

DEFINITELY KEPPEL



เป็นนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่เป็นทางเลือกของพวบริโภค
โดยการพัฒนาคุณภาพใน
มาตรฐานที่สูงเพื่อชุมชน
และเพื่อบรรลุลผลตอบแทน
อย่างยั่งยืนให้แก่ผู้ถือหุ้น



สารบัญ

- 1 จุดเด่นทางการเงิน 2554
- 2 สารจากประธานกรรมการ
- 6 คณะกรรมการบริษัท
- 9 ข้อมูลบริษัท
- 10 โครงสร้างการจัดการ และผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- 11 ปัจจัยความเสี่ยง
- 12 บทวิเคราะห์ทางธุรกิจ
- 14 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ
- 16 บรรษัทภิบาล
- 19 รายการที่เกี่ยวข้องกัน
- 21 รายงานของคณะกรรมการบริษัท และรายงานทางการเงิน
- 22 รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ
- 23 รายงานของผู้ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาต
- 24 งบแสดงฐานะทางการเงิน

บริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

	2554	2553	2552
สำหรับปี (หน่วยล้านบาท)			
รายได้รวม	153.9	215.1	149.6
ค่าใช้จ่ายรวม	233.5	279.4	184.8
กำไร/(ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษี	(79.6)	(64.2)	(35.2)
กำไร/(ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	(133.1)	(120.3)	(66.7)
ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี (หน่วยล้านบาท)			
ทรัพย์สินรวม	1,335.1	1,495.3	1,686.4
หนี้สินรวม	1,090.5	1,117.3	1,188.2
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	244.6	378.0	498.2
หุ้นสามัญ (ล้านหุ้น)			
ต่อหุ้น (บาท)			
กำไร/(ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	(0.61)	(0.55)	(0.30)
มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	1.17	1.68	2.16
อัตราส่วนทางการเงิน			
อัตราส่วนสภาพคล่อง	1.4	6.4	4.9
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (%)	425.8	286.2	227.8
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)*	(54.4)	(31.8)	(13.4)

* อ้างอิงจากส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งหมด

“เคปเปล ไทย
พรีอเพอร์ตี วางแผนใน
การที่จะขยายการลงทุน
ในปี 2555 เพื่อที่จะเพิ่ม
ผลประกอบการที่ยั่งยืน”





เคปเปล ไทย มีโครงการพัฒนาที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยภายใต้ชื่อ
วิลล่า อะคาเดย์ โดยทั้งสองโครงการเป็นบ้านเดี่ยว
สไตล์โมเดิร์นทรอปิคอล

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

ในนามของคณะกรรมการ ข้าพเจ้าขอเสนอ
รายงานประจำปีของ บริษัท เคปเปล ไทย
พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) สำหรับปีสิ้นสุด
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554

ผลการดำเนินงานทางการเงิน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรขั้นต้นลดลง
เท่ากับ 24.62 ล้านบาทในปี 2553 ลดลงเท่ากับ
19.96 ล้านบาท ในปี 2554 สืบเนื่องมาจากยอด
การขายที่ลดลงจากโครงการวิลล่า อะคาเดย์
ศรีนครินทร์และวิลล่า อะคาเดย์ วัชรพล

ยอดการขายที่ลดลงสืบเนื่องมาจากปัจจัย
หลากหลายจากภายนอก เช่น ความไม่แน่นอน
ทางเศรษฐกิจ การเมือง รวมถึงวิกฤติการณ์
การน้ำท่วมครั้งใหญ่ในกรุงเทพมหานครใน
ช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี ปัจจัยเหล่านี้ส่ง
ผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภคในการ
ซื้ออสังหาริมทรัพย์ เป็นเหตุให้ส่วนผู้ถือหุ้นได้
ลดลงจากเดิมในปี 2553 จาก 377.98 ล้านบาท
มาเป็น 244.60 ล้านบาท ณ วันสิ้นสุดปี 2554
อัตราส่วนหนี้ของผู้ถือหุ้นได้เพิ่มขึ้นร้อยละ
425.8 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 มูลค่าสินทรัพย์
สุทธิเท่ากับ 1.17 บาทต่อหุ้น

ทิศทางการลงทุนและรายได้ในอนาคต

เคปเปล ไทย วางแผนในการที่จะขยายการลงทุน
ในปี 2555 เพื่อที่จะเพิ่มผลประโยชน์ที่ยั่งยืน
โดยทั้งนี้ บริษัทฯ มีนโยบายในการเพิ่มโอกาส
เพื่อขยายการลงทุนในส่วนของคอนโดมิเนียม
อพาร์ทเมนท์และกลุ่มอาคารสำนักงาน

ด้วยแผนการที่จะขยายการลงทุนเพิ่มนี้ เป็นโอกาส
ในการเพิ่มศักยภาพ โดยจะส่งผลให้รายได้ของ
เคปเปล ไทย เพิ่มขึ้น โดยจะมีผลประโยชน์
ที่ดีขึ้น ณ สิ้นปีที่จะมาถึงนี้

การกำกับดูแลกิจการที่ดี

ผลจากการนำระบบการร่วมกันป้องกันเหตุ
(Whistle-Blower Protection System) และ
ระบบ Enterprise Risk Management System
มาใช้กับบริษัทฯ นั้น ทำให้บริษัทได้พัฒนา
ระบบการร่วมกันป้องกันเหตุ (Whistle-Blower
Protection System) ไปพร้อมกับการพัฒนา
การกำกับดูแล ในขณะที่ระบบ Enterprise Risk
Management System นำมาซึ่งความเข้าใจถึง
สาเหตุและลดความเสี่ยงเรื่องของระยะเวลา
รวมทั้ง ค่าใช้จ่ายที่ไม่สมควรจะเกิดขึ้นจากการ
ดำเนินธุรกิจ

บริษัท เคปเปล ไทยยังคงสัญญาว่าจะรักษา
มาตรฐานขั้นสูงในระบบบรรษัทภิบาล ซึ่งได้
รับการสนับสนุนโดยกลุ่มเคปเปล

คำแสดงความขอบคุณ

ข้าพเจ้าขอแสดงความขอบคุณต่อบรรดาผู้ถือหุ้น
ลูกค้า ผู้ผลิตสินค้า และวัตถุดิบ พันธมิตรทางธุรกิจ
คณะกรรมการ และเหล่าพนักงาน สำหรับการ
อุทิศตัว และการสนับสนุนบริษัทด้วยดีตลอด
มาทั้งนี้ ข้าพเจ้ายังคงหวังว่าท่านทั้งหลายยังคง
ร่วมเป็นแรงขับเคลื่อนที่สำคัญของ เคปเปล ไทย
เพื่อจะก้าวไปข้างหน้าเพื่อเป็นผู้นำในด้าน
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

ขอแสดงความปรารถนาดี

ตัน สวีเยา

ประธานกรรมการ

1 มีนาคม 2555

เชื่อมั่นและวางใจ เคปเปด

คุณภาพ





ครบถ้วน



ศูนย์รวม

ตัน สวีเยา, 51

ประธานกรรมการ

ประธาน, Singapore Commercial,
และหัวหน้า, การลงทุนส่วนภูมิภาค,
เคปเปล แลนด์ อินเทอร์เน็ตชั่นแนล จำกัด

ปริญญาตรีด้านวิทยาศาสตร์
(เกียรตินิยมอันดับ 1)
(การจัดการอสังหาริมทรัพย์),
มหาวิทยาลัยแห่งชาติสิงคโปร์
ปริญญาโทด้านบริหารธุรกิจ (การบัญชี),
มหาวิทยาลัยยานยาง, ประเทศสิงคโปร์

นายโอ เวง ซุน (โอ ล็อก ซุน), 54

กรรมการ

สมาชิกคณะกรรมการบริหาร
กรรมการผู้จัดการ, บริษัท เคปเปล ไทย
พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ปริญญาตรีด้านวิทยาศาสตร์ (โยธา),
เกียรตินิยม, มหาวิทยาลัยเซาธ์แฮมป์ตัน,
สหราชอาณาจักร
ปริญญาโทด้านวิทยาศาสตร์
(โครงสร้างคอนกรีต),
อิมพีเรียล คอลเลจ, สหราชอาณาจักร

นางจิรพร พิมพภูราช, 54

กรรมการอิสระ

ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
กรรมการผู้จัดการ, บริษัท เอส แอนด์ เจ
บิสซิเนส คอนซัลแตนท์ จำกัด
ผู้สอบบัญชี และผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ปริญญาตรีด้านการบัญชี และ
ประกาศนียบัตรชั้นสูงวิชาการสอบบัญชี,
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ประเทศไทย
ปริญญาโทด้านบริหารธุรกิจ,
มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์, ประเทศไทย



ศาสตราจารย์ชูเกียรติ ประมูลผล, 80

กรรมการอิสระ

สมาชิกคณะกรรมการตรวจสอบ
ที่ปรึกษา, บริษัท ไทยวิวัฒน์ จำกัด (มหาชน)

ปริญญาตรีด้านนิเทศศาสตร์,
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, ประเทศไทย
ปริญญาโทด้านบริหารธุรกิจ, สถาบัน
บริหารธุรกิจวาร์ตัน แห่งมหาวิทยาลัย
เพนซิลวาเนีย, ประเทศสหรัฐอเมริกา



สมประสงค์ มัคคสมัน, 56

กรรมการอิสระ

สมาชิกคณะกรรมการตรวจสอบ
หุ้นส่วน และกรรมการบริหาร,
บริษัท ลีกล แอ็ดไวซอรี เคาท์ซิล จำกัด

ปริญญาตรีด้านนิเทศศาสตร์,
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ประเทศไทย
ปริญญาโทด้านบริหารธุรกิจ,
มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์, ประเทศไทย



ชู ชิน เต็ก, 67

กรรมการ

ผู้อำนวยการฝ่ายสนับสนุนองค์กร,
เคปเปล แลนด์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
เลขานุการบริษัท, เคปเปล แลนด์ จำกัด
กรรมการ, เคปเปล ฟิลิปปินส์
พรีอเพอร์ตี้ จำกัด และกรรมการในบริษัทย่อย
และบริษัทร่วมของ เคปเปล แลนด์ กรุ๊ป

ปริญญาตรีด้านการบัญชี,
มหาวิทยาลัยแห่งสิงคโปร์
ปริญญาโทด้านบริหารธุรกิจ,
มหาวิทยาลัยบรูเนล, สหราชอาณาจักร
สมาชิก, Chartered Institute of
Management Accountants, สหราชอาณาจักร
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต, Institute of
Certificate Public Accountants of Singapore
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต, ประเทศออสเตรเลีย



ลิม เค อิน, 55

กรรมการ

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการเงิน,
เคปเปล แลนด์ อินเทอร์เน็ตชั้นนำ จำกัด

ปริญญาตรีด้านวิทยาศาสตร์ (เศรษฐศาสตร์)
สาขาบัญชีและการเงิน (เกียรตินิยม),
London School of Economics &
Political Science, สหราชอาณาจักร

นางตัน ชิว ก๊อก, 56

กรรมการ

สมาชิกคณะกรรมการบริหาร
ผู้จัดการทั่วไป (การเงินและการจัดการ),
เคปเปล แลนด์ อินเทอร์เน็ตชั้นนำ จำกัด
กรรมการ, บริษัท คอร์เนอร์สโตน รีลตี้ จำกัด,
บริษัท โกลด์สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด,
บริษัท ไทย-คามิ จำกัด และกรรมการ
ในบริษัทย่อย และบริษัทร่วม
ของเคปเปล แลนด์ กรุ๊ป

ปริญญาตรีด้านพาณิชยศาสตร์ (การบัญชี)
มหาวิทยาลัยนานยาง, ประเทศสิงคโปร์
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต, Institute of
Certificate Public Accountants of Singapore
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต, ประเทศออสเตรเลีย

เพง ลี วัง รอย, 42

กรรมการ

สมาชิกคณะกรรมการบริหาร
กรรมการ, บริษัท ทีโอพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด,
บริษัท ไทย-คามิ จำกัด, บริษัท อุทยาน
รีลตี้ จำกัด

ปริญญาตรีด้านพาณิชยศาสตร์
มหาวิทยาลัยเวสเทิร์นออสเตรเลีย,
ประเทศออสเตรเลีย



บริษัทย่อยของบริษัท เคาเปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

1. บริษัท ไทย-คามิ จำกัด

จำนวนหุ้นที่ถือโดยเคเปเปล ไทย	: 100%
ทะเบียนเลขที่	: 0105527002589
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ทุนจดทะเบียน	: 1,000,000 บาท
มูลค่าหุ้น	: 10 บาทต่อหุ้น
จำนวนหุ้นที่ออก	: 37,475,000 หุ้น
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 138/108 อาคารจูเวลเลอร์ เซ็นเตอร์ ชั้นที่ 30, ถนนนเรศ, แขวงสี่พระยา, เขตบางรัก, กรุงเทพมหานคร 10500, ประเทศไทย
โทรศัพท์	: (662) 237-1999
โทรสาร	: (662) 237-6666

2. บริษัท โกลด์สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

จำนวนหุ้นที่ถือโดยเคเปเปล ไทย	: 100%
ทะเบียนเลขที่	: 010553031129
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ทุนจดทะเบียน	: 409,100,000 บาท
มูลค่าหุ้น	: 10 บาทต่อหุ้น
จำนวนหุ้นที่ออก	: 4,091,000 หุ้น
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 138/108 อาคารจูเวลเลอร์ เซ็นเตอร์ ชั้นที่ 30, ถนนนเรศ, แขวงสี่พระยา, เขตบางรัก, กรุงเทพมหานคร 10500, ประเทศไทย
โทรศัพท์	: (662) 237-1999
โทรสาร	: (662) 237-6666

3. บริษัท ท็อป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

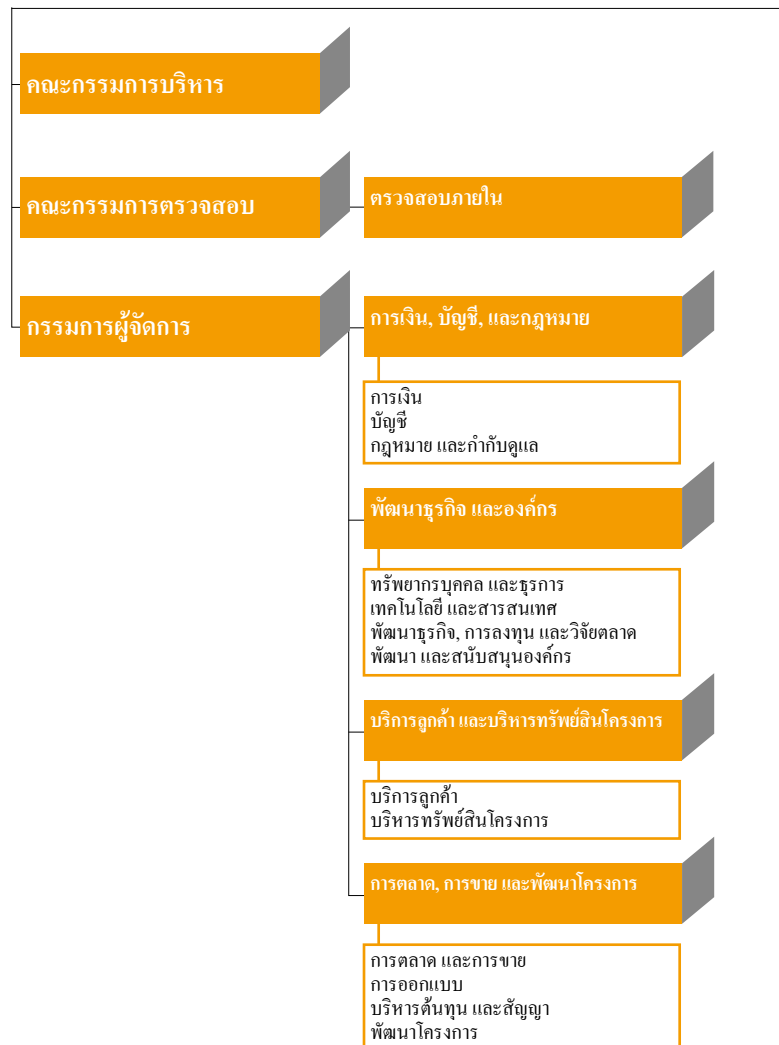
จำนวนหุ้นที่ถือโดยเคเปเปล ไทย	: 61%
ทะเบียนเลขที่	: 0105533031137
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ทุนจดทะเบียน	: 563,400,000 บาท
มูลค่าหุ้น	: 100 บาทต่อหุ้น
จำนวนหุ้นที่ออก	: 5,634,000 หุ้น
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 138/108 อาคารจูเวลเลอร์ เซ็นเตอร์ ชั้นที่ 30, ถนนนเรศ, แขวงสี่พระยา, เขตบางรัก, กรุงเทพมหานคร 10500, ประเทศไทย
โทรศัพท์	: (662) 237-1999
โทรสาร	: (662) 237-6666

4. บริษัท คอร์เนอร์สโตน รีลตี้ จำกัด

จำนวนหุ้นที่ถือโดยเคเปเปล ไทย	: 100%
ทะเบียนเลขที่	: 0105547125821
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ทุนจดทะเบียน	: 1,000,000 บาท
มูลค่าหุ้น	: 100 บาทต่อหุ้น
จำนวนหุ้นที่ออก	: 10,000 หุ้น
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 138/108 อาคารจูเวลเลอร์ เซ็นเตอร์ ชั้นที่ 30, ถนนนเรศ, แขวงสี่พระยา, เขตบางรัก, กรุงเทพมหานคร 10500, ประเทศไทย
โทรศัพท์	: (662) 237-1999
โทรสาร	: (662) 237-6666

โครงสร้างการจัดการ และผู้ถือหุ้นรายใหญ่

คณะกรรมการบริษัท



คณะกรรมการบริหาร

ตัน สวี ยา

ประธานคณะกรรมการบริหาร

โอ เวง ชุน

สมาชิกคณะกรรมการบริหาร

นางตัน ชิว ก๊อก

สมาชิกคณะกรรมการบริหาร

นายเซง ดี วัจ รอย

สมาชิกคณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการตรวจสอบ

จิรพร พิมพ์ภูราช

ประธานกรรมการตรวจสอบ

ศาสตราจารย์ชูเกียรติ ประมูลผล

สมาชิกกรรมการตรวจสอบ

สมประสงค์ มัคคสมัน

สมาชิกกรรมการตรวจสอบ

รายชื่อ 10 อันดับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท (ณ วันที่ 13 มีนาคม 2555, วันปิดสมุดจดทะเบียน)

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	%
1	บริษัท เคปเปล แลนด์ จำกัด	100,000,000	45.45
2	บริษัท อุทยาน ธานี จำกัด	18,063,846	8.21
3	บริษัท นาวาทรานสปอร์ต ซิปปิง จำกัด	11,000,000	5.00
4	บริษัท ออนไทม์ เทเลโฟน เซอร์วิส จำกัด	9,952,400	4.52
5	นางลลนา ไรจน์ไพบูลย์	7,340,000	3.34
6	บริษัท โนวา เฮาส์ จำกัด	6,000,000	2.73
7	บริษัท โปรเกรส เวอร์ค จำกัด	4,500,000	2.05
8	นางสาวชนิดา ประจวบศิลป์	3,900,000	1.77
9	นางนพรัตน์ นูนนาค	3,700,000	1.68
10	Citibank Nominees Singapore Pte Ltd.- PBG Jaxware Investments Ltd.	2,821,720	1.28

ความเสี่ยงด้านการตลาด

วิกฤติการณ์น้ำท่วมที่เกิดขึ้นในปี 2554 ได้ส่งผลกระทบต่อหลายพื้นที่ในกรุงเทพมหานคร รวมถึงโครงการวิลล่า อคาเดย์ วัชรพล ซึ่งมีผลกระทบต่อธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เมื่อระดับน้ำเพิ่มขึ้น แต่เนื่องจากการเตรียมและมาตรการในการป้องกันน้ำท่วมของเคปเปล ไทย ทำให้สามารถลดความเสียหายที่เกิดขึ้นได้ทำให้น้ำไม่เข้าท่วมภายในบ้านของลูกบ้านภายในโครงการ

จากเหตุการณ์น้ำท่วมมีผลต่อผู้ซื้อที่อยู่อาศัย โดยมีแนวโน้มที่ให้อำนาจในการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมผู้บริโภคในการสรรหาที่อยู่อาศัยนี้อาจส่งผลกระทบต่อที่อยู่อาศัยแนวราบในระยะยาว โดยเฉพาะอย่างยิ่งในพื้นที่ที่เคยถูกน้ำท่วม

ทางด้านการตลาดยังคงได้รับผลกระทบอย่างต่อเนื่องจากเหตุการณ์น้ำท่วมที่เกิดขึ้นในกรุงเทพมหานคร และคาดว่าจะยังคงมีผลกระทบต่อเนื่องไปจนถึงกลางปี 2555 โดยทั้งนี้โครงการ วิลล่า อคาเดย์ ศรีนครินทร์ และ วัชรพลก็ได้รับผลกระทบในยอดขายของโครงการด้วย แต่ทั้งนี้บริษัทฯ ก็ได้มีการสำรวจเพื่อที่จะขยายการลงทุน ในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ เพื่อจะลดความเสี่ยงทางด้านการตลาดและเพื่อเพิ่มรายได้

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

เพื่อลดความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน ทางบริษัทฯ ได้ทำการปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมในปี 2554 โดยได้เปลี่ยนแปลงเงินในการกู้ยืมส่วนใหญ่ซึ่งเคยเป็นสกุลเงินต่างประเทศเป็นสกุลเงินบาท โดยทั้งนี้บริษัทฯ จะบริหารจัดการความเสี่ยงในด้านนี้อย่างรอบคอบทั้งในแง่เงินทุน และต้นทุนของบริษัทฯ

ความเสี่ยงด้านการแข่งขัน

ยอดขายโครงการวิลล่า อคาเดย์ ศรีนครินทร์ และวิลล่า อคาเดย์ วัชรพล อยู่ในเกณฑ์ที่ดี แม้จะได้รับผลกระทบจากโครงการในบริเวณใกล้เคียง ทั้งนี้บริษัทฯ ได้มีนโยบายในการปรับแผนการตลาดของทั้ง 2 โครงการเพื่อเพิ่มยอดขาย

ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงกลุ่มผู้ถือหุ้น

ปัจจุบันบริษัทได้จ้าง บริษัท Straits Mansfield Property Pte Ltd. ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เคปเปล แลนด์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ให้เข้ามาช่วยเหลือในการดำเนินงาน โดยให้คำปรึกษาอย่างผู้เชี่ยวชาญในการบริหารจัดการบริษัท รวมถึงให้บริการในส่วนของผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท โดยบริษัทได้ทำการพิจารณาค่าบริการดังกล่าวในทุกปีอย่างรอบคอบ

ความเสี่ยงจากการเข้าค้าประกันบริษัทย่อย

บริษัทมีภาระในการให้ความช่วยเหลือทางการเงินโดยการค้ำประกันเงินกู้ยืมระหว่างบริษัทย่อย คือ บริษัท ท็อป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“TOP”) กับ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) (“BAY”) มูลค่าค้ำประกันรวม 180.28 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 ซึ่งประกอบไปด้วยเงินกู้ยืมค้างจำนวน 120.28 ล้านบาท วงเงินเบิกเกินบัญชีจำนวน 10 ล้านบาท และวงเงินหนังสือค้ำประกันจำนวน 50 ล้านบาท และให้ความช่วยเหลือทางการเงินเพิ่มเติมโดยให้วงเงินกู้ยืมแก่ TOP เพื่อสนับสนุนสภาพคล่องในอนาคต ในวงเงินไม่เกิน 650 ล้านบาท

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2553 และครั้งที่ 3/2553 ได้อนุมัติให้บริษัทค้ำประกันสัญญาเงินกู้ระหว่าง TOP กับ BAY และให้ความช่วยเหลือทางการเงินโดยให้เงินกู้ยืมแก่ TOP ซึ่งรายการดังกล่าวได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2553 แล้ว โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่บริษัทได้ให้ความช่วยเหลือแก่บริษัทย่อยโดยการค้ำประกัน และให้ความช่วยเหลือโดยการให้กู้ยืมซึ่งไม่เป็นไปตามสัดส่วนผู้ถือหุ้นระหว่างบริษัทจะเทียบกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท เนื่องจากบริษัทเป็นผู้ค้ำประกันเต็มจำนวน แม้ว่าบริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นใน TOP ในอัตราส่วนร้อยละ 61 โดยมีบริษัท Hampshire ถือหุ้นร้อยละ 39 ใน TOP อีกครั้ง รายการดังกล่าวได้รับการอนุมัติแล้วจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2554 อย่างไรก็ตาม การที่บริษัทเป็นผู้ค้ำประกันเงินกู้

และให้ความช่วยเหลือทางการเงินเพิ่มเติมก็เพื่อให้การขยายระยะเวลาเงินกู้ยืมระหว่าง TOP กับ BAY จะเป็นประโยชน์กับบริษัท และบริษัทย่อยโดยจะเป็นการประหยัดระยะเวลาในการดำเนินการโดยที่การดำเนินการธุรกิจยังคงสามารถดำเนินไปได้อย่างต่อเนื่อง

ความเสี่ยงจากการปรับเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร และเงินกู้ยืมจากบริษัทฯ ที่เกี่ยวข้องกันในอัตราดอกเบี้ยขั้นต่ำที่ธนาคารเรียกเก็บจากลูกค้าชั้นดี และอัตราดอกเบี้ยตามต้นทุนของผู้ให้กู้หรือร้อยละ 1.21 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของบริษัทฯ และบริษัทย่อยจึงอยู่ในระดับต่ำไม่ผันผวนเกินกว่าที่เกิดขึ้นตามอัตราตลาดทั่วไป และแนวโน้มของอัตราดอกเบี้ยปัจจุบันค่อนข้างคงที่ อีกทั้งมีแนวโน้มที่จะลดลง เนื่องจากแนวโน้มเศรษฐกิจของโลกชะลอตัว

บทวิเคราะห์ทางธุรกิจ: เคปเปล ไทย ยืนยันที่จะพัฒนาคุณภาพ อย่างต่อเนื่อง ในฐานะนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อตอบสนองความต้องการที่เพิ่มขึ้นในประเทศไทย

สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์

ระหว่างปีที่ผ่านมา รัฐบาลใหม่ นำโดยนายกรัฐมนตรียิ่งลักษณ์ ชินวัตร ได้ออกมาตรการภายใต้โครงการบ้านหลังแรก ซึ่งผู้ซื้อที่เป็นบุคคลทั่วไปจะได้สิทธิประโยชน์ในการหักยอดการชำระภาษีเงินได้ โดยราคาบ้านหลังนั้นจะต้องไม่เกิน 5 ล้านบาท และทำการโอนกรรมสิทธิ์ระหว่างเดือนกันยายน 2554 จนถึงสิ้นปี 2555 ซึ่งจะมีผลกระทบด้านกำลังซื้อในกลุ่มที่อยู่อาศัยระดับราคาปานกลาง 3-5 ล้านบาทต่อหลัง ส่งผลกระตุ้นตลาดที่อยู่อาศัยระดับกลาง

ในเดือนตุลาคม 2554 รัฐบาลจึงได้มีการออกมาตรการใหม่มาเพิ่มเติมสำหรับบ้านหลังแรก ที่ราคาไม่เกินหลังละ 1 ล้านบาท โดยสามารถขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกับทางธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่ง ณ เดือนธันวาคม 2554 มีผู้ได้รับอนุมัติเงินกู้แล้ว 11,000 ล้านบาท จากวงเงินทั้งหมด 20,000 ล้านบาท โดยคาดว่าจะเติมยอดวงเงินภายในอีกไม่กี่เดือน ทั้งนี้จะเป็นการกระตุ้นตลาดที่อยู่อาศัยในระดับล่างในปี 2555

ภาพรวมของตลาด เห็นได้ว่ามีแนวโน้มลดลงในบริเวณพื้นที่กรุงเทพมหานคร โดยมีโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นที่ยู้อาศัยจำนวน 66,760 หน่วย เห็นได้ว่าลดน้อยลงประมาณร้อยละ 21.6 จากจำนวน 85,207 หน่วยเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2553 ถึงแม้ว่าในเรื่องของราคาจะมีการปรับตัวเพิ่มเพื่อให้สอดคล้องกับต้นทุนที่สูงขึ้น เป็นเหตุให้ราคาที่อยู่อาศัยสูงขึ้น แต่เนื่องจากด้วยสภาวะตลาดที่เติบโตอย่างมั่นคง เป็นเหตุให้ไม่เกิดสภาวะฟองสบู่สำหรับราคาอสังหาริมทรัพย์

ที่อยู่อาศัยแนวราบ

การประมาณการยอดที่อยู่อาศัยแนวราบจดทะเบียนในเขตกรุงเทพและปริมณฑล ประมาณ 28,100 หน่วยในปี 2554 เห็นได้ว่าเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 11 จากจำนวน 25,288 หน่วย ในปี 2553

บ้านเดี่ยวที่ขายดีพบว่าเป็นบ้านระดับบนในเขตดอนบนและฝั่งตะวันตกของกรุงเทพฯ โดยสามารถขายได้ประมาณ 13 หลังต่อโครงการต่อเดือน ในส่วนของทาวน์เฮ้าส์กลุ่มที่ขายดีจะเป็นกลุ่มระดับราคาต่ำ ในแถบชานเมืองทางตอนบนและตะวันตกของกรุงเทพฯ โดยมีการขายประมาณ 25 หลังต่อโครงการต่อเดือน ภาพรวมตลาดบ้านเดี่ยวระดับราคาสูงและระดับหรูสามารถขายได้ประมาณ 3.5 และ 1.5 หลังต่อโครงการต่อเดือนตามลำดับ

จำนวนการอนุญาตจัดสรรที่ดินในปี 2554 เพิ่มขึ้นร้อยละ 29 เมื่อเทียบกับปี 2553 อย่างไรก็ตาม คาดว่าความต้องการขายของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะลดลงและในอนาคตจะเลื่อนการเปิดตัวไปหลังจากครึ่งแรกของปี 2555 เนื่องจากส่วนใหญ่ของโครงการที่ได้รับอนุญาตนี้อยู่ในพื้นที่ที่เพิ่งถูกน้ำท่วมอย่างหนักในปี 2554 ที่ผ่านมาและบางโครงการอาจจะยุติแผนการดำเนินงานไป

อาคารชุด (คอนโดมิเนียม)

การใช้ชีวิตความเป็นอยู่ในแบบฉบับคอนโดมิเนียมเป็นที่นิยมมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง ในปี 2554 ดังที่มีโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ขยายตัวเพิ่มขึ้นทั่วไปในกรุงเทพมหานครและ

ปริมณฑล โดยห้องชุดพักอาศัยที่สร้างเสร็จใหม่และจดทะเบียนในปี 2554 คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 60 ของที่อยู่อาศัยจดทะเบียนใหม่ในปีเดียวกัน ขณะที่ก่อนปี 2551 เป็นสัดส่วนเพียงประมาณร้อยละ 35

มหาอุทกภัยในปี 2554 ซึ่งมีผลกระทบต่อหลายพื้นที่ในกรุงเทพมหานคร ทำให้บรรยากาศการซื้อขายที่อยู่อาศัยชะงักงันนับเดือน เหตุการณ์อุทกภัยครั้งนี้ได้ทำให้หลายคนรวมถึงกลุ่มที่ไม่เคยมีความสนใจในที่อยู่อาศัยแบบห้องชุดมาก่อน ได้หันมาพิจารณาเลือกดูห้องชุดซึ่งอาจจะพิจารณาซื้อเพื่อเป็นบ้านหลังที่สองขึ้นไปสำหรับรองรับในอนาคตหากมีน้ำท่วมเกิดขึ้น

ความต้องการขายห้องชุดย่านใจกลางกรุงเทพฯ ประเภทขายกรรมสิทธิ์ (Freehold) ทั้งหมดเพิ่มขึ้น จาก 84,952 ห้อง ในปี 2553 เป็นประมาณ 91,895 ห้อง ในปี 2554 ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 8 หรือเพิ่มขึ้นประมาณ 6,943 ห้อง พร้อมเข้าอยู่ โดยย่านสุขุมวิทยังคงเป็นแหล่งยอดนิยมในกลุ่มคอนโดมิเนียม โดยมีมากถึงร้อยละ 30 ของปริมาณห้องชุดที่สร้างขึ้นทั้งหมด ส่วนย่านสีลม-สาทรคิดเป็นร้อยละ 17 บริเวณริมแม่น้ำ ร้อยละ 16 พระราม 3 ร้อยละ 14 ปทุมวันร้อยละ 11 ตามด้วย ลุมพินีกลาง และรอบสุขุมวิท คิดเป็นร้อยละ 6

ราคาเฉลี่ยของห้องชุดพักอาศัยระดับราคาสูงและระดับหรู ประเภทขายกรรมสิทธิ์และเป็นสินค้าใหม่ ในปี 2554 อยู่ที่ประมาณ 145,886 บาทต่อตารางเมตร ลดลงร้อยละ 7.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน จากการที่มีโครงการ

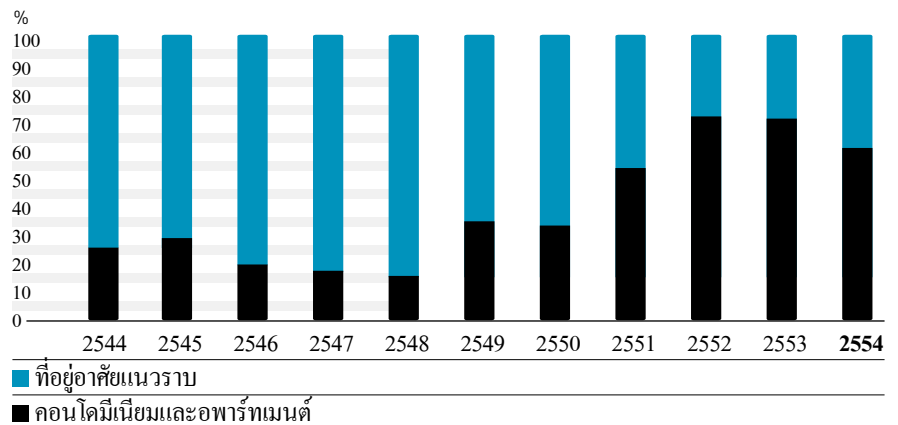


ประสบการณ์จากการพัฒนาบ้านเดี่ยว, เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ ดึงใจที่จะลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มอื่นๆ ด้วย

เปิดใหม่เข้ามาเฉลี่ยในกลุ่มมากขึ้น ย่านที่มีราคาตั้งขายโดยเฉลี่ยแพงที่สุดคือ ลุมพินีกลาง 171,500 บาทต่อตารางเมตร รองลงไปคือ สีลม-สาทร เฉลี่ย 154,818 บาทต่อตารางเมตร รอบสุขุมวิทถือเป็นย่านที่ราคายังไม่สูงนักในใจกลางกรุงเทพฯ ซึ่งมีราคาเฉลี่ย 120,000 บาทต่อตารางเมตร

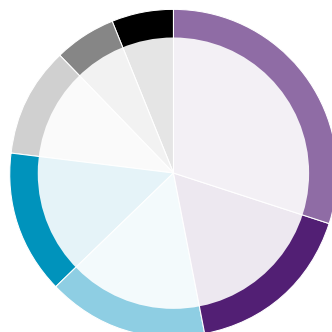
โครงการคอนโดมิเนียมเปิดตัวใหม่ทั้งหมด ต่างเน้นขนาดห้องที่เล็กลง ห้องชุดพักอาศัยส่วนใหญ่จึงเป็นแบบห้องนอนเดียว ขนาดตั้งแต่ 25 ถึง 80 ตารางเมตร ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 67 ของจำนวนห้องชุดทั้งหมดที่อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง รองลงไปได้แก่ห้องชุดพักอาศัยแบบ 2 ห้องนอน โดยคิดเป็นประมาณร้อยละ 24 โครงการเปิดใหม่ส่วนมุ่งตอบสนองกลุ่มลูกค้ารุ่นเยาว์ที่เป็นคนโสด มีฐานะปานกลาง มีความก้าวหน้าในอาชีพการงาน รวมทั้งกลุ่มที่ใช้ชีวิตคู่ที่กำลังมองหาที่อยู่อาศัยไม่ไกลตัวเมืองสำหรับทั้งการทำงานและการพักผ่อนสังสรรค์ ดังนั้นโครงการใหม่ๆ ที่เกิดขึ้นจะอยู่ในเมืองบริเวณที่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน.

สัดส่วนอุปทานที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ปี 2554



แหล่งข้อมูล : ธนาคารแห่งประเทศไทย

อุปทานคอนโดมิเนียมในใจกลางกรุงเทพฯ ปี 2554



แหล่งข้อมูล : CB Richard Ellis

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

บริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

(ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554)

ชื่อทรัพย์สิน	อาคารจูเวลเลอร์ เซ็นเตอร์
สถานที่ตั้ง	138 ถนนนเรศ, แขวงสี่พระยา, เขตบางรัก, กรุงเทพมหานคร 10500, ประเทศไทย
ลักษณะทรัพย์สิน	อาคารชุดสำนักงาน สูง 34 ชั้น มีพื้นที่จำนวนทั้งสิ้น 42,833.78 ตร.ม.
พื้นที่ทรัพย์สิน	บริษัทมีพื้นที่คิดเป็นจำนวนทั้งสิ้น 12,145.64 ตร.ม. หรือ คิดเป็นอัตราร้อยละ 28.36 ของพื้นที่ทั้งหมดของอาคาร
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	44,379,951.96 บาท
ราคาประเมิน	345,000,000 บาท
วันที่ประเมิน	21 พฤศจิกายน 2554
บริษัทผู้ประเมิน	บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
สิทธิ / การครอบครอง	กรรมสิทธิ์
ภาระผูกพัน	จดทะเบียนจำนองบางส่วน

บริษัท โกลด์สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

(ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554)

ชื่อทรัพย์สิน	สุขาภิบาล 3 แมนชั่น
สถานที่ตั้ง	22/1 ถนนสุขาภิบาล 3, แขวงหัวหมาก, เขตบางกะปิ, กรุงเทพมหานคร 10240, ประเทศไทย
ลักษณะทรัพย์สิน	อาคารชุดเพื่อการพักอาศัย สูง 19 ชั้น ประกอบด้วยห้องชุด จำนวน 1,024 ห้องชุด
พื้นที่ทรัพย์สิน	บริษัทมีห้องชุด จำนวน 2 ห้องชุด คิดเป็นพื้นที่จำนวนทั้งสิ้น 119.21 ตร.ม.
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	988,298.89 บาท
ราคาประเมิน	1,300,000 บาท
วันที่ประเมิน	28 ตุลาคม 2542
บริษัทผู้ประเมิน	บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
สิทธิ / การครอบครอง	กรรมสิทธิ์
ภาระผูกพัน	ไม่มี

บริษัท ท็อป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

(ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554)

ชื่อทรัพย์สิน	ที่ดินบริเวณถนนวัชรพล
สถานที่ตั้ง	ซอยวัชรพล, แขวงท่าแร้ง, เขตบางเขน, กรุงเทพมหานคร 10220, ประเทศไทย
ลักษณะทรัพย์สิน	เป็นที่ดินที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นบ้านเดี่ยวเพื่อการพักอาศัย จำนวน 2 ชั้น จำนวน 270 หน่วย ภายใต้ชื่อโครงการ “วิลล่า อะคาเดมี วัชรพล”
พื้นที่ทรัพย์สิน	74 – 0 – 24.8 ไร่
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	792,851,559.94 บาท
ราคาประเมิน	859,800,000 บาท
วันที่ประเมิน	13 ธันวาคม 2554
บริษัทผู้ประเมิน	บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
สิทธิ / การครอบครอง	กรรมสิทธิ์
ภาระผูกพัน	จดทะเบียนจำนอง

บริษัท ไทย-คามิ จำกัด (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554)	
ชื่อทรัพย์สิน	ที่ดินบริเวณถนนศรีนครินทร์
สถานที่ตั้ง	หมู่ที่ 16, ซอยพัฒนาชุมชน 1, ถนนศรีนครินทร์, ตำบลบางแก้ว, อำเภอบางพลี, จังหวัดสมุทรปราการ, ประเทศไทย
ลักษณะทรัพย์สิน	เป็นที่ดินที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นบ้านเดี่ยวเพื่อการพักอาศัย จำนวน 2 ชั้น จำนวน 367 หน่วย ภายใต้ชื่อ โครงการ “วิลล่า อะคาเดย์ ศรีนครินทร์”
พื้นที่ทรัพย์สิน	67 – 3 – 54 ไร่
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	433,696,401.67 บาท
ราคาประเมิน	567,800,000 บาท
วันที่ประเมิน	19 พฤศจิกายน 2554
บริษัทผู้ประเมิน	บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
สิทธิ / การครอบครอง	กรรมสิทธิ์
ภาระผูกพัน	จดทะเบียนจำนอง
ชื่อทรัพย์สิน	ที่ดินและโรงงาน
สถานที่ตั้ง	1 หมู่ที่ 5, ถนนพหลโยธิน (ทล. 1), ตำบลไม้งาม, อำเภอเมืองตาก, จังหวัดตาก, ประเทศไทย
ลักษณะทรัพย์สิน	อาคารโรงงานและที่ดิน กิจการหินแกรนิตได้หยุดดำเนินการตั้งแต่ปี 2543 สำหรับเครื่องจักรได้ขายไปตั้งแต่ต้นปี 2545 ปัจจุบันที่ดินอยู่ระหว่างการเสนอขาย
พื้นที่ทรัพย์สิน	60 – 2 – 70 ไร่
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	18,202,501.02 บาท
ราคาประเมิน	32,500,000 บาท
วันที่ประเมิน	21 พฤศจิกายน 2554
บริษัทผู้ประเมิน	บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
สิทธิ / การครอบครอง	กรรมสิทธิ์
ภาระผูกพัน	ไม่มี
ชื่อทรัพย์สิน	เดอะทรีโอ เชียงใหม่ (เดิมชื่อ “เชียงใหม่ วิลโลว์ ทาวเวอร์”)
สถานที่ตั้ง	118 หมู่ที่ 1, ถนนห้วยแก้ว, ตำบลช้างเผือก, อำเภอเมือง, จังหวัดเชียงใหม่, ประเทศไทย
ลักษณะทรัพย์สิน	อาคารชุดเพื่อการพาณิชย์ สูง 4 ชั้น
พื้นที่ทรัพย์สิน	บริษัทมีห้องชุด จำนวน 4 ห้องชุด คิดเป็นพื้นที่จำนวนทั้งสิ้น 890.88 ตร.ม.
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	1,555,737.75 บาท
ราคาประเมิน	18,700,000 บาท
วันที่ประเมิน	2 ธันวาคม 2554
บริษัทผู้ประเมิน	บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
สิทธิ / การครอบครอง	กรรมสิทธิ์
ภาระผูกพัน	ไม่มี

คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า บริษัทเคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยได้จัดให้มีระบบควบคุมภายในที่พอเพียงซึ่งสามารถลดความเสี่ยงและป้องกันข้อมูลของคณะกรรมการบริษัทที่มีความรับผิดชอบต่อกระบวนการตรวจสอบภายในเพื่อให้แน่ใจว่านโยบายการตรวจสอบภายในนั้นมีประสิทธิภาพในการดำเนินการ โดยบริษัทได้วางจ้างหน่วยงานการตรวจสอบภายในของ บริษัท เคปเปล แลนด์ อินเตอร์เนชันแนล จำกัด ให้ดำเนินการตรวจสอบระบบภายในของ บริษัท และบริษัทย่อยอย่างน้อยปีละครั้งพร้อมทั้งรายงานผลการตรวจสอบต่อคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทได้รับทราบต่อไปอีกทั้งคณะกรรมการและคณะกรรมการตรวจสอบยังได้ดำเนินการสอบทานรายงานที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบภายในเพื่อให้เป็นที่มั่นใจว่าการดำเนินการทั้งหมดเป็นไปด้วยความเหมาะสมตามกฎหมาย และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงนโยบายการตรวจสอบภายในซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการดำเนินงานของบริษัท นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานงบการเงินรายไตรมาส และรายงานต่อผู้ตรวจสอบบัญชีภายนอกและผู้ตรวจสอบบัญชีภายในก่อนเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบมีความพึงพอใจต่อระบบควบคุมภายในที่ได้มาตรฐาน

บริษัทเชื่อมั่นและให้คำสัญญาว่าจะดำเนินการธุรกิจตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งบริษัทยังได้ให้การสนับสนุนหลักการ และแนวทางปฏิบัติที่ดีตามแนวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อจะปกป้องและคุ้มครองประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้น ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ดังนี้

สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทตระหนักและให้ความสำคัญถึงสิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้นที่จะได้รับโดยเท่าเทียม ได้แก่ สิทธิที่เท่าเทียมกันในการเข้าร่วมประชุม

ผู้ถือหุ้น สิทธิในการมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทน สิทธิในการออกเสียงลงคะแนนเพื่อแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการเป็นรายบุคคล สิทธิในการออกเสียงลงคะแนนแต่งตั้งผู้ตรวจสอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี สิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในกิจการต่างๆ ที่สำคัญ สิทธิในการแสดงความคิดเห็น และซักถามในระหว่างการประชุมผู้ถือหุ้น และสิทธิที่จะได้รับสารสนเทศอย่างเพียงพอและทันเวลา โดยในการประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทได้นำระบบบาร์โค้ดมาใช้ในการลงทะเบียนพร้อมทั้งจัดพิมพ์บัตรลงคะแนนในแต่ละวาระให้แก่ผู้ถือหุ้น เพื่อให้การลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมเป็นไปอย่างสะดวกและรวดเร็ว

นอกจากนั้น บริษัทยังตระหนักถึงความสำคัญในการเปิดเผยข้อมูลข่าวสารที่ถูกต้อง ครบถ้วน และโปร่งใสต่อผู้ถือหุ้น สำหรับผลการดำเนินงานทางการเงิน รวมถึงข้อมูลที่สำคัญตามรอบระยะเวลาผ่านเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและบริษัททั้งภาษาไทย และภาษาอังกฤษ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับทราบข้อมูลข่าวสารอย่างทั่วถึง

การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียม

บริษัทได้ให้ความสำคัญในการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน โดยบริษัทมีนโยบายในการเปิดเผยข้อมูลข่าวสารต่างๆ ของบริษัท อย่างครบถ้วน ถูกต้อง และโปร่งใส รวมไปถึงสิทธิของผู้ถือหุ้นในการใช้เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น รวมไปถึงการจัดกระบวนการประชุมผู้ถือหุ้นให้เป็นไปอย่างถูกต้องตามกฎหมายและข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้น ลูกค้า คู่ค้า ผู้บริหาร พนักงาน เจ้าหนี้ ชุมชน สิ่งแวดล้อม และสังคมอย่างเท่าเทียมกัน เพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียดังกล่าวได้รับการดูแลจากบริษัทตาม

สิทธิที่พึงมีตามกฎหมายและข้อกำหนดต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

บริษัทได้ให้ความสำคัญและใส่ใจในการเปิดเผยข้อมูล ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางการเงินหรือข้อมูลข่าวสารอื่นใดอันเป็นประโยชน์แก่ผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย โดยบริษัทได้เปิดเผยข้อมูลผ่านช่องทางต่างๆ อาทิเช่น ผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเว็บไซต์ของบริษัท เป็นต้น ซึ่งข้อมูลที่บริษัทได้ทำการเปิดเผยนั้นเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง อาทิเช่น ธนาคารแห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดไว้

ความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการ

• โครงสร้างคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการที่มีคุณสมบัติหลากหลายเป็นผู้ที่มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัท โดยคุณสมบัติต่างๆ ของคณะกรรมการบริษัทนั้นเป็นไปตามมาตรฐานตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำหรับการเลือกตั้งกรรมการของบริษัทเป็นไปตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ตามหลักเกณฑ์วิธีการตามกฎหมาย และข้อบังคับของบริษัท

• คณะกรรมการชุดย่อย

- คณะกรรมการบริหาร

ประกอบด้วยกรรมการ 4 ท่าน เป็นผู้ที่มีคุณวุฒิ และประสบการณ์ในการควบคุมดูแลเกี่ยวกับธุรกิจ, ทรัพย์สิน, และการดำเนินงานในเรื่องต่างๆ ของบริษัทคณะกรรมการบริหารปฏิบัติหน้าที่โดยมุ่งมั่นที่จะดำเนิน

งานให้สอดคล้องตามทิศทาง และนโยบายของบริษัท	ของบริษัท รวมทั้งมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น	รับการปฏิบัติอย่างเที่ยงธรรม และได้รับการคุ้มครองซึ่งนโยบายดังกล่าวเป็นช่องทางที่ช่วยให้บริษัทสามารถรับรู้ข้อมูลอย่างรวดเร็วเพื่อที่จะสามารถแก้ไขปัญหาได้อย่างถูกต้อง และทันเวลา
<p>- คณะกรรมการตรวจสอบ</p> <p>ประกอบด้วยกรรมการอิสระ 3 ท่าน โดยมีประธานกรรมการ คือ นางจิรพร พิมพิณราช ผู้ซึ่งมีประสบการณ์ทางด้านบัญชีและการบริหารด้านการเงิน นอกจากนี้ยังมี นายสมประสงค์ มัคคสมัน และศาสตราจารย์ชูเกียรติ ประมูลผล ซึ่งมีคุณวุฒิและประสบการณ์ในการบริหารงานสายการเงินและฝ่ายกฎหมายเช่นเดียวกัน ดำรงตำแหน่งเป็นสมาชิกในคณะกรรมการตรวจสอบ โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้ทำหน้าที่รับผิดชอบตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ภายใต้ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงการปฏิบัติหน้าที่ของตนโดยสนับสนุนการจัดการภายใต้หลักการของบรรษัทภิบาลอีกด้วย</p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบมีการประชุมไม่น้อยกว่า 4 ครั้งต่อปี เพื่อพิจารณาตรวจสอบการบริหารงานของบริษัทอย่างสม่ำเสมอ</p>	<p>5. พิจารณาและอนุมัติแผนธุรกิจ กลยุทธ์ วัตถุประสงค์ ตลอดจนการจัดการด้านการเงิน และการปฏิบัติ การอย่างเหมาะสม</p> <p>6. ให้คำปรึกษาแก่ผู้บริหารในเรื่องสำคัญสำหรับบริษัทและบริษัทย่อย</p> <p>7. ดูแลขั้นตอนการประเมินผลให้เพียงพอต่อการควบคุมภายใน การบริหารความเสี่ยง รวมถึงการรายงานด้านการเงิน และการประสานงานกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้เป็นที่น่าพอใจว่าบริษัทได้ดำเนินการอย่างเหมาะสมและเพียงพอ</p> <p>8. เสนอชื่อกรรมการและดำเนินการให้เป็นไปตามโครงสร้าง และแนวทางของบรรษัทภิบาล</p> <p>9. ดูแลให้มีการชำระค่าตอบแทนผู้บริหารอย่างเหมาะสม</p>	<p>“พฤติกรรมที่ต้องสงสัย” หมายถึง การกระทำหรือการละเลยการกระทำใดๆ โดยพนักงาน หรือลูกจ้างตามสัญญาที่ ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัท ไม่ว่าจะเป็นการกระทำหรือละเลยการกระทำดังกล่าวจะอยู่ภายใต้ขอบเขตตามสัญญาจ้างแรงงานหรือไม่ก็ตาม การกระทำหรือการละเลยการกระทำภายในนโยบายดังกล่าว มีดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. การกระทำโดยไม่สุจริต รวมถึงและไม่จำกัดแต่เพียง การฉ้อโกง หรือการใช้ทรัพยากรของกลุ่มบริษัทในทางที่ผิด 2. การฉ้อโกง 3. การทุจริต 4. การกระทำผิดกฎหมาย 5. การประพฤติปฏิบัติใดที่อื่นที่ไม่เหมาะสมอย่างร้ายแรง 6. วิธีการปฏิบัติใด ๆ อันนำมาซึ่งความไม่ปลอดภัยในงาน 7. การกระทำอันอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อบริษัท ไม่ว่าจะเป็นความเสียหายนั้นจะเป็นความเสียหายทางการเงินหรือไม่ก็ตาม ทั้งนี้รวมถึงความเสียหายในชื่อเสียงของบริษัทด้วย
<p>หน้าที่หลักของคณะกรรมการบริษัท มีดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. พิจารณาและอนุมัตินโยบายในการดำเนินงานขององค์กร 2. เปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วนให้แก่ผู้ถือหุ้นในเวลาที่เหมาะสม 3. รับคิชอบและใช้ความสามารถอย่างสูงสุดเพื่อรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น 4. ดูแลและจัดการบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับ 	<p>คณะกรรมการมีกำหนดการประชุมเป็นประจำ รายไตรมาส อย่างน้อย 4 ครั้งต่อปี และอาจมีการกำหนดนัดประชุมเพิ่มเติมตามความเหมาะสม ซึ่งคณะกรรมการจะได้รับรายงานดังต่อไปนี้เพื่อให้ฝ่ายบริหารจะสามารถคาดการณ์ถึงความเสี่ยง และปัจจัยอื่นอันจะก่อให้เกิดผลกระทบได้ทันเวลา โดยรายงานและวิธีการดังกล่าวรวมถึง</p> <p>- แนวปฏิบัติเรื่อง Whistle - Blower Policy</p> <p>นโยบายนี้มีวัตถุประสงค์หลักในการส่งเสริมและสนับสนุนให้มีการรายงานโดยบริสุทธิ์ใจ ในกรณีที่พบว่ามีพฤติกรรมที่ต้องสงสัย เพื่อสร้างความเชื่อมั่นว่าพนักงานผู้ทำการรายงานหรือบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องในการรายงานดังกล่าวจะได้</p>	<p>- รายงานการบริหารความเสี่ยง (Enterprise Risk Management Report)</p> <p>บริษัทได้ให้ความสำคัญกับการบริหาร</p>

ความเสี่ยงเป็นอย่างมาก โดยกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง พร้อมทั้งการประเมินความเสี่ยงของกิจการ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการรายงานการบริหารความเสี่ยง ซึ่งปัจจุบันถือเป็นส่วนสำคัญของระบบบริหารของบริษัท การบริหารความเสี่ยงขององค์กรเป็นกระบวนการในการพิจารณาความเป็นไปได้ของความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น บริษัทจึงได้จัดให้มีการรายงานการบริหารความเสี่ยงในทุก ๆ ไตรมาส โดยมีบริษัท เคปเพล แลนด์ จำกัด เป็นผู้คอยให้คำแนะนำในการดำเนินการดังกล่าว

- รายงานการตรวจสอบภายใน (Internal Audit Report)

การตรวจสอบภายในมีการดำเนินการตรวจสอบเป็นประจำทุกปีเพื่อตรวจสอบความพอเพียงและมีประสิทธิภาพของระบบการดำเนินงานของบริษัท และบริษัทย่อย โดยรายงานการตรวจสอบภายใน ประกอบด้วยส่วนสำคัญ 3 ประการ คือ ประการแรก มีกระบวนการควบคุมภายในที่เหมาะสม และมีประสิทธิภาพเพื่อควบคุมการบริหารงาน ประการที่สอง การดำเนินงานจะต้องเป็นไปตามนโยบาย และระเบียบที่บริษัทได้กำหนดขึ้น ประการสุดท้าย มีการรายงานการดำเนินการเพื่อที่จะรับทราบถึงข้อดีของการปฏิบัติเป็นการตรวจสอบข้อบกพร่องเพื่อที่จะพัฒนาและแก้ไขต่อไป

การดูแลเรื่องการให้ข้อมูลภายใน

บริษัทได้ใช้ความระมัดระวังในการตรวจสอบไม่ให้เกิดผลประโยชน์ทับซ้อน ด้วยการกำหนดนโยบายที่ชัดเจน มีขั้นตอนที่เป็นรูปธรรมในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการรับรู้ข้อมูลภายในของบริษัทซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความได้เปรียบในการซื้อขายหลักทรัพย์ ทั้งนี้กรรมการและผู้บริหารต้องอยู่ภายใต้ข้อห้ามอย่างเด็ดขาดมิให้ทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วง 1 เดือน

ก่อนที่จะมีการเปิดเผยข้อมูลภายใน หรือการเปิดเผยข้อมูลลงการเงินต่อสาธารณชน นอกจากนั้น กรรมการและผู้บริหารของบริษัท มีหน้าที่ในการนำส่งสำเนาการรายงานการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัททุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์อีกด้วย

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

ภายใต้การอนุมัติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น บริษัท และบริษัทย่อย มีนโยบายในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นโดยจ่ายจากกำไรสุทธิ และจ่ายตามจำนวนหุ้นที่ออกในอัตราเท่ากันทุกหุ้น

ค่าตอบแทนกรรมการ

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารของบริษัท ในปี 2554 รวม 13 คน (รวมกรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งในระหว่างปีด้วย) รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 2,280,000 บาท อย่างไรก็ตาม สำหรับค่าตอบแทนกรรมการได้พิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท และนำเสนอเพื่อขออนุมัติต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเป็นที่เรียบร้อยแล้วทุกปี

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	จำนวนอนุมัติต่อเดือน	จำนวนจ่ายจริงต่อปี
1.	นายสินสัน ลิม ชุน คุย* (ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการเมื่อวันที่ 1 พ.ค. 2554) (ดำรงตำแหน่งกรรมการตั้งแต่ 1 ม.ค. 2554 ถึง 30 เม.ย. 2554)	30,000 20,000	231,290.32 80,000.00
2.	นายตัน สวี เฮา (ประธานกรรมการ)***	30,000	8,709.68
3.	นายอึ้ง วี กี*	30,000	120,000.00
4.	นายวอง ชิว ซอง*	20,000	80,000.00
5.	นายซู ชิน เต็ก	20,000	240,000.00
6.	นายพิสิษฐ์ วิไลวงษ์*	20,000	234,193.55
7.	นายโอ เวง ชุน***	20,000	5,806.45
8.	นางจิรพร พิมพ์ภูราช	20,000	240,000.00
9.	นายสมประสงค์ มัคคสมัน	20,000	240,000.00
10.	ศาสตราจารย์ชูเกียรติ ประมูลผล	20,000	240,000.00
11.	นายลิม เค ฮิน	20,000	240,000.00
12.	นางตัน ชิว ก๊อก**	20,000	160,000.00
13.	นายเซง ลี วัง รอย**	20,000	160,000.00
รวมเป็นเงินทั้งสิ้น			2,280,000.00

* นายอึ้ง วี กี, นายวอง ชิว ซอง, นายสินสัน ลิม ชุน คุย และนายพิสิษฐ์ วิไลวงษ์ ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการในระหว่างปี 2554

** นางตัน ชิว ก๊อก และ นายเซง ลี วัง รอย เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ มีผลเมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม 2554

*** นายตัน สวี เฮา และ นายโอ เวง ชุน เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ มีผลเมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2554

การอนุมัติขั้นตอนของการทำ

รายการระหว่างกัน

กรณีที่มีการทำรายการระหว่างกันของบริษัท
บริษัทย่อย หรือกับบุคคลหรือกิจการที่
เกี่ยวข้องกัน โดยบริษัทได้ดำเนินการให้เป็นไป
ตามประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์
และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งได้
ดำเนินการให้เป็นไปตามหลักบรรษัทภิบาลที่ดี
รายการระหว่างกันดังกล่าวจะต้องได้
รับความเห็นชอบ และอนุมัติให้เข้าทำรายการ
จากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้น
ทั้งนี้ กรรมการ หรือผู้บริหาร จะไม่มีส่วนร่วม
ในการพิจารณา หรืออนุมัติการทำรายการ
ระหว่างกันดังกล่าวแต่อย่างใด

นโยบายในการทำรายการระหว่างกัน ในอนาคต

คณะกรรมการตรวจสอบ และบริษัทจะร่วม
กันดูแลควบคุมการเข้าทำรายการระหว่างกัน
ในอนาคตเพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทสามารถดำเนิน
การจัดการได้อย่างเหมาะสม และเป็นไปตาม
วิธีการและขั้นตอนที่ถูกต้องเหมาะสม โดยการ
เข้าทำรายการระหว่างกันดังกล่าวจะมีการเปิดเผย
ข้อมูลให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของ
คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ
ตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่ง
ประเทศไทย เพื่อเป็นที่ยืนยันว่าการเข้าทำ
รายการระหว่างกันนั้นได้คำนึงถึงประโยชน์
สูงสุดของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

รายการระหว่างกันในระหว่างรอบปี บัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554

1. รายการกู้ยืม และชำระดอกเบี้ยระหว่าง
ผู้ถือหุ้นบริษัท และบริษัทย่อย
การเข้าทำรายการดังกล่าวได้ดำเนินการไป
ตามธุรกิจปกติของบริษัท โดยอยู่ภายใต้
พื้นฐานของราคาที่สมเหตุผล เงินกู้ดังกล่าว
ได้ใช้สำหรับการพัฒนาที่ดินและโครงการ
ของบริษัท ซึ่งได้รับการอนุมัติจากที่

ประชุมคณะกรรมการบริษัทเป็นที่
เรียบร้อยแล้ว

2. ค่าบริหารจัดการ

บริษัทได้เข้าทำสัญญาว่าจ้าง Straits
Mansfield Property Pte Ltd. ซึ่งเป็นบริษัทย่อย
ของบริษัท เคปเปล แลนด์ จำกัด ซึ่งเป็น
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท เข้ามาให้
บริการในการให้คำปรึกษาอย่างผู้เชี่ยวชาญ
ในการบริหารจัดการบริษัท โดยรายการ
ธุรกิจระหว่างกันดังกล่าวได้ดำเนินการไป
ตามธุรกิจปกติของบริษัท และอยู่บนพื้นฐาน
ของราคาที่สมเหตุผล และได้รับอนุมัติจาก
ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเป็นที่
เรียบร้อยแล้ว

3. การตรวจสอบภายใน

บริษัทได้เข้าทำรายการกับ Straits
Mansfield Property Pte Ltd. ซึ่งเป็นบริษัท
ย่อยของบริษัท เคปเปล แลนด์ จำกัด ซึ่ง
เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท เข้ามาให้
บริการในส่วนของผู้ตรวจสอบภายใน โดย
รายการธุรกิจระหว่างกันดังกล่าวได้ดำเนินการ
ไปตามธุรกิจปกติของบริษัท และอยู่
บนพื้นฐานของราคาที่สมเหตุผล และได้
รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการเป็น
ที่เรียบร้อยแล้ว

4. การเช่าสำนักงานกับบริษัทย่อย

บริษัทได้เข้าทำสัญญากับบริษัทย่อย ตามสัญญา
กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินของบริษัทย่อย
ซึ่งรายการดังกล่าวเป็นการดำเนินการตาม
ธุรกิจปกติของบริษัท และบริษัทย่อย โดย
ค่าประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืม
จากสถาบันการเงินของบริษัทย่อย ซึ่ง
ค่าประกันด้วยที่ดินและงานระหว่าง
ก่อสร้างของบริษัทย่อย และห้องชุดอาคาร
จูเวลเลอร์ เซ็นเตอร์ ของบริษัท จำนวน 4
ห้อง จากสัญญาเงินกู้ บริษัทย่อยจะต้อง
ชำระเงินกู้เมื่อโอนบ้านและที่ดินให้แก่
ลูกค้า โดยรายการดังกล่าวได้รับอนุมัติการ

ทำรายการจากที่ประชุมคณะกรรมการเป็น
ที่เรียบร้อยแล้ว

5. รายการกู้ยืมระหว่าง บริษัท เคปเปล แลนด์

ไฟแนนเชียล เซอร์วิส จำกัด กับ บริษัทย่อย
การเข้าทำรายการดังกล่าวได้ดำเนินการไป
ตามธุรกิจปกติของบริษัท โดยอยู่ภายใต้
พื้นฐานของราคาที่สมเหตุผล เงินกู้ดังกล่าว
ได้ใช้สำหรับการพัฒนาที่ดินและโครงการ
ของบริษัท ซึ่งได้รับการอนุมัติจากที่
ประชุมคณะกรรมการบริษัทเป็นที่
เรียบร้อยแล้ว

6. รายการให้เช่าและบริการกับบริษัทย่อย

บริษัทได้เข้าทำรายการกับบริษัทย่อย ตาม
สัญญาเช่าพื้นที่สำนักงาน และสัญญาให้
บริการสาธารณูปโภค อาคารชุด จูเวลเลอร์
เซ็นเตอร์ สำหรับการใช้เป็นที่ตั้งสำนักงาน
ของบริษัทย่อย โดยรายการธุรกิจระหว่าง
กันดังกล่าวได้ดำเนินการไปตามธุรกิจปกติ
ของบริษัท และอยู่บนพื้นฐานของราคาที่
สมเหตุผล และได้รับอนุมัติจากที่ประชุม
คณะกรรมการบริษัทเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

7. ค่าบริหารจัดการระหว่างบริษัท และบริษัทย่อย

บริษัทได้เข้าทำสัญญาว่าจ้างบริหารจัดการ
กับบริษัทย่อย เพื่อให้บริการในการให้
คำปรึกษาอย่างผู้เชี่ยวชาญในการบริหาร
จัดการแก่บริษัทย่อย โดยรายการธุรกิจ
ระหว่างกันดังกล่าวได้ดำเนินการไปตาม
ธุรกิจปกติของบริษัท และอยู่บนพื้นฐาน
ของราคาที่สมเหตุผล และได้รับอนุมัติจาก
ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเป็นที่
เรียบร้อยแล้ว



สารบัญ

- 22 รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ
- 23 รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- 24 งบแสดงฐานะการเงิน
- 27 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
- 29 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
- 30 งบกระแสเงินสด
- 32 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

เสนอต่อผู้ถือหุ้นบริษัท เคปเปลไทย พรีอเพอร์ตี จำกัด (มหาชน)

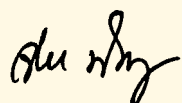
คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทเคปเปล ไทย พรีอเพอร์ตี จำกัด (มหาชน) ซึ่งได้รับการแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัทฯ ประกอบด้วย กรรมการอิสระจำนวน 3 ท่านคือ นางจิรพร พิมพิณราช เป็นประธานกรรมการตรวจสอบ ศาสตราจารย์ ชูเกียรติ ประมูลผล และ นายสมประสงค์ มัคคสมัน เป็นกรรมการตรวจสอบและมีผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบัญชีการเงิน ทำหน้าที่เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติงานภายใต้ขอบเขตหน้าที่ตามกฎเกณฑ์ของคณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติงาน สอบทานรายงานทางการเงิน การควบคุมภายในกิจการและการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ตามแนวทางบรรษัทภิบาล ซึ่ง สอดคล้องกับข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ในรอบปี พ.ศ. 2554 คณะกรรมการตรวจสอบมีการประชุมร่วมกัน 6 ครั้ง โดยได้ประชุมร่วมกับกรรมการบริหารของบริษัทฯ และหัวหน้าฝ่ายการเงิน ของบริษัทฯ มีสาระการประชุม โดยสรุปได้ดังนี้

1. คณะกรรมการตรวจสอบร่วมกับหัวหน้าผู้รับผิดชอบงานการเงินของบริษัทฯ ได้สอบทานงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงิน สำหรับปี 2554 เพื่อให้การจัดทำงบการเงิน เป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป งบการเงินมีความถูกต้องตามควรและเปิดเผย สาระสำคัญเพียงพอ เชื่อถือได้ คณะกรรมการตรวจสอบได้ตั้งข้อสังเกตบางประการเกี่ยวกับงบการเงินของบริษัทฯ และมีความ พยายามในการดำเนินการของบริษัทฯ เกี่ยวกับข้อสังเกตเหล่านี้
2. คณะกรรมการตรวจสอบได้ให้ความเห็นชอบแผนการตรวจสอบภายในและสอบทานรายงานการตรวจสอบภายในกิจการ เพื่อ มอบหมายให้ผู้บริหารของบริษัทฯ โดยจัดให้บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมมีประสิทธิภาพ
3. คณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบการมีระบบการบริหารความเสี่ยงของกิจการเพื่อลดผลกระทบที่อาจมีต่อการดำเนินธุรกิจของ บริษัทฯ
4. คณะกรรมการตรวจสอบได้ดูแลการประกอบกิจการของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามกฎระเบียบที่ออกโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
5. คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาเงื่อนไขการกู้เงินเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียน ระหว่างธนาคาร บีเอ็นพีพาริสาส์ สำนักงานกรุงเทพ กับ บริษัทเคปเปลไทย พรีอเพอร์ตี จำกัด (มหาชน)
6. คณะกรรมการตรวจสอบได้ให้ความเห็นชอบแก่คณะกรรมการบริษัทฯ ในการเสนอแต่งตั้งสำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด เป็น ผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ประจำปี 2555 ซึ่งพิจารณาจากความรู้ความสามารถ ความน่าเชื่อถือ และประสบการณ์ในการตรวจสอบ บัญชีของบริษัทฯ ต่อเนื่องจากปีก่อน เพื่อนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ

คณะกรรมการตรวจสอบมีความพอใจในการบริหารกิจการของผู้บริหารกิจการ บริษัท เคปเปล ไทย พรีอเพอร์ตี จำกัด (มหาชน) ว่าเป็นไปด้วย ความระมัดระวังรอบคอบตามหลักบรรษัทภิบาล คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นจากการสอบทานงบการเงินรวมของบริษัท เคปเปล ไทย พรีอเพอร์ตี จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยและงบการเงินเฉพาะกิจการของ บริษัท เคปเปล ไทย พรีอเพอร์ตี จำกัด (มหาชน) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งผู้สอบบัญชีอิสระของบริษัทฯ ได้ตรวจสอบแล้วคณะกรรมการตรวจสอบไม่พบว่ามีประเด็นใดที่มีนัย สำคัญที่จะต้องนำสู่การพิจารณาของผู้ถือหุ้น



จิรพร พิมพิณราช
20 กุมภาพันธ์ 2555

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

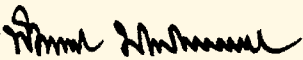
เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปีของบริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบต่อความถูกต้องและครบถ้วนของข้อมูลในงบการเงินเหล่านี้ ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไป ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าต้องวางแผนและปฏิบัติงานเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลว่างบการเงินแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการทดสอบหลักฐานประกอบรายการทั้งที่เป็นจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน การประเมินความเหมาะสมของหลักการบัญชีที่กิจการใช้และประมาณการเกี่ยวกับรายการทางการเงินที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งผู้บริหารเป็นผู้จัดทำขึ้น ตลอดจนการประเมินถึงความเหมาะสมของการแสดงรายการที่นำเสนอในงบการเงินโดยรวม ข้าพเจ้าเชื่อว่าการตรวจสอบดังกล่าวให้ข้อสรุปที่เป็นเกณฑ์อย่างเหมาะสมในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปีของบริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะกิจการของบริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

โดยมิได้เป็นการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่องบการเงินข้างต้น ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับปรับปรุงและมาตรฐานการบัญชีใหม่ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีเพื่อจัดทำและนำเสนองบการเงินนี้



พิมไพ มานิตขจรกิจ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4521

บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ที แอนด์ ยัง จำกัด

กรุงเทพฯ: 21 กุมภาพันธ์ 2555

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2554	2553	2554	2553
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	9	15,520,276	68,766,939	5,349,517	24,669,233
เงินลงทุนชั่วคราวที่มีภาระผูกพัน - เงินฝากออมทรัพย์	10	11,849,814	10,636,380	-	-
ลูกหนี้อื่น - บริษัทย่อย	8	-	-	4,451,187	1,025,338
ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง	11	1,227,904,316	1,320,849,644	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	12	4,147,086	3,987,029	1,399,438	1,348,607
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		1,259,421,492	1,404,239,992	11,200,142	27,043,178
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	13	-	-	112,614,796	150,100,122
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	14	367,900	627,000	367,900	627,000
เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย	8	-	-	1,096,110,974	543,960,008
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	15	59,325,195	69,523,050	38,578,657	47,999,543
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	16	7,408,182	8,291,363	6,614,884	7,675,183
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	17	455,445	620,327	252,583	274,083
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	18	8,088,758	11,974,790	4,226,326	3,290,280
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		75,645,480	91,036,530	1,258,766,120	753,926,219
รวมสินทรัพย์		1,335,066,972	1,495,276,522	1,269,966,262	780,969,397

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2554	2553	2554	2553
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	19	761,993,806	-	761,993,806	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	8, 20	5,085,748	5,694,349	1,465,378	1,283,214
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	21	2,970,000	2,337,683	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22	120,277,922	199,060,672	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	8	22,765,483	11,197,801	21,589,413	9,799,911
รวมหนี้สินหมุนเวียน		913,092,959	218,290,505	785,048,597	11,083,125
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายบริษัทย่อย	8	-	-	-	258,054,484
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	8	157,184,869	880,847,987	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	23	558,795	-	429,492	-
เงินมัดจำจากการให้เช่าห้องชุดและบริการที่เกี่ยวข้อง		7,408,776	7,263,236	7,341,296	7,189,156
เงินเรียกเก็บจากลูกค้าเพื่อรอโอนให้นิติบุคคล		12,217,401	10,898,514	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		177,369,841	899,009,737	7,770,788	265,243,640
รวมหนี้สิน		1,090,462,800	1,117,300,242	792,819,385	276,326,765

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2554	2553	2554	2553
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 220,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท		2,200,000,000	2,200,000,000	2,200,000,000	2,200,000,000
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ 220,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท		2,200,000,000	2,200,000,000	2,200,000,000	2,200,000,000
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ		(749,997,158)	(749,997,158)	(749,997,158)	(749,997,158)
กำไรสะสม					
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	24	12,525,332	12,525,332	2,075,332	2,075,332
ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)		(1,200,537,771)	(1,086,928,607)	(970,299,197)	(943,062,542)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	14	(4,632,100)	(4,373,000)	(4,632,100)	(4,373,000)
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		257,358,303	371,226,567	477,146,877	504,642,632
ส่วนของผู้ถือหุ้นมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		(12,754,131)	6,749,713	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		244,604,172	377,976,280	477,146,877	504,642,632
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		1,335,066,972	1,495,276,522	1,269,966,262	780,969,397

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2554	2553	2554	2553
กำไรขาดทุน:				
รายได้				
รายได้จากการขายที่ดินและบ้าน	115,435,000	162,435,026	-	-
รายได้จากการให้เช่าอาคารสำนักงานและค่าบริการ	37,651,495	37,253,265	37,626,595	36,968,570
รายได้อื่น				
ดอกเบี้ยรับ	8 378,529	754,753	46,428,542	29,348,378
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	14,099,615	-	23,158
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	-	513	-	513
รายได้จากการยกเลิกสัญญาขายที่ดินและบ้าน	158,579	50,000	-	-
ค่าบริหารจัดการ	8 -	-	5,145,403	7,030,373
ค่าธรรมเนียมการค้าประกัน	8 -	-	3,398,123	4,963,619
อื่น ๆ	290,722	556,290	245,000	243,750
รวมรายได้	153,914,325	215,149,462	92,843,663	78,578,361
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขายที่ดินและบ้าน	95,472,383	137,815,508	-	-
ต้นทุนให้เช่าอาคารสำนักงานและบริการ	24,070,954	24,877,404	23,955,165	24,607,312
ค่าใช้จ่ายในการขาย	7,599,651	9,356,082	59,817	50,528
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	8 63,429,412	112,138,740	31,152,396	29,935,162
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน	42,913,892	-	73,542	-
ค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ (โอนกลับรายการ)	40,002	(4,814,088)	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	13 -	-	37,485,326	80,000,000
รวมค่าใช้จ่าย	233,526,294	279,373,646	92,726,246	134,593,002
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(79,611,969)	(64,224,184)	117,417	(56,014,641)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	8 (53,501,039)	(56,092,841)	(27,354,072)	(13,690,423)
ขาดทุนสำหรับปี	26 (133,113,008)	(120,317,025)	(27,236,655)	(69,705,064)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าเงินลงทุน				
ในหลักทรัพย์เพื่อขาย	14 (259,100)	64,950	(259,100)	64,950
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	(259,100)	64,950	(259,100)	64,950
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(133,372,108)	(120,252,075)	(27,495,755)	(69,640,114)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2554	2553	2554	2553
การแบ่งปันกำไรขาดทุน				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(113,609,164)	(104,332,877)	(27,236,655)	(69,705,064)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(19,503,844)	(15,984,148)		
	(133,113,008)	(120,317,025)		
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(113,868,264)	(104,267,927)	(27,495,755)	(69,640,114)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(19,503,844)	(15,984,148)		
	(133,372,108)	(120,252,075)		
กำไรต่อหุ้น				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	27			
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(0.52)	(0.47)	(0.12)	(0.32)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม							
	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ							
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนค่ามูลค่า หุ้นสามัญ	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่น ของส่วนของผู้ถือหุ้น		ส่วนของผู้มี ส่วนได้เสียที่ ไม่มีอำนาจควบคุม ของบริษัทฯย่อย	รวม ส่วนของผู้ถือหุ้น
			จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น			
					ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) ทุน จากการวัด มูลค่าเงินลงทุนใน หลักทรัพย์เพื่อขาย	รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น ของบริษัทฯ		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	2,200,000,000	(749,997,158)	12,525,332	(982,595,730)	(4,437,950)	475,494,494	22,733,861	498,228,355
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(104,332,877)	64,950	(104,267,927)	(15,984,148)	(120,252,075)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	2,200,000,000	(749,997,158)	12,525,332	(1,086,928,607)	(4,373,000)	371,226,567	6,749,713	377,976,280
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	2,200,000,000	(749,997,158)	12,525,332	(1,086,928,607)	(4,373,000)	371,226,567	6,749,713	377,976,280
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(113,609,164)	(259,100)	(113,868,264)	(19,503,844)	(133,372,108)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	2,200,000,000	(749,997,158)	12,525,332	(1,200,537,771)	(4,632,100)	257,358,303	(12,754,131)	244,604,172

(หน่วย: บาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ						
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ทุนเรือนหุ้น ที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนค่ามูลค่า หุ้นสามัญ	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่น ของส่วนของผู้ถือหุ้น	
			จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	
					ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) ทุน จากการวัด มูลค่าเงินลงทุนใน หลักทรัพย์เพื่อขาย	รวม ส่วนของผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	2,200,000,000	(749,997,158)	2,075,332	(873,357,478)	(4,437,950)	574,282,746
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(69,705,064)	64,950	(69,640,114)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	2,200,000,000	(749,997,158)	2,075,332	(943,062,542)	(4,373,000)	504,642,632
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	2,200,000,000	(749,997,158)	2,075,332	(943,062,542)	(4,373,000)	504,642,632
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(27,236,655)	(259,100)	(27,495,755)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	2,200,000,000	(749,997,158)	2,075,332	(970,299,197)	(4,632,100)	477,146,877

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2554	2553	2554	2553
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
ขาดทุนก่อนภาษี	(133,113,008)	(120,317,025)	(27,236,655)	(69,705,064)
รายการปรับกระทบขาดทุนก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน:				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	12,626,562	13,900,959	11,290,872	11,306,761
ต้นทุนขายสำหรับที่ดินและบ้าน	95,472,383	137,815,508	-	-
ค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ (โอนกลับรายการ)	40,002	(4,814,088)	-	-
ขาดทุน (กำไร) จากอัตราแลกเปลี่ยน	42,913,892	(14,099,615)	73,542	(23,158)
ขาดทุนจากการซื้อขายของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	37,485,326	80,000,000
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายและภาษีมูลค่าเพิ่ม	8,582	22,672,068	5,624	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	558,795	-	429,492	-
รายได้ดอกเบี้ย	(378,529)	(754,753)	(46,428,542)	(29,348,378)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	53,051,940	55,730,581	27,278,338	13,605,418
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	71,180,619	90,133,635	2,897,997	5,835,579
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้อื่น - บริษัทย่อย	-	-	(3,425,848)	(1,025,338)
ลูกหนี้การค้าตามสัญญาผ่อนชำระ	-	5,217,129	-	-
ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง	(2,713,637)	(18,682,641)	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(147,886)	3,839,351	(63,058)	89,940
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(268,445)	(52,897)	(149,750)	54,750
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(32,983,534)	(963,908)	98,694	136,717
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	632,317	244,518	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	1,189,862	(12,850,589)	1,573,456	(4,089,739)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	1,464,427	1,331,682	152,140	(333,569)
เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	38,353,723	68,216,280	1,083,631	668,340
จ่ายดอกเบี้ย	(35,984,578)	(15,513,540)	(8,213,295)	-
จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล	(3,349,696)	(3,118,089)	(2,190,375)	(1,617,469)
รับเงินคืนค่าภาษี	7,403,451	7,572,595	1,398,454	4,918,876
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	6,422,900	57,157,246	(7,921,585)	3,969,747

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2554	2553	2554	2553
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินลงทุนชั่วคราวที่มีภาระผูกพัน - เงินฝากออมทรัพย์เพิ่มขึ้น	(1,213,435)	(1,488,722)	-	-
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	-	-	(582,622,044)	(72,700,201)
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์	-	550	-	550
ซื้ออุปกรณ์	(1,359,765)	(164,615)	(767,307)	-
ซื้อโปรแกรมคอมพิวเตอร์	(20,878)	-	(20,878)	-
ดอกเบี้ยรับ	439,977	509,597	76,921,773	207,101
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(2,154,101)	(1,143,190)	(506,488,456)	(72,492,550)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น	761,993,806	-	761,993,806	-
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีลดลง	(78,782,750)	(78,395,254)	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น (ลดลง)	-	-	(266,903,481)	51,135,134
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลง	(740,726,518)	-	-	-
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(57,515,462)	(78,395,254)	495,090,325	51,135,134
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	(53,246,663)	(22,381,198)	(19,319,716)	(17,387,669)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	68,766,939	91,148,137	24,669,233	42,056,902
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี (หมายเหตุ 9)	15,520,276	68,766,939	5,349,517	24,669,233

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553

บริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย โดยมีบริษัท เคปเปล แลนด์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศสิงคโปร์เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ธุรกิจหลักของบริษัทฯ คือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่อยู่ตามที่ดินของของบริษัทฯ อยู่ที่ดิน 30 อาคารจุฬาลงกรณ์ เช่นเตอร์ 138/108 ถนนนเรศ แขวงสี่พระยา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

2.1 งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 โดยแสดงรายการในงบการเงินตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าลงวันที่ 28 กันยายน 2554 ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาคงเดิมวันแต่ละได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

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

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2554	2553
			ร้อยละ	ร้อยละ
บริษัท โกลด์สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท ท็อป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	61	61
บริษัท ไทย-คามิ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท คอร์เนอร์สโตน รีเอสตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100

ข) บริษัทฯ นำการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯ สิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น

ค) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ

ง) ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

จ) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวม และส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม

2.3 บริษัท จัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการเพื่อประโยชน์ต่อสาธารณะ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามวิธีราคาทุน

3. การปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีใหม่ในระหว่างปี

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับปรับปรุงและมาตรฐานการบัญชีใหม่ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีดังนี้

มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2552)	การนำเสนองบการเงิน
ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2552)	สินค้าคงเหลือ
ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2552)	งบกระแสเงินสด
ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2552)	นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชี และข้อผิดพลาด
ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2552)	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน
ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2552)	สัญญาก่อสร้าง
ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2552)	ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์
ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2552)	สัญญาเช่า
ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2552)	รายได้
ฉบับที่ 19	ผลประโยชน์ของพนักงาน
ฉบับที่ 23 (ปรับปรุง 2552)	ต้นทุนการกู้ยืม
ฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2552)	การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
ฉบับที่ 26	การบัญชีและการรายงานโครงการผลประโยชน์เมื่อออกจากงาน
ฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2552)	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
ฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2552)	เงินลงทุนในบริษัทร่วม
ฉบับที่ 29	การรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่เงินเฟ้อรุนแรง
ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2552)	ส่วนได้เสียในการร่วมค้า
ฉบับที่ 33 (ปรับปรุง 2552)	กำไรต่อหุ้น
ฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2552)	งบการเงินระหว่างกาล
ฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2552)	การค้ำของสินทรัพย์
ฉบับที่ 37 (ปรับปรุง 2552)	ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น
ฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2552)	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน
ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2552)	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 2	การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์
ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2552)	การรวมธุรกิจ
ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2552)	สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก
ฉบับที่ 6	การสำรวจและประเมินค่าแหล่งทรัพยากรแร่

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 15	สัญญาการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์
------------	---------------------------------

การตีความมาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 31	รายได้ - รายการแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับบริการโฆษณา
------------	---

มาตรฐานการบัญชีข้างต้นไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อการเงินนี้ ยกเว้นมาตรฐานการบัญชีดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19 เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน

มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้กำหนดให้กิจการรับรู้ผลประโยชน์ที่ให้กับพนักงานเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อกิจการได้รับบริการจ้างงานจากพนักงานแล้ว โดยเฉพาะอย่างยิ่งกิจการจะต้องประเมินและบันทึกหนี้สินเกี่ยวกับผลประโยชน์ของพนักงานเนื่องจากเกษียณอายุ โดยใช้การคำนวณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งเดิมบริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้ผลประโยชน์ที่ให้กับพนักงานดังกล่าวเมื่อเกิดรายการ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้เปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวในปีปัจจุบันและรับรู้หนี้สินในช่วงที่เปลี่ยนแปลงโดยบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 5 ปีนับจากวันที่นำมาตรฐานการบัญชีนี้มาถือปฏิบัติ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้หนี้สินเกี่ยวกับผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานในช่วงที่มีการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชีแล้วเป็นจำนวน 0.5 ล้านบาท (เฉพาะของ บริษัทฯ: 0.4 ล้านบาท) และคงเหลือหนี้สินที่ยังไม่ได้รับรู้จำนวน 0.8 ล้านบาท (เฉพาะของ บริษัทฯ: 0.6 ล้านบาท)

4. มาตรฐานการบัญชีใหม่ที่ยังไม่มีผลบังคับใช้

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกมาตรฐานการบัญชีฉบับปรับปรุงและมาตรฐานการบัญชีใหม่ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2556 ตามรายละเอียดข้างล่างนี้

มาตรฐานการบัญชี

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

การตีความมาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 10	ความช่วยเหลือจากรัฐบาล - กรณีที่ไม่มีความเกี่ยวข้องอย่างเฉพาะเจาะจงกับกิจกรรมดำเนินงาน
ฉบับที่ 21	ภาษีเงินได้ - การได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ที่ไม่ได้คิดค่าเสื่อมราคาใหม่ที่ตราใหม่
ฉบับที่ 25	ภาษีเงินได้ - การเปลี่ยนแปลงสถานภาพทางภาษีของกิจการหรือของผู้ถือหุ้น

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ เชื่อว่ามาตรฐานการบัญชีข้างต้นจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ ยกเว้นมาตรฐานการบัญชีดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 เรื่อง ภาษีเงินได้

มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้กำหนดให้กิจการระบุผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดจากความแตกต่างของมูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินระหว่างเกณฑ์ทางบัญชีและภาษีอากร เพื่อรับรู้ผลกระทบทางภาษีเป็นสินทรัพย์หรือหนี้สินภาษีเงินได้หรือการตัดบัญชีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของบริษัทฯ อยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่อการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้มาถือปฏิบัติ

5. ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจากการนำมาตราฐานการบัญชีใหม่มาถือปฏิบัติ

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้เปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีที่สำคัญตามที่กล่าวในหมายเหตุ 3 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยนำมาตราฐานการบัญชีฉบับปรับปรุงและมาตรฐานการบัญชีใหม่มาถือปฏิบัติ จำนวนเงินของรายการปรับปรุงที่มีผลกระทบต่อรายการในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 มีดังนี้

(หน่วย: บาท)

31 ธันวาคม 2553

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
งบแสดงฐานะการเงิน		
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น	69,523,050	47,999,543
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ลดลง	(69,523,050)	(47,999,543)

อย่างไรก็ตาม การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อรายการในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553

6. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

6.1 การรับรู้รายได้

ก) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินรับรู้เป็นรายได้ทั้งจำนวนเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อแล้ว

ข) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้จากการให้เช่าห้องชุดจะรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง

รายได้ค่าบริการรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างเมื่อได้ให้บริการแล้ว

ค) ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

6.2 ต้นทุนขาย

ต้นทุนการพัฒนาแสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาจะต่ำกว่า ซึ่งประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ในการคำนวณหาต้นทุนขายที่ดินและบ้าน บริษัทย่อยได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย

บริษัทย่อยจะบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่า (ถ้ามี) ไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

6.3 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ยืมที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมที่จะใช้หรือขายได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

6.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

6.5 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นแสดงมูลค่าตามจำนวนสุทธิที่จะได้รับ บริษัทฯ บันทึกค่าเผ่อนหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์ในการเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

6.6 ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง

ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างแสดงตามราคาทุนสุทธิจากสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ โดยมีรายละเอียดการคำนวณราคาทุนดังนี้

- | | | |
|--------------------|---|---|
| ที่ดิน | - | ราคาทุนของที่ดินบันทึกโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักโดยแยกที่ดินตามแต่ละโครงการ |
| งานระหว่างก่อสร้าง | - | ต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างประกอบด้วยต้นทุนงานออกแบบและก่อสร้าง งานสาธารณูปโภคส่วนกลาง ค่าใช้จ่ายอื่นและต้นทุนการกู้ยืมที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการ บริษัทฯ ย่อยบันทึกต้นทุนงานก่อสร้างและงานสาธารณูปโภคตามที่เกิดขึ้นจริง |

6.7 เงินลงทุน

ก) เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายแสดงตามมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์ดังกล่าวบันทึกเป็นรายการต่างหากในส่วนของผู้ถือหุ้น และจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อได้จำหน่ายหลักทรัพย์นั้นออกไป

ข) เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน

มูลค่ายุติธรรมของหน่วยลงทุนคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ

บริษัทฯ ใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุนที่ขาย

6.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทฯ บันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้นบริษัทฯ จะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผ่อนการด้อยค่า

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 20 ปี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

บริษัทฯ รับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

6.9 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังต่อไปนี้

อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	20 ปี
เครื่องจักรและอุปกรณ์โรงงาน	5 ปี
เครื่องใช้และอุปกรณ์สำนักงาน	5 ปี
อื่น ๆ	5 ปี

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและค่าปรับปรุงที่ดิน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยตัดรายการที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อบริษัทฯ และบริษัทย่อยตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

6.10 โปรแกรมคอมพิวเตอร์

โปรแกรมคอมพิวเตอร์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

บริษัทฯ ตัดจำหน่ายโปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดอย่างมีระบบตลอดอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า บริษัทฯ จะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของโปรแกรมคอมพิวเตอร์ดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

6.11 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

6.12 เงินตราต่างประเทศ

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งอยู่ในสกุลเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้ อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนได้รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

6.13 การค้ำของสินทรัพย์

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะทำการประเมินการค้ำของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เงินลงทุนหรือสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนของบริษัทฯ และบริษัทย่อยหากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจค้ำ บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้ขาดทุนจากการค้ำเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะรับรู้รายการขาดทุนจากการค้ำในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

หากในการประเมินการค้ำของสินทรัพย์ มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการค้ำของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการค้ำที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการค้ำครั้งล่าสุด โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการค้ำต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกิจการไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการค้ำของสินทรัพย์ในงวดก่อน ๆ บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการค้ำของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของการกำไรหรือขาดทุนทันที

6.14 ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

บริษัทฯ รับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งบริษัทฯ และบริษัทย่อยถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้บริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ในการปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19 เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงานเป็นครั้งแรก บริษัทฯ และบริษัทย่อยเลือกรับรู้หนี้สินในช่วงการเปลี่ยนแปลงที่มากกว่าหนี้สินที่รับรู้ ณ วันเดียวกันตามนโยบายการบัญชีเดิม โดยบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่นำมาตรฐานการบัญชีนี้นมาถือปฏิบัติ

6.15 ประเมินการหนี้สิน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อมีภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และบริษัทฯ และบริษัทย่อยสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

6.16 ภาษีเงินได้

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้ตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรสุทธิทางภาษีตามกฎหมายภาษีอากร

7. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงจึงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการทางบัญชีที่สำคัญมีดังนี้

การประมาณต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการรับรู้รายได้จากการขายที่ดินและบ้าน บริษัทฯ และบริษัทย่อยต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้ในการคำนวณรายได้ ซึ่งต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน ต้นทุนการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง และต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะ ๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

สัญญาเช่าดำเนินงาน

บริษัทฯ ได้ทำสัญญาให้เช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงาน ซึ่งบริษัทฯ ได้พิจารณาและประเมินขอบเขตของความเสี่ยงและผลตอบแทนที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์ที่เช่าตามสัญญาแล้วพบว่า ความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดยังคงเป็นของผู้ให้เช่า บริษัทฯ จึงจัดสัญญาเช่าดังกล่าวเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้

ในการประมาณการค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละรายโดยพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่ค้างค้างและสถานะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น

ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในหลักทรัพย์

บริษัทฯ จะตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เผื่อขาย เมื่อมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นระยะเวลานานหรือเมื่อมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า การที่จะสรุปว่าเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญหรือเป็นระยะเวลานานหรือไม่นั้นจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารต้องประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวข้องกับสินทรัพย์นั้น

โปรแกรมคอมพิวเตอร์

โปรแกรมคอมพิวเตอร์จะตัดจำหน่ายโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณ และจะพิจารณาการด้อยค่าหากมีข้อบ่งชี้

ผลประโยชน์หลังออกจากราชการของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากราชการของพนักงานประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติต่าง ๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

8. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อยกับบริษัทหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2554	2553	2554	2553	
รายการธุรกิจกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน					
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	2.1	0.3	0.4	0.1	ราคาตามสัญญา
ดอกเบี้ยจ่าย	23.1	40.2	-	-	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้าชั้นดี (Prime rate) เฉลี่ยของธนาคารหลักในสิงคโปร์ บวกร้อยละ 0.5 ต่อปี
ค่าบริการตรวจสอบภายใน	0.4	0.2	0.4	0.2	ราคาตามสัญญา
รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
ดอกเบี้ยรับ	-	-	46.3	29.1	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR และอัตราดอกเบี้ยอิงตามอัตราต้นทุนการกู้ยืมของธนาคาร
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	8.8	13.6	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR
รายได้ค่าบริการจัดการ	-	-	5.1	7.0	ราคาตามสัญญา
รายได้ค่าธรรมเนียมการค้าประกัน	-	-	3.4	4.9	ราคาตามสัญญา
รายได้จากการให้เช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง	-	-	0.1	0.1	ราคาตามสัญญา

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ บริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: บาท)

	ลักษณะ ความสัมพันธ์	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2554	2553	2554	2553
ลูกหนี้อื่น - บริษัทย่อย					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
บริษัท ทีโอพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อย	-	-	4,451,187	1,025,338
รวม		-	-	4,451,187	1,025,338

(หน่วย: บาท)

	ลักษณะ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ความสัมพันธ์	2554	2553	2554	2553
เจ้าหนี้การค้า - บริษัทย่อย					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
บริษัท โกลด์สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อย	-	-	-	9,242
บริษัท ไทย-คามิ จำกัด	บริษัทย่อย	-	-	-	27,726
บริษัท คอร์เนอร์สโตน รีลตี้ จำกัด	บริษัทย่อย	-	-	-	9,241
รวม		-	-	-	46,209
เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
บริษัท คอร์เนอร์สโตน รีลตี้ จำกัด	บริษัทย่อย	-	-	199,879,466	406,355,660
บริษัท ท็อป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อย	-	-	457,474,447	97,955,417
บริษัท ไทย-คามิ จำกัด	บริษัทย่อย	-	-	388,217,802	39,648,931
บริษัท โกลด์สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อย	-	-	50,539,259	-
รวม		-	-	1,096,110,974	543,960,008
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
บริษัท เคปเปล แลนด์					
อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	บริษัทย่อยของผู้ถือหุ้น	12,114	23,558	12,114	-
Straits Mansfield Property Marketing Pte Ltd.	บริษัทย่อยของผู้ถือหุ้น	1,169,170	848,077	422,624	376,923
Travelmore Pte Ltd.	บริษัทที่เกี่ยวข้องกันของผู้ถือหุ้น	14,987	39,871	14,988	39,872
รวม		1,196,271	911,506	449,726	416,795
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
บริษัท เคปเปล แลนด์					
อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	บริษัทย่อยของผู้ถือหุ้น	993,337	949,771	993,337	949,771
รวม		993,337	949,771	993,337	949,771
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายบริษัทย่อย					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
บริษัท โกลด์สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อย	-	-	-	258,054,484
รวม		-	-	-	258,054,484
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายกิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
บริษัท เคปเปล แลนด์					
ไฟแนนเชียล เซอร์วิส จำกัด	บริษัทย่อยของผู้ถือหุ้น	157,184,869	880,847,987	-	-
รวม		157,184,869	880,847,987	-	-

ในระหว่างปี 2554 เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับแก่/เงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีการเคลื่อนไหวดังต่อไปนี้

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2554	ในระหว่างปี		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท เคปเปล แลนด์ ไฟแนนเชียล เซอร์วิส จำกัด	880,847,987	65,970,218	(789,633,336)	157,184,869
รวม	880,847,987	65,970,218	(789,633,336)	157,184,869

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2554	ในระหว่างปี		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	
เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับแก่บริษัทย่อย				
บริษัท คอเนอร์สโตน รีเอสตี้ จำกัด	406,355,660	-	(206,476,194)	199,879,466
บริษัท ท็อป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	97,955,417	361,955,004	(2,435,974)	457,474,447
บริษัท ไทย-คามิ จำกัด	39,648,931	370,456,042	(21,887,171)	388,217,802
บริษัท โกลด์สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	382,156,555	(331,617,296)	50,539,259
รวม	543,960,008	1,114,567,601	(562,416,635)	1,096,110,974
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายบริษัทย่อย				
บริษัท โกลด์สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	258,054,484	66,296,943	(324,351,427)	-
รวม	258,054,484	66,296,943	(324,351,427)	-

เงินกู้ยืมจากบริษัท เคปเปล แลนด์ ไฟแนนเชียล เซอร์วิส จำกัด มีรายละเอียดดังนี้

บริษัทย่อย	เงินกู้ยืมและ ดอกเบี้ยคงเหลือ (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย ตามสัญญาเริ่มแรก	วันครบกำหนดชำระ
บริษัท ท็อป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	157.18	ต้นทุนการกู้ยืมบวกร้อยละ 0.50 ต่อปี	3 มกราคม 2557
รวม	157.18		

ในระหว่างปี 2552 บริษัทย่อยข้างต้นได้ทำสัญญาเพิ่มเติมขยายระยะเวลาชำระคืนออกไปจนถึงเดือนมกราคม 2557 โดยคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้าชั้นดี (Prime rate) เหลือของธนาคารหลักในสิงคโปร์บวกร้อยละ 0.50 ต่อปี

เมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2554 บริษัทฯ ได้กู้ยืมเงินระยะสั้นจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวนวงเงินเท่ากับ 810 ล้านบาท ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 19

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

	(หน่วย: บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2554	2553	2554	2553
ผลประโยชน์ระยะสั้น	10,291,487	7,355,440	8,247,642	5,571,773
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	280,300	-	244,378	-
รวม	10,571,787	7,355,440	8,492,020	5,571,773

การรับประกันกับบริษัทย่อย

บริษัทฯ มีภาระจากการรับประกันให้กับบริษัทย่อยตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 22 และ 29.4

9. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	(หน่วย: บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2554	2553	2554	2553
เงินสด	140,000	230,000	50,000	120,000
เงินฝากธนาคาร	15,380,276	68,536,939	5,299,517	24,549,233
รวม	15,520,276	68,766,939	5,349,517	24,669,233

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 เงินฝากออมทรัพย์ และเงินฝากประจำมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.25 ถึง 2.05 ต่อปี (2553: ร้อยละ 0.25 ถึง 1.05 ต่อปี)

10. เงินลงทุนชั่วคราวที่มีภาระผูกพัน - เงินฝากออมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์ของบริษัทย่อย มีวัตถุประสงค์เพื่อการรับชำระเงินจากลูกค้าตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน เพื่อใช้ในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการ บริษัทย่อยจะส่งมอบเงินจำนวนดังกล่าวให้แก่ดินบุคคลหมู่บ้าน หลังจากที่ทำการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านแล้ว

11. ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม	
	2554	2553
ที่ดิน	563,418,368	563,418,368
ต้นทุนการกู้ยืม	228,165,538	228,165,538
วัสดุก่อสร้าง	1,356,354	1,868,958
งานระหว่างก่อสร้าง	1,455,761,770	1,452,722,112
รวม	2,248,702,030	2,246,174,976
หัก: โอนไปเป็นต้นทุนขายสะสม	(1,020,797,714)	(925,325,332)
ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง - สุทธิ	1,227,904,316	1,320,849,644

บริษัทย่อยได้จดจำนองที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างกับธนาคารเพื่อค้ำประกันเงินกู้ยืมจากธนาคารของบริษัทย่อยตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 22

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 ประมาณการค่าใช้จ่ายในการพัฒนาและก่อสร้างที่บริษัทย่อยจะต้องจ่ายเพิ่มเติมในอนาคตเพื่อให้โครงการที่เปิดแล้วเสร็จสมบูรณ์ (ไม่รวมต้นทุนของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างที่บันทึกไปแล้ว) คิดเป็นเงินประมาณ 1,579.8 ล้านบาท (2553: 1,584.1 ล้านบาท)

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการของบริษัทย่อย

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2554	2553	2554	2553
จำนวนเงินตามที่ได้ทำสัญญาจะซื้อขายแล้ว	1,373,214,874	1,273,436,243	-	-
สัดส่วนร้อยละมูลค่ารวมของโครงการ	27.9%	26.0%	-	-
ค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ	1,349,284,874	1,233,217,557	-	-
หัก: เงินรับชำระแล้ว	(1,349,284,874)	(1,233,217,557)	-	-

12. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2554	2553	2554	2553
รายได้ค้างรับ	806,990	760,579	806,990	760,579
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	1,193,606	1,147,989	528,929	564,479
เงินทศรองจ่าย	1,983,074	1,752,070	60,000	-
อื่น ๆ	163,416	326,391	3,519	23,549
รวม	4,147,086	3,987,029	1,399,438	1,348,607

13. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: บาท)

ชื่อบริษัท	งบการเงินเฉพาะกิจการ									
	ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน		สุทธิ	
	2554	2553	2554	2553	2554	2553	2554	2553	2554	2553
			ร้อยละ	ร้อยละ						
บริษัท ไทย-คามิ จำกัด	374,750,000	374,750,000	100	100	374,749,940	374,749,940	(374,749,940)	(374,749,940)	-	-
บริษัท ท็อป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	563,400,000	563,400,000	61	61	343,674,000	343,674,000	(343,674,000)	(331,688,674)	-	11,985,326
บริษัท โกลด์สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	409,100,000	409,100,000	100	100	409,099,940	409,099,940	(296,485,144)	(270,985,144)	112,614,796	138,114,796
บริษัท คอร์เนอร์สโตน รีเอสตี้ จำกัด	1,000,000	1,000,000	100	100	999,100	999,100	(999,100)	(999,100)	-	-
รวม					1,128,522,980	1,128,522,980	(1,015,908,184)	(978,422,858)	112,614,796	150,100,122

14. เงินลงทุนระยะยาวอื่น

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 เป็นเงินลงทุนในหน่วยลงทุนซึ่งแสดงตามราคายุติธรรมโดยมีผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนเป็นจำนวน 4.6 ล้านบาท (2553: 4.4 ล้านบาท) ซึ่งได้แสดงไว้ในรายการ “ส่วนต่ำกว่าทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย” ภายใต้ส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงิน

15. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ห้องชุดและอาคารโรงงาน	อาคารสำนักงานให้เช่า	รวม	อาคารสำนักงานให้เช่า	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553:					
ราคาทุน	90,695,834	216,020,747	306,716,581	216,020,747	216,020,747
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	(42,348,412)	(168,021,204)	(210,369,616)	(168,021,204)	(168,021,204)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(26,823,915)	-	(26,823,915)	-	-
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	21,523,507	47,999,543	69,523,050	47,999,543	47,999,543
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554:					
ราคาทุน	90,695,835	216,035,947	306,731,782	216,035,947	216,035,947
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	(43,125,382)	(177,457,290)	(220,582,672)	(177,457,290)	(177,457,290)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(26,823,915)	-	(26,823,915)	-	-
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	20,746,538	38,578,657	59,325,195	38,578,657	38,578,657

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปี 2554 และ 2553 แสดงได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2554	2553	2554	2553
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	69,523,051	80,929,180	47,999,543	57,435,315
ซื้อสินทรัพย์	15,200	-	15,200	-
ค่าเสื่อมราคา	(10,213,056)	(11,406,130)	(9,436,086)	(9,435,772)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	59,325,195	69,523,050	38,578,657	47,999,543

มูลค่ายุติธรรมของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 แสดงได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2554	2553	2554	2553
ห้องชุดและอาคารโรงงาน	52,500,000	52,000,000	-	-
อาคารสำนักงานให้เช่า	315,692,900	298,115,000	315,692,900	298,115,000

มูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์ราคาตลาด (Market Approach) สำหรับห้องชุดและอาคารโรงงาน และอาคารสำนักงานให้เช่า ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาอาคารสำนักงานให้เช่าดังกล่าวประกอบด้วย อัตราผลตอบแทน อัตราเงินเพื่ออัตราพื้นที่ว่างระยะยาว และอัตราการเติบโตระยะยาวของค่าเช่า

บริษัทฯ ได้จัดจ้างห้องชุดอาคารจุฬาลงกรณ์ เซ็นเตอร์ จำนวน 3 ห้อง ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวนประมาณ 8.4 ล้านบาท (2553: 10.9 ล้านบาท) เพื่อค้ำประกันเงินกู้ยืมจากธนาคารของบริษัทย่อยตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 22

16. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม					รวม
	ที่ดินและ ค่าปรับปรุง ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง อาคาร	เครื่องจักร และอุปกรณ์ โรงงาน	เครื่องใช้ และอุปกรณ์ สำนักงาน	รถยนต์	
ราคาทุน:						
1 มกราคม 2553	1,301,340	33,013,699	1,579,658	30,165,888	4,626,375	70,686,960
ซื้อเพิ่ม	-	-	-	164,615	-	164,615
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	-	(46,626)	-	(46,626)
31 ธันวาคม 2553	1,301,340	33,013,699	1,579,658	30,283,877	4,626,375	70,804,949
ซื้อเพิ่ม	-	81,812	-	1,262,753	-	1,344,565
31 ธันวาคม 2554	1,301,340	33,095,511	1,579,658	31,546,630	4,626,375	72,149,514
ค่าเสื่อมราคาสะสม:						
1 มกราคม 2553	-	25,371,619	1,579,616	28,371,473	4,624,814	59,947,522
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	1,650,685	-	734,781	-	2,385,466
ค่าเสื่อมราคาส่วนที่จำหน่าย/ ตัดจำหน่าย	-	-	-	(38,558)	-	(38,558)
31 ธันวาคม 2553	-	27,022,304	1,579,616	29,067,696	4,624,814	62,294,430
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	1,653,083	-	653,936	559	2,307,578
31 ธันวาคม 2554	-	28,675,387	1,579,616	29,721,632	4,625,373	64,602,008
มูลค่าตามบัญชีสุทธิ:						
31 ธันวาคม 2553	1,301,340	5,991,395	42	1,216,181	1,561	8,510,519
หัก: รายการตัดกำไรสะสมในอาคารของบริษัท						(219,156)
						8,291,363
31 ธันวาคม 2554	1,301,340	4,420,124	42	1,824,998	1,002	7,547,506
หัก: รายการตัดกำไรสะสมในอาคารของบริษัท						(139,324)
						7,408,182
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี:						
2553 (ค่าใช้จ่ายในการบริหาร)						2,305,633
2554 (ค่าใช้จ่ายในการบริหาร)						2,307,578

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ที่ดินและ ค่าปรับปรุง ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง อาคาร	เครื่องใช้ และอุปกรณ์ สำนักงาน	รถยนต์	รวม
ราคาทุน:					
1 มกราคม 2553	1,301,340	33,013,699	20,225,072	1,546,583	56,086,694
จำหน่าย	-	-	-	(34,000)	(34,000)
31 ธันวาคม 2553	1,301,340	33,013,699	20,225,072	1,512,583	56,052,694
ซื้อเพิ่ม	-	81,812	670,295	-	752,107
31 ธันวาคม 2554	1,301,340	33,095,511	20,895,367	1,512,583	56,804,801
ค่าเสื่อมราคาสะสม:					
1 มกราคม 2553	-	25,371,619	19,660,068	1,546,580	46,578,267
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	1,650,685	182,558	-	1,833,243
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	-	-	(33,999)	(33,999)
31 ธันวาคม 2553	-	27,022,304	19,842,626	1,512,581	48,377,511
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	1,653,083	159,323	-	1,812,406
31 ธันวาคม 2554	-	28,675,387	20,001,949	1,512,581	50,189,917
มูลค่าตามบัญชีสุทธิ:					
31 ธันวาคม 2553	1,301,340	5,991,395	382,446	2	7,675,183
31 ธันวาคม 2554	1,301,340	4,420,124	893,418	2	6,614,884
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี:					
2553 (ค่าใช้จ่ายในการบริหาร)					1,833,243
2554 (ค่าใช้จ่ายในการบริหาร)					1,812,406

บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้จัดให้มีการประเมินราคาที่ดินและอาคารของบริษัทย่อยและห้องชุดภายในอาคารของบริษัทฯ โดยผู้ประเมินราคาอิสระในปี 2554 มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ซึ่งประเมินโดยใช้เกณฑ์ราคาตลาด ตามรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระมีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 ของสินทรัพย์ดังกล่าวจำนวนประมาณ 23.6 ล้านบาท (2553: 18.6 ล้านบาท) ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อยพิจารณาไม่รับรู้ส่วนเกินจากการตีราคาสินทรัพย์ดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังคงใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงินประมาณ 34.0 ล้านบาท (2553: 33.0 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ 21.1 ล้านบาท (2553: 21.1 ล้านบาท))

บริษัทฯ ได้จัดจ้างห้องชุดอาคารจูลเวลเลอร์ เซ็นเตอร์จำนวน 1 ห้อง ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 5.7 ล้านบาท (2553: 7.3 ล้านบาท) เพื่อค้ำประกันเงินกู้ยืมจากธนาคารของบริษัทย่อยตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 22

17. โปรแกรมคอมพิวเตอร์

มูลค่าตามบัญชีของโปรแกรมคอมพิวเตอร์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 แสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: บาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553:		
ราคาทุน	2,014,530	532,322
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(1,394,203)	(258,239)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	620,327	274,083
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554:		
ราคาทุน	2,035,408	553,200
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(1,579,963)	(300,617)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	455,445	252,583

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของโปรแกรมคอมพิวเตอร์สำหรับปี 2554 และ 2553 แสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2554	2553	2554	2553
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	620,327	801,969	274,083	312,344
ซื้อซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์	20,878	-	20,878	-
ค่าตัดจำหน่าย	(185,760)	(181,642)	(42,378)	(38,261)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	455,445	620,327	252,583	274,083

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีโปรแกรมคอมพิวเตอร์จำนวนหนึ่งซึ่งคิดค่าตัดจำหน่ายหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงินประมาณ 0.2 ล้านบาท (2553: 0.2 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการมีจำนวนเงินประมาณ 0.2 ล้านบาท (2553: 0.1 ล้านบาท))

18. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

	(หน่วย: บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2554	2553	2554	2553
ภาษีเงินได้และภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	6,467,785	10,534,227	3,807,844	3,021,548
เงินมัดจำ	870,296	752,446	418,482	268,732
อื่น ๆ	750,677	688,117	-	-
รวม	8,088,758	11,974,790	4,226,326	3,290,280

19. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทฯมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินในประเทศเป็นตั๋วสัญญาใช้เงินมีมูลค่าตราไว้รวมเป็นจำนวน 761.9 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.775 และ 4.810 ต่อปี และตั๋วสัญญาใช้เงินมีอายุไม่เกิน 6 เดือน ซึ่งเงินกู้ยืมดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 8

20. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2554	2553	2554	2553
เจ้าหนี้การค้า	714,335	1,365,723	-	2,145
เจ้าหนี้การค้า - บริษัทย่อย	-	-	-	46,209
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,196,271	911,506	449,726	416,795
เจ้าหนี้อื่น	1,671,876	1,547,020	892,933	720,192
เจ้าหนี้กรมสรรพากร	262,560	244,060	122,719	97,873
เงินประกันผลงาน	1,240,706	1,626,040	-	-
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	5,085,748	5,694,349	1,465,378	1,283,214

21. เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม	
	2554	2553
ค่ามัดจำที่ถึงกำหนดชำระแล้ว	1,307,581,269	1,191,513,952
หัก: จำนวนที่รับรู้เป็นรายได้	(1,304,611,269)	(1,189,176,269)
	2,970,000	2,337,683

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทย่อยมีสัญญาจะซื้อจะขายบ้านและที่ดินมูลค่า 1,332.0 ล้านบาท (2553: 1,232.2 ล้านบาท) โดยเป็นส่วนที่ยังไม่ได้รับรู้รายได้เป็นจำนวนเงินประมาณ 27.0 ล้านบาท (2553: 43.0 ล้านบาท)

22. เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

			(หน่วย: บาท)	
เงินกู้	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	การชำระคืน	งบการเงินรวม	
			2554	2553
1	Minimum Loan Rate	ชำระคืนตามระยะเวลาการโอนกรรมสิทธิ์ใน โครงการและตามกำหนดเวลาในสัญญา	120,277,922	199,060,672
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			(120,277,922)	(199,060,672)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ			-	-

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจากสถาบันการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 มีรายละเอียดดังนี้

			(หน่วย: บาท)	
			งบการเงินรวม	
			2554	2553
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม			199,060,672	277,455,926
หัก: จ่ายคืนเงินกู้			(78,782,750)	(78,395,254)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม			120,277,922	199,060,672

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจำนองที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างของบริษัทย่อยและห้องชุดอาคารจูเวลเลอรี เซ็นเตอร์ ของบริษัทฯ จำนวน 4 ห้อง ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 11, 15 และ 16 ซึ่งค้ำประกันโดยบริษัทฯ

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมนั้นบริษัทย่อยต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ การดำรงส่วนของผู้ถือหุ้นไม่ให้มีขาดทุนเกินทุนและการดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เป็นต้น

เงินกู้ยืมของบริษัทย่อยครบกำหนดชำระคืนตามสัญญาในวันที่ 31 มีนาคม 2553 เมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2553 บริษัทย่อยได้รับอนุมัติการต่ออายุสัญญาเงินกู้ยืมออกไป โดยจะครบกำหนดวันที่ 30 เมษายน 2555 โดยมีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการชำระคืนเงินกู้และระงับวงเงินกู้ในส่วนที่ยังไม่ได้เบิกใช้จำนวน 250 ล้านบาท

23. สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 แสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: บาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ต้นปี	1,008,547	788,034
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	278,318	210,340
ต้นทุนดอกเบี้ย	78,768	61,545
ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี	-	-
ภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ปลายปี	1,365,633	1,059,919
หนี้สินในช่วงที่เปลี่ยนแปลงที่ยังไม่รู้	(806,838)	(630,427)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานปลายปี	558,795	429,492

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานรวมอยู่ในกำไรหรือขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 จำนวน 0.5 ล้านบาท (เฉพาะของบริษัทฯ: 0.4 ล้านบาท)

24. สำรองตามกฎหมาย

ภายใต้บทบัญญัติของมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทฯ ต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน ซึ่งสำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้

25. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

	(หน่วย: บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2554	2553	2554	2553
เงินเดือนและค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	28,945,038	28,132,970	19,222,641	18,378,173
ค่าเสื่อมราคา	12,440,801	13,711,763	11,248,492	11,269,015
ค่าตัดจำหน่าย	185,760	181,642	42,378	38,261
ค่าใช้จ่ายทางภาษี	3,834,365	49,892,857	5,624	120,073
ขาดทุน(กำไร)จากอัตราแลกเปลี่ยน	42,913,892	(14,099,615)	73,542	(23,158)
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	37,485,326	80,000,000

26. ภาษีเงินได้นิติบุคคล

บริษัทฯ ไม่มีการประเมินภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี 2554 เนื่องจากบริษัทฯ มีผลขาดทุนทางภาษียกมาจากรายปีก่อน

27. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2554	2553	2554	2553
ขาดทุนสำหรับปี (พันบาท)	(113,609)	(104,333)	(27,237)	(69,705)
จำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)	220,000	220,000	220,000	220,000
ขาดทุนต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	(0.52)	(0.47)	(0.12)	(0.32)

28. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยดำเนินการใน 2 ส่วนงานหลักคือ ธุรกิจสังหาริมทรัพย์และธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการ และดำเนินธุรกิจในส่วนงานทางภูมิศาสตร์หลักในประเทศไทย ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553							
	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการ		การตัดรายการบัญชีระหว่างกัน		รวม	
	2554	2553	2554	2553	2554	2553	2554	2553
รายได้จากภายนอก	116	163	37	37	-	-	153	200
ขาดทุนจากการดำเนินงานตามส่วนงาน	(6)	(52)	(12)	(17)	-	-	(18)	(69)
รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้ปันส่วน:								
รายได้อื่น							1	1
กำไร(ขาดทุน)จากอัตราแลกเปลี่ยน							(43)	14
กลับรายการค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ							-	5
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน							(54)	(56)
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย							(19)	(15)
ขาดทุนสำหรับปี							(133)	(120)

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553

	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจให้เช่า พื้นที่และบริการ		อื่น ๆ		การตัดรายการ บัญชีระหว่างกัน		รวม	
	2554	2553	2554	2553	2554	2553	2554	2553	2554	2553
ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง	1,238	1,692	-	-	-	-	(10)	(372)	1,228	1,320
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	39	49	20	21	-	-	59	70
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1	-	7	8	-	-	-	-	8	8
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	-	1	-	-	-	-	-	-	-	1
สินทรัพย์อื่น									40	96
รวมสินทรัพย์									1,335	1,495

บริษัทฯ และบริษัทย่อยใช้เกณฑ์ในการกำหนดรายการระหว่างกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 8

29. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

29.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

บริษัทย่อยมีภาระที่ต้องจ่ายเงินค่างานออกแบบและงานก่อสร้างของโครงการวิลล่า อะคาเดย์ ศรีนครินทร์ และโครงการวิลล่า อะคาเดย์ วัชรพล ซึ่งได้ทำสัญญาไว้แล้วสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม	
	ล้านบาท	
	2554	2553
ค่าบริการทางวิชาชีพและค่าที่ปรึกษา	1.7	1.7
ค่าก่อสร้าง	10.1	11.6

29.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันจากสัญญาเช่าเป็นจำนวนเงินประมาณ 9.3 ล้านบาท (2553: 6.8 ล้านบาท)

29.3 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาให้บริการ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาระที่ต้องจ่ายเงินค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าบริการตรวจสอบภายในให้กับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งในประเทศสิงคโปร์เป็นจำนวน 293,000 เหรียญสิงคโปร์ (2553: 95,000 เหรียญสิงคโปร์)

29.4 การค้ำประกัน

ก) บริษัทฯ มีภาระผูกพันจากการค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร วงเงินกู้ยืมและหนังสือค้ำประกันของบริษัทฯ ย่อยกับธนาคารแห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงินประมาณ 450 ล้านบาท (2553: 450.0 ล้านบาท) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 8 และ 22

ข) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 มีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามของบริษัทฯ และบริษัทย่อยคงเหลืออยู่เป็นจำนวนเงินประมาณ 17.6 ล้านบาท (2553: 17.6 ล้านบาท) ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

30. เครื่องมือทางการเงิน

30.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของบริษัทฯ และบริษัทย่อยตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้า ลูกหนี้การค้าตามสัญญาผ่อนชำระ เงินให้กู้ยืม เงินลงทุน เงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาว บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้า ลูกหนี้การค้าตามสัญญาผ่อนชำระ เงินให้กู้ยืม และลูกหนี้อื่น ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้น บริษัทฯ และบริษัทย่อยจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ นอกจากนี้ การให้สินเชื่อของบริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมาก ราย จำนวนเงินสูงสุดที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกค้า เงินให้กู้ยืมและลูกหนี้อื่นที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากสถาบันการเงิน เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน และเงินกู้ยืมระยะยาวที่มีดอกเบี้ย อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของบริษัทฯ และบริษัทย่อยจึงอยู่ในระดับต่ำ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือ วันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม				
	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	4.6	10.8	0.1	15.5	0.25-2.05
เงินลงทุนชั่วคราวที่มีภาระผูกพัน	-	11.9	-	11.9	0.25-0.75
	4.6	22.7	0.1	27.4	
หนี้สินทางการเงิน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	761.9	-	-	761.9	4.775 - 4.810
เจ้าหนี้การค้า	-	-	5.1	5.1	-
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระ					
ภายในหนึ่งปี	-	120.3	-	120.3	6.5-7.625
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	157.2	-	157.2	5.25
	761.9	277.50	5.1	1,044.5	

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย	รวม	
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	0.4	4.9	-	5.3	0.25 - 2.05
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	-	1,096.1	-	1,096.1	4.3 - 7.625
	0.4	1,101.0	-	1,101.4	
หนี้สินทางการเงิน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	761.9	-	-	761.9	4.775 - 4.810
	761.9	-	-	761.9	

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนที่สำคัญอันเนื่องมาจากการกู้ยืมเงินเป็นเงินตราต่างประเทศ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากหนี้สินดังกล่าวเป็นหนี้สินจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันซึ่งสามารถบริหารจัดการในการเลือกเวลาในการชำระคืนเมื่อมีอัตราแลกเปลี่ยนที่เหมาะสม บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าคงเหลือ ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 ยอดคงเหลือที่เป็นสกุลเงินดอลลาร์สิงคโปร์ระหว่างบริษัทฯ และบริษัทที่เกี่ยวข้องกันมีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2554	2553	2554	2553
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท เคปเปล แลนด์ อินเตอร์เนชันแนล จำกัด	492	1,000	492	-
Straits Mansfield Property Marketing Pte Ltd.	47,500	36,000	17,170	16,000
Travelmore Pte Ltd.	609	1,693	609	1,693
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท เคปเปล แลนด์ อินเตอร์เนชันแนล จำกัด	40,356	40,317	40,356	40,317
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่าย กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท เคปเปล แลนด์ ไฟแนนเชียล เซอร์วิส จำกัด	6,110,573	37,391,086	-	-

30.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น เงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด บริษัทฯ และบริษัทย่อยจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันหรือชำระหนี้สินในกรณีที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้ และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงิน มูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม

31. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทฯ และบริษัทย่อย คือ การจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานธุรกิจของบริษัทฯ และเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบริหารจัดการสถานะของทุนโดยใช้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (Debt-to-Equity Ratio) เพื่อให้สอดคล้องกับเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ซึ่งต้องรักษาระดับของอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนนี้ให้ไม่เกิน 2.8 ต่อ 1

ทุนของบริษัทฯ เพื่อใช้ในการคำนวณอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าว ประกอบด้วย ส่วนของผู้ถือหุ้นและเงินกู้ยืมระยะยาวกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 บริษัทฯ ไม่ได้เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ นโยบาย หรือกระบวนการในการบริหารจัดการทุน

32. การจัดประเภทรายการในงบการเงิน

เพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าเกี่ยวกับการจัดประเภทรายการในงบการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 2 และผลจากการนำมาตราฐานการบัญชีฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงมาถือปฏิบัติตามที่กล่าวในหมายเหตุ 3 และ 5 บริษัทฯ ได้จัดประเภทรายการบัญชีบางรายการในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 ใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการบัญชีในปัจจุบัน โดยไม่มีผลกระทบต่อกำไรหรือส่วนของผู้ถือหุ้นตามที่ได้รายงานไว้

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ตามที่จัดประเภทใหม่	ตามที่เคยรายงานไว้	ตามที่จัดประเภทใหม่	ตามที่เคยรายงานไว้
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	68,766,939	79,403,319	-	-
เงินลงทุนชั่วคราวที่มีภาระผูกพัน				
เงินฝากออมทรัพย์	10,636,380	-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	3,987,029	4,075,146	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	69,523,050	-	47,999,543	-
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	8,291,363	77,814,413	7,675,183	55,674,726
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	11,974,790	11,886,673	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	5,694,349	1,365,723	1,283,214	2,145
เจ้าหนี้การค้า - บริษัทย่อย	-	-	-	46,209
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	911,506	-	416,795
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	11,197,801	16,952,604	9,799,911	10,617,976
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร				
(ขาดทุนสะสม)	(1,086,928,607)	(1,087,339,302)	-	-
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มี				
อำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	6,749,713	7,160,408	-	-

33. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2555

ข้อมูลบริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการบริษัท	ชื่อย่อหลักทรัพย์	สำนักงานใหญ่
นายตัน สวี เขา (ประธาน) นายชู ชิน เต็ก นายลิ้ม เค อิน นางตัน ชิว ก๊อ๊ก นายโอ เวง ชุน (โอ ลือก ชุน) นายเซง ลี วัง รอย นางจิรพร พิมพัฏฐราช นายสมประสงค์ มัคคสมัน ศาสตราจารย์ชูเกียรติ ประมุผล	KTP	อาคารจุเวลเลอร์ เซ็นเตอร์ เลขที่ 138/108 ชั้นที่ 30 ถนนนเรศ แขวงสี่พระยา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 ประเทศไทย โทรศัพท์: (662) 237 1999 โทรสาร: (662) 237 2666 เว็บไซต์: www.keppelland.co.th
	เลขทะเบียนบริษัท	
คณะกรรมการบริหาร	0107537001951 (เดิมเลขที่ บมจ. 442)	นายทะเบียนหุ้น
นายตัน สวี เขา (ประธาน) นางตัน ชิว ก๊อ๊ก นายโอ เวง ชุน (โอ ลือก ชุน) นายเซง ลี วัง รอย	ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย จำกัด อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เลขที่ 62 ถนนรัชดาภิเษก เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 ประเทศไทย โทรศัพท์: (662) 229 2880 โทรสาร: (662) 359 1259 เว็บไซต์: www.tsd.co.th
คณะกรรมการตรวจสอบ	2,200,000,000 บาท	
นางจิรพร พิมพัฏฐราช (ประธาน) นายสมประสงค์ มัคคสมัน ศาสตราจารย์ชูเกียรติ ประมุผล	จำนวนหุ้นที่ออกแล้วทั้งหมด	ผู้สอบบัญชี
220,000,000 หุ้น		นางสาวพิมพ์ใจ มานิตยจรกิจ เลขทะเบียนผู้สอบบัญชีรับอนุญาต 4512 บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด เลขที่ 193/136-137 ชั้นที่ 33 อาคารเลครัชดาคอมเพล็กซ์ ถนนรัชดาภิเษก เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 ประเทศไทย โทรศัพท์: (662) 264 0777 โทรสาร: (662) 264 0790
คณะกรรมการอิสระ	มูลค่าหุ้น	
นางจิรพร พิมพัฏฐราช นายสมประสงค์ มัคคสมัน ศาสตราจารย์ชูเกียรติ ประมุผล	10 บาท ต่อหุ้น	
เลขานุการบริษัท		
นางสาวยอดจรรยา กลุขร ณ อยุธยา		

