




EASTERN STAR

รายงานประจำปี 2556  
ANNUAL REPORT  
2013



 MRT สถานีแยกติวานนท์

Eastern Star Real Estate Public Company Limited  
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)



# สารบัญ

|  |    |
|--|----|
| สารสันจากประธานกรรมการ                                 | 01 |
| รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ                                | 02 |
| ข้อมูลทั่วไป   | 03 |
| ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป                                | 05 |
| ลักษณะการประกอบธุรกิจ                                  | 06 |
| ปัจจัยความเสี่ยง                                       | 10 |
| โครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการ                        | 11 |
| การปฏิบัติตามหลักการค้ากับดูแลกิจการที่ดี              | 28 |
| รายการระหว่างกัน                                       | 31 |
| คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน | 32 |
| รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน    | 37 |
| รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต                          | 39 |
| งบแสดงฐานะการเงิน                                      | 41 |





กับความเป็นส่วนตัวที่แท้จริง

คอนโดมิเนียมวิวแม่น้ำเจ้าพระยา บนถนนพระราม 3 ใกล้ถนนสายธุรกิจ  
สีลม สาทร สุขุมวิท โดดเด่นด้วยสถาปัตยกรรมที่แตกต่าง เพื่อการใช้ชีวิต  
ที่เหนือระดับเป็นแรงบันดาลใจให้คุณก้าวเข้าสู่จุดสูงสุดอย่างไร้ขีดจำกัด

## CASH DISCOUNT

**2,000,000**  
Bath.\*



สิทธิส่วนบุคคลทุกยูนิค

สวนสวยเกือบ 5 ไร่



ก็จอดรถกว่า 100%



\*ภาพที่แสดงเป็นภาพจำลองใช้ในการโฆษณาเท่านั้น บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงลักษณะ ชื่อ องค์ ประกอบ ประเภท พื้น วัสดุผิว และสีของรายการ วัสดุอุปกรณ์ และวัสดุตกแต่งต่างๆของอาคารและสิ่งปลูก และสิ่งอื่นนอกเหนือ ตามที่บริษัทฯ เห็นสมควร โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้ใช้บริการล่วงหน้า / ไม่รับประกันว่าบริษัทฯ จะสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงต่อไป โดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า

[illegible]

02 164 4111

www.estarpcl.com | starview@th.knightfrank.com

15 KNIGHT FRANK  
THAILAND CELEBRATING  
15 YEARS IN THAILAND

 Knight  
Frank

EASTERN STAR



EASTERN STAR

เลือกห้องสวย  
ก่อนใคร !!

## ชีวิตเหนือระดับ ตัดรถไฟฟ้าย่านวงศ์สว่าง

- \* ตัด MRT สถานีแยกติวานนท์
- \* ใกล้โรงพยาบาลเกษมราษฎร์, โรงพยาบาลนนทเวช, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์  
ใกล้ห้างสรรพสินค้าชั้นนำ เซ็นทรัลรัตนาธิเบศร์, เดอะมอลล์งามวงศ์วาน, บีทีซี
- \* ใกล้ทางขึ้น-ลง ทางพิเศษศรีรัชและถนนรัชดาภิเษก
- \* ดีไซน์มีระดับ มีเอกลักษณ์ สไตล์ MODERN CONTEMPORARY
- \* สวนสวยเกือบ 1 ไร่ สงบ ร่มรื่น เป็นส่วนตัว
- \* สระว่ายน้ำระบบเกลือ Infinity Edge
- \* สวนลอยฟ้าชั้น 6 และชั้นดาดฟ้า
- \* มุมมองทัศนียภาพแบบ Panoramic 270 องศา
- \* ความสูงฟ้าเพดาน 2.7 เมตร



HARRISON  
LEADER IN REAL ESTATE SERVICES







|                          |  |
|--------------------------|--|
| ที่ตั้งโครงการ           | ถนนพหลโยธิน - ถนนวิภาวดีรังสิต   |
| พื้นที่โครงการ           | 2 ไร่ - 2 งาน - 47.3 ตารางวา   |
| พื้นที่อาคาร             | ประมาณ 41,000 ตารางเมตร  |
| ลักษณะโครงการ            | RESIDENTIAL CONDOMINIUM สูง 37 ชั้น<br>MODERN CONTEMPORARY STYLE   |
| ลักษณะของห้อง            | มี 2 แบบ ทั้งหมด 563 ยูนิต<br>- 1 ห้องนอน ขนาด 35 - 57 ตารางเมตร จำนวน 421 ยูนิต<br>- 2 ห้องนอน ขนาด 55 - 76 ตารางเมตร จำนวน 142 ยูนิต |
| จำนวนที่จอดรถ            | 189 คัน  |
| FACILITIES               | SWIMMING POOL , FITNESS , STEAM ROOM<br>GREEN AREA, ROOF GARDEN<br>RECEPTION & LOBBY , ห้องมีทีวี, MAIL BOX                            |
| ผู้ออกแบบโครงการ         | ARCHITECT : ARCHITECTS & ASSOCIATES CO.,LTD.<br>INTERIOR : I WILL DESIGN STUDIO CO., LTD.<br>LANDSCAPE : RAFA DESIGN OFFICE CO.,LTD.   |
| วิศวกรโครงสร้าง          | K.C.S & ASSOCIATES CO.,LTD   |
| วิศวกรงานระบบ            | UTHAI CONSULTANT CO.,LTD   |
| ที่ปรึกษาโครงการ         | AE ASIA CO.,LTD  |
| ที่ปรึกษาด้านสิ่งแวดล้อม | ECOSYSTEM ENGINEERING CONSULTANT CO.,LTD   |



02-968-5225

เจ้าของโครงการ บริษัท อีเอสเอ็ม ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งเมื่อปี 5,022,246,185 บาท ดำเนินการ ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ 898 อาคารพาณิชย์ตึกแถว  
ชั้น 5 ถนนพหลโยธิน แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10330 ประธานกรรมการ นายอานันท์ ปันยารชุน กรรมการผู้จัดการ นายอานันท์ ปันยารชุน นายอานันท์ ปันยารชุน  
พลาทอย สูง 37 ชั้น จำนวน 563 ยูนิต ตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 13280, 13281, 246693 และ 246694 เจ้าของที่ดิน นายอานันท์ ปันยารชุน เจ้าของที่ดิน นายอานันท์ ปันยารชุน  
2 ไร่ 2 งาน 47.3 ตารางวา เจ้าของที่ดิน นายอานันท์ ปันยารชุน เจ้าของที่ดิน นายอานันท์ ปันยารชุน เจ้าของที่ดิน นายอานันท์ ปันยารชุน เจ้าของที่ดิน นายอานันท์ ปันยารชุน  
กว่าเจ้าของที่ดิน นายอานันท์ ปันยารชุน 2557 ก่อตั้งโดย นายอานันท์ ปันยารชุน 2560 โดยจดทะเบียนในนาม บริษัท อีเอสเอ็ม ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เจ้าของที่ดิน  
จัดสรรที่ดินให้ใช้ประโยชน์ในที่ดินดังกล่าว ตามที่กำหนดในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร



ตอบโจทยความสูง...ทุกจินตนาการ

- ทำเลย่านใจกลางธุรกิจ
- ห่างจากถนนสาทร 400 เมตร
- ใกล้สถานี BTS ชongnantri
- ใกล้สถานี BRT อาคารสงเคราะห์
- ทุกห้องเป็นยูนิตหน้ากว้าง
- สัมผัส City View และ River View
- ดีไซน์เรียบหรู มีระดับ และมีเอกลักษณ์



ภาพจำลอง

EASTERN STAR

15 KNIGHT FRANCHISE  
THAILAND CELEBRATING  
15 YEARS IN THAILAND



## สาส์นจากประธานกรรมการ

### เรียนท่านผู้ถือหุ้น

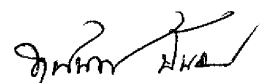
ในไตรมาสที่ 1-3 ของปี 2556 ธุรกิจสังหาริมทรัพย์เติบโตอย่างต่อเนื่องจากปีก่อน จนกระทั่งถึงไตรมาสที่ 4 ของปี 2556 ที่มีปัจจัยลบหลายประการเข้ามากระทบ ทั้งเรื่องจำนวนที่อยู่อาศัยที่ออกสู่ตลาดอย่างต่อเนื่องจนมีจำนวนมากในบางทำเล ปัญหาการชะลอตัวของภาวะเศรษฐกิจ ปัญหาหนี้สินภาคครัวเรือนที่เพิ่มขึ้นที่ส่งผลต่อกำลังซื้อของผู้บริโภค และโดยเฉพาะอย่างยิ่งปัญหาความขัดแย้งทางการเมืองในประเทศ ในไตรมาสที่ 2 ของปี 2556 บริษัทฯ เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร 2 โครงการ ได้แก่ โครงการแวนเทจ และ โครงการเดอะบรีช และเมื่อรวมกับโครงการอื่นๆ ของบริษัทฯ แล้วทำให้ในปี 2556 บริษัทฯ และบริษัทย่อยสามารถรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และรายได้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 1,625 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ที่น่าพอใจระดับหนึ่งในสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศที่ไม่ปกติ และภาวะเศรษฐกิจที่ไม่เอื้ออำนวยนัก โดยที่บริษัทฯ ยังคงมีภาระหนี้ที่ผลักดันให้ปิดโครงการดังกล่าวได้ภายในปี 2557 ทั้งนี้เพื่อสร้างรายได้ให้กับบริษัทฯ อย่างต่อเนื่องต่อไป

ในปี 2557 ธุรกิจสังหาริมทรัพย์คาดว่าจะขยายตัวไม่มากเมื่อเทียบกับปี 2556 จากปัจจัยลบหลายประการ โดยเฉพาะเรื่องความขัดแย้งทางการเมืองในประเทศที่ยังไม่มีแนวโน้มว่าจะยุติลงเมื่อใด ซึ่งหากยังไม่มีรัฐบาลใหม่จะส่งผลกระทบต่อการใช้จ่ายงบประมาณที่จะกระตุ้นเศรษฐกิจ นอกจากนี้ภาระหนี้สินภาคครัวเรือนที่สูงขึ้นทำให้สถาบันการเงินเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น ส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อ อย่างไรก็ตามสินค้าของบริษัทฯ มีกลุ่มเป้าหมายเป็นผู้บริโภคระดับกลางถึงระดับบนที่มีกำลังซื้อสูงและเป็นฐานลูกค้าขนาดใหญ่ ซึ่งผู้บริโภคในระดับดังกล่าวจะได้รับผลกระทบไม่มากนัก โดยมีปัจจัยบวกในเรื่องอัตราดอกเบี้ยที่คาดว่าจะยังคงอยู่ในเกณฑ์ต่ำ

ภายใต้ปัจจัยลบและความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ หลายประการในปี 2557 บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญกับปัจจัยเสี่ยงต่างๆ ที่จะเกิดผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และยังคงยึดแนวทางการดำเนินธุรกิจอย่างระมัดระวังหรือแบบค่อยเป็นค่อยไป ในขณะเดียวกันบริษัทฯ ยังคงตระหนักถึงความตั้งใจที่จะผลักดันให้บริษัทฯ มีกำไรอย่างต่อเนื่องเพื่อที่จะล้างขาดทุนสะสมและสามารถจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นให้ได้โดยเร็ว จึงเป็นภาระหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ ทุกคน ที่จะต้องมุ่งมั่นและทุ่มเทเพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายให้ได้

บริษัทฯ ยังคงตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อสังคม โดยสนับสนุนกิจกรรมที่มีส่วนช่วยเหลือผู้ด้อยโอกาสในสังคม เช่น การสนับสนุนการจัดหาทุนของสเปเชียลโอลิมปิค การสนับสนุนกิจกรรมของนักเรียนและเยาวชน เป็นต้น

ท้ายนี้ ผมในนามคณะกรรมการขอแสดงความขอบคุณมายังท่านผู้ถือหุ้น คู่ค้า และลูกค้าที่ให้การสนับสนุนและความไว้วางใจต่อบริษัทฯ ด้วยดีตลอดมา และขอขอบคุณผู้บริหารและพนักงานทุกท่านที่ได้ทุ่มเททั้งแรงกายและแรงใจ มุ่งมั่นปฏิบัติหน้าที่อย่างเต็มความสามารถเพื่อให้บริการบริษัทฯ เจริญยั่งยืนต่อไป



(นายอานันท์ ปันยารชุน)

ประธานกรรมการ

วันที่ 26 มีนาคม 2557

## รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

### เรียน ท่านผู้ถือหุ้น บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรยัล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการตรวจสอบได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2556 ซึ่งประกอบด้วย กรรมการที่ไม่มีส่วนในการบริหารตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวม 3 คน คือ

- |                           |                      |
|---------------------------|----------------------|
| 1. นายปรีชา อุ๋นจิตติ     | ประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 2. นายสมฤทธิ์ ศรีทองดี    | กรรมการตรวจสอบ       |
| 3. นางสาวนันทา เตียสุวรรณ | กรรมการตรวจสอบ       |

คณะกรรมการตรวจสอบมีขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ในปี 2556 คณะกรรมการตรวจสอบได้จัดให้มีการประชุม รวม 6 ครั้ง ซึ่งประชุมร่วมกับ กรรมการบริหาร ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน ผู้จัดการแผนกบัญชี และผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยมีจำนวนการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบ ดังนี้

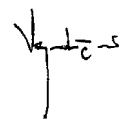
|                       |                |   |       |
|-----------------------|----------------|---|-------|
| นายปรีชา อุ๋นจิตติ    | เข้าร่วมประชุม | 4 | ครั้ง |
| นายสมฤทธิ์ ศรีทองดี   | เข้าร่วมประชุม | 6 | ครั้ง |
| นางสุนันทา เตียสุวรรณ | เข้าร่วมประชุม | 6 | ครั้ง |

สรุปรายงานคณะกรรมการตรวจสอบได้ดังนี้

1. คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาสอบทานงบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะบริษัท พร้อมทั้งการเปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่เสนอให้ผู้ถือหุ้น ให้ความเห็นว่ามีคุณภาพถูกต้องครบถ้วนตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
2. คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาสอบทานการเปิดเผยรายการที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อให้เป็นไปตามหลักการในการป้องกันปัญหาความขัดแย้งของผลประโยชน์ และให้มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วน
3. คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณารายงานของผู้ตรวจสอบภายใน และรายงานการประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท ตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แล้ว มีความเห็นว่า ระบบควบคุมภายในของบริษัทโดยรวมไม่มีข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ มีการจัดทำรายงานทางการเงิน เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี และมีการเปิดเผยข้อมูลที่เพียงพอ มีระบบการกำกับ การควบคุมภายในและความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ ไม่มีข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้เสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้ง นางกิงกาญจน์ อัครวังสฤษฏ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4496 หรือนายโสภณ เพ็ญศิริวัลลภ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3182 หรือ นายชยพล ศุภเศรษฐนนท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3972 แห่งบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทในปี 2557 โดยกำหนดค่าตอบแทนการสอบบัญชีของ บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรยัล เอสเตท จำกัด (มหาชน) เป็นเงินไม่เกิน 880,000.- บาท



(นายปรีชา อุ๋นจิตติ)

ประธานกรรมการตรวจสอบ

วันที่ 20 มีนาคม 2557



## ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ ประเภทธุรกิจ ที่ตั้ง โทรศัพท์ โทรสาร จำนวน และชนิดของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท

|                      |  |
|----------------------|--|
| ชื่อ                 | บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน)  |
| สำนักงานใหญ่         | ชั้น 5 อาคารเฟลินจิตทาวเวอร์ เลขที่ 898 ถนนเฟลินจิต<br>แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330<br>โทรศัพท์ : 0-2263-1010-5<br>โทรสาร : 0-2263-1009  |
| สำนักงานสาขา         | 65/14-15 หมู่ 3 ถนนสุขุมวิท ตำบลบ้านฉาง อำเภอบ้านฉาง<br>จังหวัดระยอง 21130<br>โทรศัพท์ : 0-3860-2500, 0-3860-2511<br>โทรสาร : 0-3860-2754<br>Website : <a href="http://www.estarpcl.com">www.estarpcl.com</a><br>E-mail : <a href="mailto:estar@estarpcl.com">estar@estarpcl.com</a> |
| ประเภทธุรกิจ         | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์   |
| เลขทะเบียน           | บมจ.0107536000307  |
| ทุนจดทะเบียน         | ประกอบด้วยหุ้นสามัญ 5,022,246,185 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท)   |
| ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว | 5,022,246,185 บาท  |

ชื่อ ประเภทธุรกิจ ที่ตั้ง โทรศัพท์ โทรสาร จำนวน และชนิดของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของนิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้น ตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด

ดำเนินธุรกิจสนามกอล์ฟ คลับเฮ้าส์ กีฬา และห้องประชุมสัมมนา และจัดเลี้ยง ในนาม “สนามกอล์ฟ อีสเทอร์น สตาร์ คันทรี คลับ แอนด์ รีสอร์ท” ซึ่งตั้งอยู่ที่อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง

|             |   |
|-------------|---|
| สถานที่ตั้ง | 241/5 หมู่ 3 ตำบลพลา อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง 21130<br>โทรศัพท์ : 0-3863-0410-3<br>โทรสาร : 0-3863-0418<br>Website : <a href="http://www.easternstargolfcourse.com">www.easternstargolfcourse.com</a><br>E-mail : <a href="mailto:esr_marketing@hotmail.com">esr_marketing@hotmail.com</a> |
|-------------|---|

|                      |  |
|----------------------|--|
| ประเภทธุรกิจ         | สนามกอล์ฟ                                      |
| เลขทะเบียน           | 0105532086493                                  |
| ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว | 500,000,000 บาท (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) |
| สัดส่วนการลงทุน      | ร้อยละ 81.30                                   |

**บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด**

ดำเนินธุรกิจอพาร์ทเมนต์และบ้านเดี่ยวให้เช่า ตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกันกับสนามกอล์ฟ อีสเทอร์น สตาร์ คันทรี คลับ แอนด์ รีสอร์ท ในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง

**สถานที่ตั้ง** 241/39 หมู่ 3 ตำบลพลลา อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง 21130  
**โทรศัพท์ :** 0-3860-3018-9  
**โทรสาร :** 0-3863-0418  
**Website :** www.seastarproperty.com  
**E-mail :** seastar\_cs@windowslive.com

**ประเภทธุรกิจ** ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

**เลขทะเบียน** 0105539027956

**ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว** 1,150,000,000 บาท (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท)

**สัดส่วนการลงทุน** ร้อยละ 99.13

**บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลเซนส์ นิวเวิลด์ จำกัด**

ดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

**สถานที่ตั้ง** 65/14-15 หมู่ 3 ถนนสุขุมวิท ตำบลบ้านฉาง อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง 21130  
**โทรศัพท์ :** 0-3860-2500  
**โทรสาร :** 0-3860-2754

**ประเภทธุรกิจ** พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (ยังไม่ได้ประกอบธุรกิจเชิงพาณิชย์)

**เลขทะเบียน** 0105533137636

**ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว** 160,000,000 บาท (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท)

**สัดส่วนการลงทุน** ร้อยละ 60

**ชื่อ สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ ประเภทธุรกิจ โทรศัพท์ โทรสาร ของบุคคลอ้างอิงอื่น ๆ**

**นายทะเบียน** บริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

**สถานที่ตั้ง** 62 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย  
 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110  
**โทรศัพท์ :** 0-2229-2800 **โทรสาร :** 02-229-2888  
**Website :** http://www.tsd.co.th  
**E-mail :** TSDCallCenter@set.or.th

**ผู้สอบบัญชี** นางกัญญาณณ์ อัครรังสฤษฎ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4496

**สถานที่ตั้ง** บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด (เดิมชื่อบริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด)  
 193/136-137 อาคารเลครัชดา ชั้น 33 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย  
 เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110  
**โทรศัพท์ :** 0-2264-0777 **โทรสาร:** 0-2264-0789



## ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป

งวดบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

หน่วย : ล้านบาท

|  | 2556       | 2555<br>(ปรับปรุงใหม่) | 2554<br>(ปรับปรุงใหม่) |
|--|------------|------------------------|------------------------|
| สินทรัพย์รวม   | 5,910.06   | 5,021.26               | 4,752.90               |
| หนี้สินรวม   | 1,519.43   | 778.68                 | 387.75                 |
| รวมส่วนของผู้อถือหุ้น  | 4,390.63   | 4,242.58               | 4,365.15               |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้จากการให้เช่าและบริการ  | 1,624.87   | 403.71                 | 430.95                 |
| ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์และการให้เช่าและบริการ              | (1,078.26) | (290.60)               | (352.53)               |
| รายได้อื่น   | 19.22      | 28.93                  | 34.69                  |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร                                    | (349.44)   | (299.95)               | (273.85)               |
| ขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์                               | (12.25)    | -                      | -                      |
| โอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์                        | 14.80      | 12.95                  | 8.27                   |
| ค่าใช้จ่ายทางการเงิน   | (27.79)    | -                      | -                      |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้  | (43.11)    | 22.38                  | 90.63                  |
| การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย |            |                        |                        |
| ส่วนที่โอนไปกำไรหรือขาดทุน                                     | -          | -                      | (0.72)                 |
| กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม                                       | 148.04     | (122.58)               | (62.56)                |
| เงินปันผลต่อหุ้น (บาท/หุ้น)                                    | -          | -                      | -                      |
| <b>อัตราส่วนทางการเงิน</b>                                     |            |                        |                        |
| อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)                                      | 3.42       | 3.85                   | 5.69                   |
| อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)                              | 0.19       | 0.36                   | 1.56                   |
| อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)                           | 0.14       | (0.37)                 | (0.24)                 |
| อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)                         | 188.67     | 32.30                  | 31.33                  |
| ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)                                   | 2          | 11                     | 11                     |
| อัตรากำไรขั้นต้น (%)   | 33.64      | 28.02                  | 18.20                  |
| อัตรากำไรสุทธิ (%)   | 9.00       | (28.33)                | (32.90)                |
| อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้อถือหุ้น (%)                         | 3.43       | (2.85)                 | (3.63)                 |
| อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)                                  | 2.71       | (2.51)                 | (3.38)                 |
| อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้อถือหุ้น (เท่า)                   | 0.35       | 0.18                   | 0.09                   |
| อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (เท่า)                       | 0.06       | (1.32)                 | (0.44)                 |

## ลักษณะการประกอบธุรกิจ

### ประเภทธุรกิจ

บริษัท ইসเทอร์น สตาร์ เรยัล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าและธุรกิจสนามกอล์ฟ โดยในระยะเวลาที่ผ่านมาตั้งแต่เริ่มดำเนินธุรกิจจนถึงปี 2546 บริษัท เน้นการทำธุรกิจในเขตอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง เพื่อรองรับการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก เนื่องจากเล็งเห็นว่าเขตอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง เป็นทำเลที่มีศักยภาพเพราะอยู่ห่างจากนิคมอุตสาหกรรม มาบตาพุดไปทางทิศตะวันออกเพียง 10 กิโลเมตร และอยู่ห่างจากสนามบินอยู่แค่ไม่กี่กิโลเมตรไปทางทิศตะวันตกเพียง 5 กิโลเมตร และในปี 2547 เป็นต้นมา บริษัท มุ่งนโยบายที่จะให้ความสำคัญแก่การขยายการพัฒนาโครงการในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลแต่ยังคงพัฒนาโครงการในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยองต่อไป โดยสามารถแบ่งลักษณะการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท ออกได้เป็น 3 ประเภท ดังนี้

#### 1. การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ซึ่งมีทั้งการจัดสรรขายที่ดินเปล่า ขายที่ดินพร้อมบ้าน และห้องชุดพักอาศัยในโครงการคอนโดมิเนียม สำหรับโครงการในกรุงเทพมหานคร เดิมบริษัท ได้พัฒนาโครงการภายใต้ชื่อ The Star Estate เช่น The Star Estate @ Rama III The Star Estate @ Narathiwat และ The Star Estate @ Pattanakarn 69 ต่อมาได้พัฒนาโครงการภายใต้ชื่อโครงการตามจุดเด่น หรือสถานที่ตั้งของโครงการที่พัฒนา เช่น โครงการ เดอะบรีช โครงการแวนเทจ โครงการสตาร์วิว และโครงการนารา 9 ส่วนโครงการในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง บริษัท ได้พัฒนาขายที่ดินเปล่าและขายที่ดินพร้อมบ้าน ภายใต้ชื่อ โครงการคันทรี่โฮม โครงการสินทวีการ์เดนส์ โครงการสินทวีการ์เดนส์ 2 โครงการสตาร์ทาวน์ซินเตอร์ โครงการสตาร์ทาวน์ไฮส์ โครงการแฮมเล็ท โครงการแฮมเล็ท 3 โครงการวินเทจโฮมวิลเลจ โครงการวินเทจโฮม วิลเลจ 2 และโครงการวินเทจโฮมวิลเลจ 3 เป็นต้น

#### 2. การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า

- 2.1 เมื่อวันที่ 23 สิงหาคม 2550 บริษัท ได้จดทะเบียนให้เช่าอาคารอีสเทอร์น สตาร์ พลาซ่า และที่จอดรถแก่บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เป็นระยะเวลา 25 ปี 5 เดือน มูลค่าให้เช่ารวม 97.26 ล้านบาท เพื่อเปิดเป็นห้างสรรพสินค้า เทสโก้ โลตัส
- 2.2 บ้านเดี่ยวและอาคารอพาร์ทเมนต์ที่พักอาศัยให้เช่า ดำเนินการโดย บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย บ้านเดี่ยวและอาคารที่พักดังกล่าวตั้งอยู่ติดกับสนามกอล์ฟ อีสเทอร์น สตาร์ คันทรี่ คลับ แอนด์ รีสอร์ท

#### 3. ธุรกิจสนามกอล์ฟ

ภายใต้ชื่อ “อีสเทอร์น สตาร์ คันทรี่ คลับ แอนด์ รีสอร์ท” ดำเนินธุรกิจโดย บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย สนามกอล์ฟ อีสเทอร์นสตาร์ เป็นสนามกอล์ฟระดับมาตรฐานสากลขนาด 18 หลุม ออกแบบโดย Robert Trent Jones, Jr. พร้อมด้วยอาคารสโมสรและห้องอาหารรวมทั้งสถานที่ออกกำลังกายและกิจกรรมอื่นๆ เช่น สนามเทนนิส สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย (ฟิตเนส เซ็นเตอร์) ทะเลเทียม และห้องประชุมสัมมนาที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ



โครงการของบริษัทฯ และบริษัทย่อยที่ดำเนินการอยู่ ณ 31 ธันวาคม 2556 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

| ลำดับ<br>ที่ | ชื่อโครงการ                    | ที่ตั้งโครงการ                            | ลักษณะ<br>โครงการ | ขนาดที่ดิน<br>โครงการ<br>(ไร่-งาน-<br>ตารางวา) | มูลค่า<br>โครงการ<br>(ล้านบาท) |
|--------------|--------------------------------|---|-------------------|--|--------------------------------|
| 1.           | คันทรี่โฮม                     | ต.พลา อ.บ้านฉาง จ.ระยอง                   | ที่ดินเปล่า       | 20-2-42.70                                     | 98                             |
| 2.           | สินทวีการ์เด็นท์ 2             | ต.บ้านฉาง อ.บ้านฉาง จ.ระยอง               | บ้านเดี่ยว        | 70-1-67.15                                     | 636                            |
| 3.           | วินเทจ โฮม วิลเลจ 2            | ต.พลา อ.บ้านฉาง จ.ระยอง                   | บ้านเดี่ยว        | 29-1-71  | 292                            |
| 4.           | วินเทจ โฮม วิลเลจ 3            | ต.พลา อ.บ้านฉาง จ.ระยอง                   | บ้านเดี่ยว        | 15-0-45  | 180                            |
| 5.           | แฮมเล็ท 3                      | ต.พลา อ.บ้านฉาง จ.ระยอง                   | บ้านเดี่ยว        | 9-2-53   | 128                            |
| 6.           | The Star Estate@Pattanakarn 69 | พัฒนาการ 69 ประเวศกรุงเทพมหานคร           | บ้านเดี่ยว        | 23-3-30  | 1,083                          |
| 7.           | เดอะบรีช                       | ช่องนนทรี ยานนาวา กรุงเทพมหานคร           | คอนโดมิเนียม      | 2-1-15.30                                      | 1,359                          |
| 8.           | แวนเทจ                         | ลาดยาว จตุจักร กรุงเทพมหานคร              | คอนโดมิเนียม      | 3-0-92.00                                      | 1,096                          |
| 9.           | สตาร์วิว                       | บางโคล่ บางคอแหลม กรุงเทพมหานคร           | คอนโดมิเนียม      | 7-0-25.00                                      | 3,728                          |
| 10.          | นาราไนน์                       | ถนนราวิวาส ซอย 9 สาทรบางรัก กรุงเทพมหานคร | คอนโดมิเนียม      | 3-0-45.5                                       | 2,372                          |

2) ธุรกิจสนามกอล์ฟ

| ลำดับ<br>ที่ | ชื่อโครงการ                                | ที่ตั้งโครงการ          | ขนาดที่ดินโครงการ<br>(ไร่-งาน-ตารางวา) | ทุนจดทะเบียน<br>(ล้านบาท) |
|--------------|--|-------------------------|--|---------------------------|
| 1.           | อีสเทอร์น สตาร์ คันทรี่ คลับ แอนด์ รีสอร์ท | ต.พลา อ.บ้านฉาง จ.ระยอง | 409-0-93.00                            | 500                       |

3) ธุรกิจให้เช่า

| ลำดับ<br>ที่ | ชื่อโครงการ | ที่ตั้งโครงการ          | ลักษณะโครงการ | จำนวนหน่วย<br>(หลัง/ยูนิต) | ขนาดที่ดินโครงการ<br>(ไร่-งาน-ตารางวา) | ทุนจดทะเบียน<br>(ล้านบาท) |
|--------------|-------------|-------------------------|---------------|----------------------------|--|---------------------------|
| 1.           | ซีสตาร์     | ต.พลา อ.บ้านฉาง จ.ระยอง | บ้านเดี่ยว    | 66                         | 43-2-67.50                             | 1,150                     |
|              |             |                         | อพาร์ทเมนท์   | 84                         |  |                           |

## การตลาดและภาวะการแข่งขัน

### 1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ ในช่วงไตรมาสที่ 1-3 ของปี 2556 โดยรวมมีการขยายตัวดีในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล และต่างจังหวัดที่เป็นศูนย์กลางคมนาคมและแหล่งท่องเที่ยว โดยเฉพาะในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล อาคารชุดในพื้นที่แนวรถไฟฟ้าและส่วนต่อขยายมีการเปิดตัวอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตามในไตรมาสสุดท้ายของปี 2556 จากการที่มีสินค้าเข้าสู่ตลาดจำนวนมากทำให้การแข่งขันค่อนข้างสูง อัตราการขายเริ่มชะลอ ประกอบกับมีปัจจัยเสี่ยงที่ส่งผลกระทบโดยรวมหลายประการ เช่น ปัญหาชุมนุมทางการเมือง การชะลอตัวของภาวะเศรษฐกิจ และปัญหาหนี้สินภาคครัวเรือนที่เพิ่มขึ้น ได้ส่งผลต่อกำลังซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค

สำหรับแนวโน้มในปี 2557 คาดว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์จะขยายตัวแต่ไม่มากเมื่อเทียบกับปี 2556 จากหลายปัจจัยลบได้แก่ ปัญหาความขัดแย้งทางการเมืองในประเทศที่ยังคงมีอยู่ การขยายตัวของภาคการลงทุนและภาคการท่องเที่ยว ที่มีการอ่อนไหวตามสถานการณ์ทางการเมือง นอกจากนี้ภาระหนี้สินภาคครัวเรือนที่ทำให้สถาบันการเงินเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้นส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อ อย่างไรก็ตามสินค้าของบริษัท มีกลุ่มเป้าหมายเป็นผู้บริโภคระดับกลางถึงระดับสูงซึ่งผู้บริโภคในระดับดังกล่าวจะได้รับผลกระทบไม่มาก โดยมีปัจจัยบวกในเรื่องอัตราดอกเบี้ยที่คาดว่าจะยังคงอยู่ในเกณฑ์ต่ำ รวมทั้งกระแสของการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (เออีซี) ที่จะช่วยกระตุ้นและผลักดันให้เกิดการโอกาสทางการค้าและการลงทุน ซึ่งรวมถึงภาคอสังหาริมทรัพย์ด้วย

### 2) ธุรกิจสนามกอล์ฟ

ดำเนินธุรกิจโดยบริษัทอีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด (“บริษัทย่อย”) โดยยังคงมีนโยบายการตลาดในการดำเนินธุรกิจสนามกอล์ฟของบริษัทอีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด ด้วยการเน้นกลยุทธ์ให้สนามกอล์ฟมีบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ หลากหลาย โดยการใช้ทรัพยากรที่มีอยู่ในสนามกอล์ฟอีสเทอร์น สตาร์ คันทรี่ คลับ แอนด์ รีสอร์ท ให้เกิดประโยชน์ อาทิเช่น อาคารสโมสรและห้องอาหาร รวมทั้งสถานที่ออกกำลังกายและกิจกรรมอื่นๆ เช่น สนามเทนนิส สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย (ฟิตเนส เซ็นเตอร์) ทะเลเทียม และห้องประชุมสัมมนาที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ

สำหรับการบริหารงานสนามกอล์ฟนั้น มีนโยบายเน้นการดูแลรักษาสภาพสนามให้ได้มาตรฐานสากลและมีสภาพดีตลอดปี พร้อมด้วยอาคารสโมสรและห้องอาหาร และยังมีส่วนบริการต่างๆ เพื่อให้เป็นที่ชื่นชอบของนักกอล์ฟที่เข้ามาใช้บริการ ทำให้นสนามกอล์ฟของบริษัทย่อย ถูกเลือกใช้เป็นที่จัดการแข่งขันกอล์ฟและงานสังสรรค์ของชมรมกอล์ฟต่างๆ ในบริเวณใกล้เคียง รวมทั้งการจัดการแข่งขันกอล์ฟการกุศลต่างๆ โดยได้บรรจุรายการกอล์ฟการกุศลเข้าเป็นแผนงานประจำปีของบริษัทย่อยเรื่อยมา ได้แก่ การจัดการแข่งขันกอล์ฟการกุศลเพื่อองค์กรยูนิเซฟ และการแข่งขันกอล์ฟการกุศลสเปเชียลโอลิมปิค ซึ่งเป็นกิจกรรมต่อเนื่องที่ได้จัดติดต่อกันมาเป็นประจำทุกปี นอกจากนี้ยังมีการจัดการแข่งขันกอล์ฟเยาวชนของภาคตะวันออก โดยกิจกรรมดังกล่าวเป็นกิจกรรมที่บริษัทย่อยให้การสนับสนุน โดยถือว่าการเป็นกระบอกเสียงในการสนับสนุน โดยถือว่าการเป็นกระบอกเสียงในการสนับสนุน

### 3) ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

ดำเนินธุรกิจโดยบริษัทอีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด (“บริษัทย่อย”) ที่พักอาศัยมีระดับให้เช่าที่เหมาะสมกับผู้เช่าที่ต้องการที่พักอาศัยที่มีพื้นที่ใช้สอยมากขนาด 3-4 ห้องนอน โดยเฉพาะผู้บริหารระดับกลางถึงระดับสูงชาวต่างชาติที่ทำงานในบริเวณนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดและใกล้เคียง ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าที่ชัดเจน โดยในการเลือกที่พักอาศัยของผู้บริหารระดับกลางขึ้นไปจะเน้นคุณภาพชีวิต ความสะดวกสบาย และความปลอดภัย ประกอบกับที่พักอาศัยเป็นที่นิยมในหมู่ผู้บริหาร จึงได้ทำการตลาดร่วมกับบริษัทอีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด (“บริษัทย่อย”) ให้ผู้เช่าพักอาศัยสามารถใช้บริการสนามกอล์ฟอีสเทอร์น สตาร์ คันทรี่ คลับ แอนด์ รีสอร์ท ได้นิราคาพิเศษ ซึ่งถือเป็น จุดแข็งทางการตลาดที่จะดึงดูดลูกค้าชาวต่างประเทศได้มากยิ่งขึ้น



## 3.3 โครงสร้างรายได้ ของบริษัท และบริษัทย่อย (2554-2556)

| สายผลิตภัณฑ์                   | ดำเนินการโดย         | ปี 2556    |           | ปี 2555 |           | ปี 2554 |        |
|--------------------------------|----------------------|------------|-----------|---------|-----------|---------|--------|
|                                |                      | ร้อยละของ  | รายได้    | ร้อยละ  | รายได้    | ร้อยละ  | รายได้ |
|                                |                      | การถือหุ้น | (ล้านบาท) |         | (ล้านบาท) |         |        |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | ESTAR                |            | 1,542.17  | 93.38   | 327.93    | 75.80   | 356.24 |
| ธุรกิจสนามกอล์ฟ                | ESR                  | 81.30      | 49.40     | 3.00    | 45.74     | 10.57   | 42.31  |
| ธุรกิจให้เช่า                  | SEASTAR              | 99.13      | 33.30     | 2.03    | 30.04     | 6.94    | 32.40  |
| รายได้อื่นๆ                    | ESTAR ESR<br>SEASTAR |            | 19.22     | 1.17    | 28.93     | 6.69    | 34.61  |
| รวม                            |                      |            | 1,644.09  | 100.00  | 432.64    | 100.00  | 465.56 |

หมายเหตุ :

ESTAR = บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

ESR = บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด

SEASTAR = บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด

## ปัจจัยความเสี่ยง

## ความเสี่ยงจากนโยบายในการดำเนินธุรกิจของบริษัท

เดิมบริษัทฯ มีปัจจัยความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจของบริษัท เนื่องจากพึ่งพิงลูกค้าในแถบพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก โดยเฉพาะในเขตอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง และใกล้เคียง ทำให้โครงการของบริษัทฯ ต้องพึ่งพาการเติบโตของโครงการพัฒนาในบริเวณพื้นที่ดังกล่าวเพียงอย่างเดียว ในปี 2547 บริษัทฯ ได้ขยายการลงทุนโครงการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เข้ามายังกรุงเทพมหานคร เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพทางธุรกิจซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ จากเดิมที่เน้นลูกค้าในแถบพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออกเพียงอย่างเดียว โดยที่ยังคงดำเนินธุรกิจบางส่วนในพื้นที่อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยองต่อไป สำหรับการพัฒนารูปร่างธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร บริษัทฯ เน้นพัฒนาในรูปแบบอาคารชุดในพื้นที่ใจกลางเมืองหรือที่อยู่ใกล้ระบบขนส่งมวลชนประเภทรถไฟฟ้า ซึ่งเป็นที่ต้องการของผู้บริโภคในตลาดจำนวนมาก โดยเน้นลูกค้าระดับกลางถึงระดับบนที่มีกำลังซื้อ และเป็นฐานลูกค้าขนาดใหญ่

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ปี 2557 ภาพรวมตลาดคาดว่าจะเติบโตอย่างต่อเนื่องจากปี 2556 โดยเฉพาะตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยเฉพาะทำเลในแนวรถไฟฟ้าและส่วนต่อขยาย อย่างไรก็ตามมีปัจจัยเสี่ยงของ คือ สถานการณ์ทางการเมืองที่ยังไม่สงบ โดยเฉพาะตลาดในกรุงเทพมหานครที่ได้รับผลกระทบโดยตรง และในปี 2556 มีสินค้าเข้าสู่ตลาดจำนวนมากในบางทำเล นอกจากนี้ยังมีปัจจัยเสี่ยงในเรื่องต้นทุนที่ดิน และค่าก่อสร้างที่เพิ่มสูงขึ้น รวมทั้งปัญหาขาดแคลนแรงงาน ขณะเดียวกันหนี้ภาคครัวเรือนที่เพิ่มสูงขึ้นทำให้สถาบันการเงินใช้ความระมัดระวังและเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อแก่ผู้ประกอบการและผู้บริโภคส่งผลให้การลงทุนและการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัว ท่ามกลางปัจจัยเสี่ยงหลายประการดังกล่าว ยังคงมีปัจจัยบวกที่สนับสนุนธุรกิจ ได้แก่ ทิศทางการดำเนินนโยบายการเงินแบบผ่อนคลายของคณะกรรมการนโยบายการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทยที่จะทำให้อัตราดอกเบี้ยยังคงทรงตัวอยู่ระดับต่ำ ขณะที่การชะลอตัวในการลงทุนของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะช่วยลดความเสี่ยงของปัญหาสินค้าที่อยู่อาศัยล้นตลาดในระดับหนึ่ง

## ความเสี่ยงจากการสร้างบ้านก่อนขาย

บริษัทฯ ยังคงนโยบายสร้างบ้านก่อนขายเพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของตลาดทั้งบ้านในกรุงเทพมหานคร และอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง แทนการเริ่มสร้างบ้านเมื่อลูกค้าจองซื้อ ส่งผลให้บริษัทฯ ต้องใช้เงินทุนล่วงหน้าในการก่อสร้างบ้านสูงขึ้นกว่าปกติทั่วไป เนื่องจากไม่ได้รับเงินจากลูกค้ามาเป็นเงินทุนหมุนเวียนในระหว่างก่อสร้าง บริษัทฯ จึงมีความเสี่ยงจากการที่สร้างบ้านเสร็จก่อนขายแต่อาจไม่สามารถขายได้ทันตามกำหนดเวลาที่คาดการณ์ไว้ ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีภาระสินค้าคงเหลือในปริมาณสูง และหากสินค้าคงเหลือดังกล่าวค้างนานเกินไป ส่งผลต่อความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ อย่างไรก็ตามแม้มีสินค้าคงเหลือ บริษัทฯ ก็ยังไม่มีปัญหาสภาพคล่องแต่อย่างใด นอกจากนี้ การสร้างบ้านก่อนขายเป็นการเสริมสร้างความเชื่อมั่นของลูกค้าที่ได้เห็นบ้านที่สร้างเสร็จหรือใกล้เสร็จแล้ว

บริษัทฯ ได้มีการศึกษาและสำรวจพฤติกรรมผู้บริโภค แนวนโยบายความต้องการบ้าน รูปแบบ และสิ่งอำนวยความสะดวก จากลูกค้าที่เข้าเยี่ยมชมโครงการและศึกษาจากสภาพตลาดโดยรวม เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการวิเคราะห์ความต้องการของลูกค้า เพื่อให้บริษัทฯ สามารถสร้างบ้านที่ตรงกับความต้องการของลูกค้า และสามารถขายและโอนกรรมสิทธิ์ได้ตามกำหนดเวลา รวมทั้งได้มีการบริหารการก่อสร้างด้วยการทยอยสร้างในจำนวนที่มากพอกับความต้องการในตลาดและสามารถขายได้ในเวลาที่บ้านสร้างเสร็จพอดีหรือสร้างเสร็จไม่นานโดยไม่สูญเสียโอกาสที่จะทำการขาย ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ ไม่มีภาระสินค้าคงเหลือมากจนเกินไป

## ความเสี่ยงเกี่ยวกับการเพิ่มขึ้นของต้นทุนในการก่อสร้าง

ปัญหาแรงงานก่อสร้างขาดตลาดรวมทั้งค่าแรงที่ปรับเพิ่มขึ้นส่งผลให้ต้นทุนการก่อสร้างเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามในหลายโครงการของบริษัทฯ ได้ทำสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างในราคาค่าจ้างที่รวมค่าวัสดุก่อสร้างและแรงงานไว้แล้วโดยในสัญญาว่าจ้างก่อสร้างได้กำหนดค่าจ้างไว้คงที่ทำให้บริษัทฯ สามารถควบคุมต้นทุนได้ในระดับหนึ่ง นอกจากนี้บริษัทฯ มีนโยบายที่จะหาพันธมิตรที่เป็นผู้รับเหมาก่อสร้างรายใหญ่ที่มีศักยภาพเพื่อรับงานก่อสร้างในโครงการของบริษัทฯ ให้แล้วเสร็จทันตามกำหนดเวลา ลดความเสี่ยงจากค่าปรับอันเนื่องจากการส่งมอบบ้านและห้องชุดให้กับลูกค้าล่าช้า อีกทั้งบริษัทฯ จะต้องเพิ่มศักยภาพในการบริหารและควบคุมค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างให้ได้ตามเป้าหมายที่ตั้งไว้

## โครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการ

### โครงสร้างเงินทุน

#### 1. หลักทรัพย์ของบริษัท

##### หุ้นสามัญ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 5,022,246,185.00 บาท เป็นหุ้นสามัญ 5,022,246,185 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท และมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 5,022,246,185.00 บาท

#### 2. ผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ มีรายชื่อกลุ่มผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก (ณ วันที่ 12 เมษายน 2556) ซึ่งมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 5,022,246,185.00 บาท เป็นหุ้นสามัญ 5,022,246,185 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ดังนี้

| ลำดับ | รายชื่อผู้ถือหุ้น                      | จำนวนหุ้น            | ร้อยละ ของจำนวนหุ้นทั้งหมด |
|-------|--|----------------------|----------------------------|
| 1.    | บริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด * | 2,192,260,984        | 43.65                      |
| 2.    | บริษัท บีบีทีวี เอ็ดคิตี จำกัด *       | 513,000,000          | 10.21                      |
| 3.    | บริษัท ชันไรส์ อีคิวตี จำกัด *         | 279,212,609          | 5.56                       |
| 4.    | นายกฤตย์ รัตนรักษ์*                    | 131,058,500          | 2.61                       |
| 5.    | บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด           | 123,569,860          | 2.46                       |
| 6.    | นายวิรุฬห์ วงศ์อมิสัมโพธิ์             | 113,328,700          | 2.26                       |
| 7.    | นายวินิช เตชานุเบกษา                   | 100,100,000          | 1.99                       |
| 8.    | THE BANK OF NEWYORK (NOMINEES) LIMITED | 68,200,000           | 1.36                       |
| 9.    | นายวิจิต ชินวงศ์วรกุล                  | 56,818,900           | 1.13                       |
| 10.   | นายทวี หาญไกรวิไลย์                    | 47,250,000           | 0.94                       |
|       | รวม                                    | <u>3,624,799,553</u> | <u>72.17</u>               |

หมายเหตุ :

##### \* กลุ่มชันไรส์ ประกอบด้วย

|  |              |                    |               |       |
|--|--------------|--------------------|---------------|-------|
| - บริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด (ธุรกิจบันเทิง) | ถือหุ้นจำนวน | 2,192,260,984 หุ้น | คิดเป็นร้อยละ | 43.65 |
| - บริษัท บีบีทีวี เอ็ดคิตี จำกัด                       | ถือหุ้นจำนวน | 513,000,000 หุ้น   | คิดเป็นร้อยละ | 10.21 |
| - บริษัท ชันไรส์ อีคิวตี จำกัด                         | ถือหุ้นจำนวน | 279,212,609 หุ้น   | คิดเป็นร้อยละ | 5.56  |
| - บริษัท จี แอล แอสเซทส์ จำกัด                         | ถือหุ้นจำนวน | 5,746,876 หุ้น     | คิดเป็นร้อยละ | 0.11  |
| - นายกฤตย์ รัตนรักษ์                                   | ถือหุ้นจำนวน | 131,058,500 หุ้น   | คิดเป็นร้อยละ | 2.61  |
| รวมทั้งหมด   |              | 3,121,278,969 หุ้น | รวมทั้งหมด    | 62.14 |



3. นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีการจ่ายเงินปันผลหากว่างการเงินรวมของบริษัทฯ และงบการเงินของบริษัทย่อยยังมีผลขาดทุนสะสม หรือหากจ่ายเงินปันผลแล้วกำไรสะสมจะเป็นขาดทุนสะสม อย่างไรก็ตามหากบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะจ่ายเงินปันผล บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีนโยบาย ดังนี้

| บริษัท  | นโยบายการจ่ายเงินปันผล   |
|---|--|
| บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีแยล เอสเตท จำกัด (มหาชน) | ในอัตราประมาณร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิแต่ละปี   |
| บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด              | ขึ้นอยู่กับมติของที่ประชุมใหญ่สามัญ  |
| บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด              | ขึ้นอยู่กับมติของที่ประชุมใหญ่สามัญ  |
| บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลเซน นิวเวิลด์ จำกัด      | เงินกำไรของบริษัทหลังจากได้จัดสรรไว้เป็นทุนดำเนินงานของบริษัทและเป็นทุนดำเนินงานตามมติของคณะกรรมการหรือตามที่กำหนดไว้โดยกฎหมายอย่างพอเพียงแล้ว ให้จ่ายเงินกำไรที่เหลือนั้นทั้งหมดแก่ผู้ถือหุ้น |

## โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัท ประกอบด้วยคณะกรรมการทั้งหมด 3 ชุด คือ คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริหาร และคณะกรรมการตรวจสอบ โดยมีรายละเอียดดังนี้

### ก) คณะกรรมการบริษัท

- คณะกรรมการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ประกอบด้วย

1. นายอานันท์ ปันยารชุน ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ
2. นายวีระพันธุ์ ทีปสุวรรณ รองประธานกรรมการ
3. นายปรีชา อุณจิตติ กรรมการอิสระและประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
4. นายสมฤทธิ์ ศรีทองดี กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ
5. นางสุนันทา เตียสุวรรณ กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ
6. นายทวีผล คงเสรี<sup>1</sup> ประธานกรรมการบริหาร
7. นายชัชวิน เจริญรัชต์ภาคย์<sup>1</sup> กรรมการบริหาร
8. นายไพฑูรย์ วงศ์จงใจหาญ<sup>1</sup> กรรมการบริหาร
9. นายรัตนชัย ผาตินาวิน<sup>1</sup> กรรมการบริหาร
10. นายฉัตรวิทย์ สุขพรชัยกุล<sup>1</sup> กรรมการบริหาร

หมายเหตุ : <sup>1</sup>กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

- ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

1. คณะกรรมการบริษัท มีอำนาจหน้าที่จัดการให้บริษัท ดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น
2. คณะกรรมการบริษัท มีหน้าที่กำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัท และกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัท ผ่านทางคณะกรรมการบริหารที่แต่งตั้งขึ้น
3. กรรมการต้องแจ้งให้บริษัท ทราบโดยไม่ชักช้า หากมีส่วนได้เสียในสัญญาที่ทำกับบริษัท หรือเข้าถือหุ้นหรือหุ้นกู้เพิ่มขึ้นหรือลดลงในบริษัทหรือบริษัทในเครือ
4. คณะกรรมการบริษัท ต้องประชุมอย่างน้อย 3 เดือนต่อครั้งโดยให้ประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุมคณะกรรมการ ในกรณีที่ประธานกรรมการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ให้รองประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุม หรือในกรณีที่จำเป็นกรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปอาจร้องขอให้ประธานกรรมการ หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากประธานกรรมการ กำหนดวันประชุมภายใน 14 วัน นับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ
5. กรรมการมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนจากบริษัท ในรูปของเงินรางวัลเบี้ยประชุม บำเหน็จ โบนัส หรือ ผลประโยชน์ตอบแทนในลักษณะอื่นตามข้อบังคับ หรือตามที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะพิจารณาซึ่งอาจกำหนดเป็นจำนวนแน่นอนหรือวางเป็นหลักเกณฑ์ และจะกำหนดไว้เป็นคราวๆไป หรือจะให้ผลตลอดไปจนกว่าจะมีการเปลี่ยนก็ได้ และนอกจากนั้นให้ได้รับเบี้ยเลี้ยงและสวัสดิการต่างๆ ตามระเบียบบริษัท

ความในวรรคหนึ่ง ไม่กระทบกระเทือนสิทธิของพนักงานหรือลูกจ้างของบริษัท ซึ่งได้รับ เลือกตั้งเป็นกรรมการ ในอันที่จะได้รับค่าตอบแทนและผลประโยชน์ในฐานะที่เป็นพนักงาน หรือลูกจ้างของบริษัท

6. คณะกรรมการบริษัท มีอำนาจแต่งตั้งคณะกรรมการบริหาร พร้อมทั้งมอบอำนาจ และกำหนดอำนาจในการอนุมัติและสั่งการให้แก่คณะกรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ เพื่อให้การบริหารกิจการของบริษัท ดำเนินไปตามนโยบายและวัตถุประสงค์ของบริษัท

รายละเอียดเกี่ยวกับ กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ (ณ 31 ธันวาคม 2556)

| ลำดับ | ชื่อ-สกุล<br>ตำแหน่ง  | อายุ<br>(ปี) | คุณวุฒิทางการศึกษา  | สัดส่วน<br>การถือหุ้น<br>ในบริษัท<br>(ร้อยละ) <sup>1</sup> | ความสัมพันธ์<br>กับบริษัท<br>หรือผู้ถือหุ้น | ประสบการณ์ทำงานเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง                      |  |
|-------|---|--------------|---|--|---|---|--|
|       |   |              |   |  |   | ช่วงเวลา  | ตำแหน่ง<br>บริษัท  |
| 1     | นายอานันท์ บันยารชุน<br>ประธานกรรมการและ<br>กรรมการอิสระ  | 81           | • ปริญญาตรี (เกียรตินิยม)<br>สาขากฎหมาย<br>มหาวิทยาลัยเดมบริดจ์   | -  | ไม่มี                                       | 2535-ปัจจุบัน   | ประธานกรรมการ<br>บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรีล เอสเตท จำกัด (มหาชน)  |
| 2     | นายวีระพันธุ์ ทีปสุวรรณ<br>รองประธานกรรมการ<br>(ผ่านการอบรมหลักสูตร RCP)                              | 72           | • ปริญญาโทบริหารธุรกิจ<br>Northeastern University,<br>U.S.A.<br>• ปริญญาตรีเศรษฐศาสตร์<br>Boston University, U.S.A. | 0.02   | ไม่มี                                       | 2546-ปัจจุบัน<br>2542-ปัจจุบัน<br>พ.ย. 2549-ปัจจุบัน<br>ม.ค. 2550-ปัจจุบัน<br>2526-ปัจจุบัน | บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรีล เอสเตท จำกัด (มหาชน)<br>บริษัท ศรีอยุธยาประกันภัย จำกัด (มหาชน)<br>บริษัท ปูนซีเมนต์นครหลวง จำกัด (มหาชน)<br>ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)<br>บริษัท กรูเพทไฟโพรทส์แอนด์เอวิยู จำกัด |
| 3     | นายปรีชา อุ่นจิตติ<br>กรรมการอิสระ<br>และประธานกรรมการตรวจสอบ<br>(ผ่านการอบรมหลักสูตร DCP<br>และ DAP) | 68           | • ปริญญาตรี<br>คณะเศรษฐศาสตร์<br>มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์  | -  | ไม่มี                                       | 2546-ปัจจุบัน<br>2546-ปัจจุบัน  | บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรีล เอสเตท จำกัด (มหาชน)<br>ประธานกรรมการตรวจสอบ<br>ประธานกรรมการ<br>บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรีลเอสท์ จำกัด  |



| ลำดับ | ชื่อ-สกุล<br>ตำแหน่ง  | อายุ<br>(ปี)   | คุณวุฒิทางการศึกษา | สัดส่วน<br>การถือหุ้น<br>ในบริษัท<br>(ร้อยละ) <sup>1</sup> | ความสัมพันธ์<br>ทางครอบครัว<br>ระหว่าง<br>ผู้บริหาร | ช่วงเวลา   | ตำแหน่ง<br>บริษัท                                 |  |
|-------|---|--|--------------------|--|---|--|---|--|
| 4     | นายสมฤทธิ์ ศรีทองดี<br>กรรมการอิสระ และการตรวจ<br>ตรวจสอบ (ผ่านการอบรม<br>หลักสูตร DCP, FSD, RCC,<br>Executive Development<br>Program และ Finance<br>Executive Program-Finex) | 64 • ปริญญาโท<br>สาขารัฐประศาสนศาสตร์<br>จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย<br>• ปริญญาตรี<br>สาขาสังคมวิทยา-<br>มานุษยวิทยา<br>มหาวิทยาลัยเชียงใหม่<br>• Mini MBA<br>มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ | -                  | ไม่มี  |   | มกราคม-มีนาคม 2553 ที่ปรึกษาอาวุโส<br>ด้านแรงงานสัมพันธ์   | ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)                 |  |
|       |   |  |                    |  |   | 2553-ปัจจุบัน  | ประธานกรรมการ                                     | บริษัท แมทซิง แม็กชีนส์ โซลูชั่น จำกัด (มหาชน)                         |
|       |   |  |                    |  |   | ส.ค. 2553-30 ก.ย. 2555   | ประธานกรรมการ                                     | บริษัท ไอทีบีที บีทีเอส คอนสตรัคชั่น กรุ๊ป จำกัด                       |
|       |   |  |                    |  |   | ม.ค. 2553-30 มิ.ย. 2555  | ที่ปรึกษา   | บริษัท กรุงเทพโทรทัศนและวิทยุ จำกัด<br>(สถานีโทรทัศน์สีกองทัพบกช่อง 7) |
|       |   |  |                    |  |   | 2553-ปัจจุบัน  | ด้านทรัพยากรบุคคล<br>ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร      | บริษัท เอชอาร์ โปรเฟสชั่นแนล คอนซัลตติ้ง แอนด์<br>เซอร์วิส จำกัด       |
|       |   |  |                    |  |   | 2552-ปัจจุบัน  | กรรมการอิสระ                                      | บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน)                      |
| 5     | นางสุนันทา เตียสุวรรณ<br>กรรมการอิสระ<br>และการตรวจตรวจสอบ<br>(ผ่านการอบรมหลักสูตร DCP<br>และผ่านการอบรมวิทยาลัยตลาด<br>ทุน รุ่นที่ 11)                                       | 63 • Ordinary National Diploma<br>in Business<br>Studies and Administration<br>University of Westminster<br>(U.K.)   | 0.03               | ไม่มี  |   | และกรรมการตรวจสอบ  | ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)                 |  |
|       |   |  |                    |  |   | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ<br>ใหญ่อาวุโส/ประธานคณะ<br>เจ้าหน้าที่โครงการพิเศษ-<br>ด้านทรัพยากรบุคคล |   |  |
|       |   |  |                    |  |   | เลขานุการคณะกรรมการ<br>สรรหา   |   |  |
|       |   |  |                    |  |   | และกำหนดค่าตอบแทน  |   |  |
|       |   |  |                    |  |   | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่<br>สายทรัพยากรบุคคล  |   |  |
|       |   |  |                    |  |   | กรรมการบริษัท  | บริษัท สยามเรียดส์ แอนด์เซอร์วิส จำกัด            |  |
|       |   |  |                    |  |   | กรรมการอิสระ   | บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) |  |
|       |   |  |                    |  |   | และการตรวจสอบ  |   |  |

| ลำดับ | ชื่อ-สกุล<br>ตำแหน่ง   | อายุ<br>(ปี) | คุณวุฒิทางการศึกษา   | สัดส่วน<br>การถือหุ้น<br>ในบริษัท<br>(ร้อยละ) <sup>1</sup> | ความสัมพันธ์<br>ทางครอบครัว<br>ระหว่าง<br>ผู้บริหาร | ช่วงเวลา           | ตำแหน่ง   | บริษัท  |
|-------|--|--------------|--|--|---|--------------------|---|---|
| 6     | นายทวีผล คงศรี <sup>2</sup><br>ประธานกรรมการบริหาร<br>(ผ่านการอบรมหลักสูตร DCP)                        | 72           | • Bachelor degree<br>in Mechanical Engineering<br>Shizuoka University, Japan | -  | ไม่มี   | 2550-2555          | กรรมการ   | บริษัท ปูนซีเมนต์นครหลวง จำกัด (มหาชน)            |
|       |  |              |  |  |   | 2548-ปัจจุบัน      | ประธานกรรมการบริหาร   | บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) |
|       |  |              |  |  |   | 2546-ปัจจุบัน      | กรรมการบริหาร   | บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล จำกัด                |
|       |  |              |  |  |   | 2546-2548/ปัจจุบัน | กรรมการ/<br>ประธานกรรมการ   | บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด              |
|       |  |              |  |  |   | 2542-ปัจจุบัน      | กรรมการ   | บริษัท ซูเปอร์ แอสเซทส์ จำกัด                     |
|       |  |              |  |  |   | 2542-2549/ปัจจุบัน | กรรมการ/<br>ประธานกรรมการ   | บริษัท สยามग्रิมงคล จำกัด                         |
| 7     | นาย ชัยวิน เจริญทรัพย์ <sup>2</sup><br>กรรมการบริหาร<br>(ผ่านการอบรมหลักสูตร DAP,<br>DCP, ACP และ RCC) | 53           | • Ph.D. in Management<br>Massachusetts Institute<br>of Technology            | -  | ไม่มี   | 2550-ปัจจุบัน      | กรรมการ<br>กรรมการนโยบายและ<br>กลยุทธ์ กรรมการสรรหา<br>และพิจารณาตอบแทน<br>และประธานคณะกรรมการ<br>ตรวจสอบ | บริษัท ไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)                 |
|       |  |              |  |  |   | 2548-ปัจจุบัน      | กรรมการบริหาร   | บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) |
|       |  |              |  |  |   | 2548-ปัจจุบัน      | กรรมการ<br>กรรมการตรวจสอบ และ<br>ประธานคณะกรรมการ<br>การสรรหาและพิจารณา<br>ค่าตอบแทน                      | บริษัท โอเรียนทาล จำกัด (มหาชน)                   |
|       |  |              |  |  |   | 2541-ปัจจุบัน      | กรรมการผู้จัดการ  | บริษัท เพรสตันไฮเทลและทาวเวอร์ จำกัด              |
|       |  |              |  |  |   | 2539-ปัจจุบัน      | รองประธานคณะกรรมการ   | บริษัท รัชฎาภัย ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด              |
|       |  |              |  |  |   | 2535-ปัจจุบัน      | กรรมการบริหาร   | บริษัท เพนดูลัม จำกัด                             |
|       |  |              |  |  |   |                    |   |   |
|       |  |              |  |  |   |                    |   |   |
|       |  |              |  |  |   |                    |   |   |
|       |  |              |  |  |   |                    |   |   |

| ลำดับ | ชื่อ-สกุล<br>ตำแหน่ง   | อายุ<br>(ปี)  | คุณวุฒิทางการศึกษา | สัดส่วน<br>การถือหุ้น<br>ในบริษัท<br>(ร้อยละ) <sup>1</sup> | ความสัมพันธ์<br>ทางครอบครัว<br>ระหว่าง<br>ผู้บริหาร | ตำแหน่ง            |  | บริษัท  |
|-------|--|---|--------------------|--|---|--------------------|--|---|
|       |  |   |                    |  |   | ช่วงเวลา           |  |   |
| 8     | นายสิริวุฒิ สุขพรชัยกุล <sup>2</sup><br>กรรมการบริหาร<br>(ผ่านการอบรมหลักสูตร<br>DAP, CSP และ EDP รุ่นที่ 6) | 51 • ปริญญาตรี<br>เศรษฐศาสตร์บัณฑิต<br>มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์  | -                  | ไม่มี  |   | เม.ย.2550-ปัจจุบัน | กรรมการ                                    | บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลน์ นิวเวิลด์ จำกัด       |
|       |  |   |                    |  |   | 2549-ปัจจุบัน      | กรรมการบริหาร                              | บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน) |
|       |  |   |                    |  |   | 2549-ปัจจุบัน      | กรรมการ                                    | บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเสิร์ท จำกัด             |
|       |  |   |                    |  |   | 2549-ปัจจุบัน      | กรรมการ                                    | บริษัท ซุปเปอร์ แอสเททส์ จำกัด                    |
|       |  |   |                    |  |   | 2548-ปัจจุบัน      | กรรมการบริหาร                              | บริษัท เขาเขียวคันทรีคลับ จำกัด                   |
|       |  |   |                    |  |   | 2546-ปัจจุบัน      | ผู้จัดการฝ่ายบัญชี-การเงิน                 | บีบีทีวี เอ็ดควิสต์ จำกัด                         |
| 9     | นายไพฑูรย์ วงศ์ใจใหญ่ <sup>2</sup><br>กรรมการบริหาร<br>(ผ่านการอบรมหลักสูตร DAP)                             | 49 • ปริญญาตรี<br>เศรษฐศาสตร์บัณฑิต<br>มหาวิทยาลัยเทคโนโลยี<br>พระจอมเกล้าพระนครเหนือ               | -                  | ไม่มี  |   | 2546-ปัจจุบัน      | กรรมการ                                    | บริษัท ซีเอสอาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด            |
|       |  |   |                    |  |   | 2548-ปัจจุบัน      | กรรมการบริหาร                              | บริษัท สยามग्रิมงคล จำกัด                         |
|       |  |   |                    |  |   | 2553-ปัจจุบัน      | กรรมการ                                    | บริษัท เขาเขียวคันทรีคลับ จำกัด                   |
|       |  |   |                    |  |   | 2553-ปัจจุบัน      | กรรมการ                                    | บริษัท สยามग्रิมงคล จำกัด                         |
|       |  |   |                    |  |   | 2550-ปัจจุบัน      | กรรมการบริหาร                              | บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน) |
|       |  |   |                    |  |   | ต.ค.2550-ปัจจุบัน  | กรรมการ                                    | บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลน์ นิวเวิลด์ จำกัด       |
| 10    | นายรัตนชัย ผาตินาน <sup>2</sup><br>กรรมการผู้จัดการ<br>(ผ่านการอบรมหลักสูตร DCP<br>รุ่น 43)                  | 51 • ปริญญาโท<br>การจัดการงานวิศวกรรม<br>และคอมพิวเตอร์<br>(MS-CEM)<br>มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ         | 0.16               | -  |   | 2548-ปัจจุบัน      | กรรมการ                                    | บริษัท ซีเอสอาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด            |
|       |  |   |                    |  |   | 2546-ปัจจุบัน      | กรรมการ                                    | บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเสิร์ท จำกัด             |
|       |  |   |                    |  |   | 2537-ปัจจุบัน      | ผู้จัดการฝ่ายวิศวกรรม<br>และผู้จัดการอาคาร | บริษัท บีบีทีวี เอ็ดควิสต์ จำกัด                  |
|       |  |   |                    |  |   | 2551-ปัจจุบัน      | กรรมการผู้จัดการ                           | บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน) |
| 11    | นางอรรณ สมานโสถิงค์<br>ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ/<br>ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาโครงการ<br>และออกแบบ                  | 57 • ปริญญาตรี<br>สถาปัตยกรรมศาสตร์<br>มหาวิทยาลัยศิลปากร<br>• Mini MBA 29<br>มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ | -                  | ไม่มี  |   | 2547-ปัจจุบัน      | กรรมการผู้จัดการ                           | บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน) |
|       |  |   |                    |  |   |                    | ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนา<br>โครงการและออกแบบ   |   |
|       |  |   |                    |  |   |                    |  |   |
|       |  |   |                    |  |   |                    |  |   |



| ลำดับ | ชื่อ-สกุล<br>ตำแหน่ง   | อายุ<br>(ปี)   | คุณวุฒิทางการศึกษา | สัดส่วน<br>การถือหุ้น<br>ในบริษัท<br>(ร้อยละ) <sup>1</sup> | ความสัมพันธ์<br>ทางครอบครัว<br>ระหว่าง<br>ผู้บริหาร | ประสบการณ์ทำงานเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง |  |
|-------|--|--|--------------------|--|---|--|--|
|       |  |  |                    |  |   | ช่วงเวลา   | ตำแหน่ง<br>บริษัท  |
| 12    | นายพงษ์ศักดิ์ ใหม่ช้อน<br>ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมาย<br>และเลขานุการบริษัท<br>(ผ่านการอบรมหลักสูตร CSP)       | 55 • ปริญญาตรี นิติศาสตร์<br>มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์   |                    | -  | ไม่มี   | 2549-ปัจจุบัน  | ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียว เอสเตท จำกัด (มหาชน)<br>และเลขานุการบริษัท   |
|       |  |  |                    |  |   | 2546-2549  | ผู้จัดการแผนกกฎหมาย บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียว เอสเตท จำกัด (มหาชน)                          |
| 13    | นายศุภพงษ์ อัมระรงค์<br>ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน<br>และ<br>สารสนเทศ                                  | 46 • MBA<br>มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์<br>• ปริญญาตรี บัญชี<br>มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์                   |                    | -  | ไม่มี   | 2549-ปัจจุบัน  | ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียว เอสเตท จำกัด (มหาชน)<br>การเงินและสารสนเทศ   |
|       |  |  |                    |  |   | 2546-2549  | ผู้จัดการแผนกบัญชี บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียว เอสเตท จำกัด (มหาชน)                           |
|       |  |  |                    |  |   | 2552-ปัจจุบัน  | ผู้อำนวยการฝ่ายบุคคล บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียว เอสเตท จำกัด (มหาชน)<br>และประสานงานราชการ   |
| 14    | นายพิสิฐ ตั้งคำวนิช<br>ผู้อำนวยการฝ่ายบุคคล<br>และประสานงานราชการ<br>(ผ่านการอบรมหลักสูตร DAP<br>และ FN) | 52 • ปริญญาโท สาขากฎหมาย<br>มหาวิทยาลัยรามคำแหง<br>• ปริญญาตรี นิติศาสตร์<br>มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ |                    | -  | ไม่มี   | 2547-2551  | ผู้อำนวยการฝ่ายธุรการ บริษัท เมโทรสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)<br>และกฎหมาย               |
|       |  |  |                    |  |   | ส.ค. 2554-ปัจจุบัน   | ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนา บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียว เอสเตท จำกัด (มหาชน)<br>โครงการและก่อสร้าง 2 |
| 15    | นายธวัชเดช ชื่นระเบียบ<br>ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาโครงการ<br>และก่อสร้าง 2                                   | 41 • Master of science<br>in management<br>มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ                                    |                    | 0.17   | ไม่มี   | 2553-2554  | ผู้จัดการฝ่ายพัฒนา บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวลอปเม้นต์<br>คอร์ปอเรชั่น จำกัด               |
|       |  |  |                    |  |   | 2548-2552  | ผู้จัดการโครงการอาวุโส บริษัท ทีซีซีเคพีดิเวลลอปเม้นต์ จำกัด                                   |

| ลำดับ | ชื่อ-สกุล<br>ตำแหน่ง  | อายุ<br>(ปี) | คุณวุฒิทางการศึกษา  | สัดส่วน<br>การถือหุ้น<br>ในบริษัท<br>(ร้อยละ) <sup>1</sup> | ความสัมพันธ์<br>กับผู้บริหาร | ประสบการณ์ทำงานเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง          |  |
|-------|---|--------------|---|--|------------------------------|---|--|
|       |   |              |   |  |                              | ช่วงเวลา  | ตำแหน่ง<br>บริษัท  |
| 16    | นายเอกชัย ไพบูลย์พันธ์<br>ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาโครงการ<br>และก่อสร้าง 1          | 41           | ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์<br>(วิศวกรรมโยธา)<br>สถาบันเทคโนโลยีราชมงคล<br>วิทยาเขตเทเวศน์ | -  | ไม่มี                        | ก.ค. 2556-ปัจจุบัน<br>ผู้อำนวยการและก่อสร้าง 1<br>ผู้จัดการ<br>ผู้จัดการโครงการ | บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน)<br>บริษัท อีพ คอนสตรัคชั่นจำกัด<br>บริษัท บริด-ไทย จำกัด                                 |
| 17    | นางพิชญ์ภัสสร โพธิ์วัฒนกุล<br>ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี<br>การเงินและสารสนเทศ | 49           | ปริญญาตรี<br>การเงินการธนาคาร<br>มหาวิทยาลัยรามคำแหง                                    | -  | ไม่มี                        | เม.ย.2540 -<br>พ.ย.2549/ปัจจุบัน  | บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน)<br>ผู้ช่วยผู้อำนวยการ<br>ฝ่ายบัญชี การเงิน<br>และสารสนเทศ                                |
| 18    | นางสาวพันธุ์ทิพา สุขทิพยาโรจน์  | 50           | ปริญญาตรีการจัดการทั่วไป<br>มหาวิทยาลัยราชภัฏ<br>บ้านสมเด็จเจ้าพระยา                    | -  | ไม่มี                        | ก.ค. 2556-ปัจจุบัน  | บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน)<br>ฝ่ายบริหารทรัพยากร<br>และบริหารหลังการขาย<br>ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่าย<br>2554-มิ.ย 2556 |

หมายเหตุ : 1 นับรวมหุ้นของคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ (หุ้นชำระแล้ว ณ 31 ธันวาคม 2556 เท่ากับ 5,022,246,185 หุ้น)  
2 นายทวีผล คงเสรี นายชัชวาทิน เจริญรัชต์ภาคย์ นายวิฑูรย์ สุขพรชัยกุล นายไพบุลย์ วงศ์จางาญ และนายรัตนชัย ผาติทวีสิน สองในห้าคนหนึ่งลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทตามที่กำหนด  
ในหนังสือรับรอง มีผลตั้งแต่วันที่ 21 สิงหาคม 2551

โครงสร้างของกลุ่ม บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556



หมายเหตุ \* 1 บจ. อีสเทอร์น สตาร์ ไลซัน นิวเวลด ยังไม่ได้ดำเนินธุรกิจเชิงพาณิชย์

## ข) คณะกรรมการบริหาร

- คณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ประกอบด้วย

1. นายทวีผล คงเสรี ประธานกรรมการบริหาร
2. นายชัชวิน เจริญรัชต์ภาคย์ กรรมการบริหาร
3. นายรัตนชัย ผาตินาวิน กรรมการบริหาร
4. นายไพบุลย์ วงศ์จงใจหาญ กรรมการบริหาร
5. นายวิฑูรย์ สุขพรชัยกุล กรรมการบริหาร

### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

#### หน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

1. พิจารณากลับกรองเรื่องที่จะนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ และตรวจสอบรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ก่อนนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อให้การรับรอง
2. กำกับดูแลการบริหารงานของบริษัทฯให้เป็นไปตามแผนงาน งบประมาณและนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทฯ กำหนดหรืออนุมัติไว้และติดตามการปฏิบัติงานในเรื่องที่คณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติไว้
3. พิจารณาอนุมัติเรื่องต่างๆ ภายในขอบเขตอำนาจของคณะกรรมการบริหาร

#### อำนาจของคณะกรรมการบริหาร

1. มีอำนาจในการกำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และระเบียบการปฏิบัติของบริษัทฯ ในด้านต่างๆ ตลอดจนการมอบหมายงานและการมอบอำนาจแก่ผู้ปฏิบัติงาน
2. มีอำนาจในการอนุมัติ และ/หรือการตัดสินใจในเรื่องใดๆ ที่มิได้ระบุไว้ว่าจะต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ



3. มีอำนาจในการอนุมัติ และ/หรือการตัดสินใจดำเนินการแทนคณะกรรมการบริษัท ในเรื่องเร่งด่วนซึ่งไม่สามารถรอการประชุมคณะกรรมการบริษัท ได้ ทั้งนี้ โดยให้หรือประธานกรรมการบริษัท หรือประธานคณะกรรมการตรวจสอบก่อนดำเนินการและเมื่อดำเนินการแล้วให้นำเสนอคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้สัตยาบัน
4. คณะกรรมการบริหารจะแต่งตั้งผู้บริหารของบริษัท ที่มีได้เป็นกรรมการบริหาร ให้เป็นสมาชิกสมทบของคณะกรรมการบริหารด้วยก็ได้แต่ต้องไม่เกิน 2 ท่าน

ขอบเขตของเรื่องที่ต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท

1. แผนนโยบายในการทำธุรกิจของบริษัท แผนงานและงบประมาณประจำปีของบริษัท โดยงบประมาณประจำปีจะต้องประกอบด้วย งบประมาณกำไรขาดทุน งบประมาณเงินสด งบประมาณการลงทุน อัตราพนักงานและงบประมาณการว่าจ้างพนักงาน
2. การจัดตั้งโครงการพัฒนาสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ทุกโครงการ
3. นโยบายการบริหารงาน ผังการจัดองค์กรของบริษัท นโยบายเกี่ยวกับการพนักงาน การให้สวัสดิการ การจ่ายโบนัส และการขึ้นเงินเดือนประจำปี
4. การซื้อที่ดิน และ/หรืออาคารที่อยู่นอกโครงการพัฒนาสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับอนุมัติแล้วตามข้อ 2
5. การขายที่ดิน และอาคารในรายการซึ่งมิใช่เป็นไปตามปกติการค้าของบริษัท และ/หรือไม่ได้อยู่ในโครงการพัฒนาสังหาริมทรัพย์ของบริษัท
6. การเช่าหรือให้เช่าที่ดิน และอาคารที่มีระยะเวลาเกินกว่า 3 ปี หรือมูลค่าเกินกว่า 10 ล้านบาท
7. การกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงิน ผู้ถือหุ้น หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
8. การเพิ่มทุน การลดทุน ในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม การเลิก หรือการควบรวมของบริษัทดังกล่าว การขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ตลอดจนการเข้าร่วมลงทุนในบริษัทใดๆ
9. การฟ้องร้อง หรือต่อสู้คดี ที่มีมูลค่าเกินกว่าห้าล้านบาท
10. เรื่องที่กฎหมายกำหนดว่าจะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
11. เรื่องอื่นๆ ที่คณะกรรมการบริษัท กำหนดไว้ว่าจะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท

ค) คณะกรรมการตรวจสอบ

- คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ประกอบด้วย
  1. นายปรีชา อุ่นจิตติ ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
  2. นายสมฤทธิ์ ศรีทองดี กรรมการตรวจสอบ
  3. นางสุนันทา เตียสุวรรณ กรรมการตรวจสอบ
- ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ
  1. สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ รวมถึงการสอบทานรายการ พิเศษ (Unusual Items) การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และรายการปรับปรุงของผู้สอบบัญชี
  2. สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และการตรวจสอบภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ
  3. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
  4. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งและเสนอคำตอบแทนผู้สอบบัญชีของบริษัท โดยพิจารณาความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี เช่น การสอบทานการให้บริการอื่นกับบริษัทของผู้สอบบัญชี การหมุนเวียนผู้สอบบัญชีของบริษัท เป็นต้น
  5. สอบทานกับผู้สอบบัญชีถึงประเด็นอันอาจมีผลกระทบต่อความน่าเชื่อถือได้ของรายงานทางการเงิน เช่น ความยุ่งยาก หรือข้อขัดแย้งที่มีนัยสำคัญที่ผู้สอบบัญชีประสบในระหว่างปฏิบัติงาน ประเด็นข้อเท็จจริงและความเห็นที่แตกต่างกันระหว่างผู้สอบบัญชีกับฝ่ายจัดการ ระดับประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายใน ข้อบกพร่องที่ปรากฏขึ้นในงวดบัญชีนี้ และที่อาจเกิดขึ้นในงวดบัญชีต่อไป เป็นต้น
  6. ประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุม และประชุมร่วมกับหรือหัวหน้าหน่วยงานกำกับและตรวจสอบภายในโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

7. สอบทานระดับความเสี่ยงและสอบทานถึงวิธีการประเมินความเสี่ยงของผู้ตรวจสอบภายใน และสอบทานว่า คณะกรรมการและผู้บริหารระดับสูงของบริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงที่สำคัญ และที่เกี่ยวข้องกับความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ
8. พิจารณาการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทในกรณีที่เกิดรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้มีความถูกต้องและครบถ้วน รวมทั้งให้ความเห็นต่อคณะกรรมการเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ก่อนที่บริษัทจะเข้ามาทำรายการดังกล่าวตามเกณฑ์ของ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
9. สอบทานและรับทราบการปฏิบัติงานตามหลักจริยธรรม จรรยาบรรณผู้บริหารและพนักงาน และบริษัทภิบาล
10. จัดทำรายงานการกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบและประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
  - 10.1 ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท
  - 10.2 ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท
  - 10.3 ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของ ตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
  - 10.4 ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
  - 10.5 ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
  - 10.6 จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
  - 10.7 ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย
  - 10.8 รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
11. สอบทานและอนุมัติกฎบัตรของงานตรวจสอบภายใน และให้มีการทบทวนกฎบัตรของงานตรวจสอบภายใน อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
12. พิจารณาและอนุมัติแผนงานการตรวจสอบภายในประจำปี และจัดลำดับความสำคัญโดยคำนึงถึงระดับความเสี่ยง สอบทานรายงานการตรวจสอบภายในและพิจารณาร่วมกับฝ่ายจัดการในเรื่องข้อบกพร่องสำคัญที่ตรวจพบและการสนองตอบจากฝ่ายจัดการ
13. ให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้งโยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานกำกับและตรวจสอบภายในและพิจารณา ความเป็นอิสระของหน่วยงานดังกล่าว
14. พิจารณาว่าจ้างหรือนำเอาผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านมาช่วยงานตรวจสอบและสอบสวนได้ตามที่คณะกรรมการ ตรวจสอบพิจารณาว่าเหมาะสม
15. หากคณะกรรมการบริษัทหรือฝ่ายจัดการไม่ดำเนินการให้มีการปรับปรุงแก้ไขรายการหรือการกระทำซึ่งอาจมี ผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบอาจ รายงานเหตุการณ์ดังกล่าวต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
16. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมาย ทั้งนี้ การปฏิบัติของคณะกรรมการตรวจสอบจะต้อง เป็นไปด้วยความอิสระ

## ง) กรรมการอิสระ

- กรรมการอิสระของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ประกอบด้วย

1. นายอานันท์ ปันยารชุน ประธานกรรมการ
2. นายปรีชา อุ่นจิตติ ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
3. นายสมฤทธิ์ ศรีทองดี กรรมการตรวจสอบ
4. นางสุนันทา เตียสุวรรณ กรรมการตรวจสอบ

หลักเกณฑ์ เรื่องคุณสมบัติของ “กรรมการอิสระ” ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.4/2552 ลงวันที่ 20 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2552 หมายถึง กรรมการที่มีคุณสมบัติ ดังนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือ ผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน ทั้งนี้ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการ หรือที่ปรึกษาของส่วนราชการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต
3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาตหรือบริษัทย่อย
4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคหนึ่ง รวมถึงการทำรายการทางการเงินที่กระทำเป็นประจำเพื่อประกอบกิจการ การเช่า หรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์ หรือบริการ หรือการให้ หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม คำประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้ผู้ขออนุญาต หรือคู่สัญญาที่มีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละสามของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของผู้ขออนุญาต หรือตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่างหนึ่งปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน

5. ไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของผู้ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของผู้ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาตสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน
6. ไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากผู้ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของ ผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน

7. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของผู้อนุญาต ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
8. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของผู้อนุญาต หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในทางหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษา ที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของผู้อนุญาตหรือบริษัทย่อย
9. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของผู้อนุญาตภายหลัง ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นกรรมการอิสระที่มีลักษณะเป็นไปตามข้อ 1 ถึง 9 แล้ว กรรมการอิสระอาจได้รับมอบหมาย จากคณะกรรมการ ให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของผู้อนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อย ลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้อนุญาต โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบขององค์คณะ (collective decision) ได้

ความในข้อ 2 4 5 และ 6 ในส่วนที่กำหนดให้พิจารณาคุณสมบัติของกรรมการอิสระของผู้อนุญาตในช่วงสอง ปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน ให้ใช้บังคับกับคำขออนุญาตที่ยื่นต่อสำนักงานตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2553 เป็นต้นไป

ในกรณีที่บุคคลที่ผู้อนุญาตแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระเป็นบุคคลที่มี หรือเคยมีความสัมพันธ์ ทางธุรกิจ หรือการให้บริการทางวิชาชีพเกินมูลค่าที่กำหนดตามข้อ 4 หรือ ข้อ 6 ให้ผู้อนุญาตได้รับการผ่อนผัน ข้อห้ามการมี หรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพเกินมูลค่าดังกล่าว ก็ต่อเมื่อ ผู้อนุญาตได้จัดให้มีการเห็นคณะกรรมการบริษัทที่แสดงว่าได้พิจารณาตามหลักในมาตรา 89/7 แล้วว่า การแต่งตั้งบุคคลดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่และการให้ความเห็นที่เป็นอิสระ และจัดให้มีการ เปิดเผยข้อมูลต่อไปนี้เป็นหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นในวาระพิจารณาแต่งตั้งกรรมการอิสระด้วย

- ก. ลักษณะความสัมพันธ์ทางธุรกิจ หรือการให้บริการทางวิชาชีพ ที่ทำให้บุคคลดังกล่าวมีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- ข. เหตุผลและความจำเป็นที่ยังคง หรือแต่งตั้งให้บุคคลดังกล่าวเป็นกรรมการอิสระ
- ค. ความเห็นของคณะกรรมการของผู้อนุญาตในการเสนอให้มีการแต่งตั้งบุคคลดังกล่าวเป็นกรรมการอิสระ

เพื่อประโยชน์ตามข้อ 5 และ ข้อ 6 คำว่า “หุ้นส่วน” หมายความว่า บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากสำนักงาน สอบบัญชี หรือผู้ให้บริการทางวิชาชีพ ให้เป็นผู้ลงลายมือชื่อในรายงานการสอบบัญชี หรือรายงานการให้ บริการทางวิชาชีพ (แล้วแต่กรณี) ในนามของนิติบุคคลนั้น

**จ) เลขานุการบริษัท**

- เลขานุการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 คือ นายพงษ์ศักดิ์ ใหม่ซ้อน ทำหน้าที่ให้คำแนะนำด้านกฎหมายและ กฎเกณฑ์ต่างๆ ที่คณะกรรมการจะต้องทราบ รวมทั้งจัดการและดูแลการประชุมคณะกรรมการและผู้ถือหุ้นให้มี ประสิทธิภาพ

**ฉ) เจ้าหน้าที่บริหาร**

- เจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ประกอบด้วย
  1. นายรัตนชัย ผาตินาวิน กรรมการผู้จัดการ
  2. นางอรรณ สมานโสถิวงศ์ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายพัฒนาโครงการและออกแบบ
  3. นายพงษ์ศักดิ์ ใหม่ซ้อน ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและเลขานุการบริษัท
  4. นายศุภพงศ์ อัมระรงค์ ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และสารสนเทศ
  5. นายพิสิฐ ตั้งคำวานิช ผู้อำนวยการฝ่ายบุคคลและประสานงานราชการ
  6. นายธนเดช ชื่นระเปียบ ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาโครงการและก่อสร้าง 2
  7. นายเอกชัย ไพบูลย์พันธ์ ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาโครงการและก่อสร้าง 1
  8. นางพิชญ์ภัสสร โพธิ์วัฒนกุล ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีการเงินและสารสนเทศ
  9. นางสาวพันธุ์ทิพา สุขทิพยาโรจน์ ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบริหารหลังการขาย

- ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการผู้จัดการ
  1. กรรมการผู้จัดการมีหน้าที่ ดูแล บริหาร ดำเนินงาน และปฏิบัติงานประจำตามปกติธุรกิจเพื่อประโยชน์ของบริษัท ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนระเบียบ มติ นโยบาย แผนงาน และงบประมาณที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการบริหาร ภายใต้กรอบของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และขอบเขตอำนาจที่ คณะกรรมการบริษัท กำหนด
  2. กรรมการผู้จัดการได้รับมอบอำนาจในการทำการใดๆ ที่ปฏิบัติไปตามปกติธุรกิจได้โดยมีอำนาจอนุมัติตามตารางอำนาจอนุมัติที่บริษัทกำหนด ในกรณีที่การเข้าทำการใดๆ ที่มูลค่าเกินกว่าที่กำหนด กรรมการผู้จัดการ ต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริหาร และ/หรือคณะกรรมการบริษัท ก่อนดำเนินการ
  3. กรรมการผู้จัดการต้องนำเสนอให้คณะกรรมการบริหารพิจารณาการลงทุนในการพัฒนาโครงการใดๆ ก็ตามที่ไม่ได้อยู่ในนโยบายประจำปีของบริษัท ทั้งนี้ อำนาจหน้าที่ของกรรมการผู้จัดการไม่รวมถึงการดำเนินงานที่เกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือรายการได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ตามกฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

## การสรรหากรรมการและผู้บริหาร

### 1. การแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการจำนวนไม่เกิน 10 คน บริษัท ไม่มีคณะกรรมการสรรหา (Nominating Committee) เพื่อคัดเลือกบุคคลที่จะแต่งตั้งเป็นกรรมการ และไม่ได้ใช้วิธี cumulative voting (การแต่งตั้งกรรมการโดยที่ผู้ถือหุ้นสามารถแบ่งคะแนนเสียงของตนในการเลือกตั้งกรรมการเพื่อให้ผู้ใดมากที่สุดตามมาตรา 70 วรรคหนึ่ง แห่ง พรบ.มหาชน) แต่ใช้วิธีการใช้เสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน การสรรหากรรมการสามารถเลือกกรรมการเป็นรายบุคคลคราวละคน หรือคราวละหลายๆ คนรวมกันเป็นคณะ หรือด้วยวิธีการอื่นใดก็ได้ ตามแต่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะเห็นสมควร แต่ในการลงมติแต่ละครั้ง ผู้ถือหุ้นต้องออกเสียงด้วยคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียงจะแบ่งคะแนนเสียงแก่คนใด หรือคณะใดมากที่สุดเพียงใดไม่ได้

### 2. การแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยประธานคณะกรรมการตรวจสอบหนึ่งคนและกรรมการตรวจสอบอีกอย่างน้อยสองคน แต่ไม่เกินสี่คน ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 3/2556 เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2556 ได้มีมติแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วย

1. นายปรีชา อุ่นจิตติ ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
2. นายสมฤทธิ์ ศรีทองดี กรรมการตรวจสอบ
3. นางสุนันทา เตียสุวรรณ กรรมการตรวจสอบ

ซึ่งเป็นกรรมการบริษัท ที่ไม่ส่วนในการบริหารตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอยู่ในวาระคราวละ 2 ปี นับจากวันที่ 12 พฤษภาคม 2556 เป็นต้นไป เมื่อครบกำหนดวาระแล้วกรรมการอาจเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งได้อีก

### 3. ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

จำนวนค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารปี 2556 มีดังนี้

- ค่าตอบแทนรวมของกรรมการบริษัท ในรอบปี 2556 รวม 10 คน เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 6,500,000 บาท
- ในปี 2556 บริษัทฯ จ่ายได้จ่ายค่าตอบแทนประกอบด้วยเงินเดือน และโบนัสให้กับผู้บริหาร จำนวน 9 ราย รวมทั้งสิ้น 22,062,586.-บาท



รายละเอียดค่าตอบแทนกรรมการบริษัท ปี 2556

| รายชื่อ                      | ตำแหน่ง                 | วาระการดำรงตำแหน่ง          | จำนวนครั้ง<br>เข้าร่วม<br>ประชุม | ค่าตอบแทน<br>(บาท) |
|------------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------------------------|--------------------|
| 1. นายอานันท์ ปันยารชุน      | ประธานกรรมการ           | ปี 2535-ปัจจุบัน            | 6/6                              | 1,440,000.00       |
| 2. นายวีระพันธุ์ ทีปสุวรรณ   | รองประธานกรรมการ        | 1 เมษายน 2546-ปัจจุบัน      | 6/6                              | 480,000.00         |
| 3. นายปรีชา อุนจิตติ         | ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ | 1 เมษายน 2546-ปัจจุบัน      | 5/6                              | 600,000.00         |
| 4. นายสมฤทธิ์ ศรีทองดี       | กรรมการตรวจสอบ          | 26 กุมภาพันธ์ 2552-ปัจจุบัน | 6/6                              | 480,000.00         |
| 5. นางสุนันทา เตียสุวรรณ     | กรรมการตรวจสอบ          | 16 กุมภาพันธ์ 2548-ปัจจุบัน | 6/6                              | 480,000.00         |
| 6. นายทวีผล คงเสรี           | ประธานกรรมการบริหาร     | 16 กุมภาพันธ์ 2548-ปัจจุบัน | 6/6                              | 800,000.00         |
| 7. นายชัชวิน เจริญรัชต์ภาคย์ | กรรมการบริหาร           | 7 มีนาคม 2548-ปัจจุบัน      | 4/6                              | 680,000.00         |
| 8. นายวิฑูรย์ สุขพรชัยกุล    | กรรมการบริหาร           | 16 พฤศจิกายน 2549-ปัจจุบัน  | 5/6                              | 680,000.00         |
| 9. นายไพบูลย์ วงศ์จางาญ      | กรรมการบริหาร           | 26 เมษายน 2550-ปัจจุบัน     | 6/6                              | 680,000.00         |
| 10. นายรัตนชัย ผาตินาวิน     | กรรมการบริหาร           | 3 มีนาคม 2551-ปัจจุบัน      | 6/6                              | 180,000.00         |
| รวม                          |                         |                             |                                  | 6,500,000.00       |

4. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทฯ กำหนดให้ผู้บริหารของบริษัทฯมีหน้าที่ต้องรายงานเมื่อมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ในการนำข้อมูลภายในของบริษัทฯ ไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน และบริษัทฯ จะให้ผู้บริหารรายงานความเปลี่ยนแปลงในการถือครองหลักทรัพย์ในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ทุกครั้ง ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แจ้งให้ผู้บริหารทุกคนทราบถึงกฎเกณฑ์ข้อบังคับของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งบทลงโทษที่อาจจะได้รับเมื่อกระทำความผิดกฎเกณฑ์ข้อบังคับดังกล่าว

5. การควบคุมภายใน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อระบบควบคุมภายในอย่างต่อเนื่อง โดยคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ประเมิน สอบทานระบบการควบคุมภายใน เพื่อมุ่งเน้นให้ระบบการควบคุมภายในมีความเพียงพอและเหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจ และมีประสิทธิภาพ ประสิทธิผลในการดำเนินงาน รวมทั้งการใช้ทรัพยากร การดูแลรักษาทรัพย์สิน การป้องกัน หรือลดความผิดพลาด ความเสียหาย การรั่วไหล การสิ้นเปลืองหรือการทุจริต ระบบบัญชีและรายงานทางการเงินมีความถูกต้องเชื่อถือได้ รวมทั้งการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

ในปี 2556 คณะกรรมการตรวจสอบได้ทำการประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ โดยการทบทวนซักถามข้อมูลจากฝ่ายบริหาร แล้วสรุปความเห็นได้ว่า ระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ ในส่วนต่างๆ 5 ส่วน คือ องค์กร และสภาพแวดล้อม การบริหารความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และระบบการติดตาม มีการควบคุมภายในที่เพียงพอ โดยมีสาระสำคัญดังนี้

(1) สภาพแวดล้อมของการควบคุม

บริษัทฯ มีปัจจัยแวดล้อมที่ส่งเสริมให้เกิดสภาพแวดล้อมในการควบคุมภายในที่เพียงพอ โดยมีการกำหนดโครงสร้างองค์กร การแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายอย่างแน่ชัด เพื่อประโยชน์ในการติดตามตรวจสอบการดำเนินงาน พร้อมทั้งได้จัดทำคู่มือการปฏิบัติงานในหน่วยงานหลัก และมีการปรับปรุงระบบงานย่อยเพื่อให้มีประสิทธิภาพที่รัดกุม และลดการทำงานที่ซ้ำซ้อน เพื่อให้ทุกฝ่ายปฏิบัติงานภายใต้มาตรฐานเดียวกัน นอกจากนี้ยังได้กำหนดเป้าหมายการดำเนินธุรกิจที่ชัดเจนในแต่ละปีโดยคำนึงถึงปัจจัยต่างๆ เช่น ภาวะเศรษฐกิจ สภาพตลาดและสภาพการแข่งขัน และมีการตั้งมาตรฐานการวัดผลงานอย่างชัดเจน โดยภาพรวม สภาพแวดล้อมการควบคุมของบริษัทฯ มีความเหมาะสม และมีส่วนทำให้การควบคุมภายในมีประสิทธิภาพ

**(2) การประเมินความเสี่ยง**

บริษัทฯ จัดให้มีการบริหารความเสี่ยง โดยประเมินความเสี่ยงทั้งปัจจัยภายนอกและภายในที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจและการบรรลุวัตถุประสงค์เชิงกลยุทธ์ของบริษัทฯ โดยกระบวนการในการประเมินความเสี่ยงของบริษัทฯ มีวิธีการที่สอดคล้องกับหลักการประเมินความเสี่ยงที่ถือปฏิบัติโดยทั่วไป โดยมีการระบุถึงเกณฑ์ และการจัดระดับความเสี่ยงอย่างชัดเจนโดยพิจารณาจากโอกาส และผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นของความเสี่ยง ในทุกกิจกรรมที่เป็นกลยุทธ์ที่ทำให้บริษัทฯ บรรลุวัตถุประสงค์ในทุกด้านทั้งนี้หากพบความเสี่ยงจะนำเสนอต่อผู้บริหารระดับสูงให้ทราบทันที

**(3) กิจกรรมการควบคุม**

บริษัทฯ มีการควบคุมภายในของแต่ละกิจกรรมหลักที่เพียงพอเหมาะสม โดยในแต่ละกิจกรรมหลักมีการกำหนดแนวทางปฏิบัติที่จำเป็นต่อการควบคุมในรูปแบบของนโยบายสำคัญต่างๆ ที่แสดงไว้ในองค์ประกอบด้านสภาพแวดล้อมของการควบคุม ข้อบังคับ ระเบียบ คำสั่ง คู่มือขั้นตอนการดำเนินงาน คู่มือการปฏิบัติงาน ซึ่งได้ระบุถึงแนวทางการปฏิบัติที่จำเป็นของแต่ละกิจกรรมอย่างชัดเจน และได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อเป็นเครื่องมือสำคัญของคณะกรรมการบริษัท ในการกำกับดูแลการดำเนินงาน ซึ่งคณะกรรมการดังกล่าวได้ปฏิบัติงานภายใต้ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

**(4) ข้อมูลสารสนเทศและการสื่อสารภายในองค์กร**

บริษัทฯ มีข้อมูลสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงาน การรายงานทางการเงินและการดำเนินงานการปฏิบัติตามนโยบายและระเบียบปฏิบัติต่างๆ รวมทั้งข้อมูลสารสนเทศที่ได้จากภายนอกองค์กรมีการสื่อสารไปยังผู้บริหารและผู้ใช้ภายในองค์กรในรูปแบบที่ช่วยให้ผู้รับข้อมูลสารสนเทศปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพซึ่งข้อมูลสารสนเทศและการติดต่อสื่อสารของบริษัทฯ มีความเหมาะสม

**(5) การติดตามและประเมินผล**

บริษัทฯ มีกระบวนการติดตามที่ช่วยสนับสนุนให้บรรลุเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจ ความมีประสิทธิภาพ ของการควบคุมภายในที่เพียงพอ ทั้งที่เป็นการติดตามระหว่างดำเนินการ และการประเมินการควบคุมภายในของฝ่ายตรวจสอบภายใน นอกจากนี้ในปี 2556 บริษัทฯ ได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทรวม 6 ครั้ง และมีการประชุมฝ่ายบริหารอย่างสม่ำเสมอเกือบทุกเดือน เพื่อพิจารณา ติดตามผลการดำเนินงานให้เป็นไปตามเป้าหมายที่ตั้งไว้

## การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

### นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัท ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี อันเป็นปัจจัยหลักที่จะส่งเสริมให้บริษัท มีระบบการดำเนินงานที่มีประสิทธิภาพ ซึ่งเป็นพื้นฐานต่อความสำเร็จและการเติบโตของบริษัทอย่างยั่งยืน คณะกรรมการบริษัท จึงได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการขึ้น โดยครอบคลุมหลักสำคัญดังนี้

- การปฏิบัติอย่างเสมอภาคและเป็นที่เชื่อถือต่อผู้มีส่วนได้เสีย
- คณะกรรมการบริษัท มีความมุ่งมั่นในการปฏิบัติหน้าที่ของตนอย่างเต็มความสามารถเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อองค์กร โดยแสดงออกถึงภาวะผู้นำและสามารถควบคุมการดำเนินงานของฝ่ายจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล และดูแลมิให้เกิดปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- บริษัท กำหนดแนวทางจรรยาบรรณเพื่อให้กรรมการและพนักงานถือปฏิบัติ
- การดำเนินงานด้วยความโปร่งใส สามารถตรวจสอบโดยจัดให้มีระบบการควบคุมและการตรวจสอบภายในเพื่อจัดการกับความเสี่ยง โดยมีแผนตรวจสอบภายในในองค์กรเพื่อกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินงานตามนโยบายอย่างมีประสิทธิภาพ

### สิทธิของผู้ถือหุ้นและการประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัท มีนโยบายในการนำเสนอข้อมูลประกอบการพิจารณาในการประชุมผู้ถือหุ้น บริษัท มีการประชุมผู้ถือหุ้นหนึ่งครั้ง คือการประชุมสามัญประจำปี โดยจัดประชุม ณ โรงแรมใจกลางเมืองกรุงเทพมหานครที่มีระบบขนส่งมวลชนผ่าน โดยเฉพาะรถไฟฟ้า จุดประสงค์เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสะดวกในการเดินทางมาประชุม และบริษัท ได้จัดส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมทั้งข้อมูลประกอบการประชุมวาระต่างๆ ให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าก่อนวันประชุม ไม่น้อยกว่า 7 วัน โดยในแต่ละวาระมีความเห็นของคณะกรรมการบริษัท ประกอบ และ บริษัทฯ เปิดให้ผู้ถือหุ้นลงทะเบียนล่วงหน้าก่อนการประชุมไม่น้อยกว่า 1 ชั่วโมง โดยในที่ประชุม ประธานกรรมการซึ่งเป็นประธานที่ประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิในการสอบถาม แสดงความคิดเห็นและข้อเสนอแนะต่างๆ อย่างเท่าเทียมกัน นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้เพิ่มทางเลือกให้ผู้ถือหุ้นโดยให้กรรมการอิสระเป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้

### สิทธิของผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่าง ๆ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ไม่ว่าจะเป็นผู้มีส่วนได้เสียภายใน ได้แก่ พนักงาน ผู้บริหาร และ กรรมการ หรือผู้มีส่วนได้เสียภายนอก ได้แก่ ผู้ถือหุ้น ลูกค้า คู่ค้า เจ้าหนี้ คู่แข่งทางการค้า ภาครัฐ เพราะบุคคลเหล่านี้เป็นแรงสนับสนุนให้บริษัทฯ มีความสามารถในการแข่งขันและสร้างกำไรให้กับบริษัทฯ โดยในการดำเนินงานจะพิจารณาลำดับความสำคัญตามสถานการณ์เป็นกรณีไป ทั้งนี้ บริษัทฯ จะปฏิบัติตามข้อกำหนดของกฎหมายและกฎระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อให้สิทธิของผู้มีส่วนได้เสียเหล่านี้ได้รับการดูแลอย่างดี

## คณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 มีจำนวน 10 คนประกอบด้วย

- กรรมการบริหาร 5 คน
- กรรมการที่ไม่เป็นกรรมการบริหาร 1 คน
- กรรมการที่เป็นอิสระ 4 คน คิดเป็นร้อยละ 40 ของกรรมการทั้งหมด

ประธานกรรมการไม่เป็นบุคคลเดียวกันกับกรรมการผู้จัดการ ทำให้เกิดการแบ่งแยกหน้าที่ในการกำหนดนโยบายการกำกับดูแลและการบริหารงานประจำ ซึ่งสนับสนุนให้บริษัท สามารถบริหารงานได้อย่างโปร่งใส โอกาสที่จะเกิดข้อขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือการที่กรรมการผู้จัดการจะมีอำนาจเบ็ดเสร็จจึงไม่อาจเกิดขึ้นได้ง่าย เนื่องจากมีการคานอำนาจกันและประธานกรรมการมีความเป็นอิสระในการตัดสินใจเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท และของผู้ถือหุ้นได้ดียิ่งขึ้น

คณะกรรมการบริษัท ได้มีส่วนร่วมในการให้ความเห็นชอบ กำหนดวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ เป้าหมาย แผนธุรกิจ และงบประมาณของบริษัท ตลอดจนกำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการดำเนินการให้เป็นไปตามแผนธุรกิจและงบประมาณที่กำหนดไว้ นอกจากนี้คณะกรรมการบริษัท ได้จัดให้บริษัท มีระบบการควบคุมภายใน โดยกำหนดอำนาจการอนุมัติของฝ่ายจัดการ การตรวจสอบภายในรวมทั้งติดตามการดำเนินการในเรื่องดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอในการประชุมคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ได้กำหนดการประชุมโดยปกติเป็นประจำทุกไตรมาส และมีการประชุมพิเศษตามความจำเป็น โดยมีกำหนดวันที่และวาระการประชุมที่ชัดเจน และมีนโยบายนำเสนอเอกสารก่อนการประชุมล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 5 วัน เพื่อให้กรรมการได้มีเวลาศึกษาข้อมูลอย่างเพียงพอก่อนเข้าร่วมประชุม โดยในปี 2556 คณะกรรมการบริษัท มีการประชุมทั้งสิ้น 6 ครั้ง โดยการเข้าร่วมประชุมของกรรมการแต่ละคนปรากฏตามข้อ 3

ทั้งนี้ได้มีการจัดบันทึกการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษรจัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองจากคณะกรรมการบริษัท พร้อมให้คณะกรรมการและผู้เกี่ยวข้องตรวจสอบได้

คณะกรรมการบริษัท ได้เล็งเห็นความสำคัญของการจัดทำรายงานทางการเงินที่ถูกต้องและมีความน่าเชื่อถือ โดยได้จัดทำรายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อการจัดทำรายงานทางการเงินซึ่งครอบคลุมในเรื่องสำคัญตามข้อพึงปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการบริษัท จดทะเบียนที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเสนอแนะ ตามที่ปรากฏในรายงานประจำปี 2556 ของบริษัท

## ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการบริษัท ได้กำหนดแนวทางปฏิบัติเป็นลายลักษณ์อักษรในหลักการกำกับดูแลกิจการของบริษัท ภายใต้หัวข้อนโยบายเกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกัน และนโยบายเกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ เพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์

## จริยธรรมธุรกิจ

คณะกรรมการบริษัท ได้ออกข้อพึงปฏิบัติเกี่ยวกับจรรยาบรรณของพนักงาน เพื่อให้พนักงานยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต มีคุณธรรม และความโปร่งใส ทั้งในการปฏิบัติต่อบริษัท และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม โดยพนักงานรับทราบและตกลงที่จะถือปฏิบัติ และบริษัท ได้ติดตามการปฏิบัติตามแนวทางดังกล่าวอยู่เสมอ

## ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัท จะเป็นผู้พิจารณาจัดสรรค่าตอบแทนกรรมการซึ่งได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2556 วันที่ 26 เมษายน 2556 ในวงเงินไม่เกิน 6.5 ล้านบาทต่อปี จนกว่าจะมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ ในปี 2556 บริษัท ได้จ่ายค่าตอบแทนกรรมการรวม 6,500,000.00 บาท ส่วนค่าตอบแทนผู้บริหารจะเชื่อมโยงกับ ผลการดำเนินงานของบริษัท และผลการดำเนินงานของผู้บริหารแต่ละคนโดยผ่านการพิจารณาจาก คณะกรรมการบริหาร และ/หรือ คณะกรรมการบริษัท

## ระบบการควบคุมและการตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการบริษัท ได้ให้ความสำคัญต่อการสร้างระบบการควบคุมภายใน ทั้งการควบคุมภายใน การดำเนินการและกำกับดูแลการปฏิบัติงาน โดยบริษัท ได้ว่าจ้างผู้ตรวจสอบภายในจากภายนอกทำหน้าที่ตรวจสอบการปฏิบัติงานของพนักงาน เพื่อให้มั่นใจว่า การปฏิบัติงานหลักและกิจกรรมทางการเงิน การปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ได้ดำเนินการตามแนวทางที่กำหนดและมีประสิทธิภาพและเพื่อให้แผนตรวจสอบภายในมีความเป็นอิสระ สามารถทำหน้าที่ตรวจสอบและถ่วงดุลได้อย่างเต็มที่ ผู้ตรวจสอบภายในได้รายงานผลการตรวจสอบโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการตรวจสอบรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท ซึ่งจะแจ้งให้ฝ่ายจัดการรับไปดำเนินการและแก้ไขต่อไป

จากรายงานผลการตรวจสอบภายในปี 2556 บริษัท มีนโยบายที่จะให้การดำเนินการจัดเก็บข้อมูล ตลอดจนเอกสาร แบบฟอร์มเกี่ยวกับทรัพย์สินบริษัท ให้เป็นมาตรฐานและเป็นไปในรูปแบบเดียวกัน เพื่อให้การใช้ทรัพย์สินเป็นไปตามระเบียบของบริษัท อย่างคุ้มค่า และเกิดประโยชน์สูงสุด นอกจากนโยบายดังกล่าวแล้วไม่พบประเด็นความบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญอย่างใด จะมีเพียงการบกพร่องบางประการในเรื่องการปฏิบัติงานประจำวัน ซึ่งได้รับการแนะนำและแก้ไขปรับปรุงเป็นระยะๆ

## การบริหารความเสี่ยง

บริษัท ยังไม่ได้แต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงของบริษัท อย่างไรก็ตามบริษัท ได้จัดให้มีการบริหารความเสี่ยงเพื่อลดความเสี่ยง ตามรายละเอียดที่ปรากฏในข้อ 5 (2) การบริหารความเสี่ยง

## ความสัมพันธ์กับผู้ลงทุน

คณะกรรมการบริษัท ตระหนักดีว่าข้อมูลของบริษัท ทั้งที่เกี่ยวกับการเงินและที่ไม่ใช่การเงิน ล้วนมีผลต่อกระบวนการตัดสินใจของผู้ลงทุนและผู้ที่มีส่วนได้เสียของบริษัท จึงได้กำชับให้ฝ่ายบริหารดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วน ตรงต่อความเป็นจริง เชื่อถือได้ และทันเวลา ซึ่งฝ่ายบริหารของบริษัท ได้ให้ความสำคัญและยึดถือปฏิบัติมาโดยตลอด ในส่วนของงานด้านนักลงทุนสัมพันธ์นั้น บริษัท ยังไม่ได้จัดตั้งหน่วยงานขึ้นเฉพาะ เนื่องจากกิจกรรมในเรื่องดังกล่าวยังมีไม่มากนัก แต่ในหลักปฏิบัติผู้บริหารระดับสูง ได้แก่ กรรมการผู้จัดการและกรรมการบริหาร จะทำหน้าที่ติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุน ผู้ถือหุ้น รวมทั้งนักวิเคราะห์ ซึ่งผู้ลงทุนสามารถติดต่อขอทราบข้อมูลบริษัทได้ที่โทร 0 2263 1010 หรือที่ E-mail address: [estar@estarpcl.com](mailto:estar@estarpcl.com)



## รายการระหว่างกัน

ในปี 2556 บริษัท ไม่มีรายการระหว่างกันกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการและผู้บริหารของบริษัท นอกเหนือจากที่ได้เปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน ประจำปี 2556

### นโยบายและแนวทางการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

ในอนาคตบริษัท และบริษัทย่อยไม่มีนโยบายการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน แต่ในกรณีที่มีความจำเป็นเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัท บริษัท จะพิจารณาความสมเหตุสมผลอย่างรอบคอบและจะเป็นไปในราคา หรือเงื่อนไขที่ไม่แตกต่างจากบุคคลภายนอก และบริษัท จะดำเนินการตามขั้นตอนของข้อกำหนด หรือประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อกำหนด หรือประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง หลักเกณฑ์ วิธีการและการเปิดเผยรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจดทะเบียน ตลอดจนกฎหมาย หรือข้อบังคับทางกฎหมายอย่างเคร่งครัด และคำนึงถึงประโยชน์ของบริษัท เป็นสำคัญ นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้ติดตามตรวจสอบการทำรายการระหว่างกันของบริษัท ให้ปฏิบัติเป็นไปตามกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

## คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

## ก) ผลการดำเนินงาน

## ภาพรวมของการดำเนินงาน

ในปี 2556 รายได้รวมจากการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท เพิ่มขึ้นจากปี 2555 จำนวน 1,221.16 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น คิดเป็นร้อยละ 302.49 รายได้ที่เพิ่มขึ้นนั้นมาจาก การรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานคร ซึ่งเริ่มเปิดขายและดำเนินโครงการมาตั้งแต่ปี 2553 จนเสร็จเรียบร้อยสมบูรณ์ในปี 2556 จึงทำให้บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีกำไรขั้นต้น 546.61 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 33.64 ของยอดขายได้รวม ซึ่งเพิ่มขึ้นจำนวน 433.50 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น คิดเป็นร้อยละ 302.49

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีนโยบายเร่งการก่อสร้าง เพื่อส่งมอบให้กับลูกค้าทันตามกำหนดเวลาและสามารถรับรู้รายได้ จากการขายได้เพิ่มขึ้น สำหรับปี 2556 บริษัทฯ มีการเปิดขายโครงการในจังหวัดระยอง 1 โครงการ มูลค่าขายโครงการรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 128.47 ล้านบาท ส่วนในกรุงเทพฯ ยังไม่มีการเปิดโครงการใหม่ ในปี 2556 สำหรับปี 2555 บริษัทฯ มีการเปิดขายโครงการในกรุงเทพฯ 1 โครงการ มูลค่าขายโครงการรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 จำนวน 2,322.21 ล้านบาท และโครงการในจังหวัดระยอง 1 โครงการ มูลค่าขายโครงการรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 จำนวน 186.86 ล้านบาท

โดยรวมบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิ 148.04 ล้านบาท กำไรเพิ่มขึ้น 270.61 ล้านบาท จากปี 2555 ซึ่งบริษัทฯ ขาดทุน 122.57 ล้านบาท

## รายได้จากการขายและบริการ

ปัจจุบันบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้จากการขาย จากการให้เช่าและบริการ มาจาก 3 ส่วนงาน คือ รายได้จากธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย อสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า และธุรกิจสนามกอล์ฟ รวมรายได้มูลค่า 1,624.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากปี 2555 จำนวน 1,221.16 ล้านบาท เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 302.48 รายได้ส่วนใหญ่มาจากการรับรู้รายได้จากการขาย โครงการอาคารชุดพักอาศัย และบ้านพร้อมที่ดินรวมเป็นจำนวน 1,542.17 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 94.91 ของรายได้รวม ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากบริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด จำนวน 33.30 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.05 ของ รายได้รวม และมีรายได้จากธุรกิจสนามกอล์ฟจากบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด จำนวน 49.40 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 3.04 ของรายได้รวม

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและโครงการอาคารชุดพักอาศัย ปี 2556 จำนวน 1,542.17 ล้านบาท และปี 2555 จำนวน 327.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,214.24 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 370.27 เกิดจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการอาคารชุด พักอาศัยในกรุงเทพฯ สรุปข้อมูลการขายแบ่งตามพื้นที่ขายมีดังนี้

| สรุปข้อมูลการขายแบ่งตามพื้นที่ขาย | 2556     |        |          | 2555     |        |        |
|-----------------------------------|----------|--------|----------|----------|--------|--------|
|                                   | กรุงเทพฯ | ระยอง  | รวม      | กรุงเทพฯ | ระยอง  | รวม    |
| รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน    | 14.60    | 141.37 | 155.97   | 24.46    | 182.54 | 207.00 |
| รายได้จากการขายห้องชุด            | 1,386.20 | -      | 1,386.20 | 120.93   | -      | 120.93 |
| รวมรายได้                         | 1,400.80 | 141.37 | 1,542.17 | 143.95   | 182.54 | 327.93 |

รายได้จากธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ปี 2556 จำนวน 33.30 ล้านบาท และปี 2555 จำนวน 31.48 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.82 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.78 เนื่องจากมีลูกค้าเช่าบ้านเพิ่มขึ้นจากปีก่อนและมีลูกค้ากลุ่มใหญ่ใช้บริการห้องพัก ในระยะสั้น

รายได้จากธุรกิจสนามกอล์ฟปี 2556 จำนวน 49.40 ล้านบาท และปี 2555 จำนวน 45.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 3.66 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.0 เป็นผลจากการปรับปรุงสนามกอล์ฟให้มีสภาพดีตลอดทั้งปี ทำให้มีผู้ใช้บริการกอล์ฟเพิ่มขึ้น และมีผู้ใช้บริการด้านอื่นๆ เพิ่มขึ้น เช่น เซาท์กอล์ฟ รายได้สมาชิกกอล์ฟ รายได้ร้านอาหารและเครื่องดื่ม เป็นต้น

### ต้นทุนขายและบริการ

บริษัท และบริษัทย่อย มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ และการให้เช่าและบริการ ปี 2556 จำนวน 1,078.26 ล้านบาท ปี 2555 จำนวน 290.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จำนวน 787.66 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 271.05 ต้นทุนขายในปี 2556 ประกอบด้วย

- ต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและโครงการอาคารชุดพักอาศัยรวม 1,019.16 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ปี 2555 จำนวน 780.04 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 326.21 ซึ่งแปรผันตามรายได้ที่เพิ่มขึ้น
- ต้นทุนธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์จำนวน 20.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.98 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.0 ส่วนใหญ่เกิดจากการต้นทุนปรับปรุงบ้านและอพาร์ทเมนต์ให้มีสภาพดีขึ้น
- ต้นทุนธุรกิจสนามกอล์ฟจำนวน 38.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.40 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.05 เกิดจากมีลูกค้าใช้บริการในสนามกอล์ฟเพิ่มขึ้น จึงมีต้นทุนค่าบริการเพิ่มขึ้น

### รายได้อื่น

รายได้อื่นปี 2556 จำนวน 19.22 ล้านบาท ลดลงจาก ปี 2555 จำนวน 9.71 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 33.56 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากการดอกเบี้ยรับลดลงจากการไถ่ถอนพันธบัตรรัฐบาลในต้นปี 2556 เพื่อนำไปใช้ในการพัฒนางานโครงการของบริษัท

### ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขาย ปี 2556 จำนวน 169.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2555 จำนวน 39.23 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 30.12 ส่วนใหญ่เกิดจากค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย ซึ่งมีการส่งมอบรายการส่งเสริมการขายต่างๆ ให้กับลูกค้าภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์ รวมทั้งค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ จากการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2556

### ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ปี 2556 จำนวน 179.98 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.35 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.10 ส่วนใหญ่เกิดจากรายการผลประโยชน์พนักงานที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อน

### โอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์/ขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์

ในปี 2556 และ 2555 บริษัท ได้ทบทวนมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ ประเภทที่ดินรอการพัฒนาและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยว่าจ้างผู้ประเมินอิสระทำการประเมินราคาทรัพย์สินดังกล่าว ผลปรากฏว่าราคาประเมินใหม่ปี 2556 สูงกว่าราคาตามบัญชี จึงโอนกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าในสินทรัพย์ จำนวน 14.80 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2555 จำนวน 1.85 ล้านบาท และสินทรัพย์บางรายการราคาประเมินใหม่ต่ำกว่าราคาตามบัญชี จึงเกิดผลขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์ จำนวน 12.25 ล้านบาท ในปี 2556

### ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ในปี 2556 บริษัท กู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์เพื่อใช้ในการดำเนินโครงการของบริษัททำให้มีดอกเบี้ยจ่ายเพิ่มขึ้นจำนวน 27.79 ล้านบาท

### ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ในปี 2556 บริษัท มีผลกำไรก่อนภาษีเงินได้ จำนวน 191.15 ล้านบาท ปี 2555 มีผลขาดทุน ก่อนภาษีเงินได้ จำนวน 144.96 ล้านบาท ทำให้ปี 2556 มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ จำนวน 43.11 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 65.49 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 292.63 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เกิดจากการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราวของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี และหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชีระหว่างหลักเกณฑ์ทางบัญชีกับหลักเกณฑ์ทางภาษีอากร

### กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จ

บริษัท และบริษัทย่อย มีกำไรเบ็ดเสร็จ ปี 2556 จำนวน 148.04 ล้านบาท ปี 2555 ขาดทุนเบ็ดเสร็จ จำนวน 122.58 ล้านบาท กำไรเพิ่มขึ้นจำนวน 270.62 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 220.77 เนื่องจากในปี 2556 มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้น 2 โครงการ จึงสามารถรับรู้รายได้ทางบัญชีเพิ่มขึ้นมาก ซึ่งในปี 2555 โครงการอาคารชุดพักอาศัยดังกล่าวยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ

## ข) สถานะการเงิน

## ส่วนประกอบของสินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์รวมจำนวน 5,910.06 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 จำนวน 5,021.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2555 จำนวน 888.80 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.70 ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นเนื่องจาก ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ ซึ่งเป็นรายการที่บริษัทฯ ใช้ในการดำเนินธุรกิจเป็นหลัก จึงมีมูลค่าต้นทุนในการพัฒนาและมูลค่าสินค้าคงเหลือสูง รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์ที่สำคัญของ บริษัทฯ มีดังนี้

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 136.67 ล้านบาท ลดลง 101.28 ล้านบาท จาก 237.95 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 เกิดจากการไถ่ถอนพันธบัตรรัฐบาลมาใช้ในการพัฒนางานก่อสร้าง เป็นส่วนใหญ่และบางส่วนใช้ในการดำเนินงานทั่วไป
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 11.94 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นของบริษัทย่อย เพิ่มขึ้น 6.66 ล้านบาท จาก 5.28 ล้านบาท ณ 31 ธันวาคม 2555 เกิดจากในปี 2556 บริษัทย่อย มีรายได้ค่าบริการที่เป็นเครดิตสูงขึ้น ทำให้มีลูกหนี้ค้างอยู่ในช่วงยังไม่ถึงกำหนดชำระ มากกว่าปี 2555
- ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสินค้าคงเหลือสุทธิ เท่ากับ 2,616.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 162.37 ล้านบาท จาก 2,453.63 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 6.62 ส่วนใหญ่เกิดจากงานก่อสร้างโครงการต่อเนื่องจากปีก่อน ซึ่งแล้วเสร็จในระหว่างปี 2556 จึงทำให้มีมูลค่างานก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้น
- เงินจ่ายล่วงหน้าก่อสร้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 173.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 146.18 ล้านบาท จาก 27.50 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 มีผลจากการเริ่มการก่อสร้างโครงการอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพฯ แต่ในระหว่างปี 2555 ยังไม่มีการเริ่มก่อสร้างโครงการใหม่
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 697.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 295.47 ล้านบาท จาก 402.00 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 เกิดจากรายการโอนที่ดินและส่วนปรับปรุงการพัฒนา มาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จากการจัดประเภทบัญชีใหม่ในปี 2556
- ที่ดินและส่วนปรับปรุงการพัฒนา-สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 1,731.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 427.35 ล้านบาท จาก 1,303.93 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 เกิดจากรายการโอนที่ดินไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และในระหว่างปี 2556 กิจการได้ซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการของบริษัทเพิ่มขึ้นจำนวน 735.53 ล้านบาท
- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 29.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.42 ล้านบาท จาก 19.09 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ส่วนใหญ่เป็นผลจากบริษัทมีภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่ายสูงขึ้น เพราะมีรายได้ที่สูงขึ้นจาก การโอนกรรมสิทธิ์โครงการอาคารชุดพักอาศัยในปี 2556

## ส่วนประกอบของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีหนี้สินรวมจำนวน 1,519.43 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 จำนวน 778.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 740.75 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 95.13 โดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์ที่สำคัญของ บริษัทฯ ดังนี้

- เจ้าหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 134.35 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 22.32 ล้านบาท จาก 112.03 ล้านบาท ณ 31 ธันวาคม 2555 เกิดจากงานก่อสร้างและพัฒนาโครงการทั้งในกรุงเทพฯ และบ้านฉาง ที่เพิ่มขึ้น
- ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 2.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งหมด เกิดจากในระหว่างปี 2556 กิจการได้กู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศ เพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการของบริษัท และมีการใช้คืนเงินกู้แล้วเป็นส่วนใหญ่ จึงคงเหลือที่ครบกำหนดชำระคืนภายใน กรกฎาคม 2557 ตามจำนวนเงินดังกล่าว

- เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 623.64 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 86.14 ล้านบาท จาก 537.50 ล้านบาท ณ 31 ธันวาคม 2555 เกิดจากการขายบ้านพร้อมที่ดิน และโครงการอาคารชุดพักอาศัยของบริษัทเพิ่มขึ้นจากปี 2555 ทำให้มีเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้ามากขึ้น
- ค่าใช้จ่ายค้ำจ่าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 72.06 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 37.30 ล้านบาท จาก 34.76 ล้านบาท ณ 31 ธันวาคม 2555 ส่วนใหญ่เกิดจากต้นทุนโครงการค้ำจ่ายสูงขึ้น และค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขายค้ำจ่ายของห้องชุดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2556
- เงินกู้ยืมระยะยาว-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 547.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวน 547.10 ล้านบาท เกิดจากในระหว่างปี 2556 บริษัทฯ ได้กู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ภายในประเทศเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการอาคารชุดพักอาศัยของบริษัท
- เงินประกันผลงานค่าก่อสร้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 79.21 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 38.13 ล้านบาท จาก 41.08 ล้านบาท ณ 31 ธันวาคม 2555 เกิดจากบริษัทฯ มีการหักเงินประกันผลงานจากผู้รับเหมาตามงวดงาน และในปี 2556 มีการก่อสร้างโครงการอาคารชุดพักอาศัยใหม่เพิ่ม จึงทำให้เงินประกันผลงานค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้น
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 4,390.62 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 จำนวน 4,242.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 148.04 ล้านบาท เป็นผลมาจากปี 2556 บริษัทฯ มีกำไร 148.04 ล้านบาท ทำให้ขาดทุนสะสมลดลงจาก 558.97 ล้านบาท ในปี 2555 เหลือ 409.50 ล้านบาท

## ค) สภาพคล่อง

### กระแสเงินสด

ในปี 2556 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีเงินสดส่วนที่ลดลงจากกิจกรรมการดำเนินงาน กิจกรรมการลงทุน และกิจกรรมจัดหาเงิน เท่ากับ 101.29 ล้านบาท ปี 2555 เท่ากับ 151.58 ล้านบาท ลดลงจากปี 2555 จำนวน 50.29 ล้านบาท มีสาเหตุดังนี้

- กระแสเงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงานในปี 2556 มีเงินสดรับสุทธิจำนวน 106.68 ล้านบาท ปี 2555 มีเงินสดใช้ไปสุทธิจำนวน 193.38 ล้านบาท เป็นการเพิ่มขึ้นสุทธิ 300.06 ล้านบาท เกิดจากในปี 2556 บริษัทฯ มีเงินสดรับจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพฯ ให้แก่ลูกค้า ประกอบกับมียอดขายโครงการอาคารชุดพักอาศัยได้เพิ่มขึ้น จึงมีกระแสเงินสดรับสุทธิเพิ่มขึ้นมากจากปีก่อน
- กระแสเงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมการลงทุน ปี 2556 จำนวน (757.45) ล้านบาท ปี 2555 จำนวน 41.80 ล้านบาท บริษัทฯ มีการลงทุนเกี่ยวกับการซื้อสินทรัพย์สูง ทำให้มีเงินใช้ไปในกิจกรรมลงทุน มีรายละเอียด ดังนี้

| รายการในกิจกรรมการลงทุน                   | ปี 2556          | ปี 2555          |
|---|------------------|------------------|
| ซื้อที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดินรอการพัฒนา | (747.79) ล้านบาท | (116.48) ล้านบาท |
| ซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์                | (7.75) ล้านบาท   | (29.52) ล้านบาท  |
| ซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน           | (2.16) ล้านบาท   | (1.00) ล้านบาท   |
| เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน           | -                | 77.99 ล้านบาท    |
| เงินลงทุนชั่วคราว                         | 0.40 ล้านบาท     | 110.81 ล้านบาท   |
| กระแสเงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)              | (757.30) ล้านบาท | 41.80 ล้านบาท    |

กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงินในปี 2556 มีจำนวน 549.48 ล้านบาท มาจากบริษัทฯ เบิกเงินกู้ยืมระยะยาวเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพฯ ของบริษัท



**อัตราส่วนสภาพคล่อง**

อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์หมุนเวียนรวมจำนวน 2,955.68 ล้านบาท และหนี้สินหมุนเวียนรวมจำนวน 863.64 ล้านบาท ทำให้มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 3.42 เท่า โดยในปี 2555 เท่ากับ 3.85 เท่า ลดลง 0.43 เท่า แต่สภาพคล่องของบริษัทฯ ยังอยู่ในเกณฑ์ดี มีความคล่องตัวในการชำระหนี้ ในปี 2556 บริษัทฯ มีสินทรัพย์หมุนเวียนรวม เพิ่มขึ้น 213.03 ล้านบาท โดยเป็นผลจากต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้น 162.37 ล้านบาท เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้น 146.18 ล้านบาท จากการก่อสร้างโครงการใหม่ และเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลดลง 101.28 ล้านบาท จากการไถ่ถอนพันธบัตรรัฐบาล สำหรับหนี้สินหมุนเวียนรวม เพิ่มขึ้น 150.61 ล้านบาท เกิดจากเจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้น 22.32 ล้านบาท เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเพิ่มขึ้น 86.14 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น 37.30 ล้านบาท

**โครงสร้างเงินทุน**

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 เท่ากับ 0.35 เท่า และปี 2555 เท่ากับ 0.19 เท่า เนื่องจากหนี้สินรวมปี 2556 เพิ่มขึ้น 740.75 ล้านบาท ตามที่กล่าวในข้างต้น ทำให้อัตราส่วนเพิ่มขึ้นจากปีก่อน บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีเงินทุนจากการไถ่ถอนพันธบัตรรัฐบาลและเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์

**ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี**

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชี (audit fee) และค่าบริการอื่นๆ (non-audit fee) ให้แก่ บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท สำนักงาน เอิร์ท แอนด์ ยัง จำกัด) ในรอบปีบัญชี 2556 ดังนี้

| บริษัท  | ค่าบริการตรวจสอบบัญชี<br>(audit fee) | ค่าบริการอื่น ๆ<br>(non-audit fee) |
|---|--------------------------------------|------------------------------------|
| บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีแยล เอสเตท จำกัด (มหาชน) | 830,000.-บาท                         | 17,351.-บาท                        |
| บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด              | 180,000.-บาท                         | 18,827.-บาท                        |
| บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด              | 210,000.-บาท                         | 19,479.-บาท                        |
| บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลเซน นิวเวิลด์ จำกัด      | 30,000.-บาท                          | -                                  |
| รวม   | 1,250,000.-บาท                       | 55,657.-บาท                        |

## รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อยและสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปีฉบับนี้ ซึ่งงบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย โดยเลือกนโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ โดยผู้บริหารของบริษัทได้ใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวัง และประมาณการที่เหมาะสมในการจัดทำ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

งบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อยได้รับการตรวจสอบโดย นางกิงกาญจน์ อัครรังษะภู ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4496 แห่ง บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยในการตรวจสอบงบการเงินนี้ บริษัทเปิดโอกาสให้ผู้สอบบัญชีได้พิจารณาการบันทึกข้อมูลทางการเงินและข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น รายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท และรายงานอื่นๆ ตามที่ผู้สอบบัญชีต้องการ ซึ่งบริษัทมั่นใจว่าการให้ผู้สอบบัญชีได้เข้าถึงข้อมูลต่างๆ จะช่วยให้ผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบบัญชีได้อย่างถูกต้องและเหมาะสม

คณะกรรมการได้จัดให้มีการดำรงรักษาไว้ซึ่งระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพเพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สิน และเพื่อให้ทราบจุดอ่อนเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการทุจริต หรือการดำเนินงานที่ผิดปกติดังมีสาระสำคัญ จึงได้มีการทบทวนระบบควบคุมภายในอย่างต่อเนื่องเพื่อให้ระบบทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ ในการนี้คณะกรรมการได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งประกอบด้วยกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารเป็นผู้ดูแลรายงานทางการเงินของบริษัทให้ตรงต่อความเป็นจริง ครบถ้วน เพียงพอและเชื่อถือได้ รวมถึงระบบควบคุมภายในซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประชุมร่วมกับตัวแทนฝ่ายบริหาร ผู้สอบบัญชี และผู้ตรวจสอบภายในเพื่อพิจารณารายงานทางการเงิน และบัญชี และการควบคุมภายใน

คณะกรรมการมีความเห็นว่าระบบควบคุมภายในของบริษัทโดยรวมอยู่ในระดับที่น่าพอใจ และสามารถสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลต่อความเชื่อถือได้ของงบการเงินรวมของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556



## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

### เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรยัล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรยัล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุบบัญชีที่สำคัและหมายเหตุเรื่องอื่นๆ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรยัล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

### ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

### ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติตามตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่า งบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน วิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าว ผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนองบการเงินโดยถูกต้องตามที่ควรของกิจการ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกิจการการตรวจสอบรวมถึงการประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีที่จัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร รวมทั้งการประเมินการนำเสนองบการเงินโดยรวม

ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

### ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรยัล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรยัล เอสเตท จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

## ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 4 เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจากการนำมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 เรื่อง ภาษีเงินได้ มาถือปฏิบัติ บริษัทฯ ได้ปรับย้อนหลังงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ เพื่อสะท้อนรายการปรับปรุงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าว นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้นำเสนองบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 1 มกราคม 2555 เพื่อเป็นข้อมูลเปรียบเทียบโดยใช้นโยบายการบัญชีเกี่ยวกับภาษีเงินได้ที่ได้นำมาถือปฏิบัติใหม่ด้วยเช่นกัน ทั้งนี้ข้าพเจ้ามิได้ให้ข้อสรุปอย่างมีเงื่อนไขต่อกรณีนี้ แต่อย่างใด

## เรื่องอื่น

งบแสดงฐานะการเงินรวมของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 (ซึ่งนำมาใช้เพื่อจัดทำงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 1 มกราคม 2555 ตามที่กล่าวในวรรคก่อน) ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่น ซึ่งแสดงความเห็นไว้ว่าไม่มีเงื่อนไขตามรายงานลงวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2555 ภายหลังการปรับปรุงในปี 2555 สำหรับการปรับปรุงงบการเงินรวมย้อนหลัง

ส.ฟ. ธีรวิทย์

กิงกาญจน์ อัครรังสฤษฎ์  
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4496

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด  
(เดิมชื่อ “บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด”)  
กรุงเทพฯ: 27 กุมภาพันธ์ 2557



## งบแสดงฐานะการเงิน

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(หน่วย : บาท)

| หมายเหตุ                                       | งบการเงินรวม             |   |                        | งบการเงินเฉพาะกิจการ     |   |                        |
|--|--------------------------|---|------------------------|--------------------------|---|------------------------|
|  | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 (ปรับปรุงใหม่) | ณ วันที่ 1 มกราคม 2555 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 (ปรับปรุงใหม่) | ณ วันที่ 1 มกราคม 2555 |
| <b>สินทรัพย์</b>                               |                          |   |                        |                          |   |                        |
| <b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>                      |                          |   |                        |                          |   |                        |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด                 | 8                        | 136,667,084                             | 237,953,999            | 389,532,941              | 111,845,508                             | 209,969,029            |
| เงินลงทุนชั่วคราว                              | 9                        | 11,237,839                              | 10,839,625             | 121,373,300              | 40,586                                  | 39,511                 |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น                    | 10                       | 11,941,094                              | 5,283,729              | 19,710,253               | 12,595,994                              | 6,267,742              |
| ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์<br>และสินค้าคงเหลือ | 11                       | 2,616,004,052                           | 2,453,628,778          | 1,330,732,387            | 2,616,403,252                           | 2,455,645,447          |
| เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง                    |                          | 173,679,037                             | 27,494,524             | 58,828,223               | 173,679,037                             | 27,494,524             |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น                         |                          | 6,153,271                               | 7,450,310              | 9,581,425                | 4,369,413                               | 5,564,514              |
| <b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>                   |                          | <b>2,955,682,377</b>                    | <b>2,742,650,965</b>   | <b>2,918,933,790</b>     | <b>2,704,980,767</b>                    | <b>1,902,233,959</b>   |
| <b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>                   |                          |   |                        |                          |   |                        |
| เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน                |                          | -                                       | -                      | 77,991,132               | -                                       | -                      |
| ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน                     | 12.1                     | 37,491,211                              | 39,116,261             | 40,578,858               | 37,491,211                              | 39,116,261             |
| เงินลงทุนในบริษัทย่อย                          | 13                       | -                                       | -                      | -                        | 915,237,746                             | 919,485,223            |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                   | 14                       | 697,467,633                             | 402,001,308            | 410,547,645              | 348,334,694                             | 46,986,952             |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์                         | 15                       | 380,976,083                             | 393,749,980            | 395,028,003              | 108,019,820                             | 116,961,709            |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตน                            | 16                       | 871,840                                 | 1,073,016              | 1,584,161                | 699,911                                 | 792,767                |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี                 | 25                       | 76,783,187                              | 119,648,967            | 98,233,517               | 76,378,381                              | 119,410,433            |
| ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา                | 17                       | 1,731,276,201                           | 1,303,930,317          | 1,779,671,968            | 1,568,607,019                           | 1,141,261,135          |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น                      |                          | 29,508,204                              | 19,089,552             | 19,510,718               | 23,641,345                              | 11,930,722             |
| <b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>                |                          | <b>2,954,374,359</b>                    | <b>2,278,609,401</b>   | <b>2,823,146,002</b>     | <b>2,395,945,202</b>                    | <b>2,920,647,224</b>   |
| <b>รวมสินทรัพย์</b>                            |                          | <b>5,910,056,736</b>                    | <b>5,021,260,366</b>   | <b>4,752,904,531</b>     | <b>5,100,925,969</b>                    | <b>4,822,881,183</b>   |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(หน่วย : บาท)

|   |      | งบการเงินรวม         |                    |                    | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                    |                    |
|---|------|----------------------|--------------------|--------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
|   |      | ณ วันที่ 31          | ณ วันที่ 31        | ณ วันที่ 1         | ณ วันที่ 31          | ณ วันที่ 31        | ณ วันที่ 1         |
| หมายเหตุ  |      | ธันวาคม 2556         | ธันวาคม 2555       | มกราคม 2555        | ธันวาคม 2556         | ธันวาคม 2555       | มกราคม 2555        |
|   |      | (ปรับปรุงใหม่)       |                    |                    | (ปรับปรุงใหม่)       |                    |                    |
| <b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>                          |      |                      |                    |                    |                      |                    |                    |
| <b>หนี้สินหมุนเวียน</b>                                     |      |                      |                    |                    |                      |                    |                    |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น                               | 18   | 134,354,909          | 112,027,602        | 52,762,673         | 129,993,315          | 107,979,868        | 50,053,554         |
| ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี         | 19   | 2,381,086            | -                  | -                  | 2,381,086            | -                  | -                  |
| เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า                                    |      | 623,641,872          | 537,506,156        | 255,635,792        | 622,145,670          | 535,460,536        | 253,040,450        |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย  |      | 72,061,678           | 34,757,304         | 11,632,253         | 68,217,211           | 31,147,928         | 7,826,706          |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น  | 20   | 31,207,547           | 28,736,500         | 19,222,828         | 24,990,917           | 22,473,905         | 18,359,987         |
| <b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>                                  |      | <b>863,647,092</b>   | <b>713,027,562</b> | <b>339,253,546</b> | <b>847,728,199</b>   | <b>697,062,237</b> | <b>329,280,697</b> |
| <b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>                                  |      |                      |                    |                    |                      |                    |                    |
| เงินกู้ยืมระยะยาว - สรุติจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 19   | 547,100,000          | -                  | -                  | 547,100,000          | -                  | -                  |
| สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน                            | 21   | 9,432,655            | 6,848,235          | 5,937,189          | 7,408,624            | 5,811,136          | 4,748,748          |
| เงินประกันงานก่อสร้าง                                       |      | 79,206,362           | 41,080,488         | 19,447,363         | 79,206,362           | 41,080,488         | 19,447,363         |
| เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน                                | 12.2 | 6,133,190            | 6,459,590          | 6,785,990          | 6,133,190            | 6,459,590          | 6,785,990          |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี                             | 25   | 6,878,835            | 6,634,667          | 7,604,176          | 6,878,835            | 6,634,667          | 7,604,176          |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น                                     |      | 7,036,685            | 4,627,335          | 8,720,253          | 6,296,253            | 3,657,970          | 2,316,046          |
| <b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>                               |      | <b>655,787,727</b>   | <b>65,650,315</b>  | <b>48,494,971</b>  | <b>653,023,264</b>   | <b>63,643,851</b>  | <b>40,902,323</b>  |
| <b>รวมหนี้สิน</b>   |      | <b>1,519,434,819</b> | <b>778,677,877</b> | <b>387,748,517</b> | <b>1,500,751,463</b> | <b>760,706,088</b> | <b>370,183,020</b> |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(หน่วย : บาท)

| หมายเหตุ  | งบการเงินรวม             |                          |                        | งบการเงินเฉพาะกิจการ     |                          |                        |
|---|--------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|
|   | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 | ณ วันที่ 1 มกราคม 2555 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 | ณ วันที่ 1 มกราคม 2555 |
|   |                          | (ปรับปรุงใหม่)           |                        |                          | (ปรับปรุงใหม่)           |                        |
| <b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>                                |                          |                          |                        |                          |                          |                        |
| ทุนเรือนหุ้น  | 22                       |                          |                        |                          |                          |                        |
| ทุนจดทะเบียน  |                          |                          |                        |                          |                          |                        |
| หุ้นสามัญ 5,022,246,185 หุ้น                            |                          |                          |                        |                          |                          |                        |
| มูลค่าหุ้นละ 1 บาท                                      |                          |                          |                        |                          |                          |                        |
| (1 มกราคม 2555: หุ้นสามัญ 10,818,493,916 หุ้น           |                          |                          |                        |                          |                          |                        |
| มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)                                     | 5,022,246,185            | 5,022,246,185            | 10,818,493,916         | 5,022,246,185            | 5,022,246,185            | 10,818,493,916         |
| ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว                      |                          |                          |                        |                          |                          |                        |
| หุ้นสามัญ 5,022,246,185 หุ้น                            |                          |                          |                        |                          |                          |                        |
| มูลค่าหุ้นละ 1 บาท                                      |                          |                          |                        |                          |                          |                        |
| (1 มกราคม 2555: หุ้นสามัญ 4,429,197,749 หุ้น            |                          |                          |                        |                          |                          |                        |
| มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)                                     | 5,022,246,185            | 5,022,246,185            | 4,429,197,749          | 5,022,246,185            | 5,022,246,185            | 4,429,197,749          |
| เงินรับล่วงหน้าหุ้นสามัญ                                | -                        | -                        | 254,774,037            | -                        | -                        | 254,774,037            |
| ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ                              | (429,264,886)            | (429,264,886)            | (90,990,487)           | (429,264,886)            | (429,264,886)            | (90,990,487)           |
| <b>กำไรสะสม</b>   |                          |                          |                        |                          |                          |                        |
| จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย                             | 23                       | 11,812,043               | 11,812,043             | 11,812,043               | 11,812,043               | 11,812,043             |
| ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)                            |                          | (409,504,056)            | (558,970,405)          | (437,340,768)            | (108,200,888)            | (264,573,461)          |
| องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น                      |                          | 74,131,479               | 74,131,479             | 74,131,479               | -                        | -                      |
| รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ                          |                          | 4,269,420,765            | 4,119,954,416          | 4,241,584,053            | 4,496,592,454            | 4,340,219,881          |
| ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย |                          | 121,201,152              | 122,628,073            | 123,571,961              | -                        | -                      |
| <b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>                             |                          | 4,390,621,917            | 4,242,582,489          | 4,365,156,014            | 4,496,592,454            | 4,340,219,881          |
| <b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>                   |                          | 5,910,056,736            | 5,021,260,366          | 4,752,904,531            | 5,997,343,917            | 5,100,925,969          |
|   |                          | 4,822,881,183            |                        |                          |                          |                        |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีแยล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

(หน่วย: บาท)

| หมายเหตุ  | งบการเงินรวม         |                        | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                        |
|---|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
|   | 2556                 | 2555<br>(ปรับปรุงใหม่) | 2556                 | 2555<br>(ปรับปรุงใหม่) |
| <b>กำไรขาดทุน:</b>  |                      |                        |                      |                        |
| <b>รายได้</b>   |                      |                        |                      |                        |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้จาก                            |                      |                        |                      |                        |
| การให้เช่าและบริการ   | 1,624,870,310        | 403,706,956            | 1,543,614,221        | 327,934,116            |
| รายได้อื่น  | 19,222,998           | 28,931,542             | 25,652,527           | 36,616,049             |
| <b>รวมรายได้</b>  | <b>1,644,093,308</b> | <b>432,638,498</b>     | <b>1,569,266,748</b> | <b>364,550,165</b>     |
| <b>ค่าใช้จ่าย</b>   |                      |                        |                      |                        |
| ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์และการให้เช่าและบริการ                     | 1,078,264,753        | 290,599,441            | 1,020,842,165        | 240,800,615            |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย  | 169,456,707          | 130,317,284            | 161,856,667          | 123,777,922            |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร   | 179,981,309          | 169,634,167            | 157,430,482          | 146,923,586            |
| ขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์                                      | 12,250,000           | -                      | 16,497,477           | -                      |
| โอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์                               | (14,799,510)         | (12,953,910)           | (14,799,510)         | (12,053,910)           |
| <b>รวมค่าใช้จ่าย</b>  | <b>1,425,153,259</b> | <b>577,596,982</b>     | <b>1,341,827,281</b> | <b>499,448,213</b>     |
| <b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b> | <b>218,940,049</b>   | <b>(144,958,484)</b>   | <b>227,439,467</b>   | <b>(134,898,048)</b>   |
| ค่าใช้จ่ายทางการเงิน  | (27,790,675)         | -                      | (27,790,675)         | -                      |
| <b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>                        | <b>191,149,374</b>   | <b>(144,958,484)</b>   | <b>199,648,792</b>   | <b>(134,898,048)</b>   |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้   | (43,109,946)         | 22,384,959             | (43,276,219)         | 22,419,766             |
| <b>กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี</b>   | <b>148,039,428</b>   | <b>(122,573,525)</b>   | <b>156,372,573</b>   | <b>(112,478,282)</b>   |
| <b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:</b>                                       |                      |                        |                      |                        |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี                                       | -                    | -                      | -                    | -                      |
| <b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>                                 | <b>148,039,428</b>   | <b>(122,573,525)</b>   | <b>156,372,573</b>   | <b>(112,478,282)</b>   |
| <b>การแบ่งปันกำไรขาดทุน</b>   |                      |                        |                      |                        |
| ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ                                    | 149,466,349          | (121,629,637)          | 156,372,573          | (112,478,282)          |
| ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม                     |                      |                        |                      |                        |
| ของบริษัทย่อย   | (1,426,921)          | (943,888)              |                      |                        |
|   | <b>148,039,428</b>   | <b>(122,573,525)</b>   |                      |                        |
| <b>การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม</b>                               |                      |                        |                      |                        |
| ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ                                    | 149,466,349          | (121,629,637)          | 156,372,573          | (112,478,282)          |
| ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม                     |                      |                        |                      |                        |
| ของบริษัทย่อย   | (1,426,921)          | (943,888)              |                      |                        |
|   | <b>148,039,428</b>   | <b>(122,573,525)</b>   |                      |                        |
| <b>กำไรต่อหุ้น</b>  |                      |                        |                      |                        |
| กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน                                      |                      |                        |                      |                        |
| กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ                      | 0.030                | (0.024)                | 0.031                | (0.022)                |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

แบบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัท อีสเทิร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

(หน่วย: บาท)

|   | งบการเงินรวม                   |  |                              |  |                          |  |                                |                   |                      |  |
|---|--------------------------------|--|------------------------------|--|--------------------------|--|--------------------------------|-------------------|----------------------|--|
|   | ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ    |  |                              |  |                          | องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น                   |                                |                   |                      |  |
|   |                                |  |                              |  |                          |  |                                |                   |                      |  |
|   |                                |  |                              |  |                          |  |                                |                   |                      |  |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554       | กำไรสะสม                       |  |                              |  |                          | ส่วนเกินทุนจาก                                       |                                |                   |                      |  |
|   | ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว | ส่วนต่ำกว่า มูลค่าหุ้นสามัญ จัดสรรแล้ว | ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม) | การเปลี่ยนแปลง ส่วนการถือหุ้น ในบริษัทย่อย | รวมองค์ประกอบอื่นของส่วน | ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ | รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ | ส่วนของผู้ถือหุ้น | รวมส่วนของผู้ถือหุ้น |  |
| - ตามที่รายงานไว้เดิม                     | 4,429,197,749                  | 254,774,037                            | 11,812,043                   | (527,922,641)                              | 74,131,479               | 74,131,479   | 4,151,002,180                  | 123,524,493       | 4,274,526,673        |  |
| ผลสะสมจากการนำมาตรฐานการบัญชีใหม่         |                                |  |                              |  |                          |  |                                |                   |                      |  |
| เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีใหม่ |                                |  |                              |  |                          |  |                                |                   |                      |  |
| มาปฏิบัติ (หมายเหตุ 4)                    |                                |  |                              |  |                          |  |                                |                   |                      |  |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2555         | -                              | -                                      | -                            | 90,581,873                                 | -                        | -  | 90,581,873                     | 47,468            | 90,629,341           |  |
| - หลังการปรับปรุง                         | 4,429,197,749                  | 254,774,037                            | 11,812,043                   | (437,340,768)                              | 74,131,479               | 74,131,479   | 4,241,584,053                  | 123,571,961       | 4,365,156,014        |  |
| ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน (หมายเหตุ 22)        | 593,048,436                    | (254,774,037)                          | (338,274,399)                | -  | -                        | -  | -                              | -                 | -                    |  |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี -          |                                |  |                              |  |                          |  |                                |                   |                      |  |
| ปรับปรุงใหม่                              |                                |  |                              |  |                          |  |                                |                   |                      |  |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555       | -                              | -                                      | -                            | (121,629,637)                              | -                        | -  | (121,629,637)                  | (943,888)         | (122,573,525)        |  |
| - หลังการปรับปรุง                         | 5,022,246,185                  | -                                      | (429,264,886)                | 11,812,043                                 | (558,970,405)            | 74,131,479   | 4,119,954,416                  | 122,628,073       | 4,242,582,489        |  |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555       | 5,022,246,185                  | -                                      | (429,264,886)                | 11,812,043                                 | (671,942,108)            | 74,131,479   | 4,006,982,713                  | 122,585,476       | 4,129,568,189        |  |
| ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีใหม่ |                                |  |                              |  |                          |  |                                |                   |                      |  |
| เนื่องจากการนำมาตรฐานการบัญชีใหม่         |                                |  |                              |  |                          |  |                                |                   |                      |  |
| มาปฏิบัติ (หมายเหตุ 4)                    |                                |  |                              |  |                          |  |                                |                   |                      |  |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2556         | 5,022,246,185                  | -                                      | (429,264,886)                | 11,812,043                                 | (558,970,405)            | 74,131,479   | 4,119,954,416                  | 122,628,073       | 4,242,582,489        |  |
| - หลังการปรับปรุง                         | -                              | -                                      | -                            | -  | 149,466,349              | -  | 149,466,349                    | (1,426,921)       | 148,039,428          |  |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี            | 5,022,246,185                  | -                                      | (429,264,886)                | 11,812,043                                 | (409,504,056)            | 74,131,479   | 4,269,420,765                  | 121,201,152       | 4,390,621,917        |  |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

(หน่วย: บาท)

|   | งบการเงินเฉพาะกิจการ              |                                 |                                |                                 |                          |
|---|-----------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------|
|   | งบการเงินเฉพาะกิจการ              |                                 | กำไรสะสม                       |                                 |                          |
|   | ทุนเรือนหุ้นที่ออก<br>และชำระแล้ว | เงินรับล่วงหน้า<br>ค่าหุ้นสามัญ | ส่วนต่ำกว่า<br>มูลค่าหุ้นสามัญ | ยังไม่ได้จัดสรร<br>(ขาดทุนสะสม) | รวมส่วนของ<br>ผู้ถือหุ้น |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 - ตามที่รายงานไว้เดิม   | 4,429,197,749                     | 254,774,037                     | (90,990,487)                   | 11,812,043                      | 4,362,342,163            |
| ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี<br>เนื่องจากการนำมาตราฐานการบัญชีใหม่มาปฏิบัติ (หมายเหตุ 4) | -                                 | -                               | -                              | -                               | 90,356,000               |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2555 - หลังการปรับปรุง   | 4,429,197,749                     | 254,774,037                     | (90,990,487)                   | 11,812,043                      | 4,452,698,163            |
| ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน (หมายเหตุ 22)  | 593,048,436                       | (254,774,037)                   | (338,274,399)                  | -                               | -                        |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี - ปรับปรุงใหม่   | -                                 | -                               | -                              | (112,478,282)                   | (112,478,282)            |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 - หลังการปรับปรุง   | 5,022,246,185                     | -                               | (429,264,886)                  | 11,812,043                      | 4,340,219,881            |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 - ตามที่รายงานไว้เดิม   | 5,022,246,185                     | -                               | (429,264,886)                  | 11,812,043                      | 4,227,444,115            |
| ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี<br>เนื่องจากการนำมาตราฐานการบัญชีใหม่มาปฏิบัติ (หมายเหตุ 4) | -                                 | -                               | -                              | -                               | 112,775,766              |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2556 - หลังการปรับปรุง   | 5,022,246,185                     | -                               | (429,264,886)                  | 11,812,043                      | 4,340,219,881            |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี  | -                                 | -                               | -                              | -                               | 156,372,573              |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556   | 5,022,246,185                     | -                               | (429,264,886)                  | 11,812,043                      | 4,496,592,454            |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## งบกระแสเงินสด

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเลย์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

(หน่วย: บาท)

|  | งบการเงินรวม   |               | งบการเงินเฉพาะกิจการ |               |
|--|----------------|---------------|----------------------|---------------|
|  | 2556           | 2555          | 2556                 | 2555          |
|  | (ปรับปรุงใหม่) |               | (ปรับปรุงใหม่)       |               |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>  |                |               |                      |               |
| กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้  | 191,149,374    | (144,958,484) | 199,648,792          | (134,898,048) |
| ปรับกระทบกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)                            |                |               |                      |               |
| จากกิจกรรมดำเนินงาน:   |                |               |                      |               |
| ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการโอนเป็นต้นทุนขาย                           | 1,022,302,693  | 240,800,615   | 1,022,302,693        | 240,800,615   |
| รายการโอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์                                  | (14,799,510)   | (12,053,910)  | (14,799,510)         | (12,053,910)  |
| รายการโอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ | (1,460,527)    | -             | (1,460,527)          | -             |
| ขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์   | 12,250,000     | -             | 16,497,477           | -             |
| (กำไร) ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                      | (49)           | 8,522         | 8                    | -             |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย  | 30,441,368     | 35,401,205    | 16,946,867           | 19,717,026    |
| กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว   | -              | (273,862)     | -                    | (273,862)     |
| สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน   | 6,326,565      | 1,396,946     | 5,339,633            | 1,062,388     |
| รับรู้รายได้ตามสัญญาเช่าการเงิน  | (1,341,350)    | (1,263,803)   | (1,341,350)          | (1,263,803)   |
| ขาดทุนจากการจำหน่ายอุปกรณ์   | 393,974        | 5,654,578     | 570,833              | 5,654,578     |
| ค่าใช้จ่ายทางการเงิน   | 27,790,675     | -             | 27,790,675           | -             |
| กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน            | 1,273,053,213  | 124,711,807   | 1,271,495,591        | 118,744,984   |
| <b>สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)</b>                                      |                |               |                      |               |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น  | (6,657,365)    | 14,426,524    | (6,328,252)          | 13,690,041    |
| ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ                                     | (958,914,469)  | (616,418,902) | (957,296,998)        | (617,700,061) |
| เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง  | (211,654,801)  | (21,115,532)  | (211,654,801)        | (21,115,532)  |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น   | 1,297,219      | 2,131,196     | 1,195,101            | 2,684,586     |
| ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินและเงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน                      | 2,640,000      | 2,400,000     | 2,640,000            | 2,400,000     |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น  | 6,378,949      | 4,670,350     | 4,167,566            | 4,576,406     |
| <b>หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)</b>  |                |               |                      |               |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น  | (95,485,833)   | (31,502,853)  | (95,295,121)         | (32,786,264)  |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย   | 35,561,463     | 23,125,051    | 35,326,371           | 23,321,222    |
| เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า   | 86,135,716     | 281,870,364   | 86,685,134           | 282,420,086   |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น   | 2,471,047      | 9,513,671     | 2,517,012            | 4,113,918     |
| สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน   | (3,742,145)    | (485,900)     | (3,742,145)          | -             |
| เงินประกันงานก่อสร้าง  | 38,125,874     | 21,633,125    | 38,125,874           | 21,633,125    |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น  | 2,409,351      | (4,092,918)   | 2,638,283            | 1,341,924     |
| <b>เงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน</b>                                    | 171,618,219    | (189,134,017) | 170,473,615          | (196,675,565) |
| จ่ายดอกเบี้ย   | (48,143,597)   | -             | (48,143,597)         | -             |
| จ่ายภาษีเงินได้  | (16,797,601)   | (4,249,184)   | (15,878,189)         | (3,818,534)   |
| <b>เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน</b>                               | 106,677,021    | (193,383,201) | 106,451,829          | (200,494,099) |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



## งบกระแสเงินสด (ต่อ)

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

(หน่วย: บาท)

|   | งบการเงินรวม         |                      | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                      |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|   | 2556                 | 2555                 | 2556                 | 2555                 |
|   | (ปรับปรุงใหม่)       | (ปรับปรุงใหม่)       | (ปรับปรุงใหม่)       | (ปรับปรุงใหม่)       |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>                 |                      |                      |                      |                      |
| เงินฝากธนาคารที่มีภาวะค้าประกันลดลง               | -                    | 77,991,132           | -                    | 77,991,132           |
| เงินลงทุนชั่วคราวลดลง (เพิ่มขึ้น)                 | (398,214)            | 110,807,537          | (1,075)              | 103,672,414          |
| ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                  | (2,163,924)          | (1,001,947)          | -                    | -                    |
| ซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน  | (7,752,810)          | (29,521,465)         | (6,990,329)          | (28,700,229)         |
| เงินสรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน     | 117                  | -                    | -                    | -                    |
| เงินสรับจากการขายอุปกรณ์                          | 655,036              | 5,482                | 720,195              | 5,482                |
| ซื้อที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา               | (747,785,227)        | (116,476,480)        | (747,785,227)        | (122,798,564)        |
| <b>เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน</b>      | <b>(757,445,022)</b> | <b>41,804,259</b>    | <b>(754,056,436)</b> | <b>30,170,235</b>    |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>             |                      |                      |                      |                      |
| เงินสรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว                      | 1,477,100,000        | -                    | 1,477,100,000        | -                    |
| ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว                          | (927,618,914)        | -                    | (927,618,914)        | -                    |
| <b>เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>             | <b>549,481,086</b>   | <b>-</b>             | <b>549,481,086</b>   | <b>-</b>             |
| <b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ</b>    | <b>(101,286,915)</b> | <b>(151,578,942)</b> | <b>(98,123,521)</b>  | <b>(170,323,864)</b> |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี         | 237,953,999          | 389,532,941          | 209,969,029          | 380,292,893          |
| <b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี</b> | <b>136,667,084</b>   | <b>237,953,999</b>   | <b>111,845,508</b>   | <b>209,969,029</b>   |

ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม

รายการที่ใช้เงินสด

โอนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างเป็นต้นทุน

พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

65,470,288 52,449,231 65,470,288 52,449,231

โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

618,016 - 618,016 -

โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

242,059 - -

โอนที่ดินรอการพัฒนาเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

29,996,423 604,272,041 29,996,423 604,272,041

โอนที่ดินรอการพัฒนาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

289,293,840 - 289,293,840 -

โอนเงินรับล่วงหน้าค่าหุ้นเป็นทุนชำระแล้วและส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ

- 254,774,037 - 254,774,037

ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นโดยยังไม่ได้จ่ายชำระ

114,477,731 90,556,832 114,477,731 90,556,832

ซื้อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์โดยยังไม่ได้จ่ายชำระ

2,951,802 166,496 2,830,837 155,746

ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยยังไม่ได้จ่ายชำระ

383,607 44,454 - -

โอนดอกเบี้ยจ่ายเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

13,740,514 - 13,740,514 -

โอนดอกเบี้ยจ่ายเป็นที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดินรอการพัฒนา

8,355,320 - 8,355,320 -

ปรับปรุงสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงิน

ได้รอการตัดบัญชีกับกำไรสะสมต้นงวด

113,014,298 90,629,340 112,775,766 90,356,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

### 1. ข้อมูลทั่วไป

#### ข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย ธุรกิจหลักของบริษัทฯ คือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ มีกลุ่มชั้นไรส์ ซึ่งเป็นกลุ่มบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทยเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ประกอบด้วย

|  | สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละของทุนชำระแล้ว)<br>(ณ วันที่ 26 เมษายน 2556*) |
|--|--|
| 1. บริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด  | 43.65  |
| 2. บริษัท บีบีทีวี เอ็ดคิตี จำกัด        | 10.21  |
| 3. บริษัท ชันไรส์ อีคิวตี้ จำกัด         | 5.56   |
| 4. บริษัท จี แอล แอสเซทส์ จำกัด          | 0.11   |
| * วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นครั้งล่าสุด |  |

ที่อยู่ตามที่จดทะเบียนของบริษัทฯ อยู่ที่ 898 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ชั้น 5 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

### 2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

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

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

#### 2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทย่อย”) ดังต่อไปนี้

| บริษัทย่อย                                   | ลักษณะธุรกิจ                   | จัดตั้งขึ้นในประเทศ | อัตราร้อยละของการถือหุ้น |       |
|--|--------------------------------|---------------------|--------------------------|-------|
|  |                                |                     | 2556                     | 2555  |
|  |                                |                     | %                        | %     |
| บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล จำกัด           | สนามกอล์ฟ                      | ไทย                 | 81.30                    | 81.30 |
| บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด         | ให้เช่าและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | ไทย                 | 99.13                    | 99.13 |
| บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ โลชัน นิวเวิลด์ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์           | ไทย                 | 60.00                    | 60.00 |

ข) บริษัทฯ นำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯ มีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯ สิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น

- ค) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัท
- ง) ยอดคงค้างระหว่างบริษัท และบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว
- จ) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัท และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม

2.3 บริษัท จัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการเพื่อประโยชน์ต่อสาธารณะ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามวิธีราคาทุน

### 3. มาตรฐานการบัญชีใหม่

มาตรฐานการบัญชีที่เริ่มมีผลบังคับในปีบัญชีปัจจุบันและที่จะมีผลบังคับในอนาคตมีรายละเอียดดังนี้

#### ก. มาตรฐานการบัญชีที่เริ่มมีผลบังคับในปีบัญชีปัจจุบัน

##### มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 12

ภาษีเงินได้

ฉบับที่ 20 (ปรับปรุง 2552)

การบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาล และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับความช่วยเหลือจากรัฐบาล

ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2552)

ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

##### มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 8

ส่วนงานดำเนินงาน

##### การตีความมาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 10

ความช่วยเหลือจากรัฐบาล - กรณีที่ไม่มีความเกี่ยวข้องอย่างเฉพาะเจาะจงกับกิจกรรมดำเนินงาน

ฉบับที่ 21

ภาษีเงินได้ - การได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ที่ไม่ได้คิดค่าเสื่อมราคาที่ดินราคาใหม่

ฉบับที่ 25

ภาษีเงินได้ - การเปลี่ยนแปลงสถานภาพทางภาษีของกิจการหรือของผู้ถือหุ้น

แนวปฏิบัติทางบัญชีเกี่ยวกับการโอนและการรับโอนสินทรัพย์ทางการเงิน

มาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน การตีความมาตรฐานการบัญชีและแนวปฏิบัติทางบัญชีข้างต้นไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินนี้ ยกเว้นมาตรฐานการบัญชีดังต่อไปนี้

#### มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 เรื่อง ภาษีเงินได้

มาตรฐานฉบับนี้กำหนดให้กิจการระบุผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดจากความแตกต่างระหว่างมูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงินกับฐานภาษี และรับรู้ผลกระทบทางภาษีเป็นสินทรัพย์หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด บริษัท และบริษัทย่อยได้เปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวในช่วงปัจจุบันและปรับย้อนหลังงบการเงินของปีก่อนที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบเสมือนหนึ่งว่าบริษัท และบริษัทย่อยรับรู้ผลกระทบ ทางภาษีเป็นสินทรัพย์หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีมาโดยตลอด ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีดังกล่าวแสดงอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4

## ข. มาตรฐานการบัญชีที่จะมีผลบังคับในอนาคต

วันที่มีผลบังคับใช้

### มาตรฐานการบัญชี

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

### มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

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

### การตีความมาตรฐานการบัญชี

|            |   |               |
|------------|---|---------------|
| ฉบับที่ 15 | สัญญาเช่าดำเนินงาน - สิ่งจูงใจที่ให้แก่ผู้เช่า        | 1 มกราคม 2557 |
| ฉบับที่ 27 | การประเมินเนื้อหาสัญญาเช่าที่เพิ่มขึ้นตามรูปแบบกฎหมาย | 1 มกราคม 2557 |
| ฉบับที่ 29 | การเปิดเผยข้อมูลของข้อตกลงสัมปทานบริการ               | 1 มกราคม 2557 |
| ฉบับที่ 32 | สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - ต้นทุนเว็บไซต์                  | 1 มกราคม 2557 |

### การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

|            |  |               |
|------------|--|---------------|
| ฉบับที่ 1  | การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการรื้อถอนการบูรณะ และหนี้สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน                          | 1 มกราคม 2557 |
| ฉบับที่ 4  | การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่   | 1 มกราคม 2557 |
| ฉบับที่ 5  | สิทธิในส่วนได้เสียจากกองทุนการรื้อถอนการบูรณะและการปรับปรุงสภาพแวดล้อม   | 1 มกราคม 2557 |
| ฉบับที่ 7  | การปรับปรุงย้อนหลังภายใต้มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 29 เรื่อง การรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่มีภาวะเงินเฟ้อรุนแรง | 1 มกราคม 2557 |
| ฉบับที่ 10 | งบการเงินระหว่างกาลและการด้อยค่า   | 1 มกราคม 2557 |
| ฉบับที่ 12 | ข้อตกลงสัมปทานบริการ   | 1 มกราคม 2557 |
| ฉบับที่ 13 | โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า   | 1 มกราคม 2557 |
| ฉบับที่ 17 | การจ่ายสินทรัพย์ที่ไม่ใช่เงินสดให้เจ้าของ  | 1 มกราคม 2557 |
| ฉบับที่ 18 | การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า   | 1 มกราคม 2557 |

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ เชื่อว่ามาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน การตีความมาตรฐานการบัญชีและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินข้างต้นจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ

#### 4. ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจากการนำมาตรฐานการบัญชีใหม่มาถือปฏิบัติ

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้เปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีที่สำคัญตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 เนื่องจากบริษัทฯ นำมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 เรื่อง ภาษีเงินได้ มาถือปฏิบัติ ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

จำนวนเงินของรายการปรับปรุงที่มีผลกระทบต่อรายการในงบแสดงฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

|  | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 |             | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 |             | ณ วันที่ 1 มกราคม 2555 |             |
|--|--------------------------|-------------|--------------------------|-------------|------------------------|-------------|
|  | งบการเงิน                |             | งบการเงิน                |             | งบการเงิน              |             |
|  | งบการเงินรวม             | เฉพาะกิจการ | งบการเงินรวม             | เฉพาะกิจการ | งบการเงินรวม           | เฉพาะกิจการ |
| <b>งบแสดงฐานะการเงิน</b>   |                          |             |                          |             |                        |             |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเพิ่มขึ้น                       | 76,783                   | 76,378      | 119,649                  | 119,410     | 98,233                 | 97,960      |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเพิ่มขึ้น                         | 6,879                    | 6,879       | 6,635                    | 6,635       | 7,604                  | 7,604       |
| ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น | 68                       | -           | 43                       | -           | 47                     | -           |
| ขาดทุนสะสมลดลง   | 69,836                   | 69,499      | 112,971                  | 112,775     | 90,582                 | 90,356      |

(หน่วย: พันบาท)

|  | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 |                      | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 |                      |
|--|---------------------------------------|----------------------|---------------------------------------|----------------------|
|  | งบการเงินรวม                          | งบการเงินเฉพาะกิจการ | งบการเงินรวม                          | งบการเงินเฉพาะกิจการ |
| <b>งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</b>   |                                       |                      |                                       |                      |
| <b>กำไรหรือขาดทุน:</b>   |                                       |                      |                                       |                      |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ลดลง (เพิ่มขึ้น)  | (43,110)                              | (43,276)             | 22,385                                | 22,420               |
| ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยลดลง (เพิ่มขึ้น) | 26                                    | -                    | (5)                                   | -                    |
| ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ลดลง (กำไรลดลง)                           | (43,136)                              | (43,276)             | 22,380                                | 22,420               |
| กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานลดลง (บาท)   | 0.009                                 | 0.009                | 0.004                                 | 0.004                |

#### 5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

##### 5.1 การรับรู้รายได้

##### ก) รายได้จากการขายที่ดิน บ้านพร้อมที่ดินและรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้รายได้จากการขายที่ดิน บ้านพร้อมที่ดินและรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยเมื่อกิจการได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่สำคัญให้แก่ผู้ซื้อแล้ว โดยรับรู้รายได้เมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อหลังจากได้รับชำระจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว

##### ข) รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้จากค่าเช่าที่ดินและพื้นที่ในอาคารพักอาศัยและค่าบริการที่เกี่ยวข้องจะรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างตลอดอายุสัญญาเช่า

ค) รายได้จากสัญญาเช่าการเงิน

บริษัท รับรู้รายได้จากสัญญาเช่าการเงินตามอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ง) รายได้ค่าสมาชิกสนามกอล์ฟและกีฬา

บริษัท ย่อยรับรู้รายได้ค่าสมาชิกสนามกอล์ฟและกีฬาเป็นรายได้ตามระยะเวลาของอายุสัญญาสมาชิก

จ) ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

## 5.2 ต้นทุนการขายที่ดิน บ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

ในการคำนวณหาต้นทุนขายที่ดิน บ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย บริษัท และบริษัทย่อยได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ให้กับที่ดิน บ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ขายได้ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย แล้วจึงรับรู้เป็นต้นทุนขายในงบกำไรขาดทุนตามรายได้จากการขายที่ได้บันทึกไว้

ต้นทุนการพัฒนาแสดงตามราคาทุนซึ่งประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภคและค่าก่อสร้าง

## 5.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

## 5.4 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ บริษัท และบริษัทย่อยบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

## 5.5 ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้างเหลือ

ต้นทุนอสังหาริมทรัพย์แสดงตามราคาทุนสุทธิจากสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ โดยมีรายละเอียดการคำนวณราคาทุนดังนี้

ที่ดิน - ราคาทุนของที่ดินบันทึกโดยวิธีถ่วงน้ำหนักโดยแยกที่ดินตามแต่ละโครงการ

งานระหว่างก่อสร้าง - ต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างประกอบด้วยต้นทุนงานก่อสร้าง งานสาธารณูปโภคส่วนกลางและดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการ (ถ้ามี) โดยต้นทุนงานก่อสร้างและงานสาธารณูปโภคจะบันทึกตามที่เกิดขึ้นจริง

สินค้างเหลือแสดงมูลค่าตามราคาทุน หรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนคำนวณโดยวิธีเข้าก่อนออกก่อน

## 5.6 เงินลงทุน

เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนสุทธิจาก ค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

## 5.7 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัท และบริษัทย่อยบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้นบริษัท จะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหัก ค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 40 - 50 ปี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงานไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเภทที่ดิน

บริษัท และบริษัทย่อยรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของการกำไร หรือขาดทุนในงวดที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

## 5.8 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี) ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยใช้วิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณเป็นดังนี้

|   |                    |
|---|--------------------|
| อาคารและสิ่งปลูกสร้าง                     | - 5 ปี, 40 - 50 ปี |
| อาคารสำนักงานขาย                          | - 3 - 5 ปี         |
| เครื่องจักรและอุปกรณ์                     | - 5 ปี             |
| เครื่องตกแต่งอุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน | - 5 - 10 ปี        |
| ยานพาหนะ                                  | - 5 ปี             |

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง

บริษัท และบริษัทย่อยตัดรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้ หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไร หรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ (ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์กับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น) จะรับรู้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนเมื่อบริษัท และบริษัทย่อยตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

## 5.9 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

บริษัท และบริษัทย่อยตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดอย่างมีระบบตลอดอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า บริษัท และบริษัทย่อยจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดมีดังนี้

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์ | - 5 - 10 ปี |
|----------------------|-------------|

## 5.10 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้เวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

อัตราการจัดตั้งเป็นราคาทุนของสินทรัพย์คำนวณจากอัตราถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดขึ้นในระหว่างปีของเงินกู้ยืมเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ



### 5.11 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท หมายถึง บุคคล หรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัท หรือถูกบริษัท ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรง หรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัท ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัท

### 5.12 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่มีความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่า ถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่า หรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ภาระผูกพันตามสัญญาเช่า หักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ ที่เช่าหรืออายุของ สัญญาเช่า แล้วแต่ระยะเวลาใดจะต่ำกว่า

สัญญาเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่มีความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับ ผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือ ขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

### 5.13 การด้อยค่าของสินทรัพย์

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัท และบริษัทย่อยจะทำการประเมินการด้อยค่าของสังหาริมทรัพย์เพื่อการ ลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่ดินและส่วนปรับปรุงการพัฒนาหรือสินทรัพย์ ที่ไม่มีตัวตนอื่นของบริษัท และบริษัทย่อย หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า บริษัท และบริษัทย่อยจะ รับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์ หรือมูลค่าจาก การใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า

บริษัท และบริษัทย่อยจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ ในงวดก่อนได้หมดไป หรือลดลง บริษัท และบริษัทย่อยจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และ จะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่า ที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุด โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกิจการไม่เคย รับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงวดก่อนๆ บริษัท และบริษัทย่อยจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุน จากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

### 5.14 ผลประโยชน์พนักงาน

*ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน*

บริษัท และบริษัทย่อยรับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

*ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน*

โครงการสมทบเงิน

บริษัท และบริษัทย่อยและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสม และเงินที่บริษัท และบริษัทย่อยจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจาก

สินทรัพย์ของบริษัท และบริษัทย่อย เงินที่บริษัท และบริษัทย่อยจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

#### โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

บริษัท และบริษัทย่อยมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงานซึ่งบริษัท และบริษัทย่อยถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

บริษัท และบริษัทย่อยคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

#### 5.15 ประมาณการหนี้สิน

บริษัท และบริษัทย่อยจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้วและมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัท และบริษัทย่อยจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้นและบริษัท และบริษัทย่อยสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

#### 5.16 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

##### ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

บริษัท และบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

##### ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัท และบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

บริษัท และบริษัทย่อยรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัท จะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

บริษัท และบริษัทย่อยจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัท จะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมด หรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

บริษัท และบริษัทย่อยจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น หากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

### 6. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

## สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าทางการเงิน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่าบริษัท ได้โอนหรือรับความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

## ค่าเผื่อนั้นสงสัยจะสูญของลูกหนี้

ในการประมาณค่าเผื่อนั้นสงสัยจะสูญของลูกหนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่ค้างและสถานะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น เป็นต้น

## มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่ไม่มีการซื้อขายในตลาดและไม่สามารถหาราคาได้ในตลาดซื้อขายคล่อง ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว โดยใช้หลักเกณฑ์และแบบจำลองการประเมินมูลค่า ซึ่งตัวแปรที่ใช้ในการคำนวณมาจากการเทียบเคียงกับตัวแปรที่มีอยู่ในตลาดโดยคำนึงถึงสภาพคล่อง ข้อมูลความสัมพันธ์ และการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของเครื่องมือทางการเงินในระยะยาว

## ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารต้องประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทำการทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น

## การประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดิน บริษัท และบริษัทย่อยต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินและการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกักขังเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

## สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัท และบริษัทย่อยจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัท จะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่าบริษัท ควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

## ผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงานประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่างๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราการเกษียณ และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

## คดีฟ้องร้อง

บริษัท มีหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

## 7. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคล หรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

|  | งบการเงินรวม |      | งบการเงินเฉพาะกิจการ |      |
|--|--------------|------|----------------------|------|
|  | 2556         | 2555 | 2556                 | 2555 |
| <b>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</b>             |              |      |                      |      |
| (ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)                  |              |      |                      |      |
| รายได้ค่าบริการจัดการส่วนกลาง                | -            | -    | 3                    | 3    |
| รายได้อื่น                                   | -            | -    | 7                    | 7    |
| ซื้อที่ดิน                                   | -            | -    | -                    | 12   |
| <b>รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b> |              |      |                      |      |
| ค่าเช่าพื้นที่อาคารและค่าบริการ              | 5            | 5    | 5                    | 5    |
| ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง                           | 1            | 1    | 1                    | 1    |

รายการระหว่างกันของบริษัทฯ กับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีนโยบายการกำหนดราคาดังนี้

- ค่าบริการจัดการส่วนกลางและค่าเช่าพื้นที่อาคารและค่าบริการเป็นไปตามเกณฑ์ที่ตกลงร่วมกัน
- ค่าใช้จ่ายส่วนกลางเป็นไปตามเกณฑ์ของนิติบุคคลอาคารชุดที่คิดกับบุคคลทั่วไป
- รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายอื่นเป็นไปตามเกณฑ์ที่คิดกับบุคคลทั่วไป
- ค่าซื้อที่ดินเป็นไปตามราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ

### ลักษณะความสัมพันธ์

| รายชื่อบริษัท                                  | ความสัมพันธ์          | เกี่ยวข้องโดย                      |
|--|-----------------------|------------------------------------|
| บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด           | บริษัทย่อย            | ถือหุ้นทางตรงและมีผู้บริหารร่วมกัน |
| บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด           | บริษัทย่อย            | ถือหุ้นทางตรงและมีผู้บริหารร่วมกัน |
| บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลเซนส์ นิวเวิลด์ จำกัด | บริษัทย่อย            | ถือหุ้นทางตรงและมีผู้บริหารร่วมกัน |
| กลุ่มบุคคลผู้เกี่ยวข้องของบริษัทฯ กรุงเทพฯ     |                       |                                    |
| โทรทัศน์และวิทยุ จำกัด                         | บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน | ผู้ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อม         |

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ และกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

|                         | งบการเงินรวม |       | งบการเงินเฉพาะกิจการ |       |
|-------------------------|--------------|-------|----------------------|-------|
|                         | 2556         | 2555  | 2556                 | 2555  |
| <b>ลูกหนี้</b>          |              |       |                      |       |
| บริษัทย่อย              | -            | -     | 2,076                | 2,372 |
| <b>เจ้าหนี้</b>         |              |       |                      |       |
| บริษัทย่อย              | -            | -     | 325                  | 325   |
| <b>ดอกเบี้ยค้างจ่าย</b> |              |       |                      |       |
| บริษัทย่อย              | -            | -     | 63                   | 63    |
| <b>เงินประกัน</b>       |              |       |                      |       |
| กิจการที่เกี่ยวข้องกัน  | 1,242        | 1,242 | 1,242                | 1,242 |

### คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

|                         | งบการเงินรวม |        | งบการเงินเฉพาะกิจการ |        |
|-------------------------|--------------|--------|----------------------|--------|
|                         | 2556         | 2555   | 2556                 | 2555   |
| ผลประโยชน์ระยะสั้น      | 35,568       | 33,715 | 29,307               | 27,890 |
| ผลประโยชน์หลังออกจากงาน | 4,537        | 827    | 4,334                | 800    |
| รวม                     | 40,105       | 34,542 | 33,641               | 28,690 |

### 8. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย: พันบาท)

|               | งบการเงินรวม |         | งบการเงินเฉพาะกิจการ |         |
|---------------|--------------|---------|----------------------|---------|
|               | 2556         | 2555    | 2556                 | 2555    |
| เงินสด        | 1,589        | 1,065   | 229                  | 148     |
| เงินฝากธนาคาร | 135,078      | 236,889 | 111,617              | 209,821 |
| รวม           | 136,667      | 237,954 | 111,846              | 209,969 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 เงินฝากกระแสรายวัน เงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำที่มีอายุไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มา โดยมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.40 ถึง 1.55 ต่อปี (2555: ร้อยละ 0.60 ถึง 1.75 ต่อปี)

### 9. เงินลงทุนชั่วคราว

|                                | งบการเงินรวม          |                                |                       |                                |
|--------------------------------|-----------------------|--------------------------------|-----------------------|--------------------------------|
|                                | 2556                  |                                | 2555                  |                                |
|                                | จำนวนเงิน<br>(พันบาท) | อัตราดอกเบี้ย<br>(ร้อยละต่อปี) | จำนวนเงิน<br>(พันบาท) | อัตราดอกเบี้ย<br>(ร้อยละต่อปี) |
| เงินฝากประจำ อายุ 5 - 12 เดือน | 11,238                | 2.35 - 3.15                    | 10,840                | 2.75 - 3.50                    |
| รวม                            | 11,238                |                                | 10,840                |                                |

|                                | งบการเงินเฉพาะกิจการ  |                                |                       |                                |
|--------------------------------|-----------------------|--------------------------------|-----------------------|--------------------------------|
|                                | 2556                  |                                | 2555                  |                                |
|                                | จำนวนเงิน<br>(พันบาท) | อัตราดอกเบี้ย<br>(ร้อยละต่อปี) | จำนวนเงิน<br>(พันบาท) | อัตราดอกเบี้ย<br>(ร้อยละต่อปี) |
| เงินฝากประจำ อายุ 5 - 12 เดือน | 41                    | 2.35                           | 40                    | 2.75                           |
| รวม                            | 41                    |                                | 40                    |                                |

10. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

|  | งบการเงินรวม |         | งบการเงินเฉพาะกิจการ |         |
|--|--------------|---------|----------------------|---------|
|  | 2556         | 2555    | 2556                 | 2555    |
| <b>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน</b> |              |         |                      |         |
| ยังไม่ถึงกำหนดชำระ                               | 57           | 90      | -                    | -       |
| เกินชำระไม่เกิน 3 เดือน                          | 1,000        | 968     | -                    | -       |
| เกินชำระ 3 - 6 เดือน                             | 51           | 47      | -                    | -       |
| รวมลูกหนี้การค้า                                 | 1,108        | 1,105   | -                    | -       |
| <b>ลูกหนี้อื่น</b>                               |              |         |                      |         |
| ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน             | -            | -       | 2,076                | 2,372   |
| ลูกหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน          | 7,451        | 611     | 7,035                | 174     |
| รายได้ค้างรับ                                    | 11,480       | 11,510  | 11,399               | 11,371  |
| เงินทดรองจ่าย                                    | 904          | 975     | 750                  | 927     |
| ดอกเบี้ยค้างรับ                                  | 3            | 91      | 3                    | 91      |
| รวมลูกหนี้อื่น                                   | 19,838       | 13,187  | 21,263               | 14,935  |
| หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ                      | (9,005)      | (9,008) | (8,667)              | (8,667) |
| รวมลูกหนี้อื่น - สุทธิ                           | 10,833       | 4,179   | 12,596               | 6,268   |
| รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ           | 11,941       | 5,284   | 12,596               | 6,268   |

11. ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ

(หน่วย: พันบาท)

|   | งบการเงินรวม |           | งบการเงินเฉพาะกิจการ |           |
|---|--------------|-----------|----------------------|-----------|
|   | 2556         | 2555      | 2556                 | 2555      |
| ที่ดิน  | 1,052,736    | 1,184,089 | 1,051,740            | 1,183,424 |
| งานระหว่างก่อสร้าง  | 1,566,233    | 1,273,900 | 1,566,233            | 1,275,251 |
| รวม   | 2,618,969    | 2,457,989 | 2,617,973            | 2,458,675 |
| หัก : สำรองค่าเพื่อผลขาดทุนจากการ<br>ลดลงของมูลค่าโครงการ | (3,521)      | (4,981)   | (1,570)              | (3,030)   |
| ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ                        | 2,615,448    | 2,453,008 | 2,616,403            | 2,455,645 |
| สินค้าคงเหลืออื่น   | 556          | 621       | -                    | -         |
| รวม   | 2,616,004    | 2,453,629 | 2,616,403            | 2,455,645 |

บริษัทฯ ได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 2,133 ล้านบาท (2555: 1,982 ล้านบาท) ไปค้าประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ส่วนหนึ่ง จำนวน 6 ล้านบาท (เฉพาะของบริษัทฯ: 3 ล้านบาท) เป็นที่ดินพร้อมขายที่เป็นการถือกรรมสิทธิ์ระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง โดยบริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกมูลค่าต้นทุนของที่ดินตามส่วนที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ฝ่ายละกึ่งหนึ่ง

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ ได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 14 ล้านบาท (2555: ไม่มี) โดยคำนวณจากอัตราดอกเบี้ยตั้งขึ้นเป็นทุนในอัตราร้อยละ 5

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการของบริษัทฯ

(หน่วย: ล้านบาท)

|  | งบการเงินรวมและ<br>งบการเงินเฉพาะกิจการ |        |
|--|---|--------|
|  | 2556                                    | 2555   |
| มูลค่าประมาณของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่และเริ่มมีการทำสัญญาแล้ว               | 10,975                                  | 12,640 |
| จำนวนเงินที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง                        | 7,160                                   | 8,065  |
| ร้อยละของยอดขายรวมของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่                                 | 65.24                                   | 63.81  |
| จำนวนเงินตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ยังไม่ได้รับรู้เป็นรายได้ | 4,669                                   | 4,950  |

## 12. ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าทางการเงิน / เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน

เมื่อวันที่ 23 สิงหาคม 2550 บริษัทฯ ทำสัญญาให้เช่าที่ดินและอาคารศูนย์การค้ากับบริษัทแห่งหนึ่ง มีระยะเวลาเช่า 25 ปี 5 เดือน นับจากวันที่ 23 สิงหาคม 2550 โดยมีค่าเช่าทั้งหมดรวมจำนวนเงิน 97.3 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ได้รับค่าเช่าตามสัญญา ณ วันจดทะเบียนรวมจำนวน 24 ล้านบาท และส่วนที่เหลือได้รับค่าเช่างวดแรกสำหรับระยะเวลาเช่า 17 เดือน ในอัตรา 2.4 ล้านบาท จากนั้นเป็นค่าเช่ารายปี โดยปีที่ 2-5 ค่าเช่าปีละ 2.4 ล้านบาท จากนั้นอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 5 ปี บริษัทฯ รับรู้รายได้ค่าเช่าที่ดินและอาคารตามสัญญาเช่าโดยวิธีการปันส่วนค่าเช่าทั้งหมดตามสัญญาเช่าด้วยมูลค่ายุติธรรมของที่ดินและอาคารศูนย์การค้าโดยมีรายละเอียดดังนี้

12.1 ค่าเช่าอาคารทั้งหมดตามสัญญาคิดเป็นจำนวน 64.2 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้รับเงินล่วงหน้าค่าเช่าอาคาร ณ วันจดทะเบียนเช่าคิดเป็นจำนวน 15.8 ล้านบาท และส่วนที่เหลือรับชำระในอัตราร้อยละ 66 ของค่าเช่าแต่ละปีตามสัญญาข้างต้น บริษัทฯ รับรู้เป็นค่าเช่าอาคารตามสัญญาเช่าทางการเงินซึ่ง มีลูกหนี้ตามสัญญาเช่าทางการเงินคงเหลือดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

|   | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 |          |               |         |
|---|--|----------|---------------|---------|
|   | ไม่เกิน 1 ปี   | 1 - 5 ปี | เกินกว่า 5 ปี | รวม     |
| เงินลงทุนขั้นต้นตามสัญญาเช่า                                    | 1,742  | 7,144    | 29,804        | 38,690  |
| รายได้ทางการเงินรับรู้  | (112)  | (401)    | (686)         | (1,199) |
| มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต้นที่ลูกหนี้ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า | 1,630  | 6,743    | 29,118        | 37,491  |

(หน่วย: พันบาท)

|   | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 |          |               |         |
|---|--|----------|---------------|---------|
|   | ไม่เกิน 1 ปี   | 1 - 5 ปี | เกินกว่า 5 ปี | รวม     |
| เงินลงทุนขั้นต้นตามสัญญาเช่า                                    | 1,742  | 6,970    | 31,720        | 40,432  |
| รายได้ทางการเงินรับรู้  | (117)  | (421)    | (778)         | (1,316) |
| มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต้นที่ลูกหนี้ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า | 1,625  | 6,549    | 30,942        | 39,116  |



12.2 ค่าเช่าที่ดินทั้งหมดตามสัญญาเช่าคิดเป็นจำนวน 33.1 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้รับเงินล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน ณ วันจดทะเบียนเช่าคิดเป็นจำนวน 8.2 ล้านบาท และส่วนที่เหลือรับชำระในอัตราร้อยละ 34 ของค่าเช่าแต่ละปีตามสัญญาข้างต้น บริษัทฯ ทอยอร์รับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าดำเนินงานตลอดอายุสัญญาเช่า โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

|  | งบการเงินรวมและ<br>งบการเงินเฉพาะกิจการ |        |
|--|---|--------|
|  | 2556                                    | 2555   |
| จำนวนเงินขั้นต่ำที่ลูกหนี้ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่าดำเนินงานคงเหลือภายใน 1 ปี | 898                                     | 898    |
| 1 - 5 ปี   | 3,680                                   | 3,590  |
| เกินกว่า 5 ปี  | 15,353                                  | 16,341 |
| รวม  | 19,931                                  | 20,829 |
| บวก: เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน (สุทธิจากการรับรู้รายได้)                      | 6,133                                   | 6,460  |
| รายได้ค่าเช่าที่ดินรอการรับรู้ในอนาคต  | 26,064                                  | 27,289 |

### 13. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

| ชื่อบริษัท                                 | งบการเงินเฉพาะกิจการ |           |                  |           |         |         |                    |           |         |         |
|--|----------------------|-----------|------------------|-----------|---------|---------|--------------------|-----------|---------|---------|
|  | ทุนชำระแล้ว          |           | สัดส่วนเงินลงทุน |           | ราคาทุน |         | ค่าเผื่อการด้อยค่า |           | สุทธิ   |         |
|  | 2556                 | 2555      | 2556             | 2555      | 2556    | 2555    | 2556               | 2555      | 2556    | 2555    |
|  |                      |           | (ร้อยละ)         | (ร้อยละ)  |         |         |                    |           |         |         |
| บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด       | 500,000              | 500,000   | 81.30            | 81.30     | 409,374 | 409,374 | (14,984)           | (11,321)  | 394,390 | 398,053 |
| บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด       | 1,150,000            | 1,150,000 | 99.13            | 99.13     | 934,680 | 934,680 | (509,832)          | (509,248) | 424,848 | 425,432 |
| บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลเซน นิวเวลด จำกัด | 160,000              | 160,000   | 60.00            | 60.00     | 96,000  | 96,000  | -                  | -         | 96,000  | 96,000  |
|  | 1,440,054            | 1,440,054 | (524,816)        | (520,569) | 915,238 | 919,485 |                    |           |         |         |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มีสิทธิสมาชิกสนามกอล์ฟคงเหลือจำนวน 343 หน่วยสมาชิก ซึ่งบริษัทฯ ไม่ได้บันทึกบัญชีสิทธิสมาชิกสนามกอล์ฟดังกล่าวไว้ในงบการเงิน เนื่องจากบริษัทฯ ได้รับสิทธิสมาชิกดังกล่าวจากการลงทุนในบริษัทย่อยแห่งหนึ่งโดยไม่คิดมูลค่า

#### 14. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

|                           | งบการเงินรวม |                           |           | งบการเงินเฉพาะกิจการ |
|---------------------------|--------------|---------------------------|-----------|----------------------|
|                           | ที่ดิน       | อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร | รวม       | ที่ดิน               |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556: |              |                           |           |                      |
| ราคาทุน                   | 742,220      | 828,606                   | 1,570,826 | 541,948              |
| หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม    | -            | (611,973)                 | (611,973) | -                    |
| หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า   | (261,385)    | -                         | (261,385) | (193,613)            |
| มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ    | 480,835      | 216,633                   | 697,468   | 348,335              |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555: |              |                           |           |                      |
| ราคาทุน                   | 247,260      | 828,345                   | 1,075,605 | 46,987               |
| หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม    | -            | (605,831)                 | (605,831) | -                    |
| หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า   | (67,773)     | -                         | (67,773)  | -                    |
| มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ    | 179,487      | 222,514                   | 402,001   | 46,987               |

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปี 2556 และ 2555 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

|   | งบการเงินรวม |         | งบการเงินเฉพาะกิจการ |        |
|---|--------------|---------|----------------------|--------|
|   | 2556         | 2555    | 2556                 | 2555   |
| มูลค่าตามบัญชีต้นปี                           | 402,001      | 410,548 | 46,987               | 46,987 |
| ซื้อเพิ่ม                                     | 2,548        | 1,046   | -                    | -      |
| จำหน่าย - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่จำหน่าย | -            | (9)     | -                    | -      |
| โอนเข้า - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่โอน     | 289,536      | -       | 289,294              | -      |
| โอนกลับค่าเผื่อการลดลงของมูลค่า               | 12,054       | -       | 12,054               | -      |
| ค่าเสื่อมราคา                                 | (8,671)      | (9,584) | -                    | -      |
| มูลค่าตามบัญชีปลายปี                          | 697,468      | 402,001 | 348,335              | 46,987 |

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

|                           | งบการเงินรวม |         | งบการเงินเฉพาะกิจการ |         |
|---------------------------|--------------|---------|----------------------|---------|
|                           | 2556         | 2555    | 2556                 | 2555    |
| ที่ดิน                    | 570,796      | 264,309 | 438,580              | 131,809 |
| อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร | 265,085      | 265,100 | -                    | -       |

มูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์ราคาตลาดสำหรับที่ดินของบริษัทฯ และเกณฑ์มูลค่าบังคับขายสำหรับที่ดินและอาคารและส่วนปรับปรุงอาคารของบริษัทฯ

บริษัทฯ ได้นำที่ดินซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 43 ล้านบาท (2555: 43 ล้านบาท) ไปค้าประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

15. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

|  | งบการเงินรวม                        |                           |                           |                           |                        |          |                                  |          |
|--|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|------------------------|----------|----------------------------------|----------|
|  | ที่ดินและ<br>ส่วนปรับปรุง<br>ที่ดิน | อาคารและ<br>สิ่งปลูกสร้าง | เครื่องจักร<br>และอุปกรณ์ | เครื่องตกแต่ง<br>สำนักงาน | เครื่องใช้<br>สำนักงาน | ยานพาหนะ | สินทรัพย์<br>ระหว่าง<br>ก่อสร้าง | รวม      |
| <u>ราคาทุน</u>                           |                                     |                           |                           |                           |                        |          |                                  |          |
| 1 มกราคม 2555                            | 156,234                             | 448,104                   | 37,526                    | 19,352                    | 21,298                 | 20,028   | 4,093                            | 706,635  |
| ซื้อเพิ่ม                                | -                                   | 703                       | 524                       | 322                       | 1,601                  | 485      | 25,834                           | 29,469   |
| จำหน่าย                                  | -                                   | (34,600)                  | (47)                      | (64)                      | (409)                  | -        | -                                | (35,120) |
| โอนเข้า (ออก)                            | -                                   | 25,202                    | 18                        | 2,337                     | 226                    | -        | (27,834)                         | (51)     |
| 31 ธันวาคม 2555                          | 156,234                             | 439,409                   | 38,021                    | 21,947                    | 22,716                 | 20,513   | 2,093                            | 700,933  |
| ซื้อเพิ่ม                                | -                                   | 73                        | 1,067                     | 742                       | 1,148                  | 1,032    | 6,275                            | 10,337   |
| จำหน่าย                                  | (66)                                | (76)                      | (130)                     | (951)                     | (613)                  | (1,849)  | -                                | (3,685)  |
| โอนเข้า (ออก)                            | -                                   | 18                        | (42)                      | (2,571)                   | (146)                  | -        | (24)                             | (2,765)  |
| 31 ธันวาคม 2556                          | 156,168                             | 439,424                   | 38,916                    | 19,167                    | 23,105                 | 19,696   | 8,344                            | 704,820  |
| <u>ค่าเสื่อมราคาสะสม</u>                 |                                     |                           |                           |                           |                        |          |                                  |          |
| 1 มกราคม 2555                            | 803                                 | 235,094                   | 33,009                    | 6,630                     | 17,159                 | 15,232   | -                                | 307,927  |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี                    | -                                   | 16,036                    | 2,017                     | 3,624                     | 1,800                  | 1,609    | -                                | 25,086   |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับ<br>ส่วนที่จำหน่าย    | -                                   | (28,955)                  | (45)                      | (50)                      | (409)                  | -        | -                                | (29,459) |
| ค่าเสื่อมราคาสะสมสำหรับ<br>ส่วนที่โอนออก | -                                   | -                         | (35)                      | -                         | (16)                   | -        | -                                | (51)     |
| 31 ธันวาคม 2555                          | 803                                 | 222,175                   | 34,946                    | 10,204                    | 18,534                 | 16,841   | -                                | 303,503  |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี                    | -                                   | 13,607                    | 1,275                     | 3,999                     | 1,479                  | 842      | -                                | 21,202   |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับ<br>ส่วนที่จำหน่าย    | (66)                                | (49)                      | (82)                      | (892)                     | (594)                  | (953)    | -                                | (2,636)  |
| ค่าเสื่อมราคาสะสมสำหรับ<br>ส่วนที่โอนออก | -                                   | -                         | (78)                      | (1,715)                   | (112)                  | -        | -                                | (1,905)  |
| 31 ธันวาคม 2556                          | 737                                 | 235,733                   | 36,061                    | 11,596                    | 19,307                 | 16,730   | -                                | 320,164  |

(หน่วย: พันบาท)

|   | งบการเงินรวม                        |                               |                           |                           |                        |          |                                  |         |
|---|-------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|------------------------|----------|----------------------------------|---------|
|   | ที่ดินและ<br>ส่วนปรับปรุง<br>ที่ดิน | อาคาร<br>และ<br>สิ่งปลูกสร้าง | เครื่องจักร<br>และอุปกรณ์ | เครื่องตกแต่ง<br>สำนักงาน | เครื่องใช้<br>สำนักงาน | ยานพาหนะ | สินทรัพย์<br>ระหว่าง<br>ก่อสร้าง | รวม     |
| ค่าเผื่อการด้อยค่า  |                                     |                               |                           |                           |                        |          |                                  |         |
| 1 มกราคม 2555   | -                                   | 3,680                         | -                         | -                         | -                      | -        | -                                | 3,680   |
| 31 ธันวาคม 2555   | -                                   | 3,680                         | -                         | -                         | -                      | -        | -                                | 3,680   |
| 31 ธันวาคม 2556   | -                                   | 3,680                         | -                         | -                         | -                      | -        | -                                | 3,680   |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชี   |                                     |                               |                           |                           |                        |          |                                  |         |
| 31 ธันวาคม 2555   | 155,431                             | 213,554                       | 3,075                     | 11,743                    | 4,182                  | 3,672    | 2,093                            | 393,750 |
| 31 ธันวาคม 2556   | 155,431                             | 200,011                       | 2,855                     | 7,571                     | 3,798                  | 2,966    | 8,344                            | 380,976 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี   |                                     |                               |                           |                           |                        |          |                                  |         |
| 2555 (4 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนขายและบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร) |                                     |                               |                           |                           |                        |          |                                  | 25,086  |
| 2556 (3 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนขายและบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร) |                                     |                               |                           |                           |                        |          |                                  | 21,202  |

(หน่วย: พันบาท)

|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ                |                           |                           |                               |                        |          |                                  |          |
|--|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------------------|------------------------|----------|----------------------------------|----------|
|  | ที่ดินและ<br>ส่วนปรับปรุง<br>ที่ดิน | อาคารและ<br>สิ่งปลูกสร้าง | เครื่องจักร<br>และอุปกรณ์ | เครื่อง<br>ตกแต่ง<br>สำนักงาน | เครื่องใช้<br>สำนักงาน | ยานพาหนะ | สินทรัพย์<br>ระหว่าง<br>ก่อสร้าง | รวม      |
| ราคาทุน                                  |                                     |                           |                           |                               |                        |          |                                  |          |
| 1 มกราคม 2555                            | 4,386                               | 124,817                   | 1,908                     | 19,351                        | 12,799                 | 16,569   | 4,092                            | 183,922  |
| ซื้อเพิ่ม                                | -                                   | 703                       | 202                       | 322                           | 1,090                  | 485      | 25,835                           | 28,637   |
| จำหน่าย                                  | -                                   | (34,600)                  | (47)                      | (65)                          | (409)                  | -        | -                                | (35,121) |
| โอนเข้า (ออก)                            | -                                   | 25,202                    | 53                        | 2,337                         | 242                    | -        | (27,834)                         | -        |
| 31 ธันวาคม 2555                          | 4,386                               | 116,122                   | 2,116                     | 21,945                        | 13,722                 | 17,054   | 2,093                            | 177,438  |
| ซื้อเพิ่ม                                | -                                   | 73                        | 603                       | 524                           | 984                    | 1,032    | 6,237                            | 9,453    |
| จำหน่าย                                  | (66)                                | (76)                      | (128)                     | (1,657)                       | (645)                  | (1,849)  | -                                | (4,421)  |
| โอนเข้า (ออก)                            | -                                   | 18                        | -                         | (1,865)                       | 6                      | -        | (24)                             | (1,865)  |
| 31 ธันวาคม 2556                          | 4,320                               | 116,137                   | 2,591                     | 18,947                        | 14,067                 | 16,237   | 8,306                            | 180,605  |
| ค่าเสื่อมราคาสะสม                        |                                     |                           |                           |                               |                        |          |                                  |          |
| 1 มกราคม 2555                            | 803                                 | 39,552                    | 1,397                     | 6,629                         | 10,109                 | 12,298   | -                                | 70,788   |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี                    | -                                   | 12,870                    | 230                       | 3,624                         | 1,053                  | 1,372    | -                                | 19,149   |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย        | -                                   | (28,956)                  | (45)                      | (51)                          | (409)                  | -        | -                                | (29,461) |
| 31 ธันวาคม 2555                          | 803                                 | 23,466                    | 1,582                     | 10,202                        | 10,753                 | 13,670   | -                                | 60,476   |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี                    | -                                   | 10,619                    | 256                       | 3,845                         | 1,105                  | 661      | -                                | 16,486   |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับ<br>ส่วนที่จำหน่าย    | (66)                                | (49)                      | (84)                      | (1,359)                       | (619)                  | (953)    | -                                | (3,130)  |
| ค่าเสื่อมราคาสะสมสำหรับ<br>ส่วนที่โอนออก | -                                   | -                         | -                         | (1,247)                       | -                      | -        | -                                | (1,247)  |
| 31 ธันวาคม 2556                          | 737                                 | 34,036                    | 1,754                     | 11,441                        | 11,239                 | 13,378   | -                                | 72,585   |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชี                      |                                     |                           |                           |                               |                        |          |                                  |          |
| 31 ธันวาคม 2555                          | 3,583                               | 92,656                    | 534                       | 11,743                        | 2,969                  | 3,384    | 2,093                            | 116,962  |
| 31 ธันวาคม 2556                          | 3,583                               | 82,101                    | 837                       | 7,506                         | 2,828                  | 2,859    | 8,306                            | 108,020  |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี                    |                                     |                           |                           |                               |                        |          |                                  |          |
| 2555 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)    |                                     |                           |                           |                               |                        |          |                                  | 19,149   |
| 2556 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)    |                                     |                           |                           |                               |                        |          |                                  | 16,486   |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงิน 96 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 43 ล้านบาท) (2555: 80 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 31 ล้านบาท))

บริษัทฯ ได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 5 ล้านบาท (2555: 6 ล้านบาท) ไปค้ำประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

16. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

(หน่วย: พันบาท)

|                                | งบการเงินรวม |         | งบการเงินเฉพาะกิจการ |         |
|--------------------------------|--------------|---------|----------------------|---------|
|                                | 2556         | 2555    | 2556                 | 2555    |
| คอมพิวเตอร်ซอฟต์แวร์ - ราคาทุน | 4,908        | 4,540   | 3,952                | 3,584   |
| หัก: ค่าตัดจำหน่ายสะสม         | (4,036)      | (3,467) | (3,252)              | (2,791) |
| ราคาตามบัญชี - สุทธิ           | 872          | 1,073   | 700                  | 793     |
| ราคาตามบัญชีต้นปี              | 1,073        | 1,584   | 793                  | 1,141   |
| ซื้อเพิ่ม                      | 368          | 220     | 368                  | 220     |
| ตัดจำหน่าย                     | (569)        | (731)   | (461)                | (568)   |
| ราคาตามบัญชีปลายปี             | 872          | 1,073   | 700                  | 793     |

17. ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา

(หน่วย: พันบาท)

|   | งบการเงินรวม |           | งบการเงินเฉพาะกิจการ |           |
|---|--------------|-----------|----------------------|-----------|
|   | 2556         | 2555      | 2556                 | 2555      |
| ที่ดิน  | 1,763,736    | 1,543,484 | 1,601,000            | 1,380,748 |
| ต้นทุนการพัฒนา                                    | 27,252       | 16,320    | 27,252               | 16,320    |
| รวม   | 1,790,988    | 1,559,804 | 1,628,252            | 1,397,068 |
| หัก: สำรองค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลง<br>ของมูลค่า | (59,712)     | (255,874) | (59,645)             | (255,807) |
| สุทธิ   | 1,731,276    | 1,303,930 | 1,568,607            | 1,141,261 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ที่ดินรอการพัฒนาส่วนหนึ่งจำนวน 8 ล้านบาท (เฉพาะบริษัท: 4 ล้านบาท) (2555: 8 ล้านบาท (เฉพาะบริษัท: 4 ล้านบาท)) เป็นที่ดินที่ถือกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่าง บริษัทฯ และบริษัทย่อย โดยบันทึกมูลค่าต้นทุนของที่ดินตามส่วนที่เป็นเจ้าของฝ่ายละกึ่งหนึ่ง

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ ได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนาจำนวน 8 ล้านบาท (2555: ไม่มี) โดยคำนวณจากอัตราการจัดตั้งขึ้นเป็นทุนในอัตราร้อยละ 5

บริษัทฯ ได้นำที่ดินซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 161 ล้านบาท (2555: 161 ล้านบาท) ไปค้าประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

18. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

|  | งบการเงินรวม |         | งบการเงินเฉพาะกิจการ |         |
|--|--------------|---------|----------------------|---------|
|  | 2556         | 2555    | 2556                 | 2555    |
| เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน | 118,009      | 93,752  | 114,477              | 90,557  |
| เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน      | -            | -       | 325                  | 325     |
| เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน   | 16,346       | 18,276  | 15,191               | 17,098  |
| รวม  | 134,355      | 112,028 | 129,993              | 107,980 |

## 19. เงินกู้ยืมระยะยาว

(หน่วย: พันบาท)

|   | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ |      |
|---|-------------------------------------|------|
|   | 2556                                | 2555 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร                                  | 549,481                             | -    |
| หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี                        | (2,381)                             | -    |
| เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 547,100                             | -    |

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

|                                     | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ |      |
|-------------------------------------|-------------------------------------|------|
|                                     | 2556                                | 2555 |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 | -                                   | -    |
| บวก : กู้เพิ่ม                      | 1,477,100                           | -    |
| หัก : จ่ายชำระ                      | (927,619)                           | -    |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 | 549,481                             | -    |

เงินกู้ยืมระยะยาวที่เบิกใช้ในปี 2556 เป็นเงินกู้ยืมระยะยาวกับธนาคารพาณิชย์ในประเทศหลายสัญญาโดยสาระสำคัญของวงเงินสินเชื่อรวมมีดังนี้

|                     |   |  |
|---------------------|---|--|
| วงเงินสินเชื่อ      | : | 3,490 ล้านบาท  |
| อัตราดอกเบี้ย       | : | อัตรา MLR - 1% หรืออัตรา MLR - 0.5% ขึ้นอยู่กับระยะเวลาการจ่าย ชำระคืนตามที่ระบุในสัญญา  |
| กำหนดชำระดอกเบี้ย   | : | รายเดือน   |
| กำหนดชำระคืนเงินต้น | : | ชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละ 70 ของราคาห้องชุดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์และต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบกำหนด 48 เดือนหรือ 60 เดือน (ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา) นับจากวันเบิกเงินกู้ครั้งแรก |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาสินเชื่อกับธนาคารที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวน 2,013 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2555: 3,490 ล้านบาท)

เงินกู้ยืมและวงเงินสินเชื่อดังกล่าวค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 11, 14, 15 และ 17 ตามลำดับ

## 20. หนี้สินหมุนเวียนอื่น

(หน่วย: พันบาท)

|                      | งบการเงินรวม |        | งบการเงินเฉพาะกิจการ |        |
|----------------------|--------------|--------|----------------------|--------|
|                      | 2556         | 2555   | 2556                 | 2555   |
| เงินประกันผลงาน      | 20,385       | 17,428 | 20,385               | 17,386 |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | 10,823       | 11,309 | 4,606                | 5,088  |
| รวม                  | 31,208       | 28,737 | 24,991               | 22,474 |

## 21. สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงาน แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

|  | งบการเงินรวม |       | งบการเงินเฉพาะกิจการ |       |
|--|--------------|-------|----------------------|-------|
|  | 2556         | 2555  | 2556                 | 2555  |
| สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานต้นปี  | 6,848        | 5,937 | 5,811                | 4,749 |
| ต้นทุนบริการในปัจจุบัน                 | 1,708        | 1,168 | 1,261                | 879   |
| ต้นทุนดอกเบี้ย                         | 278          | 229   | 224                  | 183   |
| ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี           | (3,742)      | (486) | (3,742)              | -     |
| (กำไร) ขาดทุนจากการประมาณการ           |              |       |                      |       |
| ตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย             | 3,055        | -     | 2,569                | -     |
| ต้นทุนบริการในอดีต                     | 1,286        | -     | 1,286                | -     |
| สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานปลายปี | 9,433        | 6,848 | 7,409                | 5,811 |

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานรวมอยู่ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

|   | งบการเงินรวม |       | งบการเงินเฉพาะกิจการ |       |
|---|--------------|-------|----------------------|-------|
|   | 2556         | 2555  | 2556                 | 2555  |
| ต้นทุนบริการในปัจจุบัน                        | 1,708        | 1,168 | 1,261                | 879   |
| ต้นทุนดอกเบี้ย                                | 278          | 229   | 224                  | 183   |
| (กำไร) ขาดทุนจากการประมาณการ                  |              |       |                      |       |
| ตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย                    | 3,055        | -     | 2,569                | -     |
| ต้นทุนบริการในอดีต                            | 1,286        | -     | 1,286                | -     |
| รวมค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน | 6,327        | 1,397 | 5,340                | 1,062 |

ค่าใช้จ่ายดังกล่าวรับรู้ในค่าใช้จ่ายในการบริหารในส่วนของกำไรหรือขาดทุนทั้งจำนวน

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันประเมินสรุปได้ดังนี้

|   | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ |               |
|---|-------------------------------------|---------------|
|   | 2556                                | 2555          |
|   | (ร้อยละต่อปี)                       | (ร้อยละต่อปี) |
| อัตราคิดลด  | 3.66 - 3.93                         | 2.80 - 3.47   |
| อัตราการขึ้นเงินเดือนเฉลี่ยในอนาคต                  | 4 - 6                               | 5             |
| อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน (ขึ้นกับช่วงอายุ) | 6 - 36                              | 0 - 20        |

จำนวนเงินภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์และภาระผูกพันที่ถูกปรับปรุงจากผลของประสบการณ์สำหรับปีปัจจุบัน และสามปีย้อนหลังแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

|         | ภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ |                      | จำนวนภาระผูกพันที่ถูกปรับปรุงจากผลของประสบการณ์ |                      |
|---------|--------------------------------|----------------------|---|----------------------|
|         | งบการเงินรวม                   | งบการเงินเฉพาะกิจการ | งบการเงินรวม                                    | งบการเงินเฉพาะกิจการ |
| ปี 2556 | 9,433                          | 7,409                | (388)   | (444)                |
| ปี 2555 | 6,848                          | 5,811                | -   | -                    |
| ปี 2554 | 5,937                          | 4,749                | -   | -                    |
| ปี 2553 | 4,793                          | 3,776                | -   | -                    |



## 22. ทุนเรือนหุ้น

ในระหว่างปี 2554 บริษัทฯ ได้รับชำระเงินค่าหุ้นเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ESTAR-W1 จำนวน 593,035,591 หน่วย ราคาใช้สิทธิหุ้นละ 0.424 บาท และ ESTAR-W2 จำนวน 12,845 หน่วย ราคาใช้สิทธิหุ้นละ 1 บาท รวมเป็นเงิน 252 ล้านบาท โดยใช้มูลค่าใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญจำนวน 3 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ได้แสดงไว้ในบัญชี “เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้นสามัญ” ในงบแสดงฐานะการเงิน การใช้สิทธิดังกล่าวเป็นผลให้จำนวนหุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้วและส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นในระหว่างปี 2555 ดังนี้

|   | จำนวนหุ้น | ทุนชำระแล้ว | ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ |
|---|-----------|-------------|----------------------------|
|   | (พันหุ้น) | (พันบาท)    | (พันบาท)                   |
| ณ วันต้นปี                                | 4,429,198 | 4,429,198   | (90,991)                   |
| เพิ่มทุนจากการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ | 593,048   | 593,048     | (338,274)                  |
| ณ วันปลายปี                               | 5,022,246 | 5,022,246   | (429,265)                  |

เมื่อวันที่ 12 มกราคม 2555 บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วเป็น 5,022 ล้านบาทกับกระทรวงพาณิชย์ และบริษัทฯ ได้ยื่นขอให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยรับหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 593 ล้านหุ้นดังกล่าวเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนเพิ่มเติม และได้รับอนุมัติให้หุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ได้ตั้งแต่วันที่ 24 มกราคม 2555

เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2555 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จาก 10,818,493,916 บาท เป็น 5,022,246,185 บาท ด้วยวิธีการยกเลิกหุ้นสามัญจดทะเบียนที่ยังมีได้ออกจำหน่ายจำนวน 5,796,247,731 หุ้น บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนจดทะเบียนเป็น 5,022,246,185 บาท กับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2555

## 23. สำรองตามกฎหมาย

ภายใต้บทบัญญัติของมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทฯ ต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปี หักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลได้

## 24. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

|  | งบการเงินรวม |           | งบการเงินเฉพาะกิจการ |           |
|--|--------------|-----------|----------------------|-----------|
|  | 2556         | 2555      | 2556                 | 2555      |
| ซื้อที่ดินและจ่ายค่างานก่อสร้างระหว่างปี                       | 1,104,114    | 708,257   | 1,104,114            | 708,257   |
| การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์<br>และสินค้าคงเหลือ | (83,208)     | (467,624) | (83,272)             | (467,456) |
| เงินเดือนและค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน                  | 116,857      | 95,188    | 83,871               | 65,454    |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย                                  | 30,441       | 35,401    | 16,947               | 19,717    |
| ค่าใช้จ่ายทางการตลาด   | 169,457      | 130,317   | 161,857              | 123,778   |
| ต้นทุนสินค้าอื่นที่เกิดขึ้นและรับรู้ในปี                       | 8,130        | 6,923     | -                    | -         |

## 25. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

|  | งบการเงินรวม   |                 | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                 |
|--|----------------|-----------------|----------------------|-----------------|
|  | 2556           | 2555            | 2556                 | 2555            |
|  | (ปรับปรุงใหม่) |                 | (ปรับปรุงใหม่)       |                 |
| <b>ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:</b>                                    |                |                 |                      |                 |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี                                   | -              | -               | -                    | -               |
| รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลของปีก่อน          | -              | -               | -                    | -               |
| <b>ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:</b>                               |                |                 |                      |                 |
| ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่าง                    |                |                 |                      |                 |
| ชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว                      | 43,110         | (23,442)        | 43,276               | (23,477)        |
| ผลกระทบต่อภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี                             |                |                 |                      |                 |
| จากการเปลี่ยนแปลงอัตราภาษี                                     | -              | 1,057           | -                    | 1,057           |
| <b>ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</b> | <b>43,110</b>  | <b>(22,385)</b> | <b>43,276</b>        | <b>(22,420)</b> |

รายการกระทบยอดจำนวนเงินระหว่างค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้กับผลคูณของกำไรทางบัญชีกับอัตราภาษีที่ใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

|  | งบการเงินรวม   |                 | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                 |
|--|----------------|-----------------|----------------------|-----------------|
|  | 2556           | 2555            | 2556                 | 2555            |
|  | (ปรับปรุงใหม่) |                 | (ปรับปรุงใหม่)       |                 |
| กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล                 | 191,149        | (144,958)       | 199,649              | (134,898)       |
| อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล                                      | 20%            | 23%             | 20%                  | 23%             |
| กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล                 |                |                 |                      |                 |
| คูณอัตราภาษี   | 38,230         | (33,340)        | 39,930               | (31,027)        |
| ผลกระทบต่อภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการ                       |                |                 |                      |                 |
| เปลี่ยนแปลงอัตราภาษี   | -              | 1,057           | -                    | 1,057           |
| ผลกระทบต่อทางภาษีสำหรับ:                                       |                |                 |                      |                 |
| ค่าใช้จ่ายต้องห้าม   | 4,222          | 825             | 4,102                | 673             |
| รายได้ที่ต้องเสียภาษีเพิ่มเติม                                 | 1,171          | 4,656           | 1,171                | 4,323           |
| ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น                            | (6,685)        | (8,239)         | (30)                 | (19)            |
| ขาดทุนสะสมทางภาษี  | 8,069          | 10,083          | -                    | -               |
| อื่นๆ  | (1,897)        | 2,573           | (1,897)              | 2,573           |
| <b>ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</b> | <b>43,110</b>  | <b>(22,385)</b> | <b>43,276</b>        | <b>(22,420)</b> |

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

|  | งบการเงินรวม       |                    |                  | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                    |                  |
|--|--------------------|--------------------|------------------|----------------------|--------------------|------------------|
|  | ณ วันที่           | ณ วันที่           | ณ วันที่         | ณ วันที่             | ณ วันที่           | ณ วันที่         |
|  | 31 ธันวาคม<br>2556 | 31 ธันวาคม<br>2555 | 1 มกราคม<br>2555 | 31 ธันวาคม<br>2556   | 31 ธันวาคม<br>2555 | 1 มกราคม<br>2555 |
| <b>สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b> |                    |                    |                  |                      |                    |                  |
| ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ                   | 1,487              | -                  | -                | 1,487                | -                  | -                |
| ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าสินค้าคงเหลือ    | 314                | 606                | 5,121            | 314                  | 606                | 5,121            |
| ค่าเผื่อการลดมูลค่าของสินทรัพย์          | 50,651             | 51,161             | 53,934           | 50,651               | 51,161             | 53,934           |
| เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน             | 588                | 490                | 450              | 588                  | 490                | 450              |
| สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน         | 1,887              | 1,401              | 1,366            | 1,482                | 1,162              | 1,092            |
| ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้             | 21,521             | 65,991             | 37,363           | 21,521               | 65,991             | 37,363           |
| อื่นๆ                                    | 335                | -                  | -                | 335                  | -                  | -                |
| <b>รวม</b>                               | <b>76,783</b>      | <b>119,649</b>     | <b>98,234</b>    | <b>76,378</b>        | <b>119,410</b>     | <b>97,960</b>    |
| <b>หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>   |                    |                    |                  |                      |                    |                  |
| ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน               | 6,879              | 5,339              | 4,331            | 6,879                | 5,339              | 4,331            |
| อื่นๆ                                    | -                  | 1,296              | 3,273            | -                    | 1,296              | 3,273            |
| <b>รวม</b>                               | <b>6,879</b>       | <b>6,635</b>       | <b>7,604</b>     | <b>6,879</b>         | <b>6,635</b>       | <b>7,604</b>     |

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ ยังมีขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ จำนวน 230 ล้านบาท (2555: 216 ล้านบาท) ที่บริษัทฯ ยังไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี เนื่องจากพิจารณาแล้วเห็นว่าบริษัทฯ ยังอาจไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ข้างต้นมาใช้ประโยชน์ได้

## 26. กำไรต่อหุ้น

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

|   | งบการเงินรวม |                | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                |
|---|--------------|----------------|----------------------|----------------|
|   | 2556         | 2555           | 2556                 | 2555           |
|   |              | (ปรับปรุงใหม่) |                      | (ปรับปรุงใหม่) |
| กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้น        |              |                |                      |                |
| ของบริษัทฯ (พันบาท)                           | 149,466      | (121,630)      | 156,373              | (112,478)      |
| จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ย ถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น) | 5,022,246    | 5,022,246      | 5,022,246            | 5,022,246      |
| กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น (บาท/หุ้น)              | 0.030        | (0.024)        | 0.031                | (0.022)        |

## 27. ข้อมูลทางการเงินจำแนกส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทฯ ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน บริษัทฯ และบริษัทย่อยจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 3 ส่วนงาน ดังนี้

- (1) ส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- (2) ส่วนงานธุรกิจให้บริการสนามกอล์ฟ
- (3) ส่วนงานธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน บริษัทฯ ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวม ซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยใช้เกณฑ์ในการกำหนดราคาระหว่างกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 7

ข้อมูลรายได้ กำไร และสินทรัพย์รวมของส่วนงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

|  | งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม |      |                          |      |               |      |       |       |
|--|--|------|--------------------------|------|---------------|------|-------|-------|
|  | ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์                        |      | ธุรกิจให้บริการสนามกอล์ฟ |      | ธุรกิจให้เช่า |      | รวม   |       |
|  | 2556   | 2555 | 2556                     | 2555 | 2556          | 2555 | 2556  | 2555  |
|  | (ปรับปรุงใหม่)                               |      |                          |      |               |      |       |       |
| รายได้จากลูกค้าภายนอก                                    | 1,542  | 326  | 49                       | 45   | 34            | 32   | 1,625 | 403   |
| กำไรจากการดำเนินงานตามส่วนงาน                            | 523  | 93   | 11                       | 7    | 13            | 12   | 547   | 112   |
| รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้เป็นส่วน:                    |  |      |                          |      |               |      |       |       |
| รายได้อื่น   |  |      |                          |      |               |      | 19    | 29    |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย                                       |  |      |                          |      |               |      | (169) | (130) |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร                                    |  |      |                          |      |               |      | (181) | (169) |
| ขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์                         |  |      |                          |      |               |      | (12)  | -     |
| โอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์                  |  |      |                          |      |               |      | 15    | 13    |
| ต้นทุนทางการเงิน   |  |      |                          |      |               |      | (28)  | -     |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้                                    |  |      |                          |      |               |      | (43)  | 22    |
| ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย  |  |      |                          |      |               |      | 1     | 1     |
| กำไร (ขาดทุน) สำหรับปีส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ |  |      |                          |      |               |      | 149   | (122) |

(หน่วย: ล้านบาท)

|   | งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม |       |                              |      |               |      |              |              |
|---|--|-------|------------------------------|------|---------------|------|--------------|--------------|
|   | ธุรกิจ<br>อสังหาริมทรัพย์                    |       | ธุรกิจให้บริการ<br>สนามกอล์ฟ |      | ธุรกิจให้เช่า |      | รวม          |              |
|   | 2556   | 2555  | 2556                         | 2555 | 2556          | 2555 | 2556         | 2555         |
|   | (ปรับปรุงใหม่)                               |       |                              |      |               |      |              |              |
| ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ  | 2,611  | 2,448 | 5                            | 5    | -             | -    | 2,616        | 2,453        |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                | 305  | 4     | -                            | -    | 392           | 398  | 697          | 402          |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์                      | 93   | 102   | 287                          | 291  | 1             | 1    | 381          | 394          |
| ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา             | 1,727  | 1,300 | 4                            | 4    | -             | -    | 1,731        | 1,304        |
| สินทรัพย์ส่วนกลาง                           |  |       |                              |      |               |      | 485          | 468          |
| <b>รวมสินทรัพย์ของส่วนงาน</b>               |  |       |                              |      |               |      | <b>5,910</b> | <b>5,021</b> |
| การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน        |  |       |                              |      |               |      |              |              |
| ที่ไม่รวมเครื่องมือทางการเงิน สินทรัพย์ภาษี |  |       |                              |      |               |      |              |              |
| เงินได้รอการตัดบัญชีและสินทรัพย์            |  |       |                              |      |               |      |              |              |
| ไม่หมุนเวียนอื่นๆ                           | 758  | 152   | 1                            | 1    | 3             | 1    | 762          | 154          |

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

บริษัท และบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจในประเทศเดียว คือประเทศไทย ดังนั้นรายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในปี 2556 และ 2555 บริษัท และบริษัทย่อยไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับ หรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

## 28. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัท และบริษัทย่อยและพนักงานของบริษัท และบริษัทย่อยได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 บริษัท และบริษัทย่อยและพนักงานจ่ายสมทบกองทุนดังกล่าวเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3 - 5 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนอยุธยา จำกัด และจะถูกจ่ายให้แก่พนักงานในกรณีที่ออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของบริษัท และบริษัทย่อย ในระหว่างปี 2556 บริษัท และบริษัทย่อยได้จ่ายเงินสมทบกองทุนเป็นจำนวนเงิน 2 ล้านบาท (เฉพาะบริษัท: 2 ล้านบาท) (2555: 2 ล้านบาท เฉพาะบริษัท: 2 ล้านบาท)

## 29. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัท และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นคงเหลืออยู่ดังต่อไปนี้

29.1 บริษัท มีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้างโครงการต่างๆ ซึ่งรวมถึงการว่าจ้างออกแบบโครงการและการตกแต่งภายในเป็นจำนวนเงิน 1,730 ล้านบาท (2555: 706 ล้านบาท)

29.2 บริษัท และบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าพื้นที่อาคาร อุปกรณ์ และสัญญาบริการซึ่งมีอายุสัญญาตั้งแต่ 1 ปี ถึง 3 ปี โดยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานดังกล่าวดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

| จ่ายชำระ                     | งบการเงินรวม   |      | งบการเงินเฉพาะกิจการ |      |
|------------------------------|----------------|------|----------------------|------|
|                              | 2556           | 2555 | 2556                 | 2555 |
|                              | (ปรับปรุงใหม่) |      | (ปรับปรุงใหม่)       |      |
| ภายใน 1 ปี                   | 17             | 14   | 13                   | 11   |
| มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี | 4              | 8    | 4                    | 8    |

29.3 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีภาระผูกพันตามสัญญาบริการรถกอล์ฟกับบริษัทแห่งหนึ่งเป็นระยะเวลา 3 ปี สัญญาเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2554 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2557 โดยชำระค่าบริการเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 50 ของรายได้ที่ได้รับค่าบริการรถกอล์ฟจากลูกค้า

#### 29.4 หนังสือค้ำประกันธนาคาร

บริษัทฯ มีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามของบริษัทฯ ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทฯ คงเหลืออยู่ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

|   | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ |      |
|---|-------------------------------------|------|
|   | 2556                                | 2555 |
| หนังสือค้ำประกันการจัดสรรพื้นที่โครงการ             | 13                                  | 13   |
| หนังสือค้ำประกันการจัดหาและการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค | 59                                  | 59   |
| หนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า                         | 9                                   | 6    |
| หนังสือค้ำประกันลิฟท์                               | 105                                 | 5    |
| รวม   | 186                                 | 83   |

วงเงินสินเชื่อหนังสือค้ำประกันธนาคารค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ

#### 29.5 คดีความ

ในเดือนมกราคม 2554 ลูกค้ายรายหนึ่งได้ฟ้องต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ ขอให้บริษัทฯ คืนเงินมัดจำค่าซื้อห้องชุดในโครงการของบริษัทฯ เป็นจำนวนเงิน 1 ล้านบาท โดยอ้างเหตุว่าบริษัทฯ ไม่ได้แก้ไขข้อชำรุดบกพร่องของห้องชุดที่ซื้อขาย บริษัทฯ ได้ต่อสู้คดีว่าโจทก์เป็นฝ่ายผิดสัญญาไม่ไปจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามที่ระบุในสัญญา เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2554 ศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษายกฟ้องจำเลย ต่อมาโจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาของศาลชั้นต้นต่อศาลอุทธรณ์ซึ่งภายหลังศาลอุทธรณ์ได้พิจารณาและมีคำพิพากษายืนตามศาลชั้นต้น เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2556 โจทก์ได้ยื่นฎีกาคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์ต่อศาลฎีกา ปัจจุบันคดีอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกาซึ่งฝ่ายบริหารของบริษัทฯ คาดว่าคดีความดังกล่าวจะไม่เกิดผลเสียหายที่เป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ

### 30. เครื่องมือทางการเงิน

#### 30.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของบริษัทฯ และบริษัทย่อยตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น และเงินกู้ยืมระยะยาว บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

### ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

บริษัท และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นบริษัท และบริษัทย่อยจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ นอกจากนี้ การให้สินเชื่อของบริษัท และบริษัทย่อยไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากบริษัท และบริษัทย่อยมีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมาก ราย จำนวนเงินสูงสุดที่บริษัท และบริษัทย่อยอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

### ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

บริษัท และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินฝากสถาบันการเงิน เงินลงทุนชั่วคราว ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินและเงินกู้ยืมระยะยาวที่มีดอกเบี้ย สิ้นทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดหรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

สิ้นทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสิ้นทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

|                                | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 |                       |                 |   |                        |     |                                    |
|--------------------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------|---|------------------------|-----|------------------------------------|
|                                | อัตราดอกเบี้ยคงที่       |                       |                 | อัตราดอกเบี้ย<br>ปรับขึ้นลงตาม<br>ราคาลาด | ไม่มีอัตรา<br>ดอกเบี้ย | รวม | อัตราดอกเบี้ย<br><br>(ร้อยละต่อปี) |
|                                | ภายใน<br>1 ปี            | มากกว่า<br>1 ถึง 5 ปี | มากกว่า<br>5 ปี |   |                        |     |                                    |
| <b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>     |                          |                       |                 |   |                        |     |                                    |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | -                        | -                     | -               | 126                                       | 11                     | 137 | 0.40 - 1.55                        |
| เงินลงทุนชั่วคราว              | -                        | -                     | -               | 11  | -                      | 11  | 2.50 - 3.00                        |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น    | -                        | -                     | -               | -   | 12                     | 12  | -                                  |
| ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน     | 2                        | 7                     | 29              | -   | -                      | 38  | 0.30                               |
| <b>หนี้สินทางการเงิน</b>       |                          |                       |                 |   |                        |     |                                    |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น  | -                        | -                     | -               | -   | 134                    | 134 | -                                  |
| เงินกู้ยืมระยะยาว              | -                        | -                     | -               | 549                                       | -                      | 549 | MLR-1                              |

(หน่วย: ล้านบาท)

|                                | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 |                       |                 |  |                        |     |                                |
|--------------------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------|--|------------------------|-----|--------------------------------|
|                                | อัตราดอกเบี้ยคงที่       |                       |                 | อัตราดอกเบี้ย<br>ปรับขึ้นลงตาม<br>ราคาตลาด | ไม่มีอัตรา<br>ดอกเบี้ย | รวม | อัตราดอกเบี้ย<br>(ร้อยละต่อปี) |
|                                | ภายใน<br>1 ปี            | มากกว่า<br>1 ถึง 5 ปี | มากกว่า<br>5 ปี |  |                        |     |                                |
| สินทรัพย์ทางการเงิน            |                          |                       |                 |  |                        |     |                                |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | -                        | -                     | -               | 227  | 11                     | 238 | 0.60 - 1.75                    |
| เงินลงทุนชั่วคราว              | -                        | -                     | -               | 11   | -                      | 11  | 2.75 - 3.50                    |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น    | -                        | -                     | -               | -  | 5                      | 5   | -                              |
| ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน     | 2                        | 6                     | 31              | -  | -                      | 39  | 0.30                           |
| หนี้สินทางการเงิน              |                          |                       |                 |  |                        |     |                                |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น  | -                        | -                     | -               | -  | 112                    | 112 | -                              |

### 30.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของบริษัทฯ จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะยาวมีอัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด บริษัทฯ จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันหรือจ่ายชำระหนี้สินในขณะนี้ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้ และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะที่ไม่มี ความเกี่ยวข้องกัน วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงิน มูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม

### 31. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัทฯ คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ และเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับ ผู้ถือหุ้นโดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อทุนเท่ากับ 0.35:1 (2555: 0.19:1)

### 32. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2557







Eastern Star Real Estate Public Company Limited  
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

ชั้น 5 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ เลขที่ 898  
ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี  
เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330  
โทร. 0-2263-1010 แฟกซ์ 0-2263-1009

5 Fl. Ploenchit Tower No. 898 Ploenchit Rd.,  
Lumpini, Pathumwan, Bangkok 10330  
Tel 0-2263-1010 Fax 0-2263-1009  
E-mail : [estar@estarpcl.com](mailto:estar@estarpcl.com)  
Web site : [www.estarpcl.com](http://www.estarpcl.com)