

CONFIGURED FOR GROWTH

รายงานประจำปี 2556



เป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ได้
ถูกเลือก และสร้างสรรค์อสังหาริมทรัพย์
ที่เป็นเลิศในมาตรฐานคุณภาพอันเปี่ยมด้วย
คุณค่าที่ยั่งยืนต่อชุมชน สร้างผลตอบแทน
อย่างต่อเนื่องให้กับผู้ถือหุ้น

สารบัญ

- 1 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญปี 2556
- 2 พร้อมมุ่งสู่ความก้าวหน้า
- 4 สารจากประธานกรรมการ
- 6 คณะกรรมการบริษัท
- 8 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับบริษัท
- 10 โครงสร้างองค์กรและผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- 11 โครงสร้างการจัดการ
- 14 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ
- 16 ลักษณะการประกอบธุรกิจ
- 20 ทรัพย์สินของบริษัท
- 22 การกำกับดูแลกิจการ
- 28 ปัจจัยความเสี่ยง
- 29 การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง
- 30 ความรับผิดชอบต่อสังคม
- 31 รายการเกี่ยวโยงระหว่างกัน
- 32 การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ
- 34 รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ
- 35 รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- 36 งบแสดงฐานะการเงิน
- 39 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
- 41 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
- 42 งบกระแสเงินสด
- 44 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม



พร้อมมุ่งสู่ ความก้าวหน้า

ด้วยความมุ่งมั่นพัฒนาตนเองสู่อนาคต
เราพร้อมมุ่งไปสู่การเติบโตอย่างยั่งยืน
ดังเช่น แพนแกรม สัญญลักษณ์แห่งความยืดหยุ่น
และศักยภาพ

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญปี 2556

บริษัท เปปเล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

		31 ธันวาคม 2555 (ปรับปรุงใหม่)	1 มกราคม 2555 (รายงานเดิม)	31 ธันวาคม 2554 (รายงานเดิม)
	หน่วย	31 ธันวาคม 2556		
สินทรัพย์รวม	ล้านบาท	1,741.3	1,636.4	1,335.1
หนี้สินรวม	ล้านบาท	1,524.8	1,251.9	1,090.5
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	ล้านบาท	216.6	384.5	244.6
มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	ล้านบาท	279.4	419.9	256.9
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.27	1.46	1.37
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.03	0.04	0.02
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	7.04	3.26	2.40
				4.46
	หน่วย	2556	2555 (ปรับปรุงใหม่)	2554 (รายงานเดิม)
รายได้รวม	ล้านบาท	148.8	165.8	153.9
ค่าใช้จ่ายรวม	ล้านบาท	274.6	199.3	233.5
กำไร / (ขาดทุน) ก่อนหักค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษี	ล้านบาท	(125.9)	(33.5)	(79.6)
กำไร / (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	ล้านบาท	(167.8)	(91.5)	(133.1)
จำนวนหุ้นสามัญจดทะเบียน	ล้านหุ้น	220.0	220.0	220.0
กำไร / (ขาดทุน) สุทธิต่อหุ้นสำหรับปี	บาท	(0.76)	(0.42)	(0.61)
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	18.89	26.86	21.91
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	(112.81)	(55.20)	(86.49)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	(55.83)	(21.28)	(42.76)
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม	ร้อยละ	(9.64)	(5.59)	(9.97)
อัตราหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม	เท่า	0.08	0.08	0.11
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)				
อัตราส่วนความสามารถจ่ายชำระดอกเบี้ย	เท่า	(6.55)	0.12	1.07

พร้อมมุ่งสู่ ความก้าวหน้า

แม้ท่ามกลางความผันผวน เศรษฐกิจไทย

ยังคงมุ่งมั่นที่จะพัฒนาและเสริมสร้างความแข็งแกร่งให้กับธุรกิจหลัก

มุ่งลงทุนเพื่อพัฒนาและสร้างธุรกิจอย่างยั่งยืน





เคาเปเล ไทย ยังคงมุ่งมั่น
 การพัฒนาทรัพยากรมนุษย์
 พร้อมทั้งการคิดค้นและพัฒนานวัตกรรมใหม่ๆ
 เพื่อส่งมอบบ้านที่มีคุณภาพและมีมูลค่าคงทนแก่ผู้ซื้อ
 นอกจากนี้ เรายังมุ่งมั่น
 ที่จะรักษามาตรฐานระดับสูง
 ของการกำกับดูแลและความโปร่งใส
 เพื่อผลักดันมูลค่าให้กับผู้ถือหุ้นของเรา

สารจากประธานกรรมการ



ในปี 2557 นี้ เศรษฐกิจไทยคาดว่าจะยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกับการคาดการณ์การเติบโตของเศรษฐกิจในภูมิภาคนี้ ที่อยู่อาศัยในเขตเมืองและชานเมืองยังคงเป็นที่ต้องการของผู้ซื้อ เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จึงไม่หยุดยั้งที่จะแสวงหาโอกาสในการลงทุนในเขตกรุงเทพมหานคร

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

ในนามของคณะกรรมการ ผมขอนำเสนอรายงานประจำปีของ บริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) สำหรับรอบระยะเวลาสิ้นสุดปี 31 ธันวาคม 2556 ดังต่อไปนี้

ผลการดำเนินงานทางการเงิน

ในระหว่างปี 2556 เคปเปล ไทย ประสบภาวะลำบากในการดำเนินธุรกิจ ส่งผลให้บริษัทมีขาดทุนสุทธิ 167.80 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าปี 2555 ที่มีผลขาดทุนสุทธิเพียง 91.54 ล้านบาท โดยมียอดขายบ้านพร้อมที่ดินในโครงการวิลล่า อะคาเดย์ ศรีนครินทร์เฟส 1 เพิ่มขึ้นเป็น 108.69 ล้านบาทในปี 2556 เมื่อเทียบกับยอดขาย 94.97 ล้านบาทในปี 2555

ในปี 2556 บริษัทมีขาดทุนสุทธิต่อหุ้นที่ 0.64 บาท เมื่อเทียบกับขาดทุนสุทธิต่อหุ้นที่ 0.31 บาทในปี 2555 สาเหตุหลักของการขาดทุนสุทธิที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบริหารและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนซึ่งเป็นผลจากการอ่อนค่าของเงินบาทต่อเงินดอลลาร์สิงคโปร์ โดยมีค่าใช้จ่ายทางการเงินที่ลดลงจากปี 2555 เหลือเพียง 45.89 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนได้เพิ่มขึ้นจาก 3.26 ในปี 2555 มาเป็น 7.04 ในปี 2556 ทั้งนี้ เป็นผลจากการลดลงของส่วนของผู้ถือหุ้นและการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้นในปี 2556

ภาพรวมธุรกิจและแนวโน้ม

เศรษฐกิจไทยในปี 2557 คาดว่าจะยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกับการคาดการณ์การเติบโตของเศรษฐกิจในภูมิภาคนี้ การขาดเสถียรภาพทางเมืองคาดว่าจะส่งผลกระทบต่อการบิน แต่อย่างไรก็ตาม สำหรับภาคอสังหาริมทรัพย์ไทยคาดว่าจะยังคงคึกคัก โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตกรุงเทพมหานคร

จากความสำเร็จของโครงการวิลล่า อะคาเดย์ ศรีนครินทร์เฟสที่หนึ่งซึ่งใกล้จะปิดการขาย เคปเปล ไทย ได้เปิดตัวโครงการวิลล่าอะคาเดย์ ศรีนครินทร์ เฟสที่สอง อย่างเป็นทางการในไตรมาสที่สี่ของปี 2556 และยังได้ปรับการออกแบบบ้านของโครงการวิลล่า อะคาเดย์ วิลล์ เพื่อให้ตอบโจทย์ตลาดมากยิ่งขึ้น สำหรับการเปิดตัวนั้นจะขึ้นอยู่กับสถานะตลาดที่เหมาะสม

ที่อยู่อาศัยในเขตเมืองและชานเมืองยังคงเป็นที่ต้องการของผู้ซื้อ เคปเปล ไทย จึงไม่หยุดยั้งที่จะแสวงหาโอกาสในการลงทุนในเขตกรุงเทพมหานคร

ความยืดหยุ่นในการกำกับดูแลกิจการที่ดี

คณะกรรมการและผู้บริหารได้ตระหนักว่าการกำกับดูแลกิจการที่ดี เป็นสิ่งจำเป็นเพื่อความยั่งยืนและความสามารถในการทำกำไรของธุรกิจ เรายึดมั่นเกี่ยวกับการรักษาและการบรรลุค่าในระบอบสำหรับผู้ถือหุ้นของเรา ดังนั้นเราจึงมุ่งมั่นที่จะรักษาแนวปฏิบัติให้เป็นไปตามระเบียบและข้อบังคับคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอย่างดีที่สุด

ทั้งนี้ ความพยายามของเรา รวมถึงการดำรงกลไกในการควบคุมที่มีประสิทธิภาพโดยผ่านระบบการรายงานที่ได้รับพัฒนาเป็นข้อดีและการจัดการภายใน อีกทั้งการเปิดเผยข้อมูลแก่นักลงทุนและผู้ถือหุ้นอย่างทันท่วงทีเพื่อให้แน่ใจในด้านความโปร่งใสและความรับผิดชอบ

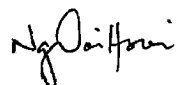
ขอแสดงความขอบคุณ

ข้าพเจ้าขอแสดงความขอบคุณต่อบรรดาผู้ถือหุ้น ลูกค้า หุ้นส่วนทางธุรกิจ รวมถึงเหล่าพนักงาน คณะกรรมการและผู้บริหาร ในการให้ความสนับสนุนและเชื่อมั่นในเคปเปล ไทย อย่างต่อเนื่องเสมอมา

และขอแสดงความขอบคุณถึง นายตัน สวี เขา ผู้ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการตลอดสองปีที่ผ่านมา

สำหรับปี 2557 นับเป็นอีกปีที่ท้าทาย ข้าพเจ้าหวังเป็นอย่างยิ่งว่า เคปเปล ไทย จะได้รับการสนับสนุนอย่างต่อเนื่องเพื่อการเติบโตของธุรกิจในปีนี้และปีต่อไป

ขอแสดงความปรารถนาดี



อิง สุย

ประธานกรรมการ

1 มีนาคม 2557

คณะกรรมการบริษัท



อึ้ง อูย ฮุย



โอ เวง ซุน (โอ ล็อก ซุน)



จิรพร พิมพ์ภูราช

อึ้ง อูย ฮุย (Ng Ooi Hooi), 54

ประธานกรรมการ

ประธานกรรมการบริหาร

เพรสซิเดนท์ (การลงทุนส่วนภูมิภาค),
บริษัท เคปเปล แลนด์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

ปริญญาโท รัฐประศาสนศาสตร์ Harvard University, USA
ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์ (เกียรตินิยมอันดับ 1), Australian National
University

โอ เวง ซุน (โอ ล็อก ซุน) Oh Weng Soon (Oh Lock Soon), 55

กรรมการ

สมาชิกคณะกรรมการบริหาร

เพรสซิเดนท์ & กรรมการผู้จัดการ บริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้
จำกัด (มหาชน)

ปริญญาโท วิทยาศาสตร์ (โครงสร้างคอนกรีต) Imperial College, UK
ปริญญาตรี วิทยาศาสตร์ (โยธา) (เกียรตินิยม)
University of Southampton, UK

จิรพร พิมพ์ภูราช, 56

กรรมการอิสระ

ประธานกรรมการตรวจสอบ

กรรมการผู้จัดการ บจ. เอส แอนด์ เจ บิซิเนส คอนซัลแตนท์
ผู้สอบบัญชี และผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ประเทศไทย
ปริญญาตรี การบัญชี และประกาศนียบัตรชั้นสูงวิชาการสอบบัญชี
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ประเทศไทย



ศาสตราจารย์ชูเกียรติ ประมูผล



สมประสงค์ มัคคสมัน



ลิม เก ฮิน



ตัน ชิว ก๊อก

ศาสตราจารย์ชูเกียรติ ประมูผล, 82

กรรมการอิสระ

สมาชิกคณะกรรมการตรวจสอบ

อาจารย์ผู้บรรยาย มหาวิทยาลัยสยาม

ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, Wharton School,

University of Pennsylvania, USA

ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ประเทศไทย

ลิม เก ฮิน (Lim Ke Hin), 56

กรรมการ

สมาชิกคณะกรรมการบริหาร

ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน เคปเปล แลนด์ กรู๊ป

กรรมการ Keppel REIT Management Limited

กรรมการ บจ.เคปเปล ฟิลิปปินส์ พร็อพเพอร์ตี้

กรรมการบริษัทย่อยและบริษัทร่วมของ เคปเปล แลนด์ กรู๊ป

ปริญญาตรี วิทยาศาสตร์ (เศรษฐศาสตร์) สาขาบัญชีและการเงิน

(เกียรตินิยม) London School of Economics & Political Science, UK

สมประสงค์ มัคคสมัน, 58

กรรมการอิสระ

สมาชิกคณะกรรมการตรวจสอบ

หุ้นส่วน และกรรมการบริหาร

บจ. ลีทิล แอ็ดไวซอรี เคาท์ซิล

ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ประเทศไทย

ปริญญาตรี นิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ประเทศไทย

ตัน ชิว ก๊อก (TAN SIEW NGOK), 57

กรรมการ

สมาชิกคณะกรรมการบริหาร

ผู้จัดการทั่วไป (การเงินและการจัดการ)

บจ. เคปเปล แลนด์ อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล

กรรมการบริษัทย่อยและบริษัทร่วมของเคปเปล แลนด์ กรู๊ป

ปริญญาตรี พาณิชยศาสตร์ (การบัญชี) Nanyang University, Singapore

Fellow of CPA Australia

Fellow of Chartered Accountant of Singapore

ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับบริษัท

บริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้

คณะกรรมการบริษัท

นายอึ้ง อูย สุข (ประธาน)
นายโอ เวง ชุน (โอ ลือก ชุน)
นางจิรพร พิมพ์ภูราช
ศาสตราจารย์ชูเกียรติ ประมุขผล
นายสมประสงค์ มัคคสมัน
นายลิ้ม เค ฮิน
นางตัน ชิว ก๊อ

คณะกรรมการบริหาร

นายอึ้ง อูย สุข (ประธาน)
นายโอ เวง ชุน (โอ ลือก ชุน)
นายลิ้ม เค ฮิน
นางตัน ชิว ก๊อ

คณะกรรมการตรวจสอบ

นางจิรพร พิมพ์ภูราช (ประธาน)
ศาสตราจารย์ชูเกียรติ ประมุขผล
นายสมประสงค์ มัคคสมัน

เลขานุการบริษัท

นางสาวสุภัทรา ทาศิลป์

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่

อาคารจูเวลเลอร์ 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

นายทะเบียนหุ้นสามัญ

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์
(ประเทศไทย) จำกัด
อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
เลขที่ 62 ถนนรัชดาภิเษก เขตคลองเตย
กรุงเทพมหานคร 10110 ประเทศไทย
โทรศัพท์: (662) 229-2800
โทรสาร: (662) 359-1259
เว็บไซต์: www.tsd.co.th

ผู้สอบบัญชี

นางสาวพิมพ์ใจ มานิตยจรกิจ
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4521
บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
(เดิมชื่อ “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

ชื่อย่อหลักทรัพย์จดทะเบียน

KTP

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

เลขทะเบียนบริษัท

0107537001951
(เดิมเลขที่ บมจ 442)

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

2,200,000,000 บาท

จำนวนหุ้นออกจำหน่ายทั้งหมด

220,000,000 หุ้น

มูลค่าหุ้น

10 บาทต่อหุ้น

ถือหุ้นโดย KTP: 100%
ทะเบียนบริษัทเลขที่: 0105544113407
ธุรกิจ: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท
มูลค่าหุ้น: 100 บาท ต่อหุ้น
จำนวนหุ้นทั้งหมด: 10,000 หุ้น
สำนักงานจดทะเบียน:
เลขที่ 138/108 อาคารจุฬาลงกรณ์ เซ็นเตอร์
ชั้นที่ 30 ถนนนเรศ แขวงสี่พระยา เขตบางรัก
กรุงเทพมหานคร 10500
โทรศัพท์ (662) 237-1999
โทรสาร (662) 237-2666

โครงสร้างองค์กร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่



รายชื่อ 10 อันดับผู้ถือหุ้น (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556)

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	%
1	บริษัท เคปเปล แลนด์ จำกัด	100,000,000	45.45
2	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (เพื่อผู้ฝากไทย)	92,088,264	41.85
3	บริษัท อุทยาน ธาณี จำกัด	18,063,846	8.21
4	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (เพื่อผู้ฝากต่างชาติ)	7,789,500	3.54
5	นายรัชฎา กฤษดาธานนท์	1,600,000	0.72
6	นายเดช นาสิริกุล	98,132	0.04
7	บริษัท เจ.ที.ซี. แมเนจเม้นท์ จำกัด	70,000	0.03
8	บริษัท เค เอ็ม ซี โฮลดิ้ง จำกัด	54,743	0.02
9	นางสาวพจพร แซ่เฮ้ง	28,600	0.01
10	นายสมพงษ์ วาสนศิริวรรณ	22,600	0.01

โครงสร้างการจัดการ

คณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
นายอิง อูย สุข	ประธานกรรมการ
นายโอ เวง ชุน (โอ ลีอ็อก ชุน)	ประธานกรรมการบริหาร
นางจิรพร พิมพ์ภูราช	กรรมการ, กรรมการบริหาร
ศาสตราจารย์ชูเกียรติ ประมุขผล	กรรมการอิสระ
นายสมประสงค์ มัคคสมัน	ประธานกรรมการตรวจสอบ
นายลิ้ม เค อิน	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ
นางตัน ชิว ก๊อ	กรรมการ, กรรมการบริหาร

รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงกรรมการ

21 กุมภาพันธ์ 2556	นายชู ชิน เต็ก ลาออกจากกรรมการ
	นายอิง อูย สุข ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัท
1 พฤษภาคม 2556	นายตัน สวี เขา ลาออกจากตำแหน่งประธานกรรมการ และประธานกรรมการบริหาร
	นายอิง อูย สุข ได้รับการแต่งตั้งเป็นประธานกรรมการ และประธานกรรมการบริหาร

จำนวนคณะกรรมการบริษัทเป็นไปตามข้อบังคับของบริษัท ข้อ 16 กำหนดว่า “คณะกรรมการบริษัท ต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่า 5 คน และจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมดต้องอาศัยอยู่ในประเทศไทย”

ตารางเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัทในปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

	คณะกรรมการ		
	คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการบริหาร	คณะกรรมการตรวจสอบ
จำนวนครั้งการประชุม	9	ไม่มี	4
รายชื่อกรรมการ			
นายอิง อูย สุข	8	ไม่มี	-
นายโอ เวง ชุน (โอ ลีอ็อก ชุน)	9	ไม่มี	-
นางจิรพร พิมพ์ภูราช	9	-	4
ศาสตราจารย์ชูเกียรติ ประมุขผล	9	-	4
นายสมประสงค์ มัคคสมัน	9	-	4
นายลิ้ม เค อิน	9	ไม่มี	-
นางตัน ชิว ก๊อ	9	ไม่มี	-
กรรมการที่ออกระหว่างปี			
นายตัน สวี เขา	3	ไม่มี	-
นายชู ชิน เต็ก	1	-	-

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัท

นายอิง อูย สุข นายโอ เวง ชุน (โอ ลีอ็อก ชุน) นายลิ้ม เค อิน หรือนางตัน ชิว ก๊อ สองในสี่คนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

ผู้บริหาร

ผู้บริหารของบริษัท ตามคำนิยามในประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกอบด้วย กรรมการผู้จัดการ และหัวหน้าฝ่าย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีผู้บริหารจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อผู้บริหาร	ตำแหน่ง	ฝ่าย/ หน้าที่รับผิดชอบ
นายโอ เวง ชุน (โอ ลีอ็อก ชุน)	President & Managing Director	
นายวิเชียร อยู่พูนทรัพย์	Vice President	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ
นายเจษฎา ตั้งบุญพันธ์	First Senior Assistant Vice President	ฝ่ายการเงินและบัญชี

เลขานุการบริษัท

บริษัทได้มอบหมายให้ นางสาวสุภัทรา ทาศิลป์ ผู้จัดการอาวุโส แผนกกฎหมายและกำกับดูแล ทำหน้าที่เป็นเลขานุการบริษัท ตั้งแต่ วันที่ 6 สิงหาคม 2556 เพื่อให้เป็นไปตาม พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 โดยมีหน้าที่ความรับผิดชอบ ดังนี้

1. ดูแลกิจกรรมต่างๆของคณะกรรมการ บริษัท เพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับ หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ ปฏิบัติให้เป็นไปตามบทบัญญัติแห่ง กฎหมาย และข้อบังคับบริษัท
2. จัดประชุมผู้ถือหุ้น และการประชุม คณะกรรมการให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับของบริษัท และ ปฏิบัติอย่างถูกต้อง นอกจากนี้มีหน้าที่ รับผิดชอบในการออกหนังสือนัดประชุม จัดเตรียมหัวข้อการประชุม จัดเตรียม เอกสาร และจัดบันทึกการประชุม และจัดทำรายงานการประชุม และมติของที่ประชุม
3. เก็บรักษาเอกสารจดทะเบียน เอกสาร ทะเบียนกรรมการ รายงานประจำปี ของบริษัท หนังสือนัดประชุม และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
4. ประสานงานภายในองค์กร และตรวจสอบ ดูแลกิจกรรมต่างๆ ว่าปฏิบัติตามถูกต้องและ เป็นไปตามมติของที่ประชุมกรรมการ และที่ประชุมผู้ถือหุ้น
5. ให้คำแนะนำแก่กรรมการเกี่ยวกับ กฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ ซึ่งกำกับ ดูแลธุรกิจของบริษัท รวมทั้งตรวจสอบ ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์พื้นฐาน และ รายงานหากมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ให้แก่กรรมการบริษัท
6. ส่งเสริมความเข้าใจหลักการกำกับดูแล กิจการ จัดเตรียมข้อมูลที่เกี่ยวข้อง รวมถึง สอดส่องดูแลการปฏิบัติงานของ กรรมการบริษัทให้เป็นไปตามหลักการ กำกับดูแลกิจการ
7. ทำให้เชื่อมั่นว่าการเปิดเผยข้อมูลของ บริษัทต่อหน่วยงานที่กำกับดูแล เป็นไป ตามกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับที่ เกี่ยวข้อง

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

• ค่าตอบแทนกรรมการ

บริษัทได้กำหนดนโยบายค่าตอบแทนกรรมการโดยพิจารณาถึงความเหมาะสมกับภาระหน้าที่ บทบาท ความรับผิดชอบ และต้องเป็นไปตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ในการประชุมสามัญ ผู้ถือหุ้นประจำปี 2556 เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2556 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติ ค่าตอบแทนกรรมการ แบ่งออกเป็นดังนี้

- ค่าตอบแทนตำแหน่งประธานกรรมการ อัตรา 30,000 บาทต่อเดือน
- ค่าตอบแทนในฐานะกรรมการ อัตรา 20,000 บาทต่อเดือน

ในปี 2556 บริษัทจ่ายค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินและรูปแบบอื่นให้คณะกรรมการบริษัท ทั้งหมดจำนวน 1,894,000 บาท

รายชื่อกรรมการ	ค่าตอบแทนกรรมการ (บาท)				สมาชิกอื่น (บาท)
	คณะกรรมการ บริษัท	คณะกรรมการ ตรวจสอบ	กรรมการ บริหาร	รวม	
นายอึ้ง อูย สุข	280,000	-	ไม่มี	280,000	0
นายโอ เวง ชุน (โอ ลีอ็อก ชุน)	240,000	-	ไม่มี	240,000	3,500
นางจิรพร พิมพ์ราษฎร์	240,000	ไม่มี	-	240,000	3,500
ศาสตราจารย์ชูเกียรติ ประมูลผล	240,000	ไม่มี	-	240,000	3,500
นายสมประสงค์ มัคคสมัน	240,000	ไม่มี	-	240,000	3,500
นายลิ้ม เค สีน	240,000	-	ไม่มี	240,000	0
นางคัน ชิว ก๊อ	240,000	-	ไม่มี	240,000	0
กรรมการที่ออกระหว่างปี					
นายคัน สวี เฮา	120,000	-	-	120,000	0
นายชู ชิน เต็ก	40,000	-	-	40,000	0
รวม	1,880,000	-	-	1,880,000	14,000

• ค่าตอบแทนผู้บริหาร

บริษัทจ่ายค่าตอบแทน จำแนกเป็นเงินเดือนและโบนัสให้กับผู้บริหารของบริษัท และค่าตอบแทนประเภทอื่น เช่น ค่าที่พัก ค่าการศึกษาบุตร ค่ารถ และค่าโทรศัพท์ เป็นต้น

บุคลากร

จำนวนพนักงาน ทั้งหมด 71 คน

บริษัทมีจำนวนพนักงานและลูกจ้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 แบ่งตามสายงานดังนี้

• พัฒนาองค์กรและการวางแผน	2	• บริการลูกค้า	2
• วิจัย ตลาด	1	• ดูแลทรัพย์สินโครงการ	7
• พัฒนาธุรกิจ	3	• การตลาด และการขาย	8
• กฎหมายและกำกับดูแล	3	• การเงิน	4
• พัฒนาโครงการ	2	• บัญชี	9
• บริหารการก่อสร้าง	12	• เทคโนโลยีสารสนเทศ	1
• ออกแบบ	2	• ธุรการ	9
• บริหารงบประมาณและสัญญา	3	• ทรัพยากรบุคคล	3

หมายเหตุ: นับรวมพนักงานในบริษัทฯ และบริษัทย่อย

ค่าตอบแทนพนักงาน

บริษัทได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พนักงานภาคสมัครใจ เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2556 เงินสมทบเข้ากองทุน จากพนักงาน และบริษัท กำหนดไว้ที่ 5% ค่าตอบแทนที่มอบให้แก่พนักงานประกอบด้วย เงินเดือน และผลตอบแทนอย่างอื่น เช่น โบนัส ค่าคอมมิชชั่น ประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และสิทธิประโยชน์อื่น นอกจากนี้ บริษัทมอบสวัสดิการต่างๆ เพื่อเพิ่มความพึงพอใจแก่พนักงาน ความซื่อสัตย์ และการรักษาไว้ซึ่งพนักงาน และรวมถึง ประกันสุขภาพ ประกันชีวิต รางวัลสำหรับพนักงานที่ทำงานมาเป็นเวลานาน วันลาหยุดพักผ่อนประจำปี กิจกรรมสันทนาการ และงานเลี้ยงตามเทศกาลต่างๆ ในปี 2556 บริษัทจ่ายค่าตอบแทนให้พนักงาน รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 57,720,072.00 บาท

นโยบายการฝึกอบรมและพัฒนาพนักงาน

บริษัทให้ความสำคัญต่อการพัฒนาคุณภาพของบุคลากร ทั้งในด้านทักษะความสามารถในการทำงาน รวมไปถึงความสัมพันธ์ระหว่างพนักงานทุกระดับชั้น บริษัทมีนโยบายในการพัฒนาพนักงาน ดังนี้

1. สนับสนุนพนักงานในการเข้ารับการฝึกอบรมทั้งภายในและภายนอกบริษัท
2. คัดเลือกและเสนอชื่อพนักงานที่มีคุณสมบัติเพื่อเข้าร่วมประชุมพนักงานประจำปีกับ บริษัท เคาเปิล แอนด์
3. สนับสนุนพนักงานแต่ละบุคคลให้ได้รับการพัฒนาทักษะ ความรู้ความสามารถ เพื่อความก้าวหน้าในสายอาชีพของตน ตามแผนพัฒนาของบริษัท
4. มีการสำรวจความคิดเห็นและประเมินความพึงพอใจของพนักงานในแง่มุมต่างๆ ที่มีต่อองค์กรผ่านระบบออนไลน์ เพื่อรับทราบข้อเสนอแนะจากพนักงานเป็นรายบุคคล และนำข้อมูลดังกล่าวมาพัฒนาองค์กรให้ดียิ่งขึ้นต่อไป
5. สื่อสารเรื่องค่านิยมสำหรับยึดถือปฏิบัติเพื่อสร้างวัฒนธรรมในองค์กร พร้อมทั้งส่งเสริมพนักงานให้มีส่วนร่วมในกิจกรรมต่างๆ เป็นทีมงาน เพื่อสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างกันภายในองค์กร

ประเภทของค่าตอบแทน

ประเภทของค่าตอบแทน	จำนวน (บาท)
เงินเดือน	45,493,482.00
โบนัส	5,267,836.00
สวัสดิการ(ค่าล่วงเวลา, กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ, ค่าคอมมิชชั่น ฯลฯ)	6,958,895.00

หลักสูตรและการฝึกอบรมที่พนักงานเข้าร่วม ในปี 2556 โดยสรุป

หลักสูตร	จำนวน (ครั้ง)	จำนวนพนักงาน (คน)	รวม (ชั่วโมง)	ค่าเฉลี่ยต่อคน (ชั่วโมง)
การฝึกอบรมภายใน	7	177	735	9.9
การฝึกอบรมภายนอก	21	27		

โปรแกรมการฝึกอบรม

บริษัทสนับสนุนค่าใช้จ่ายให้แก่พนักงานในการเข้าร่วมสัมมนาและหลักสูตรการอบรมทั้งในและนอกบริษัท ในปี 2556 บริษัทจ่ายค่าอบรมพนักงาน เป็นจำนวนเงิน 493,058.00 บาท

ตัวอย่างหลักสูตรที่พนักงานเข้าร่วมในระหว่างปีมีดังนี้

- การจัดการคุณภาพ
- การจัดการทรัพยากรบุคคล
- IFRS และการรายงานทางการเงินสำหรับผู้ลงทุน
- การขับเคลื่อนธุรกิจไทยเพื่อความยั่งยืนในอนาคต และการเตรียมความพร้อมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สู่ AEC
- การพัฒนาทักษะหัวหน้างาน
- การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศญี่ปุ่น
- สุขภาพที่ดีกับชีวิตที่ลงตัว
- กฎหมายผังเมืองใหม่และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
- อบรมภาษาอังกฤษ
- ตลาดของที่พักอาศัย
- ภาพธุรกิจของปี 2556
- การเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง
- ความคิดสร้างสรรค์นอกกรอบ
- การกำกับดูแลกิจการ

นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“เคปเปล ไทย”) เดิมชื่อ บริษัท ไฟว์สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน จำกัด เมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2537 และได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 9 กรกฎาคม 2545 ภายหลังจาก บริษัท เคปเปล แลนด์ จำกัด (“เคปเปล แลนด์”) ได้เข้ามาถือหุ้นของ เคปเปล ไทย ในสัดส่วนร้อยละ 45.45

เคปเปล ไทย ดำเนินธุรกิจด้านพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ จากข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้วจำนวน 2,200 ล้านบาท

เคปเปล ไทย พัฒนาโครงการที่ดินจัดสรรและบ้านพักอาศัย 2 โครงการ ในกรุงเทพมหานคร ภายใต้ชื่อแบรนด์ วิลล่า อะคาเดมี มีลักษณะสถาปัตยกรรมแบบโมเดิร์น ทropicคอล และงานภูมิสถาปัตย์ที่เรียบพร้อมไปด้วยคุณภาพเตรียมจัดไว้ให้แก่ผู้ซื้อ โครงการ วิลล่า อะคาเดมี ศรีนครินทร์ และ วิลล่า อะคาเดมี วัชรพล ตั้งอยู่ใกล้เชิงบริเวณชุมชน สามารถเข้าถึงสถานที่สิ่งอำนวยความสะดวกหลักต่างๆ ได้ง่าย ส่วนแบ่งทางการตลาดของเราเป็นผู้ซื้อในระดับกลางถึงสูงกว่าระดับกลางขึ้นไป

เคปเปล ไทย เข้าถือหุ้นโดยตรงสัดส่วนเกินกว่าร้อยละ 50 ในเก้า (9) บริษัทย่อยซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

- บริษัท ไทย-คามิ จำกัด
- บริษัท โกลด์สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
- บริษัท ท็อป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
- บริษัท คอร์เนอร์สโตน รีเอสตี้ จำกัด
- บริษัท อุทยาน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- บริษัท อุทยาน ทาวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- บริษัท อุทยาน เรสเลต เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด*
- บริษัท อุทยาน เออร์เบิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด*
- บริษัท อุทยาน เรสเลตี้ จำกัด*

* เคปเปล ไทย เข้าถือหุ้นเมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2556

1. วิลล่า อะคาเดมี วัชรพล เฟส 1 เปิดตัวอีกครั้ง เมื่อปลายปี 2556

เหตุการณ์ที่สำคัญ

กุมภาพันธ์

- นายชู ชิน เต็ก ลาออกจากตำแหน่งกรรมการ
- นายอิง อูย สุข ได้รับการแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ

มีนาคม

- อนุมัติการเข้าซื้อหุ้นของ 3 (สาม) บริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท อุทยาน เรสเลต เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด บริษัท อุทยาน เออร์เบิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และบริษัท อุทยาน เรสเลตี้ จำกัด
- อนุมัติวงเงินกู้ยืมแสดงบัญชี แอล/ซี จำนวน 1,000 ล้านบาท จากธนาคาร ยูโอบี จำกัด (มหาชน) เพื่อชำระค่าที่ดินในการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนา และนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกิจการ

พฤษภาคม

- นายตัน สวี เขา ลาออกจากตำแหน่งประธานกรรมการ และประธานกรรมการบริหาร
- นายอิง อูย สุข ได้รับการแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่งประธานกรรมการ และประธานกรรมการบริหาร
- นายโอ เวง ชุน (โอ ลีอ็อก ชุน) ได้รับการแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่งเลขานุการบริษัทแทนนางสาวยอจจุฑา กุญชร ณ อยุธยา ซึ่งลาออกจากบริษัท

สิงหาคม

- นางสาวสุภัทรา ทาศิลป์ ได้รับการแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่งเลขานุการบริษัทแทนนายโอ เวง ชุน ซึ่งลาออกจากตำแหน่ง

ตุลาคม

- เปิดตัวโครงการ วิลล่า อะคาเดมี ศรีนครินทร์ เฟส 2

ธันวาคม

- โครงการ วิลล่า อะคาเดมี วัชรพล เฟส 1 กลับมาเปิดตัวอีกครั้ง



ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

บริษัท เคปเปล แลนด์
จำกัด

▶ บริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	45.45%
▶ บริษัท สเตรทส์ แมนัสฟีล พร็อพเพอร์ตี้ มาร์เก็ตติ้ง พีทีอี ลิมิเต็ด	100%
▶ บริษัท เคปเปล แลนด์ ไฟแนนเชียล เซอร์วิส จำกัด	100%

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท เป็นส่วนหนึ่งของธุรกิจในการบริหารบริษัท เคปเปล แลนด์ จำกัด หนึ่งในบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จดทะเบียนที่ใหญ่ที่สุด (โดยวัดจากขนาดของทรัพย์สิน) ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยสคปรี ซึ่งเป็นผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและการบริหารจัดการกองทุนอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มธุรกิจเคปเปล แลนด์ มีบริษัท เคปเปล คอร์เปอร์เรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นหลัก โดยมีโครงสร้างการถือหุ้นและธุรกิจที่สำคัญ ตามแผนภาพด้านล่างนี้

โครงสร้างการลงทุนของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

บริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้
จำกัด (มหาชน)

▶ บริษัท ไทย-คามิ จำกัด	100%
▶ บริษัท โกลด์สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	100%
▶ บริษัท ท็อป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	61%
▶ บริษัท คอร์เนอร์สโตน รีเอสตี้ จำกัด	100%
▶ บริษัท อุทยาน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	100%
▶ บริษัท อุทยาน ทาวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	100%
▶ บริษัท อุทยาน รีเอสเตสตา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	100%
▶ บริษัท อุทยาน เออร์เบิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	100%
▶ บริษัท อุทยาน รีเอสตี้ จำกัด	100%

เพื่อให้การบริหารงานของบริษัทเป็นไปตามหลักธรรมาภิบาลและมีมาตรฐานที่ดีเทียบเคียงกับบริษัทต่างๆ ในกลุ่มบริษัท เคปเปล แลนด์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท บริษัทได้เข้าทำสัญญาว่าจ้างบริษัท สเตรทส์ แมนัสฟีล พร็อพเพอร์ตี้ มาร์เก็ตติ้ง พีทีอี ลิมิเต็ด เข้ามาให้บริการในการให้คำปรึกษาอย่างผู้เชี่ยวชาญในการบริหารจัดการบริษัท รวมถึงการให้บริการในส่วนของผู้ตรวจสอบภายใน นอกเหนือจากบริการที่ได้กล่าวมาแล้ว บริษัทยังได้รับความช่วยเหลือทางการเงินจากบริษัท เคปเปล แลนด์ ไฟแนนเชียล เซอร์วิส จำกัด ซึ่งทำหน้าที่ในการจัดหา ช่วยเหลือทางการเงินให้แก่บริษัท และบริษัทอื่นในกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่ เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินกิจการ นอกเหนือจากวงเงินกู้ยืมเงินปกติที่ทางบริษัทได้รับจากธนาคารภายในประเทศ

รายการข้างต้นดังกล่าวเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยรายการธุรกิจระหว่างกันดังกล่าวได้ดำเนินการไปตามปกติของบริษัท และอยู่บนพื้นฐานของราคาที่สมเหตุสมผล และได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

- **นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัท**
บริษัทมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นจากกำไรสุทธิของบริษัทที่เกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจของแต่ละปีนั้นๆ ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลยังจะต้องคำนึงถึงแผนการดำเนินงานในอนาคต รวมถึงสภาพแวดล้อมในการดำเนินงาน และจะต้องเป็นไปตามบทบัญญัติ ข้อกำหนดที่ควบคุมบังคับใช้ รวมถึงการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวจะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ มติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- **นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย**
บริษัทย่อยจะพิจารณาจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิ โดยขึ้นอยู่กับผลประโยชน์จากการกำไรสะสม การกันสำรองตามกฎหมายตามที่จำเป็นหรือตามที่เห็นสมควรในการดำเนินธุรกิจ

ลักษณะการประกอบธุรกิจ



โครงสร้างรายได้ของบริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

1. ผู้ก่อสร้างโครงการ
วิลล่า อะคาเดย์
ศรีนครินทร์ จะ
สามารถเดินทาง
สู่ใจกลางเมืองได้
สะดวกสบายเพิ่ม
มากขึ้น เมื่อรถไฟฟ้า
รางเดี่ยวเปิดให้
บริการในปี 2562
2. โครงการวิลล่า
อะคาเดย์ วัชรพล
ประกอบไปด้วย
บ้านเดี่ยว 270 หลัง
ซึ่งมีทำเลเชื่อมต่อ
ไปยังย่านธุรกิจหลัก
และสิ่งอำนวยความสะดวก
ต่างๆ
อย่างครบครัน

			รายได้ (ล้านบาท)						
สายการผลิต/ กลุ่มธุรกิจ	ดำเนินการโดย	การถือหุ้น โดยบริษัท	2555		2554				
			2556	% (ปรับปรุงใหม่)	2555	% (รายงานเดิม)	2554	%	
ค่าเช่าอาคาร สำนักงานและ ค่าบริการ	เคปเปล ไทย	-							
			38.3	25.7	40.6	24.5	37.7	24.5	
ขายที่ดิน	ไทย-คามิ	100%							
และบ้าน	โกลด์สตาร์	100%							
	คอร์เนอร์ส	100%							
	โตน		108.7	73.1	95.0	57.3	115.4	75.0	
	ที่อุป ปร็อพเพอร์ตี้	61%							
อื่นๆ	-	-	1.8	1.2	30.2	18.2	0.8	0.5	
รวม	-	-	148.8	100.0	165.8	100.0	153.9	100.0	

หมายเหตุ: รายละเอียดของโครงสร้างรายได้ของบริษัท เคปเปล ไทย และบริษัทย่อย ได้แสดงรายละเอียดไว้ในงบการเงินของบริษัท (หน้า 39 และ 40 ของรายงานประจำปี)

เคปเปล ไทย และบริษัทในเครือดำเนินธุรกิจหลักคือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย รวมถึงให้เช่าสำนักงานและบ้านพักอาศัย

พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

วิลล่า อะคาเดย์ ศรีนครินทร์

โครงการวิลล่า อะคาเดย์ ศรีนครินทร์ ประกอบไปด้วยบ้านเดี่ยว 365 หลัง ตั้งอยู่ในชุมชนที่อยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมที่ดี โครงการตั้งอยู่ใกล้กับสนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ อีกทั้งยังใกล้กับห้างสรรพสินค้าชั้นนำหลายแห่งและโรงเรียนนานาชาติอีกด้วย นอกจากนี้ผู้อยู่อาศัยในโครงการสามารถเดินทางสู่ใจกลางเมืองอย่างสะดวกสบายเพิ่มมากขึ้น เมื่อรถไฟฟ้ารางเดี่ยวให้บริการในปี 2562

เฟส 1 มีจำนวน 209 หลัง และมียอดขาย

93 % เมื่อปลายเดือนกุมภาพันธ์ 2557

เฟส 2 มีจำนวน 156 หลัง บริษัทปรับปรุงแบบบ้านและเปิดขายในเดือนตุลาคม 2556 มียอดขายทั้งหมด 35 % จากที่เปิดขาย

ทั้งหมด 55 หลัง เมื่อปลายเดือนกุมภาพันธ์ 2557

วิลล่า อะคาเดย์ วัชรพล

ประกอบไปด้วยบ้านเดี่ยว 270 หลัง จากโครงการสามารถเดินทางไปยังสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และศูนย์การค้าชั้นนำผ่านทางด่วนรามอินทรา อนุสาวรีย์ และวงแหวนกาญจนาภิเษก โดยใช้เวลาการเดินทางไปยังศูนย์กลางธุรกิจภายในเวลาเพียงแค่ 30 นาที นอกจากนั้นถนนสายใหม่ พหลโยธิน-รัตนโกสินทร์สมโภช ซึ่งมี 6 เลนจะก่อสร้างเสร็จในปี 2557 อีกด้วย อีกทั้งยังมีศูนย์การค้าเปิดใหม่ในกลางปี 2557 นี้ และยังมีรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงินจะเปิดให้บริการในปี 2560 ซึ่งจะทำให้ผู้อยู่อาศัยในโครงการสะดวกสบายมากยิ่งขึ้น

วิลล่า อะคาเดย์ วัชรพล เปิดตัวอีกครั้ง

เมื่อกลางเดือนธันวาคม 2556 และมียอดขาย

62% จากที่เปิดขายทั้งหมด 45 หลัง

เมื่อปลายเดือนกุมภาพันธ์ 2556

ธุรกิจอื่นๆ

อาคารอูเวลเลอร์ เซ็นเตอร์

อาคารสำนักงาน 34 ชั้น ตั้งอยู่บนเลขที่ 138 ถนนนเรศ แขวงสี่พระยา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทได้เป็นเจ้าของพื้นที่ จำนวน 12,145.64 ตารางเมตร หรือ 28.36% ของพื้นที่อาคารทั้งหมดเพื่อให้เช่า ซึ่งมีอัตราการเช่าอยู่ที่ 84 % เมื่อปลายเดือนกุมภาพันธ์ 2557



ลักษณะการประกอบธุรกิจ

สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์

อัตราค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำ 300 บาท ได้ถูกประกาศใช้ในวันที่ 1 มกราคม 2556 ซึ่งส่งผลให้เกิดการขาดแคลนแรงงานในภาคอุตสาหกรรม การก่อสร้างและยังส่งผลให้ต้นทุนสูงขึ้น นอกจากนั้นในหลายปีที่ผ่านมา ธนาคารยังมีความระมัดระวังในการออกเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยแก่ลูกค้าธนาคาร

เอเจนซี ฟอร์ รีเอสเสตช แอฟแฟร์ส ได้รายงานไว้ว่า จำนวนที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ในปี 2556 มีจำนวน 131,645 หน่วย ซึ่งเพิ่มขึ้น 29% จากปี 2555 ซึ่งมีจำนวนที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ จำนวน 102,080 หน่วย

คอนโดมิเนียมเพิ่มมากที่สุด มีจำนวนที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่จำนวน 84,250 หน่วย หรือ 64% ของจำนวนที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ทั้งหมด ในขณะที่จำนวนที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ของทาวน์เฮ้าส์ และบ้านเดี่ยวเป็นจำนวน 28,047 หน่วย หรือ 21% และ 12,789 หน่วย หรือ 10% จำนวนโครงการที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในปี 2556 ในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล มีจำนวน 471 โครงการ เพิ่มขึ้น 15% จากจำนวนโครงการเปิดตัวใหม่ 408 โครงการ

ที่อยู่อาศัยแนวราบ

ในปี 2556 ราคาที่อยู่อาศัยแนวราบเพิ่มขึ้น เนื่องจากการเพิ่มของราคาที่ดินและต้นทุนการก่อสร้าง ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ รายงานว่า ราคาบ้านเดี่ยวในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลเพิ่ม 6.1% เมื่อเทียบกับปีก่อน ในขณะที่ราคาทาวน์เฮ้าส์ในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลเพิ่ม 6.9% เมื่อเทียบกับปีก่อน

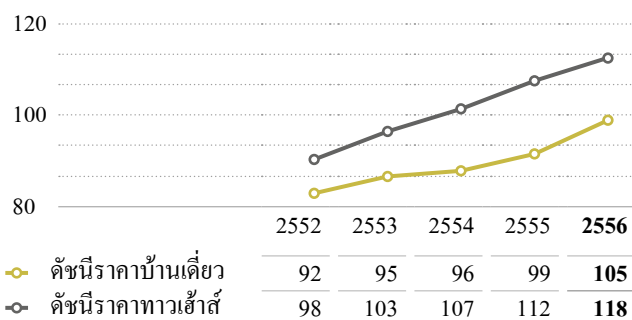
เอเจนซี ฟอร์ รีเอสเสตช แอฟแฟร์ส รายงานว่า ในปี 2556 จำนวนที่อยู่อาศัยแนวราบเปิดตัวใหม่ในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล เป็นจำนวน 45,273 หน่วย ซึ่งเพิ่มขึ้น 20% จากที่อยู่อาศัยแนวราบเปิดตัวใหม่ในปี 2555 ที่มีจำนวน 37,603 หน่วย ในขณะที่มูลค่าของที่อยู่อาศัยแนวราบเปิดตัวใหม่ปี 2556 ซึ่งมีจำนวน 154,516 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8% จากมูลค่าของที่อยู่อาศัยแนวราบเปิดตัวใหม่ในปี 2555 ซึ่งมีจำนวน 143,702 ล้านบาท

จำนวนที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล แบ่งตามประเภทในปี 2556



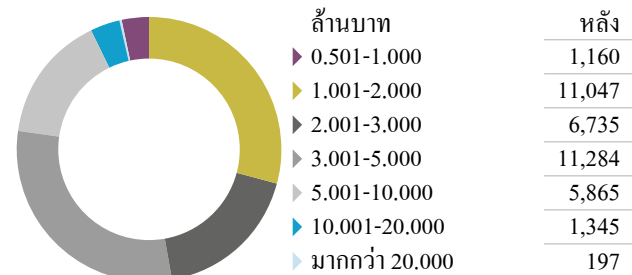
ที่มา: เอเจนซี ฟอร์ รีเอสเสตช แอฟแฟร์ส

ดัชนีราคาบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์



ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

จำนวนที่อยู่อาศัยแนวราบเปิดตัวใหม่ในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล แบ่งตามราคาต่อหน่วยในปี 2556



ที่มา: เอเจนซี ฟอร์ รีเอสเสตช แอฟแฟร์ส

คอนโดมิเนียม

ในตลาดคอนโดมิเนียม ราคาได้มีการปรับขึ้น ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์รายงานว่า เมื่อสิ้นปี 2556 ราคาคอนโดมิเนียมใน กรุงเทพมหานคร และปริมณฑลเพิ่ม 5.6% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกัน ในปี 2555

เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส รายงานว่า จำนวนคอนโดมิเนียมเปิดตัวใหม่ ในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ในปี 2556 มีจำนวน 84,250 หน่วย ซึ่ง เพิ่มขึ้น 35% เมื่อเทียบกับจำนวน คอนโดมิเนียมเปิดตัวใหม่ในปี 2555 ที่มี จำนวน 62,548 หน่วย ในขณะเดียวกัน มูลค่าคอนโดมิเนียมเปิดตัวใหม่ใน กรุงเทพมหานคร และปริมณฑลในปี 2556 มีมูลค่าทั้งสิ้น 219,894 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 50% จากมูลค่าคอนโดมิเนียมเปิดตัวใหม่ในปี 2555 ซึ่งมีมูลค่าทั้งสิ้น 146,221 ล้านบาท

การจัดซื้อ

การจัดซื้อที่ดิน

เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของธุรกิจหลักของ เคาเปิลไทย บริษัทจัดหาที่ดินในทำเลที่ดีเพื่อ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย บริษัททำงาน ร่วมกับเจ้าของที่ดิน และตัวแทนซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์เพื่อให้ได้ที่ดินในทำเลที่ดี ท่ามกลางสิ่งอำนวยความสะดวก การพัฒนา โครงการเป็นการพัฒนาแบบเฟส และการ เปิดขายจะเปิดขายในช่วงเวลาที่เหมาะสมขึ้น อยู่กับภาวะตลาด

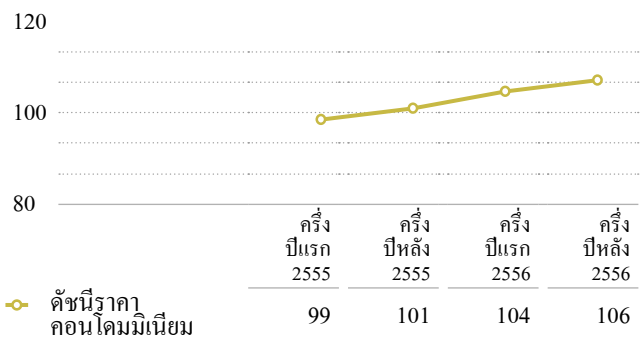
การจัดซื้อวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้าง

การจัดซื้อวัสดุอุปกรณ์ส่วนใหญ่ ผ่านทาง ผู้รับเหมา อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ทำการ จัดซื้อเองบางส่วน การจัดซื้อจะผ่าน กระบวนการที่เข้มงวดเพื่อให้มั่นใจใน คุณภาพและวัสดุอุปกรณ์ส่วนใหญ่จัดซื้อ จากแหล่งภายในประเทศ

การส่งมอบบ้าน

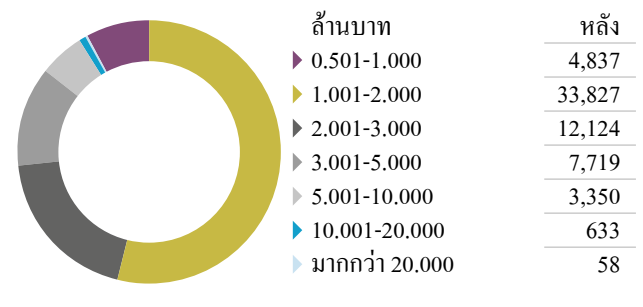
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 มีบ้านทั้งหมด 19 หลัง ที่มียอดจองแต่ยังไม่ได้ส่งมอบให้ ผู้ซื้อ ซึ่งมีมูลค่าทั้งหมด 146 ล้านบาท บ้านทั้งหมดจะส่งมอบและโอนให้แก่ผู้ซื้อ ภายในปี 2557

ดัชนีราคาคอนโดมิเนียม



ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

จำนวนคอนโดมิเนียมเปิดตัวใหม่ในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล แบ่งตามหน่วยราคาในปี 2556



ที่มา: เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส

ทรัพย์สินของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

บริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ชื่อทรัพย์สิน

อาคารจูเวลเลอร์ เซ็นเตอร์

ที่ตั้ง

138 ถนนนเรศ แขวงสีพระยา เขตบางรัก

กรุงเทพมหานคร 10500 ประเทศไทย

ลักษณะทรัพย์สิน

อาคารชุดสำนักงาน สูง 34 ชั้น มีพื้นที่จำนวนทั้งสิ้น 42,833.78 ตร.ม.

พื้นที่ทรัพย์สิน

บริษัทมีพื้นที่คิดเป็นจำนวนทั้งสิ้น 12,145.64 ตร.ม.

หรือเท่ากับอัตราร้อยละ 28.36 ของพื้นที่ทั้งหมดของอาคาร

มูลค่าสุทธิตามบัญชี

315,804,039 บาท

ราคาประเมิน

351,000,000 บาท

วันที่ประเมิน

1 พฤศจิกายน 2556

บริษัทผู้ประเมิน

บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟเฟร์ส จำกัด

สิทธิ/การครอบครอง

กรรมสิทธิ์

ภาระผูกพัน

ไม่มี

บริษัท ท็อป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ชื่อทรัพย์สิน

ที่ดินบริเวณถนนวัชรพล

ที่ตั้ง

ซอยวัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน

กรุงเทพมหานคร 10220 ประเทศไทย

ลักษณะทรัพย์สิน

เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินอยู่ระหว่างการพัฒนาบ้านเดี่ยวสองชั้นเพื่อการ

พักอาศัย จำนวน 270 ยูนิต ภายใต้ชื่อโครงการ “วิลล่า อะคาเดย์ วัชรพล”

พื้นที่ทรัพย์สิน ณ 31 ธันวาคม 2556

73 - 1 - 5.3 ไร่

มูลค่าสุทธิตามบัญชี

793,036,032 บาท

ราคาประเมิน

838,800,000 บาท

วันที่ประเมิน

1 พฤศจิกายน 2556

บริษัทผู้ประเมิน

บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟเฟร์ส จำกัด

สิทธิ/การครอบครอง

กรรมสิทธิ์

ภาระผูกพัน

ไม่มี

บริษัท โกลด์สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ชื่อทรัพย์สิน

สุขาภิบาล 3 แมนชั่น

ที่ตั้ง

22/1 ถนนสุขาภิบาล 3 แขวงหัวหมาก

เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร 10240 ประเทศไทย

ลักษณะทรัพย์สิน

อาคารชุดพักอาศัย สูง 19 ชั้น ประกอบด้วยห้องชุดจำนวน 1,024 ห้องชุด

พื้นที่ทรัพย์สิน

บริษัทมีห้องชุด จำนวน 2 ห้องชุด คิดเป็นพื้นที่จำนวน 119.21 ตร.ม.

มูลค่าสุทธิตามบัญชี

2,390,000 บาท

ราคาประเมิน

2,390,000 บาท

วันที่ประเมิน

22 ตุลาคม 2556

บริษัทผู้ประเมิน

บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟเฟร์ส จำกัด

สิทธิ/การครอบครอง

กรรมสิทธิ์

ภาระผูกพัน

ไม่มี

บริษัท ไทย-คามิ จำกัด

ชื่อทรัพย์สิน (1)

ที่ดินบริเวณถนนศรีนครินทร์

ที่ตั้ง

ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ประเทศไทย

ลักษณะทรัพย์สิน

เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินอยู่ระหว่างการพัฒนาบ้านเดี่ยวสองชั้นเพื่อ

การพักอาศัย จำนวน 367 ยูนิต ภายใต้ชื่อโครงการ

“วิลล่า อะคาเดย์ ศรีนครินทร์”

พื้นที่ทรัพย์สิน

60 - 3 - 28 ไร่

มูลค่าสุทธิตามบัญชี

522,170,199 บาท

ราคาประเมิน

522,100,000 บาท

วันที่ประเมิน

30 ตุลาคม 2556

บริษัทผู้ประเมิน

บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟเฟร์ส จำกัด

สิทธิ/การครอบครอง

กรรมสิทธิ์

ภาระผูกพัน

จดทะเบียนจำนองบางส่วน

บริษัท ไทย-คามิ จำกัด**ชื่อทรัพย์สิน (2)**

ที่ดินและโรงงาน

ที่ตั้ง

1 หมู่ที่ 5 ถนนพหลโยธิน (ทล. 1) ตำบลไม้งาม

อำเภอเมืองตาก จังหวัดตาก ประเทศไทย

ลักษณะทรัพย์สิน

ที่ดินและอาคารโรงงานว่าง ส่วนกิจการหินแกรนิตได้หยุดดำเนินการ

ตั้งแต่ปี 2543 สำหรับเครื่องจักรได้ขายไปตั้งแต่ต้นปี 2545

พื้นที่ทรัพย์สิน

60 - 2 - 70 ไร่

มูลค่าสุทธิตามบัญชี

22,368,200 บาท

ราคาประเมิน

23,060,000 บาท

วันที่ประเมิน

21 ตุลาคม 2556

บริษัทผู้ประเมิน

บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟเฟร์ส จำกัด

สิทธิ/การครอบครอง

กรรมสิทธิ์

ภาระผูกพันไม่มี

บริษัท ไทย-คามิ จำกัด**ชื่อทรัพย์สิน (3)**

เดอะทรีโอ เชียงใหม่ (ชื่อเดิม “เชียงใหม่ วีไอพี ทาวเวอร์”)

ที่ตั้ง

118 หมู่ที่ 1 ถนนห้วยแก้ว ตำบลช้างเผือก อำเภอเมือง

จังหวัดเชียงใหม่ ประเทศไทย

ลักษณะทรัพย์สิน

อาคารเพื่อการพาณิชย์ สูง 4 ชั้น

พื้นที่ทรัพย์สิน

บริษัทมีห้องชุด จำนวน 4 ยูนิต คิดเป็นพื้นที่จำนวนทั้งสิ้น 890.88 ตร.ม.

มูลค่าสุทธิตามบัญชี

23,200,000 บาท

ราคาประเมิน

23,200,000 บาท

วันที่ประเมิน

24 ตุลาคม 2556

บริษัทผู้ประเมิน

บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟเฟร์ส จำกัด

สิทธิ/การครอบครอง

กรรมสิทธิ์

ภาระผูกพันไม่มี

การกำกับดูแลกิจการ

เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ มีพันธกิจเพื่อบรรลุถึงมาตรฐานระดับสูงของหลักการกำกับดูแลกิจการ และได้กำหนดแนวทางการควบคุม การปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบต่างๆ เพื่อปกป้องคุ้มครองประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้น และสร้างความเชื่อมั่นในคุณค่าในระยะยาวแก่ผู้ถือหุ้น



บริษัทมีพันธกิจเพื่อบรรลุมาตรฐานระดับสูงของหลักการกำกับดูแลกิจการ และได้กำหนดแนวทางการควบคุมการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบต่างๆ เพื่อปกป้องคุ้มครองประโยชน์ของผู้ถือหุ้น และสร้างความเชื่อมั่นในคุณค่าในระยะยาวแก่ผู้ถือหุ้น คณะกรรมการบริษัทได้ปฏิบัติการกำกับดูแลอย่างดีที่สุด บนพื้นฐานหลักเกณฑ์จรรยาบรรณทางธุรกิจ

บริษัทก็ยังปฏิบัติตามหลักธรรมาภิบาลขององค์กรอย่างเต็มที่ และปฏิบัติอย่างดีที่สุดตามคำแนะนำของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ดังต่อไปนี้

สิทธิของผู้ถือหุ้น

เอ 1. การคุ้มครองสิทธิ

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการคุ้มครองสิทธิของผู้ถือหุ้นและใช้สิทธิของตน สิทธิขั้นพื้นฐานตามกฎหมายของผู้ถือหุ้น อันประกอบด้วยสิทธิในการซื้อ ขาย โอน หลักทรัพย์ที่ตนถืออยู่ สิทธิในการรับส่วนแบ่งเงินปันผล

ได้รับข้อมูลที่เกี่ยวข้องและเพียงพอ ตรงเวลา และสม่ำเสมอ สิทธิในการเข้าร่วมประชุม ผู้ถือหุ้น สิทธิในการเสนอวาระการประชุม ผู้ถือหุ้น สิทธิในการออกเสียงลงคะแนนแต่งตั้ง ถอดถอนกรรมการ และผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทนของบุคคลเหล่านั้น สิทธิในการร่วมตัดสินใจในเรื่องสำคัญที่มีผลต่อบริษัท เช่น การจ่ายเงินปันผล การแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิรวมทั้งข้อบังคับของบริษัท หรือตามกฎหมาย การเพิ่ม หรือลดทุนจดทะเบียนของบริษัท

นอกจากสิทธิขั้นพื้นฐาน บริษัทได้ส่งเสริมและอำนวยความสะดวกในการใช้สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของความถูกต้อง ครบถ้วน การเปิดเผยข้อมูลที่โปร่งใส แก่ผู้ถือหุ้น เกี่ยวกับข้อมูลทางการเงิน และข้อมูลอื่นๆ ผ่านทางตลาดหลักทรัพย์ และเว็บไซต์ของบริษัททั้งภาษาไทย และภาษาอังกฤษ เพื่อให้แน่ใจได้ว่าผู้ถือหุ้นสามารถเข้าถึงข้อมูลภายในเวลาที่เหมาะสม

1. ในการประชุมสามัญประจำปี กรรมการบริษัทและผู้บริหารมีโอกาสพบปะกับผู้ถือหุ้น

เอ 2. การประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัทจัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี โดยจัดปีละครั้ง ภายในสี่เดือนนับแต่วันสิ้นสุดของรอบปีบัญชี

บริษัทได้นำระบบบาร์โค้ดมาใช้ในการลงทะเบียน พร้อมทั้งจัดพิมพ์บัตรลงคะแนนในแต่ละวาระให้ผู้ถือหุ้น เพื่อให้การลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมเป็นไปอย่างสะดวกและรวดเร็ว

ในปี 2556 ข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องได้มีการเผยแพร่ผ่านเว็บไซต์ของบริษัท www.keppelland.co.th 30 วันก่อนถึงวันประชุม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้มีเวลาเพียงพอในการตรวจสอบข้อมูลที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้บริษัทไม่ได้ทำการเพิ่มวาระการประชุมโดยไม่ได้แจ้งล่วงหน้าเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ถือหุ้น ผู้ถือหุ้นยังได้รับการแจ้งกฎระเบียบของการประชุมผู้ถือหุ้น และขั้นตอนการลงคะแนนเสียง เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทุกคนอย่างเท่าเทียมกันในการตั้งคำถาม การให้คำแนะนำ และแสดงความคิดเห็นในระหว่างการประชุม ประธานกรรมการ กรรมการและฝ่ายบริหารได้เข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจง อธิบาย ผลประกอบกิจการ และนโยบาย เช่นเดียวกับการตอบคำถามที่เกี่ยวข้องในที่ประชุม ข้อเสนอแนะและคำถามเหล่านั้น ได้ถูกบันทึกไว้ในรายงานการประชุม และเผยแพร่ในเว็บไซต์ของบริษัทภายใน 30 วัน หลังวันประชุม

การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียม

บริษัทมีนโยบายปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม

บริษัทมีนโยบายเปิดเผยข้อมูลที่สมบูรณ์และถูกต้องแม่นยำ รวมถึงสิทธิของผู้ถือหุ้นในการเข้าร่วมประชุม และดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นตามขั้นตอน ตามที่กำหนดโดยกฎหมายและกฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์

บริษัทมีความมุ่งมั่นในการดำเนินการดังต่อไปนี้

- ให้ความเป็นธรรมและการปฏิบัติอย่างเท่าเทียมกันแก่ผู้ถือหุ้นไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้นรายย่อย ผู้ลงทุนสถาบัน หรือผู้ลงทุนต่างประเทศ และให้บุคคลดังกล่าวใช้สิทธิของตนได้
- ถ้าผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมหรือลง

คะแนนเสียงในการประชุม บริษัทยินยอมให้มอบฉันทะให้ผู้อื่นมาลงคะแนนเสียงแทนได้ แบบในการมอบฉันทะ และรายชื่อของกรรมการอิสระที่ได้รับการเสนอชื่อแนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม ผู้ถือหุ้น และ/หรือผู้แทน จะได้รับการเชิญชวนให้ใช้สิทธิลงคะแนนในวาระต่างๆ

- เพื่อหลีกเลี่ยงการใช้ข้อมูลภายใน และผลประโยชน์ทับซ้อน บริษัทได้กำหนดมาตรการป้องกันกรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และบุคคลที่เกี่ยวข้อง ในการใช้ข้อมูลไปในทางมิชอบ และ/หรือการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับบริษัท จนถึงปัจจุบันนี้ไม่มีรายงานเกี่ยวกับการใช้ข้อมูลภายในในทางมิชอบแต่อย่างใด
- บริษัทมีคู่มือสำหรับกรรมการ และผู้บริหาร ในการเปิดเผยผลประโยชน์ของตนเอง และที่เกี่ยวข้องกับกรรมการ (ถ้ามี) บริษัทได้ทำการเปิดเผยข้อมูลการถือหุ้นของกรรมการ และผู้บริหารในบริษัท และบริษัทย่อย ตามที่หน่วยงานกำกับของรัฐกำหนด เช่น คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทตระหนักถึงสิทธิตามกฎหมายและบทบาทของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ซึ่งรวมถึงผู้ถือหุ้น ลูกจ้าง ลูกค้า หุ้นส่วนทางธุรกิจ เจ้าหนี้ คู่แข่งทางการค้า ชุมชน และสังคม ผู้มีส่วนได้เสียทั้งหลายจะได้รับการปฏิบัติอย่างเป็นธรรม ทั้งนี้ ตามที่กฎหมายบัญญัติให้สิทธิเอาไว้ กฎหมายที่เกี่ยวข้องเหล่านี้ ได้ทำการพิมพ์เผยแพร่ในคู่มือให้แก่พนักงานทุกคน เพื่อให้แน่ใจว่าได้รับการปฏิบัติอย่างเคร่งครัด คู่มือดังกล่าวเผยแพร่ทั่วไปแก่บุคคลดังต่อไปนี้

- ผู้ถือหุ้น: บริษัทถูกกำหนดให้ดำเนินการธุรกิจด้วยความรอบคอบ โปร่งใส เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าบริษัทจะเติบโตอย่างยั่งยืน และเพิ่มมูลค่าในระยะยาว
- ลูกจ้าง: บริษัทตระหนักว่าลูกจ้างเป็นส่วนสำคัญในการขับเคลื่อนองค์กร บริษัทได้พยายามอย่างยิ่งในการพัฒนา

ขีดความสามารถของลูกจ้างอย่างต่อเนื่องโดยเปิดโอกาสให้เติบโตในหน้าที่การงาน และมีระบบการให้ผลประโยชน์ตอบแทนที่เป็นธรรม บริษัทมีพันธะที่ต้องฝึกอบรม และพัฒนาความสามารถในการทำงาน เช่นเดียวกับจัดให้มีสภาพแวดล้อมที่ปลอดภัยและเหมาะสมกับการทำงานสำหรับลูกจ้างทุกคน

- ลูกค้า: บริษัทมีพันธะที่จะต้องจัดหาสินค้าและบริการที่มีคุณภาพให้กับลูกค้าทุกคน พร้อมทั้งช่วยเหลือ และแก้ไขปัญหาให้แก่ลูกค้าเหล่านั้น ขณะเดียวกันก็ป้องกันความลับของลูกค้า เว้นแต่กฎหมายจะกำหนดให้ต้องเปิดเผย หรือได้รับความยินยอมจากลูกค้าเป็นลายลักษณ์อักษร
- เจ้าหนี้: บริษัทได้วางนโยบายเพื่อให้เจ้าหนี้มั่นใจได้ว่าจะได้รับการปฏิบัติตามเท่าเทียมกันและเป็นธรรม ในกรณีที่บริษัทไม่สามารถปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญาไม่ว่าข้อใดข้อหนึ่ง บริษัทจะแจ้งเจ้าหนี้ในทันทีเพื่อจะร่วมกันพิจารณาและหาทางแก้ปัญหาด้วยความสุจริตธรรม
- หุ้นส่วนทางธุรกิจ: ลูกจ้างทุกคนต้องให้ข้อมูลที่ถูกต้องและสมบูรณ์เกี่ยวกับผลประโยชน์ของตน และของญาติ เพื่อไม่ให้เป็นการจัดขวางการตัดสินใจของผู้ซื้อ หรือผู้ขาย ลูกจ้างควรงดการรับของขวัญ และ/หรือ รับประโยชน์จากผู้ซื้อ หรือผู้ขาย หรือตอบรับเชิญไปร่วมสังสรรค์ซึ่งบุคคลเหล่านั้นเป็นผู้จัด เพื่อหลีกเลี่ยงข้อครหา หรือให้การช่วยเหลือหรือบริการเป็นพิเศษในโอกาสอื่นๆ
- คู่แข่ง: บริษัทเคารพการแข่งขันและไม่มีส่วนร่วมในการดักแด้ และ/หรือการสนทนากับลูกจ้างของคู่แข่งในประเด็น และ/หรือ ข้อมูลที่อาจมีผลกระทบต่อธุรกิจของแต่ละฝ่าย
- ชุมชน และสังคม: บริษัทมีพันธะที่จะต้องก่อให้เกิดผลกระทบเชิงบวกต่อสังคมและชุมชนในสี่ด้าน คือ การศึกษา สังคมและสิ่งแวดล้อม ศิลปวัฒนธรรม และกีฬา

การกำกับดูแลกิจการ

การเปิดเผยข้อมูล และความโปร่งใส

บริษัททำให้เชื่อมั่นได้ว่าข้อมูลเกี่ยวข้องทางการเงิน หรือข้อมูลข่าวสารอื่นใดอันเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย ได้ทำการเปิดเผยอย่างถูกต้องครบถ้วน โปร่งใส และในเวลาที่เหมาะสม ตามที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

ข้อมูลทางการเงินของบริษัทจัดทำภายใต้หลักเกณฑ์มาตรฐานทางบัญชี และเป็นที่ยอมรับในระดับมาตรฐานสากลทั่วไปเพื่อสะท้อนผลประกอบการที่แท้จริงของบริษัท

บริษัทได้เปิดเผยข้อมูลผ่านช่องทางการติดต่อต่างๆ เช่น ระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ และเว็บไซต์ของบริษัท เป็นต้น ภายใต้ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งที่เป็นฉบับภาษาไทย และภาษาอังกฤษ เพื่อให้มี

ความเชื่อมั่นว่าผู้ถือหุ้นสามารถเข้าถึงข้อมูลดังกล่าวได้อย่างแน่นอน

ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ โครงสร้างของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการผู้ซึ่งมีคุณสมบัติหลากหลาย มีทักษะ ประสิทธิภาพ และความเชี่ยวชาญที่เป็นประโยชน์กับบริษัท และเป็นไปตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์

กรรมการถูกแต่งตั้งตามหลักเกณฑ์และขั้นตอนตามกฎหมาย และข้อบังคับของบริษัท ในปี 2556 คณะกรรมการประกอบด้วยกรรมการบริหารสี่คน และ ไม่ใช่กรรมการบริหารสามคน กรรมการได้รับการแต่งตั้งตามหลักเกณฑ์ และขั้นตอนของกฎหมายและข้อกำหนดของบริษัท

ความเป็นอิสระจากฝ่ายบริหาร

คณะกรรมการบริษัทกระทำการโดยอิสระจาก

ฝ่ายบริหารมีการแบ่งแยกหน้าที่และความรับผิดชอบอย่างชัดเจนระหว่างคณะกรรมการบริษัท และฝ่ายบริหาร คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้กำหนดนโยบาย กำหนดทิศทางและวางกลยุทธ์ทางธุรกิจรวมถึงการกำกับดูแลสอดส่องเพื่อให้เกิดความเชื่อมั่นว่าการดำเนินงานมีความโปร่งใสและเปิดเผยในระดับสูงสุด เป็นไปตามนโยบายโดยลำดับ

เพื่อให้เกิดความเชื่อมั่นว่ามีการถ่วงดุลอำนาจอย่างเหมาะสม จึงได้มีการเพิ่มความรับผิดชอบและความสามารถของคณะกรรมการบริษัทเพื่อการตัดสินใจโดยอิสระ บริษัทมีความชัดเจนในความรับผิดชอบของบุคคลากรในระดับสูงของบริษัท ทั้งนี้ ประธานกรรมการและประธานบริษัทมีบทบาทแยกจากกัน

ความเหมาะสมของคณะกรรมการบริษัท

จำนวนกรรมการบริษัทเป็นไปตามข้อกำหนดบริษัท

1. เปิดตัวโครงการ
วิลล่า อะคาเดมี
ศรีนครินทร์ เฟส 2
มีกระแสตอบรับ
เป็นอย่างดีจากลูกค้า



ข้อ 16 ที่กำหนดว่า ให้บริษัทมีคณะกรรมการของบริษัทไม่น้อยกว่าห้าคน กรรมการไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่ง ต้องเป็นผู้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรไทย ข้อ 22 กำหนดว่าในการประชุมสามัญทุกปี กรรมการจำนวนหนึ่งในสามต้องออกจากตำแหน่ง หากจำนวนกรรมการจะแบ่งออกให้ตรงจำนวนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนที่ใกล้เคียงที่สุดกับส่วนหนึ่งในสาม กรรมการที่ออกตามวาระดังกล่าวอาจถูกได้รับเลือกตั้งกลับเข้ามาดำรงตำแหน่งกรรมการอีกใหม่ก็ได้

ความมีประสิทธิภาพของ

คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการต้องคงไว้ซึ่งระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอเพื่อให้แน่ใจว่าบริษัทดำเนินงานด้วยความรับผิดชอบ มีจรรยาบรรณและอยู่ภายใต้ข้อบังคับของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คณะกรรมการร่วมกับคณะกรรมการตรวจสอบต้องรักษาทรัพยากรของบริษัทและทำให้แน่ใจว่ากระบวนการและนโยบายจะได้รับการนำมาปฏิบัติโดยฝ่ายบริหาร

- คณะกรรมการบริษัทที่มีความรับผิดชอบเกี่ยวกับระบบตรวจสอบภายในของบริษัท เพื่อให้แน่ใจว่านโยบายที่เหมาะสมได้รับการรักษาไว้เพื่อการทำงานอย่างมีประสิทธิภาพของบริษัท บริษัทได้มอบให้คณะทำงานการตรวจสอบภายในจาก Straits Mansfield Property Marketing Pte Ltd. เพื่อตรวจสอบบริษัท ปีละครั้งเป็นอย่างน้อยและรายงานผลการดำเนินงานโดยตรงต่อคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการตรวจสอบ
- คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบทำการตรวจสอบทุกเรื่องเพื่อให้เชื่อมั่นว่าได้ปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องรวมถึงนโยบายภายในของบริษัทเกี่ยวกับจรรยาบรรณการดำเนินธุรกิจ คณะกรรมการตรวจสอบจะตรวจสอบเอกสารทางการเงินแบบไตรมาสและรายงานต่อผู้สอบบัญชีภายนอกเช่นเดียวกับคณะทำงานตรวจสอบภายในก่อนขออนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบมีความพึงพอใจต่อระบบควบคุมภายในที่ได้มาตรฐานของบริษัท เคาเปิล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยในปี 2556
- เป็นนโยบายของบริษัทในการแต่งตั้งเลขานุการบริษัทเพื่อปฏิบัติให้เป็นไป

ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 และหลักธรรมาภิบาลที่ดีของบริษัท เลขานุการบริษัทยังได้รับการสนับสนุนให้เข้ารับการฝึกอบรมเพื่อพัฒนาทักษะ

- คณะกรรมการบริษัทกำหนดการประชุมเป็นประจำทุกไตรมาสและอาจมีการเรียกประชุมเพิ่มเติมตามความเหมาะสม กรณีมีเหตุจำเป็น คณะกรรมการจะได้รับรายงาน วิธีการขั้นตอนดังต่อไปนี้เพื่อที่ฝ่ายบริหารจะสามารถคาดการณ์ถึงความเสี่ยง และเตรียมพร้อมในเชิงรุก ป้องกันความเสี่ยงล่วงหน้าเหตุการณ์ เพื่อตัดสินใจได้ทันเวลา

รายงานและวิธีการดังกล่าวรวมถึง:

- แนวนโยบาย Whistle – Blower Protection: นโยบายนี้มีวัตถุประสงค์หลักในการส่งเสริมและสนับสนุนให้มีการรายงานโดยสุจริตในกรณีที่พบว่ามีพฤติกรรมอันควรสงสัยเพื่อสร้างความเชื่อมั่นว่าพนักงานผู้ทำการรายงาน หรือบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องในการรายงานดังกล่าวจะได้รับการปฏิบัติอย่างเป็นธรรม และได้รับการคุ้มครอง ซึ่งนโยบายดังกล่าวเป็นอีกช่องทางหนึ่งที่ช่วยให้บริษัทสามารถรับรู้ข้อมูลพฤติกรรมที่ต้องสงสัยอย่างรวดเร็ว ทันเวลา เพื่อที่จะได้มุ่งเน้นแก้ไขปัญหาได้อย่างเหมาะสมและทันเวลา

“พฤติกรรมอันควรสงสัยที่ต้องแจ้ง”

หมายถึง การกระทำหรือการละเลยการกระทำใดๆ โดยพนักงาน หรือลูกจ้างตามสัญญาที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัท ไม่ว่าจะเป็นการกระทำ หรือละเลยการกระทำดังกล่าวจะอยู่ภายใต้ขอบเขตตามสัญญาจ้างแรงงานหรือไม่ก็ตาม มีดังต่อไปนี้

- (1) การกระทำโดยไม่สุจริต รวมถึง แต่ไม่จำกัดเฉพาะ การฉ้อโกง หรือการให้ทรัพยากรของกลุ่มบริษัทในทางที่ผิด
- (2) นอกรีต
- (3) ทุจริต
- (4) การกระทำที่ผิดกฎหมาย
- (5) การประพฤติปฏิบัติใดที่ไม่เหมาะสมอย่างร้ายแรง
- (6) วิธีการปฏิบัติใดๆ อันนำมาซึ่งความไม่ปลอดภัยในงาน
- (7) การกระทำอันอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อบริษัท เคาเปิล ไทย ไม่ว่าความเสียหายนั้นจะเป็นความเสียหายทางการเงินหรือไม่ก็ตาม

ทั้งนี้รวมถึงความเสียหายในชื่อเสียงของบริษัทด้วย

- การบริหารจัดการความเสี่ยง บริษัทได้ให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยงเป็นอย่างมาก โดยกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง พร้อมทั้งการประเมินความเสี่ยงของกิจการ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการรายงานการบริหารความเสี่ยงซึ่งปัจจุบันถือเป็นส่วนสำคัญของระบบบริหารของบริษัท การบริหารความเสี่ยงขององค์กรเป็นกระบวนการในการพิจารณาความเป็นไปได้ของความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นและมีผลกระทบต่อบริษัท อันเนื่องมาจากเหตุการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป ทั้งในแง่ของเศรษฐกิจ การเงิน สังคม และกฎหมาย เพื่อที่จะกำหนดแนวทางและมาตรการในการแก้ไขตามความเหมาะสม รวมถึงวิเคราะห์สถานการณ์ และโอกาสที่อาจก่อให้เกิดความเสี่ยง และป้องกันไม่ให้เกิดความเสี่ยงขึ้น ดังนั้น บริษัทจึงได้จัดให้มีการรายงานการบริหารความเสี่ยงในทุก ๆ ไตรมาส โดยมีบริษัท เคาเปิล แลนด์ จำกัด เป็นผู้คอยให้คำแนะนำในการดำเนินการดังกล่าว
- รายงานการตรวจสอบภายใน (Internal Audit Report) การตรวจสอบภายในมีการดำเนินการตรวจสอบเป็นประจำทุกปีเพื่อตรวจสอบความพอเพียงและมีประสิทธิภาพของระบบการดำเนินงานของบริษัท และบริษัทย่อย โดยรายงานการตรวจสอบภายในประกอบด้วยส่วนสำคัญ 3 ประการ คือ ประการแรก มีกระบวนการควบคุมภายในที่เหมาะสม และมีประสิทธิภาพเพื่อควบคุมการบริหารงาน ประการที่สอง การดำเนินงานจะต้องเป็นไปตามนโยบายและระเบียบที่บริษัทได้กำหนดขึ้น ประการสุดท้าย มีการรายงานการดำเนินการเพื่อที่จะรับทราบถึงข้อดีของการปฏิบัติ เป็นการตรวจสอบข้อบกพร่องเพื่อที่จะพัฒนาและแก้ไขต่อไป

คณะกรรมการ

คณะกรรมการประกอบด้วย 3 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริหาร และคณะกรรมการตรวจสอบ

การกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจเต็มเหนือการบริหารของบริษัทและควบคุมให้การดำเนินงานของบริษัทบรรลุวัตถุประสงค์และอยู่ภายใต้ข้อบังคับของบริษัทและมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น

บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของ คณะกรรมการบริษัท

หน้าที่โดยทั่วไปของคณะกรรมการบริษัทมีดังนี้:

1. พิจารณาและอนุมัตินโยบายในการดำเนินงานของบริษัทและอำนาจอนุมัติธุรกรรม
2. เปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วนให้แก่ผู้ถือหุ้นในเวลาที่เหมาะสม
3. รับผิดชอบและใช้ความสามารถอย่างสูงสุดเพื่อรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น
4. ดูแลและจัดการบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับบริษัทรวมทั้งมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น
5. พิจารณาและอนุมัติแผนกลยุทธ์ วัตถุประสงค์และแผนงานของบริษัท ตลอดจนการจัดการด้านการเงินและการปฏิบัติอย่างเหมาะสม
6. ให้คำปรึกษาแก่ผู้บริหารในเรื่องสำคัญที่อาจมีผลกระทบต่อบริษัท
7. ทำการประเมินผลให้เพียงพอต่อระบบควบคุมภายใน การบริหารจัดการความเสี่ยง รายงานทางการเงิน และการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อกำหนด
8. เสนอชื่อแต่งตั้งกรรมการและดำเนินการให้เป็นไปตามโครงสร้างและการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัทตามหลักธรรมาภิบาล
9. ให้คำปรึกษาและดูแลให้มีการชำระค่าตอบแทนผู้บริหารอย่างเหมาะสม

คณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ประกอบด้วย

นายอึ้ง อูย สุย
นายโอ เวง ชุน (โอ ลือก ชุน)
นางจิรพร พิมพัฏฐราช
ศาสตราจารย์ชูเกียรติ ประมุขผล
นายสมประสงค์ มัคคสมัน
นายลิม เก ฮิน
นางตัน ชิว ก๊อก

คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารประกอบด้วยกรรมการไม่บริหารจำนวน 3 คน และกรรมการบริหารจำนวน 1 คนซึ่งเป็นผู้มีคุณวุฒิ ความรู้ และประสบการณ์ในการควบคุมดูแลเกี่ยวกับธุรกิจ ทรัพย์สิน กิจการ และการดำเนินงานในเรื่องต่างๆของบริษัท คณะกรรมการบริหารปฏิบัติหน้าที่โดยมุ่งมั่นที่จะดำเนินการให้สอดคล้องตามทิศทาง และนโยบายของบริษัท

บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของ คณะกรรมการบริหาร

1. ทำหน้าที่บริหารงานในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจตามปกติของบริษัท เพื่อให้เป็นไปตามแผนนโยบายและงบประมาณของบริษัท กำหนดทิศทาง แผนงาน การบริหารองค์กร และการบริหารงานหลักในการดำเนินธุรกิจของบริษัท ตลอดจนตรวจสอบติดตามผลการดำเนินงานของบริษัท เพื่อให้บรรลุผลตามแผนงานที่กำหนดไว้
2. การอนุมัติรายการที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดกับบริษัท หรือบริษัทย่อย ซึ่งจะต้องเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติรายการที่เกิดขึ้นดังกล่าวทุกครั้ง
3. ดำเนินกิจการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย รวมถึงการอนุมัติการดำเนินงานของบริษัทในเรื่องต่างๆ ตามขอบอำนาจที่คณะกรรมการบริษัทได้ให้ไว้
4. เพื่ออนุมัติเครดิตและตัดหนี้สูญตามขอบอำนาจที่มี
5. เพื่อจัดจ้างที่ปรึกษาหรือจัดซื้ออุปกรณ์ให้เป็นไปตามระเบียบขั้นตอน

คณะกรรมการบริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ประกอบด้วย

นายอึ้ง อูย สุย
นายโอ เวง ชุน (โอ ลือก ชุน)
นายลิม เก ฮิน
นางตัน ชิว ก๊อก

*นายอึ้ง อูย สุย ได้รับแต่งตั้งเป็นประธานกรรมการบริหารมีผลตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2556 แทน นาย ตัน สวี เขา ที่ลาออก

คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบได้รับแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัท ภายใต้ข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการตรวจสอบประชุมอย่างน้อยสี่ครั้งต่อปี เพื่อตรวจสอบการดำเนินงานของบริษัท ในปี 2556 คณะกรรมการตรวจสอบมีการเรียกประชุม สี่ (4) ครั้ง

บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของ คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบถูกกำหนดให้ใช้แนวทางกฎเกณฑ์ในการปฏิบัติดังต่อไปนี้

1. สอบทานงบการเงินเพื่อให้เชื่อมั่นว่าบริษัทเปิดเผยข้อมูลอย่างพอเพียง ถูกต้อง และเหมาะสม เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี และกฎหมายอื่นๆที่เกี่ยวข้อง
2. สอบทานให้บริษัทมีระบบควบคุมภายใน และระบบการตรวจสอบภายในที่มีความเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ
3. สอบทานการดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดและมาตรฐานของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
4. พิจารณา คัดเลือก เสนอแนะต่อคณะกรรมการในการแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท รวมทั้งการพิจารณาเสนอค่าตอบแทน และประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่ฝักใฝ่จัดการ อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

5. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของหน่วยงานที่กำกับดูแลเพื่อให้รายการดังกล่าวมีความโปร่งใส
6. พิจารณาการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทในกรณีที่เกิตรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือการดำเนินการใดๆ ของบริษัทที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ เพื่อให้มั่นใจว่าข้อมูลมีความโปร่งใส ถูกต้อง และครบถ้วนสมบูรณ์
7. จัดทำรายงานกิจกรรมของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวลงนามโดยประธานกรรมการตรวจสอบ
8. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการมอบหมายด้วยความเห็นชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการการตรวจสอบของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ประกอบด้วย

นางจิรพร พิม์ภูราช
ศาสตราจารย์ชูกเกียรติ ประมุขผล
นายสมประสงค์ มัคคสมัน

นางจิรพร พิม์ภูราช มีประสบการณ์สูงในสาขาที่เกี่ยวข้องมาเป็นเวลา 25 ปี มีคุณสมบัติครบถ้วนที่จะสอบบัญชีของบริษัทเคปเปลไทย พร็อพเพอร์ตี้

การเลือกกรรมการ และผู้บริหาร

คณะกรรมการมีความรับผิดชอบการดำเนินงานของบริษัท และมีหน้าที่ในการสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติ และเป็นผู้มีความรับผิดชอบ มีความรู้ ความสามารถในการดูแล มีความสัมพันธ์อันดีแก่กันได้กับคณะกรรมการ มาดำรงตำแหน่งผู้บริหาร อย่างไรก็ตาม สำหรับการแต่งตั้งกรรมการ และฝ่ายบริหารของบริษัท จะมีการสรรหาโดยจะต้องพิจารณาเสนอบุคคลที่มีคุณสมบัติเป็นไปตามกฎหมาย และระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงข้อบังคับของบริษัท คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ให้คำแนะนำปรึกษา

การแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัทอาจเป็นไปตามแนวทาง ดังต่อไปนี้

กรณี 1 ในกรณีของกรรมการดำรงตำแหน่งครบตามวาระ คณะกรรมการต้องเสนอชื่อผู้ที่เหมาะสมเพื่อการคัดเลือกและอนุมัติในการประชุมสามัญประจำปี

กรณีที่ 2 ในกรณีกรรมการที่ดำรงตำแหน่งลาออกก่อนครบวาระของบุคคลนั้น คณะกรรมการต้องแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติเข้าดำรงตำแหน่งแทนที่กรรมการดังกล่าว ด้วยวิธีการลงคะแนน โดยต้องมีคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 และดำรงตำแหน่งอยู่จนครบวาระ บุคคลที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการคนใหม่นั้นดำรงตำแหน่งตามระยะเวลาที่กรรมการคนเก่ามีเวลาเหลืออยู่

การดูแลเรื่องการให้ข้อมูลภายใน

บริษัทได้ใช้ความระมัดระวังในการตรวจสอบไม่ให้เกิดผลประโยชน์ทับซ้อน ด้วยการกำหนดนโยบายที่ชัดเจน มีขั้นตอนที่เป็นรูปธรรมในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการให้ข้อมูลภายในของบริษัทซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความได้เปรียบในการซื้อขายหลักทรัพย์ ทั้งนี้กรรมการและผู้บริหารต้องอยู่ภายใต้ข้อห้ามอย่างเด็ดขาดมิให้ทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วง 1 เดือน ก่อนที่จะมีการเปิดเผยข้อมูลภายใน หรือการเปิดเผยข้อมูลลงบนการเงินต่อสาธารณชน นอกจากนี้ กรรมการและผู้บริหารของบริษัทมีหน้าที่ในการนำเสนอรายงานการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัททุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์อีกด้วย บริษัทได้ทำการตรวจสอบผลประโยชน์ทับซ้อนด้วยความระมัดระวัง โดยกำหนดนโยบายชัดเจน และกระบวนการเกี่ยวกับการใช้ข้อมูลที่สำคัญ และมีผลกระทบกับการซื้อขายหุ้นของบริษัท บริษัทได้นำนโยบายการห้ามมิให้นำข้อมูลภายใน ซึ่งระบุไว้ในคู่มือจรรยาบรรณทางธุรกิจ โดยนโยบายดังกล่าวห้ามบุคคลภายในผู้มีส่วนได้เสียทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท หากมีข้อมูลอยู่ในความครอบครอง ซึ่งอาจจะหรือดูเหมือนกับว่าอาจจะเกิดผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการเงินของบริษัท ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. บริษัทใช้ความระมัดระวังในการตรวจสอบการใช้ข้อมูลภายในที่อาจส่งผลกระทบต่อการซื้อขายหุ้นของบริษัท กรรมการฝ่ายบริหาร และลูกจ้างทุกคน รวมทั้งคู่สมรส และบุตรอายุไม่เกิน 21 ปี ต้องอยู่ภายใต้ข้อห้ามอย่างเด็ดขาดมิให้ทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วง 1 เดือน ก่อนที่จะมีการเปิดเผยข้อมูลภายใน หรือการเปิดเผยข้อมูลลงบนการเงินต่อสาธารณชน
2. กรรมการและผู้บริหารของบริษัทมีหน้าที่ในการนำเสนอรายงานการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัททุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
3. ลูกจ้างของบริษัทถูกกำหนดให้รับทราบถึงนโยบายดังกล่าว เมื่อถูกว่าจ้างและยังถูกกำหนดให้ต้องตรวจสอบนโยบายทุกปี เพื่อให้มั่นใจว่าได้ปฏิบัติตามนโยบายโดยถูกต้อง หากลูกจ้างคนใดไม่ปฏิบัติตามนโยบายการใช้ข้อมูลภายใน จะต้องถูกดำเนินการทางวินัย รวมถึงการไล่ออก นอกจากนี้ยังมีความผิดในทางแพ่ง และอาญา

การจ่ายค่าตอบแทนผู้ตรวจสอบบัญชี

ค่าตอบแทนผู้ตรวจสอบบัญชี บริษัท และบริษัทย่อย ได้จ่ายค่าตอบแทนผู้ตรวจสอบบัญชีในปี 2556 จำนวน 1,597,220 บาท

ค่าใช้จ่ายอื่นๆ
ไม่มี

ปัจจัยความเสี่ยง

การจัดการความเสี่ยงเป็นส่วนหนึ่งที่สำคัญอย่างยิ่งของกระบวนการทางกลยุทธ์และการดำเนินงานของบริษัท เคาเปิล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ (เคาเปิล ไทย)

บริษัทได้มีกรอบการทำงานของการจัดการความเสี่ยงเพื่อให้ผู้บริหารสามารถตอบสนองต่อความท้าทายและโอกาสใหม่ๆ ภายใต้สิ่งแวดล้อมทางธุรกิจอย่างทันทั่วทั้งที่

เคาเปิล ไทย จำแนกปัจจัยความเสี่ยงพร้อมกับวิธีการลดความเสี่ยงที่เหมาะสม ดังต่อไปนี้

- **การขาดแคลนผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ**
การขาดแคลนแรงงานที่มีฝีมือจะส่งผลต่อคุณภาพของงานก่อสร้าง และอาจส่งผลให้ต้นทุนเพิ่มมากขึ้น

เคาเปิล ไทย ได้ทำการประเมินความสามารถของผู้รับเหมาอย่างสม่ำเสมอ และจะทำการเสาะหาผู้รับเหมารายใหม่อย่างต่อเนื่องเพื่อสร้างเครือข่ายที่น่าเชื่อถือ

- **ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ**
เคาเปิล ไทย ได้มีเงินกู้ในรูปเงินตราต่างประเทศบางส่วน ดังนั้นจึงหลีกเลี่ยงไม่ได้ที่จะเผชิญกับความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

บริษัทได้แสวงหาทางเลือกของแหล่งเงินทุนในรูปเงินบาทอย่างต่อเนื่อง โดยมุ่งหวังที่จะลดความเสี่ยงจากการผันผวนของค่าเงินต่างประเทศ

- **ความผันผวนของดอกเบี้ย**
เคาเปิล ไทย มีเงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน และดอกเบี้ยของเงินกู้ระยะสั้นเหล่านี้ขึ้นอยู่กับอัตราดอกเบี้ยในตลาดเงิน

ในช่วงเศรษฐกิจขยายตัวอาจส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินของบริษัทที่สูงขึ้น

เคาเปิล ไทย จึงจะใช้เครื่องมือทางการเงินตามความเหมาะสมเพื่อป้องกันความเสี่ยงจากความผันผวนของดอกเบี้ย

บริษัทยังคงมีการจัดการกระแสเงินสดอย่างเหมาะสมด้วย

- **การจัดหาที่ดิน**
ราคาที่ดินที่สูง ส่งผลให้บริษัทเผชิญความท้าทายในการเข้าซื้อที่ดินในราคาแข่งขัน

เคาเปิล ไทย ได้ทำงานร่วมกับตัวแทนซื้อขายที่ดินจำนวนมาก เพื่อช่วยในการจัดหาที่ดินรวมถึงข้อตกลงการซื้อขายต่างๆ กับเจ้าของที่ดินเป็นรายบุคคล

การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า บริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ได้จัดให้มีการบริหารความเสี่ยงและระบบการควบคุมภายในรวมถึงการจัดให้มีบุคลากรอย่างเพียงพอและเหมาะสม ที่จะดำเนินการดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพรวมทั้งการติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงานของบริษัท และบริษัทย่อยว่า สามารถป้องกันทรัพย์สินของบริษัทและบริษัทย่อยจากความเสี่ยงในการที่กรรมการหรือผู้บริหารนำไปใช้โดยมิชอบหรือโดยไม่มีอำนาจ ซึ่งการบริหารความเสี่ยงและการตรวจสอบดังกล่าวไม่เพียงแต่ลดความเสี่ยงและป้องกันข้อมูลของบริษัทได้ แต่ยังผลให้กระบวนการและนโยบายของบริษัทยังคงดำเนินต่อไปด้วยดี

ในการตรวจสอบภายในดังกล่าวข้างต้น บริษัทได้ว่าจ้างบริษัท สเตรทส์ แมนส์ฟิลด์ พร็อพเพอร์ตี้ มาร์เก็ตติ้ง พีทีอี ลิมิเต็ด (Straits Mansfield) เพื่อให้บริการการตรวจสอบระบบควบคุมภายในของบริษัทและบริษัทย่อย โดย นายอิง ชี เพง (Mr Ng Chee Peng) ผู้มีประสบการณ์มากกว่า 13 ปี ในด้านการตรวจสอบภายในและการสอบบัญชี ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบด้านการตรวจสอบภายในของบริษัท เคปเปล ไทย

การแต่งตั้ง Straits Mansfield ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบเรียบร้อยแล้ว

Straits Mansfield ให้บริการการตรวจสอบระบบควบคุมภายในอย่างน้อยปีละครั้ง พร้อมทั้งรายงานผลการตรวจสอบต่อคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทได้รับทราบต่อไป โดยคณะกรรมการและคณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานรายงานที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบภายในเพื่อให้เป็นที่ยืนยันว่า การดำเนินการทั้งหมดเป็นไปด้วยความเหมาะสมตามกฎหมาย และ

กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงนโยบายการตรวจสอบภายใน ซึ่งเพียงพอ มีประสิทธิภาพ และเป็นไปตามมาตรฐานการดำเนินงานของบริษัท

นอกจากนั้น คณะกรรมการตรวจสอบได้ทำการสอบทานงบการเงินรายไตรมาส ก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทสำหรับการพิจารณาและอนุมัติ

ความรับผิดชอบต่อสังคม

กรอบความยั่งยืน

เคปเปลไทยมุ่งมั่นที่จะส่งมอบมูลค่าสู่ผู้ถือผลประโยชน์ร่วมของเรา และทำนุบำรุงอุปถัมภ์ชุมชนที่บริษัทได้ดำเนินการอยู่

บริษัทมุ่งมั่นที่จะบรรลุเป้าหมายต่อไปนี้เพื่อผลประโยชน์ที่ยั่งยืนของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

ลูกค้า:

เพื่อพัฒนาบ้านและสินค้าที่มีคุณภาพ เพื่อสร้างความยั่งยืนต่อมูลค่า

นักลงทุน:

นำพารายได้ที่ยั่งยืนและเพิ่มผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น

พนักงาน:

จัดหาความปลอดภัยของสิ่งแวดล้อมในการทำงานแก่พนักงาน รวมทั้งส่งเสริมการฝึกอบรม และการพัฒนาของพนักงาน

คู่ค้าทางธุรกิจ:

สร้างความสัมพันธ์ในระยะยาวที่ได้รับผลประโยชน์ร่วมกัน

ชุมชน:

เป็นพลเมืองบริษัทที่มีความรับผิดชอบต่อสังคม และตอบแทนกลับคืนสู่ชุมชน

การตอบแทนสังคม

ชุมชนสีเขียว

ในปี 2556 บริษัทมีความพยายามส่งเสริมชุมชนสีเขียวด้วยกิจกรรมต่างๆ มากมาย เพื่อที่จะส่งเสริมสนับสนุนแนวความคิดและให้พนักงานตระหนักถึงการอนุรักษ์ธรรมชาติ

ในวันที่ 18 พฤษภาคม 2556 พนักงานบริษัทจำนวนมากกว่า 40 คน เดินทางไปจังหวัดกาญจนบุรี ซึ่งตั้งอยู่ห่างจากกรุงเทพมหานครประมาณ 200 กิโลเมตร เพื่อที่จะปลูกต้นไม้ของต้นสักจำนวน 50 ต้น ในบริเวณอุทยานแห่งชาติไทรโยค

ต้นอ่อนของต้นสักเหล่านี้ปลูกเพื่อทดแทนต้นไม้ในเขตป่าเสื่อมโทรม



เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ ตอบแทนคืนสู่สังคมผ่านกิจกรรมความรับผิดชอบต่อสังคมอย่างสม่ำเสมอ

การสนับสนุนชุมชน

บริษัทได้ริเริ่มโครงการ “อาสาสมัครชาวเคปเปลไทย” ซึ่งเป็นความเคลื่อนไหวโดยอาสาสมัครของบริษัท และเป็นหนึ่งในความพยายามของบริษัทที่สนับสนุนให้พนักงานตอบแทนคืนสู่ชุมชน

ซึ่งในโครงการนี้ทางบริษัทจะร่วมมือกับองค์กรที่มีอุดมการณ์ในทิศทางเดียวกัน เพื่อนำความช่วยเหลือสู่ผู้ด้อยโอกาส

ในวันที่ 5 ตุลาคม 2556 พนักงานเคปเปลไทยมากกว่า 70 คนรวมทั้งครอบครัว และเพื่อนของพนักงานได้ไปที่บ้านสร้างสรรค์เด็ก (ของมูลนิธิสร้างสรรค์เด็ก) บ้านของเด็กผู้ชายอายุระหว่าง 6-18 ปี ซึ่งตั้งอยู่ในจังหวัดปทุมธานี ทางตอนเหนือของกรุงเทพมหานคร

บ้านสร้างสรรค์เด็กให้การสนับสนุนให้ที่พักและการศึกษาแก่เด็กที่ถูกทอดทิ้งจากครอบครัวที่ไม่มีความพร้อม

อาสาสมัครได้นำเล่นเกมกิจกรรมกับเด็กอายุระหว่าง 6-18 ปี หลังจากนั้นได้มีการเลี้ยงอาหารเด็ก ซึ่งอาสาสมัครได้มีส่วนร่วมในการเตรียมอาหาร

อาสาสมัครได้ร่วมทำโครงเหล็กและเดินที่หลังคาสำหรับแปลงปลูกผัก เพื่อมอบแก่บ้านสร้างสรรค์เด็ก และยังบริจาคอาหาร อุปกรณ์เครื่องครัว ของเล่น เครื่องเขียน อุปกรณ์ทำสวน เสื้อผ้า และเงินบริจาคจำนวนหนึ่ง

นอกจากนี้ในเดือนธันวาคม 2556 ทางบริษัทและอาสาสมัครได้ทำการปรับปรุงและทาสีเครื่องเล่นเด็กก่อนที่จะบริจาคให้กับบ้านสร้างสรรค์เด็ก

ความมุ่งมั่นในธรรมาภิบาล

บริษัทยึดถือที่จะดำเนินธุรกิจภายใต้กฎหมาย กฎระเบียบ และข้อบังคับต่างๆ บริษัทยึดถือนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน เพื่อที่จะปกป้องธุรกิจ ทรัพยากร และชื่อเสียงของบริษัท บริษัทยังยึดมั่นในนโยบายต่อต้านการใช้ข้อมูลภายในอย่างเข้มงวด และพนักงานทุกคนต้องยึดถือในนโยบายตามนั้นด้วย

กรุณาอ้างอิงถึงหน้า 22 ถึง 27 สำหรับรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการ

รายการเกี่ยวโยงระหว่างกัน

การอนุมัติขั้นตอนของการ ทำรายการระหว่างกัน

กรณีที่มีการทำรายการระหว่างกันของบริษัท
บริษัทย่อย หรือกับบุคคลหรือกิจการ
ที่เกี่ยวข้องกัน โดยบริษัทได้ดำเนินการให้เป็น
ไปตามประกาศของคณะกรรมการกำกับ
หลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์
แห่งประเทศไทย ซึ่งได้ดำเนินการให้เป็นไป
ตามหลักบรรษัทภิบาลที่ดี รายการระหว่างกัน
ดังกล่าวจะต้องได้รับความเห็นชอบ และ
อนุมัติให้เข้าทำรายการจากที่ประชุม
คณะกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้น ทั้งนี้
กรรมการ หรือผู้บริหาร จะไม่มีส่วนร่วมใน
การพิจารณา หรืออนุมัติการทำ
รายการระหว่างกันดังกล่าวแต่อย่างใด

นโยบายในการทำรายการระหว่างกัน ในอนาคต

คณะกรรมการตรวจสอบ และบริษัทจะร่วม
กันดูแลควบคุมการเข้าทำรายการระหว่างกัน
ในอนาคตเพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทสามารถ
ดำเนินการจัดการได้อย่างเหมาะสม และเป็น
ไปตามวิธีการและขั้นตอนที่ถูกต้องเหมาะสม

โดยการเข้าทำรายการระหว่างกันดังกล่าวจะ
มีการเปิดเผยข้อมูลให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์
ของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ
ตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่ง
ประเทศไทย

บริษัทจะสร้างความเชื่อมั่นใจว่าการเข้าทำ
รายการระหว่างกันนั้นได้คำนึงถึงประโยชน์
สูงสุดของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

รายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นปีบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

1. **รายการกู้ยืม และชำระดอกเบี้ยระหว่าง
ผู้ถือหุ้นบริษัท และบริษัทย่อย**
การเข้าทำรายการดังกล่าวได้ดำเนินการ
ไปตามธุรกิจปกติของบริษัท โดยอยู่ภาย
ใต้พื้นฐานของราคาที่สมเหตุสมผล เงินกู้
ดังกล่าวได้ใช้สำหรับการพัฒนาที่ดิน
และโครงการของบริษัทย่อย ซึ่งได้รับ
การอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ
บริษัทเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

2. **ค่าบริการจัดการ**
บริษัทได้เข้าทำสัญญาว่าจ้าง Straits
Mansfield Property Marketing Pte Ltd.
(Straits Mansfield) ซึ่งเป็นบริษัทย่อย
ของบริษัท เคปเปล แลนด์ จำกัด
(Keppel Land) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่
ของบริษัท เข้ามาให้บริการในการให้
คำปรึกษาอย่างผู้เชี่ยวชาญในการบริหาร
จัดการบริษัท โดยรายการธุรกิจระหว่างกัน
ดังกล่าวได้ดำเนินการไปตามธุรกิจปกติ
ของบริษัท และอยู่บนพื้นฐานของราคา
ที่สมเหตุสมผล และได้รับอนุมัติจาก
คณะกรรมการบริษัท

3. **การตรวจสอบภายใน**
บริษัทได้เข้าทำรายการกับ Straits Mansfield
เพื่อให้บริการในส่วนของผู้ตรวจสอบภายใน
โดยรายการธุรกิจระหว่างกันดังกล่าวได้
ดำเนินการไปตามธุรกิจปกติของบริษัท
และอยู่บนพื้นฐานของราคาที่สมเหตุสมผล
และได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ
บริษัท

4. **รายการกู้ยืมระหว่างบริษัท เคปเปล
แลนด์ไฟแนนเชียล เซอร์วิส (Keppel
Land Financial Services Pte Ltd.) กับ
บริษัทย่อย**
การเข้าทำรายการดังกล่าวได้ดำเนินการ
ไปตามธุรกิจปกติของบริษัท โดยอยู่
ภายใต้พื้นฐานของราคาที่สมเหตุสมผล
เงินกู้ดังกล่าวได้ใช้สำหรับการพัฒนาที่ดิน
และโครงการของบริษัท ซึ่งได้รับการ
อนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท

5. **รายการให้เช่าและบริการระหว่างบริษัท
กับบริษัทย่อย**
บริษัทได้เข้าทำรายการกับบริษัทย่อย
ตามสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงาน และ
สัญญาให้บริการสาธารณูปโภค อาคาร
จุเวลเลอร์ เซ็นเตอร์ สำหรับการใช้เป็น
ที่ตั้งสำนักงานของบริษัทย่อย โดย
รายการธุรกิจระหว่างกันดังกล่าวได้
ดำเนินการไปตามธุรกิจปกติของบริษัท
และอยู่บนพื้นฐานของราคาที่สมเหตุสมผล
และได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท

6. **ค่าบริการจัดการระหว่างบริษัท และ
บริษัทย่อย**
บริษัทได้เข้าทำสัญญาว่าจ้างบริหาร
จัดการกับบริษัทย่อย เพื่อให้บริการใน
การให้คำปรึกษาอย่างผู้เชี่ยวชาญในการ
บริหารจัดการแก่บริษัทย่อย โดยรายการ
ธุรกิจระหว่างกันดังกล่าวได้ดำเนินการ
ไปตามธุรกิจปกติของบริษัท และอยู่บน
พื้นฐานของราคาที่สมเหตุสมผล และได้รับ
อนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท

การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ในปี 2556 บริษัทฯ ได้มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีโดยความสมัครใจสำหรับการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ จากวิธีราคาทุนเป็นราคามูลค่ายุติธรรม บริษัทฯ ได้จัดบางประเภทของสินทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ ไปเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย และ ที่ดินและงานระหว่างการก่อสร้าง การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าว ทำให้บริษัทฯ ได้ปรับปรุงการแสดงรายการในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ ใหม่ สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2555 และเพื่อให้สามารถแสดงรายการเปรียบเทียบกัน บริษัทฯ ได้แสดงรายการในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 1 มกราคม 2555 ไว้ด้วย ซึ่งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวทำให้สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ที่เคยแสดงไว้ในปี 2554 รวมจำนวนทั้งสิ้น 1,335.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 284.8 ล้านบาท มาเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,619.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 21.33 และมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิจำนวน 256.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 231.3 ล้านบาท เป็นจำนวนทั้งสิ้น 488.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 90.04

เนื่องจากในปี 2556 บริษัทฯ ได้เปิดให้ผู้สนใจได้เข้าจองและทำสัญญาในเฟสที่ 2 ของโครงการวิลล่า อะคาเดย์ ศรีนครินทร์ แต่เนื่องจากบ้านของบริษัทฯ ยังอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งบริษัทฯ คาดว่าจะสามารถโอนบ้านให้กับผู้ซื้อและทยอยรับรู้รายได้ในปี 2557

ผลการดำเนินงาน

- **รายได้**
รายได้ของบริษัทและบริษัทย่อย ประกอบด้วยรายได้จากการให้เช่าอาคารสำนักงานและบริการและขายบ้านพร้อมที่ดิน ซึ่งในปี 2556 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าอาคารสำนักงานและบริการรวมทั้งสิ้น 38.4 ล้านบาท ลดลงจำนวน 2.2 ล้านบาท จากปี 2555 ที่มีจำนวน 40.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 5.41 รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทฯ จะรับรู้เป็นรายได้ทั้งจำนวนเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ สำหรับปี 2556 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินรวมทั้งสิ้น 108.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 13.7 ล้านบาท จากปี 2555 ที่มีจำนวน 95.0 ล้านบาท หรือ

คิดเป็นอัตราร้อยละ 14.42 การปรับเพิ่มขึ้นดังกล่าวเป็นผลมาจากบริษัทฯ ได้โอนหน่วยคงเหลือของบ้านพร้อมที่ดินในเฟสที่ 1 และเนื่องจากในปี 2556 บริษัทฯ ได้ขายบ้านพร้อมที่ดินของบริษัทฯ ในเฟสที่ 2 ซึ่งยังอยู่ระหว่างการก่อสร้าง และคาดว่าจะเริ่มโอนบ้านพร้อมที่ดินและรับรู้รายได้ในปี 2557

• ค่าใช้จ่าย

ในปี 2556 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายที่ไม่รวมค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้ เป็นจำนวน 274.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 75.3 ล้านบาท จากปี 2555 ที่มีจำนวน 199.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 37.78 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 22.7 ล้านบาท จากจำนวนหน่วยขายที่เพิ่มขึ้น ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 35.8 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ ได้ลดมูลค่าของต้นทุนงานในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 22.0 ล้านบาท ขณะที่ค่าลงทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเพิ่มขึ้นจำนวน 4.5 ล้านบาท จากการกู้ยืมเป็นเงินตราต่างประเทศ และ มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลงจำนวน 13.7 ล้านบาท

• ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ในปี 2556 เนื่องจากบริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 เรื่อง ภาษีเงินได้ ซึ่งทำให้บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในปี 2556 เปลี่ยนแปลงลดลง จำนวน 11.1 ล้านบาท จากปี 2555 ที่มีจำนวน 7.1 ล้านบาท

ฐานะทางการเงิน

• สินทรัพย์

บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมสิ้นสุดปี 2556 เป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,741.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 104.9 ล้านบาท จากปี 2555 ที่มีจำนวน 1,636.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 6.41 โดยมีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน เป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,387.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 165.0 ล้านบาท จากปี 2555 ที่มีจำนวน 1,222.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 13.49 การเพิ่มขึ้นมีสาเหตุหลักจากที่ดินและงานระหว่างการก่อสร้างเพิ่มขึ้นจำนวน 137.3 ล้านบาท จากการพัฒนาเฟสที่ 2 ของโครงการวิลล่า อะคาเดย์ ศรีนครินทร์

บริษัทฯ มีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนจำนวน 353.6 ล้านบาท ลดลงจำนวน 60.1 ล้านบาท จากปี 2555 ที่มีจำนวน 413.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 14.52 เนื่องจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลง

• หนี้สิน

บริษัทฯ มีหนี้สินรวมสิ้นสุดปี 2556 เป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,524.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 272.9 ล้านบาท จากปี 2555 ที่มีจำนวน 1,251.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 21.80 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินหมุนเวียนจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการพัฒนาเฟสที่ 2 ของโครงการวิลล่า อะคาเดย์ ศรีนครินทร์ และทำให้อัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทฯ ลดลงจาก 1.46 เท่าในปี 2555 เป็น 1.27 เท่าในปี 2556

• ส่วนของผู้ถือหุ้น

เนื่องจากบริษัทฯ ได้มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี ทำให้บริษัทฯ ได้ปรับปรุงส่วนของผู้ถือหุ้นจากรายงานเดิมของบริษัทฯ ในปี 2554 มาเป็นจำนวน 476.0 ล้านบาท สิ้นสุดปี 2556 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นจำนวนทั้งสิ้น 216.6 ล้านบาท ลดลงจำนวน 167.9 ล้านบาท จากปี 2555 ที่มีจำนวน 384.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 43.67 สาเหตุหลักเนื่องจากขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 13.7 ล้านบาทและบริษัทฯ มีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิในปี 2556 จำนวน 167.8 ล้านบาท

• อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี ทำให้บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นจากรายงานเดิมของบริษัทฯ ในปี 2554 ที่มีจำนวน 4.46 เท่า เปลี่ยนไปเป็นจำนวน 2.40 เท่า จากการเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้น

ในปี 2556 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 7.04 เท่า ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2555 ซึ่งมีจำนวน 3.26 เท่า เนื่องจากการลดลงของมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและผลขาดทุนจากการดำเนินงาน

รายงานของคณะกรรมการบริษัท และรายงานทางการเงิน

สารบัญ

- 34 รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ
- 35 รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- 36 งบแสดงฐานะการเงิน
- 39 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
- 41 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
- 42 งบกระแสเงินสด
- 44 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท เคปเปลไทย พรีอเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท เคปเปลไทย พรีอเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งได้รับการแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัทฯ ประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่านคือ นางจิพร พิมพัฏฐราช เป็นประธานกรรมการตรวจสอบ ศาสตราจารย์ ชูเกียรติ ประมูลผล และ นายสมประสงค์ มัคคสมัน เป็นกรรมการตรวจสอบ โดยมีนายไพศาล สุภรพันธ์ First Assistant Vice President ทำหน้าที่เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติงานภายใต้ขอบเขตหน้าที่ตามกฎเกณฑ์ของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยได้ปฏิบัติงานสอบทานรายงานทางการเงิน การควบคุมภายในกิจการและการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ตามแนวทางบรรษัทภิบาล ซึ่งสอดคล้องกับข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ในรอบปี พ.ศ. 2556 คณะกรรมการตรวจสอบได้เข้าร่วมประชุมรวม 13 ครั้ง เป็นการประชุมร่วมกับคณะกรรมการบริษัทฯ 9 ครั้ง และเป็นการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ 4 ครั้ง ในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบจะมีผู้บริหารงานบัญชีของบริษัทฯ ร่วมประชุมด้วยและบางโอกาสได้ประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีและกรรมการบริหารของบริษัทฯตามความเหมาะสม มีสาระการประชุม โดยสรุปได้ดังนี้

คณะกรรมการตรวจสอบร่วมกับหัวหน้าผู้รับผิดชอบงานการเงินของบริษัทฯ ได้สอบทานงบการเงิน รายไตรมาสและงบการเงินสำหรับปี 2556 เพื่อให้การแสดงผลการดำเนินงานเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน มีการเปิดเผยสาระสำคัญเพียงพอและ เชื่อถือได้ คณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบและเห็นด้วยกับการเปลี่ยนแปลงการจัดประเภทรายการทรัพย์สินในงบการเงินใหม่ ที่มีนัยสำคัญของบริษัทฯในปี 2556

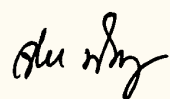
คณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบถึงแผนการจัดหาเงินทุน เป็นแนวทางสำหรับโครงการใหม่

คณะกรรมการตรวจสอบได้เห็นชอบกับการกำหนดกรอบงาน การจัดการความเสี่ยงขององค์กร ได้รับทราบการมีระบบการบริหารความเสี่ยงของกิจการเพื่อลดผลกระทบที่อาจมีต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

คณะกรรมการตรวจสอบได้ให้ความเห็นชอบในการมอบหมายให้ผู้สอบบัญชีภายในของกลุ่มบริษัทฯ ได้แก่ สเตรทส์แมนส์ฟีด พรีอเพอร์ตี้ มาร์เก็ตติ้ง พีทีอี ลิมิเต็ด เป็นผู้ตรวจสอบภายในกิจการต่อเนื่องจากปีก่อนโดยเห็นชอบค่าตอบแทนและแผนการตรวจสอบภายใน และกรรมการตรวจสอบได้สอบทานรายงานการตรวจสอบภายในกิจการ ทั้งนี้เพื่อบอกหมายให้ผู้บริหารของบริษัทฯ จัดให้บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมมีประสิทธิภาพ

คณะกรรมการตรวจสอบได้ให้ความเห็นชอบแก่คณะกรรมการบริษัทฯ ในการเสนอแต่งตั้งสำนักงาน เอ็นส์ท แอนด์ ยัง จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ประจำปี 2556 ซึ่งพิจารณาจากความรู้ความสามารถ ความน่าเชื่อถือ และประสบการณ์ในการ ตรวจสอบบัญชีของบริษัทฯ ต่อเนื่องจากปีก่อน เพื่อนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ

คณะกรรมการตรวจสอบ มีความพอใจในการบริหารกิจการของ บริษัท เคปเปลไทย พรีอเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ว่าเป็นไปด้วยความระมัดระวัง รอบคอบตามหลักบรรษัทภิบาล คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็น จากการสอบทานงบการเงินรวมของบริษัท เคปเปลไทย พรีอเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยและงบการเงินเฉพาะกิจการของ บริษัท เคปเปลไทย พรีอเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 ว่าเป็นไปอย่างเหมาะสม คณะกรรมการตรวจสอบ ไม่พบว่ามีประเด็นใดที่มีนัยสำคัญที่จะต้องนำสู่การพิจารณาของผู้ถือหุ้น



จิพร พิมพัฏฐราช
18 มีนาคม 2557

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่นๆ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่อการเงิน

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติตามตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินวิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้นั้นขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าว ผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและนำเสนองบการเงินโดยถูกต้องตามที่ควรของกิจการ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกิจการ การตรวจสอบรวมถึงการประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผล ของประมาณการทางบัญชีที่จัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร รวมทั้งการประเมินการนำเสนองบการเงินโดยรวม

ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ความเห็น

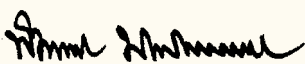
ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตเรื่องต่อไปนี้

- ก) ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.1 เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีโดยความสมัครใจสำหรับการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากวิธีราคาทุนเป็นวิธีมูลค่ายุติธรรม
- ข) ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.2 เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจากการนำมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 เรื่อง ภาษีเงินได้ มาถือปฏิบัติ

บริษัทฯ ได้ปรับย้อนหลังงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ เพื่อสะท้อนรายการปรับปรุงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าว และนำเสนองบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 1 มกราคม 2555 เพื่อเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ โดยใช้นโยบายการบัญชีเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและภาษีเงินได้ดังกล่าวด้วยเช่นกัน ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่อกรณีนี้แต่อย่างใด



พิมพิจ มานิตชกรกิจ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4521

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

(เดิมชื่อ “บริษัท สำนักงาน เอ็นสท์ แอนด์ ยัง จำกัด”)

กรุงเทพฯ : 24 กุมภาพันธ์ 2557

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 (ปรับปรุงใหม่)	ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 (ปรับปรุงใหม่)	ณ วันที่ 1 มกราคม 2555
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	28,769,323	29,549,876	15,520,276	6,161,600	2,681,317
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	8, 9	216,304	1,723,160	-	7,250,360	8,597,887
ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง	10	1,324,011,415	1,186,670,378	1,227,904,316	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	11	12,374,406	4,780,305	4,147,086	4,371,305	672,802
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	12	22,368,200	-	-	-	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		1,387,739,648	1,222,723,719	1,247,571,678	17,783,265	11,952,006
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	13	23,926,651	22,868,005	11,849,814	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	14	-	-	-	116,864,396	114,614,396
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	15	325,300	497,200	367,900	325,300	497,200
เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับบริษัทย่อย	8	-	-	-	1,944,954,162	1,667,018,065
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	16	310,152,148	372,508,642	343,038,582	310,152,148	331,608,642
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	17	8,250,750	8,717,644	8,504,611	6,939,294	8,095,843
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	18	539,651	651,616	455,445	442,397	521,977
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	19	10,407,664	8,462,596	8,088,758	6,308,307	4,467,497
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		353,602,164	413,705,703	372,305,110	2,385,986,004	2,126,823,620
รวมสินทรัพย์		1,741,341,812	1,636,429,422	1,619,876,788	2,403,769,269	2,138,775,626

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 (ปรับปรุงใหม่)	ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 (ปรับปรุงใหม่)	ณ วันที่ 1 มกราคม 2555
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	20 995,393,806	796,993,806	761,993,806	995,393,806	796,993,806	761,993,806
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	8, 21 84,699,839	34,866,885	27,851,230	29,540,290	22,288,636	23,054,792
เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	22 13,054,335	6,489,377	2,970,000	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	120,277,922	-	-	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,093,147,980	838,350,068	913,092,958	1,024,934,096	819,282,442	785,048,598
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่าย กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	8 348,828,632	329,232,360	157,184,869	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายบริษัทย่อย	8 -	-	-	624,216,354	536,961,221	457,019,561
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	23 2,880,268	2,226,919	558,795	2,470,039	1,604,996	429,492
เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	8,856,628	8,160,784	7,408,776	8,202,548	8,093,304	7,341,296
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	26 56,690,966	60,647,402	53,470,771	56,600,272	60,647,402	53,470,770
เงินเรียกเก็บจากลูกค้าเพื่อรอโอนให้นิติบุคคลหมู่บ้าน	14,379,274	13,277,376	12,217,400	-	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	431,635,768	413,544,841	230,840,611	691,489,213	607,306,923	518,261,119
รวมหนี้สิน	1,524,783,748	1,251,894,909	1,143,933,569	1,716,423,309	1,426,589,365	1,303,309,717

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 (ปรับปรุงใหม่)	ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 (ปรับปรุงใหม่)	ณ วันที่ 1 มกราคม 2555
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	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	2,200,000,000	2,200,000,000
ส่วนค่าก่วามูลค่าหุ้นสามัญ	(749,997,158)	(749,997,158)	(749,997,158)	(749,997,158)	(749,997,158)	(749,997,158)
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	24 12,525,332	12,525,332	12,525,332	2,075,332	2,075,332	2,075,332
ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)	(1,177,882,944)	(1,037,438,770)	(969,198,724)	(760,057,514)	(735,389,113)	(756,416,115)
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น	15 (4,674,700)	(4,502,800)	(4,632,100)	(4,674,700)	(4,502,800)	(4,632,100)
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	279,970,530	420,586,604	488,697,350	687,345,960	712,186,261	691,029,959
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม ของบริษัทย่อย	(63,412,466)	(36,052,091)	(12,754,131)	-	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	216,558,064	384,534,513	475,943,219	687,345,960	712,186,261	691,029,959
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	1,741,341,812	1,636,429,422	1,619,876,788	2,403,769,269	2,138,775,626	1,994,339,676

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555 (ปรับปรุงใหม่)	2556	2555 (ปรับปรุงใหม่)
รายได้				
รายได้จากการขายที่ดินและบ้าน	108,693,092	94,970,000	-	-
รายได้จากการให้เช่าอาคารสำนักงานและค่าบริการ	38,483,066	40,666,264	38,252,743	40,568,437
รายได้อื่น				
ดอกเบี้ยรับ	317,596	141,761	87,140,231	88,400,121
กำไรจากการขายอุปกรณ์	157,614	137,850	156,614	137,850
รายได้จากการยกเลิกสัญญาขายที่ดินและบ้าน	22,889	-	-	-
รายได้ค่าบริการจัดการ	-	-	16,057,441	13,162,796
รายได้ค่าธรรมเนียมการค้าประกัน	-	-	-	1,501,697
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	-	174,458	-
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่าสุทธิธรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	29,470,059	-	26,772,561
อื่นๆ	1,076,767	430,150	947,836	45,997
รวมรายได้	148,751,024	165,816,084	142,729,323	170,589,459
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขายที่ดินและบ้าน	105,691,179	82,969,489	-	-
ต้นทุนให้เช่าอาคารสำนักงานและบริการ	13,677,107	16,229,822	13,502,632	16,064,766
ค่าใช้จ่ายในการขาย	9,640,066	8,472,170	332,539	294,216
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	120,926,932	85,134,749	63,078,883	55,596,790
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน	10,982,800	6,497,265	-	136,739
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่าสุทธิธรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13,706,494	-	21,456,494	-
รวมค่าใช้จ่าย	274,624,578	199,303,495	98,370,548	72,092,511
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(125,873,554)	(33,487,411)	44,358,775	98,496,948
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(45,887,431)	(50,873,964)	(73,074,306)	(70,293,315)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(171,760,985)	(84,361,375)	(28,715,531)	28,203,633
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	3,956,436	(7,176,631)	4,047,130	(7,176,631)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(167,804,549)	(91,538,006)	(24,668,401)	21,027,002
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าเงินลงทุน ในหลักทรัพย์เพื่อขาย	(171,900)	129,300	(171,900)	129,300
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	(171,900)	129,300	(171,900)	129,300
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(167,976,449)	(91,408,706)	(24,840,301)	21,156,302
การแบ่งปันกำไรขาดทุน				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(140,444,174)	(68,240,046)	(24,668,401)	21,027,002
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(27,360,375)	(23,297,960)		
	(167,804,549)	(91,538,006)		

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555 (ปรับปรุงใหม่)	2556	2555 (ปรับปรุงใหม่)
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(140,616,074)	(68,110,746)	(24,840,301)	21,156,302
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(27,360,375)	(23,297,960)		
	(167,976,449)	(91,408,706)		
กำไรต่อหุ้น				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(0.64)	(0.31)	(0.11)	0.10

27

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม							
	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ							
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนต่ำกว่า มูลค่า หุ้นสามัญ	กำไร (ขาดทุน) สะสม		ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) ทุน จากการวัดมูลค่าเงินลงทุน ในหลักทรัพย์เพื่อขาย	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น ของบริษัทฯ	ส่วนของผู้มี ส่วนได้เสียที่ ไม่มีอำนาจควบคุม ของบริษัทฯ	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
			กำไร จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร				
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 - ตามที่รายงานไว้เดิม	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
ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี เกี่ยวกับการวัดมูลค่าสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (หมายเหตุ 4.1)	-	-	-	284,809,818	-	284,809,818	-	284,809,818
ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับ ภาษีเงินได้ (หมายเหตุ 4.2)	-	-	-	(53,470,771)	-	(53,470,771)	-	(53,470,771)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 - หลังการปรับปรุง	2,200,000,000	(749,997,158)	12,525,332	(969,198,724)	(4,632,100)	488,697,350	(12,754,131)	475,943,219
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี (ปรับปรุงใหม่)	-	-	-	(68,240,046)	129,300	(68,110,746)	(23,297,960)	(91,408,706)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 - หลังการปรับปรุง	2,200,000,000	(749,997,158)	12,525,332	(1,037,438,770)	(4,502,800)	420,586,604	(36,052,091)	384,534,513
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 - ตามที่รายงานไว้เดิม	2,200,000,000	(749,997,158)	12,525,332	(1,300,720,299)	(4,502,800)	157,305,075	(36,052,091)	121,252,984
ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี เกี่ยวกับการวัดมูลค่าสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (หมายเหตุ 4.1)	-	-	-	323,928,931	-	323,928,931	-	323,928,931
ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับ ภาษีเงินได้ (หมายเหตุ 4.2)	-	-	-	(60,647,402)	-	(60,647,402)	-	(60,647,402)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 - หลังการปรับปรุง	2,200,000,000	(749,997,158)	12,525,332	(1,037,438,770)	(4,502,800)	420,586,604	(36,052,091)	384,534,513
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(140,444,174)	(171,900)	(140,616,074)	(27,360,375)	(167,976,449)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	2,200,000,000	(749,997,158)	12,525,332	(1,177,882,944)	(4,674,700)	279,970,530	(63,412,466)	216,558,064

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนด่ำมูลค่า หุ้นสามัญ	กำไร (ขาดทุน) สะสม		องค์ประกอบอื่น ของส่วนของผู้ถือหุ้น	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
			จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	
					ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) ทุนจาก การวัดมูลค่าเงินลงทุนใน หลักทรัพย์เพื่อขาย	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 - ตามที่รายงานไว้เดิม	2,200,000,000	(749,997,158)	2,075,332	(970,299,197)	(4,632,100)	477,146,877
ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี เกี่ยวกับการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (หมายเหตุ 4.1)	-	-	-	267,353,853	-	267,353,853
ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับ ภาษีเงินได้ (หมายเหตุ 4.2)	-	-	-	(53,470,771)	-	(53,470,771)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 - หลังการปรับปรุง	2,200,000,000	(749,997,158)	2,075,332	(756,416,115)	(4,632,100)	691,029,959
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี (ปรับปรุงใหม่)	-	-	-	21,027,002	129,300	21,156,302
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 - หลังการปรับปรุง	2,200,000,000	(749,997,158)	2,075,332	(735,389,113)	(4,502,800)	712,186,261
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 - ตามที่รายงานไว้เดิม	2,200,000,000	(749,997,158)	2,075,332	(977,978,722)	(4,502,800)	469,596,652
ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี เกี่ยวกับการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (หมายเหตุ 4.1)	-	-	-	303,237,011	-	303,237,011
ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับ ภาษีเงินได้ (หมายเหตุ 4.2)	-	-	-	(60,647,402)	-	(60,647,402)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 - หลังการปรับปรุง	2,200,000,000	(749,997,158)	2,075,332	(735,389,113)	(4,502,800)	712,186,261
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(24,668,401)	(171,900)	(24,840,301)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	2,200,000,000	(749,997,158)	2,075,332	(760,057,514)	(4,674,700)	687,345,960

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555 (ปรับปรุงใหม่)	2556	2555 (ปรับปรุงใหม่)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี	(171,760,985)	(84,361,375)	(28,715,531)	28,203,633
รายการปรับกระทบกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน:				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	1,899,862	2,717,370	1,602,147	2,366,368
ต้นทุนขายสำหรับที่ดินและบ้าน	105,691,179	82,969,489	-	-
กำไรจากการขายอุปกรณ์	(157,614)	(137,850)	(156,614)	(137,850)
การปรับลดมูลค่าสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	691,800	-	-	-
ขาดทุน (กำไร) จากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้น	10,982,800	6,497,265	(174,458)	136,739
ขาดทุน (กำไร) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรม				
ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13,706,494	(29,470,059)	21,456,494	(26,772,561)
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	653,348	1,668,124	865,043	1,175,504
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	-	804	-	-
ดอกเบี้ยรับ	(317,596)	(141,761)	(87,140,231)	(88,400,121)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	42,758,480	50,389,256	70,073,922	70,198,455
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	4,147,768	30,131,263	(22,189,228)	(13,229,833)
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	1,506,856	(916,170)	1,347,527	(4,146,700)
ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง	(217,394,139)	(41,632,801)	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(7,596,944)	(1,541,808)	(3,698,410)	726,058
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(19,024)	(453,998)	26,471	212,012
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	41,273,709	15,412,326	(1,434,766)	7,680,616
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	6,564,958	3,519,377	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	1,797,742	1,811,983	109,244	752,008
เงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(169,719,074)	6,330,172	(25,839,162)	(8,005,839)
จ่ายดอกเบี้ย	(25,918,309)	(51,736,935)	(25,918,309)	(46,468,128)
รับดอกเบี้ยจากบริษัทย่อย	-	-	-	32,168,583
จ่ายภาษีเงินได้	(2,957,457)	(3,041,139)	(1,867,281)	(2,070,651)
รับเงินคืนค่าภาษีเงินได้	1,159,321	3,118,089	-	1,617,469
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(197,435,519)	(45,329,813)	(53,624,752)	(22,758,566)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555 (ปรับปรุงใหม่)	2556	2555 (ปรับปรุงใหม่)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากธนาคารที่มีระยะค้ำประกันเพิ่มขึ้น	(1,058,646)	(11,018,191)	-	-
เงินสดรับ (จ่าย) จากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	144,079	-	(1,999,600)	(1,999,600)
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	-	-	(190,895,153)	(59,570,869)
เงินสดรับคืนเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	-	-	57,786	-
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์	167,684	147,500	166,614	147,500
เงินสดจ่ายซื้ออุปกรณ์	(1,286,362)	(2,785,047)	(331,377)	(2,699,252)
เงินสดจ่ายซื้อโปรแกรมคอมพิวเตอร์	(34,641)	(135,928)	(34,641)	(135,928)
ดอกเบี้ยรับ	322,852	143,017	41,406	48,515
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(1,745,034)	(13,648,649)	(192,994,965)	(64,209,634)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น	198,400,000	35,000,000	198,400,000	35,000,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	-	-	51,700,000	49,300,000
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีลดลง	-	(120,277,922)	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	-	158,285,984	-	-
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	198,400,000	73,008,062	250,100,000	84,300,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(780,553)	14,029,600	3,480,283	(2,668,200)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	29,549,876	15,520,276	2,681,317	5,349,517
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี (หมายเหตุ 7)	28,769,323	29,549,876	6,161,600	2,681,317
	-	-	-	-
ข้อมูลเพิ่มเติมประกอบกระแสเงินสด				
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
ค่าซื้ออุปกรณ์คอมพิวเตอร์ส่วนที่บันทึกเป็นหนี้สิน	-	200,000	-	200,000
เงินลงทุนในบริษัทย่อยค้างจ่าย	250,400	-	250,400	-
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของส่วนเกินทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	(171,900)	129,300	(171,900)	129,300
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง	25,590,000	-	-	-
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	23,060,000	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

1. ข้อมูลทั่วไป
บริษัท เคปเพล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย โดยมีบริษัท เคปเพล แลนด์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศสิงคโปร์เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ธุรกิจหลักของบริษัทฯ คือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่อยู่ตามที่ดินที่จดทะเบียนของบริษัทฯ อยู่ที่ดิน 30 อาคารจุฬาลงกรณ์ เซ็นเตอร์ 138/108 ถนนนเรศ แขวงสี่พระยา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

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

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม
ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท เคปเพล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทย่อย”) ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	อัตราร้อยละของการถือหุ้น	
			2556 (ร้อยละ)	2555 (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
บริษัท อุทยาน พร็อพเพอร์ตี้				
ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท อุทยาน ทาวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท อุทยาน รีเอส เอสเตท				
ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	-
บริษัท อุทยาน เออร์เบิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	-
บริษัท อุทยาน รีเอสตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	-

เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2556 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ มีมติอนุมัติการเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท อุทยาน รีเอส เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด บริษัท อุทยาน เออร์เบิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และบริษัท อุทยาน รีเอสตี้ จำกัด จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทดังกล่าวเป็นบริษัทที่ จดทะเบียนในประเทศไทย ธุรกิจหลักคือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดการลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวดังนี้

1) บริษัทฯ และผู้ขายได้ร่วมลงนามในตราสารการโอนหุ้นลงวันที่ 29 มีนาคม 2556 บริษัทฯ มีวัตถุประสงค์ที่จะซื้อหุ้นสามัญส่วนใหญ่ของบริษัท อุทยาน รีเอสตี้ จำกัด จำนวน 9,998 หุ้น ในราคาหุ้นละ 100 บาท คิดเป็นร้อยละ 99.98 ของทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว ซึ่งคิดเป็นจำนวนเงินรวม 250,000 บาท ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับโอนหุ้นแล้ว

มูลค่ายุติธรรมและมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สุทธิของบริษัท อุทยาน เรียลตี้ จำกัด ณ วันที่ลงทุน มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าตามบัญชี
สินทรัพย์		
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	144	144
สินทรัพย์อื่น	2	2
รวมสินทรัพย์	146	146
หนี้สิน		
หนี้สินอื่น	24	24
รวมหนี้สิน	24	24
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันซื้อกิจการ	122	122
สัดส่วนการลงทุนของบริษัทฯ (ร้อยละ)	99.98	
สินทรัพย์สุทธิในสัดส่วนการลงทุนของบริษัทฯ	122	
ส่วนของราคาซื้อที่สูงกว่าสินทรัพย์สุทธิ	128	
ราคาซื้อ	250	

งบการเงินรวมนี้ได้รวมงบแสดงฐานะการเงินของบริษัท อุทยาน เรียลตี้ จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และกำไรหรือขาดทุนตั้งแต่วันที่ลงทุนจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2556 ทั้งนี้ ได้บันทึกสินทรัพย์สุทธิตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อกิจการ ราคาซื้อส่วนที่เกินกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิจะถูกบันทึกไว้ในบัญชีค่าความนิยม

รายละเอียดของราคาซื้อบริษัท อุทยาน เรียลตี้ จำกัด มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)
ราคาซื้อ	250
มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้รับ	122
ค่าความนิยม	128

- 2) เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2556 บริษัทฯ และผู้ขายได้ร่วมลงนามในตราสารการโอนหุ้นของบริษัท อุทยาน เรียล เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และ บริษัท อุทยาน เออร์เบิน ดีเวล ลอปเม้นท์ จำกัด ตามรายละเอียดดังนี้

ชื่อบริษัท	หุ้นที่ออก จำหน่ายทั้งหมด (หุ้น)	จำนวนหุ้นที่ บริษัทฯ ลงทุน (หุ้น)	สัดส่วน การถือหุ้นทุน (ร้อยละ)	ราคาซื้อ (บาทต่อหุ้น)	รวม (บาท)
บริษัท อุทยาน เรียล เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	10,000	9,998	99.98	100	999,800
บริษัท อุทยาน เออร์เบิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	10,000	9,998	99.98	100	999,800

บริษัทดังกล่าวได้จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 10 มกราคม 2556 และ 16 มกราคม 2556 ตามลำดับ โดยยังไม่มีรายการทางธุรกิจใดๆ ในระหว่างปีปัจจุบัน และบริษัทฯ ได้รวมงบการเงินของทั้งสองบริษัทดังกล่าวตั้งแต่วันที่ลงทุนจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2556 ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับโอนหุ้นแล้ว

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

- ข) บริษัทฯ นำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯ มีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯ สิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
- ค) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ
- ง) ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว
- จ) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวม และส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม

2.3 บริษัทฯ จัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการเพื่อประโยชน์ต่อสาธารณะ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามวิธีราคาทุน

3. มาตรฐานการบัญชีใหม่

มาตรฐานการบัญชีที่เริ่มมีผลบังคับในปีบัญชีปัจจุบันและที่จะมีผลบังคับในอนาคตมีรายละเอียดดังนี้

ก. มาตรฐานการบัญชีที่เริ่มมีผลบังคับในปีบัญชีปัจจุบัน

มาตรฐานการบัญชี

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

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

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

การตีความมาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 10	ความช่วยเหลือจากรัฐบาล - กรณีที่ไม่มีความเกี่ยวข้องอย่างเฉพาะเจาะจงกับกิจกรรมดำเนินงาน
ฉบับที่ 21	ภาษีเงินได้ - การได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ที่ไม่ได้คิด ค่าเสื่อมราคาที่ดินราคาใหม่
ฉบับที่ 25	ภาษีเงินได้ - การเปลี่ยนแปลงสถานภาพทางภาษีของกิจการหรือของผู้ถือหุ้น

แนวปฏิบัติทางบัญชีเกี่ยวกับการโอนและการรับโอนสินทรัพย์ทางการเงิน

มาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน การตีความมาตรฐานการบัญชี และแนวปฏิบัติทางบัญชีข้างต้นไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินนี้ ยกเว้นมาตรฐานการบัญชีดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 เรื่อง ภาษีเงินได้

มาตรฐานฉบับนี้กำหนดให้กิจการระบุผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดจากความแตกต่างระหว่างมูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงินกับฐานภาษี และรับรู้ผลกระทบทางภาษีเป็นสินทรัพย์หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้เปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวในปีปัจจุบันและปรับย้อนหลังงบการเงินของปีก่อนที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบเสมือนหนึ่งว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้ผลกระทบทางภาษีเป็นสินทรัพย์หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีมาโดยตลอด ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวแสดงอยู่ในหมายเหตุ 4.2

ข. มาตรฐานการบัญชีที่จะมีผลบังคับในอนาคต

		วันที่มีผลบังคับใช้
มาตรฐานการบัญชี		
ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2555)	การนำเสนองบการเงิน	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2555)	งบกระแสเงินสด	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2555)	ภาษีเงินได้	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2555)	สัญญาเช่า	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2555)	รายได้	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2555)	ผลประโยชน์ของพนักงาน	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2555)	ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2555)	การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2555)	เงินลงทุนในบริษัทร่วม	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2555)	ส่วนได้เสียในการร่วมค้า	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2555)	งบการเงินระหว่างกาล	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2555)	การด้อยค่าของสินทรัพย์	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2555)	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1 มกราคม 2557
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน		
ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2555)	การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2555)	การรวมธุรกิจ	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 4	สัญญาประกันภัย	1 มกราคม 2559
ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2555)	สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2555)	ส่วนงานดำเนินงาน	1 มกราคม 2557
การตีความมาตรฐานการบัญชี		
ฉบับที่ 15	สัญญาเช่าดำเนินงาน - สิ่งสูงใจที่ให้แก่ผู้เช่า	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 27	การประเมินเนื้อหาสัญญาเช่าที่สร้างขึ้นตามรูปแบบกฎหมาย	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 29	การเปิดเผยข้อมูลของข้อตกลงสัมปทานบริการ	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 32	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - ต้นทุนเว็บไซต์	1 มกราคม 2557
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน		
ฉบับที่ 1	การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการรื้อถอน การบูรณะ และหนี้สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 4	การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 5	สิทธิในส่วนได้เสียจากกองทุนการ รื้อถอน การบูรณะ และการปรับปรุงสภาพแวดล้อม	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 7	การปรับปรุงย้อนหลังภายใต้มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 29 เรื่อง การรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่มีภาวะเงินเฟ้อรุนแรง	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 10	งบการเงินระหว่างกาลและการด้อยค่า	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 12	ข้อตกลงสัมปทานบริการ	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 13	โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 17	การจ่ายสินทรัพย์ที่ไม่ใช่เงินสดให้แก่เจ้าของ	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 18	การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า	1 มกราคม 2557

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ เชื่อว่ามาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน การตีความมาตรฐานการบัญชี และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินข้างต้นจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

4. ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี

4.1 ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้เปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีโดยความสมัครใจสำหรับการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากเดิมที่เลือกใช้การวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนเปลี่ยนเป็นการวัดมูลค่าด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรม ตามที่มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2552) เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้เปิดทางเลือกไว้ เพื่อให้งบการเงินที่น่าเสนอให้ข้อมูลที่เป็นประโยชน์และสะท้อนต่อฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ดียิ่งขึ้น

ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

จำนวนเงินของรายการปรับปรุงที่มีผลกระทบต่อรายการในงบแสดงฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จมีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)					
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555		ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	
	งบการเงิน		งบการเงิน		งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
	(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)	
งบแสดงฐานะการเงิน						
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น	311,758	283,001	323,929	303,237	284,810	267,354
กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรเพิ่มขึ้น	311,758	283,001	323,929	303,237	284,810	267,354

	(หน่วย: พันบาท)			
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)	

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

กำไรขาดทุน:

ต้นทุนให้เช่าอาคารสำนักงานและบริกรลดลง	1,222	1,222	9,111	9,111
ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลง (เพิ่มขึ้น)	(377)	-	538	-
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น	-	-	29,470	26,773
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น	(13,707)	(21,457)	-	-
ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ลดลง (เพิ่มขึ้น)	(12,862)	(20,235)	39,119	35,884
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานลดลง (เพิ่มขึ้น) (บาท)	(0.06)	(0.09)	0.18	0.16

ผลกระทบทางภาษีเงินได้ที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีข้างต้นแสดงรวมไว้ใน หมายเหตุ 4.2

4.2 ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจากการนำมาตราฐานการบัญชีใหม่มาถือปฏิบัติ

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้เปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีที่สำคัญตามที่กล่าว ในหมายเหตุ 3 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยนำมาตราฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 เรื่อง ภาษีเงินได้ มาถือปฏิบัติ ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

จำนวนเงินของรายการปรับปรุงที่มีผลกระทบต่อรายการในงบแสดงฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555		ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	
	งบการเงินรวม		งบการเงินรวม		งบการเงินรวม	
	เฉพาะกิจการ	เฉพาะกิจการ (ปรับปรุงใหม่)	เฉพาะกิจการ (ปรับปรุงใหม่)	เฉพาะกิจการ (ปรับปรุงใหม่)	เฉพาะกิจการ	เฉพาะกิจการ
งบแสดงฐานะการเงิน						
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเพิ่มขึ้น	56,691	56,600	60,647	60,647	53,471	53,471
กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรลดลง	56,691	56,600	60,647	60,647	53,471	53,471

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ (ปรับปรุงใหม่)	งบการเงินรวม (ปรับปรุงใหม่)	งบการเงินเฉพาะกิจการ (ปรับปรุงใหม่)
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ				
กำไรหรือขาดทุน:				
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ (เพิ่มขึ้น) ลดลง		3,956	4,047	(7,177)
ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (เพิ่มขึ้น) ลดลง		3,956	4,047	(7,177)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานเพิ่มขึ้น (ลดลง) (บาท)	0.0180	0.0184	(0.0326)	(0.0326)

รายการผลกระทบข้างต้นได้รวมผลกระทบทางภาษีเงินได้ที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามที่กล่าวในหมายเหตุ 4.1 แล้ว

5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

5.1 การรับรู้รายได้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทย่อยรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินเมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่มีนัยสำคัญของความเป็นเจ้าของให้กับผู้ซื้อแล้วโดยมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อหลังจากได้รับชำระจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้จากการให้เช่าห้องชุดจะรับรู้เป็นรายได้ตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

รายได้ค่าบริการรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างเมื่อได้ให้บริการแล้ว

ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

5.2 ต้นทุนขาย

ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าถมดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ในการคำนวณหาต้นทุนขายที่ดินและบ้าน บริษัทย่อยได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บ้านที่กเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

5.3 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ยืมที่ใช้ในการได้มาของสินทรัพย์การก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมที่จะใช้หรือขายได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืม

5.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

5.5 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นแสดงมูลค่าตามจำนวนสุทธิที่จะได้รับ บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์ในการเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

5.6 ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง

ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างแสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า โดยมีรายละเอียดการคำนวณราคาทุนดังนี้

- | | | |
|--------------------|---|---|
| ที่ดิน | - | ราคาทุนของที่ดินบันทึกโดยวิธีถ่วงน้ำหนักโดยแยกที่ดินตาม แต่ละโครงการ |
| งานระหว่างก่อสร้าง | - | ต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างประกอบด้วยต้นทุนงานออกแบบและก่อสร้าง งานสาธารณูปโภค ส่วนกลาง ต้นทุนการกู้ยืมที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการ บริษัทย่อยบันทึกต้นทุนงานก่อสร้างและงานสาธารณูปโภคตามที่เกิดขึ้นจริง |

บริษัทย่อยจะบันทึกขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

5.7 เงินลงทุน

- ก) เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายแสดงตามมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์ดังกล่าวบันทึกในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อได้จำหน่ายหลักทรัพย์นั้นออกไป
- ข) เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน

มูลค่ายุติธรรมของหน่วยลงทุนคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหน่วยลงทุน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

บริษัทฯ จะบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่า (ถ้ามี) ของเงินลงทุนในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

บริษัทฯ ใช้วิธีถ่วงถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุน

5.8 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย

บริษัทย่อยวัดมูลค่าสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายด้วยจำนวนที่ต่ำกว่าระหว่างมูลค่าตามบัญชีกับมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย

บริษัทย่อยบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

5.9 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยวัดมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่เกิดขึ้น บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

5.10 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ ดังต่อไปนี้

อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	20 ปี
เครื่องจักรและอุปกรณ์โรงงาน	5 ปี
เครื่องใช้และอุปกรณ์สำนักงาน	5 ปี
รถยนต์	5 ปี

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างติดตั้ง

บริษัทฯ และบริษัทย่อยตัดรายการที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการ ผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อบริษัทฯ และ บริษัทย่อยตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

5.11 โปรแกรมคอมพิวเตอร์

โปรแกรมคอมพิวเตอร์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

บริษัทฯ และบริษัทย่อยตัดจำหน่ายโปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดอย่างมีระบบตลอดอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของโปรแกรมคอมพิวเตอร์ดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ค่าตัดจำหน่ายโปรแกรมคอมพิวเตอร์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 10 ปี

5.12 การรวมธุรกิจ

บริษัทฯ ใช้วิธีปฏิบัติทางบัญชีประเภทการซื้อธุรกิจสำหรับการรวมธุรกิจตามที่กล่าวในหมายเหตุ 2.2

บริษัทฯ บันทึกต้นทุนการซื้อธุรกิจด้วยมูลค่ายุติธรรม ซึ่งรวมถึงเงินสด รายการเทียบเท่าเงินสดหรือมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนซึ่งบริษัทฯ มอบให้ ณ วันซื้อ

บริษัทฯ บันทึกต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อธุรกิจ เช่น ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ และค่าที่ปรึกษาอื่นๆ เป็นต้น เป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่ต้นทุนดังกล่าวเกิดขึ้นและได้รับบริการ

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

5.13 ค่าความนิยม

บริษัทฯ บันทึกมูลค่าเริ่มแรกของค่าความนิยมในราคาทุน ซึ่งเท่ากับต้นทุนการรวมธุรกิจส่วนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มา หากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาสูงกว่าต้นทุนการรวมธุรกิจ บริษัทฯ จะรับรู้ส่วนที่สูงกว่านี้เป็นกำไรในส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

บริษัทฯ แสดงค่าความนิยมตามราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม และจะทดสอบการด้อยค่าของ ค่าความนิยมทุกปีหรือเมื่อใดก็ตามที่มีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าเกิดขึ้น

เพื่อวัตถุประสงค์ในการทดสอบการด้อยค่า บริษัทฯ จะปันส่วนค่าความนิยมที่เกิดขึ้นจากการรวมธุรกิจให้กับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด (หรือกลุ่มของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด) ที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เพิ่มขึ้นจากการรวมธุรกิจ และบริษัทฯ จะทำการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแต่ละรายการ (หรือกลุ่มของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด) หากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี บริษัทฯ จะรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน และบริษัทฯ ไม่สามารถกลับบัญชีขาดทุนจากการด้อยค่าได้ในอนาคต

5.14 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับ บริษัทฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

5.15 สัญญาเช่าระยะยาว

บริษัทฯ ในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่า ถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน รายได้จากสัญญาเช่าดำเนินงานจะรับรู้ตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

บริษัทฯ ในฐานะผู้เช่า

สัญญาเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่า หรืออายุของสัญญาเช่า แล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า

สัญญาเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

5.16 เงินตราต่างประเทศ

บริษัทฯ แสดงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ รายการต่างๆ ของแต่ละกิจการที่รวมอยู่ในงบการเงินรวมวัดมูลค่าด้วยสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของแต่ละกิจการนั้น

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งอยู่ในสกุลเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนได้รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

5.17 การค้ำยค่าของสินทรัพย์

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะทำการประเมินการค้ำยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ หรือสินทรัพย์ ไม่มีตัวตนอื่นของบริษัทฯ และบริษัทย่อย หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจค้ำยค่าและจะทำการประเมินการค้ำยค่าของค่าความนิยมเป็นรายปี บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้ขาดทุนจากการค้ำยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะรับรู้รายการขาดทุนจากการค้ำยค่าในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

หากในการประเมินการค้ำยค่าของสินทรัพย์มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการค้ำยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการค้ำยค่าที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการค้ำยค่าครั้งล่าสุด โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการค้ำยค่าต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกิจการไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการ ค้ำยค่าของสินทรัพย์ในงวดก่อนๆ บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการค้ำยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

5.18 ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เงินที่บริษัทและบริษัทย่อย จ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งบริษัทฯ และบริษัทย่อยถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้บริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินของโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน ประกอบด้วย มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์หักด้วย ต้นทุนบริการในอดีตที่ยังไม่ได้รับรู้

ในการปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19 เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงานเป็นครั้งแรก ในปี 2554 บริษัทฯ และบริษัทย่อยเลือกรับรู้หนี้สินในช่วงการเปลี่ยนแปลงที่มากกว่าหนี้สินที่รับรู้ ณ วันเดียวกันตามนโยบายการบัญชีเดิม โดยบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่นำมาตรฐานการบัญชีนี้มาถือปฏิบัติ

5.19 ประมาณการหนี้สิน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อมีภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และบริษัทฯ และบริษัทย่อยสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

5.20 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะไม่กำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

6. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงจึงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการทางบัญชีที่สำคัญมีดังนี้

สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าการเงิน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่าบริษัทฯ และ บริษัทย่อยได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้

ในการประมาณการค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละรายโดยคำนึงถึงประสิทธิภาพการเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่ค้างค้างและสถานะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น เป็นต้น

ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในหลักทรัพย์

บริษัทฯ จะตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายและเงินลงทุนระยะยาวอื่น เมื่อมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นระยะเวลานานหรือเมื่อมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า การที่จะสรุปว่าเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญหรือเป็นระยะเวลานานหรือไม่นั้นจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดย ผู้ประเมินราคาอิสระและรับรู้การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ซึ่งการประเมินมูลค่าดังกล่าวต้องอาศัยข้อสมมติฐานและการประมาณการบางประการ

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการค้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการค้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวข้องกับสินทรัพย์นั้น

ค่าความนิยม และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ในการบันทึกและวัดมูลค่าของค่าความนิยมและสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ณ วันที่ได้มา ตลอดจนการทดสอบการค้อยค่าในภายหลัง ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากสินทรัพย์ หรือ หน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด รวมทั้งการเลือกอัตราคิดลดที่เหมาะสมในการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดนั้นๆ

สินทรัพย์ภายในได้รับการตัดบัญชี

บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้สินทรัพย์ภายในได้รับการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ก่อนข้างต้นว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภายในได้ รอกการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

ผลประโยชน์หลังออกจากรางานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากรางานของพนักงานประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราการเกษียณ และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง

บริษัทย่อยพิจารณาการลดลงของมูลค่าของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง เมื่อพบว่าโครงการมีมูลค่ายุติธรรมลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญ ฝ่ายบริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างเท่ากับมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับคืน อย่างไรก็ตาม ความมีสาระสำคัญและการปรับลดมูลค่าดังกล่าวขึ้นกับดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

การประมาณต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดิน บริษัทย่อยต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินและการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกักขังเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะๆ หรือ เมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

ประมาณการค่าซ่อมแซมบ้านหลังการขาย

บริษัทย่อยประมาณการค่าซ่อมแซมบ้านหลังการขายโดยพิจารณาจากข้อมูลค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมบ้านหลังการขายที่เกิดขึ้นจริงในอดีต และ/หรือข้อมูลที่มีอยู่ในปัจจุบันเกี่ยวกับงานซ่อมแซมประเภทต่าง ๆ

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
เงินสด	104	84	24	24
เงินฝากธนาคาร	28,665	29,466	6,138	2,657
รวม	28,769	29,550	6,162	2,681

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 เงินฝากออมทรัพย์ และเงินฝากประจำมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.50 ถึง 1.80 ต่อปี (2555: ร้อยละ 0.60 ถึง 1.70 ต่อปี)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

8. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ลักษณะความสัมพันธ์ของบริษัทฯ และกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

ชื่อกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์
บริษัท ไทย-คามิ จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท ทีโอพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท โกลด์สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท คอร์เนอร์สโตน รีลตี้ จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท อุทยาน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท อุทยาน ทาวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท อุทยาน เรย์ล เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท อุทยาน เออร์เบิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท อุทยาน เรย์ลดี จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท เคปเปล แลนด์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	บริษัทย่อยของผู้ถือหุ้น
Straits Mansfield Property Marketing Pte Ltd.	บริษัทย่อยของผู้ถือหุ้น
บริษัท เคปเปล แลนด์ ไฟแนนเชียล เซอร์วิส จำกัด	บริษัทย่อยของผู้ถือหุ้น

ในระหว่างปี บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯ กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้ (หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2556	2555	2556	2555	
รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
ดอกเบี้ยรับ	-	-	87.1	88.4	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR และอัตราดอกเบี้ยอิงตามอัตราต้นทุนการกู้ยืมของสถาบันการเงิน
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	35.6	32.5	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR และอัตราดอกเบี้ยอิงตามอัตราต้นทุนการกู้ยืมของสถาบันการเงิน
รายได้ค่าบริการจัดการ	-	-	16.1	13.2	ราคาตามสัญญา
รายได้ค่าธรรมเนียมการค้าประกัน	-	-	-	1.5	ราคาตามสัญญา
รายได้จากการให้เช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง	-	-	0.1	0.1	ราคาตามสัญญา
รายการธุรกิจกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน					
ค่าธรรมเนียมการจัดการจ่าย	4.3	7.2	1.7	2.8	ราคาตามสัญญา
ดอกเบี้ยจ่าย	8.2	7.5	-	-	อัตราดอกเบี้ยจากต้นทุนเงินกู้ของผู้ให้กู้บวกร้อยละ 1.10 ต่อปี (2555: อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้าชั้นดี (Prime rate) เหลือของธนาคารหลักในประเทศสิงคโปร์บวก ร้อยละ 0.5 ต่อปี)
ค่าบริการตรวจสอบภายใน	0.4	0.4	0.4	0.4	ราคาตามสัญญา

นอกจากนี้ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ ได้ซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยจากกรรมการของกลุ่มบริษัทฯ จำนวนเงินรวม 2.3 ล้านบาท ตามที่กล่าวในหมายเหตุ 2.2 ก) ราคาซื้อเป็นราคาตามที่ระบุไว้ในสัญญา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ ยังไม่ได้ชำระค่าเงินลงทุนดังกล่าวจำนวน 0.3 ล้านบาท

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ บริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
ลูกหนี้อื่น - บริษัทย่อย (หมายเหตุ 9)				
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)				
บริษัท คอร์เนอร์สโตน รีเอสตี้ จำกัด	-	-	154	117
บริษัท ท็อป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	6,414	6,298
บริษัท ไทย-คามิ จำกัด	-	-	463	344
บริษัท โกลด์สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	153	116
รวม	-	-	7,184	6,875
เงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับบริษัทย่อย				
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)				
บริษัท คอร์เนอร์สโตน รีเอสตี้ จำกัด	-	-	325,179	292,641
บริษัท ท็อป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	527,955	470,173
บริษัท ไทย-คามิ จำกัด	-	-	642,546	484,463
บริษัท โกลด์สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	449,270	419,683
บริษัท อุทยาน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	-	29
บริษัท อุทยาน ทาวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	-	29
บริษัท อุทยาน เออร์เบิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	2	-
บริษัท อุทยาน รีเอส เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	2	-
รวม	-	-	1,944,954	1,667,018
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 21)				
บริษัท เคปเปล แลนด์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	4	1,936	4	1,936
Straits Mansfield Property Marketing Pte Ltd.	1,567	8,609	705	3,630
รวม	1,571	10,545	709	5,566
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 21)				
บริษัท เคปเปล แลนด์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	1,045	1,011	1,045	1,011
รวม	1,045	1,011	1,045	1,011
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายบริษัทย่อย				
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)				
บริษัท คอร์เนอร์สโตน รีเอสตี้ จำกัด	-	-	97,258	85,942
บริษัท ท็อป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	10,663	8,537
บริษัท ไทย-คามิ จำกัด	-	-	61,706	54,938
บริษัท โกลด์สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	454,589	387,544
รวม	-	-	624,216	536,961
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท เคปเปล แลนด์ ไฟแนนเชียล เซอร์วิส จำกัด	348,829	329,232	-	-
รวม	348,829	329,232	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

ในระหว่างปีปัจจุบัน เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับบริษัทย่อย และเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่ายบริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีการเคลื่อนไหวดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2556	เพิ่มขึ้น ระหว่างปี	ลดลง ระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท เคปเปล แลนด์				
ไฟแนนเชียล เซอร์วิส จำกัด	329,232	19,597	-	348,829

เงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวกู้ยืมโดยบริษัท ท็อป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันโดยคิดอัตราดอกเบี้ยจากต้นทุนเงินกู้ของผู้ให้กู้บวกร้อยละ 1.10 ต่อปี ซึ่งระหว่างปี 2556 บริษัทย่อยดังกล่าวได้เข้าทำสัญญาเพิ่มเติมเพื่อขยายระยะเวลาชำระคืนออกไปจนถึงเดือนเมษายน 2559

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2556	เพิ่มขึ้น ระหว่างปี	ลดลง ระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556
เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับบริษัทย่อย				
บริษัท คอร์เนอร์สโตน รีลตี้ จำกัด	292,641	32,538	-	325,179
บริษัท ท็อป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	470,173	57,782	-	527,955
บริษัท ไทย-คามิ จำกัด	484,463	158,083	-	642,546
บริษัท โกลด์สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	419,683	29,587	-	449,270
บริษัท อุทยาน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	29	-	(29)	-
บริษัท อุทยาน ทาวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	29	-	(29)	-
บริษัท อุทยาน เออร์เบิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	2	-	2
บริษัท อุทยาน รีลเอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	2	-	2
รวม	1,667,018	277,994	(58)	1,944,954
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายบริษัทย่อย				
บริษัท คอร์เนอร์สโตน รีลตี้ จำกัด	85,942	11,316	-	97,258
บริษัท ท็อป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	8,537	2,126	-	10,663
บริษัท ไทย-คามิ จำกัด	54,938	6,768	-	61,706
บริษัท โกลด์สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	387,544	67,045	-	454,589
รวม	536,961	87,255	-	624,216

เงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันโดยคิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.56 - 7.38 ต่อปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มีค่าตอบแทนกรรมการค้างจ่ายกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 13 ล้านบาท (2555: 11 ล้านบาท) (เฉพาะของบริษัทฯ : 13 ล้านบาท (2555: 11 ล้านบาท))

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายเงินค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าบริการตรวจสอบภายในให้กับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 30.3

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
ผลประโยชน์ระยะสั้น	17.8	18.0	17.8	18.0
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	0.7	0.3	0.7	0.3
รวม	18.5	18.3	18.5	18.3

(หน่วย: ล้านบาท)

9. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	-	733	-	733
ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือน	216	990	66	990
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	216	1,723	66	1,723
ลูกหนี้อื่น - บริษัทย่อย				
ค่าค้ำประกันภาระเงินกู้	-	-	5,953	5,953
ค่าบริการจัดการ	-	-	1,231	922
รวมลูกหนี้อื่น	-	-	7,184	6,875
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	216	1,723	7,250	8,598

(หน่วย: พันบาท)

10. ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง

	งบการเงินรวม	
	2556	2555
ที่ดิน	563,418	563,418
ต้นทุนการกู้ยืม	228,213	228,166
งานระหว่างก่อสร้าง	1,718,399	1,498,853
รวม	2,510,030	2,290,437
หัก: โอนไปเป็นต้นทุนขายสะสม	(1,211,609)	(1,103,767)
บวก: โอนเปลี่ยนประเภทจากสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน(หมายเหตุ 16)	25,590	-
ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง - สุทธิ	1,324,011	1,186,670

(หน่วย: พันบาท)

ในระหว่างปี 2556 บริษัทฯ ได้จัดให้ผู้ประเมินราคาอิสระทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างของบริษัทฯ โดยใช้วิธีการหามูลค่าคงเหลือ (The residual valuation) เป็นเกณฑ์ในการพิจารณากำหนดมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินราคาอิสระได้ประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างดังกล่าวสูงกว่ามูลค่าสุทธิตามบัญชีของโครงการ

บริษัทฯ ได้จดจำนองที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง เพื่อใช้ค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินของบริษัทฯ ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 14

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

11. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
รายได้ค้างรับ	977	-	977	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	4,268	1,103	3,184	581
เงินทรองจ่าย	6,914	3,568	33	19
อื่นๆ	215	109	177	73
รวม	12,374	4,780	4,371	673

12. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	-	-	-	-
บวก: โอนเปลี่ยนประเภทจาก อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (หมายเหตุ 16)	23,060	-	-	-
หัก: รายการปรับลดมูลค่าให้เป็น มูลค่าสุทธิที่จะได้รับ	(692)	-	-	-
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	22,368	-	-	-

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายของบริษัทย่อยเป็นที่ดินเปล่า ซึ่งบริษัทย่อยได้ติดต่อตัวแทนนายหน้าเพื่อดำเนินการขายสินทรัพย์ดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 สินทรัพย์ดังกล่าวแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย ซึ่งมูลค่ายุติธรรมประเมินโดย ผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากราคาตลาด (Market Approach)

13. เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์ของบริษัทย่อยจำนวน 14 ล้านบาท (2555: 13 ล้านบาท) คือเงินรับจากลูกค้าตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน เพื่อใช้ในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการ บริษัทย่อยจะส่งมอบเงินจำนวนดังกล่าวให้แก่คิบุคคหลหมู่บ้านหลังจากจัดตั้งคิบุคคหลหมู่บ้านแล้ว และส่วนที่เหลือคือเงินฝากธนาคารประเภทฝากประจำ 3 เดือนของบริษัทย่อยจำนวน 10 ล้านบาท (2555: 10 ล้านบาท) ซึ่งใช้เป็นหลักประกันในการออกหนังสือค้ำประกัน

14. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อบริษัท	ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		ค่าเผื่อค้อยค่าของเงินลงทุน		(หน่วย: พันบาท) มูลค่าตามบัญชีตามวิธีราคาทุน - สุทธิ	
	31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2555	31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2555	31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2555	31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2555	31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2555
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)						
บริษัท ไทย-คามิ จำกัด	374,750	374,750	100	100	374,750	374,750	(374,750)	(374,750)	-	-
บริษัท ท็อป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	563,400	563,400	61	61	343,674	343,674	(343,674)	(343,674)	-	-
บริษัท โกลด์สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	409,100	409,100	100	100	409,100	409,100	(296,486)	(296,486)	112,614	112,614
บริษัท คอร์เนอรส์คอน เรียลตี้ จำกัด	1,000	1,000	100	100	999	999	(999)	(999)	-	-
บริษัท อุทยาน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	1,000	1,000	100	100	1,000	1,000	-	-	1,000	1,000
บริษัท อุทยาน ทาวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	1,000	1,000	100	100	1,000	1,000	-	-	1,000	1,000
บริษัท อุทยาน เรียล เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	1,000	-	100	-	1,000	-	-	-	1,000	-
บริษัท อุทยาน เออร์เบิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	1,000	-	100	-	1,000	-	-	-	1,000	-
บริษัท อุทยาน เรียลตี้ จำกัด	250	-	100	-	250	-	-	-	250	-
รวม					1,132,773	1,130,523	(1,015,909)	(1,015,909)	116,864	114,614

บริษัทย่อยทั้งหมดของบริษัทฯ จัดทะเบียนในประเทศไทยและดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 บริษัทฯ ไม่ได้รับเงินปันผลจากบริษัทย่อย

สัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทย่อย

เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2556 บริษัท ไทย-คามิ จำกัด ได้ลงนามในสัญญากู้ยืมเงินจากธนาคารในประเทศแห่งหนึ่งในวงเงิน 330 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อจ่ายชำระค่าก่อสร้างโครงการของบริษัทไทย-คามิ จำกัด เงินกู้ยืมนี้คิดดอกเบี้ยในอัตรา BIBOR บวกร้อยละ 2.5 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนภายใน 4 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจำนองที่ดินและโครงการระหว่างก่อสร้างของบริษัทไทย-คามิ จำกัด และค้ำประกันโดยบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง

สัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวนี้ได้ระบุข้อปฏิบัติและข้อจำกัดบางประการ เช่น การค้ำประกันหนี้สิน การรวมหรือควบบริษัทฯ เข้ากับบริษัทอื่น เป็นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ ยังไม่ได้เบิกใช้วงเงินดังกล่าว

15. เงินลงทุนระยะยาวอื่น

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 เป็นเงินลงทุนในหน่วยลงทุนของบริษัทฯ แสดงตามราคายุติธรรมโดยมีผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนเป็นจำนวน 4.7 ล้านบาท (2555: 4.5 ล้านบาท) ซึ่งได้แสดงไว้ในรายการ “องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น” ภายใต้ ส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงิน

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

16. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ
	อาคารสำนักงานให้เช่า	ห้องชุด	ที่ดินเปล่า	รวม	อาคารสำนักงานให้เช่า
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554					
(ตามที่รายงานไว้เดิม)	37,482	2,544	18,203	58,229	37,482
โอนกลับค่าเพื่อการด้อยค่า	-	14,390	-	14,390	-
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับให้เป็นมูลค่ายุติธรรม	267,354	3,066	-	270,420	267,354
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 (หลังปรับปรุง)	304,836	20,000	18,203	343,039	304,836
กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับให้เป็นมูลค่ายุติธรรม	26,773	2,700	(3)	29,470	26,773
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 (หลังปรับปรุง)	331,609	22,700	18,200	372,509	331,609
กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับให้เป็นมูลค่ายุติธรรม	(21,457)	2,890	4,860	(13,707)	(21,457)
โอนเปลี่ยนประเภทสินทรัพย์ (หมายเหตุ 10 และ 12)	-	(25,590)	(23,060)	(48,650)	-
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	310,152	-	-	310,152	310,152

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า บริษัทฯ แสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากเกณฑ์ราคาตลาด (Market Approach)

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ ย่อยเป็นห้องชุดและที่ดินเปล่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ ย่อยได้โอนห้องชุดและที่ดินเปล่าไปเป็นที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างและสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายตามลำดับ เนื่องจากการเปลี่ยนวัตถุประสงค์การใช้งานของสินทรัพย์ ด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่โอนจำนวน 25.6 ล้านบาทและ 23.1 ล้านบาท ตามลำดับ
ในระหว่างปี 2556 และ 2555 บริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้องที่เกิดจากอาคารสำนักงานให้เช่าที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม	
	2556	2555
รายได้จากการให้เช่าอาคารสำนักงานและค่าบริการ	38	41

17. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม				
	ที่ดินและ ค่าปรับปรุง ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง อาคาร	เครื่องใช้ และอุปกรณ์ สำนักงาน	รถยนต์	รวม
ราคาทุน					
1 มกราคม 2555	2,012	39,815	31,547	4,626	78,000
ซื้อเพิ่ม	-	1,900	885	-	2,785
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(4,165)	(461)	(4,626)
31 ธันวาคม 2555	2,012	41,715	28,267	4,165	76,159
ซื้อเพิ่ม	-	-	1,286	-	1,286
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(21)	(1,052)	(1,073)
31 ธันวาคม 2556	2,012	41,715	29,532	3,113	76,372
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
1 มกราคม 2555	-	35,024	29,722	4,625	69,371
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	1,996	639	1	2,636
ค่าเสื่อมราคาส่วนที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(4,164)	(461)	(4,625)
31 ธันวาคม 2555	-	37,020	26,197	4,165	67,382
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	1,055	757	-	1,812
ค่าเสื่อมราคาส่วนที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(21)	(1,052)	(1,073)
31 ธันวาคม 2556	-	38,075	26,933	3,113	68,121
มูลค่าตามบัญชีสุทธิ					
31 ธันวาคม 2555	2,012	4,695	2,070	-	8,777
หัก: รายการตัดกำไรสะสมในอาคารของบริษัทฯ					(59)
					8,718
31 ธันวาคม 2556	2,012	3,640	2,599	-	8,251
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี					
2555 (ค่าใช้จ่ายในการบริหาร)					2,636
2556 (ค่าใช้จ่ายในการบริหาร)					1,812

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ที่ดินและ ค่าปรับปรุง ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง อาคาร	เครื่องใช้ และอุปกรณ์ สำนักงาน	รถยนต์	รวม
ราคาทุน					
1 มกราคม 2555	2,012	39,815	20,895	1,513	64,235
ซื้อเพิ่ม	-	1,900	799	-	2,699
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(1,093)	(461)	(1,554)
31 ธันวาคม 2555	2,012	41,715	20,601	1,052	65,380
ซื้อเพิ่ม	-	-	331	-	331
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(21)	(1,052)	(1,073)
31 ธันวาคม 2556	2,012	41,715	20,911	-	64,638
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
1 มกราคม 2555	-	35,024	20,002	1,513	56,539
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	1,996	303	-	2,299
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(1,093)	(461)	(1,554)
31 ธันวาคม 2555	-	37,020	19,212	1,052	57,284
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	1,055	433	-	1,488
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(21)	(1,052)	(1,073)
31 ธันวาคม 2556	-	38,075	19,624	-	57,699
มูลค่าตามบัญชีสุทธิ					
31 ธันวาคม 2555	2,012	4,695	1,389	-	8,096
31 ธันวาคม 2556	2,012	3,640	1,287	-	6,939
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี					
2555 (ค่าใช้จ่ายในการบริหาร)					2,299
2556 (ค่าใช้จ่ายในการบริหาร)					1,488

ในปี 2556 บริษัทฯ ได้จัดให้มีการประเมินห้องชุดภายในอาคารของบริษัทฯ ซึ่งใช้เป็นอาคารสำนักงานของบริษัทฯ โดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้เกณฑ์ราคาตลาด (Market Approach) เป็นเกณฑ์ในการพิจารณามูลค่าสินทรัพย์ตามรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระได้ประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ดังกล่าวสูงกว่ามูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 35 ล้านบาท (2555: 37 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังคงใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงิน 30 ล้านบาท (2555: 30 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ : 19 ล้านบาท (2555: 20 ล้านบาท))

18. โปรแกรมคอมพิวเตอร์

มูลค่าตามบัญชีของโปรแกรมคอมพิวเตอร์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556		
ราคาทุน	2,193	794
หัก: ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(1,653)	(352)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	540	442
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555		
ราคาทุน	2,158	759
หัก: ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(1,507)	(237)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	651	522

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของโปรแกรมคอมพิวเตอร์สำหรับปี 2556 และ 2555 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	651	455	522	253
ซื้อซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์	35	336	35	336
ค่าตัดจำหน่าย	(146)	(140)	(115)	(67)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	540	651	442	522

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีโปรแกรมคอมพิวเตอร์จำนวนหนึ่งซึ่งคิดค่าตัดจำหน่ายหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงิน 1 ล้านบาท (2555: 1 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ : 0.1 ล้านบาท (2555: 0.1 ล้านบาท))

19. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
ภาษีเงินได้และภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	8,188	6,390	6,128	4,261
เงินมัดจำ	1,341	1,322	180	206
อื่นๆ	879	751	-	-
รวม	10,408	8,463	6,308	4,467

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

20. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555	2556	2555
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	3.48 - 3.85	4.04 - 5.12	995	797	995	797
รวม			995	797	995	797

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินในประเทศ เป็นตัวสัญญา ใช้เงินที่มีอายุไม่เกิน 6 เดือน ซึ่งเงินกู้ยืมดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน

นอกจากนี้เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2556 บริษัทฯ เข้าทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่ง ซึ่งมีวงเงินสินเชื่อรวม 1,000 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและใช้ในการลงทุน วงเงินสินเชื่อดังกล่าวค้ำประกันโดยแสดงค้ำประกันโดยเช็คหรือเช็คเครดิตซึ่งออกโดยสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ ยังไม่ได้เบิกใช้วงเงินดังกล่าว

21. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
เจ้าหนี้การค้า	27,123	5,030	525	320
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,571	10,545	709	5,566
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,045	1,011	1,045	1,011
เจ้าหนี้อื่น	38,959	15,825	27,220	14,754
เจ้าหนี้กรมสรรพากร	804	1,216	25	623
เงินประกันผลงาน	15,198	1,240	16	15
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	84,700	34,867	29,540	22,289

22. เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2556	2555
ค้างงวดที่ถึงกำหนดชำระแล้ว	1,521,328	1,406,070
หัก: จำนวนที่รับรู้เป็นรายได้	(1,508,274)	(1,399,581)
	13,054	6,489

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ ย่อมมีสัญญาจะซื้อจะขายบ้านและที่ดินมูลค่า 1,656 ล้านบาท (2555: 1,473 ล้านบาท) โดยเป็นส่วนที่ยังไม่ได้รับรู้รายได้เป็นจำนวนเงินประมาณ 133 ล้านบาท (2555: 73 ล้านบาท)

23. ดำรงผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงาน แสดงได้ดังนี้

หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
ภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ต้นปี	2,831	1,366	2,078	1,060
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	1,411	270	1,257	232
ต้นทุนดอกเบี้ย	117	107	86	83
กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลัก คณิตศาสตร์ประกันภัย	(1,077)	1,088	(636)	703
ภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ปลายปี	3,282	2,831	2,785	2,078
หนี้สินในช่วงที่เปลี่ยนแปลงที่ยังไม่รับรู้	(402)	(604)	(315)	(473)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานปลายปี	2,880	2,227	2,470	1,605

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานรวมอยู่ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	1,411	270	1,257	232
ต้นทุนดอกเบี้ย	117	107	86	83
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ ประกันภัยที่รับรู้ในปี	(1,077)	1,088	(636)	703
หนี้สินในช่วงที่เปลี่ยนแปลงที่รับรู้ในปี	202	203	158	158
รวมค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน	653	1,668	865	1,176

ค่าใช้จ่ายดังกล่าวรับรู้รายการเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารในส่วนของกำไรหรือขาดทุนทั้งจำนวน

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันประเมินสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556 (ร้อยละต่อปี)	2555 (ร้อยละต่อปี)	2556 (ร้อยละต่อปี)	2555 (ร้อยละต่อปี)
อัตราคิดลด	4.4	4.1	4.4	4.1
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต	4.8	4.5 - 6.5	4.8	4.5 - 6.5
อัตราการเปลี่ยนแปลงใน จำนวนพนักงาน (ขึ้นกับช่วงอายุ)	34.1	35.6	34.1	35.6

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

จำนวนเงินภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์สำหรับปีปัจจุบันและสามปีย้อนหลังแสดงได้ดังนี้

	ภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์		จำนวนภาระผูกพันที่ถูกรับปรับปรุง จากผลของประสบการณ์	
	งบการเงิน		งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
ปี 2556	3,282	2,785	754	935
ปี 2555	2,831	2,078	3	(29)
ปี 2554	1,366	1,060	-	-
ปี 2553	1,009	788	-	-

24. สำรองตามกฎหมาย

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

25. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
	(ปรับปรุงใหม่)	(ปรับปรุงใหม่)	(ปรับปรุงใหม่)	(ปรับปรุงใหม่)
เงินเดือนและค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	57,250	46,999	46,464	37,183
ค่าเสื่อมราคา	1,812	2,636	1,488	2,299
ค่าตัดจำหน่าย	146	140	115	67
ค่าใช้จ่ายภาษีธุรกิจเฉพาะ	3,587	3,137	-	-
ขาดทุน (กำไร) จากอัตราแลกเปลี่ยน	10,983	6,497	(174)	137
การเปลี่ยนแปลงในที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง	111,751	(41,234)	-	-
ขาดทุน (กำไร) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13,707	(29,470)	21,457	(26,773)

26. ภาษีเงินได้

26.1 หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ส่วนประกอบของหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	ณ วันที่ 1 มกราคม 2555
	(ปรับปรุงใหม่)	(ปรับปรุงใหม่)	(ปรับปรุงใหม่)	(ปรับปรุงใหม่)	(ปรับปรุงใหม่)	(ปรับปรุงใหม่)
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี กำไรจากการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	56,691	60,647	53,471	56,600	60,647	53,471
รวม	56,691	60,647	53,471	56,600	60,647	53,471

26.2 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555 (ปรับปรุงใหม่)	2556	2555 (ปรับปรุงใหม่)
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	-	-	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราว และการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(3,956)	7,177	(4,047)	7,177
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	(3,956)	7,177	(4,047)	7,177

รายการกระทบยอดจำนวนเงินระหว่างค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้กับผลคูณของกำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีกับอัตราภาษีที่ใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556 (ปรับปรุงใหม่)	2555 (ปรับปรุงใหม่)	2556 (ปรับปรุงใหม่)	2555 (ปรับปรุงใหม่)
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	(171,761)	(84,361)	(28,716)	28,204
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	20%	23%	20%	23%
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล คูณอัตราภาษี	(34,352)	(19,403)	(5,743)	6,487
ผลกระทบต่อภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจากการเปลี่ยนแปลงอัตราภาษี	-	(1,076)	-	(1,076)
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
ค่าใช้จ่ายต้องห้าม	292	52	27	33
ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	(67)	-	(44)	-
ผลขาดทุนทางภาษีของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ที่คาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์	31,660	27,965	1,540	1,463
ผลแตกต่างชั่วคราวของบริษัทย่อยที่คาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์	(1,489)	(361)	173	270
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	(3,956)	7,177	(4,047)	7,177

ในเดือนตุลาคม 2554 คณะรัฐมนตรีได้มีมติให้ปรับลดอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลจากอัตราร้อยละ 30 เป็นร้อยละ 23 ในปี 2555 และเป็นร้อยละ 20 ตั้งแต่วันที่ 2556 เป็นต้นไป และในเดือนธันวาคม 2554 ได้มีพระราชกฤษฎีกาประกาศลดอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลเพื่อให้เป็นไปตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าวสำหรับปี 2555 - 2557 บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้สะท้อนผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงอัตราภาษีดังกล่าวในการคำนวณภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีตามที่แสดงไว้ข้างต้นแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้จำนวน 1,499 ล้านบาท (2555: 1,402 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ : 1,039 ล้านบาท (2555: 1,032 ล้านบาท)) ที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยพิจารณาแล้วเห็นว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยอาจไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ข้างต้นมาใช้ประโยชน์ได้

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

27. กำไรต่อหุ้น

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของผู้ถือหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานแสดงการคำนวณได้ดังนี้

	งบการเงินรวม					
	ขาดทุนสำหรับปี		จำนวนหุ้นสามัญ ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก		ขาดทุนต่อหุ้น	
	2556 (พันบาท) (ปรับปรุงใหม่)	2555 (พันบาท) (ปรับปรุงใหม่)	2556 (พันหุ้น) (พันหุ้น)	2555 (พันหุ้น) (พันหุ้น)	2556 (บาท) (บาท) (ปรับปรุงใหม่)	2555 (บาท) (บาท) (ปรับปรุงใหม่)
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(140,444)	(68,240)	220,000	220,000	(0.64)	(0.31)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี		จำนวนหุ้นสามัญ ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก		กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น	
	2556 (พันบาท) (ปรับปรุงใหม่)	2555 (พันบาท) (ปรับปรุงใหม่)	2556 (พันหุ้น) (พันหุ้น)	2555 (พันหุ้น) (พันหุ้น)	2556 (บาท) (บาท) (ปรับปรุงใหม่)	2555 (บาท) (บาท) (ปรับปรุงใหม่)
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้น ของบริษัทฯ	(24,668)	21,027	220,000	220,000	(0.11)	0.10

28. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทฯ ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน ทั้งนี้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของบริษัทฯ คือคณะกรรมการบริษัทฯ

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน บริษัทฯ และบริษัทย่อยจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 2 ส่วนงาน ดังนี้

- ส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เป็นส่วนงานที่ทำการพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยวเพื่อการพักอาศัย
- ส่วนงานธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการ เป็นส่วนงานที่ให้เช่าพื้นที่และให้บริการอื่นในอาคารสำนักงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีการรวมส่วนงานดำเนินงานเป็นส่วนงานที่รายงานข้างต้น

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน บริษัทฯ และบริษัทย่อยประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ และบริษัทย่อยบริหารงานด้านการจัดหาเงิน ซึ่งทำให้เกิดค่าใช้จ่ายทางการเงิน และรายได้ทางการเงิน และภาษีเงินได้ของทั้งกลุ่ม ดังนั้น รายได้และค่าใช้จ่ายดังกล่าวจึงไม่มีการปันส่วนให้แก่แต่ละส่วนงานดำเนินงาน

การบันทึกบัญชีสำหรับรายการระหว่างส่วนงานที่รายงานเป็นไปในลักษณะเดียวกับการบันทึกบัญชีสำหรับรายการธุรกิจกับบุคคลภายนอก

ข้อมูลรายได้และขาดทุนของส่วนงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2556			
	ส่วนงานธุรกิจ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	ส่วนงาน ธุรกิจให้เช่า พื้นที่และบริการ	รายการ ปรับปรุง และตัดรายการ ระหว่างกัน	งบการเงินรวม
รายได้จากลูกค้าภายนอก	109	38	-	147
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	16	(16)	-
รายได้รวม	109	54	(16)	147
กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	7	(21)	-	(14)
ขาดทุนจากการดำเนินงานตามส่วนงาน	(60)	(57)	-	(117)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ที่ไม่ได้ปันส่วน				
รายได้อื่น				2
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน				(11)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน				(46)
รายได้ภาษีเงินได้				4
ขาดทุนสำหรับปี				(168)

หน่วย: ล้านบาท)

	2555			
	ส่วนงานธุรกิจ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	ส่วนงาน ธุรกิจให้เช่า พื้นที่และบริการ	รายการ ปรับปรุง และตัดรายการ ระหว่างกัน	งบการเงินรวม
รายได้จากลูกค้าภายนอก	95	41	-	136
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	13	(13)	-
รายได้รวม	95	54	(13)	136
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่าสุทธิธรรม				
ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2	27	-	29
ขาดทุนจากการดำเนินงานตามส่วนงาน	(24)	(5)	-	(29)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ที่ไม่ได้ปันส่วน				
รายได้อื่น				1
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน				(6)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน				(51)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ (ปรับปรุงใหม่)				(7)
ขาดทุนสำหรับปี				(92)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

สินทรัพย์ของส่วนงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ส่วนงานธุรกิจ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	ส่วนงานธุรกิจให้ เช่าพื้นที่และ บริการ	รวมส่วนงาน	สินทรัพย์ที่ ไม่ได้เป็นส่วน	รวม
สินทรัพย์ของส่วนงาน					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	1,347	318	1,665	76	1,741
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	1,229	340	1,569	67	1,636
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	-	-	-	22	22

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

บริษัทฯ และบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจในประเทศเดียว คือประเทศไทย

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในปี 2556 และ 2555 บริษัทฯ ไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

29. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยและพนักงานบริษัทฯ ได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยบริษัทฯ และบริษัทย่อยและพนักงานจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 5 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้ บริหารโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากงานตามระเบียบ ว่าด้วยกองทุนของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ในระหว่างปี 2556 บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้จ่ายเงินสมทบกองทุนเป็นจำนวนเงิน 0.4 ล้านบาท (2555: ไม่มี) (เฉพาะบริษัทฯ : 0.3 ล้านบาท (2555: ไม่มี))

30. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

30.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 บริษัทย่อยมีภาระที่ต้องจ่ายเงินค่างานออกแบบและงานก่อสร้างของโครงการวิลล่าอะคาเดมี ศรีนครินทร์และโครงการวิลล่าอะคาเดมีวัชรพล ซึ่งได้ทำสัญญาไว้แล้วสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม	
	2556	2555
ค่าบริการทางวิชาชีพและค่าที่ปรึกษา	0.1	2.4
ค่าก่อสร้าง	134.1	42.0

30.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่ารถยนต์และอุปกรณ์ อายุของสัญญามีระยะเวลาตั้งแต่ 1 ถึง 4 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
จ่ายชำระ				
ภายใน 1 ปี	3.5	7.6	1.4	1.9
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	0.8	1.2	0.7	1.1

30.3 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาให้บริการ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาระที่ต้องจ่ายเงินค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าบริการตรวจสอบภายในให้กับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งในประเทศสิงคโปร์เป็นรายปี ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าบริการตรวจสอบภายในค้างจ่ายเป็นจำนวน 180,000 เหรียญสิงคโปร์ (2555: 293,000 เหรียญสิงคโปร์) (เฉพาะบริษัทฯ : 81,000 เหรียญสิงคโปร์ (2555: 126,400 เหรียญสิงคโปร์))

30.4 การค้าประกัน

ก) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ ไม่มีภาระผูกพันใด ๆ จากการค้าประกันของบริษัทย่อยกับธนาคาร (2555: 100 ล้านบาท)

ข) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 มีหนังสือการค้าประกันที่ออกโดยธนาคารในนามของบริษัทย่อย คงเหลืออยู่เป็นจำนวนเงินประมาณ 16.8 ล้านบาท (2555: 17.5 ล้านบาท) ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทย่อย

30.5 คดีความ

เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2556 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ถูกฟ้องร้องในคดีคดีสัญญาจ้างทำของ ซึ่งโจทก์เรียกค่าเสียหายจากการรับเหมาซ่อมแซมบ้านจัดสรรในโครงการของบริษัทย่อยดังกล่าว โดยมีทุนทรัพย์จำนวน 4.9 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2556 บริษัทย่อยได้ทำการฟ้องแย้งโจทก์จากการละทิ้งงาน โดยมีทุนทรัพย์จำนวน 1.8 ล้านบาท ปัจจุบันคดียังไม่ได้ขึ้นสู่ชั้นการพิจารณาของศาลชั้นต้น ผู้บริหารและที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทย่อยดังกล่าวมีความเห็นว่าผลของคดีจะไม่เป็นผลเสียต่อบริษัทย่อยดังกล่าว

31. เครื่องมือทางการเงิน

31.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของบริษัทฯ และบริษัทย่อยตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินฝากสถาบันการเงิน ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เงินให้กู้ยืม เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น และเงินกู้ยืม บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น และ เงินให้กู้ยืมบริษัทย่อย ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นบริษัทฯ และบริษัทย่อยจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ นอกจากนี้ การให้สินเชื่อของบริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมาก ราย จำนวนเงินสูงสุดที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกค้าหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น และเงินให้กู้ยืมบริษัทย่อยที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากสถาบันการเงิน เงินให้กู้ยืม และเงินกู้ยืม อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือ วันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556				
	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	0.8	27.9	0.1	28.8	0.50 - 1.80
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	0.3	0.3	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	-	23.9	-	23.9	0.40 - 1.80
	0.8	51.8	0.4	53.0	
หนี้สินทางการเงิน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	995.4	-	-	995.4	หมายเหตุ 20
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	84.7	84.7	-
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่าย กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	348.8	-	348.8	หมายเหตุ 8
	995.4	348.8	84.7	1,428.9	

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556				
	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	0.5	5.7	-	6.2	0.50 - 1.80
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	7.3	7.3	-
เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับบริษัทย่อย	-	1,945.0	-	1,945.0	หมายเหตุ 8
	0.5	1,950.7	7.3	1,958.5	
หนี้สินทางการเงิน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	995.4	-	-	995.4	หมายเหตุ 20
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	29.5	29.5	-
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่าย บริษัทย่อย	-	624.2	-	624.2	หมายเหตุ 8
	995.4	624.2	29.5	1,649.1	

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555				
	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	10.4	19.0	0.1	29.5	0.60 - 1.70
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	1.7	1.7	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	9.9	13.0	-	22.9	0.60 - 1.80
	20.3	32.0	1.8	54.1	
หนี้สินทางการเงิน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	797.0	-	-	797.0	หมายเหตุ 20
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	34.9	34.9	-
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	329.2	-	329.2	หมายเหตุ 8
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	797.0	329.2	34.9	1,161.1	

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555				
	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	0.4	2.3	-	2.7	0.60 - 1.70
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	8.6	8.6	-
เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับบริษัทย่อย	-	1,667.0	-	1,667.0	หมายเหตุ 8
	0.4	1,669.3	8.6	1,678.3	
หนี้สินทางการเงิน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	797.0	-	-	797.0	หมายเหตุ 20
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	22.3	22.3	-
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	537.0	-	537.0	หมายเหตุ 8
บริษัทย่อย	797.0	537.0	22.3	1,356.3	

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องจากการกู้ยืมเงินเป็นเงินตราต่างประเทศ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากหนี้สินดังกล่าวเป็นหนี้สินจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันซึ่งสามารถบริหารจัดการในการเลือกเวลาในการชำระคืนเมื่อมีอัตราแลกเปลี่ยนที่เหมาะสม บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าคงเหลือ ณ วันที่ในงบแสดง

ฐานะการเงิน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมียอดคงเหลือของหนี้สินทางการเงินที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศ ดังนี้

สกุลเงิน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		อัตราแลกเปลี่ยนเฉลี่ย	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2556	2555	2556	2555	2556	2555
	(ล้าน)	(ล้าน)	(ล้าน)	(ล้าน)	(บาทต่อหน่วยเงินตราต่างประเทศ)	
ดอลลาร์สิงคโปร์	13.5	13.5	0.1	0.3	26.1167	25.2835

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

31.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น เงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด บริษัทฯ และบริษัทย่อยจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันหรือชำระหนี้สินในขณะที่ยังมีความรู้ และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงิน มูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม

32. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทฯ คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุน ที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานธุรกิจของบริษัทฯ และเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น

33. การจัดประเภทรายการในงบการเงิน

บริษัทฯ ได้จัดประเภทรายการบัญชีบางรายการดังต่อไปนี้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 1 มกราคม 2555 ใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการบัญชีในปัจจุบัน ซึ่งไม่มีผลกระทบต่อขาดทุนหรือส่วนของผู้ถือหุ้นตามที่เคยรายงานไปแล้ว การจัดประเภทรายการใหม่มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555		ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	
	ตามที่จัดประเภทใหม่	ตามที่เคยรายงานไว้	ตามที่จัดประเภทใหม่	ตามยอดยกมาเดิม
เงินลงทุนชั่วคราวที่มีภาระผูกพัน - เงินฝากธนาคาร	-	22,868	-	11,850
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	22,868	-	11,850	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	34,867	18,715	27,851	5,086
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	16,152	-	22,765

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555		ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	
	ตามที่จัดประเภทใหม่	ตามที่เคยรายงานไว้	ตามที่จัดประเภทใหม่	ตามยอดยกมาเดิม
เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับบริษัทย่อย	1,667,018	1,130,057	1,553,130	1,096,111
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	22,289	7,208	23,055	1,465
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	15,081	-	21,590
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายบริษัทย่อย	536,961	-	457,019	-

34. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2557

