



## AGILITY

รายงานประจำปี  
2557

# ความคล่องตัว

ความคล่องตัวเป็นสัญญาณถึงความสามารถของกลุ่มเคปเปิลที่จะปรับตัวเข้ากับการเปลี่ยนแปลงของตลาดและสิ่งแวดล้อม และยังสามารถสร้างสรรค์ผลงานที่น่าพามาซึ่งโอกาสทางการแข่งขันอีกด้วย ความคล่องตัวเกิดจากการที่กลุ่มเคปเปิลสามารถขยายความสามารถในการผลิตซึ่งเป็นไปอย่างแม่นยำและนำไปสู่โอกาสได้

# สารบัญ

|    |  |
|----|--|
| 1  | ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ 2557              |
| 2  | สารจากประธานกรรมการ                        |
| 4  | คณะกรรมการบริษัท                           |
| 8  | ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับบริษัท                |
| 10 | โครงสร้างองค์กรและผู้ถือหุ้นรายใหญ่        |
| 11 | โครงสร้างการจัดการ                         |
| 14 | ความคล่องตัว                               |
| 16 | นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ             |
| 18 | ลักษณะการประกอบธุรกิจ                      |
| 22 | ทรัพย์สินของบริษัท                         |
| 24 | การกำกับดูแลกิจการ                         |
| 29 | ปัจจัยความเสี่ยง                           |
| 30 | การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง |
| 31 | รายการเกี่ยวโยงระหว่างกัน                  |
| 32 | การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ       |
| 33 | ความรับผิดชอบต่อสังคม                      |
| 36 | รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ                 |
| 37 | รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต              |
| 38 | งบแสดงฐานะทางการเงิน                       |
| 41 | งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ                      |
| 43 | งบแสดงการเปลี่ยนแปลงของผู้ถือหุ้น          |
| 45 | งบกระแสเงินสด                              |
| 47 | หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม                 |

# วิสัยทัศน์

เป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ถูกเลือกและสร้างสรรค์อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นเลิศ ในมาตรฐานคุณภาพอันเปี่ยมด้วยคุณค่าที่ยั่งยืน  
ต่อชุมชน สร้างผลตอบแทนอย่างต่อเนื่องให้กับผู้ถือหุ้น

บริษัท เคนเพล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

|  |          | 31      | 31       | 31             |
|--|----------|---------|----------|----------------|
|  |          | ธันวาคม | ธันวาคม  | ธันวาคม        |
|  | หน่วย    | 2557    | 2556     | 2555           |
|  |          |         |          | (ปรับปรุงใหม่) |
| สินทรัพย์รวม   | ล้านบาท  | 1,654.6 | 1,741.3  | 1,636.4        |
| หนี้สินรวม   | ล้านบาท  | 1,506.8 | 1,524.8  | 1,251.9        |
| รวมส่วนของผู้อถือหุ้น  | ล้านบาท  | 147.7   | 216.6    | 384.5          |
| มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ                                     | ล้านบาท  | 219.9   | 279.4    | 419.9          |
| <b>อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)</b>                        |          |         |          |                |
| อัตราส่วนสภาพคล่อง   | เท่า     | 1.18    | 1.27     | 1.46           |
| อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว   | เท่า     | 0.03    | 0.03     | 0.04           |
| <b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)</b> |          |         |          |                |
| อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น                               | เท่า     | 10.20   | 7.04     | 3.26           |
|  |          |         |          |                |
|  | หน่วย    | 2557    | 2556     | 2555           |
|  |          |         |          | (ปรับปรุงใหม่) |
| รายได้รวม  | ล้านบาท  | 361.1   | 148.8    | 165.8          |
| ค่าใช้จ่ายรวม  | ล้านบาท  | 381.6   | 274.6    | 199.3          |
| ขาดทุน ก่อนหักค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษี                          | ล้านบาท  | (20.5)  | (125.9)  | (33.5)         |
| ขาดทุน สุทธิสำหรับปี   | ล้านบาท  | (68.9)  | (167.8)  | (91.5)         |
| จำนวนหุ้นสามัญจดทะเบียน  | ล้านหุ้น | 220.0   | 220.0    | 220.0          |
| ขาดทุน สุทธิต่อหุ้นสำหรับปี  | บาท      | (0.31)  | (0.76)   | (0.42)         |
| ขาดทุนสุทธิต่อหุ้น (ส่วนของบริษัท) สำหรับปี                        | บาท      | (0.26)  | (0.64)   | (0.31)         |
| <b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)</b>    |          |         |          |                |
| อัตรากำไรขั้นต้น   | ร้อยละ   | 22.25   | 18.89    | 26.86          |
| อัตรากำไรสุทธิ   | ร้อยละ   | (19.08) | (112.81) | (55.20)        |
| อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น  | ร้อยละ   | (37.83) | (55.83)  | (21.28)        |
| <b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)</b>   |          |         |          |                |
| อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม                                       | ร้อยละ   | (4.06)  | (9.64)   | (5.59)         |
| อัตราหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม                                      | เท่า     | 0.21    | 0.08     | 0.08           |
| <b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)</b> |          |         |          |                |
| อัตราส่วนความสามารถจ่ายชำระดอกเบี้ย                                | เท่า     | 1.61    | (6.55)   | 0.12           |

อิง อุษย สุข  
ประธานกรรมการ

ในปี 2558 นี้ ตลาดอสังหาริมทรัพย์  
ในเมืองไทย คาดว่าจะเติบโตขึ้น  
อีกทั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์  
เพื่อที่อยู่อาศัยภายในและรอบๆ เขตเมือง  
จะได้รับการตอบสนองที่ดีจากผู้ซื้อ  
บริษัทได้เตรียมความพร้อม  
ที่จะตอบสนองความต้องการเหล่านี้  
และยังคงแสวงหาโอกาสในการลงทุน  
ในอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพมหานคร





## เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

ในนามของคณะกรรมการ ผมขอเสนอรายงานประจำปีของบริษัท เคาเปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) สำหรับรอบระยะเวลาสิ้นสุดปี 31 ธันวาคม 2557 ดังต่อไปนี้

### ผลการดำเนินงานทางการเงิน

ถึงแม้ว่าในช่วงครึ่งปีแรกของ 2557 ประเทศไทยจะเผชิญหน้ากับปัญหาการเมือง แต่ในช่วงระหว่างปี 2557 บริษัท เคาเปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อยมียอดขายรวมทั้งหมดสิ้น 309.25 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 184.54% เมื่อเทียบกับยอดขายรวมในปี 2556 ในปี 2557 นี้บริษัทมีขาดทุนสุทธิเท่ากับ 68.91 ล้านบาท ซึ่งเป็นจำนวนที่ลดลง เมื่อเทียบกับขาดทุนสุทธิ ในปี 2556 ที่มีจำนวน 167.80 ล้านบาท รายได้ที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เกิดจากการที่ทำการเปิดขาย และยอดโอนบ้านของโครงการ วิลล่า อะคาเดมี ศรีนครินทร์ เฟส 2

ในปี 2557 บริษัทมีขาดทุนสุทธิต่อหุ้นที่ 0.26 บาทต่อหุ้น ซึ่งลดลงเมื่อเทียบกับในปี 2556 ที่มีขาดทุนสุทธิต่อหุ้นอยู่ที่ 0.64 บาทต่อหุ้น ในปี 2557 ยอดขาดทุนสุทธิลดลงจำนวน 98.90 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากกำไรที่สูงขึ้น 50.72 ล้านบาท จากยอดขายบ้านและที่ดินและกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 13.52 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการแข็งค่าของสกุลเงินบาทไทยเมื่อเทียบกับค่าสกุลเงินยูโรต่างประเทศ ซึ่งเมื่อเทียบกับในปี 2555 ที่ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนอยู่ 10.98 ล้านบาท ในปี 2556 ในปี 2557 มีกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 14.32 ล้านบาท เมื่อเทียบกับขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 13.71 ล้านบาทในปี 2556 บริษัทลดมูลค่าค่าใช้จ่ายในการบริหารและคงคลังลง 22.0 ล้านบาท ซึ่งส่วนหนึ่งก็ถูกชดเชยจากค่าใช้จ่ายในการขายที่สูงขึ้นจำนวน 10.10 ล้านบาท ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นมาเป็น 2.41 ล้านบาท หนี้สินจากภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเพิ่มขึ้นเป็น 4.08 ล้านบาท ซึ่งส่งผลต่อกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์

### ภาพรวมธุรกิจและแนวโน้ม

สถานการณ์ทางการเมืองซึ่งเป็นสาเหตุให้เศรษฐกิจไทยในปี 2557 ชะลอตัวลง และคาดว่าเมืองจะมีความมั่นคงขึ้นในปี 2558 นี้ ความมั่นใจของผู้บริโภคปรับตัวดีขึ้นส่งผลให้กำลังซื้อที่คาดว่าจะปรับตัวเพิ่มขึ้นด้วย ส่วนภาคอสังหาริมทรัพย์คาดว่าจะสดใส โดยเฉพาะอย่างยิ่งอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานคร

สืบเนื่องจากการประสบความสำเร็จของโครงการ วิลล่า อะคาเดมี ศรีนครินทร์ เฟส 1 บริษัทได้เปิดตัวโครงการ วิลล่า อะคาเดมี ศรีนครินทร์ เฟส 2 ในเดือนตุลาคม 2556 และ ได้รับการตอบรับเป็นอย่างดีในปี 2557 ที่ผ่านมา อีกทั้งมีโครงการรถไฟฟ้ารางเดี่ยวที่จะเกิดขึ้นในพื้นที่ใกล้เคียงช่วยเชื่อมต่อการเดินทางสู่โครงการอีกด้วย

สำหรับโครงการ วิลล่า อะคาเดมี วัชรพล บริเวณใกล้เคียงได้มีระบบโครงสร้างพื้นฐานทางการขนส่ง อาทิเช่น รถไฟฟ้าสายใหม่และถนนหลักของทางสายใหม่เกิดขึ้น นอกจากนั้นยังมีแหล่งบันเทิงมากมายในบริเวณโดยรอบอีกด้วย

### ความยืดหยุ่นในการกำกับดูแลกิจการที่ดี

คณะกรรมการและผู้บริหาร ได้ให้คำมั่นที่จะยึดถือในมาตรฐานสูงสุดของการกำกับดูแลกิจการที่ดี เราดำเนินธุรกิจโดยตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อสังคม ในขณะเดียวกันก็ปกป้องผลประโยชน์ต่อผู้ถือผลประโยชน์ร่วมทุกท่าน เราเชื่อว่าจะได้รับผลตอบแทนระยะยาวที่ดี บริษัทมุ่งมั่นยึดถือการปฏิบัติงานตามกฎระเบียบของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอย่างดีที่สุด

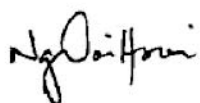
บริษัทมุ่งมั่นที่จะดำเนินการตามกลไกและกรอบการควบคุมเพื่อตรวจสอบการดำเนินธุรกิจและยึดมั่นกับระบบการรายงาน และการจัดการภายในซึ่งได้พัฒนามาตลอด บริษัทจะเปิดเผยข้อมูลสู่ผู้ถือหุ้นและผู้ถือผลประโยชน์ร่วมทุกคน เพื่อความโปร่งใสและความน่าเชื่อถือ

### ขอแสดงความขอบคุณ

ผมขอแสดงความขอบคุณต่อผู้ถือหุ้นทุกท่าน ลูกค้าของบริษัท หุ้นส่วนทางธุรกิจ พนักงาน คณะกรรมการ และผู้บริหารทุกท่าน ที่ได้ให้การสนับสนุนและความเชื่อมั่นในบริษัทเคาเปเปล ไทย อย่างต่อเนื่องเสมอมา

ปี 2558 นี้ นับเป็นปีที่ท้าทายอีกปีหนึ่ง แต่อย่างไรก็ตาม ผมมั่นใจว่าด้วยการสนับสนุนจากทุกท่านร่วมกับกลยุทธ์ที่เหมาะสม พนักงานและทรัพยากรของเรา เราจะสามารถสร้างมูลค่าและเติบโตอย่างยั่งยืนให้บริษัทเคาเปเปล ไทย

### ขอแสดงความปรารถนาดี



อิง อูย สุย

ประธานกรรมการ

13 มีนาคม 2558

## คณะกรรมการ บริษัท

อิง อูย ฮุย (Ng Ooi Hooi), 55

ประธานกรรมการ

ประธานกรรมการบริหาร

ปริญญาโท รัฐประศาสนศาสตร์

Harvard University, USA

ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์ (เกียรตินิยมอันดับ 1),

Australian National University

เพรสซิเดนท์ (การลงทุนส่วนภูมิภาค)

บริษัท เคปเปล แลนด์ อินเตอร์เนชันแนล จำกัด

กรรมการ, Keppel AI Numu Development Ltd

กรรมการ, Keppel Land (Arabia) Pte Ltd

กรรมการ, Keppel Land Sdn Bhd

กรรมการ, Keppel CT Developments (Private) Ltd

กรรมการ, Keppel Investment (Mauritius) Pvt Ltd

กรรมการ, Keppel Puravankara

Development Pvt Ltd

กรรมการ, Straits Greenfield Ltd

กรรมการ, Tanah Sutera Development Sdn Bhd

กรรมการ, Tanah Sutera Management Sdn Bhd



อิง อูย ฮุย

“เคปเปล ไทย ยังคงมุ่งมั่นพัฒนา  
ดำรงไว้ซึ่งกลไกในการควบคุม  
และกรอบการทำงานที่มีประสิทธิภาพ  
ผ่านระบบการรายงาน และ  
การจัดการภายใน ที่ได้รับ  
การพัฒนาอย่างต่อเนื่อง ”

โอ เวง ชุน (โอ ลือก ชุน), 56

กรรมการ

สมาชิกคณะกรรมการบริหาร

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

เพรสซิเด็นท์ & กรรมการผู้จัดการ  
บริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)



โอ เวง ชุน (โอ ลือก ชุน)



จิรพร พิม์ภูราช

จิรพร พิม์ภูราช, 57

กรรมการอิสระ

ประธานกรรมการตรวจสอบ

ปริญญาโท บริหารธุรกิจ  
มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ประเทศไทย  
ปริญญาตรี การบัญชี และประกาศนียบัตรชั้นสูง  
วิชาการสอบบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ประเทศไทย  
ประวัติการอบรมจากสมาคมส่งเสริมสถาบัน  
กรรมการบริษัทไทย (IOD) หลักสูตร Director Certification  
Program (DCP) รุ่นที่ 62/2548

กรรมการผู้จัดการ บจ. เอส แอนด์ เจ บิซิเนส คอนซัลแตนท์  
ผู้สอบบัญชี และผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

## คณะกรรมการ บริษัท

ศาสตราจารย์ ชูเกียรติ ประมูลผล, 83  
กรรมการอิสระ  
สมาชิกคณะกรรมการตรวจสอบ

ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, Wharton School,  
University of Pennsylvania, USA  
ปริญญาตรี นิติศาสตร์  
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ประเทศไทย

อาจารย์ผู้บรรยาย มหาวิทยาลัยสยาม



ศาสตราจารย์ ชูเกียรติ ประมูลผล



สมประสงค์ มัคคสมัน

สมประสงค์ มัคคสมัน, 59  
กรรมการอิสระ  
สมาชิกคณะกรรมการตรวจสอบ

ปริญญาโท บริหารธุรกิจ  
มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ประเทศไทย  
ปริญญาตรี นิติศาสตร์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ประเทศไทย  
ประวัติการอบรมจากสมาคมส่งเสริม  
สถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)  
หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP)  
รุ่นที่ 35/2548  
หลักสูตร Director Certification Program (DCP)  
รุ่นที่ 62/2548  
หลักสูตร Audit Committee Program (ACP)  
รุ่นที่ 9/2548

หุ้นส่วน และกรรมการบริหาร  
บจ. ลีกลี แอ็ดไวซอรี่ แคทซ์ซิล

ลิม เค ฮิน (Lim Kei Hin), 57

กรรมการ

สมาชิกคณะกรรมการบริหาร

ปริญญาตรี วิทยาศาสตร์ (เศรษฐศาสตร์)  
สาขาบัญชีและการเงิน (เกียรตินิยม),  
London School of Economics &  
Political Science, UK

ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน เคปเปล แลนด์ จำกัด  
กรรมการ Keppel REIT Management Limited,  
กรรมการ บจ. เคปเปล ฟิลิปปินส์ พร็อพเพอร์ตี้  
กรรมการบริษัทย่อย  
และบริษัทร่วมของ เคปเปล แลนด์ กรุ๊ป



ลิม เค ฮิน

เมลิสซ่า ตัน ชิว ก๊อก (Melissa Tan Siew Ngok), 58

กรรมการ

สมาชิกคณะกรรมการบริหาร

ปริญญาตรี พาณิชยศาสตร์ (การบัญชี),  
Nanyang University, Singapore  
Fellow of CPA Australia  
Fellow of Chartered Accountant of Singapore

ผู้จัดการทั่วไป (การเงินและการจัดการ)  
บจ. เคปเปล แลนด์ อินเตอร์เนชั่นแนล  
กรรมการบริษัทย่อย  
และบริษัทร่วมของ เคปเปล แลนด์ กรุ๊ป



เมลิสซ่า ตัน ชิว ก๊อก



## บริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้

## คณะกรรมการบริษัท

นายอิง อุษ สุข (ประธาน)  
 นายโอ เวง ชุน (โอ ลือก ชุน)  
 นางจิรพร พิมพ์ภูราช  
 ศาสตราจารย์ชูเกียรติ ประมวลผล  
 นายสมประสงค์ มัคคสมัน  
 นายลิ้ม เค อิน  
 นางเมลิสซ่า ดัน ชิว ก๊อก

## คณะกรรมการบริหาร

นายอิง อุษ สุข (ประธาน)  
 นายโอ เวง ชุน (โอ ลือก ชุน)  
 นายลิ้ม เค อิน  
 นางเมลิสซ่า ดัน ชิว ก๊อก

## คณะกรรมการตรวจสอบ

นางจิรพร พิมพ์ภูราช (ประธาน)  
 ศาสตราจารย์ชูเกียรติ ประมวลผล  
 นายสมประสงค์ มัคคสมัน

## เลขานุการบริษัท

นางสาวสุภัทรา ทาศิลป์

## ที่ตั้งสำนักงานใหญ่

อาคารจูเวลเลอร์ เซ็นเตอร์  
 เลขที่ 138/108 ชั้นที่ 30 ถนนนเรศ  
 แขวงสีพระยา 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: (622) 359-1259  
 เว็บไซต์: www.tsd.co.th

## ผู้สอบบัญชี

นายชยพล สุขเศรษฐนันท์  
 ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3972  
 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด  
 เลขที่ 193/136-137 ชั้นที่ 33  
 อาคารเลคริชดาคอมเพล็กซ์  
 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



โครงสร้างองค์กร  
และผู้ถือหุ้นรายใหญ่



รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 อันดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557)

| ลำดับ | รายชื่อผู้ถือหุ้น  | จำนวนหุ้น   | %     |
|-------|--|-------------|-------|
| 1     | บริษัท เคปเปล แลนด์ จำกัด  | 100,000,000 | 45.45 |
| 2     | บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (เพื่อผู้ฝากไทย)      | 92,742,049  | 42.15 |
| 3     | บริษัท อุทยาน ธานี จำกัด   | 18,063,846  | 8.21  |
| 4     | บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (เพื่อผู้ฝากต่างชาติ) | 7,136,015   | 3.24  |
| 5     | นายรัชฎา กฤษดาธานนท์   | 1,600,000   | 0.73  |
| 6     | นายเดช นาสิริกุล   | 98,132      | 0.05  |
| 7     | บริษัท เจ. ที. ซี. แมเนจเม้นท์ จำกัด                                 | 70,000      | 0.03  |
| 8     | บริษัท เค เอ็ม ซี โฮลดิ้ง จำกัด                                      | 54,743      | 0.03  |
| 9     | นางสาวพจพร แซ่เอ็ง   | 28,600      | 0.01  |
| 10    | นายสมพงษ์ วาสนศิริวรรณ   | 22,600      | 0.01  |

# โครงสร้างการจัดการ

คณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

| รายชื่อกรรมการ                | ตำแหน่ง              |
|-------------------------------|----------------------|
| นายอึ้ง อู๋ สุย               | ประธานกรรมการ        |
| นายโอ เวง ชุน (โอ ลือก ชุน)   | ประธานกรรมการบริหาร  |
| นางจิรพร พิมพ์ภูราช           | กรรมการ              |
| ศาสตราจารย์ชูเกียรติ ประมูลผล | กรรมการบริหาร        |
| นายสมประสงค์ มัคคสมัน         | กรรมการอิสระ         |
| นายลิม เค อิน                 | ประธานกรรมการตรวจสอบ |
| นางเมลิสา ดัน ชิว ก๊อก        | กรรมการอิสระ         |
|                               | กรรมการตรวจสอบ       |
|                               | กรรมการอิสระ         |
|                               | กรรมการตรวจสอบ       |
|                               | กรรมการ              |
|                               | กรรมการบริหาร        |
|                               | กรรมการ              |
|                               | กรรมการบริหาร        |

รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงกรรมการ  
ไม่มีการเปลี่ยนแปลงกรรมการในปี 2557

จำนวนคณะกรรมการบริษัทเป็นไปตามข้อบังคับของบริษัท ข้อ 16 กำหนดว่า “คณะกรรมการบริษัท ต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่า 5 คน และจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมดต้องอาศัยอยู่ในประเทศไทย”

ตารางการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการในปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

|                               | คณะกรรมการ       |                  |                   |
|-------------------------------|------------------|------------------|-------------------|
|                               | คณะกรรมการบริษัท | คณะกรรมการบริหาร | คณะกรรมการตรวจสอบ |
| จำนวนครั้งการประชุม           | 7                | ไม่มี            | 5                 |
| รายชื่อกรรมการ                |                  |                  |                   |
| นายอึ้ง อู๋ สุย               | 7                | ไม่มี            | -                 |
| นายโอ เวง ชุน (โอ ลือก ชุน)   | 7                | ไม่มี            | -                 |
| นางจิรพร พิมพ์ภูราช           | 6                | -                | 5                 |
| ศาสตราจารย์ชูเกียรติ ประมูลผล | 7                | -                | 5                 |
| นายสมประสงค์ มัคคสมัน         | 7                | -                | 5                 |
| นายลิม เค อิน                 | 7                | -                | -                 |
| นางเมลิสา ดัน ชิว ก๊อก        | 7                | ไม่มี            | -                 |

คณะกรรมการบริษัทย่อย

บริษัทดำเนินธุรกิจโดยเข้าไปถือหุ้นโดยตรงในบริษัทย่อยจำนวน 4 (สี่) บริษัท ซึ่งบริษัทเหล่านี้ประกอบธุรกิจที่สร้างรายได้หลักให้แก่บริษัท  
บริษัทย่อยดังกล่าวมีรายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทในปี 2557 ดังนี้

| รายชื่อกรรมการ              | การประชุมคณะกรรมการบริษัท |                                  |                                       |                                     |
|-----------------------------|---------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|
|                             | บริษัท ไทย-คามิ จำกัด     | บริษัท ทิอุป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | บริษัท โกลด์สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | บริษัท คอร์เนอร์สโตน เรียลตี้ จำกัด |
| นายโอ เวง ชุน (โอ ลือก ชุน) | 19/19                     | 6/6                              | 4/4                                   | 3/3                                 |
| นายลิม เค อิน               | 19/19                     | 6/6                              | -                                     | -                                   |
| นางเมลิสา ดัน ชิว ก๊อก      | 19/19                     | -                                | 4/4                                   | 3/ 3                                |
| นายเจษฎา ดั่งบุญพันธ์       | -                         | 6/6                              | 4/4                                   | 3/3                                 |

หมายเหตุ: ตัวเลขในตาราง หมายถึง จำนวนครั้งที่มาประชุม/ จำนวนครั้งที่มีการประชุมระหว่างกรรมการอยู่ในตำแหน่ง

ผู้บริหาร

ผู้บริหารของบริษัท ตามคำนิยามในประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกอบด้วย กรรมการผู้จัดการ และระดับหัวหน้าฝ่าย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีผู้บริหารจำนวน 3 คน ดังนี้

| รายชื่อผู้บริหาร            | ตำแหน่ง                               | ฝ่าย/ หน้าที่รับผิดชอบ                            |
|-----------------------------|---------------------------------------|---|
| นายโอ เวง ชุน (โอ ลือก ชุน) | President & Managing Director         | การตลาด การขาย และพัฒนาโครงการ<br>การเงินและบัญชี |
| นายธนัทเดช ชื่นระเบียบ      | Senior Assistant Vice President       |   |
| นายเจษฎา ดั่งบุญพันธ์       | First Senior Assistant Vice President |   |



กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท นายอึ้ง อูย สุข นายโอ เวง ชุน (โอ ลือก ชุน) นายลิ้ม เค อิน หรือ นางเมลิสา ตัน ชิว ก๊อก สองในสี่คนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท

#### เลขานุการบริษัท

บริษัทได้มอบหมายให้

นางสาวสุภัทรา ทาศิลป์ ผู้จัดการอาวุโส แผนกกฎหมายและกำกับดูแลทำหน้าที่เป็นเลขานุการบริษัท ตั้งแต่วันที่ 6 สิงหาคม 2556 เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติ หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 โดยมีหน้าที่ความรับผิดชอบ ดังนี้

- 1) ดูแลกิจกรรมต่างๆของคณะกรรมการบริษัทเพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และปฏิบัติให้เป็นตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายและข้อบังคับบริษัท
- 2) จัดประชุมผู้ถือหุ้นและการประชุมคณะกรรมการให้เป็นไปตามกฎหมายระเบียบข้อบังคับของบริษัท และปฏิบัติอย่างถูกต้อง นอกจากนั้นทำหน้าที่รับผิดชอบในการออกหนังสือนัดประชุมจัดเตรียมหัวข้อการประชุม จัดเตรียมเอกสาร และจัดบันทึกการประชุม และจัดทำรายงานการประชุมและมติของที่ประชุม
- 3) เก็บรักษาเอกสารจดทะเบียนเอกสารทะเบียนกรรมการ รายงานประจำปีของบริษัทหนังสือนัดประชุมและรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
- 4) ประสานงานภายในองค์กรและตรวจสอบดูแลกิจกรรมต่างๆ ว่าปฏิบัติถูกต้องและเป็นไปตามมติของที่ประชุมกรรมการและที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- 5) ให้คำแนะนำแก่กรรมการเกี่ยวกับกฎหมายระเบียบข้อบังคับ ซึ่งกำกับดูแลธุรกิจของบริษัทรวมทั้งตรวจสอบให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์พื้นฐาน และรายงานหากมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญให้แก่กรรมการบริษัท

- 6) ส่งเสริมความเข้าใจหลักการกำกับดูแลกิจการ จัดเตรียมข้อมูลที่เกี่ยวข้อง รวมถึงสอดส่องดูแลการปฏิบัติของกรรมการบริษัทให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการ
- 7) ทำให้เชื่อมั่นว่าการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทต่อหน่วยงานที่กำกับดูแลเป็นไปตามกฎหมายระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง
- 8) ทำให้มั่นใจว่ากรรมการและระดับผู้บริหารได้อ่านรายงานที่เกี่ยวข้องกับผลประโยชน์ของตน และบุคคลที่เกี่ยวข้องตามที่กฎหมายกำหนด
- 9) ประสานงานระหว่างคณะกรรมการและผู้บริหาร
- 10) ติดต่อและสื่อสารกับผู้ถือหุ้นให้ได้ รับทราบสิทธิต่างๆของผู้ถือหุ้นและข่าวสารของ
- 11) ดำเนินการอื่นใดตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

#### คำตอบแทนกรรมการ และผู้บริหาร

##### คำตอบแทนกรรมการ

บริษัทได้กำหนดนโยบายคำตอบแทนกรรมการ โดยพิจารณาถึงความเหมาะสมกับภาระหน้าที่บทบาท ความรับผิดชอบ และต้องเป็นไปตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2557 เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2557 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติ

##### คำตอบแทนกรรมการ แบ่งออกเป็นดังนี้

- คำตอบแทนตำแหน่งประธานกรรมการ อัตรา 30,000 บาทต่อเดือน
- คำตอบแทนในฐานะกรรมการ อัตรา 20,000 บาทต่อเดือน

ในปี 2557 บริษัทจ่ายคำตอบแทนที่เป็นตัวเงิน และรูปแบบอื่นให้คณะกรรมการบริษัท ทั้งหมดจำนวน 1,814,000 บาท

#### คำตอบแทนผู้บริหาร

บริษัทจ่ายคำตอบแทน จำแนกเป็นเงินเดือน และโบนัสให้กับผู้บริหารของบริษัท และคำตอบแทนประเภทอื่น เช่น ค่าที่พัก ค่าการศึกษาบุตร ค่ารถ และค่าโทรศัพท์ เป็นต้น

#### คำตอบแทนพนักงาน

บริษัทได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน ภาคสมัครใจ เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2556 เงินสมทบเข้ากองทุนจากพนักงานและบริษัท กำหนดไว้ที่ 5% คำตอบแทนที่มอบให้แก่พนักงานประกอบด้วยเงินเดือน และผลตอบแทนอย่างอื่น เช่น โบนัส ค่าคอมมิชชั่น ประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และสิทธิประโยชน์อื่น นอกจากนี้ บริษัทมอบสวัสดิการต่างๆ เพื่อสร้างความพึงพอใจแก่พนักงาน ความซื่อสัตย์ และการรักษาไว้ซึ่งพนักงาน อันได้แก่ ประกันสุขภาพ ประกันชีวิต รางวัลสำหรับพนักงานที่ทำงานมาเป็นเวลานาน วันลาหยุดพักผ่อนประจำปี กิจกรรมสันทนาการ และงานเลี้ยงตามเทศกาลต่างๆ ในปี 2557 บริษัทจ่ายคำตอบแทนให้พนักงานรวมเป็นเงินทั้งสิ้น 57,787,507 บาท



## นโยบายการฝึกอบรม และพัฒนาพนักงาน

บริษัทให้ความสำคัญต่อการพัฒนาคุณภาพของบุคลากร ทั้งในด้านทักษะความสามารถในการทำงาน รวมไปถึงความสัมพันธ์ระหว่างพนักงานทุกระดับชั้น

บริษัทมีนโยบายในการพัฒนาพนักงาน ดังนี้

- 1) สนับสนุนพนักงานในการเข้ารับการฝึกอบรมทั้งภายในและภายนอกบริษัท
- 2) คัดเลือกและเสนอชื่อพนักงานที่มีคุณสมบัติเพื่อเข้าร่วมประชุมพนักงานประจำปีกับบริษัท เคปเพล แลนด์ ประเทศสิงคโปร์
- 3) สนับสนุนพนักงานแต่ละบุคคลให้ได้รับการพัฒนาทักษะความรู้ความสามารถเพื่อความก้าวหน้าในสายอาชีพของตนตามแผนพัฒนาของบริษัท
- 4) มีการสำรวจความคิดเห็นและประเมินความพึงพอใจของพนักงานในแง่มุมต่างๆ ที่มีต่อองค์กรผ่านระบบออนไลน์เพื่อรับทราบข้อเสนอแนะจากพนักงานเป็นรายบุคคล และนำข้อมูลดังกล่าวมาพัฒนาองค์กรให้ดียิ่งขึ้นต่อไป
- 5) สื่อสารเรื่องค่านิยมสำหรับยึดถือปฏิบัติเพื่อสร้างวัฒนธรรมในองค์กร พร้อมทั้งส่งเสริมพนักงานให้มีส่วนร่วมในกิจกรรมเป็นทีมนอกเหนือการทำงานเพื่อสร้างความสัมพันธ์อันแข็งแกร่งภายในองค์กร

## บุคลากร

จำนวนพนักงาน ทั้งหมด 72 คน

บริษัทมีจำนวนพนักงานและลูกจ้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 แบ่งตามสายงานดังนี้

|                          |    |                        |   |
|--------------------------|----|------------------------|---|
| • พัฒนาองค์กร            | 2  | • บริการลูกค้า         | 3 |
| • วิจัยตลาด              | 0  | • ดูแลทรัพย์สินโครงการ | 6 |
| • พัฒนาธุรกิจ            | 2  | • การตลาด และการขาย    | 7 |
| • กฎหมายและกำกับดูแล     | 4  | • การเงิน              | 5 |
| • พัฒนาโครงการ           | 1  | • บัญชี                | 8 |
| • บริหารการก่อสร้าง      | 15 | • เทคโนโลยีสารสนเทศ    | 2 |
| • ออกแบบ                 | 1  | • ธุรกิจ               | 9 |
| • บริหารงบประมาณและสัญญา | 4  | • ทรัพยากรบุคคล        | 3 |

หมายเหตุ: นับรวมพนักงานในบริษัท และบริษัทย่อย

| ประเภทของค่าตอบแทน   | จำนวน (บาท) |
|--|-------------|
| เงินเดือน  | 48,066,960  |
| โบนัส  | 4,601,943   |
| สวัสดิการ (ค่าล่วงเวลา, กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ, ค่าคอมมิชชั่น ฯลฯ) | 5,118,604   |

## ตารางสรุปหลักสูตรการฝึกอบรมที่พนักงานเข้าร่วม ในปี 2557

| หลักสูตร         | จำนวน (ครั้ง) | จำนวนพนักงาน เข้าร่วม (คน) | รวม (ชั่วโมง) | ค่าเฉลี่ยต่อคน (ชั่วโมง) |
|------------------|---------------|----------------------------|---------------|--------------------------|
| การฝึกอบรมภายใน  | 6             | 112                        | 1,246.50      | 17.31                    |
| การฝึกอบรมภายนอก | 71            | 98                         |               |                          |

## โปรแกรมการฝึกอบรม

บริษัทสนับสนุนค่าใช้จ่ายให้แก่พนักงานในการเข้าร่วมสัมมนาและหลักสูตรการอบรมทั้งในและนอกบริษัท ในปี 2557 บริษัทจ่ายค่าอบรมพนักงานเป็นจำนวนเงิน 479,631.24 บาท

ตัวอย่างหลักสูตรที่พนักงานเข้าร่วมในระหว่างปีมีดังนี้

- เทคนิคการติดตามงาน เพื่อป้องกันปัญหาความล่าช้า
- การบริหารลูกน้องเพื่อความเป็นเลิศ
- จิตวิทยาการบริการและการสื่อสาร
- การบริหารความปลอดภัยในการก่อสร้าง
- เทคนิคการตรวจงานก่อสร้าง
- ทิศทางอสังหาริมทรัพย์ 2557
- สัมมนาการบริหารจัดการอาคาร แห่งประเทศไทย 2557
- ศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน โครงการอสังหาริมทรัพย์
- การบริหารความเสี่ยงสำหรับโครงการก่อสร้าง 2557
- การประชุมการบริหารจัดการอาคาร
- กลยุทธ์การวางแผนการตลาด
- การตลาดสุดขีด... แนวทางการตลาดที่ได้ผล
- ทิศทางใหม่ของอสังหาริมทรัพย์
- หลักการบริหารจัดการบ้านและคอนโดอย่างมืออาชีพ
- ผ่ากลยุทธ์กระตุ่นตลาดคอนโด
- การตลาดหลายชั้น ใช้เงินน้อยได้ผลมาก 2557



บริษัท เคนเพล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ มุ่งมั่นที่จะส่งมอบความเป็นเลิศและสร้างเสริมความแข็งแกร่งให้แก่ธุรกิจหลักของเราอย่างต่อเนื่อง เพื่อการเติบโตและดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน

## ส่งมอบความเป็นเลิศ

เรามุ่งมั่นที่จะส่งมอบสินค้าที่มีคุณภาพ  
และมีมูลค่ายั่งยืนแก่เจ้าของบ้านทุกท่าน  
ในขณะเดียวกันเรายังมองหาโอกาส  
ในการลงทุนในอนาคตอีกด้วย

## มูลค่าต่อผู้ถือหุ้นอย่างยั่งยืน

เรายังคงมุ่งที่จะปกป้อง  
ผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นของเรา  
ในขณะเดียวกันเราเชื่อมั่นที่จะดำรงไว้  
ซึ่งมาตรฐานการกำกับดูแลอย่างสูงสุด  
เพื่อที่จะผลักดันมูลค่าของบริษัท







01

## เหตุการณ์ที่สำคัญ

### เมษายน

- ได้รับอนุมัติให้แก้ไขเพิ่มเติมวัตถุประสงค์เพื่อเพิ่มความยืดหยุ่นของการดำเนินธุรกิจและให้วัตถุประสงค์ครอบคลุมงานด้านการก่อสร้าง และที่ปรึกษาการบริหารจัดการ โครงการ

### พฤศจิกายน

- ได้รับอนุมัติขยายระยะเวลาสัญญากู้ยืมให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัท ท็อป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ของวงเงินกู้รวม 936 ล้านบาท โดยมีสัดส่วนของความช่วยเหลือจาก เคปเปล ไทย ในอัตราร้อยละ 61 และบริษัท เคปเปล แลนด์ ไฟแนนซ์เชิลด์ เซอร์วิส จำกัด ในอัตราร้อยละ 39
- ได้รับอนุมัติให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัทย่อย 3 บริษัท คือ บริษัท ไทย คามี จำกัด วงเงินกู้ยืม 650 ล้านบาท บริษัท โกลด์สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด วงเงินกู้ยืม 200 ล้านบาท และบริษัท คอนเน็กซ์ สโตน เรียลตี้ จำกัด วงเงินกู้ยืม 300 ล้านบาท เพื่อสนับสนุนการพัฒนา การก่อสร้าง และเป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ

บริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“เคปเปล ไทย”) เดิมชื่อ บริษัท ไฟว์สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด 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 ดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ จากข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้วจำนวน 2,200 ล้านบาท

เคปเปล ไทย พัฒนาโครงการที่ดินจัดสรรและบ้านพักอาศัย 2 โครงการ ในกรุงเทพมหานคร ภายใต้ชื่อแบรนด์ วิลล่า อะคาเดย์ มีลักษณะสถาปัตยกรรมแบบโมเดิร์น ทropicคอล และงานภูมิสถาปัตยกรรมที่เพียบพร้อมไปด้วยคุณภาพเตรียมจัดไว้

ให้แก่ผู้ซื้อ โครงการ วิลล่า อะคาเดย์ ศรีนครินทร์ และ วิลล่า อะคาเดย์ วัชรพล ตั้งอยู่ใกล้เคียงบริเวณชุมชน สามารถเข้าถึงสถานที่ซึ่งอำนวยความสะดวกหลักต่างๆ ได้ง่าย ส่วนแบ่งทางการตลาดของเราเป็นผู้ซื้อในระดับกลางถึงสูงกว่าระดับกลางขึ้นไป นอกจากนั้น เคปเปล ไทย ยังเป็นเจ้าของอาคาร อาคารจุฬาลงกรณ์ เซ็นเตอร์ ซึ่งเป็นอาคารสำนักงาน ตั้งอยู่บนเขตศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร ในสัดส่วนร้อยละ 28.36

ของพื้นที่อาคารทั้งหมด เคปเปล ไทย เข้าถือหุ้นโดยตรงสัดส่วนเกินกว่า ร้อยละ 50 ในเก้า (9) บริษัทย่อย ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

- บริษัท ไทย-คามิ จำกัด
- บริษัท โกลด์สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
- บริษัท ท็อป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
- บริษัท คอนเน็กซ์สโตน เรียลตี้ จำกัด
- บริษัท อุทยาน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- บริษัท อุทยาน ทาวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

- บริษัท อุทยาน เรือล เอสเคตา  
ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- บริษัท อุทยาน เออร์เบิน  
ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- บริษัท อุทยาน เรือลดี จำกัด

### นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย และบริษัทที่เกี่ยวข้อง

บริษัทมุ่งเน้นที่จะลงทุน  
ในอสังหาริมทรัพย์  
ที่อยู่ในแนวทางเดียวกันกับธุรกิจ  
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลักของเรา  
ซึ่งในการลงทุน บริษัทจะต้องเกี่ยวข้องกับ  
การจัดการบริหารสินทรัพย์  
นอกเหนือจากบริษัทย่อยและ  
บริษัทที่เกี่ยวข้องแล้ว เราพิจารณา  
ที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์  
เมื่อมีโอกาสที่เหมาะสม

เคปเปล ไทย เป็นบริษัทที่จดทะเบียน  
อยู่ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย  
และเป็นส่วนหนึ่งของธุรกิจในเครือ  
บริษัท เคปเปล แลนด์ จำกัด  
หนึ่งในบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์  
จดทะเบียนที่ใหญ่ที่สุด (โดยวัดจาก  
ขนาดของทรัพย์สิน) ในตลาดหลักทรัพย์  
ของประเทศสิงคโปร์ ซึ่งเป็น  
ผู้ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์  
เพื่อขายและการบริหารจัดการกองทุน  
อสังหาริมทรัพย์

เคปเปล ไทย ได้เข้าทำสัญญาว่าจ้าง  
บริษัท สเตรทส์ แมนส์ฟิวด์ พร็อพเพอร์ตี้  
มาร์เก็ตติ้ง พีทีอี ลิมิเตด เข้ามาให้บริการ  
ในการให้คำปรึกษาอย่างผู้เชี่ยวชาญ  
ในการบริหารจัดการบริษัท รวมถึง  
การให้บริการในส่วนของผู้ตรวจสอบ  
ภายใน บริษัทยังได้รับความช่วยเหลือ  
ทางการเงินจาก บริษัท เคปเปล แลนด์  
ไฟแนนเชียล เซอร์วิส จำกัด  
ซึ่งทำหน้าที่ในการจัดหาช่วยเหลือ  
ทางการเงินให้แก่บริษัทและบริษัทอื่น  
ในกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่ เพื่อใช้เป็น  
เงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินกิจการแก่  
บริษัท ท็อป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

### ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

|                           |  |        |  |      |
|---------------------------|--|--------|--|------|
| บริษัท เคปเปล แลนด์ จำกัด | บริษัท เคปเปล ไทย<br>พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)<br>และบริษัทย่อยจำกัด | 45.45% | บริษัท สเตรทส์ แมนส์ฟิวด์<br>พร็อพเพอร์ตี้ มาร์เก็ตติ้ง พีทีอี ลิมิเตด | 100% |
|                           |  |        | บริษัท เคปเปล แลนด์<br>ไฟแนนเชียล เซอร์วิส จำกัด                       | 100% |

### โครงสร้างการลงทุนของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

|   |   |      |
|---|---|------|
| บริษัท เคปเปล ไทย พร็อพ<br>เพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) | บริษัท ไทย - คามิ จำกัด                             | 100% |
|   | บริษัท โกลด์สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด               | 100% |
|   | บริษัท ท็อป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด                     | 61%  |
|   | บริษัท คอร์เนอส์โตน เรือลดี จำกัด                   | 100% |
|   | บริษัท อุทยาน พร็อพเพอร์ตี้<br>ดีเวลลอปเม้นท์       | 100% |
|   | บริษัท อุทยาน ทาวน์<br>ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด         | 100% |
|   | บริษัท อุทยาน เรือล เอสเคตา<br>ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | 100% |
|   | บริษัท อุทยาน เออร์เบิน<br>ดีเวลลอปเม้นท์           | 100% |
|   | บริษัท อุทยาน เรือลดี จำกัด                         | 100% |

นอกเหนือจากวงเงินกู้ยืมเงินปกติที่ทาง  
บริษัทได้รับจากธนาคารภายในประเทศ

รายการข้างต้นดังกล่าวเป็นรายการ  
ที่เกี่ยวข้องกัน โดยรายการธุรกิจ  
ระหว่างกันดังกล่าว ได้ดำเนินการ  
ไปตามปกติของบริษัท และอยู่บนพื้นฐาน  
ของราคาที่สมเหตุผลและได้รับอนุมัติ  
จากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท  
เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

### นโยบายจ่ายเงินปันผลของบริษัท การจ่ายเงินปันผล

บริษัทมีนโยบายการจ่ายเงินปันผล  
ให้แก่ผู้ถือหุ้นจากกำไรสุทธิของบริษัท  
ที่เกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจ  
ของแต่ละปีนั้นๆ ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผล  
ยังต้องคำนึงถึงแผนการดำเนินงาน  
ในอนาคต รวมถึงสภาพแวดล้อม  
ในการดำเนินงาน และจะต้องเป็นไป

ตามบทบัญญัติข้อกำหนดที่ควบคุมบังคับใช้  
รวมถึงการจ่ายเงินปันผลดังกล่าว  
จะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุม  
คณะกรรมการบริษัท และ/หรือมติ  
จากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

**นโยบายจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย**  
บริษัทย่อยจะพิจารณาจ่ายเงินปันผล  
จากกำไรสุทธิ โดยขึ้นอยู่กับผลประกอบการ  
กำไรสะสม การกันสำรองตามกฎหมาย  
ตามที่จำเป็นหรือตามที่เห็นสมควร  
ในการดำเนินธุรกิจ





01

โครงการ วิลล่า อะเคเดีย วัชรพล  
ประกอบไปด้วยบ้านเดี่ยว  
ทั้งหมด 270 หลัง  
อีกทั้งยังสามารถเดินทางไปยัง  
ถึงอำนวยความสะดวกต่างๆ  
ได้โดยง่ายดาย

### ลักษณะการประกอบธุรกิจของ บริษัทเคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

เคปเปลไทยและบริษัทในเครือ  
ดำเนินธุรกิจหลัก คือ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์  
เพื่อขายรวมถึงให้เช่าอาคารสำนักงาน

### พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โครงการ วิลล่า อะเคเดีย ศรีนครินทร์

โครงการ วิลล่า อะเคเดีย ศรีนครินทร์  
ประกอบไปด้วย บ้านเดี่ยวจำนวน  
365 หลัง ตั้งอยู่ในชุมชนที่อยู่อาศัย  
ที่มีรั้วกันไว้ล้อมรอบ โครงการตั้งอยู่  
ใกล้กับท่าอากาศยานนานาชาติ  
สุวรรณภูมิ อีกทั้งยังสามารถเดินทาง  
เข้าสู่ศูนย์กลางธุรกิจได้โดยง่ายผ่านทาง  
วงแหวนรอบนอกและทางด่วน  
โครงการยังแวดล้อม ด้วยสิ่ง  
อำนวยความสะดวกมากมาย อาทิเช่น  
โรงเรียนนานาชาติชั้นนำ, โรงพยาบาล  
และศูนย์การค้า โครงการรถไฟฟ้ารางเดี่ยว  
ซึ่งคาดว่าจะสามารถเปิดใช้งาน  
ในปี 2562 จะทำให้การเดินทางจาก

โครงการ วิลล่า อะเคเดีย ศรีนครินทร์  
เข้าสู่ใจกลางเมืองด้านธุรกิจได้ง่าย  
ยิ่งขึ้น ณ สิ้นเดือนกุมภาพันธ์ 2558  
วิลล่า อะเคเดีย ศรีนครินทร์ เฟส 1  
มียอดขาย 94.2% จากบ้านเดี่ยวทั้งหมด  
209 หลัง ในขณะที่โครงการ วิลล่า  
อะเคเดีย ศรีนครินทร์ เฟส 2 มียอดขาย  
ทั้งหมด 70.9% จากบ้านเดี่ยวที่เปิดขาย  
ทั้งหมด 55 หลัง

### โครงการ วิลล่า อะเคเดีย วัชรพล

โครงการ วิลล่า อะเคเดีย วัชรพล  
ประกอบไปด้วยบ้านเดี่ยวจำนวน 270 หลัง  
จากโครงการสามารถเดินทางเพียง 30 นาที  
ผ่านทางด่วนรามอินทราอาจณรงค์และ  
วงแหวนรอบนอกเข้าสู่ศูนย์กลางธุรกิจ  
 อีกทั้งยังมีถนนสายพหลโยธิน-  
รัตนโกสินทร์สมโภช ในบริเวณใกล้เคียง  
ที่จะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2558 นี้  
 อีกทั้งยังมีโครงการห้างสรรพสินค้าซึ่งมี  
สำนักงานกิ่งที่พักอาศัยประกอบอยู่ด้วย  
ได้เปิดตัวไปในเดือนพฤศจิกายน 2557  
ที่ผ่านมา และจะเปิดดำเนินการเต็มรูปแบบ  
ในปี 2558 นี้ บริเวณใกล้เคียงมีชื่อเสียงเกี่ยวกับ

แหล่งร้านอาหารและเครื่องดื่มชั้นนำมากมาย อีกทั้งยังมีสวนต่อขยายของรถไฟลอยฟ้ามายังบริเวณใกล้เคียง ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จและจะเปิดดำเนินการในปี 2560 นี้ นอกจากนั้น โครงการรถไฟฟ้ามหานคร สายสีน้ำเงิน ซึ่งเชื่อมบริเวณใกล้เคียง

โครงการศูนย์กลางธุรกิจและพื้นที่ใกล้เคียงและแม่น้ำเจ้าพระยา คาดว่า จะสามารถเปิดใช้งานในปี 2562

เมื่อสิ้นเดือนกุมภาพันธ์ 2558 ที่ผ่านมา โครงการมียอดขาย 60% จากบ้านเดี่ยวทั้งหมด 45 หลังที่เปิดขาย

### ธุรกิจอื่นๆ

#### อาคารจุเวลเลอร์ เซ็นเตอร์

อาคารจุเวลเลอร์ เซ็นเตอร์เป็นอาคารสำนักงาน 34 ชั้น ตั้งอยู่บนเลขที่ 138 ถนนนเรศ แขวงสี่พระยา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทเป็นเจ้าของพื้นที่เพื่อเช่า 12,145.64 ตารางเมตร หรือ 28.36% ของพื้นที่อาคารทั้งหมด และมีวัตถุประสงค์เพื่อเช่า มีอัตราเช่าอยู่ที่ 85% เมื่อปลายเดือนกุมภาพันธ์ 2558

#### สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์

บริษัทเคปเปล ไทย ได้สำรวจและจัดทำ

### ข้อมูลสถิติเศรษฐกิจของประเทศไทย

| % การเติบโต(ปีต่อปี)        | 2557 | 2558 (คาดการณ์) |
|-----------------------------|------|-----------------|
| ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ  | 0.7  | 3.9             |
| อัตราเงินเฟ้อ               | 1.9  | 2.1             |
| การบริโภคภาคเอกชน           | 0.6  | 2.8             |
| การส่งออกสินค้าและการบริการ | 0.0  | 1.4             |

แหล่งข้อมูล: ธนาคารแห่งประเทศไทยสำหรับข้อมูลจริง และข้อมูลคาดการณ์จากสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง และ เดอะ อีโคโนมิสต์ อินเทลลิเจนซ์ ยูนิต

การวิจัยตลาดอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อศึกษาข้อมูลแนวโน้มตลาด สืบเนื่อง กระบวนการวิเคราะห์ตลาดนี้ จึงทำให้บริษัท สามารถวางแผนงานที่จะดำเนินการ เมื่อโอกาสทางธุรกิจมาถึงได้ อีกทั้งบริษัท เผื่อตลาดเพื่อหาช่องโอกาสทางธุรกิจ อย่างต่อเนื่องทั้งผ่านทางรายงานและ บทวิเคราะห์ของบริษัทวิเคราะห์หลักทรัพย์ ที่เชื่อถือได้หลายแห่ง รวมถึงค่าสถิติต่างๆ ที่เป็นตัวชี้วัด ทั้งค่าที่เกิดขึ้นจริงในอดีตและการคาดการณ์จากภาครัฐและเอกชน ที่เชื่อถือได้

### เศรษฐกิจประเทศไทย

ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2557 ประเทศไทย ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ทางการเมือง แต่อย่างไรก็ตามคาดการณ์ว่าในปี 2558 นี้ การเมืองจะมีความมั่นคง อีกทั้งจะมีการ เลือกตั้งสมาชิกสภาผู้แทนในช่วงครึ่งปีแรกของ 2559 ทั้งนี้เศรษฐกิจของประเทศไทย

ได้รับคาดการณ์ว่าจะมีอัตราเติบโตดีขึ้นเรื่อยๆ ในปี 2558 นี้ และยังมีอัตราเติบโตที่ดีกว่า ปี 2557 ที่ผ่านมามากด้วย บริษัทเคปเปล ไทย คาดว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2558 จะยังคงเคลื่อนไหวอย่างต่อเนื่อง

ในปี 2556 และครึ่งปีแรกของปี 2557 ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคได้รับผลกระทบ จากการเมืองแต่หลังจากนั้นความเชื่อมั่นของผู้บริโภคชาวไทยกำลังพลิกฟื้นอย่างต่อเนื่อง

### ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์

บริษัทเอเจนซี พอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ รายงานว่าในปี 2557 ที่ผ่านมา ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล มีอุปสงค์ สำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัย จำนวน 258,192 หน่วย หรือ 0.9% ลดลงจากจำนวน 260,579 หน่วย ในปี 2556 อุปทานสำหรับอสังหาริมทรัพย์ เพื่ออยู่อาศัยในปี 2557 ในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลมีทั้งสิ้น 90,835 หน่วย หรือลดลง 20% จากจำนวนทั้งหมด 116,481 หน่วย ในปี 2556 อุปสงค์ อสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยเปิดใหม่ ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในปี 2557 มีทั้งสิ้น 114,094 หน่วย หรือลดลง 13.3% จากจำนวนทั้งสิ้น 131,645 หน่วย ในปี 2556





### อสังหาริมทรัพย์แนวราบ

ในปี 2557 ราคาอสังหาริมทรัพย์แนวราบยังคงเพิ่มสูงขึ้นซึ่งการเพิ่มขึ้นนี้ เกิดจากการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินและราคาวัสดุก่อสร้าง

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์แห่งประเทศไทย รายงานว่า ในปี 2557 ราคาบ้านเดี่ยวในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเพิ่มขึ้น 3.1% เมื่อเทียบกับปี 2556 และราคาทาวน์เฮาส์ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเพิ่มขึ้น 3.4% เมื่อเทียบกับปี 2556

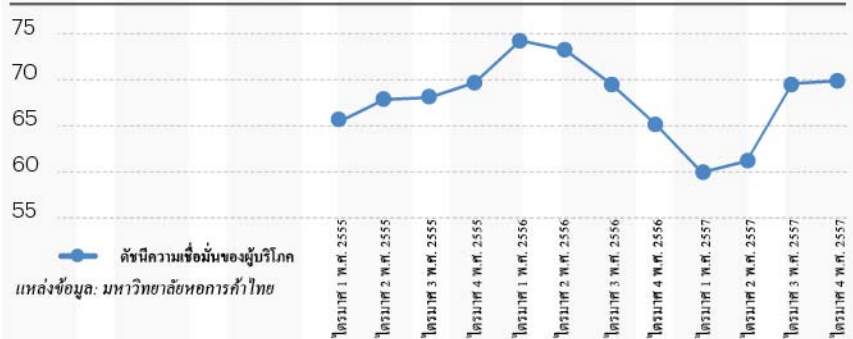
บ้านแนวราบเปิดใหม่ยังคงไปในแนวทางเดียวกับปี 2556 ซึ่งในปี 2557 นี้ บริษัทเอเจนซี ฟอร์ รีเอสเสดท์ แอฟแฟร์ส รายงานว่าบ้านแนวราบในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเปิดใหม่มีจำนวน 46,069 หน่วย หรือ 1.8% เพิ่มขึ้นจากจำนวน 45,273 หน่วย ในปี 2556 ในขณะที่เดียวกันมูลค่ารวมบ้านแนวราบในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเปิดใหม่ ทั้งหมดเป็น 156,948 ล้านบาท หรือ 1.6% เพิ่มขึ้นจากมูลค่ารวมบ้านแนวราบในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเปิดใหม่จำนวน 154,516 ล้านบาท ในปี 2556

### คอนโดมิเนียม

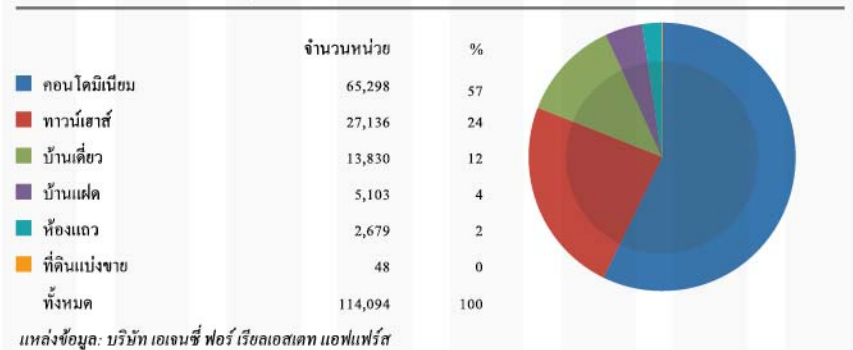
ในปี 2557 ราคาคอนโดมิเนียมเพิ่มอย่างต่อเนื่อง ในปี 2557 ราคาคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้น ซึ่งเกิดจากการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินและราคาค่าก่อสร้าง ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์แห่งประเทศไทยรายงานว่า ราคาคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในปี 2557 เพิ่มขึ้น 5% เมื่อเทียบกับราคาคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลปี 2556

จำนวนคอนโดมิเนียมเปิดใหม่ในปี 2557 ลดลงอย่างมาก บริษัทเอเจนซี ฟอร์ รีเอสเสดท์ แอฟแฟร์ส รายงานว่า จำนวนคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเปิดใหม่ในปี 2557 อยู่ที่จำนวน 65,298 หน่วย หรือลดลง 22.5% จากคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเปิดใหม่ จำนวน 84,250 หน่วย ในปี 2556

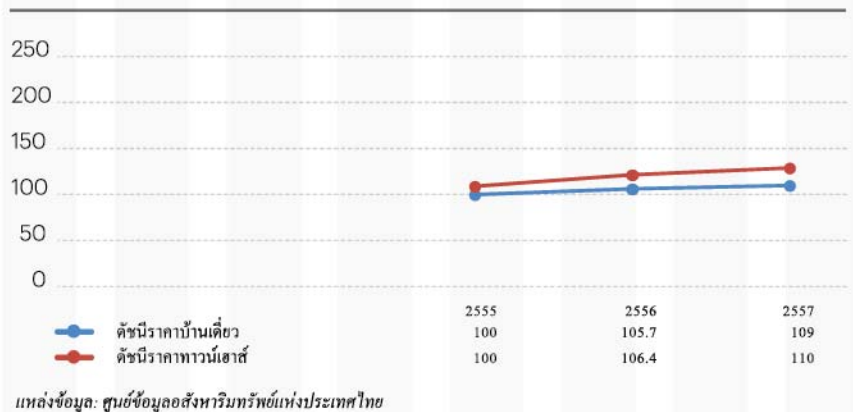
### ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภค



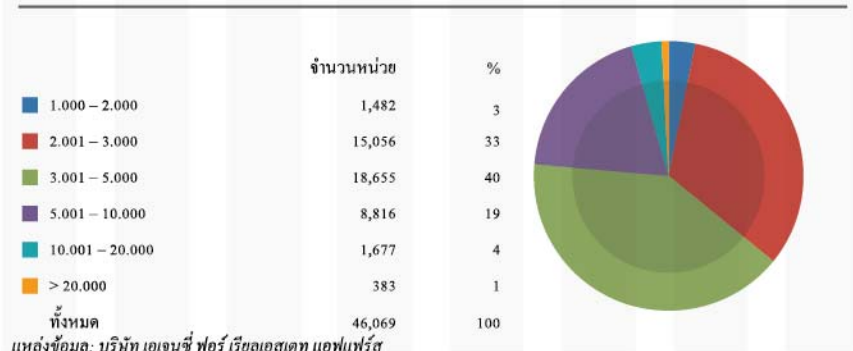
### อุปสงค์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ในปี 2557 แยกตามประเภทของที่อยู่อาศัย



### ดัชนีราคาบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์



### บ้านแนวราบในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเปิดใหม่ในปี 2557 แยกตามราคาบ้านต่อหลัง



ในขณะเดียวกัน มูลค่ารวมของคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเปิดใหม่รวมเท่ากับ 173,197 ล้านบาท หรือลดลง 21.2% จากมูลค่ารวมคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเปิดใหม่จำนวน 219,894 ล้านบาท ในปี 2556

### การจัดซื้อ การจัดหาที่ดิน

เพื่อการแข่งขันในตลาด บริษัทได้ทำการเสาะหาที่ดินที่มีศักยภาพในราคาและที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและ/หรือเพื่อเช่า บริษัทได้ทำงานร่วมกับเจ้าของที่ดิน บริษัท และนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อแสวงหาที่ดินที่มีราคาเหมาะสมและอยู่ใกล้กับสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ บริษัทได้จัดทำข้อมูลรายชื่อของบริษัท และนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่มีความน่าเชื่อถือในการจัดหาที่ดิน และมีกระบวนการทำงานที่โปร่งใส สามารถตรวจสอบได้ และบริษัทได้ดูจังหวะความเหมาะสมในการพัฒนาโครงการให้มั่นใจได้ว่าจะเข้าสู่ตลาดในช่วงเวลาที่เหมาะสมที่สุด

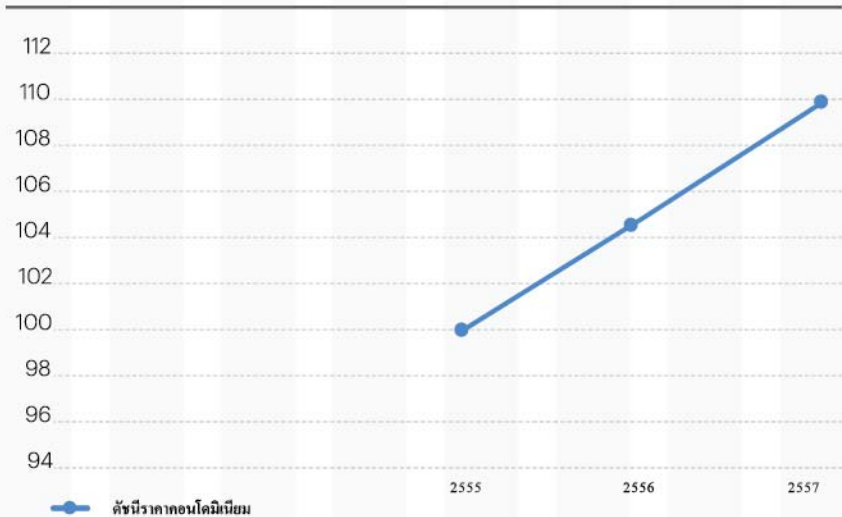
### การจัดซื้อวัสดุก่อสร้าง

ตามสัญญาก่อสร้างกับผู้รับเหมา ผู้รับเหมาหลักจะดำเนินการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างส่วนใหญ่ ดังนั้นบริษัทจะไม่เผชิญกับความเสี่ยงด้านความผันผวนของราคาก่อสร้างเหล่านั้น บริษัทมีกระบวนการจัดซื้อที่รัดกุมและโปร่งใส เพื่อให้ได้รับสินค้าที่มีคุณภาพและราคาที่เหมาะสม หลายปีที่ผ่านมา บริษัทได้ดำเนินงานใกล้ชิดกับผู้จัดหาวัสดุที่เชื่อถือได้ ซึ่งส่งสินค้าที่มีคุณภาพและตรงต่อเวลาในงบประมาณที่เหมาะสม วัสดุส่วนใหญ่ถูกจัดซื้อจากภายในประเทศ และบริษัทเองก็ซื้อสินค้าด้วยตัวเองบ้างในบางกรณี

### การคัดเลือกผู้รับเหมา

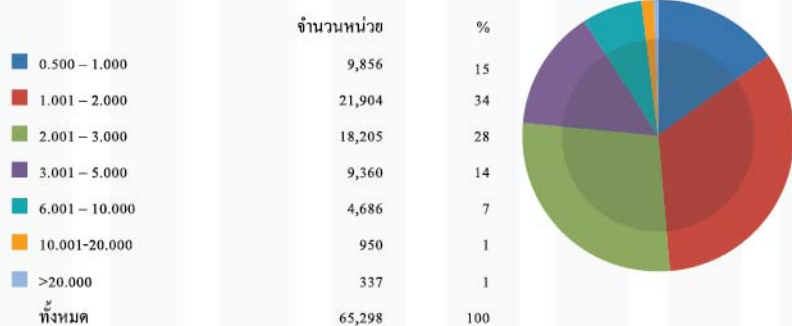
บริษัทมีกระบวนการประเมินผู้รับเหมาก่อนจะตกลงว่าจ้างและทำสัญญา บริษัทศึกษา

### ดัชนีราคาคอนโดมิเนียม



แหล่งข้อมูล: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์แห่งประเทศไทย

### คอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเปิดใหม่ในปี 2557 แยกตามประเภทราคา



แหล่งข้อมูล: บริษัท เอเจนซี ฟอร์ รีเอสเสสแอนด์ แอปแฟร์ส

ความสัมพันธ์กับผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ ซึ่งในกระบวนการเลือกผู้รับเหมา บริษัททำงานร่วมกับผู้รับเหมาที่มีประวัติที่ดี และมีฐานะการเงินที่ดี สำหรับการประเมินงานนั้น บริษัทเน้นความโปร่งใสในการจ้างงาน อีกทั้งยังสนับสนุนการแข่งขันที่เป็นธรรมระหว่างผู้รับเหมาด้วยกันเอง บริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะจ้างและทำงานกับผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ ที่จะผลิตงาน

ที่มีคุณภาพสูงและส่งมอบงานตรงต่อเวลาภายใต้งบประมาณที่กำหนด

### การส่งมอบบ้าน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 มีบ้านที่ได้ทำการขายแต่ยังไม่ได้ส่งมอบให้ลูกค้าทั้งหมด 16 หลัง รวมมูลค่า 136,800,000 บาท บริษัทจะทำการส่งมอบบ้านทั้งหมดให้กับลูกค้าภายในปี 2558

## ทรัพย์สินของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

### บริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

#### ชื่อทรัพย์สิน

อาคารจุเวลเลอร์รี่ เซ็นเตอร์  
ที่ตั้ง

138 ถนนนเรศ แขวงสี่พระยา เขตบางรัก

กรุงเทพมหานคร 10500 ประเทศไทย

#### ลักษณะทรัพย์สิน

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

บริษัทมีพื้นที่คิดเป็นจำนวนทั้งสิ้น 12,145.64 ตร.ม.

หรือเท่ากับอัตราร้อยละ 28.36 ของพื้นที่ทั้งหมดของอาคาร

มูลค่าสุทธิตามบัญชี

315,926,338 บาท

ราคาประเมิน

352,200,000 บาท

วันที่ประเมิน

28 พฤศจิกายน 2557

บริษัทผู้ประเมิน

บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

สิทธิ/การครอบครอง

กรรมสิทธิ์

ภาระผูกพัน

ไม่มี

### บริษัท ท็อป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และ

### บริษัท คอร์เนอร์สโตน เรียลตี้ จำกัด

#### ชื่อทรัพย์สิน

วิลล่า อะคาเดย์ วัชรพล

ที่ตั้ง

ซอยวัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน

กรุงเทพมหานคร 10220 ประเทศไทย

#### ลักษณะทรัพย์สิน

เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินอยู่ระหว่างการพัฒนาก่อสร้างบ้านเดี่ยวสองชั้น เพื่อการพักอาศัย

จำนวน 270 ยูนิต

พื้นที่ทรัพย์สิน

73 - 1 - 5.3 ไร่

มูลค่าสุทธิตามบัญชี

773,449,543 บาท

ราคาประเมิน

825,100,000 บาท

วันที่ประเมิน

26 พฤศจิกายน 2557

บริษัทผู้ประเมิน

บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส 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

2,470,000 บาท

วันที่ประเมิน

26 พฤศจิกายน 2557

บริษัทผู้ประเมิน

บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

สิทธิ/การครอบครอง

กรรมสิทธิ์

ภาระผูกพัน

ไม่มี

### บริษัท ไทย-คามิ จำกัด และ

### บริษัท โกลด์สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

#### ชื่อทรัพย์สิน (1)

วิลล่า อะคาเดย์ ศรีนครินทร์

ที่ตั้ง

ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ประเทศไทย

#### ลักษณะทรัพย์สิน

เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินอยู่ระหว่างการพัฒนาก่อสร้างบ้านเดี่ยวสองชั้น เพื่อการพักอาศัย

จำนวน 367 ยูนิต

พื้นที่ทรัพย์สิน

60 - 3 - 28 ไร่

มูลค่าสุทธิตามบัญชี

447,375,435 บาท

ราคาประเมิน

510,270,000 บาท

วันที่ประเมิน

21 พฤศจิกายน 2557

บริษัทผู้ประเมิน

บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส 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 ส่วนกิจการหินแกรนิตได้

หยุดดำเนินการ ตั้งแต่ปี 2543 สำหรับเครื่องจักร

ได้ขายไปตั้งแต่ต้นปี 2545

พื้นที่ทรัพย์สิน

60 - 2 - 70 ไร่

มูลค่าสุทธิตามบัญชี

22,368,200 บาท

ราคาประเมิน

23,060,000 บาท

วันที่ประเมิน

21 ตุลาคม 2556

บริษัทผู้ประเมิน

บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอฟเฟร์ส จำกัด

สิทธิ/การครอบครอง

กรรมสิทธิ์

ภาระผูกพัน

ไม่มี

**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 พฤศจิกายน 2557

บริษัทผู้ประเมิน

บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอฟเฟร์ส จำกัด

สิทธิ/การครอบครอง

กรรมสิทธิ์

ภาระผูกพัน

ไม่มี

## การกำกับดูแลกิจการ



### นโยบายกำกับดูแลกิจการ

บริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ มีพันธกิจเพื่อบรรลุถึงมาตรฐานระดับสูงของหลักการกำกับดูแลกิจการ และกำหนดแนวทางในการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบต่างๆ เพื่อปกป้องและคุ้มครองประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นและสร้างความเชื่อมั่นในคุณค่าในระยะยาวแก่ผู้ถือหุ้น คณะกรรมการบริษัทดำเนินการกำกับดูแลอย่างดีที่สุดบนพื้นฐานหลักเกณฑ์จรรยาบรรณทางธุรกิจ

บริษัทดำเนินการเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และปฏิบัติอย่างดีที่สุดตามหลักการและแนวทางปฏิบัติของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยดังต่อไปนี้

### สิทธิของผู้ถือหุ้น

#### การคุ้มครองสิทธิ

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการคุ้มครองสิทธิของผู้ถือหุ้น และใช้สิทธิของตนสิทธิขั้นพื้นฐานตามกฎหมายของผู้ถือหุ้น อันประกอบด้วยสิทธิในการซื้อ ขาย โอนหลักทรัพย์ที่ตนถืออยู่ สิทธิในการรับส่วนแบ่งเงินปันผล ได้รับข้อมูลที่เกี่ยวข้องและเพียงพอตรงเวลาอย่างสม่ำเสมอ สิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น สิทธิในการเสนอวาระการประชุมผู้ถือหุ้น สิทธิในการออกเสียงลงคะแนนแต่งตั้งถอดถอนกรรมการ และผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทนของบุคคลเหล่านั้น สิทธิในการร่วมตัดสินใจในเรื่องสำคัญที่มีผลต่อบริษัท เช่น การจ่ายเงินปันผล การแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ รวมทั้งข้อบังคับของบริษัท หรือตามกฎหมาย การเพิ่ม หรือลดทุนจดทะเบียนของบริษัท

นอกจากสิทธิขั้นพื้นฐาน บริษัทได้ส่งเสริมและอำนวยความสะดวกในการใช้สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของความถูกต้องครบถ้วน การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินและข้อมูลอื่นๆ แก่ผู้ถือหุ้นโดยโปร่งใสผ่านทางตลาดหลักทรัพย์และเว็บไซต์ของบริษัททั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ เพื่อให้แน่ใจได้ว่าผู้ถือหุ้นสามารถเข้าถึงข้อมูลภายในเวลาที่เหมาะสม

### การประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัทจัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี โดยจัดปีละครั้ง ภายในสี่เดือนนับแต่วันสิ้นสุดของรอบปีบัญชี บริษัทใช้ระบบ บาริโค้ดในการลงทะเบียนพร้อมทั้งจัดพิมพ์บัตรลงคะแนนในแต่ละวาระให้แก่ผู้ถือหุ้นเพื่อให้การลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมเป็นไปอย่าง สะดวกรวดเร็ว

ในปี 2556 ได้ทำการเผยแพร่ข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องผ่านเว็บไซต์ของบริษัท [www.keppelland.co.th](http://www.keppelland.co.th) 30 วันก่อนถึงวันประชุมเพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้มีเวลาเพียงพอในการตรวจสอบข้อมูลที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ บริษัทไม่ได้ทำการเพิ่มวาระการประชุม โดยที่ไม่แจ้งล่วงหน้า เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ถือหุ้น ผู้ถือหุ้นยังได้รับการแจ้งกฎระเบียบของการประชุมผู้ถือหุ้นและขั้นตอนการลงคะแนนเสียงเพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทุกคน ดังคำถาม ให้คำแนะนำ และแสดงความคิดเห็นในระหว่างการประชุมอย่างเท่าเทียมกัน ประธานกรรมการ กรรมการ และฝ่ายบริหารได้เข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจงอธิบายผลประกอบการและการดำเนินงาน และนโยบายต่างๆ รวมถึงการตอบคำถาม

ที่เกี่ยวข้องในที่ประชุม โดยข้อเสนอแนะและคำถามเหล่านั้นได้ถูกบันทึกไว้ในรายงานการประชุม และเผยแพร่ในเว็บไซต์ของบริษัท ภายใน 30 วันภายหลังจากวันประชุม

### การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัทมีนโยบายปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม บริษัทมีนโยบายเปิดเผยข้อมูลที่เหมาะสมและถูกต้องแม่นยำ รวมถึงสิทธิของผู้ถือหุ้นในการเข้าร่วมประชุมและดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นตามขั้นตอนตามที่กำหนดโดยกฎหมายและกฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์

บริษัทมีความมุ่งมั่นในการดำเนินการดังต่อไปนี้

1. ให้ความเป็นธรรมและการปฏิบัติอย่างเท่าเทียมกันแก่ผู้ถือหุ้น ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้นรายย่อย ผู้ลงทุนสถาบัน หรือผู้ลงทุนต่างประเทศ และให้บุคคลดังกล่าวใช้สิทธิของตนได้
2. ถ้าผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมหรือลงคะแนนเสียงในการประชุมบริษัทยินยอมให้มอบฉันทะให้ผู้ถือหุ้นมาลงคะแนนเสียงแทนได้ แบบฟอร์มในการมอบฉันทะและรายชื่อของกรรมการอิสระที่ได้รับการเสนอชื่อแนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม ผู้ถือหุ้น และ/หรือผู้แทนจะได้อิสิทธิ์ลงคะแนนในวาระต่างๆ ด้วยบัตรลงคะแนน
3. เพื่อหลีกเลี่ยงการใช้ข้อมูลภายในและผลประโยชน์ทับซ้อนบริษัทได้กำหนดมาตรการป้องกันกรรมการ ผู้บริหาร พนักงานและบุคคลที่เกี่ยวข้องในการใช้ข้อมูลไปทางมิชอบ และ/หรือการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับบริษัทจนถึงปัจจุบันนี้ไม่มีรายงานเกี่ยวกับการใช้ข้อมูลภายในในทางมิชอบแต่อย่างใด
4. บริษัทมีคู่มือสำหรับกรรมการและผู้บริหารในการเปิดเผยผลประโยชน์ของตนเองและที่เกี่ยวข้องกับกรรมการ (ถ้ามี) บริษัทได้ทำการเปิดเผยข้อมูลการถือหุ้นของกรรมการและผู้บริหารในบริษัทและบริษัทย่อย ตามที่หน่วยงานกำกับของรัฐกำหนด เช่น คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

### บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทตระหนักถึงสิทธิตามกฎหมายและบทบาทของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายซึ่งรวมถึง ผู้ถือหุ้น ลูกจ้าง ลูกค้า ห่วงโซ่ทางธุรกิจ เจ้าหนี้ คู่แข่งทางการค้า ชุมชนและสังคม ผู้มีส่วนได้เสียทั้งหลายจะได้รับ การปฏิบัติอย่างเป็นธรรมตามที่กฎหมายบัญญัติให้สิทธิเอาไว้กฎหมายที่เกี่ยวข้องเหล่านี้ได้ทำการพิมพ์เผยแพร่ในคู่มือให้แก่พนักงานทุกคนเพื่อให้แน่ใจว่าได้รับการปฏิบัติอย่างเคร่งครัด



คู่มือดังกล่าวเผยแพร่ทั่วไปแก่บุคคลดังต่อไปนี้

- **ผู้ถือหุ้น**  
บริษัทถูกกำหนดให้ดำเนินการธุรกิจด้วยความรอบคอบโปร่งใส เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าบริษัทจะเติบโตอย่างยั่งยืนและเพิ่มมูลค่าในระยะยาว
- **ลูกจ้าง**  
บริษัทตระหนักว่าลูกจ้างเป็นส่วนสำคัญในการขับเคลื่อนองค์กร บริษัทได้พยายามอย่างยิ่งในการพัฒนาขีดความสามารถของลูกจ้างอย่างต่อเนื่อง โดยเปิดโอกาสให้เติบโตในหน้าที่การงานและมีระบบการให้ผลประโยชน์ตอบแทนที่เป็นธรรม บริษัทมีพันธะที่ต้องฝึกอบรมและพัฒนาความสามารถในการทำงานเช่นเดียวกับจัดให้มีสภาพแวดล้อมที่ปลอดภัยและเหมาะสมกับการทำงานสำหรับลูกจ้างทุกคน
- **ลูกค้า**  
บริษัทมีพันธะที่จะต้องจัดหาสินค้าและบริการที่มีคุณภาพให้กับลูกค้าทุกคนพร้อมทั้งช่วยเหลือและแก้ไขปัญหาให้แก่ลูกค้า ขณะเดียวกันก็ต้องป้องกันความลับของลูกค้านั้น เว้นแต่กฎหมายจะกำหนดให้ต้องเปิดเผยหรือได้รับความยินยอมจากลูกค้าเป็นลายลักษณ์อักษร
- **เจ้าหนี้**  
บริษัทได้วางนโยบายเพื่อให้เจ้าหนี้ ให้อุ่นใจได้ว่า จะได้รับการปฏิบัติอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม ในกรณีที่บริษัทไม่สามารถปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญาไม่ว่าข้อใดข้อหนึ่งบริษัทจะแจ้งเจ้าหนี้ในทันที เพื่อจะได้ร่วมกันพิจารณาและหาทางแก้ปัญหาด้วยความยุติธรรม
- **หุ้นส่วนทางธุรกิจ**  
ลูกจ้างทุกคนต้องให้ข้อมูลเกี่ยวกับผลประโยชน์ของตนและของญาติอย่างถูกต้องและสมบูรณ์ เพื่อไม่ให้เป็นภาระขัดขวางการตัดสินใจของผู้ซื้อหรือผู้ขาย ลูกจ้างควรงดการรับของขวัญ และ/หรือ รับประโยชน์จากผู้ซื้อหรือผู้ขาย หรือตอบรับเชิญไปร่วมสังสรรค์ที่มีบุคคลเหล่านี้เป็นผู้จัดเพื่อหลีกเลี่ยงข้อครหา หรือ ไม่รับการช่วยเหลือหรือบริการเป็นพิเศษในโอกาสอื่นๆ
- **คู่แข่ง**  
บริษัทเคารพการแข่งขัน และไม่มีส่วนร่วมในการดักฟัง และ/หรือ การสnoopกับลูกจ้างของคู่แข่งในประเด็น และ/หรือ ข้อมูลที่อาจมีผลกระทบต่อธุรกิจของแต่ละฝ่าย
- **ชุมชนและสังคม**  
บริษัทมีพันธะที่จะต้องก่อให้เกิดผลกระทบเชิงบวกต่อสังคมและชุมชนในสี่ด้าน คือ การศึกษา สังคมและสิ่งแวดล้อมศิลปวัฒนธรรม และกีฬา

### การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

บริษัททำให้เชื่อมั่นได้ว่าข้อมูลเกี่ยวกับการเงินหรือข้อมูลข่าวสารอื่นใดอันเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย ได้ทำการเปิดเผยอย่างถูกต้อง ครบถ้วนโปร่งใส และในเวลาที่เหมาะสม ตามที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด ข้อมูลทางการเงินของบริษัทจัดทำภายใต้หลักเกณฑ์มาตรฐานทางบัญชี และเป็นที่ยอมรับในระดับมาตรฐานสากลทั่วไปเพื่อสะท้อนผลประกอบการที่แท้จริงของบริษัท บริษัทได้เปิดเผยข้อมูลผ่านช่องทางการติดต่อต่างๆ เช่น ระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ และเว็บไซต์ของบริษัท เป็นต้น ภายใต้ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องทั้งที่เป็นฉบับภาษาไทย และภาษาอังกฤษ เพื่อให้มีความเชื่อมั่นว่าผู้ถือหุ้นสามารถเข้าถึงข้อมูลดังกล่าวได้อย่างแน่นอน

### ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ โครงสร้างของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการผู้ซึ่งมีคุณสมบัติหลากหลาย มีทักษะ ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญที่เป็นประโยชน์กับบริษัทและเป็นไปตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ กรรมการถูกแต่งตั้งตามหลักเกณฑ์และขั้นตอนตามกฎหมาย และข้อบังคับของบริษัท ในปี 2556 คณะกรรมการประกอบด้วยกรรมการบริหารสี่คน และไม่ใช้กรรมการบริหารสามคน กรรมการได้รับการแต่งตั้งตามหลักเกณฑ์และขั้นตอนของกฎหมายและข้อกำหนดของบริษัท

### ความเป็นอิสระจากฝ่ายบริหาร

คณะกรรมการบริษัทกระทำการ โดยอิสระจากฝ่ายบริหาร มีการแบ่งแยกหน้าที่และความรับผิดชอบอย่างชัดเจนระหว่างคณะกรรมการบริษัท และฝ่ายบริหาร คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้กำหนดนโยบาย กำหนดทิศทาง และวางกลยุทธ์ทางธุรกิจ รวมถึงการกำกับดูแลสอดส่องเพื่อให้เกิดความเชื่อมั่นว่าการดำเนินงานมีความโปร่งใสและเปิดเผยในระดับสูงสุด และเป็นไปตามนโยบาย โดยลำดับ เพื่อให้เกิดความเชื่อมั่นว่าการดำเนินงานอย่างเหมาะสม จึงได้มีการเพิ่มความรับผิดชอบและความสามารถของคณะกรรมการบริษัทเพื่อทำการตัดสินใจโดยอิสระ บริษัทมีความชัดเจนในหน้าที่ความรับผิดชอบของบุคลากรแต่ละฝ่าย จากระดับสูงของบริษัท ทั้งนี้ประธานกรรมการ และประธานที่ปรึกษา มีบทบาทแยกจากกัน

### ความเหมาะสมของคณะกรรมการบริษัท

จำนวนกรรมการบริษัทเป็นไปตามข้อบังคับบริษัท ข้อ 16 ที่กำหนดว่า ให้บริษัทมีคณะกรรมการ

ของบริษัทไม่น้อยกว่าห้าคน กรรมการไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่ง ต้องเป็นผู้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรไทย ข้อ 22 กำหนดว่าในการประชุมสามัญทุกปีกรรมการจำนวนหนึ่งในสามต้องออกจากตำแหน่ง หากจำนวนกรรมการไม่สามารถแบ่งออกให้ตรงจำนวนไม่ได้ให้ออกโดยจำนวนที่ใกล้เคียงกับส่วนหนึ่งในสาม กรรมการที่ออกตามวาระดังกล่าวอาจถูกได้รับเลือกกลับเข้ามาดำรงตำแหน่งกรรมการอีกใหม่ก็ได้

### ความมีประสิทธิภาพของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการต้องคงไว้ซึ่งระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอเพื่อให้แน่ใจว่าบริษัทดำเนินงานด้วยความรับผิดชอบ มีจรรยาบรรณ และอยู่ภายใต้ข้อบังคับของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คณะกรรมการร่วมกับคณะกรรมการตรวจสอบต้องรักษาทรัพยากรของบริษัทและทำให้แน่ใจว่ากระบวนการและนโยบายจะได้รับการน้อมนำไปปฏิบัติโดยฝ่ายบริหาร

- คณะกรรมการบริษัทมีความรับผิดชอบเกี่ยวกับระบบตรวจสอบภายในของบริษัทเพื่อให้แน่ใจว่านโยบายที่เหมาะสมได้รับการรักษาไว้เพื่อการทำงานอย่างมีประสิทธิภาพของบริษัท บริษัทได้มอบให้คณะกรรมการตรวจสอบภายในจาก Straits Mansfield Property Marketing เป็นผู้ตรวจสอบบริษัทปีละครั้งเป็นอย่างน้อย และรายงานผลการดำเนินงานโดยตรงต่อคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบ
- คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบทำการตรวจสอบทุกเรื่องเพื่อให้เชื่อมั่นว่าได้ปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องรวมถึงนโยบายภายในของบริษัทเกี่ยวกับจรรยาบรรณ การดำเนินธุรกิจคณะกรรมการตรวจสอบจะตรวจสอบเอกสารทางการเงินแบบไตรมาสและรายงานต่อผู้สอบบัญชีภายนอกเช่นเดียวกับคณะกรรมการตรวจสอบภายใน ก่อนขออนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบมีความพึงพอใจต่อระบบการควบคุมภายในที่ได้มาตรฐานของบริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยในปี 2557



- เป็นนโยบายของบริษัทในการแต่งตั้งเลขานุการบริษัทเพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 และหลักทรัพย์ที่ติดของบริษัทเลขานุการบริษัทยังได้รับการสนับสนุนให้เข้ารับการฝึกอบรมเพื่อพัฒนาทักษะ
- คณะกรรมการบริษัทกำหนดการประชุมเป็นประจำทุกไตรมาส และอาจมีการเรียกประชุมเพิ่มเติมตามความเหมาะสมกรณีมีเหตุจำเป็น คณะกรรมการจะได้รับการรายงานวิธีการขั้นตอนเพื่อที่ฝ่ายบริหารจะสามารถคาดการณ์ความเสี่ยงและเตรียมพร้อมในการตัดสินใจได้ทันเวลา

รายงานและวิธีการดังกล่าวรวมถึง:

#### แนวนโยบาย Whistle – Blower Protection

นโยบายนี้มีวัตถุประสงค์หลักในการส่งเสริมและสนับสนุนให้มีการรายงานโดยสุจริตในกรณีที่พบว่ามีความผิดหรือการฉ้อโกง อันเป็นการสร้างความเชื่อมั่นว่าพนักงานผู้ทำการรายงานหรือบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องในการรายงานดังกล่าว จะได้รับการปฏิบัติอย่างเป็นธรรมและได้รับการคุ้มครองซึ่งนโยบายดังกล่าวเป็นอีกช่องทางหนึ่งที่ช่วยให้บริษัทสามารถรับรู้ข้อมูลเหตุการณ์ที่ต้องสงสัยได้อย่างรวดเร็วทันเวลาเพื่อที่จะมุ่งเน้นแก้ไขปัญหาลดได้อย่างเหมาะสมทันทั้งที่

“พฤติกรรมอันควรสงสัยที่ต้องแจ้ง” หมายถึง การกระทำหรือการละเลยการกระทำใดๆ โดยพนักงานหรือลูกจ้างตามสัญญาที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัท ไม่ว่าจะเป็นการกระทำ หรือละเลยการกระทำดังกล่าวจะอยู่ภายใต้ขอบเขตตามสัญญาจ้างแรงงานหรือไม่ก็ตามมีดังต่อไปนี้

- (1) การกระทำโดยไม่สุจริต รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะการฉ้อโกงหรือการใช้ทรัพยากรของกลุ่มบริษัทในทางที่ผิด
- (2) ฉ้อโกง
- (3) ทูจิด
- (4) การกระทำที่ผิดกฎหมาย
- (5) การประพฤติปฏิบัติใดที่ไม่เหมาะสมอย่างร้ายแรง
- (6) วิธีการปฏิบัติใดๆ อันนำมาซึ่งความไม่ปลอดภัยในงาน
- (7) การกระทำอันอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อบริษัทเคปเปล ไทย ไม่ว่าความเสียหายนั้นจะเป็นความเสียหาย ทางด้านการเงินหรือไม่ก็ตาม ทั้งนี้รวมถึงความเสียหายในชื่อเสียงของบริษัทด้วย

#### การบริหารจัดการความเสี่ยง

บริษัทการบริหารความเสี่ยงขององค์กรเป็นกระบวนการในการพิจารณาความเป็นไปได้ของความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นและมีผลกระทบต่อบริษัท อันเนื่องมาจากเหตุการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไปทั้งในแง่ของเศรษฐกิจ การเงิน สังคมและกฎหมายเพื่อที่จะกำหนดแนวทางและมาตรการในการแก้ไขตามความเหมาะสม รวมถึงวิเคราะห์สถานการณ์และโอกาสที่อาจก่อให้เกิดความเสี่ยงและป้องกันไม่ให้เกิดความเสี่ยงขึ้น ดังนั้นบริษัทจึงได้จัดให้คำแนะนำในการรายงานการบริหารความเสี่ยงในทุกๆ ไตรมาส โดยมีบริษัท เคปเปล แอนด์ จำกัด เป็นผู้คอยดำเนินการดังกล่าว

#### รายงานการตรวจสอบภายใน

##### (Internal Audit Report)

การตรวจสอบภายในมีการดำเนินการตรวจสอบเป็นประจำทุกปีเพื่อตรวจสอบความพอเพียงและมีประสิทธิภาพของระบบการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย โดยรายงานการตรวจสอบภายในประกอบด้วยส่วนสำคัญ 3 ประการ คือ ประการแรก มีกระบวนการควบคุมภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ เพื่อควบคุมการบริหารงาน ประการที่สอง การดำเนินงานจะต้องเป็นไปตามนโยบาย และระเบียบที่บริษัทได้กำหนดขึ้น

ประการสุดท้ายมีการรายงานการดำเนินการเพื่อที่จะรับทราบถึงข้อด้อยของการปฏิบัติเป็น การตรวจสอบข้อบกพร่องเพื่อที่จะพัฒนาและแก้ไขต่อไป

#### คณะกรรมการ

คณะกรรมการประกอบด้วย 3 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริหาร และ คณะกรรมการตรวจสอบ

#### คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจเต็มเหนือการบริหารของบริษัท และควบคุมให้การดำเนินงานของบริษัท บรรลุวัตถุประสงค์และอยู่ภายใต้ข้อบังคับของบริษัท และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น

02

บริษัทจัดทำกิจกรรมที่ วิลล่า อะคาเดมี่ ศรีนครินทร์ เพื่อจะได้เข้าใจความต้องการของลูกค้าได้ดียิ่งขึ้น และสร้างความสัมพันธ์อันดีกับลูกบ้าน





บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของ  
คณะกรรมการบริษัท หน้าที่โดยทั่วไปของ  
คณะกรรมการบริษัทมีดังนี้:

1. พิจารณาและอนุมัตินโยบายในการดำเนินงานของ บริษัทและอำนาจอนุมัติธุรกรรม
2. เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทในเวลาที่เหมาะสม
3. รับผิดชอบและใช้ความสามารถอย่างสูงสุดเพื่อรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น
4. ดูแลและจัดการบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมาย ขอบเขต วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท รวมทั้งมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น
5. พิจารณาและอนุมัติแผนกลยุทธ์ วัตถุประสงค์ และ แผนงานของบริษัท ตลอดจนการจัดการด้านการเงินและการปฏิบัติการอย่างเหมาะสม
6. ให้คำปรึกษาแก่ผู้บริหารในเรื่องสำคัญๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อบริษัท
7. ทำการประเมินผลให้เพียงพอต่อระบบควบคุมภายในการบริหารจัดการความเสี่ยง รายงานทางการเงิน และการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบข้อกำหนด
8. เสนอข้อแต่งตั้งกรรมการและดำเนินการให้เป็นไปตามโครงสร้างและการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัทตามหลักธรรมาภิบาล
9. ให้คำปรึกษาและดูแลให้มีการชำระค่าตอบแทนผู้บริหารอย่างเหมาะสม

คณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ประกอบด้วย

|                               |              |
|-------------------------------|--------------|
| นายอึ้ง อูย สุข               | ประธาน       |
| นายโอ เวง ชุน (โอ ลือก ชุน)   | กรรมการ      |
| นางจิรพร พิมพ์ภูราช           | กรรมการอิสระ |
| ศาสตราจารย์ชูเกียรติ ประมุขผล | กรรมการอิสระ |
| นายสมประสงค์ มัคคสมัน         | กรรมการอิสระ |
| นายลิม เค อิน                 | กรรมการ      |
| นางเมลิสา ดัน ชิว ก๊อ         | กรรมการ      |

#### คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารประกอบด้วยกรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหารจำนวน 3 คน และกรรมการที่เป็นผู้บริหารจำนวน 1 คน ซึ่งเป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ในการควบคุมดูแลเกี่ยวกับธุรกิจทรัพย์สิน กิจการ และการดำเนินงานในเรื่องต่างๆ ของบริษัท คณะกรรมการบริหารปฏิบัติหน้าที่โดยมุ่งมั่นที่จะดำเนินงานให้สอดคล้องตามทิศทางและนโยบายของบริษัท

บทบาท หน้าที่และความรับผิดชอบของ  
คณะกรรมการบริหาร

1. ทำหน้าที่บริหารงานในเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจตามปกติของบริษัท เพื่อให้เป็นไปตามแผนนโยบายและงบประมาณของบริษัท กำหนดทิศทางแผนงาน การบริหารองค์กร และการบริหารงานหลักในการดำเนินธุรกิจของบริษัทตลอดจนตรวจสอบติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทเพื่อให้บรรลุผลตามแผนงานที่ได้กำหนดไว้
2. การอนุมัติรายการที่อาจมีความขัดแย้งมีส่วนได้เสียหรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดกับบริษัทหรือบริษัทย่อย ซึ่งจะต้องเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติรายการที่เกิดขึ้นดังกล่าวทุกครั้ง
3. ดำเนินกิจการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย รวมถึงการอนุมัติการดำเนินงานของบริษัทในเรื่องต่างๆ ตามขอบอำนาจที่คณะกรรมการบริษัทได้ให้ไว้
4. เพื่ออนุมัติเครดิตและตัดหนี้สูญตามขอบอำนาจที่มี
5. เพื่อจัดจ้างที่ปรึกษาหรือจัดซื้ออุปกรณ์ให้เป็นไปตามระเบียบขั้นตอน

คณะกรรมการบริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ประกอบด้วย

|                             |
|-----------------------------|
| นายอึ้ง อูย สุข             |
| นายโอ เวง ชุน (โอ ลือก ชุน) |
| นายลิม เค อิน               |
| นางเมลิสา ดัน ชิว ก๊อ       |

#### คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบได้รับแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัท ภายใต้ข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการตรวจสอบประชุมอย่างน้อยสี่ครั้งต่อปี เพื่อตรวจสอบการดำเนินงานของบริษัท ในปี 2557 คณะกรรมการตรวจสอบมีการเรียกประชุม ห้า (5) ครั้ง

บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของ  
คณะกรรมการตรวจสอบคณะกรรมการตรวจสอบถูกกำหนดให้ใช้แนวทางกฎเกณฑ์ในการปฏิบัติดังต่อไปนี้

1. สอบทานงบการเงินเพื่อให้เชื่อมั่นว่าบริษัทเปิดเผยข้อมูลอย่างพอเพียง ถูกต้อง และเหมาะสม

เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีและกฎหมายอื่นๆที่เกี่ยวข้อง

2. สอบทานให้บริษัทมีระบบควบคุมภายใน และระบบการตรวจสอบภายในที่มีความเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ
3. สอบทานการดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดและมาตรฐานของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
4. พิจารณา กู้ดเลือก เสนอแนะต่อคณะกรรมการในการแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท รวมทั้งการพิจารณาเสนอค่าตอบแทน และประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
5. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของหน่วยงานที่กำกับดูแลเพื่อให้รายการดังกล่าวมีความโปร่งใส
6. พิจารณาการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทในกรณีที่เกิดรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือการดำเนินการใดๆของบริษัทที่มีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญเพื่อให้มั่นใจว่าข้อมูลมีความโปร่งใส ถูกต้อง และครบถ้วนสมบูรณ์
7. จัดทำรายงานกิจกรรมของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัทซึ่งรายงานดังกล่าวลงนามโดยประธานกรรมการตรวจสอบ
8. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการมอบหมายด้วยความเห็นชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ประกอบด้วย

นางจิรพร พิมพ์ภูราช ประธานกรรมการตรวจสอบ  
ศาสตราจารย์ชูเกียรติ ประมุขผล กรรมการตรวจสอบ  
นายสมประสงค์ มัคคสมัน กรรมการตรวจสอบ

นางจิรพร พิมพ์ภูราช มีประสบการณ์สูงในสาขาที่เกี่ยวข้องมาเป็นเวลา 26 ปี มีคุณสมบัติครบถ้วนที่จะสอบบัญชีของบริษัทเคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้

### การเลือกกรรมการ และผู้บริหาร

คณะกรรมการมีความรับผิดชอบการดำเนินงานของบริษัทและมีหน้าที่ในการสรรหานักคนที่มีความสามารถและเป็นผู้มีความรับผิดชอบ มีความรู้ความสามารถในการดูแล มีความสัมพันธ์อันดี เข้ากันได้กับคณะกรรมการ เพื่อมาดำรงตำแหน่งผู้บริหาร อย่างไรก็ตามสำหรับการแต่งตั้งกรรมการ และฝ่ายบริหารของบริษัทจะมีการสรรหาโดยจะต้องพิจารณาเสนอบุคคลที่มีความเหมาะสมเป็นไปตามกฎหมาย และระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงข้อบังคับของบริษัท คณะกรรมการบริษัท และ คณะกรรมการตรวจสอบ เป็นผู้ให้คำแนะนำปรึกษา

การแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัทอาจเป็นไปตามแนวทางดังต่อไปนี้

กรณี 1 :

ในกรณีของกรรมการดำรงตำแหน่งครบตามวาระ คณะกรรมการต้องเสนอชื่อผู้ที่เหมาะสมเพื่อการคัดเลือกและอนุมัติในการประชุมสามัญ ประจำปี

กรณีที่ 2 :

ในกรณีกรรมการที่ดำรงตำแหน่งลาออกก่อนครบวาระของบุคคลนั้น คณะกรรมการต้องแต่งตั้งบุคคลที่มีความเหมาะสมเข้าดำรงตำแหน่ง แทนที่กรรมการดังกล่าว ด้วยวิธีการลงคะแนน โดยต้องมีคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 และ ดำรงตำแหน่งอยู่จนครบวาระ บุคคลที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการคนใหม่นั้นดำรงตำแหน่งตามระยะเวลาที่กรรมการคนเก่ามีเวลาเหลืออยู่

### การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทได้ใช้ความระมัดระวังในการตรวจสอบไม่ให้เกิดผลประโยชน์ทับซ้อน ด้วยการกำหนดนโยบายที่ชัดเจนมีขั้นตอนที่เป็นรูปธรรมในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการใช้ข้อมูลภายในของบริษัทซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความได้เปรียบในการซื้อขายหลักทรัพย์ ทั้งนี้ กรรมการและผู้บริหารต้องอยู่ภายใต้ข้อห้ามอย่างเด็ดขาดมิให้ทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วง 1 เดือน ก่อนที่จะมีการเปิดเผยข้อมูลภายใน หรือการเปิดเผยข้อมูลลงการเงินต่อสาธารณชน นอกจากนี้ กรรมการและผู้บริหารของบริษัทมีหน้าที่ในการนำเสนอรายงานการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัททุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์อีกด้วย

บริษัทได้ทำการตรวจสอบผลประโยชน์ทับซ้อนด้วยความระมัดระวัง โดยกำหนดนโยบายชัดเจน และกระบวนการเกี่ยวกับการใช้ข้อมูลที่สำคัญ และมีผลกระทบต่อการซื้อขายหุ้นของบริษัท บริษัทได้นำนโยบายการห้ามมิให้นำข้อมูลภายในซึ่งระบุไว้ในคู่มือจรรยาบรรณทางธุรกิจ โดยนโยบายดังกล่าวห้ามบุคคลภายในผู้มีส่วนได้เสียทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท หากมีข้อมูลอยู่ในความครอบครองซึ่งอาจจะหรือดูเหมือนว่าจะมีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการเงินของบริษัท ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. บริษัทใช้ความระมัดระวังในการตรวจสอบการใช้ข้อมูลภายในที่อาจส่งผลกระทบต่อการซื้อขายหุ้นของบริษัท กรรมการ ฝ่ายบริหาร และลูกจ้างทุกคน รวมทั้งคู่สมรส และบุตรอายุไม่เกิน 21 ปี ต้องอยู่ภายใต้ข้อห้ามอย่างเด็ดขาดมิให้ทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วง 1 เดือนก่อนที่จะมีการเปิดเผยข้อมูลภายใน หรือการเปิดเผยข้อมูลลงการเงินต่อสาธารณชน
2. กรรมการและผู้บริหารของบริษัทมีหน้าที่ในการนำเสนอรายงานการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัท ทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
3. ลูกจ้างของบริษัทถูกกำหนดให้รับทราบถึงนโยบายดังกล่าว เมื่อถูกจ้างและยังถูกกำหนดให้ต้องตรวจสอบนโยบายทุกปีเพื่อให้มั่นใจว่าได้ปฏิบัติตามนโยบายโดยถูกต้อง หากลูกจ้างคนใดไม่ปฏิบัติตามนโยบายการใช้ข้อมูลภายในจะต้องถูกดำเนินการทางวินัย รวมถึงการไล่ออก นอกจากนี้ยังมีความคิดในทางแพ่ง และอาญา

### คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

#### คำตอบแทนจากการสอบบัญชี

บริษัท และบริษัทย่อย ได้ตกลงว่าจ้างบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ดำเนินการตรวจสอบบัญชีและ ได้จ่ายค่าตอบแทนจากการสอบบัญชีที่เกิดขึ้นในปี 2557 จำนวน 1,920,000 บาท

ค่าตรวจสอบบัญชีบริษัท 500,000 บาท

ค่าตรวจสอบบัญชีบริษัทย่อย 1,420,000 บาท

### ค่าบริการอื่น

ไม่มี



## การจัดการความเสี่ยง

การจัดการความเสี่ยงเป็นส่วนหนึ่งของกระบวนการด้านกลยุทธ์และการดำเนินงานของบริษัทบริษัทได้มีการปฏิบัติตามกรอบการจัดการความเสี่ยงเพื่อที่จะตอบสนองต่อความท้าทายอย่างทันทั่วทั้งที่และเพิ่มความสามารถในการยกระดับโอกาสใหม่ๆทางธุรกิจของบริษัท

บริษัทได้ระบุความเสี่ยงหลักของบริษัทและมีวิธีการบรรเทาผลกระทบดังต่อไปนี้

### การขาดแคลนของผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ

การขาดแรงงานที่มีทักษะจะส่งผลกระทบต่อคุณภาพของงานและสินค้า และยังส่งผลต่อต้นทุนให้สูงขึ้นเพื่อที่จะมั่นใจได้ว่าการก่อสร้างมีคุณภาพบริษัทจึงมีกระบวนการประเมินผู้รับเหมาอย่างเข้มงวดเพื่อจัดจ้างและรักษาเครือข่ายความสัมพันธ์กับผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ

### การจัดหาที่ดิน

ราคาที่ดินที่สูงส่งผลให้บริษัทพบกับความท้าทายในการจัดหาที่ดินที่มีศักยภาพและราคามีการแข่งขันบริษัททำงานร่วมกับตัวแทนและบริษัทโบรกเกอร์ในการหาที่ดิน อีกทั้งยังติดต่อกับเจ้าของที่ดินเองด้วย บริษัทได้มุ่งหาที่ดินที่มีมูลค่าเหมาะสม อยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าวอร์รถไฟฟ้าได้ดินทางด่วน และ/หรือถนนสายหลัก

### ความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์รายงานว่า ในปี 2557 ที่ผ่านมา ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเพิ่มขึ้น 0.2% เมื่อเทียบกับปีก่อน แต่อย่างไรก็ตามเพื่อบรรเทาผลกระทบ บริษัททำงานกับผู้รับเหมาอย่างใกล้ชิดในการวางแผนและซื้อวัสดุในราคาต่ำที่สุดที่เป็นไปได้ในช่วงเวลาต่างๆ

### ความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

บริษัทมีเงินกู้สำหรับโครงการระยะสั้นจากสถาบันการเงินและอัตราดอกเบี้ยก็จะเป็นไปตามอัตราตลาดซึ่งในช่วงที่เศรษฐกิจขยายตัวอาจส่งผลให้มีต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้นได้ ดังนั้นบริษัทจึงได้จัดหาเครื่องมือทางการเงินต่างๆ ตามความเหมาะสมเพื่อป้องกันความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ยอีกทั้งบริษัทยังดำเนินงานอย่างรัดกุมเพื่อการจัดการกระแสเงินสดอย่างเหมาะสม

### ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

บริษัทได้มีเงินกู้จำนวนหนึ่งในรูปเงินตราต่างประเทศ ดังนั้น จึงก่อให้เกิดความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนบริษัทยังคงค้นหาเงินทุนในรูปเงินบาทเพื่อที่จะลดความเสี่ยงต่อความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศอย่างต่อเนื่อง

## การควบคุมภายใน และการบริหารจัดการความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบ  
มีความเห็นว่า บริษัท เพลปเล ไทยพร็อพเพอร์ตี้  
จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ได้จัดให้มี  
การบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายใน  
อย่างเพียงพอและเหมาะสมในการที่จะปกป้องและ  
รักษาทรัพย์สิน ตลอดจนทรัพยากร ต่าง ๆ ของบริษัท

นอกจากนี้บริษัทยังจัดให้มีนโยบายและระเบียบการปฏิบัติ  
ในการดำเนินงานเพื่อให้การบริหารงานของบริษัทเป็นไป  
อย่างมีประสิทธิภาพ

ในการตรวจสอบการควบคุมภายในดังกล่าว  
บริษัทได้จ้างบริษัท สเตรตส์ แมนส์ฟิลด์ พร็อพเพอร์ตี้  
มาร์เก็ตติ้ง พีทีอี ลิมิเต็ด (Straits Mansfield)  
เพื่อให้คำปรึกษาและบริการตรวจสอบ ระบบควบคุมภายใน  
ของบริษัทและบริษัทย่อย ปีละ 1 ครั้ง โดยรายงานผลการ  
ตรวจสอบภายในและผลการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี  
พร้อมข้อเสนอแนะต่างๆ ได้รับการตรวจสอบและพิจารณา  
จากคณะกรรมการ ตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัท  
ตามลำดับ

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบ  
ได้สอบทานรายงานที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบภายใน  
ด้านต่างๆ และเป็นที่น่าพึงพอใจว่าการดำเนินการทั้งหมด  
เป็นไปด้วยความเหมาะสมตามกฎหมายและกฎเกณฑ์  
เช่น การบริหารการเงิน การดำเนินการและการควบคุม  
ความเสี่ยงของบริษัทที่มีอย่างเพียงพอ



การอนุมัติขั้นตอนของการ  
ทำรายการระหว่างกัน

กรณีที่มีการทำรายการระหว่างกันของ  
บริษัทกับบริษัทย่อย หรือกับบุคคล หรือ  
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน โดยบริษัทได้ดำเนินการ  
การให้เป็นไปตามประกาศของคณะกรรมการ  
กำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์  
แห่งประเทศไทย ซึ่งได้ดำเนินการให้เป็น  
ไปตามหลักบรรษัทภิบาลที่ดี รายการ  
ระหว่างกันดังกล่าว จะต้องได้รับ  
ความเห็นชอบและอนุมัติให้เข้าทำรายการ  
จากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและ  
ผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ กรรมการ หรือผู้บริหารจะ  
ไม่มีส่วนร่วมในการพิจารณาหรืออนุมัติการ  
ทำรายการ ระหว่างกันดังกล่าวแต่อย่างใด

นโยบายในการทำรายการระหว่างกัน  
ในอนาคต

คณะกรรมการตรวจสอบและบริษัทจะร่วม  
กันดูแลควบคุมการเข้าทำรายการระหว่างกัน  
ในอนาคตเพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทสามารถ  
ดำเนินการจัดการได้อย่างเหมาะสม และเป็น  
ไปตามวิธีการและขั้นตอนที่ถูกต้องเหมาะสม  
โดยการเข้าทำรายการระหว่างกันดังกล่าว  
จะมีการเปิดเผยข้อมูลให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์  
ของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ  
ตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่ง  
ประเทศไทย

บริษัทจะสร้างความเชื่อมั่นใจว่าการเข้าทำ  
รายการระหว่างกันนั้นได้คำนึงถึงประโยชน์  
สูงสุดของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

รายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นในปีบัญชี  
สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

## 1. รายการกู้ยืมและชำระดอกเบี้ยระหว่าง ผู้ถือหุ้นบริษัทและบริษัทย่อย

การเข้าทำรายการดังกล่าวได้ดำเนินการ  
ไปตามธุรกิจปกติของบริษัท โดยอยู่  
ภายใต้พื้นฐานของราคาที่สมเหตุสมผล  
เงินกู้ดังกล่าวได้ใช้สำหรับการพัฒนาที่ดิน  
และโครงการของบริษัทย่อย ซึ่งได้รับ

การอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ  
บริษัทเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

## 2. ค่าบริหารจัดการ

บริษัทได้เข้าทำสัญญาว่าจ้าง Straits  
Mansfield Property Marketing Pte Ltd.  
(Straits Mansfield) ซึ่งเป็นบริษัทย่อย  
ของบริษัท เคปเปล แอนด์ จำกัด  
(Keppel Land) และเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่  
ของบริษัทเข้ามาให้บริการในการให้  
คำปรึกษาในการบริหารจัดการบริษัท  
โดยรายการธุรกิจระหว่างกันดังกล่าว  
ได้ดำเนินการไปตามธุรกิจปกติ  
ของบริษัท และอยู่บนพื้นฐานของราคา  
ที่สมเหตุสมผล และได้รับอนุมัติจาก  
คณะกรรมการบริษัท

## 3. การตรวจสอบภายใน

บริษัทได้เข้าทำรายการกับ Straits  
Mansfield เพื่อให้บริการในส่วนของผู้  
ตรวจสอบภายใน โดยรายการธุรกิจ  
ระหว่างกันดังกล่าวได้ดำเนินการไป  
ตามธุรกิจปกติของบริษัท และอยู่บน  
พื้นฐานของราคาที่สมเหตุสมผล  
รวมถึงได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ  
บริษัท

## 4. รายการกู้ยืมระหว่างบริษัท เคปเปล แลนด์ ไฟแนนเชียล เซอร์วิส (Keppel Land Financial Services Pte Ltd.) กับ บริษัทย่อย

การเข้าทำรายการดังกล่าวได้ดำเนินการ  
ไปตามธุรกิจปกติของบริษัทโดยอยู่ภายใต้  
พื้นฐานของราคาที่สมเหตุสมผล  
เงินกู้ดังกล่าวได้ใช้สำหรับการพัฒนา  
ที่ดินและโครงการของบริษัทซึ่งได้รับ  
การอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท

## 5. รายการให้เช่าและบริการระหว่างบริษัท กับบริษัทย่อย

บริษัทได้เข้าทำรายการกับบริษัทย่อย  
ตามสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงาน และ  
สัญญาให้บริการสาธารณูปโภค อาคาร  
จุเวลเลอร์ เซ็นเตอร์ สำหรับการใช้เป็น  
ที่ตั้งสำนักงานของบริษัทย่อย โดย  
รายการธุรกิจระหว่างกันดังกล่าวได้  
ดำเนินการไปตามธุรกิจปกติของบริษัท  
และอยู่บนพื้นฐานของราคาที่สมเหตุสมผล  
และได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท

## 6. ค่าบริหารจัดการระหว่างบริษัทและ บริษัทย่อย

บริษัทได้เข้าทำสัญญาว่าจ้างบริหารจัดการ  
กับบริษัทย่อย เพื่อให้บริการในการให้  
คำปรึกษาในการบริหารจัดการแก่บริษัทย่อย  
โดยรายการธุรกิจระหว่างกันดังกล่าว  
ได้ดำเนินการ ไปตามธุรกิจปกติของบริษัท  
และอยู่บนพื้นฐานของราคาที่สมเหตุสมผล  
และได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท

เนื่องจากในปี 2556 เฟสที่ 2 ของโครงการ วิลล่า อะคาเดย์ ศรีนครินทร์ ได้รับการตอบรับจากผู้ซื้อเป็นจำนวนมาก ประกอบกับการก่อสร้างบ้านที่เสร็จสมบูรณ์และทยอยโอนให้กับผู้ซื้อในปี 2557 จึงทำให้บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้จากการขายบ้านและที่ดินจำนวน 309.3 ล้านบาท ในปี 2557 เพิ่มขึ้นจำนวน 200.6 ล้านบาท จากปี 2556 ที่มีจำนวน 108.7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นเท่ากับ 184.54% และทำให้บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากการขายบ้านและที่ดินในปี 2557 จำนวน 53.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 50.7 ล้านบาท จากปี 2556 ที่มีจำนวน 3.0 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1,690.00 ในขณะที่เศรษฐกิจในปี 2557 เริ่มฟื้นตัวจากความมั่นใจที่เพิ่มขึ้นในการใช้จ่ายภาคครัวเรือนและการใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นของภาครัฐ ประกอบกับการท่องเที่ยวที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น จึงทำให้บริษัทฯ มีความมั่นใจว่าจะขายบ้านและที่ดินของบริษัทฯ ได้อย่างต่อเนื่อง ในปี 2558 โดยบริษัทฯ ได้ขยายการก่อสร้างในเฟสที่ 2 ของโครงการ วิลล่า อะคาเดย์ ศรีนครินทร์ ส่วนที่เหลือทั้งหมด

### ผลการดำเนินงาน

#### รายได้

รายได้ของบริษัทและบริษัทย่อยประกอบด้วย รายได้จากการให้เช่าอาคารสำนักงานและบริการและขายบ้านพร้อมที่ดิน ซึ่งในปี 2557 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าอาคารสำนักงานและบริการรวมทั้งสิ้น 36.9 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1.6 ล้านบาทจากปี 2556 ที่มีจำนวน 38.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 4.16 รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทฯ จะรับรู้เป็นรายได้ทั้งจำนวน เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ สำหรับปี 2557 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินรวมทั้งสิ้น 309.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 200.6 ล้านบาท จากปี 2556 ที่มีจำนวน 108.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 184.54 การปรับเพิ่มขึ้นดังกล่าว เป็นผลมาจากบริษัทฯ ได้โอนบ้านพร้อมที่ดินในเฟสที่ 2 ของ โครงการ วิลล่า อะคาเดย์ ศรีนครินทร์ ขณะที่ในปี 2557 บริษัทฯ มีกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 13.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 24.5 ล้านบาท จากปี 2556 ที่มีขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 11.0 ล้านบาท จากการกู้ยืม เป็นเงินตราต่างประเทศ และในปี 2557 บริษัทฯ มีกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 0.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 14.3 ล้านบาท

จากปี 2556 ที่มีการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 13.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 104.38

#### ค่าใช้จ่าย

ในปี 2557 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายที่ไม่รวมค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้เป็นจำนวน 381.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 107.0 ล้านบาท จากปี 2556 ที่มีจำนวน 274.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 38.97 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและค่าใช้จ่ายในการขาย โดยต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินที่มีจำนวน 255.5 ล้านบาท ในปี 2557 เพิ่มขึ้นจำนวน 149.8 ล้านบาท จากปี 2556 ที่มีจำนวน 105.7 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 141.72 และค่าใช้จ่ายในการขายที่มีจำนวน 19.7 ล้านบาท ในปี 2557 เพิ่มขึ้นจำนวน 10.1 ล้านบาท จากปี 2556 ที่มีจำนวน 9.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 105.21 เนื่องจากค่าใช้จ่ายและค่าภาษีธุรกิจเฉพาะจากการโอนบ้านพร้อมที่ดินที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงจำนวน 28.2 ล้านบาท จากปี 2556 ที่มีจำนวน 120.9 ล้านบาท เป็น 92.7 ล้านบาท ในปี 2557 หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 23.33 โดยสาเหตุหลักเนื่องจาก ในปี 2556 บริษัทฯ ได้ลดมูลค่าของงานระหว่างก่อสร้างจำนวน 22.0 ล้านบาท

#### ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ในปี 2557 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 0.1 ล้านบาท เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจำนวน 4.1 ล้านบาท จากปี 2556 ที่มีรายได้จากภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 4.0 ล้านบาท

### ฐานะทางการเงิน

#### สินทรัพย์

บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมสิ้นสุดปี 2557 เป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,654.6 ล้านบาท ลดลงจำนวน 86.7 ล้านบาท จากปี 2556 ที่มีจำนวน 1,741.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 4.98 โดยมีสินทรัพย์หมุนเวียนเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,266.1 ล้านบาท ลดลงจำนวน 121.6 ล้านบาท จากปี 2556 ที่มีจำนวน 1,387.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 8.76 การลดลงมีสาเหตุหลักจากที่ดินและงานระหว่างการก่อสร้างลดลงจำนวน 103.3 ล้านบาท จากการโอนบ้านและที่ดินในเฟส 2 ของ

โครงการ วิลล่า อะคาเดย์ ศรีนครินทร์

บริษัทฯ มีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนจำนวน 388.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 34.9 ล้านบาท จากปี 2556 ที่มีจำนวน 353.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.87 โดยสาเหตุหลักเนื่องจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นจากปี 2556 ที่มีจำนวน 310.2 ล้านบาท เป็นจำนวน 333.6 ล้านบาท ในปี 2557 หรือคิดเป็นร้อยละ 7.54 และการเปลี่ยนแปลงการจัดประเภทในรายงานสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายจากสินทรัพย์หมุนเวียนในปี 2556 เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนในปี 2557

#### หนี้สิน

บริษัทฯ มีหนี้สินรวมสิ้นสุดปี 2557 เป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,506.8 ล้านบาท ลดลงจำนวน 18.0 ล้านบาท จากปี 2556 ที่มีจำนวน 1,524.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 1.18 เนื่องจากการลดลงของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น จากการชำระเงินค่าก่อสร้างในการพัฒนาเฟสที่ 2 ของโครงการ วิลล่า อะคาเดย์ ศรีนครินทร์ และทำให้อัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทฯ ลดลงจาก 1.27 เท่าในปี 2556 เป็น 1.18 เท่า ในปี 2557

#### ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นสิ้นสุดปี 2557 เป็นจำนวนทั้งสิ้น 223.7 ล้านบาท ลดลงจำนวน 56.3 ล้านบาท จากปี 2556 ที่มีจำนวน 280.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 20.11 สาเหตุหลักเนื่องจากบริษัทฯ มีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิในปี 2557 จำนวน 56.4 ล้านบาท

#### อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ในปี 2557 จำนวน 10.20 เท่า เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจากปี 2556 ที่มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 7.04 เท่า ซึ่งเพิ่มขึ้น เนื่องจากการกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินสิ้นสุดปี 2557 มีจำนวน 1,023.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 28.5 ล้านบาท จากปี 2556 ที่มีจำนวน 995.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 2.86 และผลขาดทุนจากการดำเนินงานที่ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง จำนวน 68.9 ล้านบาท จากปี 2556 ที่มีจำนวน 216.6 ล้านบาท เป็นจำนวน 147.7 ล้านบาท ในปี 2557 หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 31.81





#### กรอบความยั่งยืน

ในฐานะของการเป็นพลเมืองบริษัทที่ดี เคปเปลไทยมุ่งมั่นที่จะส่งมอบมูลค่าสู่ผู้ถือผลประโยชน์ร่วมทำนุบำรุงอุปถัมภ์ชุมชนและตระหนักถึงสิ่งแวดล้อมในทุกชุมชนที่บริษัทได้ดำเนินกิจการอยู่ บริษัทมุ่งมั่นที่จะบรรลุเป้าหมายต่อไปนี้เพื่อผลประโยชน์ที่ยั่งยืนของผู้ถือผลประโยชน์ร่วมทุกฝ่าย

##### ลูกค้า :

เพื่อพัฒนาบ้านและสินค้าที่มีคุณภาพ เพื่อสร้างความยั่งยืนต่อลูกค้า

##### นักลงทุน :

นำพารายได้ที่ยั่งยืนและเพิ่มผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น

##### พนักงาน :

จัดหาความปลอดภัยของสิ่งแวดล้อมในการทำงานแก่พนักงาน รวมทั้งส่งเสริมการฝึกอบรมและพัฒนาของพนักงาน

##### คู่ค้าทางธุรกิจ :

สร้างความสัมพันธ์ในระยะยาวที่ได้รับผลประโยชน์ร่วมกัน

##### ชุมชน :

เป็นพลเมืองบริษัทที่มีความรับผิดชอบต่อสังคมและตอบแทนกลับสู่ชุมชน

#### จริยธรรมในธุรกิจ

เคปเปลไทยได้ปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับของประเทศไทย นอกจากนั้นยังปฏิบัติตามกฎและข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์เพื่อการเป็นพลเมืองบริษัทที่ดี นโยบายของบริษัทคือ การดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์สุจริตธรรม และเสมอภาค โดยปฏิบัติตามอย่างเหมาะสมและมีจริยธรรมต่อผู้ถือผลประโยชน์ร่วมทุกคน ซึ่งรวมถึงลูกค้า ผู้จัดหาวัตถุดิบ/สินค้า ชุมชนและพนักงานบริษัท พนักงานบริษัททุกคนต้องปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท บริษัทมุ่งหวังที่จะมีผลประโยชน์อย่างยั่งยืนและปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกคนอย่างเท่าเทียม

#### ต่อต้านการทุจริต

บริษัทมีนโยบายและกระบวนการวิธีต่อต้านการทุจริตเพื่อปกป้องธุรกิจ ทรัพย์สิน และชื่อเสียงของบริษัท ในช่วงไตรมาสที่ 2 ของปี 2557 ที่ผ่านมา แผนกทรัพยากรบุคคลแจกจ่ายนโยบายดังกล่าวสู่พนักงานทุกคน และพนักงานทุกคนได้รับรู้ นโยบายดังกล่าว

นโยบายต่อต้านการทุจริตของบริษัทมีดังต่อไปนี้

- ไม่ว่าจะทำอยู่ภายใต้สถานการณ์ใดก็ตาม พนักงานบริษัทต้องไม่เสนอสัญญาให้หรือมอบอำนาจให้บุคคลที่สาม ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม เพื่อกระทำการจัดหาจัดส่งเงินสินบน การจ่ายเงินผิดกฎหมาย หรือผลประโยชน์ใดๆ แก่ลูกค้า ผู้จัดหา ผู้รับเหมา หรือบุคคลและนิติบุคคลใดๆ ก็ตาม เพื่อเป็นรางวัลหรือผลตอบแทนสำหรับการปฏิบัติงานที่ไม่เหมาะสมหรือการเลือกไม่ปฏิบัติงาน

- การจ่ายเงินเพื่อนำมาซึ่งความสะดวกในการจัดการอย่างผิดกฎหมายก็เป็นการดิดินบนประเภทหนึ่ง พนักงานทุกคนต้องไม่กระทำการดังกล่าวในฐานะตัวแทนบริษัท
- ไม่ว่าจะทำอยู่ในสถานะใดก็ตาม พนักงานทุกคนต้องไม่เรียกร้องหรือขอมรับสินบนการจ่ายเงินผิดกฎหมาย หรือผลประโยชน์ใดๆ เพื่อผลประโยชน์ของลูกค้า ผู้จัดหาและบุคคลหรือนิติบุคคลใดก็ตาม ที่มีเจตนาจะชักจูงหรือให้รางวัลเพื่อการปฏิบัติงานที่ไม่เหมาะสมหรือการเลือกไม่ปฏิบัติงาน
- กระบวนการรายงานความผิด: บริษัทได้จัดทำช่องทางเพื่อรายงานความผิด บริษัทสนับสนุนให้พนักงานรายงานพฤติกรรมหรือการกระทำที่ไม่เหมาะสม ซึ่งการรายงานนี้ได้รับการป้องกันและการปกป้องโดยหัวหน้างานและ/หรือประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
- การสืบสวน: บริษัทตรวจตราการสืบสวนทุกกรณีอย่างใกล้ชิด ประธานคณะกรรมการตรวจสอบจะดำเนินการตรวจสอบข้อมูล สัมภาษณ์ และตัดสินใจว่าในสถานการณ์ที่เกิดขึ้นนั้นต้องทำการสอบสวนหรือไม่ และถ้าเป็นเช่นนั้น กระบวนการสอบสวนจะเริ่มต้น

#### สิทธิมนุษยชน

บริษัทสนับสนุนสิทธิมนุษยชนของพนักงานบริษัทและบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทเป็นอย่างยิ่ง อาทิเช่น คนงานก่อสร้างของผู้รับเหมา

บริษัทมีนโยบายห้ามการแบ่งแยกในทุกกรณีอย่างเด็ดขาด และจะไม่อดทนต่ออคติใดๆ ซึ่งรวมถึงการแบ่งแยกทางเชื้อชาติ, เพศ, ศาสนาและความเชื่อ, สัญชาติ, อายุ และความบกพร่องทางร่างกายใดๆ บริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะมีสิ่งแวดล้อมในการทำงานที่สนับสนุนให้พนักงานทุกคนเคารพซึ่งกันและกัน และสนับสนุนความสัมพันธ์ในการทำงานอย่างเป็นอันหนึ่งอันเดียวกัน

สำหรับบริษัทความปลอดภัยคือความสำคัญอันสูงสุด บริษัทได้ดำเนินธุรกิจและมีวิธีการป้องกันเพื่อก่อให้เกิดความปลอดภัยให้แก่พนักงานทุกคนและบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท ซึ่งรวมถึงลูกค้าและสาธารณะ เพื่อที่จะมีสถานที่ทำงานที่ปราศจากสิ่งอันตรายใดๆ

O1

บริษัท เคปเปล ไทย มุ่งมั่นที่จะตอบแทนคืนสู่สังคมผ่านกิจกรรมความรับผิดชอบต่อสังคมของบริษัท



### การปฏิบัติอย่างเท่าเทียมกันต่อแรงงาน

บริษัทได้ดำเนินธุรกิจและปฏิบัติตามกฎหมายแรงงานของประเทศไทย บริษัทมุ่งมั่นจะปกป้องเกียรติของมนุษย์ สิทธิมนุษยชนและเสรีภาพของบุคคลผ่านกระบวนการทำงานของบริษัท บริษัทมีความตั้งใจที่จะปฏิบัติอย่างเท่าเทียมแก่พนักงานทุกคน

บริษัทมีแผนงานพัฒนาบุคลากร รวมถึงการฝึกอบรมด้วยความมุ่งมั่นที่จะพัฒนาพนักงาน และมีกระบวนการประเมินความสามารถในการทำงาน และกระบวนการเลื่อนตำแหน่งที่โปร่งใส อีกทั้งบริษัทยังมีการตรวจสอบสุขภาพประจำปีและ สัมมนาความรู้ทางด้านการดูแลสุขภาพ และยังมีสวัสดิการค่ารักษาพยาบาลแก่พนักงานทุกคนอีกด้วย

### ความรับผิดชอบต่อลูกค้า

บริษัทมุ่งมั่นที่จะนำเสนอข้อมูลของสินค้าและบริการรวมถึงข้อมูลบริษัทที่ถูกต้องแม่นยำแก่ลูกค้า บริษัทมุ่งมั่นตั้งใจที่จะส่งมอบที่มีคุณภาพและมีมูลค่าแก่ลูกค้าทุกคน บริษัทมีกระบวนการรับฟังผลตอบกลับจากลูกค้าเพื่อที่จะสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้

### การเริ่มสนับสนุนโลกสีเขียว

ในปี 2557 บริษัทได้มีการณรงค์และกิจกรรมเพื่อตระหนักถึงสิ่งแวดล้อมแก่พนักงานทุกคน บริษัทได้ริเริ่มโครงการ “คิดก่อนพิมพ์” เพื่อที่จะลดการใช้กระดาษในบริษัท บริษัทได้จัดทำและจัดส่งอิเล็กทรอนิกส์คู่มือพรตมเทศกาลต่างๆ แก่ผู้ถือประโยชน์ร่วมแทนการจัดส่งการ์ดอวยพรแบบกระดาษ นอกจากนี้ยังบันทึกข้อความภายในของบริษัทได้ถูกจัดส่งผ่านทางอีเมลแทนการจัดส่งและจัดเก็บทางกระดาษ

บริษัทสนับสนุนให้พนักงาน ประหยัดพลังงาน เครื่องปรับอากาศ ไฟและจอคอมพิวเตอร์จะถูกปิดลงระหว่างพักกลางวันหรือถ้าหากไม่ได้ใช้งานเป็นระยะเวลานาน

ในวันที่ 28 มีนาคม 2557 บริษัทได้จัดให้มีวันสนับสนุนการใช้จักรยาน เพื่อที่จะลดการผลิตรถยนต์โดยการสนับสนุนให้พนักงานใช้จักรยานเป็นทางเลือกหนึ่งในการเดินทาง นายโอ ลีออค ชุน กรรมการบริษัท ได้นำพนักงานทั้งหมด 45 คน ขี่จักรยานเพื่อทำกิจกรรมดังกล่าว เป็นระยะ 3.2 กิโลเมตรในสวนวชิรเบญจทัศ(สวนรถไฟ) กรุงเทพมหานคร

### สนับสนุนผู้ด้อยโอกาส

#### โครงการอาสาสมัครเคทีที

บริษัทได้สนับสนุนและให้ความช่วยเหลือผู้ที่มีโอกาสน้อยในสังคม อีกทั้งบริษัทมีความต้องการที่จะตอบแทนคืนสู่ชุมชน บริษัทรวมถึงพนักงานและครอบครัวของพนักงานได้เข้าร่วมมาเป็นส่วนหนึ่งในความช่วยเหลือผู้ด้อยโอกาสในสังคมภายใต้โครงการอาสาสมัครเคทีที ซึ่งได้ถูกริเริ่มครั้งแรกในปี พ.ศ. 2556

วันที่ 30 เมษายน พ.ศ.2557 บริษัทร่วมด้วยสมาคมหอการค้าสิงคโปร์-ไทย ได้นำเด็กชายทั้งหมด 42 คน จากมูลนิธิบ้านสร้างสรรค์เด็ก ไปทัศนศึกษาที่สยาม โอเชียนเวิลด์ ซึ่งเป็นอุทยานสัตว์น้ำที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย

มูลนิธิบ้านสร้างสรรค์เด็ก เป็นองค์กรที่ไม่แสวงหากำไร ตั้งอยู่ในจังหวัดปทุมธานี ทำการดูแลและให้ที่อยู่อาศัย เด็กชายผู้ด้อยโอกาส ที่มีอายุตั้งแต่ 6 ถึง 17 ปี

ทางบริษัทได้ให้การอุปถัมภ์มูลนิธิด้วยดีเสมอมา และเป็นกิจกรรมเพื่อช่วยเหลือ สังคมครั้งที่ 3 ที่บริษัทได้ดำเนินการเพื่อมูลนิธิบ้าน สร้างสรรค์เด็กนี้ โดยครั้งแรกเกิดขึ้นในปี 2556

ในเดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2557 บริษัทได้ร่วมมือกับสมาคมหอการค้าสิงคโปร์-ไทย และผู้รับเหมาของบริษัท เพื่อช่วยเหลือในการสร้างอาคารหอพักสองชั้นของมูลนิธิบ้านสร้างสรรค์เด็กให้แล้วเสร็จ ซึ่งหอพักนี้ได้แล้วเสร็จ และเข้าอยู่ในเดือนธันวาคม 2557 และใช้เป็นที่พักของเด็กชายทั้งหมด 40 คน

บริษัทได้มอบตู้ซึ่งได้ประกอบและทำจากวัสดุอุปกรณ์ที่ไม่ได้ใช้แล้วจากบ้านตัวอย่างของโครงการ วิลล่า อะคาเดมิ ศรีนครินทร์ อาสาสมัครติดตั้งตู้รองเท้าทั้งหมด อีกทั้งยังติดตั้งดวงไฟรอบๆ อาคารเพื่อแสงสว่างเพิ่มเติมและเพื่อความปลอดภัย ติดตั้งสายไฟ และปลั๊กไฟจำนวน 50 ชุด

บริษัทได้บริจาคและติดตั้งตู้เสื้อผ้าทั้งหมด 5 ชุด รวมถึงบริจาคโต๊ะและเก้าอี้สนามเพื่อใช้ภายนอกอาคาร นอกจากนั้นพนักงานของบริษัทได้ร่วมบริจาคชุดคอมพิวเตอร์อ่านหนังสือตั้งโต๊ะจำนวน 40 ชุด รวมถึง เสื้อผ้า ของเล่น หนังสือและอุปกรณ์เครื่องนอน

## สารบัญ

|    |                                       |
|----|---------------------------------------|
| 36 | รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ            |
| 37 | รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต         |
| 38 | งบแสดงฐานะการเงิน                     |
| 41 | งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ                 |
| 43 | งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น |
| 44 | งบกระแสเงินสด                         |
| 46 | หมายเหตุประกอบการเงินรวม              |

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท เคปเปลไทย พรีอเพอร์ตี จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท เคปเปลไทย พรีอเพอร์ตี จำกัด (มหาชน) ซึ่งได้รับการแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัทฯ ประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่านคือ นางจิพร พิมพภูราช เป็นประธานกรรมการตรวจสอบ ศาสตราจารย์ ชูเกียรติ ประมูลผล และนายสมประสงค์ มัคคสมัน เป็นกรรมการตรวจสอบ โดยมีนายไพศาล สุภรพันธ์ First Assistant Vice President (Accounting) ของบริษัทฯ ทำหน้าที่เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติงานภายใต้ขอบเขตหน้าที่ตามกฎเกณฑ์ของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยได้ปฏิบัติงานสอบทานรายงานทางการเงิน การควบคุมภายในกิจการและการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ตามแนวทางบริษัทบิดา ซึ่งสอดคล้องกับข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ในรอบปี พ.ศ. 2557 คณะกรรมการตรวจสอบได้เข้าร่วมประชุมรวม 12 ครั้ง เป็นการประชุมร่วมกับคณะกรรมการบริษัทฯ 7 ครั้ง และเป็นการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ 5 ครั้ง ในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบจะมีผู้บริหารงานบัญชีของบริษัทฯ ร่วมประชุมด้วย และมีโอกาสได้ประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชี และกรรมการบริหาร ของบริษัทฯ ตามความเหมาะสม มีสาระการประชุม โดยสรุปได้ดังนี้

คณะกรรมการตรวจสอบร่วมกับหัวหน้าผู้รับผิดชอบงานการเงินของบริษัทฯ ได้สอบทานงบการเงิน รายไตรมาสและงบการเงินสำหรับปี 2557 เพื่อให้การแสดงรายการในงบการเงิน เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน มีการเปิดเผยสาระสำคัญเพียงพอและ เชื่อถือได้ คณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบและเห็นด้วยกับการเปลี่ยนแปลงการจัดประเภทรายการทรัพย์สินในงบการเงินใหม่ ที่มีนัยสำคัญของบริษัทฯ ในปี 2557

คณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบการปรับปรุงทางบัญชี และการนำเสนองบการเงิน เพื่อให้สอดคล้องกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เป็นที่ป็นปัจจุบัน

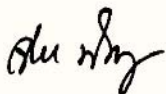
คณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบถึงแผนการดำเนินการ เป็นแนวทางสำหรับโครงการใหม่ และได้รับทราบถึงการให้ความสำคัญของฝ่ายบริหารในผลการดำเนินการของบริษัทฯ

คณะกรรมการตรวจสอบได้เห็นชอบกับการกำหนดกรอบงาน การจัดการความเสี่ยงขององค์กร ได้รับทราบการมีระบบการบริหารความเสี่ยงของกิจการเพื่อลดผลกระทบที่อาจมีต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

คณะกรรมการตรวจสอบได้ให้ความเห็นชอบในการมอบหมายให้ผู้สอบบัญชีภายในของกลุ่มบริษัทฯ ได้แก่ สเตรทส์ แมนส์ฟิลด์ พรีอเพอร์ตี มาร์เก็ตติ้ง พีทีอี ลิมิเตด เป็นผู้ตรวจสอบภายในกิจการต่อเนื่องจากปีก่อน โดยเห็นชอบค่าตอบแทนและแผนการตรวจสอบภายใน และกรรมการตรวจสอบได้สอบทานรายงานการตรวจสอบภายในกิจการ ทั้งนี้เพื่อมอบหมายให้ผู้บริหารของบริษัทฯ จัดให้บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมมีประสิทธิภาพ

คณะกรรมการตรวจสอบได้ให้ความเห็นชอบแก่คณะกรรมการบริษัทฯ ในการเสนอแต่งตั้งสำนักงาน อี วาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ประจำปี 2558 ซึ่งพิจารณาจากความรู้ความสามารถ ความน่าเชื่อถือ และประสบการณ์ในการ ตรวจสอบบัญชีของบริษัทฯ ต่อเนื่องจากปีก่อน เพื่อนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ

คณะกรรมการตรวจสอบ มีความพอใจในการบริหารกิจการของบริษัท เคปเปล ไทย พรีอเพอร์ตี จำกัด (มหาชน) ว่าเป็นไปด้วยความระมัดระวัง รอบคอบตามหลักบริษัทบิดา คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็น จากการสอบทาน งบการเงินรวมของบริษัท เคปเปล ไทย พรีอเพอร์ตี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เคปเปล ไทย พรีอเพอร์ตี จำกัด (มหาชน) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 ว่าเป็นไปอย่างเหมาะสม คณะกรรมการตรวจสอบ ไม่พบว่ามีประเด็นใดที่มีนัยสำคัญที่จะต้องนำสู่การพิจารณาของผู้ถือหุ้น



จิพร พิมพภูราช  
13 มีนาคม 2558



เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ รวมงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

## ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและรับผิดชอบต่อความถูกต้องของข้อมูลในงบการเงินที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

## ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติตามตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่า งบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน วิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าว ผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนองบการเงิน โดยถูกต้องตามที่ควรของกิจการ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกิจการ การตรวจสอบรวมถึงการประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผล ของประมาณการทางบัญชีที่จัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร รวมทั้งการประเมินการนำเสนองบการเงินโดยรวม

ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

## ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

C. Suprasitthi

ชยพล สุภเศรษฐนนท์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3972

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 24 กุมภาพันธ์ 2558

## งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

|   |     | งบการเงินรวม         |                      | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                      |
|---|-----|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|   |     |                      |                      | (หน่วย: บาท)         |                      |
| หมายเหตุ                                  |     | 2557                 | 2556                 | 2557                 | 2556                 |
| <b>สินทรัพย์</b>                          |     |                      |                      |                      |                      |
| <b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>                 |     |                      |                      |                      |                      |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด            | 6   | 27,630,341           | 28,769,323           | 3,245,110            | 6,161,600            |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น               | 7,8 | 126,237              | 216,304              | 7,342,832            | 7,250,360            |
| ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง               | 9   | 1,220,687,681        | 1,324,011,415        | -                    | -                    |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น                    | 10  | 17,659,661           | 12,374,406           | 4,213,556            | 4,371,305            |
|   |     | 1,266,103,920        | 1,365,371,448        | 14,801,498           | 17,783,265           |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย    | 11  | -                    | 22,368,200           | -                    | -                    |
| <b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>              |     | <b>1,266,103,920</b> | <b>1,387,739,648</b> | <b>14,801,498</b>    | <b>17,783,265</b>    |
| <b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>              |     |                      |                      |                      |                      |
| เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน              | 12  | 27,034,372           | 23,926,651           | -                    | -                    |
| เงินลงทุนในบริษัทย่อย                     | 13  | -                    | -                    | 95,763,946           | 116,864,396          |
| เงินลงทุนระยะยาวอื่น                      | 14  | 409,150              | 325,300              | 409,150              | 325,300              |
| เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับบริษัทย่อย | 7   | -                    | -                    | 1,376,989,815        | 1,944,954,162        |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน              | 15  | 333,580,696          | 310,152,148          | 311,212,496          | 310,152,148          |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์                    | 16  | 8,566,820            | 8,250,750            | 5,754,521            | 6,939,294            |
| โปรแกรมคอมพิวเตอร์                        | 17  | 391,600              | 539,651              | 326,346              | 442,397              |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น                 | 18  | 18,491,634           | 10,407,664           | 10,659,270           | 6,308,307            |
| <b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>           |     | <b>388,474,272</b>   | <b>353,602,164</b>   | <b>1,801,115,544</b> | <b>2,385,986,004</b> |
| <b>รวมสินทรัพย์</b>                       |     | <b>1,654,578,192</b> | <b>1,741,341,812</b> | <b>1,815,917,042</b> | <b>2,403,769,269</b> |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

|  |          | งบการเงินรวม  |               | (หน่วย: บาท)<br>งบการเงินเฉพาะกิจการ |               |
|--|----------|---------------|---------------|--------------------------------------|---------------|
|  | หมายเหตุ | 2557          | 2556          | 2557                                 | 2556          |
| หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น                                |          |               |               |                                      |               |
| หนี้สินหมุนเวียน   |          |               |               |                                      |               |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน                         | 19       | 1,023,893,806 | 995,393,806   | 1,023,893,806                        | 995,393,806   |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น                              | 7,20     | 44,331,489    | 83,895,725    | 12,213,593                           | 29,515,583    |
| เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า                                   |          | 4,845,200     | 13,054,335    | -                                    | -             |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น                                       |          | 972,497       | 804,114       | 499,150                              | 24,707        |
| รวมหนี้สินหมุนเวียน  |          | 1,074,042,992 | 1,093,147,980 | 1,036,606,549                        | 1,024,934,096 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียน  |          |               |               |                                      |               |
| เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 7        | 344,189,593   | 348,828,632   | -                                    | -             |
| เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายบริษัทย่อย             | 7        | -             | -             | 51,231,112                           | 624,216,354   |
| สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน                           | 21       | 5,362,619     | 2,880,268     | 4,575,145                            | 2,470,039     |
| เงินมัดจำรับจากลูกค้า                                      |          | 9,311,953     | 8,856,628     | 8,269,273                            | 8,202,548     |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี                               | 24       | 56,813,309    | 56,690,966    | 56,722,615                           | 56,600,272    |
| เงินเรียกเก็บจากลูกค้าเพื่อรอโอนให้นิติบุคคลหมู่บ้าน       |          | 17,122,811    | 14,379,274    | -                                    | -             |
| รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน                                     |          | 432,800,285   | 431,635,768   | 120,798,145                          | 691,489,213   |
| รวมหนี้สิน   |          | 1,506,843,277 | 1,524,783,748 | 1,157,404,694                        | 1,716,423,309 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



## งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

|   |    | งบการเงินรวม         |                      | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                      |
|---|----|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|   |    |                      |                      | (หน่วย: บาท)         |                      |
| หมายเหตุ  |    | 2557                 | 2556                 | 2557                 | 2556                 |
| <b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>                                |    |                      |                      |                      |                      |
| <b>ทุนเรือนหุ้น</b>                                     |    |                      |                      |                      |                      |
| <b>ทุนจดทะเบียน</b>                                     |    |                      |                      |                      |                      |
| หุ้นสามัญ 220,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท          |    |                      |                      |                      |                      |
|   |    | 2,200,000,000        | 2,200,000,000        | 2,200,000,000        | 2,200,000,000        |
| <b>ทุนที่ออกและชำระแล้ว</b>                             |    |                      |                      |                      |                      |
| หุ้นสามัญ 220,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท          |    |                      |                      |                      |                      |
|   |    | 2,200,000,000        | 2,200,000,000        | 2,200,000,000        | 2,200,000,000        |
| <b>ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ</b>                       |    |                      |                      |                      |                      |
| <b>กำไรสะสม</b>   |    |                      |                      |                      |                      |
| จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย                             | 22 | 12,525,332           | 12,525,332           | 2,075,332            | 2,075,332            |
| ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)                            |    | (1,234,265,851)      | (1,177,882,944)      | (788,974,976)        | (760,057,514)        |
| องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น                      | 14 | (4,590,850)          | (4,674,700)          | (4,590,850)          | (4,674,700)          |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ                             |    | 223,671,473          | 279,970,530          | 658,512,348          | 687,345,960          |
| ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย |    | (75,936,558)         | (63,412,466)         | -                    | -                    |
| <b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>                             |    | <b>147,734,915</b>   | <b>216,558,064</b>   | <b>658,512,348</b>   | <b>687,345,960</b>   |
| <b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>                   |    | <b>1,654,578,192</b> | <b>1,741,341,812</b> | <b>1,815,917,042</b> | <b>2,403,769,269</b> |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

# งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

41

|  |          | (หน่วย: บาท) |                      |
|--|----------|--------------|----------------------|
|  |          | งบการเงินรวม | งบการเงินเฉพาะกิจการ |
|  |          | 2557         | 2556                 |
|  |          | 2557         | 2556                 |
| รายได้   | หมายเหตุ |              |                      |
| รายได้จากการขายที่ดินและบ้าน                                   |          | 309,250,000  | 108,693,092          |
| รายได้จากการให้เช่าอาคารสำนักงานและค่าบริการ                   | 15       | 36,872,299   | 38,483,066           |
| รายได้อื่น   |          |              |                      |
| ดอกเบี้ยรับ  | 7        | 216,420      | 317,596              |
| กำไรจากการจำหน่ายอุปกรณ์                                       |          | 1,705        | 157,614              |
| รายได้จากการยกเลิกสัญญาขายที่ดินและบ้าน                        |          | 200,000      | 22,889               |
| รายได้ค่าบริการจัดการ  |          | -            | -                    |
| กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน   | 7        | 13,521,939   | -                    |
| กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน           |          | 611,715      | -                    |
| อื่น ๆ   | 15       | 403,922      | 1,076,767            |
| รวมรายได้  |          | 361,078,000  | 148,751,024          |
| ค่าใช้จ่าย   |          |              |                      |
| ต้นทุนขายที่ดินและบ้าน   |          | 255,530,733  | 105,691,179          |
| ต้นทุนให้เช่าอาคารสำนักงานและค่าบริการ                         |          | 13,552,419   | 13,677,107           |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย   |          | 19,735,623   | 9,640,066            |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร  | 7        | 92,742,322   | 120,926,932          |
| ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอุปกรณ์                                  |          | -            | -                    |
| ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน                                       |          | -            | 10,982,800           |
| ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน         | 15       | -            | 13,706,494           |
| ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย                    | 13       | -            | -                    |
| รวมค่าใช้จ่าย  |          | 381,561,097  | 274,624,578          |
| กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน                         |          | (20,483,097) | (125,873,554)        |
| ค่าใช้จ่ายทางการเงิน   | 7        | (48,301,559) | (45,887,431)         |
| ขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้                                |          | (68,784,656) | (171,760,985)        |
| รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้                                | 24       | (122,343)    | 3,956,436            |
| ขาดทุนสำหรับปี   |          | (68,906,999) | (167,804,549)        |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:                                       |          |              |                      |
| ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าเงินลงทุน                       |          |              |                      |
| ในหลักทรัพย์เพื่อขาย   | 14       | 83,850       | (171,900)            |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี                                |          | 83,850       | (171,900)            |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี                                 |          | (68,823,149) | (167,976,449)        |
| การแบ่งปันขาดทุน   |          |              |                      |
| ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ                             |          | (56,382,907) | (140,444,174)        |
| ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย |          | (12,524,092) | (27,360,375)         |
|  |          | (68,906,999) | (167,804,549)        |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

|  |    | (หน่วย: บาท) |                      |
|--|----|--------------|----------------------|
|  |    | งบการเงินรวม | งบการเงินเฉพาะกิจการ |
| หมายเหตุ   |    | 2557         | 2556                 |
|  |    | 2557         | 2556                 |
| การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม                               |    |              |                      |
| ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ                             |    | (56,299,057) | (140,616,074)        |
| ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย |    | (12,524,092) | (27,360,375)         |
|  |    | (68,823,149) | (167,976,449)        |
| กำไรต่อหุ้น  | 25 |              |                      |
| ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน                                       |    |              |                      |
| ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ                       |    | (0.26)       | (0.64)               |
|  |    | (0.13)       | (0.11)               |
| หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้            |    |              |                      |



งบแสดงการเปลี่ยนแปลง

ส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

| งบการเงินรวม                          |                                    |                                |                                 |  |  |   |                          | (หน่วย: บาท) |
|---------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--|--|---|--------------------------|--------------|
| ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ           |                                    |                                |                                 |  |  |   |                          |              |
| ทุนเรือนหุ้น<br>ที่ออกและ<br>ชำระแล้ว | ส่วนต่ำกว่า<br>มูลค่า<br>หุ้นสามัญ | กำไรสะสม                       |                                 | ส่วนเกิน(ต่ำกว่า)ทุน                                 |  | ส่วนของผู้มี<br>ส่วนได้เสียที่<br>ไม่มีอำนาจควบคุม<br>ของบริษัทย่อย | รวมส่วนของ<br>ผู้ถือหุ้น |              |
|                                       |                                    | จัดสรรแล้ว -<br>สำรองตามกฎหมาย | ยังไม่ได้จัดสรร<br>(ขาดทุนสะสม) | จากการวัด<br>มูลค่าเงินลงทุน<br>ในหลักทรัพย์เพื่อขาย | รวมส่วนของ<br>ผู้ถือหุ้น<br>ของบริษัทฯ |   |                          |              |
|                                       |                                    |                                |                                 |  |  |   |                          |              |
| 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              |              |
| -                                     | -                                  | -                              | (140,444,174)                   | -  | (140,444,174)                          | (27,360,375)  | (167,804,549)            |              |
| -                                     | -                                  | -                              | -                               | (171,900)  | (171,900)                              | -   | (171,900)                |              |
| -                                     | -                                  | -                              | (140,444,174)                   | (171,900)  | (140,616,074)                          | (27,360,375)  | (167,976,449)            |              |
| 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              |              |
| 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              |              |
| -                                     | -                                  | -                              | (56,382,907)                    | -  | (56,382,907)                           | (12,524,092)  | (68,906,999)             |              |
| -                                     | -                                  | -                              | -                               | 83,850   | 83,850                                 | -   | 83,850                   |              |
| -                                     | -                                  | -                              | (56,382,907)                    | 83,850   | (56,299,057)                           | (12,524,092)  | (68,823,149)             |              |
| 2,200,000,000                         | (749,997,158)                      | 12,525,332                     | (1,234,265,851)                 | (4,590,850)  | 223,671,473                            | (75,936,558)  | 147,734,915              |              |

| งบการเงินเฉพาะกิจการ                  |                                    |                                |                                 |  |                      | (หน่วย: บาท) |
|---------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--|----------------------|--------------|
| ทุนเรือนหุ้น<br>ที่ออกและ<br>ชำระแล้ว | ส่วนต่ำกว่า<br>มูลค่า<br>หุ้นสามัญ | กำไรสะสม                       |                                 | องค์ประกอบอื่น<br>ของส่วนของผู้ถือหุ้น                                     | รวมส่วนของผู้ถือหุ้น |              |
|                                       |                                    | จัดสรรแล้ว -<br>สำรองตามกฎหมาย | ยังไม่ได้จัดสรร<br>(ขาดทุนสะสม) | ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) ทุน<br>จากการวัดมูลค่าเงินลงทุน<br>ในหลักทรัพย์เพื่อขาย |                      |              |
| 2,200,000,000                         | (749,997,158)                      | 2,075,332                      | (735,389,113)                   | (4,502,800)  | 712,186,261          |              |
| -                                     | -                                  | -                              | (24,668,401)                    | -  | (24,668,401)         |              |
| -                                     | -                                  | -                              | -                               | (171,900)  | (171,900)            |              |
| -                                     | -                                  | -                              | (24,668,401)                    | (171,900)  | (24,840,301)         |              |
| 2,200,000,000                         | (749,997,158)                      | 2,075,332                      | (760,057,514)                   | (4,674,700)  | 687,345,960          |              |
| 2,200,000,000                         | (749,997,158)                      | 2,075,332                      | (760,057,514)                   | (4,674,700)  | 687,345,960          |              |
| -                                     | -                                  | -                              | (28,917,462)                    | -  | (28,917,462)         |              |
| -                                     | -                                  | -                              | -                               | 83,850   | 83,850               |              |
| -                                     | -                                  | -                              | (28,917,462)                    | 83,850   | (28,833,612)         |              |
| 2,200,000,000                         | (749,997,158)                      | 2,075,332                      | (788,974,976)                   | (4,590,850)  | 658,512,348          |              |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(หน่วย: บาท)

|   | งบการเงินรวม  |               | งบการเงินเฉพาะกิจการ |              |
|---|---------------|---------------|----------------------|--------------|
|   | 2557          | 2556          | 2557                 | 2556         |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน                        |               |               |                      |              |
| ขาดทุนก่อนภาษี  | (68,784,656)  | (171,760,985) | (28,795,119)         | (28,715,531) |
| รายการปรับกระทบขาดทุนก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)     |               |               |                      |              |
| จากกิจกรรมดำเนินงาน:                                  |               |               |                      |              |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย                         | 2,393,349     | 1,899,862     | 1,506,811            | 1,602,147    |
| ต้นทุนขายสำหรับที่ดินและบ้าน                          | 255,530,733   | 105,691,179   | -                    | -            |
| ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายอุปกรณ์       | (1,705)       | (157,614)     | 2                    | (156,614)    |
| การปรับลดมูลค่าสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย | -             | 691,800       | -                    | -            |
| ขาดทุน (กำไร) จากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้น     | (13,450,820)  | 10,982,800    | 6,380                | (174,458)    |
| ขาดทุน (กำไร) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์     |               |               |                      |              |
| เพื่อการลงทุน   | (611,715)     | 13,706,494    | (611,715)            | 21,456,494   |
| ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน                 | 2,482,351     | 653,348       | 2,105,106            | 865,043      |
| ดอกเบี้ยรับ   | (216,420)     | (317,596)     | (78,543,068)         | (87,140,231) |
| ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย                                    | 47,676,232    | 42,758,480    | 64,853,803           | 70,073,922   |
| ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย           | -             | -             | 21,100,000           | -            |
| กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง       |               |               |                      |              |
| ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน                        | 225,017,349   | 4,147,768     | (18,377,800)         | (22,189,228) |
| สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)                    |               |               |                      |              |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น                           | 90,067        | 1,506,856     | (92,472)             | 1,347,527    |
| ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง                           | (150,781,822) | (217,394,139) | -                    | -            |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น                                | (7,281,800)   | (7,596,944)   | (1,283,563)          | (3,698,410)  |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น                             | (168,401)     | (19,024)      | 55,999               | 26,471       |
| หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)                      |               |               |                      |              |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น                         | (30,569,710)  | 41,273,709    | (8,164,987)          | (1,434,766)  |
| เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า                              | (8,209,135)   | 6,564,958     | -                    | -            |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น                                  | 76,462        | -             | 475,276              | -            |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น                               | 3,198,862     | 1,797,742     | 66,725               | 109,244      |
| เงินสดจาก (ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน                    | 31,371,872    | (169,719,074) | (27,320,822)         | (25,839,162) |
| จ่ายภาษีเงินได้                                       | (8,793,330)   | (2,957,457)   | (4,406,962)          | (1,867,281)  |
| รับเงินคืนค่าภาษีเงินได้                              | 969,685       | 1,159,321     | -                    | -            |
| เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน               | 23,548,227    | (171,517,210) | (31,727,784)         | (27,706,443) |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(หน่วย: บาท)

|   | งบการเงินรวม        |                    | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                      |
|---|---------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
|   | 2557                | 2556               | 2557                 | 2556                 |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>   |                     |                    |                      |                      |
| เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพันเพิ่มขึ้น   | (3,107,721)         | (1,058,646)        | -                    | -                    |
| เงินสดรับจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย  | -                   | 144,079            | -                    | -                    |
| เงินสดจ่ายจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย   | -                   | -                  | (129,875)            | (1,999,600)          |
| เงินสดจ่ายเพื่อการให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย  | -                   | -                  | (133,162,359)        | (190,895,153)        |
| เงินสดรับคืนจากเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย   | -                   | -                  | 5,152                | 57,786               |
| เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน  | (448,633)           | -                  | (448,633)            | -                    |
| เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์   | 2,336               | 167,684            | -                    | 166,614              |
| เงินสดจ่ายซื้ออุปกรณ์   | (2,562,002)         | (1,286,362)        | (205,990)            | (331,377)            |
| เงินสดจ่ายซื้อโปรแกรมคอมพิวเตอร์  | -                   | (34,641)           | -                    | (34,641)             |
| เงินสดรับจากดอกเบี้ยรับ   | 222,831             | 322,852            | 21,974               | 41,406               |
| <b>เงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมลงทุน</b>  | <b>(5,893,189)</b>  | <b>(1,745,034)</b> | <b>(133,919,731)</b> | <b>(192,994,965)</b> |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>   |                     |                    |                      |                      |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น   | 28,500,000          | 198,400,000        | 28,500,000           | 198,400,000          |
| รับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน  | 103,911,360         | -                  | -                    | -                    |
| ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน  | (103,911,360)       | -                  | -                    | -                    |
| เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทย่อย  | -                   | -                  | 179,987,503          | 51,700,000           |
| จ่ายดอกเบี้ย  | (47,294,020)        | (25,918,309)       | (45,756,478)         | (25,918,309)         |
| <b>เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน</b>  | <b>(18,794,020)</b> | <b>172,481,691</b> | <b>162,731,025</b>   | <b>224,181,691</b>   |
| <b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>                                       | <b>(1,138,982)</b>  | <b>(780,553)</b>   | <b>(2,916,490)</b>   | <b>3,480,283</b>     |
| <b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี</b>  | <b>28,769,323</b>   | <b>29,549,876</b>  | <b>6,161,600</b>     | <b>2,681,317</b>     |
| <b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี</b>   | <b>27,630,341</b>   | <b>28,769,323</b>  | <b>3,245,110</b>     | <b>6,161,600</b>     |
|   | -                   | -                  | -                    | -                    |
| <b>ข้อมูลเพิ่มเติมประกอบกระแสเงินสด</b>   |                     |                    |                      |                      |
| <b>รายการที่ไม่ใช่เงินสด</b>  |                     |                    |                      |                      |
| เงินลงทุนในบริษัทย่อยค้างจ่าย   | -                   | 250,400            | -                    | 250,400              |
| การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของส่วนเกินทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย | 83,850              | (171,900)          | 83,850               | (171,900)            |
| โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง                                    | -                   | 25,590,000         | -                    | -                    |
| โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย                         | -                   | 23,060,000         | -                    | -                    |
| โอนสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                         | 22,368,000          | -                  | -                    | -                    |
| ดอกเบี้ยจ่ายส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนงานระหว่างก่อสร้าง   | 1,425,177           | 48,076             | -                    | -                    |
| การลดลงของเงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับบริษัทย่อยโดยการหักกลบลบหนี้                             | -                   | -                  | 780,821,016          | -                    |
| การลดลงของเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่ายบริษัทย่อยโดยการหักกลบลบหนี้                               | -                   | -                  | 779,642,542          | -                    |



# 46 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท เคาเปิล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย โดยมีบริษัท เคาเปิล แลนด์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศสิงคโปร์เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ธุรกิจหลักของบริษัทฯ คือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่อยู่ตามที่ดินของบริษัทย่อยที่ขึ้น 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

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

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

| ชื่อบริษัท  | ลักษณะธุรกิจ         | จัดตั้งขึ้น<br>ในประเทศ | อัตราร้อยละ<br>ของการถือหุ้น |                |
|---|----------------------|-------------------------|------------------------------|----------------|
|   |                      |                         | 2557<br>ร้อยละ               | 2556<br>ร้อยละ |
| บริษัท ไทย-คามิ จำกัด                               | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | ไทย                     | 100                          | 100            |
| บริษัท โกลด์สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด               | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | ไทย                     | 100                          | 100            |
| บริษัท ท็อป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด                     | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | ไทย                     | 61                           | 61             |
| บริษัท คอร์เนอร์ส โดม เริลตี้ จำกัด                 | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | ไทย                     | 100                          | 100            |
| บริษัท อุทยาน พร็อพเพอร์ตี้<br>ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | ไทย                     | 100                          | 100            |
| บริษัท อุทยาน ทาวน์<br>ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด         | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | ไทย                     | 100                          | 100            |
| บริษัท อุทยาน เริล เอสเตท<br>ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด   | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | ไทย                     | 100                          | 100            |
| บริษัท อุทยาน เออร์เบิน<br>ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด     | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | ไทย                     | 100                          | 100            |
| บริษัท อุทยาน เริลตี้ จำกัด                         | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | ไทย                     | 100                          | 100            |

ข) บริษัทฯ นำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯ มีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯ สิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น

ค) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ

ง) ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญ ได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

จ) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือจำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวม และส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม

2.3 บริษัทฯ จัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการเพื่อประโยชน์ต่อสาธารณะ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามวิธีราคาทุน

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับในปีบัญชีปัจจุบันและที่จะมีผลบังคับในอนาคตมีรายละเอียดดังนี้

### ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับในปีบัญชีปัจจุบัน

กรอบแนวคิดสำหรับการรายงานทางการเงิน (ปรับปรุง 2557)

#### มาตรฐานการบัญชี

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

#### มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

|                           |  |
|---------------------------|--|
| ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2555) | การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์                                     |
| ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2555) | การรวมธุรกิจ   |
| ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2555) | สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก |
| ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2555) | ส่วนงานดำเนินงาน   |

#### การตีความมาตรฐานการบัญชี

|            |   |
|------------|---|
| ฉบับที่ 15 | สัญญาเช่าดำเนินงาน - สิ่งงูใจที่ให้แก่ผู้เช่า         |
| ฉบับที่ 27 | การประเมินเนื้อหาสัญญาเช่าที่สร้างขึ้นตามรูปแบบกฎหมาย |
| ฉบับที่ 29 | การเปิดเผยข้อมูลของข้อตกลงสัมปทานบริการ               |
| ฉบับที่ 32 | สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - ดันทุนเว็บไซต์                  |

#### การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

|            |   |
|------------|---|
| ฉบับที่ 1  | การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการรื้อถอน การบูรณะ และหนี้สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน                          |
| ฉบับที่ 4  | การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่  |
| ฉบับที่ 5  | สิทธิในส่วนได้เสียจากกองทุนการรื้อถอน การบูรณะและการปรับปรุงสภาพแวดล้อม   |
| ฉบับที่ 7  | การปรับปรุงย้อนหลังภายใต้มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 29 เรื่อง การรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่มีภาวะเงินเฟ้อรุนแรง |
| ฉบับที่ 10 | งบการเงินระหว่างกาลและการด้อยค่า  |
| ฉบับที่ 12 | ข้อตกลงสัมปทานบริการ  |
| ฉบับที่ 13 | โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า  |
| ฉบับที่ 17 | การจ่ายสินทรัพย์ที่ไม่ใช่เงินสดให้แก่เจ้าของ  |
| ฉบับที่ 18 | การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า  |

#### แนวปฏิบัติทางการบัญชีสำหรับการบันทึกบัญชีหุ้นปันผล

มาตรฐานการรายงานทางการเงินทั้งหมดตามที่กล่าวข้างต้นได้รับการปรับปรุงและจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศซึ่งโดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งมาตรฐาน มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่อการเงินนี้



**ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับในอนาคต**

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงและฉบับใหม่เป็นจำนวนมาก ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2558 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดทำขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศโดยการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการรายงานทางการเงินในครั้งนี้ส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐานฝ่ายบริหารของบริษัทฯ เชื่อว่าจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินนี้ในปีที่นำมาตรฐานดังกล่าวมาถือปฏิบัติ อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินตามที่กล่าวข้างต้นบางฉบับเป็นมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญซึ่งประกอบด้วยมาตรฐานดังต่อไปนี้

**มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2557) เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน**

มาตรฐานฉบับปรับปรุงนี้กำหนดให้กิจการต้องรับรู้รายการกำไรขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ในขณะที่มาตรฐานฉบับเดิมอนุญาตให้กิจการเลือกรับรู้รายการดังกล่าวทันทีในส่วนของกำไรหรือขาดทุนหรือในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นหรือทยอยรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนก็ได้ ปัจจุบันบริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้รายการกำไรขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยทันทีในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในงวดที่เกิดรายการฝ่ายบริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อยประเมินว่าเมื่อนำมาตรฐานฉบับปรับปรุงนี้มาใช้ในปี 2558 และเปลี่ยนมารับรู้รายการกำไรขาดทุนดังกล่าวทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะไม่มีผลกระทบต่อหนี้สินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานและกำไรสะสมยกมาในงบการเงิน

**มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 10 เรื่อง งบการเงินรวม**

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 10 กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการจัดทำงบการเงินรวม โดยใช้แทนเนื้อหาเกี่ยวกับการบัญชีสำหรับงบการเงินรวมที่เดิมกำหนดอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 27 เรื่อง งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ มาตรฐานฉบับนี้เปลี่ยนแปลงหลักการเกี่ยวกับการพิจารณาว่าผู้ลงทุนมีอำนาจการควบคุมหรือไม่ กล่าวคือ ภายใต้มาตรฐานฉบับนี้ผู้ลงทุนจะถือว่าตนควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนได้ หากคนมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และตนสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้ ถึงแม้ว่าตนจะมีสัดส่วนการถือหุ้นหรือสิทธิในการออกเสียงโดยรวมน้อยกว่ากึ่งหนึ่งก็ตาม การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญนี้ส่งผลให้ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจอย่างมากในการทบทวนว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีอำนาจควบคุมในกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือไม่และจะต้องนำบริษัทใดในกลุ่มกิจการมาจัดทำงบการเงินรวมบ้าง

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อยเชื่อว่ามาตรฐานฉบับดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

**มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 12 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียในกิจการอื่น**

มาตรฐานฉบับนี้กำหนดเรื่องการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับส่วนได้เสียของกิจการในบริษัทย่อย การร่วมการงาน บริษัทร่วม รวมถึงกิจการที่มีโครงสร้างเฉพาะตัว มาตรฐานฉบับนี้จึงไม่มีผลกระทบทางการเงินต่องบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

**มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 เรื่องการวัดมูลค่ายุติธรรม**

มาตรฐานฉบับนี้กำหนดแนวทางเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมและการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรม กล่าวคือ หากกิจการต้องวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สินใดตามข้อกำหนดของมาตรฐานที่เกี่ยวข้องอื่น กิจการจะต้องวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นตามหลักการของมาตรฐานฉบับนี้และใช้วิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไปในการรับรู้ผลกระทบจากการเริ่มใช้มาตรฐานนี้

จากการประเมินเบื้องต้น ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อยเชื่อว่ามาตรฐานข้างต้นจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย



#### 4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

##### 4.1 การรับรู้รายได้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทยอมรับรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินเมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่มีนัยสำคัญของความเป็นเจ้าของให้กับผู้ซื้อแล้ว โดยมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อหลังจากได้รับชำระจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้จากการให้เช่าห้องชุดจะรับรู้เป็นรายได้ตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

รายได้ค่าบริการรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างเมื่อได้ให้บริการแล้ว

ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

##### 4.2 ต้นทุนขาย

ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าถมดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืม และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ในการคำนวณหาต้นทุนขายที่ดินและบ้านบริษัทย่อยได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

##### 4.3 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ยืมที่ใช้ในการได้มาของสินทรัพย์ การก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานาน

ในการแปลงสภาพให้พร้อมที่จะใช้หรือขายได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืม

##### 4.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

##### 4.5 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นแสดงมูลค่าตามจำนวนสุทธิที่จะได้รับ บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์ในการเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

##### 4.6 ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง

ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างแสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า โดยมีรายละเอียดการคำนวณราคาทุนดังนี้

|                    |   |   |
|--------------------|---|---|
| ที่ดิน             | - | ราคาทุนของที่ดินบันทึกโดยวิธีถ่วงน้ำหนักโดยแยกที่ดินตามแต่ละโครงการ   |
| งานระหว่างก่อสร้าง | - | ต้นทุนงานระหว่างก่อสร้าง ประกอบด้วย ต้นทุนงานออกแบบและก่อสร้างงานสาธารณูปโภคส่วนกลาง ต้นทุนการกู้ยืมที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการ บริษัทย่อยบันทึกต้นทุนงานก่อสร้างและงานสาธารณูปโภคตามที่เกิดขึ้นจริง บริษัทย่อยบันทึกขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน |

# 50 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

## 4.7 เงินลงทุน

- ก) เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายแสดงตามมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์ดังกล่าวบันทึกในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อได้จำหน่ายหลักทรัพย์นั้นออกไป
- ข) เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน

มูลค่ายุติธรรมของหน่วยลงทุนคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหน่วยลงทุน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

## 4.8 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย

บริษัทย่อยวัดมูลค่าสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายด้วยจำนวนที่ต่ำกว่าระหว่างมูลค่าตามบัญชีกับมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย บริษัทย่อยบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

## 4.9 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยวัดมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่เกิดขึ้น

บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

## 4.10 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี) ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังต่อไปนี้

|                              |    |    |
|------------------------------|----|----|
| อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร    | 20 | ปี |
| เครื่องใช้และอุปกรณ์สำนักงาน | 5  | ปี |
| รถยนต์                       | 5  | ปี |

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างติดตั้ง

บริษัทฯ และบริษัทย่อยตัดรายการที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อบริษัทฯ และบริษัทย่อยตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

## 4.11 โปรแกรมคอมพิวเตอร์

โปรแกรมคอมพิวเตอร์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์นั้น (ถ้ามี)

บริษัทฯ และบริษัทย่อยตัดจำหน่ายโปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดอย่างมีระบบตลอดอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของโปรแกรมคอมพิวเตอร์ดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ค่าตัดจำหน่ายโปรแกรมคอมพิวเตอร์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 10 ปี

## 4.12 การรวมธุรกิจ

บริษัทฯ ใช้วิธีปฏิบัติทางบัญชีประเภทการซื้อธุรกิจสำหรับการรวมธุรกิจ

บริษัทฯ บันทึกต้นทุนการซื้อธุรกิจด้วยมูลค่ายุติธรรม ซึ่งรวมถึงเงินสด รายการเทียบเท่าเงินสดหรือมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนซึ่งบริษัทมอบให้ ณ วันซื้อ

บริษัทฯ บันทึกต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อธุรกิจ เช่น ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ และค่าที่ปรึกษาอื่นๆ เป็นต้น เป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่ต้นทุนดังกล่าวเกิดขึ้นและได้รับบริการ



#### 4.13 ค่าความนิยม

บริษัทฯ บันทึกมูลค่าเริ่มแรกของค่าความนิยมในราคาทุน ซึ่งเท่ากับต้นทุนการรวมธุรกิจส่วนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มา หากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาสูงกว่าต้นทุนการรวมธุรกิจ บริษัทฯ จะรับรู้ส่วนที่สูงกว่านี้เป็นกำไรในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนทันที

บริษัทฯ แสดงค่าความนิยมตามราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม และจะทดสอบการด้อยค่าของ ค่าความนิยมทุกปีหรือเมื่อใดก็ตามที่มีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าเกิดขึ้น

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

#### 4.14 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

#### 4.15 สัญญาเช่าระยะยาว

##### บริษัทฯ ในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน รายได้จากสัญญาเช่าดำเนินงานจะรับรู้ตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

##### บริษัทฯ ในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่า หรืออายุของสัญญาเช่า แล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า

สัญญาเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

#### 4.16 เงินตราต่างประเทศ

บริษัทฯ แสดงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ รายการต่างๆ ของแต่ละกิจการที่รวมอยู่ในงบการเงินรวมวัดมูลค่าด้วยสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของแต่ละกิจการนั้น

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งอยู่ในสกุลเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนได้รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน



**4.17 การด้อยค่าของสินทรัพย์**

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ หรือสินทรัพย์ ไม่มีตัวตนอื่นของบริษัทฯ และบริษัทย่อยหากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่าและจะทำการประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยมเป็นรายปีบริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุด โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกิจการไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงวดก่อนๆ บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

**4.18 ผลประโยชน์พนักงาน****ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน**

บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

**ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน****โครงการสมทบเงิน**

บริษัทฯ และบริษัทย่อยและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยเงินที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

**โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน**

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งบริษัทฯ และบริษัทย่อยถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้บริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินของโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน ประกอบด้วย มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์หักด้วย ต้นทุนบริการในอดีตที่ยังไม่ได้รับรู้

ในการปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19 เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงานเป็นครั้งแรกในปี 2554 บริษัทฯ และบริษัทย่อยเลือกรับรู้หนี้สินในช่วงการเปลี่ยนแปลงที่มากกว่าหนี้สินที่รับรู้ ณ วันเดียวกันตามนโยบายการบัญชีเดิม โดยบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่นำมาตรฐานการบัญชี นี้มาถือปฏิบัติ

**4.19 ประมาณการหนี้สิน**

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อมีภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และบริษัทฯ และบริษัทย่อยสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้น ได้อย่างน่าเชื่อถือ

#### 4.20 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

##### ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

##### ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ก่อนข้างแผนที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวหากมีความเป็นไปได้ก่อนข้างแผนที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

#### 5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงจึงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการทางบัญชีที่สำคัญมีดังนี้

##### สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าการเงิน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

##### ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้

ในการประมาณการค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละรายโดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่ค้างและสถานะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น เป็นต้น

##### ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในหลักทรัพย์

บริษัทฯ จะตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายและเงินลงทุนระยะยาวอื่นเมื่อมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นระยะเวลานาน หรือเมื่อมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าการที่จะสรุปว่าเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญหรือเป็นระยะเวลานานหรือไม่นั้น จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

##### อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและรับรู้การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาลาด ซึ่งการประเมินมูลค่าดังกล่าวต้องอาศัยข้อสมมติฐานและการประมาณการบางประการ



# 54 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

## ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่า หากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวข้องกับสินทรัพย์นั้น

## ค่าความนิยม และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ในการบันทึกและวัดมูลค่าของค่าความนิยมและสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ณ วันที่ได้มา ตลอดจนการทดสอบการด้อยค่าในภายหลัง ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากสินทรัพย์ หรือ หน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดรวมทั้งการเลือกอัตราคิดลดที่เหมาะสมในการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดนั้นๆ

## สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม

บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้สินทรัพย์ภายใต้การควบคุมสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ก่อนข้างแน่ว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่า บริษัทฯ และบริษัทย่อยควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภายใต้การควบคุมเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

## ผลประโยชน์หลังจากออกจากงานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังจากออกจากงานของพนักงานประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่างๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราการคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราการเกษียณ และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

## ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง

บริษัทย่อยพิจารณาการลดลงของมูลค่าของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง เมื่อพบว่าโครงการมีมูลค่ายุติธรรมลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญ ฝ่ายบริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างเท่ากับมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับคืน อย่างไรก็ตาม ความมีสาระสำคัญ และการปรับลดมูลค่าดังกล่าวขึ้นกับดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

## การประมาณต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดิน บริษัทย่อยต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินและการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะ ๆ หรือ เมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

## มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่ไม่มีการซื้อขายในตลาดและไม่สามารถหาราคาได้ในตลาดซื้อขายคล่อง ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว โดยใช้เทคนิคและแบบจำลองการประเมินมูลค่า ซึ่งตัวแปรที่ใช้ในแบบจำลองได้มาจากการเทียบเคียงกับตัวแปรที่มีอยู่ในตลาด โดยคำนึงถึงสภาพคล่อง ข้อมูลความสัมพันธ์ และการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของเครื่องมือทางการเงินในระยะยาว

## คดีฟ้องร้อง

บริษัทย่อยมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน



## 6. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย: พันบาท)

|               | งบการเงินรวม |        | งบการเงินเฉพาะกิจการ |       |
|---------------|--------------|--------|----------------------|-------|
|               | 2557         | 2556   | 2557                 | 2556  |
| เงินสด        | 94           | 104    | 34                   | 24    |
| เงินฝากธนาคาร | 27,536       | 28,665 | 3,211                | 6,138 |
| รวม           | 27,630       | 28,769 | 3,245                | 6,162 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 เงินฝากออมทรัพย์ และเงินฝากประจำมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.30 ถึง 2.70 ต่อปี (2556: ร้อยละ 0.50 ถึง 1.80 ต่อปี)

## 7. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ลักษณะความสัมพันธ์ของบริษัทฯและกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

| ชื่อกิจการที่เกี่ยวข้องกัน                       | ความสัมพันธ์                          |
|--|---------------------------------------|
| บริษัท ไทย-คามิ จำกัด                            | บริษัทย่อย                            |
| บริษัท ท็อป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด                  | บริษัทย่อย                            |
| บริษัท โกลด์สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด            | บริษัทย่อย                            |
| บริษัท คอร์เนอร์ส โดม เริลตี้ จำกัด              | บริษัทย่อย                            |
| บริษัท อุทยาน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | บริษัทย่อย                            |
| บริษัท อุทยาน ทาวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด         | บริษัทย่อย                            |
| บริษัท อุทยาน เริล เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด   | บริษัทย่อย                            |
| บริษัท อุทยาน เออร์เบิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด     | บริษัทย่อย                            |
| บริษัท อุทยาน เริลตี้ จำกัด                      | บริษัทย่อย                            |
| บริษัท เคปเปล แลนด์ อินเตอร์เนชันแนล จำกัด       | บริษัทย่อยของผู้ถือหุ้น               |
| Straits Mansfield Property Marketing Pte Ltd     | บริษัทย่อยของผู้ถือหุ้น               |
| บริษัท เคปเปล แลนด์ ไฟแนนเชียล เซอร์วิส จำกัด    | บริษัทย่อยของผู้ถือหุ้น               |
| Travelmore Pte Ltd                               | บริษัทย่อยของบริษัทใหญ่ของกลุ่มบริษัท |

ในระหว่างปี บริษัทฯและบริษัทย่อยมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯ กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้นซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

|   | งบการเงินรวม |        | งบการเงินเฉพาะกิจการ |          | นโยบายการกำหนดราคา  |
|---|--------------|--------|----------------------|----------|---|
|   | 2557         | 2556   | 2557                 | 2556     |   |
| <b>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</b><br>(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว) |              |        |                      |          |   |
| ดอกเบี้ยรับ   | -            | -      | 79                   | 87       | อัตราดอกเบี้ยสูงสุดจากแหล่งเงินกู้ภายนอก<br>อัตราดอกเบี้ย MLR และอัตราดอกเบี้ย<br>อ้างอิงตามอัตราต้นทุนการกู้ยืมของสถาบัน<br>(2556: อัตราดอกเบี้ย MLR และอัตราดอกเบี้ย<br>อิงตามอัตราต้นทุนการกู้ยืมของสถาบันการเงิน)                   |
| รายได้ค่าบริการจัดการ<br>ดอกเบี้ยจ่าย                           | -<br>-       | -<br>- | 16<br>27             | 16<br>36 | ราคาตามสัญญาอัตราดอกเบี้ยสูงสุดจากแหล่ง<br>เงินกู้ภายนอก อัตราดอกเบี้ย MLR และอัตรา<br>ดอกเบี้ยอ้างอิงตามอัตราต้นทุนการกู้ยืม<br>ของสถาบัน (2556: อัตราดอกเบี้ย MLR และ<br>อัตราดอกเบี้ยอิงตามอัตราต้นทุนการกู้ยืม<br>ของสถาบันการเงิน) |

(หน่วย: พันบาท)

|                                       | งบการเงินรวม |      | นโยบายการกำหนดราคา |  |
|---------------------------------------|--------------|------|--------------------|--|
|                                       | 2557         | 2556 | 2557               | 2556   |
| รายการธุรกิจกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน |              |      |                    |  |
| ค่าธรรมเนียมการจัดการจ่าย             | 7            | 4    | 3                  | 2  |
| ดอกเบี้ยจ่าย                          | 9            | 8    | -                  | -  |
|                                       |              |      |                    | ราคาตามสัญญา                                 |
|                                       |              |      |                    | อัตราดอกเบี้ยจากต้นทุนเงินกู้ของผู้ให้กู้บวก |
|                                       |              |      |                    | ร้อยละ 1.10 ต่อปี                            |

ข้อตกลงจ้างระหว่างบริษัทฯ กับบริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

|   | งบการเงินรวม |       | งบการเงินเฉพาะกิจการ |           |
|---|--------------|-------|----------------------|-----------|
|   | 2557         | 2556  | 2557                 | 2556      |
| <b>ลูกหนี้อื่น - บริษัทย่อย (หมายเหตุ 8)</b><br>(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)     |              |       |                      |           |
| บริษัท คอร์เนอร์สโตน รีเวิลต์ จำกัด   | -            | -     | 157                  | 154       |
| บริษัท ท็อป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด   | -            | -     | 6,425                | 6,414     |
| บริษัท ไทย-คามิ จำกัด   | -            | -     | 477                  | 463       |
| บริษัท โกลด์สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด   | -            | -     | 158                  | 153       |
| รวม   | -            | -     | 7,217                | 7,184     |
| <b>เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับบริษัทย่อย</b><br>(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว) |              |       |                      |           |
| บริษัท คอร์เนอร์สโตน รีเวิลต์ จำกัด   | -            | -     | 235,573              | 325,179   |
| บริษัท ท็อป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด   | -            | -     | 548,664              | 527,955   |
| บริษัท ไทย-คามิ จำกัด   | -            | -     | 569,747              | 642,546   |
| บริษัท โกลด์สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด   | -            | -     | 23,006               | 449,270   |
| บริษัท อุทยาน เออร์เบิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด                                    | -            | -     | -                    | 2         |
| บริษัท อุทยาน รีล เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด                                   | -            | -     | -                    | 2         |
| รวม   | -            | -     | 1,376,990            | 1,944,954 |
| <b>เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 20)</b>                      |              |       |                      |           |
| บริษัท เคปเปล แลนด์ อินเตอร์เนชันแนลจำกัด                                       | 33           | 4     | 33                   | 4         |
| Straits Mansfield Property Marketing Pte Ltd                                    | 597          | 1,567 | 258                  | 705       |
| Travelmore Pte Ltd  | 285          | -     | 285                  | -         |
| รวม   | 915          | 1,571 | 576                  | 709       |
| <b>ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน(หมายเหตุ 20)</b>                 |              |       |                      |           |
| บริษัท เคปเปล แลนด์ อินเตอร์เนชันแนล จำกัด                                      | -            | 1,045 | -                    | 1,045     |
| รวม   | -            | 1,045 | -                    | 1,045     |

(หน่วย: พันบาท)

|  | งบการเงินรวม |         | งบการเงินเฉพาะกิจการ |         |
|--|--------------|---------|----------------------|---------|
|  | 2557         | 2556    | 2557                 | 2556    |
| <b>เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายบริษัทย่อย</b><br>(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว) |              |         |                      |         |
| บริษัท คอเนอร์ส โดน เรียลตี้ จำกัด   | -            | -       | -                    | 97,258  |
| บริษัท ท็อป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด  | -            | -       | -                    | 10,663  |
| บริษัท ไทย-คามิ จำกัด  | -            | -       | 19                   | 61,706  |
| บริษัท โกลด์สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด  | -            | -       | 51,212               | 454,589 |
| รวม  | -            | -       | 51,231               | 624,216 |
| <b>เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>                    |              |         |                      |         |
| บริษัท เคปเปล แลนด์ ไฟแนนเชียล เซอร์วิส จำกัด  | 344,190      | 348,829 | -                    | -       |
| รวม  | 344,190      | 348,829 | -                    | -       |

ในระหว่างปีปัจจุบัน เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับบริษัทย่อยและเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่ายบริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีการเคลื่อนไหวดังต่อไปนี้

|   | งบการเงินรวม (หน่วย: พันบาท)      |                     |                |                                     |
|---|-----------------------------------|---------------------|----------------|-------------------------------------|
|   | ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2557 | เพิ่มขึ้น ระหว่างปี | ลดลง ระหว่างปี | ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 |
| <b>เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b> |                                   |                     |                |                                     |
| บริษัท เคปเปล แลนด์ ไฟแนนเชียล เซอร์วิส จำกัด                     | 348,829                           | 8,830               | (13,469)       | 344,190                             |

เงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมที่บริษัท ท็อป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด กู้ยืมจากบริษัท เคปเปล แลนด์ ไฟแนนเชียล เซอร์วิส จำกัด ในสกุลดอลลาร์สิงคโปร์ และเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันโดยคิดอัตราดอกเบี้ยจากต้นทุนเงินกู้ของผู้ให้กู้บวกร้อยละ 1.10 ต่อปี ซึ่งระหว่างปี 2557 บริษัทย่อยดังกล่าวได้เข้าทำสัญญาเพิ่มเติมเพื่อขยายระยะเวลาชำระคืนออกไปจนถึงเดือนเมษายน 2559

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ยอดคงเหลือของเงินกู้ยืมดังกล่าวมีจำนวน 13.7 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ (2556: 13.4 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์)

|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ (หน่วย: พันบาท) |                     |                |                                     |
|--|--------------------------------------|---------------------|----------------|-------------------------------------|
|  | ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2557    | เพิ่มขึ้น ระหว่างปี | ลดลง ระหว่างปี | ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 |
| <b>เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับบริษัทย่อย</b> |                                      |                     |                |                                     |
| บริษัท คอเนอร์ส โดน เรียลตี้ จำกัด               | 325,179                              | 26,072              | (115,678)      | 235,573                             |
| บริษัท ท็อป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด                  | 527,955                              | 41,577              | (20,868)       | 548,664                             |
| บริษัท ไทย-คามิ จำกัด                            | 642,546                              | 124,108             | (196,907)      | 569,747                             |
| บริษัท โกลด์สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด            | 449,270                              | 21,105              | (447,369)      | 23,006                              |
| บริษัท อุทยาน เออร์เบิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด     | 2                                    | -                   | (2)            | -                                   |
| บริษัท อุทยาน เรียล เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด  | 2                                    | -                   | (2)            | -                                   |
| รวม  | 1,944,954                            | 212,862             | (780,826)      | 1,376,990                           |



58 **หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม**

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

| งบการเงินเฉพาะกิจการ                                  |                        |                   |  | (หน่วย: พันบาท) |
|---|------------------------|-------------------|--|-----------------|
| ยอดคงเหลือ<br>ณ วันที่<br>1 มกราคม<br>2557            | เพิ่มขึ้น<br>ระหว่างปี | ลดลง<br>ระหว่างปี | ยอดคงเหลือ<br>ณ วันที่<br>31 ธันวาคม<br>2557 |                 |
| <b>เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายบริษัทย่อย</b> |                        |                   |  |                 |
| บริษัท คอร์เนอร์ส โดน เรียลตี้ จำกัด                  | 97,258                 | 18,030            | (115,288)                                    | -               |
| บริษัท ท็อป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด                       | 10,663                 | 9,603             | (20,266)                                     | -               |
| บริษัท ไทย-คามิ จำกัด                                 | 61,706                 | 134,518           | (196,205)                                    | 19              |
| บริษัท โกลด์สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด                 | 454,589                | 44,507            | (447,884)                                    | 51,212          |
| รวม   | 624,216                | 206,658           | (779,643)                                    | 51,231          |

เงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันโดยคิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.52 - 7.25 ต่อปี (2556: 2.56 - 7.38 ต่อปี) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีค่าตอบแทนกรรมการค้างจ่ายกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 4 ล้านบาท (2556: 13 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายเงินค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าบริการตรวจสอบภายในให้กับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 28.3

**ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร**

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหารดังต่อไปนี้

|                         |  | (หน่วย: ล้านบาท)                  |      |
|-------------------------|--|-----------------------------------|------|
|                         |  | งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ |      |
|                         |  | 2557                              | 2556 |
| ผลประโยชน์ระยะสั้น      |  | 18.9                              | 17.8 |
| ผลประโยชน์หลังออกจากงาน |  | 0.9                               | 0.7  |
| รวม                     |  | 19.8                              | 18.5 |

8. **ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น**

(หน่วย: พันบาท)

| งบการเงินรวม                                     |      | งบการเงินเฉพาะกิจการ |       |
|--|------|----------------------|-------|
| 2557   | 2556 | 2557                 | 2556  |
| <b>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน</b> |      |                      |       |
| อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ           |      |                      |       |
| ค้างชำระ   |      |                      |       |
| ไม่เกิน 3 เดือน                                  |      |                      |       |
| 126  | 216  | 126                  | 66    |
| 126  | 216  | 126                  | 66    |
| <b>ลูกหนี้อื่น - บริษัทย่อย</b>                  |      |                      |       |
| ค่าค้ำประกันภาระเงินกู้ยืมรับ                    |      |                      |       |
| -  | -    | 5,953                | 5,953 |
| ค่าบริการจัดการค้างรับ                           |      |                      |       |
| -  | -    | 1,264                | 1,231 |
| -  | -    | 7,217                | 7,184 |
| 126  | 216  | 7,343                | 7,250 |

## 9. ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง

|  | งบการเงินรวม (หน่วย: พันบาท) |             |
|--|------------------------------|-------------|
|  | 2557                         | 2556        |
| ที่ดิน   | 563,418                      | 563,418     |
| ต้นทุนการกู้ยืม  | 229,638                      | 228,213     |
| งานระหว่างก่อสร้าง   | 1,869,182                    | 1,718,399   |
| ห้องชุดรอการขาย  | 25,590                       | -           |
| รวม  | 2,687,828                    | 2,510,030   |
| หัก: โอนไปเป็นต้นทุนขายสะสม                                      | (1,467,140)                  | (1,211,609) |
| บวก: โอนเปลี่ยนแปลงจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (หมายเหตุ 15) | -                            | 25,590      |
| รวม  | 1,220,688                    | 1,324,011   |

ในระหว่างปี 2557 บริษัทฯ ได้จัดให้ผู้ประเมินราคาอิสระทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างของบริษัทย่อย โดยใช้วิธีการหามูลค่าคงเหลือ (The residual valuation) เป็นเกณฑ์ในการพิจารณากำหนดมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินราคาอิสระได้ประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างดังกล่าวสูงกว่ามูลค่าสุทธิตามบัญชีของโครงการ

บริษัทย่อย ได้จัดจำหน่ายที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 513 ล้านบาท (2556: 367 ล้านบาท) เพื่อใช้ค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของบริษัทย่อยและใช้เป็นหลักประกันในการออกหนังสือค้ำประกันของบริษัทย่อยดังกล่าวจำนวน 7 ล้านบาท (2556: 7 ล้านบาท) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 28.4

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทย่อยได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นราคาทุนของโครงการจำนวน 1.43 ล้านบาท (2556: 0.05 ล้านบาท)

## 10. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

|                        | งบการเงินรวม |        | งบการเงินเฉพาะกิจการ (หน่วย: พันบาท) |       |
|------------------------|--------------|--------|--------------------------------------|-------|
|                        | 2557         | 2556   | 2557                                 | 2556  |
| รายได้ค้างรับ          | 531          | 977    | 531                                  | 977   |
| ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า | 3,416        | 4,268  | 3,416                                | 3,184 |
| เงินทดรองจ่าย          | 13,419       | 6,914  | 31                                   | 33    |
| อื่น ๆ                 | 294          | 215    | 236                                  | 177   |
| รวม                    | 17,660       | 12,374 | 4,214                                | 4,371 |

## 11. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย

|  | งบการเงินรวม (หน่วย: พันบาท) |        |
|--|------------------------------|--------|
|  | 2557                         | 2556   |
| มูลค่าตามบัญชีต้นปี  | 22,368                       | -      |
| บวก: โอนเปลี่ยนแปลงจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (หมายเหตุ 15) | -                            | 23,060 |
| หัก: รายการปรับลดมูลค่าให้เป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ             | -                            | (692)  |
| โอนเปลี่ยนแปลงเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (หมายเหตุ 15)     | (22,368)                     | -      |
| มูลค่าตามบัญชีปลายปี   | -                            | 22,368 |

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายของบริษัทย่อยเป็นที่ดินเปล่า บริษัทย่อยโอนเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากราคาตลาด (Market Approach)

60 **หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม**

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

12. **เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์ของบริษัทย่อยจำนวน 17 ล้านบาท (2556: 14 ล้านบาท) คือเงินรับจากลูกค้าตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน เพื่อใช้ในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการบริษัทย่อยจะส่งมอบเงินจำนวนดังกล่าวให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านหลังจากจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านแล้ว และส่วนที่เหลือคือเงินฝากธนาคารประเภทฝากประจำ 3 เดือนของบริษัทย่อยจำนวน 10 ล้านบาท (2556: 10 ล้านบาท) ซึ่งใช้เป็นหลักประกันในการออกหนังสือค้ำประกัน ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 28.4

13. **เงินลงทุนในบริษัทย่อย**

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 มีรายละเอียดดังนี้

| ชื่อบริษัท                                       | ทุนเรียกชำระแล้ว |         | สัดส่วนเงินลงทุน |      | ราคาทุน   |           | ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน |             | มูลค่าตามบัญชีตามวิธีราคาทุน - สุทธิ |         |
|--|------------------|---------|------------------|------|-----------|-----------|--------------------------------|-------------|--------------------------------------|---------|
|  | 2557             | 2556    | 2557             | 2556 | 2557      | 2556      | 2557                           | 2556        | 2557                                 | 2556    |
|  |                  |         | (%)              | (%)  |           |           |                                |             |                                      |         |
| บริษัท ไทย-คามิ จำกัด                            | 374,500          | 374,500 | 100              | 100  | 374,750   | 374,750   | (374,750)                      | (374,750)   | -                                    | -       |
| บริษัท ทีโอพี 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   | (317,586)                      | (296,486)   | 91,514                               | 112,614 |
| บริษัท คอร์เนอร์สโตน 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            | 1,000   | 100              | 100  | 1,000     | 1,000     | -                              | -           | 1,000                                | 1,000   |
| บริษัท อุทยาน เออร์เบิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด     | 1,000            | 1,000   | 100              | 100  | 1,000     | 1,000     | -                              | -           | 1,000                                | 1,000   |
| บริษัท อุทยาน เรียลตี้ จำกัด                     | 250              | 250     | 100              | 100  | 250       | 250       | -                              | -           | 250                                  | 250     |
| รวม  |                  |         |                  |      | 1,132,773 | 1,132,773 | (1,037,009)                    | (1,015,909) | 95,764                               | 116,864 |

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 บริษัทฯ ไม่ได้รับเงินปันผลจากบริษัทย่อย

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ ได้ตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัท โกลด์สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นจำนวน 21.1 ล้านบาท (2556: ไม่มี) และรับรู้เป็นขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ

**สัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทย่อย**

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

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจำนองที่ดินและโครงการระหว่างก่อสร้างของบริษัท ไทย-คามิ จำกัด และค้ำประกันโดยบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง

สัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวนี้ได้ระบุข้อปฏิบัติและข้อจำกัดบางประการ เช่น การค้ำประกันหนี้สิน การรวมหรือควบบริษัทย่อยดังกล่าวเข้ากับบริษัทอื่น เป็นต้น



เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินมีรายการเคลื่อนไหวในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 ดังนี้

|                                     | (หน่วย: พันบาท)     |
|-------------------------------------|---------------------|
|                                     | <b>งบการเงินรวม</b> |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2557   | -                   |
| บวก: กู้เพิ่มระหว่างงวด             | 103,911             |
| หัก: จ่ายชำระคืน                    | (103,911)           |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 | -                   |

ในระหว่างปี 2557 บริษัทย่อยได้ปลอดจำนองที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างบางส่วน ซึ่งมีผลทำให้วงเงินกู้ที่ยังไม่ได้เบิกใช้ลดลงจำนวน 42 ล้านบาท ส่งผลให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทย่อยมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาที่ยังไม่ได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงิน 184 ล้านบาท (2556: 330 ล้านบาท)

#### 14. เงินลงทุนระยะยาวอื่น

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 เป็นเงินลงทุนประเภทเผื่อขาย ซึ่งบริษัทฯ ได้ลงทุนในหน่วยลงทุน เงินลงทุนดังกล่าวแสดงตามมูลค่ายุติธรรมโดยมีผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนเป็นจำนวน 4.6 ล้านบาท (2556: 4.7 ล้านบาท) ซึ่งได้แสดงไว้ในรายการ “องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น” ภายใต้ส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงิน

#### 15. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

|   | (หน่วย: พันบาท)      |          |             |          |                             |
|---|----------------------|----------|-------------|----------|-----------------------------|
|   | <b>งบการเงินรวม</b>  |          |             |          | <b>งบการเงินเฉพาะกิจการ</b> |
|   | อาคารสำนักงานให้เช่า | ห้องชุด  | ที่ดินเปล่า | รวม      | อาคารสำนักงานให้เช่า        |
| มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555                         | 331,609              | 22,700   | 18,200      | 372,509  | 331,609                     |
| กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่มีเกิดขึ้นจากการตีราคาเป็นมูลค่ายุติธรรม | (21,457)             | 2,890    | 4,860       | (13,707) | (21,457)                    |
| โอนเปลี่ยนประเภทสินทรัพย์ (หมายเหตุ 9 และ 11)                   | -                    | (25,590) | (23,060)    | (48,650) | -                           |
| มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556                         | 310,152              | -        | -           | 310,152  | 310,152                     |
| ส่วนเพิ่ม (รายจ่ายที่เกิดขึ้นภายหลัง)                           | 448                  | -        | -           | 448      | 448                         |
| กำไรที่ยังไม่มีเกิดขึ้นจากการตีราคาเป็นมูลค่ายุติธรรม           | 612                  | -        | -           | 612      | 612                         |
| โอนเปลี่ยนประเภทสินทรัพย์ (หมายเหตุ 11)                         | -                    | -        | 22,368      | 22,368   | -                           |
| มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557                         | 311,212              | -        | 22,368      | 333,580  | 311,212                     |

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า บริษัทฯ แสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากเกณฑ์ราคาตลาด (Market Approach)

ในระหว่างปี 2557 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้โอนที่ดินเปล่าซึ่งจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่โอน จำนวน 22.4 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์การจัดประเภทสินทรัพย์ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

ในระหว่างปี 2557 และ 2556 บริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้องที่เกิดจากอาคารสำนักงานให้เช่าที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนดังนี้

|  | (หน่วย: ล้านบาท)                           |      |
|--|--|------|
|  | <b>งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ</b> |      |
|  | 2557                                       | 2556 |
| รายได้จากการให้เช่าอาคารสำนักงานและค่าบริการ | 36   | 38   |

## 62 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

### 16. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

|  | งบการเงินรวม                       |                                   |                                      |         |         |
|--|------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|---------|---------|
|  | ที่ดินและ<br>ค่าปรับปรุง<br>ที่ดิน | อาคารและ<br>ส่วนปรับปรุง<br>อาคาร | เครื่องใช้<br>และอุปกรณ์<br>สำนักงาน | รถยนต์  | รวม     |
| <b>ราคาทุน</b>                         |                                    |                                   |                                      |         |         |
| 1 มกราคม 2556                          | 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  |
| ซื้อเพิ่ม                              | -                                  | -                                 | 2,562                                | -       | 2,562   |
| จำหน่าย/ตัดจำหน่าย                     | -                                  | -                                 | (178)                                | (2)     | (180)   |
| 31 ธันวาคม 2557                        | 2,012                              | 41,715                            | 31,916                               | 3,111   | 78,754  |
| <b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>               |                                    |                                   |                                      |         |         |
| 1 มกราคม 2556                          | -                                  | 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  |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี                  | -                                  | 938                               | 1,307                                | -       | 2,245   |
| ค่าเสื่อมราคาส่วนที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย | -                                  | -                                 | (177)                                | (2)     | (179)   |
| 31 ธันวาคม 2557                        | -                                  | 39,013                            | 28,063                               | 3,111   | 70,187  |
| <b>มูลค่าตามบัญชีสุทธิ</b>             |                                    |                                   |                                      |         |         |
| 31 ธันวาคม 2556                        | 2,012                              | 3,640                             | 2,599                                | -       | 8,251   |
| 31 ธันวาคม 2557                        | 2,012                              | 2,702                             | 3,853                                | -       | 8,567   |
| <b>ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี</b>           |                                    |                                   |                                      |         |         |
| 2556 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)  |                                    |                                   |                                      |         | 1,812   |
| 2557 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)  |                                    |                                   |                                      |         | 2,245   |

(หน่วย: พันบาท)

|  | งบการเงินรวม                       |                                   |                                      |         |         |
|--|------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|---------|---------|
|  | ที่ดินและ<br>ค่าปรับปรุง<br>ที่ดิน | อาคารและ<br>ส่วนปรับปรุง<br>อาคาร | เครื่องใช้<br>และอุปกรณ์<br>สำนักงาน | รถยนต์  | รวม     |
| <b>ราคาทุน</b>                         |                                    |                                   |                                      |         |         |
| 1 มกราคม 2556                          | 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  |
| ซื้อเพิ่ม                              | -                                  | -                                 | 207                                  | -       | 207     |
| จำหน่าย/ตัดจำหน่าย                     | -                                  | -                                 | (37)                                 | -       | (37)    |
| 31 ธันวาคม 2557                        | 2,012                              | 41,715                            | 21,081                               | -       | 64,808  |
| <b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>               |                                    |                                   |                                      |         |         |
| 1 มกราคม 2556                          | -                                  | 37,020                            | 19,212                               | 1,052   | 57,284  |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี                  | -                                  | 1,055                             | 433                                  | -       | 1,488   |
| ค่าเสื่อมราคาส่วนที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย | -                                  | -                                 | (21)                                 | (1,052) | (1,073) |
| 31 ธันวาคม 2556                        | -                                  | 38,075                            | 19,624                               | -       | 57,699  |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี                  | -                                  | 938                               | 453                                  | -       | 1,391   |
| ค่าเสื่อมราคาส่วนที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย | -                                  | -                                 | (37)                                 | -       | (37)    |
| 31 ธันวาคม 2557                        | -                                  | 39,013                            | 20,040                               | -       | 59,053  |
| <b>มูลค่าตามบัญชีสุทธิ</b>             |                                    |                                   |                                      |         |         |
| 31 ธันวาคม 2556                        | 2,012                              | 3,640                             | 1,287                                | -       | 6,939   |
| 31 ธันวาคม 2557                        | 2,012                              | 2,702                             | 1,041                                | -       | 5,755   |
| <b>ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี</b>           |                                    |                                   |                                      |         |         |
| 2556 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)  |                                    |                                   |                                      |         | 1,488   |
| 2557(รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)   |                                    |                                   |                                      |         | 1,391   |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังคงใช้งานอยู่  
มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงิน 30 ล้านบาท (2556: 30 ล้านบาท)  
(เฉพาะบริษัทฯ:19 ล้านบาท) (2556: 19 ล้านบาท))

## 17. โปรแกรมคอมพิวเตอร์

มูลค่าตามบัญชีของโปรแกรมคอมพิวเตอร์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 แสดงได้ดังนี้

|                          | งบการเงินรวม |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ |  |
|--------------------------|--------------|--|----------------------|--|
|                          |              |  |                      |  |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 |              |  |                      |  |
| ราคาทุน                  | 2,193        |  | 794                  |  |
| หัก: ค่าตัดจำหน่ายสะสม   | (1,801)      |  | (468)                |  |
| มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ   | 392          |  | 326                  |  |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 |              |  |                      |  |
| ราคาทุน                  | 2,193        |  | 794                  |  |
| หัก: ค่าตัดจำหน่ายสะสม   | (1,653)      |  | (352)                |  |
| มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ   | 540          |  | 442                  |  |



## 64 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของโปรแกรมคอมพิวเตอร์สำหรับปี 2557 และ 2556 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

|                          | งบการเงินรวม |       | งบการเงินเฉพาะกิจการ |       |
|--------------------------|--------------|-------|----------------------|-------|
|                          | 2557         | 2556  | 2557                 | 2556  |
| มูลค่าตามบัญชีต้นปี      | 540          | 651   | 442                  | 522   |
| ซื้อซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์ | -            | 35    | -                    | 35    |
| ค่าตัดจำหน่าย            | (148)        | (146) | (116)                | (115) |
| มูลค่าตามบัญชีปลายปี     | 392          | 540   | 326                  | 442   |

### 18. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

(หน่วย: พันบาท)

|   | งบการเงินรวม |        | งบการเงินเฉพาะกิจการ |       |
|---|--------------|--------|----------------------|-------|
|   | 2557         | 2556   | 2557                 | 2556  |
| ภาษีเงินได้และภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน | 16,104       | 8,188  | 10,535               | 6,128 |
| เงินมัดจำ                               | 1,509        | 1,341  | 124                  | 180   |
| อื่น ๆ                                  | 879          | 879    | -                    | -     |
| รวม                                     | 18,492       | 10,408 | 10,659               | 6,308 |

### 19. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

|                  | อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี) |             | งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ |      |
|------------------|-----------------------------|-------------|-----------------------------------|------|
|                  | 2557                        | 2556        | 2557                              | 2556 |
| เงินกู้          |                             |             |                                   |      |
| 1 <sup>(ก)</sup> | 3.10 - 3.85                 | 3.48 - 3.85 | 1,008                             | 995  |
| 2 <sup>(ข)</sup> | 3.14                        | -           | 16                                | -    |
| รวม              |                             |             | 1,024                             | 995  |

(ก) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินในประเทศ เป็นตัวสัญญาใช้เงินที่มีอายุไม่เกิน 6 เดือน ซึ่งเงินกู้ยืมดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน

(ข) เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2556 บริษัทฯ เข้าทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่ง ซึ่งมีวงเงินสินเชื่อรวม 1,000 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและใช้ในการลงทุน วงเงินสินเชื่อดังกล่าวค้ำประกันโดย แสตนดาร์ดบายเลตเตอร์ออฟเครดิต ซึ่งออกโดยสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง

### 20. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

|  | งบการเงินรวม |        | งบการเงินเฉพาะกิจการ |        |
|--|--------------|--------|----------------------|--------|
|  | 2557         | 2556   | 2557                 | 2556   |
| เจ้าหนี้การค้า   | 9,932        | 27,123 | 316                  | 525    |
| เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 7)       | 915          | 1,571  | 576                  | 709    |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 7) | -            | 1,045  | -                    | 1,045  |
| ดอกเบี้ยค้างจ่าย   | 1,025        | 10,038 | 1,025                | 10,038 |
| เจ้าหนี้อื่น   | 20,785       | 28,921 | 10,282               | 17,182 |
| เงินประกันผลงาน  | 11,674       | 15,198 | 15                   | 16     |
| รวม  | 44,331       | 83,896 | 12,214               | 29,515 |

## 21. สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงาน แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

|   | งบการเงินรวม |         | งบการเงินเฉพาะกิจการ |       |
|---|--------------|---------|----------------------|-------|
|   | 2557         | 2556    | 2557                 | 2556  |
| ภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ต้นปี                     | 3,282        | 2,831   | 2,785                | 2,078 |
| ต้นทุนบริการในปัจจุบัน                                  | 1,236        | 1,411   | 1,076                | 1,257 |
| ต้นทุนดอกเบี้ย  | 145          | 117     | 123                  | 86    |
| ขาดทุน (กำไร) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย | 901          | (1,077) | 749                  | (636) |
| ภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ปลายปี                    | 5,564        | 3,282   | 4,733                | 2,785 |
| หนี้สินในช่วงที่เปลี่ยนแปลงที่ยังไม่รับรู้              | (201)        | (402)   | (158)                | (315) |
| สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานปลายปี                  | 5,363        | 2,880   | 4,575                | 2,470 |

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานรวมอยู่ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

|  | งบการเงินรวม |         | งบการเงินเฉพาะกิจการ |       |
|--|--------------|---------|----------------------|-------|
|  | 2557         | 2556    | 2557                 | 2556  |
| ต้นทุนบริการในปัจจุบัน   | 1,236        | 1,411   | 1,076                | 1,257 |
| ต้นทุนดอกเบี้ย   | 145          | 117     | 123                  | 86    |
| ขาดทุน (กำไร) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่รับรู้ในปี | 901          | (1,077) | 749                  | (636) |
| หนี้สินในช่วงที่เปลี่ยนแปลงที่รับรู้ในปี                             | 201          | 202     | 157                  | 158   |
| รวมค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน                        | 2,483        | 653     | 2,105                | 865   |

ค่าใช้จ่ายดังกล่าวรับรู้รายการเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารในส่วนของกำไรหรือขาดทุนทั้งจำนวน

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันประเมินสรุปได้ดังนี้

|  | งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ |                       |
|--|-----------------------------------|-----------------------|
|  | 2557<br>(ร้อยละต่อปี)             | 2556<br>(ร้อยละต่อปี) |
| อัตราคิดลด   | 3.7                               | 4.4                   |
| อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต                       | 5.8                               | 4.8                   |
| อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน(ขึ้นกับช่วงอายุ) | 32.5                              | 34.1                  |

## 66 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

จำนวนเงินภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์และภาระผูกพันที่ถูกปรับปรุงจากผลของประสมการณ์สำหรับปีปัจจุบัน และ สี่ปีย้อนหลังแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

|         | ภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ |             | จำนวนภาระผูกพันที่ถูกปรับปรุงจากผลของประสมการณ์ |             |
|---------|--------------------------------|-------------|---|-------------|
|         | งบการเงิน                      |             | งบการเงิน                                       |             |
|         | งบการเงินรวม                   | เฉพาะกิจการ | งบการเงินรวม                                    | เฉพาะกิจการ |
| ปี 2557 | 5,564                          | 4,733       | 1,280   | 1,161       |
| 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         | -   | -           |

### 22. สำรองตามกฎหมาย

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

### 23. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

|  | งบการเงินรวม |           | งบการเงินเฉพาะกิจการ |        |
|--|--------------|-----------|----------------------|--------|
|  | 2557         | 2556      | 2557                 | 2556   |
| เงินเดือนและค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน                  | 59,785       | 57,250    | 50,456               | 46,464 |
| ค่าเสื่อมราคา  | 2,245        | 1,812     | 1,391                | 1,488  |
| ค่าตัดจำหน่าย  | 148          | 146       | 116                  | 115    |
| ค่าใช้จ่ายภาษีธุรกิจเฉพาะ                                      | 10,225       | 3,587     | 20                   | -      |
| ขาดทุน (กำไร) จากอัตราแลกเปลี่ยน                               | (13,521)     | 10,983    | (29)                 | (174)  |
| จ่ายค่างานก่อสร้างระหว่างปี                                    | 152,207      | 217,442   | -                    | -      |
| การเปลี่ยนแปลงในที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง                    | 103,324      | (111,751) | -                    | -      |
| ขาดทุน (กำไร) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | (612)        | 13,706    | (612)                | 21,456 |

### 24. ภาษีเงินได้

#### 24.1 หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ส่วนประกอบของหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

|   | งบการเงินรวม |        | งบการเงินเฉพาะกิจการ |        |
|---|--------------|--------|----------------------|--------|
|   | 2557         | 2556   | 2557                 | 2556   |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี                 |              |        |                      |        |
| กำไรจากการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 56,813       | 56,691 | 56,723               | 56,600 |
| รวม   | 56,813       | 56,691 | 56,723               | 56,600 |



## 24.2 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

|  | งบการเงินรวม |                | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                |
|--|--------------|----------------|----------------------|----------------|
|  | 2557         | 2556           | 2557                 | 2556           |
| <b>ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:</b>  |              |                |                      |                |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี   | -            | -              | -                    | -              |
| <b>ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:</b>   |              |                |                      |                |
| ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว | 122          | (3,956)        | 122                  | (4,047)        |
| <b>ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</b>             | <b>122</b>   | <b>(3,956)</b> | <b>122</b>           | <b>(4,047)</b> |

รายการกระทบยอดระหว่างขาดทุนทางบัญชีกับค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

|  | งบการเงินรวม    |                  | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                 |
|--|-----------------|------------------|----------------------|-----------------|
|  | 2557            | 2556             | 2557                 | 2556            |
| <b>ขาดทุนทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล</b>                            | <b>(68,785)</b> | <b>(171,761)</b> | <b>(28,795)</b>      | <b>(28,716)</b> |
| <b>อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล</b>   | <b>20%</b>      | <b>20%</b>       | <b>20%</b>           | <b>20%</b>      |
| ขาดทุนทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี                       | (13,757)        | (34,352)         | (5,759)              | (5,743)         |
| <b>ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:</b>   |                 |                  |                      |                 |
| ค่าใช้จ่ายต้องห้าม   | 38              | 292              | 22                   | 27              |
| ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น                                      | (97)            | (67)             | (70)                 | (44)            |
| <b>ผลขาดทุนทางภาษีของบริษัทและบริษัทย่อย</b>                             |                 |                  |                      |                 |
| ที่คาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์   | 13,442          | 31,660           | 5,509                | 1,540           |
| <b>ผลแตกต่างชั่วคราวของบริษัทและบริษัทย่อย</b>                           |                 |                  |                      |                 |
| ที่คาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์   | 496             | (1,489)          | 420                  | 173             |
| <b>ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</b> | <b>122</b>      | <b>(3,956)</b>   | <b>122</b>           | <b>(4,047)</b>  |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้จำนวน 1,593 ล้านบาท (2556: 1,499 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 1,069 ล้านบาท (2556: 1,039 ล้านบาท)) ที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยพิจารณาแล้วเห็นว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยอาจไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ข้างต้นมาใช้ประโยชน์ได้

## 25. กำไรต่อหุ้น

ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารขาดทุนสำหรับปีที่เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

68 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานแสดงการคำนวณได้ดังนี้

| งบการเงินรวม                             |          |  |           |               |        |
|--|----------|--|-----------|---------------|--------|
| ขาดทุนสำหรับปี                           |          | จำนวนหุ้นสามัญ<br>ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก |           | ขาดทุนต่อหุ้น |        |
| 2557                                     | 2556     | 2557                                   | 2556      | 2557          | 2556   |
| (พันบาท)                                 | (พันบาท) | (พันหุ้น)                              | (พันหุ้น) | (บาท)         | (บาท)  |
| ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน                 |          |  |           |               |        |
| ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ | (56,383) | (140,444)                              | 220,000   | (0.26)        | (0.64) |

| งบการเงินเฉพาะกิจการ                     |          |  |           |               |        |
|--|----------|--|-----------|---------------|--------|
| ขาดทุนสำหรับปี                           |          | จำนวนหุ้นสามัญ<br>ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก |           | ขาดทุนต่อหุ้น |        |
| 2557                                     | 2556     | 2557                                   | 2556      | 2557          | 2556   |
| (พันบาท)                                 | (พันบาท) | (พันหุ้น)                              | (พันหุ้น) | (บาท)         | (บาท)  |
| ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน                 |          |  |           |               |        |
| ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ | (28,917) | (24,668)                               | 220,000   | (0.13)        | (0.11) |

26. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทฯที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับ และสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน ทั้งนี้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของบริษัทฯ คือคณะกรรมการบริษัทฯ

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงานบริษัทฯและบริษัทย่อยจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ บริษัทฯและบริษัทย่อยมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 2 ส่วนงาน ดังนี้

- ส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เป็นส่วนงานที่ทำการพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยวเพื่อการพักอาศัย
- ส่วนงานธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการ เป็นส่วนงานที่ให้เช่าพื้นที่และให้บริการอื่นในอาคารสำนักงาน

บริษัทฯและบริษัทย่อยไม่มีการรวมส่วนงานดำเนินงานเป็นส่วนงานที่รายงานข้างต้น

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน บริษัทฯและบริษัทย่อยประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯและบริษัทย่อยบริหารงานด้านการจัดหาเงิน ซึ่งทำให้เกิดค่าใช้จ่ายทางการเงิน และรายได้ทางการเงินและภาษีเงินได้ของทั้งกลุ่ม ดังนั้น รายได้และค่าใช้จ่ายดังกล่าวจึงไม่มีการปันส่วนให้แก่แต่ละส่วนงานดำเนินงาน

การบันทึกบัญชีสำหรับรายการระหว่างส่วนงานที่รายงานเป็นไปในลักษณะเดียวกับการบันทึกบัญชีสำหรับรายการธุรกิจกับบุคคลภายนอก

ข้อมูลรายได้และขาดทุนของส่วนงานของบริษัทฯและบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

|                                       | 2557                                      |  |  |              |
|---------------------------------------|---|--|--|--------------|
|                                       | ส่วนงานธุรกิจ<br>พัฒนา<br>อสังหาริมทรัพย์ | ส่วนงาน<br>ธุรกิจให้เช่า<br>พื้นที่และ<br>บริการ | รายการ<br>ปรับปรุง<br>และตัดรายการ<br>ระหว่างกัน | งบการเงินรวม |
| รายได้จากลูกค้าภายนอก                 | 309                                       | 37   | -  | 346          |
| รายได้ระหว่างส่วนงาน                  | -   | 16   | (16)   | -            |
| รายได้รวม                             | 309                                       | 53   | (16)   | 346          |
| ขาดทุนจากการดำเนินงานตามส่วนงาน       | (14)                                      | (22)   | -  | (36)         |
| รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ที่ไม่ได้เป็นส่วน |   |  |  |              |
| รายได้อื่น                            |   |  |  | 1            |
| กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน                |   |  |  | 14           |
| ค่าใช้จ่ายทางการเงิน                  |   |  |  | (48)         |
| ขาดทุนสำหรับปี                        |   |  |  | (69)         |

(หน่วย: พันบาท)

|  | 2557                                      |  |  |              |
|--|---|--|--|--------------|
|  | ส่วนงานธุรกิจ<br>พัฒนา<br>อสังหาริมทรัพย์ | ส่วนงาน<br>ธุรกิจให้เช่า<br>พื้นที่และ<br>บริการ | รายการ<br>ปรับปรุง<br>และตัดรายการ<br>ระหว่างกัน | งบการเงินรวม |
| รายได้จากลูกค้าภายนอก                                    | 109                                       | 38   | -  | 147          |
| รายได้ระหว่างส่วนงาน                                     | -   | 16   | (16)   | -            |
| รายได้รวม  | 109                                       | 54   | (16)   | 147          |
| กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์<br>เพื่อการลงทุน | 7   | (21)   | -  | (14)         |
| ขาดทุนจากการดำเนินงานตามส่วนงาน                          | (60)                                      | (57)   | -  | (117)        |
| รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ที่ไม่ได้เป็นส่วน                    |   |  |  |              |
| รายได้อื่น   |   |  |  | 2            |
| ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน                                 |   |  |  | (11)         |
| ค่าใช้จ่ายทางการเงิน                                     |   |  |  | (46)         |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้                                    |   |  |  | 4            |
| ขาดทุนสำหรับปี   |   |  |  | (168)        |

สินทรัพย์ของส่วนงานของบริษัทฯและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

|                          | ส่วนงานธุรกิจ<br>พัฒนา<br>อสังหาริมทรัพย์ | ส่วนงานธุรกิจ<br>ให้เช่าพื้นที่และ<br>บริการ | รวมส่วนงาน | สินทรัพย์ที่<br>ไม่ได้เป็นส่วน | รวม   |
|--------------------------|---|--|------------|--------------------------------|-------|
|                          |   |  |            |                                |       |
| สินทรัพย์ของส่วนงาน      |   |  |            |                                |       |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 | 1,246                                     | 317  | 1,563      | 91                             | 1,654 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 | 1,347                                     | 318  | 1,665      | 76                             | 1,741 |

#### ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

บริษัทฯและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียวคือประเทศไทย

#### ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในปี 2557 และ 2556 บริษัทฯไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ



**27. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ**

ในระหว่างปี 2556 บริษัทฯและบริษัทย่อยและพนักงานบริษัทฯได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยบริษัทฯและบริษัทย่อยและพนักงานจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 5 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้นี้บริหารโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของบริษัทฯและบริษัทย่อย ในระหว่างปี 2557บริษัทฯ และ บริษัทย่อยได้จ่ายเงินสมทบกองทุนเป็นจำนวนเงิน 1.5 ล้านบาท (2556: 0.4 ล้านบาท)(เฉพาะบริษัทฯ: 1.3 ล้านบาท (2556:0.3 ล้านบาท))

**28. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น****28.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 บริษัทย่อยมีภาระที่ต้องจ่ายเงินค่างานออกแบบและงานก่อสร้างของ

โครงการ วิลล่า อะคาเดมิ ศรีนครินทร์ และโครงการ วิลล่า อะคาเดมิ วัชรพล ซึ่งได้ทำสัญญาไว้แล้วสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

|                                    | งบการเงินรวม |       |
|------------------------------------|--------------|-------|
|                                    | 2557         | 2556  |
| ค่าบริการทางวิชาชีพและค่าที่ปรึกษา | 1.4          | 0.1   |
| ค่าก่อสร้าง                        | 327.0        | 134.1 |

**28.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงาน**

บริษัทฯและบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่ารถยนต์และอุปกรณ์ อายุของสัญญามีระยะเวลาตั้งแต่ 1 ถึง 4 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน และสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

|                              | งบการเงินรวม |      | งบการเงินเฉพาะกิจการ |      |
|------------------------------|--------------|------|----------------------|------|
|                              | 2557         | 2556 | 2557                 | 2556 |
| จ่ายชำระ                     |              |      |                      |      |
| ภายใน 1 ปี                   | 5.7          | 3.5  | 1.2                  | 1.4  |
| มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 4 ปี | 0.1          | 0.8  | -                    | 0.7  |

**28.3 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาให้บริการ**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีภาระที่ต้องจ่ายเงินค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าบริการตรวจสอบภายในให้กับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งในประเทศสิงคโปร์ในอัตราปีละ 285,000 ดอลลาร์สิงคโปร์ (เฉพาะบริษัทฯ: 123,000 ดอลลาร์สิงคโปร์)(2556: 180,000 ดอลลาร์สิงคโปร์ (เฉพาะบริษัทฯ: 81,000 ดอลลาร์สิงคโปร์))

**28.4 การค้าประกัน**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 มีหนังสือค้าประกันที่ออกโดยธนาคารในนามบริษัทย่อยคงเหลืออยู่เป็นจำนวนเงินประมาณ 17 ล้านบาท (2556:17 ล้านบาท) ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทย่อย

**28.5 คดีความ**

เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2556 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ถูกฟ้องร้องในคดีคิดสัญญาจ้างทำของ ซึ่งโจทก์เรียกค่าเสียหายจากการรับเหมาซ่อมแซมบ้านจัดสรรในโครงการของบริษัทย่อยดังกล่าว โดยมีทุนทรัพย์จำนวน 4.9 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2556 บริษัทย่อยได้ทำการฟ้องแย้งโจทก์จากการละทิ้งงาน โดยมีทุนทรัพย์จำนวน 1.8 ล้านบาท

ต่อมา คู่ความทั้งสองฝ่ายได้เข้าสู่กระบวนการไกล่เกลี่ยแต่ไม่เป็นผลสำเร็จ ดังนั้น คดีดังกล่าวได้นำเข้าสู่ศาลชั้นต้นเพื่อพิจารณาคดี ขณะนี้อยู่ระหว่างขั้นตอนการสืบพยาน

ทั้งนี้ผู้บริหารและที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทย่อยดังกล่าวมีความเห็นว่าผลของคดีจะไม่เป็นผลเสียหายต่อบริษัทย่อยดังกล่าว และเชื่อว่าโจทก์ไม่มีสิทธิเรียกร้องตามฟ้อง ดังนั้นจึงไม่มีการตั้งสำรองค่าเผื่อความเสียหายจากคดีความ

## 29. เครื่องมือทางการเงิน

### 29.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของบริษัทฯและบริษัทย่อยตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงรายการและการเปิดเผย ข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินฝากสถาบันการเงิน ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเงินให้กู้ยืม เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น และเงินกู้ยืม บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าวและมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

#### ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

บริษัทฯและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น และ เงินให้กู้ยืมบริษัทย่อย ฝ่ายบริหารควบคุม ความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นบริษัทฯ และบริษัทย่อย จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ นอกจากนี้การให้สินเชื่อของบริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีการกระจุกตัว เนื่องจากบริษัทฯ และ บริษัทย่อยมีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมาก ราย จำนวนเงินสูงสุดที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นและเงินให้กู้ยืมบริษัทย่อยที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

#### ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

บริษัทฯและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเนื่องมาจากเงินฝากสถาบันการเงิน เงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมอย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และ หนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือ วันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

|                                      | งบการเงินรวม             |                         |               |         |                             |
|--------------------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------|---------|-----------------------------|
|                                      | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 |                         |               |         |                             |
|                                      | อัตราดอกเบี้ย            |                         | ไม่มี         | รวม     | อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี) |
|                                      | อัตราดอกเบี้ยคงที่       | อัตราดอกเบี้ย           |               |         |                             |
| สินทรัพย์ทางการเงิน                  | ภายใน 1 ปี               | ปรับขึ้นลงตาม ราคาสตลาด | อัตราดอกเบี้ย |         |                             |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด       | 0.4                      | 27.2                    | -             | 27.6    | 0.30 - 2.70                 |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น          | -                        | -                       | 0.1           | 0.1     | -                           |
| เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน         | -                        | 27.0                    | -             | 27.0    | 1.50 - 2.70                 |
|                                      | 0.4                      | 54.2                    | 0.1           | 54.7    |                             |
| หนี้สินทางการเงิน                    |                          |                         |               |         |                             |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน   | 1,023.9                  | -                       | -             | 1,023.9 | หมายเหตุ 19                 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น        | -                        | -                       | 44.3          | 44.3    | -                           |
| เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่าย |                          |                         |               |         |                             |
| กิจการที่เกี่ยวข้องกัน               | -                        | 344.2                   | -             | 344.2   | หมายเหตุ 7                  |
|                                      | 1,023.9                  | 344.2                   | 44.3          | 1,412.4 |                             |

# 72 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

(หน่วย: ล้านบาท)

## งบการเงินเฉพาะกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

|  | อัตราดอกเบี้ยคงที่<br>ภายใน 1 ปี | อัตราดอกเบี้ย<br>ปรับขึ้นลงตาม<br>ราคาตลาด | ไม่มี<br>อัตราดอกเบี้ย | รวม     | อัตราดอกเบี้ย<br>(ร้อยละต่อปี) |
|--|----------------------------------|--|------------------------|---------|--------------------------------|
|  |                                  |  |                        |         |                                |
| <b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>                         |                                  |  |                        |         |                                |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด                     | -                                | 3.2  | -                      | 3.2     | 0.30                           |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น                        | -                                | -  | 7.3                    | 7.3     | -                              |
| เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับบริษัทย่อย          | -                                | 1,377.0                                    | -                      | 1,377.0 | หมายเหตุ 7                     |
|  | -                                | 1,380.2                                    | 7.3                    | 1,387.5 |                                |
| <b>หนี้สินทางการเงิน</b>                           |                                  |  |                        |         |                                |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน                 | 1,023.9                          | -  | -                      | 1,023.9 | หมายเหตุ 19                    |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น                      | -                                | -  | 12.2                   | 12.2    | -                              |
| เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่าย<br>บริษัทย่อย | -                                | 51.2                                       | -                      | 51.2    | หมายเหตุ 7                     |
|  | 1,023.9                          | 51.2                                       | 12.2                   | 1,087.3 |                                |

## งบการเงินรวม

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

|  | อัตราดอกเบี้ยคงที่<br>ภายใน 1 ปี | อัตราดอกเบี้ย<br>ปรับขึ้นลงตาม<br>ราคาตลาด | ไม่มี<br>อัตราดอกเบี้ย | รวม     | อัตราดอกเบี้ย<br>(ร้อยละต่อปี) |
|--|----------------------------------|--|------------------------|---------|--------------------------------|
|  |                                  |  |                        |         |                                |
| <b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>                                     |                                  |  |                        |         |                                |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด                                 | 0.8                              | 27.9                                       | 0.1                    | 28.8    | 0.40 - 1.80                    |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น                                    | -                                | -  | 0.2                    | 0.2     | -                              |
| เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน                                   | -                                | 23.9                                       | -                      | 23.9    | 0.40 - 1.80                    |
|  | 0.8                              | 51.8                                       | 0.3                    | 52.9    |                                |
| <b>หนี้สินทางการเงิน</b>                                       |                                  |  |                        |         |                                |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน                             | 995.4                            | -  | -                      | 995.4   | หมายเหตุ 19                    |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น                                  | -                                | -  | 83.9                   | 83.9    | -                              |
| เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่าย<br>กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | -                                | 348.8                                      | -                      | 348.8   | หมายเหตุ 7                     |
|  | 995.4                            | 348.8                                      | 83.9                   | 1,428.1 |                                |



(หน่วย: ล้านบาท)

| งบการเงินรวมเฉพาะกิจการ                            |                    |                           |               |         |                                |
|--|--------------------|---------------------------|---------------|---------|--------------------------------|
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557                           |                    |                           |               |         |                                |
|  | อัตราดอกเบี้ยคงที่ | อัตราดอกเบี้ย             | ไม่มี         | รวม     | อัตราดอกเบี้ย<br>(ร้อยละต่อปี) |
|  | ภายใน 1 ปี         | ปรับขึ้นลงตาม<br>ราคาตลาด | อัตราดอกเบี้ย |         |                                |
| <b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>                         |                    |                           |               |         |                                |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด                     | 0.5                | 5.7                       | -             | 6.2     | 0.40                           |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น                        | -                  | -                         | 7.3           | 7.3     | -                              |
| เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับบริษัทย่อย          | -                  | 1,945.0                   | -             | 1,945.0 | หมายเหตุ 7                     |
|  | 0.5                | 1,950.7                   | 7.3           | 1,958.5 |                                |
| <b>หนี้สินทางการเงิน</b>                           |                    |                           |               |         |                                |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน                 | 995.4              | -                         | -             | 995.4   | หมายเหตุ 19                    |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น                      | -                  | -                         | 29.5          | 29.5    | -                              |
| เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่าย<br>บริษัทย่อย | -                  | 624.2                     | -             | 624.2   | หมายเหตุ 7                     |
|  | 995.4              | 624.2                     | 29.5          | 1,649.1 |                                |

**ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน**

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องจากการกู้ยืมเงินเป็นเงินตราต่างประเทศ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากหนี้สินดังกล่าวเป็นหนี้สินจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันซึ่งสามารถบริหารจัดการในการเลือกเวลาในการชำระคืนเมื่อมีอัตราแลกเปลี่ยนที่เหมาะสมกับบริษัทฯ และบริษัทย่อย ไม่มีสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าคงเหลือ ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมียอดคงเหลือของหนี้สินทางการเงินที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศ ดังนี้

| สกุลเงิน        | งบการเงินรวม |        | งบการเงินเฉพาะกิจการ |        | อัตราแลกเปลี่ยนเฉลี่ย          |         |
|-----------------|--------------|--------|----------------------|--------|--------------------------------|---------|
|                 | 2557         | 2556   | 2557                 | 2556   | 2557                           | 2556    |
|                 | (ล้าน)       | (ล้าน) | (ล้าน)               | (ล้าน) | (บาทต่อหน่วยเงินตราต่างประเทศ) |         |
| ดอลลาร์สิงคโปร์ | 13.7         | 13.5   | -                    | 0.1    | 25.1274                        | 26.1167 |

**29.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน**

เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น เงินให้กู้ยืม และเงินกู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ย ใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด บริษัทฯ และบริษัทย่อยจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันหรือชำระหนี้สินในขณะที่ยังทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงิน มูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุดหรือกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม

**30. การบริหารจัดการทุน**

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทฯ คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานธุรกิจของบริษัทฯ และเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น

**31. การอนุมัติงบการเงิน**

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2558







