

# สารบัญ

	หน้า
1. สารบัญจากประธานกรรมการ	1
2. รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ	2
3. ข้อมูลทั่วไป	3
4. ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป	6
5. ลักษณะการประกอบธุรกิจ	7
6. ปัจจัยความเสี่ยง	11
7. โครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการ	12
8. การปฏิบัติตามหลักการค้ากับดูแลกิจการที่ดี	37
9. รายการระหว่างกัน	40
10. คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน	41
11. รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน	48
12. รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	49
13. งบการเงิน	51



## สาส์นจากประธานกรรมการ

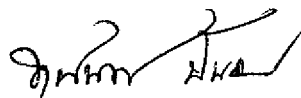
### เรียนท่านผู้ถือหุ้น

ในช่วงต้นปีถึงกลางปี 2558 ธุรกิจสังหาริมทรัพย์ค่อนข้างชะลอตัวจากสภาวะการเมือง และปัญหาเศรษฐกิจภายในประเทศ นอกจากนี้สินค้าที่อยู่อาศัยและคอนโดมิเนียมที่เข้าสู่ตลาดในช่วง 2 ปี ก่อนหน้านี้นี้ยังมีเหลืออยู่จำนวนมาก ประกอบกับสถาบันการเงินได้มีความระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น จนกระทั่งถึงปลายเดือนตุลาคม 2558 รัฐบาลได้ออกมาตรการกระตุ้นธุรกิจภาคสังหาริมทรัพย์ ด้วยมาตรการทางการเงินที่ผ่อนปรนการอนุมัติสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และมาตรการการลดค่าธรรมเนียมในการทำธุรกรรมการซื้อขายที่อยู่อาศัย เช่น การลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ และการลดค่าจดทะเบียนจำนองที่อยู่อาศัยเหลือร้อยละ 0.01 อีกทั้ง มาตรการลดหย่อนทางภาษีสำหรับผู้ซื้อที่อยู่อาศัยหรือบ้านหลังแรกในราคาที่ไม่เกิน 3 ล้านบาท ด้วยมาตรการดังกล่าวทำให้ธุรกิจสังหาริมทรัพย์ในช่วงปลายปี 2558 กระเตื้องขึ้นเล็กน้อย อย่างไรก็ตาม แม้ว่าธุรกิจสังหาริมทรัพย์ในปี 2558 โดยรวมยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ แต่บริษัทฯ ก็ได้ดำเนินงานจนบรรลุเป้าหมายและสามารถจัดสรรกำไรจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้ต่อเนื่องอีก 1 ปี

ในปี 2559 คาดว่าธุรกิจสังหาริมทรัพย์จะยังคงเติบโตอย่างค่อยเป็นค่อยไปจากปัจจัยบวกสำคัญ ได้แก่ มาตรการกระตุ้นสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลที่ยังคงอยู่จนถึงสิ้นเดือนเมษายน 2559 การลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานของรัฐบาลที่เริ่มเป็นรูปธรรม และการก้าวสู่ประชาคมอาเซียนอย่างเต็มรูปแบบ ขณะเดียวกันบริษัทฯ คงต้องคำนึงถึงปัจจัยลบอื่นๆ รวมถึงภาวะเศรษฐกิจในประเทศที่ยังคงมีความไม่แน่นอนที่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจภาคสังหาริมทรัพย์ ซึ่งบริษัทฯ จำเป็นต้องใช้ความละเอียดรอบคอบอย่างมากสำหรับการเลือกพัฒนาโครงการใหม่ของบริษัทฯ ใน 1-2 ปี ข้างหน้า

บริษัทฯ ยังคงคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อสังคมรวมทั้งการดูแลสิ่งแวดล้อม ในด้านสังคมบริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการดูแลชุมชนที่อยู่ใกล้กับโครงการของบริษัทฯ ด้วยการสนับสนุนทุนการศึกษา รวมทั้งสังคมผู้ด้อยโอกาส ด้วยการสนับสนุนการจัดหาทุนของมูลนิธิช่วยคนปัญญาอ่อนแห่งประเทศไทย ในกิจกรรมสเปเชียลโอลิมปิค เป็นต้น ในด้านสิ่งแวดล้อมบริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการปลูกต้นไม้เพื่อสร้างความร่มรื่นในทุกโครงการของบริษัทฯ โดยเฉพาะโครงการบ้านจัดสรร และโครงการสนามกอล์ฟที่อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง บริษัทฯ ได้ปลูกไม้ยืนต้น และไม้ดอกในโครงการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องทุกปี จนเป็นจุดที่สนใจของชุมชนบริเวณใกล้เคียง ได้เข้ามาเยี่ยมชมโครงการ รวมทั้งเข้ามาออกกำลังกาย เดิน วิ่ง และขี่จักรยานในบริเวณรอบๆ โครงการและสนามกอล์ฟมากขึ้น

ท้ายนี้ ผมในนามของคณะกรรมการ ขอแสดงความขอบคุณมายังท่านผู้ถือหุ้น คู่ค้า และลูกค้าที่ให้การสนับสนุนและความไว้วางใจต่อบริษัทฯ ด้วยดีตลอดมา และขอขอบคุณผู้บริหารและพนักงานทุกท่านที่ได้ทุ่มเทการปฏิบัติงานที่กันอย่างเต็มความสามารถทำให้ในปี 2558 บริษัทฯ มีผลการดำเนินงานดีต่อเนื่องอีกปีหนึ่ง



( นายอานันท์ ปันยารชุน )  
ประธานกรรมการ  
วันที่ 24 มีนาคม 2559

## รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรील เอสเตท จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการตรวจสอบได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2558 ซึ่งประกอบด้วยกรรมการที่ไม่มีส่วนในการบริหารตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวม 3 คน คือ

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

คณะกรรมการตรวจสอบมีขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ในปี 2558 คณะกรรมการตรวจสอบได้จัดให้มีการประชุม รวม 6 ครั้ง ซึ่งประชุมร่วมกับกรรมการบริหาร ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน ผู้จัดการแผนกบัญชี และผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยมีจำนวนการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบ ดังนี้

- |                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| นายปรีชา อุ่นจิตติ    | เข้าร่วมประชุม 6 ครั้ง |
| นายสมฤทธิ์ ศรีทองดี   | เข้าร่วมประชุม 6 ครั้ง |
| นางสุนันทา เตียสุวรรณ | เข้าร่วมประชุม 5 ครั้ง |

สรุปรายงานคณะกรรมการตรวจสอบได้ดังนี้

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

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ มีการจัดทำรายงานทางการเงิน เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และมีการเปิดเผยข้อมูลที่เพียงพอ มีระบบการกำกับ การควบคุมภายในและความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ ไม่มีข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้เสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้ง นางกัญญาจณ์ อัครวิงษ์สุภรณ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4496 หรือนายโสภณ เพิ่มศิริวัลลภ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3182 หรือ นายชยพล ศุภเศรษฐนนท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3972 แห่งบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด (เอนส์ท แอนด์ ยัง จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทในปี 2559 โดยกำหนดค่าตอบแทนการสอบบัญชีของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรील เอสเตท จำกัด (มหาชน) เป็นเงินไม่เกิน 880,000.- บาท

(นายปรีชา อุ่นจิตติ)

ประธานกรรมการตรวจสอบ

วันที่

## ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ ประเภทธุรกิจ ที่ตั้ง โทรศัพท์ โทรสาร จำนวน และชนิดของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท

ชื่อ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
สำนักงานใหญ่	ชั้น 5 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ เลขที่ 898 ถนนเพลินจิต 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 : <a href="http://www.estarpcl.com">www.estarpcl.com</a> E-mail : <a href="mailto:estar@estarpcl.com">estar@estarpcl.com</a>
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เลขทะเบียน	บมจ.0107536000307
ทุนจดทะเบียน	5,172,246,185 บาท (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท)
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	5,022,246,185 บาท

ชื่อ ประเภทธุรกิจ ที่ตั้ง โทรศัพท์ โทรสาร จำนวน และชนิดของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ

นิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด

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

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

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

# 4

บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด

ดำเนินธุรกิจอพาร์ทเมนต์และบ้านเดี่ยวให้เช่า 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 : 0-3863-0418

Website : [www.seastarproperty.com](http://www.seastarproperty.com)

E-mail : [seastar\\_cs@windowslive.com](mailto:seastar_cs@windowslive.com)

ประเภทธุรกิจ ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

เลขทะเบียน 0105539027956

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

สัดส่วนการลงทุน ร้อยละ 99.13

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลเซนส์ นิวเวิลด์ จำกัด

ดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

สถานที่ตั้ง 65/14-15 หมู่ 3 ถนนสุขุมวิท ตำบลบ้านฉาง อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง 21130

โทรศัพท์ : 0-3860-2500

โทรสาร : 0-3860-2754

ประเภทธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (ยังไม่ได้ประกอบธุรกิจเชิงพาณิชย์)

เลขทะเบียน 0105533137636

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

สัดส่วนการลงทุน ร้อยละ 60

ชื่อ สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ ประเภทธุรกิจ โทรศัพท์ โทรสาร ของบุคคลอ้างอิงอื่น ๆ

นายทะเบียน บริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

สถานที่ตั้ง 62 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110

โทรศัพท์ : 0-2229-2800 โทรสาร : 0-2654-5427

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

E-mail : [TSDCallCenter@set.or.th](mailto:TSDCallCenter@set.or.th)

ผู้สอบบัญชี  
สถานที่ตั้ง

นางกิงกาญจน์ อัครรังสฤษดิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4496  
บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด (เดิมชื่อบริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง 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

	2558	2557	2556 (ปรับปรุงใหม่)
สินทรัพย์รวม	6,260.33	6,794.11	5,910.06
หนี้สินรวม	1,608.21	2,124.91	1,519.43
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,652.21	4,669.20	4,390.63
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้จากการให้เช่าและบริการ	1,692.97	1,252.88	1,624.87
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์และการให้เช่าและบริการ	(1,279.24)	(844.39)	(1,078.26)
รายได้อื่น	21.03	57.51	19.22
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(300.97)	(286.78)	(349.44)
ขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์	(4.27)	-	(12.25)
โอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์	44.05	171.31	14.80
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(2.14)	(9.34)	(27.79)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(39.84)	(62.61)	(43.11)
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	278.58	278.58	148.04
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:			
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง			
ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	1.33	-	-
หัก: ผลกระทบของภาษีเงินได้	(0.27)	-	-
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง			
- สุทธิจากภาษีเงินได้	1.06	-	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	32.65	278.58	148.04
เงินปันผลต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	0.03	-	-

## อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.30	2.02	3.42
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว(เท่า)	0.07	0.11	0.19
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	0.21	(0.23)	0.14
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	264.71	151.51	188.67
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	1	2	2
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	24.44	32.60	33.64
อัตรากำไรสุทธิ (%)	10.67	21.26	9.00
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (%)	2.82	6.15	3.43
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	2.02	4.39	2.71
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.35	0.46	0.35
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (เท่า)	0.33	(0.67)	0.06

## ลักษณะการประกอบธุรกิจ

### ประเภทธุรกิจ

บริษัท ইসเทอร์น สตาร์ รีเวิล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าและธุรกิจสนามกอล์ฟ โดยในระยะเวลาที่ผ่านมาตั้งแต่เริ่มดำเนินธุรกิจจนถึงปี 2546 บริษัทฯ เน้นการทำธุรกิจในเขตอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง เพื่อรองรับการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก เนื่องจากเล็งเห็นว่า เขตอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง เป็นทำเลที่มีศักยภาพเพราะอยู่ห่างจากนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดไปทางทิศตะวันออกเพียง 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 ต่อมาได้พัฒนาโครงการภายใต้ชื่อโครงการตามจุดเด่นหรือสถานที่ตั้งของโครงการที่พัฒนา เช่น โครงการ เดอะบรีช โครงการแวนเทจ โครงการสตาร์วิว และโครงการนารา 9 (Nara 9) และโครงการแอมเบอร์ (Amber) ส่วนโครงการในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง บริษัทฯ ได้พัฒนาขายที่ดินเปล่าและขายที่ดินพร้อมบ้านภายใต้ชื่อ โครงการคันทรี่โฮม โครงการสินทวีการ์เด็นท์ โครงการสินทวีการ์เด็นท์ 2 โครงการสตาร์ทาวน์เซ็นเตอร์ โครงการสตาร์ทาวน์เฮ้าส์ โครงการแฮมเล็ท โครงการแฮมเล็ท 3 โครงการวินเทจโฮมวิลเลจ โครงการวินเทจโฮม วิลเลจ 2 และโครงการวินเทจโฮมวิลเลจ 3 เป็นต้น

#### 2. การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า

- 2.1 เมื่อวันที่ 23 สิงหาคม 2550 บริษัทฯ ได้จดทะเบียนให้เช่าอาคารอีสเทอร์น สตาร์ พลาซ่า และที่จอดรถแก่ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เป็นระยะเวลา 25 ปี 5 เดือน มูลค่าให้เช่ารวม 97.26 ล้านบาท เพื่อเปิดเป็นห้างสรรพสินค้า เทสโก้ โลตัส
- 2.2 บ้านเดี่ยวและอาคารอพาร์ทเมนท์ที่พักอาศัยให้เช่า ดำเนินการโดย บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย บ้านเดี่ยวและอาคารที่พักดังกล่าวตั้งอยู่ติดกับสนามกอล์ฟ ইসเทอร์ন স্টার্স ক্যান্টรี คลับ แอนด์ รีสอร์ท

#### 3. ธุรกิจสนามกอล์ฟ

ภายใต้ชื่อ “อีสเทอร์น สตาร์ คันทรี่ คลับ แอนด์ รีสอร์ท” ดำเนินธุรกิจโดย บริษัท ইসเทอร์ন স্টার্স রিসোর্ট จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย สนามกอล์ฟ ইসเทอร์ন স্টার্স เป็นสนามกอล์ฟระดับมาตรฐานสากลขนาด 18 หลุม ออกแบบโดย Robert Trent Jones, Jr. พร้อมด้วยอาคารสโมสรและห้องอาหารรวมทั้งสถานที่ออกกำลังกายและกิจกรรมอื่น ๆ เช่น สนามเทนนิส สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย (ฟิตเนส เซ็นเตอร์) ทะเลเทียม และห้องประชุมสัมมนา



# 8

โครงการของบริษัทฯ และบริษัทย่อยที่ดำเนินการอยู่ ณ 31 ธันวาคม 2558 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

## ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ลำดับที่	ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	ลักษณะ โครงการ	ขนาดที่ดินโครงการ (ไร่-งาน-ตารางวา)	มูลค่าโครงการ โครงการ
1.	คันทรี่โฮม	ต.พลา อ.บ้านฉาง จ.ระยอง	ที่ดินเปล่า	20-2-42.70	98
2.	สินทวีการ์เด็นท์ 2	ต.บ้านฉาง อ.บ้านฉาง จ.ระยอง	บ้านเดี่ยว	70-1-67.15	652
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	199
5.	แฮมเล็ท 3	ต.พลา อ.บ้านฉาง จ.ระยอง	บ้านเดี่ยว	9-2-53	131
6.	The Star Estate @ Pattanakarn 69	พัฒนาการ 69 ประเวศ กรุงเทพมหานคร	บ้านเดี่ยว	23-3-30	1,010
7.	เดอะบรีซ	ช่องนนทรี ยานนาวา กรุงเทพมหานคร	คอนโดมิเนียม	2-1-15.30	1,339
8.	แวนเทจ	ลาดยาว จตุจักร กรุงเทพมหานคร	คอนโด มิเนียม	3-0-92.00	1,070
9.	สตาร์วิว	บางโคล่ บางคอแหลม กรุงเทพมหานคร	คอนโด มิเนียม	7-0-25.00	3,858
10.	นาราไนน์	ถนนนราธิวาส ซอย 9 สาทร บางรัก กรุงเทพมหานคร	คอนโดมิเนียม	3-0-45.5	2,424
11.	แอมเบอร์	ถนนกรุงเทพ-นนทบุรี ซอย 12 กรุงเทพมหานคร	คอนโดมิเนียม	2-2-49.90	1,951

## ธุรกิจสนามกอล์ฟ

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

## ธุรกิจให้เช่า

ลำดับที่	ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	ลักษณะโครงการ	จำนวนหน่วย (หลัง/ยูนิต)	ขนาดที่ดิน โครงการ (ไร่-งาน-ตารางวา)	ทุนจดทะเบียน ล้านบาท
1.	ชีสสตาร์	ต.พลา อ.บ้านฉาง จ.ระยอง	บ้านเดี่ยว อพาร์ทเมนท์	6684	57-1-38.80	1,150

## การตลาดและการแข่งขัน

ภาพรวมการตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2558 มีการเติบโตเพียงเล็กน้อย เป็นผลจากเศรษฐกิจในประเทศที่มีการฟื้นตัวอย่างไม่เต็มประสิทธิภาพ หนี้สินภาคครัวเรือนที่ยังสูงอยู่ทำให้ความสามารถในการซื้อของผู้บริโภคลดลง ประกอบกับสถาบันการเงินต่างๆ ที่เคยปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยเริ่มเข้มงวดและระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น ส่งผลให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวลง ในเดือนตุลาคม 2558 ทางภาครัฐจึงได้มีมาตรการการกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นการช่วยบรรเทาภาระรายจ่ายของประชาชนผู้ที่มีภาระในเรื่องที่อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อย และยังช่วยบรรเทาผลกระทบของผู้ทำธุรกรรมซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ด้วยมาตรการทางการเงินที่ผ่อนปรนการอนุมัติสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และมาตรการการลดค่าธรรมเนียมในการทำธุรกรรมซื้อขายที่อยู่อาศัย เช่น การลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยเหลือร้อยละ 0.01 และลดค่าจดทะเบียนจำนองลงให้เหลือร้อยละ 0.01 นอกจากนี้ยังมีมาตรการทางภาษีสำหรับผู้ซื้อที่อยู่อาศัยหรือบ้านหลังแรกในราคาที่ไม่เกิน 3 ล้านบาท สามารถนำเงินดังกล่าวลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาได้ถึงร้อยละ 20 ของมูลค่าที่อยู่อาศัยเป็น 5 ปี จากมาตรการการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐดังกล่าว ทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์กระเตื้องขึ้นระดับหนึ่ง

ในปี 2559 ตลาดอสังหาริมทรัพย์คาดว่าจะยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่องด้วยปัจจัยหนุนหลายด้าน อาทิเช่น มาตรการการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐที่มีผลบังคับใช้จนถึงสิ้นเดือนเมษายน 2559 และการลงทุนโครงการต่างๆ ของภาครัฐ

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2558 ยังคงแข่งขันกันอย่างรุนแรงในทำเลใจกลางกรุงเทพมหานครซึ่งเป็นที่รู้จักของคนไทยและต่างชาติ อาทิเช่น ถนนสุขุมวิท ถนนสีลม ถนนหลังสวน และตามแนวรถไฟฟ้าสายที่ใกล้จะเปิดใช้ สำหรับในปี 2559 คาดว่ายังคงแข่งขันกันรุนแรงเช่นเดิมในทำเลดังกล่าว เนื่องจากยังคงเป็นที่สนใจของผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยและผู้ลงทุน แม้ว่าสินค้าจากปีก่อนๆ จะยังคงเหลืออยู่จำนวนหนึ่งก็ตาม นอกจากนี้การที่ในตลาดยังมีสินค้าที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมอยู่จำนวนมาก ดังนั้นผู้ประกอบการหลายรายจึงมุ่งพัฒนาตลาดที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรมากขึ้น เพราะบ้านจัดสรรเป็นที่ต้องการของผู้ที่ประสงค์จะอยู่อาศัยจริงมากกว่า อีกทั้งใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างไม่นานและสามารถรับรู้รายได้ได้เร็ว

โครงสร้างรายได้ ของบริษัท และบริษัทย่อย (2556-2558)

สายผลิตภัณฑ์	ดำเนินการ โดย	ร้อยละของ การถือหุ้น	ปี 2558		ปี 2557		ปี 2556	
			รายได้ (ล้านบาท)	ร้อยละ	รายได้ (ล้านบาท)	ร้อยละ	รายได้ (ล้านบาท)	ร้อยละ
รายได้จากธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ESTAR		1,605.27	93.66	1,166.21	89.00	1,542.17	93.80
รายได้จากธุรกิจให้เช่า	SEASTAR	99.13	36.10	2.11	35.22	2.69	33.30	2.03
รายได้จากธุรกิจสนามกอล์ฟ	ESR	81.30	51.60	3.01	51.45	3.93	49.40	3.00
รายได้อื่น ๆ	ESTAR ESR SEASTAR		21.03	1.22	57.50	4.38	19.22	1.17
รวม			1,714.00	100.00	1,310.38	100.00	1,644.09	100.00

หมายเหตุ :

ESTAR - บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียว เอสเตท จำกัด (มหาชน)

ESR - บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด

SEASTAR - บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด

## ปัจจัยความเสี่ยง

### 1. ความเสี่ยงจากนโยบายในการดำเนินธุรกิจของบริษัท

ก่อนปี 2546 บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจสังหาริมทรัพย์ที่อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง เพียงแห่งเดียว ต่อมาปี 2546 บริษัทฯ มีผู้ถือหุ้นใหม่ซึ่งมีศักยภาพสูงนับตั้งแต่นั้นเป็นต้นมา บริษัทฯ จึงขยายดำเนินธุรกิจสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพมากกว่า และลดการพึ่งพิงตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง แต่เพียงแห่งเดียว อย่างไรก็ตามแม้บริษัทฯ จะขยายธุรกิจไปในเขตกรุงเทพมหานคร บริษัทฯ ยังมีนโยบายการดำเนินธุรกิจอย่างระมัดระวัง โดยบริษัทฯ จะสร้างการยอมรับจากลูกค้าเก่า รวมทั้งสร้างฐานลูกค้าใหม่ โดยเน้นกลุ่มเป้าหมายไปที่ลูกค้าระดับกลางและระดับสูงที่กำลังซื้อในพื้นที่ใจกลางเมืองหรือใกล้กับระบบขนส่งมวลชนและแนวรถไฟฟ้าเป็นหลัก จากเหตุผลดังกล่าวข้างต้น ในปี 2557 บริษัทฯ ประสบความสำเร็จจึงทำให้โดยสามารถล้างขาดทุนสะสมได้หมด และสามารถจ่ายเงินปันผลเป็นครั้งแรกในรอบ 20 ปี และในปี 2558 บริษัทฯ ยังคงจ่ายเงินปันผลได้ต่อเนื่องอีก 1 ปี ในปี 2559 บริษัทฯ คาดว่าธุรกิจสังหาริมทรัพย์จะเติบโตอย่างต่อเนื่องจากปี 2558 โดยปัจจัยบวกจากมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลในการให้ส่วนลดค่าธรรมเนียมและจดทะเบียนจำนองที่ยังมีผลจนถึงสิ้นเดือน เมษายน 2559 และปัจจัยบวกอื่นๆ อาทิเช่น อัตราดอกเบี้ยที่ยังคงอยู่ในระดับต่ำ การลงทุนโครงสร้างพื้นฐานใหญ่ๆ ของภาครัฐที่เริ่มเป็นรูปธรรมมากขึ้น การเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ทำให้ชาวต่างชาติเข้ามาซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยมากขึ้น เป็นต้น

ในปี 2559-2560 คาดว่าธุรกิจสังหาริมทรัพย์ยังคงมีความเสี่ยงจากสภาพเศรษฐกิจในประเทศที่ยังคงเติบโตไม่เต็มประสิทธิภาพ และปัญหาหนี้สินครัวเรือนที่ยังคงอยู่ในระดับสูงทำให้กำลังซื้อของผู้บริโภคลดลง เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทฯ ยังคงต้องใช้ความละเอียดรอบคอบในการพัฒนาที่ดินแต่ละโครงการ หากยังมีความเสี่ยงก็ต้องเป็นความเสี่ยงที่ยอมรับได้ และจะพิจารณานำที่ดินในสต็อกของบริษัทฯ ที่มีศักยภาพมาพัฒนาแทนการจัดซื้อใหม่ เพื่อลดความเสี่ยงจากการนำเงินจำนวนมากไปลงทุน

### 2. ความเสี่ยงจากการสร้างบ้านก่อนขาย

เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้กับลูกค้า บริษัทฯ ยังคงมีนโยบายสร้างบ้านก่อนขาย แทนการเริ่มสร้างบ้านเมื่อลูกค้าจองซื้อ แม้ว่าบริษัทฯ ต้องใช้เงินทุนของตนเองในการก่อสร้างบ้านสูงขึ้นกว่าปกติทั่วไปก็ตาม เนื่องจากไม่ได้รับเงินจากลูกค้ามาเป็นเงินทุนหมุนเวียนในระหว่างก่อสร้าง บริษัทฯ จึงมีความเสี่ยงจากการที่สร้างบ้านเสร็จแล้วแต่ไม่สามารถขายได้ทันที และยังขายได้ล่าช้าไปมากขึ้นเท่าไรก็จะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ มากขึ้นเท่านั้น อย่างไรก็ตาม เพื่อไม่ให้เกิดการสูญเสียโอกาสในการขาย ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ ไม่มีภาระบ้านสร้างเสร็จแล้วมีปริมาณคงเหลือมากจนเกินไป บริษัทฯ จะศึกษาและสำรวจพฤติกรรม และความต้องการผู้บริโภค จากลูกค้าที่เข้าเยี่ยมชมโครงการ และศึกษาจากสภาพตลาดโดยรวม เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการวิเคราะห์ความต้องการของลูกค้าเพื่อให้บริษัทฯ สามารถสร้างบ้านที่สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้า และสามารถขายและโอนกรรมสิทธิ์ได้ตามกำหนดเวลา รวมทั้งได้มีการบริหารการก่อสร้างด้วยการสร้างในจำนวนที่มากพอกับความต้องการในตลาดและสามารถขายได้ในเวลาที่บ้านสร้างเสร็จพอดีหรือสร้างเสร็จไม่นาน

### 3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการเพิ่มขึ้นของต้นทุนในการก่อสร้าง

ปัญหาแรงงานก่อสร้างที่อาจมีมากขึ้นในอนาคตจากการเร่งงานก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ของภาครัฐ และการขยายโครงการต่างๆ ของภาคเอกชนจะเกิดการแย่งแรงงานในตลาดส่งผลให้ต้นทุนการก่อสร้างเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามในช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมาเศรษฐกิจชะลอตัว อีกทั้งสินค้าที่อยู่อาศัยในตลาดยังคงเหลือจำนวนมาก ภาคเอกชนได้ชะลอการเปิดโครงการใหม่ ปัญหาการขาดแคลนแรงงานก็เริ่มคลี่คลายลงได้ระดับหนึ่ง นอกจากนี้เพื่อลดความเสี่ยง ในหลายโครงการของบริษัทฯ ได้ทำสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างในราคาค่าจ้างที่รวมค่าวัสดุก่อสร้างและแรงงานไว้แล้ว โดยในสัญญาว่าจ้างก่อสร้างได้กำหนดค่าจ้างไว้คงที่ทำให้บริษัทฯ สามารถควบคุมต้นทุนได้ในระดับหนึ่ง นอกจากนี้บริษัทฯ มีนโยบายที่จะหาพันธมิตรที่เป็นผู้รับเหมาก่อสร้างรายใหญ่ที่มีศักยภาพเพื่อรับงานก่อสร้างในโครงการของบริษัทฯ ให้แล้วเสร็จทันตามกำหนดเวลา ลดความเสี่ยงจากค่าปรับอันเนื่องจากการส่งมอบบ้านและห้องชุดให้กับลูกค้าล่าช้า อีกทั้งบริษัทฯ จะต้องเพิ่มศักยภาพในการบริหารและควบคุมค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างให้ได้ตามเป้าหมายที่ตั้งไว้

## โครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการ

### หลักทรัพย์ของบริษัทฯ

#### หุ้นสามัญ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 5,172,246,185.00 บาท เป็นหุ้นสามัญ 5,172,246,185 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท และมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 5,022,246,185.00 บาท เป็นหุ้นสามัญ 5,022,246,185 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท

#### ผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ มีรายชื่อกลุ่มผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก (ณ วันที่ 12 พฤษภาคม 2558) 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.	นายทวี หาญไกรวิไลย์	90,000,000	1.79
6.	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	82,158,892	1.64
7.	THE BANK OF NEWYORK (NOMINEES) LIMITED	49,400,000	0.98
8.	บริษัท ไชเบอร์ เวเนเจอร์ จำกัด	42,923,612	0.85
9.	บริษัท สตาร์บลิ๊อค กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	42,000,000	0.84
10.	นางสุนันทา เดชานุเบกษา	33,656,300	0.67
รวม		3,455,670,897	68.80

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	<u>3,121,278,969</u>	หุ้น คิดเป็นร้อยละ	<u>62.14</u>

### นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีการจ่ายเงินปันผลหากว่างบการเงินรวมของบริษัทฯ และงบการเงินของบริษัทย่อยยังมีผลขาดทุนสะสมหรือหากจ่ายเงินปันผลแล้วกำไรสะสมจะเป็นขาดทุนสะสม อย่างไรก็ตามหากบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะจ่ายเงินปันผล บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีนโยบาย ดังนี้

บริษัท	นโยบายการจ่ายเงินปันผล
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)	ในอัตราประมาณร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิแต่ละปี
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด	ขึ้นอยู่กับมติของที่ประชุมใหญ่สามัญ
บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	ขึ้นอยู่กับมติของที่ประชุมใหญ่สามัญ
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลเซน นิวเวิลด์ จำกัด	เงินกำไรของบริษัทหลังจากได้จัดสรรไว้เป็นทุนดำเนินงานของบริษัทและเป็นทุนดำเนินงานตามมติของคณะกรรมการหรือตามที่กำหนดไว้โดยกฎหมายอย่างพอเพียงแล้วให้จ่ายเงินกำไรที่เหลือนั้นทั้งหมดแก่ผู้ถือหุ้น

## โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัท ประกอบด้วยคณะกรรมการทั้งหมด 4 ชุด คือ คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนโดยมีรายละเอียดดังนี้

### คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ประกอบด้วย

ลำดับ	รายนาม	ตำแหน่ง
1.	นายอานันท์ ปันยารชุน	ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ
2.	นายวิระพันธุ์ ทีปสุวรรณ	รองประธานกรรมการ
3.	นายปรีชา อุณจิตติ	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
4.	นายสมฤทธิ์ ศรีทองดี	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และ กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
5.	นางสุนันทา เตียสุวรรณ	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน และกรรมการตรวจสอบ
6.	นายทวีผล คงเสรี	กรรมการ และที่ปรึกษากรรมการบริหาร
7.	นายชัชวิน เจริญรัชต์ภาคย์ <sup>1</sup>	ประธานกรรมการบริหาร
8.	นายไพบูลย์ วงศ์จงใจหาญ <sup>1</sup>	กรรมการบริหาร และรักษาการกรรมการผู้จัดการ
9.	นายวิฑูรย์ สุขพรชัยกุล <sup>1</sup>	กรรมการบริหาร
10.	นายทินวรรณ์ มหรรดาล <sup>1</sup>	กรรมการบริหาร
11.	นายณัฐวิทย์ บุญยะวัฒน์	กรรมการบริหาร
12.	นายพงศ์พิณิต เดชะคุปต์	กรรมการ

หมายเหตุ <sup>1</sup> กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

1. คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจหน้าที่จัดการให้บริษัท ดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น
2. คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่กำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัท และกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทผ่านทางคณะกรรมการบริหารที่แต่งตั้งขึ้น
3. กรรมการต้องแจ้งให้บริษัท ทราบโดยไม่ชักช้า หากมีส่วนได้เสียในสัญญาที่ทำกับบริษัท หรือเข้าถือหุ้นหรือหุ้นกู้เพิ่มขึ้นหรือลดลงในบริษัทหรือบริษัทในเครือ

4. คณะกรรมการบริษัท ต้องประชุมอย่างน้อย 3 เดือนต่อครั้งโดยให้ประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุมคณะกรรมการในกรณีที่ประธานกรรมการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ให้รองประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุม หรือในกรณีที่จำเป็นกรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปอาจร้องขอให้ประธานกรรมการหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากประธานกรรมการกำหนดวันประชุมภายใน 14 วัน นับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ
5. กรรมการมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนจากบริษัทในรูปของเงินรางวัลเบี้ยประชุม บำเหน็จ โบนัส หรือ ผลประโยชน์ตอบแทนในลักษณะอื่นตามข้อบังคับหรือตามที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะพิจารณาซึ่งอาจกำหนดเป็นจำนวนแน่นอนหรือวางเป็นหลักเกณฑ์และจะกำหนดไว้เป็นคราวๆไปหรือจะให้ผลตลอดไปจนกว่าจะมีการเปลี่ยนก็ได้และนอกจากนั้นให้ได้รับเบี้ยเลี้ยงและสวัสดิการต่าง ๆ ตามระเบียบบริษัท

ความในวรรคหนึ่ง ไม่กระทบกระเทือนสิทธิของพนักงานหรือลูกจ้างของบริษัท ซึ่งได้รับ เลือกตั้งเป็นกรรมการ ในอันที่จะได้รับค่าตอบแทนและผลประโยชน์ในฐานะที่เป็นพนักงาน หรือลูกจ้างของบริษัท

6. คณะกรรมการบริษัท มีอำนาจแต่งตั้งคณะกรรมการบริหาร พร้อมทั้งมอบอำนาจ และกำหนดอำนาจในการอนุมัติและสั่งการให้แก่คณะกรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการเพื่อให้การบริหารกิจการของบริษัท ดำเนินไปตามนโยบายและวัตถุประสงค์ของบริษัท



รายละเอียดเกี่ยวกับ กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ (ณ 31 ธันวาคม 2558)

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ) 1	ความสัมพันธ์		ประสบการณ์ทำงานเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
					ความสัมพันธ ทางครอบครัว	ระหว่าง ผู้บริหาร	ตำแหน่ง	บริษัท	บริษัท
1.	นายอานันท์ ปันยารชุน ประธาน กรรมการและกรรมการอิสระ	84	ปริญญาตรี (เกียรตินิยม) สาขา กฎหมาย มหาวิทยาลัยเคมเบริจ	-	ไม่มี	ไม่มี	ประธานกรรมการ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรยัล เอสเตท จำกัด (มหาชน)	
2.	นายวีระพันธุ์ ทีปสุวรรณ รองประธานกรรมการ ผ่านกรอบรรมหลักสูตร -Role of the Chairman Program (RCP)	74	ปริญญาโทบริหารธุรกิจ Northeastern University , U.S.A. ปริญญาตรีเศรษฐศาสตร์ Boston University , U.S.A.	0.02	ไม่มี	ไม่มี	รองประธานกรรมการ ประธานกรรมการ ประธานกรรมการ ประธานกรรมการ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรยัล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท ศรีอยุธยาประกันภัย จำกัด (มหาชน) บริษัท ปูนซีเมนต์นครหลวง จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	
3.	นายปรีชา อุ่นจิตติ กรรมการอิสระ และ ประธานกรรมการตรวจสอบ ผ่านกรอบรรมหลักสูตร -Director Certification Program (DCP) -Director Accreditation Program (DAP)	70	ปริญญาตรี คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	-	ไม่มี	ไม่มี	กรรมการอิสระ และ ประธานกรรมการ ตรวจสอบ ประธานกรรมการ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรยัล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ตรวจสอบ บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีลอร์ท จำกัด	

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วน ถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ) 1	ความสัมพันธ์		ประสบการณ์การทำงานเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
					ความสัมพันธ ทางครอบครัว	ระหว่าง ระยะเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	
4.	นายสมเทพ ศรีทองดี	66	ปริญญาโท สาขา รัฐประศาสนศาสตร์	-	ไม่มี	2553 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท แมทซิง แม็กชีนส์ ไซลูน จำกัด (มหาชน)	
	กรรมการอิสระ และ กรรมการตรวจสอบ		จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย			ส.ค. 2553 - 30 ก.ย. 2555	ประธานกรรมการ	บริษัท ไอทีบีซี บิซิเนส คอนซัลแทนต์ กรุ๊ป จำกัด	
	ผ่านการอบรมหลักสูตร - Director Certification Program (DCP)		Mini MBA			ม.ค. 2553 - 30 มิ.ย. 2555	ที่ปรึกษาด้าน ทรัพยากรบุคคล	บริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด (สถานีโทรทัศน์สีกองทัพบกช่อง 7)	
	-Financial Statements for Directors (FSD)		ปริญญาตรี สาขาสังคมวิทยา- มานุษยวิทยา			2553 - 2557	ประธานเจ้าหน้าที่ บริหาร และกรรมการ ผู้จัดการ	บริษัท เอชอาร์ โพรเฟสชั่นแนล คอนซัลติ้ง แอนด์ เซอร์วิส จำกัด	
	-Role of the Compensation Committee (RCC)		มหาวิทยาลัยเชียงใหม่			2557 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ และ กรรมการอิสระ และ กรรมการตรวจสอบ	บริษัท เอชอาร์ โพรเฟสชั่นแนล คอนซัลติ้ง แอนด์ เซอร์วิส จำกัด	
	-Executive Development Program (EDP)					3 ก.พ. 2558 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท เอชอาร์ โพร กรัด จำกัด	
	-Finance Executive Program - Finex					2552-ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ และ กรรมการผู้จัดการ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)	
							กรรมการอิสระ และ กรรมการตรวจสอบ		
							กรรมการตรวจสอบ		
5.	นางสุนันทา เตยสุวรรณ	65	Ordinary National Diploma in Business Studies and Administration University of Westminster (U.K.)	0.03	ไม่มี	2548 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ และ กรรมการตรวจสอบ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)	
	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจ สอบ								
	ผ่านการอบรมหลักสูตร - Director Certification Program (DCP)								
	- ผ่านการอบรมวิทยาลัยตลาดทุน รุ่นที่ 11								

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	การถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ) 1	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว	ประสบการณ์ทำงานเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
						ระหว่าง ผู้บริหาร	ช่วงเวลา	ตำแหน่ง บริษัท
6.	นายทวีผล คงเสรี ที่ปรึกษากิจการบริษัท ผ่านการอบรมหลักสูตร - Director Certification Program (DCP)	74	Bachelor degree in Mechanical Engineering Shizuoka University, Japan	-	ไม่มี	กรรมการ	2550 - 2555	บริษัท ปูนซีเมนต์นครหลวง จำกัด (มหาชน)
						ที่ปรึกษากิจการ บริหาร	2557 - ปัจจุบัน	บริษัท อีสเทิร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
						กรรมการบริหาร	2546 - ปัจจุบัน	บริษัท อีสเทิร์น สตาร์ รีเสิร์ช จำกัด
						กรรมการ/ประธาน	2546 - 2548/ปัจจุบัน	บริษัท ซีเอสอาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด
						กรรมการ	2542 - ปัจจุบัน	บริษัท ซูเปอร์ แอสเซทส์ จำกัด
						กรรมการ	2542 - 2549/ปัจจุบัน	บริษัท สยามกรุ๊มมิ่งคัล จำกัด
						กรรมการ/ประธาน	2541 - 2550/ปัจจุบัน	บริษัท เขาเขียวคันทรีคลับ จำกัด
						กรรมการ		
						กรรมการ/ประธาน		
						กรรมการบริหาร		

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ) 1	ความสัมพันธ์		ประสบการณ์การทำงานเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง	
					ความสัมพันธ ทางครอบครัว	ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
7.	นายชวรินทร์ เจริญรัตน์	55	Ph.D. in Management	-	ไม่มี	2557 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริหาร	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
	ประธานกรรมการบริหาร		Massachusetts Institute of Technology					
	ผ่านการอบรมหลักสูตร							
	-Director Accreditation Program (DAP)					2548 - 2557	กรรมการบริหาร	
	- Director Certification Program (DCP)					2552 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระประธาน คณะกรรมการตรวจสอบ	บริษัท ไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)
	- Audit Committee and Continuing Development Program (ACP)						สอบ	
	- Role of the Compensation Committee (RCC)						กรรมการสรรหาและพิจารณาตำแหน่ง	
							กรรมการนโยบายและกลยุทธ์	
						2549 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ	บริษัท โอเชียนกลาส จำกัด (มหาชน)
							ประธานคณะกรรมการ	
							การสรรหา	
							และพิจารณาตำแหน่ง	
							กรรมการตรวจสอบ	
						2541 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท เพลิดเพลินโฮเทลและทาวเวอร์ จำกัด
						2557 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท รัชต์ภาคย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ) 1	ความสัมพันธ์		ประสบการณ์ทำงานเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง			
					ระหว่าง ระยะ	ผู้บริหาร	ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	
8.	นายฐิติวุฒิ สุขพรชัยกุล กรรมการบริหาร ผ่านการอบรมหลักสูตร -Company Secretary Program (CSP) -Executive Development Program (EDP) และได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลัก ทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เป็น ผู้ควบคุมการปฏิบัติงานตาม ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ กำกับหลักทรัพย์และ ตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ ความเห็นชอบที่ปรึกษาทางการเงิน และขอใบแต่งตั้งเงินงาน	53	ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหา บัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปริญญาตรี เศรษฐศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ปริญญาตรี บัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาราช	-	ไม่มี	เม.ย. 2550 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ โฮลดิ้ง จำกัด	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ โฮลดิ้ง จำกัด

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ) 1	ประสบการณ์ทำงานเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
					ความสัมพันธ ทางครอบครัว	ตำแหน่ง	บริษัท
9.	นายไพฑูรย์ วงศ์จางเริญกรศึกษา กรรมการผู้จัดการ ผ่านการอบรมหลักสูตร -Director Accreditation Program (DAP)	51	ปริญญาตรีวิศวกรรมไฟฟ้า (เกียรตินิยม) สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้า พระนครเหนือ	-	ไม่มี	กรรมการบริหาร	บริษัท เขาเขียวคันทรีคลับ จำกัด
						กรรมการบริหาร	บริษัท สยามกรุ๊มมิ่งคัล จำกัด
						กรรมการบริหาร	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
						รักษาการกรรมการ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท
						ผู้จัดการ	จำกัด (มหาชน)
						กรรมการ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลเซน นิวเวิลด์ จำกัด
						กรรมการบริหาร	บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด
10.	นายพงศ์พิณิต เดชตะคุปต์ กรรมการ ผ่านการอบรมหลักสูตร - Director Certification Program (DCP) รุ่น 124	61	ปริญญาโทด้านบริหารธุรกิจ University of Detroit, Michigan USA ปริญญาตรีด้านการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	-	-	กรรมการ	บริษัท อลิอันท์ อยู่ธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)
						กรรมการอิสระ	บริษัท ปูนซิเมนต์นครหลวง จำกัด (มหาชน)
						กรรมการ	บริษัท ปูนซิเมนต์นครหลวง จำกัด (มหาชน)
						ที่ปรึกษาคณะกรรมการ	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
						กรรมการบริหาร	บริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด
						กรรมการ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
						ประธานกรรมการ	บริษัท มีเดีย สตูดิโอ จำกัด

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	ส่วน งาน ใน บริษัท (ร้อยละ) 1	ความสัมพันธ ทางครอบครัว ระหว่าง ผู้บริหาร	ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
11.	นายณัฐวิทย์ บุณยะวัฒน์ กรรมการบริหาร Senior Executive Program (SEP 9) Sasin	54	Master of Science Abiline Christian University Texas, USA. ปริญญาตรี เศรษฐศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย	-	ไม่มี	ก.พ. 2558 - ปัจจุบัน ม.ค. 2557 - ปัจจุบัน ส.ค. 2556 - ปัจจุบัน ต.ค. 2553 - ปัจจุบัน 2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการบริหาร	บริษัท โฮมซูเปอร์มาร์เก็ต จำกัด บริษัท แมทซิ่ง แฟชั่นไอซ์ โซลูชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัท ทวีติจิลดอล เอช อาร์ จำกัด บริษัท แกรนด์หลานหลวง จำกัด บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
12.	นายทินวรรณ มหรราดล กรรมการบริหาร ผ่านการอบรมหลักสูตร - Director Certification Program (DCP)	57	ปริญญาโทบริหารธุรกิจ Ball StateUniversity ปริญญาตรีนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	-	ไม่มี	2552 - 2555 2552 - ปัจจุบัน 2557 - ปัจจุบัน พ.ค. 2558 - ปัจจุบัน พ.ค. 2558 - ปัจจุบัน 2558 - ปัจจุบัน	ที่ปรึกษาสายงานสินค้า เชื้ชื้อขนาดใหญ่ กรรมการผู้จัดการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ	ธนาคารธนาชาติ จำกัด (มหาชน) บริษัท มหรราดล จำกัด บริษัท ศรีวิชัยเจริญวิวัฒน์ จำกัด (มหาชน) บริษัท บีทีวี เอ็ดคิต จำกัด บริษัท ชันไรส์ อีคิว จำกัด บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
13.	นางอรรณณ สมานโสดกิจวงศ์ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ/ ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาโครงการ และออกแบบ	59	Mini MBA 29 มหาวิทยาลัย ธรรมศาสตร์ ปริญญาตรี สถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร	-	ไม่มี	2547 - ปัจจุบัน	ผู้ช่วยกรรมการ ผู้จัดการ/ ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนา โครงการและออกแบบ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนา โครงการและออกแบบ

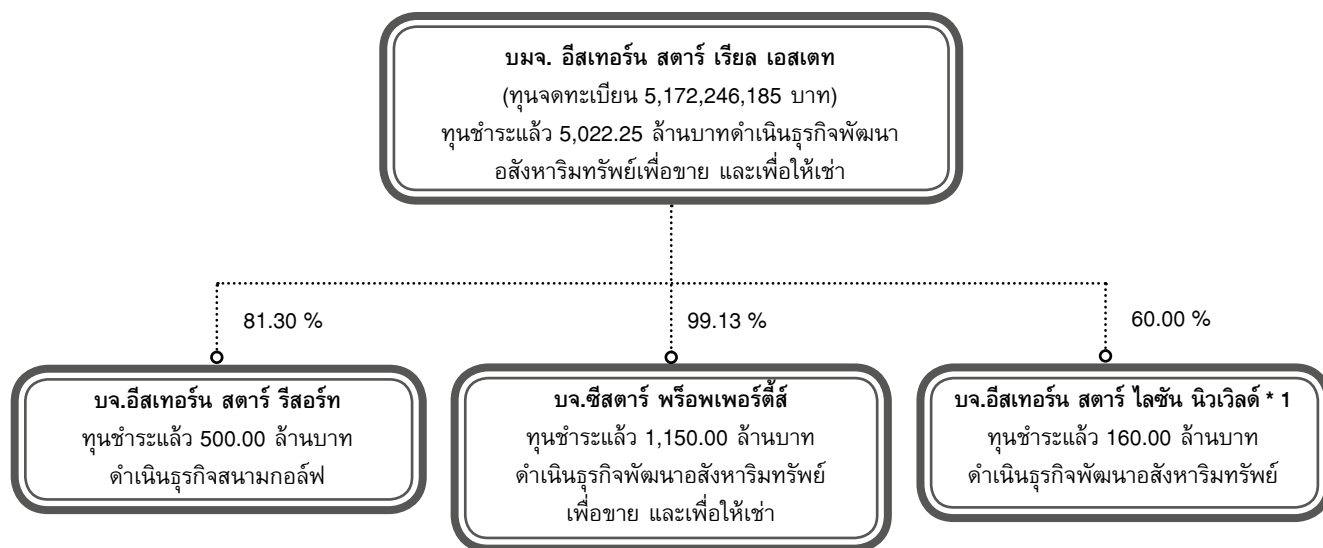
ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ) 1	ความสัมพันธ์		ประสบการณ์ทำงานเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง	
					ทางครอบครัว	ระหว่าง ผู้บริหาร	ตำแหน่ง	บริษัท
14.	นายพงษ์ศักดิ์ ใหม่ซ้อน ผู้อำนวยการฝ่าย กฎหมาย และเลขานุการบริษัท ผ่านกรมอรรถมหลักสูตร - Company Secretary Program (CSP) - Anti-Corruption: The Practical Guide (ACPG)	57	ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	-	ไม่มี	ไม่มี	ผู้ช่วยกรรมการ ผู้จัดการฝ่ายกฎหมาย และเลขานุการบริษัท ผู้อำนวยการฝ่าย กฎหมาย และ เลขานุการบริษัท กรรมการบริหาร กรรมการบริหาร	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเสิร์ช จำกัด
15.	นายศุภพงศ์ อัมระวงศ์ ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงินและสารสนเทศ	48	MBA มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ปริญญาตรี บัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	-	ไม่มี	ไม่มี	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และสารสนเทศ จำกัด (มหาชน)	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
16.	นายพิสิฐ ตั้งคำนิช ผู้อำนวยการฝ่ายบุคคลและ ประสานงานราชการ ผ่านกรมอรรถมหลักสูตร - Director Accreditation Program (DAP) - Financial for Non-Finance Director (FN)	54	ปริญญาโท สาขากฎหมาย มหาวิทยาลัยรามคำแหง ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	-	ไม่มี	ไม่มี	ผู้อำนวยการฝ่ายบุคคล และประสานงาน ราชการ ผู้อำนวยการฝ่ายบุคคล และประสานงาน ราชการ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
17.	นายเอกชัย ไพบูลย์พันธ์ ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาโครงการ และก่อสร้าง 1	43	ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ (วิศวกรรมโยธา) สถาบันเทคโนโลยีราชมงคลวิทยา เขตตะวันออก	-	ไม่มี	ไม่มี	ผู้อำนวยการฝ่าย พัฒนาโครงการ และ ก่อสร้าง 1 ผู้จัดการ ผู้จัดการโครงการ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)



ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	ส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ) 1	ความสัมพันธ์	ประสบการณ์ทำงานเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
					ทางครอบครัว	ระหว่าง	ตำแหน่ง	บริษัท
18.	นายทรงชัย บริสุทธิ์	48	ปริญญาโท เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์  ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์	-	ไม่มี	2557 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายขาย และ บริการลูกค้า	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
19.	นางพิชญ์ภัตต์ โพธิ์พัฒนกุล ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การ เงิน และสารสนเทศ	51	ปริญญาตรี การเงินการธนาคาร มหาวิทยาลัยรามคำแหง	-	ไม่มี	พ.ย. 2549 - ปัจจุบัน	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่าย บัญชี การเงิน และ สารสนเทศ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
20.	นางสาวพันธุ์ทิพา สุขทิพย์โรจน์ รองผู้อำนวยการฝ่ายขาย และบริการลูกค้า	52	ปริญญาตรี การจัดการทั่วไป มหาวิทยาลัยราชภัฏบ้านสมเด็จ เจ้าพระยา	-	ไม่มี	ก.ค. 2556 - ปัจจุบัน	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่าย บริการทรัพย์สินและ บริการหลังการขาย	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
						2554 - มิ.ย. 2556	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่าย สินเชื่อและบริการ ลูกค้า	บริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

หมายเหตุ : 1 นับรวมหุ้นของคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ (หุ้นชำระแล้ว ณ 31 ธันวาคม 2558 เท่ากับ 5,022,246,185 หุ้น

โครงสร้างของกลุ่ม บริษัท ইসเทอร์น สตาร์ เร็ล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558



หมายเหตุ \* 1. บจ. ইসเทอร์ন สตาร์ ไลเซนส์ นิวเวิลด์ ยังไม่ได้ดำเนินการธุรกิจเชิงพาณิชย์

## คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ประกอบด้วย

ลำดับ	รายนาม	ตำแหน่ง
1.	นายชัชวีน เจริญรัชต์ภาคย์	ประธานกรรมการบริหาร
2.	นายไพบุลย์ วงศ์จงใจหาญ	กรรมการบริหาร และรักษาการกรรมการผู้จัดการ
3.	นายวิฑูรย์ สุขพรชัยกุล	กรรมการบริหาร
4.	นายณัฐวิทย์ บุญยะวัฒน์	กรรมการบริหาร
5.	นายทินวรรณ มหรรตาล	กรรมการบริหาร

### หน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

1. พิจารณาก่อนการลงเรื่องที่จะนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ และตรวจสอบรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ก่อนนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อให้การรับรอง
2. กำกับดูแลการบริหารงานของบริษัทฯให้เป็นไปตามแผนงาน งบประมาณและนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทฯกำหนดหรืออนุมัติไว้และติดตามการปฏิบัติงานในเรื่องที่คณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติไว้
3. พิจารณาอนุมัติเรื่องต่างๆ ภายในขอบเขตอำนาจของคณะกรรมการบริหาร

### อำนาจของคณะกรรมการบริหาร

1. มีอำนาจในการกำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และระเบียบการปฏิบัติของบริษัทฯ ในด้านต่างๆ ตลอดจนการมอบหมายงาน และการมอบอำนาจแก่ผู้ปฏิบัติงาน
2. มีอำนาจในการอนุมัติและ/หรือการตัดสินใจในเรื่องใดๆ ที่มีได้ระบุไว้ว่าจะต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ
3. มีอำนาจในการอนุมัติและ/หรือการตัดสินใจดำเนินการแทนคณะกรรมการบริษัทฯ ในเรื่องเร่งด่วนซึ่งไม่สามารถรอการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้ ทั้งนี้ โดยให้หรือประธานกรรมการบริษัทฯ หรือประธานคณะกรรมการตรวจสอบก่อนดำเนินการและเมื่อดำเนินการแล้วให้นำเสนอคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อให้สัตยาบัน
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/หรืออาคารที่อยู่นอกโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับอนุมัติแล้วตามข้อ 2
5. การขายที่ดิน และอาคารในรายการซึ่งมิใช่เป็นไปตามปกติการค้าของบริษัทฯ และ/หรือไม่ได้อยู่ในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ
6. การเช่าหรือให้เช่าที่ดิน และอาคารที่มีระยะเวลาเกินกว่า 3 ปี หรือมูลค่าเกินกว่า 10 ล้านบาท
7. การกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงิน ผู้ถือหุ้น หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

8. การเพิ่มทุน การลดทุน ในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม การเลิกหรือการควบรวมของบริษัทดังกล่าว การขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ตลอดจนการเข้าร่วมลงทุนในบริษัทใดๆ
9. การฟ้องร้อง หรือต่อสู้คดี ที่มีมูลค่าเกินกว่าห้าล้านบาท
10. เรื่องที่กฎหมายกำหนดว่าจะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
11. เรื่องอื่นๆ ที่คณะกรรมการบริษัท กำหนดไว้ว่าจะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท

### คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ประกอบด้วย

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

กรรมการตรวจสอบที่มีความรู้และประสบการณ์ในการสอบงบการเงิน คือ นางสุนันทา เตียสุวรรณ

#### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ รวมถึงการสอบทานรายการพิเศษ (Unusual Items) การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และรายการปรับปรุงของผู้สอบบัญชี
2. สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และการตรวจสอบภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ
3. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
4. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งและเสนอค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีของบริษัท โดยพิจารณาความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี เช่น การสอบทานการให้บริการอื่นกับบริษัทของผู้สอบบัญชี การหมุนเวียนผู้สอบบัญชีของบริษัท เป็นต้น
5. สอบทานกับผู้สอบบัญชีถึงประเด็นอันอาจมีผลกระทบต่อความน่าเชื่อถือได้ของรายงานทางการเงิน เช่น ความยุ่งยากหรือข้อขัดแย้งที่มีนัยสำคัญที่ผู้สอบบัญชีประสบในระหว่างปฏิบัติงาน ประเด็นข้อเท็จจริงและความเห็นที่แตกต่างกันระหว่างผู้สอบบัญชีกับฝ่ายจัดการ ระดับประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายใน ข้อบกพร่องที่ปรากฏขึ้นในงวดบัญชีนี้ และที่อาจเกิดขึ้นในงวดบัญชีต่อไป เป็นต้น
6. ประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุม และประชุมร่วมกับหรือหัวหน้าหน่วยงานกำกับและตรวจสอบภายในโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
7. สอบทานระดับความเสี่ยงและสอบทานถึงวิธีการประเมินความเสี่ยงของผู้ตรวจสอบภายใน และสอบทานว่าคณะกรรมการและผู้บริหารระดับสูงของบริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงที่สำคัญ และที่เกี่ยวข้องกับความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ
8. พิจารณาการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทในกรณีที่เกิดรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้มีความถูกต้องและครบถ้วน รวมทั้ง ให้ความเห็นต่อคณะกรรมการเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ก่อนที่บริษัทจะเข้ามาทำรายการดังกล่าวตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
9. สอบทานและรับทราบการปฏิบัติงานตามหลักจริยธรรม จรรยาบรรณผู้บริหารและพนักงาน และบรรษัทภิบาล

10. จัดทำรายงานการกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบและประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
  - 10.1 ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท
  - 10.2 ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท
  - 10.3 ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ข้อกำหนดของ ตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
  - 10.4 ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
  - 10.5 ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
  - 10.6 จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
  - 10.7 ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย
  - 10.8 รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับ มอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
11. สอบทานและอนุมัติกฎบัตรของงานตรวจสอบภายใน และให้มีการทบทวนกฎบัตรของงานตรวจสอบภายในอย่างน้อย ปีละ 1 ครั้ง
12. พิจารณาและอนุมัติแผนงานการตรวจสอบภายในประจำปี และจัดลำดับความสำคัญโดยคำนึงถึงระดับความเสี่ยง สอบทานรายงานการตรวจสอบภายในและพิจารณาร่วมกับฝ่ายจัดการในเรื่องข้อบกพร่องสำคัญที่ตรวจพบและการ สอนตอบจากฝ่ายจัดการ
13. ให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้งโยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานกำกับและตรวจสอบภายในและพิจารณาความเป็น อิสระของหน่วยงานดังกล่าว
14. พิจารณาว่าจ้างหรือนำเอาผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านมาช่วยงานตรวจสอบและสอบสวนได้ตามที่คณะกรรมการตรวจสอบ พิจารณาว่าเหมาะสม
15. หากคณะกรรมการบริษัทหรือฝ่ายจัดการไม่ดำเนินการให้มีการปรับปรุงแก้ไขรายการหรือการกระทำซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบอาจรายงานเหตุการณ์ ดังกล่าวต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
16. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมาย ทั้งนี้ การปฏิบัติของคณะกรรมการตรวจสอบจะต้องเป็นไป ด้วยความอิสระ

#### กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ประกอบด้วย

ลำดับ	รายนาม	ตำแหน่ง
1.	นางสุนันทา เตียสุวรรณ	ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
2.	นายปรีชา อุ่นจิตติ	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
3.	นายสมฤทธิ์ ศรีทองดี	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

### ขอบเขตหน้าที่คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

#### 1. พิจารณานโยบาย หลักเกณฑ์และวิธีปฏิบัติ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท

- 1.1 นโยบาย หลักเกณฑ์ และวิธีปฏิบัติในการสรรหากรรมการบริษัท กรรมการชุดย่อยต่างๆ และผู้บริหารระดับสูงของบริษัท ได้แก่ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือกรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการ และผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการของบริษัท
- 1.2 นโยบาย หลักเกณฑ์ และวิธีปฏิบัติในการสรรหา คัดเลือก กลั่นกรองผู้ที่เหมาะสมเพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการผู้จัดการ หรือผู้มีตำแหน่งเทียบเท่าขององค์กรหรือกิจการที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 50 ขึ้นไป
- 1.3 นโยบายการจ่ายค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่น รวมถึงจำนวนค่าตอบแทนและ ผลประโยชน์อื่นให้แก่ กรรมการบริษัท กรรมการในคณะกรรมการชุดย่อย และผู้บริหารระดับสูงของบริษัท รวมถึงกรรมการ กรรมการผู้จัดการ หรือผู้มีตำแหน่งเทียบเท่า ในขององค์กรหรือกิจการที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 50 ขึ้นไป

#### 2. การสรรหาคัดเลือกหรือพิจารณากลั่นกรองตัวบุคคล

สรรหา คัดเลือก หรือพิจารณากลั่นกรองตัวบุคคล แล้วแต่กรณีเพื่อดำรงตำแหน่งต่างๆ ดังต่อไปนี้ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท

- 2.1 กรรมการบริษัท
- 2.2 กรรมการในคณะกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ ที่รายงานตรงต่อคณะกรรมการบริษัท
- 2.3 ผู้บริหารระดับสูงของบริษัท ได้แก่ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือกรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการ และผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
- 2.4 กรรมการ และกรรมการผู้จัดการ หรือดำรงผู้มีตำแหน่งอื่นที่เทียบเท่าขององค์กรหรือกิจการที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 50 ขึ้นไป

#### 3. การพิจารณาคำตอบแทน

พิจารณา และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อให้กรรมการบริษัท กรรมการในคณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหารระดับสูงของบริษัท ได้แก่ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและ/หรือกรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ รวมถึงกรรมการ กรรมการผู้จัดการ หรือ ผู้มีตำแหน่งเทียบเท่าขององค์กรหรือกิจการที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 50 ขึ้นไป ได้รับผลตอบแทนที่เหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบที่มีต่อบริษัท และเป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ ของบริษัท หรือองค์กร หรือกิจการที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 50 ขึ้นไป แล้วแต่กรณี โดยเทียบเคียงกับบริษัทอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกัน หรือใกล้เคียงกัน ทั้งนี้กรรมการบริษัทที่ได้รับมอบหมายให้มีหน้าที่และความรับผิดชอบเพิ่มขึ้น ควรได้รับค่าตอบแทนที่เหมาะสมกับหน้าที่ และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายเพิ่มขึ้นนั้นด้วย

#### 4. หน้าที่และความรับผิดชอบอื่น ๆ

- 4.1 พิจารณาและดูแลนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อให้ขนาดองค์ประกอบของ คณะกรรมการบริษัท มีความเหมาะสมกับองค์กร รวมถึงมีการปรับเปลี่ยนให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไป โดยคณะกรรมการบริษัทจะต้องประกอบด้วยบุคคลที่มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ในด้านต่าง ๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อการกำกับดูแลและดำเนินธุรกิจของบริษัท
- 4.2 พิจารณาและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทกำหนด แนวทางการประเมินผลงานของกรรมการบริษัท และผู้บริหารระดับสูง ได้แก่ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือกรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ เพื่อพิจารณาผลตอบแทนประจำปี โดยจะต้องคำนึงถึงหน้าที่ความรับผิดชอบและ 3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้ความสำคัญกับการเพิ่มมูลค่าของส่วนของผู้ถือหุ้นในระยะยาว ประกอบการพิจารณาการประเมินผลด้วย

- 4.3 ดำเนินการประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการบริษัท และประธานเจ้าหน้าที่บริหารและ/หรือ กรรมการผู้จัดการ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
- 4.4 พิจารณาและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทจัดทำ แผนสืบทอดตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือ กรรมการผู้จัดการ และพิจารณาอนุมัติแผนสืบทอดตำแหน่งของผู้บริหารระดับสูงอื่น ได้แก่ รองกรรมการผู้จัดการ และผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
- 4.5 เปิดเผยนโยบายและรายงานสรุปผลการดำเนินงานของคณะกรรมการสรรหา และ พิจารณากำหนดค่าตอบแทนไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท
- 4.6 แสวงหาความเห็นจากที่ปรึกษาอิสระภายนอก ผู้มีความเชี่ยวชาญเฉพาะได้ในกรณีที่จำเป็นโดยบริษัทเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่าย เช่น การสำรวจเงินเดือน การสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูงของบริษัท เป็นต้น

## กรรมการอิสระ

กรรมการอิสระของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ประกอบด้วย

1. นายอานันท์ ปันยารชุน ประธานกรรมการ
2. นายปรีชา อุณจิตติ ประธานกรรมการตรวจสอบ
3. นายสมฤทธิ์ ศรีทองดี กรรมการตรวจสอบ
4. นางสุนันทา เตียสุวรรณ กรรมการตรวจสอบ

หลักเกณฑ์การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการอิสระ โดยยึดหลักเกณฑ์เรื่องคุณสมบัติของ “กรรมการอิสระ” ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ดังนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ทั้งนี้ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการหรือที่ปรึกษา ของส่วนราชการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ
3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็น บิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยหรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.)

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคหนึ่ง รวมถึงการทำรายการทางการเงินที่กระทำเป็นประจำเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค้ำประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นที่ตนเองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัทฯ หรือคู่สัญญาที่มีภาระหนี้ ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละสามของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ หรือตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่

เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นำรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่างหนึ่งปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ กับบุคคลเดียวกัน

5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) งานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.)
6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.)
7. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
8. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษา ที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
9. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ ภายหลังได้รับการแต่งตั้งให้เป็นกรรมการอิสระที่มีลักษณะเป็นไปตามข้อ (1) ถึง (9) แล้ว กรรมการอิสระอาจได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบขององค์คณะ (collective decision) ได้

ความในข้อ (2) (4) (5) และ (6) ในส่วนที่กำหนดให้พิจารณาคุณสมบัติของกรรมการอิสระของบริษัทฯ ในช่วงสองปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์(ก.ล.ต.) ให้ใช้บังคับกับคำขออนุญาตที่ยื่นต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์(ก.ล.ต.) ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2553 เป็นต้นไปในกรณีที่บุคคลที่บริษัทฯ แต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระเป็นบุคคลที่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพเกินมูลค่าที่กำหนดตามข้อ (4) หรือ ข้อ (6) ให้บริษัทฯ ได้รับการ ผ่อนผันข้อห้ามการมีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพเกินมูลค่าดังกล่าวก็ต่อเมื่อบริษัทฯ ได้จัดให้มีการเห็นคณะกรรมการบริษัทที่แสดงว่าได้พิจารณาตามหลักในมาตรา 89/7 แล้ว ว่าการแต่งตั้งบุคคลดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่และการให้ความเห็นที่เป็นอิสระ และจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลต่อไปในหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นในวาระพิจารณาแต่งตั้งกรรมการอิสระด้วย

- ก. ลักษณะความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพ ที่ทำให้บุคคลดังกล่าวมีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- ข. เหตุผลและความจำเป็นที่ยังคงหรือแต่งตั้งให้บุคคลดังกล่าวเป็นกรรมการอิสระ
- ค. ความเห็นของคณะกรรมการของบริษัทฯ ในการเสนอให้มีการแต่งตั้งบุคคลดังกล่าวเป็นกรรมการอิสระ

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

ทั้งนี้คณะกรรมการกำกับตลาดทุน มีประกาศเปลี่ยนแปลงคุณสมบัติกรรมการอิสระ กรรมการอิสระของบริษัทฯ ต้องมีคุณสมบัติตามที่ประกาศเปลี่ยนแปลงทุกประการ



## เลขานุการบริษัท

เลขานุการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 คือ นายพงษ์ศักดิ์ ใหม่ซ้อน ทำหน้าที่ให้คำแนะนำด้านกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่คณะกรรมการจะต้องทราบ รวมทั้งจัดการและดูแลการประชุมคณะกรรมการและผู้ถือหุ้นให้ มีประสิทธิภาพ

## เจ้าหน้าที่บริหาร

ผู้บริหารของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ประกอบด้วย

ลำดับ	รายนาม	ตำแหน่ง
1.	นายไพบูลย์ วงศ์จางาญ	รักษาการกรรมการผู้จัดการ
2.	นางอรรณณ สมานโสติวงษ์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายพัฒนาโครงการและออกแบบ
3.	นายพงษ์ศักดิ์ ใหม่ซ้อน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายกฎหมายและเลขานุการบริษัท
4.	นายศุภพงศ์ อัมระรงค์	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และสารสนเทศ
5.	นายพิสิฐ ตั้งคำวนิช	ผู้อำนวยการฝ่ายบุคคลและประสานงานราชการ
6.	นางพิชญ์ภัสน์ โพธิ์วัฒนกุล	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และสารสนเทศ
7.	นายเอกชัย ไพบูลย์พันธ์	ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาโครงการและก่อสร้าง 1
8.	นายทรงชัย บริสุทธิ	ผู้อำนวยการฝ่ายขายและบริการลูกค้า
9.	นางสาวพันธุ์ทิพา สุขทิพยาโรจน์	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายขายและบริการลูกค้า

### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการผู้จัดการ

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

## การสรรหากรรมการและผู้บริหาร

### 1. การแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัท

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

## 2. การแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยประธานคณะกรรมการตรวจสอบหนึ่งคนและกรรมการตรวจสอบอีกอย่างน้อยสองคนแต่ไม่เกินสี่คน ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 3/2558 เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2558 ได้มีมติแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วย

1. นายปรีชา อุณจิตติ ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
2. นายสมฤทธิ์ศรีทองดี กรรมการตรวจสอบ
3. นางสาวนันทา เตียสุวรรณ กรรมการตรวจสอบ

ซึ่งเป็นกรรมการบริษัท ที่ไม่มีส่วนในการบริหารตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย อยู่ในวาระคราวละ 2 ปี นับจากวันที่ 14 พฤษภาคม 2558 เป็นต้นไป เมื่อครบกำหนดวาระแล้วกรรมการอาจเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งได้อีก

## 3. ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

จำนวนค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารปี 2558 มีดังนี้

- ค่าตอบแทนรวมของกรรมการบริษัทในรอบปี 2558 รวม 12 คน เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 7,583,333.38 บาท
- ค่าตอบแทนรวมของผู้บริหารของบริษัท ในรอบปี 2558 รวม 10 คน เป็นค่าตอบแทนประเภทเงินเดือนและเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพเท่ากับ 22,245,108.- บาท

## ค่าตอบแทนกรรมการ

ค่าตอบแทนรวมของกรรมการบริษัท ในรอบปี 2558 รวม 12 คน เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 7,583,333.38.-บาท

รายละเอียดค่าตอบแทนกรรมการบริษัท ปี 2558

รายชื่อ	ตำแหน่ง	วาระการดำรงตำแหน่ง	จำนวนครั้ง เข้าร่วม ประชุม	ค่าตอบแทน (บาท)
1. นายอานันท์ ปันยารชุน	ประธานกรรมการ	ปี 2535-ปัจจุบัน	6/6	1,440,000.00
2. นายวีระพันธุ์ ทีปสุวรรณ	รองประธานกรรมการ	1 เมษายน 2546 - ปัจจุบัน	6/5	600,000.00
3. นายปรีชา อุ่นจิตติ	ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหา และพิจารณาค่าตอบแทน	1 เมษายน 2546 - ปัจจุบัน	6/6	720,000.00
4. นายสมฤทธิ์ ศรีทองดี	กรรมการตรวจสอบ และ กรรมการสรรหาและ พิจารณาค่าตอบแทน	26 กุมภาพันธ์ 2552 - ปัจจุบัน	6/6	600,000.00
5. นางสุนันทา เตียสุวรรณ	กรรมการตรวจสอบ และ ประธานกรรมการสรรหา และพิจารณาค่าตอบแทน	16 กุมภาพันธ์ 2548 - ปัจจุบัน	6/5	600,000.00
6. นายทวีผล คงเสรี	ที่ปรึกษากรรมการบริหาร	16 กุมภาพันธ์ 2548 - ปัจจุบัน	6/5	720,000.00
7. นายชัชวีน เจริญรัชต์ภาคย์	ประธานกรรมการบริหาร	7 มีนาคม 2548 - ปัจจุบัน	6/6	720,000.00
8. นายวิฑูรย์ สุขพริชัยกุล	กรรมการบริหาร	16 พฤศจิกายน 2549 - ปัจจุบัน	6/6	600,000.00
9. นายไพบูลย์ วงศ์จางใจหาญ	กรรมการบริหาร และรักษา การกรรมการผู้จัดการ	26 เมษายน 2550 - ปัจจุบัน	6/6	600,000.00
10. นายทินวรธรณ์ มหาธราดล	กรรมการบริหาร	25 กันยายน 2558 - ปัจจุบัน	1/1	160,000.00
11. นายณัฐวิทย์ บุญยะวัฒน์	กรรมการบริหาร	24 เมษายน 2558-ปัจจุบัน	4/4	411,666.69
12. นายพงศ์พนิต เตชะคุปต์	กรรมการ	24 เมษายน 2558-ปัจจุบัน	4/4	411,666.69
รวม				7,583,333.38

#### 4. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัท กำหนดให้ผู้บริหารของบริษัท มีหน้าที่ต้องรายงานเมื่อมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ในการนำข้อมูลภายในของบริษัท ไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน และบริษัท จะให้ผู้บริหารรายงานความเปลี่ยนแปลงในการถือครองหลักทรัพย์ในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ทุกครั้ง ทั้งนี้บริษัท ได้แจ้งให้ผู้บริหารทุกคนทราบถึงกฎเกณฑ์ ข้อบังคับของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งบทลงโทษที่อาจจะได้รับเมื่อกระทำความผิดกฎเกณฑ์ข้อบังคับดังกล่าว

## 5. การควบคุมภายใน

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

ในปี 2558 คณะกรรมการตรวจสอบได้ทำการประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ โดยการทบทวนซักถาม ข้อมูลจากฝ่ายบริหาร แล้วสรุปความเห็นได้ว่า ระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ ในส่วนต่าง ๆ 5 ส่วน คือ องค์กร และสภาพแวดล้อม การบริหารความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร ระบบสารสนเทศและการสื่อสาร ข้อมูล และระบบการติดตาม มีการควบคุมภายในที่เพียงพอ โดยมีสาระสำคัญดังนี้

### 1. สภาพแวดล้อมของการควบคุม

บริษัทฯ มีปัจจัยแวดล้อมที่ส่งเสริมให้เกิดสภาพแวดล้อมในการควบคุมภายในที่เพียงพอ โดยมีการกำหนดโครงสร้างองค์กร การแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายอย่างแน่ชัด เพื่อประโยชน์ในการติดตาม ตรวจสอบการดำเนินงาน พร้อมทั้งได้จัดทำคู่มือการปฏิบัติงานในหน่วยงานหลัก และมีการปรับปรุงระบบงานย่อยเพื่อให้มีประสิทธิภาพที่รัดกุม และลดการทำงานที่ซ้ำซ้อน เพื่อให้ทุกฝ่ายปฏิบัติงานภายใต้มาตรฐานเดียวกัน นอกจากนี้ยังได้กำหนดเป้าหมายการดำเนินธุรกิจที่ชัดเจนในแต่ละปีโดยคำนึงถึงปัจจัยต่าง ๆ เช่น ภาวะเศรษฐกิจ สภาพตลาดและสภาพการแข่งขัน และมีการตั้งมาตรฐานการวัดผลงานอย่างชัดเจน โดยภาพรวม สภาพแวดล้อมการควบคุมของบริษัทฯ มีความเหมาะสม และมีส่วนทำให้การควบคุมภายในมีประสิทธิภาพ

### 2. การประเมินความเสี่ยง

บริษัทฯ จัดให้มีการบริหารความเสี่ยง โดยประเมินความเสี่ยงทั้งปัจจัยภายนอกและภายในที่มีผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจและการบรรลุวัตถุประสงค์เชิงกลยุทธ์ของบริษัทฯ โดยกระบวนการในการประเมินความเสี่ยงของบริษัทฯ มีวิธีการที่สอดคล้องกับหลักการประเมินความเสี่ยงที่ถือปฏิบัติโดยทั่วไป โดยมีการระบุถึงเกณฑ์ และการจัดระดับความเสี่ยงอย่างชัดเจนโดยพิจารณาจากโอกาส และผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นของความเสี่ยง ในทุกกิจกรรมที่เป็นกลยุทธ์ที่ทำให้บริษัทฯ บรรลุวัตถุประสงค์ในทุกด้านทั้งนี้หากพบความเสี่ยงจะนำเสนอต่อผู้บริหารระดับสูงให้ทราบทันที

### 3. กิจกรรมการควบคุม

บริษัทฯ มีการควบคุมภายในของแต่ละกิจกรรมหลักที่เพียงพอเหมาะสม โดยในแต่ละกิจกรรมหลักมีการกำหนดแนวทางปฏิบัติที่จำเป็นต่อการควบคุมในรูปแบบของนโยบายสำคัญต่างๆ ที่แสดงไว้ในองค์ประกอบด้านสภาพแวดล้อมของการควบคุม ข้อบังคับ ระเบียบ คำสั่ง คู่มือขั้นตอนการดำเนินงาน คู่มือการปฏิบัติงาน ซึ่งได้ระบุถึงแนวทางการปฏิบัติที่จำเป็นของแต่ละกิจกรรมอย่างชัดเจน และได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อเป็นเครื่องมือสำคัญของคณะกรรมการบริษัทฯ ในการกำกับดูแลการดำเนินงาน ซึ่งคณะกรรมการดังกล่าวได้ปฏิบัติงานภายใต้ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ

#### 4. ข้อมูลสารสนเทศและการสื่อสารภายในองค์กร

บริษัทฯ มีข้อมูลสารสนเทศที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการปฏิบัติงาน การรายงานทางการเงินและการดำเนินงาน การปฏิบัติตามนโยบายและระเบียบปฏิบัติต่าง ๆ รวมทั้งข้อมูลสารสนเทศที่ได้จากภายนอกองค์กรมีการสื่อสารไปยังผู้บริหารและผู้ใช้ภายในองค์กรในรูปแบบที่ช่วยให้ผู้รับข้อมูลสารสนเทศปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพซึ่งข้อมูลสารสนเทศและการติดต่อสื่อสารของบริษัทฯ มีความเหมาะสม

#### 5. การติดตามและประเมินผล

บริษัทฯ มีกระบวนการติดตามที่ช่วยสนับสนุนให้บรรลุเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจ ความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในที่เพียงพอ ทั้งที่เป็นการติดตามระหว่างดำเนินการ และการประเมินการควบคุมภายในของฝ่ายตรวจสอบภายใน นอกจากนี้ในปี 2558 บริษัทฯ ได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ รวม 6 ครั้ง และมีการประชุมฝ่ายบริหารอย่างสม่ำเสมอเกือบทุกเดือน เพื่อพิจารณา ติดตามผลการดำเนินงานให้เป็นไปตามเป้าหมายที่ตั้งไว้

## การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

### นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี อันเป็นปัจจัยหลักที่จะส่งเสริมให้บริษัท มีระบบการดำเนินงานที่มีประสิทธิภาพ ซึ่งเป็นพื้นฐานต่อความสำเร็จและการเติบโตของบริษัท อย่างยั่งยืน คณะกรรมการบริษัทจึงได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการขึ้น โดยครอบคลุมหลักสำคัญ ดังนี้

1. การปฏิบัติอย่างเสมอภาค และเป็นที่เชื่อถือต่อผู้มีส่วนได้เสีย
2. คณะกรรมการบริษัทมีความมุ่งมั่นในการปฏิบัติหน้าที่ของตนอย่างเต็มความสามารถเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อองค์กร โดยแสดงออกถึงภาวะผู้นำและสามารถควบคุมการดำเนินงานของฝ่ายจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล และดูแลมิให้เกิดปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์
3. บริษัท กำหนดแนวทางจรรยาบรรณเพื่อให้กรรมการและพนักงานถือปฏิบัติ
4. การดำเนินงานด้วยความโปร่งใส สามารถตรวจสอบโดยจัดให้มีระบบการควบคุมและการตรวจสอบภายในเพื่อจัดการกับความเสี่ยง โดยมีแผนตรวจสอบภายในในองค์กรเพื่อกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินงานตามนโยบายอย่างมีประสิทธิภาพ

### สิทธิของผู้ถือหุ้นและการประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัท มีนโยบายในการนำเสนอข้อมูลประกอบการพิจารณาในการประชุมผู้ถือหุ้น บริษัท มีการประชุม ผู้ถือหุ้นหนึ่งครั้ง คือการประชุมสามัญประจำปี โดยจัดประชุม ณ โรงแรมใจกลางกรุงเทพมหานครที่มีระบบขนส่งมวลชนผ่าน โดยเฉพาะรถไฟฟ้าเพื่อให้ผู้ถือหุ้นสะดวกในการเดินทางมาประชุม และบริษัท ได้จัดส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมทั้งข้อมูลประกอบการประชุมวาระต่างๆ ให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าก่อนวันประชุม ไม่น้อยกว่า 7 วัน โดยในแต่ละวาระมีความเห็นของคณะกรรมการบริษัท ประกอบและบริษัท เปิดให้ผู้ถือหุ้นลงทะเบียนล่วงหน้าก่อนการประชุมไม่น้อยกว่า 1 ชั่วโมง โดยในที่ประชุมประธานกรรมการซึ่งเป็นประธานที่ประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิในการสอบถาม แสดงความคิดเห็นและข้อเสนอแนะต่างๆ อย่างเท่าเทียมกัน นอกจากนี้ บริษัท ได้เพิ่มทางเลือกให้ผู้ถือหุ้นโดยให้กรรมการอิสระเป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้

### สิทธิของผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่าง ๆ

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 2558 มีจำนวน 12 คน ประกอบด้วย

กรรมการบริหาร	5	คน
กรรมการที่ไม่เป็นกรรมการบริหาร	3	คน
กรรมการที่เป็นอิสระ	4	คน คิดเป็นร้อยละ 33 ของกรรมการทั้งหมด

ประธานกรรมการไม่เป็นบุคคลเดียวกันกับกรรมการผู้จัดการ จึงทำให้เกิดการแบ่งแยกหน้าที่ในการกำหนดนโยบายการกำกับดูแล และการบริหารงานประจำ ซึ่งสนับสนุนให้บริษัทสามารถบริหารงานได้อย่างโปร่งใส โอกาสที่จะเกิดข้อขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือการที่กรรมการผู้จัดการจะมีอำนาจเบ็ดเสร็จจึงไม่อาจเกิดขึ้นได้ง่าย เนื่องจากมีการคานอำนาจกันและประธานกรรมการมีความเป็นอิสระในการตัดสินใจเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทและของผู้ถือหุ้นได้ดียิ่งขึ้น

คณะกรรมการบริษัท ได้มีส่วนร่วมในการให้ความเห็นชอบ กำหนดวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ เป้าหมาย แผนธุรกิจ และงบประมาณของบริษัท ตลอดจนกำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการดำเนินการให้เป็นไปตามแผนธุรกิจและงบประมาณที่กำหนดไว้ นอกจากนี้คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน โดยกำหนดอำนาจการอนุมัติของฝ่ายจัดการ การตรวจสอบภายในรวมทั้งติดตามการดำเนินการในเรื่องดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอในการประชุมคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ได้กำหนดการประชุมโดยปกติเป็นประจำทุกไตรมาส และมีการประชุมพิเศษตามความจำเป็น โดยมีการกำหนดวันที่และวาระการประชุมที่ชัดเจน และมีนโยบายนำส่งเอกสารก่อนการประชุมล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 5 วัน เพื่อให้กรรมการได้มีเวลาศึกษาข้อมูลอย่างเพียงพอเข้าร่วมประชุม โดยในปี 2558 คณะกรรมการ บริษัท มีการประชุมทั้งสิ้น 6 ครั้ง โดยการเข้าร่วมประชุมของกรรมการแต่ละคนปรากฏตามตาราง

ทั้งนี้ได้มีการจัดบันทึกการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษรจัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองจากคณะกรรมการบริษัท พร้อมให้คณะกรรมการและผู้เกี่ยวข้องตรวจสอบได้

คณะกรรมการบริษัท ได้เล็งเห็นความสำคัญของการจัดทำรายงานทางการเงินที่ถูกต้องและมีความน่าเชื่อถือ โดยได้จัดทำรายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อการจัดทำรายงานทางการเงินซึ่งครอบคลุมในเรื่องสำคัญตามข้อพึงปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการบริษัท จดทะเบียนที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเสนอแนะ ตามที่ปรากฏในรายงานประจำปี 2558 ของบริษัท

## ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการบริษัท ได้กำหนดแนวทางปฏิบัติเป็นลายลักษณ์อักษรในหลักการกำกับดูแลกิจการของบริษัท ภายใต้หัวข้อนโยบายเกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกัน และนโยบายเกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ เพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์

## จริยธรรมธุรกิจ

คณะกรรมการบริษัท ได้ออกข้อพึงปฏิบัติเกี่ยวกับจรรยาบรรณของพนักงาน เพื่อให้พนักงานยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต มีคุณธรรม และความโปร่งใส ทั้งในการปฏิบัติต่อบริษัท และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม โดยพนักงานรับทราบและตกลงที่จะถือปฏิบัติ และบริษัทได้ติดตามการปฏิบัติตามแนวทางดังกล่าวอยู่เสมอ

## คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัทจะเป็นผู้พิจารณาจัดสรรคำตอบแทนกรรมการที่จะได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญ ผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2558 วันที่ 24 เมษายน 2558 ในวงเงินไม่เกิน 9.50 ล้านบาทต่อปี จนกว่าจะมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ ในปี 2558 บริษัทฯ ได้จ่ายคำตอบแทนกรรมการรวม 7,583,333.38 บาท ส่วนคำตอบแทนผู้บริหารเชื่อมโยงกับ ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และผลการดำเนินงานของผู้บริหารแต่ละคนโดยผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการบริหารและ / หรือคณะกรรมการบริษัท

## ระบบการควบคุมและการตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการบริษัทได้ให้ความสำคัญต่อการสร้างระบบการควบคุมภายใน ทั้งการควบคุมภายใน การดำเนินการ และการกำกับดูแลปฏิบัติงาน โดยบริษัทฯ ได้ว่าจ้างผู้ตรวจสอบภายในจากภายนอกทำหน้าที่ตรวจสอบการปฏิบัติงานของพนักงานเพื่อให้มั่นใจว่า การปฏิบัติงานหลักและกิจกรรมทางการเงิน การปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ได้ดำเนินการตามแนวทางที่กำหนดและมีประสิทธิภาพ และเพื่อให้แผนกตรวจสอบภายในมีความเป็นอิสระสามารถทำหน้าที่ตรวจสอบและถ่วงดุลได้เต็มที่ ผู้ตรวจสอบภายในได้รายงานผลการตรวจสอบโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการตรวจสอบรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทซึ่งจะแจ้งให้ฝ่ายจัดการรับไปดำเนินการและแก้ไขต่อไป

จากรายงานผลการตรวจสอบภายในปี 2557 บริษัทฯ มีนโยบายที่จะให้ดำเนินการจัดเก็บข้อมูล ตลอดจนเอกสาร แบบฟอร์มเกี่ยวกับทรัพย์สินของบริษัทฯ ให้เป็นมาตรฐานและให้เป็นไปในรูปแบบเดียวกัน เพื่อให้การใช้ทรัพย์สินเป็นไปตามระเบียบของบริษัทฯ อย่างคุ้มค่า และเกิดประโยชน์สูงสุด นอกจากนโยบายดังกล่าวแล้วไม่พบความบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญอย่างใด จะมีเพียงการบกพร่องบางประการในเรื่องการปฏิบัติงานประจำวันซึ่งได้รับการแนะนำ และแก้ไขปรับปรุงเป็นระยะๆ

## การบริหารความเสี่ยง

บริษัทฯ ยังไม่ได้แต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ได้จัดให้มีการบริหารความเสี่ยงเพื่อลดความเสี่ยงตามรายละเอียดที่ปรากฏในข้อ 5(2) การบริหารความเสี่ยง

## ความสัมพันธ์กับผู้ลงทุน

คณะกรรมการบริษัท ตระหนักดีว่าข้อมูลของบริษัทฯ ทั้งที่เกี่ยวกับการเงินและที่ไม่ใช่การเงินล้วนมีผลต่อกระบวนการตัดสินใจของผู้ลงทุนและผู้ที่มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ จึงกำชับให้ฝ่ายบริหารดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วนตรงต่อความเป็นจริง เชื่อถือได้ และทันเวลา ซึ่งฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญและยึดถือปฏิบัติมาโดยตลอด ในส่วนของงานด้านนักลงทุนสัมพันธ์นั้น บริษัทฯ ยังไม่ได้จัดตั้งหน่วยงานขึ้นเฉพาะ เนื่องจากกิจกรรมการในเรื่องดังกล่าวยังมีไม่มากนัก แต่ในหลักการบริหารระดับสูง ได้แก่ กรรมการผู้จัดการและกรรมการบริหารจะทำหน้าที่ติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุน ผู้ถือหุ้น รวมทั้งนักวิเคราะห์ ซึ่งผู้ลงทุนสามารถติดต่อขอทราบข้อมูลบริษัทฯ ได้ที่ โทร 02 263 1010 หรือที่ E-mail address : [estarpcl.com](mailto:estarpcl.com)



## รายการระหว่างกัน

ในปี 2558 บริษัทฯ ไม่มีรายการระหว่างกันกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการและผู้บริหารของบริษัท นอกเหนือจากที่ได้เปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน ประจำปี 2558

### นโยบายและแนวทางการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

ในอนาคตบริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีนโยบายการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน แต่ในกรณีที่มีความจำเป็นเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัท บริษัทฯ จะพิจารณาความสมเหตุสมผลอย่างรอบคอบและจะเป็นไปในราคาหรือเงื่อนไขที่ไม่แตกต่างจากบุคคลภายนอก และบริษัทฯ จะดำเนินการตามขั้นตอนของข้อกำหนดหรือประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อกำหนดหรือประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง หลักเกณฑ์ วิธีการและการเปิดเผยรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจดทะเบียน ตลอดจนกฎหมายหรือข้อบังคับทางกฎหมายอย่างเคร่งครัด และคำนึงถึงประโยชน์ของบริษัทฯ เป็นสำคัญ นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้ติดตามตรวจสอบการทำรายการระหว่างกันของบริษัทฯ ให้ปฏิบัติเป็นไปตามกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

## คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงาน

### ผลการดำเนินงาน

#### ภาพรวมของการดำเนินงาน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้ จำนวน 131.59 ล้านบาท กำไรสำหรับปี ลดลง 146.99 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 52.76 จากปี 2557 ซึ่งมีกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้ จำนวน 278.58 ล้านบาท เกิดจากสาเหตุ ดังนี้

ในปี 2558 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรขั้นต้นจำนวน 413.73 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 24.44 ของยอดขายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้จากการให้เช่าและบริการ เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 5.24 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.28 เนื่องจากรายได้รวมจากการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทมาจากการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดพักอาศัยและโครงการบ้านในกรุงเทพมหานครและโครงการบ้านในจังหวัดระยอง ซึ่งในปี 2558 บริษัทฯ มีโครงการอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานครที่สร้างเสร็จสมบูรณ์พร้อมโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น ทำให้บริษัทฯ รับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ ในปี 2558 ได้เพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 3.41 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.30 ส่วนใหญ่เกิดจากค่าส่งเสริมการขายและค่าภาษีธุรกิจเฉพาะที่เพิ่มขึ้น ซึ่งผันแปรตามรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจากปี 2557 เพิ่มขึ้น 10.78 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.88 ส่วนใหญ่เกิดจากค่าใช้จ่ายในการจ้างบริการและค่าซ่อมแซมที่เพิ่มขึ้น

บริษัทฯ ประเมินราคาที่ดินใหม่ประจำปี พบว่าราคาที่ดินในปัจจุบันเพิ่มสูงขึ้นจากปีก่อน ซึ่งปัจจุบันที่ดินของบริษัทฯ เกือบทุกแปลงมีราคาตลาดสูงกว่าราคาตามบัญชี จึงต้องมีการปรับราคาตามบัญชีใหม่เพื่อให้สะท้อนถึงราคาที่ดินปัจจุบัน ทำให้มีการกลับรายการด้อยค่าของที่ดินที่เคยบันทึกไว้เป็นค่าใช้จ่ายในอดีต จึงเป็นสาเหตุที่มีกำไรจากการกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าในปี 2558 จำนวน 44.05 ล้านบาท ลดลงจำนวน 127.26 ล้านบาท จากปี 2557

บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 634.97 ล้านบาท โดยมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาสินเชื่อกับธนาคารที่ยังมีได้เบิกใช้เป็นจำนวนรวม 1,843 ล้านบาท ในปี 2558 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สิน ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เป็น 0.35 เท่า

ในปี 2558 บริษัทฯ สามารถจ่ายเงินปันผลได้อย่างต่อเนื่องเป็นปีที่ 2 นับจากปี 2557 ที่สามารถล้างขาดทุนสะสม (งบการเงินเฉพาะกิจการ) ได้หมด และคาดว่าจะสามารถจ่ายเงินปันผลได้อย่างต่อเนื่อง 3 ปี เนื่องจากมีกำไรที่เกิดจากมูลค่ายุติธรรมโครงการต่างๆ ในปัจจุบัน เช่น โครงการสตาร์วิว โครงการนาราไนน์ โครงการแอมเบอร์ และโครงการบ้านที่จังหวัดระยอง เป็นต้น

#### รายได้จากการขายและบริการ

ปัจจุบันบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้จากการให้เช่าและบริการ มาจาก 3 ส่วนงาน คือ รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย อสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า และธุรกิจสนามกอล์ฟ รวมรายได้มูลค่า 1,692.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 440.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 35.13 รายได้ทั้ง 3 ส่วนงาน สรุปได้ดังนี้

- รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายปี 2558 จำนวน 1,605.27 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 94.82 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้จากการให้เช่าและบริการ ส่วนใหญ่มาจากการรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและโครงการอาคารชุดพักอาศัย รวมเป็นจำนวน 1,604.30 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.94 ของรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 473.93 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 37.55 โดยรวมในปี 2558 มีการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการอาคารชุดพักอาศัยได้สูงกว่าปี 2557 ทำให้มีรายได้สูงขึ้น การรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการในกรุงเทพมหานคร และจังหวัดระยองแบ่งตามพื้นที่ขายมี ดังนี้

สรุปข้อมูลการขายแบ่งตามพื้นที่ขาย	2558 (ล้านบาท)			2557 (ล้านบาท)		
	กรุงเทพฯ	ระยอง	รวม	กรุงเทพฯ	ระยอง	รวม
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	130.82	67.07	197.89	80.37	185.73	266.10
รายได้จากการขายห้องชุด	1,406.41	-	1,406.41	900.27	-	900.27
รวมรายได้	1,537.23	67.07	1,604.30	980.64	185.73	1,166.37

- รายได้จากธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ปี 2558 จำนวน 36.10 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.13 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้จากการให้เช่าและบริการ เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 0.88 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.50 เพิ่มขึ้นเล็กน้อย เนื่องจากลูกค้าเช่าบ้านและอพาร์ทเมนต์ระยะยาวยังคงเป็นกลุ่มเดิม และลูกค้ากลุ่มใหญ่ใช้บริการห้องพักในระยะสั้น เพิ่มขึ้นจากปีก่อน
- รายได้จากธุรกิจสนามกอล์ฟปี 2558 จำนวน 51.60 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.05 ของรายได้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้จากการให้เช่าและบริการ เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 0.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.29 ตั้งแต่ปี 2557 มีการปรับปรุงสนามกอล์ฟให้มีสภาพดีมาโดยตลอด จึงมีผู้ใช้บริการสนามกอล์ฟอย่างต่อเนื่องรายได้จากการให้บริการสนามกอล์ฟยังคงใกล้เคียงกับปีก่อน แต่มีรายได้ค่าเช่ารถกอล์ฟและฟิตเนสเพิ่มขึ้น

#### ต้นทุนขายและบริการ

บริษัท และบริษัทย่อย มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และการให้เช่าและบริการปี 2558 จำนวน 1,279.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 434.85 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 51.50 ต้นทุนขายและบริการในปี 2558 ประกอบด้วย

ต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและโครงการอาคารชุดพักอาศัยรวม 1,225.40 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 95.79 ของต้นทุนรวม เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 439.32 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 55.88 ซึ่งแปรผันตามรายได้จากการขายที่เพิ่มขึ้น

ต้นทุนธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์จำนวน 18.67 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.46 ของต้นทุนรวม เพิ่มขึ้น 0.12 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.65 เนื่องจากในปี 2558 ยังคงมีการปรับปรุงบ้านและอพาร์ทเมนต์ให้มีสภาพที่ดีต่อเนื่องจากปี 2557 ต้นทุนจึงเพิ่มขึ้นเล็กน้อย

ต้นทุนธุรกิจสนามกอล์ฟจำนวน 35.17 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.75 ของต้นทุนรวม ลดลง 4.59 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.54 เนื่องจากในเดือนพฤศจิกายน 2557 มีการซื้อรถกอล์ฟแทนการเช่าจึงทำให้ต้นทุนค่าบริการรถกอล์ฟลดลง

#### รายได้อื่น

รายได้ในปี 2558 จำนวน 21.03 ล้านบาท ลดลงจากปี 2557 จำนวน 36.48 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 63.43 เนื่องจากระหว่างปี 2557 บริษัท จำหน่ายที่ดินเปล่าแปลงเล็กซึ่งยังไม่ได้นำมาพัฒนาในกรุงเทพและจังหวัดระยอง

#### ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายปี 2558 จำนวน 106.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 3.41 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.30 ซึ่งผันแปรตามรายได้จากการขายที่เพิ่มขึ้น เกิดจากค่านายหน้า ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายซึ่งมีการส่งมอบรายการส่งเสริมการขายต่างๆ ให้กับลูกค้าภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์ และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ แต่มีค่าโฆษณาลดลงเนื่องจากในปี 2557 มีค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์และจัดบูธมากกว่าปี 2558

#### ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ปี 2558 จำนวน 194.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.78 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.88 ส่วนใหญ่เกิดจากค่าจ้างบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุดสำหรับโครงการที่จัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดในปี 2558 และมีการปรับปรุงซ่อมบำรุงในโครงการต่างๆ ทั้งในกรุงเทพและจังหวัดระยอง จึงทำให้ค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น

### โอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์/ขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์

ในปี 2558 และ 2557 บริษัทฯ ได้ทบทวนมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ ประเภทที่ดินรอการพัฒนาและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยว่าจ้างผู้ประเมินอิสระทำการประเมินราคาทรัพย์สินดังกล่าว ผลปรากฏว่าราคาประเมินสินทรัพย์ใหม่ปี 2558 สูงกว่าราคาตามบัญชีปัจจุบัน จึงโอนกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าในสินทรัพย์ที่เคยรับรู้ผลขาดทุนในอดีต จำนวน 44.05 ล้านบาท ในปี 2557 โอนกลับขาดทุนจากการด้อยค่าจำนวน 171.31 ล้านบาท และมีสินทรัพย์บางรายการราคาประเมินต่ำกว่าราคาตามบัญชีจึงเกิดผลขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์ จำนวน 4.27 ล้านบาท แต่ในปี 2557 ไม่เกิดผลขาดทุนจากการลดมูลค่าของทรัพย์สิน

### ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ดอกเบี้ยจ่ายปี 2558 จำนวน 2.14 ล้านบาท ลดลงจากปี 2557 จำนวน 7.20 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 77.09 บริษัทฯ กู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์เพื่อใช้ในการดำเนินโครงการของบริษัทฯ ในปี 2558 ส่วนใหญ่บันทึกดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงินเข้าเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการในปีปัจจุบันได้เกือบทั้งหมด ส่วนปี 2557 ดอกเบี้ยเงินกู้เกิดจากโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จจึงบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย

### ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

บริษัทฯ มีผลกำไรก่อนภาษีเงินได้ใน ปี 2558 จำนวน 242.30 ล้านบาท ลดลงจากปี 2557 จำนวน 98.89 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 28.98 โดยปี 2558 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ จำนวน 39.84 ล้านบาท ลดลงจากปี 2557 จำนวน 22.77 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 36.37 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ลดลงผันแปรตามผลกำไรปี 2558 ที่ลดลง

### กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีกำไรเบ็ดเสร็จรวมในปี 2558 จำนวน 132.65 ล้านบาท ลดลงจากปี 2557 จำนวน 145.93 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 52.38 ถึงแม้ว่าในปี 2558 จะมีรายได้จากการขายและกำไรขั้นต้นสูงกว่าปี 2557 แต่มีค่าใช้จ่ายในการขายและดำเนินงานสูงขึ้นเช่นกัน และประกอบกับส่วนที่มีผลอย่างมากคือในปี 2557 มีรายการโอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์ในมูลค่าสูงกว่าปี 2558 จึงทำให้กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี 2558 ต่ำกว่าปี 2557

## ฐานะการเงิน

### ส่วนประกอบของสินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์รวมจำนวน 6,260.33 ล้านบาท ลดลงจาก ณ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 533.78 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.86 ส่วนใหญ่ลดลงเนื่องจากการเบิกถอนเงินลงทุนชั่วคราวในระหว่างปี และต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ ซึ่งเป็นรายการที่บริษัทฯ ใช้ในการดำเนินธุรกิจเป็นหลัก โดยในระหว่างปี 2558 บริษัทฯ มีโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้า จึงมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าได้เพิ่มขึ้น มีผลทำให้สินทรัพย์รวมลดลง รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์ที่สำคัญของ บริษัทฯ มีดังนี้

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 65.57 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 15.97 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 32.20 เนื่องจากในช่วงเดือนธันวาคม 2558 บริษัทฯ ได้รับชำระเงินจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการอาคารชุดพักอาศัยให้กับลูกค้า จึงทำให้มีเงินฝากธนาคารในช่วงปลายปีสูง
- เงินลงทุนชั่วคราว ณ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 29.40 ล้านบาท ลดลงจาก ณ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 137.99 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 82.44 เนื่องจากในเดือนธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีเงินคงเหลือจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการอาคารชุดพักอาศัย จึงนำเงินไปลงทุนในกองทุนรวมค่อนข้างสูง ซึ่งในระหว่างปี 2558 มีการทยอยเบิกมาใช้ ทำให้เงินลงทุนชั่วคราวมียอดลดลง ณ สิ้นปี 2558
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ณ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 8.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 3.59 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 78.04 เนื่องจากในปี 2558 มีลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้น

- ต้นทุนพัฒนาสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 3,241.13 ล้านบาท ลดลงจาก ณ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 382.86 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.56 เนื่องจากในระหว่างปี 2558 มีงานก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยที่ก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ได้เพิ่มขึ้น จึงมีการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการต่างๆ ให้กับลูกค้า โดยโอนออกไปเป็นต้นทุนขายตามจำนวนที่โอนกรรมสิทธิ์ ทำให้ภาพรวมต้นทุนพัฒนาสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือในปี 2558 ลดลง โดยแบ่งเป็นต้นทุนพัฒนาสังหาริมทรัพย์ จำนวน 2,989.12 ล้านบาท สินค้าคงเหลือ 246.71 ล้านบาท และสินค้าคงเหลืออื่น 5.30 ล้านบาท
- เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 24.57 ล้านบาท ลดลงจาก ณ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 51.36 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 67.64 เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างเป็นการจ่ายเงินให้กับผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการของบริษัทฯ เมื่อบริษัทฯ มีการจ่ายชำระค่าก่อสร้างในแต่ละงวดจะหักคืนเงินดังกล่าวออกจากเงินค่าจ้างที่เบิกจ่ายในแต่ละงวด ดังนั้นเมื่อมีงานก่อสร้างแล้วเสร็จเพิ่มขึ้น เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างจะลดลง
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 1,304.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 6.90 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.47 เนื่องจากในปี 2558 มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี พบว่าที่ดินส่วนใหญ่มีราคาสูงขึ้นกว่าราคาตามบัญชีที่บันทึกไว้ และเคยมีการรับรู้การด้อยค่าเป็นค่าใช้จ่ายในอดีต จึงมีการโอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของที่ดินดังกล่าว ทำให้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิ มีมูลค่าตามบัญชีสูงขึ้น
- สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 18.53 ล้านบาท ลดลงจาก ณ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 8.10 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 30.42 บริษัทฯ ได้ใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีนำมารับรู้เป็นค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในปี 2558 จึงทำให้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีลดลง
- ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา-สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 1,126.80 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 40.61 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.74 เนื่องจากในปี 2558 มีการประเมินมูลค่าที่ดินประจำปี พบว่าที่ดินส่วนใหญ่มีราคาสูงขึ้นกว่าราคาตามบัญชีที่บันทึกไว้ และเคยมีการรับรู้การด้อยค่าเป็นค่าใช้จ่ายในอดีต จึงมีการโอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของที่ดินดังกล่าว ทำให้ที่ดินดังกล่าวมีมูลค่าตามบัญชีสูงขึ้น

#### ส่วนประกอบของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีหนี้สินรวมจำนวน 1,608.12 ล้านบาท ลดลงจาก ณ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 516.79 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 24.32 โดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงหนี้สินที่สำคัญของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ดังนี้

- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 70.68 ล้านบาท ลดลงจาก ณ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 99.50 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 58.47 เกิดจากปลายปี 2557 มีเจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้างซึ่งเรียกเก็บค่างานก่อสร้างจำนวนมากในช่วงปลายปี สำหรับปี 2558 ค่างานก่อสร้างได้จ่ายชำระไปในระหว่างปีและเหลือที่จะจ่ายชำระปลายปีน้อยกว่าปี 2557 จึงทำให้ปี 2558 ยอดเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นลดน้อยลง
- เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 634.97 ล้านบาท ลดลงจาก ณ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 325.13 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 33.86 บริษัทฯ ได้กู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการของบริษัทฯ และในระหว่างปี 2558 บริษัทฯ มีการจ่ายชำระคืนเงิน กู้มากกว่าการกู้ยืม จึงทำให้ลดลง
- เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 651.41 ล้านบาท ลดลงจาก ณ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 87.91 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.89 เกิดจากการบันทึกเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการชุดพักอาศัยและบ้านพร้อมที่ดินให้กับลูกค้า ในปี 2558 จึงทำให้ยอดเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าลดลงจากปี 2557
- ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 15.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 15.85 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 100 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิทางภาษีทั้งในปี 2558 และ 2557 แต่ในปี 2558

บริษัท ไม่มีผลขาดทุนทางภาษีที่สามารถนำมาใช้ลดหย่อนได้ ทำให้มีภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย ในขณะที่ปี 2557 บริษัท ได้นำผลขาดทุนทางภาษีที่คงเหลืออยู่ใช้ลดหย่อนภาษีได้ทั้งหมด ทำให้ไม่มีภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่ายที่จะต้องชำระ

- ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 44.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 7.52 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20.60 ส่วนใหญ่เกิดจากการประมาณการหนี้สินค่าซ่อมแซมจากการรับประกันและค่าเสียหายค้างจ่ายจากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านและโครงการอาคารชุดพักอาศัย
- เงินประกันผลงานค่าก่อสร้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 105.10 ล้านบาท ลดลงจาก ณ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 45.04 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 30 เนื่องจากบริษัท มีการหักเงินประกันผลงานจากผู้รับเหมาก่อสร้างและในระหว่างปี 2558 มีการคืนเงินประกันผลงานให้กับผู้รับเหมาก่อสร้างเมื่อครบกำหนดระยะเวลาประกันตามสัญญา จึงทำให้เงินประกันผลงานค่าก่อสร้างลดลง
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัท และบริษัทย่อย มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 4,652.21 ล้านบาท ลดลงจาก ณ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 16.99 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.36 บริษัท มีกำไรสำหรับปี 2558 จำนวน 131.59 ล้านบาท โดยมีการจัดสรรสำรองตามกฎหมายเพิ่มขึ้นในปี 2558 จำนวน 7.10 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานปี 2557 ในระหว่างปี 2558 จำนวน 150.62 ล้านบาท และส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยลดลง 1.10 ล้านบาท

## สภาพคล่อง

### กระแสเงินสด

ในปี 2558 บริษัท และบริษัทย่อยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดส่วนที่มาจากกิจกรรมดำเนินงาน กิจกรรมลงทุน และกิจกรรมจัดหาเงินจำนวนรวม 15.98 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 103.05 ล้านบาท มีสาเหตุดังนี้

กระแสเงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน ในปี 2558 มีกระแสเงินสดได้มาในกิจกรรมดำเนินงานสุทธิจำนวน 363.56 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 692.38 ล้านบาท เกิดจากในปี 2558 บริษัท มีการจ่ายชำระต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในโครงการลดลงเนื่องจากงานก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียมแล้วเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น มีผลให้มีเงินสดรับจากการโอนกรรมสิทธิ์ได้สูงกว่าปี 2557 ทำให้เกิดกระแสเงินสดสุทธิเพิ่มขึ้นในกิจกรรมดำเนินงาน

กระแสเงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน ในปี 2558 มีกระแสเงินสดได้มาในกิจกรรมลงทุนจำนวน 128.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 296.96 ล้านบาท เกิดจากในปี 2558 บริษัท จำหน่ายหน่วยลงทุนสูงกว่าซื้อหน่วยลงทุนทำให้มีเงินสดรับเพิ่มขึ้นจำนวน 139.12 ล้านบาท และซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน อาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์ไม่มีตัวตน และที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนาเพิ่มขึ้นจำนวน 11.39 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2557 ส่วนใหญ่มีการซื้อสูงกว่าการจำหน่าย ซึ่งสรุปรายการเงินได้มา(ใช้ไป)ในกิจกรรมลงทุนปี 2558 และปี 2557 ได้ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท )

รายการในกิจกรรมการลงทุน	ปี 2558	ปี 2557
เงินฝากประจำ	-	11.20
ซื้อ-จำหน่ายหน่วยลงทุนสุทธิ	139.12	(167.00)
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(7.20)	(5.13)
ซื้ออาคารและอุปกรณ์และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(4.04)	(36.03)
ซื้อที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดินรอการพัฒนา	(0.15)	(3.78)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดินรอการพัฒนา	0.20	30.62
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	0.16	1.25
กระแสเงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไปใน)	128.09	(168.87)

- กระแสเงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงินในปี 2558 มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 475.67 ล้านบาท ลดลงจากปี 2557 จำนวน 886.29 ล้านบาท เกิดจากในปี 2558 บริษัทฯ จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 932.13 ล้านบาท เบิกเงินกู้ยืมระยะยาวเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพฯ จำนวน 607.00 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผลจำนวน 150.54 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2557 เบิกเงินกู้ยืมมากกว่าชำระคืนเงินกู้ยืม-สุทธิ จำนวน 410.62 ล้านบาท จึงทำให้มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจการลงทุน

#### อัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เท่ากับ 2.30 เท่า เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 0.28 เท่า บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์หมุนเวียนรวมจำนวน 3,375.08 ล้านบาท และหนี้สินหมุนเวียนรวมจำนวน 1,466.47 ล้านบาท สภาพคล่องของบริษัทฯ ยังอยู่ในเกณฑ์ดีมีความคล่องตัวในการจ่ายชำระหนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 สินทรัพย์หมุนเวียน ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 551.41 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากเงินลงทุนชั่วคราวลดลงจำนวน 137.99 ล้านบาท ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือลดลงจำนวน 382.86 ล้านบาท จากการโอนเป็นต้นทุนขายเมื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า ซึ่งในปี 2558 มีการโอนกรรมสิทธิ์ได้สูงขึ้น ทำให้อัตราการหมุนเวียนสินค้าเร็วขึ้น และส่งผลให้มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปี 2558 เพิ่มขึ้น 15.97 ล้านบาท จากปี 2557 และมีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างลดลงจำนวน 51.36 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 หนี้สินหมุนเวียน ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 474.80 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นลดลงจำนวน 99.50 ล้านบาท จากการจ่ายเงินค่าก่อสร้างโครงการอาคารชุดพักอาศัยในระหว่างปี 2558 ทำให้เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้างลดลง เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีลดลงจำนวน 325.13 ล้านบาท จากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ และเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าลดลงจำนวน 87.91 ล้านบาท เนื่องจากรับรู้เป็นรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ และภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่ายเพิ่มขึ้นจำนวน 15.85 ล้านบาท

#### โครงสร้างเงินทุน

อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เท่ากับ 0.35 เท่า ลดลงจากปี 2557 จำนวน 0.11 เท่า บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ลดลง 516.79 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากบริษัทฯ จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีมากกว่าการกู้ยืม และบริษัทฯ ยังคงมีความสามารถในการชำระดอกเบี้ยจ่ายและภาระผูกพันหนี้สินได้ตามปกติ

## ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชี(audit fee) และค่าบริการอื่นๆ(non-audit fee) ให้แก่ บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด) ในรอบปีบัญชี 2558 ดังนี้

บริษัท	ค่าบริการตรวจสอบบัญชี (audit fee)	ค่าบริการอื่นๆ (non-audit fee)
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีแยล เอสเตท จำกัด (มหาชน)	880,000.-บาท	18,838.- บาท
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด	180,000.-บาท	5,300.-บาท
บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	210,000.-บาท	5,400.- บาท
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลเซนส์ นิวเวิลด์ จำกัด	30,000.-บาท	-
รวม	1,300,000.-บาท	29,538.-บาท



## รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อยและสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปีฉบับนี้ ซึ่งงบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย โดยเลือกนโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ โดยผู้บริหารของบริษัทได้ใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวังและประมาณการที่เหมาะสมในการจัดทำ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

งบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อยได้รับการตรวจสอบโดย นางกิงกาญจน์ อัครรังษฤษฎ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4496 แห่ง บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยในการตรวจสอบงบการเงินนี้ บริษัทเปิดโอกาสให้ผู้สอบบัญชีได้พิจารณาการบันทึกข้อมูลทางการเงินและข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น รายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท และรายงานอื่น ๆ ตามที่ผู้สอบบัญชีต้องการ ซึ่งบริษัทมั่นใจว่าการให้ผู้สอบบัญชีได้เข้าถึงข้อมูลต่างๆ จะช่วยให้ผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบบัญชีได้อย่างถูกต้องและเหมาะสม

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

คณะกรรมการมีความเห็นว่าระบบควบคุมภายในของบริษัทโดยรวมอยู่ในระดับที่น่าพอใจ และสามารถสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลต่อความเชื่อถือได้ของงบการเงินรวมของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อ บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเลย์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเลย์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่นๆ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเลย์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

### ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและรับผิดชอบต่อความถูกต้องภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

### ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติตามตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่า งบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับจำนวนเงินและ การเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน วิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้นั้นขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าว ผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนองบการเงินโดยถูกต้องตามที่ควรของกิจการ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกิจการการตรวจสอบรวมถึงการประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีที่จัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร รวมทั้งการประเมินการนำเสนองบการเงินโดยรวม

ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

# 50

## ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ศ.พ. อภิชาติกุล

กิงกาญจน์ อัครรังสฤษดิ์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4496

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 25 กุมภาพันธ์ 2559

## งบแสดงฐานะการเงิน

บริษัท ইসเทอร์น สตาร์ เรйл เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
<b>สินทรัพย์</b>				
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	65,573,624	49,595,369	55,865,956
เงินลงทุนชั่วคราว	8	29,401,555	167,392,946	17,169,655
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	9	8,193,992	4,597,223	8,586,346
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ	10	3,241,133,150	3,623,986,654	3,237,604,084
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง		24,571,306	75,933,036	24,571,306
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		6,216,299	4,997,361	4,358,660
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>		<b>3,375,089,926</b>	<b>3,926,502,589</b>	<b>3,348,156,007</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>				
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	11.1	34,226,471	35,861,286	34,226,471
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	12	-	-	934,517,510
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13	1,304,118,158	1,298,030,665	940,298,659
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	14	370,035,209	390,397,883	93,416,312
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	15	1,331,514	1,248,553	1,242,669
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	25	18,527,107	26,625,905	17,956,245
ที่ดินและส่วนปรับปรุงการพัฒนา	16	1,126,802,439	1,086,188,254	972,205,790
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		30,198,910	29,252,295	23,637,371
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>		<b>2,885,239,808</b>	<b>2,867,604,841</b>	<b>3,017,501,027</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>6,260,329,734</b>	<b>6,794,107,430</b>	<b>6,365,657,034</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	17	70,676,319	170,178,448	68,473,692
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระ				
ภายในหนึ่งปี	18	634,969,135	960,100,000	634,969,135
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		651,406,031	739,318,500	649,537,997
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		15,847,687	-	15,847,687
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		44,026,201	36,495,368	40,401,955
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	19	49,542,415	35,175,778	44,051,450
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>		<b>1,466,467,788</b>	<b>1,941,268,094</b>	<b>1,453,281,916</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>				
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	20	13,844,948	12,097,133	10,990,635
เงินประกันงานก่อสร้าง		105,095,399	150,141,683	105,095,399
เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน	11.2	5,480,091	5,806,491	5,480,091
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	25	6,845,294	7,172,257	6,845,294
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		10,390,138	8,422,447	10,079,175
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>		<b>141,655,870</b>	<b>183,640,011</b>	<b>138,490,594</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>1,608,123,658</b>	<b>2,124,908,105</b>	<b>1,591,772,510</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรйл เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน 21				
หุ้นสามัญ 5,172,246,185 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท				
(2557: หุ้นสามัญ 5,022,246,185 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)	5,172,246,185	5,022,246,185	5,172,246,185	5,022,246,185
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว				
หุ้นสามัญ 5,022,246,185 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	5,022,246,185	5,022,246,185	5,022,246,185	5,022,246,185
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	(429,264,886)	(429,264,886)	(429,264,886)	(429,264,886)
ส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ 22	978,875	-	978,875	-
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย 23	27,707,634	20,608,445	27,707,634	20,608,445
ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)	(162,537,346)	(138,562,168)	152,216,716	167,131,634
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	74,131,479	74,131,479	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	4,533,261,941	4,549,159,055	4,773,884,524	4,780,721,378
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม				
ของบริษัทย่อย	118,944,135	120,040,270	-	-
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>4,652,206,076</b>	<b>4,669,199,325</b>	<b>4,773,884,524</b>	<b>4,780,721,378</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>6,260,329,734</b>	<b>6,794,107,430</b>	<b>6,365,657,034</b>	<b>6,884,741,566</b>
	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ

## งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558

		(หน่วย: บาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ		2558	2557	2558	2557
<b>กำไรขาดทุน:</b>					
<b>รายได้</b>					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้จากการให้เช่าและบริการ		1,692,967,793	1,252,877,203	1,606,855,686	1,167,796,159
รายได้อื่น		21,029,716	57,505,168	29,132,854	65,150,570
<b>รวมรายได้</b>		<b>1,713,997,509</b>	<b>1,310,382,371</b>	<b>1,635,988,540</b>	<b>1,232,946,729</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>					
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์และการให้เช่าและบริการ		1,279,239,596	844,387,430	1,225,682,943	789,464,151
ค่าใช้จ่ายในการขาย		106,770,197	103,361,853	101,606,285	95,825,544
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		194,201,594	183,419,566	168,137,556	158,723,119
ขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์		4,271,287	-	1,810,082	-
โอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์	12, 13, 16	(44,050,931)	(171,315,730)	(45,331,967)	(167,253,996)
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>		<b>1,540,431,743</b>	<b>959,853,119</b>	<b>1,451,904,899</b>	<b>876,758,818</b>
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>		<b>173,565,766</b>	<b>350,529,252</b>	<b>184,083,641</b>	<b>356,187,911</b>
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน		(2,141,138)	(9,342,918)	(2,141,138)	(9,342,918)
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>		<b>171,424,628</b>	<b>341,186,334</b>	<b>181,942,503</b>	<b>346,844,993</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	25	(39,839,316)	(62,608,926)	(39,958,742)	(62,716,069)
<b>กำไรสำหรับปี</b>		<b>131,585,312</b>	<b>278,577,408</b>	<b>141,983,761</b>	<b>284,128,924</b>
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:</b>					
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น</b>					
<b>รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง</b>					
ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย		1,333,838	-	1,031,270	-
หัก: ผลกระทบของภาษีเงินได้		(266,768)	-	(206,254)	-
<b>รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง</b>		<b>1,067,070</b>	<b>-</b>	<b>825,016</b>	<b>-</b>
- สุทธิจากภาษีเงินได้		1,067,070	-	825,016	-
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี</b>		<b>1,067,070</b>	<b>-</b>	<b>825,016</b>	<b>-</b>
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>		<b>132,652,382</b>	<b>278,577,408</b>	<b>142,808,777</b>	<b>284,128,924</b>
<b>การแบ่งปันกำไรขาดทุน</b>					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		132,737,777	279,738,290	141,983,761	284,128,924
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ		(1,152,465)	(1,160,882)	-	-
		<b>131,585,312</b>	<b>278,577,408</b>		
<b>การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม</b>					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		133,748,517	279,738,290	142,808,777	284,128,924
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ		(1,096,135)	(1,160,882)	-	-
		<b>132,652,382</b>	<b>278,577,408</b>		
<b>กำไรต่อหุ้น</b>					
<b>กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน</b>					
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	26	0.026	0.056	0.028	0.057

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

แบบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558

(หน่วย: บาท)

งบการเงินรวม												
	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท				องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น							
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนต่ำกว่า มูลค่า หุ้นสามัญ	ส่วนทุนจาก การจ่ายโดยใช้ หุ้นเป็นเกณฑ์	กำไรสะสม	ส่วนเกินทุนจาก การเปลี่ยนแปลง		รวม องค์ประกอบอื่นของ ส่วนของผู้ถือหุ้น	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น ของบริษัทฯ	ส่วนของผู้มี ส่วนได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุม ของบริษัทฯ		รวม ส่วนของผู้ถือหุ้น	
จัดสรรแล้ว					ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)	ส่วนของบริษัทฯ			ส่วนของบริษัทฯ			
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	(1,160,882)	4,390,621,917	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	279,738,290	-	-	279,738,290	-	-	278,577,408	
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร	-	-	-	8,796,402	(8,796,402)	-	-	-	-	-	-	
เป็นสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 23)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
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	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	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	
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	132,737,777	-	-	132,737,777	(1,152,465)	-	131,585,312	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	1,010,740	-	-	1,010,740	56,330	-	1,067,070	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	133,748,517	-	-	133,748,517	(1,096,135)	-	132,652,382	
การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ (หมายเหตุ 22)	-	-	978,875	-	-	-	-	978,875	-	-	978,875	
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 28)	-	-	-	-	(150,624,506)	-	-	(150,624,506)	-	-	(150,624,506)	
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร	-	-	-	-	(7,099,189)	-	-	-	-	-	-	
เป็นสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 23)	-	-	-	7,099,189	(7,099,189)	-	-	-	-	-	-	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	27,707,634	(162,537,346)	74,131,479	74,131,479	4,533,261,941	118,944,135	-	4,652,206,076	
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน



ขบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
 บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

งบการเงินเฉพาะกิจการ						(หน่วย: บาท)
	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนต่ำกว่า มูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนทุนจาก การจ่ายโดยใช้ หุ้นเป็นเกณฑ์	กำไรสะสม		รวม ส่วนของ ผู้ถือหุ้น
				จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)	
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 23)	-	-	-	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
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	5,022,246,185	(429,264,886)	-	20,608,445	167,131,634	4,780,721,378
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	141,983,761	141,983,761
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	825,016	825,016
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	142,808,777	142,808,777
การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ (หมายเหตุ 22)	-	-	978,875	-	-	978,875
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 28)	-	-	-	-	(150,624,506)	(150,624,506)
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร						
เป็นสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 23)	-	-	-	7,099,189	(7,099,189)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	27,707,634	152,216,716	4,773,884,524
	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## งบกระแสเงินสด

บริษัท อีสเทิร์น สตาร์ เรйл เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558

	(หน่วย: บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>				
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	171,424,628	341,186,334	181,942,503	346,844,993
ปรับกระทบกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน:				
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการ				
โอนเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,227,893,151	787,490,647	1,227,893,151	787,490,647
รายการขาดทุนจากการลดมูลค่าของต้นทุนพัฒนา				
อสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ (โอนกลับ)	(2,210,208)	1,973,504	(2,210,208)	1,973,504
โอนกลับค่าเผื่อน้ำเสียจะสูญ	(3,000)	-	-	-
ขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์	4,271,287	-	1,810,082	-
รายการโอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์	(44,050,931)	(171,315,730)	(45,331,967)	(167,253,996)
กำไรจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(99,279)	(18,751,911)	-	(18,751,513)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	31,470,348	31,486,595	16,337,844	18,026,641
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	3,081,653	2,664,478	2,484,522	2,128,759
รับรู้รายได้ตามสัญญาเช่าการเงิน	(1,331,585)	(1,336,774)	(1,331,585)	(1,336,774)
รายการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	978,875	-	978,875	-
กำไรจากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา	-	(2,733,421)	-	(2,733,421)
กำไรจากการจำหน่ายหน่วยลงทุน	(880,785)	(164,801)	(880,785)	(164,801)
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหน่วยลงทุน	(248,868)	(186,614)	(20,215)	(183,367)
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายที่ดินและอุปกรณ์	(408)	(1,132,387)	45,285	(1,027,781)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	2,141,138	9,342,918	2,141,138	9,342,918
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์				
และหนี้สินดำเนินงาน	1,392,436,016	978,522,838	1,383,858,640	974,355,809
<b>สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)</b>				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(3,593,769)	7,343,871	(2,231,460)	6,241,108
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ	(736,474,263)	(1,428,888,686)	(736,194,286)	(1,425,497,072)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	(401,549)	(25,983,950)	(401,549)	(25,983,950)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(1,218,643)	1,156,101	(1,136,113)	1,146,866
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินและเงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน	2,640,000	2,640,000	2,640,000	2,640,000
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	922,083	75,258	955,579	14,944
<b>หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)</b>				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(98,874,054)	38,330,675	(98,385,073)	39,692,221
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	7,894,983	(36,964,751)	8,657,408	(37,506,955)
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(87,912,469)	115,676,628	(85,900,567)	113,292,894
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	14,366,637	3,968,231	15,114,211	3,946,322
เงินประกันงานก่อสร้าง	(45,046,284)	70,935,321	(45,046,284)	70,935,321
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	1,967,691	1,385,762	2,291,786	1,491,136
<b>เงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน</b>	446,706,379	(271,802,702)	444,222,292	(275,231,356)
จ่ายดอกเบี้ย	(65,594,952)	(45,037,361)	(65,594,952)	(45,037,361)
จ่ายภาษีเงินได้	(17,555,600)	(13,234,919)	(16,486,562)	(12,325,072)
รับคืนภาษีเงินได้	-	1,257,349	-	-
<b>เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน</b>	363,555,827	(328,817,633)	362,140,778	(332,593,789)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

บริษัท ইসเทอร์น สตาร์ เรйл เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558

	(หน่วย: บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>				
เงินฝากประจำลดลง (เพิ่มขึ้น)	(617)	11,196,308	(617)	(945)
ซื้อหน่วยลงทุน	(263,500,000)	(357,000,000)	(263,500,000)	(345,000,000)
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(7,195,485)	(5,129,583)	-	-
ซื้ออาคารและอุปกรณ์และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(4,040,353)	(36,029,668)	(2,744,627)	(21,622,633)
เงินสดรับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุน	402,621,660	190,000,000	402,621,660	190,000,000
เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	197,016	27,230,400	-	27,230,000
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา	-	3,388,000	-	3,388,000
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	163,036	1,249,916	90,039	1,134,766
ซื้อที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา	(151,440)	(3,778,369)	(8,291,340)	(3,778,369)
<b>เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน</b>	<b>128,093,817</b>	<b>(168,872,996)</b>	<b>128,175,115</b>	<b>(148,649,181)</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>				
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้น	155,000,000	-	155,000,000	-
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น	(155,000,000)	-	(155,000,000)	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	607,000,000	413,000,000	607,000,000	413,000,000
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(932,130,865)	(2,381,086)	(932,130,865)	(2,381,086)
จ่ายเงินปันผล	(150,540,524)	-	(150,540,524)	-
<b>เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>(475,671,389)</b>	<b>410,618,914</b>	<b>(475,671,389)</b>	<b>410,618,914</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>	<b>15,978,255</b>	<b>(87,071,715)</b>	<b>14,644,504</b>	<b>(70,624,056)</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	49,595,369	136,667,084	41,221,452	111,845,508
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี</b>	<b>65,573,624</b>	<b>49,595,369</b>	<b>55,865,956</b>	<b>41,221,452</b>
	-	-	-	-
<b>ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม</b>				
<b>รายการที่ใช้เงินสด</b>				
โอนเงินจ่ายล่วงหน้าก่อสร้างเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	51,763,279	123,729,951	51,763,279	123,729,951
โอนอุปกรณ์เป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	51,937	142,810	51,937	142,810
โอนอาคารและอุปกรณ์เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	87,015	-	-	-
โอนที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนาเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	210,234,377	-	210,234,377
โอนที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	455,795,533	-	455,795,533
เจ้าหน้าที่ค่าซื้ออุปกรณ์	138,363	278,565	4,066	135,786
เจ้าหน้าที่ค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	224,395	712,268	-	-
โอนดอกเบี้ยจ่ายเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	54,539,959	34,194,254	54,539,959	34,194,254
โอนดอกเบี้ยจ่ายเป็นที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดินรอการพัฒนา	8,465,723	2,898,630	8,465,723	2,898,630
โอนอุปกรณ์เป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1,159,661	-	1,159,699	-
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	295	-	-	-
โอนสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	360,001	-	360,001	-
เงินปันผลค้างจ่าย	83,982	-	83,982	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

บริษัท ইসเทอร์น สตาร์ เรيل เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558

### 1. ข้อมูลทั่วไป

#### ข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ

บริษัท ইসเทอร์น สตาร์ เรيل เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย ธุรกิจหลักของบริษัทฯ คือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯมีกลุ่มชั้นไรส์ ซึ่งเป็นกลุ่มบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทยเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ประกอบด้วย

สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละของทุนชำระแล้ว) (ณ วันที่ 12 พฤษภาคม 2558*)	
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

\* วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นครั้งสุดท้าย

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 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท ইসเทอร์น สตาร์ เรيل เอสเตท จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทย่อย”) ดังต่อไปนี้

บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2558 %	2557 %
บริษัท ইসเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด	สนามกอล์ฟ	ไทย	81.30	81.30
บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	ให้เช่าและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.13	99.13
บริษัท ইসเทอร์น สตาร์ ไลเซนส์ นิวเวิลด์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	60.00	60.00

- ข) บริษัทฯ จะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทฯ มีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้
- ค) บริษัทฯ ทางการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯ มีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯ สิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
- ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ
- จ) ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว
- ฉ) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม

2.3 บริษัทฯ จัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามวิธีราคาทุน

### 3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับในปีบัญชีปัจจุบันและที่จะมีผลบังคับในอนาคตมีรายละเอียดดังนี้

#### ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับในปีบัญชีปัจจุบัน

บริษัทฯ ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2557) และฉบับใหม่ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2558 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินตามที่กล่าวข้างต้นบางฉบับมีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

##### มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2557) เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน

มาตรฐานฉบับปรับปรุงนี้กำหนดให้กิจการต้องรับรู้รายการกำไรขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในขณะที่มาตรฐานฉบับเดิมอนุญาตให้กิจการเลือกรับรู้รายการดังกล่าวทันทีในกำไรขาดทุน หรือในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือทยอยรับรู้ในกำไรขาดทุนก็ได้

บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้เปลี่ยนแปลงการรับรู้รายการกำไรขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยในปีปัจจุบันจากการรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุนไปเป็นรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อหนี้สินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานและกำไรสะสมภายในงบการเงิน

##### มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 10 เรื่อง งบการเงินรวม

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

ก็ตาม การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญนี้ส่งผลให้ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจอย่างมากในการทบทวนว่าบริษัท และบริษัทย่อยมีอำนาจควบคุมในกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือไม่และจะต้องนำบริษัทใดในกลุ่มกิจการมาจัดทำงบการเงินรวมบ้าง การเปลี่ยนแปลงหลักการนี้ไม่มีผลกระทบต่องบการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย

#### มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 11 เรื่อง การร่วมกิจการ

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 11 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 31 เรื่อง ส่วนได้เสียในการร่วมค้า ซึ่งได้ถูกยกเลิกไป มาตรฐานฉบับนี้กำหนดให้กิจการที่ลงทุนในกิจการใดๆ ต้องพิจารณาว่าตนมีการควบคุมร่วม (Joint control) กับผู้ลงทุนรายอื่นในกิจการนั้นหรือไม่ หากกิจการมีการควบคุมร่วมกับผู้ลงทุนรายอื่นในกิจการที่ถูกลงทุนนั้นแล้วให้ถือว่ากิจการนั้นเป็นการร่วมกิจการงาน (Joint arrangement) หลังจากนั้น กิจการต้องใช้ดุลยพินิจในการกำหนดประเภทของการร่วมกิจการนั้นว่าเป็น การดำเนินงานร่วมกัน (Joint operation) หรือ การร่วมค้า (Joint venture) และบันทึกส่วนได้เสียจากการลงทุนให้เหมาะสมประเภทของการร่วมกิจการ กล่าวคือ หากเป็นการดำเนินงานร่วมกัน ให้กิจการรับรู้ส่วนแบ่งในสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่ายแต่ละรายการของการดำเนินงานร่วมกัน ตามส่วนที่ตนมีสิทธิตามสัญญาในงบการเงินเฉพาะกิจการของตน แต่หากเป็นการร่วมค้า ให้กิจการรับรู้เงินลงทุนในการร่วมค้าตามวิธีส่วนได้เสียในงบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียหรืองบการเงินรวม (หากมี) และรับรู้เงินลงทุนในการร่วมค้าตามวิธีราคาทุนในงบการเงินเฉพาะกิจการ

มาตรฐานฉบับนี้ไม่มีผลกระทบต่องบการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย

#### มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 12 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียในกิจการอื่น

มาตรฐานฉบับนี้กำหนดเรื่องการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับส่วนได้เสียของกิจการในบริษัทย่อย การร่วมกิจการ บริษัทร่วม รวมถึงกิจการที่มีโครงสร้างเฉพาะตัว มาตรฐานฉบับนี้จึงไม่มีผลกระทบต่องบการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย

#### มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 เรื่อง การวัดมูลค่ายุติธรรม

มาตรฐานฉบับนี้กำหนดแนวทางเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่ายุติธรรม กล่าวคือ หากกิจการต้องวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สินใดก็ตามข้อกำหนดของมาตรฐานที่เกี่ยวข้องอื่น กิจการจะต้องวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นตามหลักการของมาตรฐานฉบับนี้และใช้วิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไปในการรับรู้ผลกระทบจากการเริ่มใช้มาตรฐานนี้

มาตรฐานฉบับนี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย

#### ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับในอนาคต

ในระหว่างปีปัจจุบัน สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2558) และฉบับใหม่ รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชี จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2559 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ ฝ่ายบริหารของบริษัท เชื่อว่า มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงและฉบับใหม่ รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชีดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่ออย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ

#### 4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

##### 4.1 การรับรู้รายได้

###### ก) รายได้จากการขายที่ดิน บ้านพร้อมที่ดินและรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้รายได้จากการขายที่ดิน บ้านพร้อมที่ดินและรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยเมื่อมีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่สำคัญให้แก่ผู้ซื้อแล้ว โดยรับรู้รายได้เมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อหลังจากได้รับชำระจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว

###### ข) รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้จากค่าเช่าที่ดินและพื้นที่ในอาคารพักอาศัยและค่าบริการที่เกี่ยวข้องจะรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างตลอดอายุสัญญาเช่า รายได้ค่าบริการอื่นรับรู้เป็นรายได้เมื่อได้ให้บริการแล้ว

###### ค) รายได้จากสัญญาเช่าการเงิน

บริษัทรับรู้รายได้จากสัญญาเช่าการเงินตามอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

###### ง) รายได้ค่าสมาชิกสนามกอล์ฟและกีฬา

บริษัทย่อยรับรู้รายได้ค่าสมาชิกสนามกอล์ฟและกีฬาเป็นรายได้ตามระยะเวลาของอายุสัญญาสมาชิก

###### จ) ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

##### 4.2 ต้นทุนการขายที่ดิน บ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

ในการคำนวณหาต้นทุนขายที่ดิน บ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย บริษัท และ บริษัทย่อยได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ให้กับที่ดิน บ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ขายได้ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย แล้วจึงรับรู้เป็นต้นทุนขายในงบกำไรขาดทุนตามรายได้จากการขายที่ได้บันทึกไว้

ต้นทุนการพัฒนาแสดงตามราคาทุนซึ่งประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภคและค่าก่อสร้าง

##### 4.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

##### 4.4 เงินลงทุนชั่วคราว

เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้าซึ่งเป็นหน่วยลงทุนแสดงตามมูลค่ายุติธรรมซึ่งคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ

บริษัท และบริษัทย่อยบันทึกการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหลักทรัพย์ดังกล่าวเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุน

บริษัท และบริษัทย่อยใช้วิธีถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของหน่วยลงทุน

##### 4.5 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ บริษัท และบริษัทย่อยบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

##### 4.6 ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ

ต้นทุนอสังหาริมทรัพย์แสดงตามราคาทุนสุทธิจากสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ โดยมีรายละเอียดการคำนวณราคาทุนดังนี้

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

สินค้าคงเหลือแสดงมูลค่าตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่าราคาทุนดังกล่าววัดมูลค่าตามวิธีเข้าก่อนออกก่อน

#### 4.7 เงินลงทุน

เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

#### 4.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัท และบริษัทย่อยบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้นบริษัทจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 2 - 5 ปีสำหรับเครื่องตกแต่งและงานระบบอาคาร 20 ปีสำหรับงานปรับปรุงอาคาร และ 40 - 50 ปี สำหรับอาคาร ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเภทที่ดิน

บริษัท และบริษัทย่อยรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

#### 4.9 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (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) จะรับรู้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนเมื่อบริษัทและบริษัทย่อยตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี



#### 4.10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

บริษัทฯ และบริษัทย่อยตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดอย่างมีระบบตลอดอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดมีดังนี้

คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์ - 5 - 10 ปี

#### 4.11 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

อัตราการจัดตั้งขึ้นเป็นราคาทุนของสินทรัพย์คำนวณจากอัตราดอกเบี้ยถ่วงน้ำหนักของดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดขึ้นในระหว่างปีของเงินกู้ยืมเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ

#### 4.12 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

#### 4.13 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่าหรืออายุของสัญญาเช่าแล้วแต่ระยะเวลาใดจะต่ำกว่า

สัญญาเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

#### 4.14 การด้อยค่าของสินทรัพย์

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะทำการประเมินการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ที่ดินและส่วนปรับปรุงการพัฒนาหรือสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่นของบริษัทฯและบริษัทย่อย หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า บริษัทฯและบริษัทย่อยจะรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า

บริษัท และบริษัทย่อยจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง บริษัท และบริษัทย่อยจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุด โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกิจการไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงวดก่อนๆ บริษัท และบริษัทย่อยจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

#### 4.15 ผลประโยชน์พนักงาน

*ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน*

บริษัท และบริษัทย่อยรับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

*ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน*

โครงการสมทบเงิน

บริษัท และบริษัทย่อยและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสม และเงินที่บริษัท และบริษัทย่อยจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของบริษัท และบริษัทย่อย เงินที่บริษัท และบริษัทย่อยจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

บริษัท และบริษัทย่อยมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงานซึ่งบริษัท และบริษัทย่อยถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

บริษัทและบริษัทย่อยคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานโดยใช้วิธีคิดลดแต่หน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

#### 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 และบริษัทย่อยจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน และจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าบริษัท จะไม่มีการกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

บริษัท และบริษัทย่อยจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น หากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

### 4.18 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า บริษัท และบริษัทย่อยใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สิน ซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ บริษัท และบริษัทย่อยจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับขั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
- ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
- ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัท และบริษัทย่อยจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับขั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้อง ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

## 5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

### สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าทางการเงินฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่าบริษัท ได้โอนหรือรับความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

### ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้

ในการประมาณค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่ค้างค้างและสถานะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น เป็นต้น

### มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่บันทึกในงบแสดงฐานะการเงิน ที่ไม่มีการซื้อขายในตลาดและไม่สามารถหาค่าได้ในตลาดซื้อขายคล่อง ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว โดยใช้เทคนิคและแบบจำลองการประเมินมูลค่า ซึ่งตัวแปรที่ใช้ในแบบจำลองได้มาจากการเทียบเคียงกับตัวแปรที่มีอยู่ในตลาด โดยคำนึงถึงความเสี่ยงทางด้านเครดิต (ทั้งของธนาคาร และคู่สัญญา) สภาพคล่อง ข้อมูลความสัมพันธ์ และการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของเครื่องมือทางการเงินในระยะยาว การเปลี่ยนแปลงของสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับตัวแปรที่ใช้ในการคำนวณ อาจมีผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน และการเปิดเผยลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

### ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารต้องประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทำการทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวข้องกับสินทรัพย์นั้น

### การประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

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

### สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัท และบริษัทย่อยจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัท จะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่าบริษัท ควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

### ผลประโยชน์หลังจากงานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังจากงานของพนักงานประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่างๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราমনะ และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

## คดีฟ้องร้อง

บริษัทฯ มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย โดยฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้ว ซึ่งรวมถึงการประเมินระดับของความน่าจะเป็นที่จะเกิดผลเสียหายและความสามารถในการประมาณการผลเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นได้อย่างเหมาะสม การเปลี่ยนแปลงในปัจจัยต่างๆ ที่ใช้ประกอบการประเมินของผู้บริหารและสถานการณ์ต่างๆที่ไม่คาดว่าจะเกิดขึ้นอาจส่งผลให้ผลที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างไปจากที่ได้มีการประมาณการไว้ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ฝ่ายบริหารเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายที่มีนัยสำคัญเกิดขึ้น บริษัทฯจะไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

## 6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปีบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u>				
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)				
รายได้ค่าบริการจัดการส่วนกลาง	-	-	3	3
รายได้อื่น	-	-	7	8
ซื้อที่ดิน	-	-	8	-
<u>รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	7	-	7	-
ค่าเช่าพื้นที่อาคารและค่าบริการ	5	5	5	5

รายการระหว่างกันของบริษัทร่วมกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีนโยบายการกำหนดราคาดังนี้

- ค่าบริการจัดการส่วนกลางและค่าเช่าพื้นที่อาคารและค่าบริการเป็นไปตามเกณฑ์ที่ตกลงร่วมกัน
- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้อื่นเป็นไปตามเกณฑ์ที่คิดกับบุคคลทั่วไป
- ค่าซื้อที่ดินเป็นไปตามราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ

## ลักษณะความสัมพันธ์

รายชื่อบริษัท	ความสัมพันธ์	เกี่ยวข้องโดย
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด	บริษัทย่อย	ถือหุ้นทางตรงและมีผู้บริหารร่วมกัน
บริษัท ซีเอสอาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	บริษัทย่อย	ถือหุ้นทางตรงและมีผู้บริหารร่วมกัน
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลเซนส์ นิวเวิลด์ จำกัด	บริษัทย่อย	ถือหุ้นทางตรงและมีผู้บริหารร่วมกัน
กลุ่มบุคคลผู้เกี่ยวข้องของบริษัท กรุงเทพ		
โทรทัศน์และวิทยุ จำกัด	บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ผู้ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อม

ยอดคงค้างระหว่างบริษัท และกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
<b>ลูกหนี้อื่น (หมายเหตุ 9)</b>				
บริษัทย่อย	-	-	2,165	2,696
<b>เจ้าหนี้อื่น (หมายเหตุ 17)</b>				
บริษัทย่อย	-	-	329	401
<b>ดอกเบี้ยค้างจ่าย</b>				
บริษัทย่อย	-	-	63	63
<b>เงินประกัน</b>				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,393	1,242	1,393	1,242

#### ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 บริษัท และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
ผลประโยชน์ระยะสั้น	33,254	37,482	26,982	29,998
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	7,414	5,861	7,011	5,572
ผลประโยชน์ที่จ่ายโดยใช้หุ้น				
เป็นเกณฑ์ (หมายเหตุ 22)	248	-	248	-
<b>รวม</b>	<b>40,916</b>	<b>43,343</b>	<b>34,241</b>	<b>35,570</b>

## 7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
เงินสด	1,213	1,005	190	190
เงินฝากธนาคาร	64,361	48,590	55,676	41,031
<b>รวม</b>	<b>65,574</b>	<b>49,595</b>	<b>55,866</b>	<b>41,221</b>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เงินฝากกระแสรายวัน เงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำที่มีอายุไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มา โดยมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.10 ถึง 0.80 ต่อปี (2557: ร้อยละ 0.30 ถึง 1.125 ต่อปี)

8. เงินลงทุนชั่วคราว

	งบการเงินรวม			
	2558		2557	
	จำนวนเงิน	อัตราดอกเบี้ย	จำนวนเงิน	อัตราดอกเบี้ย
	(พันบาท)	(ร้อยละต่อปี)	(พันบาท)	(ร้อยละต่อปี)
เงินฝากประจำ อายุ 12 เดือน	42	1.25	42	1.50
เงินลงทุนในหน่วยลงทุน	29,111		167,165	
บวก: กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก				
การเปลี่ยนแปลงมูลค่า				
หน่วยลงทุน	249		186	
รวม	29,402		167,393	

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2558		2557	
	จำนวนเงิน	อัตราดอกเบี้ย	จำนวนเงิน	อัตราดอกเบี้ย
	(พันบาท)	(ร้อยละต่อปี)	(พันบาท)	(ร้อยละต่อปี)
เงินฝากประจำ อายุ 12 เดือน	42	1.25	42	1.50
เงินลงทุนในหน่วยลงทุน	17,108		155,165	
บวก: กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก				
การเปลี่ยนแปลงมูลค่า				
หน่วยลงทุน	20		183	
รวม	17,170		155,390	

## 9. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
<b>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน</b>				
ยังไม่ได้ถึงกำหนดชำระ	1,449	234	-	-
เกินกำหนดชำระไม่เกิน 3 เดือน	266	473	-	-
เกินกำหนดชำระ 3 - 6 เดือน	37	66	-	-
<b>รวมลูกหนี้การค้า</b>	<b>1,752</b>	<b>773</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>ลูกหนี้อื่น</b>				
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุ 6)	-	-	2,165	2,696
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	3,664	2,675	3,331	2,238
รายได้ค้างรับ	9,692	9,622	9,692	9,623
เงินทดรองจ่าย	2,084	528	2,064	464
ดอกเบี้ยค้างรับ	1	1	1	1
<b>รวมลูกหนี้อื่น</b>	<b>15,441</b>	<b>12,826</b>	<b>17,253</b>	<b>15,022</b>
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(8,999)	(9,002)	(8,667)	(8,667)
<b>รวมลูกหนี้อื่น - สุทธิ</b>	<b>6,442</b>	<b>3,824</b>	<b>8,586</b>	<b>6,355</b>
<b>รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ</b>	<b>8,194</b>	<b>4,597</b>	<b>8,586</b>	<b>6,355</b>

## 10. ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
ที่ดิน	1,037,855	1,154,844	1,033,193	1,150,462
งานระหว่างก่อสร้าง	2,205,160	2,473,235	2,205,160	2,473,235
<b>รวม</b>	<b>3,243,015</b>	<b>3,628,079</b>	<b>3,238,353</b>	<b>3,623,697</b>
หัก: สำรองค่าเผื่อผลขาดทุนจากการ				
ลดลงของมูลค่าโครงการ	(2,443)	(4,653)	(749)	(2,959)
<b>ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ</b>	<b>3,240,572</b>	<b>3,623,426</b>	<b>3,237,604</b>	<b>3,620,738</b>
สินค้าคงเหลืออื่น	561	561	-	-
<b>รวม</b>	<b>3,241,133</b>	<b>3,623,987</b>	<b>3,237,604</b>	<b>3,620,738</b>



บริษัทฯ ได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 2,856 ล้านบาท (2557: 2,954 ล้านบาท) ไปค้ำประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ส่วนหนึ่ง จำนวน 6 ล้านบาท (เฉพาะของบริษัทฯ: 3 ล้านบาท) (31 ธันวาคม 2557: 6 ล้านบาท (เฉพาะของบริษัทฯ: 3 ล้านบาท)) เป็นที่ดินพร้อมขายที่เป็นการถือกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง โดยบริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกมูลค่าต้นทุนของที่ดินตามส่วนที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ฝ่ายละกึ่งหนึ่ง

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ ได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 55 ล้านบาท (2557: 34 ล้านบาท)

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการของบริษัทฯ

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557
มูลค่าประมาณของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่และ เริ่มมีการทำสัญญาแล้ว	13,023	13,062
จำนวนเงินที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	8,600	8,028
ร้อยละของยอดขายรวมของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่	66.04	61.46
จำนวนเงินตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ที่ยังไม่ได้รับรู้เป็นรายได้	3,339	4,371

## 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 บริษัทฯ รับรู้รายได้ค่าเช่าที่ดินและอาคารตามสัญญาเช่าโดยวิธีการปันส่วนค่าเช่าทั้งหมดตามสัญญาเช่าด้วยมูลค่ายุติธรรมของที่ดินและอาคารศูนย์การค้าโดยมีรายละเอียดดังนี้

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

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558				
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	เกินกว่า 5 ปี	รวม
เงินลงทุนขั้นต้นตามสัญญาเช่า	1,742	7,492	25,970	35,204
รายได้ทางการเงินรอรับรู้	(102)	(360)	(516)	(978)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ลูกหนี้ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	1,640	7,132	25,454	34,226

(หน่วย: ล้านบาท)

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)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ลูกหนี้ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	1,635	6,937	27,289	35,861

11.2 ค่าเช่าที่ดินทั้งหมดตามสัญญาเช่าคิดเป็นจำนวน 33.1 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้รับเงินล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน ณ วันจดทะเบียนเช่าคิดเป็นจำนวน 8.2 ล้านบาท และส่วนที่เหลือรับชำระในอัตราร้อยละ 34 ของค่าเช่าแต่ละปีตามสัญญาข้างต้น บริษัทฯ หายยรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าดำเนินงานตลอดอายุสัญญาเช่าโดยมีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557
จำนวนเงินขั้นต่ำที่ลูกหนี้ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่าดำเนินงานคงเหลือภายใน 1 ปี	898	898
1 - 5 ปี	3,859	3,770
เกินกว่า 5 ปี	13,379	14,366
รวม	18,136	19,034
บวก: เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน (สุทธิจากการรับรู้รายได้)	5,480	5,806
รายได้ค่าเช่าที่ดินรอการรับรู้ในอนาคต	23,616	24,840

## 12. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท										
	ทุนชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่า		สุทธิ	
	2558	2557	2558	2557	2558	2557	2558	2557	2558	2557
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)						
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด	500,000	500,000	81.30	81.30	409,374	409,374	(3,089)	(4,370)	406,285	405,004
บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	1,150,000	1,150,000	99.13	99.13	934,680	934,680	(502,447)	(500,637)	432,233	434,043
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ โลชัน นิวเวลด์ จำกัด	160,000	160,000	60.00	60.00	96,000	96,000	-	-	96,000	96,000
					1,440,054	1,440,054	(505,536)	(505,007)	934,518	935,047

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 บริษัท มีสิทธิสมาชิกสนามกอล์ฟคงเหลือจำนวน 343 หน่วยสมาชิก ซึ่งบริษัท ไม่ได้บันทึกบัญชีสิทธิสมาชิกสนามกอล์ฟดังกล่าวไว้ในงบการเงิน เนื่องจากบริษัท ได้รับสิทธิสมาชิกดังกล่าวจากการลงทุนในบริษัทย่อยแห่งหนึ่งโดยไม่คิดมูลค่า

## 13. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ
	ที่ดิน	อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	รวม	ที่ดิน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558:				
ราคาทุน	1,199,127	808,830	2,007,957	998,854
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(596,786)	(596,786)	-
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(107,053)	-	(107,053)	(58,555)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	1,092,074	212,044	1,304,118	940,299
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
------------------------	-----------	---------	-----------	---------

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปี 2558 และ 2557 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	1,298,031	697,468	928,245	348,335
ซื้อเพิ่ม - ราคาทุน	6,708	5,458	-	-
จำหน่ายและตัดจำหน่าย - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่จำหน่ายและตัดจำหน่าย	(99)	(8,478)	-	(8,478)
โอนเข้า - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่โอน	87	455,795	-	455,795
ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่า	(4,271)	-	-	-
โอนกลับค่าเผื่อการลดลงของมูลค่า	12,054	156,140	12,054	132,593
ค่าเสื่อมราคา	(8,392)	(8,352)	-	-
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	1,304,118	1,298,031	940,299	928,245

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
ที่ดิน	1,505,891	1,414,583	1,361,448	1,271,724
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	258,559	265,041	-	-

มูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์ราคาตลาดสำหรับที่ดินของบริษัทฯ และเกณฑ์มูลค่าบังคับขายสำหรับที่ดินและอาคารและส่วนปรับปรุงอาคารของบริษัทย่อย

จากผลการประเมินการด้อยค่าในปี 2558 บริษัทฯและบริษัทย่อยได้กลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าจำนวนรวม 40 ล้านบาท (2557: 171 ล้านบาท) ที่เคยรับรู้ในอดีตในงบการเงินรวมในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 โดยกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าของที่ดินเปล่ารอการขายของบริษัทฯ จำนวน 12 ล้านบาท (2557: 133 ล้านบาท) รับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าของที่ดินที่เป็นที่ตั้งของสิ่งปลูกสร้างให้เช่าของบริษัทย่อยจำนวน 4 ล้านบาท (2557 : กลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่า 23 ล้านบาท) และกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าของที่ดินรอการพัฒนาของบริษัทฯ จำนวน 32 ล้านบาท (2557 : 15 ล้านบาท) (ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 16)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ ได้นำที่ดินซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 204 ล้านบาท (2557: 204 ล้านบาท) ไปค้าประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

## 14. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม							
	ที่ดินและ ปรับปรุง ที่ดิน	อาคารและ สิ่งปลูก สร้าง	เครื่องจักร และ อุปกรณ์	เครื่อง ตกแต่ง สำนักงาน	เครื่องใช้ สำนักงาน	ยาน พาหนะ	สินทรัพย์ ระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
<b>ราคาทุน</b>								
1 มกราคม 2557	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
จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	-	(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
ซื้อเพิ่ม	-	354	1,046	67	1,611	-	644	3,722
จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	(4)	(1,669)	(3,385)	(3,766)	(164)	-	(8,988)
โอนเข้า (ออก)	-	(7,003)	(38)	239	(183)	(124)	(863)	(7,972)
31 ธันวาคม 2558	156,168	446,037	42,019	16,938	22,364	30,031	2,103	715,660
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>								
1 มกราคม 2557	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
ค่าเสื่อมราคาสะสมสำหรับ ส่วนที่จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	-	(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
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	12,759	1,811	2,468	1,614	3,972	-	22,624
ค่าเสื่อมราคาสะสมสำหรับ ส่วนที่จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	(4)	(1,635)	(3,378)	(3,645)	(164)	-	(8,826)
ค่าเสื่อมราคาสะสมสำหรับ ส่วนที่โอนออก	-	(6,285)	(37)	(52)	(182)	(117)	-	(6,673)
31 ธันวาคม 2558	737	255,586	36,956	13,776	18,335	16,555	-	341,945
<b>ค่าเผื่อการด้อยค่า</b>								
1 มกราคม 2557	-	3,680	-	-	-	-	-	3,680
31 ธันวาคม 2557	-	3,680	-	-	-	-	-	3,680
31 ธันวาคม 2558	-	3,680	-	-	-	-	-	3,680
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</b>								
31 ธันวาคม 2557	155,431	199,894	5,863	5,279	4,154	17,455	2,322	390,398
31 ธันวาคม 2558	155,431	186,771	5,063	3,162	4,029	13,476	2,103	370,035
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี								
2557 (8 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนขายและบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)								22,733
2558 (8 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนขายและบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)								22,624

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ								
	ที่ดินและ ปรับปรุง ที่ดิน	อาคาร และสิ่ง ปลูกสร้าง	เครื่องจักร และ อุปกรณ์	เครื่อง ตกแต่ง สำนักงาน	เครื่องใช้ สำนักงาน	ยาน พาหนะ	สินทรัพย์ ระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
<b>ราคาทุน</b>								
1 มกราคม 2557	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
จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	-	(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
ซื้อเพิ่ม	-	354	275	67	1,121	-	633	2,450
จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	-	(336)	(3,384)	(1,913)	(107)	-	(5,740)
โอนเข้า (ออก)	-	(7,002)	(66)	(80)	(183)	(124)	(773)	(8,228)
31 ธันวาคม 2558	4,320	122,754	2,547	16,401	14,217	17,483	2,093	179,815
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>								
1 มกราคม 2557	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								
ส่วนที่จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	-	(102)	(40)	(189)	(6,282)	-	(6,613)
ค่าเสื่อมราคาสะสมสำหรับ								
ส่วนที่โอนออก	-	-	-	(558)	-	-	-	(558)
31 ธันวาคม 2557	737	44,557	1,910	14,583	12,200	9,116	-	83,103
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	9,898	260	2,468	1,168	2,125	-	15,919
ค่าเสื่อมราคาสำหรับ								
ส่วนที่จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	-	(320)	(3,378)	(1,801)	(107)	-	(5,606)
ค่าเสื่อมราคาสะสมสำหรับ								
ส่วนที่โอนออก	-	(6,285)	(63)	(370)	(182)	(117)	-	(7,017)
31 ธันวาคม 2558	737	48,170	1,787	13,303	11,385	11,017	-	86,399
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</b>								
31 ธันวาคม 2557	3,583	84,845	764	5,215	2,992	8,598	2,233	108,230
31 ธันวาคม 2558	3,583	74,584	760	3,098	2,832	6,466	2,093	93,416
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี								
2557 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)								17,689
2558 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)								15,919

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงิน 105 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 50 ล้านบาท) (2557: 81 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 28 ล้านบาท))

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 5 ล้านบาท (2557: 5 ล้านบาท) ไปค้าประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

## 15. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์ - ราคาทุน	6,166	5,686	5,239	4,730
หัก: ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(4,834)	(4,437)	(3,996)	(3,589)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	1,332	1,249	1,243	1,141

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
ราคาตามบัญชีต้นปี	1,249	872	1,141	700
ซื้อเพิ่ม	177	778	161	778
โอนเข้า - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่โอน	360	-	360	-
ตัดจำหน่าย	(454)	(401)	(419)	(337)
ราคาตามบัญชีปลายปี	1,332	1,249	1,243	1,141

## 16. ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
ที่ดิน	1,117,896	1,117,744	963,299	955,008
ต้นทุนการพัฒนา	11,828	3,363	11,829	3,363
รวม	1,129,724	1,121,107	975,128	958,371
หัก: สำรองค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่า	(2,922)	(34,919)	(2,922)	(34,919)
สุทธิ	1,126,802	1,086,188	972,206	923,452

การกระทบบยอดมูลค่าตามบัญชีของที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนาสำหรับปี 2558 และ 2557 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	1,086,188	1,731,276	923,452	1,568,607
ซื้อเพิ่ม - ราคาทุน	151	3,778	8,291	3,778
จำหน่ายและตัดจำหน่าย - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	(655)	-	(655)
โอนออก - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่โอน	-	(666,029)	-	(666,029)
โอนกลับค่าเพื่อการลดลงของมูลค่า	31,997	14,919	31,997	14,852
ต้นทุนดอกเบี้ย	8,466	2,899	8,466	2,899
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	1,126,802	1,086,188	972,206	923,452

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ที่ดินรอการพัฒนาส่วนหนึ่งจำนวน 0.5 ล้านบาท (เฉพาะบริษัท: 0.2 ล้านบาท) (31 ธันวาคม 2557: 8 ล้านบาท (เฉพาะบริษัท: 4 ล้านบาท)) เป็นที่ดินที่ถือกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่างบริษัท และบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง โดยบริษัท และบริษัทย่อยบันทึกมูลค่าต้นทุนของที่ดินตามส่วนที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ฝ่ายละกึ่งหนึ่ง

ในเดือนพฤษภาคม 2558 บริษัทฯ ได้ซื้อที่ดินรอการพัฒนาส่วนหนึ่งที่ถือกรรมสิทธิ์โดยบริษัทย่อยดังกล่าว ทั้งนี้ รายการซื้อที่ดินดังกล่าวได้รวมอยู่ในการเปิดเผยข้อมูลรายการธุรกิจกับบริษัทย่อยในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 6 แล้ว

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ ได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นที่ดินและ ส่วนปรับปรุงรอการพัฒนาจำนวน 8 ล้านบาท (2557: 3 ล้านบาท)

## 17. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	54,125	161,970	52,169	159,561
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุ 6)	-	-	329	401
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	16,551	8,208	15,976	7,028
รวม	70,676	170,178	68,474	166,990



## 18. เงินกู้ยืมระยะยาว

(หน่วย: พันบาท)		
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	634,969	960,100
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(634,969)	(960,100)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	960,100
บวก : กู้เพิ่ม	607,000
หัก : จ่ายชำระ	(932,131)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	634,969

เงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เป็นเงินกู้ยืมระยะยาวกับธนาคารพาณิชย์ในประเทศหลายสัญญาโดยสาระสำคัญของวงเงินสินเชื่อรวมมีดังนี้

วงเงินสินเชื่อรวม : 3,410 ล้านบาท

อัตราดอกเบี้ย : อัตรา MLR - 1% และ MLR - 1.75%

กำหนดชำระดอกเบี้ย : รายเดือน

กำหนดชำระคืนเงินต้น : ชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละ 70 ของราคาห้องชุดที่เป็นหลักประกันของแต่ละสัญญาที่มีการโอนกรรมสิทธิ์และต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบกำหนด 60 เดือน นับจากวันเบิกเงินกู้ครั้งแรก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาสินเชื่อกับธนาคารที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวนรวม 1,843 ล้านบาท (2557: 1,590 ล้านบาท)

เงินกู้ยืมและวงเงินสินเชื่อดังกล่าวรับประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 10, 13 และ 14 ตามลำดับ

## 19. หนี้สินหมุนเวียนอื่น

(หน่วย: พันบาท)				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
เงินประกันผลงาน	39,905	19,979	39,905	19,979
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	9,637	15,197	4,146	8,958
รวม	49,542	35,176	44,051	28,937

## 20. สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงานแสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานต้นปี	12,097	9,433	9,537	7,409
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน :				
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	2,650	2,314	2,137	1,853
ต้นทุนดอกเบี้ย	432	350	348	275
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น :				
กำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตาม				
หลักคณิตศาสตร์ประกันภัย				
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติ				
ด้านประชากรศาสตร์	1,829	-	2,147	-
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติ				
ทางการเงิน	1,480	-	911	-
ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์				
ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี	(4,643)	-	(4,089)	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานปลายปี	13,845	12,097	10,991	9,537

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานรวมอยู่ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนแสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	2,650	2,314	2,137	1,853
ต้นทุนดอกเบี้ย	432	350	348	275
รวมค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน	3,082	2,664	2,485	2,128

ค่าใช้จ่ายดังกล่าวรับรู้ในค่าใช้จ่ายในการบริหารในส่วนของกำไรหรือขาดทุนทั้งจำนวน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยคาดว่าจะจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานภายใน 1 ปีข้างหน้า เป็นจำนวนประมาณ 3.1 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: จำนวน 2.6 ล้านบาท) (2557: 0.6 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: จำนวน 0.2 ล้านบาท))

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยประมาณ 18 - 23 ปี (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 19 ปี) (31 ธันวาคม 2557: 18 - 23 ปี งบการเงินเฉพาะกิจการ: 19 ปี)

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558 (ร้อยละต่อปี)	2557 (ร้อยละต่อปี)
อัตราคิดลด	2.57	3.66 - 3.93
อัตราการขึ้นเงินเดือนเฉลี่ยในอนาคต	4 - 5.85	4 - 6
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน (ขึ้นกับช่วงอายุ)	0 - 60	6 - 36

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%
อัตราคิดลด	(13)	15	(10)	12
อัตราการขึ้นเงินเดือน	15	(13)	12	(10)

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น 10%	ลดลง 10%	เพิ่มขึ้น 10%	ลดลง 10%
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	(13)	15	(10)	12

## 21. ทุนจดทะเบียน

เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2558 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 5,022 ล้านบาท เป็น 5,172 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 150,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของใบสำคัญแสดงสิทธิตามโครงการ ESOP ครั้งที่ 1 บริษัทฯได้จดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม 2558

## 22. ใบสำคัญแสดงสิทธิ

เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2558 บริษัทฯ ได้จัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ให้กับกรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานของบริษัทฯ ครั้งที่ 1 จำนวน 150,000,000 หน่วย (ESOP ครั้งที่ 1) โดยมีรายละเอียดดังนี้

จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออก:	150,000,000 หน่วย
จำนวนหุ้นที่รองรับการใช้สิทธิ:	ไม่เกิน 150,000,000 หุ้น
อายุใบสำคัญแสดงสิทธิ:	ไม่เกิน 3 ปี นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ
ราคาจัดสรร:	ไม่คิดมูลค่าหน่วยละ 0 บาท (ศูนย์บาท)
ราคาการใช้สิทธิ:	1.05 บาทต่อหุ้นสามัญ

อัตราการใช้สิทธิ: ไบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย ต่อ 1 หุ้นสามัญ (เปลี่ยนแปลงได้ตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ)

วันกำหนดการใช้สิทธิ: วันทำการสุดท้ายของเดือนมีนาคม มิถุนายน กันยายน และธันวาคม ตลอดอายุของไบสำคัญแสดงสิทธิ ยกเว้นในกรณีวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้าย สามารถใช้สิทธิได้ 15 วันทำการก่อนวันที่ไบสำคัญแสดงสิทธิหมดอายุ โดยกำหนดการใช้สิทธิครั้งแรกในเดือนมิถุนายน 2558

ระยะเวลาการใช้สิทธิ:

#### การใช้สิทธิครั้งที่ 1

ภายใน 12 เดือน นับแต่วันออกไบสำคัญแสดงสิทธิ ผู้ถือไบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิได้ไม่เกินร้อยละ 40 ของจำนวนที่ได้รับการจัดสรร โดยสามารถใช้สิทธิได้ในวันกำหนดการใช้สิทธิตลอดอายุไบสำคัญแสดงสิทธิ

#### การใช้สิทธิครั้งที่ 2

หลังจาก 12 เดือนแต่ไม่เกิน 24 เดือน นับแต่วันออกไบสำคัญแสดงสิทธิ ผู้ถือไบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิได้อีก ร้อยละ 30 ของจำนวนที่ได้รับการจัดสรร โดยสามารถใช้สิทธิได้ในวันกำหนดการใช้สิทธิตลอดอายุไบสำคัญแสดงสิทธิ

#### การใช้สิทธิครั้งที่ 3

เมื่อพ้น 24 เดือน นับแต่วันออกไบสำคัญแสดงสิทธิ ผู้ถือไบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิได้โดยไม่จำกัด โดยสามารถใช้สิทธิได้ในวันกำหนดการใช้สิทธิตลอดอายุไบสำคัญแสดงสิทธิ

มูลค่ายุติธรรมโดยประมาณของสิทธิซื้อหุ้นที่สามารถใช้สิทธิได้ในครั้งที่ 1, ครั้งที่ 2 และครั้งที่ 3 เท่ากับ 0.00 บาท, 0.05 บาท และ 0.01 บาท ตามลำดับ คำนวณโดยใช้แบบจำลองการกำหนดราคาสิทธิตามแบบจำลอง Black-scholes Merton ข้อมูลนำเข้าแบบจำลอง ได้แก่ ราคาหุ้น ณ วันที่กำหนดราคา ซึ่งเท่ากับ 0.93 บาท ราคาใช้สิทธิเท่ากับ 1.05 บาท ความคาดหวังอัตราดอกเบี้ยเงินปันผลร้อยละ 3 อายุของไบสำคัญแสดงสิทธิ 3 ปี และอัตราดอกเบี้ยปลอดความเสี่ยง ร้อยละ 1.45, 1.46 และ 1.50 ตามลำดับ

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ บันทึกค่าใช้จ่ายเป็นจำนวน 1 ล้านบาท (2557: ไม่มี) ซึ่งรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์จำนวน 1 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2557: ไม่มี)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ยอดคงเหลือของไบสำคัญแสดงสิทธิภายใต้โครงการ ESOP ครั้งที่ 1 ที่ยังไม่ได้มีการใช้สิทธิมีจำนวน 142,600,000 หน่วย (บริษัทฯ ได้ยกเลิกการออกไบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่จัดสรรให้แก่กรรมการของบริษัทฯ ซึ่งลาออกในระหว่างปีจำนวน 7,400,000 หน่วย)

## 23. สำรองตามกฎหมาย

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

ในระหว่างปี 2558 บริษัทฯ ได้จัดสรรกำไรสำหรับปี 2558 เป็นสำรองตามกฎหมายแล้วจำนวนทั้งสิ้น 7 ล้านบาท (2557: 9 ล้านบาท)

## 24. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
ซื้อที่ดินและจ่ายค่างานก่อสร้างระหว่างปี	790,044	1,459,691	790,044	1,459,691
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์				
และสินค้าคงเหลือ	434,949	(670,231)	434,949	(670,227)
เงินเดือนและค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	123,081	120,858	86,322	84,489
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	31,470	31,487	16,338	18,027
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	106,770	103,362	101,606	95,826
ต้นทุนสินค้าอื่นที่เกิดขึ้นและรับรู้ในปี	6,858	7,248	-	-

## 25. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
<b>ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:</b>				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	32,334	12,158	32,334	12,158
รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้				
นิติบุคคลของปีก่อน	-	-	-	-

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
<b>ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:</b>				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิด				
ผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการ				
ผลแตกต่างชั่วคราว	7,505	50,451	7,625	50,558
<b>ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ใน</b>				
<b>    งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</b>	<b>39,839</b>	<b>62,609</b>	<b>39,959</b>	<b>62,716</b>

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	267	-	206	-

รายการกระหนยอระหว่างกำไรทางบัญชีกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	171,425	341,186	181,943	346,845
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	20%	20%	20%	20%
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล				
คูณอัตราภาษี	34,285	68,237	36,389	69,369
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
ค่าใช้จ่ายต้องห้าม	861	650	968	376
รายได้ที่ต้องเสียภาษีเพิ่มเติม	3,767	296	2,366	296
ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	(3,763)	(6,839)	(74)	(30)
รายได้ที่ไม่รวมคิดภาษีเงินได้	-	(3,998)	(256)	(3,998)
ขาดทุนสะสมทางภาษี	4,123	7,560	-	-
อื่น ๆ	566	(3,297)	566	(3,297)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	39,839	62,609	39,959	62,716

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2557
<b>สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>				
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	1,487	1,487	1,487	1,487
ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าสินค้าคงเหลือ	150	592	150	592
ค่าเผื่อการลดลงมูลค่าของสินทรัพย์	12,296	21,106	12,296	21,106
เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน	783	686	783	686
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	2,769	2,419	2,198	1,907
อื่น ๆ	1,042	336	1,042	336
<b>รวม</b>	<b>18,527</b>	<b>26,626</b>	<b>17,956</b>	<b>26,114</b>
<b>หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>				
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	6,845	7,172	6,845	7,172
<b>รวม</b>	<b>6,845</b>	<b>7,172</b>	<b>6,845</b>	<b>7,172</b>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทย่อยมีขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ จำนวน 189 ล้านบาท (2557: 216 ล้านบาท) ที่บริษัทย่อยไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี เนื่องจากพิจารณาแล้วเห็นว่าบริษัทย่อยอาจไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ข้างต้นมาใช้ประโยชน์ได้

รายละเอียดวันสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ของรายการขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
31 ธันวาคม 2559	54	54	-	-
31 ธันวาคม 2560	35	35	-	-
31 ธันวาคม 2561	40	40	-	-
31 ธันวาคม 2562	39	39	-	-
31 ธันวาคม 2563	21	-	-	-
	<b>189</b>	<b>168</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 26. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้น ของบริษัทฯ (พันบาท)	132,738	279,738	141,984	284,129
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ย ถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)	5,022,246	5,022,246	5,022,246	5,022,246
กำไรต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	0.026	0.056	0.028	0.057

ไม่มีการแสดงกำไรต่อหุ้นปรับลดในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 เนื่องจากราคาใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ

## 27. ข้อมูลทางการเงินจำแนกส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทฯ ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน บริษัทฯ และบริษัทย่อยจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 3 ส่วนงาน ดังนี้

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

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน บริษัทฯ ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยใช้เกณฑ์ในการกำหนดราคาระหว่างกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 6



ข้อมูลรายได้และกำไรขั้นต้นของส่วนงานของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม										
	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจให้บริการ สนามกอล์ฟ		ธุรกิจให้เช่า อสังหาริมทรัพย์		รายการปรับปรุงและ ตัดรายการระหว่างกัน		รวม	
	2558	2557	2558	2557	2558	2557	2558	2557	2558	2557
<b>รายได้</b>										
รายได้จากลูกค้าภายนอก	1,605	1,166	52	52	36	35	-	-	1,693	1,253
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	-	2	2	-	-	(2)	(2)	-	-
<b>รวมรายได้</b>	<b>1,605</b>	<b>1,166</b>	<b>54</b>	<b>54</b>	<b>36</b>	<b>35</b>	<b>(2)</b>	<b>(2)</b>	<b>1,693</b>	<b>1,253</b>
<b>ผลการดำเนินงาน</b>										
กำไรขั้นต้นของส่วนงาน	380	380	17	12	17	16	-	-	414	408
รายได้อื่น									21	58
ค่าใช้จ่ายในการขาย									(107)	(103)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร									(194)	(183)
ขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์									(4)	-
โอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์									44	171
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน									(2)	(9)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้									(40)	(63)
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย									1	1
<b>กำไรสำหรับปีส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท</b>									<b>133</b>	<b>280</b>

สินทรัพย์ของส่วนงานของบริษัท และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม								
	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจให้บริการ สนามกอล์ฟ		ธุรกิจให้เช่า อสังหาริมทรัพย์		รวม	
	2558	2557	2558	2557	2558	2557	2558	2557
<b>ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และ</b>								
สินค้านคงเหลือ	3,236	3,619	5	5	-	-	3,241	3,624
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	940	928	-	-	364	370	1,304	1,298
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	93	108	276	281	1	1	370	390
ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา	1,127	1,082	-	4	-	-	1,127	1,086
<b>สินทรัพย์ส่วนกลาง</b>							<b>218</b>	<b>396</b>
<b>รวมสินทรัพย์ของส่วนงาน</b>							<b>6,260</b>	<b>6,794</b>
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน								
ที่ไม่รวมเครื่องมือทางการเงิน								
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี								
และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นๆ	10	25	1	14	7	6	18	45

## ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือประเทศไทย ดังนั้นรายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

## ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในปี 2558 และ 2557 บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

## 28. เงินปันผล

เงินปันผล	อนุมัติโดย	เงินปันผลจ่าย	
		ล้านบาท	ต่อหุ้นบาท
เงินปันผลประกาศจ่ายจากการดำเนินงานของปี 2557	ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทเมื่อวันที่ 24 เมษายน 2558	151	0.03
		151	

## 29. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัท และบริษัทย่อยและพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 บริษัท และบริษัทย่อยและพนักงานจ่ายสมทบกองทุนดังกล่าวเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3 - 5 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนอยุธยา จำกัด และจะถูกจ่ายให้แก่พนักงานในกรณีที่ออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของบริษัท และบริษัทย่อย ในระหว่างปี 2558 บริษัท และบริษัทย่อยรับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจำนวน 2 ล้านบาท (เฉพาะของบริษัท: 2 ล้านบาท) (2557: 2 ล้านบาท เฉพาะของบริษัท: 2 ล้านบาท)

## 30. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัท และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นคงเหลืออยู่ดังต่อไปนี้

30.1 บริษัท มีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้างโครงการต่างๆ ซึ่งรวมถึงการว่าจ้างออกแบบโครงการและการตกแต่งภายในเป็นจำนวนเงิน 646 ล้านบาท (2557: 1,392 ล้านบาท)

30.2 บริษัท และบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าพื้นที่อาคาร อุปกรณ์ และสัญญาบริการซึ่งมีอายุสัญญาตั้งแต่ 1 ปี ถึง 3 ปี โดยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานดังกล่าวดังนี้

จ่ายชำระ	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
ภายใน 1 ปี	19	10	19	8
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี	12	1	12	-

### 30.3 หนังสือค้ำประกันธนาคาร

บริษัทฯ มีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามของบริษัทฯซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทฯ คงเหลืออยู่ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557
หนังสือค้ำประกันการจัดหาและการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค	41	48
หนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า	8	12
หนังสือค้ำประกันลิฟท์	14	46
รวม	63	106

วงเงินสินเชื่อหนังสือค้ำประกันธนาคารค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ

### 30.4 คดีความ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ ได้ถูกฟ้องร้องในคดีแพ่งโดยมีทุนทรัพย์รวมจำนวนทั้งสิ้น 41 ล้านบาท ขณะนี้คดีอยู่ระหว่างการให้การและสืบพยาน ซึ่งฝ่ายบริหารของบริษัทฯ เชื่อว่า เมื่อคดีถึงที่สุดจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้บันทึกสำรองค่าใช้จ่ายที่อาจเกิดขึ้นจากผลสรุปของการพิจารณาคดีไว้จำนวนหนึ่งตามที่เห็นว่าเหมาะสมในงบการเงินของบริษัทฯแล้ว

## 31. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
<b>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม</b>				
เงินลงทุนชั่วคราว	29	-	-	29
<b>สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม</b>				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	1,764	1,764

(หน่วย: ล้านบาท)				
งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
<b>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม</b>				
เงินลงทุนชั่วคราว	17	-	-	17
<b>สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม</b>				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	1,361	1,361

## 32. เครื่องมือทางการเงิน

### 32.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของบริษัท และบริษัทย่อยตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น และเงินกู้ยืมระยะยาว บริษัท และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

#### ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

บริษัทและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นบริษัทและบริษัทย่อยจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ นอกจากนี้ การให้สินเชื่อของบริษัทและบริษัทย่อยไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากบริษัท และบริษัทย่อยมีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมาก ราย จำนวนเงินสูงสุดที่บริษัท และบริษัทย่อยอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

#### ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

บริษัท และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินฝากสถาบันการเงิน เงินลงทุนชั่วคราว ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินและเงินกู้ยืมระยะยาวที่มีดอกเบี้ย อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดหรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือ วันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย	ไม่มี		
	ภายใน	มากกว่า	มากกว่า	ปรับขึ้นลง	อัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย
	1 ปี	1 ถึง 5 ปี	5 ปี	ตามราคาดาลด	อัตราดอกเบี้ย		(ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	60	6	66	0.10 - 0.80
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	-	-	29	29	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	8	8	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	2	7	25	-	-	34	0.30
หนี้สินทางการเงิน							
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	71	71	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	-	635	-	635	MLR -1

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาดาลด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตรา ดอกเบี้ย  (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี				
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	44	6	50	0.30 - 1.125
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	-	-	167	167	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	5	5	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	2	7	27	-	-	36	0.30
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>							
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	170	170	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	-	960	-	960	MLR-1

### 32.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของบริษัท จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะยาวมีอัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด บริษัทฯ จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันหรือจ่ายชำระหนี้สินในขณะนี้ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้ และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะที่ไม่มี ความเกี่ยวข้องกัน วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงิน มูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

### 33. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท และเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้นโดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อทุนเท่ากับ 0.35:1 (2557: 0.46:1)

### 34. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

#### การจ่ายเงินปันผล

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2559 ได้มีมติให้เสนอจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานประจำปี 2558 ให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.025 บาท รวมเป็นเงินประมาณ 126 ล้านบาท เงินปันผลนี้กำหนดจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นภายในวันที่ 23 พฤษภาคม 2559 ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวจะต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท

### 35. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2559