆษณาและป้ายรายทางเป็นพิเศษ เนื่องจากบริษัทฯ เห็นว่าความต้องการที่จะซื้อที่อยู่อาศัยในบริเวณนั้นๆ มาจากกลุ่มลูกค้าที่เป็นผู้รู้จักคุ้นเคยกับพื้นที่ที่โครงการตั้งอยู่ ทั้งนี้ เพื่อดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาติดต่อเยี่ยมชมสถานที่ได้โดยตรง

กลยุทธ์ทางด้านบริการหลังการขาย บริษัทฯ ได้จัดตั้งทีมงานขึ้นเพื่อบริการกลุ่มลูกค้าให้ได้รับการดูแลและอำนวยความสะดวกสบายภายหลังการขายอย่างเต็มที่ ตลอดจนการพัฒนากระบวนการบริหารลูกค้าสัมพันธ์ (Customer Relationship Management (CRM)) อย่างต่อเนื่อง โดยจะคอยติดต่อและแลกเปลี่ยนความคิดเห็นอยู่เป็นระยะ และจะทำหน้าที่บริหารชุมชนในลักษณะนิติบุคคล บ้านจัดสรร และนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อดูแลความเป็นอยู่ของสมาชิกให้มีความเป็นอยู่ที่ดี

4. การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

4.1 การจัดซื้อที่ดินและสินค้า

บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีนโยบายสะสมที่ดินเปล่าล่วงหน้าเป็นเวลานาน โดยก่อนที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะดำเนินการครอบครองที่ดิน บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ โดยศึกษาสภาวะการณ์ของตลาด การแข่งขัน ความต้องการของลูกค้า และความเหมาะสมทางการลงทุน หากมีความเป็นไปได้ในความสำเร็จของโครงการ บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะดำเนินการเจรจาซื้อที่ดินดังกล่าว โดยผ่านทั้งเจ้าของที่ดินโดยตรง หรือนายหน้าค้าที่ดิน ในราคาที่เหมาะสมผลกับราคาตลาดและราคาประเมิน

นอกจากที่ดินซึ่งถือว่าเป็นวัตถุดิบของสินค้าแล้ว บริษัทฯ และบริษัทย่อยยังพิจารณาการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่คงค้างหรืออยู่ในระหว่างการพิจารณา ที่สามารถเข้าไปครอบครองและก่อให้เกิดผลตอบแทนในการลงทุนได้อีกทางหนึ่ง

การพัฒนาทุกโครงการของบริษัทฯ และบริษัทย่อย จะได้รับการศึกษาความเป็นไปได้ ทั้งในด้านทำเลที่ตั้ง ข้อจำกัดทางกฎหมาย ความเหมาะสมในด้านการลงทุน ซึ่งต้องสอดคล้องกับสภาวะการตลาดของผู้บริโภค โดยเฉพาะพฤติกรรมผู้บริโภคของกลุ่มเป้าหมาย เพื่อให้ได้มาซึ่งสินค้าที่เหมาะสมต่อกลุ่มเป้าหมาย โดยการพัฒนาสินค้า นอกจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะพัฒนาเองแล้ว บริษัทฯ และบริษัทย่อยยังได้ใช้บริการการออกแบบจากบริษัทฯ ผู้ออกแบบ ที่ได้รับการยอมรับ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทสินค้า และกลุ่มเป้าหมาย

WORK FLOW OF PROCUREMENT DEPT.						
ประเภทของงาน	ผู้ใช้	จัดซื้อ	ร้านค้า/ผู้ขาย	ผู้รับของ(หน่วยงาน)	สำนักบัญชี	งานเก็บ
ขั้นตอนงานจัดซื้อจัดจ้าง	<p>ใบแจ้งงบประมาณ</p> <p>PR</p> <p>เอกสาร Approval</p> <p>Approval (MD)</p> <p>รับทราบการรับสินค้า</p> <p>จนจบงาน</p>	<p>P/O Approve</p> <p>รายการรับเข้า</p> <ul style="list-style-type: none"> - จำนวน, ราคา - กำหนดวันส่งสินค้า (ระบุตามใบ PR) <p>ตรวจสอบเอกสารใบสั่งซื้อ</p> <p>รวบรวมเอกสารทั้งหมด</p>	<p>ใบสั่งซื้อ</p> <p>สินค้า</p> <p>ใบส่งของ/ใบกำกับภาษี</p> <p>ใบวางบิลเอกสารประกอบ</p>	<p>รับสินค้า</p> <p>QC</p> <p>ของดี</p> <p>Good</p> <p>ใบรับสินค้า</p>	<p>สำนักบัญชี</p> <p>บันทึกบัญชี</p>	<p>ผู้ซื้อ - ส่งเอกสารการขอซื้อ/ใบแจ้งการอนุมัติจากผู้เกี่ยวข้อง</p> <p>ทางจัดซื้อ - ส่งตรวจราคาใบแจ้งค่า ๆ</p> <p>รับเอกสารที่ได้รับอนุมัติขอซื้อจากผู้ซื้อ</p> <p>ลงใบ ๑๐ ระบุรายการตามใบ ๑๑</p> <p>ร้านค้า/ผู้รับเข้า - รับใบ ๑๐ ลงหลักฐานรายการ</p> <p>จัดส่งสินค้าตามพิธีรับ - จัดส่งสินค้า</p> <p>หน่วยงาน/ผู้รับเข้า - ตรวจสอบสินค้า, สินค้าถูกต้องครบถ้วน</p> <p>ส่งเอกสารใบรับของเมื่อส่งจัดซื้อเรียบร้อย</p> <p>ทางจัดซื้อ - รวบรวมเอกสารที่จัดส่งส่งให้บัญชี</p> <p>ร้านค้าส่งใบวางบิล, ใบส่งของ/ใบกำกับภาษี</p> <p>สำนักบัญชี - บันทึกรายการ</p> <p>บริหารการเงิน - จัดทำเอกสารวัดราคา</p> <p>หมายเหตุ - leadtime การวัดราคา</p> <p>วัดค่าราคา - ภายใน ๑๐ วันหลังจากรับใบ ๑๐</p> <p>สินค้าทั่วไป - ภายใน ๗ วันหลังจากรับใบ ๑๐</p> <p>อิเล็กทรอนิกส์, รายการพิเศษ - ๓๐ วันหลังจาก approve เสร็จ</p> <p>ชำระเงินตาม Due</p>

วัสดุก่อสร้างในการดำเนินงานของบริษัทฯ เช่น เหล็กเส้น ปูนซีเมนต์ กระเบื้องปูพื้น กระเบื้องหลังคา ไม้พื้น และอื่นๆ โดยบริษัท มีนโยบายที่จะใช้วัสดุที่มีคุณภาพที่ดี คงทน แข็งแรง ตามมาตรฐานอุตสาหกรรม ช่วยในการประหยัดพลังงาน และรักษาสีเงาผิวสัมผัสเพื่อให้ได้ผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพต่อชุมชนต่อไป

บริษัท และบริษัทย่อยจะสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างเท่าที่ทางฝ่ายก่อสร้างทำรายการให้ ไม่มีการเก็บเป็นสินค้าคงเหลือ เนื่องจากทางบริษัทไม่มีพื้นที่เก็บสินค้าได้เป็นจำนวนมากๆ

4.3 ผู้รับเหมาก่อสร้าง

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีนโยบายที่ยังคงติดต่อใช้งานกับผู้รับเหมารายเดิมที่มีคุณภาพที่ดี รวมทั้งได้ดำเนินการจัดหาผู้รับเหมารายใหม่ ที่มีคุณสมบัติตรงตามที่บริษัทฯ กำหนด และเลือกเน้นเฉพาะผู้รับเหมาที่มีผลงานที่ผ่านมาให้อยู่ในขอบข่ายที่ทางบริษัทฯ ได้กำหนดไว้ และผ่านการพิจารณาจากอนุกรรมการจัดซื้อจัดจ้าง

4.4 ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ และบริษัทย่อยปฏิบัติตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด เช่น การทำการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อมต่อสำนักงานสิ่งแวดล้อม ติดตั้งแผงกันฝุ่นละออง ไม่ทำงานและส่งเสียงดังในเวลากลางคืน เป็นต้น เพื่อให้ดำรงไว้ซึ่งสภาพแวดล้อมของโครงการและชุมชนโดยรอบ ให้มีสภาพทางกายภาพที่สวยงามอยู่เสมอ

4.5 ปัญหาเกี่ยวกับการดำเนินโครงการ

เนื่องจากในบางครั้งบริษัทฯ และบริษัทย่อยประสบปัญหาเกี่ยวกับการไม่สามารถส่งมอบโครงการได้ตามระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้มาจากสาเหตุ ดังนี้

1. เกิดจากปัจจัยสภาพแวดล้อมที่ไม่สามารถควบคุมได้ เช่น ดิน ฟ้า อากาศ ไม่อำนวย ทำให้การก่อสร้างล่าช้า
2. วัสดุก่อสร้างบางประเภทขาดแคลน ซึ่งผู้รับเหมาจัดหาวัสดุอื่นที่มีคุณสมบัติเหมือนกันทดแทน
3. ลูกค้านำให้ต่อเติมเพิ่มเติมจากแบบบ้านมาตรฐาน

4.6 บริการหลังการขาย

ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ ได้ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลให้แก่ลูกบ้าน ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ในส่วนของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเมื่อได้รับหนังสือแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อรับโอนทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในบัญชีทรัพย์สินฯ ไปจัดการดูแลและบำรุงรักษา โดยดำเนินการดังนี้

1. จัดให้มีการประชุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เพื่อพิจารณามติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอ

จดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรพร้อมด้วยข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มติดังกล่าวต้องมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จัดจำหน่ายตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตลงคะแนนเสียงให้ จัดตั้ง และในการลงคะแนนเสียง ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละแปลงมีเสียงเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียงและหากได้แบ่งแยกที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตออกไปอีก ให้ถือว่าผู้ถือกรรมสิทธิ์แปลงคงเหลือและแปลงที่ได้แบ่งแยกออกไปมีเสียงรวมกันเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียงเช่นเดียวกับเจ้าของรวม

2. จัดทำข้อบังคับที่มีรายการตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ว่าด้วยการจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.2545 ข้อ 3 ซึ่งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีมติให้ความเห็นชอบในที่ประชุม ซึ่งข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีรายการดังนี้

- ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- วัตถุประสงค์
- ที่ตั้งสำนักงาน
- ข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนกรรมการ การเลือกตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง การเริ่มดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่ง และการประชุมของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรซึ่งต้องประชุมอย่างน้อยปีละสองครั้ง
- ข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงาน การบัญชี และการเงิน
- ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของสมาชิก
- ข้อกำหนดเกี่ยวกับการประชุมใหญ่
- ข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ
- ข้อกำหนดเกี่ยวกับการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

3. จัดทำรายงานการประชุม

4. ตัวแทนผู้ได้รับแต่งตั้ง ยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อเจ้าพนักงานที่ดิน จังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยเอกสารหลักฐาน ดังนี้

- รายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร จำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ ที่มีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เห็นชอบข้อบังคับ และแต่งตั้งตัวแทนในการยื่นคำขอจดทะเบียน
- สำเนาข้อบังคับ (ตามข้อ 2)
- หลักฐานการรับแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและ ระยะเวลาที่ ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการ
- บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้ มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดิน ตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต พร้อมสำเนานั่งสือแสดงสิทธิในที่ดินที่เกี่ยวข้อง

5. เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้แล้วให้ดำเนินการดังนี้

- แจ้งให้ผู้จัดสรรที่ดินทราบพร้อมกำหนดวันจดทะเบียนโอนทรัพย์สินและส่งมอบ เงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบตามบัญชี ทรัพย์สิน ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวทั้งหมดต้องให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดในหนังสือแจ้ง และผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้น เพื่อการจัดสรรที่ดิน ตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เมื่อได้จดทะเบียนโอนทรัพย์สิน และส่งมอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษา ตามบัญชีทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว
- ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกราย (ผู้ที่เห็นชอบและไม่เห็นชอบให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร) เป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีที่ดินจัดสรรแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ใดซื้อ หรือได้โอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดิน ให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นสมาชิก

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

- ให้แสดงหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

4.7 เป้าหมายการดำเนินธุรกิจ (Goal)

- ปรับเปลี่ยนโครงสร้างองค์กรเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการให้ดีขึ้น โดยแบ่งสายการบริหารให้ชัดเจน ทั้งฝ่ายโครงการและสนับสนุนธุรกิจ โดยมีตัวแทนผู้บริหารทั้งสองฝ่าย เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริหารจัดการ เพื่อรายงานความก้าวหน้าของงาน รับทราบถึงนโยบาย การแก้ไขปัญหา และการปรับปรุงประสิทธิภาพในการทำงาน
- บริษัทมีการกำหนดกลยุทธ์การดำเนินงานที่ชัดเจน เพื่อให้ทุกคนทั่วทั้งองค์กรสามารถเข้าใจร่วมกัน ดำเนินงานสอดคล้องไปในทิศทางเดียวกันและร่วมกันปฏิบัติให้ได้ตามเป้าหมายที่ตั้งไว้
- ส่งเสริมภาพลักษณ์ของบริษัทให้เป็นที่รู้จักกันอย่างแพร่หลายหลาย ผ่านสื่อต่างๆ ได้แก่ การปรับปรุง Web Site ของบริษัท และเพิ่มช่องทางการติดต่อสื่อสารกับลูกค้าผ่าน Social ต่างๆ เช่น Facebook เป็นต้น
- คณะกรรมการให้ความสำคัญ ในฝ่ายพัฒนาธุรกิจ เพื่อวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ อยู่อย่างต่อเนื่อง โดยใช้ฐานข้อมูลที่มีอยู่ในมือ ได้แก่ ลูกค้าเดิมของบริษัท เพื่อพัฒนาบ้านให้ทันสมัย และตอบสนองความต้องการอย่างแท้จริง รวมถึงวางแผนการบริหารหลังการขาย และการจัดตั้งนิติบุคคลที่มีประสิทธิภาพ อีกด้วย

4.8 การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีการจำหน่ายสินค้าโดยใช้วิธีการขายตรงผ่านสำนักงานขายประจำโครงการของแต่ละโครงการ ซึ่งจะมีการแสดงสินค้าตัวอย่างให้ลูกค้าได้เห็นถึงคุณภาพของโครงการ อีกทั้งงานตกแต่งที่สามารถสร้างบรรยากาศที่ดีสำหรับการขาย ประกอบกับการส่งเสริมการขายของโครงการเปิดใหม่ผ่านงานแสดงบ้านและที่อยู่อาศัยต่างๆ นอกจากนั้น บริษัทฯ และบริษัทย่อยยังมีช่องทางการขายที่เกิดขึ้นจากการแนะนำจากลูกค้าเก่าในโครงการ ซึ่ง บริษัทฯ และบริษัทย่อยเรียกการขายลักษณะนี้ว่า “Friend-get-Friend”

นอกจากนั้น หากบริษัทฯ และบริษัทย่อย ต้องการความเชี่ยวชาญเฉพาะทาง บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาในการทำหน้าที่นั้นโดยเฉพาะ

ปัจจัยความเสี่ยง

1. ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ

ความเสี่ยงจากการมีสินค้าคงเหลือ

โดยทั่วไปบริษัทมีแผนงานกำหนดปริมาณหรือจำนวนหน่วยสินค้าในรูปแบบการพัฒนาส่งหาพันธมิตรฯในแต่ละโครงการให้สอดคล้องกับประมาณการยอดขาย แต่ในปัจจุบันภาวะเศรษฐกิจยังไม่เอื้ออำนวยเท่าที่ควร อาจส่งผลกระทบต่อให้ยอดขายสินค้าไม่ไปตามประมาณการ ทำให้บริษัทอาจมีจำนวนหน่วยสินค้าที่สร้างเสร็จแล้ว แต่ยังคงเหลือสินค้ารอขายจำนวนหนึ่งเป็นระยะเวลานาน ทั้งนี้บริษัทได้ดำเนินการลดความเสี่ยงจากการมีสินค้าคงเหลือ โดยการบริหารสินค้าให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น โดยเน้นการพัฒนาโครงการเป็นรายเฟส ซึ่งสามารถปรับแผนงานการก่อสร้างได้สะดวกและรวดเร็ว ในกรณีที่พฤติกรรมของลูกค้ามีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ บริษัทจะสามารถปรับรูปแบบสินค้าให้เหมาะสมกับความนิยมและวิถีการดำเนินชีวิตของลูกค้าที่เปลี่ยนไปด้วย

ความเสี่ยงด้านการแข่งขัน

จากภาวะการแข่งขันในอุตสาหกรรมพัฒนาส่งหาพันธมิตรฯเดียวกันยังคงมีความรุนแรงมากขึ้น กลุ่มรายใหญ่ในอุตสาหกรรมพัฒนาส่งหาพันธมิตรฯยังคงเป็นผู้นำตลาด ซึ่งมีการนำเสนอสินค้าทุกประเภทอย่างหลากหลายรูปแบบ เพื่อสนองกับความต้องการของลูกค้าทุกระดับ และได้สร้างแบรนด์ความน่าเชื่อถือรองรับสินค้าอย่างชัดเจน จากการแข่งขันอย่างรุนแรงดังกล่าว ทำให้ตลาดการพัฒนาส่งหาพันธมิตรฯจะเป็นของผู้ซื้อที่จะมีโอกาสพิจารณาคัดเลือกบริโภคสินค้าอย่างรอบคอบให้คุ้มค่ากับจำนวนเงินที่จ่ายไป ดังนั้นการสร้างสินค้าที่ดีมีคุณภาพ จะต้องเน้นความทันสมัย พื้นที่ใช้สอยที่เพียงพอ การเลือกวัสดุที่ดี ทำเลที่ตั้ง สะดวกสบาย กลยุทธ์ด้านราคาที่เหมาะสม และกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทให้ชัดเจน เพื่อจะเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันกับคู่แข่ง

ความเสี่ยงจากความล่าช้าของโครงการ

สาเหตุความเสี่ยงจากความล่าช้าของโครงการโดยทั่วไป อันเนื่องมาจากผู้รับจ้างงานมีการก่อสร้างโครงการล่าช้าเกินกว่าเวลาที่กำหนดตามสัญญา เช่น มีสาเหตุจากปัญหาขาดแคลนแรงงาน การขาดแคลนวัสดุก่อสร้าง มีภัยพิบัติทางธรรมชาติที่คาดไม่ถึงซึ่งมีฝนตกหนักและน้ำท่วมฉับพลันชั่วคราวระยะเวลาหนึ่งในเขตพื้นที่ก่อสร้าง ทั้งนี้บริษัทได้มีการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวในกรณีเกิดการขาดแคลนแรงงานโดยให้ผู้รับจ้างงานกระจายงานก่อสร้างบางส่วนกับผู้รับจ้างงานช่วง กรณีเกิดการขาดแคลนวัสดุก่อสร้างโดยเตรียมแผนการทำสัญญาซื้อขายวัสดุก่อสร้างไว้ล่วงหน้า รวมถึงกรณีเกิดภัยพิบัติทางธรรมชาติบริษัท จะคำนวณปรับเพื่อระยะเวลาการก่อสร้างที่เหมาะสมด้วย

2. ความเสี่ยงด้านการเงิน

ความเสี่ยงในการจัดหาแหล่งเงินเพื่อลงทุนในโครงการใหม่

จากการที่บริษัทมีการขายสินค้าล่าช้าไม่ไปตามแผนงาน ทำให้บริษัทขาดสภาพคล่องชั่วคราวและเกิดการค้างชำระหนี้กับเจ้าหนี้และสถาบันการเงินต่าง ๆ เป็นระยะ ๆ ถึงแม้จะมีการแก้ไขปัญหาให้เป็นปกติได้ในระดับหนึ่งแล้วก็ตาม แต่ก็ยังมีผลกระทบ

ต่อการขอสินเชื่อใหม่ของบริษัทสำหรับขึ้นโครงการใหม่กับสถาบันการเงิน ประกอบกับความเข้มงวดมากขึ้น ในการพิจารณาให้สินเชื่อให้กับกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เป็นผลให้การอนุมัติวงเงินสินเชื่อที่สถาบันการเงินเสนอให้ไม่

เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่บริษัทต้องการจะดำเนินการ โดยเฉพาะการขึ้นโครงการใหม่ที่มีขนาดใหญ่ที่ใช้เงินลงทุนจำนวนมากยังเป็นข้อจำกัดของบริษัทในการขยายการลงทุนของโครงการ ดังนั้นบริษัทจึงได้ปรับแผนการลงทุนในเบื้องต้นโดยจะทำโครงการขนาดเล็กเพื่อที่รองรับสภาพตลาดปัจจุบันในการใช้วงเงินสินเชื่อไม่สูงมาก และพยายามหาแหล่งเงินทุนจากด้านอื่นๆ แทนการขอสินเชื่อ เช่น การเพิ่มทุน เป็นต้น

ความเสี่ยงด้านการบริหารต้นทุน

จากการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการต่าง ๆ ก่อนที่จะซื้อที่ดิน จะมีการประมาณการส่วนของต้นทุนค่าก่อสร้าง ตามราคามาตรฐาน ซึ่งภายหลังมีการว่าจ้างกันจริง ต้นทุนมักจะสูงกว่าประมาณการ เนื่องจากการปรับเพิ่มค่าแรงงาน และการขยับขึ้นราคาวัสดุก่อสร้าง ซึ่งมักเปลี่ยนแปลงตามราคาน้ำมันที่มีแนวโน้มสูงขึ้น รวมถึงการก่อสร้างใช้ระยะเวลานาน ซึ่งอาจทำให้กำไรของโครงการลดลงกว่าที่ได้ทำประมาณการไว้ แนวทางในการปรับตัวของบริษัท โดยเฉพาะด้านงานก่อสร้าง ซึ่งจะบริหารแผนการก่อสร้างอย่างละเอียดรอบคอบ พร้อมกับปรับวิธีการก่อสร้างที่ทันสมัยเพื่อให้รวดเร็วขึ้น อีกทั้งจะจัดหาซื้อโครงการที่ดำเนินการค้างหรือเป็นอาคารก่อสร้างเดิมเพื่อมาปรับปรุงพัฒนาแล้วจึงนำออกขาย คาดว่าจะสามารถลดระยะเวลาการก่อสร้างและต้นทุนได้

3. ความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อสิทธิ หรือการลงทุนของผู้ถือหุ้น

ความเสี่ยงจากการที่บริษัทมีผลขาดทุนสะสม ส่งผลกระทบกับการจ่ายเงินปันผลในอนาคต

ในงวดบัญชีสิ้นสุดปี 2556 บริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิจำนวน (75.38) ล้านบาท ซึ่งเป็นการดำเนินงานขาดทุนสุทธิต่อเนื่องมาตั้งแต่ปี 2550 (สำหรับปี 2553 บริษัทมีผลกำไรจากการโอนโครงการเดอะโคโลเวอร์ทองหล่อ) และมีผลให้บริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุนสะสม ณ สิ้นปี 2556 เป็นจำนวน (958.34) ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการขาดทุนจากการจำหน่ายสินค้าที่ไม่เป็นไปตามเป้าหมาย อีกทั้งยังประสบภาวะการแข่งขันค่อนข้างสูง ทำให้ยอดขายของบริษัท และอัตราส่วนกำไรสุทธิลดลงอย่างต่อเนื่อง การที่บริษัทมีผลขาดทุนสะสมจำนวนมากดังกล่าวนั้น ทำให้บริษัทไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นได้ตามกฎหมาย และผู้ถือหุ้นมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับเงินปันผลตามนโยบายการจ่ายเงินปันผลที่กำหนดไว้

อย่างไรก็ดี ในขณะนี้บริษัทกำลังปรับเปลี่ยนกลยุทธ์การตลาด และกำลังเร่งดำเนินโครงการใหม่ภายหลังจากได้รับเงินเพิ่มทุน ซึ่งบริษัทคาดว่าจะการดำเนินการตามแผนดังกล่าว จะมีผลทำให้บริษัทสามารถเริ่มมีกำไรสุทธิ ซึ่งจะทำให้บริษัทสามารถจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นต่อไปได้

ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรก ณ วันที่ 23 มกราคม 2557

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (%)
1	UOB KAY HIAN PRIVATE LIMITED	1,763,572,455	13.779
2	นายสิริวัฒน์ ไตรวิรุณ	358,000,000	2.797
3	นางสาวชวัลลักษณ์ เอี้ยวศิริกุล	201,963,402	1.578
4	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	178,470,102	1.394
5	นายปั่น สารสาส	160,000,000	1.250
6	นายไชยันต์ จิตรพิงกรรม	142,600,000	1.114
7	นายณรงค์ อิงค์เนศ	140,000,000	1.094
8	บริษัท พัลคอน 9 จำกัด	135,000,000	1.055
9	นางสาวปวีณา แจ่มจิราศัย	120,000,000	0.938
10	นางสุนิสา ชายสิม	100,300,000	0.784
	อื่นๆ	9,499,170,441	74.217
	รวมผู้ถือหุ้น	12,799,076,400	100.00%

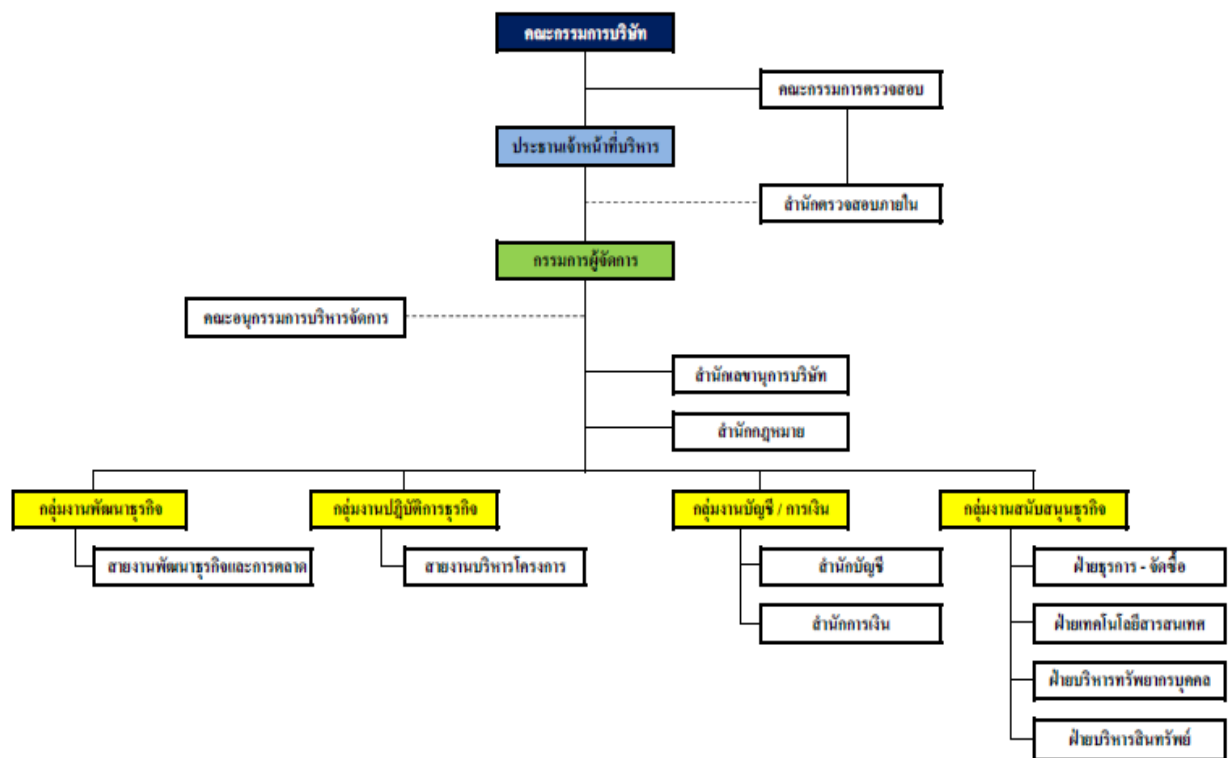
หมายเหตุ 1. ผู้ถือหุ้นอื่นๆ แต่ละรายถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 5
2. ที่มา : ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย)

ข้อจำกัดการถือหุ้นของชาวต่างชาติ

ผู้ถือหุ้นที่เป็นชาวต่างชาติสามารถถือหุ้นของบริษัทฯ รวมกันได้ไม่เกินร้อยละ 49 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้ว

2. การจัดการ

2.1 ผังโครงสร้างองค์กร



รายชื่อ ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการแต่ละคณะ และรายชื่อผู้บริหาร

โครงสร้างคณะกรรมการของบริษัท ประกอบด้วยคณะกรรมการจำนวน 4 ชุด คือ คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหาร และคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนซึ่งมีขอบเขต อำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการแต่ละชุด ดังต่อไปนี้

2.2 คณะกรรมการบริษัท :

1. นายอภิชาติ จีระพันธุ์ ประธานกรรมการบริษัท, กรรมการอิสระ
2. นายวันชัย ศุภพยัคฆ์ กรรมการบริษัท, กรรมการบริหาร
3. นายณรงค์ชัย จิตมาลีรัตน์ กรรมการบริษัท, กรรมการบริหาร

4. นางชวนพิศ ฉายเหมือนวงศ์ กรรมการบริษัท ลาออกเมื่อวันที่ 6 ธันวาคม 2556
5. นางอรรวรรณ เล็กรุ่งเรืองกิจ กรรมการบริษัท, กรรมการบริหาร ลาออกเมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2556
6. นายสิริวัฒน์ ไตวิชกุล กรรมการบริษัท, กรรมการบริหาร,
กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
7. นายวุฒิชัย จารุจินดา กรรมการบริษัท แต่งตั้งตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
ครั้งที่ 2/2556 เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2556
ลาออกเมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2556
8. นายระพีพัฒน์ สอนศิลป์พงศ์ กรรมการบริษัท แต่งตั้งตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
ครั้งที่ 11/2556 เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2556
9. นายอนุพงศ์ คุณติกุล กรรมการบริษัท แต่งตั้งตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี
2556 เมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2556
กรรมการบริหาร แต่งตั้งตามมติคณะกรรมการบริษัทครั้งที่
6/2556 เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2556
10. นายชัยวัฒน์ อิศวาทรางกูร ประธานกรรมการตรวจสอบ,
กรรมการอิสระ
ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ลาออกเมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2556
11. นายธัญพงศ์ ลิ้มวงศ์ยุติ กรรมการตรวจสอบ, กรรมการอิสระ,
กรรมการสรรหาและกรรมการกำหนดค่าตอบแทน
12. นายปัญญา เกษมทรัพย์ กรรมการตรวจสอบ, กรรมการอิสระ
13. นายลำคัญ ภูวนิชย์ เลขานุการบริษัท

ในปี 2556 บริษัทจัดประชุมคณะกรรมการบริษัททั้งสิ้น 12 ครั้ง และในปีนี้คณะกรรมการแต่ละท่านได้เข้าร่วมการประชุม ดังนี้

ลำดับที่	รายชื่อ	จำนวนครั้ง												รวม ปี 2556
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
1.	นายอภิชาติ จีระพันธ์	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	12/12
2.	นายวันชัย ศุภพยัคฆ์	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	12/12
3.	นายณรงค์ชัย จิตมาลีรัตน์	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	12/12
4.	นางชวนพิศ ฉายเหมือนวงศ์	/	/	/	/	/	-	/	/	/	/	-	-	9/12
5.	นางอรรวรรณ เล็กรุ่งเรืองกิจ	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1/12
6.	นายสิริวัฒน์ ไทวิชิตกุล	-	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	11/12
7.	นายวุฒิชัย จารุจินดา	-	-	/	/	/	/	/	/	/	-	-	-	7/12
8.	นายระพีพัฒน์ สอนศิลป์พงศ์	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	1/12
9.	นายอนุพงศ์ คุดติกุล	-	-	-	/	-	/	/	/	/	-	/	-	6/12
10.	นายชัยวัฒน์ อัครวินทรางกูร	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	-	-	10/12
11.	นายธัญพงศ์ ลิ้มวงศ์ยุติ	/	/	/	-	/	/	/	/	/	/	/	/	11/12
12.	นายปัญญา เกษมทรัพย์	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	12/12

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

นายสิริวัฒน์ ไทวิชิตกุล หรือ นายณรงค์ชัย จิตมาลีรัตน์ หรือนายวันชัย ศุภพยัคฆ์ หรือนายอนุพงศ์ คุดติกุล ลงลายมือชื่อร่วมกัน 2 คน และประทับตราสำคัญของบริษัท

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทฯ

1. ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบและความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต รวมทั้งปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัทฯ และมติคณะกรรมการ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น กรรมการต้องกระทำเยี่ยงวิญญูชนผู้ประกอบการธุรกิจเช่นนั้นจะพึงกระทำภายใต้สถานการณ์อย่างเดียวกัน
 - การตัดสินใจได้กระทำไปด้วยความเชื่อโดยสุจริตและสมเหตุสมผลว่าเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ เป็นสำคัญ
 - การตัดสินใจได้กระทำบนพื้นฐานข้อมูลที่เชื่อโดยสุจริตว่าเพียงพอ
 - การตัดสินใจได้กระทำไปโดยตนไม่มีส่วนได้เสีย ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมในเรื่องที่ตัดสินใจนั้น
 - กระทำการที่มีจุดมุ่งหมายโดยชอบและเหมาะสม
 - ไม่กระทำการใดอันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ
2. พิจารณออนุมัตินโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ทางธุรกิจ และงบประมาณประจำปีของบริษัทฯ
3. พิจารณออนุมัติแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ.2535 และกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงการใช้ประกาศ ข้อบังคับและ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากออกตามวาระ
4. พิจารณาแต่งตั้งกรรมการบริหาร โดยเลือกจากกรรมการของบริษัทฯ พร้อมทั้งข้อกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการบริหาร
5. พิจารณาแต่งตั้งกรรมการอิสระโดยพิจารณาจากคุณสมบัติและลักษณะต้องห้ามของกรรมการอิสระตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงข้อประกาศข้อบังคับ และ / หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือยื่นเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระของบริษัทฯ ต่อไป
6. พิจารณาแต่งตั้งกรรมการตรวจสอบ โดยมีคุณสมบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงข้อประกาศข้อบังคับ และ / หรือระเบียบของตลาดหลักทรัพย์
7. พิจารณากำหนดและแก้ไขเปลี่ยนแปลงชื่อกรรมการซึ่งมีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทฯ ได้
8. แต่งตั้งบุคคลอื่นใดให้ดำเนินกิจการของบริษัทฯ ภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการ หรืออาจมอบอำนาจเพื่อให้บุคคลดังกล่าวมีอำนาจ และ/หรือภายในเวลาที่กรรมการเห็นสมควร ซึ่งกรรมการอาจยกเลิกเพิกถอน เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขอำนาจนั้นๆ ได้
9. พิจารณออนุมัติการทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ เว้นแต่รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ในการพิจารณาอนุมัติดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศ ข้อบังคับ และ / หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์
10. พิจารณออนุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน เว้นแต่รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ในการพิจารณาอนุมัติดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศ ข้อบังคับ และ / หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์

11. พิจารณานุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้น เมื่อเห็นว่าบริษัท มีกำไรพอสมควรที่จะทำเช่นนั้น และรายงานการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมผู้ถือหุ้นครั้งต่อไป ให้คณะกรรมการบริษัท เลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการ ในกรณีที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควรเลือกกรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนเป็นรองประธานกรรมการก็ได้ โดยรองประธานกรรมการมีหน้าที่ตามข้อบังคับในกิจการซึ่งประธานกรรมการมอบหมาย ทั้งนี้ คณะกรรมการของบริษัท จะต้องประชุมกันอย่างน้อย 3 เดือนต่อครั้ง หรืออย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง

2.3 กรรมการอิสระ :

- | | | |
|-----------------------------|--------------------|------------------------------------|
| 1. นายอภิชาติ จีระพันธุ์ | ประธานกรรมการอิสระ | |
| 2. นายชัยวัฒน์ อิศวาทราษฎร์ | กรรมการอิสระ | (ลาออกมีผลตั้งแต่ 17 ธันวาคม 2556) |
| 4. นายปัญญา เกษมทรัพย์ | กรรมการอิสระ | |
| 5. นายธัญพงศ์ ลิ้มวงศ์ยุติ | กรรมการอิสระ | |

ข้อกำหนดคุณสมบัติกรรมการอิสระของบริษัท

หลักเกณฑ์ในการพิจารณาแต่งตั้งกรรมการอิสระของบริษัทฯ

เพื่อการพิจารณาและหลักเกณฑ์ดังกล่าวได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2553 เมื่อ 18 มีนาคม 2553 โดยกำหนดค่านิยามกรรมการอิสระเท่ากับข้อกำหนดขั้นต่ำของ ก.ล.ต. หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งมีคุณสมบัติดังต่อไปนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วมหรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ทั้งนี้ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน พนักงาน ลูกจ้าง ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ได้รับการแต่งตั้ง
3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิตหรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็นบิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบริษัทย่อย
4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ หรือผู้บริหาร ของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ได้รับการแต่งตั้ง

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคหนึ่ง รวมถึงการทำรายการทางการค้าที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค้ำประกัน การใช้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติการณ์อื่นทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัทฯ หรือคู่สัญญามีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของผู้ขออนุญาตหรือตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ว่าด้วยการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยอนุโลมแต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่าง 1 ปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน

5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง และไม่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการของสำนัก

6. งานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ได้รับการแต่งตั้ง
7. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน หรือผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจาก บริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้บริการทางวิชาชีพเป็นนิติบุคคล ให้รวมถึงการเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหารหรือหุ้นส่วนผู้จัดการ ของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ได้รับการแต่งตั้ง
8. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
9. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท
10. กรรมการอิสระที่มีคุณสมบัติตาม 1 – 8 อาจได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยมี การตัดสินใจในรูปแบบขององค์คณะ (collective decision) ได้

2.4 คณะกรรมการตรวจสอบ :

- | | | |
|-----------------------------|----------------------|--|
| 1. นายชัยวัฒน์ อัศวินทรงกูร | ประธานกรรมการตรวจสอบ | (ลาออกมีผลตั้งแต่วันที่ 17 ธันวาคม 2556) |
| 2. นายปัญญา เกษมทรัพย์ | กรรมการตรวจสอบ | |
| 3. นายธัญพงศ์ ลิ้มวงศ์ยุติ | กรรมการตรวจสอบ | |

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

- (1) สอบทานให้บริษัทฯ มีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ
- (2) สอบทานให้บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และระบบการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้งโยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
- (3) สอบทานให้บริษัทฯ ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
- (4) พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท และเสนอคำตอบแทนของบุคคลดังกล่าว รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่ฝักใฝ่ฝ่ายใดเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

(5) พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ

(6) จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัทฯ ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบและต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(ก) ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัทฯ

(ข) ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ

(ค) ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ

(ง) ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี

(จ) ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

(ฉ) จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน

(ช) ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายบัตร (Charter)

(ซ) รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ

(7) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทฯ มอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบในการปฏิบัติหน้าที่ตามวรรคหนึ่ง คณะกรรมการตรวจสอบมีความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการบริษัทฯ โดยตรง และคณะกรรมการของบริษัทฯ ยังคงมีความรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทฯ ต่อบุคคลภายนอกในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ ให้บริษัทฯ แจ้งมติเปลี่ยนแปลงหน้าที่และจัดทำรายชื่อและขอบเขตการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบที่มีการเปลี่ยนแปลงตามแบบที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด และนำเสนอต่อตลาดหลักทรัพย์ภายใน 3 วันทำการนับแต่วันที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวโดยวิธีการตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการรายงานโดยผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์

(8) ในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบหากพบหรือมีข้อสงสัยว่ามีรายการหรือการกระทำดังต่อไปนี้ ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้คณะกรรมการตรวจสอบรายงานต่อคณะกรรมการของบริษัทฯ เพื่อดำเนินการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นสมควร

- (ก) รายการที่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- (ข) การทุจริต หรือมีสิ่งผิดปกติหรือมีความบกพร่องที่สำคัญในระบบควบคุมภายใน
- (ค) การฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ

หากคณะกรรมการของบริษัทฯ หรือผู้บริหารไม่ดำเนินการให้มีการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาตามวรรคหนึ่ง กรรมการตรวจสอบรายใดรายหนึ่งอาจรายงานว่ามีรายการหรือการกระทำตามวรรคหนึ่งต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์หรือตลาดหลักทรัพย์

ในปี 2556 บริษัทจัดประชุมคณะกรรมการตรวจสอบทั้งสิ้น 6 ครั้ง กรรมการตรวจสอบแต่ละท่านได้เข้าร่วมการประชุม ดังนี้

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	ปี 2556
1	นายชัยวัฒน์ อัครินทรางกูร*	5/6
2	นายปัญญา เกษมทรัพย์	6/6
3	นายธัญพงศ์ ลิ้มวงศ์ยุติ	6/6

หมายเหตุ * ลาออกเมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2556 ทั้งนี้ได้มีมติคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2557 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556 เสนออนุมัติให้ น.ส.สุปรียา วัฒนโคตร เข้าดำรงตำแหน่งแทน นายชัยวัฒน์ อัครินทรางกูร ในที่ประชุมสามัญประจำปี 2557

2.5 คณะกรรมการบริหาร

- 1. นายสิริวัฒน์ ไตรชिरกุล ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร, กรรมการบริหาร
- 2. นายวันชัย ศุภพยัคฆ์ กรรมการบริหาร
- 3. นายณรงค์ชัย จิตมาลีรัตน์ กรรมการบริหาร
- 4. นายอนุพงศ์ คุตติกุล กรรมการบริหาร

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

1. ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบและความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต รวมทั้งปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัทฯ และมติคณะกรรมการ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ผู้บริหารต้องกระทำเยี่ยงวิญญูชนผู้ประกอบธุรกิจเช่นนั้นจะพึงกระทำภายใต้สถานการณ์อย่างเดียวกัน

- การตัดสินใจได้กระทำไปด้วยความเชื่อโดยสุจริตและสมเหตุสมผลว่าเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ เป็นสำคัญ
- การตัดสินใจได้กระทำบนพื้นฐานข้อมูลที่เชื่อโดยสุจริตว่าเพียงพอ
- การตัดสินใจได้กระทำไปโดยตนไม่มีส่วนได้เสีย ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมในเรื่องที่ตัดสินใจนั้น
- กระทำการที่มีจุดมุ่งหมายโดยชอบและเหมาะสม
- ไม่กระทำการใดอันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

2. จัดทำและนำเสนอนโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ทางธุรกิจ และงบประมาณประจำปีของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัทฯ

3. กำหนดแผนธุรกิจ งบประมาณ และอำนาจบริหารต่างๆของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการ บริษัทฯ

4. ควบคุมดูแลการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงานกลยุทธ์ทางธุรกิจ และงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ ให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและเอื้อต่อสภาพธุรกิจ

5. มีอำนาจพิจารณาอนุมัติดังนี้

5.1 การใช้จ่ายเพื่อการลงทุนและ/หรือการดำเนินงานต่างๆ เพื่อการทำธุรกรรม ตามปกติของบริษัทฯ โดยมีวงเงินไม่เกิน 50 ล้านบาทต่อโครงการ หรือเทียบเท่า

5.2 การกู้ยืมหรือขอรับสินเชื่อใดๆ จากสถาบันการเงิน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินธุรกรรม ตามปกติของบริษัทฯ โดยมีวงเงินไม่เกิน 50 ล้านบาทหรือเทียบเท่า

6. กำหนดโครงสร้างองค์กรและการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ โดยครอบคลุมทั้งเรื่องการคัดเลือก การฝึกอบรม การว่าจ้าง และการเลิกจ้างพนักงานของบริษัทฯ ที่เป็นคณะผู้บริหาร หรือผู้บริหารระดับสูง โดยมอบหมายให้กรรมการผู้จัดการของบริษัทฯ จะเป็นผู้มีอำนาจแทนบริษัทฯ ที่จะลงนามในสัญญาจ้างแรงงาน

7. กำกับดูแล และอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ และอาจแต่งตั้งหรือมอบหมายให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งหรือหลายคน กระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดแทน คณะกรรมการบริหารตามที่เห็นสมควรได้ และคณะกรรมการบริหารสามารถยกเลิก เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขอำนาจนั้นๆ ได้

8. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ ในปี 2556 บริษัทฯ จัดประชุมคณะผู้บริหารทั้งสิ้น 32 ครั้ง

2.6 คณะกรรมการสรรหา

- | | |
|------------------------------|---|
| 1. คุณชัยวัฒน์ อัครินทรางกูร | ประธานกรรมการการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน (ลาออก 17 ธันวาคม 2556) |
| 2. คุณสิริวัฒน์ โตวชิรกุล | กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน |
| 3. คุณธัญพงศ์ ลิ้มวงศ์ยุติ | กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน |

2.7 เลขาธิการบริษัท

เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 89/15 กำหนดให้คณะกรรมการต้องจัดให้มีเลขาธิการบริษัท เพื่อทำหน้าที่เกี่ยวกับดูแลการประชุมคณะกรรมการบริษัท การประชุมผู้ถือหุ้นและกิจกรรมต่าง ๆ ของคณะกรรมการบริษัท เพื่อช่วยให้คณะกรรมการบริษัท ปฏิบัติตามกฎหมาย และระเบียบที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งสนับสนุนให้การกำกับดูแลกิจการเป็นไปตามมาตรฐานกำกับดูแลกิจการที่ดี และกำหนดบทบาทหน้าที่ไว้ดังนี้

1. องค์ประกอบและคุณสมบัติเลขาธิการบริษัท

- 1.1 ต้องมีความรู้ ความเข้าใจ กฎหมายและกฎระเบียบตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด
- 1.2 มีความรู้ ความเข้าใจในหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และข้อพึงปฏิบัติที่ดีในเรื่องการกำกับดูแลกิจการ
- 1.3 มีความรู้ในธุรกิจของบริษัทฯ และความสามารถในการสื่อสารที่ดี

2. หน้าที่และความรับผิดชอบของเลขาธิการบริษัท

- 2.1 ให้คำแนะนำเบื้องต้นแก่กรรมการบริษัทฯ เกี่ยวกับข้อกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับต่าง ๆ ของบริษัทและติดตามให้มีการปฏิบัติตามอย่างถูกต้องและสม่ำเสมอ รวมถึงรายงานการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญแก่กรรมการบริษัท
- 2.2 แจ้งมติและนโยบายของคณะกรรมการบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นให้ผู้บริหารที่เกี่ยวข้องและติดตามการปฏิบัติตามมติและนโยบาย
- 2.3 จัดประชุมผู้ถือหุ้น และประชุมกรรมการบริษัทฯ ให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับของบริษัทและข้อพึงปฏิบัติต่าง ๆ
- 2.4 บันทึกรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น การประชุมคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการบริหาร รวมถึงความเห็นต่าง ๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาบริษัท หรือสรุปประเด็นปัญหาที่เกี่ยวข้องกับองค์กรของกรรมการที่มีผู้บริหารเพื่อนำเสนอแก่ผู้ถือหุ้นต่อไป ทั้งติดตามให้มีการปฏิบัติตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
- 2.5 ดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลและรายงานสารสนเทศในส่วนที่รับผิดชอบต่อหน่วยงานกำกับ เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบและนโยบายการเปิดเผยข้อมูลข่าวสารของบริษัทฯ
- 2.6 ติดต่อสื่อสารกับผู้ถือหุ้น และดูแลผู้ถือหุ้นอย่างเหมาะสมให้ได้รับทราบสิทธิต่าง ๆ ของผู้ถือหุ้นและข่าวสารของบริษัทฯ

- 2.7 จัดเก็บรักษาเอกสารสำคัญ เช่น ทะเบียนกรรมการบริษัท หนังสือนัดประชุม รายงานประชุมกรรมการบริษัทและ รายงานประจำปีของบริษัทฯ รวมถึงหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานประชุมผู้ถือหุ้น
- 2.8 ดูแลให้หน่วยงานเลขานุการบริษัทเป็นศูนย์กลางของข้อมูลองค์กร (Corporate Record) อาทิ หนังสือจดทะเบียน นิติบุคคล บริคณห์สนธิ ข้อบังคับ ทะเบียนผู้ถือหุ้น และใบอนุญาตประกอบธุรกิจต่าง ๆ
- 2.9 ดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีพนักงานจำนวน 64 คน ซึ่งสามารถจำแนกตามฝ่ายได้ดังนี้

ระดับ/ฝ่าย	จำนวน (คน)
ผู้บริหาร	4
สำนักกรรมการบริหาร	3
สายงานพัฒนาธุรกิจ และการตลาด	13
สายงานบริหารโครงการ	11
สายงานควบคุม และพัฒนาโครงการ	1
สายงานบริหารสำนักงาน	3
สำนักตรวจสอบ	2
สำนักกฎหมาย	3
สำนักบัญชี	4
สำนักบริหารการเงิน	7
สำนักจัดซื้อ-ธุรการ	11
สำนักบริหารสินทรัพย์	2
รวม	64

ในปี 2556 บริษัทฯ จ่ายค่าตอบแทนให้แก่พนักงานและผู้บริหารจำนวน 29,534,155.03 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เงินเดือน ค่าคอมมิชชั่น และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวกับพนักงาน

กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ คณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาจากรายชื่อผู้ทรงคุณวุฒิที่ได้รับการยอมรับ โดยทั่วไปในวงการธุรกิจ และวิชาการที่มีคุณสมบัติที่เหมาะสม ซึ่งได้รับการเสนอชื่อโดยคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน เพื่อทำการแต่งตั้ง หรือเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาแต่งตั้งต่อไป

วิธีการเลือกตั้งกรรมการผ่านที่ประชุมผู้ถือหุ้น

1. การเลือกตั้งกรรมการโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นนั้น ให้ใช้คะแนนเสียงข้างมากและให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

- (1) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
- (2) ในกรณีที่บุคคลผู้ได้รับการเสนอชื่อเป็นกรรมการมีจำนวนไม่เกินกว่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีในการเลือกตั้งครั้งนั้น ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเลือกตั้งกรรมการที่ได้รับการเสนอชื่อนั้น โดยกรรมการที่ผู้ถือหุ้นออกเสียงเลือกตั้งจะได้รับคะแนนเสียงจากผู้ถือหุ้นตามจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นนั้นมีอยู่ตาม (1) โดยจะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้
- (3) ในกรณีที่บุคคลผู้ได้รับการเสนอชื่อเป็นกรรมการมีจำนวนเกินกว่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีได้ในการเลือกตั้งครั้งนั้น ให้ใช้วิธีการลงคะแนนเป็นรายบุคคล ทั้งนี้ในการออกเสียงลงคะแนน บุคคลแต่ละคนที่ผู้ถือหุ้นออกเสียงเลือกตั้งจะได้รับคะแนนเสียงจากผู้ถือหุ้นตามจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นนั้นมีอยู่ตาม (1) โดยผู้ถือหุ้นดังกล่าวจะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งมากหรือน้อยเพียงใดไม่ได้ โดยบุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมา เป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมา มีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือ จะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ผู้เป็นประธานเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

2. ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้งให้กรรมการออกจากตำแหน่ง 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) เป็นอัตรา ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงกับส่วนที่ 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม)

กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรก และปีที่สองภายหลังจดทะเบียนบริษัทนั้น ให้จับฉลากกันว่าผู้ใดจะออก ส่วนปีหลัง ๆ ต่อไป ให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง กรรมการที่ออกตามวาระนั้นอาจถูกเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ก็ได้

4. ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายค่าตอบแทนไว้อย่างชัดเจนและโปร่งใส โดยค่าตอบแทนอยู่ในระดับเดียวกับอุตสาหกรรมและเหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย รวมทั้งอยู่ในระดับที่สูงเพียงพอที่จะดึงดูดและรักษากรรมการที่มีคุณสมบัติที่ต้องการได้และได้ขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้ว ส่วนค่าตอบแทนผู้บริหารเป็นไปตามหลักการและนโยบายตามที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด ซึ่งเชื่อมโยงกับผลการดำเนินงานของบริษัทและผลการดำเนินงานของผู้บริหารแต่ละท่าน รายละเอียดดังนี้

- **ค่าเบี้ยประชุม** ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2556 เมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2556 ผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการสำหรับปี 2556 ภายในวงเงิน 1,243,000 บาท (เท่ากับค่าตอบแทนกรรมการปี 2555) รายละเอียดดังนี้

- คณะกรรมการบริษัท

ประธาน	15,000 ต่อครั้งที่ประชุม
กรรมการบริษัท	8,000 ต่อครั้งที่ประชุม

คณะกรรมการตรวจสอบ

ประธาน	12,000 ต่อครั้งที่ประชุม
กรรมการ	10,000 ต่อครั้งที่ประชุม

คณะกรรมการบริหาร

- ไม่มี -

บริษัทฯ จ่ายค่าเบี้ยประชุมกรรมการปี 2556 จำนวนรวม 1,114,000 บาท เพิ่มขึ้นจำนวน 472,000 บาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2555

โดยมีรายละเอียดการจ่ายเป็นรายบุคคล ดังนี้

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง	เบี้ยประชุม ประจำปี 2556 (บาท)
นายอภิชาติ จีระพันธุ์	ประธานกรรมการบริษัท, กรรมการอิสระ	180,000
นายสิริวัฒน์ ไตรชิริกุล	กรรมการบริษัท, กรรมการบริหาร	88,000
นายวันชัย ศุภพยัคฆ์	กรรมการบริษัท, กรรมการบริหาร	96,000
นายณรงค์ชัย จิตมาลีรัตน์	กรรมการบริษัท, กรรมการบริหาร	96,000
นายระพีพัฒน์ สอนศิลป์พงศ์	กรรมการบริษัท	8,000
นายอนุพงศ์ คูตติกุล	กรรมการบริษัท, กรรมการบริหาร	64,000
นายปัญญา เกษมทรัพย์	กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ	158,000
นายธัญพงศ์ ลิ้มวงศ์ยุติ	กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ	148,000
นายชัยวัฒน์ อิศวาทราษฎร์	ประธานกรรมการตรวจสอบ	140,000
คุณอรรณณ เล็กรุ่งเรืองกิจ	กรรมการบริษัท, กรรมการบริหาร	8,000
คุณชนนพิศ ฉายเหมือนวงศ์	กรรมการบริษัท	72,000
คุณวุฒิชัย จารุจินดา	กรรมการบริษัท	56,000
ค่าตอบแทนรวม		1,114,000

ค่าตอบแทนอื่นๆ

- ไม่มี -

○ ค่าตอบแทนรวมของกรรมการและผู้บริหาร

- ค่าตอบแทนรวมในรูปเงินเดือน และรายได้อื่นๆ เท่ากับ 11,467,122.68 บาท

5. การดูแลการใช้ข้อมูลภายใน

รายละเอียดปรากฏในหัวข้อ “นโยบายการกำกับดูแลกิจการ” หมวดที่ 2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

6. การควบคุมภายใน

ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน

คณะกรรมการมีความเห็นว่าระบบควบคุมภายใน การบริหารความเสี่ยงทางธุรกิจของบริษัทและการกำกับดูแลกิจการโดยรวมอยู่ในระดับที่น่าพอใจและสามารถสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลต่อความโปร่งใสและงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยประจำปี 2556 ที่คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานร่วมกับฝ่ายบริหารและผู้สอบบัญชีได้แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานถูกต้องครบถ้วน เชื่อถือได้ สมเหตุสมผล ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีรับรองทั่วไป มีการใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ เปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ ดังที่ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นต่อการเงินของบริษัทไว้แล้วในรายงานของผู้สอบบัญชี

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2557 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 โดยมีคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งเป็นกรรมการอิสระ ได้เข้าร่วมประชุมด้วย และได้ประเมินระบบการควบคุมภายใน โดยซักถามข้อมูลจากคณะกรรมการบริหารแล้ว สรุปได้ว่าการประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ ในด้านต่างๆ ซึ่งประกอบด้วย องค์กรและสภาพแวดล้อม การบริหารความเสี่ยง การควบคุมปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล ระบบการติดตามผลการดำเนินงาน คณะกรรมการบริษัทเห็นว่าบริษัทมีการควบคุมภายในพอสมควร โดยสามารถปฏิบัติงานได้สอดคล้องกับนโยบาย แผนงาน ระเบียบวิธีการปฏิบัติงานของบริษัทฯ รวมถึงข้อปฏิบัติสำหรับบริษัทจดทะเบียนตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตลอดจนข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเพียงพอแล้ว ทั้งนี้คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความเห็นแตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

นอกจากนี้ผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ คือ บริษัท สอบบัญชีดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด โดยนางวิไลรัตน์ ใจจั่นครินทร์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3104 ซึ่งเป็นผู้ตรวจสอบงบการเงินประจำปี 2556 ไม่ได้แสดงความเห็นในรายงานผู้สอบบัญชี ว่าบริษัทมีข้อบกพร่องเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่มีสาระสำคัญ

7. นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทและบริษัทย่อย

คณะกรรมการบริษัทฯ มีนโยบายที่จะพิจารณาจ่ายเงินปันผลประจำปีให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิ ภายหลังจากการหักทุนสำรองต่างๆ ทั้งหมดแล้ว อย่างไรก็ตามการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับแผนการลงทุน ความจำเป็นและความเหมาะสมอื่นๆ ในอนาคต ตามที่คณะกรรมการบริษัทฯ เห็นสมควร

สำหรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อนั้น บริษัทย่อยจะจ่ายเงินปันผลให้บริษัทฯ จากกำไรสุทธิของบริษัทย่อย ทั้งนี้ การเงินปันผลให้นำปัจจัยต่างๆ มาพิจารณาประกอบกันดังนี้ ได้แก่ ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัทย่อย สภาพคล่องของบริษัทย่อย การขยายธุรกิจและปัจจัยที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัทย่อย

รายการระหว่างกัน

บริษัทฯ อาจมีการเข้าทำรายการระหว่างกันตามแต่เห็นสมควร โดยจะปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ รวมทั้งเป็นไปตามมาตรฐานบัญชีเรื่องการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคล หรือกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งกำหนดโดยสมาคมบัญชีและสอบบัญชีรับรองมาตรฐานแห่งประเทศไทย

ในกรณีที่เป็นการรายการที่เป็นธุรกิจปกติของบริษัทฯ และเป็นรายการที่เกิดขึ้นต่อเนื่องในอนาคต บริษัทฯ จะกำหนดกรอบของรายการดังกล่าวให้เป็นไปตาม พ.ร.บ.บริษัทมหาชน มาตรา 89/2 ลักษณะการค้าโดยทั่วไปโดยอ้างอิงกับราคาและเงื่อนไขที่เหมาะสม และยุติธรรม สมเหตุสมผล สามารถตรวจสอบได้ เพื่อให้ฝ่ายจัดการสามารถดำเนินการทำรายการดังกล่าวตามกรอบที่กำหนดต่อไป

อย่างไรก็ตาม หากมีการเข้าทำรายการระหว่างกัน บริษัทฯ จะจัดให้คณะกรรมการตรวจสอบให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของรายการดังกล่าว ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่เกิดขึ้น บริษัทฯ จะจัดให้มีบุคคลที่มีความรู้ ความชำนาญพิเศษ เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกัน เพื่อนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ หรือบุคคลที่มีความชำนาญพิเศษ จะถูกนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้นตามแต่กรณี เพื่อให้มีความมั่นใจว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวจะไม่เป็นการโยกย้ายหรือถ่ายเทผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ หรือผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ แต่เป็นการทำรายการที่บริษัทฯ ได้คำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้น

รายการที่เกี่ยวข้องหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ปี 2556

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	บุคคล/นิติบุคคลที่มีผลประโยชน์ร่วม/ความสัมพันธ์	รายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (พันบาท)			ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการระหว่างกัน
			31 ธ.ค. 55	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	31 ธ.ค. 56	
1. เงินกู้ยืม	- นายวันชัย ศุภพยัคฆ์ เป็นผู้ถือหุ้นและกรรมการ บริษัทฯ และบริษัทย่อย	- เป็นเจ้าหนี้เงินกู้ยืมของบริษัทย่อย	214.50	(214.50)	0.00	นายวันชัย ศุภพยัคฆ์ ให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อย โดยไม่มีดอกเบี้ย เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน และเสริมสภาพคล่อง ในระหว่างปี 2556 บริษัทฯ ได้ชำระคืนเงินกู้ยืมทั้งหมดแล้ว
2. การค้ำประกันวงเงินกู้ยืม	- นายวันชัย ศุภพยัคฆ์ เป็นผู้ถือหุ้นและกรรมการ บริษัทฯ และบริษัทย่อย	- เป็นผู้ค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัทย่อย	503.54 ล้านบาท	(196.24) ล้านบาท	307.30 ล้านบาท	นายวันชัย ศุภพยัคฆ์ เป็นผู้ค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัทฯ บจ.ที อป โกลด์ฟวิง และ บจ.นันทภพ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยวงเงินค้ำประกัน 307.30 ล้านบาท กับสถาบันการเงิน 3 แห่ง เงื่อนไขการค้ำประกันดังกล่าวไม่มีการคิดค่าตอบแทนระหว่างกัน ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า รายการที่เกิดขึ้นมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อ บริษัทฯ
	- นายมานพ เขียวชะอุ่ม เป็นผู้ถือหุ้นและกรรมการ บริษัทย่อย	- เป็นผู้ค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัทย่อย	503.54 ล้านบาท	(196.24) ล้านบาท	307.30 ล้านบาท	นายมานพ เขียวชะอุ่ม เป็นผู้ค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัทฯ บจ.ทีอปไลน์ ลิฟวิง และ บจ.นันทภพ วงเงินค้ำประกัน 307.30 ล้านบาท กับสถาบันการเงิน 3 แห่ง เงื่อนไขการค้ำประกันดังกล่าวไม่มีการคิดค่าตอบแทนระหว่างกัน ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่ารายการที่เกิดขึ้นมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	บุคคล/นิติบุคคลที่มีผลประโยชน์ร่วม/ความสัมพันธ์	รายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (พันบาท)			ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการระหว่างกัน
			31 ธ.ค. 55	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	31 ธ.ค. 56	
3. ค่าตอบแทน	- นายพีพัฒน์ รังกุพันธุ์ เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และบริษัทย่อย	- เป็นผู้ค้าประกันเงินกู้ยืมของบริษัทย่อย	201.30 ล้านบาท	0.00 ล้านบาท	201.30 ล้านบาท	นายพีพัฒน์ รังกุพันธุ์ เป็นผู้ค้าประกันเงินกู้ยืมของ บจ.ท็อปไลน์ ลิฟวิ่ง และ บจ.นันทภพ วงเงินค้าประกัน 201.30 ล้านบาท กับสถาบันการเงิน 2 แห่ง เงื่อนไขการค้าประกันดังกล่าวไม่มีการคิดค่าตอบแทนระหว่างกัน ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่ารายการที่เกิดขึ้นมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ
	- บจ.ฟัลคอน 9 ถือหุ้นในบริษัทฯ ร้อยละ 1.06 ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2556 โดยมีกรรมการและผู้ถือหุ้นร่วมกัน	- ค่าตอบแทนจากการนำหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้สถาบันการเงินวงเงินกู้ 45.0 ล้านบาทของบริษัทฯ	1,350.00	(1,350.00)	0.00	บริษัทฯ กู้เงินจากบริษัทเงินทุน กรุงเทพธนาคาร จำกัด (มหาชน) จำนวนเงิน 45.0 ล้านบาท และใช้หุ้นของบริษัทฯ ที่ถือโดย บจ.ฟัลคอน 9 จำนวน 60.0 ล้านหุ้น เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมดังกล่าว โดยบริษัทใหญ่ตกลงจ่ายค่าตอบแทนให้กับ บจ.ฟัลคอน 9 ในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี ของวงเงินกู้ยืม และหยุดคิดค่าตอบแทนระหว่างกันตั้งแต่ต้นปี 2556 เป็นต้นไป ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่ารายการที่เกิดขึ้นมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ

อธิบายผลประกอบการ บริษัท วรณ แคปปิตอล จำกัด (มหาชน) ปี 2556

บริษัท วรณ แคปปิตอล จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงผลประกอบการของปี 2556 (สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2556) ดังนี้

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายและบริการ เท่ากับ 186.92 ล้านบาท แบ่งเป็น รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 70.07 ล้านบาท และ รายได้จากกลุ่มธุรกิจรถเช่าครบวงจร ดำเนินกิจการในนาม บริษัท แพลทตินั่ม ออโต้ เซอร์วิส จำกัด จำนวน 116.85 ล้านบาท โดยรายได้ที่มาจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่มาจากการโอนขายมาจากการโอนขายบ้านเดี่ยวในโครงการลิฟวิ่ง นารา รังสิต และอาคารชุดโครงการเดอะโคโลเวอร์ ภูเก็ต ส่วนที่เหลือมาจากการโอนขายอาคารชุดโครงการเดอะโคโลเวอร์ ทองหล่อ และอาคารพาณิชย์โครงการพูนสิน 'ไพรเวซี พลัส' ต้นทุนขายและบริการ เท่ากับ 153.56 ล้านบาท หรือคิดเป็น 82.15% ของรายได้จากการขายและบริการ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในไตรมาสนี้ เท่ากับ 155.40 ล้านบาท ประกอบด้วยรายการสำคัญ ได้แก่ค่าใช้จ่ายในการขาย จำนวน 11.9 ล้านบาท, ค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 74.87 ล้านบาท และ ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ (เป็นรายการที่ไม่ใช่จ่ายเป็นเงินสด) จำนวน 67.64 ล้านบาท

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีผลขาดทุนสุทธิสำหรับปีนี้ เท่ากับ 126.65 ล้านบาท หรือคิดเป็นขาดทุนสุทธิต่อหุ้น เท่ากับ 0.017 บาท เปรียบเทียบกับผลประกอบการในปีก่อน บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีผลขาดทุนสุทธิลดลง 10.08 ล้านบาท หรือลดลง 7.37% โดยบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีผลขาดทุนสุทธิสำหรับปี 2555 เท่ากับ 136.73 ล้านบาท หรือคิดเป็นขาดทุนสุทธิต่อหุ้น เท่ากับ 0.088 บาท ผลประกอบที่ดีขึ้นในปีนี้เป็นผลมาจาก

- รายได้จากการขายและบริการของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 80.76 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 76.07% โดยในปี 2555 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายและบริการ เท่ากับ 106.16 ล้านบาท แหล่งที่มาของรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และรายได้จากธุรกิจรถยนต์ให้เช่าที่กล่าวมาแล้วข้างต้น

หากวิเคราะห์รายได้จากการขายและบริการตามแหล่งที่มา เห็นได้ว่ารายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปีนี้ลดลงจากปีก่อน เท่ากับ 35.58 ล้านบาท หรือลดลง 33.68% อย่างไรก็ตาม รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงไป ถูกชดเชยด้วยรายได้จากกลุ่มธุรกิจรถเช่าครบวงจร ซึ่งเป็นนโยบายของบริษัทฯ ในการขยายการลงทุนไปสู่ธุรกิจอื่นที่มีอัตราผลตอบแทนการลงทุนอยู่ในเกณฑ์ที่ดี

- สัดส่วนต้นทุนขายและบริการต่อรายได้จากการขายและบริการ คิดเป็น 82.15% ลดลงจากปีก่อน ที่มีสัดส่วนต้นทุนขายและบริการต่อรายได้จากการขายและบริการ คิดเป็น 97.41% ซึ่งเป็นผลมาจากปีนี้ บริษัทฯ ได้นำผลประกอบการของ กลุ่มบริษัท แพลทตินั่ม ออโต้ เซอร์วิส จำกัด เข้ามาเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินรวมของบริษัทฯ ด้วย ทำให้สัดส่วนต้นทุนขายและบริการต่อรายได้

จากการขายเฉลี่ย ลดลงจากปีก่อนดังกล่าว (สัดส่วนต้นทุนขายต่อรายได้ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปีนี้ คิดเป็น 87.6% ส่วนสัดส่วนต้นทุนขายต่อรายได้ของธุรกิจรถเช่าในปีนี้ คิดเป็น 78.9%)

- ค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ลดลงจากปีก่อน จำนวน 10.37 ล้านบาท หรือลดลง 12.02% โดยในปี 2555 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร เท่ากับ 86.23 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหารที่ลดลงอย่างชัดเจน ได้แก่ ค่าใช้จ่ายอื่น เช่น ค่าปรับจากลูกค้าเงินดาวน์, ค่าธรรมเนียมอื่นๆ เป็นต้น ที่ลดลงจากเดิม 23.81 ล้านบาท ในปี 2555 เหลือ 12.89 ล้านบาท ในปีนี้ หรือลดลงไป เท่ากับ 10.92 ล้านบาท

แม้ว่าผลประกอบการของบริษัทฯ ในปีนี้ จะดีขึ้นกว่าปีก่อน แต่ก็ยังต่ำกว่าการคาดการณ์ของบริษัทฯ สาเหตุเพราะว่า ยอดขายอาคารชุดของโครงการเดอะโคโลเวอร์ ภูเก็ต และบ้านเดี่ยวในโครงการลิฟวิ่ง นารา รังสิต ไม่เป็นไปตามเป้าหมาย ซึ่งได้รับผลกระทบจากอุปสงค์ที่ลดลง เนื่องจากภาวะการชะลอตัวของเศรษฐกิจภายในประเทศ และอุปทานที่เพิ่มขึ้น ทำให้ภาวะการแข่งขันค่อนข้างรุนแรง

อย่างไรก็ตาม คาดการณ์ว่าผลประกอบการของบริษัทฯ ในปี 2557 จะดีขึ้นกว่าปี 2556 ซึ่งนอกจากรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และรายได้จากธุรกิจรถเช่าครบวงจรที่คาดว่าจะไม่ต่ำกว่าเดิมแล้ว ในส่วนของรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ ยังเพิ่มการรับรู้รายได้จากโครงการอาคารชุดและโฮมออฟฟิศโครงการเดอะโคโลเวอร์ ลาดพร้าว 83 มูลค่าขายรวม 172.28 ล้านบาท ด้วย

บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมในปีนี เท่ากับ 1,733.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน ซึ่งมีขนาดสินทรัพย์รวม เท่ากับ 751.11 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 130.73% เป็นผลมาจากบริษัทฯ ได้ดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2556 เมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2556 โดยในระหว่างวันที่ 7 ถึงวันที่ 20 มิถุนายน 2556 บริษัทฯ ได้เรียกเก็บชำระค่าหุ้นจำนวน 10,239 ล้านหุ้น เป็นเงิน 921.52 ล้านบาท และได้จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์เพิ่มทุนที่เรียกชำระแล้ว จากจำนวน 2,560 ล้านหุ้น เป็น 12,799 ล้านหุ้น เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2556 ซึ่งจะมีส่วนต่ำกว่ามูลค่ามูลค่าหุ้นจำนวน 9,318 ล้านบาท จากการดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนดังกล่าว ทำให้รายการสินทรัพย์โดยส่วนใหญ่เพิ่มขึ้น ที่สำคัญได้แก่

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 211.16 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 28.11% โดยในปี 2555 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เท่ากับ 205.68 ล้านบาท

- สินค้าคงเหลือสุทธิ เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 205.96 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 27.42% ทั้งนี้ ในปี 2555 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินค้าคงเหลือสุทธิ เท่ากับ 321.12 ล้านบาท ในปีนี้ บริษัทฯ นำเงินไปลงทุนซื้อที่ดินว่างเปล่าในซอยทองหล่อ 9 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ เนื้อที่ 2 งาน 52 ตารางวา เป็นเงินจำนวน 189 ล้านบาท เพื่อดำเนินโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับ High-end Luxury สูง 7 ชั้น จำนวน 12 ยูนิต มูลค่าขายรวม 651.34 ล้านบาท โดยมีแผนการขายและเริ่มก่อสร้างในปี 2557

และรับรู้รายได้ทั้งจำนวนในปี 2558

- เงินลงทุนในบริษัทร่วม เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 279.75 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 100% ทั้งนี้ ในปี 2555 บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีเงินลงทุนในบริษัทร่วม ในปีนี้ บริษัทฯ นำเงินไปลงทุนซื้อหุ้นสามัญของ บริษัท อควา แอด จำกัด (มหาชน) จำนวน 105.15 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท คิดเป็นเงินจำนวน 279.49 ล้านบาท โดยมีสัดส่วนการลงทุน 26% ได้รับผลตอบแทนเป็นเงินปันผลจ่ายในแต่ละปี ปัจจุบัน บริษัท อควา แอด จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจให้บริการเช่าพื้นที่ป้ายโฆษณา ทั้งภายในและนอกอาคาร และสื่อโฆษณาอื่นๆ ปัจจุบันมีป้ายรวม 144 แห่ง

- สินทรัพย์ให้เช่า เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 286.47 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 100% ทั้งนี้ ในปี 2555 บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีสินทรัพย์ให้เช่า ในปีนี้ บริษัทฯ นำเงินไปลงทุนซื้อหุ้นสามัญของ บริษัท แพลทตินั่ม ออโต้ เซอร์วิส จำกัด จำนวน 1.199 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นเงินรวม 230.78 ล้านบาท โดยมีสัดส่วนการลงทุน 99.99% ได้รับผลตอบแทนเป็นรายได้จากการดำเนินงานทั้งหมดในแต่ละปี ปัจจุบัน บริษัท แพลทตินั่ม ออโต้ เซอร์วิส จำกัด ซึ่งดำเนินธุรกิจรถเช่าครบวงจร ปัจจุบันมีรถให้เช่ารวม 139 คัน

บริษัทฯ มีที่ดินและโครงการรอการพัฒนาสุทธิในปีนี เท่ากับ 41.08 ล้านบาท ประกอบด้วย ที่ดินเปล่าตั้งอยู่ที่ ตำบลแกลง อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง เนื้อที่ประมาณ 7 ไร่เศษ มูลค่า 40.05 ล้านบาท และที่ดินเปล่าตั้งอยู่ที่ แขวงคลองสองต้นนุ่น เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ เนื้อที่ประมาณ 3 งานเศษ มูลค่า 1.04 ล้านบาท ทั้งนี้ ที่ดินทั้ง 2 แห่งดังกล่าว อยู่ระหว่างพัฒนารูปแบบโครงการและที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องและเหมาะสมกับความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ซื้อให้มากที่สุด

หนี้สินรวมในปีนี เท่ากับ 449.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน ซึ่งมีหนี้สินรวม เท่ากับ 377.63 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 19.09% เนื่องจากในปีนี บริษัทฯ ได้รวมหนี้สินในส่วนของ บริษัท แพลทตินั่ม ออโต้ เซอร์วิส จำกัด ซึ่งดำเนินธุรกิจรถเช่าครบวงจรเข้ามาเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินรวมของบริษัทฯด้วย ที่สำคัญ ได้แก่ หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน จำนวน 132.02 ล้านบาท เงินประกันความเสียหายและเงินมัดจำค่าเช่า จำนวน 22.09 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม มีรายการหนี้สินหลายรายการที่ลดลงในปีนีด้วยที่สำคัญได้แก่ เงินกู้ยืมระยะยาวที่ลดลงจากเดิม 112.44 ล้านบาท ในปี 2555 เหลือ 3.74 ล้านบาท ในปีนี หรือลดลงไป เท่ากับ 108.7 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการโอนขายอาคารชุดโครงการเดอะโคสโวลอร์ ภูเก็ต และโอนขายบ้านเดี่ยวในโครงการลิฟวิง นารา รังสิต และปลอดจำนองในอัตราส่วน 70% - 80% ของราคาขาย เพื่อชำระหนี้เงินต้นคืน บริษัทเงินทุน แอ็ดวานซ์ จำกัด (มหาชน) และธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) โดยปัจจุบันบริษัทฯ สามารถชำระหนี้เงินต้นคืน ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) เสร็จสิ้นแล้วเมื่อเดือนมกราคม 2557 ที่ผ่านมา

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt-to-Equity Ratio) ของปีนี เท่ากับ 0.42 ต่อ 1 ลดลงจากปีก่อน (1.01 ต่อ 1) ซึ่งเป็นผลมาจากการเพิ่มทุนและการชำระหนี้คืนสถาบันการเงิน ดังที่ได้กล่าวมาแล้ว

บริษัท วรณ แคปปิตอล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

รายงานของผู้สอบบัญชีและงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท วรณ แคปปิตอล จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท วรณ แคปปิตอล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยและของเฉพาะบริษัท วรณ แคปปิตอล จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่นๆ

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติงานตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน วิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าว ผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนองบการเงิน โดยถูกต้องตามที่ควรของกิจการ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกิจการ การตรวจสอบรวมถึงการประเมินความเหมาะสมของ


นโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีที่จัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร รวมทั้งการประเมินการนำเสนองบการเงินโดยรวม

ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท วรณ แคปปิตอล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยและของเฉพาะบริษัท วรณ แคปปิตอล จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และผลการดำเนินงานรวม และผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และ กระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด



(นางวิไลรัตน์ ไรจน์ครินทร์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3104

วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556

รายงานประจำปี 2556
บริษัท วรณ แคมป์ดัล จำกัด (มหาชน)

บริษัท วรณ แคมป์ดัล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

สินทรัพย์	หมายเหตุ	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
		2556	2555	2556	2555
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	4	416,844,413.83	205,679,514.61	402,554,594.66	185,793,219.94
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	5	26,139,322.31	3,225,190.87	54,654,139.37	52,593,628.95
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินที่ครบกำหนดชำระใน 1 ปี	6	4,078,500.95	0.00	0.00	0.00
สินค้าคงเหลือ	7	527,084,966.70	321,120,379.95	258,422,441.62	55,269,019.29
เงินมัดจำค่าที่ดิน	8	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		974,147,203.79	530,025,085.43	715,631,175.65	293,655,868.18
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อที่ครบกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี	9	15,572,592.50	0.00	0.00	0.00
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	10	0.00	0.00	455,783,523.04	0.00
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	11	279,752,557.63	0.00	279,494,008.00	0.00
สินทรัพย์ที่โอนไปเป็นหลักประกันตามสัญญาซื้อคืน	12	0.00	125,050,000.00	0.00	0.00
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13	6,534,094.45	6,720,199.46	0.00	0.00
สินทรัพย์ให้เช่า	14	286,474,832.21	0.00	0.00	0.00
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	15	10,259,287.94	2,400,723.49	2,593,208.31	2,364,164.87
ที่ดินรอการพัฒนา	16	41,087,750.00	74,840,000.00	0.00	0.00
เงินให้กู้ยืมแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	17.1.1	0.00	0.00	0.00	206,663,817.48
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการอื่น	18	0.00	0.00	0.00	0.00
เงินฝากที่ติดภาระค้ำประกัน	19	2,180,824.08	1,252,248.39	898,800.00	523,414.43
สิทธิการเช่าและค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า	20	0.00	0.00	0.00	0.00
ค่าความนิยม	2.8, 36.2	103,183,357.01	0.00	0.00	0.00
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	21	2,096,991.07	2,672,726.01	1,724,626.69	2,098,808.83
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	22	30,263.75	0.00	0.00	0.00
เงินมัดจำและเงินประกัน		2,583,968.20	1,866,428.20	1,175,527.20	497,872.20
ภาษีเงินได้นิติบุคคลจ่ายล่วงหน้า		9,172,736.95	6,286,874.61	2,542,414.38	2,170,491.20
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		758,929,255.79	221,089,200.16	744,212,107.62	214,318,569.01
รวมสินทรัพย์		1,733,076,459.58	751,114,285.59	1,459,843,283.27	507,974,437.19

รายงานประจำปี 2556
บริษัท วรณ แคมป์ดัล จำกัด (มหาชน)

บริษัท วรณ แคมป์ดัล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
		2556	2555	2556	2555
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	23	45,000,000.00	45,000,000.00	45,000,000.00	45,000,000.00
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	24	48,722,061.59	42,396,859.61	58,927,213.65	61,572,745.19
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		9,691,695.00	3,474,809.00	3,750,309.00	2,120,749.00
หนี้สินระยะยาว - ส่วนที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี	27, 28, 29	166,311,195.42	142,302,072.45	0.00	0.00
เงินกู้ยืมจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	17.1.2	0.00	214,500.00	0.00	0.00
เงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น	25	5,000,000.00	5,000,000.00	0.00	0.00
เจ้าหนี้จากการยกเลิกสัญญาจะซื้อขายห้องชุด	26	7,227,326.65	16,894,944.92	6,935,666.65	15,915,718.10
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย		666,146.23	238,890.16	390,676.18	154,958.98
รวมหนี้สินหมุนเวียน		282,618,424.89	255,522,076.14	115,003,865.48	124,764,171.27
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	27	132,019,420.03	0.00	0.00	0.00
เงินกู้ยืมระยะยาว	28	3,736,917.77	112,442,635.48	0.00	0.00
หนี้สินตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้	29	0.00	0.00	0.00	0.00
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	31	3,686,286.45	2,385,756.80	2,389,681.04	1,897,763.19
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	22	67,047.83	0.00	0.00	0.00
เงินประกันความเสียหายและเงินมัดจำค่าเช่า		22,086,555.87	0.00	0.00	0.00
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		5,508,752.04	7,276,515.83	0.00	0.00
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		167,104,979.99	122,104,908.11	2,389,681.04	1,897,763.19
รวมหนี้สิน		449,723,404.88	377,626,984.25	117,393,546.52	126,661,934.46

รายงานประจำปี 2556
บริษัท วรณ แคมป์ดัล จำกัด (มหาชน)

บริษัท วรณ แคมป์ดัล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)	หมายเหตุ	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
		2556	2555	2556	2555
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น	32				
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 22,083,603,031 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท	32.2.2	22,083,603,031.00		22,083,603,031.00	
หุ้นสามัญ 3,340,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท			3,340,000,000.00		3,340,000,000.00
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ 12,799,076,400 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท	32.3	12,799,076,400.00		12,799,076,400.00	
หุ้นสามัญ 2,100,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท			2,100,000,000.00		2,100,000,000.00
ส่วน(ค่า)เกินมูลค่าหุ้น		(10,509,089,524.00)	(846,530,000.00)	(10,509,089,524.00)	(846,530,000.00)
กำไร(ขาดทุน)สะสม					
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย		11,350,000.00	11,350,000.00	11,350,000.00	11,350,000.00
ยังไม่ได้จัดสรร		(1,015,077,935.89)	(888,426,970.18)	(958,887,139.25)	(883,507,497.27)
ผลต่างจากการรวมกิจการภายใต้					
การควบคุมเดียวกัน		(2,904,863.35)	(2,904,863.35)	0.00	0.00
รวมส่วนของบริษัทใหญ่		1,283,354,076.76	373,488,166.47	1,342,449,736.75	381,312,502.73
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(1,022.06)	(865.13)	0.00	0.00
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		1,283,353,054.70	373,487,301.34	1,342,449,736.75	381,312,502.73
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		1,733,076,459.58	751,114,285.59	1,459,843,283.27	507,974,437.19

รายงานประจำปี 2556
บริษัท วรณ แคปปิตอล จำกัด (มหาชน)

บริษัท วรณ แคปปิตอล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

หมายเหตุ	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2556	2555	2556	2555
รายได้จากการขาย	107,264,595.54	105,651,929.50	17,954,563.38	62,810,661.50
รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	62,986,427.84	0.00	0.00	0.00
รายได้จากการบริการ	16,673,668.65	512,600.00	0.00	0.00
ต้นทุนขาย	(97,147,303.35)	(102,929,333.29)	(17,100,642.58)	(64,864,001.25)
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	(56,410,041.08)	(487,980.17)	0.00	0.00
กำไร(ขาดทุน)ขั้นต้น	33,367,347.60	2,747,216.04	853,920.80	(2,053,339.75)
รายได้อื่น				
รายได้ดอกเบี้ยรับและดอกผลเช่าซื้อ	6,323,098.44	77,368.90	6,970,659.97	4,559.06
กำไรจากการประนอมหนี้	655,298.32	15,292,069.63	655,298.32	12,717,134.67
กำไร(ขาดทุน)จากการขายทรัพย์สิน	200,932.58	1,788,897.82	0.00	(23,756.02)
กำไรจากการตีทรัพย์สินชำระหนี้	0.00	878,486.01	0.00	878,486.01
รายได้ค่าปรับจากการผิดสัญญาเช่า	4,000,000.00	0.00	0.00	0.00
อื่นๆ	8,321,803.81	5,578,268.28	946,315.11	4,268,713.97
รวมรายได้อื่น	19,501,133.15	23,615,090.64	8,572,273.40	17,845,137.69
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	52,868,480.75	26,362,306.68	9,426,194.20	15,791,797.94
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(11,896,895.57)	(10,903,835.86)	(3,422,959.56)	(3,167,554.61)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(74,873,986.37)	(86,227,952.06)	(38,756,745.39)	(36,966,856.69)
ค่าใช้จ่ายอื่น				
หนี้สงสัยจะสูญเงินให้กู้ยืมระหว่างกัน	0.00	0.00	(787,216.96)	(50,755,694.59)
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุน	0.00	0.00	(36,085,496.01)	(129,999,400.00)
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์	(67,637,550.00)	(46,000,000.00)	0.00	0.00
รวมค่าใช้จ่ายอื่น	(67,637,550.00)	(46,000,000.00)	(36,872,712.97)	(180,755,094.59)

รายงานประจำปี 2556
บริษัท วรณ แคมป์ดัล จำกัด (มหาชน)

รวมค่าใช้จ่าย		(154,408,431.94)	(143,131,787.92)	(79,052,417.92)	(220,889,505.89)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม		(101,539,951.19)	(116,769,481.24)	(69,626,223.72)	(205,097,707.95)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม		258,549.63	0.00	0.00	0.00
กำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนทางการเงิน		(101,281,401.56)	(116,769,481.24)	(69,626,223.72)	(205,097,707.95)
ต้นทุนทางการเงิน		(22,504,103.71)	(19,961,268.00)	(5,210,415.01)	(9,001,793.58)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล		(123,785,505.27)	(136,730,749.24)	(74,836,638.73)	(214,099,501.53)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล	22	(1,875,814.76)	0.00	0.00	0.00
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี		(125,661,320.03)	(136,730,749.24)	(74,836,638.73)	(214,099,501.53)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น					
ผลขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย		(990,326.50)	0.00	(543,003.25)	0.00
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		(126,651,646.53)	(136,730,749.24)	(75,379,641.98)	(214,099,501.53)
การปันส่วนกำไร(ขาดทุน)สำหรับปี					
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		(125,660,637.42)	(136,729,768.44)	(74,836,638.73)	(214,099,501.53)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(682.61)	(980.80)	0.00	0.00
		(125,661,320.03)	(136,730,749.24)	(74,836,638.73)	(214,099,501.53)
การปันส่วนกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม					
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		(126,650,965.71)	(136,729,768.44)	(75,379,641.98)	(214,099,501.53)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(680.82)	(980.80)	0.00	0.00
		(126,651,646.53)	(136,730,749.24)	(75,379,641.98)	(214,099,501.53)
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้น					
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้น		(0.017)	(0.088)	(0.010)	(0.138)
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ย		7,284,449,073	1,547,561,644	7,284,449,073	1,547,561,644

รายงานประจำปี 2556

บริษัท วรณ แคมป์ดิล จำกัด (มหาชน)

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

		งบการเงินรวม (บาท)						
		ทุนที่ออก	กำไร(ขาดทุน)สะสม			ส่วนที่เป็นของ		
		และ	ส่วน(ค่า)เกิน	จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้	ผลต่างจากการรวมกิจการ	ส่วนได้เสียที่ไม่มี	รวม
หมายเหตุ		ชำระแล้ว	มูลค่าหุ้น	สำรองตามกฎหมาย	จัดสรร	ภายใต้การควบคุมเดียวกัน	อำนาจควบคุม	
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2555		780,000,000.00	143,470,000.00	11,350,000.00	(751,697,201.74)	(2,904,863.35)	115.67	180,218,050.58
จดทะเบียนเพิ่มทุนครั้งที่ 1	32.1.2.1	780,000,000.00	(585,000,000.00)	0.00	0.00	0.00	0.00	195,000,000.00
จดทะเบียนเพิ่มทุนครั้งที่ 2	32.1.2.3.1	310,000,000.00	(232,500,000.00)	0.00	0.00	0.00	0.00	77,500,000.00
จดทะเบียนเพิ่มทุนครั้งที่ 3	32.1.5.2.1	230,000,000.00	(172,500,000.00)	0.00	0.00	0.00	0.00	57,500,000.00
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		0.00	0.00	0.00	(136,729,768.44)	0.00	(980.80)	(136,730,749.24)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555		2,100,000,000.00	(846,530,000.00)	11,350,000.00	(888,426,970.18)	(2,904,863.35)	(865.13)	373,487,301.34
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2556		2,100,000,000.00	(846,530,000.00)	11,350,000.00	(888,426,970.18)	(2,904,863.35)	(865.13)	373,487,301.34
จดทะเบียนเพิ่มทุนครั้งที่ 1	32.1.5.2.2	460,000,000.00	(345,000,000.00)	0.00	0.00	0.00	0.00	115,000,000.00
จดทะเบียนเพิ่มทุนครั้งที่ 2	32.3	10,239,076,400.00	(9,317,559,524.00)	0.00	0.00	0.00	0.00	921,516,876.00
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		0.00	0.00	0.00	(126,650,965.71)	0.00	(680.82)	(126,651,646.53)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม								
ณ วันซื้อ	36.2	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	523.89	523.89
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556		12,799,076,400.00	(10,509,089,524.00)	11,350,000.00	(1,015,077,935.89)	(2,904,863.35)	(1,022.06)	1,283,353,054.70

รายงานประจำปี 2556

บริษัท วรณ แคมป์ดิล จำกัด (มหาชน)

บริษัท วรณ แคมป์ดิล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

หมายเหตุ	งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)				
	ทุนที่ออก	ส่วนเกิน	กำไร(ขาดทุน)สะสม		รวม
	และชำระแล้ว	มูลค่าหุ้น	สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	780,000,000.00	143,470,000.00	11,350,000.00	(669,407,995.74)	265,412,004.26
จดทะเบียนเพิ่มทุนครั้งที่ 1	780,000,000.00	(585,000,000.00)	0.00	0.00	195,000,000.00
จดทะเบียนเพิ่มทุนครั้งที่ 2	310,000,000.00	(232,500,000.00)	0.00	0.00	77,500,000.00
จดทะเบียนเพิ่มทุนครั้งที่ 3	230,000,000.00	(172,500,000.00)	0.00	0.00	57,500,000.00
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	0.00	0.00	0.00	(214,099,501.53)	(214,099,501.53)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	2,100,000,000.00	(846,530,000.00)	11,350,000.00	(883,507,497.27)	381,312,502.73
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2556	2,100,000,000.00	(846,530,000.00)	11,350,000.00	(883,507,497.27)	381,312,502.73
จดทะเบียนเพิ่มทุนครั้งที่ 1	460,000,000.00	(345,000,000.00)	0.00	0.00	115,000,000.00
จดทะเบียนเพิ่มทุนครั้งที่ 2	10,239,076,400.00	(9,317,559,524.00)	0.00	0.00	921,516,876.00
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	0.00	0.00	0.00	(75,379,641.98)	(75,379,641.98)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	12,799,076,400.00	(10,509,089,524.00)	11,350,000.00	(958,887,139.25)	1,342,449,736.75

รายงานประจำปี 2556
บริษัท วรณ แคมป์ดิล จำกัด (มหาชน)

บริษัท วรณ แคมป์ดิล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

		งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	หมายเหตุ	2556	2555	2556	2555
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน					
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้		(123,785,505.27)	(136,730,749.24)	(74,836,638.73)	(214,099,501.53)
รายการปรับกระทบกำไร(ขาดทุน)สุทธิเป็นเงินสด					
รับ(จ่าย)จากการดำเนินงาน					
ค่าเสื่อมราคา	13, 14, 15	43,007,530.18	1,311,713.10	546,193.05	429,537.92
ค่าสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนตัดจ่าย	21	583,429.02	577,032.66	374,182.14	374,182.20
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย		0.00	0.00	36,085,496.01	129,999,400.00
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์	16,10	67,637,550.00	46,000,000.00	0.00	0.00
หนี้สงสัยจะสูญและการโอนกลับหนี้สงสัยจะสูญ		0.00	0.00	787,216.96	50,755,694.59
(กำไร)จากการประนอมหนี้	30	(655,298.32)	(15,292,069.63)	(655,298.32)	(12,717,134.67)
(กำไร)จากการจำหน่ายทรัพย์สิน		(200,932.58)	(1,788,897.82)	0.00	23,756.02
(กำไร)จากการตีทรัพย์ชำระหนี้		0.00	(878,486.01)	0.00	(878,486.01)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม		(258,549.63)	0.00	0.00	0.00
รายจ่ายผลประโยชน์พนักงาน	31	1,920,753.15	1,191,146.80	1,448,914.60	948,881.60
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจ่าย		22,504,103.71	18,532,700.33	5,210,415.01	7,578,249.19
ค่าใช้จ่ายอื่น		961,731.24	5,158,080.09	156,500.00	2,575,778.20
รายได้อื่น		(2,334,765.19)	(4,702,848.58)	0.00	(4,290,128.64)
การเปลี่ยนแปลงในส่วนประกอบของสินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง					
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น		(6,992,214.73)	1,074,673.50	10,383,763.17	42,961.28
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน		(19,651,093.45)	0.00	0.00	0.00
สินค้าคงเหลือ		(167,916,285.90)	28,316,536.74	(200,833,422.33)	36,931,127.09
สินทรัพย์ให้เชาดำเนินงาน		(29,766,066.63)	0.00	0.00	0.00
เงินมัดจำและเงินประกัน		(707,540.00)	(455,572.20)	(677,655.00)	(455,572.20)

รายงานประจำปี 2556
บริษัท วรณ แคมป์ดิล จำกัด (มหาชน)

บริษัท วรณ แคมป์ดิล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

หมายเหตุ	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2556	2555	2556	2555
การเปลี่ยนแปลงในส่วนประกอบของหนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(12,644,188.06)	(24,769,500.46)	(2,491,709.03)	(23,981,829.74)
เงินรับล่วงหน้า	6,216,886.00	(3,004,939.58)	1,629,560.00	(2,440,175.00)
เจ้าหนี้ค่าที่ดิน	0.00	(12,419,581.52)	0.00	(12,419,581.52)
เจ้าหนี้จากการยกเลิกสัญญาจะซื้อขายห้องชุด	(9,127,514.01)	(15,075,858.71)	(8,439,947.19)	(10,813,401.45)
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	323,152.82	(35,110,228.95)	235,717.20	(20,059,580.88)
เงินประกันความเสียหายและเงินมัดจำค่าเช่า	8,275,711.25	0.00	0.00	0.00
จ่ายเงินผลประโยชน์พนักงานสำหรับงวด	31 (1,610,550.00)	0.00	(1,500,000.00)	0.00
เงินสดรับ(จ่าย)จากกิจกรรมดำเนินงาน	(224,219,656.40)	(148,066,849.48)	(232,576,712.46)	(72,495,823.55)
จ่ายดอกเบี้ย	(24,242,929.68)	(28,028,343.66)	(7,569,043.46)	(13,645,983.46)
จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล	(3,763,023.14)	(1,879,193.29)	(371,923.18)	(679,686.35)
รับคืนภาษีเงินได้นิติบุคคล	2,977,521.73	0.00	0.00	0.00
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	(249,248,087.49)	(177,974,386.43)	(240,517,679.10)	(86,821,493.36)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
ซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	36.2 (188,327,765.30)	0.00	(583,783,523.04)	0.00
ซื้อเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(279,494,008.00)	0.00	(279,494,008.00)	0.00
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน(เพิ่มขึ้น)ลดลง	0.00	0.00	285,190,330.92	(18,386,414.94)
เงินฝากที่คิดการค่าประกัน(เพิ่มขึ้น)ลดลง	(273,145.83)	1,920,266.75	(375,385.57)	4,038.41
เงินสดจ่ายซื้ออุปกรณ์สำนักงาน	(789,679.95)	(1,713,495.24)	(775,236.49)	(1,694,495.24)
เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	0.00	75,011,650.00	0.00	0.00
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์สำนักงาน	200,934.58	1,102,000.93	0.00	86,588.78
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	(468,683,664.50)	76,320,422.44	(579,237,822.18)	(19,990,282.99)

รายงานประจำปี 2556
บริษัท วรณ แคมป์ดิล จำกัด (มหาชน)

บริษัท วรณ แคมป์ดิล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

หมายเหตุ	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2556	2555	2556	2555
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(10,524,500.00)	(3,559,367.44)	0.00	(3,559,367.44)
เงินกู้ยืมจากบุคคลอื่นเพิ่มขึ้น(ลดลง)	0.00	(35,385,793.21)	0.00	(35,225,793.21)
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อ	(47,588,252.06)	(159,900.00)	0.00	0.00
เงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(49,307,472.73)	(8,722,717.31)	0.00	0.00
เงินรับจากการเพิ่มทุน	1,036,516,876.00	330,000,000.00	1,036,516,876.00	330,000,000.00
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	929,096,651.21	282,172,222.04	1,036,516,876.00	291,214,839.35
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	211,164,899.22	180,518,258.05	216,761,374.72	184,403,063.00
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	205,679,514.61	25,161,256.56	185,793,219.94	1,390,156.94
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	416,844,413.83	205,679,514.61	402,554,594.66	185,793,219.94

บริษัท วรณ แคปปิตอล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

1. ข้อมูลทั่วไป

- 1.1 บริษัทฯ เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตามกฎหมายไทยทะเบียนเลขที่ 0107536000684 เมื่อวันที่ 13 กรกฎาคม 2536 ตั้งอยู่ที่ อาคารเอส เอส พี ทาวเวอร์ 1 เลขที่ 555/27 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
- 1.2 บริษัทฯ และบริษัทย่อยประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและมีการเพิ่มรายการธุรกิจของการให้บริการรถเช่าจากการลงทุนในบริษัทย่อยในต้นปี 2556
- 1.3 เดิมชื่อ บริษัท ลิฟวิ่งแลนด์ แคปปิตอล จำกัด (มหาชน) และได้เปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท วรณ แคปปิตอล จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2556 ตามรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 2556

2. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินและนำเสนองบการเงิน

2.1 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ภายใต้พระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และแสดงรายการตามประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าโดยกระทรวงพาณิชย์ ลงวันที่ 28 กันยายน 2554 และตามข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วย การจัดทำและนำเสนอรายงานทางการเงินภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

งบการเงินของบริษัทฯ ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของรายการในงบการเงิน ยกเว้นรายการที่เปิดเผยไว้ในนโยบายการบัญชีที่เกี่ยวข้อง

2.2 การปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีใหม่ในระหว่างงวด

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน การตีความมาตรฐานการบัญชีและแนวปฏิบัติทางบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2556 ตามรายละเอียดข้างล่างนี้

มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 12

ภาษีเงินได้

ฉบับที่ 20 (ปรับปรุง 2552)

การบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาล และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับ
ความช่วยเหลือจากรัฐบาล

ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2552)

ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา
ต่างประเทศ

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 8

ส่วนงานดำเนินงาน

การตีความมาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 10

ความช่วยเหลือจากรัฐบาล – กรณีที่ไม่มีความเกี่ยวข้องอย่าง
เฉพาะเจาะจงกับกิจกรรมดำเนินงาน

ฉบับที่ 21

ภาษีเงินได้ – การได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ที่ไม่ได้คิดค่าเสื่อมราคา
ที่ตีราคาใหม่

ฉบับที่ 25

ภาษีเงินได้ - การเปลี่ยนแปลงสถานภาพทางภาษีของกิจการหรือของ
ผู้ถือหุ้น

แนวปฏิบัติทางบัญชีเกี่ยวกับการโอนและการรับโอนสินทรัพย์ทางการเงิน

มาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน การตีความมาตรฐานการบัญชีและแนวปฏิบัติทางบัญชี
ข้างต้นไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อการเงินนี้ ยกเว้นมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 เรื่อง ภาษีเงินได้
ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3.15

2.3 มาตรฐานการบัญชีใหม่ที่ยังไม่มีผลบังคับใช้

มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ที่สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งลงประกาศในราช
กิจจานุเบกษาแล้วแต่ยังไม่มีผลบังคับใช้ มีดังต่อไปนี้

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)	ผลประโยชน์ของพนักงาน	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2555)	ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตรา แลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2555)	การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่ เกี่ยวข้องกัน	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2555)	เงินลงทุนในบริษัทร่วม	1 มกราคม 2557

มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2555)	ส่วนได้เสียในการร่วมค้า	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2555)	งบการเงินระหว่างกาล	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2555)	การตัดยี่ห้อของสินทรัพย์	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)	สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและ การดำเนินงานที่ยกเลิก	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2555)	ส่วนงานดำเนินงาน	1 มกราคม 2557

การตีความมาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 15	สิ่งจูงใจสัญญาเช่าดำเนินงาน	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 27	การประเมินเนื้อหาของรายการที่เกี่ยวกับรูปแบบ ของกฎหมายตามสัญญาเช่า	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 29	การเปิดเผยข้อมูลของข้อตกลงสัมปทานบริการ	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 32	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน-ต้นทุนเว็บไซต์	1 มกราคม 2557

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 1	การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการรื้อถอน	1 มกราคม 2557
	การบูรณะและหนี้สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน	
ฉบับที่ 4	การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 5	สิทธิในส่วนได้เสียจากกองทุนการรื้อถอน การบูรณะและการปรับปรุงสภาพแวดล้อม	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 7	การปรับปรุงย้อนหลังภายใต้มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 29 เรื่อง การรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่มีเงินเฟ้อรุนแรง	1 มกราคม 2557

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

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 และบริษัทย่อยอยู่ระหว่างการพิจารณาถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการใช้มาตรฐานดังกล่าวข้างต้นต่อการการเงินในปีที่เริ่มใช้ และยังไม่สามารถสรุปผลได้ในขณะนี้

- 2.4 งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัท วรณ แคปปิตอล จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่และงบการเงินบริษัทย่อยซึ่งบริษัท วรณ แคปปิตอล จำกัด (มหาชน) เข้าถือหุ้นหรือมีอำนาจควบคุมอย่างเป็นสาระสำคัญในบริษัทย่อยดังนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	อัตราร้อยละ		ความสัมพันธ์
		ของการถือหุ้น		
		2556	2555	
บริษัท ท็อปไลน์ ลิฟวิ่ง จำกัด	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	บริษัทย่อย
บริษัท นันทภพ จำกัด	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	บริษัทย่อย
บริษัท แทนเจอร์น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริการบ้านพักตากอากาศ	99.99	99.99	บริษัทย่อย
บริษัท ท็อปไลฟ์ เวนเจอร์ จำกัด	โรงแรมและศูนย์กีฬา	49.90	49.90	บริษัทย่อย (ถือหุ้นโดยบริษัท แทนเจอร์น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด)
บริษัท แพลทตินั่ม ออโต้ เซอร์วิส จำกัด	บริการในรูปแบบของสัญญาเช่าดำเนินงาน	99.99	-	บริษัทย่อย

บริษัท แพลทตินั่ม เอคเซคคิวทีฟ จำกัด	จำหน่ายยานยนต์และอะไหล่ยานยนต์	99.97	-	บริษัทย่อย (ถือหุ้นโดยบริษัท แพลทตินั่ม ออโต้ เซอร์วิส จำกัด)
--------------------------------------	--------------------------------	-------	---	---

- 2.5 ในการจัดทำงบการเงินรวมถือเกณฑ์การรวมเฉพาะบริษัท ซึ่งบริษัท วรณ แคปปิตอล จำกัด (มหาชน) มีอำนาจควบคุมในบริษัทเหล่านั้น ตามวิธีส่วนได้เสีย (Equity Method) หลังจากได้ตัดยอดคงเหลือและรายการระหว่างกันแล้ว
- 2.6 งบการเงินรวมนี้จัดทำขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อแสดงงบการเงินรวม และผลการดำเนินงานรวมของบริษัท วรณ แคปปิตอล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยเท่านั้น การใช้ข้อมูลตามงบการเงินรวมเพื่อวัตถุประสงค์อื่น อาจมีข้อจำกัดด้านลักษณะที่ค่อนข้างแตกต่างกันในบรรดาบริษัทย่อยที่นำงบการเงินมาประกอบเป็นงบการเงินรวม

- 2.7 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 บริษัทฯ มีผลต่างจากการรวมกิจการ ภายใต้การควบคุมเดียวกัน เป็นจำนวน 2.90 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการนำบริษัทย่อย จำนวน 4 แห่ง เข้ามาจัดทำการเงินรวม ตั้งแต่วันที่ 30 กันยายน 2550 ซึ่งเป็นวันที่มีอำนาจควบคุมโดยบริษัท วรณ แคปปิตัล จำกัด (มหาชน) ได้เข้าไปซื้อหุ้นสามัญของบริษัทย่อยดังกล่าว ซึ่งเป็นกลุ่มบริษัทที่อยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มผู้บริหารและกลุ่มผู้ถือหุ้นกลุ่มเดียวกันกับของบริษัท วรณ แคปปิตัล จำกัด (มหาชน) โดยบริษัทฯ ได้จ่ายซื้อเงินลงทุนในราคาที่เราได้ของหุ้นสามัญของแต่ละบริษัท การเข้าซื้อหุ้นสามัญในกลุ่มบริษัทย่อยนี้ บริษัทฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดโครงสร้างการลงทุนของกลุ่มบริษัทใหม่เพื่อหลีกเลี่ยงปัญหาที่อาจจะเกิดขึ้นเนื่องจากการขัดแย้งทางผลประโยชน์ ดังนั้น บริษัทฯ จึงแสดงสินทรัพย์และหนี้สินของบริษัทย่อยที่รวมไว้ในงบการเงินรวม ด้วยราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันที่มีอำนาจควบคุม ผลต่างระหว่างราคาที่จ่ายซื้อกับราคาตามบัญชีของสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยทั้ง 4 แห่ง ดังกล่าว จึงได้แสดงไว้ในภายใต้ของส่วนของผู้ถือหุ้นในงบการเงินรวม ในหัวข้อ "ผลต่างจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน"
- 2.8 เมื่อวันที่ 2 มกราคม 2556 บริษัทฯ ได้เข้าไปลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท แพลทตินั่ม ออโต้เชอริวิส จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 และได้นำงบการเงินของบริษัทย่อยเข้ามารวมในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ดังกล่าว ด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในแต่ละรายการ ส่วนเกินของราคาเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อย ณ วันที่ลงทุนจะแสดงเป็นค่าความนิยมภายใต้สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงินรวม
- 2.9 บริษัทฯ จัดทำการเงินรวมโดยบันทึกเงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสีย โดยรับรู้รายการเงินลงทุนเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุน และใช้วิธีส่วนได้เสียในการแสดงในงบการเงินรวม นับจากวันที่มีอิทธิพลอย่างเป็นทางการจนกระทั่งถึงวันที่มีอิทธิพลอย่างเป็นทางการสำคัญสิ้นสุดลง
3. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ
- 3.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย
- 3.1.1 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์โครงการบ้านจัดสรรและโครงการอาคารชุด รับรู้เป็นรายได้เมื่อได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่เป็นสาระสำคัญของความเป็นเจ้าของห้องชุดให้กับผู้ซื้อแล้ว โดยกิจการไม่เกี่ยวข้องในการบริหารหรือควบคุมโครงการบ้านจัดสรรและอาคารชุดที่ขายไปแล้วทั้งทางตรงและทางอ้อม ซึ่งมูลค่าที่รับรู้รายได้และต้นทุนที่เกิดขึ้นเนื่องมาจากกรายนั้นสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ
- 3.1.2 รายได้จากการขายที่ดินจัดสรรรับรู้รายได้จากการขายที่ดินจัดสรรเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อ
- 3.1.3 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากสัญญาเช่าดำเนินงาน รับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าตามเกณฑ์เส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า
- 3.1.4 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากสัญญาเช่าการเงิน เป็นดอกเบี้ยที่ยังไม่ถึงเป็นรายได้และรับรู้เป็นรายได้ ตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (Effective interest rate method) ตามระยะเวลาของสัญญาเช่าซื้อแต่ละสัญญา

3.1.5 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากการขาย เมื่อมีการส่งมอบสินค้าและโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่เป็นสาระสำคัญให้กับผู้ซื้อแล้ว และจะไม่รับรู้รายได้ถ้าฝ่ายบริหารยังมีการควบคุมหรือบริหารสินค้าที่ขายไปแล้วนั้น หรือมีความไม่แน่นอนที่มีนัยสำคัญในการได้รับประโยชน์จากรายการบัญชีนั้น

3.1.6 รายได้ค่าเช่าและบริการที่เกี่ยวข้องในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ให้เช่าจะรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง

3.1.7 รายได้จากการให้บริการ จะรับรู้รายได้เมื่อให้บริการแล้วเสร็จ

3.1.8 รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

3.1.9 บริษัทฯ และบริษัทย่อยคำนวณต้นทุนจากการขายบ้านพร้อมที่ดิน อาคารชุดที่ขายแล้ว โดยถือเป็นต้นทุนขายตามสัดส่วนบ้านพร้อมที่ดินและอาคารชุดที่โอนขาย

3.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายความว่า เงินสดและเงินฝากสถาบันการเงิน ซึ่งกำหนดรับคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน และไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้ (ไม่รวมเงินฝากธนาคารและสถาบันการเงินที่ติดภาระค้ำประกัน)

3.3 การตีราคาสินค้าคงเหลือ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยตีราคาสินค้าคงเหลือ - อสังหาริมทรัพย์รอการขาย ตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่อย่างใดจะต่ำกว่า ราคาทุนของสินค้าคงเหลือ - อสังหาริมทรัพย์รอการขายของแต่ละโครงการประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดินค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการและดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของที่ดินและการก่อสร้างจะบันทึกเป็นต้นทุนสินค้าเมื่อเริ่มมีการพัฒนาโครงการ และจะหยุดบันทึกเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จหรือหยุดพัฒนาโครงการ โดยจะตัดจ่ายเป็นต้นทุนขายตามสัดส่วนของที่ดินที่โอนขาย

3.4 สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน

สัญญาเช่าระยะยาวที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือ มูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ตลอดอายุสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงิน จะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่า หรืออายุของสัญญาเช่า แล้วแต่ระยะเวลาใดจะต่ำกว่า

3.5 เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

3.5.1 เงินลงทุนในบริษัทร่วมที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย

3.5.2 เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนหักด้วยค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

3.6 ค่าความนิยม

ค่าความนิยมคือต้นทุนของเงินลงทุนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่บริษัทมีส่วนแบ่งในสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม ณ วันที่ได้มาซึ่งบริษัทนั้น ค่าความนิยมที่เกิดจากการได้มาซึ่งบริษัทร่วมจะรวมไว้ในบัญชีเงินลงทุนในบริษัทร่วม และจะถูกทดสอบการด้อยค่าโดยรวมเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนในบริษัทร่วม

ค่าความนิยมที่รับรู้จะต้องถูกทดสอบการด้อยค่าทุกปี และแสดงด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม ค่าเผื่อการด้อยค่าของค่าความนิยมที่รับรู้แล้วจะไม่มีกรกลับรายการ ทั้งนี้มูลค่าคงเหลือตามบัญชีของค่าความนิยมจะถูกรวมคำนวณในกำไรหรือขาดทุนเมื่อมีการขายกิจการ

ในการทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยม ค่าความนิยมจะถูกปันส่วนไปยังหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด (Cash Generating Unit) โดยที่หน่วยนั้นอาจจะเป็นหน่วยเดียวหรือหลายหน่วยรวมกันซึ่งคาดว่าจะได้รับประโยชน์จากค่าความนิยมที่เกิดจากการรวมธุรกิจ

3.7 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งหมายถึง อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครอง เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง ซึ่งแสดงไว้ในราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรงในอัตราดังนี้

	จำนวนปี
อาคาร	20
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน	10

3.8 สินทรัพย์ให้เช่า

สินทรัพย์ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานแสดงด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

บริษัท ตัดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

	จำนวนปี
ยานพาหนะ	7
เครื่องจักร	7
อุปกรณ์เสริมยานพาหนะ	5

3.9 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกราคาที่ดิน เครื่องจักรและอุปกรณ์ แสดงด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ราคาทุนได้รวมต้นทุนประมาณการเบื้องต้นสำหรับการรื้อถอน การขนย้ายและการบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์ซึ่งเป็นภาระผูกพันของกิจการ และกิจการจะทบทวนอายุการให้ประโยชน์มูลค่าคงเหลือ และวิธีการคิดค่าเสื่อมราคาอย่างน้อยที่สุดทุกสิ้นรอบบัญชี

บริษัทฯ และบริษัทย่อย ตัดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์ ดังต่อไปนี้

	จำนวนปี
ส่วนปรับปรุงสำนักงาน	5
อาคาร	20
เครื่องจักรและอุปกรณ์ และเครื่องมือเครื่องใช้	5-20
เครื่องใช้สำนักงานและเครื่องตกแต่ง	5-10
ยานพาหนะ	5

3.10 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนา หมายถึง ที่ดินที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความตั้งใจจะถือไว้เพื่อประโยชน์ในอนาคตและบันทึกไว้เป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน โดยแสดงตามราคาทุนซึ่งอาจปรับด้วยค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ ราคาทุนประกอบด้วย ค่าที่ดินและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดิน รวมถึงต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องที่เกิดขึ้นระหว่างการพัฒนาที่ดิน เฉพาะในขณะที่มีการพัฒนาที่ดินนั้น บริษัทฯ จะหยุดรวมต้นทุนกู้ยืมในระหว่างที่กิจกรรมในการพัฒนาที่ดินหยุดลงหรือเมื่อการพัฒนาเสร็จสิ้น

3.11 สิทธิการเช่าและค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า

สิทธิการเช่าและค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า 30 ปี

3.12 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - ระบบโปรแกรมคอมพิวเตอร์ ตัดจ่ายโดยวิธีเส้นตรงอายุการใช้งาน โดยประมาณภายใน 10 ปี

3.13 การด้อยค่าของสินทรัพย์

บริษัทฯ และบริษัทย่อยพิจารณาการด้อยค่าของสินทรัพย์ประเภทเช่น ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ที่ดินรอการพัฒนา และเงินลงทุน เป็นต้น เมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์จะเกิดด้อยค่า โดยพิจารณาจากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ หากมีราคาต่ำกว่าราคาตามบัญชี ถือว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า ซึ่งจะรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่า

ดังกล่าวในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าต่อเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าการด้อยค่าดังกล่าวไม่มีอยู่อีกต่อไป หรือยังมีอยู่แต่เป็นไปในทางที่ลดลง

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ หมายถึง ราคาขายสุทธิหรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า และจะประมาณจากสินทรัพย์แต่ละรายการ หรือหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแล้วแต่กรณี

3.14 สินทรัพย์ตามสัญญาเช่าซื้อ

บริษัทย่อยบันทึกสินทรัพย์ตามสัญญาเช่าซื้อ เป็นสินทรัพย์และหนี้สินในงบแสดงฐานะการเงิน ด้วยจำนวนเท่ากับราคายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าซื้อ ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าซื้อ ดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาจะถูกบันทึกตามงวดต่าง ๆ ตลอดอายุสัญญาเช่าซื้อ ตามยอดคงเหลือของหนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อในแต่ละงวด

3.15 ภาษีเงินได้นิติบุคคล

รายการเกี่ยวกับภาษีในรอบระยะเวลาบัญชีประกอบด้วย ภาษีเงินได้งวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

3.15.1 ภาษีเงินได้นิติบุคคลปัจจุบัน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ต้องจ่ายในแต่ละปี เป็นค่าใช้จ่ายทั้งหมดในงวดนั้นและคำนวณภาษีเงินได้ตามที่กำหนดไว้ในประมวลรัษฎากร

3.15.2 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีรวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวหากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่า บริษัทจะไม่มี

กำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์
บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้น
เกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

3.16 กำไรต่อหุ้น

3.16.1 กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้น ที่แสดงไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเป็นกำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน ซึ่งคำนวณ
โดยการหารยอดกำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกระหว่างปี
สุทธิ

3.16.2 กำไรต่อหุ้นปรับลด

กำไรต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยหารกำไรสำหรับงวดที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุน
เบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยผลรวมของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปีกับจำนวน
ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่บริษัทฯ อาจต้องออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็น
หุ้นสามัญ โดยสมมติว่าได้มีการแปลงเป็นหุ้นสามัญ ณ วันต้นปีหรือ ณ วันออกหุ้นสามัญเทียบเท่า

ในปี 2556 และ 2555 ราคาใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ สูงกว่าราคาตลาด จึงไม่มีการคำนวณกำไรต่อ
หุ้นปรับลด

3.17 ประมาณการทางบัญชี

การจัดทำงบการเงินเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารต้องใช้การประมาณการและตั้งข้อสมมติฐานบางประการ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงไว้ในงบการเงิน และการเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงภายหลังอาจแตกต่างไปจากจำนวนเงินที่ประมาณไว้

บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ตั้งประมาณการและข้อสมมติฐานต่อเหตุการณ์ในอนาคตเป็นผลให้ประมาณการทางบัญชีอาจจะไม่ตรงกับผลที่เกิดขึ้นจริง ประมาณการและข้อสมมติฐานที่อาจมีความเสี่ยงต่อการปรับปรุงบัญชีในปีถัดไปต่อมูลค่าสินทรัพย์ยกไป ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน ได้แก่ ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ ค่าเผื่อการด้อยค่าของทรัพย์สิน ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ สำรองผลประโยชน์ของพนักงาน เป็นมูลค่าที่ประมาณการโดยผู้เชี่ยวชาญ และการประมาณการในเรื่องต่าง ๆ ได้ถูกเปิดเผยในแต่ละส่วนที่เกี่ยวข้องในหมายเหตุประกอบงบการเงินแล้ว

3.18 ประมาณการหนี้สิน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกประมาณการหนี้สินเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ของการเกิดภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือจากการอนุมานอันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต ภาระผูกพันดังกล่าวคาดว่าจะส่งผลให้สูญเสียทรัพยากรที่มีประโยชน์เชิงเศรษฐกิจเพื่อจ่ายชำระภาระผูกพันและจำนวนที่ต้องจ่ายสามารถประมาณการได้อย่างน่าเชื่อถือ หากบริษัทฯ และบริษัทย่อยคาดว่าจะได้รับคืนรายจ่ายที่จ่ายชำระไปตามประมาณการหนี้สินทั้งหมดหรือบางส่วนอย่างแน่นอน บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะรับรู้รายจ่ายที่ได้รับคืนเป็นสินทรัพย์แยกต่างหากแต่ต้องไม่เกินจำนวนประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้อง

3.19 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกควบคุมโดยบริษัทฯ ไม่ว่าจะเป็นทางตรงหรือทางอ้อมหรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายถึงบริษัทร่วมและบุคคลซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับบริษัทฯ ผู้บริหารคนสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

3.20 เครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงในงบการเงินประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน หนี้สินทางการเงินในงบแสดงฐานะการเงินประกอบด้วย เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ภาษีเงินได้ค้างจ่าย หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินซึ่งนโยบายการบัญชีเฉพาะสำหรับรายการแต่ละรายการได้เปิดเผยไว้ในแต่ละหัวข้อที่เกี่ยวข้อง

3.21 กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และ ผลประโยชน์ของพนักงาน

3.21.1 กองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งเป็นลักษณะของแผนการจ่ายสมทบตามที่ได้กำหนดการจ่ายสมทบไว้แล้ว สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ได้แยกออกไปจากสินทรัพย์ของบริษัทฯ และได้รับการบริหารโดยผู้จัดการกองทุนภายนอก กองทุนสำรองเลี้ยงชีพดังกล่าวได้รับเงินสะสมเข้ากองทุนจากพนักงานและเงินสมทบจากบริษัทฯ เงินจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เกิดรายการนั้น

3.21.2 ผลประโยชน์ของพนักงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจัดให้มีผลประโยชน์ของพนักงาน หลังการเลิกจ้างเพื่อจ่ายให้แก่พนักงานเป็นไปตามกฎหมายแรงงานไทย มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินผลประโยชน์พนักงานได้ถูกรับรู้รายการในงบแสดงฐานะการเงินโดยการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) ภายใต้อสมมติฐานเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตที่บริษัทฯ กำหนดขึ้นอย่างเหมาะสม สมมติฐานที่ใช้ในการประเมินค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงานสุทธิประจำปี ได้รวมถึงอัตราส่วนลดอัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนพนักงานและอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน การเปลี่ยนแปลงในอัตราเหล่านี้มีผลต่อประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับผลประโยชน์ของพนักงานสุทธิในทุกปี บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้มีการทบทวนอัตราส่วนลดที่เหมาะสม ซึ่งสะท้อนถึงอัตราดอกเบี้ยที่ควรนำมาใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดจ่ายในอนาคตที่คาดว่าจะต้องจ่ายให้กับพนักงานในการประเมินอัตราส่วนลดที่เหมาะสม บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งจ่ายในสกุลเงินที่ได้รับประโยชน์

ข้อสมมติฐานในการประมาณการตามหลักการคณิตศาสตร์ประกันภัยที่สำคัญที่ใช้ในการคำนวณภาระผูกพัน
ผลประโยชน์พนักงานมีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555
อัตราการคิดลด	2.99%	2.99%
อัตราการเพิ่มเงินเดือ้น	7.00%	7.00%
อัตราการเสียชีวิตและทุพพลภาพตามตาราง 4 มรณไทย พ.ศ.2551	100% , 10%	100% , 10%

4. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2556	2555	2556	2555
เงินสด	199,505.50	130,767.00	43,505.50	53,715.00
เงินฝากกระแสรายวัน	2,435,045.55	25,253,221.09	1,318,107.89	20,735,506.16
เงินฝากออมทรัพย์	413,965,541.53	166,639,205.27	401,192,981.27	165,003,998.78
เงินฝากประจำ 3 เดือน	244,321.25	244,321.25	0.00	0.00
เช็ครอการนำฝาก	0.00	13,412,000.00	0.00	0.00
รวม	<u>416,844,413.83</u>	<u>205,679,514.61</u>	<u>402,554,594.66</u>	<u>185,793,219.94</u>

5. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

		งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
		2556	2555	2556	2555
หมายเหตุ					
ลูกหนี้การค้า					
ลูกหนี้การค้า		17,817,936.59	0.00	0.00	0.00
ตั๋วเงินรับ		901,762.20	0.00	0.00	0.00
รวมลูกหนี้การค้าและตั๋วเงินรับ		<u>18,719,698.79</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
(หัก) รายได้ยังไม่ถึงกำหนด		(2,751,727.12)	0.00	0.00	0.00
(หัก) ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ		(47,265.00)	0.00	0.00	0.00
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ		<u>15,920,706.67</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
ลูกหนี้อื่น					
เงินทดรองจ่าย		344,445.05	1,696,776.00	134,627.60	256,110.00
รายได้ค้างรับ	17.1.3	0.00	0.00	19,500,000.00	19,500,000.00
ดอกเบี้ยค้างรับ	17.1.4	0.00	0.00	17,991,596.47	17,991,596.47
เงินปันผลค้างรับ	17.1.5	0.00	0.00	13,882,436.40	13,882,436.40
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		4,690,564.71	481,029.41	387,340.00	291,340.89
ลูกหนี้สรรพากร		1,928,883.94	341,053.52	340,510.51	341,053.52
อื่นๆ		<u>3,254,721.94</u>	<u>706,331.94</u>	<u>2,417,628.39</u>	<u>331,091.67</u>
รวมลูกหนี้อื่น		<u>10,218,615.64</u>	<u>3,225,190.35</u>	<u>54,654,139.37</u>	<u>52,593,628.95</u>
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น		<u>26,139,322.31</u>	<u>3,225,190.87</u>	<u>54,654,139.37</u>	<u>52,593,628.95</u>

ยอดลูกหนี้การค้าแยกตามอายุหนี้ที่คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)	
	2556	2555
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	5,920,811.54	0.00
ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือน	7,934,963.72	0.00
ค้างชำระ 3 - 6 เดือน	3,726,721.19	0.00
ค้างชำระ 6 - 12 เดือน	82,479.14	0.00
เกิน 12 เดือน	152,961.00	0.00
รวม	<u>17,817,936.59</u>	<u>0.00</u>

6. ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อที่ครบกำหนดชำระใน 1 ปี

	งบการเงินรวม (บาท)	
	2556	2555
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อ	5,050,000.00	0.00
(หัก) ดอกเบี้ยที่ยังไม่ถึงเป็นรายได้ - สุทธิ	(641,121.50)	0.00
(หัก) ภาษีขายรอเรียกเก็บ	<u>(330,377.55)</u>	<u>0.00</u>
คงเหลือ	<u>4,078,500.95</u>	<u>0.00</u>

7. สินค้าคงเหลือ

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2556	2555	2556	2555
ที่ดินและค่าพัฒนา	872,822,035.40	728,360,748.01	753,709,481.61	563,677,550.61
ค่าก่อสร้าง	967,672,544.05	985,338,472.20	776,269,156.43	754,716,806.52
ค่าใช้จ่ายอื่นในโครงการ	148,427,507.06	164,086,012.45	114,339,076.43	107,989,292.43

ดอกเบี้ยจ่าย	209,215,479.64	219,580,933.50	193,323,569.14	191,003,569.14
รวม	2,198,137,566.1	2,097,366,166.1	1,837,641,283.6	1,617,387,218.70
ส่วนของต้นทุนขาย – สะสม	(1,671,052,599.4)	(1,776,245,786.2)	(1,579,218,841.9)	(1,562,118,199.4)
คงเหลือ	527,084,966.70	321,120,379.95	258,422,441.62	55,269,019.29

- 7.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแต่ละโครงการ ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี จำนวน 222.30 ล้านบาท และจำนวน 237.91 ล้านบาท ตามลำดับ ไปจดจำนองไว้กับธนาคารเพื่อเป็นหลักประกันค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาว ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 28
- 7.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 บริษัทฯ และบริษัทย่อยแห่งหนึ่งบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเป็นต้นทุนโครงการ จำนวน 2.32 ล้านบาท และจำนวน 2.19 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 เฉพาะกิจการ จำนวน 2.32 ล้านบาท)
- 7.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทฯ ได้โอนห้องชุดชำระหนี้ให้กับเจ้าหนี้รายหนึ่ง ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี จำนวน 2.20 ล้านบาท ในมูลค่าหนี้จำนวน 3.08 ล้านบาท เกิดกำไรจากการตีทรัพย์ชำระหนี้ จำนวน 0.88 ล้านบาท บริษัทฯ ได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จทั้งจำนวนแล้ว
- 7.4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้โอนปิดเฟสย่อยของโครงการแห่งหนึ่งซึ่งมีมูลค่าเป็นจำนวนเงินเท่ากับ 166.61 ล้านบาท
- 7.5 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทฯ ได้เปลี่ยนแผนธุรกิจโดยบริษัทฯ ได้ขายโครงการที่ยังพัฒนาไม่แล้วเสร็จ เพื่อรักษาสภาพคล่องทางการเงิน โครงการดังกล่าวมีราคาทุน 50.04 ล้านบาท และได้ขายในราคา 42.00 ล้านบาท
- 7.6 บริษัทฯ และบริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีการพัฒนาโครงการแล้วเสร็จจำนวนรวม 2 โครงการ ซึ่งเป็นโครงการที่บริษัทและบริษัทย่อยสร้างเสร็จล่าช้ากว่ากำหนด มีผลทำให้ลูกค้าบางรายใช้สิทธิยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขาย และขอคืนเงินดาวน์พร้อมค่าปรับ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 มีเงินที่จะต้องจ่ายคืนลูกค้าคงเหลือ จำนวน 7.23 ล้านบาท และจำนวน 16.89 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะกิจการ จำนวน 6.94 ล้านบาท และจำนวน 15.92 ล้านบาท ตามลำดับ) โดยแสดงไว้ในบัญชีเจ้าหนี้จากการยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดภายใต้หนี้สินหมุนเวียนอื่นตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 26

8. เงินมัดจำค่าที่ดิน

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2556	2555	2556	2555
เงินมัดจำค่าที่ดิน	68,987,530.00	68,987,530.00	64,987,530.00	64,987,530.00
หัก ค่าเผื่อการลดมูลค่า	(68,987,530.00)	(68,987,530.00)	(64,987,530.00)	(64,987,530.00)
คงเหลือ – สุทธิ	0.00	0.00	0.00	0.00

9. ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อที่ครบกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี

	งบการเงินรวม (บาท)	
	2556	2555
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อ	17,446,670.00	0.00
(หัก) ดอกเบี้ยที่ยังไม่ถึงเป็นรายได้ - สุทธิ	(732,710.27)	0.00
(หัก) ภาษีขายรอเรียกเก็บ	(1,141,367.23)	0.00
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อ - สุทธิ	<u>15,572,592.50</u>	<u>0.00</u>

10. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัท	อัตรา	งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
		2556	2555
	วิธีราคาทุน	วิธีราคาทุน	วิธีราคาทุน
บริษัท ท็อปไลน์ ลิฟวิ่ง จำกัด	99.99	384,999,400.00	159,999,400.00
บริษัท นันทภพ จำกัด	99.99	200,099,400.00	72,099,400.00
บริษัท แทนเจอริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	99.99	49,999,400.00	49,999,400.00
(และเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัท ท็อปไลฟ์			
เวนเจอร์ จำกัด ในอัตราร้อยละ 49.99)			
บริษัท แพลทตินั่ม ออโต้ เซอร์วิส จำกัด	99.99	230,783,523.04	0.00
(และเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัท แพลทตินั่ม			
เอดเซคคิวทีฟ จำกัด ในอัตราร้อยละ 99.97)			

รายงานประจำปี 2556		
บริษัท วรณ แคปปิตอล จำกัด (มหาชน)		
รวม	865,881,723.04	282,098,200.00
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน		
บริษัท ท็อปไลน์ ลิฟวิ่ง จำกัด	(179,999,400.00)	(159,999,400.00)
บริษัท นันทภพ จำกัด	(180,099,400.00)	(72,099,400.00)
บริษัท แทนเจอร์น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	(49,999,400.00)	(49,999,400.00)
รวม	(410,098,200.00)	(282,098,200.00)
คงเหลือ - สุทธิ	455,783,523.04	0.00

- 10.1 ในวันที่ 2 มกราคม 2556 บริษัทฯ ได้ลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท แพลทตินั่ม ออโต้เซอร์วิส จำกัด ตามที่กล่าวในหมายเหตุข้อ 2.8
- 10.2 ในไตรมาส 3 ปี 2556 บริษัทฯ ได้ซื้อหุ้นเพิ่มทุนจากบริษัทย่อย 2 แห่ง ประกอบด้วย บริษัท ท็อปไลน์ ลิฟวิ่ง จำกัด และบริษัท นันทภพ จำกัด จำนวน 225 ล้านบาท และจำนวน 128 ล้านบาท ตามลำดับ โดยบริษัทย่อยได้นำเงินเพิ่มทุนที่ได้รับชำระมาจ่ายชำระคืนเงินให้กู้และดอกเบี้ยค้างรับแก่บริษัทฯ ดังนั้นจึงได้โอนจัดประเภทค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญมาเป็นค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุน เนื่องจากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของเงินลงทุนไม่เปลี่ยนจากการที่มีการจ่ายชำระหนี้ระหว่างกัน
- 10.3 ในไตรมาส 4 ปี 2556 บริษัทฯ ได้ประมาณค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยแห่งหนึ่งเพิ่มอีกจำนวน 36.09 ล้านบาท โดยประมาณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิที่บริษัทย่อยคงเหลืออยู่ ณ วันสิ้นงวด ซึ่งสินทรัพย์ส่วนใหญ่ของบริษัทย่อยมีมูลค่าใกล้เคียงกับราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระ
11. เงินลงทุนในบริษัทรวม

	อัตรา	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
		วิธีส่วนได้เสีย		วิธีราคาทุน	
	2556	2556	2555	2556	2555
บริษัท อควา แอด จำกัด	26	279,752,557.63	0.00	279,494,008.00	0.00

- เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ ได้ร่วมลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท อควา แอด จำกัด (มหาชน) จำนวน 105,151,997 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท จำนวนเงิน 279,494,008.00 บาท โดยมีสัดส่วนการลงทุนร้อยละ 26
12. สินทรัพย์ที่โอนไปเป็นหลักประกันตามสัญญาซื้อคืน

รายงานประจำปี 2556
บริษัท วรณ แคมป์ดัล จำกัด (มหาชน)

	งบการเงินรวม (บาท)	
	2556	2555
ที่ดินและโครงการพัฒนา	0.00	174,292,538.26
หัก ค่าเผื่อการลดมูลค่า	0.00	(49,242,538.26)
สุทธิ	0.00	125,050,000.00

- 12.1 ในเดือนธันวาคม 2556 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้โอนสินทรัพย์เพื่อชำระหนี้เจ้าหนี้ตามเงื่อนไขในสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 29
- 12.2 ในไตรมาส 3 ปี 2556 บริษัทย่อยดังกล่าวได้มีการบันทึกตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าเพิ่มจำนวน 33.88 ล้านบาท เพื่อให้เหลือทุนสุทธิเท่ากับมูลค่าที่เจ้าหนี้เงินกู้ยืมให้สินทรัพย์ชำระหนี้
- 12.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 สินทรัพย์ที่โอนไปเป็นหลักประกันตามสัญญาซื้อคืนเป็นทรัพย์สินที่บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้โอนกรรมสิทธิ์ให้กับเจ้าหนี้เงินกู้ยืมแต่ได้รับสิทธิ์ซื้อคืนภายใน 2 ปี ซึ่งจะครบกำหนดในวันที่ 21 ธันวาคม 2556

13. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

	งบการเงินรวม (บาท)			
	ที่ดินและค่า พัฒนา	อาคาร	เครื่องใช้สำนักงาน และเครื่องตกแต่ง	รวม
ราคาทุน :-				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	68,082,953.16	7,159,000.00	78,613.00	75,320,566.16
เพิ่มขึ้น	0.00	0.00	0.00	0.00
ลดลง	(68,082,953.16)	(7,159,000.000)	(78,613.00)	(75,320,566.16)
โอนเข้า	3,930,664.00	3,722,100.00	0.00	7,652,764.00
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	3,930,664.00	3,722,100.00	0.00	7,652,764.00
เพิ่มขึ้น	0.00	0.00	0.00	0.00
ลดลง	0.00	0.00	0.00	0.00
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	3,930,664.00	3,722,100.00	0.00	7,652,764.00
ค่าเสื่อมราคาสะสม :-				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	0.00	(806,123.02)	(32,268.13)	(838,391.15)
เพิ่มขึ้น	0.00	(267,726.98)	(11,571.99)	(279,298.97)
ลดลง	0.00	1,073,850.00	43,840.12	1,117,690.12
โอนเข้า	0.00	(932,564.54)	0.00	(932,564.54)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	0.00	(932,564.54)	0.00	(932,564.54)
เพิ่มขึ้น	0.00	(186,105.01)	0.00	(186,105.01)
ลดลง	0.00	0.00	0.00	0.00
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	0.00	(1,118,669.55)	0.00	(1,118,669.55)

รายงานประจำปี 2556
บริษัท วรณ แคปปิตอล จำกัด (มหาชน)

มูลค่าสุทธิทางบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	<u>3,930,664.00</u>	<u>2,603,430.45</u>	<u>0.00</u>	<u>6,534,094.45</u>
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	<u>3,930,664.00</u>	<u>2,789,535.46</u>	<u>0.00</u>	<u>6,720,199.46</u>

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	186,105.01
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	279,298.97

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน มีมูลค่ายุติธรรมรวมจำนวน 6.24 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้บันทึกที่ดิน อาคารสโมสรเดิมจะปรับปรุงเป็นอาคารสำนักงานมาเป็น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 15

14. สินทรัพย์ให้เช่า

	งบการเงินรวม (บาท)				31 ธันวาคม 2556
	31 ธันวาคม 2555	เพิ่มขึ้นจากซื้อ เงินลงทุนใน บริษัทย่อย	เพิ่มขึ้น	ลดลง	
ราคาทุน :-					
เครื่องจักร	0.00	4,703,581.31	0.00	0.00	4,703,581.31
ยานพาหนะ	0.00	299,264,897.94	119,714,526.11	(50,463,401.86)	368,516,022.19
อุปกรณ์เสริม	0.00	4,623,317.59	1,049,787.87	(22,000.00)	5,651,105.46
ทะเบียนยานพาหนะ	0.00	370,000.00	0.00	0.00	370,000.00
รวมราคาทุน	0.00	308,961,796.84	120,764,313.98	(50,485,401.86)	379,240,708.96
ค่าเสื่อมราคาสะสม :-					
เครื่องจักร	0.00	(117,313.50)	(570,925.71)	0.00	(688,239.21)
ยานพาหนะ	0.00	(65,775,982.99)	(39,031,377.26)	14,753,904.73	(90,053,455.52)
อุปกรณ์เสริม	0.00	(1,042,189.06)	(985,189.24)	3,196.28	(2,024,182.02)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	0.00	(66,935,485.55)	(40,587,492.21)	14,757,101.01	(92,765,876.75)
สุทธิ	0.00				286,474,832.21
ค่าเสื่อมราคาลำหรับปี	0.00				40,587,492.21

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีรถยนต์และเครื่องจักรที่มีไว้เพื่อให้เช่าอยู่ภายในสัญญาเช่าซื้อ ดังนี้

	บาท	
	ราคาทุน	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ
รถยนต์ (จำนวน 139 คัน)	353,555,714.86	269,839,270.26
เครื่องจักร (จำนวน 1 เครื่อง)	4,703,581.31	4,015,342.10
รวม	358,259,296.17	273,854,612.36

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำของรายได้ค่าเช่าในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่ไม่อาจบอกเลิกได้ แสดงตามจำนวนเงินในสัญญาดังนี้

รายงานประจำปี 2556
บริษัท วรณ แคปปิตอล จำกัด (มหาชน)

	บาท
ไม่เกิน 1 ปี	81,896,647.72
เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	<u>181,351,758.55</u>
รวม	<u>263,248,406.27</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทไม่มีรถยนต์ที่มีไว้เพื่อให้เช่าที่คิดค่าเสื่อมราคาหมดแล้ว แต่ยังใช้งานอยู่

รายงานประจำปี 2556
บริษัท วรณ แคมป์ดิล จำกัด (มหาชน)

15. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ประกอบด้วย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 ประกอบด้วย

งบการเงินรวม (บาท)

	ที่ดิน	ส่วนปรับปรุง ที่ดินเช่า	อาคาร	ส่วนปรับปรุง สำนักงานขาย	เครื่องใช้ สำนักงานและ เครื่องตกแต่ง	ยานพาหนะ	งานระหว่าง ก่อสร้างและ ระหว่างติดตั้ง	รวม
ราคาทุน								
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	4,620,664.00	763,600.00	3,722,100.00	0.00	6,128,223.28	5,675,178.00	984,137.03	21,893,902.31
ซื้อเพิ่ม	0.00	0.00	0.00	0.00	1,713,495.24	0.00	0.00	1,713,495.24
เพิ่มขึ้นจากการซื้อเงินลงทุน								
บริษัทย่อย	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
จำหน่าย/โอนออก	(3,930,664.00)	0.00	(3,722,100.00)	0.00	(2,514,698.32)	(1,923,118.00)	0.00	(12,090,580.32)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	690,000.00	763,600.00	0.00	0.00	5,327,020.20	3,752,060.00	984,137.03	11,516,817.23
ซื้อเพิ่ม	0.00	0.00	0.00	0.00	789,679.95	6,338,317.75	0.00	7,127,997.70
เพิ่มขึ้นจากการลงทุนใน								
บริษัทย่อย	0.00	0.00	0.00	5,027,474.21	1,165,453.83	1,210,467.29	0.00	7,403,395.33
จำหน่าย/โอนออก	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	(901,616.00)	0.00	(901,616.00)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	690,000.00	763,600.00	0.00	5,027,474.21	7,282,153.98	10,399,229.04	984,137.03	25,146,594.26
ค่าเสื่อมราคาสะสม								
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	0.00	0.00	(746,459.55)	0.00	(5,581,870.93)	(5,242,462.62)	0.00	(11,570,793.10)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	0.00	0.00	(186,104.99)	0.00	(446,263.580)	(400,045.56)	0.00	(1,032,414.13)
เพิ่มขึ้นจากการซื้อเงินลงทุน								
บริษัทย่อย	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ค่าเสื่อมราคาจำหน่าย/โอนออก	0.00	0.00	932,564.54	0.00	2,394,265.50	1,908,020.48	0.00	5,234,850.52
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	0.00	0.00	0.00	0.00	(3,633,869.01)	(3,734,487.70)	0.00	(7,368,356.71)

รายงานประจำปี 2556
บริษัท วรณ แคมป์ดัล จำกัด (มหาชน)

ค่าเสื่อมราคาสําหรับปี	0.00	0.00	0.00	(1,004,943.99)	(715,362.44)	(513,626.53)	0.00	(2,233,932.96)
เพิ่มขึ้นจากการลงทุนใน								
บริษัทย่อย	0.00	0.00	0.00	(3,438,836.00)	(910,693.31)	(89,364.31)	0.00	(4,438,893.62)
ค่าเสื่อมราคาจำหน่าย/โอนออก	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	901,614.00	0.00	901,614.00
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	0.00	0.00	0.00	(4,443,779.99)	(5,259,924.760)	(3,435,864.54)	0.00	(13,139,569.29)
ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์								
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	0.00	(763,600.00	0.00	0.00	0.00	0.00	(984,137.03)	(1,747,737.03)
)						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	0.00	(763,600.00	0.00	0.00	0.00	0.00	(984,137.37)	(1,747,737.03)
)						
มูลค่าสุทธิทางบัญชี								
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	690,000.00	0.00	0.00	583,694.22	2,022,229.22	6,963,364.50	0.00	10,259,287.94
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	690,000.00	0.00	0.00	0.00	1,693,151.19	17,572.30	0.00	2,400,723.49
ค่าเสื่อมราคาสําหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556								2,233,932.96
ค่าเสื่อมราคาสําหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555								1,032,414.13

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้โอนจัดประเภทที่ดิน อาคารสโมสร์ ราคาทุน 7.65 ล้านบาท ไปเป็น
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13

งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)			
	ที่ดิน	เครื่องใช้สำนักงาน และเครื่องตกแต่ง	รวม
ราคาทุน :-			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	690,000.00	1,847,230.54	2,537,230.54
ซื้อเพิ่ม	0.00	1,694,495.25	1,694,495.24
จำหน่าย/โอนออก	0.00	(654,951.23)	(654,591.23)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	690,000.00	2,880,774.56	3,576,774.55
ซื้อเพิ่ม	0.00	775,236.49	775,236.49
จำหน่าย/โอนออก	0.00	0.00	0.00
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	690,000.00	3,662,011.04	4,352,011.04
ค่าเสื่อมราคาสะสม			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	0.00	1,327,678.19	1,327,678.19
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	0.00	429,537.92	429,537.92
ค่าเสื่อมราคาจำหน่าย/โอนออก	0.00	(544,606.43)	(544,606.43)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	0.00	1,212,609.68	1,212,609.68
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	0.00	546,193.05	546,193.05
ค่าเสื่อมราคาจำหน่าย/โอนออก	0.00	0.00	0.00
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	0.00	1,758,802.73	1,758,802.73

มูลค่าสุทธิตามบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	<u>690,000.00</u>	<u>1,903,208.31</u>	<u>2,593,208.31</u>
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	<u>690,000.00</u>	<u>1,674,164.87</u>	<u>2,364,164.87</u>
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556			546,193.05
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555			429,537.92

16. ที่ดินและโครงการรอการพัฒนา

	งบการเงินรวม (บาท)	
	2556	2555
ที่ดินและโครงการรอการพัฒนา	78,197,980.98	78,197,980.98
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	(37,110,230.98)	(3,357,980.98)
คงเหลือ - สุทธิ	41,087,750.00	74,840,000.00

ในปี 2556 บริษัทฯ ย่อยแห่งหนึ่งได้บันทึกผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่ดินโครงการรอการพัฒนาจากผลการประเมินของผู้ประเมินอิสระที่มีการประเมินใหม่ ณ วันที่ 13 ธันวาคม 2556 โดยวิธีราคาตลาดและต้นทุนทดแทน ผลของการประเมินมีราคาต่ำกว่าราคาตามบัญชี จำนวน 37.11 ล้านบาท ซึ่งบริษัทย่อยดังกล่าวได้บันทึกผลขาดทุนจากการด้อยค่าเพิ่มอีกจำนวน 33.75 ล้านบาท ไว้ในงบการเงินแล้ว

17. รายการบัญชีกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันและนโยบายราคา ที่มีสาระสำคัญ มีดังต่อไปนี้

ลำดับ ปีที่	บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะ		รายการ	นโยบายราคา
		ความสัมพันธ์			
		2556	2555		
1	บริษัท ท็อปไลน์ ลิฟวิ้ง จำกัด	A	A	- เงินให้กู้ยืม	ไม่มีการคิดดอกเบี้ยระหว่างกัน
				- ค่าบริหารจัดการโครงการ	ตามบันทึกข้อตกลงระหว่างกัน
				ค้ำรับ/ค้ำจ่าย	โดยปัจจุบันไม่มีการให้บริการ
2	บริษัท นันทภพ จำกัด	A	A	- เงินให้กู้ยืม	ไม่มีการคิดดอกเบี้ยระหว่างกัน
	บริษัท แทนเจอริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	A	A	- เงินให้กู้ยืม	
3	บริษัท แพลทตินั่ม ออโต้เซอวิส จำกัด	A	-	- ค่าเช่ารถยนต์	ตามที่ระบุในสัญญาเช่ารถยนต์
				- ค่าประกันเจ้าหน้าที่ซึ่ง	ไม่มีการคิดค่าตอบแทน
				- เงินให้กู้ยืมระหว่างปี 2556 และ	มีการคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ
				มีการรับชำระครบถ้วนแล้ว	8 ต่อปี

รายงานประจำปี 2556
บริษัท วธน แคปปิตอล จำกัด (มหาชน)

ภายในปี 2556

4	บริษัท ฟิลคอน 9 จำกัด	C, D	C, D	- ค่าตอบแทนจากการจำหน่ายหุ้น ค่าประกันเงินกู้ของบริษัทฯ	ตามสัญญาค่าตอบแทนในอัตรา ร้อยละ 3 ต่อปี ของวงเงินกู้ยืมและ หยุดคิดค่าตอบแทนระหว่างกัน ตั้งแต่ต้นปี 2556 เป็นต้นไป
5	นายวันชัย ศุภพยัคฆ์	E	E	- เงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อย - ค่าประกันวงเงินกู้ยืมบริษัท	ไม่มีการคิดดอกเบี้ยระหว่างกัน
6	นายอนุพงศ์ คุตติกุล	E	-	ย่อย	ไม่มีการคิดค่าตอบแทน
7	นายวันชัย ศุภพยัคฆ์	E	E	- ค่าประกันวงเงินกู้ยืมของบริษัท และบริษัทย่อย	ไม่มีการคิดค่าตอบแทน

หมายเหตุ : ลักษณะความสัมพันธ์

A - เป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ

C - เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท

D - มีกรรมการและผู้ถือหุ้นร่วมกัน

E - เป็นผู้ถือหุ้นและกรรมการบริษัทฯ และบริษัทย่อย

F - เป็นผู้ถือหุ้นบริษัทย่อย

17.1 รายการและจำนวนเงินด้านงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 กับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ เป็นดังนี้

17.1.1 เงินให้กู้ยืมแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)			
	31 ธันวาคม 2555	เพิ่มขึ้น	ลดลง/โอนออก	31 ธันวาคม 2556
บริษัท ท็อปไลน์ ลิฟวิ่ง จำกัด	166,804,880.48	31,606,000.00	(198,410,880.48)	0.00
บริษัท นันทภพ จำกัด	114,455,450.44	492,873.00	(114,948,323.44)	0.00
บริษัท แทนเจอริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	11,926,348.58	70,000.00	(4,000,000.00)	7,996,348.58
บริษัท แพลทตินั่ม ออโต้เชอริวส์ จำกัด	0.00	60,000,000.00	(60,000,000.00)	0.00
รวม	293,186,679.50	92,168,873.00	(377,359,203.92)	7,996,348.58
(หัก) ค่าเผื่อนหนี้สงสัยจะสูญ	(86,522,862.02)	(787,216.96)	79,313,730.40	(7,996,348.58)
สุทธิ	206,663,817.48			0.00

ในไตรมาส 3 ปี 2556 บริษัทฯ ได้โอนจัดประเภทกลับค่าเผื่อนหนี้สงสัยจะสูญเงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับของบริษัทย่อย 2 แห่ง จำนวน 79.31 ล้านบาท และจำนวน 12.60 ล้านบาท ตามลำดับ ไปเป็นค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุน ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 10.2

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 กลุ่มบริษัทย่อยของบริษัทฯ ยังไม่สามารถดำเนินโครงการได้ตามแผนงานเนื่องจากขาดสภาพคล่องทางการเงินและอยู่ระหว่างการหาผู้ร่วมทุนและปรับเปลี่ยนแผนธุรกิจ บริษัทฯ จึงได้ประมาณค่าเผื่อนหนี้สงสัยจะสูญของเงินให้กู้ยืม และดอกเบี้ยค้างรับของเงินให้กู้ยืมไว้ในงบการเงิน โดยประมาณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิคงเหลือของบริษัทย่อย ณ วันสิ้นงวด ซึ่งสินทรัพย์โดยส่วนใหญ่มีมูลค่าใกล้เคียงกับการประเมินของผู้ประเมินอิสระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 ได้ประมาณค่าเผื่อนหนี้สงสัยจะสูญของบริษัทย่อย 2 แห่ง เพิ่มจำนวน 0.79 ล้านบาท และ จำนวน 50.76 ล้านบาท ตามลำดับ

17.1.2 เงินกู้ยืมจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม (บาท)			
	31 ธันวาคม 2555	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2556
นายวันชัย ศุภพยัคฆ์	214,500.00	0.00	214,500.00	0.00
รวม	214,500.00	0.00	214,000.00	0.00

17.1.3 ค่าบริหารโครงการค้างรับ

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2556	2555
บริษัท ท็อปไลน์ ลิฟวิ่ง จำกัด	19,500,000.00	19,500,000.00

17.1.4 ดอกเบี้ยรับค้างรับ – เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2556	2555
บริษัท ท็อปไลน์ ลิฟวิ่ง จำกัด	17,991,596.47	17,991,596.47
บริษัท นันทภพ จำกัด	0.00	12,600,773.59
บริษัท แทนเจอร์รีน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	3,341,770.63	3,341,770.63
รวม	21,333,367.10	33,934,140.69
(หัก) ค่าเผื่อนหนี้สงสัยจะสูญ	(3,341,770.63)	(15,942,544.22)
สุทธิ	17,991,596.47	17,991,596.47

17.1.5 เงินปันผลค้างรับ

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2556	2555
บริษัท ท็อปไลน์ ลิฟวิ่ง จำกัด	13,882,436.40	13,882,436.40

17.1.6 ค่าบริหารโครงการค้างจ่าย

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2556	2555
บริษัท ท็อปไลน์ ลิฟวิ่ง จำกัด	44,500,000.00	44,500,000.00

- 17.2 รายการและจำนวนเงินด้านงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 กับบุคคล และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ เป็นดังนี้

17.2.1 ดอกเบี้ยรับ

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2556	2555
บริษัท แพลทตินั่ม ออโต้เซอวิส จำกัด	1,458,016.09	0.00

17.2.2 ค่าตอบแทนจ่ายจากการจำหน่ายหลักทรัพย์ค่าประกันเงินกู้ยืม

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2556	2555
บริษัท ฟัลคอน 9 จำกัด	0.00	1,350,000.00

17.2.3 ค่าเช่ารถยนต์

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2556	2555
บริษัท แพลทตินั่ม ออโต้เซอวิส จำกัด	1,142,000.00	0.00

18. เงินให้กู้ยืมแก่กิจการอื่น

	งบการเงินรวม (บาท)	
	2556	2555
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการอื่น	24,398,331.53	24,398,331.53
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(24,398,331.53)	(24,398,331.53)
สุทธิ	0.00	0.00

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการอื่น เป็นเงินที่บริษัทย่อยแห่งหนึ่งให้บริษัทย่อยของบริษัทดังกล่าวกู้ ตั้งแต่ก่อนปี 2550 จนถึงปลายปี 2552 บริษัทย่อยดังกล่าวได้จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยแห่งนั้นออกไปทั้งจำนวนมีผลทำให้เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยเป็นเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทอื่น และได้บันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของเงินให้กู้ยืมดังกล่าวทั้งจำนวน โดยบริษัทย่อยได้มีการดำเนินคดีฟ้องร้องต่อศาลแพ่งในปี 2554 ปัจจุบันศาลพิพากษาให้บริษัทย่อยดังกล่าวชนะคดี และอยู่ระหว่างขั้นตอนการของการขอเฉลี่ยทรัพย์

19. เงินฝากที่ติดภาระค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีเงินฝากธนาคาร จำนวน 2.18 ล้านบาทและจำนวน 1.25 ล้านบาท ตามลำดับ (งบเฉพาะกิจการ จำนวน 0.90 ล้านบาทและจำนวน 0.52 ล้านบาท ตามลำดับ) โดยเงินฝากธนาคาร

บางส่วน จำนวน 1.28 ล้านบาท และจำนวน 0.73 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นเงินฝากจากการเรียกเก็บค่าสาธารณูปโภค ส่วนกลางจากลูกค้าของบริษัทย่อย ซึ่งบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่ต้องโอนส่งมอบเงินดังกล่าวเมื่อได้มีการจัดตั้ง คณะกรรมการหมู่บ้านแต่ละโครงการเรียบร้อยแล้วโดยบริษัทย่อยได้บันทึกหนี้สินดังกล่าวเป็นเจ้าหนี้ในงบการเงิน ส่วนที่เหลือจำนวน 0.90 ล้านบาท และจำนวน 0.52 ล้านบาท ตามลำดับ นำไปเป็นหลักประกันหนังสือค้ำประกันบำรุงรักษา สาธารณูปโภคในโครงการ และหลักประกันอวัลต์สัญญาใช้เงินในการชำระเงินค่าซื้อลิฟท์

20. สิทธิการเช่าและค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม (บาท)	
	2556	2555
สิทธิการเช่าและค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า	7,002,000.00	7,002,000.00
หัก ตัดจ่ายสะสม	(6,472,989.35)	(5,472,717.93)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าของสิทธิการเช่าและค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า	(529,010.65)	(1,529,282.07)
ยอดคงเหลือ-สุทธิ	0.00	0.00

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้หยุดชะงักการก่อสร้างโครงการศูนย์กีฬา โดยได้บันทึกค่าเผื่อการด้อยค่าของสิทธิการเช่าและค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้าไว้ในงบการเงินแล้วทั้งจำนวน แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้เปิดเผยภาวะผูกพันที่จะต้องจ่ายชำระสิทธิการเช่าตามสัญญาไว้แล้วในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 37.3

21. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

	งบการเงินรวม (บาท)		
	ค่าซอฟต์แวร์	ค่าตัดจำหน่ายสะสม	ยอดคงเหลือสุทธิ
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	5,770,328.10	(2,520,569.43)	3,249,758.67
เพิ่มขึ้น	0.00	(577,032.66)	(577,032.66)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	5,770,328.10	(3,097,602.09)	2,672,726.01
เพิ่มขึ้นจากการลงทุนในบริษัทย่อย	32,000.00	(24,305.92)	7,694.08
เพิ่มขึ้น	0.00	(583,429.02)	(583,429.02)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	5,802,328.10	(3,705,337.03)	2,096,991.07

ค่าซอฟต์แวร์ตัดจ่ายสำหรับปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	583,429.02
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	577,032.66

งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)			
	ค่าซอฟต์แวร์	ค่าตัดจำหน่าย สะสม	ยอดคงเหลือ สุทธิ
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	3,741,822.10	(1,268,831.07)	2,472,991.03
เพิ่มขึ้น	0.00	(374,182.20)	(374,182.20)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	3,741,822.10	(1,643,013.27)	2,098,808.83
เพิ่มขึ้น	0.00	(374,182.14)	(374,182.14)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	3,741,822.10	(2,017,195.41)	1,724,626.69
ค่าซอฟต์แวร์ตัดจ่ายสำหรับปี			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556			374,182.14
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555			374,182.20

22. ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้/ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีภายหลังจากการนำมาหักกลบกกันตามความเหมาะสม ได้แสดงรวมไว้ในงบแสดงฐานะการเงิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)	
	2556	2555
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	30,263.75	0.00
	30,263.75	0.00
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	67,047.83	0.00
	67,047.83	0.00

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)	
	2556	2555
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน :		
ภาษีเงินได้สำหรับปี	636,211.45	0.00
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :		
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราว		
และการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	1,239,603.31	0.00
	<u>1,875,814.76</u>	<u>0.00</u>

รายการกระขยอยดจำนวนเงินระหว่างค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้กับผลคูณของกำไรทางบัญชีกับอัตราภาษีเงินได้ที่ใช้สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 สามารถแสดงได้ดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)	
	2556	2555
กำไร(ขาดทุน)ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	(124,760,661.53)	0.00
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	20.00%	0.00
กำไร(ขาดทุน)ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี	(24,952,132.31)	0.00
ผลกระทบทางภาษีสำหรับปี :		
ขาดทุนจากการด้อยค่าทรัพย์สิน	13,527,510.00	0.00
ขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้บันทึกเป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	12,366,249.98	0.00
รายจ่ายต้องห้าม	934,187.09	0.00
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุน	<u>1,875,814.76</u>	<u>0.00</u>

23. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ประกอบด้วย

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2556	2555
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	45,000,000.00	45,000,000.00
รวม	45,000,000.00	45,000,000.00

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 บริษัทฯ ออกตั๋วสัญญาใช้เงินให้กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง จำนวน 45 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR+0.25 ค่าประกันโดยจำหน่ายหลักทรัพย์ของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง และค่าประกันโดยกรรมการ ครอบคลุมเมื่อทวงถาม

24. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

หมายเหตุ	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2556	2555	2556	2555
24.1 เจ้าหนี้การค้า				
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง	10,575,338.63	10,288,217.92	1,960,598.17	5,841,416.96
เจ้าหนี้การค้า	1,490,463.43	0.00	0.00	0.00
ตัวเงินจ่าย	1,248,566.16	0.00	0.00	0.00
ตั๋วสัญญาใช้เงิน	898,800.00	0.00	898,800.00	0.00
รวมเจ้าหนี้การค้า	14,213,168.22	10,288,217.92	2,859,398.17	5,841,416.96
24.2 เจ้าหนี้อื่น				
เงินประกันผลงานผู้รับเหมา	7,259,567.90	5,739,818.13	848,466.79	176,250.00
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	22,768,248.01	23,280,658.56	10,293,519.13	10,568,020.45
ค่าบริการโครงการค้างจ่าย 17.1.6	0.00	0.00	44,500,000.00	44,500,000.00
ดอกเบี้ยค้างจ่ายบุคคล และกิจการอื่น	2,836,562.13	2,255,388.10	20,265.03	58,893.48
อื่น ๆ	1,644,515.33	832,776.90	405,564.53	428,164.30
รวมเจ้าหนี้อื่น	34,508,893.37	32,108,641.69	56,067,815.48	55,731,328.23
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	48,722,061.59	42,396,859.61	58,927,213.65	61,572,745.19

25. เงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม (บาท)	
	2556	2555
เงินต้น	5,000,000.00	5,000,000.00
คงเหลือ	5,000,000.00	5,000,000.00

25.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น จำนวน 5.00 ล้านบาท โดยออกเป็นตั๋วสัญญาใช้เงิน ในอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 15 ต่อปี ครบกำหนดจ่ายชำระคืนเมื่อทวงถาม

25.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทฯ ได้มีการเจรจาประนีประนอมการจ่ายชำระแก่เจ้าหนี้บุคคลอื่น จำนวน 1 ราย โดยมีกำไรจากการประนีประนอมหนี้ เป็นจำนวน 9.10 ล้านบาท

26. เจ้าหนี้จากการยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด

26.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 บริษัทฯ และบริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีเจ้าหนี้จากการยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด จำนวน 7.23 ล้านบาท และจำนวน 16.89 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะกิจการ จำนวน 6.94 ล้านบาท และจำนวน 15.92 ล้านบาท ตามลำดับ) ซึ่งเป็นเจ้าหนี้ที่เกิดจากการยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายของลูกค้า ตั้งแต่ปี 2552 โดยบริษัทฯ จะต้องจ่ายเงินรับล่วงหน้าพร้อมเบี้ยปรับที่เกิดจากการผิดสัญญาจะซื้อจะขาย ในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ถึงร้อยละ 15 ต่อปีของเงินต้น ตั้งแต่วันที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายจนถึงวันที่ทำบันทึกข้อตกลง ปัจจุบันอยู่ระหว่างการผ่อนชำระเจ้าหนี้ตามบันทึกข้อตกลงดังกล่าว

26.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้มีการเจรจาประนีประนอมการจ่ายชำระคืนเจ้าหนี้ดังกล่าว และจ่ายชำระคืนเสร็จแล้วจำนวน 5 ราย และ 26 ราย ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท จำนวน 5 ราย และ 19 ราย ตามลำดับ) โดยมีกำไรจากการประนีประนอมหนี้เป็นจำนวน 0.54 ล้านบาท และจำนวน 4.88 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท จำนวน 0.54 ล้านบาท และจำนวน 3.54 ล้านบาท ตามลำดับ)

27. หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน

	งบการเงินรวม (บาท)	
	2556	2555
รายละเอียดเกี่ยวกับสินทรัพย์ที่เช่าตามสัญญาเช่าการเงิน มีดังนี้		
ยานพาหนะ	353,555,714.86	0.00
เครื่องจักร	4,703,581.31	0.00
(หัก) ค่าเสื่อมราคาสะสม	(69,701,102.50)	0.00
สุทธิ	273,854,612.36	0.00

จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายสำหรับสัญญาเช่าการเงินข้างต้น มีดังนี้

รายงานประจำปี 2556		
บริษัท วรณ แคปปิตอล จำกัด (มหาชน)		
ภายใน 1 ปี	70,005,020.86	0.00
เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	153,174,829.18	0.00
รวม	223,179,850.04	0.00
(หัก) ดอกเบี้ยจ่ายในขนาดของสัญญาเช่าการเงิน	(20,784,325.93)	0.00
ภาษีซื้อหรือใช้สิทธิในขนาดของสัญญาเช่าการเงิน	(14,600,553.94)	0.00
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	187,794,998.17	0.00
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินไม่รวมดอกเบี้ยจ่ายในขนาด มีดังนี้		
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	187,794,998.17	0.00
(หัก) หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ครบกำหนดใน 1 ปี	(55,775,577.99)	0.00
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิ	132,019,420.03	0.00

28. เงินกู้ยืมระยะยาว ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม (บาท)	
	2556	2555
เงินกู้ยืมระยะยาว		
- ธนาคาร	3,736,917.77	43,052,950.50
- สถาบันการเงิน	59,398,244.98	69,389,684.98
รวม	63,135,162.75	112,442,635.48
หัก ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ครบกำหนด	(59,398,244.98)	0.00
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ	3,736,917.77	112,442,635.48

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง มีวงเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงินรวมสองแห่ง เป็นจำนวนเงินรวม 179.30 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR+2.50 ถึง 3.75 ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระเงินต้นตามการปลดจำนองของสหวิทย์ประกันภัยการขาย ในสัดส่วนร้อยละ 70 ถึง 80 ของราคาขาย บริษัทย่อยต้องชำระคืนเงินกู้ให้ครบทั้งจำนวน ในปี 2556 – 2558 ตามเงื่อนไขในสัญญาเดิม และตามข้อตกลงเพิ่มเติมในไตรมาส 1 ปี 2555 ได้ขอขยายระยะเวลาสิ้นสุดการจ่ายชำระจากปี 2556 ไปเป็นปี 2558 เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของแต่ละโครงการที่เสนอกู้ ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 7 และค้ำประกันโดยกรรมการบริษัทและบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง

29. หนี้สินตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้

29.1 เมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2553 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งทำสัญญาปรับโครงสร้างหนี้กับธนาคารพาณิชย์ 1 แห่ง จึงโอนเงินกู้ยืมระยะยาวที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวน 109.25 ล้านบาท และดอกเบี้ยค้างจ่าย จำนวน 32.18

ล้านบาท รวมหนี้สินคงเหลือ ณ วันปรับโครงสร้างหนี้ จำนวน 141.43 ล้านบาท แสดงไว้เป็นหนี้สินตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ และผ่อนชำระตามเงื่อนไขในสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ดังกล่าว เป็นต้นมาจนถึงเดือนเมษายน 2554 บริษัทฯ ไม่สามารถจะปฏิบัติตามสัญญาที่ตกลงไว้เดิมได้จึงมีการเจรจาขอผ่อนผันการจ่ายชำระเรื่อยมาจนถึงวันที่ 15 ธันวาคม 2554 บริษัทฯ ได้มีการเจรจาและตกลงเงื่อนไขในการจ่ายชำระจากเดิมเป็นเงื่อนไขใหม่ โดยได้ทำบันทึกเพิ่มเติมต่อท้ายสัญญาปรับโครงสร้างหนี้เดิม ดังนี้

29.1.1 ตามเงื่อนไขเดิม (เมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2553)

29.1.1.1 เงินต้นค้างชำระจำนวน 109.25 ล้านบาท ให้ผ่อนชำระเป็นรายเดือนนับแต่วันที่ลงนามในสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ โดยเดือนที่ 1-12 ชำระในอัตราเดือนละ 0.10 ล้านบาท และเดือนที่ 13-72 ชำระในอัตราเดือนละ 1.81 ล้านบาท โดยเงินต้นดังกล่าวจะคิดดอกเบี้ยในอัตรา MLR ต่อปี และดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นในงวดเดือนที่ 1 – 12 ตั้งพักไว้และเริ่มจ่ายชำระงวดแรกเดือนที่ 13-71 ในอัตราเดือนละ 0.01 ล้านบาท เดือนที่ 72 (มิถุนายน 2559) ชำระส่วนที่เหลือให้เสร็จสิ้น

29.1.1.2 ดอกเบี้ยค้างชำระส่วนที่ 1 จำนวน 15.90 ล้านบาท ตามสัญญาเดิม (MLR+1%) ชำระเป็นรายเดือน เดือนละ 0.01 ล้านบาท นับแต่วันที่ลงนามในสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ เป็นจำนวน 71 เดือน โดยเดือนที่ 72 (มิถุนายน 2559) ชำระส่วนที่เหลือให้เสร็จสิ้น

29.1.1.3 ดอกเบี้ยค้างชำระส่วนที่ 2 จำนวน 16.28 ล้านบาท เป็นดอกเบี้ยค้างชำระตั้งพักส่วนที่เกินจากอัตราดอกเบี้ยปกติ (อัตราดอกเบี้ยผิดนัด) โดยทางธนาคารจะปลดภาระหนี้ให้กับบริษัทฯ เมื่อมีการจ่ายชำระเงินครบถ้วน ภายในเดือนที่ 72 (มิถุนายน 2559) นับแต่วันที่ทำสัญญาปรับโครงสร้างหนี้

29.1.2 ตามเงื่อนไขเพิ่มเติม (เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2554) ให้จ่ายชำระหนี้เงินต้นคงเหลือและดอกเบี้ยค้างชำระ ณ วันที่ 15 ธันวาคม 2554 จำนวนทั้งสิ้น 142.30 ล้านบาท ดังนี้

29.1.2.1 โอนหลักทรัพย์ค้ำประกันเพื่อชำระหนี้ ภายในวันที่ 23 ธันวาคม 2554 โดยมีมูลค่าหลักทรัพย์ชำระหนี้จำนวน 90.01 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ได้โอนหลักทรัพย์ดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2554 ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9 และต่อมาเมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม 2555 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำบันทึกเพิ่มเติมต่อท้ายสัญญาการปรับปรุงโครงสร้างหนี้และคำยินยอมของผู้ค้ำประกัน ครั้งที่ 2 โดยเพิ่มเงื่อนไขในการให้โอนกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างซึ่งตั้งบนที่ดินที่โอนชำระหนี้ไปแล้ว เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2554 ในราคาตีโอน เท่ากับ 1.16 ล้านบาท

29.1.2.2 ให้สิทธิ์ซื้อคืน (Buy Back) กำหนด 2 ปี นับจากวันที่ธนาคารรับโอนชำระหนี้ในราคารับโอนบวก Carrying Cost (MLR - 0.50% ต่อปี) โดยมีเงื่อนไขให้ชำระหนี้ต้นเงินส่วนที่เหลือ จำนวน 18.24 ล้านบาท และดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นใหม่ ในอัตราร้อยละ MLR - 0.05% ต่อปี ในวันซื้อคืนทรัพย์สิน

- 29.1.2.3 ให้สิทธิซื้อคืนก่อน (First right of Refusal) มีกำหนด 1 ปี นับจากครบกำหนดเวลาซื้อคืน (Buy Back) โดยลูกหนี้ต้องตอบรับภายใน 60 วัน นับจากวันที่ในหนังสือแจ้งของธนาคาร ในราคา รับโอนบวก Carrying Cost (MLR - 0.50% ต่อปี) หรือในราคาที่บุคคลภายนอกผู้จะซื้อหลักทรัพย์ เสนอแล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า
- 29.1.2.4 ดันเงินที่เหลือ จำนวน 18.24 ล้านบาท ให้คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR - 0.50% ต่อปี โดยชำระพร้อมกันต้นเงินที่เหลือภายใน 24 เดือน นับแต่วันที่โอนทรัพย์สินชำระหนี้ ส่วนดอกเบี้ยค้างเดิมตั้งแต่วันที่เริ่มค้างจนถึงวันที่โอนทรัพย์สินชำระหนี้ เมื่อปฏิบัติตามเงื่อนไขให้ล้างรายการออก จากบัญชีและยกเลิกวงเงินกู้ทั้งหมด
- 29.1.2.5 ณ วันที่ 21 ธันวาคม 2556 บริษัทย่อยไม่ใช้สิทธิซื้อคืนสินทรัพย์โอนไปเป็นหลักประกันเพื่อชำระหนี้ในมูลค่า 91.16 ล้านบาท ตามเงื่อนไขเพิ่มเติมในสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ที่บริษัทย่อยมีภาระหนี้สินรวมทั้งสิ้น 142.30 ล้านบาท ซึ่งผลจากการไม่ใช้สิทธิซื้อคืนฯ ทำให้บริษัทย่อยต้องโอนสินทรัพย์ให้กับเจ้าหนี้ และจ่ายชำระเงินต้นที่เหลือหลังจากหักมูลค่าทรัพย์สินที่โอนอีกจำนวน 16.81 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยจำนวน 2.39 ล้านบาท รวม 19.20 ล้านบาท ส่วนหนี้คงค้างอีกจำนวน 31.94 ล้านบาท เจ้าหนี้จะยกหนี้ทั้งหมดให้เมื่อมีการจ่ายชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยเสร็จสิ้นแล้ว และในเดือนมกราคม 2557 บริษัทฯ ได้จ่ายชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยดังกล่าวเป็นที่เรียบร้อยแล้วและอยู่ระหว่างปฏิบัติตามเงื่อนไขอื่น ๆ กับธนาคาร

29.1.3 รายละเอียดหนี้คงเหลือตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)
หนี้สิน ณ วันที่ 29 มิถุนายน 2553	
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี	109,249,285.87
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	<u>32,180,230.25</u>
รวมหนี้สิน	141,429,516.12
บวก ดอกเบี้ยที่คำนวณจากหนี้ที่จะต้องจ่ายในอนาคต	
เทียบกับหนี้เดิมที่เกิดขึ้นในช่วงวันที่ 29 มิถุนายน 2553 จนถึงวันที่	
ปฏิบัติไม่ได้ตามเงื่อนไขเดิม	1,972,556.33
หัก จ่ายชำระตามเงื่อนไขเดิมจนถึงวันที่ปฏิบัติไม่ได้ตามเงื่อนไขเดิม	<u>(1,100,000.00)</u>
รวมหนี้สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	142,302,072.45
หัก โอนทรัพย์สินชำระหนี้ตามเงื่อนไขในสัญญา	<u>(91,164,700.00)</u>
คงเหลือหนี้สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	<u>51,137,372.45</u>

	งบการเงินรวม (บาท)	
	2556	2555
หนี้ดังกล่าวแบ่งเป็นหนี้ที่ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังนี้		
1) หนี้ที่ยังไม่บันทึกลดหนี้จากการตีทรัพย์สินหนี้เนื่องจากมีสิทธิซื้อคืนภายใน 2 ปี	0.00	90,008,700.00
2) หนี้เงินต้นส่วนที่เหลือจ่ายคืนภายใน 2 ปี	16,814,585.87	18,240,585.87
3) ดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นของเงินต้นข้อ 2 ที่กล่าวข้างต้นในช่วง 2 ปี (MLR-0.50%)	2,386,916.59	14,813,840.52
4) ส่วนที่เหลือยกหนี้ให้เมื่อสามารถปฏิบัติตามสัญญา	<u>31,935,869.99</u>	<u>19,238,946.06</u>

		รายงานประจำปี 2556	
		บริษัท วรณ แคมป์ดัล จำกัด (มหาชน)	
คงเหลือ - สุทธิ		<u>51,137,372.45</u>	<u>142,302,072.45</u>
29.1.4	หนี้สินตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้		
		งบการเงินรวม (บาท)	
		2556	2555
หนี้สินตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้		51,137,372.45	142,302,072.45
(หัก) หนี้สินตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี		<u>(51,137,372.45)</u>	<u>(142,302,072.45)</u>
คงเหลือ - สุทธิ		<u>0.00</u>	<u>0.00</u>

30. กำไรจากการประนอมหนี้ ประกอบด้วย

หมายเหตุ	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2556	2555	2556	2555
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	115,194.06	1,303,923.77	115,194.06	76,129.12
เจ้าหนี้ตามสัญญาจะซื้อจะขาย	540,104.26	4,883,186.26	262,881.63	3,536,045.95
เงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น	0.00	9,104,959.60	0.00	9,104,959.60
รวม	<u>655,298.32</u>	<u>15,292,069.63</u>	<u>378,075.69</u>	<u>12,717,134.67</u>

31. ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2556	2555	2556	2555
งบการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
ภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์ ณ วันที่ 1 มกราคม	2,385,756.80	1,194,610.00	1,897,763.19	948,881.59
ต้นทุนบริการปัจจุบันและดอกเบี้ย	1,228,560.75	501,409.60	893,127.00	393,094.00
ต้นทุนบริการที่เกิดขึ้นก่อนปี 2554 ที่ทยอยบันทึกไว้ในงวด	692,192.40	693,200.40	555,787.60	555,787.60
ขาดทุนจากการประมาณการหักการนักคณิตศาสตร์				
ประกันภัยรับรู้ในงบกำไรขาดทุน	990,326.50	(3,463.20)	543,003.25	0.00
การจ่ายเงินผลประโยชน์พนักงานระหว่างงวด	<u>(1,610,550.00)</u>	<u>0.00</u>	<u>(1,500,000.000)</u>	<u>0.00</u>
ภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์	<u>3,686,286.45</u>	<u>2,385,756.80</u>	<u>2,389,681.04</u>	<u>1,897,763.19</u>

ค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

รายงานประจำปี 2556
บริษัท วรณ แคมป์ดัล จำกัด (มหาชน)

ต้นทุนบริการปัจจุบันและดอกเบี้ย	1,228,560.75	501,409.60	893,127.00	393,094.00
ต้นทุนบริการที่เกิดก่อนปี 2554 ที่ทยอยบันทึกบัญชีในงวด	692,192.40	693,200.40	555,787.60	555,787.60
ขาดทุนจากการประมาณการหลักการคณิตศาสตร์				
ประกันภัยรับรู้ในงบกำไรขาดทุน	<u>990,326.50</u>	<u>0.00</u>	<u>543,003.25</u>	<u>0.00</u>
รวม	<u>2,911,079.65</u>	<u>1,194,610.00</u>	<u>1,991,917.85</u>	<u>948,881.60</u>

32. ทุนเรือนหุ้น

32.1 ตามรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2554 เมื่อวันที่ 21 กันยายน 2554 ได้มีมติอนุมัติในที่ประชุมดังนี้

32.1.1 มีมติให้ ออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ เพื่อจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ที่ใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จะเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนของการถือหุ้น (Right offering) โดยไม่คิดมูลค่า (ใช้สิทธิภายใน 3 ปี นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ) โดยกำหนดราคาการใช้สิทธิอยู่ที่ 1 บาทต่อหุ้น ซึ่งเมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2555 บริษัทฯ ได้มีการออกใบสำคัญแสดงสิทธิโดยมีระยะเวลาใช้สิทธิภายใน 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2558 ปัจจุบันยังไม่มีผู้มาใช้สิทธิดังกล่าว

32.1.2 มีมติเพิ่มทุนจดทะเบียน 2,560 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 780 ล้านหุ้น รวมเป็น 3,340 ล้านหุ้น (จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 7 ธันวาคม 2544)และให้มีการจัดสรรดังนี้

32.1.2.1 จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนไม่เกิน 780 ล้านหุ้น ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนจำนวนผู้ถือหุ้นแต่ละรายที่ถืออยู่ (Right offering) 1 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่ หุ้นละ 0.25 บาท เป็นจำนวน 195.00 ล้านบาท หุ้นที่เหลือจากการจัดสรรในรอบแรกให้จัดสรรแก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อตามสัดส่วนที่จองก่อนกว่าสิทธิ บริษัทฯ ได้นำเงินเพิ่มทุนที่เรียกชำระครบถ้วนแล้ว จำนวน 780 ล้านหุ้น เป็นเงิน 195 ล้านบาท ไปจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2555 จากเดิมทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้วเดิม จำนวน 780 ล้านหุ้น เป็นทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว จำนวน 1,560 ล้านหุ้น โดยมีส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น จำนวน 585 ล้านบาท

32.1.2.2 จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนไม่เกิน 780 ล้านหุ้น เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ตามที่กล่าวไว้ในข้อ 29.1.1 ปัจจุบันยังไม่มีผู้มาใช้สิทธิ

32.1.2.3 จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนไม่เกิน 1,000 ล้านหุ้น ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) อันได้แก่ นักลงทุนเฉพาะเจาะจงและนักลงทุนประเภทสถาบันการเงินในราคาขายหุ้นไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด และไม่ต่ำกว่าราคาที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในตลาดหลักทรัพย์ 14 วันก่อนวันที่เสนอขาย) ซึ่งได้มีการดำเนินการแล้วดังนี้

- 32.1.2.3.1 ตามมติคณะกรรมการครั้งที่ 8/2555 ให้บริษัทฯ ขายหุ้นให้กับนักลงทุนเฉพาะเจาะจง จำนวน 310 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 0.25 บาท เป็นจำนวนเงิน 77.50 ล้านบาท และได้รับชำระครบถ้วนแล้ว โดยบริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนที่เรียกชำระแล้วกับกระทรวงพาณิชย์ จากจำนวน 1,560 ล้านหุ้น เป็น 1,870 ล้านหุ้น เมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2555 ซึ่งจะมีส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น จำนวน 232.50 ล้านบาท
- 32.1.2.3.2 ตามมติคณะกรรมการครั้งที่ 11/2555 ให้บริษัทฯ ขายหุ้นให้กับนักลงทุนเฉพาะเจาะจง ส่วนที่เหลือจำนวน 690 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 0.25 บาท เป็นจำนวนเงินรวม 172.50 ล้านบาท โดยได้มีการเรียกชำระและจดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์ดังนี้
- 32.1.5.2.1 เรียกชำระจำนวน 230 ล้านหุ้น เป็นเงิน 52.50 ล้านบาท และได้จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์ เพิ่มทุนที่เรียกชำระแล้ว จากจำนวน 1,870 ล้านหุ้น เป็น 2,100 ล้านหุ้น เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2555 ซึ่งจะมีส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น 172.50 ล้านบาท
- 32.1.5.2.2 เรียกชำระจำนวน 460 ล้านหุ้น เป็นเงิน 120.00 ล้านบาท และได้จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์ เพิ่มทุนที่เรียกชำระแล้วจากจำนวน 2,100 ล้านหุ้น เป็น 2,560 ล้านหุ้น เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2556 ซึ่งจะมีส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น 345.00 ล้านบาท
- 32.2 ตามรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2556 เมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2556 ได้มีมติอนุมัติในที่ประชุมดังนี้
- 32.2.1 อนุมัติการออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 2 (LL-W2) รวมจำนวนไม่เกิน 4,150.30 ล้านหน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมและผู้ถือหุ้นเดิมรายที่ได้ใช้สิทธิของซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขายโดยใบสำคัญแสดงสิทธิไม่มีมูลค่าเสนอขายโดยมีราคาการใช้สิทธิที่ 0.40 บาทต่อหุ้น
- 32.2.2 อนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียน 18,743.60 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 3,340 ล้านหุ้น รวมเป็น 22,083.60 ล้านหุ้น และได้จดทะเบียนเพิ่มทุนแล้ว เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2556 เพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

การจัดสรร	จำนวน (หุ้น)	ราคา	บุคคลที่ได้รับจัดสรร	วัตถุประสงค์การเพิ่ม ทุน
1. หุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ ผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering: RO)	10,240,000,000	ราคาซื้อหุ้น สามัญเพิ่มทุน 0.09 บาทต่อหุ้น	ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ที่มีรายชื่อ ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการ โอนหุ้นในวันที่ 16 พฤษภาคม 2556 ในอัตราส่วน 1 หุ้นเดิม ต่อ 4 หุ้นใหม่	เป็นเงินทุนหมุนเวียนใน การลงทุนในโครงการ ต่างๆ
2. บุคคลในวงจำกัด (Private Placement: PP)	3,000,000,000	ไม่ต่ำกว่า 90% ของราคาตลาด 14 วัน ก่อนวันที่ เสนอขาย และไม่ ต่ำกว่าราคา เสนอขายให้แก่ ผู้ถือหุ้นเดิม (RO)	มอบอำนาจให้คณะกรรมการ บริหารของ บริษัท หรือ กรรมการผู้มีอำนาจกระทำการ แทนบริษัทมีอำนาจในการ ดำเนินการพิจารณาจัดสรรและ เสนอขายเป็นคราวเดียว หรือ แบ่งเป็นส่วนๆ เพื่อเสนอขาย เป็นคราวๆ ตามที่เห็นสมควร	เพื่อเป็น สิ่งตอบแทน ให้แก่พันธมิตรทางธุรกิจ ที่จะสามารถส่งเสริมการ ดำเนินธุรกิจซึ่งกันและกัน ได้

32.3 ระหว่างวันที่ 7 ถึง 20 มิถุนายน 2556 บริษัทฯ ได้เรียกเก็บชำระค่าหุ้นจำนวน 10,239 ล้านหุ้น เป็นเงิน 921.52 ล้านบาท และได้จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์เพิ่มทุนที่เรียกชำระแล้ว จากจำนวน 2,560 ล้านหุ้น เป็น 12,799 ล้านหุ้น เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2556 ซึ่งจะมีส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นจำนวน 9,318 ล้านบาท

33. นโยบายการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการ

ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2556 เมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2556 กำหนดจ่ายค่าตอบแทนกรรมการบริษัท และบริษัทย่อย ที่ปฏิบัติงานมาด้วยความซื่อสัตย์สุจริตในวงเงินไม่เกิน 1.24 ล้านบาทต่อปี ทั้งนี้ไม่รวมถึงค่าตอบแทนหรือสวัสดิการที่กรรมการได้รับในฐานะพนักงาน หรือลูกจ้างของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งรายการนี้บริษัทและบริษัทย่อย บันทึกไว้ในหมวดค่าใช้จ่าย

34. ค่าตอบแทนผู้บริหาร

ค่าตอบแทนกรรมการบริหาร ผู้จัดการและผู้บริหารที่รายงานรองจากผู้จัดการลงมา และผู้บริหารในระดับเทียบเท่ารายชื่อที่
ทุกราย ประกอบด้วย เงินเดือน ค่าที่ปรึกษา โบนัส เบี้ยประชุม บำเหน็จ ค่าน้ำมัน ค่าโทรศัพท์และผลประโยชน์พนักงานเมื่อ
ออกจากงาน สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 บริษัทฯ มีค่าตอบแทนผู้บริหาร เป็นจำนวน 8.64 ล้านบาท
และ 13.81 ล้านบาท ตามลำดับ

35. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะ ประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2556	2555	2556	2555
การเปลี่ยนแปลงในสินค้าคงเหลือ	(205,964,586.75)	28,666,549.92	(203,153,422.33)	39,359,353.80
การซื้อที่ดินและต้นทุนงานก่อสร้าง	267,383,589.25	76,817,978.99	220,254,064.91	27,932,874.16
เงินเดือนและค่าแรงและผลประโยชน์	27,697,645.68	24,137,081.00	4,120,642.24	5,170,200.34
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	11,467,122.68	13,812,186.16	11,467,122.68	13,812,186.16
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	43,590,959.20	1,888,745.76	920,375.19	803,720.12

36. การเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับกระแสเงินสด

36.1 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย เงินสดในมือและยอดคงเหลือในธนาคารจากรายการในงบแสดง
ฐานะการเงินดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2556	2555	2556	2555
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	416,844,413.83	205,679,514.61	402,554,594.66	185,793,219.94

36.2 การลงทุนซื้อหุ้นสามัญของบริษัทย่อย

เมื่อวันที่ 2 มกราคม 2556 บริษัทฯ ได้เข้าไปลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัทย่อยเพิ่มอีก 1 แห่ง ในสัดส่วนร้อยละ
99.99 โดยบริษัทฯ ได้นำสินทรัพย์และหนี้สินของบริษัทย่อยดังกล่าวมารวมในงบการเงินรวม ณ วันลงทุนด้วยราคา
ตามบัญชี ผลต่างระหว่างราคาจ่ายซื้อกับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินได้แสดงเป็นค่าความนิยมที่จากการ

ลงทุนในบริษัทย่อย ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.8 ซึ่งมีรายละเอียดของกระแสเงินสดจ่ายซื้อสุทธิ ดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)
	2556
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,455,757.74
ลูกหนี้การค้าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	7,822,981.84
เงินทดรองจ่าย	110,715.00
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	7,721,664.50
อื่น ๆ	182,392.48
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	295,894.04
สินทรัพย์ให้เช่าดำเนินงาน	243,147,414.27
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	1,843,398.73
เงินฝากที่ติดภาระค้ำประกัน	88,428.46
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน – สุทธิ	7,694.08
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	4,215,775.07
เงินมัดจำและเงินประกัน	10,000.00
ภาษีเงินได้นิติบุคคลจ่ายล่วงหน้า	3,486,572.38
เจ้าหนี้การค้าและตัวเงินจ่าย	(18,175,870.05)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(281,846.72)
อื่น ๆ	(45,693.30)
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ครบหนกชำระในปี 1 ปี	(38,970,899.30)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(10,310,000.00)

รายงานประจำปี 2556
บริษัท วรณ แคมป์ดัล จำกัด (มหาชน)

ภาษีเงินได้หัก ที่จ่ายค้างจ่าย	(104,103.25)
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน – สุทธิ	(99,075,785.68)
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	(3,012,955.84)
เงินมัดจำและเงินประกันการเช่า	<u>(13,810,844.62)</u>
มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สุทธีก่อนส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	87,600,689.92
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	<u>(523.89)</u>
มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สุทธิที่ได้รับ	87,600,166.03
ค่าความนิยม	103,183,357.01
หัก เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่มีอยู่ในบริษัทย่อย ณ วันซื้อกิจการ	<u>(2,455,757.74)</u>
เงินสดจ่ายซื้อบริษัทย่อยสุทธิจากเงินสดที่มีอยู่เดิมในบริษัทย่อย	<u><u>188,327,765.30</u></u>

36.3 รายการไม่กระทบเงินสด

- 36.3.1 ในเดือนธันวาคม 2556 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้จ่ายชำระหนี้เจ้าหนี้โดยการโอนทรัพย์สินชำระหนี้ ในมูลค่า 91.16 ล้านบาท
- 36.3.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีการซื้อสินทรัพย์โดยการเช่าซื้อ จำนวน 97.34 ล้านบาท
- 36.3.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทย่อย 2 แห่ง ได้รับเงินเพิ่มทุนจากบริษัทใหญ่ โดยบริษัทย่อยได้นำเงินเพิ่มทุนดังกล่าวมาจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับให้กับบริษัทใหญ่รวมจำนวน 91.91 ล้านบาท ดังนั้นบริษัทฯ ได้โอนจัดประเภทค่าเผื่อนี้ส่งสละจะสูญ เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับไปเป็นค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุนทั้งจำนวน ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 10.2
- 36.3.4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทฯ ได้โอนสินค้าซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี จำนวน 2.20 ล้านบาท ไปตีทรัพย์สินชำระหนี้ให้กับเจ้าหนี้การค้าในมูลหนี้จำนวน 3.08 ล้านบาท เกิดกำไรจากการตีทรัพย์สินชำระหนี้เป็นจำนวน 0.88 ล้านบาท

37. ภาระผูกพัน

- 37.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 บริษัทฯ และบริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายชำระผู้รับเหมาจากการทำสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างแต่ละโครงการจนครบตามสัญญา จำนวน 25.51 ล้านบาท และจำนวน 0.74 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 เฉพาะกิจการจำนวน 13.89 ล้านบาท)
- 37.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 บริษัทฯ มีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายชำระค่าที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขาย ในกรณีที่บริษัทฯ จะซื้อที่ดินดังกล่าว ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 8 จำนวน 57.33 ล้านบาท
- 37.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง มีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายชำระค่าเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าตามสัญญาเป็นจำนวน 36.43 ล้านบาท โดยมีระยะเวลาในการเช่าตั้งแต่วันที่ 12 กรกฎาคม 2550 ถึงวันที่ 11 กรกฎาคม 2580 กำหนดจ่ายล่วงหน้าทุก ๆ 5 ปี ครอบคลุมจ่ายงวดต่อไปในวันที่ 12 กรกฎาคม 2557 ปัจจุบันที่ดินและสิทธิการเช่าตามสัญญาดังกล่าวอยู่ระหว่างการฟ้องร้องคดีความตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 20
- 37.4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันในการที่จะต้องจ่ายชำระค่าเช่าและบริการทำสัญญาเช่าและบริการจำนวน 16.17 ล้านบาท และจำนวน 5.04 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะกิจการจำนวน 12.78 ล้านบาท และจำนวน 4.35 ล้านบาท ตามลำดับ)

37.5 ภาวะจากการพัฒนาโครงการที่ดำเนินการอยู่

	งบการเงินรวม (โครงการ)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (โครงการ)	
	2556	2555	2556	2555
จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่ต้นปี	4	4	2	2
จำนวนโครงการที่ปิดแล้ว	0	0	0	0
จำนวนโครงการที่เปิดใหม่	2	0	1	0
จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่สิ้นปี	6	4	3	2

	งบการเงินรวม (ล้านบาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (ล้านบาท)	
	2556	2555	2556	2555
มูลค่าโครงการที่เปิดดำเนินงาน	2,677.39	2,735.50	2,066.60	1,964.97
มูลค่าซื้อขายที่ได้ทำสัญญาแล้วทั้งสิ้น	2,179.67	2,210.36	2,011.15	1,936.85
คิดเป็นร้อยละของยอดขาย	81.41	80.80	97.32	98.57

38. หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

- 38.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 บริษัทฯ และบริษัทย่อยสองแห่งมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกันเพื่อการพัฒนาโครงการ จำนวน 16.51 ล้านบาท และจำนวน 16.88 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 255 เฉพาะกิจการจำนวน 0.37 ล้านบาท)
- 38.2 ในไตรมาส 2 ปี 2556 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งถูกดำเนินคดีฟ้องร้องขับไล่ผิดสัญญาเช่าเรียกค่าเสียหาย ทุนทรัพย์จำนวน 20.91 ล้านบาท จากการผิดสัญญาสิทธิการเช่าที่ดิน ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 37.3 ซึ่งเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 ศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษาให้ยกฟ้อง
- 38.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 ที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ซึ่งได้รับโอนกรรมสิทธิ์เรียบร้อยแล้ว จำนวน 170.13 ล้านบาท บริษัทย่อยดังกล่าวได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามโครงการที่จะเกิดในอนาคตไปจดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ในวงเงินจำนอง จำนวน 600 ล้านบาท ตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่ 27 พฤศจิกายน 2550 ต่อมาบริษัทย่อยดังกล่าวได้ถูกฟ้องร้องเป็นจำเลยร่วมในข้อหาฐานความผิดละเมิดและเรียกค่าเสียหายจากการซื้อที่ดินดังกล่าวโดยมีทุนทรัพย์ในการฟ้องตามทุนจำนอง จำนวน 600 ล้านบาท ซึ่งเมื่อวันที่ 25 กันยายน 2552 ศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษายกฟ้อง โจทก์ไม่อุทธรณ์ คดีจึงถึงที่สุดตามคำพิพากษาศาลชั้นต้นแล้ว อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2552 บริษัทฯ ถูกฟ้องในคดีอาญาหมายเลขดำที่ 7199/2552 เกี่ยวกับเรื่องที่ดินดังกล่าว โดยได้มีคำขอในสวนแบ่งให้บริษัทย่อยโอนที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่โจทก์และศาลได้มีคำสั่งอายัดที่ดินแปลงดังกล่าวไว้ในระหว่างพิจารณาคดี ต่อมาบริษัทย่อยจึงได้ยื่นคำร้องขอให้ศาลยกเลิกคำสั่งอายัดที่ดินแปลง

ดังกล่าว เนื่องจากศาลล้มละลายกลางได้มีคำสั่งให้โจทก์ตกเป็นบุคคลล้มละลายแล้วก่อนยื่นฟ้อง ดังนั้นคดีดังกล่าว โจทก์จึงไม่มีสิทธิฟ้องร้องบังคับในทางแพ่งให้บริษัทย่อยโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้กับโจทก์ได้ ปัจจุบันเมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2554 ศาลได้ยกเลิกคำสั่งคุ้มครองชั่วคราวในที่ดินแล้ว ทำให้บริษัทย่อยสามารถโอน ขาย จำนาย หรือ ทำนิติกรรมใด ๆ ในที่ดินดังกล่าวได้ ซึ่งบริษัทย่อยได้ขายที่ดินดังกล่าวไปแล้วเมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2554 และในส่วน ของคดีอาญาศาลได้พิพากษาเมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2556 ให้ยกฟ้องโจทก์ ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างศาลอุทธรณ์

39. การนำเสนอข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานได้นำเสนอข้อมูลทางการเงินจำแนกส่วนงานตามมุมมองของผู้บริหารในการรายงาน ข้อมูลส่วนงาน ดังนี้

- 39.1 บริษัท ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไว้เพื่อขายเพียงอย่างเดียว จึงไม่มีการนำเสนอข้อมูลจำแนกตาม ส่วนงานในงบการเงินเฉพาะกิจการ
- 39.2 บริษัทย่อย 3 แห่ง ของบริษัท ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไว้เพื่อขายและบริษัทย่อยอีก 1 แห่ง ของบริษัท ประกอบธุรกิจให้เช่าบริการและขายอสังหาริมทรัพย์
- 39.3 บริษัท และบริษัทย่อยมีส่วนงานทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย ส่วนงานของบริษัท และบริษัทย่อยในงบ การเงินรวม สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 มีรายละเอียดดังนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 มีรายละเอียดดังนี้

รายการ	งบการเงินรวม (บาท)				
	ประเภทธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์	ประเภทธุรกิจให้เช่า บริการและขาย	รวม	การตัดบัญชี รายการระหว่างกัน	งบการเงินรวม
รายได้จากการขาย	70,062,726.38	41,209,887.85	111,272,614.23	(4,008,018.69)	107,264,595.54
รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	0.00	64,128,427.84	64,128,427.84	(1,142,000.00)	62,986,427.84
รายได้จากการบริการ	0.00	16,673,668.65	16,673,668.65	0.00	16,673,668.65
ต้นทุนขาย	(61,419,002.50)	(39,736,319.54)	(1,011,553,22.04)	4,008,018.69	(97,147,303.35)
ต้นทุนให้บริการ	0.00	(56,906,103.31)	(56,906,103.31)	496,062.23	(56,410,041.08)
กำไรขั้นต้น	8,643,723.88	25,369,561.49	34,013,285.37	(645,937.77)	33,367,347.60
รายได้อื่น :					
รายได้ดอกเบี้ยรับ	7,061,156.61	1,412,444.32	8,473,600.93	(2,150,502.49)	6,323,098.44
กำไรจากการขายทรัพย์สิน	200,932.58	0.00	200,932.58	0.00	200,932.58
กำไรจากการประนอมหนี้	655,298.32	0.00	655,298.32	0.00	655,298.32
รายได้ค่าปรับจากการผิดสัญญาเช่า	0.00	4,000,000.00	4,000,000.00	0.00	4,000,000.00

รายงานประจำปี 2556
บริษัท วน แคมป์ดัล จำกัด (มหาชน)

อื่นๆ	7,650,740.42	671,063.39	8,321,803.81	0.00	8,321,803.81
รวมรายได้อื่น	15,568,127.93	6,083,507.71	21,651,635.64	(2,150,502.49)	19,501,133.15
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(11,260,186.44)	(636,709.13)	(11,896,895.57)	0.00	(11,896,895.57)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(64,525,263.49)	(10,994,660.65)	(75,519,924.14)	645,937.77	(74,873,986.37)
ค่าใช้จ่ายอื่น :					
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์	(67,637,550.00)	0.00	(67,637,550.00)	0.00	(67,637,550.00)
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุน	(36,085,496.01)	0.00	(36,085,496.01)	36,085,496.01	0.00
หนี้สงสัยจะสูญเงินให้กู้ยืมระหว่างกัน	(787,216.96)	0.00	(787,216.96)	787,216.96	0.00
ส่วนได้เสียจากเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(88,402,586.33)	0.00	(88,402,586.33)	88,402,586.33	0.00
รวมค่าใช้จ่าย	(268,698,299.23)	(11,631,369.78)	(280,329,669.01)	125,921,237.07	(154,408,431.94)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนส่วนแบ่งกำไรในบริษัทร่วม	(244,486,447.42)	19,821,699.42	(224,664,748.00)	123,124,796.81	(101,539,951.19)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	0.00	0.00	0.00	258,549.63	258,549.63
กำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนทางการเงิน	(244,486,447.42)	19,821,699.42	(224,664,748.00)	123,383,346.44	(101,281,401.56)
ต้นทุนทางการเงิน	(12,490,186.68)	(12,164,419.52)	(24,654,606.20)	2,150,502.49	(22,504,103.71)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	(256,976,634.10)	7,657,279.90	(249,319,354.20)	125,533,848.93	(123,785,505.27)
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	0.00	(1,875,814.76)	(1,875,814.76)	0.00	(1,875,814.76)
กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด	(256,976,634.10)	5,781,465.14	(251,195,168.96)	125,533,848.93	(125,661,320.03)
กำไรเบ็ดเสร็จอื่น	(990,326.50)	0.00	(990,326.50)	0.00	(990,326.50)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	(257,966,960.60)	5,781,465.14	(252,185,495.46)	125,533,848.93	(126,651,646.53)

รายงานประจำปี 2556
บริษัท วน แคมป์ดัล จำกัด (มหาชน)

งบการเงินรวม (บาท)					
	ประเภทธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์	ประเภทธุรกิจให้เช่า บริการและขาย	รวม	การตัดบัญชี รายการระหว่างกัน	งบการเงินรวม
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)สุทธิ					
ส่วนที่เป็นบริษัทใหญ่					(126,650,965.71)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม					(680.82)
					<u>(126,651,646.53)</u>
สินทรัพย์ตามส่วนงาน					
สินค้าคงเหลือ	527,084,966.70	0.00	527,084,966.70	0.00	527,084,966.70
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	6,534,094.45	0.00	6,534,094.45	0.00	6,534,094.45
สินทรัพย์ให้เช่าดำเนินงาน	0.00	293,438,190.71	293,438,190.71	(6,963,358.50)	286,474,832.21
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2,607,838.37	688,091.07	3,295,929.44	6,963,358.50	10,259,287.94
ที่ดินรอการพัฒนา	41,087,750.00	0.00	41,087,750.00	0.00	41,087,750.00
สินทรัพย์อื่น	1,255,631,711.8	67,193,413.51	1,322,825,125.36	(461,189,597.08)	861,635,528.28
สินทรัพย์รวมตามงบการเงิน	<u>1,832,946,361.37</u>	<u>361,319,695.29</u>	<u>2,194,266,056.66</u>	<u>(461,189,597.08)</u>	<u>1,733,076,459.58</u>
ค่าเสื่อมราคา	1,250,286.85	41,757,243.33	43,007,530.18	0.00	43,007,530.18

รายงานประจำปี 2556
บริษัท วน แคมป์ดัล จำกัด (มหาชน)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 มีรายละเอียดดังนี้

รายการ	งบการเงินรวม (บาท)				
	ประเภทธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์	ประเภทธุรกิจ ให้เช่าและบริการ	รวม	การตัดบัญชีรายการ ระหว่างกัน	งบการเงินรวม
รายได้จากการขาย	105,651,929.50	0.00	105,651,929.50	0.00	105,651,929.50
รายได้จากการให้บริการ	0.00	512,600.00	512,600.00	0.00	512,600.00
ต้นทุนขาย	(102,929,333.29)	0.00	(102,929,333.29)	0.00	(102,929,333.29)
ต้นทุนให้บริการ	0.00	(487,980.17)	(487,980.17)	0.00	(487,980.17)
กำไรขั้นต้น	2,722,596.21	24,619.83	2,747,216.04	0.00	2,747,216.04
รายได้อื่น :					
รายได้ดอกเบี้ยรับ	77,367.77	656,683.15	734,050.50	(656,681.60)	77,368.90
กำไรจากการประนอมหนี้	14,797,172.69	494,896.94	15,292,069.63	0.00	15,292,069.63
กำไรจากการขายทรัพย์สิน	980,123.86	808,773.96	1,788,897.82	0.00	1,788,897.82
กำไรจากการตีทรัพย์สินขาดหนี้	878,486.01	0.00	878,486.01	0.00	878,486.01
อื่นๆ	5,099,742.40	478,525.88	5,578,268.28	0.00	5,578,268.28
รวมรายได้อื่น	21,832,892.33	2,438,879.91	24,271,772.24	(656,681.60)	23,615,090.64
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(9,602,028.26)	(1,310,807.60)	(10,903,835.86)	0.00	(10,903,835.86)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(80,334,688.45)	(3,826,482.81)	(84,161,171.26)	(2,066,780.80)	(86,227,952.06)
ค่าใช้จ่ายอื่น :					
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์	(46,000,000.00)		(46,000,000.00)	0.00	(46,000,000.00)
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุน	(129,999,400.00)	0.00	(129,999,400.00)	129,999,400.00	0.00
หนี้สงสัยจะสูญเงินให้กู้ยืมระหว่างกัน	(50,755,694.59)	0.00	(50,755,694.59)	50,755,694.59	0.00
รวมค่าใช้จ่าย	(316,691,811.30)	(5,128,290.41)	(321,820,101.71)	178,688,313.79	(143,131,787.92)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนทางการเงิน	(292,136,322.76)	(2,664,790.67)	(294,801,113.43)	178,031,632.19	(116,769,481.24)
ต้นทุนทางการเงิน	(19,211,268.00)	(1,406,681.60)	(20,167,949.60)	656,681.60	(19,961,268.00)
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	(311,347,590.76)	(4,071,472.27)	(315,419,063.03)	178,688,313.79	(136,730,749.24)
กำไรเบ็ดเสร็จอื่น	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(311,347,590.76)	(4,071,472.27)	(315,419,063.03)	178,688,313.79	(136,730,749.24)
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)สุทธิ					
ส่วนที่เป็นบริษัทใหญ่					(136,729,768.44)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม					(980.80)
					(136,730,749.24)

รายการ	งบการเงินรวม (บาท)				
	ประเภทธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์	ประเภทธุรกิจ ให้เช่าและบริการ	รวม	การตัดบัญชี รายการระหว่างกัน	งบการเงินรวม
สินทรัพย์ตามส่วนงาน					
สินค้าคงเหลือ - สุทธิ	321,120,379.95	0.00	321,120,379.95	0.00	321,120,379.95
สินทรัพย์ที่โอนไปเป็นหลักประกัน					
ตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้	125,050,000.00	0.00	125,050,000.00	0.00	125,050,000.00
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	6,720,199.46	0.00	6,720,199.46	0.00	6,720,199.46
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	2,400,723.49	0.00	2,400,723.49	0.00	2,400,723.49
ที่ดินรอการพัฒนา	74,840,000.00	0.00	74,840,000.00	0.00	74,840,000.00
สินทรัพย์อื่น	594,390,995.78	17,378,962.42	611,769,958.20	(390,786,975.51)	220,982,982.69
สินทรัพย์รวมตามงบการเงิน	1,124,522,298.68	17,378,962.42	1,141,901,261.10	(390,786,975.51)	751,114,285.59
ค่าเสื่อมราคา	1,032,414.13	279,298.97	1,311,713.10	0.00	1,311,713.10

40. การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงิน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย และจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญาของคู่สัญญา บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีนโยบายประกอบธุรกรรมตราสารอนุพันธ์ทางการเงินเพื่อเก็งกำไรหรือเพื่อการค้า

40.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย เกิดจากการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยในตลาดซึ่งส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานและกระแสเงินสด สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีสาระสำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสามารถแยกตามวันที่ครบกำหนดสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ได้ดังนี้

งบการเงินรวม

	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย ลอยตัว	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปีและ ครบกำหนดเมื่อ ทวงถาม	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี				
	(ล้านบาท)					
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	0.00	0.00	414.21	2.63	416.84	0.50-3.00
รวม	0.00	0.00	414.21	2.63	416.84	
หนี้สินทางการเงิน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	0.00	0.00	45.00	0.00	45.00	MLR+0.25
เงินกู้ยืมจากบุคคลและกิจการอื่น	5.00	0.00	0.00	0.00	5.00	15,24
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	55.77	132.02	0.00	0.00	187.79	4-7
เงินกู้ยืมระยะยาว	0.00	0.00	63.14	0.00	63.14	3 และ MLR+ 1.50, 2.50
หนี้สินตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้	0.00	0.00	51.14	0.00	51.14	MLR
รวม	60.77	132.02	159.28	0.00	159.28	

งบการเงินเฉพาะกิจการ

	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย ลอยตัว	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปีและ ครบกำหนดเมื่อ ทวงถาม	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี				
	(ล้านบาท)					
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	0.00	0.00	401.19	1.36	402.55	0.50

รายงานประจำปี 2556					
บริษัท วรณ แคมป์ดัล จำกัด (มหาชน)					
รวม	0.00	0.00	401.19	1.36	402.55
หนี้สินทางการเงิน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	45.00	0.00	0.00	0.00	45.00 MLR+0.25
รวม	45.00	0.00	0.00	0.00	45.00

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 สามารถแยกได้ดังนี้

งบการเงินรวม						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย ลอยตัว	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปีและ ครบกำหนดเมื่อ ทวงถาม	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี				
	(ล้านบาท)					
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	0.00	0.00	166.64	39.04	205.68	0.625-0.75
รวม	0.00	0.00	166.64	39.04	205.68	
หนี้สินทางการเงิน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	0.00	0.00	45.00	0.00	45.00	MLR+0.25
เงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น	5.00	0.00	0.00	0.00	5.00	15
เงินกู้ยืมจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0.00	0.00	0.00	0.21	0.21	
เงินกู้ยืมระยะยาว	0.00	0.00	112.44	0.00	112.44	3 และ MLR+ 1.50, 2.50
หนี้สินตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้	0.00	0.00	108.25	34.05	142.30	MLR
รวม	5.00	0.00	265.69	34.26	304.95	
งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย ลอยตัว	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปีและ ครบกำหนดเมื่อ ทวงถาม	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี				
	(ล้านบาท)					
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	0.00	0.00	165.00	20.79	185.79	0.75
เงินให้กู้ยืมแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0.00	0.00	0.00	252.66	252.66	
รวม	0.00	0.00	165.00	273.45	438.45	
หนี้สินทางการเงิน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	45.00	0.00	0.00	0.00	45.00	MLR+0.25
รวม	45.00	0.00	0.00	0.00	45.00	

41. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ตามรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2557 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2557 มีรายละเอียดดังนี้

- 41.1 พิจารณาลดทุนจดทะเบียน จากเดิม 22,083.60 ล้านบาท เป็น 19,082.30 ล้านบาท โดยยกเลิกหุ้นสามัญที่ยังมิได้จำหน่ายจำนวน 3,001.30 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท (แบ่งเป็นหุ้นที่เหลือจากการจัดสรรให้กับผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering) จำนวน 0.92 ล้านหุ้น , หุ้นในส่วนที่รองรับ WAT-W1 ที่ไม่ได้จัดสรรจำนวน 0.38 ล้านหุ้น และหุ้นเดิมที่จะจัดสรรให้บุคคลในวงจำกัดจำนวน 3.00 ล้านหุ้น) และอนุมัติให้แก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียน ซึ่งที่ประชุมมีมติอนุมัติ
- 41.2 พิจารณาออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 51,196.30 ล้านหุ้น เพื่อขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่มีรายชื่อในวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท (Record Date) ในวันที่ 22 มกราคม 2557 แต่อย่างไรก็ตามที่ประชุมลงมติด้วยคะแนนเสียงไม่ถึง 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้น จึงถือว่าไม่อนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม

42. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทฯ และบริษัทย่อย คือ จะจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทางการเงินที่เหมาะสม และการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
อัตราส่วนหนี้สิน : ทุน	0.35 : 1	1.01 : 1	0.09 : 1	0.33 : 1

43. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกงบการเงินโดยคณะกรรมการของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557

www.wattanacapital.co.th

รายงานประจำปี 2556

บริษัท วรรณ แคปปิตอล จำกัด (มหาชน)

555/27 SSP อาคาร เอส เอส พี ทาวเวอร์ ชั้น 12A

ถนนเอกมัย แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10110

โทรศัพท์ 662.711.6969 โทรสาร 662.711.6579