

บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ “บริษัท รักษาแลนด์ (สาทร-พระราม3) จำกัด”)

รายงานและงบการเงินรวม

31 ธันวาคม 2556

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุบนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติตามตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน วิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าว ผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนองบการเงิน โดยถูกต้องตามที่ควรของกิจการ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกิจการ การตรวจสอบรวมถึงการประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีที่จัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร รวมทั้งการประเมินการนำเสนองบการเงินโดยรวม

ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยและเฉพาะของบริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตเกี่ยวกับเหตุการณ์ต่อไปนี้

- ก) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.2 และข้อ 4 ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯ ได้เปลี่ยนแปลงเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินโดยนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินมาถือปฏิบัติแทนมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ บริษัทฯ ได้ปรับย้อนหลังงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และนำเสนองบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2555 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นและงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบเพื่อสะท้อนการเปลี่ยนเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน และได้ใช้เกณฑ์ดังกล่าวในการจัดทำงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ ณ วันที่ 1 มกราคม 2555 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 ซึ่งจัดทำขึ้นเป็นครั้งแรกด้วยเช่นกันเพื่อแสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ
- ข) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.3 ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนในบริษัทย่อยสี่แห่ง ซึ่งเคยถูกถือหุ้นและควบคุมโดยผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ดังนั้นจึงถือเป็นการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน ผู้บริหารได้จัดทำงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และวันที่ 1 มกราคม 2555 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 ของบริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบไว้ ณ ที่นี้ เพื่อสะท้อนผลของการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน โดยไม่ได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี

ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่อเหตุการณ์ดังกล่าวข้างต้นแต่อย่างใด

เรื่องอื่น

งบแสดงฐานะการเงินของบริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 (ก่อนปรับปรุงใหม่) ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่น ซึ่งแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขตามรายงานลงวันที่ 10 เมษายน 2556

งบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ ณ วันที่ 1 มกราคม 2555 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 ของบริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2555 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นและงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 ของบริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ ได้จัดทำโดยฝ่ายบริหารของบริษัทฯและไม่ได้ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี

กฤษดา เลิศวนา

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4958

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

(เดิมชื่อ บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ที แอนด์ ยัง จำกัด)

กรุงเทพฯ: 24 กุมภาพันธ์ 2557

บริษัท เจ.เอส.ที. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	
	31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2555	1 มกราคม 2555	31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2555	1 มกราคม 2555	
		(ไม่ได้ตรวจสอบ)		(ปรับปรุงใหม่)			
สินทรัพย์							
สินทรัพย์หมุนเวียน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	225,365,484	32,573,192	2,011,174	68,410,170	52,973	1,611,488
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	9	87,964	4,626,881	371,580	2,328,427	42,495	76,403
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7	-	9,228,952	-	100,000,000	4,441,512	-
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	10	5,012,233,668	1,675,860,873	87,766,704	3,091,161,953	11,878,240	87,766,704
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน	11	-	285,746,000	-	-	205,746,000	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		9,186,993	15,115	1,546,764	904,930	-	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		5,246,874,109	2,008,051,013	91,696,222	3,262,805,480	222,161,220	89,454,595
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน							
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	12	-	-	-	744,909,700	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13	260,150,170	-	-	-	-	-
อุปกรณ์	14	15,700,809	5,726,648	3,676,141	9,354,061	103,909	63,415
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		3,878,434	163,984	48,623	3,301,335	-	-
สินทรัพย์ถาวรอื่นที่ได้รับจากการตัดบัญชี	4, 21	94,191,606	17,319,821	97,176	50,874,295	114,130	55,270
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		2,420,890	1,148,090	164,948	1,694,990	29,400	162,200
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		376,341,909	24,358,543	3,986,888	810,134,381	247,439	280,885
รวมสินทรัพย์		5,623,216,018	2,032,409,556	95,683,110	4,072,939,861	222,408,659	89,735,480

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจ.เอส.ที. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	
	31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2555	1 มกราคม 2555	31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2555	1 มกราคม 2555	
		(ไม่ได้ตรวจสอบ)		(ปรับปรุงใหม่)			
หนี้สินและผู้ถือหุ้น							
หนี้สินหมุนเวียน							
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	15	162,000,000	-	24,967,000	162,000,000	-	24,967,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	16	178,566,624	439,604,389	60,504,371	101,057,841	207,398,497	58,142,713
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		1,448,044,893	374,088,200	4,050,000	707,794,463	250,000	4,050,000
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่							
ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		1,506,243	644,216	396,550	853,847	-	-
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนด							
ชำระภายในหนึ่งปี	17	989,900,255	30,847,469	-	410,900,000	-	-
ภายในเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		63,621,741	21,865,818	107,193	14,199,357	1,405,627	107,193
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		15,430,377	1,002,984	262,668	6,060,900	1,410	69,265
รวมหนี้สินหมุนเวียน		2,859,070,133	868,053,076	90,287,782	1,402,866,408	209,055,534	87,336,171
หนี้สินไม่หมุนเวียน							
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7	-	134,000,000	-	140,000,000	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิจาก							
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		2,654,515	1,063,780	1,068,198	2,216,255	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึง							
กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	17	1,118,293,062	575,450,204	-	1,043,423,062	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	4	2,201,291	1,054,956	485,879	1,247,186	570,649	276,348
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		1,123,148,868	711,568,940	1,554,077	1,186,886,503	570,649	276,348
รวมหนี้สิน		3,982,219,001	1,579,622,016	91,841,859	2,589,752,911	209,626,183	87,612,519

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจ.เอส.ที. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2555	1 มกราคม 2555	31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2555	1 มกราคม 2555
		(ไม่ได้ตรวจสอบ)		(ปรับปรุงใหม่)		
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น	18					
ทุนจดทะเบียน						
หุ้นสามัญ 300,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5 บาท						
(31 ธันวาคม 2555 และ 1 มกราคม 2555:						
หุ้นสามัญ 5,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1,000 บาท)	1,500,000,000	5,000,000	5,000,000	1,500,000,000	5,000,000	5,000,000
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว						
หุ้นสามัญ 300,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5 บาท						
(31 ธันวาคม 2555 และ 1 มกราคม 2555:						
หุ้นสามัญ 5,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1,000 บาท)	1,500,000,000	5,000,000	5,000,000	1,500,000,000	5,000,000	5,000,000
ส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	19	-	-	8,925,000	-	-
กำไร (ขาดทุน) สะสม	143,197,025	(11,709,279)	(2,158,749)	(25,738,050)	7,782,476	(2,877,039)
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น	(32,129,587)	-	-	-	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	1,619,992,438	(6,709,279)	2,841,251	1,483,186,950	12,782,476	2,122,961
ส่วนของผู้ถือหุ้นเดิม	-	446,000,000	1,000,000	-	-	-
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม						
ของบริษัทย่อย	21,004,579	13,496,819	-	-	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	1,640,997,017	452,787,540	3,841,251	1,483,186,950	12,782,476	2,122,961
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	5,623,216,018	2,032,409,556	95,683,110	4,072,939,861	222,408,659	89,735,480
	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ

.....

บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555 (ไม่ได้ตรวจสอบ)	2556	2555 (ปรับปรุงใหม่)
กำไรขาดทุน:				
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	835,974,685	110,874,000	14,884,000	110,874,000
รายได้จากการให้บริการ	5,602,074	23,723,968	-	-
รายได้อื่น	5,813,294	246,490	9,626,540	42,503
รวมรายได้	847,390,053	134,844,458	24,510,540	110,916,503
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	585,367,372	88,433,102	11,878,240	88,433,102
ต้นทุนการให้บริการ	1,473,020	12,326,933	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย	37,366,642	22,335,035	8,979,557	5,210,905
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	53,787,305	14,187,640	41,316,201	2,814,310
รวมค่าใช้จ่าย	677,994,339	137,282,710	62,173,998	96,458,317
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและรายได้ (ค่าใช้จ่าย)				
ภาษีเงินได้	169,395,714	(2,438,252)	(37,663,458)	14,458,186
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(2,038,532)	(655,349)	(1,396,219)	(603,163)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	167,357,182	(3,093,601)	(39,059,677)	13,855,023
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	21 (37,072,705)	(7,960,110)	5,539,151	(3,195,508)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	130,284,477	(11,053,711)	(33,520,526)	10,659,515
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	130,284,477	(11,053,711)	(33,520,526)	10,659,515

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจ.เอส.ที. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555 (ไม่ได้ตรวจสอบ)	2556	2555 (ปรับปรุงใหม่)
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	135,414,549	10,659,515	(33,520,526)	10,659,515
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นเดิม	(12,637,832)	(20,210,045)		
รวม	122,776,717	(9,550,530)		
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	7,507,760	(1,503,181)		
	<u>130,284,477</u>	<u>(11,053,711)</u>		
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	135,414,549	10,659,515	(33,520,526)	10,659,515
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นเดิม	(12,637,832)	(20,210,045)		
รวม	122,776,717	(9,550,530)		
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	7,507,760	(1,503,181)		
	<u>130,284,477</u>	<u>(11,053,711)</u>		
กำไรต่อหุ้น				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)				
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	0.08	1.07	(0.02)	1.07
ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นเดิม	(0.01)	(2.02)		

22

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555 (ไม่ได้ตรวจสอบ)	2556	2555 (ปรับปรุงใหม่)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี	167,357,182	(3,093,601)	(39,059,677)	13,855,023
รายการปรับกระทบยอดกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	2,651,625	1,154,166	760,374	18,506
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	1,146,335	569,077	676,537	294,301
ค่าใช้จ่ายจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	8,925,000	-	8,925,000	-
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	2,038,532	655,349	1,396,219	603,163
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงใน				
สินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	182,118,674	(715,009)	(27,301,547)	14,770,993
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	4,538,917	(4,255,301)	(2,285,932)	33,908
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(3,054,111,710)	(1,588,094,169)	(2,822,162,666)	75,888,464
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน	-	(285,746,000)	-	(205,746,000)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(9,171,878)	1,064,959	(904,930)	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(1,272,800)	(516,452)	(1,665,590)	132,800
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(262,757,039)	379,100,018	(114,336,117)	149,255,784
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	1,073,956,693	370,038,200	707,544,463	(3,800,000)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	15,025,420	740,316	6,059,488	(67,855)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(2,051,673,723)	(1,128,383,438)	(2,255,052,831)	30,468,094
จ่ายดอกเบี้ย	(136,262,646)	(655,349)	(44,609,892)	(603,163)
จ่ายภาษีเงินได้	(72,786,596)	(3,424,130)	(32,427,283)	(1,955,934)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(2,260,722,965)	(1,132,462,917)	(2,332,090,006)	27,908,997
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลง (เพิ่มขึ้น)	9,228,952	(9,228,952)	(95,558,488)	(4,441,512)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(744,909,700)	-
ซื้ออุปกรณ์	(8,387,715)	(2,445,834)	(5,916,341)	(59,000)
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(3,925,520)	(131,200)	(3,368,520)	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น	(120,454,677)	-	-	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(123,538,960)	(11,805,986)	(849,753,049)	(4,500,512)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555 (ไม่ได้ตรวจสอบ)	2556	2555 (ปรับปรุงใหม่)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	162,000,000	(24,967,000)	162,000,000	(24,967,000)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(134,000,000)	134,000,000	140,000,000	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินลดลง	(1,841,428)	(499,752)	(1,122,810)	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	2,334,010,306	606,297,673	1,456,018,307	-
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(832,114,661)	-	(1,695,245)	-
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	1,495,000,000	-	1,495,000,000	-
เงินสดรับจากผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	-	15,000,000	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้นเดิมเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(446,000,000)	445,000,000	-	-
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) กิจกรรมจัดหาเงิน	2,577,054,217	1,174,830,921	3,250,200,252	(24,967,000)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	192,792,292	30,562,018	68,357,197	(1,558,515)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ ต้นปี	32,573,192	2,011,174	52,973	1,611,488
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ ปลายปี	225,365,484	32,573,192	68,410,170	52,973

ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม

รายการที่ไม่ใช่เงินสด

โอนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเป็นต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	285,746,000	-	205,746,000	-
โอนต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นอสังหาริมทรัพย์				
เพื่อการลงทุน	139,695,493	-	-	-
รายการซื้ออุปกรณ์ตามสัญญาเช่าการเงิน	4,027,000	743,000	4,027,000	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน โดยการใช้เงินกู้ยืมกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	205,746,000	-	205,746,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ไม่ได้ตรวจสอบ)

บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินรวม							
		ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ							
				องค์ประกอบอื่น					
				ของส่วนของผู้ถือหุ้น					
		ทุนเรือนหุ้น	ส่วนเกินทุน	ส่วนต่ำกว่าทุน	รวม	ส่วนของผู้มี	ส่วนของผู้มี	รวม	
		ที่ออก	จากการจ่ายโดย	การควบคุมเดียวกัน	ส่วนของผู้ถือหุ้น	ส่วนของผู้มี	ส่วนได้เสียที่	ส่วนของผู้มี	
หมายเหตุ	และเรียกชำระแล้ว	ใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	กำไร (ขาดทุน)	การควบคุมเดียวกัน	ของบริษัทฯ	ผู้ถือหุ้นเดิม	ของบริษัทย่อย	ผู้ถือหุ้น	
			สะสม						
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 - ก่อนการปรับปรุง		5,000,000	-	(2,655,961)	-	2,344,039	-	-	2,344,039
กำไรสะสมของบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554									
(ก่อนการรวมกิจการ)		-	-	885,915	-	885,915	-	-	885,915
ส่วนทุนของบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554									
(ก่อนการรวมกิจการ)		-	-	-	-	-	1,000,000	-	1,000,000
ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับ									
ผลประโยชน์ของพนักงานและภาษีเงินได้	4	-	-	(388,703)	-	(388,703)	-	-	(388,703)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 - หลังการปรับปรุง		5,000,000	-	(2,158,749)	-	2,841,251	1,000,000	-	3,841,251
ส่วนทุนของบริษัทย่อยเพิ่มขึ้นในระหว่างปี (ก่อนการรวมกิจการ)									
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี - ปรับปรุงใหม่		-	-	-	-	-	445,000,000	15,000,000	460,000,000
ขาดทุนของบริษัทย่อยสำหรับปี (ก่อนการรวมกิจการ)		-	-	10,659,515	-	10,659,515	-	(1,503,181)	9,156,334
ขาดทุนของบริษัทย่อยสำหรับปี (ก่อนการรวมกิจการ)		-	-	(20,210,045)	-	(20,210,045)	-	-	(20,210,045)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 - หลังการปรับปรุง		5,000,000	-	(11,709,279)	-	(6,709,279)	446,000,000	13,496,819	452,787,540

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจ.เอส.ที. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินรวม							
		ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ						ส่วนของผู้มี	
		ส่วนเกินทุน		องค์ประกอบอื่น		ส่วนของผู้มี		รวม	
		ทุนเรือนหุ้น	ส่วนเกินทุน	ของส่วนของผู้ถือหุ้น		ส่วนของผู้มี	ส่วนได้เสียที่	รวม	
		ที่ออก	จากการจ่ายโดย	ส่วนต่ำกว่าทุน	รวม	ส่วนของผู้มี	ไม่มีอำนาจควบคุม	รวม	
หมายเหตุ	และเรียกชำระแล้ว	ใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	กำไร (ขาดทุน)	จากการรวมธุรกิจภายใต้	ส่วนของผู้ถือหุ้น	ส่วนของ	ของบริษัทย่อย	ส่วนของผู้	
			สะสม	การควบคุมเดียวกัน	ของบริษัทฯ	ผู้ถือหุ้นเดิม		ถือหุ้น	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 - ก่อนการปรับปรุง		5,000,000	-	8,238,995	-	13,238,995	-	-	13,238,995
ขาดทุนสะสมของบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555									
(ก่อนการรวมกิจการ)		-	-	(35,700,227)	-	(35,700,227)	-	(2,016,092)	(37,716,319)
ส่วนทุนของบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555									
(ก่อนการรวมกิจการ)		-	-	-	-	-	446,000,000	15,000,000	461,000,000
ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับ									
ผลประโยชน์ของพนักงานและภาษีเงินได้	4	-	-	15,751,953	-	15,751,953	-	512,911	16,264,864
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 - หลังการปรับปรุง		5,000,000	-	(11,709,279)	-	(6,709,279)	446,000,000	13,496,819	452,787,540
ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน	18	1,495,000,000	-	-	-	1,495,000,000	-	-	1,495,000,000
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	2.3	-	-	-	(32,129,587)	(32,129,587)	-	-	(32,129,587)
ส่วนของผู้ถือหุ้นเดิมลดลงจากการรวมกิจการ		-	-	32,129,587	-	32,129,587	(446,000,000)	-	(413,870,413)
การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	19	-	8,925,000	-	-	8,925,000	-	-	8,925,000
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	135,414,549	-	135,414,549	-	7,507,760	142,922,309
ขาดทุนของบริษัทย่อยสำหรับปี (ก่อนการรวมกิจการ)		-	-	(12,637,832)	-	(12,637,832)	-	-	(12,637,832)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556		1,500,000,000	8,925,000	143,197,025	(32,129,587)	1,619,992,438	-	21,004,579	1,640,997,017

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจ.เอส.ที. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินทุน จากการจ่ายโดย ใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	กำไร(ขาดทุน) สะสม	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
หมายเหตุ					
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 - ก่อนการปรับปรุง		5,000,000	-	(2,655,961)	2,344,039
ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับ ผลประโยชน์ของพนักงานและภาษีเงินได้	4	-	-	(221,078)	(221,078)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 - หลังการปรับปรุง		5,000,000	-	(2,877,039)	2,122,961
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี - ปรับปรุงใหม่		-	-	10,659,515	10,659,515
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 - หลังการปรับปรุง		5,000,000	-	7,782,476	12,782,476

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินทุน จากการจ่ายโดย ใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	กำไร(ขาดทุน) สะสม	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
หมายเหตุ					
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 - ก่อนการปรับปรุง		5,000,000	-	8,238,995	13,238,995
ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับ ผลประโยชน์ของพนักงานและภาษีเงินได้	4	-	-	(456,519)	(456,519)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 - หลังการปรับปรุง		5,000,000	-	7,782,476	12,782,476
ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน	18	1,495,000,000	-	-	1,495,000,000
การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	19	-	8,925,000	-	8,925,000
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	(33,520,526)	(33,520,526)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556		1,500,000,000	8,925,000	(25,738,050)	1,483,186,950

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

1. ข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ

บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) (เดิมชื่อ “บริษัท รักษาแลนด์ (สาทร-พระราม3) จำกัด”) จัดตั้งขึ้นเป็นบริษัทจำกัดและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย บริษัทฯมีบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ธุรกิจหลักของบริษัทฯ คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีที่อยู่ตามที่จดทะเบียนอยู่ที่ 43 พระรามที่ ๒ ซอย 54 แขวงแสมดำ เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร

บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพื่อแปรสภาพบริษัทฯ ให้เป็นบริษัทมหาชนจำกัดกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 7 มกราคม 2557

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

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

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะเปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

งบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และวันที่ 1 มกราคม 2555 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 ของบริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบได้จัดทำโดยฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ไม่ได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี ยกเว้น งบแสดงฐานะการเงินของบริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 (ก่อนปรับปรุงใหม่) ตรวจสอบแล้ว

2.2 การเปลี่ยนแปลงเกณฑ์ในการจัดหางบการเงิน

ในระหว่างปี บริษัทฯและบริษัทย่อยได้เปลี่ยนแปลงเกณฑ์ในการจัดหางบการเงิน โดยนำมาตราฐาน การรายงานทางการเงินมาถือปฏิบัติแทนมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มี ส่วนได้เสียสาธารณะเพื่อให้งบการเงินที่นำเสนอให้ข้อมูลที่เป็นประโยชน์และสะท้อนต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของบริษัทฯและบริษัทย่อยได้ดียิ่งขึ้นและเพื่อเป็นไปตามแผนการนำหลักทรัพย์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย การนำมาตราฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติไม่มีผลกระทบต่องบการเงินแต่อย่างใด ยกเว้นมาตรฐานการบัญชีดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 เรื่อง ภาษีเงินได้

มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้กำหนดให้กิจการระบุผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดจากความแตกต่างของมูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินระหว่างเกณฑ์ทางบัญชีและภาษีอากร เพื่อรับรู้ผลกระทบทางภาษีเป็นสินทรัพย์หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด บริษัทฯและบริษัทย่อยได้เปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวในปีปัจจุบันและปรับย้อนหลังงบการเงินของปีก่อนที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบเสมือนหนึ่งว่า บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้ผลกระทบทางภาษีเป็นสินทรัพย์หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีมาโดยตลอด

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน

มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้กำหนดให้กิจการรับรู้ผลประโยชน์ที่ให้กับพนักงานเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อกิจการได้รับบริการจ้างงานจากพนักงานแล้ว โดยเฉพาะอย่างยิ่งกิจการจะต้องประเมินและบันทึกหนี้สินเกี่ยวกับผลประโยชน์ของพนักงานเนื่องจากเกษียณอายุ โดยใช้การคำนวณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งเดิม บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้ผลประโยชน์ที่ให้กับพนักงานดังกล่าวเมื่อเกิดรายการ บริษัทฯและบริษัทย่อยได้เปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวในปีปัจจุบันและรับรู้หนี้สินโดยใช้วิธีปรับย้อนหลังเสมือนว่าได้บันทึกค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานตามมาตรฐาน การบัญชีฉบับนี้มาโดยตลอด

ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวแสดงอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 4

2.3 เกณฑ์ในการจัดทำงานการเงินรวม

ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทย่อย”) ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2556 (ร้อยละ)	2555 (ร้อยละ)
บริษัท ไชน่า เซ็นเตอร์ (สาทร-กัลปพฤกษ์) จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	90	-
บริษัท เจ.เอส.พี. โกลด์เค้นท์แลนด์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	-
บริษัท สำเพ็ง 2 พลาซ่า จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	-
บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ให้บริการบริหารจัดการ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	-

เมื่อวันที่ 28 พฤษภาคม 2556 บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนในสัดส่วนร้อยละ 100 ในหุ้นสามัญของบริษัท เจ.เอส.พี. โกลด์เค้นท์แลนด์ จำกัด บริษัท สำเพ็ง 2 พลาซ่า จำกัด และบริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด และได้เข้าลงทุนในสัดส่วนร้อยละ 90 ในหุ้นสามัญของบริษัท ไชน่า เซ็นเตอร์ (สาทร-กัลปพฤกษ์) จำกัด ทั้งนี้ ก่อนวันที่ 28 พฤษภาคม 2556 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ได้ถือหุ้นและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทดังกล่าวมาโดยตลอด ดังนั้นการเข้าลงทุนครั้งนี้จึงเป็นการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน โดยมีมูลค่าเงินลงทุนจำนวนรวม 446 ล้านบาท และมีส่วนต่างระหว่างต้นทุนการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันที่สูงกว่ามูลค่าสุทธิตามบัญชีของบริษัทย่อยจำนวนประมาณ 32 ล้านบาท ผลต่างดังกล่าวถือเป็น “ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน” และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากไว้ภายใต้หัวข้อองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม บริษัทฯ ได้จัดทำงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ ณ วันที่ 1 มกราคม 2555 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 ที่นำมาแสดงเปรียบเทียบไว้ ณ ที่นี้ขึ้นเป็นครั้งแรก โดยถือเสมือนว่าบริษัทย่อยทั้งสี่แห่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ มาโดยตลอด

มูลค่าสุทธิตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันซื้อ (28 พฤษภาคม 2556) และเงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

มูลค่าสุทธิตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันซื้อ	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	232,911
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	16,652
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,687
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	2,012,903
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน	80,000
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	30,390
อุปกรณ์	6,539
สินทรัพย์อื่น	9,437
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(375,686)
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(627,674)
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	(29,478)
เงินกู้ยืมระยะยาว	(906,139)
หนี้สินอื่น	(24,867)
รวมสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อย	426,675
สินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยในสัดส่วนที่ลงทุน	413,780
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	445,910
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	32,130

- ข) บริษัทฯ นำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯ มีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯ สิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
- ค) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้น โดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ
- ง) ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว
- จ) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้น ในงบแสดงฐานะการเงินรวม

2.4 บริษัทฯ จัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการเพื่อประโยชน์ต่อสาธารณะ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อย ตามวิธีราคาทุน

3. มาตรฐานการบัญชีใหม่

มาตรฐานการบัญชีที่เริ่มมีผลบังคับในปีบัญชีปัจจุบันและที่จะมีผลบังคับในอนาคตมีรายละเอียดดังนี้

ก. มาตรฐานการบัญชีที่เริ่มมีผลบังคับในปีบัญชีปัจจุบัน

มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 12

ภาษีเงินได้

ฉบับที่ 20 (ปรับปรุง 2552)

การบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาล และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับความช่วยเหลือจากรัฐบาล

ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2552)

ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 8

ส่วนงานดำเนินงาน

การตีความมาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 10

ความช่วยเหลือจากรัฐบาล - กรณีที่ไม่มีความเกี่ยวข้องอย่างเฉพาะเจาะจงกับกิจกรรมดำเนินงาน

ฉบับที่ 21

ภาษีเงินได้ - การได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ที่ไม่ได้คิดค่าเสื่อมราคาใหม่ที่ราคาใหม่

ฉบับที่ 25

ภาษีเงินได้ - การเปลี่ยนแปลงสถานภาพทางภาษีของกิจการหรือของผู้ถือหุ้น

แนวปฏิบัติทางบัญชีเกี่ยวกับการโอนและการรับโอนสินทรัพย์ทางการเงิน

มาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน การตีความมาตรฐานการบัญชีและแนวปฏิบัติ ทางบัญชีข้างต้น ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินนี้ ยกเว้นมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 เรื่อง ภาษีเงินได้ ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.2 ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีดังกล่าว แสดงอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4

ข. มาตรฐานการบัญชีที่จะมีผลบังคับในอนาคต

วันที่มีผลบังคับใช้

มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2555)	การนำเสนอของงบการเงิน	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)	ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตรา แลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2555)	การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการ ที่เกี่ยวข้องกัน	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2555)	เงินลงทุนในบริษัทร่วม	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2555)	ส่วนได้เสียในการร่วมค้า	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2555)	งบการเงินระหว่างกาล	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2555)	การด้อยค่าของสินทรัพย์	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2555)	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1 มกราคม 2557

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

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

การตีความมาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 15	สัญญาเช่าดำเนินงาน - สิ่งจูงใจที่ให้แก่ผู้เช่า	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 27	การประเมินเนื้อหาสัญญาเช่าที่สร้างขึ้นตาม รูปแบบกฎหมาย	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 29	การเปิดเผยข้อมูลของข้อตกลงสัมปทาน บริการ	1 มกราคม 2557

		<u>วันที่มีผลบังคับใช้</u>
ฉบับที่ 32	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - ต้นทุนเว็บไซต์	1 มกราคม 2557
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน		
ฉบับที่ 1	การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการรื้อถอน การบูรณะ และหนี้สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 4	การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 5	สิทธิในส่วนได้เสียจากกองทุนการรื้อถอน การบูรณะและการปรับปรุงสภาพแวดล้อม	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 7	การปรับปรุงย้อนหลังภายใต้มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 29 เรื่อง การรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่มีภาวะเงินเฟ้อรุนแรง	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 10	งบการเงินระหว่างกาลและการด้อยค่า	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 12	ข้อตกลงสัมปทานบริการ	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 13	โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 17	การจ่ายสินทรัพย์ที่ไม่ใช่เงินสดให้เจ้าของ	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 18	การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า	1 มกราคม 2557

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯและบริษัทฯ ย่อยเชื่อว่ามาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน การตีความมาตรฐานการบัญชีและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินข้างต้นจะไม่มีผลกระทบต่ออย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ

4. ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯและบริษัทย่อยได้เปลี่ยนแปลงเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินโดยนำมาตราฐานการรายงานทางการเงินมาถือปฏิบัติแทนมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ ทั้งนี้ มีผลให้บริษัทฯและบริษัทย่อยต้องนำมาตราฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 เรื่อง ภาษีเงินได้ และฉบับที่ 19 เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน มาถือปฏิบัติตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบการเงินข้อ 2.2 บริษัทฯได้ปรับย้อนหลังงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และนำเสนองบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2555 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดง การเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นและงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบเพื่อสะท้อนการเปลี่ยนแปลงเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินและได้ใช้เกณฑ์ดังกล่าวในการจัดทำงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ ณ วันที่ 1 มกราคม 2555 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแส เงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 ขึ้นเป็นครั้งแรกเพื่อแสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินดังกล่าวแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

จำนวนเงินของรายการปรับปรุงที่มีผลกระทบต่อรายการในงบแสดงฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ มีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)					
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	ณ วันที่ 1 มกราคม 2555
งบแสดงฐานะการเงิน						
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเพิ่มขึ้น	94,192	17,320	97	50,874	114	55
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานเพิ่มขึ้น	2,201	1,055	486	1,247	571	276
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	560	513	-	-	-	-
กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรเพิ่มขึ้น (ลดลง)	91,431	15,752	(389)	49,627	(457)	(221)

(หน่วย: พันบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ				
กำไรหรือขาดทุน:				
ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น	1,146	569	676	295
รายได้ภาษีเงินได้เพิ่มขึ้น	76,872	17,223	50,760	59
กำไรส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม ของบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	47	-	-	-
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทเพิ่มขึ้น (ลดลง)	75,679	16,654	50,084	(236)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานเพิ่มขึ้น (ลดลง) (บาท)	0.04	1.67	0.03	(0.02)

5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

5.1 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้รายได้จากการขายอาคารพร้อมที่ดินเมื่อได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่มีนัยสำคัญของความเป็นเจ้าของให้กับผู้ซื้อแล้ว โดยรับรู้รายได้เมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อหลังจากได้รับชำระเงินจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว

5.2 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และ ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย แสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าถมดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ในการคำนวณหาต้นทุนขายอาคารพร้อมที่ดิน บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ทำการแบ่งสรรต้นทุน การพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์รายได้และพื้นที่ที่ขายโดยบริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ จากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะ ๆ หรือ เมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกลงเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกขาดทุนจากการลดมูลค่าของโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

5.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

5.4 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ บริษัทฯและบริษัทย่อยบันทึกค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

5.5 เงินลงทุน

เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนสุทธิจาก ค่าเพื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน (ถ้ามี) บริษัทฯใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของ เงินลงทุน

5.6 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทย่อยบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น บริษัทย่อยจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนระหว่างก่อสร้าง

บริษัทย่อยรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

5.7 อุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

อุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน	5 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

บริษัทฯ และบริษัทย่อย ตัดรายการอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อบริษัทฯ และบริษัทย่อย ตัดรายการสินทรัพย์นั้น ออกจากบัญชี

5.8 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ยืมที่ใช้ในการจัดหาหรือก่อสร้างสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการทำให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ที่สินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

5.9 คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์

บริษัทฯ และบริษัทย่อย บันทึกมูลค่าเริ่มแรกของคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์ที่ได้มาด้วยราคาทุน และภายหลังการรับรู้รายการครั้งแรก คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

บริษัทฯ และบริษัทย่อย ตัดจำหน่ายคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์ที่มีอายุการให้ประโยชน์ 5 ปี อย่างมีระบบตลอดอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์ดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วน of กำไรหรือขาดทุน

5.10 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ และบริษัทย่อย หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ และบริษัทย่อย หรือถูกบริษัทฯ และบริษัทย่อยควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ และบริษัทย่อย

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียง โดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ และบริษัทย่อย ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุม การดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

5.11 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่า

สัญญาเช่าอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายใน ส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

5.12 การด้อยค่าของสินทรัพย์

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทฯและบริษัทย่อยจะทำการประเมินการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและอุปกรณ์ หรือสินทรัพย์อื่นของบริษัทฯและบริษัทย่อย หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า

บริษัทฯและบริษัทย่อยจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าและโอนกลับค่าเผื่อจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

5.13 ผลประโยชน์ของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

บริษัทฯ บริษัทย่อยและพนักงานได้เข้าร่วมเป็นสมาชิกกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่บริษัทฯและบริษัทย่อยจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของบริษัทฯและบริษัทย่อย เงินที่บริษัทฯและบริษัทย่อยจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งบริษัทฯ และบริษัทย่อยถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

หนี้สินของโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน ประกอบด้วย มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ หักด้วย ต้นทุนบริการในอดีตที่ยังไม่ได้รับรู้

5.14 การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์

การที่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โอนตราสารทุนของบริษัทฯ ให้แก่บุคคลต่าง ๆ รวมทั้งพนักงาน ถือเป็นรายการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ หากไม่ปรากฏว่าการโอนตราสารดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เป็นอย่างอื่นนอกเหนือจากการชำระค่าสินค้าหรือบริการที่ได้ส่งมอบให้แก่บริษัทฯ

บริษัทฯ จะบันทึกผลต่างของมูลค่ายุติธรรมที่สูงกว่าราคาโอนของตราสารทุน ณ วันโอนเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุนและส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ในส่วนของผู้ถือหุ้น

5.15 ประมาณการหนี้สิน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และบริษัทฯ และบริษัทย่อยสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

5.16 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชี

บริษัทฯและบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษี ทุกรายการแต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ก่อนข้างแน่ว่าบริษัทฯและบริษัทย่อยจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและ ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

บริษัทฯและบริษัทย่อยจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีทุกวัน สิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ก่อนข้างแน่ว่าบริษัทฯและบริษัทย่อยจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ รอกการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

บริษัทฯและบริษัทย่อยจะบันทึกภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

6. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบ งบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและ การประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าทางการเงิน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่าบริษัทฯและบริษัทย่อยได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

ค่าเพื่อผลขาดทุนจากการลดมูลค่าของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทฯและบริษัทย่อยพิจารณาการด้อยค่าของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเมื่อพบว่าโครงการมีมูลค่ายุติธรรมลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญ ฝ่ายบริหารใช้ดุลยพินิจในการ

ประเมินการด้อยค่าของโครงการบนพื้นฐานของภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันและรายงานการประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ

ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน

บริษัทฯ จะตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะกิจการ เมื่อมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นระยะเวลานาน การที่จะสรุปว่า เงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญหรือเป็นระยะเวลานานหรือไม่จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

อุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น

การจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาว

ในการจัดประเภทส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ฝ่ายบริหารต้องใช้ ดุลยพินิจในการประมาณการการไถ่ถอนหลักประกันและการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมตามเงื่อนไขและข้อกำหนดที่ระบุในสัญญาเงินกู้ยืมนั้น ๆ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์ภาษีเงินได้นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน ประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราการลาออก และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

7. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อยและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				นโยบาย การกำหนดราคา
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2556	2555	2556	2555	
	(ไม่ได้ตรวจสอบ)				
รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
ดอกเบี้ยรับ	-	-	6,122	-	ร้อยละ 8.25 ต่อปี
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	4,996	-	ร้อยละ 8.25 ต่อปี
ค่าบริการ โครงการ	-	-	41,718	885	ตามที่ระบุในสัญญา
ซื้อที่ดิน	-	-	3,105	-	ราคาทุน
ขายที่ดิน	-	-	600	-	ราคาทุน
รายการธุรกิจกับบุคคล					
และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
ดอกเบี้ยรับ	-	102	-	42	ร้อยละ 2.50 - 8.25 ต่อปี
ดอกเบี้ยจ่าย	10,419	1,357	-	-	ร้อยละ 8.25 ต่อปี
ซื้อที่ดิน	87,581	25,680	68,921	-	ราคาที่ตกลงกัน*
ซื้อวัสดุก่อสร้าง	53,534	1,834	3,773	1,588	ราคาตลาด
ค่าก่อสร้าง	53,380	-	-	-	ตามที่ระบุในสัญญา
ค่าเช่าสำนักงานและค่าบริการ	1,177	-	1,037	-	ตามที่ระบุในสัญญา

*ราคาที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยคาดว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะสามารถพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อก่อให้เกิดรายได้ได้อย่างเหมาะสม

นอกจากนี้ในระหว่างปีบริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและอาคารพาณิชย์ให้กับกรรมการและบุคคลผู้ใกล้ชิดกรรมการเป็นจำนวน 31 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ และบริษัทย่อยได้รับเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากกรรมการและผู้ใกล้ชิดกรรมการแล้วเป็นจำนวน 6 ล้านบาท ทั้งนี้ราคาขายใกล้เคียงกับราคาที่ขายให้กับลูกค้ารายอื่น

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯและบริษัทย่อยและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
	(ไม่ได้ตรวจสอบ)			
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 9)				
บริษัทย่อย	-	-	2,313	-
กรรมการ	-	102	-	42
รวมลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	102	2,313	42
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	100,000	-
กรรมการ	-	9,229	-	4,442
รวมเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	9,229	100,000	4,442
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 16)				
บริษัทย่อย	-	-	44,638	-
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมการร่วมกัน)	56	-	56	-
รวมเจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	56	-	44,694	-
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 16)				
บริษัทย่อย	-	-	3,766	-
กรรมการ	-	409,457	-	205,746
รวมเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	409,457	3,766	205,746
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	140,000	-
กรรมการและบุคคลผู้ใกล้ชิดกับกรรมการ	-	134,000	-	-
รวมเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	134,000	140,000	-

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 8.25 ต่อปี โดยมีกำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อ ทวงถาม

เงินให้กู้ยืมแก่กรรมการคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 2.50 ต่อปี และร้อยละ 8.25 ต่อปี โดยมีกำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อทวงถาม อย่างไรก็ตาม ในระหว่างปีปัจจุบันบริษัทฯและบริษัทย่อยได้รับชำระเงินกู้ดังกล่าวแล้วทั้งจำนวน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมจากบริษัทย่อยเป็นเงินกู้ยืมเพื่อใช้สำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ คิดดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 8.25 ต่อปี โดยมีกำหนดชำระคืนเงินต้นในปี 2559

เงินกู้ยืมจากกรรมการและบุคคลผู้ใกล้ชิดกับกรรมการเป็นเงินกู้ยืมเพื่อใช้สำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทย่อย คิดดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 8.25 ต่อปี โดยมีกำหนดชำระคืนเงินต้นในปี 2557 อย่างไรก็ตามในระหว่างปีปัจจุบันบริษัทย่อยได้ชำระคืนเงินกู้ดังกล่าวแล้วทั้งจำนวน

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมระหว่างบริษัทฯ และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมดังกล่าว มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			31 ธันวาคม 2556
	1 มกราคม 2556	เพิ่มขึ้น	ลดลง	
<u>เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
กรรมการ	9,229	5,100	(14,329)	-
	9,229	5,100	(14,329)	-
<u>เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
กรรมการและบุคคลผู้ใกล้ชิดกับกรรมการ	134,000	-	(134,000)	-
	134,000	-	(134,000)	-

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			31 ธันวาคม 2556
	1 มกราคม 2556	เพิ่มขึ้น	ลดลง	
<u>เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
บริษัทย่อย	-	259,940	(159,940)	100,000
กรรมการ	4,442	-	(4,442)	-
	4,442	259,940	(164,382)	100,000
<u>เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
บริษัทย่อย	-	340,865	(200,865)	140,000
	-	340,865	(200,865)	140,000

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานของกรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
	(ไม่ได้ตรวจสอบ)		(ปรับปรุงใหม่)	
ผลประโยชน์ระยะสั้น	5,970	4,252	4,045	540
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	336	68	336	68
รวม	6,306	4,320	4,381	608

ภาวะค้ำประกันระหว่างกัน

บริษัทฯมีภาระจากการค้ำประกันให้กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 15 และข้อ 17

8. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
	(ไม่ได้ตรวจสอบ)			
เงินสด	105	-	43	-
เงินฝากธนาคาร	225,260	32,573	68,367	53
รวม	225,365	32,573	68,410	53

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 เงินฝากออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.62 ถึง 2.15 ต่อปี (2555: ร้อยละ 0.70 ถึง 2.25 ต่อปี)

9. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
	(ไม่ได้ตรวจสอบ)			
ลูกหนี้การค้า	-	2,412	-	-
ลูกหนี้อื่น				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 7)	-	102	2,313	42
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	-	121	-	-
เงินทดรองจ่าย	49	1,938	13	-
ดอกเบี้ยค้างรับ	39	-	2	-
อื่น ๆ	-	54	-	-
รวมลูกหนี้อื่น	88	2,215	2,328	42
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	88	4,627	2,328	42

ยอดคงเหลือของลูกหนี้การค้าทั้งหมดของบริษัทย่อยยังไม่เกินกำหนดเวลาชำระหนี้

10. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
	(ไม่ได้ตรวจสอบ)			
ที่ดิน	3,839,239	1,541,932	2,735,498	-
งานระหว่างก่อสร้าง	1,019,757	98,294	289,164	-
ต้นทุนดอกเบี้ย	153,238	23,757	66,500	-
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	-	11,878	-	11,878
รวมต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	5,012,234	1,675,861	3,091,162	11,878

ในระหว่างปี บริษัทฯและบริษัทย่อยได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยคำนวณจากอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นเป็นทุนซึ่งเป็นอัตราถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินกู้ยืมนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
	(ไม่ได้ตรวจสอบ)			
ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นต้นทุนของ				
โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)	175	25	67	1
อัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นเป็นทุน (ร้อยละ)	7.63 - 8.25	6.00 - 8.25	7.63 - 8.25	6.00 - 6.13

บริษัทฯและบริษัทย่อยได้นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการไปจดจำนองไว้กับธนาคารพาณิชย์เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อและการออกหนังสือค้ำประกันสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
	(ไม่ได้ตรวจสอบ)			
มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)	4,877	1,437	3,019	12

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการของบริษัทฯและบริษัทย่อย

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
มูลค่าประมาณของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่				
และเริ่มมีการทำสัญญาแล้ว	7,554	4,002	3,470	132
จำนวนเงินที่ได้ทำสัญญาตามหนังสือจองซื้อที่ดิน				
พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	7,157	3,787	3,297	132
ร้อยละของยอดขายรวมของโครงการที่เปิด				
ดำเนินการอยู่	95%	95%	95%	100%
จำนวนเงินตามหนังสือจองซื้อที่ดินพร้อม				
สิ่งปลูกสร้างที่ยังไม่ได้รับรู้เป็นรายได้	6,321	3,670	3,282	15

11. เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2556	285,746	205,746
เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	379,404	379,404
รับคืนเนื่องจากยกเลิกสัญญา	(80,000)	-
รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในระหว่างปี	(585,150)	(585,150)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	-	-

12. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

บริษัท	(หน่วย: พันบาท)					
	ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน	
	2556	2555	2556	2555	2556	2555
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)		
บริษัท ไชน่า เซ็นเตอร์ (สาทร-กัลปพฤกษ์) จำกัด	150,000	150,000	90	-	134,970	-
บริษัท เจ.เอส.พี. โกลด์เอนด์แลนด์ จำกัด	200,000	200,000	100	-	199,970	-
บริษัท สำเพ็ง 2 พลาซ่า จำกัด	110,000	110,000	100	-	109,970	-
บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	300,000	1,000	100	-	300,000	-
รวม					744,910	-

ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.3 เมื่อวันที่ 28 พฤษภาคม 2556 บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เจ.เอส.พี. โกลด์เอนด์แลนด์ จำกัด จำนวน 19,970 หุ้น บริษัท สำเพ็ง 2 พลาซ่า จำกัด จำนวน 10,997 หุ้น และบริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด จำนวน 9,997 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วของบริษัทดังกล่าว และได้เข้าลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท ไชน่า เซ็นเตอร์ (สาทร-กัลปพฤกษ์) จำกัด จำนวน 13,497 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 90 ของทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วของบริษัทดังกล่าว

เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2556 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2556 ของบริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) มีมติให้บริษัทย่อยเพิ่มทุนจดทะเบียน ออกจำหน่ายและเรียกชำระแล้วจากเดิม 1 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) เป็น 300 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 3 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) โดยการออกจำหน่ายหุ้นสามัญใหม่จำนวน 2.99 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในราคาหุ้นละ 100 บาท ซึ่งบริษัทย่อยได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่

11 กันยายน 2556 โดยเมื่อวันที่ 10 กันยายน 2556 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯมีมติอนุมัติการซื้อหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทย่อยดังกล่าว ซึ่งไม่มีการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯในบริษัทย่อย

13. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคือที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อย ซึ่งแสดงมูลค่าตามบัญชีของต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างที่บริษัทย่อยถือครองไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าและการให้บริการ ปัจจุบันโครงการดังกล่าวอยู่ระหว่างพัฒนา

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปี 2556 แสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
	<u>งบการเงินรวม</u>
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2556	-
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	120,455
โอนมาจากต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	139,695
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	<u>260,150</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 มูลค่าสุทธิตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบไปด้วยต้นทุนที่ดินจำนวน 165 ล้านบาท และต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างของอาคารจำนวน 95 ล้านบาท

มูลค่ายุติธรรมของที่ดินซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีราคาตลาด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 เป็นจำนวน 180 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2555 : ไม่มี)

บริษัทย่อยได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารพาณิชย์ ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 17

	<u>งบการเงินรวม</u>
มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)	136

14. อุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	เครื่องตกแต่งและ เครื่องใช้สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
ราคาทุน			
1 มกราคม 2555	1,718	2,487	4,205
ซื้อเพิ่ม	2,101	1,088	3,189
31 ธันวาคม 2555	3,819	3,575	7,394
ซื้อเพิ่ม	8,388	4,027	12,415
31 ธันวาคม 2556	12,207	7,602	19,809
ค่าเสื่อมราคาสะสม			
1 มกราคม 2555	331	198	529
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	542	596	1,138
31 ธันวาคม 2555	873	794	1,667
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	1,384	1,057	2,441
31 ธันวาคม 2556	2,257	1,851	4,108
มูลค่าสุทธิตามบัญชี			
1 มกราคม 2555	1,387	2,289	3,676
31 ธันวาคม 2555 (ไม่ได้ตรวจสอบ)	2,946	2,781	5,727
31 ธันวาคม 2556	9,950	5,751	15,701
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี			
2555 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหารทั้งจำนวน)			1,138
2556 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหารทั้งจำนวน)			2,441

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ

	เครื่องตกแต่งและ เครื่องใช้สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
ราคาทุน			
1 มกราคม 2555	74	-	74
ซื้อเพิ่ม	59	-	59
31 ธันวาคม 2555	133	-	133
ซื้อเพิ่ม	5,916	4,027	9,943
31 ธันวาคม 2556	6,049	4,027	10,076
ค่าเสื่อมราคาสะสม			
1 มกราคม 2555	11	-	11
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	18	-	18
31 ธันวาคม 2555	29	-	29
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	352	341	693
31 ธันวาคม 2556	381	341	722
มูลค่าสุทธิตามบัญชี			
1 มกราคม 2555	63	-	63
31 ธันวาคม 2555	104	-	104
31 ธันวาคม 2556	5,668	3,686	9,354
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี			
2555 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหารทั้งจำนวน)			18
2556 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหารทั้งจำนวน)			693

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมียอดคงเหลือของยานพาหนะซึ่งได้มาภายใต้สัญญาเช่าทางการเงิน โดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีเป็นจำนวนเงิน 6 ล้านบาท (2555: 3 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 4 ล้านบาท (2555: ไม่มี))

15. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ
--------------------------------	---------------------------------------

	2556	2555	2556	2555
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	MLR+0.25	-	162,000	-

ในเดือนกันยายน 2556 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะสั้นกับธนาคารในประเทศแห่งหนึ่งในวงเงิน 162 ล้านบาท (เบิกใช้แล้วทั้งจำนวน) เพื่อนำไปชำระราคาที่ดิน เงินกู้ยืมดังกล่าวคิดดอกเบี้ยในอัตรา MLR บวก ร้อยละ 0.25 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนสิงหาคม 2557

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกัน โดยการจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และค้ำประกัน โดยบริษัทย่อยและกรรมการของบริษัทฯ

ภายใต้สัญญาเงินกู้ บริษัทฯ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การคงสัดส่วน โครงสร้างของผู้ถือหุ้น และการดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เป็นต้น

16. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
	(ไม่ได้ตรวจสอบ)			
เจ้าหนี้การค้า				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 7)	56	-	44,694	-
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	132,922	20,539	38,912	-
รวมเจ้าหนี้การค้า	132,978	20,539	83,606	-
เจ้าหนี้อื่น				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 7)	-	409,457	3,766	205,746
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	10,003	4,035	4,934	93
เงินประกันผลงาน	26,993	920	4,522	920
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	4,673	2,014	4,230	-
อื่น ๆ	3,920	2,639	-	639
รวมเจ้าหนี้อื่น	45,589	419,065	17,452	207,398
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	178,567	439,604	101,058	207,398

17. เงินกู้ยืมระยะยาว

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับธนาคารพาณิชย์ดังนี้

เงินกู้	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	การชำระคืน	(หน่วย: พันบาท)			
			งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			2556	2555	2556	2555
			(ไม่ได้ตรวจสอบ)			
วงเงินที่ 1	MLR+0.75	ชำระคืนเป็นงวดตามสัญญา เริ่มตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2556 และงวดสุดท้ายเดือนเมษายน 2562	200,605	-	200,605	-
วงเงินที่ 2	MLR+0.25	ชำระคืนเป็นงวดตามสัญญา เริ่มตั้งแต่ผู้กู้ขอรับคืนโฉนดที่ดิน และงวดสุดท้ายภายในเดือนมีนาคม 2560	679,718	-	679,718	-
วงเงินที่ 3	MLR+0.75	ชำระคืนเป็นงวดตามสัญญา เริ่มตั้งแต่เดือนมกราคม 2557 และงวดสุดท้ายเดือนมิถุนายน 2558	402,000	-	402,000	-
วงเงินที่ 4	MLR+0.75	ชำระคืนเป็นรายปี เริ่มตั้งแต่เดือนตุลาคม 2557 และงวดสุดท้ายเดือนตุลาคม 2559	172,000	-	172,000	-
วงเงินที่ 5 (บริษัทย่อย)	MLR+0.50	ชำระคืนเป็นงวดตามสัญญา เริ่มตั้งแต่เดือนธันวาคม 2555 และงวดสุดท้ายเดือนกันยายน 2561	477,154	403,315	-	-
วงเงินที่ 6 (บริษัทย่อย)	MLR+0.75	ชำระคืนเป็นงวดตามสัญญา เริ่มตั้งแต่เดือนธันวาคม 2555 และงวดสุดท้ายเดือนกันยายน 2561	91,846	202,982	-	-
วงเงินที่ 7 (บริษัทย่อย)	MLR+0.50	ชำระคืนเป็นงวดตามสัญญา เริ่มตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2557 และงวดสุดท้ายเดือนพฤศจิกายน 2560	84,870	-	-	-
รวม			2,108,193	606,297	1,454,323	-
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			(989,900)	(30,847)	(410,900)	-
รวมเงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			1,118,293	575,450	1,043,423	-

เงินกู้ยืมของบริษัทฯ ค้ำประกัน โดยการจำนองที่ดินรวมทั้งสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้วและหรือที่จะมีขึ้นต่อไปในอนาคตและค้ำประกันโดยบริษัทย่อยและกรรมการของบริษัทฯ

เงินกู้ยืมของบริษัทย่อย ค้ำประกัน โดยการจำนองที่ดินรวมทั้งสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้วและหรือที่จะมีขึ้นต่อไปในอนาคตและค้ำประกันโดยบริษัทฯ และกรรมการของบริษัทย่อย

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังมิได้เบิกใช้สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
	(ไม่ได้ตรวจสอบ)			
วงเงินกู้ยืมที่ยังมิได้เบิกใช้	1,289	1,088	909	-

ภายใต้สัญญาเงินกู้ บริษัทฯ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การคงสัดส่วน โครงสร้างของผู้ถือหุ้น และการดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เป็นต้น

18. ทุนเรือนหุ้น

18.1 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2556 ของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม 2556 มีมติดังต่อไปนี้

- อนุมัติการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นสามัญของบริษัทฯ จากเดิมหุ้นละ 1,000 บาท เป็นหุ้นละ 5 บาท (ทุนจดทะเบียนจากเดิมหุ้นสามัญ 5,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1,000 บาท เป็นหุ้นสามัญ 1 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 5 บาท)
- เพิ่มทุนจดทะเบียน ออกจำหน่ายและเรียกชำระแล้วจากเดิม 5 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 1 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 5 บาท) เป็น 1,500 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 300 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 5 บาท) โดยการออกจำหน่ายหุ้นสามัญจำนวน 299 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาทให้แก่ผู้ถือหุ้นในราคาหุ้นละ 5 บาท

บริษัทฯ ได้จดทะเบียนการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นและเพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2556

18.2 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 3/2556 ของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2556 มีมติดังต่อไปนี้

- อนุมัติการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นสามัญของบริษัทฯ จากเดิมหุ้นละ 5 บาท เป็น หุ้นละ 0.5 บาท (ทุนจดทะเบียนจากเดิมหุ้นสามัญ 300 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 5 บาท เป็นหุ้นสามัญ 3,000 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.5 บาท)
- เพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 1,500 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 3,000 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.5 บาท) เป็น 2,100 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 4,200 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.5 บาท) เพื่อรองรับการเสนอขายหุ้นให้แก่ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก

บริษัทฯ ได้จดทะเบียนการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นและเพิ่มทุนจดทะเบียนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 7 มกราคม 2557

19. ส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์

ในเดือนพฤษภาคม 2556 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ได้มีการจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ถืออยู่ให้แก่บุคคลผู้ใกล้ชิดกับกลุ่มผู้บริหารของบริษัทฯ เป็นจำนวน 10,500,000 หุ้น ในราคาเท่ากับมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท ซึ่งต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมของหุ้นดังกล่าว บริษัทฯ ได้บันทึกผลต่างระหว่างราคาขายกับมูลค่ายุติธรรมของหุ้นจำนวนดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 8.9 ล้านบาท เป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ในส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

มูลค่ายุติธรรมของหุ้นของบริษัทฯ คำนวณโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ โดยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) ซึ่งจากการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของหุ้นของบริษัทฯ อยู่ที่ 5.85 บาทต่อหุ้น

20. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
	(ไม่ได้ตรวจสอบ)		(ปรับปรุงใหม่)	
ซื้อที่ดินและจ่ายค่างานก่อสร้างระหว่างปี	3,921,740	1,676,527	3,091,162	12,545
การเปลี่ยนแปลงในที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง	(3,336,373)	(1,588,094)	(3,079,284)	75,888
เงินเดือนและผลประโยชน์อื่น	23,511	17,471	24,551	1,584
ค่าที่ปรึกษาและบริการอื่น	10,584	1,182	8,307	246
ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย	13,821	20,294	8,346	1,852
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	28,038	3,726	634	3,726
อื่นๆ	16,673	6,177	8,458	617
รวม	677,994	137,283	62,174	96,458

21. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
	(ไม่ได้ตรวจสอบ)		(ปรับปรุงใหม่)	
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	113,945	25,183	45,221	3,255
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการ				
เกิดผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับ				
รายการผลแตกต่างชั่วคราว	(76,872)	(17,223)	(50,760)	(59)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่				
 ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	37,073	7,960	(5,539)	3,196

รายการกระทบยอดจำนวนเงินระหว่างค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้กับผลคูณของกำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีกับอัตราภาษีที่ใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 สามารถแสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
	(ไม่ได้ตรวจสอบ)		(ปรับปรุงใหม่)	
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	167,357	(3,094)	(39,060)	13,855
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	20%	23%	20%	23%
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี	33,471	(712)	(7,812)	3,187
ผลกระทบต่อภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจาก				
การเปลี่ยนแปลงอัตราภาษี	-	3,353	-	-
ผลกระทบต่อทางภาษีสำหรับ:				
รายได้ที่ต้องรับรู้ภาษีเพิ่มเติม	733	-	-	-
ค่าใช้จ่ายที่สามารถนำมาหักภาษีเพิ่มเติมได้	(285)	-	(144)	-
ค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถนำมาหักภาษีได้	3,154	187	2,417	9
ผลกระทบต่อภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจาก				
การเปลี่ยนแปลงประมาณการอัตรากำไร				
ขั้นต้นสำหรับเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า				
จากลูกค้า	-	5,132	-	-
รวม	3,602	5,319	2,273	9

ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ใน
งบกำไรขาดทุน

<u>37,073</u>	<u>7,960</u>	<u>(5,539)</u>	<u>3,196</u>
---------------	--------------	----------------	--------------

สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชีในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 และ 1 มกราคม 2555 ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)					
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2555	1 มกราคม 2555	31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2555	1 มกราคม 2555
	(ไม่ได้ตรวจสอบ)			(ปรับปรุงใหม่)		
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี						
รายได้รับล่วงหน้า	78,950	17,061	-	50,625	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	440	211	97	249	114	55
อื่นๆ	-	48	-	-	-	-
ผลกระทบจากการตัดรายการระหว่างกัน	14,802	-	-	-	-	-
รวม	94,192	17,320	97	50,874	114	55

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

22. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปีและได้ปรับจำนวนหุ้นสามัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 ตามสัดส่วนที่เปลี่ยนแปลงของจำนวนหุ้นสามัญที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 18 โดยถือเสมือนว่าการแตกหุ้นได้เกิดขึ้นตั้งแต่วันที่เริ่มต้นของงวดแรกที่เสนอรายงาน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
	(ไม่ได้ตรวจสอบ)		(ปรับปรุงใหม่)	
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี (พันบาท)				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	135,415	10,660	(33,521)	10,660
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นเดิม	(12,638)	(20,210)	-	-
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)	1,804,000	10,000	1,804,000	10,000
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น (บาท)				

กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	0.08	1.07	(0.02)	1.07
ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นเดิม	(0.01)	(2.02)	-	-

23. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทฯและบริษัทย่อยที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

บริษัทฯและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย ส่วนบริษัทย่อยแห่งหนึ่งดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการให้บริการบริหารจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้กับบริษัทฯและบริษัทย่อยอื่น ซึ่งถือเป็นการให้บริการที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทฯและบริษัทย่อยประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้านายใหญ่

ในปี 2556 และ 2555 บริษัทฯและบริษัทย่อยไม่มีรายได้จากลูกค้านายใหญ่ที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

24. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทฯบริษัทย่อยและพนักงานได้เข้าร่วมเป็นสมาชิกกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ทีเอสไอแมสเตอร์ร่วมทุน 2 ซึ่งจดทะเบียนแล้ว ซึ่งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้จัดตั้งขึ้นภายใต้การอนุมัติจากกระทรวงการคลัง ตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยบริษัทฯ บริษัทย่อยและพนักงานจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ทีเอสไอ จำกัด และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนในระหว่างปี บริษัทฯและบริษัทย่อยได้จ่ายเงินสมทบกองทุนเป็นจำนวนเงิน 0.4 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 0.2 ล้านบาท)

25. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

25.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุนสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
	(ไม่ได้ตรวจสอบ)			
สัญญาก่อสร้างโครงการ	330	808	180	-
สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	-	513	-	473

25.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงาน

บริษัทฯได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าพื้นที่ในอาคารกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง อายุของสัญญามีระยะเวลา 3 ปี

บริษัทฯมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555
จ่ายชำระ		
ภายใน 1 ปี	4	-
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี	7	-

25.3 การค้ำประกัน

บริษัทย่อยมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัทย่อย ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติ บางประการตามปกติธุรกิจ ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม	
	2556	2555
	(ไม่ได้ตรวจสอบ)	
หนังสือค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค	19	-

หนังสือค้ำประกันดังกล่าวของบริษัทย่อยค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งกล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10 ข้อ 13 ข้อ 15 และข้อ 17

25.4 ภาวะจำยอม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีที่ดินในโครงการที่ติดภาระจำยอมรวมจำนวนประมาณ 9 ไร่ (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 7 ไร่) ซึ่งมูลค่าของที่ดินที่ติดภาระจำยอมดังกล่าวได้รวมเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแล้ว

26. เครื่องมือทางการเงิน

26.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของบริษัทฯและบริษัทย่อยตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงผลรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เงินให้กู้ยืม เงินลงทุน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาว บริษัทฯและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

บริษัทฯและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น และเงินให้กู้ยืม ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นบริษัทฯและบริษัทย่อยจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ นอกจากนี้ การให้สินเชื่อของบริษัทฯและบริษัทย่อยไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากบริษัทฯและบริษัทย่อยมีฐานของลูกค้านumerousและมีอยู่จำนวนมาก ราย จำนวนเงินสูงสุดที่บริษัทฯและบริษัทย่อยอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น และเงินให้กู้ยืมที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

บริษัทฯและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินฝากสถาบันการเงิน เงินให้กู้ยืม เงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวที่มีดอกเบี้ย สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือ วันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม											
	อัตราดอกเบี้ยคงที่				อัตราดอกเบี้ย				รวม		อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	
	ภายใน 1 ปี		มากกว่า 1 ถึง 5 ปี		ปรับขึ้นลงตามราคาตลาด		ไม่มีอัตราดอกเบี้ย					
	2556	2555	2556	2555	2556	2555	2556	2555	2556	2555	(ร้อยละต่อปี)	
สินทรัพย์ทางการเงิน												
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	-	151	14	74	19	225	33	0.62 - 2.15	0.70 - 2.25
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	9	-	-	-	-	-	-	-	9	-	2.50, 8.25
	-	9	-	-	151	14	74	19	225	42		
หนี้สินทางการเงิน												
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	162	-	-	-	162	-	7.13	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	1	1	3	1	-	-	-	-	4	2	2.35 - 3.65	2.35 - 3.00
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	-	-	2,108	606	-	-	2,108	606	7.63 - 8.25	8.00 - 8.25
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	134	-	-	-	-	-	134	-	8.25
	1	1	3	135	2,270	606	-	-	2,274	742		

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ										อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)	
	อัตราดอกเบี้ยคงที่				อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง		ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย		รวม			
	ภายใน 1 ปี		มากกว่า 1 ถึง 5 ปี		ตามราคาตลาด							
	2556	2555	2556	2555	2556	2555	2556	2555	2556	2555		
สินทรัพย์ทางการเงิน												
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	-	10	-	58	-	68	-	0.62 - 2.15	0.70 - 2.25
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	100	4	-	-	-	-	-	-	100	4	8.25	2.50
	100	4	-	-	10	-	58	-	168	4		
หนี้สินทางการเงิน												
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	162	-	-	-	162	-	7.13	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	1	-	2	-	-	-	-	-	3	-	3.65	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	-	-	1,454	-	-	-	1,454	-	7.63 - 8.25	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	140	-	-	-	-	-	140	-	8.25	-
	1	-	142	-	1,616	-	-	-	1,759	-		

26.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของบริษัทฯและบริษัทย่อยจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น เงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด บริษัทฯและบริษัทย่อยจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันหรือจ่ายชำระหนี้สินในขณะนี้ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้ และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงิน มูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม

27. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทฯและบริษัทย่อย คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯและบริษัทย่อยและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 2.43:1 (2555: 3.49:1) และเฉพาะบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 1.75:1 (2555: 16.40:1)

28. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2557