

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ส่วนที่ 3 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 ตารางสรุปงบการเงินรวม บริษัท วน แคมป์ดัล จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย และการแสดงข้อมูลเปรียบเทียบ

ย้อนหลัง 3 ปี ดังนี้

รายการ	2556 (ล้านบาท)	%	2555 (ล้านบาท)	%	2554 (ล้านบาท)	%	2553	%
งบดุล								
สินทรัพย์หมุนเวียน	974.15	56.21	530.03	70.57	379.50	51.14	447.25	43.97
สินทรัพย์รวม	1,733.08	100.00	751.11	100.00	742.00	100.00	1,017.19	100.00
หนี้สินหมุนเวียน	282.62	16.31	255.52	34.02	387.18	52.18	637.75	62.70
หนี้สินรวม	449.72	25.95	377.63	50.28	561.78	75.71	789.00	77.57
ส่วนผู้ถือหุ้น	1,283.35	74.05	373.49	49.72	180.22	24.29	228.19	22.43
งบกำไรขาดทุน								
รายได้จากการขายและ บริการ	186.92	100.00	106.16	100.00	424.35	100.00	1,607.18	100.00
รายได้อื่น	19.50	10.43	23.62	22.24	47.25	11.14	21.56	1.34
ต้นทุนขายและบริการ	153.56	82.15	103.42	97.41	355.90	83.87	1,286.98	80.08
ค่าใช้จ่ายในการขาย	11.90	6.36	10.90	10.27	34.72	8.18	42.37	2.64
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	74.87	40.06	86.23	81.22	79.08	18.64	93.78	5.85
ค่าใช้จ่ายอื่น	0.00	0.00	46.00	43.33	1.75	0.41	38.93	2.42
ค่าตอบแทนทางการเงิน	0.00	0.00	19.96	18.80	48.12	11.34	67.37	4.19
ภาษีเงินได้	1.88	1.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(126.65)	(67.76)	(136.73)	(128.79)	(47.97)	(11.31)	99.31	6.18
กำไรต่อหุ้น (บาท)	(0.017)		(0.88)		(0.060)		0.13	
ทุนจดทะเบียน	22,083.60		3,340.00		3,340.00		1,015.00	
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	12,799.08		2,100.00		780.00		0.00	
จำนวนหุ้น (ล้านหุ้น)	12,799.08		2,100.00		780.00		0.00	

13.2 การแสดงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของ บริษัท วทน แคปปิตัล จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย ดังนี้

	หน่วย	2556	2555	2554	2553
อัตราส่วนสภาพคล่องทางการเงิน (Liquidity Ratio)					
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current Ratio)	เท่า	3.45	2.07	0.98	0.70
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็ว (Quick Ratio)	เท่า	1.58	0.82	0.08	0.03
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (Cash Flow Liquidity Ratio)	เท่า	(0.88)	(0.55)	0.10	0.79
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (Account Receivable Ratio)	เท่า	-	-	-	-
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (Average Collection Period)	วัน	-	-	-	-
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (Inventory Turnover)	ครั้ง	0.29	0.31	0.91	2.17
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (Average Days Sale Period)	วัน	1,235.70	1,167.73	394.00	166.00
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (Payable Turnover)	ครั้ง	10.80	5.56	7.53	17.32
ระยะเวลารับชำระหนี้เฉลี่ย (Average Payment Period)	วัน	33.32	64.78	47.81	20.78
ระยะเวลาการหมุนเวียนเงินสด (Cash Cycle)	วัน	1,202.38	1,102.95	346.19	145.21
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio)					
อัตรากำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin)	ร้อยละ	17.85	2.59	16.13	19.92
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (Operating Profit Margin)	ร้อยละ	(54.18)	(109.99)	0.04	10.37
อัตรากำไรสุทธิ (Net Profit Margin)	ร้อยละ	(67.76)	(128.79)	(11.31)	6.18
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (Return on Equity or ROE)	ร้อยละ	(9.87)	(49.39)	(23.49)	32.60
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)					
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม (Return on Assets of ROA)	ร้อยละ	(7.31)	(18.31)	(5.45)	6.20
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (Return On Fix Assets of ROFA)	ร้อยละ	(1,234.5 1)	(293.82)	(55.84)	120.12
อัตราหมุนเวียนของสินทรัพย์ถาวร (Total Assets Turnover)	เท่า	0.11	0.17	0.54	1.02
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Leverage Ration)					
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (Debt/Equity Ratio)	เท่า	0.35	1.01	3.12	3.46
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage)	เท่า	(4.50)	(6.30)	0.00	2.66
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash Basis)	เท่า	(0.17)	(0.72)	0.00	0.97
อัตราการจ่ายเงินปันผล (Dividend Payout)	ร้อยละ	-	-	-	-

13.3 งบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 มีรายละเอียดดังนี้

บริษัท วอน แดปิตัล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

สินทรัพย์	หมายเหตุ	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
		2556	2555	2556	2555
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	4	416,844,413.83	205,679,514.61	402,554,594.66	185,793,219.94
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	5	26,139,322.31	3,225,190.87	54,654,139.37	52,593,628.95
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินที่ครบกำหนดชำระใน 1 ปี	6	4,078,500.95	0.00	0.00	0.00
สินค้าคงเหลือ	7	527,084,966.70	321,120,379.95	258,422,441.62	55,269,019.29
เงินมัดจำค่าที่ดิน	8	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		974,147,203.79	530,025,085.43	715,631,175.65	293,655,868.18
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อที่ครบกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี	9	15,572,592.50	0.00	0.00	0.00
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	10	0.00	0.00	455,783,523.04	0.00
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	11	279,752,557.63	0.00	279,494,008.00	0.00
สินทรัพย์ที่โอนไปเป็นหลักประกันตามสัญญาซื้อคืน	12	0.00	125,050,000.00	0.00	0.00
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13	6,534,094.45	6,720,199.46	0.00	0.00
สินทรัพย์ให้เช่า	14	286,474,832.21	0.00	0.00	0.00
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	15	10,259,287.94	2,400,723.49	2,593,208.31	2,364,164.87
ที่ดินรอการพัฒนา	16	41,087,750.00	74,840,000.00	0.00	0.00
เงินให้กู้ยืมแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	17.1.1.	0.00	0.00	0.00	206,663,817.48
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการอื่น	18	0.00	0.00	0.00	0.00
เงินฝากที่ติดภาระค้ำประกัน	19	2,180,824.08	1,252,248.39	898,800.00	523,414.43
สิทธิการเช่าและค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า	20	0.00	0.00	0.00	0.00
ค่าความนิยม	2.8, 36.2	103,183,357.01	0.00	0.00	0.00
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	21	2,096,991.07	2,672,726.01	1,724,626.69	2,098,808.83
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	22	30,263.75	0.00	0.00	0.00
เงินมัดจำและเงินประกัน		2,583,968.20	1,866,428.20	1,175,527.20	497,872.20
ภาษีเงินได้นิติบุคคลจ่ายล่วงหน้า		9,172,736.95	6,286,874.61	2,542,414.38	2,170,491.20
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		758,929,255.79	221,089,200.16	744,212,107.62	214,318,569.01
รวมสินทรัพย์		1,733,076,459.58	751,114,285.59	1,459,843,283.27	507,974,437.19

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

บริษัท วอน แคมป์ส จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)	หมายเหตุ	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
		2556	2555	2556	2555
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น	32				
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 22,083,603,031 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท	32.2.2	22,083,603,031.00		22,083,603,031.00	
หุ้นสามัญ 3,340,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท			3,340,000,000.00		3,340,000,000.00
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ 12,799,076,400 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท	32.3	12,799,076,400.00		12,799,076,400.00	
หุ้นสามัญ 2,100,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท			2,100,000,000.00		2,100,000,000.00
ส่วน(ค่า)เกินมูลค่าหุ้น		(10,509,089,524.00)	(846,530,000.00)	(10,509,089,524.00)	(846,530,000.00)
กำไร(ขาดทุน)สะสม					
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย		11,350,000.00	11,350,000.00	11,350,000.00	11,350,000.00
ยังไม่ได้จัดสรร		(1,015,077,935.89)	(888,426,970.18)	(958,887,139.25)	(883,507,497.27)
ผลต่างจากการรวมกิจการภายใต้					
การควบคุมเดียวกัน		(2,904,863.35)	(2,904,863.35)	0.00	0.00
รวมส่วนของบริษัทใหญ่		1,283,354,076.76	373,488,166.47	1,342,449,736.75	381,312,502.73
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(1,022.06)	(865.13)	0.00	0.00
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		1,283,353,054.70	373,487,301.34	1,342,449,736.75	381,312,502.73
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		1,733,076,459.58	751,114,285.59	1,459,843,283.27	507,974,437.19

บริษัท วรณ แคปปิตอล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

หมายเหตุ	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2556	2555	2556	2555
รายได้จากการขาย	107,264,595.54	105,651,929.50	17,954,563.38	62,810,661.50
รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	62,986,427.84	0.00	0.00	0.00
รายได้จากการบริการ	16,673,668.65	512,600.00	0.00	0.00
ต้นทุนขาย	(97,147,303.35)	(102,929,333.29)	(17,100,642.58)	(64,864,001.25)
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	(56,410,041.08)	(487,980.17)	0.00	0.00
กำไร(ขาดทุน)ขั้นต้น	33,367,347.60	2,747,216.04	853,920.80	(2,053,339.75)
รายได้อื่น				
รายได้ดอกเบี้ยรับและดอกผลเช่าซื้อ	6,323,098.44	77,368.90	6,970,659.97	4,559.06
กำไรจากการประเมินหนี้	655,298.32	15,292,069.63	655,298.32	12,717,134.67
กำไร(ขาดทุน)จากการขายทรัพย์สิน	200,932.58	1,788,897.82	0.00	(23,756.02)
กำไรจากการตีทรัพย์ชำระหนี้	0.00	878,486.01	0.00	878,486.01
รายได้ค่าปรับจากการผิดสัญญาเช่า	4,000,000.00	0.00	0.00	0.00
อื่นๆ	8,321,803.81	5,578,268.28	946,315.11	4,268,713.97
รวมรายได้อื่น	19,501,133.15	23,615,090.64	8,572,273.40	17,845,137.69
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	52,868,480.75	26,362,306.68	9,426,194.20	15,791,797.94
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(11,896,895.57)	(10,903,835.86)	(3,422,959.56)	(3,167,554.61)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(74,873,986.37)	(86,227,952.06)	(38,756,745.39)	(36,966,856.69)
ค่าใช้จ่ายอื่น				
หนี้สงสัยจะสูญเงินให้กู้ยืมระหว่างกัน	0.00	0.00	(787,216.96)	(50,755,694.59)
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุน	0.00	0.00	(36,085,496.01)	(129,999,400.00)
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์	(67,637,550.00)	(46,000,000.00)	0.00	0.00
รวมค่าใช้จ่ายอื่น	(67,637,550.00)	(46,000,000.00)	(36,872,712.97)	(180,755,094.59)

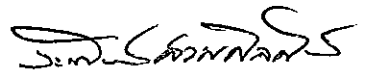
รวมค่าใช้จ่าย	(154,408,431.94)	(143,131,787.92)	(79,052,417.92)	(220,889,505.89)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(101,539,951.19)	(116,769,481.24)	(69,626,223.72)	(205,097,707.95)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	258,549.63	0.00	0.00	0.00
กำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนทางการเงิน	(101,281,401.56)	(116,769,481.24)	(69,626,223.72)	(205,097,707.95)
ต้นทุนทางการเงิน	(22,504,103.71)	(19,961,268.00)	(5,210,415.01)	(9,001,793.58)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	(123,785,505.27)	(136,730,749.24)	(74,836,638.73)	(214,099,501.53)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล	(1,875,814.76)	0.00	0.00	0.00
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	(125,661,320.03)	(136,730,749.24)	(74,836,638.73)	(214,099,501.53)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น				
ผลขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	(990,326.50)	0.00	(543,003.25)	0.00
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(126,651,646.53)	(136,730,749.24)	(75,379,641.98)	(214,099,501.53)
การปันส่วนกำไร(ขาดทุน)สำหรับปี				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(125,660,637.42)	(136,729,768.44)	(74,836,638.73)	(214,099,501.53)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(682.61)	(980.80)	0.00	0.00
	(125,661,320.03)	(136,730,749.24)	(74,836,638.73)	(214,099,501.53)
การปันส่วนกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(126,650,965.71)	(136,729,768.44)	(75,379,641.98)	(214,099,501.53)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(680.82)	(980.80)	0.00	0.00
	(126,651,646.53)	(136,730,749.24)	(75,379,641.98)	(214,099,501.53)
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้น				
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้น	(0.017)	(0.088)	(0.010)	(0.138)
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ย	7,284,449,073	1,547,561,644	7,284,449,073	1,547,561,644

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

งบการเงินรวม (บาท)

หมายเหตุ	ทุนที่ออก		กำไร(ขาดทุน)สะสม				ส่วนที่เป็นของ	
	ชำระแล้ว	ส่วน(ค่า)เกินมูลค่าหุ้น	จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร	ผลต่างจากการรวมกิจการ	ภายใต้การควบคุมเดียวกัน	ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	รวม
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	780,000,000.00	143,470,000.00	11,350,000.00	(751,697,201.74)	(2,904,863.35)		115.67	180,218,050.58
จัดทะเบียนเพิ่มทุนครั้งที่ 1 32.1.2.1	780,000,000.00	(585,000,000.00)	0.00	0.00	0.00		0.00	195,000,000.00
จัดทะเบียนเพิ่มทุนครั้งที่ 2 32.1.2.3.1	310,000,000.00	(232,500,000.00)	0.00	0.00	0.00		0.00	77,500,000.00
จัดทะเบียนเพิ่มทุนครั้งที่ 3 32.1.5.2.1	230,000,000.00	(172,500,000.00)	0.00	0.00	0.00		0.00	57,500,000.00
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	0.00	0.00	0.00	(136,729,768.44)	0.00		(980.80)	(136,730,749.24)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	2,100,000,000.00	(846,530,000.00)	11,350,000.00	(888,426,970.18)	(2,904,863.35)		(865.13)	373,487,301.34
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2556	2,100,000,000.00	(846,530,000.00)	11,350,000.00	(888,426,970.18)	(2,904,863.35)		(865.13)	373,487,301.34
จัดทะเบียนเพิ่มทุนครั้งที่ 1 32.1.5.2.2	460,000,000.00	(345,000,000.00)	0.00	0.00	0.00		0.00	115,000,000.00
จัดทะเบียนเพิ่มทุนครั้งที่ 2 32.3	10,239,076,400.00	(9,317,559,524.00)	0.00	0.00	0.00		0.00	921,516,876.00
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	0.00	0.00	0.00	(126,650,965.71)	0.00		(680.82)	(126,651,646.53)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม ณ วันซื้อ 36.2	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		523.89	523.89
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	12,799,076,400.00	(10,509,089,524.00)	11,350,000.00	(1,015,077,935.89)	(2,904,863.35)		(1,022.06)	1,283,353,054.70



บริษัท วน แคมป์ดีล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)

หมายเหตุ	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	กำไร(ขาดทุน)สะสม		รวม
			สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	780,000,000.00	143,470,000.00	11,350,000.00	(669,407,995.74)	265,412,004.26
จดทะเบียนเพิ่มทุนครั้งที่ 1	780,000,000.00	(585,000,000.00)	0.00	0.00	195,000,000.00
จดทะเบียนเพิ่มทุนครั้งที่ 2	310,000,000.00	(232,500,000.00)	0.00	0.00	77,500,000.00
จดทะเบียนเพิ่มทุนครั้งที่ 3	230,000,000.00	(172,500,000.00)	0.00	0.00	57,500,000.00
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	0.00	0.00	0.00	(214,099,501.53)	(214,099,501.53)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	2,100,000,000.00	(846,530,000.00)	11,350,000.00	(883,507,497.27)	381,312,502.73
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2556	2,100,000,000.00	(846,530,000.00)	11,350,000.00	(883,507,497.27)	381,312,502.73
จดทะเบียนเพิ่มทุนครั้งที่ 1	460,000,000.00	(345,000,000.00)	0.00	0.00	115,000,000.00
จดทะเบียนเพิ่มทุนครั้งที่ 2	10,239,076,400.00	(9,317,559,524.00)	0.00	0.00	921,516,876.00
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	0.00	0.00	0.00	(75,379,641.98)	(75,379,641.98)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	12,799,076,400.00	(10,509,089,524.00)	11,350,000.00	(958,887,139.25)	1,342,449,736.75

ว.เน่ง วัฒนกุล

บริษัท วัฒน แอปพลิเคชัน จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

หมายเหตุ	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2556	2555	2556	2555
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(123,785,505.27)	(136,730,749.24)	(74,836,638.73)	(214,099,501.53)
รายการปรับกระทบกำไร(ขาดทุน)สุทธิเป็นเงินสด				
รับ(จ่าย)จากการดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคา	13, 14, 15	43,007,530.18	1,311,713.10	546,193.05
ค่าสินทรัพย์ไม่มีตัวตนตัดจ่าย	21	583,429.02	577,032.66	374,182.14
ขาดทุนจากการซื้อขายของเงินลงทุนในบริษัทย่อย		0.00	0.00	36,085,496.01
ขาดทุนจากการซื้อขายของสินทรัพย์	16,10	67,637,550.00	46,000,000.00	0.00
หนี้สงสัยจะสูญและการโอนกลับหนี้สงสัยจะสูญ		0.00	0.00	787,216.96
(กำไร)จากการประนอมหนี้	30	(655,298.32)	(15,292,069.63)	(655,298.32)
(กำไร)จากการจำหน่ายทรัพย์สิน		(200,932.58)	(1,788,897.82)	0.00
(กำไร)จากการตีทรัพย์ชำระหนี้		0.00	(878,486.01)	0.00
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม		(258,549.63)	0.00	0.00
รายจ่ายผลประโยชน์พนักงาน	31	1,920,753.15	1,191,146.80	1,448,914.60
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจ่าย		22,504,103.71	18,532,700.33	5,210,415.01
ค่าใช้จ่ายอื่น		961,731.24	5,158,080.09	156,500.00
รายได้อื่น		(2,334,765.19)	(4,702,848.58)	0.00
การเปลี่ยนแปลงในส่วนประกอบของสินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น		(6,992,214.73)	1,074,673.50	10,383,763.17
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน		(19,651,093.45)	0.00	0.00
สินค้าคงเหลือ		(167,916,285.90)	28,316,536.74	(200,833,422.33)
สินทรัพย์ให้เข้าดำเนินงาน		(29,766,066.63)	0.00	0.00
เงินมัดจำและเงินประกัน		(707,540.00)	(455,572.20)	(677,655.00)

บริษัท วรณ แคปปิตอล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

หมายเหตุ	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2556	2555	2556	2555
การเปลี่ยนแปลงในส่วนประกอบของหนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(12,644,188.06)	(24,769,500.46)	(2,491,709.03)	(23,981,829.74)
เงินรับล่วงหน้า	6,216,886.00	(3,004,939.58)	1,629,560.00	(2,440,175.00)
เจ้าหนี้ค่าที่ดิน	0.00	(12,419,581.52)	0.00	(12,419,581.52)
เจ้าหนี้จากการยกเลิกสัญญาจะซื้อขายห้องชุด	(9,127,514.01)	(15,075,858.71)	(8,439,947.19)	(10,813,401.45)
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	323,152.82	(35,110,228.95)	235,717.20	(20,059,580.88)
เงินประกันความเสียหายและเงินมัดจำค่าเช่า	8,275,711.25	0.00	0.00	0.00
จ่ายเงินผลประโยชน์พนักงานสำหรับงวด 31	(1,610,550.00)	0.00	(1,500,000.00)	0.00
เงินสดรับ(จ่าย)จากกิจกรรมดำเนินงาน	(224,219,656.40)	(148,066,849.48)	(232,576,712.46)	(72,495,823.55)
จ่ายดอกเบี้ย	(24,242,929.68)	(28,028,343.66)	(7,569,043.46)	(13,645,983.46)
จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล	(3,763,023.14)	(1,879,193.29)	(371,923.18)	(679,686.35)
รับคืนภาษีเงินได้นิติบุคคล	2,977,521.73	0.00	0.00	0.00
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	(249,248,087.49)	(177,974,386.43)	(240,517,679.10)	(86,821,493.36)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
ซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย 36.2	(188,327,765.30)	0.00	(583,783,523.04)	0.00
ซื้อเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(279,494,008.00)	0.00	(279,494,008.00)	0.00
เงินให้ผู้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน(เพิ่มขึ้น)ลดลง	0.00	0.00	285,190,330.92	(18,386,414.94)
เงินฝากที่คิดการระคายประกัน(เพิ่มขึ้น)ลดลง	(273,145.83)	1,920,266.75	(375,385.57)	4,038.41
เงินสดจ่ายซื้ออุปกรณ์สำนักงาน	(789,679.95)	(1,713,495.24)	(775,236.49)	(1,694,495.24)
เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	0.00	75,011,650.00	0.00	0.00
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์สำนักงาน	200,934.58	1,102,000.93	0.00	86,588.78
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	(468,683,664.50)	76,320,422.44	(579,237,822.18)	(19,990,282.99)

บริษัท วรณ แคปปิตอล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

หมายเหตุ	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2556	2555	2556	2555
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(10,524,500.00)	(3,559,367.44)	0.00	(3,559,367.44)
เงินกู้ยืมจากบุคคลอื่นเพิ่มขึ้น(ลดลง)	0.00	(35,385,793.21)	0.00	(35,225,793.21)
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อ	(47,588,252.06)	(159,900.00)	0.00	0.00
เงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(49,307,472.73)	(8,722,717.31)	0.00	0.00
เงินรับจากการเพิ่มทุน	1,036,516,876.00	330,000,000.00	1,036,516,876.00	330,000,000.00
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	929,096,651.21	282,172,222.04	1,036,516,876.00	291,214,839.35
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	211,164,899.22	180,518,258.05	216,761,374.72	184,403,063.00
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	205,679,514.61	25,161,256.56	185,793,219.94	1,390,156.94
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	416,844,413.83	205,679,514.61	402,554,594.66	185,793,219.94

บริษัท วรณ แคปปิตอล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

1. ข้อมูลทั่วไป

- 1.1 บริษัทฯ เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตามกฎหมายไทยทะเบียนเลขที่ 0107536000684 เมื่อวันที่ 13 กรกฎาคม 2536 ตั้งอยู่ที่ อาคารเอส เอส พี ทาวเวอร์ 1 เลขที่ 555/27 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
- 1.2 บริษัทฯ และบริษัทย่อยประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและมีการเพิ่มรายการธุรกิจของการให้บริการรถเช่าจากการลงทุนในบริษัทย่อยในต้นปี 2556
- 1.3 เดิมชื่อ บริษัท ลิฟวิ่งแลนด์ แคปปิตอล จำกัด (มหาชน) และได้เปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท วรณ แคปปิตอล จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2556 ตามรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 2556

2. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินและนำเสนองบการเงิน

2.1 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ภายใต้พระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และแสดงรายการตามประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าโดยกระทรวงพาณิชย์ ลงวันที่ 28 กันยายน 2554 และตามข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วย การจัดทำและนำเสนอรายงานทางการเงิน ภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

งบการเงินของบริษัทฯ ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของรายการในงบการเงิน ยกเว้นรายการที่เปิดเผยไว้ในนโยบายการบัญชีที่เกี่ยวข้อง

2.2 การปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีใหม่ในระหว่างงวด

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน การตีความมาตรฐานการบัญชีและแนวปฏิบัติทางบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2556 ตามรายละเอียดข้างล่างนี้

มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 12

ภาษีเงินได้

ฉบับที่ 20 (ปรับปรุง 2552)

การบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาล และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับ
ความช่วยเหลือจากรัฐบาล

ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2552)

ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา
ต่างประเทศ

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 8

ส่วนงานดำเนินงาน

การตีความมาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 10

ความช่วยเหลือจากรัฐบาล – กรณีที่ไม่มีความเกี่ยวข้องอย่าง
เฉพาะเจาะจงกับกิจกรรมดำเนินงาน

ฉบับที่ 21

ภาษีเงินได้ – การได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ที่ไม่ได้คิดค่าเสื่อมราคา
ที่ตีราคาใหม่

ฉบับที่ 25

ภาษีเงินได้ - การเปลี่ยนแปลงสถานภาพทางภาษีของกิจการหรือของ
ผู้ถือหุ้น

แนวปฏิบัติทางบัญชีเกี่ยวกับการโอนและการรับโอนสินทรัพย์ทางการเงิน

มาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน การตีความมาตรฐานการบัญชีและแนวปฏิบัติทางบัญชีข้างต้น
ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบการเงินนี้ ยกเว้นมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 เรื่อง ภาษีเงินได้ ตามที่กล่าว
ไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3.15

2.3 มาตรฐานการบัญชีใหม่ที่ยังไม่มีผลบังคับใช้

มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ที่สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งลงประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วแต่ยังไม่มีผลบังคับใช้ มีดังต่อไปนี้

วันที่มีผลบังคับใช้

มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2555)	การนำเสนองบการเงิน	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2555)	งบกระแสเงินสด	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2555)	ภาษีเงินได้	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2555)	สัญญาเช่า	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2555)	รายได้	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2555)	ผลประโยชน์ของพนักงาน	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2555)	ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2555)	การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2555)	เงินลงทุนในบริษัทร่วม	1 มกราคม 2557

วันที่มีผลบังคับใช้

มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2555)	ส่วนได้เสียในการร่วมค้า	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2555)	งบการเงินระหว่างกาล	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2555)	การตัดยค่าของสินทรัพย์	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2555)	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1 มกราคม 2557

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2555)	การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2555)	การรวมธุรกิจ	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 4	สัญญาประกันภัย	1 มกราคม 2559
ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2555)	สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและ การดำเนินงานที่ยกเลิก	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2555)	ส่วนงานดำเนินงาน	1 มกราคม 2557

การตีความมาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 15	สิ่งจูงใจสัญญาเช่าดำเนินงาน	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 27	การประเมินเนื้อหาของรายการที่เกี่ยวกับรูปแบบ ของกฎหมายตามสัญญาเช่า	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 29	การเปิดเผยข้อมูลของข้อตกลงสัมปทานบริการ	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 32	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน-ต้นทุนเว็บไซต์	1 มกราคม 2557

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

วันที่มีผลบังคับใช้

มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 1	การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการรื้อถอน	1 มกราคม 2557
	การบูรณะและหนี้สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน	
ฉบับที่ 4	การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 5	สิทธิในส่วนได้เสียจากกองทุนการรื้อถอน การบูรณะและการปรับปรุงสภาพแวดล้อม	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 7	การปรับปรุงย้อนหลังภายใต้มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 29 เรื่อง การรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่มีเงินเฟ้อรุนแรง	1 มกราคม 2557

วันที่มีผลบังคับใช้

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 10	งบการเงินระหว่างกาลและการด้อยค่า	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 12	ข้อตกลงสัมปทานบริการ	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 13	โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 17	การจ่ายสินทรัพย์ที่ไม่ใช่เงินสดให้เจ้าของ	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 18	การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า	1 มกราคม 2557

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อยอยู่ระหว่างการพิจารณาถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการใช้มาตรฐานดังกล่าวข้างต้นต่อการการเงินในปีที่เริ่มใช้ และยังไม่สามารถสรุปผลได้ในขณะนี้

- 2.4 งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัท วรณ แคปปิตอล จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่และงบการเงินบริษัทย่อยซึ่งบริษัท วรณ แคปปิตอล จำกัด (มหาชน) เข้าถือหุ้นหรือมีอำนาจควบคุมอย่างเป็นสาระสำคัญในบริษัทย่อยดังนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	อัตราร้อยละ		ความสัมพันธ์
		ของการถือหุ้น	2556 2555	
บริษัท ท็อปไลน์ ลิฟวิ่ง จำกัด	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	บริษัทย่อย
บริษัท นันทภพ จำกัด	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	บริษัทย่อย
บริษัท แทนเจอร์น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริการบ้านพักตากอากาศ	99.99	99.99	บริษัทย่อย
บริษัท ท็อปไลฟ์ เวเนเจอร์ จำกัด	โรงแรมและศูนย์กีฬา	49.90	49.90	บริษัทย่อย (ถือหุ้นโดยบริษัท แทนเจอร์น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด)
บริษัท แพลทตินัม ออโต้ เซอร์วิส จำกัด	บริการในรูปของสัญญาเช่าดำเนินงาน	99.99	-	บริษัทย่อย

บริษัท แพลทตินั่ม เอคเซคคิวทีฟ จำกัด	จำหน่ายยานยนต์และอะไหล่ยานยนต์	99.97	-	บริษัท ยอย (ถือหุ้นโดยบริษัท แพลทตินั่ม ออโต้ เซอร์วิส จำกัด)
--------------------------------------	--------------------------------	-------	---	---

- 2.5 ในการจัดทำงบการเงินรวมถือเกณฑ์การรวมเฉพาะบริษัท ซึ่งบริษัท วรณ แคปปิตอล จำกัด (มหาชน) มีอำนาจควบคุมในบริษัทเหล่านั้น ตามวิธีส่วนได้เสีย (Equity Method) หลังจากได้ตัดยอดคงเหลือและรายการระหว่างกันแล้ว
- 2.6 งบการเงินรวมนี้จัดทำขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อแสดงงบการเงินรวม และผลการดำเนินงานรวมของบริษัท วรณ แคปปิตอล จำกัด (มหาชน) และบริษัท ยอย เท่านั้น การใช้ข้อมูลตามงบการเงินรวมเพื่อวัตถุประสงค์อื่น อาจมีข้อจำกัดด้านลักษณะที่ค่อนข้างแตกต่างกันในบรรดาบริษัท ยอย ที่นำงบการเงินมาประกอบเป็นงบการเงินรวม

- 2.7 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 บริษัทฯ มีผลต่างจากการรวมกิจการ ภายใต้การควบคุมเดียวกัน เป็นจำนวน 2.90 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการนำบริษัทย่อย จำนวน 4 แห่ง เข้ามาจัดทำการเงินรวม ตั้งแต่วันที่ 30 กันยายน 2550 ซึ่งเป็นวันที่มีอำนาจควบคุมโดยบริษัท วรณ แคปปิตอล จำกัด (มหาชน) ได้เข้าไปซื้อหุ้นสามัญของบริษัทย่อยดังกล่าว ซึ่งเป็นกลุ่มบริษัทที่อยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มผู้บริหารและกลุ่มผู้ถือหุ้นกลุ่มเดียวกันกับของบริษัท วรณ แคปปิตอล จำกัด (มหาชน) โดยบริษัทฯ ได้จ่ายซื้อเงินลงทุนในราคาที่เราได้ซื้อหุ้นสามัญของแต่ละบริษัท การเข้าซื้อหุ้นสามัญในกลุ่มบริษัทย่อยนี้ บริษัทฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดโครงสร้างการลงทุนของกลุ่มบริษัทใหม่เพื่อหลีกเลี่ยงปัญหาที่อาจจะเกิดขึ้นเนื่องจากการขัดแย้งทางผลประโยชน์ ดังนั้น บริษัทฯ จึงแสดงสินทรัพย์และหนี้สินของบริษัทย่อยที่รวมไว้ในงบการเงินรวม ด้วยราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันที่มีอำนาจควบคุม ผลต่างระหว่างราคาที่จ่ายซื้อกับราคาตามบัญชีของสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยทั้ง 4 แห่ง ดังกล่าว จึงได้แสดงไว้ภายใต้ของส่วนของผู้ถือหุ้นในงบการเงินรวม ในหัวข้อ "ผลต่างจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน"
- 2.8 เมื่อวันที่ 2 มกราคม 2556 บริษัทฯ ได้เข้าไปลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท แพลทตินั่ม ออโต้เชอร์วิส จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 และได้นำงบการเงินของบริษัทย่อยเข้ามารวมในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ดังกล่าว ด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในแต่ละรายการ ส่วนเกินของราคาเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อย ณ วันที่ลงทุนจะแสดงเป็นค่าความนิยมภายใต้สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงินรวม
- 2.9 บริษัทฯ จัดทำการเงินรวมโดยบันทึกเงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสีย โดยรับรู้รายการเงินลงทุนเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุน และใช้วิธีส่วนได้เสียในการแสดงในงบการเงินรวม นับจากวันที่มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญจนถึงวันที่มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญสิ้นสุดลง
3. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ
- 3.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย
- 3.1.1 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์โครงการบ้านจัดสรรและโครงการอาคารชุด รับรู้เป็นรายได้เมื่อได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่เป็นสาระสำคัญของความเป็นเจ้าของห้องชุดให้กับผู้ซื้อแล้ว โดยกิจการไม่เกี่ยวข้องในการบริหารหรือควบคุมโครงการบ้านจัดสรรและอาคารชุดที่ขายไปแล้วทั้งทางตรงและทางอ้อม ซึ่งมูลค่าที่รับรู้รายได้และต้นทุนที่เกิดขึ้นเนื่องมาจากรายการนั้นสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ
- 3.1.2 รายได้จากการขายที่ดินจัดสรรรับรู้รายได้จากการขายที่ดินจัดสรรเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อ
- 3.1.3 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากสัญญาเช่าดำเนินงาน รับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าตามเกณฑ์เส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า
- 3.1.4 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากสัญญาเช่าการเงิน เป็นดอกเบี้ยที่ยังไม่ถือเป็นรายได้และรับรู้เป็นรายได้ ตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (Effective interest rate method) ตามระยะเวลาของสัญญาเช่าซื้อแต่ละสัญญา

- 3.1.5 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากการขาย เมื่อมีการส่งมอบสินค้าและโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่เป็นสาระสำคัญให้กับผู้ซื้อแล้ว และจะไม่รับรู้รายได้ถ้าฝ่ายบริหารยังมีการควบคุมหรือบริหารสินค้าที่ขายไปแล้วนั้น หรือมีความไม่แน่นอนที่มีนัยสำคัญในการได้รับประโยชน์จากรายการบัญชีนั้น
- 3.1.6 รายได้ค่าเช่าและบริการที่เกี่ยวข้องในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ให้เช่าจะรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง
- 3.1.7 รายได้จากการให้บริการ จะรับรู้รายได้เมื่อให้บริการแล้วเสร็จ
- 3.1.8 รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง
- 3.1.9 บริษัทฯ และบริษัทย่อยคำนวณต้นทุนจากการขายบ้านพร้อมที่ดิน อาคารชุดที่ขายแล้ว โดยถือเป็นต้นทุนขายตามสัดส่วนบ้านพร้อมที่ดินและอาคารชุดที่โอนขาย
- 3.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายความว่า เงินสดและเงินฝากสถาบันการเงิน ซึ่งกำหนดรับคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน และไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้ (ไม่รวมเงินฝากธนาคารและสถาบันการเงินที่ติดภาระค้ำประกัน)
- 3.3 การตีราคาสินค้าคงเหลือ
- บริษัทฯ และบริษัทย่อยตีราคาสินค้าคงเหลือ - อสังหาริมทรัพย์รอการขาย ตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่อย่างใดจะต่ำกว่า ราคาทุนของสินค้าคงเหลือ - อสังหาริมทรัพย์รอการขายของแต่ละโครงการประกอบด้วย ต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดินค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการและดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกันกับการได้มาของที่ดินและการก่อสร้างจะบันทึกเป็นต้นทุนสินค้าเมื่อเริ่มมีการพัฒนาโครงการ และจะหยุดบันทึกเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จหรือหยุดพัฒนาโครงการ โดยจะตัดจ่ายเป็นต้นทุนขายตามสัดส่วนของที่ดินที่โอนขาย
- 3.4 สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน
- สัญญาเช่าระยะยาวที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือ มูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตลอดอายุสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงิน จะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่า หรืออายุของสัญญาเช่า แล้วแต่ระยะเวลาใดจะต่ำกว่า

3.5 เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

3.5.1 เงินลงทุนในบริษัทร่วมที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย

3.5.2 เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนหักด้วยค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

3.6 ค่าความนิยม

ค่าความนิยมคือต้นทุนของเงินลงทุนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่บริษัทมีส่วนแบ่งในสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม ณ วันที่ได้มาซึ่งบริษัทนั้น ค่าความนิยมที่เกิดจากการได้มาซึ่งบริษัทร่วมจะรวมไว้ในบัญชี เงินลงทุนในบริษัทร่วม และจะถูกทดสอบการด้อยค่าโดยรวมเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนในบริษัทร่วม

ค่าความนิยมที่รับรู้จะต้องถูกทดสอบการด้อยค่าทุกปี และแสดงด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม ค่าเผื่อการด้อยค่าของค่าความนิยมที่รับรู้แล้วจะไม่มีการกลับรายการ ทั้งนี้มูลค่าคงเหลือตามบัญชีของค่าความนิยมจะถูกรวมคำนวณในกำไรหรือขาดทุนเมื่อมีการขายกิจการ

ในการทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยม ค่าความนิยมจะถูกปันส่วนไปยังหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด (Cash Generating Unit) โดยที่หน่วยนั้นอาจจะเป็นหน่วยเดียวหรือหลายหน่วยรวมกันซึ่งคาดว่าจะได้รับประโยชน์จากค่าความนิยมที่เกิดจากการรวมธุรกิจ

3.7 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งหมายถึง อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครอง เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง ซึ่งแสดงไว้ในราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรงในอัตราดังนี้

	จำนวนปี
อาคาร	20
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน	10

3.8 สินทรัพย์ให้เช่า

สินทรัพย์ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานแสดงด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

บริษัทฯ ตัดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

	จำนวนปี
ยานพาหนะ	7
เครื่องจักร	7
อุปกรณ์เสริมยานพาหนะ	5

3.9 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกราคาที่ดิน เครื่องจักรและอุปกรณ์ แสดงด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ราคาทุนได้รวมต้นทุนประมาณการเบื้องต้นสำหรับการรื้อถอน การขนย้ายและการบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์ซึ่งเป็นภาระผูกพันของกิจการ และกิจการจะทบทวนอายุการให้ประโยชน์มูลค่าคงเหลือ และวิธีการคิดค่าเสื่อมราคาอย่างน้อยที่สุดทุกสิ้นรอบบัญชี

บริษัท และบริษัทย่อย ตัดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์ ดังต่อไปนี้

	จำนวนปี
ส่วนปรับปรุงสำนักงาน	5
อาคาร	20
เครื่องจักรและอุปกรณ์ และเครื่องมือเครื่องใช้	5-20
เครื่องใช้สำนักงานและเครื่องตกแต่ง	5-10
ยานพาหนะ	5

3.10 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนา หมายถึง ที่ดินที่บริษัท และบริษัทย่อยมีความตั้งใจจะถือไว้เพื่อประโยชน์ในอนาคตและบันทึกไว้เป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน โดยแสดงตามราคาทุนซึ่งอาจปรับด้วยค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ ราคาทุนประกอบด้วย ค่าที่ดินและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดิน รวมถึงต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องที่เกิดในระหว่างการพัฒนาที่ดิน เฉพาะในขณะที่มีการพัฒนาที่ดินนั้น บริษัท จะหยุดรวมต้นทุนกู้ยืมในระหว่างที่กิจกรรมในการพัฒนาที่ดินหยุดลงหรือเมื่อการพัฒนาเสร็จสิ้น

3.11 สิทธิการเช่าและค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า

สิทธิการเช่าและค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า 30 ปี

3.12 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - ระบบโปรแกรมคอมพิวเตอร์ ตัดจ่ายโดยวิธีเส้นตรงอายุการใช้งาน โดยประมาณภายใน 10 ปี

3.13 การด้อยค่าของสินทรัพย์

บริษัท และบริษัทย่อยพิจารณาการด้อยค่าของสินทรัพย์ประเภทเช่น ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ที่ดินรอการพัฒนาและเงินลงทุน เป็นต้น เมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์จะเกิดด้อยค่า โดยพิจารณาจากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ หากมีราคาต่ำกว่าราคาตามบัญชี ถือว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า ซึ่งจะรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่า

ดังกล่าวในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าต่อเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าการด้อยค่าดังกล่าวไม่มีอยู่อีกต่อไป หรือยังมีอยู่แต่เป็นไปในทางที่ลดลง

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ หมายถึง ราคาขายสุทธิหรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า และจะประมาณจากสินทรัพย์แต่ละรายการ หรือหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแล้วแต่กรณี

3.14 สินทรัพย์ตามสัญญาเช่าซื้อ

บริษัทย่อยบันทึกสินทรัพย์ตามสัญญาเช่าซื้อ เป็นสินทรัพย์และหนี้สินในงบแสดงฐานะการเงิน ด้วยจำนวนเท่ากับราคายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าซื้อ ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าซื้อ ดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาจะถูกบันทึกตามงวดต่าง ๆ ตลอดอายุสัญญาเช่าซื้อ ตามยอดคงเหลือของหนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อในแต่ละงวด

3.15 ภาษีเงินได้นิติบุคคล

รายจ่ายเกี่ยวกับภาษีในรอบระยะเวลาบัญชีประกอบด้วย ภาษีเงินได้งวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

3.15.1 ภาษีเงินได้นิติบุคคลปัจจุบัน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ต้องจ่ายในแต่ละปี เป็นค่าใช้จ่ายทั้งหมดในงวดนั้นและคำนวณภาษีเงินได้ตามที่กำหนดไว้ในประมวลรัษฎากร

3.15.2 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีรวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวหากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่า บริษัทจะไม่มี

กำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์
บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้น
เกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

3.16 กำไรต่อหุ้น

3.16.1 กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้น ที่แสดงไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเป็นกำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน ซึ่งคำนวณ
โดยการหารยอดกำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกระหว่างปี
สุทธิ

3.16.2 กำไรต่อหุ้นปรับลด

กำไรต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยหารกำไรสำหรับงวดที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
อื่น) ด้วยผลรวมของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปีกับจำนวน
ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่บริษัทฯ อาจต้องออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้น
สามัญ โดยสมมติว่าได้มีการแปลงเป็นหุ้นสามัญ ณ วันต้นปีหรือ ณ วันออกหุ้นสามัญเทียบเท่า

ในปี 2556 และ 2555 ราคาใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ สูงกว่าราคาตลาด จึงไม่มีการคำนวณกำไรต่อหุ้น
ปรับลด

3.17 ประเมินการทางบัญชี

การจัดทำงบการเงินเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารต้องให้การประมาณการและตั้งข้อสมมติฐานบางประการ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงไว้ในงบการเงิน และการเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงภายหลังอาจแตกต่างไปจากจำนวนเงินที่ประมาณไว้

บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ตั้งประมาณการและข้อสมมติฐานต่อเหตุการณ์ในอนาคตเป็นผลให้ประมาณการทางบัญชีอาจจะไม่ตรงกับผลที่เกิดขึ้นจริง ประมาณการและข้อสมมติฐานที่อาจมีความเสี่ยงต่อการปรับปรุงบัญชีในปีถัดไปต่อมูลค่าสินทรัพย์ยกไป ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน ได้แก่ ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ ค่าเผื่อการด้อยค่าของทรัพย์สิน ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ สำหรับผลประโยชน์ของพนักงาน เป็นมูลค่าที่ประมาณการโดยผู้เชี่ยวชาญ และการประมาณการในเรื่องต่าง ๆ ได้ถูกเปิดเผยในแต่ละส่วนที่เกี่ยวข้องในหมายเหตุประกอบงบการเงินแล้ว

3.18 ประเมินการหนี้สิน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกประมาณการหนี้สินเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ของการเกิดภาวะผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือจากการอนุมานอันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต ภาวะผูกพันดังกล่าวคาดว่าจะส่งผลให้สูญเสียทรัพยากรที่มีประโยชน์เชิงเศรษฐกิจเพื่อจ่ายชำระภาวะผูกพันและจำนวนที่ต้องจ่ายสามารถประมาณการได้อย่างน่าเชื่อถือ หากบริษัทฯ และบริษัทย่อยคาดว่าจะได้รับคืนรายจ่ายที่จ่ายชำระไปตามประมาณการหนี้สินทั้งหมดหรือบางส่วนอย่างแน่นอน บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะรับรู้รายจ่ายที่ได้รับคืนเป็นสินทรัพย์แยกต่างหากแต่ต้องไม่เกินจำนวนประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้อง

3.19 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกควบคุมโดยบริษัทฯ ไม่ว่าจะเป็นทางตรงหรือทางอ้อมหรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับบริษัทฯ ผู้บริหารคนสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

3.20 เครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงในงบการเงินประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน หนี้สินทางการเงินในงบแสดงฐานะการเงินประกอบด้วย เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

ว.ล.ค. สวท.ค.ค.

ภาษีเงินได้ค้างจ่าย หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินซึ่งนโยบายการบัญชี เฉพาะสำหรับรายการแต่ละรายการได้เปิดเผยไว้ในแต่ละหัวข้อที่เกี่ยวข้อง

3.21 กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และ ผลประโยชน์ของพนักงาน

3.21.1 กองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งเป็นลักษณะของแผนการจ่ายสมทบตามที่ได้กำหนดการ จ่ายสมทบไว้แล้ว สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ได้แยกออกไปจากสินทรัพย์ของบริษัทฯ และได้รับการ บริหารโดยผู้จัดการกองทุนภายนอก กองทุนสำรองเลี้ยงชีพดังกล่าวได้รับเงินสะสมเข้ากองทุนจากพนักงานและ เงินสมทบจากบริษัทฯ เงินจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับ รอบระยะเวลาบัญชีที่เกิดรายการนั้น

3.21.2 ผลประโยชน์ของพนักงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจัดให้มีผลประโยชน์ของพนักงาน หลังการเลิกจ้างเพื่อจ่ายให้แก่พนักงานเป็นไปตาม กฎหมายแรงงานไทย มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินผลประโยชน์พนักงานได้ถูกรับรู้รายการในงบแสดงฐานะการเงินโดย การประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) ภายใต้สมมติฐานเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตที่บริษัทฯ กำหนดขึ้นอย่างเหมาะสม สมมติฐานที่ ใช้ในการประเมินค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงานสุทธิประจำปี ได้รวมถึงอัตราส่วนลดอัตราการเพิ่มขึ้นของ เงินเดือนพนักงานและอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน การเปลี่ยนแปลงในอัตราเหล่านี้มีผลต่อ ประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับผลประโยชน์ของพนักงานสุทธิในทุกปี บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้มีการ ทบทวนอัตราส่วนลดที่เหมาะสม ซึ่งสะท้อนถึงอัตราดอกเบี้ยที่ควรนำมาใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของ กระแสเงินสดจ่ายในอนาคตที่คาดว่าจะ ต้องจ่ายให้กับพนักงานในการประเมินอัตราส่วนลดที่เหมาะสม บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งจ่ายในสกุลเงินที่ได้รับประโยชน์

ข้อสมมติฐานในการประมาณการตามหลักการคณิตศาสตร์ประกันภัยที่สำคัญที่ใช้ในการคำนวณภาระผูกพัน ผลประโยชน์พนักงานมีดังต่อไปนี้

	<u>งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ</u>	
	2556	2555
อัตราดอกเบี้ย	2.99%	2.99%
อัตราดอกเบี้ยเงินฝาก	7.00%	7.00%
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้และต้นทุนทางการเงินตามตาราง 4 มรณไทย พ.ศ.2551	<u>100% , 10%</u>	<u>100% , 10%</u>

4. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2556	2555	2556	2555
เงินสด	199,505.50	130,767.00	43,505.50	53,715.00
เงินฝากกระแสรายวัน	2,435,045.55	25,253,221.09	1,318,107.89	20,735,506.16
เงินฝากออมทรัพย์	413,965,541.53	166,639,205.27	401,192,981.27	165,003,998.78
เงินฝากประจำ 3 เดือน	244,321.25	244,321.25	0.00	0.00
เช็ครอการนำฝาก	0.00	13,412,000.00	0.00	0.00
รวม	<u>416,844,413.83</u>	<u>205,679,514.61</u>	<u>402,554,594.66</u>	<u>185,793,219.94</u>

5. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

หมายเหตุ	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2556	2555	2556	2555
ลูกหนี้การค้า				
ลูกหนี้การค้า	17,817,936.59	0.00	0.00	0.00
ตั๋วเงินรับ	<u>901,762.20</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
รวมลูกหนี้การค้าและตั๋วเงินรับ	<u>18,719,698.79</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
(หัก) รายได้ยังไม่ถึงกำหนด	(2,751,727.12)	0.00	0.00	0.00
(หัก) ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	<u>(47,265.00)</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
ลูกหนี้การค้า-สุทธิ	<u>15,920,706.67</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
ลูกหนี้อื่น				
เงินทดรองจ่าย	344,445.05	1,696,776.00	134,627.60	256,110.00
รายได้ค้างรับ 17.1.3	0.00	0.00	19,500,000.00	19,500,000.00
ดอกเบี้ยค้างรับ 17.1.4	0.00	0.00	17,991,596.47	17,991,596.47
เงินปันผลค้างรับ 17.1.5	0.00	0.00	13,882,436.40	13,882,436.40
ค่าให้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	4,690,564.71	481,029.41	387,340.00	291,340.89
ลูกหนี้สรรพากร	1,928,883.94	341,053.52	340,510.51	341,053.52
อื่นๆ	<u>3,254,721.94</u>	<u>706,331.94</u>	<u>2,417,628.39</u>	<u>331,091.67</u>
รวมลูกหนี้อื่น	<u>10,218,615.64</u>	<u>3,225,190.35</u>	<u>54,654,139.37</u>	<u>52,593,628.95</u>
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	<u>26,139,322.31</u>	<u>3,225,190.87</u>	<u>54,654,139.37</u>	<u>52,593,628.95</u>

ยอดลูกหนี้การค้าแยกตามอายุหนี้ที่คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)	
	2556	2555
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	5,920,811.54	0.00
ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือน	7,934,963.72	0.00
ค้างชำระ 3 - 6 เดือน	3,726,721.19	0.00
ค้างชำระ 6 - 12 เดือน	82,479.14	0.00
เกิน 12 เดือน	152,961.00	0.00
รวม	17,817,936.59	0.00

6. ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อที่ครบกำหนดชำระใน 1 ปี

	งบการเงินรวม (บาท)	
	2556	2555
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อ	5,050,000.00	0.00
(หัก) ดอกเบี้ยที่ยังไม่ถึงเป็นรายได้ - สุทธิ	(641,121.50)	0.00
(หัก) ภาษีขายรอเรียกเก็บ	(330,377.55)	0.00
คงเหลือ	4,078,500.95	0.00

7. สินค้าคงเหลือ

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2556	2555	2556	2555
ที่ดินและค่าพัฒนา	872,822,035.40	728,360,748.01	753,709,481.61	563,677,550.61
ค่าก่อสร้าง	967,672,544.05	985,338,472.20	776,269,156.43	754,716,806.52
ค่าใช้จ่ายอื่นในโครงการ	148,427,507.06	164,086,012.45	114,339,076.43	107,989,292.43
ดอกเบี้ยจ่าย	209,215,479.64	219,580,933.50	193,323,569.14	191,003,569.14

รวม	2,198,137,566.15	2,097,366,166.16	1,837,641,283.61	1,617,387,218.70
ส่วนของต้นทุนขาย – สะสม	(1,671,052,599.45)	(1,776,245,786.21)	(1,579,218,841.99)	(1,562,118,199.41)
คงเหลือ	527,084,966.70	321,120,379.95	258,422,441.62	55,269,019.29
7.1	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแต่ละโครงการ ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี จำนวน 222.30 ล้านบาท และจำนวน 237.91 ล้านบาท ตามลำดับ ไปจดจำนองไว้กับธนาคารเพื่อเป็นหลักประกันค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาว ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 28			
7.2	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 บริษัทฯ และบริษัทย่อยแห่งหนึ่งบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเป็นต้นทุนโครงการ จำนวน 2.32 ล้านบาท และจำนวน 2.19 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 เฉพาะกิจการ จำนวน 2.32 ล้านบาท)			
7.3	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทฯ ได้โอนห้องชุดชำระหนี้ให้กับเจ้าหนี้รายหนึ่ง ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี จำนวน 2.20 ล้านบาท ในมูลค่าหนี้จำนวน 3.08 ล้านบาท เกิดกำไรจากการตีทรัพย์สินชำระหนี้ จำนวน 0.88 ล้านบาท บริษัทฯ ได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จทั้งจำนวนแล้ว			
7.4	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้โอนปิดเฟสย่อยของโครงการแห่งหนึ่งซึ่งมีมูลค่าเป็นจำนวนเงินเท่ากับ 166.61 ล้านบาท			
7.5	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทฯ ได้เปลี่ยนแผนธุรกิจโดยบริษัทฯ ได้ขายโครงการที่ยังพัฒนาไม่แล้วเสร็จ เพื่อรักษาสภาพคล่องทางการเงิน โครงการดังกล่าวมีราคาทุน 50.04 ล้านบาท และได้ขายในราคา 42.00 ล้านบาท			
7.6	บริษัทฯ และบริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีการพัฒนาโครงการแล้วเสร็จจำนวนรวม 2 โครงการ ซึ่งเป็นโครงการที่บริษัทและบริษัทย่อยสร้างเสร็จล่าช้ากว่ากำหนด มีผลทำให้ลูกค้าบางรายใช้สิทธิยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขาย และขอคืนเงินดาวน์พร้อมค่าปรับ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 มีเงินที่จะต้องจ่ายคืนลูกค้าคงเหลือ จำนวน 7.23 ล้านบาท และจำนวน 16.89 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะกิจการ จำนวน 6.94 ล้านบาท และจำนวน 15.92 ล้านบาท ตามลำดับ) โดยแสดงไว้ในบัญชีเจ้าหนี้จากการยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดภายใต้หนี้สินหมุนเวียนอื่น ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 26			

8. เงินมัดจำค่าที่ดิน

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2556	2555	2556	2555
เงินมัดจำค่าที่ดิน	68,987,530.00	68,987,530.00	64,987,530.00	64,987,530.00
หัก ค่าเพื่อการลดมูลค่า	(68,987,530.00)	(68,987,530.00)	(64,987,530.00)	(64,987,530.00)
คงเหลือ - สุทธิ	0.00	0.00	0.00	0.00

9. ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อที่ครบกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี

	งบการเงินรวม (บาท)	
	2556	2555
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อ	17,446,670.00	0.00
(หัก) ดอกเบี้ยที่ยังไม่ถึงเป็นรายได้ - สุทธิ	(732,710.27)	0.00
(หัก) ภาษีขายรอเรียกเก็บ	(1,141,367.23)	0.00
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อ - สุทธิ	15,572,592.50	0.00

10. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัท	อัตรา	งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
		2556	2555
	วิธีราคาทุน	วิธีราคาทุน	วิธีราคาทุน
บริษัท ท็อปไลน์ ลิฟวิ่ง จำกัด	99.99	384,999,400.00	159,999,400.00
บริษัท นันทภพ จำกัด	99.99	200,099,400.00	72,099,400.00
บริษัท แทนเจอร์รีน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	99.99	49,999,400.00	49,999,400.00

(และเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัท ท็อปไลฟ์

เวนเจอร์ จำกัด ในอัตราร้อยละ 49.99)

บริษัท แพลทตินัม ออโต้ เซอร์วิส จำกัด	99.99	230,783,523.04	0.00
---------------------------------------	-------	----------------	------

(และเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัท แพลทตินัม

เอคเซคคิวทีฟ จำกัด ในอัตราร้อยละ 99.97)

รวม		865,881,723.04	282,098,200.00
-----	--	----------------	----------------

หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน

บริษัท ท็อปไลฟ์ ลิฟวิ่ง จำกัด	(179,999,400.00)	(159,999,400.00)
-------------------------------	------------------	------------------

บริษัท นันทภพ จำกัด	(180,099,400.00)	(72,099,400.00)
---------------------	------------------	-----------------

บริษัท แทนเจอร์น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	(49,999,400.00)	(49,999,400.00)
--------------------------------------	-----------------	-----------------

รวม	(410,098,200.00)	(282,098,200.00)
-----	------------------	------------------

คงเหลือ - สุทธิ	455,783,523.04	0.00
-----------------	----------------	------

- 10.1 ในวันที่ 2 มกราคม 2556 บริษัทฯ ได้ลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท แพลทตินัม ออโต้เซอร์วิส จำกัด ตามที่กล่าวในหมายเหตุข้อ 2.8
- 10.2 ในไตรมาส 3 ปี 2556 บริษัทฯ ได้ซื้อหุ้นเพิ่มทุนจากบริษัทย่อย 2 แห่ง ประกอบด้วย บริษัท ท็อปไลฟ์ ลิฟวิ่ง จำกัด และ บริษัท นันทภพ จำกัด จำนวน 225 ล้านบาท และจำนวน 128 ล้านบาท ตามลำดับ โดยบริษัทย่อยได้นำเงินเพิ่มทุนที่ได้รับชำระมาจ่ายชำระคืนเงินให้กู้และดอกเบี้ยค้างรับแก่บริษัทฯ ดังนั้นจึงได้โอนจัดประเภทค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญมาเป็นค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุน เนื่องจากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของเงินลงทุนไม่เปลี่ยนจากการที่มีการจ่ายชำระหนี้ระหว่างกัน
- 10.3 ในไตรมาส 4 ปี 2556 บริษัทฯ ได้ประมาณค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยแห่งหนึ่งเพิ่มอีกจำนวน 36.09 ล้านบาท โดยประมาณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิที่บริษัทย่อยคงเหลืออยู่ ณ วันสิ้นงวด ซึ่งสินทรัพย์ส่วนใหญ่ของบริษัทย่อยมีมูลค่าใกล้เคียงกับราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระ

13. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

	งบการเงินรวม (บาท)			
	ที่ดินและค่า พัฒนา	อาคาร	เครื่องใช้สำนักงาน และเครื่องตกแต่ง	รวม
ราคาทุน :-				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	68,082,953.16	7,159,000.00	78,613.00	75,320,566.16
เพิ่มขึ้น	0.00	0.00	0.00	0.00
ลดลง	(68,082,953.16)	(7,159,000.00)	(78,613.00)	(75,320,566.16)
โอนเข้า	3,930,664.00	3,722,100.00	0.00	7,652,764.00
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	3,930,664.00	3,722,100.00	0.00	7,652,764.00
เพิ่มขึ้น	0.00	0.00	0.00	0.00
ลดลง	0.00	0.00	0.00	0.00
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	3,930,664.00	3,722,100.00	0.00	7,652,764.00
ค่าเสื่อมราคาสะสม :-				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	0.00	(806,123.02)	(32,268.13)	(838,391.15)
เพิ่มขึ้น	0.00	(267,726.98)	(11,571.99)	(279,298.97)
ลดลง	0.00	1,073,850.00	43,840.12	1,117,690.12
โอนเข้า	0.00	(932,564.54)	0.00	(932,564.54)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	0.00	(932,564.54)	0.00	(932,564.54)
เพิ่มขึ้น	0.00	(186,105.01)	0.00	(186,105.01)
ลดลง	0.00	0.00	0.00	0.00
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	0.00	(1,118,669.55)	0.00	(1,118,669.55)

14. สินทรัพย์ให้เช่า

	งบการเงินรวม (บาท)				31 ธันวาคม 2556
	31 ธันวาคม 2555	เพิ่มขึ้นจากซื้อ เงินลงทุนใน บริษัทย่อย	เพิ่มขึ้น	ลดลง	
ราคาทุน :-					
เครื่องจักร	0.00	4,703,581.31	0.00	0.00	4,703,581.31
ยานพาหนะ	0.00	299,264,897.94	119,714,526.11	(50,463,401.86)	368,516,022.19
อุปกรณ์เสริม	0.00	4,623,317.59	1,049,787.87	(22,000.00)	5,651,105.46
ทะเบียนยานพาหนะ	0.00	370,000.00	0.00	0.00	370,000.00
รวมราคาทุน	0.00	308,961,796.84	120,764,313.98	(50,485,401.86)	379,240,708.96
ค่าเสื่อมราคาสะสม :-					
เครื่องจักร	0.00	(117,313.50)	(570,925.71)	0.00	(688,239.21)
ยานพาหนะ	0.00	(65,775,982.99)	(39,031,377.26)	14,753,904.73	(90,053,455.52)
อุปกรณ์เสริม	0.00	(1,042,189.06)	(985,189.24)	3,196.28	(2,024,182.02)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	0.00	(66,935,485.55)	(40,587,492.21)	14,757,101.01	(92,765,876.75)
สุทธิ	0.00				286,474,832.21
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	0.00				40,587,492.21

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีรถยนต์และเครื่องจักรที่มีไว้เพื่อให้เช่าอยู่ภายในสัญญาเช่าซื้อ ดังนี้

	บาท	
	ราคาทุน	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ
รถยนต์ (จำนวน 139 คัน)	353,555,714.86	269,839,270.26
เครื่องจักร (จำนวน 1 เครื่อง)	4,703,581.31	4,015,342.10
รวม	358,259,296.17	273,854,612.36

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำของรายได้ค่าเช่าในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่ไม่อาจบอกเลิกได้ แสดงตามจำนวนเงินในสัญญาดังนี้

	บาท
ไม่เกิน 1 ปี	81,896,647.72
เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	<u>181,351,758.55</u>
ณ	
รวม	<u>263,248,406.27</u>

วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทไม่มีรถยนต์ที่มีไว้เพื่อให้เช่าที่คิดค่าเสื่อมราคาหมดแล้ว แต่ยังใช้งานอยู่

15. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ประกอบด้วย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม (บาท)							
	ที่ดิน	ส่วนปรับปรุง ที่ดินเช่า	อาคาร	ส่วนปรับปรุง สำนักงานราย	เครื่องใช้ สำนักงานและ เครื่องตกแต่ง	ยานพาหนะ	งานระหว่าง ก่อสร้างและ ระหว่างติดตั้ง	รวม
ราคาทุน								
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	4,620,664.00	763,600.00	3,722,100.00	0.00	6,128,223.28	5,675,178.00	984,137.03	21,893,902.31
ซื้อเพิ่ม	0.00	0.00	0.00	0.00	1,713,495.24	0.00	0.00	1,713,495.24
เพิ่มขึ้นจากการซื้อเงินลงทุน								
บริษัทย่อย	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
จำหน่าย/โอนออก	(3,930,664.00)	0.00	(3,722,100.00)	0.00	(2,514,698.32)	(1,923,118.00)	0.00	(12,090,580.32)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	690,000.00	763,600.00	0.00	0.00	5,327,020.20	3,752,060.00	984,137.03	11,516,817.23
ซื้อเพิ่ม	0.00	0.00	0.00	0.00	789,679.95	6,338,317.75	0.00	7,127,997.70
เพิ่มขึ้นจากการลงทุนใน								
บริษัทย่อย	0.00	0.00	0.00	5,027,474.21	1,165,453.83	1,210,467.29	0.00	7,403,395.33
จำหน่าย/โอนออก	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	(901,616.00)	0.00	(901,616.00)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	690,000.00	763,600.00	0.00	5,027,474.21	7,282,153.98	10,399,229.04	984,137.03	25,146,594.26
ค่าเสื่อมราคาสะสม								
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	0.00	0.00	(746,459.55)	0.00	(5,581,870.93)	(5,242,462.62)	0.00	(11,570,793.10)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	0.00	0.00	(186,104.99)	0.00	(446,263.58)	(400,045.56)	0.00	(1,032,414.13)
เพิ่มขึ้นจากการซื้อเงินลงทุน								
บริษัทย่อย	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ค่าเสื่อมราคาจำหน่าย/โอนออก	0.00	0.00	932,564.54	0.00	2,394,265.50	1,908,020.48	0.00	5,234,850.52
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	0.00	0.00	0.00	0.00	(3,633,869.01)	(3,734,487.70)	0.00	(7,368,356.71)

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	0.00	0.00	0.00	(1,004,943.99)	(715,362.44)	(513,626.53)	0.00	(2,233,932.96)
เพิ่มขึ้นจากการลงทุนใน								
บริษัทย่อย	0.00	0.00	0.00	(3,438,836.00)	(910,693.31)	(89,364.31)	0.00	(4,438,893.62)
ค่าเสื่อมราคาจำหน่าย/โอนออก	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	901,614.00	0.00	901,614.00
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	0.00	0.00	0.00	(4,443,779.99)	(5,259,924.760)	(3,435,864.54)	0.00	(13,139,569.29)
ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์								
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	0.00	(763,600.00	0.00	0.00	0.00	0.00	(984,137.03)	(1,747,737.03)
)						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	0.00	(763,600.00	0.00	0.00	0.00	0.00	(984,137.37)	(1,747,737.03)
)						
มูลค่าสุทธิทางบัญชี								
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	690,000.00	0.00	0.00	583,694.22	2,022,229.22	6,963,364.50	0.00	10,259,287.94
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	690,000.00	0.00	0.00	0.00	1,693,151.19	17,572.30	0.00	2,400,723.49
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556								2,233,932.96
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555								1,032,414.13

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้โอนจัดประเภทที่ดิน อาคารสโมสร ราคาทุน 7.65 ล้านบาท ไปเป็น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13

งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)

ราคาทุน :-

	ที่ดิน	เครื่องใช้สำนักงาน และเครื่องตกแต่ง	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	690,000.00	1,847,230.54	2,537,230.54
ซื้อเพิ่ม	0.00	1,694,495.25	1,694,495.24
จำหน่าย/โอนออก	0.00	(654,951.23)	(654,591.23)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	690,000.00	2,880,774.56	3,576,774.55
ซื้อเพิ่ม	0.00	775,236.49	775,236.49
จำหน่าย/โอนออก	0.00	0.00	0.00
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	690,000.00	3,662,011.04	4,352,011.04

ค่าเสื่อมราคาสะสม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	0.00	1,327,678.19	1,327,678.19
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	0.00	429,537.92	429,537.92
ค่าเสื่อมราคาจำหน่าย/โอนออก	0.00	(544,606.43)	(544,606.43)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	0.00	1,212,609.68	1,212,609.68
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	0.00	546,193.05	546,193.05
ค่าเสื่อมราคาจำหน่าย/โอนออก	0.00	0.00	0.00
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	0.00	1,758,802.73	1,758,802.73

มูลค่าสุทธิตามบัญชี

รายงานประจำปี 2556 (แบบ 56-1)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	<u>690,000.00</u>	<u>1,903,208.31</u>	<u>2,593,208.31</u>
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	<u>690,000.00</u>	<u>1,674,164.87</u>	<u>2,364,164.87</u>
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556			546,193.05
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555			429,537.92

16. ที่ดินและโครงการรอการพัฒนา

	งบการเงินรวม (บาท)	
	2556	2555
ที่ดินและโครงการรอการพัฒนา	78,197,980.98	78,197,980.98
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	(37,110,230.98)	(3,357,980.98)
คงเหลือ -- สุทธิ	41,087,750.00	74,840,000.00

ในปี 2556 บริษัทฯ ย่อยแห่งหนึ่งได้บันทึกผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่ดินโครงการรอการพัฒนาจากผลการประเมินของผู้ประเมินอิสระที่มีการประเมินใหม่ ณ วันที่ 13 ธันวาคม 2556 โดยวิธีราคาตลาดและต้นทุนทดแทน ผลของการประเมินมีราคาต่ำกว่าราคาตามบัญชี จำนวน 37.11 ล้านบาท ซึ่งบริษัทย่อยดังกล่าวได้บันทึกผลขาดทุนจากการด้อยค่าเพิ่มอีก จำนวน 33.75 ล้านบาท ไว้ในงบการเงินแล้ว

17. รายการบัญชีกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันและนโยบายราคา ที่มีสาระสำคัญ มีดังต่อไปนี้

ลำดับ ปีที่	บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะ		รายการ	นโยบายราคา
		ความสัมพันธ์			
		2556	2555		
1	บริษัท ท็อปไลน์ ลิฟวิ่ง จำกัด	A	A	- เงินให้กู้ยืม - ค่าบริหารจัดการโครงการ ค้ำรับ/ค้ำจ่าย	ไม่มีการคิดดอกเบี้ยระหว่างกัน ตามบันทึกข้อตกลงระหว่างกัน โดยปัจจุบันไม่มีการให้บริการ
2	บริษัท นันทภพ จำกัด	A	A	- เงินให้กู้ยืม	ไม่มีการคิดดอกเบี้ยระหว่างกัน
	บริษัท แทนเจอริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	A	A	- เงินให้กู้ยืม	
3	บริษัท แพลทตินั่ม ออโต้เชอรัล จำกัด	A	-	- ค่าเช่ารถยนต์ - ค่าประกันเจ้าหน้าที่ซึ่ง - เงินให้กู้ยืมระหว่างปี 2556 และ มีการรับชำระครบถ้วนแล้ว	ตามที่ระบุในสัญญาเช่ารถยนต์ ไม่มีการคิดค่าตอบแทน มีการคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 8 ต่อปี



ภายในปี 2556

4	บริษัท พัดคอน 9 จำกัด	C, D	C, D	- ค่าตอบแทนจากการจำหน่าย ค่าประกันเงินกู้ของบริษัทฯ	ตามสัญญาค่าตอบแทนในอัตรา ร้อยละ 3 ต่อปี ของวงเงินกู้ยืมและ หยุดคิดค่าตอบแทนระหว่างกัน ตั้งแต่วันที่ 2556 เป็นต้นไป
5	นายวันชัย ศุภพยัคฆ์	E	E	- เงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อย - ค่าประกันวงเงินกู้ยืมบริษัท	ไม่มีการคิดดอกเบี้ยระหว่างกัน
6	นายอนุพงศ์ ศุทธิกุล	E	-	ย่อย	ไม่มีการคิดค่าตอบแทน
7	นายวันชัย ศุภพยัคฆ์	E	E	- ค่าประกันวงเงินกู้ยืมของบริษัท และบริษัทย่อย	ไม่มีการคิดค่าตอบแทน

หมายเหตุ : ลักษณะความสัมพันธ์

A - เป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ

C - เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท

D - มีกรรมการและผู้ถือหุ้นร่วมกัน

E - เป็นผู้ถือหุ้นและกรรมการบริษัทฯ และบริษัทย่อย

F - เป็นผู้ถือหุ้นบริษัทย่อย

17.1 .รายการและจำนวนเงินด้านงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 กับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ เป็นดังนี้

17.1.1 เงินให้กู้ยืมแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)			
	31 ธันวาคม 2555	เพิ่มขึ้น	ลดลง/โอนออก	31 ธันวาคม 2556
บริษัท ท็อปไลน์ ลิฟวิ่ง จำกัด	166,804,880.48	31,606,000.00	(198,410,880.48)	0.00
บริษัท นันทภพ จำกัด	114,455,450.44	492,873.00	(114,948,323.44)	0.00
บริษัท แทนเจอริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	11,926,348.58	70,000.00	(4,000,000.00)	7,996,348.58
บริษัท แพลทตินั่ม ออโต้เซอร์วิส จำกัด	0.00	60,000,000.00	(60,000,000.00)	0.00
รวม	293,186,679.50	92,168,873.00	(377,359,203.92)	7,996,348.58
(หัก) ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	(86,522,862.02)	(787,216.96)	79,313,730.40	(7,996,348.58)
สุทธิ	206,663,817.48			0.00

ในไตรมาส 3 ปี 2556 บริษัทฯ ได้โอนจัดประเภทกลับค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญเงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับของบริษัทย่อย 2 แห่ง จำนวน 79.31 ล้านบาท และจำนวน 12.60 ล้านบาท ตามลำดับ ไปเป็นค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุน ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 10.2

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 กลุ่มบริษัทย่อยของบริษัทฯ ยังไม่สามารถดำเนินโครงการได้ตาม

แผนงานเนื่องจากขาดสภาพคล่องทางการเงินและอยู่ระหว่างการหาผู้ร่วมทุนและปรับเปลี่ยนแผนธุรกิจ บริษัทฯ จึงได้ประมาณค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของเงินให้กู้ยืม และดอกเบี้ยค้างรับของเงินให้กู้ยืมไว้ในงบการเงินโดยประมาณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิคงเหลือของบริษัทย่อย ณ วันสิ้นงวด ซึ่งสินทรัพย์โดยส่วนใหญ่มีมูลค่าใกล้เคียงกับการประเมินของผู้ประเมินอิสระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 ได้ประมาณค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของบริษัทย่อย 2 แห่ง เพิ่มจำนวน 0.79 ล้านบาท และ จำนวน 50.76 ล้านบาท ตามลำดับ

17.1.2 เงินกู้ยืมจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม (บาท)			
	31 ธันวาคม 2555	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2556
นายวันชัย ศุภย์คส์	214,500.00	0.00	214,500.00	0.00
รวม	214,500.00	0.00	214,000.00	0.00

17.1.3 ค่าบริหารโครงการค้างรับ

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2556	2555
บริษัท ท็อปไลน์ ลิฟวิ่ง จำกัด	19,500,000.00	19,500,000.00

17.1.4 ดอกเบี้ยรับค้างรับ – เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2556	2555
บริษัท ท็อปไลน์ ลิฟวิ่ง จำกัด	17,991,596.47	17,991,596.47
บริษัท นันทภพ จำกัด	0.00	12,600,773.59
บริษัท แทนเจอร์รีน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	3,341,770.63	3,341,770.63
รวม	21,333,367.10	33,934,140.69
(หัก) ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	(3,341,770.63)	(15,942,544.22)
สุทธิ	17,991,596.47	17,991,596.47

17.1.5 เงินปันผลค้างรับ

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2556	2555
บริษัท ท็อปไลน์ ลิฟวิ่ง จำกัด	13,882,436.40	13,882,436.40

17.1.6 ค่าบริหารโครงการค้างจ่าย

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2556	2555
บริษัท ท็อปไลน์ ลิฟวิ่ง จำกัด	44,500,000.00	44,500,000.00

- 17.2 รายการและจำนวนเงินด้านงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 กับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ เป็นดังนี้

17.2.1 ดอกเบี้ยรับ

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2556	2555
บริษัท แพลทตินัม ออโต้เซอวิสเซส จำกัด	1,458,016.09	0.00

17.2.2 ค่าตอบแทนจ่ายจากการจำหน่ายหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืม

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2556	2555
บริษัท ฟิลคอน 9 จำกัด	0.00	1,350,000.00

17.2.3 ค่าเช่ารถยนต์

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2556	2555
บริษัท แพลทตินัม ออโต้เซอวิสเซส จำกัด	1,142,000.00	0.00

18. เงินให้กู้ยืมแก่กิจการอื่น

	งบการเงินรวม (บาท)	
	2556	2555
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการอื่น	24,398,331.53	24,398,331.53
หัก ค่าเผื่อนหนี้สงสัยจะสูญ	(24,398,331.53)	(24,398,331.53)
สุทธิ	0.00	0.00

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการอื่น เป็นเงินที่บริษัทย่อยแห่งหนึ่งให้บริษัทย่อยของบริษัทดังกล่าวกู้ ตั้งแต่อ่อนปี 2550 จนถึงปลายปี 2552 บริษัทย่อยดังกล่าวได้จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยแห่งนั้นออกไปทั้งจำนวนมีผลทำให้เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยเป็นเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทอื่น และได้บันทึกค่าเผื่อนหนี้สงสัยจะสูญของเงินให้กู้ยืมดังกล่าวทั้งจำนวน โดยบริษัทย่อยได้มีการดำเนินคดีฟ้องร้องต่อศาลแพ่งในปี 2554 ปัจจุบันศาลพิพากษาให้บริษัทย่อยดังกล่าวชนะคดี และอยู่ระหว่างขั้นตอนการของการขอเฉลี่ยทรัพย์

19. เงินฝากที่ติดภาระค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีเงินฝากธนาคาร จำนวน 2.18 ล้านบาทและจำนวน 1.25 ล้านบาท ตามลำดับ (งบเฉพาะกิจการ จำนวน 0.90 ล้านบาทและจำนวน 0.52 ล้านบาท ตามลำดับ) โดยเงินฝากธนาคาร บางส่วน จำนวน 1.28 ล้านบาท และจำนวน 0.73 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นเงินฝากจากการเรียกเก็บค่าสาธารณูปโภค ส่วนกลางจากลูกค้าของบริษัทย่อย ซึ่งบริษัทย่อยมีการระดมทุนที่ต้องโอนส่งมอบเงินดังกล่าวเมื่อได้มีการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านแต่ละโครงการเรียบร้อยแล้วโดยบริษัทย่อยได้บันทึกหนี้สินดังกล่าวเป็นเจ้าหนี้อื่นในงบการเงิน ส่วนที่เหลือจำนวน 0.90 ล้านบาท และจำนวน 0.52 ล้านบาท ตามลำดับ นำไปเป็นหลักประกันหนังสือค้ำประกันบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการ และหลักประกันอวัลต์สัญญาให้เงินในการชำระหนี้ค่าซื้อไฟฟ้า

งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)

	ค่าซอฟต์แวร์	ค่าตัดจำหน่าย สะสม	ยอดคงเหลือสุทธิ
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	3,741,822.10	(1,268,831.07)	2,472,991.03
เพิ่มขึ้น	0.00	(374,182.20)	(374,182.20)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	3,741,822.10	(1,643,013.27)	2,098,808.83
เพิ่มขึ้น	0.00	(374,182.14)	(374,182.14)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	3,741,822.10	(2,017,195.41)	1,724,626.69

ค่าซอฟต์แวร์ตัดจ่ายสำหรับปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 374,182.14

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 374,182.20

22. ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้/ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีภายหลังจากการนำมาหักกลบก้นตามความเหมาะสม ได้แสดงรวมไว้ในงบแสดงฐานะการเงิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)	
	2556	2555
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	30,263.75	0.00
	30,263.75	0.00
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	67,047.83	0.00
	67,047.83	0.00

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)	
	2556	2555
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน :		
ภาษีเงินได้สำหรับปี	636,211.45	0.00
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :		
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราว		
และการกลักรายการผลแตกต่างชั่วคราว	1,239,603.31	0.00
	<u>1,875,814.76</u>	<u>0.00</u>

รายการกระทบยอดจำนวนเงินระหว่างค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้กับผลคูณของกำไรทางบัญชีกับอัตราภาษีเงินได้สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 สามารถแสดงได้ดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)	
	2556	2555
กำไร(ขาดทุน)ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	(124,760,661.53)	0.00
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	20.00%	0.00
กำไร(ขาดทุน)ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี	<u>(24,952,132.31)</u>	<u>0.00</u>
ผลกระทบทางภาษีสำหรับปี :		
ขาดทุนจากการด้อยค่าทรัพย์สิน	13,527,510.00	0.00
ขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้บันทึกเป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	12,366,249.98	0.00
รายจ่ายต้องห้าม	934,187.09	0.00
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุน	<u>1,875,814.76</u>	<u>0.00</u>

23. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ประกอบด้วย

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2556	2555
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	45,000,000.00	45,000,000.00
รวม	45,000,000.00	45,000,000.00

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 บริษัทฯ ออกตั๋วสัญญาใช้เงินให้กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง จำนวน 45 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR+0.25 ค่าประกันโดยจำนำหลักทรัพย์ของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง และค่าประกันโดยกรรมการ ครอบคลุมเมื่อทวงถาม

24. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

หมายเหตุ	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2556	2555	2556	2555
24.1 เจ้าหนี้การค้า				
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง	10,575,338.63	10,288,217.92	1,960,598.17	5,841,416.96
เจ้าหนี้การค้า	1,490,463.43	0.00	0.00	0.00
ตั๋วเงินจ่าย	1,248,566.16	0.00	0.00	0.00
ตั๋วสัญญาใช้เงิน	898,800.00	0.00	898,800.00	0.00
รวมเจ้าหนี้การค้า	14,213,168.22	10,288,217.92	2,859,398.17	5,841,416.96
24.2 เจ้าหนี้อื่น				
เงินประกันผลงานผู้รับเหมา	7,259,567.90	5,739,818.13	848,466.79	176,250.00
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	22,768,248.01	23,280,658.56	10,293,519.13	10,568,020.45
ค่าบริการโครงการค้างจ่าย	0.00	0.00	44,500,000.00	44,500,000.00
ดอกเบี้ยค้างจ่ายบุคคล และกิจการอื่น	2,836,562.13	2,255,388.10	20,265.03	58,893.48
อื่น ๆ	1,644,515.33	832,776.90	405,564.53	428,164.30
รวมเจ้าหนี้อื่น	34,508,893.37	32,108,641.69	56,067,815.48	55,731,328.23
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	48,722,061.59	42,396,859.61	58,927,213.65	61,572,745.19

25. เงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม (บาท)	
	2556	2555
เงินต้น	5,000,000.00	5,000,000.00
คงเหลือ	5,000,000.00	5,000,000.00

25.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น จำนวน 5.00 ล้านบาท โดยออกเป็นตั๋วสัญญาใช้เงิน ในอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 15 ต่อปี ครบกำหนดจ่ายชำระคืนเมื่อทวงถาม

25.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทฯ ได้มีการเจรจาประนีประนอมการจ่ายชำระแก่เจ้าหนี้บุคคลอื่น จำนวน 1 ราย โดยมีกำไรจากการประนีประนอมนี้ เป็นจำนวน 9.10 ล้านบาท

26. เจ้าหนี้จากการยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด

26.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 บริษัทฯ และบริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีเจ้าหนี้จากการยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด จำนวน 7.23 ล้านบาท และจำนวน 16.89 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะกิจการ จำนวน 6.94 ล้านบาท และจำนวน 15.92 ล้านบาท ตามลำดับ) ซึ่งเป็นเจ้าหนี้ที่เกิดจากการยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายของลูกค้า ตั้งแต่ปี 2552 โดยบริษัทฯ จะต้องจ่ายเงินรับล่วงหน้าพร้อมเบี้ยปรับที่เกิดจากการผิดสัญญาจะซื้อจะขาย ในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ถึงร้อยละ 15 ต่อปีของเงินต้น ตั้งแต่วันที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายจนถึงวันที่ทำบันทึกข้อตกลง ปัจจุบันอยู่ระหว่างการผ่อนชำระเจ้าหนี้ตามบันทึกข้อตกลงดังกล่าว

26.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้มีการเจรจาประนีประนอมการจ่ายชำระคืนเจ้าหนี้ดังกล่าว และจ่ายชำระคืนเสร็จแล้วจำนวน 5 ราย และ 26 ราย ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท จำนวน 5 ราย และ 19 ราย ตามลำดับ) โดยมีกำไรจากการประนีประนอมนี้เป็นจำนวน 0.54 ล้านบาท และจำนวน 4.88 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท จำนวน 0.54 ล้านบาท และจำนวน 3.54 ล้านบาท ตามลำดับ)

27. หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน

	งบการเงินรวม (บาท)	
	2556	2555
รายละเอียดเกี่ยวกับสินทรัพย์ที่เช่าตามสัญญาเช่าการเงิน มีดังนี้		
ยานพาหนะ	353,555,714.86	0.00
เครื่องจักร	4,703,581.31	0.00
(หัก) ค่าเสื่อมราคาสะสม	(69,701,102.50)	0.00
สุทธิ	273,854,612.36	0.00

จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายสำหรับสัญญาเช่าการเงินข้างต้น มีดังนี้

ภายใน 1 ปี	70,005,020.86	0.00
เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	153,174,829.18	0.00
รวม	223,179,850.04	0.00
(หัก) ดอกเบี้ยจ่ายในอนาคตของสัญญาเช่าการเงิน	(20,784,325.93)	0.00
ภาษีซื้อรอให้สิทธิในอนาคตของสัญญาเช่าการเงิน	(14,600,553.94)	0.00
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	187,794,998.17	0.00
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินไม่รวมดอกเบี้ยจ่ายในอนาคต มีดังนี้		
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	187,794,998.17	0.00
(หัก) หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ครบกำหนดใน 1 ปี	(55,775,577.99)	0.00
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิ	132,019,420.03	0.00

28. เงินกู้ยืมระยะยาว ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม (บาท)	
	2556	2555
เงินกู้ยืมระยะยาว		
- ธนาคาร	3,736,917.77	43,052,950.50
- สถาบันการเงิน	59,398,244.98	69,389,684.98
รวม	63,135,162.75	112,442,635.48
หัก ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ครบกำหนด	(59,398,244.98)	0.00
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ	3,736,917.77	112,442,635.48

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง มีวงเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงินรวมสองแห่ง เป็นจำนวนเงินรวม 179.30 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR+2.50 ถึง 3.75 ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระเงินต้นตามการปลดจ่ายของสังหาริมทรัพย์หรือการขาย ในสัดส่วนร้อยละ 70 ถึง 80 ของราคาขาย บริษัทย่อยต้องชำระคืนเงินกู้ให้ครบทั้งจำนวน ในปี 2556 - 2558 ตามเงื่อนไขในสัญญาเดิม และตามข้อตกลงเพิ่มเติมในไตรมาส 1 ปี 2555 ได้ขอขยายระยะเวลาสิ้นสุดการจ่ายชำระจากปี 2556 ไปเป็นปี 2558 เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของแต่ละโครงการที่เสนอกู้ ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 7 และค้ำประกันโดยกรรมการบริษัทและบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง

29. หนี้สินตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้

29.1 เมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2553 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งทำสัญญาปรับโครงสร้างหนี้กับธนาคารพาณิชย์ 1 แห่ง จึงโอนเงินกู้ยืมระยะยาวที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวน 109.25 ล้านบาท และดอกเบี้ยค้างจ่าย จำนวน 32.18



ล้านบาท รวมหนี้สินคงเหลือ ณ วันปรับโครงสร้างหนี้ จำนวน 141.43 ล้านบาท แสดงไว้เป็นหนี้สินตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ และผ่อนชำระตามเงื่อนไขในสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ดังกล่าว เป็นต้นมาจนถึงเดือนเมษายน 2554

บริษัทฯ ไม่สามารถจะปฏิบัติตามสัญญาที่ตกลงไว้เดิมได้จึงมีการเจรจาขอผ่อนผันการจ่ายชำระเรื่อยมาจนถึงวันที่ 15 ธันวาคม 2554 บริษัทฯ ได้มีการเจรจาและตกลงเงื่อนไขในการจ่ายชำระจากเดิมเป็นเงื่อนไขใหม่ โดยได้ทำบันทึกเพิ่มเติมต่อท้ายสัญญาปรับโครงสร้างหนี้เดิม ดังนี้

29.1.1 ตามเงื่อนไขเดิม (เมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2553)

29.1.1.1 เงินต้นค้างชำระจำนวน 109.25 ล้านบาท ให้ผ่อนชำระเป็นรายเดือนนับแต่วันที่ลงนามในสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ โดยเดือนที่ 1-12 ชำระในอัตราเดือนละ 0.10 ล้านบาท และเดือนที่ 13 -72 ชำระในอัตราเดือนละ 1.81 ล้านบาท โดยเงินต้นดังกล่าวจะคิดดอกเบี้ยในอัตรา MLR ต่อปี และดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นในงวดเดือนที่ 1 - 12 ตั้งพักไว้และเริ่มจ่ายชำระงวดแรกเดือนที่ 13-71 ในอัตราเดือนละ 0.01 ล้านบาท เดือนที่ 72 (มิถุนายน 2559) ชำระส่วนที่เหลือให้เสร็จสิ้น

29.1.1.2 ดอกเบี้ยค้างชำระส่วนที่ 1 จำนวน 15.90 ล้านบาท ตามสัญญาเดิม (MLR+1%) ชำระเป็นรายเดือนเดือนละ 0.01 ล้านบาท นับแต่วันที่ลงนามในสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ เป็นจำนวน 71 เดือน โดยเดือนที่ 72 (มิถุนายน 2559) ชำระส่วนที่เหลือให้เสร็จสิ้น

29.1.1.3 ดอกเบี้ยค้างชำระส่วนที่ 2 จำนวน 16.28 ล้านบาท เป็นดอกเบี้ยค้างชำระตั้งพักส่วนที่เกินจากอัตราดอกเบี้ยปกติ (อัตราดอกเบี้ยผิดนัด) โดยทางธนาคารจะปลดภาระหนี้ให้กับบริษัทฯ เมื่อมีการจ่ายชำระเงินครบถ้วน ภายในเดือนที่ 72 (มิถุนายน 2559) นับแต่วันที่ทำสัญญาปรับโครงสร้างหนี้

29.1.2 ตามเงื่อนไขเพิ่มเติม (เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2554) ให้จ่ายชำระหนี้เงินต้นคงเหลือและดอกเบี้ยค้างชำระ ณ วันที่ 15 ธันวาคม 2554 จำนวนทั้งสิ้น 142.30 ล้านบาท ดังนี้

29.1.2.1 โอนหลักทรัพย์ค้ำประกันเพื่อชำระหนี้ ภายในวันที่ 23 ธันวาคม 2554 โดยมีมูลค่าหลักทรัพย์ชำระหนี้จำนวน 90.01 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ได้โอนหลักทรัพย์ดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2554 ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9 และต่อมาเมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม 2555 บริษัทฯ ย่อยแห่งหนึ่งได้ทำบันทึกเพิ่มเติมต่อท้ายสัญญาการปรับปรุงโครงสร้างหนี้และคำยินยอมของผู้ค้ำประกัน ครั้งที่ 2 โดยเพิ่มเงื่อนไขในการให้โอนกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างซึ่งตั้งบนที่ดินที่ตีโอนชำระหนี้ไปแล้ว เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2554 ในราคาตีโอน เท่ากับ 1.16 ล้านบาท

29.1.2.2 ให้สิทธิ์ซื้อคืน (Buy Back) กำหนด 2 ปี นับจากวันที่ธนาคารรับโอนชำระหนี้ในราคารับโอนบวก Carrying Cost (MLR - 0.50% ต่อปี) โดยมีเงื่อนไขให้ชำระหนี้ต้นเงินส่วนที่เหลือ จำนวน 18.24 ล้านบาท และดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นในอัตราร้อยละ MLR - 0.05% ต่อปี ในวันซื้อคืนทรัพย์สิน

- 29.1.2.3 ให้สิทธิซื้อคืนก่อน (First right of Refusal) มีกำหนด 1 ปี นับจากครบกำหนดเวลาซื้อคืน (Buy Back) โดยลูกหนี้ต้องตอบรับภายใน 60 วัน นับจากวันที่ในหนังสือแจ้งของธนาคาร ในราคา รับโอนบวก Carrying Cost (MLR - 0.50% ต่อปี) หรือในราคาที่บุคคลภายนอกผู้จะซื้อหลักทรัพย์ เสนอแล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า
- 29.1.2.4 ดันเงินที่เหลือ จำนวน 18.24 ล้านบาท ให้คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR - 0.50% ต่อปี โดยชำระ พร้อมหนี้ดันเงินที่เหลือภายใน 24 เดือน นับแต่วันที่โอนทรัพย์สินชำระหนี้ ส่วนดอกเบี้ย ค้างเดิมตั้งแต่วันที่เริ่มค้างจนถึงวันที่โอนทรัพย์สินชำระหนี้ เมื่อปฏิบัติตามเงื่อนไขให้ลงรายการออก จากบัญชีและยกเลิกวงเงินกู้ทั้งหมด
- 29.1.2.5 ณ วันที่ 21 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ ยอมไม่ใช้สิทธิซื้อคืนสินทรัพย์โอนไปเป็นหลักประกันเพื่อชำระหนี้ ในมูลค่า 91.16 ล้านบาท ตามเงื่อนไขเพิ่มเติมในสัญญาฉบับโครงสร้างหนี้ที่บริษัทฯ ยอมมีภาระหนี้สิน รวมทั้งสิ้น 142.30 ล้านบาท ซึ่งผลจากการไม่ใช้สิทธิซื้อคืนฯ ทำให้บริษัทฯ ยอมต้องโอนสินทรัพย์ ให้กับเจ้าหนี้ และจ่ายชำระเงินต้นที่เหลือหลังจากหักมูลค่าทรัพย์สินที่โอนอีกจำนวน 16.81 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยจำนวน 2.39 ล้านบาท รวม 19.20 ล้านบาท ส่วนหนี้คงค้างอีกจำนวน 31.94 ล้านบาท เจ้าหนี้จะยกหนี้ทั้งหมดให้เมื่อมีการจ่ายชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยเสร็จสิ้นแล้ว และในเดือน มกราคม 2557 บริษัทฯ ได้จ่ายชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยดังกล่าวเป็นที่เรียบร้อยแล้วและอยู่ ระหว่างปฏิบัติตามเงื่อนไขอื่นๆ กับธนาคาร

29.1.3 รายละเอียดหนี้คงเหลือตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ดังนี้

งบการเงินรวม (บาท)	
หนี้สิน ณ วันที่ 29 มิถุนายน 2553	
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี	109,249,285.87
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	32,180,230.25
รวมหนี้สิน	141,429,516.12
บวก ดอกเบี้ยที่คำนวณจากหนี้ที่จะต้องจ่ายในอนาคต	
เทียบกับหนี้เดิมที่เกิดขึ้นในช่วงวันที่ 29 มิถุนายน 2553 จนถึงวันที่	
ปฏิบัติไม่ได้ตามเงื่อนไขเดิม	1,972,556.33
หัก จ่ายชำระตามเงื่อนไขเดิมจนถึงวันที่ปฏิบัติไม่ได้ตามเงื่อนไขเดิม	(1,100,000.00)
รวมหนี้สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	142,302,072.45
หัก โอนทรัพย์สินชำระหนี้ตามเงื่อนไขในสัญญา	(91,164,700.00)
คงเหลือหนี้สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	51,137,372.45

	งบการเงินรวม (บาท)	
	2556	2555
หนี้ดังกล่าวแบ่งเป็นหนี้ที่ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังนี้		
1) หนี้ที่ยังไม่บันทึกลดหนี้จากการตีทรัพย์สินชำระหนี้เนื่องจากมีสิทธิซื้อคืนภายใน 2 ปี	0.00	90,008,700.00
2) หนี้เงินต้นส่วนที่เหลือจ่ายคืนภายใน 2 ปี	16,814,585.87	18,240,585.87
3) ดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นของเงินต้นข้อ 2 ที่กล่าวข้างต้นในช่วง 2 ปี (MLR-0.50%)	2,386,916.59	14,813,840.52
4) ส่วนที่เหลือยกหนี้ให้เมื่อสามารถปฏิบัติตามสัญญา	31,935,869.99	19,238,946.06
คงเหลือ - สุทธิ	51,137,372.45	142,302,072.45

29.1.4 หนี้สินตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้

	งบการเงินรวม (บาท)	
	2556	2555
หนี้สินตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้	51,137,372.45	142,302,072.45
(หัก) หนี้สินตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี	<u>(51,137,372.45)</u>	<u>(142,302,072.45)</u>
คงเหลือ - สุทธิ	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>

30. กำไรจากการประนอมหนี้ ประกอบด้วย

หมายเหตุ	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2556	2555	2556	2555
เจ้าหน้าที่การค้าและเจ้าหน้าที่อื่น	115,194.06	1,303,923.77	115,194.06	76,129.12
เจ้าหน้าที่ตามสัญญาจะซื้อจะขาย	540,104.26	4,883,186.26	262,881.63	3,536,045.95
เงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น	0.00	9,104,959.60	0.00	9,104,959.60
รวม	655,298.32	15,292,069.63	378,075.69	12,717,134.67

31. ภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าปัจจุบันของภาวะผูกพันของโครงการผลประโยชน์

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2556	2555	2556	2555
งบการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
ภาวะผูกพันของโครงการผลประโยชน์ ณ วันที่ 1 มกราคม	2,385,756.80	1,194,610.00	1,897,763.19	948,881.59
ต้นทุนบริการปัจจุบันและดอกเบี้ย	1,228,560.75	501,409.60	893,127.00	393,094.00
ต้นทุนบริการที่เกิดขึ้นก่อนปี 2554 ที่ทยอยบันทึกไว้ในงวด	692,192.40	693,200.40	555,787.60	555,787.60
ขาดทุนจากการประมาณการหักการนำคณิตศาสตร์				
ประกันภัยรับรู้ในงบกำไรขาดทุน	990,326.50	(3,463.20)	543,003.25	0.00
การจ่ายเงินผลประโยชน์พนักงานระหว่างงวด	(1,610,550.00)	0.00	(1,500,000.000)	0.00
ภาวะผูกพันของโครงการผลประโยชน์	3,686,286.45	2,385,756.80	2,389,681.04	1,897,763.19

ค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

ต้นทุนบริการปัจจุบันและดอกเบี้ย	1,228,560.75	501,409.60	893,127.00	393,094.00
ต้นทุนบริการที่เกิดขึ้นปี 2554 ที่ทยอยบันทึกบัญชีในงวด	692,192.40	693,200.40	555,787.60	555,787.60
ขาดทุนจากการประมาณการหลักการคณิตศาสตร์				
ประกันภัยรับไว้ในงบกำไรขาดทุน	<u>990,326.50</u>	<u>0.00</u>	<u>543,003.25</u>	<u>0.00</u>
รวม	<u>2,911,079.65</u>	<u>1,194,610.00</u>	<u>1,991,917.85</u>	<u>948,881.60</u>

32. ทุนเรือนหุ้น

32.1 ตามรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2554 เมื่อวันที่ 21 กันยายน 2554 ได้มีมติอนุมัติในที่ประชุมดังนี้

32.1.1 มีมติให้ ออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ เพื่อจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ที่ใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จะเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนของการถือหุ้น (Right offering) โดยไม่คิดมูลค่า (ใช้สิทธิภายใน 3 ปี นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ) โดยกำหนดราคาการใช้สิทธิอยู่ที่ 1 บาทต่อหุ้น ซึ่งเมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2555 บริษัทฯ ได้มีการออกใบสำคัญแสดงสิทธิโดยมีระยะเวลาใช้สิทธิภายใน 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2558 ปัจจุบันยังไม่มีผู้มาใช้สิทธิดังกล่าว

32.1.2 มติเพิ่มทุนจดทะเบียน 2,560 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 780 ล้านหุ้น รวมเป็น 3,340 ล้านหุ้น (จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 7 ธันวาคม 2544)และให้มีการจัดสรรดังนี้

32.1.2.1 จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนไม่เกิน 780 ล้านหุ้น ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนจำนวนผู้ถือหุ้นแต่ละรายที่ถืออยู่ (Right offering) 1 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่ หุ้นละ 0.25 บาท เป็นจำนวน 195.00 ล้านบาท หุ้นที่เหลือจากการจัดสรรในรอบแรกให้จัดสรรแก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อตามสัดส่วนที่จองก่อนกว่าสิทธิ บริษัทฯ ได้นำเงินเพิ่มทุนที่เรียกชำระครบถ้วนแล้ว จำนวน 780 ล้านหุ้น เป็นเงิน 195 ล้านบาท ไปจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2555 จากเดิมทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้วเดิม จำนวน 780 ล้านหุ้น เป็นทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว จำนวน 1,560 ล้านหุ้น โดยมีส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น จำนวน 585 ล้านบาท

32.1.2.2 จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนไม่เกิน 780 ล้านหุ้น เพื่อรอบรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ตามที่กล่าวไว้ในข้อ 29.1.1 ปัจจุบันยังไม่มีผู้มาใช้สิทธิ

32.1.2.3 จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนไม่เกิน 1,000 ล้านหุ้น ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) อันได้แก่ นักลงทุนเฉพาะเจาะจงและนักลงทุนประเภทสถาบันการเงินในราคาขายหุ้นไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด และไม่ต่ำกว่าราคาการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในตลาดหลักทรัพย์ 14 วันก่อนวันที่เสนอขาย) ซึ่งได้มีการดำเนินการแล้วดังนี้

- 32.1.2.3.1 ตามมติคณะกรรมการครั้งที่ 8/2555 ให้บริษัทฯ ข่ายหุ้นให้กับนักลงทุนเฉพาะเจาะจง จำนวน 310 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 0.25 บาท เป็นจำนวนเงิน 77.50 ล้านบาท และได้รับชำระครบถ้วนแล้ว โดยบริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนที่เรียกชำระแล้วกับกระทรวงพาณิชย์ จากจำนวน 1,560 ล้านหุ้น เป็น 1,870 ล้านหุ้น เมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2555 ซึ่งจะมีส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น จำนวน 232.50 ล้านบาท
- 32.1.2.3.2 ตามมติคณะกรรมการครั้งที่ 11/2555 ให้บริษัทฯ ข่ายหุ้นให้กับนักลงทุนเฉพาะเจาะจง ส่วนที่เหลือจำนวน 690 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 0.25 บาท เป็นจำนวนเงินรวม 172.50 ล้านบาท โดยได้มีการเรียกชำระและจดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์ดังนี้
- 32.1.5.2.1 เรียกชำระจำนวน 230 ล้านหุ้น เป็นเงิน 52.50 ล้านบาท และได้จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์ เพิ่มทุนที่เรียกชำระแล้ว จากจำนวน 1,870 ล้านหุ้น เป็น 2,100 ล้านหุ้น เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2555 ซึ่งจะมีส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น 172.50 ล้านบาท
- 32.1.5.2.2 เรียกชำระจำนวน 460 ล้านหุ้น เป็นเงิน 120.00 ล้านบาท และได้จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์ เพิ่มทุนที่เรียกชำระแล้วจากจำนวน 2,100 ล้านหุ้น เป็น 2,560 ล้านหุ้น เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2556 ซึ่งจะมีส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น 345.00 ล้านบาท
- 32.2 ตามรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2556 เมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2556 ได้มีมติอนุมัติในที่ประชุมดังนี้
- 32.2.1 อนุมัติการออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 2 (LL-W2) รวมจำนวนไม่เกิน 4,150.30 ล้านหน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมและผู้ถือหุ้นเดิมรายที่ได้ใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขายโดยใบสำคัญแสดงสิทธิไม่มีมูลค่าเสนอขายโดยมีราคาการใช้สิทธิที่ 0.40 บาทต่อหุ้น
- 32.2.2 อนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียน 18,743.60 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 3,340 ล้านหุ้น รวมเป็น 22,083.60 ล้านหุ้น และได้จดทะเบียนเพิ่มทุนแล้ว เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2556 เพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

การจัดสรร	จำนวน(หุ้น)	ราคา	บุคคลที่ได้รับจัดสรร	วัตถุประสงค์การเพิ่ม ทุน
1. หุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ ผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering: RO)	10,240,000,000	ราคาซื้อหุ้น สามัญเพิ่มทุน 0.09 บาทต่อ หุ้น	ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ที่มีรายชื่อ ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการ โอนหุ้นในวันที่ 16 พฤษภาคม 2556 ในอัตราส่วน 1 หุ้นเดิม ต่อ 4 หุ้นใหม่	เป็นเงินทุนหมุนเวียนใน การลงทุนในโครงการ ต่างๆ
2. บุคคลในวงจำกัด (Private Placement: PP)	3,000,000,000	ไม่ต่ำกว่า 90% ของราคาตลาด 14 วัน ก่อน วันที่เสนอขาย และไม่ต่ำกว่า ราคาที่เสนอ ขายให้แก่ ผู้ ถือหุ้นเดิม (RO)	มอบอำนาจให้คณะกรรมการ บริหารของ บริษัท หรือ กรรมการผู้มีอำนาจกระทำการ แทนบริษัทมีอำนาจในการ ดำเนินการพิจารณาจัดสรรและ เสนอขายเป็นคราวเดียว หรือ แบ่งเป็นส่วนๆ เพื่อเสนอขาย เป็นคราวๆ ตามที่เห็นสมควร	เพื่อเป็นสิ่งที่ตอบแทน ให้แก่พันธมิตรทางธุรกิจ ที่จะสามารถส่งเสริมการ ดำเนินธุรกิจซึ่งกันและกัน ได้

32.3 ระหว่างวันที่ 7 ถึง 20 มิถุนายน 2556 บริษัทฯ ได้เรียกเก็บชำระค่าหุ้นจำนวน 10,239 ล้านหุ้น เป็นเงิน 921.52 ล้าน
บาท และได้จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์เพิ่มทุนที่เรียกชำระแล้ว จากจำนวน 2,560 ล้านหุ้น เป็น 12,799 ล้านหุ้น
เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2556 ซึ่งจะมีส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นจำนวน 9,318 ล้านบาท

33. นโยบายการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการ

ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2556 เมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2556 กำหนดจ่ายค่าตอบแทนกรรมการบริษัท และ
บริษัทย่อย ที่ปฏิบัติงานมาด้วยความอุตสาหะในวงเงินไม่เกิน 1.24 ล้านบาทต่อปี ทั้งนี้ไม่รวมถึงค่าตอบแทนหรือสวัสดิการที่
กรรมการได้รับในฐานะพนักงาน หรือลูกจ้างของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งรายการนี้บริษัทและบริษัทย่อย บันทึกไว้ในหมวด
ค่าใช้จ่าย

34. ค่าตอบแทนผู้บริหาร

ค่าตอบแทนกรรมการบริหาร ผู้จัดการและผู้บริหารสายแรกรองจากผู้จัดการลงมา และผู้บริหารในระดับเทียบเท่ารายชื่อที่สี่
ทุกราย ประกอบด้วย เงินเดือน ค่าที่ปรึกษา โบนัส เบี้ยประชุม บำเหน็จ ค่าน้ำมัน ค่าโทรศัพท์และผลประโยชน์พนักงานเมื่อ
ออกจากงาน สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 บริษัทฯ มีค่าตอบแทนผู้บริหาร เป็นจำนวน 8.64 ล้านบาท
และ 13.81 ล้านบาท ตามลำดับ

35. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะ ประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2556	2555	2556	2555
การเปลี่ยนแปลงในสินค้าคงเหลือ	(205,964,586.75)	28,666,549.92	(203,153,422.33)	39,359,353.80
การซื้อที่ดินและต้นทุนงานก่อสร้าง	267,383,589.25	76,817,978.99	220,254,064.91	27,932,874.16
เงินเดือนและค่าแรงและผลประโยชน์	27,697,645.68	24,137,081.00	4,120,642.24	5,170,200.34
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	11,467,122.68	13,812,186.16	11,467,122.68	13,812,186.16
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	43,590,959.20	1,888,745.76	920,375.19	803,720.12

36. การเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับกระแสเงินสด

36.1 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย เงินสดในมือและยอดคงเหลือในธนาคารจากรายการในงบแสดง
ฐานะการเงินดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2556	2555	2556	2555
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	416,844,413.83	205,679,514.61	402,554,594.66	185,793,219.94

36.2 การลงทุนซื้อหุ้นสามัญของบริษัทย่อย

เมื่อวันที่ 2 มกราคม 2556 บริษัทฯ ได้เข้าไปลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัทย่อยเพิ่มอีก 1 แห่ง ในสัดส่วนร้อยละ 99.99
โดยบริษัทฯ ได้นำสินทรัพย์และหนี้สินของบริษัทย่อยดังกล่าวมารวมในงบการเงินรวม ณ วันลงทุนด้วยราคาตามบัญชี
ผลต่างระหว่างราคาซื้อขายกับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินได้แสดงเป็นค่าความนิยมที่จากการ

ลงทุนในบริษัทย่อย ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.8 ซึ่งมีรายละเอียดของกระแสเงินสดจ่ายซื้อ
สุทธิ ดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)
	2556
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,455,757.74
ลูกหนี้การค้าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	7,822,981.84
เงินทดรองจ่าย	110,715.00
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	7,721,664.50
อื่น ๆ	182,392.48
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	295,894.04
สินทรัพย์ไม่เช่าดำเนินงาน	243,147,414.27
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	1,843,398.73
เงินฝากที่ติดภาระค้ำประกัน	88,428.46
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	7,694.08
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	4,215,775.07
เงินมัดจำและเงินประกัน	10,000.00
ภาษีเงินได้นิติบุคคลจ่ายล่วงหน้า	3,486,572.38
เจ้าหนี้การค้าและตัวเงินจ่าย	(18,175,870.05)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(281,846.72)
อื่น ๆ	(45,693.30)
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ครบหนักระหว่างปี 1 ปี	(38,970,899.30)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(10,310,000.00)
ภาษีเงินได้หัก ที่จ่ายค้างจ่าย	(104,103.25)

หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน – สุทธิ	(99,075,785.68)
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	(3,012,955.84)
เงินมัดจำและเงินประกันการเช่า	<u>(13,810,844.62)</u>
มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สุทธิก่อนส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	87,600,689.92
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	<u>(523.89)</u>
มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สุทธิที่ได้รับ	87,600,166.03
ค่าความนิยม	103,183,357.01
หัก เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่มีอยู่ในบริษัทย่อย ณ วันซื้อกิจการ	<u>(2,455,757.74)</u>
เงินสดจ่ายซื้อบริษัทย่อยสุทธิจากเงินสดที่มีอยู่เดิมในบริษัทย่อย	<u>188,327,765.30</u>

36.3 รายการไม่กระทบเงินสด

36.3.1 ในเดือนธันวาคม 2556 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้จ่ายชำระหนี้เจ้าหนี้โดยการโอนทรัพย์สินชำระหนี้ ในมูลค่า 91.16 ล้านบาท

36.3.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีการซื้อสินทรัพย์โดยการเช่าซื้อ จำนวน 97.34 ล้านบาท

36.3.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทย่อย 2 แห่ง ได้รับเงินเพิ่มทุนจากบริษัทใหญ่ โดยบริษัทย่อยได้นำเงินเพิ่มทุนดังกล่าวมาจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับให้กับบริษัทใหญ่รวมจำนวน 91.91 ล้านบาท ดังนั้นบริษัทฯ ได้โอนจัดประเภทค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับไปเป็นค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุนทั้งจำนวน ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 10.2

36.3.4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทฯ ได้โอนสินค้าซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี จำนวน 2.20 ล้านบาท ไปตีทรัพย์สินชำระหนี้ให้กับเจ้าหนี้การค้าในมูลหนี้จำนวน 3.08 ล้านบาท เกิดกำไรจากการตีทรัพย์สินชำระหนี้เป็นจำนวน 0.88 ล้านบาท

37. ภาระผูกพัน

37.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 บริษัทฯ และบริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายชำระผู้รับเหมาจากการทำสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างแต่ละโครงการจนครบตามสัญญา จำนวน 25.51 ล้านบาท และจำนวน 0.74 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 เฉพาะกิจการจำนวน 13.89 ล้านบาท)

37.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 บริษัทฯ มีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายชำระค่าที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขาย ในกรณีที่ดินบริษัทฯ จะซื้อที่ดินดังกล่าว ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 8 จำนวน 57.33 ล้านบาท

37.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง มีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายชำระค่าเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าตามสัญญาเป็นจำนวน 36.43 ล้านบาท โดยมีระยะเวลาในการเช่าตั้งแต่วันที่ 12 กรกฎาคม 2550 ถึงวันที่ 11 กรกฎาคม 2580 กำหนดจ่ายล่วงหน้าทุก ๆ 5 ปี ครบรอบจ่ายงวดต่อไปในวันที่ 12 กรกฎาคม 2557 ปัจจุบันที่ดินและสิทธิการเช่าตามสัญญาดังกล่าวอยู่ระหว่างการฟ้องร้องคดีความตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 20

37.4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันในการที่จะต้องจ่ายชำระค่าเช่าและค่าบริการทำสัญญาเช่าและบริการจำนวน 16.17 ล้านบาท และจำนวน 5.04 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะกิจการจำนวน 12.78 ล้านบาท และจำนวน 4.35 ล้านบาท ตามลำดับ)

37.5 ภาวะจากการพัฒนาโครงการที่ดำเนินการอยู่

	งบการเงินรวม (โครงการ)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (โครงการ)	
	2556	2555	2556	2555
จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่ต้นปี	4	4	2	2
จำนวนโครงการที่ปิดแล้ว	0	0	0	0
จำนวนโครงการที่เปิดใหม่	2	0	1	0
จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่สิ้นปี	6	4	3	2

	งบการเงินรวม (ล้านบาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (ล้านบาท)	
	2556	2555	2556	2555
มูลค่าโครงการที่เปิดดำเนินงาน	2,677.39	2,735.50	2,066.60	1,964.97
มูลค่าซื้อขายที่ได้ทำสัญญาแล้วทั้งสิ้น	2,179.67	2,210.36	2,011.15	1,936.85
คิดเป็นร้อยละของยอดขาย	81.41	80.80	97.32	98.57

38. หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

- 38.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 บริษัทฯ และบริษัทย่อยสองแห่งมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกันเพื่อการพัฒนาโครงการ จำนวน 16.51 ล้านบาท และจำนวน 16.88 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 255 เฉพาะกิจการจำนวน 0.37 ล้านบาท)
- 38.2 ในไตรมาส 2 ปี 2556 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งถูกดำเนินคดีฟ้องร้องขับไล่ผิดสัญญาเช่าเรียกค่าเสียหาย ทนทรัพย์จำนวน 20.91 ล้านบาท จากการผิดสัญญาสิทธิการเช่าที่ดิน ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 37.3 ซึ่งเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 ศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษาให้ยกฟ้อง
- 38.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 ที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ซึ่งได้รับโอนกรรมสิทธิ์เรียบร้อยแล้ว จำนวน 170.13 ล้านบาท บริษัทย่อยดังกล่าวได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามโครงการที่จะเกิดในอนาคตไปจดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ในวงเงินจำนอง จำนวน 600 ล้านบาท ตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่ 27 พฤศจิกายน 2550 ต่อมาบริษัทย่อยดังกล่าวได้ถูกฟ้องร้องเป็นจำเลยร่วมในข้อหาฐานความผิดละเมิดและเรียกค่าเสียหายจากการซื้อที่ดินดังกล่าวโดยมีทนทรัพย์ในการฟ้องตามทุนจำนอง จำนวน 600 ล้านบาท ซึ่งเมื่อวันที่ 25 กันยายน 2552 ศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษายกฟ้อง โจทก์ไม่อุทธรณ์ คดีจึงถึงที่สุดตามคำพิพากษาศาลชั้นต้นแล้ว อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2552 บริษัทฯ ถูกฟ้องในคดีอาญาหมายเลขดำที่ 7199/2552 เกี่ยวกับเรื่องที่ดินดังกล่าว โดยได้มีคำขอในส่วนแบ่งให้บริษัทย่อยโอนที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่โจทก์และศาลได้มีคำสั่งอายัดที่ดินแปลงดังกล่าวไว้ในระหว่างพิจารณาคดี ต่อมาบริษัทย่อยจึงได้ยื่นคำร้องขอให้ศาลยกเลิกคำสั่งอายัดที่ดินแปลง

ดังกล่าว เนื่องจากศาลล้มละลายกลางได้มีคำสั่งให้โจทก์ตกเป็นบุคคลล้มละลายแล้วก่อนยื่นฟ้อง ดังนั้นคดีดังกล่าว โจทก์จึงไม่มีสิทธิฟ้องร้องบังคับในทางแพ่งให้บริษัทย่อยโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้กับโจทก์ได้ ปัจจุบันเมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2554 ศาลได้ยกเลิกคำสั่งคุ้มครองชั่วคราวในที่ดินแล้ว ทำให้บริษัทย่อยสามารถโอน ขาย จำนาย หรือ ทำนิติกรรมใด ๆ ในที่ดินดังกล่าวได้ ซึ่งบริษัทย่อยได้ขายที่ดินดังกล่าวไปแล้วเมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2554 และในส่วน ของคดีอาญาศาลได้พิพากษาเมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2556 ให้ยกฟ้องโจทก์ ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างศาลอุทธรณ์

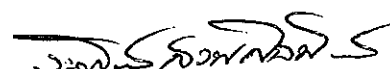
39. การนำเสนอข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานได้นำเสนอข้อมูลทางการเงินจำแนกส่วนงานตามมุมมองของผู้บริหารในการรายงาน ข้อมูลส่วนงาน ดังนี้

- 39.1 บริษัทฯ ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไว้เพื่อขายเพียงอย่างเดียว จึงไม่มีการนำเสนอข้อมูลจำแนกตาม ส่วนงานในงบการเงินเฉพาะกิจการ
- 39.2 บริษัทย่อย 3 แห่ง ของบริษัทฯ ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไว้เพื่อขายและบริษัทย่อยอีก 1 แห่ง ของบริษัทฯ ประกอบธุรกิจให้เช่าบริการและขายอสังหาริมทรัพย์
- 39.3 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีส่วนงานทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย ส่วนงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยในงบ การเงินรวม สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 มีรายละเอียดดังนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 มีรายละเอียดดังนี้

รายการ	งบการเงินรวม (บาท)				
	ประเภทธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์	ประเภทธุรกิจให้เช่า บริการและขาย	รวม	การตัดบัญชี รายการระหว่างกัน	งบการเงินรวม
รายได้จากการขาย	70,062,726.38	41,209,887.85	111,272,614.23	(4,008,018.69)	107,264,595.54
รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	0.00	64,128,427.84	64,128,427.84	(1,142,000.00)	62,986,427.84
รายได้จากการบริการ	0.00	16,673,668.65	16,673,668.65	0.00	16,673,668.65
ต้นทุนขาย	(61,419,002.50)	(39,736,319.54)	(1,011,553,22.04)	4,008,018.69	(97,147,303.35)
ต้นทุนให้บริการ	0.00	(56,906,103.31)	(56,906,103.31)	496,062.23	(56,410,041.08)
กำไรขั้นต้น	8,643,723.88	25,369,561.49	34,013,285.37	(645,937.77)	33,367,347.60
รายได้อื่น :					
รายได้ดอกเบี้ยรับ	7,061,156.61	1,412,444.32	8,473,600.93	(2,150,502.49)	6,323,098.44
กำไรจากการขายทรัพย์สิน	200,932.58	0.00	200,932.58	0.00	200,932.58
กำไรจากการประนอมหนี้	655,298.32	0.00	655,298.32	0.00	655,298.32
รายได้ค่าปรับจากการผิดสัญญาเช่า	0.00	4,000,000.00	4,000,000.00	0.00	4,000,000.00
อื่นๆ	7,650,740.42	671,063.39	8,321,803.81	0.00	8,321,803.81



รายงานประจำปี 2556 (แบบ 56-1)

รวมรายได้อื่น	15,568,127.93	6,083,507.71	21,651,635.64	(2,150,502.49)	19,501,133.15
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(11,260,186.44)	(636,709.13)	(11,896,895.57)	0.00	(11,896,895.57)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(64,525,263.49)	(10,994,660.65)	(75,519,924.14)	645,937.77	(74,873,986.37)
ค่าใช้จ่ายอื่น:					
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์	(67,637,550.00)	0.00	(67,637,550.00)	0.00	(67,637,550.00)
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุน	(36,085,496.01)	0.00	(36,085,496.01)	36,085,496.01	0.00
หนี้สงสัยจะสูญเงินให้กู้ยืมระหว่างกัน	(787,216.96)	0.00	(787,216.96)	787,216.96	0.00
ส่วนได้เสียจากเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(88,402,586.33)	0.00	(88,402,586.33)	88,402,586.33	0.00
รวมค่าใช้จ่าย	(268,698,299.23)	(11,631,369.78)	(280,329,669.01)	125,921,237.07	(154,408,431.94)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนส่วนแบ่งกำไรในบริษัทร่วม	(244,486,447.42)	19,821,699.42	(224,664,748.00)	123,124,796.81	(101,539,951.19)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	0.00	0.00	0.00	258,549.63	258,549.63
กำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนทางการเงิน	(244,486,447.42)	19,821,699.42	(224,664,748.00)	123,383,346.44	(101,281,401.56)
ต้นทุนทางการเงิน	(12,490,186.68)	(12,164,419.52)	(24,654,606.20)	2,150,502.49	(22,504,103.71)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	(256,976,634.10)	7,657,279.90	(249,319,354.20)	125,533,848.93	(123,785,505.27)
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	0.00	(1,875,814.76)	(1,875,814.76)	0.00	(1,875,814.76)
กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด	(256,976,634.10)	5,781,465.14	(251,195,168.96)	125,533,848.93	(125,661,320.03)
กำไรเบ็ดเสร็จอื่น	(990,326.50)	0.00	(990,326.50)	0.00	(990,326.50)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	(257,966,960.60)	5,781,465.14	(252,185,495.46)	125,533,848.93	(126,651,646.53)

งบการเงินรวม (บาท)

	ประเภทธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์	ประเภทธุรกิจให้เช่า บริการและขาย	รวม	การตัดบัญชี รายการระหว่างกัน	งบการเงินรวม
การแปงันกำไร(ขาดทุน)สุทธิ					
ส่วนที่เป็นบริษัทใหญ่					(126,650,965.71)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม					(680.82)
					(126,651,646.53)
สินทรัพย์ตามส่วนงาน					
สินค้าคงเหลือ	527,084,966.70	0.00	527,084,966.70	0.00	527,084,966.70
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	6,534,094.45	0.00	6,534,094.45	0.00	6,534,094.45
สินทรัพย์ให้เช่าดำเนินงาน	0.00	293,438,190.71	293,438,190.71	(6,963,358.50)	286,474,832.21
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2,607,838.37	688,091.07	3,295,929.44	6,963,358.50	10,259,287.94
ที่ดินรอการพัฒนา	41,087,750.00	0.00	41,087,750.00	0.00	41,087,750.00
สินทรัพย์อื่น	1,255,631,711.8	67,193,413.51	1,322,825,125.36	(461,189,597.08)	861,635,528.28
สินทรัพย์รวมตามงบการเงิน	1,832,946,361.37	361,319,695.29	2,194,266,056.66	(461,189,597.08)	1,733,076,459.58
ค่าเสื่อมราคา	1,250,286.85	41,757,243.33	43,007,530.18	0.00	43,007,530.18

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 มีรายละเอียดดังนี้

รายการ	งบการเงินรวม (บาท)				
	ประเภทธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์	ประเภทธุรกิจ ให้เช่าและบริการ	รวม	การตัดบัญชีรายการ ระหว่างกัน	งบการเงินรวม
รายได้จากการขาย	105,651,929.50	0.00	105,651,929.50	0.00	105,651,929.50
รายได้จากการให้บริการ	0.00	512,600.00	512,600.00	0.00	512,600.00
ต้นทุนขาย	(102,929,333.29)	0.00	(102,929,333.29)	0.00	(102,929,333.29)
ต้นทุนให้บริการ	0.00	(487,980.17)	(487,980.17)	0.00	(487,980.17)
กำไรขั้นต้น	2,722,596.21	24,619.83	2,747,216.04	0.00	2,747,216.04
รายได้อื่น :					
รายได้ดอกเบี้ยรับ	77,367.77	656,683.15	734,050.50	(656,681.60)	77,368.90
กำไรจากการประนอมหนี้	14,797,172.69	494,896.94	15,292,069.63	0.00	15,292,069.63
กำไรจากการขายทรัพย์สิน	980,123.86	808,773.96	1,788,897.82	0.00	1,788,897.82
กำไรจากการตีทรัพย์สินชำระหนี้	878,486.01	0.00	878,486.01	0.00	878,486.01
อื่นๆ	5,099,742.40	478,525.88	5,578,268.28	0.00	5,578,268.28
รวมรายได้อื่น	21,832,892.33	2,438,879.91	24,271,772.24	(656,681.60)	23,615,090.64
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(9,602,028.26)	(1,310,807.60)	(10,903,835.86)	0.00	(10,903,835.86)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(80,334,688.45)	(3,826,482.81)	(84,161,171.26)	(2,066,780.80)	(86,227,952.06)
ค่าใช้จ่ายอื่น :					
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์	(46,000,000.00)		(46,000,000.00)	0.00	(46,000,000.00)
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุน	(129,999,400.00)	0.00	(129,999,400.00)	129,999,400.00	0.00
หนี้สงสัยจะสูญเงินให้กู้ยืมระหว่างกัน	(50,755,694.59)	0.00	(50,755,694.59)	50,755,694.59	0.00
รวมค่าใช้จ่าย	(316,691,811.30)	(5,128,290.41)	(321,820,101.71)	178,688,313.79	(143,131,787.92)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนทางการเงิน	(292,136,322.76)	(2,664,790.67)	(294,801,113.43)	178,031,632.19	(116,769,481.24)
ต้นทุนทางการเงิน	(19,211,268.00)	(1,406,681.60)	(20,167,949.60)	656,681.60	(19,961,268.00)
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	(311,347,590.76)	(4,071,472.27)	(315,419,063.03)	178,688,313.79	(136,730,749.24)
กำไรเบ็ดเสร็จอื่น	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(311,347,590.76)	(4,071,472.27)	(315,419,063.03)	178,688,313.79	(136,730,749.24)
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)สุทธิ					
ส่วนที่เป็นบริษัทใหญ่					(136,729,768.44)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม					(980.80)
					(136,730,749.24)

รณชัย คงทิพย์

รายการ	งบการเงินรวม (บาท)				
	ประเภทธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์	ประเภทธุรกิจ ให้เช่าและบริการ	รวม	การตัดบัญชี รายการระหว่างกัน	งบการเงินรวม
สินทรัพย์ตามส่วนงาน					
สินค้าคงเหลือ - สุทธิ	321,120,379.95	0.00	321,120,379.95	0.00	321,120,379.95
สินทรัพย์ที่โอนไปเป็นหลักประกัน					
ตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้	125,050,000.00	0.00	125,050,000.00	0.00	125,050,000.00
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	6,720,199.46	0.00	6,720,199.46	0.00	6,720,199.46
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	2,400,723.49	0.00	2,400,723.49	0.00	2,400,723.49
ที่ดินรอการพัฒนา	74,840,000.00	0.00	74,840,000.00	0.00	74,840,000.00
สินทรัพย์อื่น	594,390,995.78	17,378,962.42	611,769,958.20	(390,786,975.51)	220,982,982.69
สินทรัพย์รวมตามงบการเงิน	1,124,522,298.68	17,378,962.42	1,141,901,261.10	(390,786,975.51)	751,114,285.59
ค่าเสื่อมราคา	1,032,414.13	279,298.97	1,311,713.10	0.00	1,311,713.10

40. การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงิน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย และจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญาของคู่สัญญา บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีนโยบายประกอบธุรกรรมตราสารอนุพันธ์ทางการเงินเพื่อเก็งกำไรหรือเพื่อการค้า

40.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย เกิดจากการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยในตลาดซึ่งส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานและกระแสเงินสด สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีสาระสำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสามารถแยกตามวันที่ครบกำหนดสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ได้ดังนี้

งบการเงินรวม

	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย ลอยตัว	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปีและ ครบกำหนดเมื่อ ทวงถาม	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี				
	(ล้านบาท)					
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	0.00	0.00	414.21	2.63	416.84	0.50-3.00
รวม	0.00	0.00	414.21	2.63	416.84	
หนี้สินทางการเงิน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	0.00	0.00	45.00	0.00	45.00	MLR+0.25
เงินกู้ยืมจากบุคคลและกิจการอื่น	5.00	0.00	0.00	0.00	5.00	15,24
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	55.77	132.02	0.00	0.00	187.79	4-7
เงินกู้ยืมระยะยาว	0.00	0.00	63.14	0.00	63.14	3 และ MLR+1.50, 2.50
หนี้สินตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้	0.00	0.00	51.14	0.00	51.14	MLR
รวม	60.77	132.02	159.28	0.00	159.28	

งบการเงินเฉพาะกิจการ

	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย ลอยตัว	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปีและ ครบกำหนดเมื่อ ทวงถาม	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี				
(ล้านบาท)						
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	0.00	0.00	401.19	1.36	402.55	0.50
รวม	0.00	0.00	401.19	1.36	402.55	

วิมล วัฒนศิริ

หนี้สินทางการเงิน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

รวม

รายงานประจำปี 2556 (แบบ 56-1)

45.00	0.00	0.00	0.00	45.00	MLR+0.25
45.00	0.00	0.00	0.00	45.00	

วิ.พ.ค. ๒๕๕๖

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 สามารถแยกได้ดังนี้

งบการเงินรวม						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย ลอยตัว	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปีและ ครบกำหนดเมื่อ ทวงถาม	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี				
(ล้านบาท)						
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	0.00	0.00	166.64	39.04	205.68	0.625-0.75
รวม	0.00	0.00	166.64	39.04	205.68	
หนี้สินทางการเงิน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	0.00	0.00	45.00	0.00	45.00	MLR+0.25
เงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น	5.00	0.00	0.00	0.00	5.00	15
เงินกู้ยืมจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0.00	0.00	0.00	0.21	0.21	
เงินกู้ยืมระยะยาว	0.00	0.00	112.44	0.00	112.44	3 และ MLR+ 1.50, 2.50
หนี้สินตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้	0.00	0.00	108.25	34.05	142.30	MLR
รวม	5.00	0.00	265.69	34.26	304.95	
งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย ลอยตัว	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปีและ ครบกำหนดเมื่อ ทวงถาม	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี				
(ล้านบาท)						
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	0.00	0.00	165.00	20.79	185.79	0.75
เงินให้กู้ยืมแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0.00	0.00	0.00	252.66	252.66	
รวม	0.00	0.00	165.00	273.45	438.45	
หนี้สินทางการเงิน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	45.00	0.00	0.00	0.00	45.00	MLR+0.25
รวม	45.00	0.00	0.00	0.00	45.00	

วิมล วัฒนกุล

41. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ตามรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2557 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2557 มีรายละเอียดดังนี้

- 41.1 พิจารณาลดทุนจดทะเบียน จากเดิม 22,083.60 ล้านบาท เป็น 19,082.30 ล้านบาท โดยยกเลิกหุ้นสามัญที่ยังมิได้จำหน่ายจำนวน 3,001.30 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท (แบ่งเป็นหุ้นที่เหลือจากการจัดสรรให้กับผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering) จำนวน 0.92 ล้านหุ้น , หุ้นในส่วนที่รองรับ WAT-W1 ที่ไม่ได้จัดสรรจำนวน 0.38 ล้านหุ้น และหุ้นเดิมที่จะจัดสรรให้บุคคลในวงจำกัดจำนวน 3.00 ล้านหุ้น) และอนุมัติให้แก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียน ซึ่งที่ประชุมมีมติอนุมัติ
- 41.2 พิจารณาออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 51,196.30 ล้านหุ้น เพื่อขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่มีรายชื่อในวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท (Record Date) ในวันที่ 22 มกราคม 2557 แต่อย่างไรก็ตามที่ประชุมลงมติด้วยคะแนนเสียงไม่ถึง 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้น จึงถือว่าไม่อนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม

42. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทฯ และบริษัทย่อย คือ จะจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทางการเงินที่เหมาะสม และการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
อัตราส่วนหนี้สิน : ทุน	0.35 : 1	1.01 : 1	0.09 : 1	0.33 : 1

43. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกงบการเงินโดยคณะกรรมการของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

14.1 อธิบายผลประกอบการ บริษัท วรณ แคปปิตอล จำกัด (มหาชน) ปี 2556

บริษัท วรณ แคปปิตอล จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงผลประกอบการของปี 2556 (สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2556) ดังนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายและบริการ เท่ากับ 186.92 ล้านบาท แบ่งเป็น รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 70.07 ล้านบาท และ รายได้จากกลุ่มธุรกิจรถเช่าครบวงจร ดำเนินกิจการในนาม บริษัท แพลทตินั่ม ออโต้ เซอร์วิส จำกัด จำนวน 116.85 ล้านบาท โดยรายได้ที่มาจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่มาจากการโอนขายมาจากการโอนขายบ้านเดี่ยวในโครงการลิฟวิ่ง นารา รังสิต และอาคารชุดโครงการเดอะโคโลเวอร์ ภูเก็ต ส่วนที่เหลือมาจากการโอนขายอาคารชุดโครงการเดอะโคโลเวอร์ ทองหล่อ และอาคารพาณิชย์โครงการพูนสิน ไพโรเวชี พลัส ดันทุนขายและบริการ เท่ากับ 153.56 ล้านบาท หรือคิดเป็น 82.15% ของรายได้จากการขายและบริการ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในไตรมาสที่ เท่ากับ 155.40 ล้านบาท ประกอบด้วยรายการสำคัญ ได้แก่ค่าใช้จ่ายในการขาย จำนวน 11.9 ล้านบาท, ค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 74.87 ล้านบาท และ ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ (เป็นรายการที่ไม่ใช่จ่ายเป็นเงินสด) จำนวน 67.64 ล้านบาท

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีผลขาดทุนสุทธิสำหรับปีนี้ เท่ากับ 126.65 ล้านบาท หรือคิดเป็นขาดทุนสุทธิต่อหุ้น เท่ากับ 0.017 บาท เปรียบเทียบกับผลประกอบการในปีก่อน บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีผลขาดทุนสุทธิลดลง 10.08 ล้านบาท หรือลดลง 7.37% โดยบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีผลขาดทุนสุทธิสำหรับปี 2555 เท่ากับ 136.73 ล้านบาท หรือคิดเป็นขาดทุนสุทธิต่อหุ้น เท่ากับ 0.088 บาท ผลประกอบที่ดีขึ้นในปีนี้เป็นผลมาจาก

- รายได้จากการขายและบริการของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 80.76 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 76.07% โดยในปี 2555 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายและบริการ เท่ากับ 106.16 ล้านบาท แหล่งที่มาของรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และรายได้จากธุรกิจรถยนต์ให้เช่าที่กล่าวมาแล้วข้างต้น

หากวิเคราะห์รายได้จากการขายและบริการตามแหล่งที่มา เห็นได้ว่ารายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปีนี้ลดลงจากปีก่อน เท่ากับ 35.58 ล้านบาท หรือลดลง 33.68% อย่างไรก็ตาม รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงไป ถูกชดเชยด้วยรายได้จากกลุ่มธุรกิจรถเช่าครบวงจร ซึ่งเป็นนโยบายของบริษัทฯ ในการขยายการลงทุนไปสู่ธุรกิจอื่นที่มีอัตราผลตอบแทนการลงทุนอยู่ในเกณฑ์ที่ดี

- สัดส่วนต้นทุนขายและบริการต่อรายได้จากการขายและบริการ คิดเป็น 82.15% ลดลงจากปีก่อน ที่มีสัดส่วนต้นทุนขายและบริการต่อรายได้จากการขายและบริการ คิดเป็น 97.41% ซึ่งเป็นผลมาจากปีนี้ บริษัทฯ ได้นำผลประกอบการของ กลุ่มบริษัท แพลทตินั่ม ออโต้ เซอร์วิส จำกัด เข้ามาเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินรวมของบริษัทฯ ด้วย ทำให้สัดส่วนต้นทุนขายฯเฉลี่ยต่อรายได้จากการขายฯเฉลี่ย ลดลงจากปีก่อนดังกล่าว (สัดส่วนต้นทุนขายฯต่อรายได้ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปีนี้ คิดเป็น 87.6% ส่วนสัดส่วนต้นทุนขายฯต่อรายได้ของธุรกิจรถเช่าในปีนี้ คิดเป็น 78.9%)

- ค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ลดลงจากปีก่อน จำนวน 10.37 ล้านบาท หรือลดลง 12.02% โดยในปี 2555 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร เท่ากับ 86.23 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหารที่ลดลงอย่างชัดเจน ได้แก่ ค่าใช้จ่ายอื่น เช่น ค่าปรับจากลูกค้าเงินด่วน, ค่าธรรมเนียมอื่นๆ เป็นต้น ที่ลดลงจากเดิม 23.81 ล้านบาท ในปี 2555 เหลือ 12.89 ล้านบาท ในปีนี้ หรือลดลงไป เท่ากับ 10.92 ล้านบาท

แม้ว่าผลประกอบการของบริษัทฯ ในปีนี้ จะดีขึ้นกว่าปีก่อน แต่ก็ยังต่ำกว่าการคาดการณ์ของบริษัทฯ สาเหตุเพราะว่า ยอดขายอาคารชุดของโครงการเดอะโคโลเวอร์ ภูเก็ต และบ้านเดี่ยวในโครงการลิฟวิง นารา รั้งสิต ไม่เป็นไปตามเป้าหมาย ซึ่งได้รับผลกระทบจากอุปสงค์ที่ลดลง เนื่องจากภาวะการชะลอตัวของเศรษฐกิจภายในประเทศ และอุปทานที่เพิ่มขึ้น ทำให้ภาวะการแข่งขันค่อนข้างรุนแรง อย่างไรก็ตาม คาดการณ์ว่าผลประกอบการของบริษัทฯ ในปี 2557 จะดีขึ้นกว่าปี 2556 ซึ่งนอกจากรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และรายได้จากธุรกิจรถเช่าครบวงจรที่คาดว่าจะไม่ต่ำกว่าเดิมแล้ว ในส่วนของรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ ยังเพิ่มการรับรู้รายได้จากโครงการอาคารชุดและโฮมออฟฟิสโครงการเดอะโคโลเวอร์ ลาดพร้าว 83 มูลค่าขายรวม 172.28 ล้านบาท ด้วย

บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมในปีนี เท่ากับ 1,733.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน ซึ่งมีขนาดสินทรัพย์รวม เท่ากับ 751.11 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 130.73% เป็นผลมาจากบริษัทฯ ได้ดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2556 เมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2556 โดยในระหว่างวันที่ 7 ถึงวันที่ 20 มิถุนายน 2556 บริษัทฯ ได้เรียกเก็บชำระค่าหุ้นจำนวน 10,239 ล้านหุ้น เป็นเงิน 921.52 ล้านบาท และได้จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์เพิ่มทุนที่เรียกชำระแล้ว จากจำนวน 2,560 ล้านหุ้น เป็น 12,799 ล้านหุ้น เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2556 ซึ่งจะมีส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นจำนวน 9,318 ล้านบาท จากการดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนดังกล่าว ทำให้รายการสินทรัพย์โดยส่วนใหญ่เพิ่มขึ้น ที่สำคัญได้แก่

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 211.16 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 28.11% โดยในปี 2555 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เท่ากับ 205.68 ล้านบาท

- สินค้าคงเหลือสุทธิ เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 205.96 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 27.42% ทั้งนี้ ในปี 2555 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินค้าคงเหลือสุทธิ เท่ากับ 321.12 ล้านบาท ในปีนี้ บริษัทฯ นำเงินไปลงทุนซื้อที่ดินว่างเปล่าในซอยทองหล่อ 9 แขวง คลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ เนื้อที่ 2 งาน 52 ตารางวา เป็นเงินจำนวน 189 ล้านบาท เพื่อดำเนินโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับ High-end Luxury สูง 7 ชั้น จำนวน 12 ยูนิต มูลค่าขายรวม 651.34 ล้านบาท โดยมีแผนการขายและเริ่มก่อสร้างในปี 2557 และรับรู้รายได้ทั้งจำนวนในปี 2558

- เงินลงทุนในบริษัทร่วม เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 279.75 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 100% ทั้งนี้ ในปี 2555 บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีเงินลงทุนในบริษัทร่วม ในปีนี้ บริษัทฯ นำเงินไปลงทุนซื้อหุ้นสามัญของ บริษัท อควา แอด จำกัด (มหาชน) จำนวน 105.15 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท คิดเป็นเงินจำนวน 279.49 ล้านบาท โดยมีสัดส่วนการลงทุน 26% ได้รับผลตอบแทนเป็นเงินปันผลจ่ายในแต่ละปี ปัจจุบัน บริษัท อควา แอด จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจให้บริการเช่าพื้นที่ป้ายโฆษณา ทั้งภายในและนอกอาคาร และสื่อโฆษณาอื่นๆ ปัจจุบันมีป้ายรวม 144 แห่ง

- สินทรัพย์ให้เช่า เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 286.47 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 100% ทั้งนี้ ในปี 2555 บริษัทฯ และบริษัท ย่อยไม่มีสินทรัพย์ให้เช่า ในปีนี้ บริษัทฯ นำเงินไปลงทุนซื้อหุ้นสามัญของ บริษัท แพลทตินั่ม ออโต้ เซอร์วิส จำกัด จำนวน 1.199 ล้าน หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นเงินรวม 230.78 ล้านบาท โดยมีสัดส่วนการลงทุน 99.99% ได้รับผลตอบแทนเป็นรายได้ จากการดำเนินงานทั้งหมดในแต่ละปี ปัจจุบัน บริษัท แพลทตินั่ม ออโต้ เซอร์วิส จำกัด ซึ่งดำเนินธุรกิจรถเช่าครบวงจร ปัจจุบันมีรถให้ เช่ารวม 139 คัน บริษัทฯ มีที่ดินและโครงการรอการพัฒนาสุทธิในปีนี เท่ากับ 41.08 ล้านบาท ประกอบด้วย ที่ดินเปล่าตั้งอยู่ที่ ตำบล แกลง อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง เนื้อที่ประมาณ 7 ไร่เศษ มูลค่า 40.05 ล้านบาท และที่ดินเปล่าตั้งอยู่ที่ แขวงคลองสองต้นนุ่น เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ เนื้อที่ประมาณ 3 งานเศษ มูลค่า 1.04 ล้านบาท ทั้งนี้ ที่ดินทั้ง 2 แห่งดังกล่าว อยู่ระหว่างพัฒนารูปแบบ โครงการและที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องและเหมาะสมกับความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ซื้อให้มากที่สุด

หนี้สินรวมในปีนี เท่ากับ 449.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน ซึ่งมีหนี้สินรวม เท่ากับ 377.63 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 19.09% เนื่องจากในปีนี บริษัทฯ ได้รวมหนี้สินในส่วนของ บริษัท แพลทตินั่ม ออโต้ เซอร์วิส จำกัด ซึ่งดำเนินธุรกิจรถเช่าครบวงจร เข้ามาเป็น ส่วนหนึ่งของงบการเงินรวมของบริษัทฯด้วย ที่สำคัญ ได้แก่ หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน จำนวน 132.02 ล้านบาท เงินประกันความ เสียหายและเงินมัดจำค่าเช่า จำนวน 22.09 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม มีรายการหนี้สินหลายรายการที่ลดลงในปีนีด้วย ที่สำคัญได้แก่ เงินกู้ยืมระยะยาวที่ลดลงจากเดิม 112.44 ล้านบาท ในปี 2555 เหลือ 3.74 ล้านบาท ในปีนี หรือลดลงไป เท่ากับ 108.7 ล้านบาท ซึ่ง เกิดจากการโอนขายอาคารชุดโครงการเดอะโคโลเวอร์ ภูเก็ต และโอนขายบ้านเดี่ยวในโครงการลิฟวิง นารา รังสิต และปลดลดจำนองใน อัตราส่วน 70% - 80% ของราคาขาย เพื่อชำระหนี้เงินต้นคืน บริษัทเงินทุน แอ็ดวานซ์ จำกัด (มหาชน) และธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) โดยปัจจุบันบริษัทฯ สามารถชำระหนี้เงินต้นคืน ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) เสร็จสิ้นแล้วเมื่อเดือนมกราคม 2557 ที่ผ่านมา

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt-to-Equity Ratio) ของปีนี เท่ากับ 0.42 ต่อ 1 ลดลงจากปีก่อน (1.01 ต่อ 1) ซึ่ง เป็นผลมาจากการเพิ่มทุนและการชำระหนี้คืนสถาบันการเงิน ดังที่ได้กล่าวมาแล้ว

14.2 ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินในอนาคต

ด้านเศรษฐกิจภายในประเทศ

ถึงแม้ว่าภาพรวมของผลประกอบการบริษัทในปี 2556 จะดีกว่าปี 2555 (รายละเอียดในหัวข้อ 14.1 วิเคราะห์การ ดำเนินงานและฐานะทางการเงิน) แต่ยังคงต่ำกว่าการคาดการณ์ของบริษัท เนื่องจากภาวะการชะลอตัวของเศรษฐกิจ ส่งผลทำให้การ ตัดสินใจซื้อของลูกค้าลดลง เพราะไม่แน่ใจในสถานการณ์ปัจจุบัน รวมทั้งอัตราดอกเบี้ยที่ไม่จูงใจต่อการตัดสินใจซื้อเท่าที่ควร ส่งผล ให้ยอดขายโครงการของบริษัท อาทิ อาคารชุดโครงการเดอะโคโลเวอร์ ภูเก็ต และบ้านเดี่ยวโครงการลิฟวิง นารา รังสิต เป็นต้น ไม่ เป็นไปตามเป้าหมาย ทำให้จำนวนหน่วยสินค้าที่สร้างเสร็จแล้ว แต่ยังคงเหลือสินค้ารอขายจำนวนหนึ่งเป็นระยะเวลานาน

ทั้งนี้บริษัทได้ดำเนินการลดความเสี่ยงจากการมีสินค้าคงเหลือ โดยการบริหารสินค้าให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น โดยเน้นการพัฒนาโครงการเป็นรายเฟส ซึ่งสามารถปรับแผนงานการก่อสร้างได้สะดวกและรวดเร็ว ในกรณีที่พฤติกรรมของลูกค้ามีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ บริษัทจะสามารถปรับรูปแบบสินค้าให้เหมาะสมกับความนิยมและวิถีการดำเนินชีวิตของลูกค้าที่เปลี่ยนไปด้วย

ด้านการแข่งขัน

จากภาวะการแข่งขันในอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เดียวกันยังคงมีความรุนแรงมากขึ้น กลุ่มรายใหญ่ในอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยังคงเป็นผู้นำตลาด ซึ่งมีการนำเสนอสินค้าทุกประเภทอย่างหลากหลายรูปแบบ เพื่อสนองกับความต้องการของลูกค้าทุกระดับ และได้สร้างแบรนด์ความน่าเชื่อถือรองรับสินค้าอย่างชัดเจน จากการแข่งขันอย่างรุนแรงดังกล่าว ทำให้ตลาดการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะเป็นของผู้ซื้อซึ่งจะมีโอกาสพิจารณาคัดเลือกบริโภคสินค้าอย่างรอบคอบให้คุ้มค่ากับจำนวนเงินที่จ่ายไป ดังนั้นการสร้างสินค้าที่ดีมีคุณภาพ จะต้องเน้นความทันสมัย พื้นที่ใช้สอยที่เพียงพอ การเลือกใช้วัสดุที่ดี ทำเลที่ตั้งสะดวกสบาย กลยุทธ์ด้านราคาที่เหมาะสม และกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทให้ชัดเจน เพื่อจะเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันกับคู่แข่งด้านการเงินในการจัดหาแหล่งเงินเพื่อลงทุนในโครงการใหม่

จากการที่บริษัทมียอดขายสินค้าล่าช้าไม่เป็นไปตามแผนงาน ทำให้บริษัทขาดสภาพคล่องชั่วคราวและเกิดการค้างชำระหนี้กับเจ้าหนี้และสถาบันการเงินต่าง ๆ เป็นระยะๆ ถึงแม้จะมีการแก้ไขปัญหาให้เป็นปกติได้ในระดับหนึ่งแล้วก็ตาม แต่ก็ยังมีผลกระทบต่อการขอสินเชื่อใหม่ของบริษัทสำหรับขึ้นโครงการใหม่กับสถาบันการเงิน ประกอบกับความเข้มงวดมากขึ้น ในการพิจารณาให้สินเชื่อกับกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เป็นผลให้การอนุมัติวงเงินสินเชื่อที่สถาบันการเงินเสนอให้ไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่บริษัทต้องการจะดำเนินการ โดยเฉพาะการขึ้นโครงการใหม่ที่มีขนาดใหญ่ที่ใช้เงินลงทุนจำนวนมากยังเป็น

ข้อจำกัดของบริษัทในการขยายการลงทุนของโครงการ ดังนั้นบริษัทจึงได้ปรับแผนการลงทุนในเบื้องต้นโดยจะทำโครงการขนาดเล็ก เพื่อที่รองรับสภาพตลาดปัจจุบันในการใช้วงเงินสินเชื่อไม่สูงมาก และพยายามหาแหล่งเงินทุนจากด้านอื่นๆ แทนการขอสินเชื่อ เช่น การเพิ่มทุน เป็นต้น

อย่างไรก็ตาม มีรายการหนี้สินที่ลดลงในปี 2556 ที่สำคัญ ได้แก่ เงินกู้ยืมระยะยาวที่ลดลงจากเดิม 112.44 ล้านบาท ในปี 2555 เหลือ 3.74 ล้านบาท ลดลงเท่ากับ 108.7 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการโอนขยายอาคารชุดโครงการเดอะโคโลเวอร์ ภูเก็ต และบ้านเดี่ยวโครงการลิฟวิ่ง นารา รัชสิด และปลอดจำนองในอัตราส่วน 70%-80% ของราคาขาย เพื่อชำระหนี้เงินต้นคืนบริษัท เงินทุนแอ็ดวานซ์ จำกัด(มหาชน) และธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด(มหาชน)

ซึ่งปัจจุบัน บริษัทสามารถชำระหนี้เงินต้นคืน ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด(มหาชน) เสร็จสิ้นเมื่อเดือนมกราคม 2557 แล้ว