

รายงานประจำปี 2557
ANNUAL REPORT
2014

EASTERN STAR

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



สารบัญ

สารสนเทศจากประธานกรรมการ	01
รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ	02
ข้อมูลทั่วไป	03
ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป	06
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	07
ปัจจัยความเสี่ยง	11
โครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการ	13
การปฏิบัติตามหลักการทำกับดูแลกิจการที่ดี	33
รายการระหว่างกัน	36
คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน	37
รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน	43
รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	44
งบการเงิน	45



Sole Agent
Knight Frank



AMBER

ชีวิตเหนือระดับ ติดรถไฟฟ้า

คอนโดมิเนียมหรูดีไซน์ทันสมัย สิ่งแวดล้อมดี มีระดับ
แค่เปิดประตูคอนโด... ก็ถึงรถไฟฟ้า



“AMBER by Eastern Star” (แอมเบอร์ บาย อีสเทอร์น สตาร์) คอนโดมิเนียมโครงการใหม่ โดยบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด(มหาชน) ผู้พัฒนาคอนโดหรู ดีไซน์ทันสมัย อาทิ โครงการ StarView 54 ชั้น, โครงการ Nara 9 สูง 40 ชั้น, โครงการ The Breeze 37 ชั้น, โครงการ Vantage 32 ชั้น มูลค่ารวมกว่า 10,000 ล้านบาท ซึ่งประสบความสำเร็จด้วยดี ทุกโครงการ และเป็นครั้งแรกที่อีสเทอร์น สตาร์ บุกตลาดคอนโดแนวรถไฟฟ้าสายสีม่วง

โครงการ AMBER เป็นอาคารพักอาศัยสูง 37 ชั้น ตั้งอยู่บนพื้นที่กว่า 2 ไร่ ถนนกรุงเทพฯ-นนท์ ติด MRT สถานีแยกติวานนท์ มีจำนวนห้องพักทั้งหมด 563 ยูนิต มีให้เลือก 2 แบบ คือ แบบ 1 ห้องนอน ขนาด 35 – 57 ตร.ม. จำนวน 421 ห้องและแบบ 2 ห้องนอน ขนาด 55-76 ตร.ม. จำนวน 142 ห้อง พร้อมที่จอดรถ 189 คัน **ราคาเริ่มต้นที่ 2.49 ล้าน**

โครงการออกแบบแนว Modern Contemporary Style ดีไซน์ มีระดับและมีเอกลักษณ์เฉพาะตัว ห้องชุดตัวอย่างของโครงการตกแต่งพร้อมเฟอร์นิเจอร์ ขนาด 56 ตร.ม.แบบ 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ ออกแนวหรูหราของตกแต่ง ใช้เฟอร์นิเจอร์โทนสีเทา – เงิน ที่สะท้อนแสงมันวาว ให้ความรู้สึกโอ่อ่า สง่างาม มีการใช้กระจกเข้ามาเป็นส่วนหนึ่งของผนังห้องทำให้ดูกว้างและโล่ง

นอกจากนี้ ห้องนอนเล็กสามารถปรับเปลี่ยนเป็นห้องทำงาน หรือมุมพักผ่อนได้ สำหรับขนาด 35 ตร.ม. แบบ 1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ ออกแนวเรียบหรู ดูสดชื่น สบายตา การตกแต่งเน้นโทนขาวตัดด้วยสีเขียวของเฟอร์นิเจอร์และของตกแต่งโดดเด่นด้วยจุดนั่งชมวิว ที่เป็นผนังกระจก 2 ด้าน

ผู้อาศัยสามารถพักผ่อนสายตาด้วยการชมวิวกับมุมมองทัศนียภาพแบบ Panorama 270 องศา และโปร่งสบายด้วยเพดานจรดพื้นที่สูงถึง 2.7 เมตร นอกจากนี้ยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน อาทิ สระว่ายน้ำระบบเกลือ, ฟิตเนส, สวนสวยที่ร่มรื่นเป็นส่วนตัว

Eastern Star เป็นบริษัทที่มีความมั่นคงสูง มีฐานะการเงินดี ด้วยทุนจดทะเบียนกว่า 5,000 ล้านบาท (ชำระเต็มมูลค่า) โดยมี **ท่านอานันท์ ปันยารชุน** อดีตนายกรัฐมนตรี 2 สมัยเป็นประธาน

ผู้สนใจสามารถเข้าชมห้องชุดตัวอย่าง ได้ที่สำนักงานขายโครงการ หรือสอบถามเพิ่มเติมได้ที่ **โทร. 0-2968-5225 / www.estarpci.com**



Vantage ... ชีวิตเหนือระดับ ที่คุณสัมผัสได้
By Eastern Star



เปิดรับความสุขที่มากกว่า กับคอนโดหน้ากว้างอยู่สบาย
ติดถนนรัชดาฯ ตกแต่งพร้อมอยู่ เฟอร์นิเจอร์ครบชุด
1 ห้องนอน 47 ตร.ม. | เริ่ม 75,500 บาท / ตรม.

- พื้นที่สีเขียวขนาดใหญ่ถึง 1,200 ตร.ม.
- มุมมองทัศนียภาพแบบ panorama 360°
- รั้วต้นไม้ดูสบายตายาวถึง 130 เมตร
- โถง Lobby สุดหรูหราสูงถึง 12 เมตร
- สระว่ายน้ำระบบเกลือแบบ Infinity Edge



02-939-6868

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

EASTERN STAR



สาส์นจากประธานกรรมการ

เรียนท่านผู้ถือหุ้น

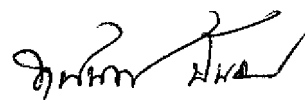
ในปี 2557 ที่ผ่านมาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวจากปัจจัยลบหลายประการทั้งปัญหาความไม่สงบจากสถานการณ์การเมืองในประเทศที่ต่อเนื่องยาวนานปัญหานี้สั่นภาคครัวเรือนที่เพิ่มสูงขึ้นและปัญหาเศรษฐกิจในประเทศที่ซบเซา แม้ว่าในกลางปี 2557 ได้มีการจัดตั้งรัฐบาลโดยคณะรักษาความสงบแห่งชาติ และได้มีการออกนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจ แต่ก็ต้องใช้เวลาในการเรียกความเชื่อมั่นจากผู้บริโภคอีกครั้งหนึ่ง อย่างไรก็ตามในปี 2557 บริษัทฯ ได้โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร ได้แก่ โครงการแวนเทจ และโครงการเดอะบรีช รวมทั้งบ้านเดี่ยวในโครงการ เดอะ สตาร์ เอสเตท แอท พัฒนาการ 69 เมื่อรวมกับโครงการที่อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง และการขายที่ดินแปลงเล็กของบริษัทฯ ที่ยังไม่ได้พัฒนาออกไป ทำให้ในปี 2557 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 284 ล้านบาท เพียงพอที่จะล้างขาดทุนสะสม และสามารถจัดสรรกำไรจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นของบริษัทฯได้ ผลงานดังกล่าวต้องขอชมเชยฝ่ายบริหารและพนักงานของบริษัทฯ ทุกคนที่ร่วมแรงร่วมใจกันปฏิบัติหน้าที่อย่างเต็มความสามารถ

ในปี 2558-2559 หากสถานการณ์ภายในประเทศมีเสถียรภาพมากขึ้น อีกทั้งนโยบายและแผนกระตุ้นเศรษฐกิจ รวมทั้งการเบิกจ่ายงบประมาณของภาครัฐเป็นไปตามแผน ก็จะช่วยให้บรรยากาศ และความเชื่อมั่นของผู้บริโภคกลับคืนมา โดยยังคงมีปัจจัยบวกในเรื่องดอกเบี้ยที่ยังคงอยู่ในระดับต่ำ รวมทั้งราคาน้ำมันที่ลดลงซึ่งไม่เพียงเป็นผลดีต่อเศรษฐกิจโดยรวม แต่เป็นผลดีต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้วย เพราะเมื่อผู้บริโภคมีค่าใช้จ่ายลดลงจะทำให้มีกำลังซื้อมากขึ้น

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในอีก 2-3 ปีข้างหน้ายังคงแข่งขันอย่างรุนแรง แม้ว่าความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคยังคงมีต่อเนื่อง นอกจากนี้ยังมีปัจจัยความเสี่ยงจากราคาที่ดินที่สูงขึ้นอย่างต่อเนื่องโดยเฉพาะทำเลใจกลางเมืองและตามแนวรถไฟฟ้าสายต่างๆ ที่จะทำให้อสังหาริมทรัพย์สูงขึ้น อีกทั้งปัญหาแรงงานที่อาจมีมากขึ้นจากการเร่งลงทุนของภาครัฐในการก่อสร้างโครงการสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน และการเปิดโครงการต่างๆ ของภาคเอกชนเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวบริษัทฯ จะใช้ความละเอียดรอบคอบมากขึ้นในการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการที่จะเปิดใหม่ โดยคำนึงถึงผลตอบแทนจากการลงทุนที่คุ้มค่า และมีความเสี่ยงในระดับที่ยอมรับได้ นอกจากการให้ความสำคัญต่อยุทธศาสตร์ต่างๆ ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ แล้ว บริษัทฯ ยังคงให้ความสำคัญต่อการพัฒนาและรักษาบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถไว้กับบริษัทฯ ทั้งนี้เพื่อเพิ่มศักยภาพในการแข่งขัน นอกจากนี้ยังเปิดโอกาสให้กับคนรุ่นใหม่เข้ามามีส่วนร่วมในการนำพาธุรกิจของบริษัทฯ ให้เจริญก้าวหน้าและสร้างผลกำไรให้บริษัทฯ ได้อย่างต่อเนื่องต่อไป

บริษัทฯ ยังคงให้ความสำคัญในความรับผิดชอบต่อสังคมเสมอมารวมถึงการสนับสนุนกิจกรรมที่มีส่วนช่วยเหลือผู้ด้อยโอกาสในสังคม ได้แก่ การสนับสนุนการจัดหาทุนของสเปเชียลโอลิมปิค การให้การสนับสนุนกิจกรรมและให้ทุนการศึกษาแก่นักเรียน เป็นต้น

ท้ายนี้ ผมในนามของคณะกรรมการบริษัทฯ ขอแสดงความขอบคุณมายังท่านผู้ถือหุ้น คู่ค้า และลูกค้าที่ให้การสนับสนุนและความไว้วางใจต่อบริษัทฯ ด้วยดีตลอดมา และขอขอบคุณผู้บริหารและพนักงานทุกท่านที่ได้ทุ่มเททั้งแรงกายและแรงใจปฏิบัติหน้าที่อย่างเต็มความสามารถทำให้บริษัทฯ มีผลการดำเนินงานที่ดีในปี 2557 และขอให้มุ่งมั่นปฏิบัติหน้าที่อย่างเต็มความสามารถเพื่อนำพาให้บริษัทฯ มีความเจริญก้าวหน้าต่อไป



(นายอานันท์ ปันยารชุน)

ประธานกรรมการ

วันที่ 23 มีนาคม 2558

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการตรวจสอบได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2556 ซึ่งประกอบด้วย กรรมการที่ไม่มีส่วนในการบริหารตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวม 3 คน คือ

1. นายปรีชา อุ๋นจิตติ ประธานกรรมการตรวจสอบ
2. นายสมฤทธิ์ ศรีทองดี กรรมการตรวจสอบ
3. นางสุนันทา เตียสุวรรณ กรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบมีขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ในปี 2557 คณะกรรมการตรวจสอบได้จัดให้มีการประชุม รวม 5 ครั้ง ซึ่งประชุมร่วมกับกรรมการบริหาร ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน ผู้จัดการแผนกบัญชี และผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยมีจำนวนการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบ ดังนี้

นายปรีชา อุ๋นจิตติ	เข้าร่วมประชุม	5	ครั้ง
นายสมฤทธิ์ ศรีทองดี	เข้าร่วมประชุม	5	ครั้ง
นางสุนันทา เตียสุวรรณ	เข้าร่วมประชุม	4	ครั้ง

สรุปรายงานคณะกรรมการตรวจสอบได้ดังนี้

1. คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาสอบทานรายงานและงบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะบริษัท พร้อมทั้งการเปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่เสนอให้ผู้ถือหุ้น ให้เห็นว่ามีความถูกต้องครบถ้วนตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
2. คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาสอบทานการเปิดเผยรายการที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อให้เป็นไปตามหลักการในการป้องกันปัญหาความขัดแย้งของผลประโยชน์ และให้มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วน
3. คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณารายงานของผู้ตรวจสอบภายใน และรายงานการประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ ตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แล้ว มีความเห็นว่า ระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ โดยรวมไม่มีข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ มีการจัดทำรายงานทางการเงิน เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และมีการเปิดเผยข้อมูลที่เพียงพอ มีระบบการกำกับ การควบคุมภายในและความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ ไม่มีข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้เสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้ง นางกัญญาจน์ อัครรังสฤษดิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4496 หรือนายโสภณ เพิ่มศิริวิมล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3182 หรือนายชยพล ศุภเศรษฐนนท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3972 แห่งบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ผู้สอบบัญชีของบริษัทในปี 2558 โดยกำหนดค่าตอบแทนการสอบบัญชีของ บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) เป็นเงินไม่เกิน 880,000.- บาท

(นายปรีชา อุ๋นจิตติ)

ประธานกรรมการตรวจสอบ

วันที่ 17 มีนาคม 2558

ข้อมูลทั่วไป

1 ข้อมูลทั่วไป

ก. ชื่อ ประเภทธุรกิจ ที่ตั้ง โทรศัพท์ โทรสาร จำนวน และชนิดของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท

ชื่อ บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

สำนักงานใหญ่ ชั้น 5 อาคารเฟลินจิตทาวเวอร์ เลขที่ 898 ถนนเฟลินจิต

แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ : 0-2263-1010-5

โทรสาร : 0-2263-1009

สำนักงานสาขา 65/14-15 หมู่ 3 ถนนสุขุมวิท ตำบลบ้านฉาง อำเภอบ้านฉาง

จังหวัดระยอง 21130

โทรศัพท์ : 0-3860-2500 , 0-3860-2511

โทรสาร : 0-3860-2754

Website : www.estarpcl.com

E-mail : estar@estarpcl.com

ประเภทธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

เลขทะเบียน บมจ.0107536000307

ทุนจดทะเบียน ประกอบด้วยหุ้นสามัญ 5,022,246,185 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท)

ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 5,022,246,185 บาท

ข. ชื่อ ประเภทธุรกิจ ที่ตั้ง โทรศัพท์ โทรสาร จำนวน และชนิดของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของนิติบุคคลที่บริษัท ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 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

โทรศัพท์ : 0-3863-0410-3

โทรสาร : 0-3863-0418

Website : www.easternstargolfcourse.com

ประเภทธุรกิจ สนามกอล์ฟ

เลขทะเบียน 0105532086493

ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 500,000,000 บาท (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท)

สัดส่วนการลงทุน ร้อยละ 81.30

บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด

ดำเนินธุรกิจพาร์ทเมนต์และบ้านเดี่ยวให้เช่า ตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกัน

กับสนามกอล์ฟ อีสเทอร์น สตาร์ คันทรี่ คลับ แอนด์ รีสอร์ท ในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง

สถานที่ตั้ง 241/39 หมู่ 3 ตำบลพลลา อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง 21130

โทรศัพท์ : 0-3860-3018-9

โทรสาร : 0-38601-901

Website : www.seastarproperty.com

ประเภทธุรกิจ ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

เลขทะเบียน 0105539027956

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

สัดส่วนการลงทุน ร้อยละ 99.13

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลซัน 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

ค. ชื่อ สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ ประเภทธุรกิจ โทรศัพท์ โทรสาร ของบุคคลอ้างอิงอื่น ๆ

นายทะเบียน

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

สถานที่ตั้ง

62 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110

โทรศัพท์ : 0-2229-2800 โทรสาร : 0-2359-1259

Website : <http://www.tsd.co.th>

E-mail : TSDCallCenter@set.or.th

ผู้สอบบัญชี

นางกิงกาญจน์ อัครรังษะ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4496

สถานที่ตั้ง

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

ชั้น 33 อาคารเลครัชดา

193/136-137 อาคารเลครัชดา ชั้น 33 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย

กรุงเทพมหานคร 10110

โทรศัพท์ : 0-2264-0777 โทรสาร: 0-2264-0789

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป

งวดบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

หน่วย : ล้านบาท

	2557	2556 (ปรับปรุงใหม่)	2555 (ปรับปรุงใหม่)
สินทรัพย์รวม	6,794.11	5,910.06	5,021.26
หนี้สินรวม	2,124.91	1,519.43	778.68
รวมส่วนของผู้อถือหุ้น	4,669.20	4,390.63	4,242.58
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้จากการให้เช่าและบริการ	1,252.88	1,624.87	403.71
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์และการให้เช่าและบริการ	(844.39)	(1,078.26)	(290.60)
รายได้อื่น	57.51	19.22	28.93
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(286.78)	(349.44)	(299.95)
ขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์	-	(12.25)	-
โอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์	171.31	14.80	12.95
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(9.34)	(27.79)	-
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(62.61)	(43.11)	22.38
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายส่วนที่โอนไปกำไรหรือขาดทุน	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม	278.58	148.04	122.58
เงินปันผลต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	-	-	-
อัตราส่วนทางการเงิน			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.02	3.42	3.85
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.11	0.19	0.36
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	(0.23)	0.14	0.37
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	151.51	188.67	32.30
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	2	2	11
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	32.60	33.64	28.02
อัตรากำไรสุทธิ (%)	21.26	9.00	(28.33)
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้อถือหุ้น (%)	6.15	3.43	(2.85)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	4.39	2.71	(2.51)
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้อถือหุ้น (เท่า)	0.46	0.35	0.18
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (เท่า)	(0.67)	0.06	(1.32)

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

1 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าและธุรกิจสนามกอล์ฟ โดยในระยะเวลาที่ผ่านมาตั้งแต่เริ่มดำเนินธุรกิจจนถึง ปี 2546 บริษัทฯ เน้นการทำธุรกิจในเขตอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง เพื่อรองรับการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก เนื่องจากเล็งเห็นว่า เขตอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง เป็นทำเลที่มีศักยภาพเพราะอยู่ห่างจากนิคมอุตสาหกรรม มาบตาพุดไปทางทิศตะวันออกเพียง 10 กิโลเมตร และอยู่ห่างจากสนามบินอู่ตะเภาไปทางทิศตะวันตกเพียง 5 กิโลเมตร และในปี 2547 เป็นต้นมา บริษัทฯ มีนโยบายที่จะให้ความสำคัญแก่การขยายการพัฒนาโครงการในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลแต่ยังคงพัฒนาโครงการในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยองต่อไป โดยสามารถแบ่งลักษณะการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ ออกได้เป็น 3 ประเภท ดังนี้

1. การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ซึ่งมีทั้งการจัดสรรขายที่ดินเปล่า ขายที่ดินพร้อมบ้าน และห้องชุดพักอาศัยในโครงการคอนโดมิเนียม สำหรับโครงการในกรุงเทพมหานคร เดิมบริษัทฯ ได้พัฒนาโครงการภายใต้ชื่อ The Star Estate เช่น The Star Estate @ Rama III The Star Estate @ Narathiwat และ The Star Estate @ Pattanakarn 69 ต่อมาได้พัฒนาโครงการภายใต้ชื่อโครงการตามจุดเด่น หรือสถานที่ตั้งของโครงการที่พัฒนา เช่น โครงการ เดอะบรีซ (The Breeze) โครงการแวนเทจ (Vantage) โครงการสตาร์วิว (Star view) และโครงการนารา 9 (Nara 9) ส่วนโครงการในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง บริษัทฯ ได้พัฒนาขายที่ดินเปล่าและขายที่ดินพร้อมบ้านภายใต้ชื่อ โครงการคันทรี่โฮม โครงการสินทวี การ์เด็นท์ โครงการสินทวีการ์เด็นท์ 2 โครงการสตาร์ทาวน์ซินเตอร์ โครงการสตาร์ทาวน์เฮาส์ โครงการแฮมเล็ท โครงการแฮมเล็ท 3 โครงการวินเทจโฮมวิลเลจ โครงการวินเทจโฮม วิลเลจ 2 และโครงการวินเทจโฮม วิลเลจ 3 เป็นต้น

2. การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า

- 2.1 เมื่อวันที่ 23 สิงหาคม 2550 บริษัทฯ ได้จดทะเบียนให้เช่าอาคารอีสเทอร์น สตาร์ พลาซ่า และที่จอดรถแก่บริษัท เอก - ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเต็ม 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 อีสเทอร์นสตาร์ฯ เป็นสนามกอล์ฟระดับมาตรฐานสากลขนาด 18 หลุม ออกแบบโดย Robert Trent Jones, Jr. พร้อมด้วยอาคารสโมสรและห้องอาหารรวมทั้งสถานที่ออกกำลังกายและกิจกรรมอื่นๆ เช่น สนามเทนนิส สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย (ฟิตเนส เซ็นเตอร์) ทะเลเทียม และห้องประชุมสัมมนาที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ

โครงการของบริษัทฯ และบริษัทย่อยที่ดำเนินการอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ลำดับที่	ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	ลักษณะโครงการ	ขนาดที่ดินโครงการ (ไร่-งาน-ตารางวา)	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)
1.	คันทรีโฮม	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	661
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	183
5.	แฮมเล็ท 3	ต.พลา อ.บ้านฉาง จ.ระยอง	บ้านเดี่ยว	9-2-53	129
6.	The Star Estate @ Pattanakarn 69	พัฒนาการ 69 ประเวศ กรุงเทพมหานคร	บ้านเดี่ยว	23-3-30	1,083
7.	เดอะบรีซ	ช่อนันทรี ย่านนาวา กรุงเทพมหานคร	คอนโดมิเนียม	2-1-15.30	1,341
8.	แวนเทจ	ลาดยาว จตุจักร กรุงเทพมหานคร	คอนโดมิเนียม	3-0-92.00	1,101
9.	สตาร์วิว	บางโคล่ บางคอแหลม กรุงเทพมหานคร	คอนโดมิเนียม	7-0-25.00	3,816
10.	นาราไนน์	ถนนนราธิวาส ซอย 9 สาทร บางรัก กรุงเทพมหานคร	คอนโดมิเนียม	3-0-45.5	2,425

2. ธุรกิจสนามกอล์ฟ

ลำดับที่	ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	ขนาดที่ดินโครงการ (ไร่-งาน-ตารางวา)	ทุนจดทะเบียน ล้านบาท
1.	อีสเทอร์น สตาร์ คันทรี คลับ แอนด์ รีสอร์ท	ต.พลา อ.บ้านฉาง จ.ระยอง	409-0-93	500

3. ธุรกิจให้เช่า

ลำดับที่	ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	ลักษณะโครงการ	จำนวนหน่วย (หลัง/ยูนิต)	ขนาดที่ดินโครงการ (ไร่-งาน-ตารางวา)	ทุนจดทะเบียน ล้านบาท
1.	ซีสตาร์	ต.พลา อ.บ้านฉาง จ.ระยอง	บ้านเดี่ยว อพาร์ทเมนต์	66 84	57-1-38.80	1,150

2 การตลาดและการแข่งขัน

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวตั้งแต่ปลายปี 2556 จนถึงกลางปี 2557 จากปัจจัยลบหลายประการทั้งปัญหาความไม่สงบจากสถานการณ์การเมืองในประเทศที่ต่อเนื่องยาวนาน ปัญหาหนี้สินภาคครัวเรือนที่เพิ่มสูงขึ้น ปัญหาการส่งออกที่ไม่เป็นไปตามเป้า แม้ว่าต่อมากจะมีการจัดตั้งรัฐบาล โดยคณะรักษาความสงบแห่งชาติกลางปี 2557 และประกาศนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจออกมาหลายครั้ง แต่ยังไม่เห็นผลในระยะสั้น และต้องใช้เวลาในการเรียกความเชื่อมั่นจากผู้บริโภคไปอีกระยะหนึ่งทั้งนี้จนกว่านโยบายและการจัดสรรงบประมาณของภาครัฐในโครงการสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานต่างๆ จะเป็นรูปธรรมมากยิ่งขึ้น

ในปี 2558 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ คาดว่าจะดีกว่าปี 2557 จากสถานการณ์การเมืองที่มีเสถียรภาพมากขึ้น อีกทั้งนโยบายและแผนการกระตุ้นเศรษฐกิจ รวมทั้งการเบิกจ่ายงบประมาณของภาครัฐ ในโครงการสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานต่างๆ เป็นไปตามแผน จะช่วยให้บรรยากาศและความเชื่อมั่นของผู้บริโภคกลับคืนมา นอกจากปัจจัยดังกล่าวแล้ว อัตราดอกเบี้ยที่ยังอยู่ในระดับต่ำและไม่มีแนวโน้มจะสูงขึ้น รวมทั้งราคาน้ำมันในตลาดโลกที่ลดลงมาอย่างต่อเนื่องไม่เพียงแต่เป็นผลดีต่อเศรษฐกิจโดยรวม แต่ยังเป็นผลดีกับธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ด้วยเพราะผู้บริโภคมีค่าใช้จ่าย ลดลงจะทำให้มีกำลังซื้อมากขึ้น

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในปี 2558 - 2559 จะยังคงแข่งขันกันอย่างรุนแรงโดยเฉพาะตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าสายต่างๆ แม้ว่าความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคยังมีอยู่อย่างต่อเนื่องแต่ผู้ประกอบการหลายรายได้เปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยพร้อมๆ กัน ในทำเลเดียวกันหรือใกล้เคียงกัน ซึ่งทำให้เกิดการแข่งขันทั้งเรื่องราคาและคุณภาพของโครงการ แต่ก็ยังเป็นผลดีกับผู้บริโภคที่มีทางเลือกมากขึ้น

โครงสร้างรายได้ ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย (2555-2557)

			ปี 2557		ปี 2556		ปี 2555	
สายผลิตภัณฑ์	ดำเนินการโดย	ร้อยละ	รายได้	ร้อยละ	รายได้	ร้อยละ	รายได้	ร้อยละ
		ของการถือหุ้น	(ล้านบาท)		(ล้านบาท)		(ล้านบาท)	
รายได้จากการขาย	ESTAR		1,166.21	89.00	1,542.17	93.38	327.93	75.80
อสังหาริมทรัพย์								
ธุรกิจสนามกอล์ฟ	ESR	81.30	51.45	3.93	49.40	3.00	45.74	10.57
ธุรกิจให้เช่า	SEASTAR	99.13	35.22	2.69	33.30	2.03	30.04	6.94
รายได้อื่น ๆ	ESTAR ESR		57.50	4.38	19.22	1.17	28.93	6.96
	SEASTAR							
รวม			1,310.38	100.00	1,644.09	100.00	432.64	100.00

หมายเหตุ :

- ESTAR = บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
- ESR = บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด
- SEASTAR = บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด

ปัจจัยความเสี่ยง

1. ความเสี่ยงจากนโยบายในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

ก่อนปี 2546 บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง เพียงแห่งเดียว ต่อมาปี 2546 บริษัทฯ มีผู้ถือหุ้นใหม่ซึ่งมีศักยภาพสูงนับตั้งแต่นั้นเป็นต้นมา บริษัทฯ จึงขยายดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพมากกว่า และลดการพึ่งพิงตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยองแต่เพียงแห่งเดียว อย่างไรก็ตามเนื่องจากบริษัทฯ เพิ่งจะเริ่มดำเนินธุรกิจในเขตกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะอาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม) บริษัทฯ จึงมีนโยบายการดำเนินธุรกิจอย่างระมัดระวัง ขณะเดียวกันบริษัทฯ ต้องสร้างการยอมรับจากลูกค้า รวมทั้งสร้างฐานลูกค้าใหม่โดยเน้นกลุ่มเป้าหมายไปที่ลูกค้าระดับกลางและระดับสูงที่กำลังซื้อในพื้นที่ใจกลางเมืองหรือใกล้กับระบบขนส่งมวลชนและแนวรถไฟฟ้าเป็นหลัก นอกจากนี้ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละโครงการใช้เวลาไม่น้อยกว่า 3 ปี โดยเริ่มตั้งแต่การหาที่ดินที่มีศักยภาพ การก่อสร้างซึ่งต้องคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีคุณภาพและส่งมอบสินค้าให้กับลูกค้าจากเหตุผลดังกล่าวข้างต้น ในปี 2557 บริษัทฯ ประสบความสำเร็จจึงทำให้สามารถล้างขาดทุนสะสมได้หมด และเริ่มจ่ายปันผลเป็นครั้งแรกในรอบ 20 ปี และคาดว่าปี 2558-2560 บริษัทฯ จะมีกำไรต่อเนื่องจากโครงการต่างๆ ที่ยังไม่ได้รับรู้รายได้ และโครงการใหม่ๆ ที่เกิดขึ้น ซึ่งในปี 2558 บริษัทฯ คาดว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะเติบโตมากกว่าปี 2557 เนื่องจากการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐที่เริ่มเป็นรูปธรรมมากยิ่งขึ้น อีกทั้งอัตราดอกเบี้ยที่ยังอยู่ในระดับต่ำ และการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ในช่วงปลายปี 2558

ส่วนปัจจัยเสี่ยงปี 2558-2560 ประกอบด้วยราคาที่ดินที่สูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะทำเลใจกลางเมือง และแนวรถไฟฟ้าสายต่างๆ จะทำให้ต้นทุนสูงขึ้น นอกจากนี้หนี้ภาครัฐระดับประเทศที่อยู่ในระดับสูงจะทำให้กำลังซื้อของผู้บริโภคลดลง อีกทั้งปัญหาแรงงานที่อาจมีมากขึ้นจากการเร่งลงทุนของภาครัฐ การขยายเปิดโครงการใหม่ของภาคเอกชน และภาวะเศรษฐกิจไทยชะลอตัวเนื่องจากเศรษฐกิจโลกซบเซา

เพื่อลดความผันผวนและความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทฯ จะใช้ความละเอียดรอบคอบและรัดกุมมากขึ้นในการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ โดยต้องได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนที่คุ้มค่าและมีความเสี่ยงที่ยอมรับได้นอกจากนี้ บริษัทฯ มีนโยบายร่วมทุนกับบริษัทอื่นๆ ที่มีศักยภาพอาจจะซื้อโครงการที่มีปัญหาทางการเงิน แต่มีศักยภาพทางธุรกิจดี คุ้มค่ากับการลงทุน และเพื่อลดความผันผวนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ พิจารณาหารธุรกิจที่มีรายได้สม่ำเสมอ

2. ความเสี่ยงจากการสร้างบ้านก่อนขาย

เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้กับลูกค้าบริษัทฯ ยังคงมีนโยบายสร้างบ้านก่อนขายแทนการเริ่มสร้างบ้านเมื่อลูกค้าจองซื้อ แม้ว่าบริษัทฯ ต้องใช้เงินทุนของตนเองในการก่อสร้างบ้านสูงขึ้นกว่าปกติทั่วไปก็ตาม เนื่องจากไม่ได้รับเงินจากลูกค้ามาเป็นเงินทุนหมุนเวียนในระหว่างก่อสร้างบริษัทฯ จึงมีความเสี่ยงจากการที่สร้างบ้านเสร็จแล้วแต่ไม่สามารถขายได้ทัน และยิ่งขายได้ล่าช้าไปมากขึ้นเท่าไรก็อาจจะส่งผลต่อความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ มากขึ้นเท่านั้น อย่างไรก็ตามเนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีปัญหาสภาพคล่องแต่อย่างใด ความเสี่ยงความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ ดังกล่าวลดลง

อย่างไรก็ตามเพื่อไม่ให้เกิดการสูญเสียโอกาสในการจำหน่ายซึ่งจะทำให้บริษัทฯ ไม่มีภาระบ้านสร้างเสร็จแล้วมีปริมาณคงเหลือมากจนเกินไป บริษัทฯ จะศึกษาและสำรวจพฤติกรรมผู้บริโภค แนวโน้มความต้องการบ้าน รูปแบบ และสิ่งอำนวยความสะดวก จากลูกค้าที่เข้าเยี่ยมชมโครงการและศึกษาจากสภาพตลาดโดยรวม เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการวิเคราะห์ความต้องการของลูกค้า เพื่อให้บริษัทฯ สามารถสร้างบ้านที่สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าเป้าหมาย และสามารถขายและโอนกรรมสิทธิ์ได้ตามกำหนดเวลารวมทั้งได้มีการบริหารการก่อสร้างด้วยการสร้างในจำนวนที่มากพอกับความต้องการในตลาดและสามารถขายได้ในเวลาที่บ้านสร้างเสร็จพอดีหรือสร้างเสร็จไม่นาน

3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการเพิ่มขึ้นของต้นทุนในการก่อสร้าง

ปัญหาแรงงานก่อสร้างขาดตลาดที่ยังคงมีอยู่ และอาจมีมากขึ้นในอนาคตจากการเร่งงานก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐ และการขยายโครงการต่างๆของภาคเอกชนจะเกิดการแย่งแรงงานในตลาดส่งผลให้ต้นทุนการก่อสร้างเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามในหลายโครงการของบริษัท ได้ทำสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างในราคาค่าจ้างที่รวมค่าวัสดุก่อสร้างและแรงงานไว้แล้ว โดยในสัญญาว่าจ้างก่อสร้างได้กำหนดค่าจ้างไว้คงที่ทำให้บริษัท สามารถควบคุมต้นทุนได้ในระดับหนึ่งนอกจากนี้บริษัท มีนโยบายที่จะหาพันธมิตรที่เป็นผู้รับเหมาก่อสร้างรายใหญ่ที่มีศักยภาพเพื่อรับงานก่อสร้างในโครงการของบริษัท ให้แล้วเสร็จทันตามกำหนดเวลา ลดความเสี่ยงจากค่าปรับอันเนื่องจากการส่งมอบบ้านและห้องชุดให้กับลูกค้าล่าช้า อีกทั้งบริษัท จะต้องเพิ่มศักยภาพในการบริหารและควบคุมค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างให้ได้ตามเป้าหมายที่ตั้งไว้

โครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการ

1. หลักทรัพย์ของบริษัท

หุ้นสามัญ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัท 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

บริษัท มีรายชื่อกลุ่มผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก (ณ วันที่ 11 เมษายน 2557) 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 อีคิวตี้ จำกัด *	279,212,609	5.56
4.	นายกฤตย์ รัตนรักษ์ *	131,058,500	2.61
5.	THE BANK OF NEWYORK (NOMINEES) LIMITED	68,200,000	1.36
6.	นายทวี หาญไกรวิไลย์	66,100,000	1.32
7.	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	50,821,660	1.01
8.	บริษัท ไชเบอร์ เวเนเจอร์ จำกัด	42,923,612	0.85
9.	บริษัท สตาร์บลิ๊อค กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	42,000,000	0.84
10.	นายวิรุฬห์ วงศ์อภิสมโพธิ์	37,000,000	0.74
	รวม	3,422,577,365	68.15

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 อีคิวตี้ 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 และงบการเงินของบริษัทย่อย ยังมีผลขาดทุนสะสมหรือหากจ่ายเงินปันผลแล้วกำไรสะสมจะเป็นขาดทุนสะสม 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 2557 ประกอบด้วย

ลำดับ	รายนาม	ตำแหน่ง
1.	นายอานันท์ ปันยารชุน	ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ
2.	นายวีระพันธุ์ ทีปสุวรรณ	รองประธานกรรมการ
3.	นายปรีชา อุ๋นจิตติ	กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ
4.	นายสมฤทธิ์ ศรีทองดี	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ
5.	นางสุนันทา เตียสุวรรณ	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ
6.	นายทวีผล คงเสวี ¹	กรรมการ และที่ปรึกษากรรมการบริหาร
7.	นายชัชวิน เจริญรัชต์ภาคย์ ¹	ประธานกรรมการบริหาร
8.	นายไพฑูรย์ วงศ์จใจหาญ ¹	กรรมการบริหาร
9.	นายรัตนชัย ผาตินาวิน ¹	กรรมการผู้จัดการ
10.	นายวิฑูรย์ สุขพรชัยกุล ¹	กรรมการบริหาร

หมายเหตุ : ¹กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

1. คณะกรรมการบริษัท มีอำนาจหน้าที่จัดการให้บริษัท ดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น
 2. คณะกรรมการบริษัท มีหน้าที่กำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัท และกำกับดูแลการดำเนินงานกิจการของบริษัทผ่านทางคณะกรรมการบริหารที่แต่งตั้งขึ้น
 3. กรรมการต้องแจ้งให้บริษัท ทราบโดยไม่ชักช้า หากมีส่วนได้เสียในสัญญาที่ทำกับบริษัท หรือเข้าถือหุ้นหรือหุ้นกู้เพิ่มขึ้นหรือลดลงในบริษัท หรือบริษัทในเครือ
 4. คณะกรรมการบริษัท ต้องประชุมอย่างน้อย 3 เดือนต่อครั้งโดยให้ประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุม คณะกรรมการ ในกรณีที่ประธานกรรมการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้รองประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุม หรือในกรณีที่จำเป็นกรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปอาจร้องขอให้ประธานกรรมการหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากประธานกรรมการกำหนดวันประชุมภายใน 14 วัน นับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ
 5. กรรมการมีสิทธิได้รับคำตอบแทนจากบริษัท ในรูปของเงินรางวัล เบี้ยประชุม บำเหน็จ โบนัส หรือ ผลประโยชน์ตอบแทนในลักษณะอื่นตามข้อบังคับหรือตามที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะพิจารณาซึ่งอาจกำหนดเป็นจำนวนแน่นอนหรือวางเป็นหลักเกณฑ์ และจะกำหนดไว้เป็นคราวๆไปหรือจะให้ผลตลอดไปจนกว่าจะมีการเปลี่ยนก็ได้และนอกจากนั้นให้ได้รับเบี้ยเลี้ยงและสวัสดิการต่างๆตามระเบียบบริษัท
- ความในวรรคหนึ่ง ไม่กระทบกระเทือนสิทธิของพนักงานหรือลูกจ้างของบริษัท ซึ่งได้รับเลือกตั้งเป็นกรรมการในอันที่จะได้รับคำตอบแทนและผลประโยชน์ในฐานะที่เป็นพนักงานหรือลูกจ้างของบริษัท
6. คณะกรรมการบริษัท มีอำนาจแต่งตั้งคณะกรรมการบริหาร พร้อมทั้งมอบอำนาจ และกำหนดอำนาจในการอนุมัติและสั่งการให้แก่คณะกรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ เพื่อให้การบริหารกิจการของบริษัท ดำเนินไปตามนโยบายและวัตถุประสงค์ของบริษัท

รายละเอียดเกี่ยวกับ กรรมการ ผู้บริหาร และเลขานุการบริษัท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557)

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท ในระยะ 5 ปีย้อนหลัง	
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง บริษัท
1	นายอานันท์ ปันยารชุน ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ	83	ปริญญาตรี (เกียรตินิยม) สาขากฎหมายมหาวิทยาลัยเคมบริดจ์	-	ไม่มี	2535 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ บริษัทอีสเทิร์น สตาร์ เรีล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
2	นายวีระพันธุ์ ทัพสุวรรณ รองประธานกรรมการ (ผ่านการอบรมหลักสูตร RCP)	73	ปริญญาโทบริหารธุรกิจ Northeastern University , U.S.A. ปริญญาตรีเศรษฐศาสตร์ Boston University , U.S.A.	0.02	ไม่มี	2546 - ปัจจุบัน 2542 - ปัจจุบัน พ.ย. 2549 - ปัจจุบัน ม.ค. 2550 - ปัจจุบัน 2526 - ปัจจุบัน	บริษัทอีสเทิร์น สตาร์ เรีล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท ศรียุทธประกันภัย จำกัด (มหาชน) บริษัท ปูนซีเมนต์นครหลวง จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) บริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด
3	นายปรีชา อุนจิตติ กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ (ผ่านการอบรมหลักสูตร DCP และ DAP)	69	ปริญญาตรี คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	-	ไม่มี	2546 - ปัจจุบัน 2546 - ปัจจุบัน	บริษัทอีสเทิร์น สตาร์ เรีล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัทอีสเทิร์น สตาร์ รีเสิร์ช จำกัด

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท ในระยะ 5 ปีย้อนหลัง	
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง บริษัท
4	นายสมฤทธิ์ ศรีทองดี กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ (ผ่านการอบรมหลักสูตร DCP , FSD , RCC , Executive Development Program และ Finance Executive Program - Finex)	65	ปริญญาโท สาขา รัฐศาสตรศาสตร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปริญญาตรี สาขาสังคมวิทยา-มานุษยวิทยา มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ Mini MBA มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	-	ไม่มี	มกราคม - มีนาคม 2553	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
						2553 - ปัจจุบัน	ตำแหน่งงานสัมพันธ์ประธานกรรมการ
						ส.ค. 2553 - 30 ก.ย.2555	ประธานกรรมการ
						ม.ค. 2553 - 30 มิ.ย.2555	ที่ปรึกษาด้านทรัพยากรบุคคล บริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด (สถานีโทรทัศน์สีกองทัพบก ช่อง 7)
						2553 - 2557	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการผู้จัดการ
		2557-ปัจจุบัน					บริษัท เอชอาร์ โปรเฟสชั่นแนล คอนซัลติ้ง แอนด์เทอริวิส จำกัด
						3 ก.พ. 2558-ปัจจุบัน	ประธานกรรมการและ กรรมการผู้จัดการ
						2552-ปัจจุบัน	กรรมการอิสระและกรรมการ ตรวจสอบ
							บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ ในระยะ 5 ปีย้อนหลัง	
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง บริษัท
5	นางสุนันทา เตียสุวรรณ กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ (ผ่านการอบรมหลักสูตร DCP และ ผ่านการอบรมมหาวิทยาลัย ตลาดทุนรุ่นที่ 11)	64	Ordinary National Diploma in Business Studies and Administration University of Westminster (U.K.)	0.03	ไม่มี	2548 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระและ กรรมการตรวจสอบ บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรือล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
6	นายทวีผล คงเสรี ที่ปรึกษากรรมการบริหาร (ผ่านการอบรมหลักสูตร DCP)	73	Bachelor degree in Mechanical Engineering Shizuoka University, Japan	-	ไม่มี	2550 - 2555 2557 - ปัจจุบัน 2546 - ปัจจุบัน 2546 - 2548/ปัจจุบัน	บริษัท ปูนซีเมนต์นครหลวง จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรือล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเสิร์ช จำกัด บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด บริษัท ซุปเปอร์ แอสเซทส์ จำกัด บริษัท สยามภูมิงคล จำกัด บริษัท เขาชะวอนเทรดดิ้ง จำกัด

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท ในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
7	นายชัชวรินทร์ เจริญรัชต์ภาคย์ ประธานกรรมการบริหาร (ผ่านการอบรมหลักสูตร DAP , DCPACP และ RCC)	54	Ph.D. in Management Massachusetts Institute of Technology	-	ไม่มี	2557 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริหาร	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรีล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
						2548 - 2557	กรรมการบริหาร	
						2552 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ ประธานคณะกรรมการตรวจ สอบ	บริษัท ไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)
							กรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน	
						2549 - ปัจจุบัน	กรรมการนโยบายและกลยุทธ์ กรรมการอิสระ ประธานคณะกรรมการการ สรรหาและพิจารณา ตอบแทน	บริษัท โอเชียนกลาส จำกัด (มหาชน)
						2541 - ปัจจุบัน	กรรมการตรวจสอบ กรรมการผู้จัดการ	บริษัท เพรสตันท์โฮเต็ลและ ทาวเวอร์ จำกัด
						2557 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท รัชตภาคย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
						เม.ย.2550 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลเซนส์ นิวยอร์ก จำกัด
						2549 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรีล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
						2549 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเสิร์ช จำกัด
8	นายวิฑูรย์ สุขพรชัยกุล กรรมการบริหาร (ผ่านการอบรมหลักสูตร DAP,CSP และ EDP รุ่นที่ 6)	52	ปริญญาตรี เศรษฐศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ปริญญาตรี บัญชี มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	-	ไม่มี	2549 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ซุปเปอร์ แอสเซทส์ จำกัด
						2548 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บริษัท เขายี่หวัดทรัพย์คลับ จำกัด
						2546 - ปัจจุบัน	ผู้จัดการฝ่ายบัญชี - การเงิน	บริษัท บีบีวี เอ็ดควิดี จำกัด
						2546 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บริษัท ซีเอสอาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด
						2548 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บริษัท สยามภูมิมงคล จำกัด

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท ในระยะ 5 ปีย้อนหลัง	
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง บริษัท
9	นายไพบูลย์ วงศ์จิ่งใจหาญ กรรมการบริหาร (ผ่านการอบรมหลักสูตร DAP)	50	ปริญญาตรีวิศวกรรมไฟฟ้า (เกียรตินิยม) สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าพระนครเหนือ	-	ไม่มี	2553-ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร บริษัท เขาเขียวแคว้นเทรดดิ้ง จำกัด
						2553-ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร บริษัท สยามกรุ๊ปมิ่งคัล จำกัด
						2550-ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
						2550-ปัจจุบัน	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลน์ นิวเวิลด์ จำกัด
						2548-ปัจจุบัน	บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด
						2546-ปัจจุบัน	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเสิร์ท จำกัด
						2537-ปัจจุบัน	ผู้จัดการฝ่ายวิศวกรรมและผู้จัดการอาคาร บริษัท บีทีวี เอ็คควิตี้ จำกัด
10	นายรัตนชัย ผาตินาวิน กรรมการผู้จัดการ (ผ่านการอบรมหลักสูตร DCP รุ่น 43)	52	ปริญญาโท การจัดการงานวิศวกรรมและคอมพิวเตอร์ (MS-CEM) มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ	0.16	-	2551-ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
						2548-2550	กรรมการ การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย
						2546-2548	ประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท โรมอนแลนด์ จำกัด (มหาชน)
11	นางอรรณ สมานโสดกิจังค์ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ/ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาโครงการและออกแบบ	58	ปริญญาตรี สถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร Mini MBA 29 มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	-	ไม่มี	2547 - ปัจจุบัน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ/ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาโครงการและออกแบบ บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณสมบัติทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ ในระยะ 5 ปีย้อนหลัง	
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง บริษัท
12	นายพงษ์ศักดิ์ ใหม่ชื่อน ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมาย และเลขานุการบริษัท (ผ่านการอบรมหลักสูตร CSP)	56	ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	-	ไม่มี	2557 - ปัจจุบัน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายกฎหมายและเลขานุการบริษัท เอสเตท จำกัด (มหาชน)
13.	นายศุภพงศ์ อัมระวงศ์ ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และสารสนเทศ	47	MBA มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ปริญญาตรี บัญชี มหาวิทยาลัย ธรรมศาสตร์	-	ไม่มี	2549 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและเลขานุการบริษัท
14	นายพิสิฐ ตั้งคาวานิช ผู้อำนวยการฝ่ายบุคคลและ ประสานงานราชการ (ผ่านการอบรมหลักสูตร DAP และ FN)	53	ปริญญาโท สาขากฎหมาย มหาวิทยาลัยรามคำแหง ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	-	ไม่มี	2552-ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายบุคคลและประสานงานราชการ บริษัท เอสเทอร์ สตา รีเยล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
15	นายเอกชัย ไพบูลย์พันธ์ ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาโครงการ และก่อสร้าง 1	42	ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ (วิศวกรรมโยธา) สถาบันเทคโนโลยีราชมงคลวิทยา เขตเทเวศน์	-	ไม่มี	ก.ค. 2556 - ปัจจุบัน 2554 - ก.ค 2556 2541 - 2554	ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาโครงการ และก่อสร้าง 1 ผู้จัดการ ผู้จัดการโครงการ บริษัท เอสเทอร์ สตา รีเยล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท อีพ คอนสตรัคชั่นจำกัด บริษัท บริด — ไทย จำกัด
16	นายทรงชัย บริสุทธิ์ ผู้อำนวยการฝ่ายขาย และบริการลูกค้า	47	ปริญญาโท เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์	-	ไม่มี	2557 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายขายและบริการลูกค้า บริษัท เอสเทอร์ สตา รีเยล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณสมบัติทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ ในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
17	นางพิชญ์สสรณ์ โพธิ์พัฒนกุล ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงินและสารสนเทศ	50	ปริญญาตรี การเงินการธนาคาร มหาวิทยาลัยรามคำแหง	-	ไม่มี	ธ.ค. 2550 - ปัจจุบัน	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงินและสารสนเทศ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรยัล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
18	นางสาวพันธุ์ทิพา สุขทิพยาโรจน์ ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายขาย และบริการลูกค้า	50	ปริญญาตรี การจัดการทั่วไป มหาวิทยาลัยราชภัฏบ้านสมเด็จ เจ้าพระยา	-	ไม่มี	ก.ค.2556-ปัจจุบัน	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายขาย และบริการลูกค้า	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรยัล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
						2554- มี.ย. 2556	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายสินเชื่อ และบริการลูกค้า	บริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรยัล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าและธุรกิจสนามกอล์ฟ โดยแบ่งการดำเนินงานของบริษัทในกลุ่ม ดังนี้

- 3.1 บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรยัล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และเพื่อให้เช่า ในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล และที่อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง
- 3.2 บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด ดำเนินธุรกิจสนามกอล์ฟที่อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง
- 3.3 บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และเพื่อให้เช่า ที่อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง

แผนภาพโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557



หมายเหตุ *บจ. อีสเทอร์น สตาร์ ไลเซนส์ นิวเวลด์ ยังไม่ได้ดำเนินธุรกิจเชิงพาณิชย์

ข. คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ประกอบด้วย

ลำดับ	รายนาม	ตำแหน่ง
1.	นายชัชวรินทร์ เจริญรัตน์ภาคย์	ประธานกรรมการบริหาร
2.	นายรัตนชัย ผาตินาวิน	กรรมการผู้จัดการ
3.	นายไพบุลย์ วงศ์จางใจหาญ	กรรมการบริหาร
4.	นายวิฑูรย์ สุขพรชัยกุล	กรรมการบริหาร

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

หน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

1. พิจารณากลับกรองเรื่องที่จะนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และตรวจสอบรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท ก่อนนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้การรับรอง
2. กำกับดูแลการบริหารงานของบริษัทให้เป็นไปตามแผนงาน งบประมาณและนโยบายที่คณะกรรมการบริษัท กำหนดหรืออนุมัติไว้และติดตามการปฏิบัติงานในเรื่องที่คณะกรรมการบริษัท ได้มีมติไว้
3. พิจารณานุมัติเรื่องต่างๆ ภายในขอบเขตอำนาจของคณะกรรมการบริหาร

อำนาจของคณะกรรมการบริหาร

1. มีอำนาจในการกำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และระเบียบการปฏิบัติของบริษัทฯ ในด้านต่างๆ ตลอดจนการมอบหมายงานและการมอบอำนาจแก่ผู้ปฏิบัติงาน
2. มีอำนาจในการอนุมัติและ/หรือการตัดสินใจในเรื่องใดๆ ที่มีได้ระบุไว้ว่าจะต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ
3. มีอำนาจในการอนุมัติและ/หรือการตัดสินใจดำเนินการแทนคณะกรรมการบริษัทฯ ในเรื่องเร่งด่วนซึ่งไม่สามารถรอการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้ ทั้งนี้ โดยให้หาหรือประธานกรรมการบริษัทฯ หรือประธานคณะกรรมการตรวจสอบก่อนดำเนินการและเมื่อดำเนินการแล้วให้นำเสนอคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อให้สัตยาบันต่อไป
4. คณะกรรมการบริหารจะแต่งตั้งผู้บริหารของบริษัทฯ ที่มีได้เป็นกรรมการบริหาร ให้เป็นสมาชิกสมทบของคณะกรรมการบริหารด้วยก็ได้แต่ต้องไม่เกิน 2 ท่าน

ขอบเขตของเรื่องที่ต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ

1. แผนนโยบายในการทำธุรกิจของบริษัทฯ แผนงานและงบประมาณประจำปีของบริษัทฯ โดยงบประมาณประจำปีจะต้องประกอบด้วย งบประมาณกำไรขาดทุน งบประมาณเงินสด งบประมาณการลงทุน อัตราพนักงานและงบประมาณการว่าจ้างพนักงาน
2. การจัดตั้งโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ทุกโครงการ
3. นโยบายการบริหารงาน ผังการจัดองค์กรของบริษัทฯ นโยบายเกี่ยวกับการพนักงาน การให้สวัสดิการ การจ่ายโบนัส และการขึ้นเงินเดือนประจำปี
4. การซื้อที่ดินและ/หรืออาคารที่อยู่นอกโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับอนุมัติแล้วตาม ข้อ 2.
5. การขายที่ดิน และ/หรืออาคารในรายการซึ่งมิใช่เป็นไปตามปกติการค้าของบริษัทฯ และ/หรือไม่ได้อยู่ในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ
6. การเช่าหรือให้เช่าที่ดินและ/หรืออาคารที่มีระยะเวลาเกินกว่า 3 ปี หรือมูลค่าเกินกว่า 10 ล้านบาท
7. การกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงิน ผู้ถือหุ้น หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
8. การเพิ่มทุน การลดทุน ในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม การเลิกหรือการควบรวมของบริษัทดังกล่าว การขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ตลอดจนการเข้าร่วมลงทุนในบริษัทใดๆ
9. การฟ้องร้อง หรือต่อสู้คดี ที่มีมูลค่าเกินกว่าห้าล้านบาท
10. เรื่องที่กฎหมายกำหนดว่าจะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ
11. เรื่องอื่นๆ ที่คณะกรรมการบริษัทฯ กำหนดไว้ว่าจะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ

ค. คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ประกอบด้วย

ลำดับ	รายนาม	ตำแหน่ง
1.	นายปรีชา อุณจิตติ	ประธานกรรมการตรวจสอบ
2.	นายสมฤทธิ์ ศรีทองดี	กรรมการตรวจสอบ
3.	นางสุนันทา เตียสุวรรณ	กรรมการตรวจสอบ

กรรมการตรวจสอบที่มีความรู้และประสบการณ์ในรายงานทางการเงิน คือ นางสุนันทา เตียสุวรรณ

ขอบเขตหน้าที่คณะกรรมการตรวจสอบ

1. สอบทานให้บริษัท มีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ รวมถึงการสอบทานรายการพิเศษ การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีที่สำคัญและรายการปรับปรุงของผู้สอบบัญชี
2. สอบทานให้บริษัท มีระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และการตรวจสอบภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล
3. สอบทานให้บริษัท ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
4. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งและเสนอคำตอบแทนผู้สอบบัญชีของบริษัท โดยพิจารณาความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี เช่น การสอบทานการให้บริการอื่นกับบริษัทของผู้สอบบัญชี การหมุนเวียนผู้สอบบัญชีของบริษัท เป็นต้น
5. สอบทานกับผู้สอบบัญชีถึงประเด็นอันอาจมีผลกระทบต่อความน่าเชื่อถือได้ของรายงานทางการเงิน เช่น ความยุ่งยากหรือข้อขัดแย้งที่มีนัยสำคัญที่ผู้สอบบัญชีประสบในระหว่างปฏิบัติงาน ประเด็นข้อเท็จจริงและความเห็นที่แตกต่างกันระหว่างผู้สอบบัญชีกับฝ่ายจัดการ ระดับประสิทธิผลของระบบการควบคุมภายใน ข้อบกพร่องที่ปรากฏขึ้นในงวดบัญชีนี้ และที่อาจเกิดขึ้นในงวดบัญชีต่อไป เป็นต้น
6. ประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุม และประชุมร่วมกับหรือหัวหน้าหน่วยงานกำกับและตรวจสอบภายในโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
7. สอบทานระดับความเสี่ยงและสอบทานถึงวิธีการประเมินความเสี่ยงของผู้ตรวจสอบภายใน และสอบทานว่า คณะกรรมการและผู้บริหารระดับสูงของบริษัท ตระหนักถึงความเสี่ยงที่สำคัญ และที่เกี่ยวข้องกับความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ
8. พิจารณาการเปิดเผยข้อมูลของบริษัท ในกรณีที่เกิดรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้มีความถูกต้องและครบถ้วน รวมทั้งให้ความเห็นต่อคณะกรรมการเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ก่อนที่บริษัท จะเข้ามาทำรายการดังกล่าวตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
9. สอบทานและรับทราบการปฏิบัติงานตามหลักจริยธรรม จรรยาบรรณผู้บริหารและพนักงาน และบริษัทภิบาล
10. จัดทำรายงานการกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบและประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - 10.1 ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท
 - 10.2 ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท

- 10.3 ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ
- 10.4 ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
- 10.5 ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- 10.6 จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
- 10.7 ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติ หน้าที่ตามกฎหมาย
- 10.8 รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
11. สอบทานและอนุมัติกฎบัตรของงานตรวจสอบภายใน และให้มีการทบทวนกฎบัตรของงานตรวจสอบภายในอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
12. พิจารณาและอนุมัติแผนงานการตรวจสอบภายในประจำปี และจัดลำดับความสำคัญโดยคำนึงถึงระดับความเสี่ยง สอบทานรายงานการตรวจสอบภายในและพิจารณาร่วมกับฝ่ายจัดการในเรื่องข้อบกพร่องสำคัญที่ตรวจพบและการสนองตอบจากฝ่ายจัดการ
13. ให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้งโยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานกำกับและตรวจสอบภายในและพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานดังกล่าว
14. พิจารณาว่าจ้างหรือนำเอาผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านมาช่วยงานตรวจสอบและสอบสวนได้ตามที่คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาว่าเหมาะสม
15. หากคณะกรรมการบริษัท หรือฝ่ายจัดการไม่ดำเนินการให้มีการปรับปรุงแก้ไขรายการหรือการกระทำซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ คณะกรรมการตรวจสอบอาจรายงานเหตุการณ์ดังกล่าวต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
16. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทฯ มอบหมาย ทั้งนี้ การปฏิบัติของคณะกรรมการตรวจสอบจะต้องเป็นไปด้วยความอิสระ

ง. กรรมการอิสระ

กรรมการอิสระของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ประกอบด้วย

ลำดับ	รายนาม	ตำแหน่ง
1.	นายอานันท์ ปันยารชุน	ประธานกรรมการ
2.	นายปรีชา อุ่นจิตติ	ประธานกรรมการตรวจสอบ
3.	นายสมฤทธิ์ ศรีทองดี	กรรมการตรวจสอบ
4.	นางสุนันทา เตียสุวรรณ	กรรมการตรวจสอบ

หลักเกณฑ์การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการอิสระ โดยยึดถือหลักเกณฑ์เรื่องคุณสมบัติของ “กรรมการอิสระ” ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ดังนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน ทั้งนี้ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการ หรือที่ปรึกษา ของส่วนราชการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต
3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็น บิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาตหรือบริษัทย่อย
4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงานความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคหนึ่ง รวมถึงการทำรายการทางการค้าที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม คำประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้ผู้ขออนุญาตหรือคู่สัญญามีภาระหนี้ ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละสามของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของผู้ขออนุญาตหรือตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันโดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่างหนึ่งปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน
5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของผู้ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของผู้ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาตสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน
6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากผู้ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน
7. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของผู้ขออนุญาต ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่

8. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของผู้ขออนุญาตหรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษา ที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่นซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของผู้ขออนุญาตหรือบริษัทย่อย
9. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของผู้ขออนุญาต ภายหลังได้รับการแต่งตั้งให้เป็นการอิสระที่มีลักษณะเป็นไปตามข้อ (1) ถึง (9) แล้ว กรรมการอิสระอาจได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของผู้ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบขององค์คณะ (collective decision) ได้รับความในข้อ (2) (4) (5) และ (6) ในส่วนที่กำหนดให้พิจารณาคุณสมบัติของกรรมการอิสระของผู้ขออนุญาตในช่วงสองปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน ให้ใช้บังคับกับคำขออนุญาตที่ยื่นต่อสำนักงานตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2553 เป็นต้นไป ในกรณีที่บุคคลที่ผู้ขออนุญาตแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระเป็นบุคคลที่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพเกินมูลค่าที่กำหนดตามข้อ (4) หรือ ข้อ (6) ให้ผู้ขออนุญาตได้รับการผ่อนผันข้อห้ามการมีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพเกินมูลค่าดังกล่าวก็ต่อเมื่อผู้ขออนุญาตได้จัดให้มีการเห็นคณะกรรมการบริษัท ที่แสดงว่าได้พิจารณาตามหลักในมาตรา 89/7 แล้วว่าการแต่งตั้งบุคคลดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่และการให้ความเห็นที่เป็นอิสระ และจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลต่อไปในหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นในวาระพิจารณาแต่งตั้งกรรมการอิสระด้วย
- ก. ลักษณะความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพ ที่ทำให้บุคคลดังกล่าวมีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- ข. เหตุผลและความจำเป็นที่ยังคงหรือแต่งตั้งให้บุคคลดังกล่าวเป็นกรรมการอิสระ
- ค. ความเห็นของคณะกรรมการของผู้ขออนุญาตในการเสนอให้มีการแต่งตั้งบุคคลดังกล่าวเป็นกรรมการอิสระ

เพื่อประโยชน์ตามข้อ 5. และ ข้อ 6. คำว่า “หุ้นส่วน” หมายความว่า บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากสำนักงานสอบบัญชี หรือผู้ให้บริการทางวิชาชีพ ให้เป็นผู้ลงลายมือชื่อในรายงานการสอบบัญชี หรือรายงานการให้บริการทางวิชาชีพ (แล้วแต่กรณี) ในนามของนิติบุคคลนั้น

ทั้งนี้หากคณะกรรมการกำกับตลาดทุน มีประกาศเปลี่ยนแปลงคุณสมบัติกรรมการอิสระ กรรมการอิสระของบริษัทฯ ต้องมีคุณสมบัติตามที่ประกาศเปลี่ยนแปลงไปทุกประการ

จ. เลขานุการบริษัท

เลขานุการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 คือ นายพงษ์ศักดิ์ ใหม่ซ้อน ทำหน้าที่ให้คำแนะนำด้านกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่คณะกรรมการจะต้องทราบ รวมทั้งจัดการและดูแลการประชุมคณะกรรมการและผู้ถือหุ้นให้มีประสิทธิภาพ

ฉ. เจ้าหน้าที่บริหาร

ผู้บริหารของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ประกอบด้วย

ลำดับ	รายนาม	ตำแหน่ง
1.	นายรัตนชัย ผาตินาวิน	กรรมการผู้จัดการ
2.	นางอรรพรรณ สมานโสติวงศ์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายพัฒนาโครงการและออกแบบ
3.	นายพงษ์ศักดิ์ ใหม่ซ้อน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายกฎหมายและเลขานุการบริษัท
4.	นายศุภพงศ์ อัมระรงค์	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และสารสนเทศ
5.	นายพิสิฐ ตั้งคำวานิช	ผู้อำนวยการฝ่ายบุคคลและประสานงานราชการ
6.	นายทรงชัย บริสุทธิ์	ผู้อำนวยการฝ่ายขายและบริการลูกค้า
7.	นายเอกชัย ไพบูลย์พันธ์	ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาโครงการและก่อสร้าง 1
8.	นางพิชญ์ภัสสร โพธิ์วัฒนกุล	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และสารสนเทศ
9.	นางสาวพันธุ์ทิพา สุขทิพยาโรจน์	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายขายและบริการลูกค้า

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการผู้จัดการ

- กรรมการผู้จัดการมีหน้าที่ ดูแล บริหาร ดำเนินงาน และปฏิบัติงานประจำตามปกติธุรกิจเพื่อประโยชน์ของบริษัท ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนระเบียบ มติ นโยบาย แผนงาน และงบประมาณที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการบริหาร ภายใต้กรอบของกฎหมายที่เกี่ยวข้องและขอบเขตอำนาจที่คณะกรรมการบริษัท กำหนด
- กรรมการผู้จัดการได้รับมอบอำนาจในการทำการใดๆ ที่ปฏิบัติไปตามปกติธุรกิจได้โดยมีอำนาจอนุมัติตามตารางอำนาจอนุมัติที่บริษัทกำหนด ในกรณีที่การเข้าทำการใดๆ ที่มูลค่าเกินกว่าที่กำหนด กรรมการผู้จัดการต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริหารและ/หรือคณะกรรมการบริษัท ก่อนดำเนินการ
- กรรมการผู้จัดการต้องนำเสนอให้คณะกรรมการบริหารพิจารณาการลงทุนในการพัฒนาโครงการใดๆ ก็ตามที่ไม่ได้อยู่ในนโยบายประจำปีของบริษัท ทั้งนี้ อำนาจหน้าที่ของกรรมการผู้จัดการไม่รวมถึงการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับรายการที่เกี่ยวข้องกันและ/หรือรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทตามกฎหมายของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

การสรรหากรรมการและผู้บริหาร

1. การแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการจำนวนไม่เกิน 12 คน บริษัท ไม่มีคณะกรรมการสรรหา (Nominating Committee) เพื่อคัดเลือกบุคคลที่จะแต่งตั้งเป็นกรรมการ และไม่ได้ใช้วิธี cumulative voting (การแต่งตั้งกรรมการโดยที่ผู้ถือหุ้นสามารถแบ่งคะแนนเสียงของตนในการเลือกตั้งกรรมการเพื่อให้ผู้ใดมากที่สุดตามมาตรา 70 วรรคหนึ่ง แห่ง พรบ.มหาชน) แต่ใช้วิธีการใช้เสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน การสรรหากรรมการสามารถเลือกกรรมการเป็นรายบุคคลคราวละคน หรือคราวละหลายๆ คนรวมกันเป็นคณะ หรือด้วยวิธีการอื่นใดก็ได้ ตามแต่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะเห็นสมควร แต่ในการลงมติแต่ละครั้ง ผู้ถือหุ้นต้องออกเสียงด้วยคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียงจะแบ่งคะแนนเสียงแก่คนใดหรือคณะใดมากที่สุดเพียงใดไม่ได้

2. การแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยประธานคณะกรรมการตรวจสอบหนึ่งคนและกรรมการตรวจสอบอีกอย่างน้อยสองคนแต่ไม่เกินสี่คน ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 3/2556 เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2556 ได้มีมติแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วย

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

ซึ่งเป็นกรรมการบริษัท ที่ไม่มีส่วนในการบริหารตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอยู่ในวาระคราวละ 2 ปี นับจากวันที่ 12 พฤษภาคม 2556 เป็นต้นไป เมื่อครบกำหนดวาระแล้วกรรมการอาจเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งได้อีก

3. ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

จำนวนค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารปี 2557 มีดังนี้

- ค่าตอบแทนรวมของกรรมการบริษัทในรอบปี 2557 รวม 10 คน เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 5,610,000 บาท
- ในปี 2557 บริษัท ได้จ่ายค่าตอบแทนประกอบด้วยเงินเดือน และโบนัสให้กับผู้บริหาร จำนวน 15 ราย รวมทั้งสิ้น 28,941,202 บาท

คำตอบแทนกรรมการ

คำตอบแทนรวมของกรรมการบริษัทในรอบปี 2557 รวม 10 คน เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 5,610,000 บาท

รายละเอียดคำตอบแทนกรรมการบริษัท ปี 2557

รายชื่อ	ตำแหน่ง	วาระการดำรงตำแหน่ง	จำนวนครั้ง เข้าร่วม ประชุม	คำตอบแทน (บาท)
1. นายอานันท์ ปันยารชุน	ประธานกรรมการ	ปี 2535-ปัจจุบัน	5/5	1,440,000.00
2. นายวีระพันธุ์ ทีปสุวรรณ	รองประธานกรรมการ	1 เมษายน 2546 - ปัจจุบัน	5/5	480,000.00
3. นายปรีชา อุ่นจิตติ	ประธานกรรมการตรวจสอบ	1 เมษายน 2546 - ปัจจุบัน	5/5	600,000.00
4. นายสมฤทธิ ศรีทองดี	กรรมการตรวจสอบ	26 กุมภาพันธ์ 2552 - ปัจจุบัน	5/5	480,000.00
5. นางสุนันทา เตียสุวรรณ	กรรมการตรวจสอบ	16 กุมภาพันธ์ 2548 - ปัจจุบัน	5/5	480,000.00
6. นายทวีผล คงเสรี	กรรมการ และ ที่ปรึกษากรรมการบริหาร	16 กุมภาพันธ์ 2548 - ปัจจุบัน	4/5	600,000.00
7. นายชัชวิน เจริญรัชต์ภาคย์	ประธานกรรมการบริหาร	7 มีนาคม 2548 - ปัจจุบัน	5/5	570,000.00
8. นายลิตติวุฒิ สุขพรชัยกุล	กรรมการบริหาร	16 พฤศจิกายน 2549 -ปัจจุบัน	5/5	480,000.00
9. นายไพบูลย์ วงศ์จงใจหาญ	กรรมการบริหาร	26 เมษายน 2550 - ปัจจุบัน	5/5	480,000.00
10. นายรัตนชัย ผาตินาวิน	กรรมการบริหาร	3 มีนาคม 2551 - ปัจจุบัน	5/5	-
รวม				5,610,000.00

4. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัท กำหนดให้ผู้บริหารของบริษัทที่มีหน้าที่ต้องรายงานเมื่อมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ในการนำข้อมูลภายในของบริษัท ไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน และบริษัท จะให้ผู้บริหารรายงานความเปลี่ยนแปลงในการถือครองหลักทรัพย์ในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ทุกครั้ง ทั้งนี้ บริษัท ได้แจ้งให้ผู้บริหารทุกคนทราบถึง กฎเกณฑ์ข้อบังคับของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งบทลงโทษที่อาจจะได้รับเมื่อกระทำความผิดกฎเกณฑ์ข้อบังคับดังกล่าว

5. ควบคุมภายใน

บริษัท ให้ความสำคัญต่อระบบควบคุมภายในอย่างต่อเนื่อง โดยคณะกรรมการบริษัท ได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ประเมิน สอบทานระบบการควบคุมภายใน เพื่อมุ่งเน้นให้ระบบการควบคุมภายในมีความเพียงพอและเหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจ และมีประสิทธิภาพ ประสิทธิผลในการดำเนินงาน รวมทั้งการใช้ทรัพยากร การดูแลรักษาทรัพย์สิน การป้องกัน หรือลดความผิดพลาด ความเสียหาย การรั่วไหล การสิ้นเปลืองหรือการทุจริต ระบบบัญชีและรายงานทางการเงินมีความถูกต้องเชื่อถือได้ รวมทั้งการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท

ในปี 2557 คณะกรรมการตรวจสอบได้ทำการประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัท โดยการทบทวน ซักถามข้อมูลจากฝ่ายบริหารและผู้ตรวจสอบภายในแล้ว สรุปความเห็นได้ว่า ระบบการควบคุมภายในของบริษัท ในส่วนต่าง ๆ 5 ส่วน คือ องค์กร และสภาพแวดล้อม การบริหารความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และระบบการติดตาม มีการควบคุมภายในที่เพียงพอ โดยมีสาระสำคัญดังนี้

1 สภาพแวดล้อมของการควบคุม

บริษัท มีปัจจัยแวดล้อมที่ส่งเสริมให้เกิดสภาพแวดล้อมในการควบคุมภายในที่เพียงพอ โดยมี การกำหนดโครงสร้างองค์กร การแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายอย่างแน่ชัด เพื่อ ประโยชน์ในการติดตามตรวจสอบการดำเนินงาน พร้อมทั้งได้จัดทำคู่มือการปฏิบัติงานในหน่วยงานหลัก และมีการปรับปรุงระบบงานย่อยเพื่อให้มีประสิทธิภาพที่รัดกุม และลดการทำงานที่ซ้ำซ้อน เพื่อให้ทุก ฝ่ายปฏิบัติงานภายใต้มาตรฐานเดียวกัน นอกจากนี้ยังได้กำหนดเป้าหมายการดำเนินธุรกิจที่ชัดเจนใน แต่ละปีโดยคำนึงถึงปัจจัยต่างๆ เช่น ภาวะเศรษฐกิจ สภาพตลาดและสภาพการแข่งขัน และมีการตั้ง มาตรฐานการวัดผลงานอย่างชัดเจน โดยภาพรวม สภาพแวดล้อมการควบคุมของบริษัท มีความ เหมาะสม และมีส่วนทำให้การควบคุมภายในมีประสิทธิภาพ

2. การประเมินความเสี่ยง

บริษัท จัดให้มีการบริหารความเสี่ยง โดยประเมินความเสี่ยงทั้งปัจจัยภายนอกและภายในที่มีผล กระทบต่อการดำเนินธุรกิจและการบรรลุวัตถุประสงค์เชิงกลยุทธ์ของบริษัท โดยกระบวนการในการ ประเมินความเสี่ยงของบริษัท มีวิธีการที่สอดคล้องกับหลักการประเมินความเสี่ยงที่ถือปฏิบัติโดยทั่วไป โดยมีการระบุถึงเกณฑ์ และการจัดระดับความเสี่ยงอย่างชัดเจนโดยพิจารณาจากโอกาส และผลกระทบที่ อาจเกิดขึ้นของความเสี่ยง ในทุกกิจกรรมที่เป็นกลยุทธ์ที่ทำให้บริษัท บรรลุวัตถุประสงค์ในทุกด้านทั้งนี้ หากพบความเสี่ยงจะนำเสนอต่อผู้บริหารระดับสูงให้ทราบทันที

3. กิจกรรมการควบคุม

บริษัท มีการควบคุมภายในของแต่ละกิจกรรมหลักที่เพียงพอเหมาะสม โดยในแต่ละกิจกรรมหลัก มีการกำหนดแนวทางปฏิบัติที่จำเป็นต่อการควบคุมในรูปแบบของนโยบายสำคัญต่างๆ ที่แสดงไว้ใน องค์ประกอบด้านสภาพแวดล้อมของการควบคุม ข้อบังคับ ระเบียบ คำสั่ง คู่มือขั้นตอนการดำเนินงาน คู่มือการปฏิบัติงาน ซึ่งได้ระบุถึงแนวทางการปฏิบัติที่จำเป็นของแต่ละกิจกรรมอย่างชัดเจน และได้มีการ แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อเป็นเครื่องมือสำคัญของคณะกรรมการบริษัท ในการกำกับดูแลการ ดำเนินงาน ซึ่งคณะกรรมการดังกล่าวได้ปฏิบัติงานภายใต้ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้ รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

4. ข้อมูลสารสนเทศและการสื่อสารภายในองค์กร

บริษัท มีข้อมูลสารสนเทศที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการปฏิบัติงาน การรายงานทางการเงินและการดำเนิน งานการปฏิบัติตามนโยบายและระเบียบปฏิบัติต่างๆ รวมทั้งข้อมูลสารสนเทศที่ได้จากภายนอกองค์กรมี การสื่อสารไปยังผู้บริหารและผู้ใช้ภายในองค์กรในรูปแบบที่ช่วยให้ผู้รับข้อมูลสารสนเทศปฏิบัติหน้าที่ได้ อย่างมีประสิทธิภาพซึ่งข้อมูลสารสนเทศและการติดต่อสื่อสารของบริษัท มีความเหมาะสม

5. การติดตามและประเมินผล

บริษัท มีกระบวนการติดตามที่ช่วยสนับสนุนให้บรรลุเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจ ความมี ประสิทธิภาพของการควบคุมภายในที่เพียงพอ ทั้งที่เป็นการติดตามระหว่างดำเนินการ และการประเมิน การควบคุมภายในของฝ่ายตรวจสอบภายใน นอกจากนี้ในปี 2557 บริษัท ได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการ บริษัทฯรวม 5 ครั้ง และมีการประชุมฝ่ายบริหารอย่างสม่ำเสมอเกือบทุกเดือน เพื่อพิจารณา ติดตาม ผลการดำเนินงานให้เป็นไปตามเป้าหมายที่ตั้งไว้

การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัท ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี อันเป็นปัจจัยหลักที่จะส่งเสริมให้บริษัท มีระบบการดำเนินงานที่มีประสิทธิภาพ ซึ่งเป็นพื้นฐานต่อความสำเร็จและการเติบโตของบริษัทอย่างยั่งยืน คณะกรรมการบริษัท จึงได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการขึ้น โดยครอบคลุมหลักสำคัญดังนี้

- การปฏิบัติอย่างเสมอภาคและเป็นที่ยอมรับต่อผู้มีส่วนได้เสีย
- คณะกรรมการบริษัท มีความมุ่งมั่นในการปฏิบัติหน้าที่ของตนอย่างเต็มความสามารถเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อองค์กร โดยแสดงออกถึงภาวะผู้นำและสามารถควบคุมการดำเนินงานของฝ่ายจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล และดูแลมิให้เกิดปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- บริษัท กำหนดแนวทางจรรยาบรรณเพื่อให้กรรมการและพนักงานถือปฏิบัติ
- การดำเนินงานด้วยความโปร่งใส สามารถตรวจสอบโดยจัดให้มีระบบการควบคุมและการตรวจสอบภายในเพื่อจัดการกับความเสี่ยง โดยมีแผนตรวจสอบภายในองค์กรเพื่อกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินงานตามนโยบายอย่างมีประสิทธิภาพ

สิทธิของผู้ถือหุ้นและการประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัท มีนโยบายในการนำเสนอข้อมูลประกอบการพิจารณาในการประชุมผู้ถือหุ้น บริษัท มีการประชุมผู้ถือหุ้นหนึ่งครั้ง คือการประชุมสามัญประจำปี โดยจัดประชุม ณ โรงแรมใจกลางกรุงเทพมหานครที่มีระบบขนส่งมวลชนผ่านโดยเฉพาะรถไฟฟ้า จุดประสงค์เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสะดวกในการเดินทางมาประชุม และบริษัท ได้จัดส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมทั้งข้อมูลประกอบการประชุมวาระต่างๆ ให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าก่อนวันประชุม ไม่น้อยกว่า 7 วัน โดยในแต่ละวาระมีความเห็นของคณะกรรมการบริษัท ประกอบ และ บริษัท เปิดให้ผู้ถือหุ้นลงทะเบียนล่วงหน้าก่อนการประชุมไม่น้อยกว่า 1 ชั่วโมง โดยในที่ประชุมประธานกรรมการซึ่งเป็นประธานที่ประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิในการสอบถาม แสดงความคิดเห็นและข้อเสนอแนะต่างๆ อย่างเท่าเทียมกัน นอกจากนี้ บริษัท ได้เพิ่มทางเลือกให้ผู้ถือหุ้นโดยให้กรรมการอิสระเป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้

สิทธิของผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ

บริษัท ให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ไม่ว่าจะเป็นผู้มีส่วนได้เสียภายใน ได้แก่ พนักงาน ผู้บริหาร และกรรมการ หรือผู้มีส่วนได้เสียภายนอก ได้แก่ ผู้ถือหุ้น ลูกค้า คู่ค้า เจ้าหนี้ คู่แข่งทางการค้า ภาครัฐ เพราะบุคคลเหล่านี้เป็นแรงสนับสนุนให้บริษัท มีความสามารถในการแข่งขันและสร้างกำไรให้กับบริษัท โดยในการดำเนินงานจะพิจารณาลำดับความสำคัญตามสถานการณ์เป็นกรณีไป ทั้งนี้ บริษัท จะปฏิบัติตามข้อกำหนดของกฎหมายและกฎระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อให้สิทธิของผู้มีส่วนได้เสียเหล่านี้ได้รับการดูแลอย่างดี

คณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 มีจำนวน 10 คนประกอบด้วย

กรรมการบริหาร	4	คน
กรรมการที่ไม่เป็นกรรมการบริหาร	2	คน
กรรมการที่เป็นอิสระ	4	คน คิดเป็นร้อยละ 40 ของกรรมการทั้งหมด

ประธานกรรมการไม่เป็นบุคคลเดียวกันกับกรรมการผู้จัดการ ทำให้เกิดการแบ่งแยกหน้าที่ในการกำหนดนโยบายการกำกับดูแล และการบริหารงานประจำ ซึ่งสนับสนุนให้บริษัท สามารถบริหารงานได้อย่างโปร่งใส โอกาสที่จะเกิดข้อขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือการที่กรรมการผู้จัดการจะมีอำนาจเบ็ดเสร็จจึงไม่อาจเกิดขึ้นได้ง่าย เนื่องจากมีการคานอำนาจกันและประธานกรรมการมีความเป็นอิสระในการตัดสินใจเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท และของผู้ถือหุ้นได้ดียิ่งขึ้น

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

คณะกรรมการบริษัท ได้กำหนดการประชุมโดยปกติเป็นประจำทุกไตรมาส และมีการประชุมพิเศษตามความจำเป็น โดยมีการกำหนดวันที่และวาระการประชุมที่ชัดเจน และมีนโยบายนำส่งเอกสารก่อนการประชุมล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 5 วัน เพื่อให้กรรมการได้มีเวลาศึกษาข้อมูลอย่างเพียงพอก่อนเข้าร่วมประชุม โดยในปี 2557 คณะกรรมการบริษัท มีการประชุมทั้งสิ้น 5 ครั้ง โดยการเข้าร่วมประชุมของกรรมการแต่ละคนปรากฏตามข้อ 3

ทั้งนี้ได้มีการจัดบันทึกการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษรจัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองจากคณะกรรมการบริษัทพร้อมให้คณะกรรมการและผู้เกี่ยวข้องตรวจสอบได้

คณะกรรมการบริษัท ได้เล็งเห็นความสำคัญของการจัดทำรายงานทางการเงินที่ถูกต้องและมีความน่าเชื่อถือ โดยได้จัดทำรายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อการจัดทำรายงานทางการเงินซึ่งครอบคลุมในเรื่องสำคัญตามข้อพึงปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการบริษัท จัดทะเบียนที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเสนอแนะ ตามที่ปรากฏในรายงานประจำปี 2557 ของบริษัท

ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดแนวทางปฏิบัติเป็นลายลักษณ์อักษรในหลักการกำกับดูแลกิจการของบริษัท ภายใต้หัวข้อนโยบายเกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกัน และนโยบายเกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ เพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์

จริยธรรมธุรกิจ

คณะกรรมการบริษัทได้ออกข้อพึงปฏิบัติเกี่ยวกับจรรยาบรรณของพนักงาน เพื่อให้พนักงานยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต มีคุณธรรม และความโปร่งใส ทั้งในการปฏิบัติต่อบริษัท และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม โดยพนักงานรับทราบและตกลงที่จะถือปฏิบัติ และบริษัท ได้ติดตามการปฏิบัติตามแนวทางดังกล่าวอยู่เสมอ

คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัทฯ จะเป็นผู้พิจารณาจัดสรรคำตอบแทนกรรมการซึ่งได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2557 วันที่ 29 เมษายน 2557 ในวงเงินไม่เกิน 6.50 ล้านบาทต่อปี จนกว่าจะมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ ในปี 2557 บริษัทฯ ได้จ่ายคำตอบแทนกรรมการรวม 5,610,000.00 บาท ส่วนคำตอบแทนผู้บริหารจะเชื่อมโยงกับ ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และผลการดำเนินงานของผู้บริหารแต่ละคนโดยผ่านการพิจารณาจาก คณะกรรมการบริหารและ/หรือ คณะกรรมการบริษัทฯ

ระบบการควบคุมและการตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการบริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญต่อการสร้างระบบการควบคุมภายใน ทั้งการควบคุมภายใน การดำเนินการ และกำกับดูแลการปฏิบัติงาน โดยบริษัทฯ ได้ว่าจ้างผู้ตรวจสอบภายในจากภายนอกทำหน้าที่ตรวจสอบการปฏิบัติงานของ พนักงานเพื่อให้มั่นใจว่า การปฏิบัติงานหลักและกิจกรรมทางการเงิน การปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามแนวทางที่กำหนดและมีประสิทธิภาพและเพื่อให้แผนกตรวจสอบภายในมีความเป็นอิสระ สามารถ ทำหน้าที่ตรวจสอบและถ่วงดุลได้อย่างเต็มที่ ผู้ตรวจสอบภายในได้รายงานผลการตรวจสอบโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการตรวจสอบรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทฯ ซึ่งจะแจ้งให้ฝ่ายจัดการรับไปดำเนินการและแก้ไขต่อไป

จากรายงานผลการตรวจสอบภายในปี 2557 บริษัทฯ มีนโยบายที่จะให้การดำเนินการจัดเก็บข้อมูล ตลอดจนเอกสาร แบบฟอร์ม เกี่ยวกับทรัพย์สินบริษัทฯ ให้เป็นมาตรฐานและเป็นไปในรูปแบบเดียวกัน เพื่อให้การใช้ทรัพย์สินเป็นไปตาม ระเบียบของบริษัทฯ อย่างคุ้มค่า และเกิดประโยชน์สูงสุด นอกจากนี้ภายหลังจากแล้วไม่พบประเด็นความบกพร่องอย่าง มีนัยสำคัญอย่างใด จะมีเพียงการบกพร่องบางประการในเรื่องการปฏิบัติงานประจำวัน ซึ่งได้รับการแนะนำและแก้ไข ปรับปรุงเป็นระยะๆ

การบริหารความเสี่ยง

บริษัทฯ ยังไม่ได้แต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ได้จัดให้มีการบริหาร ความเสี่ยงเพื่อลดความเสี่ยง ตามรายละเอียดที่ปรากฏในข้อ 5 (2) การบริหารความเสี่ยง

ความสัมพันธ์กับผู้ลงทุน

คณะกรรมการบริษัทฯตระหนักว่าข้อมูลของบริษัทฯ ทั้งที่เกี่ยวกับการเงินและที่ไม่ใช่การเงิน ล้วนมีผลต่อ กระบวนการตัดสินใจของผู้ลงทุนและผู้ที่มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ จึงได้กำชับให้ฝ่ายบริหารดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวกับการ เปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วน ตรงต่อความเป็นจริง เชื่อถือได้ และทันเวลา ซึ่งฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญและ ยึดถือปฏิบัติมาโดยตลอด ในส่วนของงานด้านนักลงทุนสัมพันธ์นั้น บริษัทฯ ยังไม่ได้จัดตั้งหน่วยงานขึ้นเฉพาะ เนื่องจาก กิจกรรมในเรื่องดังกล่าวยังมีไม่มากนักแต่ในหลักปฏิบัติผู้บริหารระดับสูง ได้แก่ กรรมการผู้จัดการและกรรมการบริหาร จะทำหน้าที่ติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุน ผู้ถือหุ้น รวมทั้งนักวิเคราะห์ ซึ่งผู้ลงทุนสามารถติดต่อขอทราบข้อมูลบริษัทฯ ได้ที่ โทร 0 2263 1010 หรือที่ E-mail address: estar@estarpcl.com

รายการระหว่างกัน

ในปี 2557 บริษัท ไม่มีรายการระหว่างกันกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการและผู้บริหารของบริษัท นอกเหนือจากที่ได้เปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน ประจำปี 2557

นโยบายและแนวทางการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

ในอนาคตบริษัท และบริษัทย่อยไม่มีนโยบายการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน แต่ในกรณีที่มีความจำเป็นเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัท บริษัท จะพิจารณาความสมเหตุสมผลอย่างรอบคอบและจะเป็นไปในราคาหรือเงื่อนไขที่ไม่แตกต่างจากบุคคลภายนอก และบริษัท จะดำเนินการตามขั้นตอนของข้อกำหนดหรือประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อกำหนดหรือประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง หลักเกณฑ์วิธีการและการเปิดเผยรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจดทะเบียน ตลอดจนกฎเกณฑ์หรือข้อบังคับทางกฎหมายอย่างเคร่งครัด และคำนึงถึงประโยชน์ของบริษัท เป็นสำคัญ นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้ติดตามตรวจสอบการทำรายการระหว่างกันของบริษัท ให้ปฏิบัติเป็นไปตามกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ก) ผลการดำเนินงาน

ภาพรวมของการดำเนินงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้ จำนวน 278.58 ล้านบาท กำไรสำหรับปี เพิ่มขึ้น 130.54 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 88.18 จากปี 2556 ซึ่งมีกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้ จำนวน 148.04 ล้านบาท เกิดจากสาเหตุ ดังนี้

- ในปี 2557 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรขั้นต้น 408.49 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 32.60 ของยอดขายได้รวม ซึ่งลดลงจากปี 2556 จำนวน 138.12 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25.27 เนื่องจากรายได้รวมจากการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท ลดลงจากปี 2556 จำนวน 333.71 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20.30 เนื่องจากในปี 2556 เริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานครจึงมีการโอนกรรมสิทธิ์ได้สูง ทำให้จำนวนห้องชุดคงเหลือที่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2557 ลดลง ส่งผลให้การรับรู้รายได้ในปี 2557 ลดลงตามไปด้วย
- ค่าใช้จ่ายในการขายลดลงจากปี 2556 จำนวน 66.10 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 39 ซึ่งผันแปรตามรายได้จากการขายที่ลดลง และค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจากปี 2556 เพิ่มขึ้น 3.44 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.91 ส่วนใหญ่มาจากการปรับเงินเดือนประจำปีให้กับพนักงานและจำนวนพนักงานเพิ่มขึ้น
- บริษัทฯ ประเมินราคาที่ดินใหม่พบว่าราคาที่ดินในปัจจุบันเพิ่มสูงขึ้นจากอดีตที่บริษัทฯ ได้บันทึกด้อยค่าเป็นค่าใช้จ่ายไว้ ทำให้ในปี 2557 บริษัทฯ จึงต้องโอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของที่ดินดังกล่าวเพื่อสะท้อนราคาที่ดินให้ใกล้เคียงกับราคาตลาดปัจจุบัน จำนวน 171.31 ล้านบาท โดยใช้ราคาผู้ประเมินราคาอิสระ

บริษัทฯ มีเงินกู้คงเหลือจำนวน 960.10 ล้านบาท คาดว่าจะชำระหนี้เงินกู้ครบภายในปี 2558 โดยในปี 2557 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป็น 0.46 เท่า แสดงให้เห็นว่า บริษัทฯ มีฐานะทางการเงินที่แข็งแกร่ง

ในปี 2557 บริษัทฯ ล้างขาดทุนสะสม (งบการเงินเฉพาะกิจการ) ได้หมด และจะเริ่มจ่ายเงินปันผลเป็นครั้งแรกในรอบ 20 ปี บริษัทฯ คาดว่าจะสามารถจ่ายเงินปันผลได้อย่างต่อเนื่องในอีก 3 ปี ข้างหน้า เนื่องจากมีกำไรที่เกิดจากมูลค่าขายโครงการต่างๆ ในปัจจุบัน เช่น โครงการสตาร์วิว โครงการนาราไนน์ โครงการแอมเบอร์ และโครงการบ้าน ที่จังหวัดระยอง เป็นต้น

รายได้จากการขายและบริการ

ปัจจุบันบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้จากการขาย จากการให้เช่าและบริการ มาจาก 3 ส่วนงาน คือ รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย อสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า และธุรกิจสนามกอล์ฟ รวมรายได้มูลค่า 1,252.88 ล้านบาท ลดลงจากปี 2556 จำนวน 371.99 ล้านบาท ลดลงคิดเป็นร้อยละ 22.89 รายได้ส่วนใหญ่มาจากการรับรู้รายได้จากการขายโครงการอาคารชุดพักอาศัยและบ้านพร้อมที่ดินรวมเป็นจำนวน 1,166.37 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 93.08 ของรายได้รวมธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากบริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด จำนวน 35.22 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.81 ของรายได้รวมและมีรายได้จากธุรกิจสนามกอล์ฟจากบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด จำนวน 51.45 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.11 ของรายได้รวม

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและโครงการอาคารชุดพักอาศัย ปี 2557 จำนวน 1,166.37 ล้านบาท ลดลงจากปี 2556 จำนวน 375.80 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 24.37 จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพฯ และจังหวัดระยอง สรุปข้อมูลการขายแบ่งตามพื้นที่ขายมีดังนี้

สรุปข้อมูลการขายแบ่งตามพื้นที่ขาย	2557			2556		
	กรุงเทพฯ	ระยอง	รวม	กรุงเทพฯ	ระยอง	รวม
รายได้จากการขายบ้าน						
พร้อมที่ดิน	80.37	185.73	266.10	14.60	141.37	155.97
รายได้จากการขายห้องชุด	900.27	-	900.27	1,386.20	-	1,386.20
รวมรายได้	980.64	185.73	1,166.37	1,400.80	141.37	1,542.17

รายได้จากธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ปี 2557 จำนวน 35.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 1.92 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.77 เนื่องจากมีลูกค้าเช่าบ้านและอพาร์ทเมนต์ระยะยาว และลูกค้ากลุ่มใหญ่ใช้บริการห้องพักในระยะสั้น เพิ่มขึ้นจากปีก่อน

รายได้จากธุรกิจสนามกอล์ฟปี 2557 จำนวน 51.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 2.05 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.15 เป็นผลจากการปรับปรุงสนามกอล์ฟให้มีสภาพดีตลอดทั้งปี ทำให้มีผู้ใช้บริการกอล์ฟเพิ่มขึ้นและมีผู้ใช้บริการด้านอื่นๆ เพิ่มขึ้น เช่น เช่ารถกอล์ฟ รายได้สมาชิกกอล์ฟ รายได้เครื่องดื่ม และรายได้จากทะเลเทียม เป็นต้น

ต้นทุนขายและบริการ

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และการให้เช่าและบริการ ปี 2557 จำนวน 844.39 ล้านบาท ลดลงจากปี 2556 จำนวน 233.87 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.69 ต้นทุนขายในปี 2557 ประกอบด้วย

- ต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและโครงการอาคารชุดพักอาศัยรวม 786.08 ล้านบาท ลดลงจากปี 2556 จำนวน 233.09 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.87 ซึ่งแปรผันตามรายได้จากการขายที่ลดลง
- ต้นทุนธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์จำนวน 18.55 ล้านบาท ลดลง 2.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.73 เนื่องจากในปี 2556 มีต้นทุนปรับปรุงบ้านและอพาร์ทเมนต์ให้มีสภาพดีขึ้นแต่ในปี 2557 เป็นการบำรุงรักษาทั่วไป
- ต้นทุนธุรกิจสนามกอล์ฟจำนวน 39.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.14 เนื่องจากมีลูกค้าใช้บริการในสนามกอล์ฟและเกี่ยวกับกีฬาเพิ่มขึ้นจึงมีต้นทุนค่าบริการ เช่น ค่าน้ำ ค่าไฟ เพิ่มขึ้น

รายได้อื่น

รายได้ในปี 2557 จำนวน 57.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 38.29 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 199.22 ในระหว่างปี 2557 บริษัทฯ จำหน่ายที่ดินเปล่าซึ่งยังไม่ได้นำมาพัฒนาในกรุงเทพและจังหวัดระยอง

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายปี 2557 จำนวน 103.36 ล้านบาท ลดลงจากปี 2556 จำนวน 66.10 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 39 ซึ่งผันแปรตามรายได้จากการขายที่ลดลง เกิดจากค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายซึ่งมีการส่งมอบรายการส่งเสริมการขายต่างๆ ให้กับลูกค้าภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์รวมทั้งค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะจากการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2557

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ปี 2557 จำนวน 183.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.44 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.91 ส่วนใหญ่เกิดจากปรับเงินเดือนและจ่ายโบนัสประจำปีให้กับพนักงาน เพราะบริษัทฯ มีกำไรสุทธิ และค่าใช้จ่ายในการบริหารทั่วไป เช่น ค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า

โอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์/ขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์

ในปี 2557 และ 2556 บริษัทฯ ได้ทบทวนมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ ประเภทที่ดินรอการพัฒนาและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยว่าจ้างผู้ประเมินอิสระทำการประเมินราคาทรัพย์สินดังกล่าว ผลปรากฏว่าราคาประเมินสินทรัพย์ใหม่ปี 2557 สูงกว่าราคาตามบัญชีปัจจุบัน จึงโอนกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าในสินทรัพย์ที่เคยรับรู้ผลขาดทุนในอดีต จำนวน 171.32 ล้านบาท ในปี 2556 โอนกลับขาดทุนจากการด้อยค่าจำนวน 14.80 ล้านบาท และมีสินทรัพย์บางรายการราคาประเมินต่ำกว่าราคาตามบัญชีจึงเกิดผลขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์ จำนวน 12.25 ล้านบาท แต่ในปี 2557 ไม่เกิดผลขาดทุนจากการลดมูลค่าของทรัพย์สิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ดอกเบี้ยจ่ายปี 2557 จำนวน 9.34 ล้านบาท ลดลงจากปี 2556 จำนวน 18.45 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 66.39 บริษัทฯ กู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์เพื่อใช้ในการดำเนินโครงการของบริษัทฯ ซึ่งได้ชำระคืนเงินต้นครบแล้วบางส่วน ทำให้มีดอกเบี้ยจ่ายลดลง

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

บริษัทฯ มีผลกำไรก่อนภาษีเงินได้ในปี 2557 จำนวน 341.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 150.04 ล้านบาท โดยปี 2557 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ จำนวน 62.61 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 19.50 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เกิดจากการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราวของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชีระหว่างหลักเกณฑ์ทางบัญชีกับหลักเกณฑ์ทางภาษีอากร

กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จ

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีกำไรเบ็ดเสร็จในปี 2557 จำนวน 278.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 130.54 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 88.18 ถึงแม้ว่าในปี 2557 จะมีรายได้จากการขายลดลง แต่มีรายการโอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์ที่สูง จึงทำให้เกิดกำไรเบ็ดเสร็จสำหรับปี 2557 สูงกว่าปี 2556

ข) ฐานะการเงิน

ส่วนประกอบของสินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์รวมจำนวน 6,794.11 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 884.05 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14.96 ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นเนื่องจากต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ ซึ่งเป็นรายการที่บริษัทฯ ใช้ในการดำเนินธุรกิจเป็นหลัก จึงมีมูลค่าต้นทุนในการพัฒนาและมูลค่าสินค้าคงเหลือสูง รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์ที่สำคัญของ บริษัทฯ มีดังนี้

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 49.60 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 87.07 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 63.71 เกิดจากในปี 2557 นำเงินมาใช้ในการพัฒนางานก่อสร้างเป็นส่วนใหญ่โดยไม่เบิกเงินกู้โครงการ และใช้ในการดำเนินงานทั่วไป

- เงินลงทุนชั่วคราว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 167.39 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 156.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1,389.23 เนื่องจากในระหว่างปี 2557 บริษัทฯ มีการลงทุนในหน่วยลงทุนเพิ่มขึ้น
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 4.60 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 7.34 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 61.47 เกิดจากในปี 2556 มีลูกหนี้อื่นรายใหญ่ค้างชำระ 1 ราย ซึ่งได้รับชำระครบแล้วในต้นปี 2557
- ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 3,623.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 1,007.99 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 38.53 ส่วนใหญ่เกิดจากงานก่อสร้างโครงการอย่างต่อเนื่องจากปีก่อน จึงทำให้มีมูลค่างานก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้นโดยแบ่งเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 3,370.92 ล้านบาท และสินค้าคงเหลือ 249.81 ล้านบาท
- เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 75.93 ล้านบาท ซึ่งลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 97.75 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 56.28 เนื่องจากเมื่อมีงวดงานที่ก่อสร้างแล้วเสร็จเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างจะลดลง
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 1,298.03 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 600.56 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 86.11 เกิดจากรายการโอนที่ดินและส่วนปรับปรุงอาคารพัฒนาในกรุงเทพฯ และจังหวัดระยอง เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในปี 2557
- สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 26.63 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 50.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 65.32 เนื่องจากในปี 2557 บริษัทฯ มีผลกำไรจากการดำเนินงาน จึงใช้ผลขาดทุนสะสมทางภาษีที่ตั้งเป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีในอดีต เป็นค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในปี 2557
- ที่ดินและส่วนปรับปรุงอาคารพัฒนา-สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 1,086.19 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 645.09 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 37.26 เกิดจากรายการโอนที่ดินไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และโอนเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการที่นำไปพัฒนาเพื่อขาย

ส่วนประกอบของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีหนี้สินรวมจำนวน 2,124.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 605.48 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 39.85 โดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงหนี้สินที่สำคัญของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ดังนี้

- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 170.18 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 35.83 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26.67 เกิดจากงานก่อสร้างและพัฒนาโครงการทั้งในกรุงเทพฯ และโครงการที่จังหวัดระยองเพิ่มขึ้น
- เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 960.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 957.72 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 40,240.34 บริษัทฯ ได้กู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศ เพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการของบริษัทฯ และใช้คืนเงินกู้ครบแล้วเป็นส่วนใหญ่ โดยคาดว่าเงินกู้จำนวน 957.72 ล้านบาท จะชำระครบในปี 2558 จากการโอนคอนโดมิเนียม
- เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 739.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 115.68 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.55 เนื่องจากการขายบ้านพร้อมที่ดินและโครงการอาคารชุดพักอาศัยได้สูงขึ้น ทำให้มีเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าที่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์
- ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 36.50 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 35.56 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากต้นทุนโครงการค้างจ่าย และค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขายค้างจ่ายสำหรับห้องชุดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2557 ที่ลดลง

- เงินกู้ยืมระยะยาว-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ลดลงทั้งจำนวน 547.10 ล้านบาท จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 เกิดจากการจัดประเภทเป็นส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี ทำให้ในปี 2557 ไม่มีเงินกู้ยืมระยะยาว-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี
- เงินประกันผลงานค่าก่อสร้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 150.14 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 70.93 ล้านบาท เกิดจากบริษัท มีการหักเงินประกันผลงานจากผู้รับเหมาตามงวดงาน และในปี 2557 มีการก่อสร้างโครงการอาคารชุดพักอาศัยใหม่เพิ่มจึงทำให้เงินประกันผลงานค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัท และบริษัทย่อย มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 4,669.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 278.58 ล้านบาท เป็นผลมาจากปี 2557 บริษัท มีกำไร 278.58 ล้านบาท โดยมีการจัดสรรสำรองตามกฎหมายเพิ่มขึ้นในปี 2557 จำนวน 8.80 ล้านบาท ทำให้ขาดทุนสะสมลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 270.94 ล้านบาท และส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยลดลง 1.16 ล้านบาท

ค) สภาพคล่อง

กระแสเงินสด

ในปี 2557 บริษัท และบริษัทย่อยมีเงินสดส่วนที่มาจากกิจกรรมดำเนินงาน กิจกรรมลงทุน และกิจกรรมจัดหาเงินจำนวนรวม 87.07 ล้านบาท ลดลงจากปี 2556 จำนวน 14.22 ล้านบาท มีสาเหตุดังนี้

- กระแสเงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน ในปี 2557 มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานสุทธิจำนวน 328.82 ล้านบาท ลดลงจากปี 2556 จำนวน 435.50 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากในปี 2557 บริษัท มีเงินสดรับจากการโอนกรรมสิทธิ์ลดลง แต่มีเงินสดจ่ายต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในโครงการเพิ่มขึ้น ทำให้เกิดกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน
- กระแสเงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุนในปี 2557 มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 168.87 ล้านบาท ลดลงจากปี 2556 จำนวน 588.57 ล้านบาท เกิดจากสาเหตุหลักในปี 2556 บริษัท มีการซื้อที่ดินรอการพัฒนา 747.79 ล้านบาท ส่วนปี 2557 ไม่มีการซื้อที่ดินรอการพัฒนา และบริษัท มีการซื้อ-ขายหน่วยลงทุนสุทธิ 167 ล้านบาท แต่ในปี 2556 ไม่มีการซื้อ-ขายหน่วยลงทุนสุทธิ ซึ่งสรุปรายการเงินใช้ไปในกิจกรรมลงทุนปี 2556 และปี 2557 ได้ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการในกิจกรรมการลงทุน	ปี 2557	ปี 2556
เงินฝากประจำ	11.20	(0.40)
ซื้อ-ขายหน่วยลงทุนสุทธิ	(167.00)	-
ซื้อที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดินรอการพัฒนา	(3.78)	(747.79)
ซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(36.03)	(7.75)
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(5.13)	(2.16)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดินรอการพัฒนา	30.62	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	1.25	0.66
กระแสเงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)	(168.87)	(757.44)

- กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงินในปี 2557 จำนวน 410.62 ล้านบาท ลดลงจากปี 2556 จำนวน 138.86 ล้านบาท เกิดจากบริษัท เบิกเงินกู้ยืมระยะยาวเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพฯ ของบริษัทน้อยลง

อัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัท และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์หมุนเวียนรวมจำนวน 3,926.50 ล้านบาท และหนี้สินหมุนเวียนรวมจำนวน 1,941.27 ล้านบาท ทำให้มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 2.02 เท่า ลดลงจากปี 2556 จำนวน 1.42 เท่า แต่สภาพคล่องของบริษัท ยังอยู่ในเกณฑ์ดีที่มีความคล่องตัวในการจ่ายชำระหนี้ ในปี 2557 สินทรัพย์หมุนเวียน เพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 970.82 ล้านบาท เนื่องจากมีต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้นจำนวน 1,007.99 ล้านบาท จากการพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่อง และมีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างลดลงจำนวน 97.75 ล้านบาท และมีการนำเงินสดคงเหลือมาลงทุนในเงินลงทุนชั่วคราวเพิ่มขึ้นโดยรวมเพิ่มขึ้น 69.08 ล้านบาท สำหรับหนี้สินหมุนเวียนรวมเพิ่มขึ้นจำนวน 1,077.62 ล้านบาท เกิดจากเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 35.83 ล้านบาท ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเพิ่มขึ้นจำนวน 957.72 ล้านบาท เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเพิ่มขึ้นจำนวน 115.68 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายค้างจ่ายลดลงจำนวน 36.21 ล้านบาท

โครงสร้างเงินทุน

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 เท่ากับ 0.46 เท่า เพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 0.11 เท่า เนื่องจากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 เพิ่มขึ้น 605.48 ล้านบาท จากการที่บริษัท มีเงินกู้ยืมระยะยาวและเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีรวมกันมากกว่าปี 2556 จำนวน 410.62 ล้านบาท ซึ่งจะครบกำหนดชำระภายในปี 2558

ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

บริษัท และบริษัทย่อยจ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชี(audit fee) และค่าบริการอื่นๆ(non-audit fee) ให้แก่ บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด) ในรอบปีบัญชี 2557 ดังนี้

บริษัท	ค่าบริการตรวจสอบบัญชี (audit fee)	ค่าบริการอื่นๆ (non-audit fee)
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน)	880,000 บาท	15,172 บาท
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด	180,000 บาท	13,202 บาท
บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	210,000 บาท	10,892 บาท
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลเซน นิวเวิลด์ จำกัด	30,000 บาท	-
รวม	1,300,000 บาท	39,266 บาท

รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัท เป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินรวมของบริษัท และบริษัทย่อยและสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปีฉบับนี้ ซึ่งงบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย โดยเลือกนโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ โดยผู้บริหารของบริษัท ได้ใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวังและประมาณการที่เหมาะสมในการจัดทำ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

งบการเงินรวมของบริษัท และบริษัทย่อยได้รับการตรวจสอบโดย นางกิงกาญจน์ อัครวิงษ์สุภรณ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4496 แห่งบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยในการตรวจสอบงบการเงินนี้ บริษัท เปิดโอกาสให้ผู้สอบบัญชีได้พิจารณาการบันทึกข้อมูลทางการเงินและข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น รายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท และรายงานอื่น ๆ ตามที่ผู้สอบบัญชีต้องการ ซึ่งบริษัท มั่นใจว่าการให้ผู้สอบบัญชีได้เข้าถึงข้อมูลต่างๆ จะช่วยให้ผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบบัญชีได้อย่างถูกต้องและเหมาะสม

คณะกรรมการได้จัดให้มีการดำรงรักษาไว้ซึ่งระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพเพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สิน และเพื่อให้ทราบจุดอ่อนเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการทุจริตหรือการดำเนินงานที่ผิดปกติดังมีสาระสำคัญ จึงได้มีการทบทวนระบบควบคุมภายในอย่างต่อเนื่องเพื่อให้ระบบทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ ในการนี้คณะกรรมการได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งประกอบด้วยกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารเป็นผู้ดูแลรายงานทางการเงินของบริษัทให้ตรงต่อความเป็นจริง ครบถ้วน เพียงพอและเชื่อถือได้ รวมถึงระบบควบคุมภายใน ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประชุมร่วมกับตัวแทนฝ่ายบริหาร ผู้สอบบัญชี และผู้ตรวจสอบภายในเพื่อพิจารณารายงานทางการเงิน และบัญชี และการควบคุมภายใน

คณะกรรมการมีความเห็นว่าระบบควบคุมภายในของบริษัท โดยรวมอยู่ในระดับที่น่าพอใจ และสามารถสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลต่อความเชื่อถือได้ของงบการเงินรวมของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเลย์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเลย์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่นๆ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเลย์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติตามตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่า งบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับจำนวนเงินและ การเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน วิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าว ผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับ การจัดทำและการนำเสนองบการเงินโดยถูกต้องตามที่ควรของกิจการ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกิจการ การตรวจสอบรวมถึงการประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีที่จัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร รวมทั้งการประเมินการนำเสนองบการเงินโดยรวม

ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเลย์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเลย์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

กิงกาญจน์ อัครวงษ์สุทธิ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4496

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 23 กุมภาพันธ์ 2558

งบแสดงฐานะการเงิน

บริษัท ইসเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2556
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	49,595,369	136,667,084	41,221,452	111,845,508
เงินลงทุนชั่วคราว	8	167,392,946	11,237,839	155,389,699	40,586
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	9	4,597,223	11,941,094	6,354,886	12,595,994
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ	10	3,623,986,654	2,616,004,052	3,620,737,565	2,616,403,252
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง		75,933,036	173,679,037	75,933,036	173,679,037
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		4,997,361	6,153,271	3,222,547	4,369,413
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		3,926,502,589	2,955,682,377	3,902,859,185	2,918,933,790
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	11.1	35,861,286	37,491,211	35,861,286	37,491,211
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	12	-	-	935,046,557	915,237,746
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13	1,298,030,665	697,467,633	928,244,749	348,334,694
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	14	390,397,883	380,976,083	108,229,951	108,019,820
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	15	1,241,553	871,840	1,140,926	699,911
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	23	26,625,905	76,783,187	26,113,955	76,378,381
ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา	16	1,086,188,254	1,731,276,201	923,451,705	1,568,607,019
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		29,252,295	29,508,204	23,793,252	23,641,345
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		2,867,604,841	2,954,374,359	2,981,882,381	3,078,410,127
รวมสินทรัพย์		6,794,107,430	5,910,056,736	6,884,741,566	5,997,343,917

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

46

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรйл เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2556
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	17	170,178,448	134,354,909	166,990,485	129,993,315
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	18	960,100,000	2,381,086	960,100,000	2,381,086
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		739,318,500	623,641,872	735,438,564	622,145,670
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		36,495,368	72,061,678	32,108,697	68,217,211
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	19	35,175,778	31,207,547	28,937,239	24,990,917
รวมหนี้สินหมุนเวียน		1,941,268,094	863,647,092	1,923,574,985	847,728,199
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	18	-	547,100,000	-	547,100,000
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	20	12,097,133	9,432,655	9,537,383	7,408,624
เงินประกันงานก่อสร้าง		150,141,683	79,206,362	150,141,683	79,206,362
เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน	11.2	5,806,491	6,133,190	5,806,491	6,133,190
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	23	7,172,257	6,878,835	7,172,257	6,878,835
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		8,422,447	7,036,685	7,787,389	6,296,253
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		183,640,011	655,787,727	180,445,203	653,023,264
รวมหนี้สิน		2,124,908,105	1,519,434,819	2,104,020,188	1,500,751,463

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

บริษัท ইসเทอร์น สตาร์ เรйл เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2556
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 5,022,246,185 หุ้น มูลค่า				
หุ้นละ 1 บาท	5,022,246,185	5,022,246,185	5,022,246,185	5,022,246,185
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว				
หุ้นสามัญ 5,022,246,185 หุ้น มูลค่า	5,022,246,185	5,022,246,185	5,022,246,185	5,022,246,185
หุ้นละ 1 บาท				
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	(429,264,886)	(429,264,886)	(429,264,886)	(429,264,886)
กำไรสะสม	-	-	-	-
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	21 20,608,445	11,812,043	20,608,445	11,812,043
ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)	(138,562,168)	(409,504,056)	167,131,634	(108,200,888)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	74,131,479	74,131,479	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	4,549,159,055	4,269,420,765	4,780,721,378	4,496,592,454
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม				
ของบริษัทย่อย	120,040,270	121,201,152	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,669,199,325	4,390,621,917	4,780,721,378	4,496,592,454
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	6,794,107,430	5,910,056,736	6,884,741,566	5,997,343,917
	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

48

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรйл เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
กำไรขาดทุน:				
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้จากการให้เช่าและบริการ	1,252,877,203	1,624,870,310	1,167,796,159	1,543,614,221
รายได้อื่น	57,505,168	19,222,998	65,150,570	25,652,527
รวมรายได้	1,310,382,371	1,644,093,308	1,232,946,729	1,569,266,748
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์และการให้เช่าและบริการ	844,387,430	1,078,264,753	789,464,151	1,020,842,165
ค่าใช้จ่ายในการขาย	103,361,853	169,456,707	95,825,544	161,856,667
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	183,419,566	179,981,309	158,723,119	157,430,482
ขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์	-	12,250,000	-	16,497,477
โอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์	(171,315,730)	(14,799,510)	(167,253,996)	(14,799,510)
รวมค่าใช้จ่าย	959,853,119	1,425,153,259	876,758,818	1,341,827,281
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	350,529,252	218,940,049	356,187,911	227,439,467
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(9,342,918)	(27,790,675)	(9,342,918)	(27,790,675)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	341,186,334	191,149,374	346,844,993	199,648,792
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(62,608,926)	(43,109,946)	(62,716,069)	(43,276,219)
กำไรสำหรับปี	278,577,408	148,039,428	284,128,924	156,372,573
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	278,577,408	148,039,428	284,128,924	156,372,573
การแบ่งปันกำไรขาดทุน				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	279,738,290	149,466,349	284,128,924	156,372,573
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(1,160,882)	(1,426,921)		
	278,577,408	148,039,428		
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	279,738,290	149,466,349	284,128,924	156,372,573
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(1,160,882)	(1,426,921)		
	278,577,408	148,039,428		
กำไรต่อหุ้น				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	0.056	0.030	0.057	0.031

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

บริษัท ইসเทิร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	341,186,334	191,149,374	346,844,993	199,648,792
ปรับกระทบกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน:				
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการโอนเป็นต้นทุนขาย				
อสังหาริมทรัพย์	787,490,647	1,022,302,693	787,490,647	1,022,302,693
รายการโอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์	(171,315,730)	(14,799,510)	(167,253,996)	(14,799,510)
รายการ (โอนกลับ) ขาดทุนจากการลดมูลค่าของต้นทุนพัฒนา				
อสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ	1,973,504	(1,460,527)	1,973,504	(1,460,527)
ขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์	-	12,250,000	-	16,497,477
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(18,751,911)	(49)	(18,751,513)	8
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	31,486,595	30,441,368	18,026,641	16,946,867
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	2,664,478	6,326,565	2,128,759	5,339,633
รับรู้รายได้ตามสัญญาเช่าการเงิน	(1,336,774)	(1,341,350)	(1,336,774)	(1,341,350)
กำไรจากการจำหน่ายที่ดินรอกการพัฒนา	(2,733,421)	-	(2,733,421)	-
กำไรจากการจำหน่ายหน่วยลงทุน	(164,801)	-	(164,801)	-
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหน่วยลงทุน	(186,614)	-	(183,367)	-
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายที่ดินและอุปกรณ์	(1,132,387)	393,974	(1,027,781)	570,833
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	9,342,918	27,790,675	9,342,918	27,790,675
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์				
และหนี้สินดำเนินงาน	978,522,838	1,273,053,213	974,355,809	1,271,495,591
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	7,343,871	(6,657,365)	6,241,108	(6,328,252)
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ	(1,428,888,686)	(844,436,738)	(1,425,497,072)	(842,819,267)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	(25,983,950)	(211,654,801)	(25,983,950)	(211,654,801)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1,156,101	1,297,219	1,146,866	1,195,101
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินและเงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน	2,640,000	2,640,000	2,640,000	2,640,000
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	75,258	6,378,949	14,944	4,167,566
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	38,330,675	(209,963,564)	39,692,221	(209,772,852)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(36,964,751)	35,561,463	(37,506,955)	35,326,371
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	115,676,628	86,135,716	113,292,894	86,685,134
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	3,968,231	2,471,047	3,946,322	2,517,012
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	-	(3,742,145)	-	(3,742,145)
เงินประกันงานก่อสร้าง	70,935,321	38,125,874	70,935,321	38,125,874
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	1,385,762	2,409,351	1,491,136	2,638,283
เงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(271,802,702)	171,618,219	(275,231,356)	170,473,615
จ่ายดอกเบี้ย	(45,037,361)	(48,143,597)	(45,037,361)	(48,143,597)
จ่ายภาษีเงินได้	(13,234,919)	(16,797,601)	(12,325,072)	(15,878,189)
รับคืนภาษีเงินได้	1,257,349	-	-	-
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(328,817,633)	106,677,021	(332,593,789)	106,451,829

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

50

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

บริษัท ইসเทอร์น สตาร์ เรйл เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากประจำลดลง (เพิ่มขึ้น)	11,196,308	(398,214)	(945)	(1,075)
ซื้อหน่วยลงทุน	(357,000,000)	-	(345,000,000)	-
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(5,129,583)	(2,163,924)	-	-
ซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(36,029,668)	(7,752,810)	(21,622,633)	(6,990,329)
เงินสดรับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุน	190,000,000	-	190,000,000	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	27,230,400	117	27,230,000	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา	3,388,000	-	3,388,000	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดินและอุปกรณ์	1,249,916	655,036	1,134,766	720,195
ซื้อที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา	(3,778,369)	(747,785,227)	(3,778,369)	(747,785,227)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(168,872,996)	(757,445,022)	(148,649,181)	(754,056,436)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	413,000,000	1,477,100,000	413,000,000	1,477,100,000
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(2,381,086)	(927,618,914)	(2,381,086)	(927,618,914)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	410,618,914	549,481,086	410,618,914	549,481,086
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	(87,071,715)	(101,286,915)	(70,624,056)	(98,123,521)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	136,667,084	237,953,999	111,845,508	209,969,029
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	49,595,369	136,667,084	41,221,452	111,845,508
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
รายการที่มีใช้เงินสด				
โอนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	123,729,951	65,470,288	123,729,951	65,470,288
โอนอาคารและอุปกรณ์เป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	142,810	618,016	142,810	618,016
โอนอาคารและอุปกรณ์เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	242,059	-	-
โอนที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนาเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	210,234,377	29,996,423	210,234,377	29,996,423
โอนที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	455,795,533	289,293,840	455,795,533	289,293,840
จำหน่ายค่าซื้ออุปกรณ์	278,565	2,951,802	135,786	2,830,837
จำหน่ายค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	712,268	383,607	-	-
โอนดอกเบี้ยจ่ายเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	34,194,254	13,740,514	34,194,254	13,740,514
โอนดอกเบี้ยจ่ายเป็นที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดินรอการพัฒนา	2,898,630	8,355,320	2,898,630	8,355,320
ปรับปรุงสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีกับกำไรสะสมต้นงวด	-	113,014,298	-	112,775,766

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

แบบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

(หน่วย: บาท)

งบการเงินรวม											
	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ					องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น					
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนต่ำกว่า มูลค่า	หุ้นสามัญ	จัดสรรแล้ว	กำไรสะสม	ส่วนเกินทุนจาก การเปลี่ยนแปลง สัดส่วนการถือหุ้น		รวม องค์ประกอบอื่น ของ	รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น ของบริษัทฯ	ส่วนของผู้มี ส่วนได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุม ของบริษัทย่อย	รวม ส่วนของผู้ถือหุ้น
						ในบริษัทย่อย	ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2556	5,022,246,185	(429,264,886)	-	11,812,043	(558,970,405)	74,131,479	-	74,131,479	4,119,954,416	122,628,073	4,242,582,489
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	149,466,349	-	-	149,466,349	149,466,349	(1,426,921)	148,039,428
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	5,022,246,185	(429,264,886)	-	11,812,043	(409,504,056)	74,131,479	-	74,131,479	4,269,420,765	121,201,152	4,390,621,917
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2557	5,022,246,185	(429,264,886)	-	11,812,043	(409,504,056)	74,131,479	-	74,131,479	4,269,420,765	121,201,152	4,390,621,917
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	279,738,290	-	-	-	279,738,290	(1,160,882)	278,577,408
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เป็นสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 21)	-	-	-	8,796,402	(8,796,402)	-	-	-	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	5,022,246,185	(429,264,886)	-	20,608,445	(138,562,168)	74,131,479	-	74,131,479	4,549,159,055	120,040,270	4,669,199,325
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

52

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรйл เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนต่ำกว่า มูลค่าหุ้นสามัญ	กำไรสะสม		รวม
			จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร	ส่วนของ ผู้ถือหุ้น
				(ขาดทุนสะสม)	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2556	5,022,246,185	(429,264,886)	11,812,043	(264,573,461)	4,340,219,881
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	156,372,573	156,372,573
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	5,022,246,185	(429,264,886)	11,812,043	(108,200,888)	4,496,592,454
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2557	5,022,246,185	(429,264,886)	11,812,043	(108,200,888)	4,496,592,454
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	284,128,924	284,128,924
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร					
เป็นสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 21)	-	-	8,796,402	(8,796,402)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	5,022,246,185	(429,264,886)	20,608,445	167,131,634	4,780,721,378
	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

บริษัท ইসเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

1. ข้อมูลทั่วไป

ข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ

บริษัท ইসเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย ธุรกิจหลักของบริษัทฯ คือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ มีกลุ่มชั้นไรส์ ซึ่งเป็นกลุ่มบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทยเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ประกอบด้วย

	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละของทุนชำระแล้ว) (ณ วันที่ 11 เมษายน 2557*)
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
5. บุคคล	2.61
* วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นครั้งล่าสุด	

ที่อยู่ตามที่จดทะเบียนของบริษัทฯอยู่ที่ 898 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ชั้น 5 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

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

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดหางบการเงินรวม

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

บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2557	2556
			%	%
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด	สนามกอล์ฟ	ไทย	81.30	81.30
บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	ให้เช่าและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.13	99.13
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลชัน นิวเวิลด์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	60.00	60.00

- ข) บริษัทฯ นำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดหางบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯ มีอำนาจในการควบคุม
บริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯ สิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
- ค) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ
- ง) ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้
แล้ว
- จ) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่
ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในบ
แสดงฐานะการเงินรวม

2.3 บริษัทฯ จัดหางบการเงินเฉพาะกิจการเพื่อประโยชน์ต่อสาธารณะ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามวิธีราคาทุน

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับในปีบัญชีปัจจุบันและที่จะมีผลบังคับในอนาคตมีรายละเอียดดังนี้

ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับในปีบัญชีปัจจุบัน

กรอบแนวคิดสำหรับการรายงานทางการเงิน (ปรับปรุง 2557)

มาตรฐานการบัญชี

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

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

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

การตีความมาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 15	สัญญาเช่าดำเนินงาน - สิ่งสูงใจที่ให้แก่ผู้เช่า
ฉบับที่ 27	การประเมินเนื้อหาสัญญาเช่าที่สร้างขึ้นตามรูปแบบกฎหมาย
ฉบับที่ 29	การเปิดเผยข้อมูลของข้อตกลงสัมปทานบริการ
ฉบับที่ 32	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - ต้นทุนเว็บไซต์

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 1	การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการรื้อถอน การบูรณะ และหนี้สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน
ฉบับที่ 4	การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่
ฉบับที่ 5	สิทธิในส่วนได้เสียจากกองทุนการรื้อถอน การบูรณะและการปรับปรุงสภาพแวดล้อม
ฉบับที่ 7	การปรับปรุงย้อนหลังภายใต้มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 29 เรื่อง การรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่มีภาวะเงินเฟ้อรุนแรง
ฉบับที่ 10	งบการเงินระหว่างกาลและการด้อยค่า
ฉบับที่ 12	ข้อตกลงสัมปทานบริการ

ฉบับที่ 13

โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า

ฉบับที่ 17

การจ่ายสินทรัพย์ที่ไม่ใช่เงินสดให้เจ้าของ

ฉบับที่ 18

การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า

แนวปฏิบัติทางการบัญชีสำหรับการบันทึกบัญชีหุ้นปันผล

มาตรฐานการรายงานทางการเงินทั้งหมดตามที่กล่าวข้างต้นได้รับการปรับปรุงและจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ ซึ่งโดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความ และการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการนี้

ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับในอนาคต

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงและฉบับใหม่เป็นจำนวนมาก ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2558 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศโดยการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการรายงานทางการเงินในครั้งส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความ และการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ เชื่อว่าจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการนี้ในปีที่นำมาตรฐานดังกล่าวมาถือปฏิบัติ อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินตามที่กล่าวข้างต้นบางฉบับเป็นมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญ ซึ่งประกอบด้วยมาตรฐานดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2557) เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน

มาตรฐานฉบับปรับปรุงนี้กำหนดให้กิจการต้องรับรู้รายการกำไรขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ ประกันภัยทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ในขณะที่มาตรฐานฉบับเดิมอนุญาตให้กิจการเลือกรับรู้รายการดังกล่าวทันทีในกำไรขาดทุน หรือในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือทยอยรับรู้ในกำไรขาดทุนก็ได้

ปัจจุบันบริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้รายการกำไรขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยทันทีในกำไรหรือขาดทุนในงวดที่เกิดรายการ ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อยประเมินว่าเมื่อนำมาตรฐานฉบับปรับปรุงนี้มาใช้ในปี 2558 และเปลี่ยนมารับรู้รายการกำไรขาดทุนดังกล่าวทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะไม่มีผลกระทบต่อหนี้สินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานและกำไรสะสมมาในงบการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 10 เรื่อง งบการเงินรวม

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 10 กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการจัดทำงบการเงินรวม โดยใช้แทนเนื้อหาเกี่ยวกับการบัญชีสำหรับงบการเงินรวมที่เดิมกำหนดอยู่ในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 27 เรื่อง งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ มาตรฐานฉบับนี้เปลี่ยนแปลงหลักการเกี่ยวกับการพิจารณาว่าผู้ลงทุนมีอำนาจการควบคุมหรือไม่ กล่าวคือ ภายใต้มาตรฐานฉบับนี้ผู้ลงทุนจะถือว่าตนควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนได้ หากตนมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และตนสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้ ถึงแม้ว่าตนจะมีสัดส่วนการถือหุ้นหรือสิทธิในการออกเสียงโดยรวมน้อยกว่ากึ่งหนึ่งก็ตาม การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญนี้ส่งผลให้ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจอย่างมากในการทบทวนว่าบริษัทและบริษัทย่อยมีอำนาจควบคุมในกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือไม่และจะต้องนำบริษัทใดในกลุ่มกิจการมาจัดทำงบการเงินรวมบ้าง

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อยเชื่อว่ามาตรฐานฉบับดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการนี้ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 11 เรื่อง การร่วมกิจการ

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 11 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 31 เรื่อง ส่วนได้เสียในการร่วมค้า ซึ่งได้ถูกยกเลิกไป มาตรฐานฉบับนี้กำหนดให้กิจการบันทึกเงินลงทุนในกิจการที่ควบคุมร่วมกันโดยใช้วิธีส่วนได้เสีย ในขณะที่

มาตรฐานฉบับที่ 31 กำหนดให้กิจการสามารถเลือกนำเงินลงทุนในกิจการที่ควบคุมร่วมกันมาจัดทำงบการเงินรวมโดยใช้วิธีรวมตามสัดส่วน หรือบันทึกเป็นเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียก็ได้

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อยเชื่อว่ามาตรฐานฉบับดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่อการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 12 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียในกิจการอื่น

มาตรฐานฉบับนี้กำหนดเรื่องการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับส่วนได้เสียของกิจการในบริษัทย่อย การร่วมการงานบริษัทร่วมรวมถึงกิจการที่มีโครงสร้างเฉพาะตัว มาตรฐานฉบับนี้จึงไม่มีผลกระทบทางการเงินต่อการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 เรื่อง การวัดมูลค่ายุติธรรม

มาตรฐานฉบับนี้กำหนดแนวทางเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมและการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรม กล่าวคือ หากกิจการต้องวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สินใดตามข้อกำหนดของมาตรฐานที่เกี่ยวข้องอื่น กิจการจะต้องวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นตามหลักการของมาตรฐานฉบับนี้ และใช้วิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไปในการรับรู้ผลกระทบจากการเริ่มใช้มาตรฐานนี้

จากการประเมินเบื้องต้น ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อยเชื่อว่ามาตรฐานข้างต้นจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้

ก) รายได้จากการขายที่ดิน บ้านพร้อมที่ดินและรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้รายได้จากการขายที่ดิน บ้านพร้อมที่ดินและรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยเมื่อกิจการได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่สำคัญให้แก่ผู้ซื้อแล้ว โดยรับรู้รายได้เมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อหลังจากได้รับชำระจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว

ข) รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้จากค่าเช่าที่ดินและพื้นที่ในอาคารชุดพักอาศัยและค่าบริการที่เกี่ยวข้องจะรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างตลอดอายุสัญญาเช่า

ค) รายได้จากสัญญาเช่าการเงิน

บริษัทฯ รับรู้รายได้จากสัญญาเช่าการเงินตามอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ง) รายได้จากสมาชิกสนามกอล์ฟและกีฬา

บริษัทย่อยรับรู้รายได้ค่าสมาชิกสนามกอล์ฟและกีฬาเป็นรายได้ตามระยะเวลาของอายุสัญญาสมาชิก

จ) ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

4.2 ต้นทุนการขายที่ดิน บ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

ในการคำนวณหาต้นทุนขายที่ดิน บ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ให้กับที่ดิน บ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ขายได้ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย แล้วจึงรับรู้เป็นต้นทุนขายในงบกำไรขาดทุนตามรายได้จากการขายที่ได้บันทึกไว้

ต้นทุนการพัฒนาแสดงตามราคาทุนซึ่งประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภคและค่าก่อสร้าง

4.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.4 เงินลงทุนชั่วคราว

เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้าซึ่งเป็นหน่วยลงทุนแสดงตามมูลค่ายุติธรรมซึ่งคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหลักทรัพย์ดังกล่าวเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุน บริษัทฯ และบริษัทย่อยใช้วิธีเข้าก่อนออกก่อนในการคำนวณต้นทุนของหน่วยลงทุน

4.5 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

4.6 ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้างเหลือ

ต้นทุนอสังหาริมทรัพย์แสดงตามราคาทุนสุทธิจากสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ โดยมีรายละเอียดการคำนวณราคาทุนดังนี้

- | | | |
|--------------------|---|---|
| ที่ดิน | - | ราคาทุนของที่ดินบันทึกโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักโดยแยกที่ดินตามแต่ละโครงการ |
| งานระหว่างก่อสร้าง | - | ต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างประกอบด้วยต้นทุนงานก่อสร้างงานสาธารณูปโภคส่วนกลาง และดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการ (ถ้ามี) โดยต้นทุนงานก่อสร้างและงานสาธารณูปโภคจะบันทึกตามที่เกิดขึ้นจริง |

สินค้างเหลือแสดงมูลค่าตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่าราคาทุนดังกล่าววัดมูลค่าตามวิธีเข้าก่อนออกก่อน

4.7 เงินลงทุน

เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนสุทธิจาก ค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

4.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้นบริษัทจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์ โดยประมาณ 40 - 50 ปี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเภทที่ดิน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

4.9 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี) ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยใช้วิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณเป็นดังนี้

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	-	5 - 50 ปี
อาคารสำนักงานขาย	-	3 - 5 ปี
เครื่องจักรและอุปกรณ์	-	5 ปี
เครื่องตกแต่งอุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน	-	5 - 10 ปี
ยานพาหนะ	-	5 ปี

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง

บริษัท และบริษัทย่อยตัดรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ (ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์กับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น) จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อบริษัท และบริษัทย่อยตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

4.10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

บริษัท และบริษัทย่อยตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดอย่างมีระบบตลอดอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า บริษัท และบริษัทย่อยจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดมีดังนี้

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

4.11 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

อัตราการจัดขึ้นเป็นราคาทุนของสินทรัพย์คำนวณจากอัตราถ่วงน้ำหนักของดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นในระหว่างปีของเงินกู้ยืมเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ

4.12 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัท หรือถูกบริษัทควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิหรือความเสี่ยงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัท

4.13 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่มีความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่า ถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่าหรืออายุของสัญญาเช่า แล้วแต่ระยะเวลาใดจะต่ำกว่า

สัญญาเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่มีความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

4.14 การด้อยค่าของสินทรัพย์

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะทำการประเมินการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่ดินและส่วนปรับปรุงการพัฒนาหรือสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่นของบริษัทฯและบริษัทย่อย หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า บริษัทฯและบริษัทย่อยจะรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุด โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกิจการไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงวดก่อนๆ บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

4.15 ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เงินที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

บริษัท และบริษัทย่อยมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงานซึ่งบริษัท และบริษัทย่อยถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

บริษัท และบริษัทย่อยคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

4.16 ประมาณการหนี้สิน

บริษัท และบริษัทย่อยจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้วและมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัท และบริษัทย่อยจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้นและบริษัท และบริษัทย่อยสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.17 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

บริษัท และบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัท และบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

บริษัท และบริษัทย่อยรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

บริษัท และบริษัทย่อยจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าบริษัท จะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

บริษัท และบริษัทย่อยจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น หากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าทางการเงินฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่าบริษัทได้โอนหรือรับความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้

ในการประมาณค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่ค้างและสถานะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น เป็นต้น

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่ไม่มีการซื้อขายในตลาดและไม่สามารถหาราคาได้ในตลาดซื้อขายคล่อง ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว โดยใช้หลักเกณฑ์และแบบจำลองการประเมินมูลค่า ซึ่งตัวแปรที่ใช้ในการคำนวณมาจากการเทียบเคียงกับตัวแปรที่มีอยู่ในตลาดโดยคำนึงถึงสภาพคล่อง ข้อมูลความสัมพันธ์ และการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของเครื่องมือทางการเงินในระยะยาว

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารต้องประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทำการทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น

การประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

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

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัท และบริษัทย่อยจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าบริษัท จะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่าบริษัท ควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

ผลประโยชน์หลังออกจากรางานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากรางานของพนักงานประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่างๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราภาระ และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

คดีฟ้องร้อง

บริษัท มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลา

6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย (ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)				
รายได้ค่าบริการจัดการส่วนกลาง	-	-	3	3
รายได้อื่น	-	-	8	7
รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
ค่าเช่าพื้นที่อาคารและค่าบริการ	5	5	5	5
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	-	1	-	1

รายการระหว่างกันของบริษัทฯ กับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีนโยบายการกำหนดราคาดังนี้

- ค่าบริการจัดการส่วนกลางและค่าเช่าพื้นที่อาคารและค่าบริการเป็นไปตามเกณฑ์ที่ตกลงร่วมกัน
- ค่าใช้จ่ายส่วนกลางเป็นไปตามเกณฑ์ของนิติบุคคลอาคารชุดที่คิดกับบุคคลทั่วไป
- รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายอื่นเป็นไปตามเกณฑ์ที่คิดกับบุคคลทั่วไป

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
กลุ่มบุคคลผู้เกี่ยวข้องของบริษัท กรุงเทพ โทรทัศน์และวิทยุ จำกัด	บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ผู้ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อม

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ และกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
ลูกหนี้อื่น				
บริษัทย่อย	-	-	2,696	2,076
เจ้าหนี้อื่น				
บริษัทย่อย	-	-	401	325
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
บริษัทย่อย	-	-	63	63
เงินประกัน กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,242	1,242	1,242	1,242

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
ผลประโยชน์ระยะสั้น	37,482	35,568	29,998	29,307
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	5,861	4,537	5,572	4,334
รวม	43,343	40,105	32,570	33,641

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
เงินสด	1,005	1,589	190	229
เงินฝากธนาคาร	48,590	135,078	41,031	111,617
รวม	49,595	136,667	41,221	111,846

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 เงินฝากกระแสรายวัน เงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำที่มีอายุไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มา โดยมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.30 ถึง 1.125 ต่อปี (2556: ร้อยละ 0.40 ถึง 1.55 ต่อปี)

8. เงินลงทุนชั่วคราว

	งบการเงินรวม			
	2557		2556	
	จำนวนเงิน (พันบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	จำนวนเงิน (พันบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
เงินฝากประจำ อายุ 5 - 12 เดือน	42	1.50	11,238	2.35 - 3.15
เงินลงทุนในหน่วยลงทุน	167,165		-	
บวก: กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก การเปลี่ยนแปลงมูลค่า หน่วยลงทุน	186		-	
รวม	167,393		11,238	

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2557		2556	
	จำนวนเงิน (พันบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	จำนวนเงิน (พันบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
เงินฝากประจำ อายุ 12 เดือน	42	1.50	41	2.35
เงินลงทุนในหน่วยลงทุน	155,165		-	
บวก: กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก การเปลี่ยนแปลงมูลค่า หน่วยลงทุน	183		-	
รวม	155,390		41	

9. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
ยังไม่ได้ถึงกำหนดชำระ	234	57	-	-
เกินชำระไม่เกิน 3 เดือน	473	1,000	-	-
เกินชำระ 3 - 6 เดือน	66	51	-	-
รวมลูกหนี้การค้า	773	1,108	-	-
ลูกหนี้อื่น				
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	2,696	2,076
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	2,675	7,451	2,238	7,035
รายได้ค้างรับ	9,622	11,480	9,623	11,399
เงินทดรองจ่าย	528	904	464	750
ดอกเบี้ยค้างรับ	1	3	1	3
รวมลูกหนี้อื่น	12,826	19,838	15,022	21,263
หัก: ค่าเผ่อนหนี้สงสัยจะสูญ	(9,002)	(9,005)	(8,667)	(8,667)
รวมลูกหนี้อื่น - สุทธิ	3,824	10,833	6,355	12,596
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	4,597	11,941	6,355	12,596

10. ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
ที่ดิน	1,154,844	1,052,736	1,150,462	1,051,740
งานระหว่างก่อสร้าง	2,473,235	1,566,233	2,473,235	1,566,233
รวม	3,628,079	2,618,969	3,623,697	2,617,973
หัก: สำรองค่าเผื่อผลขาดทุนจากการ ลดลงของมูลค่าโครงการ	(4,653)	(3,521)	(2,959)	(1,570)
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	3,623,426	2,615,448	3,620,738	2,616,403
สินค้าคงเหลืออื่น	561	556	-	-
รวม	3,623,987	2,616,004	3,620,738	2,616,403

บริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 2,954 ล้านบาท (2556: 2,133 ล้านบาท) ไปค้าประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ส่วนหนึ่ง จำนวน 6 ล้านบาท (เฉพาะของบริษัท: 3 ล้านบาท) เป็นที่ดินพร้อมขายที่เป็นการถือกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่างบริษัท และบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง โดยบริษัท และบริษัทย่อยบันทึกมูลค่าต้นทุนของที่ดินตามส่วนที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ฝ่ายละกึ่งหนึ่ง

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัท ได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 34 ล้านบาท (2556: 14 ล้านบาท)

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการของบริษัท

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556
มูลค่าประมาณของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่และ เริ่มมีการทำสัญญาแล้ว	13,062	10,975
จำนวนเงินที่ได้ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	8,028	7,160
ร้อยละของยอดขายรวมของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่	61.46	65.24
จำนวนเงินตามสัญญาจะซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ที่ยังไม่ได้รับรู้เป็นรายได้	4,371	4,669

11. 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 บริษัทฯรับรู้รายได้ค่าเช่าที่ดินและอาคารตามสัญญาเช่าโดยวิธีการปันส่วนค่าเช่าทั้งหมดตามสัญญาเช่าด้วยมูลค่ายุติธรรมของที่ดินและอาคารศูนย์การค้าโดยมีรายละเอียดดังนี้

11.1 ค่าเช่าอาคารทั้งหมดตามสัญญาคิดเป็นจำนวน 64.2 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้รับเงินล่วงหน้าค่าเช่าอาคาร ณ วันจดทะเบียนเช่าคิดเป็นจำนวน 15.8 ล้านบาท และส่วนที่เหลือรับชำระในอัตราร้อยละ 66 ของค่าเช่าแต่ละปีตามสัญญาข้างต้น บริษัทฯรับรู้เป็นค่าเช่าอาคารตามสัญญาเช่าทางการเงินซึ่งมีลูกหนี้ตามสัญญาเช่าทางการเงินคงเหลือดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557			
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	เกินกว่า 5 ปี	รวม
เงินลงทุนขั้นต้นตามสัญญาเช่า	1,742	7,318	27,887	36,947
รายได้ทางการเงินรอรับรู้	(107)	(381)	(598)	(1,086)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ ลูกหนี้ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	1,635	6,937	27,289	35,861

(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
รายได้ทางการเงินรอรับรู้	(112)	(401)	(686)	(1,199)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ ลูกหนี้ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	1,630	6,743	29,118	37,491

11.2 ค่าเช่าที่ดินทั้งหมดตามสัญญาเช่าคิดเป็นจำนวน 33.1 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้รับเงินล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน ณ วันจดทะเบียนเช่าคิดเป็นจำนวน 8.2 ล้านบาท และส่วนที่เหลือรับชำระในอัตราร้อยละ 34 ของค่าเช่าแต่ละปีตามสัญญาข้างต้น บริษัทฯทยอยรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าดำเนินงานตลอดอายุสัญญาเช่า โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556
จำนวนเงินขั้นต่ำที่ลูกหนี้ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่าดำเนินงานคงเหลือภายใน 1 ปี	898	898
1 - 5 ปี	3,770	3,680
เกินกว่า 5 ปี	14,366	15,353
รวม	19,034	19,931
บวก: เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน (สุทธิจากการรับรู้รายได้)	5,806	6,133
รายได้ค่าเช่าที่ดินรอการรับรู้ในอนาคต	24,840	26,064

12. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	งบการเงินเฉพาะกิจการ									
	ทุนชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่า		สุทธิ	
	2557	2556	2557 (ร้อยละ)	2556 (ร้อยละ)	2557	2556	2557	2556	2557	2556
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเสิร์ช จำกัด	500,000	500,000	81.30	81.30	409,374	409,374	(4,370)	(14,984)	405,004	394,390
บริษัท ซีเอสอาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	1,150,000	1,150,000	99.13	99.13	934,680	934,680	(500,637)	(509,832)	434,043	424,848
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ โลชัน										
นิวเวิลด์ จำกัด	160,000	160,000	60.00	60.00	96,000	96,000	-	-	96,000	96,000
					1,440,054	1,440,054	(505,007)	(524,816)	935,047	915,238

ในระหว่างปี 2556 บริษัทฯ ได้บันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มเติมจำนวน 4 ล้านบาทในงบการเงินเฉพาะกิจการในส่วนของกำไรหรือขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

ต่อมาในระหว่างปี 2557 บริษัทฯ ได้กลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนดังกล่าวที่เคยรับรู้ในอดีตจำนวน 20 ล้านบาทในงบการเงินเฉพาะกิจการในส่วนของกำไรหรือขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีสิทธิสมาชิกสนามกอล์ฟคงเหลือจำนวน 343 หน่วยสมาชิก ซึ่งบริษัทฯ ไม่ได้บันทึกบัญชีสิทธิสมาชิกสนามกอล์ฟดังกล่าวไว้ในงบการเงิน เนื่องจากบริษัทฯ ได้รับสิทธิสมาชิกดังกล่าวจากการลงทุนในบริษัทย่อยแห่งหนึ่งโดยไม่คิดมูลค่า

13. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงิน เฉพาะกิจการ
	ที่ดิน	อาคารและส่วน ปรับปรุงอาคาร	รวม	ที่ดิน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557:				
ราคาทุน	1,199,127	831,607	2,030,734	998,854
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(617,867)	(617,867)	-
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(114,836)	-	(114,836)	(70,609)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	1,084,291	213,740	1,298,031	928,245
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

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปี 2557 และ 2556 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	697,468	402,001	348,335	46,987
ซื้อเพิ่ม	5,458	2,548	-	-
จำหน่าย - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่จำหน่าย	(8,478)	-	(8,478)	-
โอนเข้า - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่โอน	455,795	289,536	455,795	289,294
โอนกลับค่าเผื่อการลดลงของมูลค่า	156,140	12,054	132,593	12,054
ค่าเสื่อมราคา	(8,352)	(8,671)	-	-
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	1,298,031	697,468	928,245	348,335

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 แสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
ที่ดิน	1,414,583	570,796	1,271,724	438,580
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	265,041	265,085	-	-

มูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์ราคาตลาดสำหรับที่ดินของบริษัทฯ และเกณฑ์มูลค่าบังคับขายสำหรับที่ดินและอาคารและส่วนปรับปรุงอาคารของบริษัทย่อย

จากผลการประเมินการด้อยค่าในปี 2557 บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้กลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าจำนวน 171 ล้านบาท ที่เคยรับรู้ในอดีตในงบการเงินรวมในส่วนของการขายหรือขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 โดยกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าของที่ดินเพื่อการขายของบริษัทฯ จำนวน 133 ล้านบาท (2556: 12 ล้านบาท) กลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าของที่ดินที่เป็นที่ตั้งของสิ่งปลูกสร้างให้เช่าของบริษัทย่อยจำนวน 23 ล้านบาท และกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าของที่ดินรอการพัฒนาของบริษัทฯ จำนวน 15 ล้านบาท (ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 16)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ ได้นำที่ดินซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 204 ล้านบาท (2556: 43 ล้านบาท) ไปค้าประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

14. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

	(หน่วย: พันบาท)							
	งบการเงินรวม						สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	
	ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	เครื่องจักรและอุปกรณ์	เครื่องตกแต่งสำนักงาน	เครื่องใช้สำนักงาน	ยานพาหนะ	ก่อสร้าง	รวม
ราคาทุน								
1 มกราคม 2556	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
ซื้อเพิ่ม	-	751	4,653	498	1,867	16,955	7,703	32,427
จำหน่าย	-	-	(868)	(51)	(283)	(6,332)	-	(7,534)
โอนเข้า (ออก)	-	12,515	(21)	403	13	-	(13,725)	(815)
31 ธันวาคม 2557	156,168	452,690	42,680	20,017	24,702	30,319	2,322	728,898

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินรวม								
	ที่ดินและ ส่วน ปรับปรุง ที่ดิน	อาคารและ สิ่งปลูก สร้าง	เครื่องจักร และอุปกรณ์	เครื่อง ตกแต่ง สำนักงาน	เครื่องใช้ สำนักงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ ระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
<u>ค่าเสื่อมราคาสะสม</u>								
1 มกราคม 2556	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 ส่วนที่จำหน่าย	(66)	(49)	(82)	(892)	(594)	(953)	-	(2,636)
ค่าเสื่อมราคาสะสมสำหรับ ส่วนที่โอนออก	-	-	(78)	(1,715)	(112)	-	-	(1,905)
31 ธันวาคม 2556	737	235,733	36,061	11,596	19,307	16,730	-	320,164
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	13,383	1,631	3,740	1,564	2,415	-	22,733
ค่าเสื่อมราคาสำหรับ ส่วนที่จำหน่าย	-	-	(852)	(40)	(231)	(6,281)	-	(7,404)
ค่าเสื่อมราคาสะสมสำหรับ ส่วนที่โอนออก	-	-	(23)	(558)	(92)	-	-	(673)
31 ธันวาคม 2557	737	249,116	36,817	14,738	20,548	12,864	-	334,820
<u>ค่าเผื่อการด้อยค่า</u>								
1 มกราคม 2556	-	3,680	-	-	-	-	-	3,680
31 ธันวาคม 2556	-	3,680	-	-	-	-	-	3,680
31 ธันวาคม 2557	-	3,680	-	-	-	-	-	3,680
<u>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</u>								
31 ธันวาคม 2556	155,431	200,011	2,855	7,571	3,798	2,966	8,344	380,976
31 ธันวาคม 2557	155,431	199,894	5,863	5,279	4,154	17,455	2,322	390,398
<u>ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี</u>								
2556 (3 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนขายและบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)								21,202
2557 (3 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนขายและบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)								22,733

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	ที่ดินและ		เครื่องจักร และอุปกรณ์	เครื่อง		ยานพาหนะ	สินทรัพย์	
	ปรับปรุง ที่ดิน	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง		ตกแต่ง สำนักงาน	เครื่องใช้ สำนักงาน		ระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
ราคาทุน								
1 มกราคม 2556	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
ซื้อเพิ่ม	-	751	189	498	1,305	7,809	7,598	18,150
จำหน่าย	-	-	(106)	(51)	(232)	(6,332)	-	(6,721)
โอนเข้า (ออก)	-	12,514	-	404	52	-	(13,671)	(701)
31 ธันวาคม 2557	4,320	129,402	2,674	19,798	15,192	17,714	2,233	191,333

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ								
	ที่ดินและ ส่วน ปรับปรุง ที่ดิน	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	เครื่องจักร และอุปกรณ์	เครื่อง ตกแต่ง สำนักงาน	เครื่องใช้ สำนักงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ ระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
ค่าเสื่อมราคาสะสม								
1 มกราคม 2556	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 ส่วนที่จำหน่าย	(66)	(49)	(84)	(1,359)	(619)	(953)	-	(3,130)
ค่าเสื่อมราคาสะสม สำหรับส่วนที่โอนออก	-	-	-	(1,247)	-	-	-	(1,247)
31 ธันวาคม 2556	737	34,036	1,754	11,441	11,239	13,378	-	72,585
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	10,521	258	3,740	1,150	2,020	-	17,689
ค่าเสื่อมราคาสำหรับ ส่วนที่จำหน่าย	-	-	(102)	(40)	(189)	(6,282)	-	(6,613)
ค่าเสื่อมราคาสะสม สำหรับส่วนที่โอนออก	-	-	-	(558)	-	-	-	(558)
31 ธันวาคม 2557	737	44,557	1,910	14,583	12,200	9,116	-	83,103
มูลค่าสุทธิตามบัญชี								
31 ธันวาคม 2556	3,583	82,101	837	7,506	2,828	2,859	8,306	108,020
31 ธันวาคม 2557	3,583	84,845	764	5,215	2,992	8,598	2,233	108,230
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี								
2556 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)								16,486
2557 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)								17,689

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงิน 81 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 28 ล้านบาท) (2556: 85 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 32 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ ได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 5 ล้านบาท (2556: 5 ล้านบาท) ไปค้าประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

15. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์ - ราคาทุน	5,686	4,908	4,730	3,952
หัก: ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(4,437)	(4,036)	(3,589)	(3,252)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	1,249	872	1,141	700

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
ราคาตามบัญชีต้นปี	872	1,073	700	793
ซื้อเพิ่ม	778	368	778	368
ตัดจำหน่าย	(401)	(569)	(337)	(461)
ราคาตามบัญชีปลายปี	1,249	872	1,141	700

16. ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
ที่ดิน	1,117,744	1,763,736	955,008	1,601,000
ต้นทุนการพัฒนา	3,363	27,252	3,363	27,252
รวม	1,121,107	1,790,988	958,371	1,628,252
หัก: สำรองค่าเผื่อผลขาดทุน				
จากการลดลงของมูลค่า	(34,919)	(59,712)	(34,919)	(59,645)
สุทธิ	1,086,188	1,731,276	923,452	1,568,607

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนาสำหรับปี 2557 และ 2556 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	1,731,276	1,303,930	1,568,607	1,141,261
ซื้อเพิ่ม	3,778	747,785	3,778	747,785
จำหน่าย - มูลค่าสุทธิตามบัญชี				
ณ วันที่จำหน่าย	(655)	-	(655)	-
โอนออก - มูลค่าสุทธิตามบัญชี				
ณ วันที่โอน	(666,029)	(319,290)	(666,029)	(319,290)
ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่า	-	(12,250)	-	(12,250)
โอนกลับค่าเผื่อการลดลงของมูลค่า	14,919	2,746	14,852	2,746
ต้นทุนการกู้ยืม	2,899	8,355	2,899	8,355
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	1,086,188	1,731,276	923,452	1,568,607

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 ที่ดินรอการพัฒนาส่วนหนึ่งจำนวน 8 ล้านบาท (เฉพาะบริษัท: 4 ล้านบาท) เป็นที่ดินที่ถือกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่าง บริษัทฯ และบริษัทย่อย โดยบันทึกมูลค่าต้นทุนของที่ดินตามส่วนที่เป็นเจ้าของฝ่ายละกึ่งหนึ่ง

ในระหว่างปี 2556 บริษัทฯ ได้บันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าของที่ดินรอการพัฒนาเพิ่มเติมจำนวน 12 ล้านบาท และในระหว่างปี 2557 บริษัทฯ ได้กลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าของที่ดินรอการพัฒนาที่เคยรับรู้ในอดีตจำนวน 15 ล้านบาท

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ ได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นที่ดินและส่วนปรับปรุงการพัฒนาจำนวน 3 ล้านบาท (2556: 8 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ ได้นำที่ดินซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 161 ล้านบาทไปค้ำประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร (2557: ไม่มี)

17. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	161,970	118,009	159,561	114,477
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	401	325
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	8,208	16,346	7,028	15,191
รวม	170,178	134,355	166,990	129,993

18. เงินกู้ยืมระยะยาว

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	960,100	549,481
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(960,100)	(2,381)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	547,100

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	549,481
บวก : กู้เพิ่ม	413,000
หัก : จ่ายชำระ	(2,381)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	960,100

เงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 เป็นเงินกู้ยืมระยะยาวกับธนาคารพาณิชย์ในประเทศหลายสัญญาโดยสาระสำคัญของวงเงินสินเชื่อรวมมีดังนี้

วงเงินสินเชื่อ : 2,550 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย : อัตรา MLR - 1% ขึ้นอยู่กับระยะเวลาการจ่ายชำระคืนตามที่ระบุในสัญญา
กำหนดชำระดอกเบี้ย : รายเดือน
กำหนดชำระคืนเงินต้น : ชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละ 70 ของราคาห้องชุดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์และต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบกำหนด 60 เดือนนับจากวันเบิกเงินกู้ครั้งแรก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัท มีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาสินเชื่อกับธนาคารที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวน 1,590 ล้านบาท (2556: 2,013 ล้านบาท)

เงินกู้ยืมและวงเงินสินเชื่อดังกล่าวค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 10, 13, 14 และ 16 ตามลำดับ

19. หนี้สินหมุนเวียนอื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
เงินประกันผลงาน	19,979	20,385	19,979	20,385
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	15,197	10,823	8,958	4,606
รวม	35,176	31,208	28,937	24,991

20. สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงานแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานต้นปี	9,433	6,848	7,409	5,811
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	2,314	1,708	1,853	1,261
ต้นทุนดอกเบี้ย	350	278	275	224
ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี	-	(3,742)	-	(3,742)
ขาดทุนจากการประมาณการ				
ตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	-	3,055	-	2,569
ต้นทุนบริการในอดีต	-	1,286	-	1,286
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานปลายปี	12,097	9,433	9,537	7,409

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานรวมอยู่ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	2,314	1,708	1,853	1,261
ต้นทุนดอกเบี้ย	350	278	275	224
ขาดทุนจากการประมาณการ				
ตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	-	3,055	-	2,569
ต้นทุนบริการในอดีต	-	1,286	-	1,286
รวมค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน	2,664	6,327	2,128	5,340

ค่าใช้จ่ายดังกล่าวรับรู้ในค่าใช้จ่ายในการบริหารในส่วนของกำไรหรือขาดทุนทั้งจำนวน

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันประเมินสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557 (ร้อยละต่อปี)	2556 (ร้อยละต่อปี)
อัตราคิดลด	3.66 - 3.93	3.66 - 3.93
อัตราการขึ้นเงินเดือนเฉลี่ยในอนาคต	4 - 6	4 - 6
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน (ขึ้นกับช่วงอายุ)	6 - 36	6 - 36

จำนวนเงินภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์และภาระผูกพันที่ถูกปรับปรุงจากผลของประสบการณ์สำหรับปีปัจจุบัน และสี่ปีย้อนหลังแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	จำนวนภาระผูกพันที่ถูกปรับปรุงจากผลของ ประสบการณ์			
	ภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์			
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ปี 2557	12,097	9,537	-	-
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	-	-

21. สำรองตามกฎหมาย

ภายใต้บทบัญญัติของมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทฯ ต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปี ส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่า ทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเป็น เงินปันผลได้

ในระหว่างปี 2557 บริษัทฯ ได้จัดสรรกำไรสำหรับปี 2557 เป็นสำรองตามกฎหมายแล้วจำนวนทั้งสิ้น 8.8 ล้านบาท

22. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
ซื้อที่ดินและจ่ายค่างานก่อสร้างระหว่างปี	1,459,691	1,104,114	1,459,691	1,104,114
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์				
และสินค้าคงเหลือ	(670,231)	(83,208)	(670,227)	(83,272)
เงินเดือนและค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	120,858	116,857	84,489	83,871
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	31,487	30,441	18,027	16,947
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	103,362	169,457	95,826	161,857
ต้นทุนสินค้าอื่นที่เกิดขึ้นและรับรู้ในปี	7,248	8,130	-	-

23. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	12,158	-	12,158	-
รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้				
นิติบุคคลของปีก่อน	-	-	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิด				
ผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการ				
ผลแตกต่างชั่วคราว	50,451	43,110	50,558	43,276
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ใน				
 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	62,609	43,110	62,716	43,276

รายการกระทบยอดระหว่างกำไรทางบัญชีกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	341,186	191,149	346,845	199,649
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	20%	20%	20%	20%
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล				
คูณอัตราภาษี	68,237	38,230	69,369	39,930
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
ค่าใช้จ่ายต้องห้าม	564	4,222	376	4,102
รายได้ที่ต้องเสียภาษีเพิ่มเติม	(7,763)	1,171	296	1,171
ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	1,286	(6,685)	(30)	(30)
รายได้ที่ไม่รวมคิดภาษีเงินได้	(3,998)	-	(3,998)	-
ขาดทุนสะสมทางภาษี	7,580	8,069	-	-
อื่นๆ	(3,297)	(1,897)	(3,297)	(1,897)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุน				
เบ็ดเสร็จ	62,609	43,110	62,716	43,276

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2557	2556	2557	2556
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	1,487	1,487	1,487	1,487
ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าสินค้าคงเหลือ	592	314	592	314
ค่าเผื่อการลดลงของสินทรัพย์	21,106	50,651	21,106	50,651
เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน	686	588	686	588
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	2,419	1,887	1,907	1,482
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	-	21,521	-	21,521
อื่นๆ	336	335	336	335
รวม	26,626	76,783	26,114	76,378
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	7,172	6,879	7,172	6,879
รวม	7,172	6,879	7,172	6,879

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทย่อยมีขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ จำนวน 259 ล้านบาท (2556: 230 ล้านบาท) ที่บริษัทย่อยไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี เนื่องจากพิจารณาแล้วเห็นว่าบริษัทย่อยอาจไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ข้างต้นมาใช้ประโยชน์ได้

24. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้น				
ของบริษัทฯ (พันบาท)	279,738	149,466	284,129	156,373
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ย				
ถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)	5,022,246	5,022,246	5,022,246	5,022,246
กำไรต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	0.056	0.030	0.057	0.031

25. ข้อมูลทางการเงินจำแนกส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทฯ ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน บริษัทฯ และบริษัทย่อยจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 3 ส่วนงาน ดังนี้

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

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน บริษัทฯ ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยใช้เกณฑ์ในการกำหนดราคาระหว่างกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 6

ข้อมูลรายได้และกำไรขั้นต้นของส่วนงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจให้บริการ สนามกอล์ฟ		ธุรกิจให้เช่า อสังหาริมทรัพย์		รายการปรับปรุง และตัดรายการ ระหว่างกัน		รวม	
	2557	2556	2557	2556	2557	2556	2557	2556	2557	2556
รายได้										
รายได้จากลูกค้าภายนอก	1,166	1,542	52	49	35	34	-	-	1,253	1,625
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	-	2	4	-	-	(2)	(4)	-	-
รวมรายได้	1,166	1,542	54	53	35	34	(2)	(4)	1,253	1,625
ผลการดำเนินงาน										
กำไรขั้นต้นของส่วนงาน	380	523	12	11	16	13	-	-	408	547
รายได้อื่น									58	19
ค่าใช้จ่ายในการขาย									(103)	(170)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร									(183)	(180)
ขาดทุนจากการลดมูลค่า ของสินทรัพย์									-	(12)
โอนกลับขาดทุนจากการ ลดมูลค่าของสินทรัพย์									171	15
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน									(9)	(28)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้									(63)	(43)
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย									1	1
กำไรสำหรับปีส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ									280	149

สินทรัพย์ของส่วนงานของบริษัทฯและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม								
	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจให้บริการ สนามกอล์ฟ		ธุรกิจให้เช่า อสังหาริมทรัพย์		รวม	
	2557	2556	2557	2556	2557	2556	2557	2556
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และ สินค้าคงเหลือ								
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	928	305	-	-	370	392	1,298	697
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	108	108	281	272	1	1	390	381
ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา	1,082	1,727	4	4	-	-	1,086	1,731
สินทรัพย์ส่วนกลาง							396	485
รวมสินทรัพย์ของส่วนงาน							6,794	5,910
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ที่ไม่รวมเครื่องมือทางการเงิน								
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ๆ	25	758	14	1	6	3	45	762

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

บริษัท และบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือประเทศไทย ดังนั้นรายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในปี 2557 และ 2556 บริษัท และบริษัทย่อยไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

26. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัท และบริษัทย่อยและพนักงานของบริษัท และบริษัทย่อยได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 บริษัท และบริษัทย่อยและพนักงานจ่ายสมทบกองทุนดังกล่าวเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3 - 5 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนอยุธยา จำกัด และจะถูกจ่ายให้แก่พนักงานในกรณีที่ออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของบริษัท และบริษัทย่อย ในระหว่างปี 2557 บริษัท และบริษัทย่อยได้จ่ายเงินสมทบกองทุนเป็นจำนวนเงิน 2 ล้านบาท (เฉพาะบริษัท: 2 ล้านบาท) (2556: 2 ล้านบาท เฉพาะบริษัท : 2 ล้านบาท)

27. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัท และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นคงเหลืออยู่ดังต่อไปนี้

27.1 บริษัท มีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้างโครงการต่างๆ ซึ่งรวมถึงการว่าจ้างออกแบบโครงการและการตกแต่งภายในเป็นจำนวนเงิน 1,392 ล้านบาท (2556: 1,730 ล้านบาท)

27.2 บริษัท และบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าพื้นที่อาคาร อุปกรณ์ และสัญญาบริการซึ่งมีอายุสัญญาตั้งแต่ 1 ปี ถึง 3 ปี โดยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานดังกล่าวดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
จ่ายชำระ				
ภายใน 1 ปี	10	17	8	13
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี	1	4	-	4

27.3 หนังสือค้ำประกันธนาคาร

บริษัทฯ มีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามของบริษัทฯ ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการผูกพันทางปฏิบัติบางประการ ตามปกติธุรกิจของบริษัทฯ คงเหลืออยู่ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556
หนังสือค้ำประกันการจัดสรรพื้นที่โครงการ	-	13
หนังสือค้ำประกันการจัดหาและการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค	48	59
หนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า	12	9
หนังสือค้ำประกันลิฟท์	46	105
รวม	106	186

วงเงินสินเชื่อหนังสือค้ำประกันธนาคารค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ

27.4 คดีความ

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

28. เครื่องมือทางการเงิน

28.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

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

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นบริษัทฯ และบริษัทย่อยจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ นอกจากนี้ การให้สินเชื่อของบริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมาก ราย จำนวนเงินสูงสุดที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

บริษัท และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากสถาบันการเงิน เงินลงทุนชั่วคราว ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินและเงินกู้ยืมระยะยาวที่มีดอกเบี้ย สิ้นทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดหรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

สิ้นทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสิ้นทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือ วันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลง		อัตราดอกเบี้ยรวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย		
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	44	6	50	0.30 - 1.125
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	-	-	167	167	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	5	5	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	2	7	27	-	-	36	0.30
หนี้สินทางการเงิน							
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	170	170	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	-	960	-	960	MLR-1

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลง		อัตราดอกเบี้ยรวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย		
สินทรัพย์ทางการเงิน							
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
หนี้สินทางการเงิน							
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	134	134	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	-	549	-	549	MLR-1

28.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของบริษัท จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะยาวมีอัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด บริษัท จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันหรือจ่ายชำระหนี้สินในกรณีที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้ และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะที่ไม่มี ความเกี่ยวข้องกัน วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงิน มูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม

29. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท และเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้นโดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อทุนเท่ากับ 0.46:1 (2556: 0.35:1)

30. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

การจ่ายเงินปันผล

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2558 ได้มีมติให้เสนอจ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสม ณ สิ้นปี 2557 ให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.03 บาท รวมเป็นเงินประมาณ 151 ล้านบาท เงินปันผลนี้กำหนดจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นภายในวันที่ 22 พฤษภาคม 2558 ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวจะต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท

31. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2558

by Eastern Star

ออกแบบจัดวางผังห้องชุดใน ทิศเหนือ-ใต้
เปิดรับแสงแดดและลมธรรมชาติ ตลอดทั้งปี
เน้นความโปร่ง โล่งสบาย ประหยัดพลังงาน
คำนึงถึงประโยชน์ใช้สอยที่ลงตัวและความ
เป็นส่วนตัว ของผู้พักอาศัย



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

[illegible]

02-679-4545

www.estarpcl.com | nara9@th.knightfrank.com



บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

Eastern Star Real Estate Public Company Limited

ชั้น 5 อาคารเพลินิจิตทาวเวอร์ 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
Web site : www.estarpcl.com