



บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)



รายงานประจำปี 2559

## ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

ชื่อบริษัท	บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ชื่อย่อหลักทรัพย์	APX
เลขทะเบียนบริษัท	0107536001117
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 10/53-56 ชั้น 2 อาคาร เดอะเทรนด์ ซอยสุขุมวิท 13 (แสงจันทร์) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์	02-168-7200
โทรสาร	02-168-7191
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
Home Page	<a href="http://www.apexpcl.com">www.apexpcl.com</a>

### ข้อมูลหลักทรัพย์

ทุนจดทะเบียน	2,999,850,000 บาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	ประกอบด้วย หุ้นสามัญ จำนวน 2,999,850,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่า	2,999,850,000 บาท ประกอบด้วย หุ้นสามัญ จำนวน 2,999,850,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท
รอบปีบัญชี	1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม ของทุกปี

## สารบัญ

1	สารสนเทศจากประธานกรรมการบริษัท .....	2
2	ประวัติความเป็นมา .....	3
3	โครงการพัฒนาตามแผนดำเนินงานในปี 2560 .....	4
4	วิสัยทัศน์ พันธกิจ วัตถุประสงค์-เป้าหมาย .....	9
5	ผลการดำเนินการและโครงสร้างรายได้ .....	10
6	ปัจจัยความเสี่ยงและการบริหารจัดการความเสี่ยง .....	11
7	การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ .....	14
	ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น	
	นโยบายการจ่ายเงินปันผล	
	โครงสร้างการจัดการ	
	การกำกับดูแลกิจการ	
8	ความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม .....	27
9	การควบคุมภายในและการกำกับดูแลการใช้ข้อมูลภายใน .....	28
10	รายการระหว่างกัน .....	29
11	ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน .....	38
	ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	
	รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	
	งบการเงินของบริษัท	
	หมายเหตุประกอบงบการเงิน	
	การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ	
12	รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบบริษัท .....	104

“ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์เพิ่มเติมได้จาก  
แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) ของบริษัทที่แสดงไว้ใน [www.sec.or.th](http://www.sec.or.th)”

# สารจากประธาน



ปี 2559 เป็นปีแห่งความสำเร็จอย่างต่อเนื่อง จากการที่บริษัทได้ก่อสร้างและตกแต่งโครงการริมหาดพัทยาแล้วเสร็จ คือ อาคารชุด Mövenpick Residences และ Mövenpick Pool Villas และได้มีการขาย และโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด และ พูลวิลล่าอย่างต่อเนื่องจนถึงสิ้นปี 2559 จากผลดำเนินงาน และ งบการเงิน ประจำปี 2559 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ มีผลกำไรสุทธิเท่ากับ 61.88 ล้านบาท ยังผลให้บริษัทฯ มีคุณสมบัติครบถ้วนตามหลักเกณฑ์การขอฟื้นเหตุเพิกถอนตามงบการเงินของปี 2558 และปี 2559 และจะมีผลให้หลัก ทรัพย์ของบริษัทฯ สามารถกลับเข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้

ซึ่งบริษัทฯ จะดำเนินการยื่นเรื่องขออนุมัติต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ขอให้หลักทรัพย์ของบริษัทฯ กลับเข้าทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ต่อไปในปี 2560 หลังจากผู้สอบบัญชีได้ตรวจรับรองงบการเงินรวมประจำปี 2559 เรียบร้อยแล้ว

ข้าพเจ้ามีความเชื่อมั่นว่าจากความสำเร็จของโครงการที่ผ่านมา และการกลับคืนสู่การซื้อขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในปี 2560 ประกอบกับการวางแผนขยายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่โดดเด่น อีกหลายโครงการตามแผนพัฒนาของบริษัทฯ จะนำมาซึ่งความสำเร็จและความมั่นคงที่ดีของบริษัทฯ สืบต่อไป

และท้ายที่สุดนี้ ผมขอขอบคุณผู้ซื้อในโครงการทุกท่านที่ให้ความเชื่อมั่นต่อโครงการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้น ที่ได้ลงทุนและสนับสนุนการดำเนินงานกิจการของบริษัทฯ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่ได้ร่วมกันสร้างผลงาน เป็นอย่างดีเสมอมา

( นายพงษ์พันธ์ สัมภวคุปต์ )

ประธานกรรมการ

# ประวัติความเป็นมา

สืบเนื่องจาก บริษัท ชันเทค กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ได้ประสบความสำเร็จในการปฏิบัติตามแผนฟื้นฟูกิจการ จนกระทั่งศาลได้มีคำสั่งยกเลิกการฟื้นฟูกิจการ และให้หลุดพ้นจากแผนฟื้นฟูกิจการได้ นับแต่วันที่ 30 เมษายน 2550 เป็นต้นไป อันเป็นผลให้บริษัทฯ สามารถเริ่มประกอบธุรกิจการค้าได้ตามปกติ และต่อมาในเดือน สิงหาคม 2550 กลุ่มผู้ลงทุนใหม่ นำโดยนายพงษ์พันธ์ สัมภวคุปต์ ได้เข้าลงทุนในบริษัทฯ โดยการซื้อหุ้น เพิ่มทุนถือเป็นสัดส่วน 78 % ของจำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้วทั้งหมด และเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัทใหม่ คือ บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีชื่ออยู่ในตลาดหลักทรัพย์คือ APX โดยมีนโยบาย การดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามวัตถุประสงค์ใหม่ของบริษัทฯ และต่อมา บริษัทฯ ได้พัฒนาโครงการ รีสอร์ท ริมหาด ชื่อโครงการไวท์แซนด์บีช ริมหาดพัทยา บนเนื้อที่ดินประมาณ 30 ไร่ มีมูลค่าโครงการ ประมาณ 4,500 ล้านบาท ประกอบด้วย

1. Mövenpick Hotel (อาคารด้านเหนือ) อาคารชุดโรงแรมสูง 34 ชั้น จำนวน 264 ห้องพัก พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก
2. Mövenpick Residences (อาคารด้านใต้) อาคารชุดพักอาศัย สูง 37 ชั้น จำนวน 196 ห้องชุด พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก
3. Mövenpick Pool Villas บ้านพร้อมที่ดิน 34 หลัง

แผนดำเนินงานของบริษัทฯ คือการพัฒนาและขายอาคารชุดโรงแรม (Mövenpick Hotel) อาคารชุดพักอาศัย (Mövenpick Residences) บ้านพร้อมที่ดิน (Mövenpick Pool Villas) ทั้งหมดเพื่อการรับรู้รายได้ เป็นกำไร และดำเนินการขออนุญาตต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอจำหน่ายหุ้นของบริษัทฯ กลับเข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ได้ต่อไป

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) และ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (กลต.) ได้พิจารณาอนุมัติให้ เอเพ็กซ์ กลับเข้ามาซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ กลุ่มอสังหาริมทรัพย์ และก่อสร้าง หมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ได้ตั้งแต่วันที่ 27 มีนาคม 2560 เป็นต้นไป หลังจากที่ผ่านมาได้ปฏิบัติตามระเบียบและข้อกำหนดอย่างเคร่งครัดจนผ่านเกณฑ์การขอฟื้นเหตุเพิกถอน รวมทั้งมีผลประกอบการกำไรอย่างต่อเนื่องมาหลายปี ทั้งนี้ บริษัทฯ จะมุ่งมั่นดำเนินธุรกิจเพื่อสร้างผลประกอบการที่ดี ภายใต้ นโยบายบริหารความเสี่ยงและบรรษัทภิบาลที่เหมาะสมต่อไป

ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนร่วมในการบริหารงานของบริษัท (Strategic Shareholders) ของ APX จำนวน 18 ราย นำหุ้นรวมกัน 1,649,917,500 หุ้น (ร้อยละ 55 ของทุนชำระแล้ว 2,999.85 ล้านบาท) ได้ให้คำรับรองต่อตลาดหลักทรัพย์ฯว่าจะไม่นำหลักทรัพย์ทั้งหมดของตนออกขายภายใน 1 ปี (Silent Period) นับแต่วันที่หลักทรัพย์ของ APX กลับมาซื้อขาย โดยได้รับการผ่อนผันให้เมื่อครบกำหนด 6 เดือน สามารถทยอยขายหลักทรัพย์ดังกล่าวได้ในจำนวนร้อยละ 25 ของจำนวนหลักทรัพย์ที่ถูกห้ามขาย

# โครงการพัฒนาตามแผนดำเนินงานในปี 2560

โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของเอเพ็กซ์ฯ ต่อเนื่องจากปี 2559 ตามนโยบาย และแผนดำเนินงานที่ชัดเจนของบริษัทฯ คือ มุ่งเน้นการพัฒนาที่เกาะติดกับความเจริญรุ่งเรืองของธุรกิจการท่องเที่ยวเมืองไทย และการให้ผลตอบแทนที่ดีต่อการลงทุนแก่ลูกค้าผู้ซื้อในโครงการทั้งในระยะสั้นและระยะยาวโดยบริษัทฯ จะเลือกทำเลที่ตั้งโครงการที่ดี และเหมาะสมที่สุดสำหรับโครงการโรงแรมและเรสซิเดนซ์ เพื่อการขายทำกำไร

ในปี 2560 โครงการของเอเพ็กซ์ฯ โดยสรุปคือ





# MÖVENPICK

## RESIDENCES & POOL VILLAS



### 1. Mövenpick Resort & Residences

ตั้งอยู่ริมหาดนาจอมเทียน พัทยา ที่ดินโครงการประมาณ 30 ไร่ ประกอบด้วยอาคารชุดประเภท โรงแรมสูง 34 ชั้น 264 ห้องพัก อาคารชุดพักอาศัย สูง 37 ชั้น 196 ห้องชุด และ Pool Villas 34 หลัง ซึ่งได้ก่อสร้างแล้วเสร็จ ในปี 2559 บริษัทฯ ได้ขายโรงแรม ให้แก่ผู้ซื้อลงทุนในธุรกิจโรงแรม และปัจจุบันคงเหลือห้องชุดในอาคารชุด Mövenpick Residences และ Pool Villas บางส่วน คิดเป็นมูลค่าประมาณ 670 ล้านบาท เพื่อการขาย และโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2560 นี้



## SHERATON PHUKET GRAND BAY RESORT AND GRAND BAY RESIDENCES



### 2. Sheraton Phuket Grand Bay Resort และ Grand Bay Residences

ตั้งอยู่บนเนินเขา ติดชายทะเล 650 เมตร ที่อ่าวปอ ภูเก็ต ที่ดินโครงการประมาณ 66 ไร่ ประกอบด้วย โรงแรม Sheraton Phuket จำนวน 183 ห้องพัก มูลค่าโครงการประมาณ 2.19 พันล้านบาทและ Grand Bay Residences เป็น Pool Villas 80 หลัง จำนวน 150 ห้องพัก มูลค่าโครงการประมาณ 2.0 พันล้านบาท กำหนดงานก่อสร้าง และตกแต่งในส่วนของ Residences แล้วเสร็จให้โอน และรับรู้รายได้ประมาณปลายปี 2562 และโรงแรม Sheraton Phuket กำหนดงานก่อสร้าง ตกแต่งแล้วเสร็จ เปิดให้บริการประมาณกลาง ปี 2563 รวมมูลค่าโครงการประมาณ 4.2 พันล้านบาท





## FOUR POINTS BY SHERATON PATTAYA RESORT AND JOMTIEN BAY RESIDENCES



### 3. Four Points by Sheraton Pattaya Resort และ Jomtien Bay Residences

ตั้งอยู่ริมชายหาดจอมเทียน พัทยา ที่ดินโครงการประมาณ 10.5 ไร่ พร้อมอาคารโรงแรมชื่อ Sigma Resort สูง 15 ชั้น บริษัทเริ่มแผนพัฒนาโดยการปรับปรุง และตกแต่งอาคารโรงแรม และจะดำเนินการเปลี่ยนชื่อ และการบริหารโรงแรมโดยอยู่ในระหว่างการติดต่อให้ chain โรงแรม “ Four Points by Sheraton” เข้าเป็นผู้บริหารโรงแรม ซึ่งจะเหมาะสมกับนักท่องเที่ยวที่นิยมเข้าพักในบริเวณดังกล่าว มีจำนวนห้องพัก 307 ห้องพัก มูลค่าโครงการเมื่อตกแต่งแล้วเสร็จ ประมาณ 1.98 พันล้านบาท กำหนดการตกแต่งแล้วเสร็จและเปิดให้บริการ ประมาณปลายปี 2561 มีส่วนที่ว่างคงเหลืออีก 4 ไร่ บริษัทฯจะพัฒนาเป็นอาคารชุดพักอาศัยชื่อ Jomtien Bay Residences มีจำนวนห้องชุด 338 ห้องชุด เพื่อการขาย มูลค่าโครงการประมาณ 1.85 พันล้านบาท กำหนดงานก่อสร้างตกแต่งแล้วเสร็จ ประมาณปลายปี 2563 รวมมูลค่าโครงการประมาณ 3.83 พันล้านบาท

# HYATT CENTRIC™



## 4.โครงการ Hotel & Residences ที่หาดไม้ขาว ภูเก็ต

บนเนื้อที่ดิน 14 ไร่ มีหน้ากว้าง 200 เมตรติดชายทะเลหาดไม้ขาว ภูเก็ต บริษัทฯจะพัฒนาเป็นโรงแรมและเรสซิเดนซ์ โดยอยู่ระหว่างการติดต่อให้ Chain โรงแรม Hyatt Centric เข้าเป็นผู้บริหารโรงแรม มีห้องพักจำนวน 170 ห้องพัก มูลค่าโครงการประมาณ 1.44 พันล้านบาท และส่วนของ Residences มีจำนวนห้องชุด 106 ห้องชุดเพื่อการขาย มูลค่าโครงการประมาณ 1.4 พันล้านบาท กำหนดงานก่อสร้าง และตกแต่งแล้วเสร็จประมาณกลางปี 2563 รวมมูลค่าโครงการประมาณ 2.85 พันล้านบาท

# วิสัยทัศน์ พันธกิจ วัตถุประสงค์ - เป้าหมาย

## วิสัยทัศน์

“APX มุ่งมั่นที่จะเป็นบริษัท ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีการเติบโตอย่างมีคุณภาพ สร้างกระแสรายได้อย่างต่อเนื่องและสร้างฐานะทางการเงินที่แข็งแกร่ง เพื่อประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ”

## พันธกิจ

1. มุ่งมั่นเป็นบริษัท ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพ และมีอัตราการเติบโตเป็นอันดับต้น ๆ ของประเทศไทย
2. มุ่งมั่นสร้างองค์กรสู่ความเป็นมืออาชีพในการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
3. มุ่งมั่นสร้างสรรค์ โครงการอสังหาริมทรัพย์ เพื่อสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีแก่ผู้อยู่อาศัย
4. ดำเนินธุรกิจด้วยหลักบรรษัทภิบาล โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นและสังคมเป็นหลัก

## วัตถุประสงค์ - เป้าหมาย

มุ่งเน้นการพัฒนาองค์กร เพื่อเป็น 1 ใน 10 ของวงการธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเน้นคุณภาพและ สร้างกระแสรายได้สู่องค์กรอย่างยั่งยืน

## ผลการดำเนินงาน และโครงสร้างรายได้

จากผลการดำเนินงานของบริษัทในช่วงเวลาที่ผ่านมาก จะเห็นได้ว่าบริษัทฯ มีผลประกอบการที่ดี ส่งผลให้มีการเจริญเติบโตอย่างต่อเนื่อง และบริษัทฯ ยังสามารถบริหารให้ผ่านไปด้วยดี (ตามข้อมูลทางการเงินย้อนหลัง 3 ปี ตามตาราง)

ปี	รายได้จากการขายและ การให้บริการ	กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	มูลค่าหุ้นตามบัญชี
	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(บาท/หุ้น)	(บาท/หุ้น)
2557	827.80	(8.91)	(0.004)	0.055
2558	778.89	65.62	0.028	0.171
2559	798.53	61.89	0.021	0.282

### โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้ของบริษัท ช่วงปี 2557- 2559 เป็นดังนี้

งบการเงินรวม	2557		2558		2559	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>รายได้จากการขาย:</b>						
ขายโรงแรมระหว่างพัฒนา	827.80	95.59%	-	-	-	-
ขายและไม่มีการจัดการให้เช่า	-	-	530.50	67.52%	513.67	63.05%
ขายและมีการจัดการให้เช่า*	-	-	241.14	30.69%	170.56	20.94%
ขายที่ดิน	-	-	-	-	70.67	8.67%
รายได้ค่าติดตั้งมิเตอร์	-	-	0.52	0.07%	-	-
รวมรายได้จากการขาย	827.80	95.59%	772.16	98.28%	754.90	92.66%
รายได้จากการบริการ	-	-	6.74	0.86%	43.63	5.36%
รายได้อื่น	38.16	4.41%	6.80	0.87%	16.14	1.98%
รวมรายได้	865.96	100.0%	785.69	100.0%	814.67	100.0%

หมายเหตุ: \* ห้องชุดบ้านพัก ที่โอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อแล้ว ผู้ซื้อทำสัญญาเข้าร่วมโปรแกรม Rental Pool ให้บริษัทฯ จัดการนำออกให้เช่า โดยส่วนที่เป็นแบบระยะเวลา 15 ปี จะยังไม่มีงบที่รับรู้รายได้เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ โดยจะรับรู้เมื่อครบกำหนดระยะเวลาของโปรแกรม

# ปัจจัยความเสี่ยงและ การบริหารจัดการความเสี่ยง

ปัจจัยความเสี่ยง ที่อาจเกิดขึ้นในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ได้แก่

- 1) ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงความช่วยเหลือทางการเงินจากผู้ถือหุ้นใหญ่และบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งที่ผ่านมามีบริษัทฯ มีการกู้ยืมเงินระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งมียอดคงค้าง ณ 31 ธันวาคม 2559 เท่ากับ 193.93 ล้านบาท เพื่อนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ โดยมีการคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7 อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ยังมีความต้องการเงินทุนเพื่อเร่งการก่อสร้างโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาให้แล้วเสร็จ เพื่อที่จะได้โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าและ รับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ได้โดยเร็ว ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีรายได้และ กระแสเงินสดเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจต่อไป อีกทั้งยังสามารถลดการพึ่งพิงทางการเงินจากผู้ถือหุ้นใหญ่และกิจการที่เกี่ยวข้องกันต่อไปได้ ทั้งนี้ ปัจจุบันโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างที่ถูกต้อง บริษัทฯ ได้รับวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินเป็นส่วนใหญ่อแล้ว
- 2) ความเสี่ยงจากการที่บริษัทฯ ประกอบธุรกิจที่มีการแข่งขันสูง  
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายโดยเฉพาะที่พักอาศัยเป็นธุรกิจที่มีการแข่งขันสูง ต้องเผชิญกับการแข่งขันจากบริษัทคู่แข่งที่มีโครงการในบริเวณใกล้เคียงซึ่งเริ่มมีการเปิดตัวโครงการมากขึ้น ส่งผลให้อุปทานสินค้าเพิ่มขึ้น ในขณะที่อุปสงค์ของลูกค้ามีแนวโน้มลดลงจากกำลังซื้อที่ลดลงและมีบางส่วนที่ชะลอการตัดสินใจซื้อ อีกทั้ง ผู้ประกอบการแต่ละรายใช้กลยุทธ์ในการแข่งขันที่แตกต่างกัน โดยส่วนใหญ่จะลงทุนในด้านต้นทุนการพัฒนาโครงการให้มีรูปแบบที่ต่างจากผู้ประกอบการรายอื่นๆ การเพิ่มงบประมาณค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและการบริหารการขาย ทั้งนี้ ลูกค้ากลุ่มเป้าหมายของบริษัทฯ เป็นกลุ่มที่มีรายได้ค่อนข้างสูงซึ่งกลุ่มดังกล่าวมีจำนวนไม่มากนัก ดังนั้น การจูงใจลูกค้ากลุ่มนี้จึงมีการแข่งขันในระดับสูง อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีรูปแบบและ เน้นความเป็นเอกลักษณ์ของการพัฒนาโครงการที่ส่งเสริมแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญโดยคำนึงถึงความนิยม และการขาย ตลอดจนวิธีการจัดให้เช่าหลังการขาย เพื่อเป็นรายได้ที่มั่นคงให้แก่ผู้ที่ซื้อลงทุนในระยะสั้น และระยะยาว นอกจากนี้ บริษัทฯ อาจพิจารณาปรับโครงการและขนาดห้องให้มีความเหมาะสมกับสภาวะตลาดและความต้องการของลูกค้ากลุ่มต่างๆ เพื่อเพิ่มสัดส่วนยอดขายให้มากขึ้นได้
- 3) ความเสี่ยงจากการล่าช้าของโครงการ  
เนื่องจากตามมาตรฐานการบัญชี บริษัทฯ จะรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ได้ก็ต่อเมื่อมีการก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จ สามารถโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อและได้รับชำระเงินตามสัญญาครบถ้วนแล้ว ดังนั้น หากการก่อสร้างโครงการล่าช้า บริษัทฯ จะไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าและรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นรายได้หลักของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีนโยบายการรับชำระส่วนเงินดาวน์ในสัดส่วนที่สูง (ประมาณร้อยละ 30 - 50 ของราคาขาย) ส่งผลให้ลูกค้าส่วนใหญ่ที่ได้มีการจองซื้อและผ่อนชำระแล้วจะไม่ทิ้งเงินดาวน์และจะรอจนสามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ จึงส่งผลให้บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้ดังกล่าวได้ค่อนข้างแน่นอน โดยในระหว่างที่ยังไม่ได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ บริษัทฯ จะได้รับเงินชำระล่วงหน้าหรือเงินดาวน์จากลูกค้าที่จองซื้ออย่างต่อเนื่อง ถึงแม้ว่าจะยังไม่สามารถรับรู้เป็นรายได้ แต่บริษัทฯ จะมีเงินทุนหมุนเวียน มีสภาพคล่องในการดำเนินธุรกิจโดยไม่ติดขัด ทั้งนี้บริษัทฯ จะควบคุมระยะเวลาก่อสร้างโครงการให้เป็นไปตามแผนงานที่ไว้เพื่อส่งมอบลูกค้าให้ได้ตามกำหนด นอกจากนี้บริษัทฯ ยังเพิ่มความเข้มงวดในส่วนการควบคุมการก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนให้มากยิ่งขึ้น และว่าจ้างบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีคุณภาพและเป็นที่ยอมรับมากขึ้น ณ ปัจจุบันยังคงถือว่าโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างของกลุ่มบริษัทยังคงเป็นไปตามแผนที่กำหนดไว้
- 4) ความเสี่ยงจากความไม่ต่อเนื่องของโครงการ  
ปัจจุบัน บริษัทฯ มีโครงการที่แล้วเสร็จ คือ โครงการ Mövenpick White Sand Beach Pattaya ซึ่งทยอยขายและโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าตั้งแต่ปี 2558 และมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาอีก 2 โครงการ คือ โครงการ Sheraton Phuket Grand Bay และโครงการปรับปรุงโรงแรมชิกมา รีสอร์ท พัทยา ดังนั้น หากการก่อสร้างหรือการพัฒนาโครงการ Sheraton Phuket Grand Bay ไม่เป็นไปตามแผนที่วางไว้ อาจส่งผลให้เกิดความไม่ต่อเนื่องของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงมีโครงการพัฒนาปรับปรุงโรงแรมชิกมา รีสอร์ท พัทยา ที่จะสามารถสร้างรายได้จากการให้บริการหลังจากที่การปรับปรุงแล้วเสร็จสามารถเปิดดำเนินการได้ซึ่งสามารถสร้างความต่อเนื่อง ของรายได้โดยรวมให้กับบริษัทฯ ได้ นอกจากนี้ในส่วนของโครงการปรับปรุงโรงแรมชิกมาแล้ว ยังมีที่ดินเปล่าที่เป็นของ LP Land ที่ยังสามารถนำมาพัฒนาเป็นโครงการอาคารชุดเพื่อที่อยู่อาศัยได้อีกในอนาคต นอกจากนี้บริษัทฯ ยังสามารถมีรายได้จาก

ค่าธรรมเนียมการเป็นผู้รับจัดการ Rental Pool Program ด้วยซึ่งจะช่วยเสริมให้บริษัทมีรายได้ที่ต่อเนื่อง นอกเหนือจากรายได้จากการขาย

- 5) ความเสี่ยงด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์  
เนื่องจากกฎหมาย กฎระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีการปรับปรุงแก้ไขและเพิ่มเติมอยู่ตลอดเวลา ดังนั้นบริษัท จึงอาจมีความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมกฎระเบียบดังกล่าว ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ หลักเกณฑ์ และขั้นตอนการพิจารณาโครงการในข้างต้น อาจส่งผลกระทบต่อการค้าดำเนินงานของบริษัท หรือส่งผลให้โครงการที่บริษัท ดำเนินการอยู่เป็นไปอย่างล่าช้า ทั้งนี้ บริษัท บริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าวโดยการศึกษาและ ติดตามการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับกฎระเบียบต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องเพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการปรับเปลี่ยนการดำเนินธุรกิจของบริษัท ให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลง ที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าวได้ นอกจากนี้สำหรับการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ เมื่อมีการขายและส่งมอบให้แก่ลูกค้า ถ้าเป็นอัตราที่ลดลงก็จะเป็นประโยชน์ต่อธุรกิจของบริษัท แต่หากมีการปรับเพิ่มขึ้น อาจทำให้บริษัท และลูกค้ามีภาระค่าใช้จ่ายในส่วนนี้เพิ่มขึ้น ซึ่งอาจมีผลต่อการตัดสินใจซื้อของลูกค้าได้ อย่างไรก็ตาม ที่ผ่านมามีค่าธรรมเนียมการโอนคงอยู่ที่ระดับปัจจุบันมานานมากแล้ว จะมีก็แต่ปรับลดเป็นบางช่วงเวลา ตามนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ
- 6) ความเสี่ยงจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย  
การปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยนโยบาย จากประกาศคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของสถาบันการเงินเพิ่มสูงขึ้น ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากบริษัท มีการขอรับการสนับสนุนเงินกู้จากสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ทั้งในปัจจุบันและโครงการที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ดังนั้น การปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย จะส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของบริษัท ด้วยเช่นกัน อย่างไรก็ตาม หลังจากที่หลักทรัพย์ของบริษัท สามารถกลับเข้าหมวดธุรกิจปกติและ ทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้แล้ว จะทำให้บริษัท มีช่องทางในการระดมทุนเพิ่มขึ้น ไม่ว่าจะเป็นการออกตราสารทุน หรือการออกตราสารหนี้ที่มีต้นทุนทางการเงินที่ต่ำกว่าปัจจุบันได้
- 7) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎเกณฑ์ของธนาคารแห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์  
เนื่องจากปัจจุบัน ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ติดตามการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ต่างๆ โดยเน้นด้านคุณภาพการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น ส่งผลให้ธนาคารพาณิชย์เริ่มมีการเพิ่มความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น พร้อมทั้งมีการปรับเกณฑ์การกลั่นกรองสินเชื่อและปรับลดวงเงินสินเชื่อต่อหลักประกัน ดังนั้น กลุ่มลูกค้าที่ขอสนับสนุนเงินกู้จากสถาบันการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยดังกล่าวอาจจะต้องเตรียมเงินดาวน์มากขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อและการตัดสินใจซื้อของลูกค้า ทั้งนี้ ในทางกลับกัน การที่ธนาคารพาณิชย์เพิ่มความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น จะเป็นการช่วยบริษัท ในการคัดกรองกลุ่มลูกค้าได้ในระดับหนึ่ง ซึ่งจะเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีคุณภาพและมีกำลังซื้อที่แท้จริง อีกทั้ง กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัท ส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มผู้มีรายได้ในระดับกลางถึงสูง ซึ่งไม่ค่อยมีปัญหาเรื่อง การขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์
- 8) ความเสี่ยงจากความผันผวนของต้นทุนก่อสร้างและราคาวัสดุอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง  
เนื่องจาก ต้นทุนการก่อสร้างโครงการต่าง ๆ เป็นต้นทุนหลักในการดำเนินธุรกิจของบริษัท ดังนั้นหากราคาวัสดุก่อสร้าง โดยเฉพาะราคาเหล็กเส้นและปูนซีเมนต์มีความผันผวน หรือมีการปรับราคาสูงขึ้น จะส่งผลให้ต้นทุนโครงการของบริษัท สูงขึ้น และส่งผลให้ผลกำไรจากการประกอบธุรกิจของบริษัท ลดลงด้วย ทั้งนี้ บริษัท มีนโยบายในการลดความเสี่ยงดังกล่าวโดยการทำข้อตกลงการจัดหาวัสดุก่อสร้างล่วงหน้า ซึ่งที่ผ่านมาจากการทำข้อตกลงไว้ล่วงหน้า ความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างจึงไม่มีผลกระทบต่อบริษัท นอกจากนี้จะควบคุมระยะเวลาก่อสร้างโครงการให้เป็นตามแผนงานที่ได้วางไว้ อีกทั้ง บริษัทใช้วิธีจ้างผู้รับเหมารวมเบ็ดเสร็จทั้งหมด เพื่อไม่ให้มีปัญหาเรื่องราคาวัสดุที่เพิ่มขึ้น
- 9) ความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อสิทธิหรือการลงทุนของผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์  
ความเสี่ยงจากการที่บริษัท มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ถือหุ้นมากกว่าร้อยละ 25  
ณ วันที่ 2 มีนาคม 2560 กลุ่มสัมภาวคุปต์เป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ถือหุ้นบริษัทจำนวน 1,344,983,043 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 44.84 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท ซึ่งการถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 25 ของกลุ่มสัมภาวคุปต์ ทำให้กลุ่มสัมภาวคุปต์สามารถควบคุมมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้เกือบทั้งหมดไม่ว่า จะเป็นเรื่องการแต่งตั้งกรรมการ หรือ

การขอมติในเรื่องอื่นที่ต้องใช้เสียงส่วนใหญ่ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ยกเว้นเรื่องกฎหมายหรือข้อบังคับบริษัทกำหนด ต้องได้รับเสียง 3 ใน 4 ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้น ผู้ถือหุ้นรายอื่นจึงอาจไม่สามารถรวบรวมคะแนนเสียงเพื่อตรวจสอบและถ่วงดุลเรื่องของผู้ถือหุ้นใหญ่เสนอได้

## การจัดการความเสี่ยงของบริษัท

1. ปรับขนาดโครงการและขนาดห้องให้เหมาะสมกับภาวะตลาดและความต้องการของลูกค้า เพื่อเพิ่มสัดส่วนยอดขายให้มากขึ้น
2. ปรับเปลี่ยนรูปแบบของโครงการโดยการเพิ่มทางเลือกให้ลูกค้าจากการซื้อเพื่ออยู่อาศัย เป็นการซื้อ เพื่อการลงทุน และได้รับผลตอบแทนในอนาคต
3. ทำข้อตกลงจัดหาวัสดุก่อสร้างล่วงหน้า เพื่อไม่ให้ขาดแคลนและลดความเสี่ยงด้านราคาปรับตัวสูงขึ้น
4. สร้างสัมพันธภาพที่ดีกับลูกค้าและซัพพลายเออร์โดยใกล้ชิด
5. ควบคุมระยะเวลาก่อสร้างโครงการให้เป็นไปตามแผนงานที่วางไว้เพื่อส่งมอบให้ลูกค้าตามกำหนด
6. ควบคุมการรับจ่ายเพื่อรักษาสภาพคล่องของกิจการให้เพียงพอ
7. ควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายให้เป็นไปตามเป้าหมายที่ประมาณการไว้

บริษัทได้กำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยงที่องค์กรขึ้นอย่างเป็นระบบ โดยไม่ได้จัดตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเป็นการเฉพาะ แต่มอบหมายให้คณะกรรมการบริหารทำหน้าที่ในการจัดทำนโยบาย วงระบบ และประเมินความเสี่ยงต่าง ๆ ทั้งที่เกิดจากปัจจัยภายนอกและจากการบริหารงาน และการปฏิบัติงานภายในองค์กร รวมทั้งกำหนดแนวทางในการบริหารและจัดการความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ มีการสื่อสารแก่พนักงาน ให้ตระหนักถึงความสำคัญของการบริหารความเสี่ยง กระบวนการบริหารความเสี่ยงของบริษัทมีดังนี้

### การกำหนดนโยบายและหลักเกณฑ์การบริหารความเสี่ยง

เป็นการกำหนดนโยบาย วัตถุประสงค์ ขอบเขต ความรับผิดชอบ หลักเกณฑ์และแนวทางบริหารความเสี่ยงให้สอดคล้องกับกลยุทธ์ เป้าหมาย แผนและทิศทางการดำเนินธุรกิจ ซึ่งบริษัทจะมีการทบทวนเป็นประจำทุกปี และจะดำเนินการจัดทำพร้อมกันกับแผนธุรกิจเพื่อให้มีความสอดคล้องกัน

### การระบุความเสี่ยง

เป็นการระบุความเสี่ยงที่อาจมีผลกระทบต่อการบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมาย โดยพิจารณาจากความเสี่ยงที่เกิดจากปัจจัยในและปัจจัยภายนอก เช่น สภาพแวดล้อม กฎหมาย การเงิน ระบบสารสนเทศ ระบบข้อมูลเพื่อการตัดสินใจ ความพึงพอใจของนักลงทุน การบริหารเงินลงทุน ทรัพยากรบุคคล ชื่อเสียงและภาพลักษณ์ ระบบรักษาความปลอดภัย เป็นต้น ซึ่งบริษัทจะบริหารความเสี่ยงโดยพิจารณาจัดลำดับความเสี่ยงก่อนการพิจารณากระบวนการควบคุม ซึ่งถ้าอยู่ในเกณฑ์สูงและสูงมาก บริษัทจะนำความเสี่ยงเหล่านั้นมาวิเคราะห์เพื่อใช้ในการจัดการก่อน

### การวิเคราะห์ความเสี่ยง

เป็นการวิเคราะห์เพื่อประเมินระดับความเสี่ยงที่เหลืออยู่หลังจากได้ประเมินระบบการควบคุมที่มีอยู่และการจัดลำดับความสำคัญของความเสี่ยง ซึ่งหากความเสี่ยงที่เหลือยังคงอยู่ในระดับสูงหรือสูงมาก จะต้องกำหนดมาตรการการจัดการความเสี่ยงทันที โดยผู้บริหารระดับสูงที่รับผิดชอบ และหากความเสี่ยงที่เหลืออยู่ในระดับปานกลางหรือระดับต่ำ ให้กำหนดมาตรการในระดับฝ่ายหรือแก้ไขในกระบวนการปฏิบัติงาน

### การจัดการความเสี่ยง

เป็นการกำหนดวิธีการจัดทำแผนในการจัดการความเสี่ยงที่มีความสำคัญ ตามที่ได้มีการจัดลำดับไว้ในขั้นตอนของการวิเคราะห์ความเสี่ยง การจัดการความเสี่ยงมีได้หลายวิธี เช่น การควบคุม การโอนความเสี่ยง การหลีกเลี่ยงความเสี่ยง การใช้ประโยชน์จากความเสียหาย หรือการยอมรับความเสี่ยง

# การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ

## ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น

### 1. จำนวนทุนจดทะเบียน

(1) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 2,999,850,000 บาท โดยเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 2,999,850,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

(2) หุ้นประเภทอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559  
- ไม่มี -

### 2 ผู้ถือหุ้น

(1) ผู้ถือหุ้นของ บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

รายชื่อและสัดส่วนการถือหุ้นของกลุ่มผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก ณ วันปิดสมุดทะเบียนหุ้นล่าสุด เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2560

ลำดับ	รายชื่อ	ความสัมพันธ์	จำนวนหุ้น	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด
1	นายพงษ์พันธ์ สัมภาคุปต์	กรรมการของบริษัทฯ	539,838,262	18.00
	นางพวงจันทร์ สัมภาคุปต์	พี่ของคุณพงษ์พันธ์ สัมภาคุปต์	441,158,459	14.71
	นายเอกพงษ์ ณ ระนอง	บุตรคุณพวงจันทร์ สัมภาคุปต์	363,986,322	12.13
	รวมกลุ่มสัมภาคุปต์		1,344,983,043	44.84
2	นายสมพงษ์ ชลคดีดำรงกุล		148,527,961	4.95
3	นางวรรณณ จิ่งทรัพย์ไพศาล		145,398,673	4.85
4	นายวิวัฒน์ วิฑูรย์เขียว		127,100,000	4.24
5	นายอรรณพ ลิมประเสริฐ		95,850,000	3.20
6	Commercial Metal Investment Limited		80,759,406	2.69
7	Quam Securities Company Limited		76,059,008	2.54
8	นางสาวกนกทิพ นวมเจริญ		67,857,851	2.26
9	บริษัท บรู๊คเคอร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)		63,573,231	2.12
10	นางสาวชมพูนุช มีหวัง		60,808,780	2.03
	รวมผู้ถือหุ้น 10 รายแรก		2,210,918,050	73.70
	ผู้ถือหุ้นอื่น ๆ		788,932,047	26.30
	รวมผู้ถือหุ้น		2,999,850,000	100.00

**ผู้ถือหุ้นต่างดาว** ตามทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ 2 มีนาคม 2560

หุ้นของบริษัทฯ อาจโอนได้โดยไม่มีข้อจำกัด เว้นแต่การโอนหุ้นนั้นเป็นเหตุให้มีคนต่างดาวถือหุ้นอยู่ในบริษัทฯ ตั้งแต่ร้อยละ 49 ขึ้นไปของหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันที่ 2 มีนาคม 2560 หุ้นของบริษัทฯ ที่ถือครองโดยชาวต่างชาติจำนวน 30 ราย ถือหุ้นรวมกันเท่ากับ 248,466,299 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 8.28 ของจำนวนหุ้นที่จดทะเบียนชำระแล้ว



### 3. การออกหลักทรัพย์อื่น

- ไม่มี -

### 4. นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่เกินกว่าร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะบริษัท ภายหลังจากหักภาษีและเงินลงทุนสำรองตามกฎหมาย และเงินสำรองอื่นๆ (ถ้ามี) แต่ทั้งนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการจ่ายเงินปันผลก็ต่อเมื่อบริษัทฯ สามารถล้างขาดทุนสะสมได้หมด อย่างไรก็ตาม การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ โดยจะขึ้นอยู่กับผลการดำเนินการฐานะการเงิน สภาพคล่อง ความจำเป็นในการใช้เงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงาน แผนการลงทุนและการขยายธุรกิจในอนาคต สภาพตลาด ความเหมาะสมและปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและการบริหารงานของบริษัทฯ โดยอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ว่า บริษัทฯ จะต้องมีความพร้อมเพียงพอสำหรับการดำเนินธุรกิจ และการดำเนินการดังกล่าวจะต้องก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นตามที่คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เห็นสมควร ทั้งนี้ มติของคณะกรรมการบริษัทที่อนุมัติให้จ่ายเงินปันผล จะต้องถูกนำเสนอเพื่อขออนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้แล้วให้รายงานให้ที่ประชุมใหญ่ผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมคราวต่อไป ทั้งนี้ บริษัทย่อยและบริษัทร่วมของบริษัทฯ มีนโยบายจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิประจำปีหลังหักภาษีเงินได้และเงินสำรองตามกฎหมาย และการจ่ายเงินปันผลนั้น ต้องไม่มีผลกระทบต่อการทำงานปกติ และขึ้นอยู่กับแผนการลงทุนในอนาคต โครงสร้างทางการเงิน และสภาพคล่องของแต่ละบริษัท โดยไม่ได้มีการกำหนดอัตราขั้นต่ำแต่อย่างใด

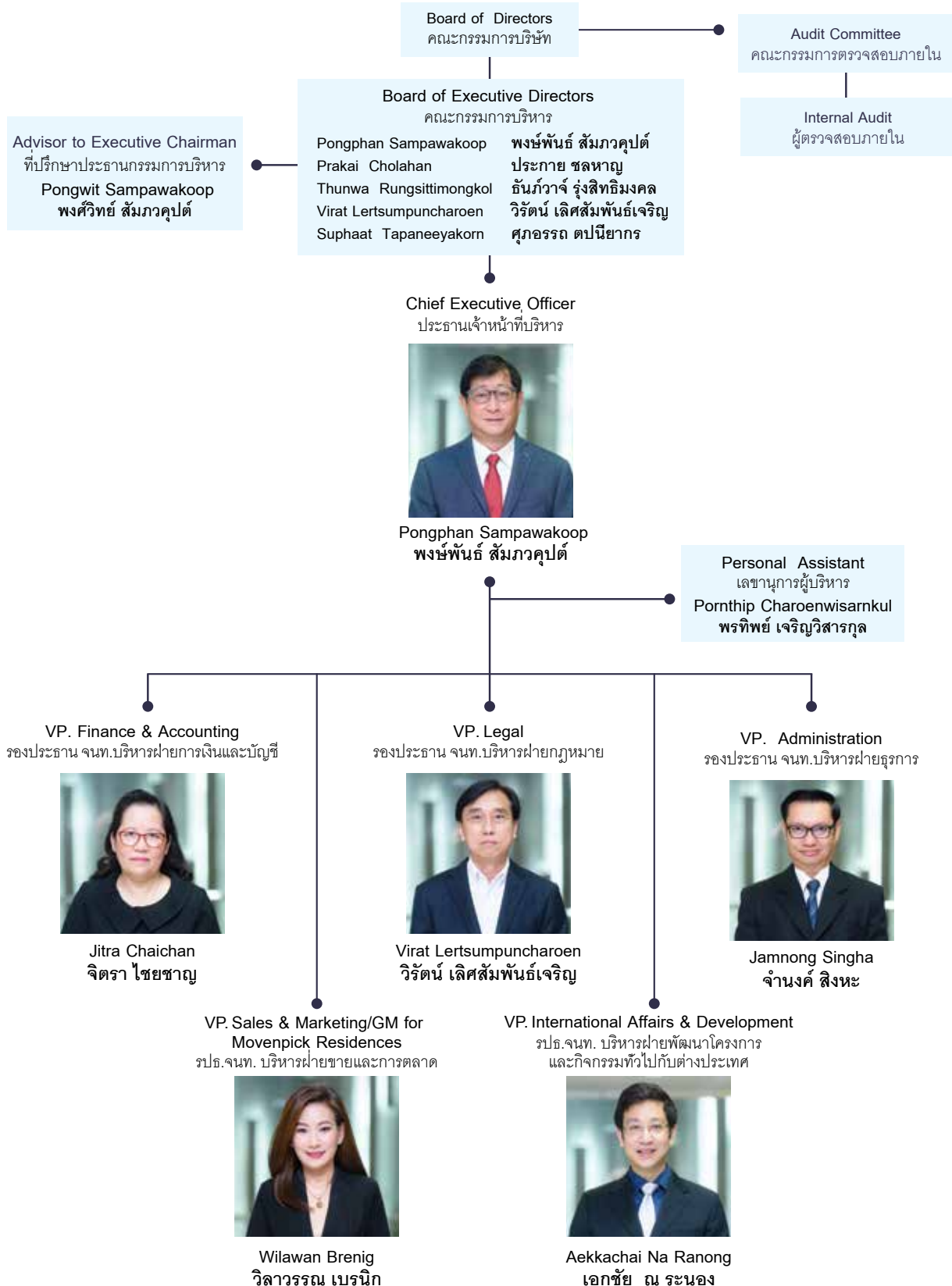
ทั้งนี้ ในสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งของบริษัทฯ ได้กำหนดว่า ตราใบที่บริษัทฯ ยังคงมีภาระหนี้ค้างชำระตามสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินดังกล่าว บริษัทฯ จะต้องไม่กระทำการลดทุนจดทะเบียนบริษัท จำหน่าย จ่าย โอนทรัพย์สิน หรือจ่ายเงินปันผล และ/หรือ จ่ายคืนทุนและทรัพย์สินอื่นใดในตัวเองเดียวกันให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยเงื่อนไขในการชำระคืนหนี้เงินกู้นี้กำหนดให้บริษัทฯ ต้องชำระคืนเงินกู้ให้เสร็จสิ้นภายในวันทำการสุดท้ายของเดือนมิถุนายน 2561

เนื่องจาก ณ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ มีขาดทุนสะสมอยู่จำนวนมากประมาณ 1,028 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ ยังไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นได้ อย่างไรก็ตาม ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2560 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2560 มีมติกำหนดวิธีการและแนวทางการล้างขาดทุนสะสมของบริษัทฯ โดยการลดมูลค่าที่ตราไว้จาก 1.00 บาทต่อหุ้น เป็น 0.25 บาทต่อหุ้น และให้ดำเนินการรวมหุ้นจาก 2 หุ้นเป็น 1 หุ้นเพื่อให้มูลค่าที่ตราไว้เท่ากับ 0.50 บาทต่อหุ้น เพื่อให้เป็นไปตามเกณฑ์มูลค่าที่ตราไว้ของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นได้ตามนโยบายของบริษัทฯ โดยจะนำเสนอแนวทางและขั้นตอนการดำเนินการให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2560 ในวันที่ 25 เมษายน 2560 เพื่อพิจารณาอนุมัติการดำเนินการดังกล่าว และจะดำเนินการตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นดังกล่าวต่อไป ซึ่งหากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติให้ดำเนินการ คาดว่า จะสามารถดำเนินการได้แล้วเสร็จประมาณเดือนสิงหาคม 2560 นี้

#### นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย เป็นไปในทิศทางเดียวกับบริษัทฯ กล่าวคือ จ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิในแต่ละปี ยกเว้น บริษัทย่อยมีความจำเป็นต้องใช้เงินลงทุนเพื่อขยายกิจการหรือกิจกรรมสำคัญอื่น ๆ

## APEX DEVELOPMENT PUBLIC CO.,LTD บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)



# 1. คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 คณะกรรมการบริษัท มีทั้งหมด 11 คน ประกอบด้วย กรรมการที่เป็นตัวแทนของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการจากฝ่ายบริหาร และกรรมการที่เป็นอิสระ โดยมีกรรมการอิสระ จำนวน 5 คน จากจำนวนคณะกรรมการทั้งหมด 11 คน ที่ไม่ได้เป็นตัวแทนของผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือเป็นกรรมการที่เป็นผู้บริหาร โดยมีรายชื่อดังต่อไปนี้



**พงษ์พันธ์ สัมภวคุปต์**  
ประธานกรรมการบริษัท  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



**ประกาย ชลหาญ**  
กรรมการบริษัท



**ปานสรวง ชุมสาย ณ อยุธยา**  
กรรมการบริษัท / กรรมการอิสระ



**มุดงพันธ์ จันทโร**  
กรรมการบริษัท  
ประธานกรรมการตรวจสอบ  
กรรมการอิสระ



**ชลิต สถิตย์ทอง**  
กรรมการบริษัท  
กรรมการตรวจสอบ  
กรรมการอิสระ



**ศิริพงษ์ ศิลปกุล**  
กรรมการบริษัท  
กรรมการตรวจสอบ  
กรรมการอิสระ



**ชัชวาล เตรียมวิจารณ์กุล**  
กรรมการบริษัท  
กรรมการตรวจสอบ  
กรรมการอิสระ



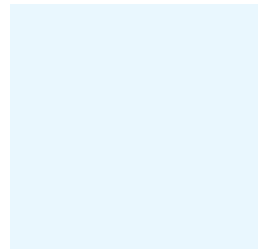
**วิรัตน์ เลิศสัมพันธ์เจริญ**  
กรรมการบริษัท



**อันภวจำ รุ่งสิทธิมงคล**  
กรรมการบริษัท



**ประวิม หอรุ่งเรือง**  
กรรมการบริษัท



**เพ็ญพรณี หอรุ่งเรือง**  
กรรมการบริษัท

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	เข้าร่วมประชุม (ครั้ง/ปี)
นายพงษ์พันธ์ สัมภวคุปต์	ประธานกรรมการบริษัท	8 ครั้ง
นายประกาย ชลหาญ	กรรมการบริษัท	8 ครั้ง
นายวิรัตน์ เลิศสัมพันธ์เจริญ	กรรมการบริษัท	8 ครั้ง
นายอันภวจำ รุ่งสิทธิมงคล	กรรมการบริษัท	8 ครั้ง
นางสาวเพ็ญพรณี หอรุ่งเรือง	กรรมการบริษัท	- ครั้ง
นายประวิม หอรุ่งเรือง	กรรมการบริษัท	- ครั้ง
นายมุดงพันธ์ จันทโร	กรรมการบริษัท	7 ครั้ง
นายชลิต สถิตย์ทอง	กรรมการบริษัท	8 ครั้ง
นายศิริพงษ์ ศิลปกุล	กรรมการบริษัท	8 ครั้ง
นายชัชวาล เตรียมวิจารณ์กุล	กรรมการบริษัท	8 ครั้ง
นายปานสรวง ชุมสาย ณ อยุธยา	กรรมการบริษัท	7 ครั้ง

## **กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม**

โดยมีกรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัท คือ นายพงษ์พันธ์ สัมภวคุปต์, นายประกาย ชลหาญ, นายวิรัตน์ เลิศสัมพันธ์ เจริญ สองในสามคนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันพร้อมประทับตราสำคัญของบริษัท

## **อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท**

1. พิจารณากำหนดนโยบาย กลยุทธ์ และเป้าหมายการดำเนินธุรกิจของบริษัท
2. กำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล
3. ดูแลและติดตามให้มีระบบการควบคุมภายในและมาตรการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิผล
4. พิจารณาอนุมัติในเรื่องที่เกินอำนาจคณะกรรมการบริหาร
5. พิจารณาและรับทราบรายการที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยพิจารณาถึงความเหมาะสม และมีการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
6. มีอำนาจและหน้าที่ดูแลและจัดการบริษัท ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท รวมทั้งมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น

## **อำนาจหน้าที่ของประธานกรรมการบริษัท**

นอกจากหน้าที่ของกรรมการบริษัทแล้ว ประธานกรรมการมีหน้าที่ในการเรียกประชุมคณะกรรมการบริษัท และเป็นประธานในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ในกรณีที่ที่ประชุมคณะกรรมการมีการลงคะแนนเสียง 2 ข้างเท่ากัน ประธานกรรมการมีหน้าที่ลงคะแนนเสียงชี้ขาด รวมทั้งดูแลให้กรรมการได้อภิปรายในประเด็นต่าง ๆ สอบถามและแสดงความคิดเห็นได้อย่างเต็มที่ในระหว่างการประชุม อีกทั้งดูแลให้กรรมการบริษัท มีการปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

## **ขอบเขต หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท**

1. ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นเว้นแต่ในเรื่องที่ต้องได้รับอนุมัติ จากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการดำเนินการ เช่น เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการซื้อหรือขายสินทรัพย์ที่สำคัญตามกฎหมายเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือตามที่หน่วยงานราชการอื่นกำหนด
2. กำหนดหรือเปลี่ยนแปลงชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัท
3. กำหนดนโยบาย กลยุทธ์ และทิศทางการดำเนินงานของบริษัทและการกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบาย กลยุทธ์ และทิศทางที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล เพื่อเพิ่มพูนมูลค่าทางเศรษฐกิจสูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นและการเติบโตอย่างยั่งยืน
4. พิจารณาตัดสินใจในเรื่องที่มีสาระสำคัญ เช่น แผนธุรกิจ งบประมาณ โครงการลงทุนขนาดใหญ่ อำนาจการบริหาร และรายการอื่นใดตามที่กฎหมายกำหนด
5. ประเมินผลการปฏิบัติงาน และกำหนดค่าตอบแทนฝ่ายบริหาร
6. รับผิดชอบต่อผลประกอบการและการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร โดยมีความตั้งใจและความระมัดระวังในการปฏิบัติงาน
7. จัดให้มีระบบบัญชี รายงานทางการเงินและการสอบบัญชีที่เชื่อถือได้ รวมทั้งดูแลให้มีกระบวนการในการประเมินความเหมาะสมของการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล การบริหาร การจัดการ ความเสี่ยง การรายงานทางการเงินและการติดตามผล
8. ดูแลไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้มีส่วนได้เสียกับบริษัท
9. กำกับดูแลกิจการให้มีการปฏิบัติงานอย่างมีจริยธรรม
10. กำหนดข้อบังคับหรือระเบียบภายในของบริษัทในเรื่องต่างๆ
11. รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท ในการจัดทำรายงานทางการเงิน โดยแสดงควบคู่กับรายงานของผู้สอบบัญชีไว้ในรายงานประจำปี และครอบคลุมเรื่องสำคัญๆ ตามนโยบายทุกข้อเกี่ยวกับการปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการบริษัทจดทะเบียนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
12. คณะกรรมการอาจแต่งตั้งบุคคลอื่นใดให้ดำเนินกิจการของบริษัท ภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการ หรืออาจมอบอำนาจ เพื่อให้บุคคลดังกล่าวมีอำนาจ และ/หรือภายในเวลาตามที่คณะกรรมการเห็นสมควร ซึ่งคณะกรรมการอาจยกเลิกเพิกถอน หรือเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขอำนาจนั้น ๆ ได้

## คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 คณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ มีทั้งหมด 5 ท่าน โดยมีรายชื่อดังนี้

	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายพงษ์พันธ์ สัมภวคุปต์	ประธานกรรมการบริหาร
2	นายประกาย ชลหาญ	กรรมการบริหาร
3	นายวิรัตน์ เลิศสัมพันธ์เจริญ	กรรมการบริหาร
4	นายธันภวาร์ รุ่งสิทธิมงคล	กรรมการบริหาร
5	นายศุภอรอด ตปนียากร	กรรมการบริหาร

## ขอบเขต หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร

- กำหนดนโยบาย ทิศทาง กลยุทธ์ และโครงสร้างการบริหารงานหลักในการดำเนินธุรกิจของบริษัท ที่กำหนดให้สอดคล้องและสนับสนุนต่อสภาพเศรษฐกิจและการแข่งขันที่ได้กำหนดและแถลงไว้ต่อผู้ถือหุ้น เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทเห็นชอบ
- กำหนดแผนธุรกิจ งบประมาณ และอำนาจการบริหารต่างๆ ของบริษัท เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทเห็นชอบ
- ตรวจสอบ ติดตามการดำเนินนโยบาย และแนวทางการบริหารงานด้านต่างๆ ของบริษัทที่กำหนดให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ เชื่อมต่อสภาพการดำเนินงานธุรกิจ
- ตรวจสอบติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทที่กำหนดให้เป็นไปตามแผนธุรกิจที่ได้รับอนุมัติไว้
- พิจารณาโครงการลงทุนขนาดใหญ่ของบริษัทที่กำหนด เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
- ดำเนินการจัดทำธุรกรรมทางการเงินกับสถาบันการเงินในการเปิดบัญชี กู้ยืม จำน่า จำนองค้ำประกัน และการอื่นรวมถึงการซื้อขายและจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ที่ดินใดๆ ตามวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการของบริษัท
- กำหนดระเบียบหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท
- พิจารณาให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้ง โยกย้าย ถอดถอน พนักงาน ระดับบังคับบัญชา หัวหน้าหน่วยงาน
- พิจารณาให้ความเห็นชอบในการปรับอัตราค่าจ้าง เงินเดือน ผลตอบแทนต่างๆ และการพิจารณาความดีความชอบของพนักงาน
- แต่งตั้งบุคคล หรือ คณะบุคคลอื่นใด เพื่อปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใด แทนคณะกรรมการได้
- พิจารณาอนุมัติการใช้จ่ายในการซื้อทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ของบริษัทฯ ตามความเหมาะสม
- พิจารณาและให้ความเห็นในเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท
- พิจารณาและให้ความเห็นในเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของหน่วยงานต่างๆ ของบริษัทฯ และควบคุมการบริหารงานของหน่วยงาน ให้ดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพ ทันต่อกำหนดเวลา และมีคุณภาพงานตามสัญญา
- ดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวกับกิจการของบริษัทฯ มิได้ระบุให้เป็นอำนาจหน้าที่ของผู้ใดโดยเฉพาะ
- กำกับดูแล และอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานตามปกติของบริษัทฯ และอาจมอบอำนาจให้ผู้บริหาร หรือบุคคลอื่นใดดำเนินการเกี่ยวกับการดำเนินงานตามปกติประจำวันของบริษัท
- ดำเนินการอื่นๆ ตามคณะกรรมการบริษัทมอบหมาย จากคณะกรรมการของบริษัทฯ ให้ดำเนินการได้

## คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ มีทั้งหมด 4 ท่าน โดยมีรายชื่อดังนี้

	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายผดุงพันธ์ จันทโร	ประธานกรรมการตรวจสอบ
2	นายชลิต สถิตย์ทอง	กรรมการตรวจสอบ
3	นายศิริพงษ์ ศิลปกุล	กรรมการตรวจสอบ
4	นายชัชวาล เตรียมวิจารณ์กุล	กรรมการตรวจสอบ

โดยมี นายชัชวาล เตรียมวิจารณ์กุล เป็นกรรมการตรวจสอบผู้มีความรู้และประสบการณ์ทางบัญชีและการเงิน

รายชื่อกรรมการตรวจสอบ	ตำแหน่ง	เข้าร่วมประชุม (ครั้ง/ปี)
นายผดุงพันธ์ จันทโร	ประธานกรรมการตรวจสอบ	5 ครั้ง
นายชลิต สติชัยทอง	กรรมการตรวจสอบ	4 ครั้ง
นายศิริพงษ์ ศิลปกุล	กรรมการตรวจสอบ	5 ครั้ง
นายชัชวาล เตริยมวิจารย์กุล	กรรมการตรวจสอบ	5 ครั้ง

### ขอบเขต หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้อง เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอและเชื่อถือได้
2. สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในที่มีความเหมาะสมและมีประสิทธิผล
3. สอบทานการปฏิบัติของบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
4. พิจารณาคัดเลือกและเสนอแต่งตั้งรวมถึงการถอดถอนผู้สอบบัญชีของบริษัท กำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้สอบบัญชี รวมถึงการดำรงความอิสระให้ผู้สอบบัญชีในการปฏิบัติงาน
5. สอบทานเพื่อมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
6. พิจารณาการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทในกรณีที่เกิดรายการที่เกี่ยวข้อง หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้มีความถูกต้องและครบถ้วน
7. พิจารณานุมัติกฎบัตรของฝ่ายตรวจสอบภายใน รวมถึงอนุมัติแผนการตรวจสอบ แผนงาน อัตราค่าจ้าง และงบประมาณประจำปี
8. พิจารณาและให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้ง ถอดถอน โยกย้าย เลิกจ้างและพิจารณาความดีความชอบมอบหมายงาน และ รวมถึงการดำรงไว้ซึ่งความอิสระให้แก่ฝ่ายตรวจสอบภายใน
9. ปฏิบัติงานอื่นใดตามที่กฎหมายกำหนดและคณะกรรมการบริษัทมอบหมาย และคณะกรรมการตรวจสอบเห็นชอบด้วย เช่น
  - ทบทวนและประเมินความเหมาะสมของกฎระเบียบและข้อกำหนดของบริษัทตลอดจนดูแลให้บริษัทปฏิบัติตามข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนดไว้
  - ทบทวนนโยบายการบริหารทางการเงินและการบริหารความเสี่ยงของบริษัท
  - ทบทวนการปฏิบัติตามจรรยาบรรณทางธุรกิจของผู้บริหาร
  - ทบทวนร่วมกับผู้บริหารของบริษัทในรายงานสำคัญๆ ที่ต้องเสนอต่อสาธารณชนตามที่กฎหมายกำหนด เช่น บทรายงานและการวิเคราะห์ของฝ่ายบริหาร เป็นต้น
10. พิจารณาข้อมูลหรือเบาะแสเกี่ยวกับการฉ้อฉลหรือการทุจริตตามที่ได้รับแจ้งจากบุคคลภายในองค์กรและภายนอก ตามกระบวนการรับแจ้งเบาะแส (Whistle-blower hotline) รวมถึงกระบวนการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน
11. จัดทำรายงานกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยเปิดเผยในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวลงนามโดยประธานกรรมการตรวจสอบ

อนึ่ง ในการปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบข้างต้น คณะกรรมการตรวจสอบมีความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการบริษัทโดยตรง และคณะกรรมการบริษัทยังคงรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทต่อผู้ถือหุ้นและบุคคลภายนอก

### วาระการดำรงตำแหน่ง

1. ประธานกรรมการตรวจสอบ 3 ปี
2. กรรมการตรวจสอบ 3 ปี

## 2. ผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 คณะผู้บริหารของบริษัทฯ มีทั้งหมด 6 ท่าน โดยมีรายชื่อดังนี้

	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายพงษ์พันธ์ สัมภวคุปต์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2	นางจิตรา ไชยชาญ	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการเงินและบัญชี (1)
3	นายจำนงค์ สิงหะ	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายธุรการ
4	นายวิรัตน์ เลิศสัมพันธ์เจริญ	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายกฎหมาย
5	นายเอกชัย ณ ระนอง	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายพัฒนาโครงการและกิจการทั่วไปกับต่างชาติ
6	นางสาววิลาวรรณ เบริณิก	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายขายและการตลาด

หมายเหตุ : (1) ตำแหน่งรองประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการเงินและบัญชี เป็นตำแหน่งผู้บริหารสูงสุดในสายงานด้านบัญชีและการเงินของบริษัทฯ

### อำนาจหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

1. พิจารณากำหนดนโยบาย เป้าหมาย และวางกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของคณะกรรมการบริหารเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้ความเห็นชอบ
2. กำกับและช่วยเหลือคณะกรรมการบริหาร ในการดำเนินกิจการและบริหารงานให้เป็นไปตามนโยบายธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ และเพื่อให้บรรลุเป้าหมาย และในงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
3. พิจารณาและอนุมัติค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นอำนาจของกรรมการบริหาร ทั้งนี้ เป็นไปตามระเบียบอำนาจอนุมัติที่กำหนดไว้

### ขอบเขตหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

1. ควบคุมการดำเนินงาน วางแผนกลยุทธ์ในการดำเนินงาน และบริหารงานประจำวันของบริษัท
2. ตัดสินในเรื่องที่สำคัญของบริษัท กำหนดภารกิจ วัตถุประสงค์แนวทางนโยบายของบริษัท รวมถึงการควบคุมการบริหารงาน ในสายงานต่างๆ
3. เป็นผู้มีอำนาจในการบังคับบัญชาติดต่อสั่งการ ตลอดจนเข้าลงนามในนิติกรรมสัญญาเอกสารคำสั่ง หนังสือแจ้งใดๆ ตามที่กำหนดไว้ในคู่มืออำนาจดำเนินการ
4. มีอำนาจจ้าง แต่งตั้ง โยกย้าย บุคคลตามที่เห็นสมควร ตลอดจนกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และผลตอบแทนที่เหมาะสมและให้มีอำนาจปลดออกให้ออกตามความเหมาะสม ของพนักงานระดับต่างๆ ตามที่กำหนดไว้ในคู่มืออำนาจดำเนินการ
5. มีอำนาจในการกำหนดเงื่อนไขทางการค้าเพื่อประโยชน์ของบริษัท
6. พิจารณาการลงทุนในธุรกิจใหม่ หรือการเลิกธุรกิจเพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริหาร และ/หรือ คณะกรรมการบริษัท
7. อนุมัติและแต่งตั้งที่ปรึกษาต่างๆ ที่จำเป็นต่อการดำเนินงาน
8. ดำเนินการใดๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริหาร และ/หรือ คณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะไม่สามารถอนุมัติรายการที่ตน หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในลักษณะอื่นกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย

## 3. เลขานุการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทได้มีมติแต่งตั้ง นายวิรัตน์ เลิศสัมพันธ์เจริญ รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายกฎหมาย เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติและประสบการณ์ที่เหมาะสม เป็นเลขานุการบริษัท โดยเลขานุการบริษัทมีหน้าที่และความรับผิดชอบหลัก ดังนี้

1. จัดการประชุมผู้ถือหุ้น ให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับของบริษัท และข้อพึงปฏิบัติอื่นที่เกี่ยวข้อง
2. จัดทำ และเก็บรักษา ทะเบียนกรรมการ หนังสือนัดประชุม และบันทึกรายงานการประชุมของการประชุมผู้ถือหุ้น และการประชุมคณะกรรมการ รวมทั้ง รายงานประจำปีของบริษัท
3. เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหารและนำเสนอรายงานตามที่กฎหมายกำหนด

4. ให้คำแนะนำและรายงานให้กรรมการทราบเกี่ยวกับหน้าที่และความรับผิดชอบตามกฎหมาย และกฎระเบียบข้อบังคับของหน่วยงานกำกับที่เกี่ยวข้อง
5. ดูแลและจัดทำรายงานการเปิดเผยข้อมูล และรายงานสารสนเทศ ในส่วนที่รับผิดชอบตามระเบียบต่อหน่วยงานกำกับที่เกี่ยวข้อง

#### 4. ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

##### (1) ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

ค่าตอบแทนกรรมการ ประกอบด้วยเบี้ยประชุม ซึ่งจ่ายตามจำนวนครั้งที่เข้าประชุม ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	ค่าตอบแทนกรรมการ (บาท)
นายพงษ์พันธ์ สัมภวคุปต์	ประธานกรรมการบริษัท/ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	80,000.-
นายประกาย ชลหาญ	กรรมการบริษัท	80,000.-
นายวิรัตน์ เลิศสัมพันธ์เจริญ	กรรมการบริษัท	80,000.-
นายธันท์วาท รุ่งสิทธิมงคล	กรรมการบริษัท	80,000.-
นางสาวเพ็ญพรณี หอรุ่งเรือง	กรรมการบริษัท	-
นายประวิม หอรุ่งเรือง	กรรมการบริษัท	-
นายผดุงพันธ์ จันทโร	ประธานกรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ	110,000.-
นายชลิต สถิตย์ทอง	กรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ	120,000.-
นายศิริพงษ์ ศิลปกุล	กรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ	120,000.-
นายชัชวาล เตரியมวิจารณ์กุล	กรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ	120,000.-
นายปานสรวง ชุมสาย ณ อยุธยา	กรรมการอิสระ	70,000.-

ค่าตอบแทนผู้บริหาร ในปี 2559 บริษัทได้จ่ายค่าตอบแทน ประกอบด้วย เงินเดือนและโบนัส ให้กับผู้บริหาร จำนวน 7 ราย รวมทั้งสิ้น 13,522,800.- บาท

##### (2) ค่าตอบแทนอื่น (ถ้ามี)

ค่าตอบแทนอื่นของกรรมการ - ไม่มี -

ค่าตอบแทนอื่นของผู้บริหาร บริษัทได้จัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ให้แก่ ผู้บริหาร โดยบริษัทได้สมทบในอัตราส่วนร้อยละ 3 ของเงินเดือน โดยในปี 2559 บริษัทได้จ่ายเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับผู้บริหาร 5 ราย รวมทั้งสิ้น 348,000.00 บาท



# การกำกับดูแลกิจการ

## นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการ บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี ที่จะส่งผลต่อการกำหนดนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลบริษัท ที่ครอบคลุมถึงหลักการในเรื่องสิทธิและความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย การกำหนดบทบาทหน้าที่ ความรับผิดชอบ และความเป็นอิสระของคณะกรรมการ การเปิดเผยข้อมูล และความโปร่งใส การควบคุมและบริหารความเสี่ยง และจริยธรรมธุรกิจ อีกทั้ง ดูแลให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าว ดังต่อไปนี้

1. คณะกรรมการจะปฏิบัติและสื่อสารกับผู้ถือหุ้นทุกคนอย่างยุติธรรม
2. คณะกรรมการจะคำนึงถึงสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ และสนับสนุนให้มีความเข้าใจและความร่วมมืออันดีต่อบริษัท
3. คณะกรรมการจะปฏิบัติหน้าที่โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัท และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ และจัดให้มีโครงสร้างและกระบวนการในการกำหนดบทบาทและหน้าที่ความรับผิดชอบที่ชัดเจนของกรรมการในฐานะที่เป็นกรรมการแยกจากบทบาทของความเป็นผู้ถือหุ้นและฝ่ายจัดการ
4. คณะกรรมการจะดำเนินการตามความเหมาะสม เพื่อสร้างความมั่นใจว่าฝ่ายจัดการได้ดำเนินการเปิดเผยข้อมูลและรายงานของบริษัท อย่างถูกต้อง ตรงเวลา โปร่งใส และสอดคล้องกับกฎระเบียบของทางการ
5. คณะกรรมการมีหน้าที่รับผิดชอบในการกำหนดให้มีโครงสร้างการพิจารณาความสามารถของฝ่ายจัดการ ทั้งในด้านนโยบายการจัดการและความเหมาะสมของระบบการควบคุม
6. คณะกรรมการจะกำหนดหลักเกณฑ์จรรยาบรรณในการทำธุรกิจ สำหรับกรรมการฝ่ายจัดการ และพนักงานทั่วไป เพื่อให้ถือปฏิบัติและใช้เป็นแนวทางในการทำงานให้สอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และมาตรฐานจริยธรรมทางธุรกิจ และแนวปฏิบัติในธุรกิจหลักทรัพย์ที่เป็นที่ยอมรับ

## อำนาจในการอนุมัติของวงเงินต่าง ๆ ในการบริหาร

### 1. การลงทุนซื้อสินทรัพย์ถาวร (Fixed Asset) และการลงทุนในกิจการอื่น

ลำดับที่	ผู้มีอำนาจในการอนุมัติ	วงเงิน
1	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Vice President)	ไม่เกิน 100,000 บาท
2	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Chief Executive officer)	ไม่เกิน 50,000,000 บาท
3	คณะกรรมการบริหาร (Executive Committee)	ไม่เกิน 100,000,000 บาท
4	คณะกรรมการบริษัท (Board of Director)	ไม่จำกัดจำนวน

### ขอบเขตของอำนาจการอนุมัติจ่าย

- 1.1 การซื้อหรือขายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ หมายถึง สินทรัพย์มีตัวตนซึ่งมีไว้เพื่อใช้ ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจของกิจการตลอดจนไปถึงการให้บริการ ซึ่งคาดว่าจะใช้ประโยชน์มากกว่าหนึ่งปี
- 1.2 การซื้อหรือขายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน หมายถึง สินทรัพย์ที่ไม่มีลักษณะทางกายภาพ และซึ่งกิจการถือไว้เพื่อใช้ในการประกอบกิจการ เช่น การพัฒนา สิทธิบัตร และค่าความนิยม เป็นต้น
- 1.3 การซื้อขายสินทรัพย์ถาวรอื่น ๆ
- 1.4 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
- 1.5 การลงทุนซื้อหุ้นในกิจการอื่น

## 2. ต้นทุนการก่อสร้าง (Construction Costs)

ลำดับที่	ผู้มีอำนาจในการอนุมัติ	วงเงิน
1	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Vice President)	ไม่เกิน 100,000 บาท
2	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Chief Executive officer)	ไม่เกิน 50,000,000 บาท
3	คณะกรรมการบริหาร (Executive Committee)	ไม่เกิน 100,000,000 บาท
4	คณะกรรมการบริษัท (Board of Director)	ไม่จำกัดจำนวน

### ขอบเขตของอำนาจการอนุมัติจ่าย

- 2.1 งานต้นทุนการก่อสร้างและพัฒนาสาธารณูปโภค นิยามต้นทุนที่คำนวณขึ้นโดย วิศวกรประมาณการต้นทุนของบริษัท เพื่อกำหนดเป็น "ราคากลาง" เพื่อใช้ในการ ควบคุมต้นทุนงานก่อสร้างของบริษัท ซึ่งราคากลางนี้ได้ผ่านการอนุมัติแล้ว และมีการปรับปรุงตัวเลขให้สอดคล้องกับราคาตลาดอยู่เสมอราคากลาง หมายถึง ราคาต้นทุนของค่าพัฒนาและ/หรือ ค่าก่อสร้างบ้าน ซึ่งรวมวัสดุ ก่อสร้าง, ค่าแรงงานจ้างเหมา และค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างอื่น ๆ เช่น ระบบ สาธารณูปโภค เป็นต้น
- 2.2 การจัดจ้างผู้รับเหมา หมายถึง ต้นทุนงานก่อสร้างในส่วนที่จัดจ้างผู้รับเหมา ดำเนินการโดยการทำสัญญาว่าจ้างกับผู้รับเหมา – กรณีเกินไม่เกินราคากลาง
- 2.3 การซื้อวัสดุก่อสร้าง หมายถึง การจัดซื้อวัสดุก่อสร้างตามสัญญา หรือใบสั่งซื้อของลูกค้าที่มีกับบริษัท กรณีเกิน/ไม่เกินราคากลาง
- 2.4 งานซ่อมแซมบ้านหรือห้องชุดที่เป็นสินค้าเพื่อขาย หรือขายไปแล้วงานซ่อมแซม บ้านหรือห้องชุด(งานเก็บส่วนที่ลูกค้าตรวจสอบแล้วยังไม่พอใจ) ต่อบ้านหรือห้องชุด 1 หลัง
  - 2.4.1 กรณีก่อนการโอนบ้านหรือห้องชุดและเกินวงเงินประกันที่เก็บจากผู้รับเหมาของแปลงนั้น ๆ
  - 2.4.2 กรณีหลังการโอนบ้านหรือห้องชุด
- 2.5 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงและพัฒนาโครงการ หมายถึง ค่าใช้จ่ายในการจัดซื้อและจัดจ้างเพื่อปรับปรุงและพัฒนาโครงการ ให้โครงการอยู่ในสภาพเรียบร้อย

## 3. ค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาด (Selling & Marketing Expenses)

### 3.1 ค่าใช้จ่ายทางการตลาด

ลำดับที่	ผู้มีอำนาจในการอนุมัติ	วงเงิน
1	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Vice President)	ไม่เกิน 100,000 บาท
2	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Chief Executive officer)	ไม่เกิน 10,000,000 บาท
3	คณะกรรมการบริหาร (Executive Committee)	ไม่เกิน 20,000,000 บาท
4	คณะกรรมการบริษัท (Board of Director)	ไม่จำกัดจำนวน

### ขอบเขตของอำนาจการอนุมัติจ่าย

- 3.1.1 ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย หมายถึง
  - ค่าที่ปรึกษาทางการตลาด, วิจัยตลาด
  - ค่าใช้จ่ายในการผลิตสื่อโฆษณาและออกแบบ
  - ค่าผลิตป้ายต่าง ๆ แผ่นพับ โบรชัวร์
  - ค่าจัดจ้างทำสื่อโฆษณาต่าง ๆ หนังสือพิมพ์ นิตยสาร วิทยุ โทรทัศน์
  - ค่าเช่าพื้นที่, ค่าเช่าป้าย
  - ค่าใช้จ่ายในการจัดทำบูธ และจัดงานต่าง ๆ

3.1.2 ค่าใช้จ่ายในการตลาดและขายอื่น ๆ

3.1.3 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับลูกค้า หมายถึง ค่าใช้จ่ายในการให้บริการแก่ลูกค้าเพื่อสร้างความพึงพอใจและความประทับใจ  
ต่อลูกค้ารวมถึงค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมกิจกรรมทางการตลาดต่าง ๆ ด้วย

### 3.2 ส่วนลดสำหรับการขาย (Sale Discount)

ลำดับที่	ผู้มีอำนาจในการอนุมัติ	วงเงิน
1	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Vice President)	ไม่เกิน 100,000 บาท
2	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Chief Executive officer)	ไม่เกิน 5,000,000 บาท
3	คณะกรรมการบริหาร (Executive Committee)	ไม่จำกัดจำนวน

#### ขอบเขตของอำนาจการอนุมัติจ่าย

3.2.1 ส่วนลดของฝ่ายขาย เรียกว่า “ส่วนลดสำหรับการขาย” ไม่ใช่ส่วนขอโปรโมชั่น ซึ่งเป็นอำนาจสูงสุดของ  
แต่ละตำแหน่งโดยเป็นการคิดลดจากราคา Price list และต้องไม่ต่ำกว่าราคา Net Selling Price

## 4. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Administrative Expenses)

### 4.1 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน (Employees Expenses)

ลำดับที่	ผู้มีอำนาจในการอนุมัติ	วงเงิน
1	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Vice President)	ไม่เกิน 50,000 บาท
2	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Chief Executive officer)	ไม่เกิน 5,000,000 บาท
3	คณะกรรมการบริหาร (Executive Committee)	ไม่เกิน 10,000,000 บาท
4	คณะกรรมการบริษัท (Board of Director)	ไม่จำกัดจำนวน

#### ขอบเขตของอำนาจการอนุมัติจ่าย

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน หมายถึง เงินเดือนและค่าแรงงาน ตลอดไปจนถึงสวัสดิการต่าง ๆ ที่บริษัทมีให้กับ  
พนักงานทั้งหมด รวมถึงค่านายหน้าจากการขายที่คำนวณจากนโยบายการจ่ายค่านายหน้า

### 4.2 ค่าใช้จ่ายในการบริหารงานทั่วไป (Administrative Expenses)

ลำดับที่	ผู้มีอำนาจในการอนุมัติ	วงเงิน
1	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Vice President)	ไม่เกิน 50,000 บาท
2	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Chief Executive officer)	ไม่เกิน 10,000,000 บาท
3	คณะกรรมการบริหาร (Executive Committee)	ไม่จำกัดจำนวน

#### ขอบเขตของอำนาจการอนุมัติจ่าย

ค่าใช้จ่ายในการบริหารงาน หมายถึง ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทั่วไป ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารงาน

#### 4.3 ค่าใช้จ่ายที่มีภาระผูกพันที่มีระยะเวลามากกว่า 1 ปี ขึ้นไป

ลำดับที่	ผู้มีอำนาจในการอนุมัติ	วงเงิน
1	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Vice President)	ไม่เกิน 50,000 บาท
2	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Chief Executive officer)	ไม่เกิน 10,000,000 บาท
3	คณะกรรมการบริหาร (Executive Committee)	ไม่จำกัดจำนวน

##### **ขอบเขตของอำนาจการอนุมัติจ่าย**

ค่าใช้จ่ายที่มีภาระผูกพันในระยะยาว โดยมีระยะเวลามากกว่า 1 ปีขึ้นไป หมายถึง ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นตามสัญญาที่บริษัทมีภาระหรือข้อผูกมัดใด ๆ ในสัญญา

# ความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

## ความรับผิดชอบต่อสังคม (Corporate Social Responsibilities: CSR)

### นโยบายองค์กรเรื่องความรับผิดชอบต่อสังคม

ความรับผิดชอบต่อสังคม บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ถือเป็นนโยบายหลักในการดำเนินธุรกิจในปี 2559 โดยได้กำหนดอยู่ในวิสัยทัศน์ขององค์กรว่า “เรามุ่งมั่นที่จะเป็นบริษัท ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีการเติบโตอย่างมีคุณภาพ สร้างกระแสรายได้อย่างต่อเนื่องและสร้างฐานะทางการเงินที่แข็งแกร่ง เพื่อประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ”

บริษัทฯ ยังได้กำหนดนโยบายที่เรื่องความรับผิดชอบต่อสังคม (CSR Policy) “บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทที่มุ่งมั่นเป็นบริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพและมีอัตราการเติบโตเป็นมุ่งสร้างสรรค์และคอนโดมิเนียมที่มีคุณภาพคุ้มค่าเกินราคามีสภาพแวดล้อมที่ดี อยู่ในทำเลที่ดี และมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน แก่ลูกค้า ดำเนินธุรกิจด้วยหลักบรรษัทภิบาล โดยคำนึงถึงผลประโยชน์” โดยปลูกฝังและส่งเสริมให้พนักงาน ตระหนักถึงการรับผิดชอบต่อสังคม เป้าหมายในการทำ CSR ของบริษัทฯ คือ ธุรกิจและสังคม มีการเติบโตอย่างยั่งยืน ควบคู่กัน

### ความสำคัญของการรับผิดชอบต่อสังคมต่อการดำเนินธุรกิจ

ที่ผ่านมาบริษัทฯ ยังไม่มีนโยบายในการทำ CSR อย่างเป็นทางการที่ชัดเจน ซึ่งผู้บริหารได้เล็งเห็นถึงความสำคัญของ CSR ในปี 2559 บริษัทฯ จึงได้กำหนดกลยุทธ์การทำ CSR โดยให้ความสำคัญกับ CSR in Process เพราะเป็นการดำเนินกิจกรรมกระบวนการต่างๆ ภายในของบริษัทฯ เพื่อสร้างและส่งเสริมห้องชุดและบ้านพักอาศัยที่มีคุณภาพและบริการที่ดี ให้แก่ลูกค้าของบริษัทฯ ซึ่งตรงกับกลยุทธ์ทางธุรกิจของบริษัทฯ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้ส่งเสริมและพัฒนาบุคลากรให้ทำหน้าที่ของตนอย่างเต็มกำลังความสามารถ เพื่อดูแลลูกค้าและชุมชน ตลอดจนมีความรับผิดชอบต่อ คำนึงงานด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และการทำ CSR ที่ได้ประโยชน์อย่างแท้จริงนั้นต้องเริ่มจากกระบวนการธุรกิจภายใน เพื่อให้ได้คอนโดมิเนียมที่มีคุณภาพ ในอายุขัยดี มีบริการที่ดี ทำให้ลูกค้าได้รับประโยชน์ตอบแทนสูงสุด เป็นการพัฒนาความยั่งยืนของกิจการและสังคมโดยรวมในอนาคตได้เป็นลำดับ

บริษัทฯ ได้ปรับแนวคิดให้มุ่งไปสู่องค์กรที่มีส่วนต่อความรับผิดชอบต่อสังคมนอกเหนือจากการแสวงหาผลกำไรอันเป็นวัตถุประสงค์หลักขององค์กรธุรกิจโดยทั่วไป ในเรื่องของ การดูแลรับผิดชอบต่อสังคมว่าเป็นหน้าที่ของทุกคนทุกภาคส่วน ไม่ใช่เรื่องของบุคคลใดบุคคลหนึ่ง ประเด็นสำคัญต่อมาก็คือ การสร้างความรู้ความเข้าใจที่ถูกต้องเกี่ยวกับ CSR ให้เกิดขึ้นกับบุคลากรภายในบริษัท เพราะ CSR ไม่ควรจะเป็นแค่กระแสความนิยมฉาบฉวยหรือเป็นเพียงกิจกรรมส่งเสริมการตลาดและการสร้างสีสันเพื่อการประชาสัมพันธ์องค์กรโดยมีการบริจาคเป็นส่วนประกอบเพียงเท่านั้น แต่จะเป็นการกำหนดประเด็นทางสังคมที่เกี่ยวข้องแล้วจึงนำประเด็นนั้นๆ ไปสร้างสรรค์เป็นกิจกรรม CSR ที่เหมาะสมต่อไป

## การควบคุมภายในและการกำกับดูแลการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทให้ความสำคัญต่อระบบควบคุมภายในที่เหมาะสมกับกิจการที่บริษัทดำเนินอยู่ในปัจจุบัน ทั้งในระดับบริหารและระดับปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ จึงได้มีการปรับโครงสร้างองค์กรให้สอดคล้องกับเป้าหมาย ธุรกิจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของแต่ละสายงาน พร้อมทั้ง ได้กำหนดภาระหน้าที่ อำนาจการดำเนินการของผู้ปฏิบัติงาน และผู้บริหารไว้เป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจน มีการควบคุมดูแลการใช้ทรัพย์สินของบริษัทให้เกิดประโยชน์ และมีการแบ่งแยกหน้าที่ผู้ปฏิบัติงาน ผู้ติดตามควบคุม และประเมินผลออกจากกัน เพื่อให้เกิดการถ่วงดุลและตรวจสอบระหว่างกันอย่างเหมาะสม เพื่อให้เกิดความมั่นใจ บริษัทได้มีการตรวจสอบภายในโดยบริษัทภายนอกที่เป็นอิสระ และมีเจ้าหน้าที่ตรวจสอบภายในประจำบริษัทซึ่งเป็นอิสระ โดยปฏิบัติหน้าที่และรายงานโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ และได้รับการประเมินผลงานจากคณะกรรมการตรวจสอบด้วย

### ผู้ตรวจสอบภายใน

#### บริษัท ตรวจสอบภายในธรรมนิติ จำกัด

เลขที่ 267/1 ถนนประชาราษฎร์ สาย 1 แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร 10800

โทรศัพท์ 02-587-8080 Ext. 210, 228, 229, 061-418-1112

โทรสาร 02-587-2018

Website: [www.dir.co.th](http://www.dir.co.th)

E-mail: [dir@dharmniti.co.th](mailto:dir@dharmniti.co.th)

## รายการระหว่างกัน

บริษัทฯ มีรายการระหว่างกันกับบุคคลและ/หรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเกิดขึ้นตามปกติธุรกิจ โดยรายการดังกล่าวถือเป็นการทำรายการตามเงื่อนไขทางการค้าปกติของบริษัท นอกจากนี้ยังมีรายการที่เป็นการรับความช่วยเหลือทางการเงินที่จำเป็นของบริษัท ซึ่งเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผลและเอื้อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท ทั้งนี้รายการกับบุคคลและ/หรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันได้แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงินของบริษัท ซึ่งสามารถสรุปความสัมพันธ์และรายการสำคัญได้ดังนี้

บุคคล/กิจการที่เกี่ยวข้อง	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท ไทยเสรี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	มีผู้บริหารและผู้ถือหุ้นร่วมกัน คือ คุณพงษ์พันธ์ สัมภาคุปต์ โดยคุณพงษ์พันธ์ถือหุ้นบริษัท ไทยเสรี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ร้อยละ 26 และดำรงตำแหน่ง กรรมการผู้มีอำนาจ
บริษัท โอเพ่น คอนสตรัคชั่น จำกัด	มีผู้บริหารและผู้ถือหุ้นร่วมกัน คือ คุณพงษ์พันธ์ สัมภาคุปต์ โดยคุณพงษ์พันธ์ถือหุ้นบริษัท โอเพ่น คอนสตรัคชั่น จำกัด ร้อยละ 98 และดำรงตำแหน่ง กรรมการผู้มีอำนาจ
บริษัท บรีคเคอร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
คุณพงษ์พันธ์ สัมภาคุปต์	ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ และกรรมการบริษัท
คุณพวงจันทร์ สัมภาคุปต์	ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ
คุณชลิต สถิตทอง	กรรมการบริษัท
คุณศิริพงษ์ ศิลปกุล	กรรมการบริษัท
คุณวรุฒ บูลกุล	ผู้ถือหุ้นของบริษัท บรีคเคอร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

### 1) รายการเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้อง

หน่วย : ล้านบาท

บุคคลที่เกี่ยวข้อง	ยอดยกมา 31 ธ.ค. 58	ม.ค.-ธ.ค. 2559		ยอดคงเหลือ 31 ธ.ค. 59	ลักษณะรายการ / หมายเหตุ	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล ของรายการ
		กู้เพิ่ม	(ชำระคืน)			
ครอบครัวสัมภาคุปต์	237.77	271.05	(314.89)	193.93	- อัตราดอกเบี้ย 7% ต่อปี ชำระเมื่อ ทวงถาม - ในช่วงปี 2559 บริษัทฯ ชำระหนี้ บางส่วน โดยใช้เงิน จากการเพิ่มทุนโดย ผู้ถือหุ้นเดิม	<u>ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของ รายการ :</u> เป็นรายการที่มีความจำเป็นต่อการดำเนิน ธุรกิจ เนื่องจากเป็นการกู้ยืมเพื่อใช้สำหรับ เป็นเงินทุนหมุนเวียนและใช้ในการพัฒนา โครงการของบริษัทฯ เพิ่มความคล่องตัว ในการบริหารจัดการ เป็นการกู้ยืมที่ไม่ต้อง ใช้หลักทรัพย์ค้ำประกัน และคิดดอกเบี้ย ที่อัตราต่ำกว่าเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ที่ให้บริษัทฯ ในขณะนั้น

บุคคลที่เกี่ยวข้อง	ยอดยกมา 31 ธ.ค. 58	ม.ค.-ธ.ค. 2559		ยอดคงเหลือ 31 ธ.ค. 59	ลักษณะรายการ / หมายเหตุ	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล ของรายการ
		ผู้เพิ่ม	(ชำระคืน)			
บจ.ไทยเสรี พร็อพเพอร์ตี้	20.79	-	(20.79)		- อัตราดอกเบี้ย 12% ต่อปี ชำระเมื่อทวงถาม - ชำระครบเดือน มีนาคม 2559	ทั้งนี้กรณีที่มีการชำระหนี้คืนทั้งจำนวน สำหรับเจ้าหนี้บางราย เนื่องจากบริษัทฯ ต้องการลดภาระดอกเบี้ยจ่ายและลด การพึ่งพิง <u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ :</u> คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทาน และมีความเห็นชอบว่า รายการดัง กล่าวมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล
บมจ. บรีคเคอร์ กรุ๊ป	24.63	-	(24.63)		- อัตราดอกเบี้ย 7% - ต่อปี ชำระตาม สัญญา - ชำระครบเดือน กุมภาพันธ์ 2559	เนื่องจากเป็นการกู้ยืมเงินเพื่อใช้เป็น เงินทุนหมุนเวียนในการประกอบธุรกิจ และ/หรือ ใช้ในพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ อันก่อให้เกิด ประโยชน์ต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ เพิ่มความคล่องตัวในการบริหาร จัดการของบริษัทฯ โดยไม่ได้มีการให้ ดอกเบี้ยในอัตราสูงกว่าที่ได้จาก สถาบันการเงิน ณ ขณะนั้น ตามที่ อ้างอิง อย่างไรก็ตาม มีความเห็นว่า ควรจะมีการทยอยคืนให้ครบจำนวน โดยเร็วตามสามารถในการชำระคืน ของบริษัทฯ และในอนาคตรายการ ดังกล่าวไม่ควรเพิ่มขึ้นอีก ทั้งนี้ กรณี ที่มีความจำเป็นที่จะต้องทำรายการ ดังกล่าว บริษัทฯ จะต้องเสนอต่อคณะ กรรมการตรวจสอบเพื่อให้ความเห็น เกี่ยวกับความจำเป็นและความเหมาะสม ของรายการก่อน และให้ปฏิบัติ ตามประกาศที่เกี่ยวข้องของตลาดหลัก ทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ต. อย่าง เคร่งครัด
คุณวรุฒ บูลกุล	48.24	-	(48.24)		- อัตราดอกเบี้ย 7% ต่อปี - ชำระครบเดือน กุมภาพันธ์ 2559	
<b>รวม</b>	<b>331.43</b>	<b>271.05</b>	<b>(408.55)</b>	<b>193.93</b>		

ยอดดอกเบี้ยค้างจ่าย (จากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้อง)



บุคคลที่เกี่ยวข้อง	ยอดยกมา 31 ธ.ค. 58	ม.ค.-ธ.ค. 2559		ดอกเบี้ย ค้างจ่าย ณ 31 ธ.ค. 59	ดอกเบี้ยจ่าย	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล ของรายการ
		ผู้เพิ่ม	(ชำระคืน)			
ครอบครัว สัมภาคุปต์	58.50	14.20	(52.7)	20.00	14.20	- ปี 2559 บริษัทฯ ได้ชำระดอกเบี้ย ค้างจ่ายบางส่วนโดยใช้เงินจาก การเพิ่มทุนโดยผู้ถือหุ้นเดิม
บจ.ไทยเสรี หรือเพอร์ตี	2.46	0.43	(2.89)	-	0.43	- ชำระครบเดือน มีนาคม 2559
บมจ. บรีคเคอร์ กรุ๊ป	10.17	0.22	(10.39)	-	0.22	- ชำระครบเดือน กุมภาพันธ์ 2559
คุณวรุฒ บุญกุล	34.60	0.92	(35.52)	-	0.44	- ชำระครบเดือน กุมภาพันธ์ 2559
<b>รวม</b>	<b>105.73</b>	<b>15.77</b>	<b>(101.50)</b>	<b>20.00</b>	<b>15.29</b>	

ดอกเบี้ยค้างจ่าย ณ สิ้นปี 2559 ประกอบด้วย ดอกเบี้ยจ่ายสำหรับปี 2559 เท่ากับ 14.20 ล้านบาท และสำหรับปี 2558 เท่ากับ 5.80 ล้านบาท

## 2) รายการเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า

บุคคลที่เกี่ยวข้อง	รายการที่ซื้อ	2559		ความจำเป็น และ ความสมเหตุสมผลของรายการ
		เงินรับ ล่วงหน้า	ราคาตาม สัญญา	
คุณศิริพงษ์ ศิลปกุล	Residence: 1 ห้อง Villa : 1 หลัง	1.23 4.29	4.40 14.31	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ : เป็นรายการเงินรับล่วงหน้าจากการชำระเงินผ่อนค่างวด ของการซื้อห้องชุด/บ้านพักตากอากาศของโครงการ MÖvenpick Residences และ Pool Villas ตั้งแต่ช่วง เปิดตัวโครงการปี 2554- 2555 โดยกรรมการและบุคคล/ กิจการที่เกี่ยวข้อง โดยซื้อในราคาและเงื่อนไขตามธุรกิจ การค้าปกติเช่นเดียวกับการขายให้บุคคลทั่วไป และมีการ ชำระเงินจอง, เงินผ่อนค่างวดตามเงื่อนไขปกติ ทุกประการ <u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ :</u> คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและมีความเห็นชอบ ว่า รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เป็นการทำธุรกิจการค้า ค้าปกติของบริษัทฯ เป็นการซื้อขายในราคาที่กำหนด สำหรับบุคคลทั่วไป เงื่อนไขการชำระเป็นไปตามเงื่อนไข ปกติไม่มีการปฏิบัติเป็นกรณีพิเศษหรือมีการเอื้อประโยชน์ ต่อบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง
คุณชลิต สกิตทอง	Villa : 1 หลัง	4.51	15.04	
<b>รวม</b>		<b>10.03</b>	<b>33.75</b>	

3) รายได้จากการขาย

เป็นรายการที่เกิดจากการขายและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด และ/หรือ บ้านพักตากอากาศของโครงการ Mövenpick White Sand Beach Pattaya ให้แก่บุคคล/กิจการที่เกี่ยวข้อง

หน่วย : ล้านบาท

บุคคลที่เกี่ยวข้อง	รายการที่ซื้อ	2559	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
บจ. โอเพ่น คอนสตรัคชั่น	Residence : 1 ห้อง	5.46	<p><u>ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ :</u> เป็นการทำการค้าปกติ โดยกรรมการและบุคคล/กิจการที่เกี่ยวข้อง ซื้อห้องชุดหรือบ้านพักตากอากาศของโครงการ Mövenpick Residences และ Pool Villas ในราคาที่มีได้มีเงื่อนไขพิเศษกว่าบุคคลภายนอกอื่น ทั้งนี้เป็นรายการที่ชำระราคาครบและมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อเป็นที่เรียบร้อยแล้ว</p> <p><u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ :</u> คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและมีความเห็นชอบว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล โดยราคาซื้อขายเป็นราคาที่กำหนดสำหรับบุคคลทั่วไป เงื่อนไขการชำระเป็นไปตามเงื่อนไขปกติ ไม่มีการปฏิบัติเป็นกรณีพิเศษ ไม่มีการเอื้อประโยชน์ต่อบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง และเป็นการรับรู้รายได้เมื่อลูกค้าชำระราคาครบถ้วนและโอนกรรมสิทธิ์เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ถือเป็นการค้าเงินธุรกิจการค้าปกติทั่วไปของบริษัทฯ และปฏิบัติถูกต้องตามหลักการบัญชี</p>
คุณชลิต สถิตทอง	Residence : 1 ห้อง	5.34	
คุณศิริพงษ์ ศิลปกุล	Residence : 1 ห้อง	4.20	
<b>รวม</b>		<b>15.00</b>	

4) รายการค่าที่ปรึกษา

หน่วย : ล้านบาท

บุคคลที่เกี่ยวข้อง	2559	ลักษณะรายการ	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
บมจ. บรีคเคอร์ กรุ๊ป	4.14	ปี 2558 บริษัท ว่าจ้างบริษัท บรีคเคอร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ให้เป็นที่ปรึกษาในการวางแผนทางธุรกิจ เพื่อให้สอดคล้องกับการดำเนินการกลับเข้าทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ โดยคิดค่าธรรมเนียมที่ปรึกษารวมทั้งสิ้น 6.77 ล้านบาท รวมภาษีมูลค่าเพิ่มอีก 0.47 ล้านบาท โดยชำระค่าธรรมเนียมในปี 2558 ไปแล้วจำนวน 3.10 ล้านบาท และชำระส่วนที่เหลืออีก 4.14 ล้านบาท ในปี 2559 ทั้งนี้ มูลค่ารายการที่ระบุเป็นยอดค่าธรรมเนียมที่ปรึกษารวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว	<p><u>ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ :</u> บริษัท บรีคเคอร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เชี่ยวชาญด้านการให้คำปรึกษาด้านธุรกิจและการลงทุน บริษัทฯ จึงได้รับประโยชน์จากแนวทางที่ได้รับในการวางแผนด้านทุนและด้านธุรกิจ ซึ่งมีความจำเป็นต่อการบริหารจัดการธุรกิจของบริษัทฯ ต่อไป</p> <p><u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ :</u> คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นชอบว่า การว่าจ้าง บริษัท บรีคเคอร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เพื่อให้เป็นที่ปรึกษาแก่บริษัทฯ ในการวางแผนด้านทุนและด้านธุรกิจ เป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ เป็นอย่างมาก เนื่องจากจากบริษัทฯ กำลังอยู่ระหว่างการขอฟื้นเหตุเพิกถอนจากตลาดหลักทรัพย์ และการกลับเข้าทำการซื้อขายของหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จึงควรมีผู้เชี่ยวชาญด้านการบริหารจัดการทุนให้เหมาะสมให้ปรึกษา เพื่อให้สอดคล้องกับแผนงานในอนาคต นอกจากนี้รายการดังกล่าวเป็นการเกิดครั้งเดียว เพราะหลังจากที่บริษัทฯ สามารถกลับเข้าทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ ได้แล้วก็ไม่มีความจำเป็นต้องว่าจ้างอีก จึงเห็นว่าเป็นรายการที่มีความจำเป็นและสมเหตุสมผล</p>

5) การค้าประกันวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

บุคคลที่อาจมี ความขัดแย้ง	ผู้กู้	จำนอง	ณ 31 ธ.ค. 59		ลักษณะรายการ	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล ของรายการ
			วงเงิน	ภาระหนี้ คงเหลือ		
คุณพงษ์พันธ์ สัมภาวุฒิปต์	บริษัท	✓	50.00	50.00	เป็นการค้าประกันส่วนบุคคล และ/หรือ นำทรัพย์สินส่วนบุคคล เช่น ห้องชุด มาจำนองสำหรับค้าประกันวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินของบริษัทฯ ซึ่งเป็นวงเงินสำหรับการก่อสร้างโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่างๆของบริษัทฯ และ/หรือ สิน เชื้อ อ เงินทุนหมุนเวียนในธุรกิจ โดยไม่คิดค่าธรรมเนียมใดๆ	<u>ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ :</u> การค้าประกันนี้เป็นไปตามเงื่อนไขในการกู้ยืมเงินของสถาบันการเงิน เพื่อใช้เป็นเงินทุนสำหรับการก่อสร้างโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินกิจการของบริษัทฯ โดยเป็นเงินกู้ยืมประเภทเงินกู้ระยะยาว ซึ่งเป็นรายการที่ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อธุรกิจของบริษัทฯ ทั้งนี้ผู้ค้าประกันไม่คิดค่าธรรมเนียมการค้าประกันใดๆ จากทางบริษัทฯ
บริษัท โอเพ่น คอนสตรัคชั่น จำกัด	บริษัท	✓	50.00	50.00		<u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ :</u> คณะกรรมการตรวจสอบเห็นชอบถึงความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ รวมถึงเงื่อนไขในการทำรายการดังกล่าว และการไม่คิดค่าธรรมเนียมโดยผู้ค้าประกัน เนื่องจากเป็นรายการที่ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ใดๆ ก็ดี หลังจากที่หลักทรัพย์ของบริษัทฯ กลับเข้าทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ แล้ว ทางบริษัทฯ ควรมีการเจรจากับสถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อในการพิจารณาปลดภาระค้าประกันดังกล่าวให้แก่ผู้ค้าประกันต่อไป

มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (Net tangible assets: "NTA") ของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เท่ากับ 801.81 ล้านบาท โดย  $NTA = \text{สินทรัพย์รวม} - \text{หนี้สินรวม} - \text{สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้หลัก} - \text{ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม}$  (1,656.09 – 836.52 – 17.74 – 0)

## นโยบายการทำรายการระหว่างกัน

1. นโยบายการทำรายการระหว่างกัน การทำธุรกรรมกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ที่เกี่ยวข้อง

“รายการที่เกี่ยวข้องกัน” หมายถึง รายการระหว่างบริษัทจดทะเบียนหรือบริษัทย่อยกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ของบริษัทจดทะเบียนหรือรายการระหว่างบริษัทย่อยกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทย่อย

“การตกลงเข้าทำรายการ” หมายความว่า การเข้าไปหรือตกลงใจเข้าทำสัญญา หรือทำความตกลงใด ๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม เพื่อก่อให้เกิดการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ การให้เช่าหรือเช่าทรัพย์สิน การให้หรือรับบริการการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน และการออกหลักทรัพย์ใหม่ รวมทั้ง เพื่อก่อให้เกิดสิทธิ หรือ

“บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน” หมายความว่า ผู้ที่มีอำนาจควบคุมการตัดสินใจของบริษัทจดทะเบียนหรือบริษัท

- (1) ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหาร หรือ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทจดทะเบียนหรือบริษัทย่อย รวมทั้งผู้ที่เกี่ยวข้องและญาติสนิทของบุคคลดังกล่าว
- (2) นิติบุคคลใด ๆ ที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมเป็นบุคคลดังต่อไปนี้ของบริษัทจดทะเบียนหรือบริษัทย่อย
  - (ก) ผู้บริหาร
  - (ข) ผู้ถือหุ้นรายใหญ่
  - (ค) ผู้มีอำนาจควบคุม
  - (ง) บุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุม
  - (จ) ผู้ที่เกี่ยวข้องและญาติสนิทของบุคคลตาม (ก) ถึง (ง)
- (3) บุคคลใด ๆ ที่โดยพฤติการณ์บ่งชี้ได้ว่าเป็นผู้ทำการแทนหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลของบุคคลตาม (1) ถึง (2) ต่อการตัดสินใจในการกำหนดนโยบาย การจัดการ หรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญ หรือบุคคลอื่นที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) เห็นว่ามีพฤติการณ์ทำนองเดียวกัน

## 2. ลักษณะของรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการที่เกี่ยวข้องกันอาจแบ่งเป็น 2 ลักษณะ ดังนี้

1. เมื่อบริษัทหรือบริษัทย่อยทำรายการกับผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้ที่เกี่ยวข้องหรือญาติสนิท ของผู้บริหาร หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่
2. เมื่อบริษัทหรือบริษัทย่อยทำรายการกับนิติบุคคลใด ๆ ที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจ ควบคุมเป็นผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือผู้ที่จะได้รับเสนอให้เป็นผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจ ควบคุมของบริษัทจดทะเบียน หรือบริษัทย่อย รวมทั้งผู้ที่เกี่ยวข้อง หรือญาติสนิทของบุคคลเหล่านั้น

## 3. ประเภทรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการที่เกี่ยวข้องกันแบ่งเป็น 6 ประเภท ดังนี้

- (1) รายการธุรกิจปกติ
- (2) รายการสนับสนุนธุรกิจปกติ
- (3) รายการเช่า หรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี
- (4) รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ
- (5) รายการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน
- (6) รายการที่เกี่ยวข้องกันอื่นนอกจากรายการตาม (1) ถึง (5)

## 4. หลักเกณฑ์และขั้นตอนในการทำรายการระหว่างกันหรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทตระหนักถึงหน้าที่ในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับรายการระหว่างกันหรือรายการที่เกี่ยวข้องกันตามที่ตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ดังนั้นบริษัทจึงได้กำหนดหลักเกณฑ์และขั้นตอนในการทำ

รายการระหว่างกัน หรือรายการเกี่ยวโยงกัน ดังนี้

4.1 การพิจารณาการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทจะใช้เกณฑ์ราคาและข้อตกลงทางการค้า เช่นเดียวกับที่ใช้กับลูกค้าทั่วไป ส่วนรายการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน จะต้องเป็นไปด้วยความจำเป็น สมเหตุสมผล และต้องมีข้อตกลงและเงื่อนไขที่เป็นธรรม ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัท

- กรณีที่ไม่มีมีเกณฑ์ราคาดังกล่าวเพื่อใช้อ้างอิง บริษัทจะพิจารณาเปรียบเทียบราคาสินค้าหรือ บริการกับราคาภายนอกภายใต้เงื่อนไขที่เหมือนหรือคล้ายคลึงกัน
- บริษัทอาจใช้ประโยชน์จากรายงานของผู้ประเมินอิสระซึ่งบริษัทแต่งตั้งเพื่อเปรียบเทียบราคา สำหรับการทำรายการระหว่างกันที่สำคัญ เพื่อให้มั่นใจว่าราคาดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของกลุ่มบริษัท
- กรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องจะทำธุรกรรมกับบริษัทหรือบริษัทย่อยได้ ต่อเมื่อธุรกรรมดังกล่าวได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทแล้ว เว้นแต่ เป็นธุรกรรมที่เป็นข้อตกลงทางการค้า ในลักษณะเดียวกับที่วิญญูชนจะพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกัน ด้วยอำนาจต่อรองทางการค้าที่ปราศจากอิทธิพลในการที่ตนมีสถานะเป็นกรรมการ ผู้บริหารหรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องแล้วแต่กรณี และเป็นข้อตกลงทางการค้าที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการหรือเป็นไปตามหลักการที่คณะกรรมการอนุมัติไว้แล้ว

4.2 หากบริษัทมีรายการระหว่างกันหรือรายการที่เกี่ยวข้องกันอื่น ๆ ที่เข้าข่ายตามข้อกำหนดของ ตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และสำนักงาน ก.ล.ต. ก็ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดดังกล่าวอย่างเคร่งครัด

4.3 บริษัทต้องเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการระหว่างกัน ตามหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด โดยเปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี หรือ แบบรายงานอื่นใด ตามแต่กรณี และมีการเปิดเผยข้อมูลรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อตลาดหลักทรัพย์ ตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท ตามหลักเกณฑ์มาตรฐานการบัญชี

ให้มีการสอบทานการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันตามแผนงานตรวจสอบโดยส่วนงานตรวจสอบ ภายในจะต้องรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบ และมีมาตรการควบคุม ตรวจสอบดูแลให้มีการสุ่มสอบทาน

## 5. การอนุมัติการทำรายการระหว่างกันหรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทมีมาตรการอนุมัติการเข้าทำรายการที่ทุกคนต้องปฏิบัติ ดังนี้

กรณีทำรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือระหว่างกันที่มีขนาดเล็ก ขนาดกลางและขนาดใหญ่ที่เป็นรายการที่มีข้อตกลงทางการค้าปกติตามที่เคยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทไว้แล้ว ฝ่ายจัดการจะเป็นผู้ พิจารณาตัดสินใจ

5.1 รายการที่มีขนาดเล็ก และขนาดกลาง ที่ไม่เป็นไปตามข้อตกลงทางการค้าปกติคณะกรรมการบริษัทจะเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจ

5.2 รายการที่มีขนาดใหญ่ และไม่เป็นไปตามข้อตกลงทางการค้าปกติ ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็น ผู้พิจารณาตัดสินใจทำรายการโดยมีหลักเกณฑ์การพิจารณาขนาดของรายการ ดังนี้

- รายการขนาดเล็ก คือ รายการที่มีมูลค่าน้อยกว่าหรือเท่ากับ 1 ล้านบาท หรือ น้อยกว่า หรือเท่ากับ ร้อยละ 0.03 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิแล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า
- รายการขนาดกลาง คือ รายการที่มีมูลค่ามากกว่า 1 ล้านบาท แต่น้อยกว่า 20 ล้านบาท หรือมากกว่า ร้อยละ 0.03 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า
- รายการขนาดใหญ่ คือ รายการที่มีมูลค่ามากกว่าหรือเท่ากับ 20 ล้านบาทหรือ มากกว่าร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิแล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า

## 6. วิธีการนำเสนอคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

6.1 รายการที่เกี่ยวข้องกันที่อยู่ภายใต้อำนาจอนุมัติของฝ่ายจัดการ

กรณีที่เป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่อยู่ภายใต้อำนาจอนุมัติของฝ่ายจัดการ ฝ่ายจัดการจะเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจ

ใจ บุคคลที่เกี่ยวข้อง เช่น ฝ่ายบัญชีและการเงิน ฝ่ายขาย แผนกจัดซื้อ หรือผู้บริหารที่เกี่ยวข้อง มีหน้าที่รับผิดชอบในการพิจารณาทำรายการต่าง ๆ ตามขั้นตอนการขออนุมัติในระเบียบปฏิบัติ และตามอำนาจดำเนินการของบริษัท ซึ่งภายหลังจากที่ฝ่ายจัดการพิจารณาอนุมัติแล้ว จะต้องนำเสนอเพื่อให้คณะกรรมการตรวจสอบ สอบทานความสมเหตุสมผลของรายการ และเปิดเผยการทำรายการไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปีของบริษัทด้วย นอกจากนี้ ต้องดำเนินการให้ผู้มีส่วนได้เสียในการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ไม่เข้าร่วมประชุม และไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุม

#### 6.2 รายการที่เกี่ยวข้องกันที่อยู่ภายใต้อำนาจอนุมัติของคณะกรรมการบริษัท

กรณีมีการทำรายการเกี่ยวข้องกันที่เป็นรายการขนาดเล็ก และขนาดกลางที่ไม่เป็นไปตามเงื่อนไขการค้ำปกติ ซึ่งอยู่ภายใต้อำนาจอนุมัติของคณะกรรมการบริษัท ฝ่ายที่เป็นต้นเรื่องต้องนำเสนอรายละเอียด ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ เพื่อให้คณะกรรมการตรวจสอบทำความเข้าใจเกี่ยวกับรายการดังกล่าว ก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อเข้าทำรายการ ซึ่งมีขั้นตอนการดำเนินการ ดังนี้

- หน่วยงานต้นเรื่องสรุปรายละเอียดในการทำรายการและจัดเตรียมข้อมูลที่เกี่ยวข้องทั้งหมด นำเสนอต่อกรรมการบริหาร
- กรรมการบริหารมอบหมายให้ส่วนตรวจสอบภายใน หรือเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบประสานงานกับคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อจัดเตรียมวาระในการประชุม
- ส่วนตรวจสอบภายในหรือเลขานุการคณะกรรมการ ตรวจสอบร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องจัดทำเอกสารประกอบการประชุม โดยมีข้อสรุปที่เป็นสาระสำคัญ เพื่อให้คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณา
- เมื่อได้มติที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบให้เลขานุการบริษัทรวบรวมเพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติเข้าทำรายการต่อไปในการนี้ต้องดำเนินการให้กรรมการที่มีส่วนได้เสียในการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันไม่เข้าร่วมประชุม และไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุม
- เปิดเผยมการทำรายการไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีและรายงานประจำปีของบริษัท รวมตลอดจนเปิดเผยมติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทต่อตลาดหลักทรัพย์โดยมีสารสนเทศขึ้นตอนตามที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด

#### 6.3 รายการที่เกี่ยวข้องกันที่อยู่ภายใต้อำนาจอนุมัติของผู้ถือหุ้น

กรณีที่เป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่อยู่ภายใต้อำนาจอนุมัติของผู้ถือหุ้น ให้ฝ่ายที่เป็นต้นเรื่องนำเสนอรายละเอียด ความจำเป็น และความสมเหตุสมผลของรายการ เพื่อขอความเห็นจากคณะกรรมการตรวจสอบ ก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อขอความเห็นชอบและนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการ มีขั้นตอนการดำเนินการ ดังนี้  
หน่วยงานต้นเรื่องสรุปรายละเอียดในการทำรายการและจัดเตรียมข้อมูลที่เกี่ยวข้องทั้งหมด เพื่อนำเสนอต่อกรรมการบริหาร

- กรรมการบริหารมอบหมายให้ส่วนตรวจสอบภายในหรือเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ ประสานงานกับคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อจัดเตรียมวาระในการประชุม
- ส่วนตรวจสอบภายในหรือเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องจัดทำเอกสารประกอบการประชุม โดยมีข้อสรุปที่เป็นสาระสำคัญเพื่อให้คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณา
- เมื่อได้มติที่ประชุมจากคณะกรรมการตรวจสอบให้เลขานุการบริษัทรวบรวมเพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบการเข้าทำรายการต่อไป ในการนี้ ต้องดำเนินการให้กรรมการที่มีส่วนได้เสียในการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ไม่เข้าร่วมประชุม และไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุม
- เมื่อได้มติที่ประชุมจากคณะกรรมการบริษัทให้เลขานุการบริษัท จัดเตรียมเอกสารเพื่อจัดประชุมและขออนุมัติการทำรายการจากผู้ถือหุ้น โดยจะต้องมีข้อมูลประกอบให้เพียงพอต่อการตัดสินใจ ตามที่กำหนดในหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดและต้องแสดงรายชื่อและจำนวนหุ้นของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งไม่มีสิทธิออกเสียงด้วย ในการนี้ บริษัทมีหน้าที่เรียกประชุมผู้ถือหุ้นตามวิธีการขึ้นตอนและหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ตามที่หน่วยงานกำกับดูแลดังกล่าวกำหนดไว้
- เปิดเผยมการทำรายการไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีและรายงานประจำปีของบริษัท ตลอดจนเปิดเผยสารสนเทศต่าง ๆ ต่อตลาดหลักทรัพย์ โดยมีสารสนเทศตามที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนดสำหรับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

## นโยบายหรือแนวโน้มการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีนโยบายในการทำรายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นในปัจจุบันและในอนาคตโดยถือปฏิบัติตามลักษณะการดำเนินธุรกิจทั่วไปของบริษัทฯ และถือปฏิบัติเช่นเดียวกับลูกค้าทั่วไป ด้วยนโยบายการกำหนดราคาที่เป็นธรรมและเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไปโดยอ้างอิงกับราคาและเงื่อนไขตลาดที่เหมาะสม โดยผ่านกระบวนการพิจารณาอนุมัติที่ชัดเจน โปร่งใส ยุติธรรม เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง การเข้าทำรายการระหว่างในอนาคตจะต้องมีการตรวจสอบโดยคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือคณะกรรมการของบริษัทฯ เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลในการเข้าทำรายการ ตรวจสอบราคาและเงื่อนไขต่างๆ ของรายการว่าเป็นไปตามเงื่อนไขทางธุรกิจปกติหรือไม่ โดยผู้บริหารที่มีส่วนได้เสียจะไม่สามารถเข้ามามีส่วนร่วมในการอนุมัติรายการระหว่างกันดังกล่าว และเมื่อบริษัทฯ เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว คณะกรรมการบริษัทจะต้องดูแลให้บริษัทฯ ปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน รวมถึงสอดคล้องการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการเกี่ยวโยง และการได้มาหรือจำหน่ายทรัพย์สินที่สำคัญของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย รวมทั้งปฏิบัติตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี

ในกรณีที่บริษัทฯ หรือบริษัทย่อยมีการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งตามที่กล่าวข้างต้น บริษัทฯ จะเสนอให้คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็น ความสมเหตุสมผลและความเหมาะสมของรายการระหว่างกัน และในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นนั้น บริษัทฯ จะจัดให้มีบุคคลที่มีความรู้ความชำนาญพิเศษ เช่น ผู้สอบบัญชี หรือผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่มีความเป็นอิสระ เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกัน โดยให้ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบหรือบุคคลที่มีความรู้ความชำนาญพิเศษ จะถูกนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี เพื่อให้มีความมั่นใจว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวจะไม่เป็นการยกย่ำหรือถ่ายเทผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย แต่เป็นการทำรายการที่บริษัทฯ ได้คำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้น

# ฐานะการเงินและ ผลการดำเนินงาน

## ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ งบการเงิน

### งบแสดงฐานะทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

งบแสดงฐานะทางการเงิน	งวดบัญชีสิ้นสุด					
	ณ 31 ธ.ค.2557		ณ 31 ธ.ค.2558		ณ 31 ธ.ค.2559	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
<b>สินทรัพย์</b>						
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	55.85	3.52%	51.26	2.60%	85.69	5.17%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	171.28	10.79%	36.72	1.86%	35.62	2.15%
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่น	-	-	12.52	0.63%	8.40	0.51%
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,257.08	79.19%	-	-	-	-
ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	-	-	-	-	414.94	25.06%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	-	1.08	0.05%	2.78	0.17%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1,484.20	93.49%	101.57	5.14%	547.44	33.06%
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>						
เงินจ่ายล่วงหน้าสำหรับการลงทุนในธุรกิจ	-	-	-	-	75.40	4.55%
เงินลงทุนระยะยาว	0.07	0.00%	0.06	0.00%	0.07	0.00%
ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	-	-	1,670.93	84.61%	890.48	53.77%
ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่ขายโดยมีการรับประกัน	-	-	63.53	3.22%	58.66	3.54%
รายได้ในระยะเวลา/เงื่อนไขการรับซื้อคืน						
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (สุทธิ)	39.01	2.46%	35.59	1.80%	37.66	2.27%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (สุทธิ)	55.32	3.49%	39.83	2.02%	17.74	1.07%
เงินมัดจำ	-	-	45.69	2.31%	3.43	0.21%
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	8.32	0.52%	16.73	0.85%	24.18	1.46%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	0.58	0.04%	0.95	0.05%	1.02	0.06%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	103.29	6.51%	1,873.31	94.86%	1,108.65	66.94%
รวมสินทรัพย์	1,587.49	100.00%	1,974.88	100.00%	1,656.09	100.00%
<b>หนี้สิน</b>						
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	290.53	18.30%	331.43	16.78%	193.93	11.71%
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	23.64	1.49%	30.00	1.52%	215.00	12.98%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	255.75	16.11%	263.34	13.33%	143.68	8.68%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	50.00	3.15%	46.33	2.35%	9.00	0.54%
ประมาณการหนี้สินสำหรับการประกันผลตอบแทน	-	-	7.41	0.38%	7.64	0.46%
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1.73	0.11%	1.67	0.08%	1.19	0.07%



งบแสดงฐานะทางการเงิน	งวดปีบัญชีสิ้นสุด					
	ณ 31 ธ.ค.2557		ณ 31 ธ.ค.2558		ณ 31 ธ.ค.2559	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	692.58	43.63%	353.82	17.92%	103.44	6.25%
ประมาณการค่าปรับส่งมอบงานล่าช้า	47.65	3.00%	35.27	1.79%	4.98	0.30%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	-	0.79	0.04%	3.17	0.19%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,361.88	85.79%	1,070.05	54.18%	682.02	41.18%
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	96.89	6.10%	390.25	19.76%	41.00	2.48%
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	3.10	0.20%	1.44	0.07%	2.77	0.17%
รายได้รับล่วงหน้า	-	-	105.10	5.32%	94.13	5.68%
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	-	-	-	-	7.07	0.43%
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	7.56	0.48%	9.90	0.50%	9.52	0.57%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	107.56	6.78%	506.69	25.66%	154.49	9.33%
รวมหนี้สิน	1,469.44	92.56%	1,576.74	79.84%	836.52	50.51%
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
ทุนจดทะเบียน	2,143.59	135.03%	2,857.00	144.67%	2,999.85	181.14%
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	2,143.59	135.03%	2,500.29	126.60%	2,999.85	181.14%
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น	(871.37)	(54.89%)	(1,012.60)	(51.27%)	(1,153.82)	(69.67%)
ขาดทุนสะสม	(1,154.17)	(72.70%)	(1,089.56)	(55.17%)	(1,026.46)	(61.98%)
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น	0.00	0.00%	(0.00)	(0.00%)	0.01	0.00%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	118.05	7.44%	398.14	20.16%	819.57	49.49%

## งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

รายการ	งบตรวจสอบ					
	ปี 2557		ปี 2558		ปี 2559	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
รายได้จากการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์	827.80	100.00%	772.16	99.14%	754.90	94.54%
รายได้จากการให้บริการตกแต่ง	-	-	6.74	0.86%	43.63	5.46%
ต้นทุนขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์	(713.81)	(86.23%)	(523.34)	(67.19%)	(520.39)	(65.17%)
ต้นทุนจากการให้บริการตกแต่ง	-	-	(5.60)	(0.72%)	(38.96)	(4.88%)
กำไรขั้นต้น	113.99	13.77%	249.94	32.09%	239.18	29.95%
รายได้อื่น	38.16	4.61%	6.80	0.87%	16.14	2.02%
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	152.14	18.38%	256.75	32.96%	255.31	31.97%
ค่าใช้จ่ายการขาย & บริการ	(25.43)	(3.07%)	(68.76)	(8.83%)	(66.14)	(8.28%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(75.86)	(9.16%)	(73.50)	(9.44%)	(90.11)	(11.28%)
ต้นทุนทางการเงิน	(54.44)	(6.58%)	(44.08)	(5.66%)	(44.27)	(5.54%)
กำไร (ขาดทุน) อื่น <sup>(1)</sup>	-	-	12.38	1.59%	30.29	3.79%

รายการ	งบตรวจสอบ					
	ปี 2557		ปี 2558		ปี 2559	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
รวมค่าใช้จ่าย	(155.73)	(18.81%)	(173.96)	(22.33%)	(170.23)	(21.32%)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	(3.58)	(0.43%)	82.79	10.63%	85.09	10.66%
ภาษีเงินได้	(5.33)	(0.64%)	(17.17)	(2.20%)	(23.20)	(2.91%)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	(8.91)	(1.08%)	65.62	8.43%	61.89	7.75%
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น						
รายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุน ในภายหลัง การวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน			(1.26)		1.51	
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไร หรือขาดทุนในภายหลัง			0.25		(0.30)	
การวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน, สุทธิจากภาษี	(0.15)		(1.01)		1.21	
รายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง กำไร(ขาดทุน)จากการวัดมูลค่าใหม่ของเงินลงทุน			(0.008)		0.009	
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือ ขาดทุนในภายหลัง			0.001		(0.002)	
กำไร(ขาดทุน)จากการวัดมูลค่าใหม่ของเงินลงทุน, สุทธิจากภาษี	0.004		(0.007)		0.007	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี	(0.15)		(1.02)		1.22	
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(9.06)		64.60		63.11	
กำไรต่อหุ้น						
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	(0.004)		0.028		0.021	

## งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด	สำหรับงวดปีบัญชีสิ้นสุด		
	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2559
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
กำไรก่อนภาษีเงินได้	(3,582)	82,791	85,088
รายการปรับปรุง			
- ค่าเสื่อมราคา	6,455	2,993	2,830
- ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ		1,018	1,610
- กำไรจากการขายเงินลงทุน		(73)	-
- ขาดทุน(กำไร)จากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(3)	(10)	2,237
- รายได้จากการยกเลิกสัญญา	(36,192)		
- โอนงานระหว่างก่อสร้างออกไปเป็นต้นทุนขาย	713,811		
- ค่าเผื่อการด้อยค่าของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (กลับรายการ)		84	(2,167)
- ประมาณการค่าปรับส่งมอบสินค้าล่าช้า และขาดทุนจากโครงการ (กลับรายการ)	27,539	(12,422)	(30,289)

งบกระแสเงินสด	สำหรับงวดปีบัญชีสิ้นสุด		
	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2559
- ประมาณการหนี้สินสำหรับการประกันผลตอบแทน		7,589	9,612
- ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	1,498	1,071	1,136
- ดอกเบี้ยรับ	(347)	(768)	(914)
ต้นทุนการเงิน - ดอกเบี้ยจ่าย	54,444	44,078	44,266
	763,623	126,351	113,409
<b>การเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน</b>			
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(44,577)	136,203	8,275
- ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(387,699)	(476,309)	370,375
- สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		(1,081)	(1,699)
- เงินมัดจำ		(46,175)	40,644
- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(66)	(2,552)	(63)
- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(98,844)	22,111	(33,585)
- ประมาณการหนี้สินสำหรับการประกันผลตอบแทน		(176)	(9,386)
- เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	65,687	(322,578)	(243,308)
- หนี้สินหมุนเวียนอื่น	3,320	790	2,380
- รายได้รับล่วงหน้า		105,104	(10,974)
<b>เงินสดได้มาจาก(ใช้ไปใน)การดำเนินงาน</b>	301,444	(458,312)	236,068
<b>เงินสดจ่ายภาษีเงินได้</b>	0	(8,415)	(8,872)
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน</b>	301,444	(466,727)	227,196
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>			
เงินสดจ่ายให้กู้เพิ่มสำหรับเงินกู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-
เงินสดรับ(จ่าย)สำหรับเงินกู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่น (สุทธิ)	1,379	(12,515)	4,112
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(1,211)	(733)	(1,391)
ดอกเบี้ยรับ	347	220	196
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	-	73	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	10	-
เงินสดจ่ายล่วงหน้าสำหรับการลงทุนในธุรกิจ		-	(75,403)
<b>เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน</b>	515	(12,945)	(72,486)
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
เงินสดจ่ายหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าทางการเงิน	(2,272)	(1,731)	(2,725)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(46,177)	85,790	271,053
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	0	707,615	104,061
จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(224,574)	(417,930)	(490,639)
จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0	(44,892)	(408,554)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	15,638	6,361	215,000
จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	0	-	(30,000)
เงินสดรับจากการออกหุ้น (สุทธิ)	44,231	169,826	358,328
เงินสดจ่ายค่าดอกเบี้ย	(39,993)	(29,958)	(136,801)
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน</b>	(253,147)	475,081	(120,277)

งบกระแสเงินสด	สำหรับงวดปีบัญชีสิ้นสุด		
	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2559
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	48,812	(4,591)	34,433
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดยอดคงเหลือต้นปี	7,037	55,848	51,257
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดยอดคงเหลือปลายปี	55,849	51,257	85,690
ข้อมูลเพิ่มเติมสำหรับงบกระแสเงินสด			
รายการที่ไม่ใช่เงินสด	-	-	-
- หนี้สินตามสัญญาเข้าการเงินจากการซื้ออุปกรณ์	3,715	-	3,715

## ตารางวิเคราะห์อัตราส่วน

รายการ	หน่วย	สำหรับงวดปีบัญชีสิ้นสุด		
		ปี 2557	ปี 2558	ปี 2559
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง</b>				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.09	0.09	0.80
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.04	0.05	0.13
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	0.22	n/a	0.26
อัตราหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	n/a	n/a	n/a
ระยะเวลาการเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	n/a	n/a	n/a
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	0.51	0.36	0.38
ระยะเวลาการขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	707.40	996.40	957.79
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	5.89	6.43	8.41
ระยะเวลาการชำระหนี้	วัน	61.15	56.03	42.82
Cash Cycle	วัน	646.24	940.37	914.97
<b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร</b>				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	13.77	32.09	29.95
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	1.53	13.83	10.39
อัตรากำไรอื่น	%	4.41	2.44	5.70
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	%	2,372.46	(433.42)	273.96
อัตรากำไรสุทธิ	%	(1.03)	8.35	7.60
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	(7.27)	25.43	10.16
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน</b>				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	(0.52)	3.68	3.41
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	(4.16)	183.97	176.69
อัตราหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.51	0.44	0.45
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน</b>				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	12.45	3.96	1.02
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	8.54	(14.30)	2.73
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน	เท่า	1.10	(0.98)	0.23
อัตราการจ่ายเงินปันผล	%	-	-	-

## สรุปรายงานของผู้สอบบัญชี

รายชื่อผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	เลขทะเบียน	วันที่รายงาน	สำหรับปีสิ้นสุด	สังกัด
นายชัยยุทธ อังศุวิทยา	3885	27 ก.พ. 2558	31 ธ.ค. 2557	สำนักงาน เอเอ็มที แอสโซซิเอท
นางสาวชุชาน เอี่ยมวณิชชา	4306	29 ก.พ. 2559	31 ธ.ค. 2558	บจก. เอสพี ออดิท
นายบุญเลิศ กมลชนกกุล	5339	28 ก.พ. 2560	31 ธ.ค. 2559	บจก. ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์เอบีเอส

จากรายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตดังกล่าวข้างต้น ที่ได้ตรวจสอบงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557, 2558 และ 2559 มีความเห็นว่า งบการเงินของบริษัทฯ ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินรวม และงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวม และงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ รวมถึง หมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน



## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการของบริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

### ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินรวมของบริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (บริษัท) และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทแสดงฐานะการเงินรวมของกลุ่มกิจการและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ กระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควร ในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### งบการเงินที่ตรวจสอบ

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของกลุ่มกิจการและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทข้างต้นนี้ ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มกิจการและบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

### เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

PricewaterhouseCoopers ABAS Ltd.  
15th Floor Bangkok City Tower, 179/74-80 South Sathorn Road, Bangkok 10120, Thailand  
T: +66 (0) 2344 1000, +66 (0) 2824 5000 F: +66 (0) 2286 5050, www.pwc.com/th

### ประมาณการหนี้สินสำหรับการประกันผลตอบแทน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 บริษัทบันทึกประมาณการหนี้สินสำหรับการประกันผลตอบแทนในงบการเงินเป็นจำนวน 7.6 ล้านบาท ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 19 ประมาณการหนี้สินดังกล่าวเกิดจากการรับประกันผลตอบแทนรายได้ ค่าเช่าให้กับลูกค้าที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยของบริษัท โดยบริษัทตั้งประมาณการหนี้สินสำหรับการประกันผลตอบแทนดังกล่าวในกรณีที่บริษัทคาดว่ารายได้ค่าเช่าจากการบริหารจัดการให้มีการเช่าในช่วงระยะเวลาที่รับประกันไว้ นั้น จะต่ำกว่าจำนวนรายได้ที่ได้รับประกันไว้

ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับรายการหนี้สินนี้เนื่องจากผู้บริหารจำเป็นต้องใช้สมมติฐาน เช่น อัตราการเข้าพักและอัตราค่าเช่า ในการพิจารณารายได้ค่าเช่าที่จะได้รับในอนาคตในช่วงระยะเวลาที่รับประกัน ซึ่งการเปลี่ยนแปลงในสมมติฐานดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อจำนวนของประมาณการหนี้สิน

### มูลค่าที่ดินและต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ที่ดินและต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นต้นทุนหลักของกลุ่มกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 มูลค่าที่ดินและต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มกิจการ ประกอบด้วยที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เป็นจำนวนเงิน 414.9 ล้านบาท และที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา เป็นจำนวนเงิน 890.4 ล้านบาท ตามที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9 และข้อ 12 ตามลำดับ มูลค่าต้นทุนดังกล่าวคิดเป็นจำนวนร้อยละ 78 ของมูลค่าสินทรัพย์ทั้งหมด

กระบวนการตรวจสอบประมาณการหนี้สินดังกล่าวของข้าพเจ้ารวมถึง

- ทดสอบความเหมาะสมของอัตราการเข้าพัก และอัตราค่าเช่าที่กำหนดไว้ในแต่ละปี โดยเทียบเคียงกับข้อมูลทางการตลาดของกลุ่มโรงแรมระดับเดียวกันในพื้นที่ใกล้เคียง
- คำนวณรายได้ค่าเช่าในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับในระยะเวลาที่มีการรับประกัน และคำนวณประมาณการหนี้สินในกรณีที่รายได้ค่าเช่าดังกล่าวมีจำนวนน้อยกว่าจำนวนเงินที่รับประกันไว้ โดยคำนวณจากผลต่างระหว่างรายได้ ค่าเช่าที่จะได้รับกับจำนวนผลตอบแทนที่รับประกันไว้ในแต่ละปี ตลอดระยะเวลาที่ให้การรับประกัน

ข้าพเจ้าพบว่าสมมติฐานหลักในเรื่องของอัตราการเข้าพักและอัตราค่าเช่าที่ใช้ในการคำนวณประมาณการหนี้สินของผู้บริหาร มีความเหมาะสมเทียบเคียงได้กับข้อมูลของธุรกิจเดียวกันและจำนวนเงินของประมาณการหนี้สินนี้มีความเหมาะสมตามข้อมูลสนับสนุนดังกล่าว

ในการตรวจสอบมูลค่าของรายการบัญชีนี้ ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานด้วยวิธีการสุ่มทดสอบ ดังนี้

- ทดสอบการควบคุมภายในในการบันทึกต้นทุน
- ตรวจสอบมูลค่าต้นทุนกับเอกสารประกอบการบันทึกการขายที่ดิน ซึ่งเป็นเอกสารจากผู้รับจ้าง ได้แก่ สัญญา ใบแจ้งหนี้ และหลักฐานการชำระเงิน

## เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับรายการมูลค่าต้นทุนที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เนื่องจากเป็นรายการที่มีมูลค่าสูงเป็นสาระสำคัญ และประกอบด้วยต้นทุนจากหลายส่วน เช่น ต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการ และดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง

## เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

- ตรวจสอบจำนวนห้องชุดที่ยังไม่ได้ขายของแต่ละโครงการตามบันทึกของกลุ่มกิจการ ด้วยการกระหนาบยอดคงเหลือจากจำนวนห้องชุดทั้งหมด หักจำนวนห้องชุดที่ขายไป (ซึ่งได้มีการตรวจสอบกับเอกสารการขายสำหรับจำนวนห้องชุดที่ขายไป) และเยี่ยมชมห้องชุดจากสถานที่จริง และ ตรวจสอบความถูกต้องของต้นทุนของห้องชุดหรือวิลล่าที่แสดงอยู่ในต้นทุนที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ด้วยการคำนวณต้นทุนต่อหน่วยและต้นทุนของหน่วยที่ยังไม่ได้ขายในแต่ละโครงการ
- ประเมินความถูกต้องเหมาะสมของดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่รวมเป็นต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ด้วยการสุ่มทดสอบดอกเบี้ย เงินกู้ยืมที่รวมเป็นต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างปี โดยการประเมินว่ารายการดังกล่าวเข้าเกณฑ์การรวมเป็นต้นทุนสินทรัพย์ได้ตามที่ระบุในมาตรฐานบัญชี รวมถึงทดสอบความถูกต้องของจำนวนที่รวมเป็นต้นทุนดังกล่าว
- เยี่ยมชมโครงการและดูสถานภาพของโครงการสำหรับการขายและโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเพื่อประเมิน ความสอดคล้องกับมูลค่าต้นทุนที่บันทึก

ข้าพเจ้าพบว่าจำนวนต้นทุนที่บันทึกมีเอกสารประกอบอย่างเหมาะสม





## ข้อมูลอื่น

กรรมการเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือการอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับคณะกรรมการตรวจสอบ

## ความรับผิดชอบของกรรมการต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

กรรมการมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่กรรมการพิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและ

งบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ กรรมการรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่กรรมการมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มกิจการและบริษัท หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ช่วยกรรมการในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มกิจการและบริษัท

PricewaterhouseCoopers ABAS Ltd.  
15th Floor Bangkok City Tower, 179/74-80 South Sathorn Road, Bangkok 10120, Thailand  
T: +66 (0) 2344 1000, +66 (0) 2824 5000 F: +66 (0) 2286 5050, www.pwc.com/th



## ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อพิจารณาการดำเนินงานอย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพและการสังเกต และสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐานการตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงข้อมูลที่ไมตรงตามข้อเท็จจริงหรือ การแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มกิจการและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่กรรมการใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยกรรมการ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของกรรมการและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยที่เกี่ยวข้องในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มกิจการและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการ และเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควร

PricewaterhouseCoopers ABAS Ltd.  
15th Floor Bangkok City Tower, 179/74-80 South Sathorn Road, Bangkok 10120, Thailand  
T: +66 (0) 2344 1000, +66 (0) 2824 5000 F: +66 (0) 2286 5050, www.pwc.com/th

- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มกิจการเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแลและการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการ ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียว ต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ซึ่งรวมถึงประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบและข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน ซึ่งข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่คณะกรรมการตรวจสอบว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความ เป็นอิสระและ

ได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคล ภายนอก

อาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็น อิสระ

จากเรื่อง que สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและ

งบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไพร่ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด



**บุญเลิศ กมลชนกกุล**

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5339

กรุงเทพมหานคร

28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2560

## บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน)

## งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	
	บาท	บาท	บาท	บาท	
<b>สินทรัพย์</b>					
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6	85,689,946	51,257,195	84,599,746	51,166,027
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	7	35,618,704	36,717,159	68,945,291	33,341,430
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่น	8	8,402,800	12,515,360	8,402,800	12,515,360
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	15	-	-	384,675,000	373,750,000
ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	9	414,943,941	-	414,943,941	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		2,780,169	1,081,159	2,780,169	1,081,460
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>		<b>547,435,560</b>	<b>101,570,873</b>	<b>964,346,947</b>	<b>471,854,277</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>					
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	10	-	-	20,999,100	20,999,100
เงินจ่ายล่วงหน้าสำหรับการลงทุนในธุรกิจ	11	75,403,500	-	75,403,500	-
เงินลงทุนระยะยาว		69,576	59,677	69,576	59,677
ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	12	890,478,111	1,670,930,568	487,430,216	1,282,629,003
ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่ขายโดยมีการรับประกันรายได้ ในระยะยาว/เงื่อนไขการรับซื้อคืน		58,659,995	63,526,851	58,659,995	63,526,851
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (สุทธิ)	13	37,664,992	35,588,782	37,664,992	35,588,782
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย		24,181,631	16,729,835	24,179,635	16,729,060
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (สุทธิ)	14	17,744,026	39,831,407	17,744,026	39,831,407
เงินมัดจำ		3,434,221	45,688,381	3,434,221	45,688,381
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		1,015,575	952,645	1,015,575	952,645
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>		<b>1,108,651,627</b>	<b>1,873,308,146</b>	<b>726,600,836</b>	<b>1,506,004,906</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>1,656,087,187</b>	<b>1,974,879,019</b>	<b>1,690,947,783</b>	<b>1,977,859,183</b>

กรรมการ \_\_\_\_\_

กรรมการ \_\_\_\_\_

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

## งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	
	บาท	บาท	บาท	บาท	
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>					
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	16	143,676,821	263,339,644	139,243,496	263,315,404
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	17	9,000,000	46,325,347	9,000,000	46,325,347
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	18	215,000,000	30,000,000	215,000,000	30,000,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	15	193,926,897	331,427,570	193,926,897	332,317,570
ประมาณการหนี้สินสำหรับการประกันผลตอบแทน	19	7,638,839	7,412,578	7,638,839	7,412,578
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20	1,191,355	1,666,023	1,191,355	1,666,023
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	21	103,437,480	353,817,114	103,437,480	353,817,114
ประมาณหนี้สินสำหรับการส่งมอบงานล่าช้า	22	4,981,176	35,270,068	4,981,176	35,270,068
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		3,169,754	789,684	3,129,554	781,764
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>		<b>682,022,322</b>	<b>1,070,048,028</b>	<b>677,548,797</b>	<b>1,070,905,868</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	17	41,000,000	390,253,052	41,000,000	390,253,052
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	20	2,772,275	1,437,500	2,772,275	1,437,500
รายได้รับล่วงหน้า		94,130,275	105,104,137	94,130,275	105,104,137
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	21	7,071,300	-	7,071,300	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	23	9,519,685	9,899,339	9,519,685	9,899,339
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>		<b>154,493,535</b>	<b>506,694,028</b>	<b>154,493,535</b>	<b>506,694,028</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>836,515,857</b>	<b>1,576,742,056</b>	<b>832,042,332</b>	<b>1,577,599,896</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>					
ทุนเรือนหุ้น	24				
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 2,857,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท		-	2,857,000,000	-	2,857,000,000
หุ้นสามัญ 2,999,850,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท		2,999,850,000	-	2,999,850,000	-
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ 2,500,294,872 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท		-	2,500,294,872	-	2,500,294,872
หุ้นสามัญ 2,999,850,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท		2,999,850,000	-	2,999,850,000	-
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น		(1,153,823,762)	(1,012,596,497)	(1,153,823,762)	(1,012,596,497)
ขาดทุนสะสม		(1,026,460,152)	(1,089,558,737)	(987,126,031)	(1,087,436,413)
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น		5,244	(2,675)	5,244	(2,675)
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		<b>819,571,330</b>	<b>398,136,963</b>	<b>858,905,451</b>	<b>400,259,287</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		<b>1,656,087,187</b>	<b>1,974,879,019</b>	<b>1,690,947,783</b>	<b>1,977,859,183</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้จากการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์	754,899,552	772,155,680	754,899,552	772,155,680
รายได้จากการให้บริการตกแต่ง	43,634,119	6,735,766	43,634,119	6,735,766
ต้นทุนขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์	(520,394,490)	(523,341,713)	(520,394,490)	(523,341,713)
ต้นทุนการให้บริการตกแต่ง	(38,960,543)	(5,604,992)	(38,960,543)	(5,604,992)
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>239,178,638</b>	<b>249,944,741</b>	<b>239,178,638</b>	<b>249,944,741</b>
รายได้ดอกเบี้ย	914,619	768,065	33,866,006	768,065
รายได้อื่น	15,221,544	6,034,346	15,221,544	7,399,572
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่าย</b>	<b>255,314,801</b>	<b>256,747,152</b>	<b>288,266,188</b>	<b>258,112,378</b>
ค่าใช้จ่ายในการขายและการให้บริการ	(66,144,355)	(68,764,072)	(66,144,355)	(68,764,072)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(90,105,143)	(73,496,569)	(85,838,150)	(72,630,127)
ต้นทุนทางการเงิน - รายจ่ายดอกเบี้ย	(44,265,655)	(44,078,574)	(44,272,238)	(44,123,074)
กำไรอื่น - กลับรายการประมาณหนี้สินสำหรับการส่งมอบงานล่าช้า	30,288,892	12,383,436	30,288,892	12,383,436
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>(170,226,261)</b>	<b>(173,955,779)</b>	<b>(165,965,851)</b>	<b>(173,133,837)</b>
<b>กำไรก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>85,088,540</b>	<b>82,791,373</b>	<b>122,300,337</b>	<b>84,978,541</b>
ภาษีเงินได้	(23,202,175)	(17,167,385)	(23,202,175)	(17,167,385)
<b>กำไรสำหรับปี</b>	<b>61,886,365</b>	<b>65,623,988</b>	<b>99,098,162</b>	<b>67,811,156</b>
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น</b>				
รายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
การวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	1,515,275	(1,265,120)	1,515,275	(1,265,120)
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	(303,055)	253,024	(303,055)	253,024
การวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน, สุทธิจากภาษี	1,212,220	(1,012,096)	1,212,220	(1,012,096)
รายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
กำไร(ขาดทุน)จากการวัดมูลค่าใหม่ของเงินลงทุน	9,899	(8,901)	9,899	(8,901)
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	(1,980)	1,780	(1,980)	1,780
กำไร(ขาดทุน)จากการวัดมูลค่าใหม่ของเงินลงทุน, สุทธิจากภาษี	7,919	(7,121)	7,919	(7,121)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี	1,220,139	(1,019,217)	1,220,139	(1,019,217)
<b>กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>	<b>63,106,504</b>	<b>64,604,771</b>	<b>100,318,301</b>	<b>66,791,939</b>
<b>กำไรต่อหุ้น</b>				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.021	0.028	0.034	0.029

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

หมายเหตุ	งบการเงินรวม									
	องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น									
	ทุนจดทะเบียน		ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น		ขาดทุนสะสม		กำไร(ขาดทุน)จาก		รวมองค์ประกอบอื่นของ	
บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
	2,143,589,744	(871,369,232)	(1,154,170,629)	4,446	4,446	4,446	4,446	118,054,329		
24	356,705,128	(135,547,949)	-	-	-	-	-	221,157,179		
	-	(5,679,316)	-	-	-	-	-	(5,679,316)		
	-	-	64,611,892	(7,121)	(7,121)	(7,121)	(7,121)	64,604,771		
	2,500,294,872	(1,012,596,497)	(1,089,558,737)	(2,675)	(2,675)	(2,675)	(2,675)	398,136,963		
	2,500,294,872	(1,012,596,497)	(1,089,558,737)	(2,675)	(2,675)	(2,675)	(2,675)	398,136,963		
24	499,555,128	(135,547,949)	-	-	-	-	-	364,007,179		
	-	(5,679,316)	-	-	-	-	-	(5,679,316)		
	-	-	63,098,585	7,919	7,919	7,919	7,919	63,106,504		
	2,999,850,000	(1,153,823,762)	(1,026,460,152)	5,244	5,244	5,244	5,244	819,571,330		

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

		งบการเงินเฉพาะกิจการ									
		องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น									
		ทุนจดทะเบียน		ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น		ขาดทุนสะสม		กำไร(ขาดทุน)สุทธิ		กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	
		ที่ออกและชำระแล้ว	บาท	บาท	บาท	บาท	กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	กำไร(ขาดทุน)สุทธิ
หมายเหตุ	หมายเลข	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
	ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2558	2,143,589,744	(871,369,232)	(1,154,235,473)	4,446	4,446	117,989,485				
	การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น										
	เพิ่มทุนในระหว่างปี	356,705,128	(135,547,949)	-	-	-	221,157,179				
	ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้น	-	(5,679,316)	-	-	-	(5,679,316)				
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	66,799,060	(7,121)	(7,121)	66,791,939				
	ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558	2,500,294,872	(1,012,596,497)	(1,087,436,413)	(2,675)	(2,675)	400,259,287				
	ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559	2,500,294,872	(1,012,596,497)	(1,087,436,413)	(2,675)	(2,675)	400,259,287				
	การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น										
	เพิ่มทุนในระหว่างปี	499,555,128	(135,547,949)	-	-	-	364,007,179				
	ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้น	-	(5,679,316)	-	-	-	(5,679,316)				
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	100,310,382	7,919	7,919	100,318,301				
	ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559	2,999,850,000	(1,153,823,762)	(987,126,031)	5,244	5,244	858,905,451				

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>				
กำไรก่อนภาษีเงินได้	85,088,540	82,791,373	122,300,337	84,978,541
<b>รายการปรับปรุง</b>				
ค่าเสื่อมราคา	13	2,830,532	2,992,760	2,830,532
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ		1,610,555	1,018,299	1,610,555
กำไรจากการขายเงินลงทุน		-	(73,226)	-
ขาดทุน(กำไร)จากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์		2,236,685	(9,816)	2,236,685
ค่าเผื่อการด้อยค่าของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (กลับรายการ)	13	(2,167,565)	83,693	(2,167,565)
<b>ประมาณการค่าปรับส่งมอบสินค้าสำเร็จ</b>				
และขาดทุนจากโครงการ (กลับรายการ)	22	(30,288,892)	(12,422,680)	(30,288,892)
ประมาณการหนี้สินสำหรับการประกันผลตอบแทน	19	9,612,117	7,589,172	9,612,117
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	23	1,135,621	1,070,989	1,135,621
ดอกเบี้ยรับ		(914,619)	(768,065)	(33,866,006)
ต้นทุนการเงิน - ดอกเบี้ยจ่าย		44,265,655	44,078,574	44,272,238
		113,408,629	126,351,073	117,675,622
<b>การเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน</b>				
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น		8,275,685	136,203,430	4,576,365
- ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		370,375,372	(476,308,975)	385,121,702
- สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		(1,699,010)	(1,081,159)	(1,698,709)
- เงินมัดจำ		40,643,604	(46,174,887)	40,643,604
- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		(62,929)	(2,552,573)	(62,929)
- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น		(33,585,659)	22,111,137	(37,882,945)
- ประมาณการหนี้สินสำหรับการประกันผลตอบแทน	19	(9,385,856)	(176,594)	(9,385,856)
- เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		(243,308,334)	(322,577,766)	(243,308,334)
- หนี้สินหมุนเวียนอื่น		2,380,070	789,684	2,347,790
- รายได้รับล่วงหน้า		(10,973,862)	105,104,137	(10,973,862)
เงินสดได้มาจาก(ใช้ไปใน)การดำเนินงาน		236,067,710	(458,312,493)	247,052,448
เงินสดจ่ายภาษีเงินได้		(8,871,625)	(8,414,731)	(8,870,404)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน		227,196,085	(466,727,224)	238,182,044

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>				
เงินสดจ่ายให้กู้เพิ่มสำหรับเงินกู้ยืมระยะสั้น				
แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	15.3	-	(10,925,000)	(373,750,000)
เงินสดรับ(จ่าย)สำหรับเงินกู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่น (สุทธิ)		4,112,560	(12,515,360)	4,112,560
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์		(1,390,862)	(732,929)	(1,390,862)
ดอกเบี้ยรับ		195,912	219,644	144,303
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในบริษัทย่อย		-	-	(19,999,700)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย		-	73,226	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์		-	10,000	-
เงินสดจ่ายล่วงหน้าสำหรับการลงทุนในธุรกิจ	11	(75,403,500)	-	(75,403,500)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน		(72,485,890)	(12,945,420)	(83,462,499)
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>				
เงินสดจ่ายหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าทางการเงิน				
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	15.4	271,052,950	85,790,000	271,052,950
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	17	104,061,284	707,615,290	104,061,284
จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	17	(490,639,683)	(417,930,361)	(490,639,683)
จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	15.4	(408,553,623)	(44,892,380)	(409,443,623)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	18	215,000,000	6,361,077	215,000,000
จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	18	(30,000,000)	-	(30,000,000)
เงินสดรับจากการออกหุ้น (สุทธิ)	24	358,327,863	169,826,597	358,327,863
เงินสดจ่ายค่าดอกเบี้ย		(136,801,342)	(29,958,092)	(136,919,724)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน		(120,277,444)	475,080,970	(121,285,826)
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ</b>				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดออกคงเหลือต้นปี		34,432,751	(4,591,674)	33,433,719
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดออกคงเหลือปลายปี		51,257,195	55,848,869	51,166,027
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดออกคงเหลือปลายปี		85,689,946	51,257,195	84,599,746

ข้อมูลเพิ่มเติมสำหรับงบกระแสเงินสด

รายการที่ไม่ใช่เงินสด

หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินจากการซื้ออุปกรณ์	13	3,715,000	-	3,715,000	-
---	----	-----------	---	-----------	---

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

### 1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลอปเม้นส์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เป็นบริษัทมหาชนจำกัด ซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย บริษัทมีที่อยู่ตามที่ได้จดทะเบียนไว้ที่ 10/53-56 ชั้น 2 อาคารเดอะเทรนต์ ซอยสุขุมวิท 13 แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110

เพื่อวัตถุประสงค์การรายงานข้อมูล จึงรวมเรียกบริษัทและบริษัทย่อยว่า “กลุ่มกิจการ” กลุ่มกิจการประกอบธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับการขายและการดำเนินธุรกิจด้านการบริหารจัดการ Condotel งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2560

### 2. นโยบายการบัญชี

นโยบายการบัญชีที่สำคัญซึ่งใช้ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการมีดังต่อไปนี้

#### 2.1 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปภายใต้พระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 ซึ่งหมายถึงมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการจัดทำและนำเสนอรายงานทางการเงินภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นเงินลงทุนระยะยาวซึ่งใช้มูลค่ายุติธรรมตามที่อธิบายในนโยบายการบัญชี

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย กำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารซึ่งจัดทำขึ้นตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการไปถือปฏิบัติ และต้องเปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร หรือความซับซ้อนหรือเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกัน ให้ซึ่งงบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

#### 2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงและการตีความมาตรฐาน

2.2.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงและการตีความมาตรฐานซึ่งมีผลบังคับใช้ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559 และเกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัท มีดังต่อไปนี้

ก) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญ

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคล หรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง งบการเงินเฉพาะกิจการ
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง สินทรัพย์ไม่มีตัวตน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง การรวมธุรกิจ
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง ส่วนงานดำเนินงาน
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง งบการเงินรวม
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียในกิจการอื่น
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง การวัดมูลค่ายุติธรรม
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง เงินที่นำส่งรัฐ

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2558) เรื่องที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ได้กำหนดให้มีความชัดเจนขึ้นเกี่ยวกับการปรับราคาตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเสื่อมราคาสะสม ในกรณีที่กิจการใช้วิธีการตีราคาใหม่ มาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่อทั้งงบการเงินของกลุ่มกิจการ

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2558) เรื่องผลประโยชน์พนักงาน ได้มีการอธิบายเกี่ยวกับวิธีการปฏิบัติทางบัญชีสำหรับเงินสมทบจากพนักงานหรือบุคคลที่สามแก่โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ให้ชัดเจนขึ้น การปรับปรุงดังกล่าวให้ความแตกต่างระหว่าง เงินสมทบที่เกี่ยวข้องกับการบริการที่เกิดขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่เงินสมทบนั้นเกิดขึ้นเท่านั้น และเงินสมทบที่เกี่ยวข้องกับการบริการที่มากกว่าหนึ่งรอบระยะเวลาบัญชี มาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่อทั้งงบการเงินของกลุ่มกิจการ

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2558) เรื่องการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ได้รวมกิจการที่ให้บริการด้านผู้บริหารสำคัญแก่กิจการที่รายงาน หรือแก่บริษัทใหญ่ของกิจการที่รายงาน ซึ่งกิจการต้องเปิดเผยจำนวนเงินที่กิจการได้จ่ายให้แก่กิจการที่ให้บริการด้านผู้บริหารสำคัญ มาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่อทั้งงบการเงินของกลุ่มกิจการ

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2558) ให้กิจการที่ดำเนินธุรกิจด้านการลงทุนที่ได้รับการยกเว้นไม่ต้องรวมบริษัทย่อยเข้ามาในการจัดทำงานงบการเงินรวมสามารถแสดงงบการเงินเฉพาะกิจการเพียงอย่างเดียวได้ และได้กำหนดให้วัดมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวด้วยมูลค่ายุติธรรมและรับรู้การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวไปยังกำไรหรือขาดทุน มาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่อทั้งงบการเงินของกลุ่มกิจการ

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2558) เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์ ได้มีการกำหนดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูล ในกรณีที่มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์วัดมูลค่าโดยใช้วิธีมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการจำหน่าย โดยการเปิดเผยดังกล่าว รวมถึง 1) ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม 2) กรณีที่การวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในลำดับชั้นที่ 2 และ 3 จะต้องมีการเปิดเผย เทคนิคที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม และข้อสมมติฐานสำคัญที่ใช้ มาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่อทั้งงบการเงินของกลุ่มกิจการ

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2558) เรื่องสินทรัพย์ไม่มีตัวตนได้กำหนดให้ชัดเจนขึ้น เกี่ยวกับการปรับราคาตามบัญชี ก่อนหักค่าตัดจำหน่ายสะสม และค่าตัดจำหน่ายสะสมในกรณีที่ใช้วิธีการตีราคาใหม่ มาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่อ บงบการเงินของกลุ่มกิจการ

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2558) เรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ได้กำหนดให้ชัดเจนขึ้นว่ากิจการควรพิจารณา มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 ในการพิจารณาว่าการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นเข้าเงื่อนไขการรวมธุรกิจ หรือไม่ มาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่อ บงบการเงินของกลุ่มกิจการ

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2558) เรื่อง การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ ได้กำหนดคำนิยามให้ชัดเจนขึ้น สำหรับ “เงื่อนไขการได้รับสิทธิ” และ กำหนดคำนิยามแยกกันระหว่าง “เงื่อนไขผลงาน” และ “เงื่อนไขการบริการ” มาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่อ บงบการเงินของกลุ่มกิจการ

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2558) เรื่องการรวมธุรกิจ ได้กำหนดให้ชัดเจนขึ้นในเรื่อง ก) ภาวะผูกพันที่ กิจการต้องจ่ายชำระสิ่งตอบแทนที่อาจจะเกิดขึ้นที่เข้าคำนิยามของเครื่องมือทางการเงิน ว่าเป็นหนี้สินทางการเงินหรือส่วนของ เจ้าของตามคำนิยามของมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 เรื่องการแสดงรายการสำหรับเครื่องมือทางการเงิน (เมื่อมีการประกาศใช้) หรือตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินอื่นที่เกี่ยวข้อง และได้กำหนดให้วัดมูลค่าสิ่งตอบแทนที่อาจจะเกิดขึ้นที่ไม่ได้ถูกจัดประเภท เป็นส่วนของเจ้าของด้วยมูลค่ายุติธรรมและรับรู้การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมในกำไรหรือขาดทุนทุกสิ้นรอบระยะเวลาการ รายงาน และ ข) มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 ไม่ได้ถือปฏิบัติกับการบัญชีสำหรับการจัดตั้งการร่วมค้าที่อยู่ภายใต้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 11 มาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่อ บงบการเงินของกลุ่มกิจการ

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2558) เรื่องส่วนงานดำเนินงาน ได้กำหนดให้มีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับ คุลยพินิจของผู้บริหารในการรวมส่วนงานเข้าด้วยกัน และกำหนดให้นำเสนอการกระทบยอดสินทรัพย์ของส่วนงานกับสินทรัพย์ของ กิจการเมื่อกิจการรายงานข้อมูลสินทรัพย์ของส่วนงานให้กับผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของกิจการ มาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่อ บงบการเงินของกลุ่มกิจการ

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2558) เรื่อง บงบการเงินรวม การปรับปรุงนี้ได้ให้คำนิยามของกิจการที่ดำเนิน ธุรกิจด้านการลงทุนและได้กำหนดข้อยกเว้นในการจัดทำบงบการเงินรวม ซึ่งการปรับปรุงดังกล่าวส่งผลให้กองทุนหลายกองทุนและ กิจการที่มีธุรกิจที่คล้ายคลึงกัน ได้รับข้อยกเว้นจากการนำบริษัทย่อยเกือบทั้งหมดมารวมในการจัดทำบงบการเงินรวม แต่จะวัดมูลค่า เงินลงทุนในบริษัทย่อยเหล่านั้นด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน มาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่อ บงบการเงินของกลุ่ม กิจการ

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2558) ได้กำหนดให้กิจการที่ดำเนินธุรกิจด้านการลงทุนเปิดเผยข้อมูลที่กำหนด ไว้สำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจด้านการลงทุน มาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่อ บงบการเงินและการเปิดเผยข้อมูลของกลุ่มกิจการ

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2558) เรื่องมูลค่ายุติธรรมได้กำหนดให้ชัดเจนขึ้น เกี่ยวกับข้อยกเว้นในเรื่อง ของการวัดมูลค่ายุติธรรมเป็นกลุ่มให้ปฏิบัติใช้กับทุกสัญญาที่อยู่ในขอบเขตของมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 39 เรื่อง การรับรู้และ การวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงิน (เมื่อมีการประกาศใช้) หรือมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 เรื่องเครื่องมือทางการเงิน (เมื่อมีการประกาศใช้) ซึ่งรวมถึงสัญญาที่ไม่เป็นสัญญาทางการเงิน มาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่อ บงบการเงินของกลุ่มกิจการ

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 21 เรื่อง เงินที่นำส่งรัฐ การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้

กล่าวถึงการบัญชีสำหรับหนี้สินการจ่ายเงินที่นำส่งรัฐ หากหนี้สินนั้นอยู่ภายใต้ขอบเขตของมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 37 (ปรับปรุง 2558) เรื่องประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ยังได้กล่าวเกี่ยวกับการบัญชีสำหรับหนี้สินการจ่ายเงินที่นำส่งรัฐที่จ้ังหวะเวลาและจำนวนเงินมีความแน่นอน มาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่องบการเงินของกลุ่มกิจการ

ข) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เปลี่ยนแปลงอย่างไม่มีสาระสำคัญ

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง การนำเสนองบการเงิน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง สินค้าคงเหลือ
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง งบกระแสเงินสด
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง สัญญาเช่า
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง ภาษีเงินได้
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง สัญญาเช่า
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง รายได้
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 23 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง ต้นทุนการกู้ยืม
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 26 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง การบัญชีและการรายงานโครงการผลประโยชน์เมื่อออกจากงาน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง เงินลงทุนในบริษัทร่วม และการร่วมค้า
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 33 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง กำไรต่อหุ้น
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง งบการเงินระหว่างกาล
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 37 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง สัญญาเช่าดำเนินงาน-สิ่งของที่ให้แก่ผู้เช่า
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง การประเมินเนื้อหาสัญญาเช่าที่ทำขึ้นตามรูปแบบกฎหมาย
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 32 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง สินทรัพย์ไม่มีตัวตน-ต้นทุนเว็บไซต์
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 4 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง การประเมินว่า ข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง งบการเงินระหว่างกาลและการด้อยค่า
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง สัญญาสำหรับการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง การจ่ายสินทรัพย์ที่ไม่ใช่เงินสดให้เจ้าของ
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า

2.2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่มีการปรับปรุงใหม่ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2560 กลุ่มกิจการไม่ได้นำมาตราฐานที่ปรับปรุงใหม่ดังกล่าวมาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้

ก) กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ปรับปรุงใหม่ที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญ และเกี่ยวข้องกับกลุ่มกิจการมีดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง การนำเสนองบการเงิน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง งบการเงินเฉพาะกิจการ
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง เงินลงทุนในบริษัทร่วม และการร่วมค้า
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง งบการเงินระหว่างกาล
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง สินทรัพย์ไม่มีตัวตน
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2559)	เรื่องสินทรัพย์ไม่มีหมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง งบการเงินรวม
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียในกิจการอื่น
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2559)	ได้ให้ความชัดเจนในหลายประเด็น ที่สำคัญดังต่อไปนี้

- ความมีสาระสำคัญ - กิจการไม่ควรรวมยอดหรือแยกแสดงข้อมูลในรูปแบบที่ทำให้ผู้ใช้งบการเงินเข้าใจรายการได้ลดลง หากเป็นรายการที่มีสาระสำคัญ จะต้องเปิดเผยข้อมูลให้เพียงพอเพื่ออธิบายผลกระทบที่มีต่อฐานะการเงินหรือผลการดำเนินงาน
- การแยกแสดงรายการและการรวมยอด -รายการบรรทัดที่ระบุใน TAS 1 อาจจำเป็นต้องแสดงแยกจากกันหากเกี่ยวข้องต่อความเข้าใจฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกิจการ นอกจากนี้ยังมีแนวปฏิบัติใหม่ของการใช้การรวมยอด
- หมายเหตุประกอบงบการเงิน - ยืนยันว่าหมายเหตุประกอบงบการเงินไม่จำเป็นต้องเรียงลำดับตามลำดับการแสดงผลการในงบการเงิน
- รายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นที่เกิดจากเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย – ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นที่เกิดจากเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียจะถูกจัดกลุ่มโดยพิจารณาว่าเป็นรายการที่จะถูกจัดประเภทใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลังหรือไม่ โดยแต่ละกลุ่มจะแยกแสดงเป็นรายการบรรทัดแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2559) การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญคือ ได้กำหนดให้มีความชัดเจนขึ้นว่าการคิดค่าเสื่อมราคาที่ดินอาคารและอุปกรณ์โดยอ้างอิงกับรายได้นั้นไม่เหมาะสม และ แก้ไขขอบเขตให้พืชที่ให้ผลิตผลที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรมทางการเกษตรรวมอยู่ในขอบเขตของมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2559) การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญคือ ได้กำหนดให้มีความชัดเจนขึ้นสำหรับการเลือกใช้อัตราคิดลดสำหรับการประมาณผลประโยชน์หลังจากออกจากงานว่าให้ใช้อัตราผลตอบแทนของหนี้สินโดยพิจารณาจากสกุลเงินของหนี้สินที่มีสกุลเงินที่สอดคล้องกับสกุลเงินของหนี้สินผลประโยชน์หลังจากออกจากงานเป็นสำคัญ ไม่ใช่พิจารณาจากประเทศที่หนี้สินนั้นเกิดขึ้น

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2559) ได้มีการแก้ไขโดยให้ทางเลือกเพิ่มในการบันทึกเงินลงทุนในบริษัทย่อย การร่วมค้าหรือบริษัทร่วมในงบการเงินเฉพาะกิจการโดยใช้วิธีส่วนได้เสียตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2559) เพิ่มเติมจากเดิมที่ให้วิธีราคาทุน หรือวิธีมูลค่ายุติธรรม (เมื่อมีการประกาศใช้) ทั้งนี้การเลือกใช้นโยบายบัญชีสำหรับเงินลงทุนแต่ละประเภท

(บริษัทย่อย การร่วมค้า หรือบริษัทร่วม) เป็นอิสระจากกัน โดยหากกิจการเลือกที่จะเปลี่ยนมาใช้วิธีส่วนได้เสียจะต้องทำโดยปรับปรุงงบการเงินย้อนหลัง

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2559) มีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญคือ 1) ให้ทางเลือกเพิ่มสำหรับกิจการที่ไม่ใช่กิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุนที่มีส่วนได้เสียในบริษัทร่วมหรือการร่วมค้าที่เป็นกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน โดยในการบันทึกบัญชีโดยใช้วิธีส่วนได้เสียในเงินลงทุนในบริษัทร่วมหรือการร่วมค้าที่เป็นกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุนนั้น จะมีทางเลือกในการที่จะยังคงการวัดมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยของบริษัทร่วมหรือการร่วมค่านั้นๆ ด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมตามที่บริษัทร่วมหรือการร่วมค่านั้นๆ ใช้อยู่ หรือจะถอดการวัดมูลค่ายุติธรรมออกและแทนด้วยการจัดทำงบการเงินรวมของบริษัทร่วมหรือการร่วมค้าที่เป็นกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน และ 2) เพิ่มทางเลือกในการใช้วิธีส่วนได้เสียสำหรับเงินลงทุนในบริษัทร่วมหรือการร่วมค้าในงบการเงินเฉพาะกิจการ

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2559) การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญคือได้กำหนดให้มีความชัดเจนถึงความหมายของการอ้างอิงในมาตรฐานไปยัง “ข้อมูลที่ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล หรือที่อื่นในรายงานทางการเงินระหว่างกาล” ว่ากิจการที่ใช้ประโยชน์ของข้อผ่อนปรนนี้จะต้องอ้างอิงจากงบการเงินระหว่างกาลไปถึงยังรายงานอื่นที่มีข้อมูลดังกล่าวอย่างเฉพาะเจาะจง โดยที่ผู้ใช้งบการเงินต้องสามารถเข้าถึงรายงานอื่นที่มีข้อมูลนั้นในลักษณะและเวลาเดียวกันกับงบการเงินระหว่างกาล

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2559) ได้มีการเปลี่ยนแปลงโดยให้มีการสันนิษฐานว่าการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนโดยการอ้างอิงจากรายได้นั้นไม่เหมาะสม ข้อสันนิษฐานนี้อาจตกไปหากเข้าข้อหนึ่งข้อใดต่อไปนี้ คือสินทรัพย์ไม่มีตัวตนได้ถูกแสดงเหมือนเป็นตัววัดของรายได้ (นั่นคือรายได้เป็นปัจจัยที่เป็นข้อจำกัดของมูลค่าที่จะได้รับจากสินทรัพย์) หรือสามารถแสดงได้ว่ารายได้และการใช้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจที่ได้จากสินทรัพย์มีความสัมพันธ์กันเป็นอย่างมาก

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2559) ได้มีการเปลี่ยนแปลงเพื่อให้ความชัดเจนเพิ่มเติมในกรณีสินทรัพย์ (หรือกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่าย) ถูกจัดประเภทใหม่จาก “ที่ถือไว้เพื่อขาย” เป็น “ที่มีไว้เพื่อจ่ายให้แก่ผู้เป็นเจ้าของ” หรือถูกจัดประเภทใหม่ในทางตรงกันข้ามนั้น ไม่ถือว่าเป็นการเปลี่ยนแปลงแผนการขายหรือแผนการจ่ายและไม่ต้องปฏิบัติตามแนวทางการบันทึกบัญชีสำหรับการเปลี่ยนแปลง

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2559) ได้มีการปรับปรุงให้ชัดเจนขึ้นเกี่ยวกับ

1) ข้อยกเว้นในการจัดทำงบการเงินรวมว่าให้ใช้กับกิจการที่เป็นบริษัทใหญ่ชั้นกลางที่เป็นบริษัทย่อยของกิจการที่ดำเนินธุรกิจด้านการลงทุนด้วยเหมือนกัน และ 2) กิจการที่ดำเนินธุรกิจด้านการลงทุนจะต้องนำบริษัทย่อยที่ไม่ใช่กิจการที่ดำเนินธุรกิจด้านการลงทุนและบริษัทย่อยดังกล่าวให้บริการหรือมีกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน มารวมในการจัดทำงบการเงินรวมด้วย

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2559) ได้มีการกำหนดให้ชัดเจนยิ่งขึ้นให้กิจการที่เป็นกิจการที่ดำเนินธุรกิจด้านการลงทุน ต้องเปิดเผยข้อมูลของบริษัทย่อยที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ตามที่กำหนดใน TFRS 12 แม้ไม่ได้มีการจัดทำงบการเงินรวม

ผู้บริหารได้ประเมินและพิจารณาว่ามาตรฐานที่ปรับปรุงใหม่ดังกล่าวข้างต้นจะไม่มีผลกระทบต่อกลุ่มกิจการ

ข) กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐาน ที่เปลี่ยนแปลงอย่างไม่มีสาระสำคัญและไม่มีผลกระทบต่อกลุ่มกิจการ มีดังนี้



มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง สินค้าคงเหลือ
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง งบกระแสเงินสด
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง สัญญาก่อสร้าง
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง ภาษีเงินได้
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง สัญญาเช่า
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง รายได้
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 23 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง ต้นทุนการกู้ยืม
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 26 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง การบัญชีและการรายงานโครงการผลประโยชน์เมื่อออกจากงาน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 33 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง กำไรต่อหุ้น
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 37 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง การรวมธุรกิจ
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง ส่วนงานดำเนินงาน
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง การวัดมูลค่ายุติธรรม
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง สัญญาเช่าดำเนินงาน-สิ่งจูงใจที่ให้แก่ผู้เช่า
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 25 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง ภาษีเงินได้-การเปลี่ยนแปลงสถานภาพทางภาษีของกิจการหรือของผู้ถือหุ้น
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง การประเมินเนื้อหาสัญญาเช่าที่ทำขึ้นตามรูปแบบกฎหมาย
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง รายได้-รายการแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับบริการโฆษณา
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 32 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง สินทรัพย์ไม่มีตัวตน-ต้นทุนเว็บไซต์
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการซื้อถอนการบูรณะ และหนี้สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 4 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง สิทธิในส่วนได้เสียจากกองทุนการซื้อถอนการบูรณะ และการปรับปรุงสภาพแวดล้อม
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง งบการเงินระหว่างกาลและการด้อยค่า
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง ข้อตกลงสัมปทานบริการ
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 14 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง ข้อจำกัดสินทรัพย์ตามโครงการผลประโยชน์ ข้อ  
กำหนดเงินทุนขั้นต่ำและปฏิสัมพันธ์ของรายการเหล่านี้  
สำหรับมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 เรื่อง ผลประโยชน์  
ของพนักงาน

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง สัญญาสำหรับการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง การจ่ายสินทรัพย์ที่ไม่ใช่เงินสดให้เจ้าของ

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง เงินที่นำส่งรัฐ

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 104 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง การบัญชีสำหรับการปรับโครงสร้างหนี้ที่มีปัญหา

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 105 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง การบัญชีสำหรับเงินลงทุนในตราสารหนี้และตราสารทุน

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 107 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับ  
เครื่องมือทางการเงิน

## 2.3 บัญชีกลุ่มกิจการ - เงินลงทุนในบริษัทย่อย

### บริษัทย่อย

บริษัทย่อย หมายถึงกิจการ (ซึ่งรวมถึงกิจการเฉพาะกิจ) ซึ่งกลุ่มกิจการควบคุมกลุ่มกิจการควบคุมกิจการเมื่อกลุ่มกิจการ  
มีการเปิดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับผู้ที่ได้รับการลงทุนและมีความสามารถทำให้เกิดผลกระทบต่อผล  
ตอบแทนจากการใช้อำนาจเหนือผู้ได้รับการควบคุม กลุ่มกิจการรวมงบการเงินของบริษัทย่อยไว้ในงบการเงินรวม ตั้งแต่วันที่กลุ่ม  
กิจการมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อย กลุ่มกิจการจะไม่นำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมไว้ใน  
งบการเงินรวมนับจากวันที่กลุ่มกิจการสูญเสียอำนาจควบคุม  
กิจการจะตัดรายการบัญชีระหว่างกัน ยอดคงเหลือ และรายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจริงระหว่างกันในกลุ่มกิจการ  
ขาดทุนที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจริงก็จะตัดรายการในทำนองเดียวกันเว้นแต่รายการนั้นมีหลักฐานว่าสินทรัพย์ที่โอนระหว่างกันเกิดการด้อย  
ค่า นโยบายการบัญชีของบริษัทย่อยได้ถูกปรับปรุงเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการ

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในบริษัทย่อยจะบันทึกบัญชีด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า ต้นทุนจะมีการปรับเพื่อสะท้อน  
การเปลี่ยนแปลงสิ่งตอบแทนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่าย ต้นทุนนั้นจะรวมต้นทุนทางตรง  
ที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของเงินลงทุนนี้

รายชื่อของบริษัทย่อยของกลุ่มกิจการได้แสดงไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10

## 2.4 การแปลงค่าเงินตราต่างประเทศ

(ก) สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงินรายการที่รวมในงบการเงินของแต่ละบริษัทใน  
กลุ่มกิจการถูกวัดมูลค่าโดยใช้สกุลเงินของสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจหลักที่บริษัทดำเนินงานอยู่ (สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงาน)  
งบการเงินแสดงในสกุลเงินไทยบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงินของกลุ่มกิจการ

### (ข) รายการและยอดคงเหลือ

รายการที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการหรือ  
วันที่ตีราคาหากการนั้นถูกวัดมูลค่าใหม่ รายการกำไรและรายการขาดทุนที่เกิดจากการรับหรือจ่ายชำระที่เป็นเงินตราต่างประเทศ  
และที่เกิดจากการแปลงค่าสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งเป็นเงินตราต่างประเทศด้วยอัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นปีได้บันทึก  
ไว้ในกำไรหรือขาดทุน

เมื่อมีการรับรู้รายการกำไรหรือขาดทุนของรายการที่ไม่เป็นตัวเงินไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น องค์ประกอบของอัตราแลกเปลี่ยนทั้งหมดของกำไรหรือขาดทุนนั้นจะรับรู้ไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นด้วย ในทางตรงข้ามการรับรู้กำไรหรือขาดทุนของรายการที่ไม่เป็นตัวเงินไว้ในกำไรหรือขาดทุน องค์ประกอบของอัตราแลกเปลี่ยนทั้งหมดของกำไรหรือขาดทุนนั้นจะรับรู้ไว้ในกำไรหรือขาดทุนด้วย

## 2.5 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มาและเงินเบิกเกินบัญชี เงินเบิกเกินบัญชีจะแสดงไว้ในส่วนของหนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงิน

## 2.6 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าตามใบแจ้งหนี้ และจะวัดมูลค่าต่อมาด้วยจำนวนเงินที่เหลืออยู่หักด้วยค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญซึ่งประมาณจากการสอบทานยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นงวด ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญหมายถึงผลต่างระหว่างราคาตามบัญชีของลูกหนี้การค้าเปรียบเทียบกับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับจากลูกหนี้การค้า หนี้สูญที่เกิดขึ้นจะรับรู้ไว้ในกำไรหรือขาดทุน

## 2.7 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนคำนวณโดยวิธีเฉพาะเจาะจง ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ต้นทุนการก่อสร้าง ระบบสาธารณูปโภค และต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง (หมายเหตุข้อ 2.14)

กลุ่มกิจการบันทึกต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นต้นทุนขายเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อแล้ว

## 2.8 เงินลงทุน

เงินลงทุนเผื่อขาย คือเงินลงทุนที่จะถือไว้โดยไม่ระบุช่วงเวลาและอาจขายเพื่อเสริมสภาพคล่องหรือเมื่ออัตราดอกเบี้ยเปลี่ยนแปลงได้แสดงรวมไว้ในสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน เว้นแต่กรณีที่ฝ่ายบริหารแสดงเจตจำนงที่จะถือไว้ในชวงเวลาน้อยกว่า 12 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ก็จะต้องรวมไว้ในสินทรัพย์หมุนเวียน หรือเว้นแต่กรณีที่ฝ่ายบริหารมีความจำเป็นต้องขายเพื่อเพิ่มเงินทุนดำเนินงาน จึงจะแสดงรวมไว้ในสินทรัพย์หมุนเวียน

เงินลงทุนรับรู้มูลค่าเริ่มแรกด้วยราคาทุนซึ่งหมายถึงมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ให้ไปเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้นรวมทั้งค่าใช้จ่ายในการทำรายการและวัดมูลค่าในเวลาต่อมาด้วยมูลค่ายุติธรรม มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนวัดตามราคาเสนอซื้อที่อ้างอิงจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ณ วันทำการสุดท้ายของวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน โดยอ้างอิงราคาเสนอซื้อล่าสุดจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รายการกำไรและขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงของเงินลงทุนเผื่อขายรับรู้ในส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

บริษัทจะทดสอบค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าเงินลงทุนนั้นอาจมีค่าเผื่อการด้อยค่าเกิดขึ้น หากราคาตามบัญชีของเงินลงทุนสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน บริษัทจะบันทึกรายการขาดทุนจากค่าเผื่อการด้อยค่าไว้ในกำไรหรือขาดทุน

ในการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรมของผลตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายเมื่อเปรียบเทียบกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุนนั้นจะบันทึกรวมอยู่ในกำไรหรือขาดทุน กรณีที่จำหน่ายเงินลงทุนที่กลุ่มกิจการถือไว้ในตราสารหนี้หรือตราสารทุนชนิดเดียวกันออกไปบางส่วน ราคาตามบัญชีของเงินลงทุนที่จำหน่ายจะกำหนดโดยใช้วิธีถ่วงน้ำหนักด้วยราคาตามบัญชีจากจำนวนทั้งหมดที่ถือไว้

## 2.9 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่า ต้นทุนเริ่มแรกจะรวมต้นทุนทางตรงอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อสินทรัพย์นั้น

ต้นทุนที่เกิดขึ้นภายหลังจะรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หรือรับรู้แยกเป็นอีกสินทรัพย์หนึ่งตามความเหมาะสม เมื่อต้นทุนนั้นเกิดขึ้นและคาดว่าจะให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตแก่กลุ่มกิจการและต้นทุนดังกล่าวสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ มูลค่าตามบัญชีของชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนจะถูกตัดรายการออก สำหรับค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอื่น ๆ กลุ่มกิจการจะรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ที่ดินไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคา ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์อื่นคำนวณโดยใช้วิธีเส้นตรงเพื่อลดราคาทุนแต่ละชนิดตลอดอายุการให้ประโยชน์ที่ประมาณการไว้ของสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

อาคาร	30 ปี
เครื่องตกแต่งและติดตั้งและอุปกรณ์สำนักงาน	3 - 5 ปี
อาคารสำนักงานขายและห้องตัวอย่าง	2 - 5 ปี
ยานพาหนะ	8 ปี
เรือยอร์ช	20 ปี

ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงานกลุ่มกิจการจะมีการทบทวนและปรับปรุงมูลค่าคงเหลือ และอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ให้เหมาะสม ในกรณีที่มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน มูลค่าตามบัญชีจะถูกปรับลดให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนทันที (หมายเหตุข้อ 2.11)

ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์คำนวณโดยเปรียบเทียบจากสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์กับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ และจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

## 2.10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

### โปรแกรมคอมพิวเตอร์

สิทธิการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์โดยที่ซื้อและมีลักษณะเฉพาะบันทึกเป็นสินทรัพย์ โดยคำนวณจากต้นทุนในการได้มาและการดำเนินการให้โปรแกรมคอมพิวเตอร์นั้นสามารถนำมาใช้งานได้ตามประสงค์โดยจะตัดจำหน่ายตลอดอายุประมาณการให้ประโยชน์ภายในระยะเวลา 3 ปี

ต้นทุนที่ใช้ในการบำรุงรักษาโปรแกรมคอมพิวเตอร์ให้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการพัฒนาที่เกี่ยวข้องโดยตรงในการออกแบบและทดสอบโปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่มีลักษณะเฉพาะเจาะจงซึ่งกลุ่มกิจการเป็นผู้ดูแล จะรับรู้เป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเมื่อเป็นไปตามข้อกำหนดทุกข้อดังนี้

- มีความเป็นไปได้ทางเทคนิคที่กิจการจะทำโปรแกรมคอมพิวเตอร์ให้เสร็จสมบูรณ์เพื่อนำมาใช้ประโยชน์หรือขายได้
- ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะทำโปรแกรมคอมพิวเตอร์ให้เสร็จสมบูรณ์และนำมาใช้ประโยชน์หรือขาย
- กิจการมีความสามารถที่จะนำโปรแกรมคอมพิวเตอร์นั้นมาใช้ประโยชน์หรือขาย
- สามารถแสดงว่าโปรแกรมคอมพิวเตอร์นั้นให้ผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจในอนาคตอย่างไร
- มีความสามารถในการจัดหาทรัพยากรด้านเทคนิค ด้านการเงิน และด้านอื่นได้เพียงพอที่จะนำมาใช้เพื่อทำให้การพัฒนาเสร็จสิ้นสมบูรณ์ และนำโปรแกรมคอมพิวเตอร์มาใช้ประโยชน์หรือนำมาขายได้

- กิจกรรมมีความสามารถที่จะวัดมูลค่าของรายจ่ายที่เกี่ยวข้องกับโปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่เกิดขึ้นในระหว่างการพัฒนาได้อย่างน่าเชื่อถือ

ต้นทุนโดยตรงที่รับรู้เป็นส่วนหนึ่งของโปรแกรมคอมพิวเตอร์ จะรวมถึงต้นทุนพนักงานที่ทำงานในที่พัฒนาโปรแกรมคอมพิวเตอร์ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในจำนวนเงินที่เหมาะสม

ต้นทุนการพัฒนาอื่นที่ไม่เข้าเงื่อนไขเหล่านี้จะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาหากก่อนหน้านี้รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายไปแล้ว จะไม่รับรู้เป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตนในเวลาภายหลัง

## 2.11 การด้อยค่าของสินทรัพย์

สินทรัพย์ที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่ทราบแน่ชัด เช่น ค่าความนิยม ซึ่งไม่มีการตัดจำหน่ายจะถูกทดสอบการด้อยค่าเป็นประจำทุกปี สินทรัพย์อื่นที่มีการตัดจำหน่ายจะมีการทบทวนการด้อยค่า เมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์บ่งชี้ว่าราคาตามบัญชีอาจสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน รายการขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้เมื่อราคาตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ซึ่งหมายถึงจำนวนที่สูงกว่าระหว่างมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายเทียบกับมูลค่าจากการใช้ สินทรัพย์จะถูกจัดเป็นหน่วยที่เล็กที่สุดที่สามารถแยกออกมาได้ เพื่อวัตถุประสงค์ของการประเมินการด้อยค่า สินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงินนอกเหนือจากค่าความนิยมซึ่งรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าไปแล้ว จะถูกประเมินความเป็นไปได้ที่จะกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่า ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

## 2.12 ภาษีเงินได้งวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวดประกอบด้วยภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ยกเว้นส่วนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับรายการที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือรายการที่รับรู้โดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น ในกรณีนี้ภาษีเงินได้ต้องรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นตามลำดับ

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันคำนวณจากอัตราภาษีตามกฎหมายภาษีที่มีผลบังคับใช้หรือที่คาดได้ค่อนข้างแน่ว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงานในประเทศที่กลุ่มกิจการดำเนินงานอยู่และเกิดรายได้เพื่อเสียภาษี ผู้บริหารจะประเมินสถานะของการยื่นแบบแสดงรายการภาษีเป็นงวด ๆ ในกรณีที่มีสถานการณ์ที่การนำกฎหมายภาษีไปปฏิบัติขึ้นอยู่กับความดีความและจะตั้งประมาณการค่าใช้จ่ายภาษีที่เหมาะสมจากจำนวนที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระภาษีแก่หน่วยงานจัดเก็บภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้ตามวิธีนี้สิน เมื่อเกิดผลต่างชั่วคราวระหว่างฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน และราคาตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบการเงิน อย่างไรก็ตามกลุ่มกิจการจะไม่รับรู้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกิดจากการรับรู้เริ่มแรกของรายการสินทรัพย์หรือรายการหนี้สินที่เกิดจากรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจ และ ณ วันที่เกิดรายการ รายการนั้นไม่มีผลกระทบต่อกำไรหรือขาดทุนทั้งทางบัญชีหรือทางภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีคำนวณจากอัตราภาษี (และกฎหมายภาษีอากร) ที่มีผลบังคับใช้หรือที่คาดได้ค่อนข้างแน่ว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน และคาดว่าอัตราภาษีดังกล่าวจะนำไปใช้เมื่อสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องได้ใช้ประโยชน์ หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีได้มีการจ่ายชำระสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะรับรู้หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มกิจการจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำจำนวนผลต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ประโยชน์ กลุ่มกิจการได้ตั้งภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมเงินแต่กลุ่มกิจการสามารถควบคุมจังหวะเวลาของการกลับรายการผลต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลต่างชั่วคราวมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะไม่เกิดขึ้นภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ได้ในอนาคต

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะแสดงหักกลบกันก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน และทั้งสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกี่ยวข้องกับภาษีเงินได้ที่ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันโดยการ

เรียกเก็บเป็นหน่วยภาษีเดียวกันหรือหน่วยภาษีต่างกันซึ่งตั้งใจจะจ่ายหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันด้วยยอดสุทธิ

## 2.13 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าระยะยาว - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า

### สัญญาเช่าดำเนินงาน

สัญญาเช่าระยะยาวเพื่อเช่าสินทรัพย์ซึ่งผู้ให้เช่าเป็นผู้รับความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเป็นส่วนใหญ่ สัญญาเช่า นั้นถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน เงินที่ต้องจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดังกล่าว (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้รับจากผู้ให้เช่า) จะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่านั้น

### สัญญาเช่าการเงิน

สัญญาเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ซึ่งผู้เช่าเป็นผู้รับความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน ซึ่งจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่า หรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า แล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า

จำนวนเงินที่ต้องจ่ายดังกล่าวจะบันทึกส่วนระหว่างหนี้สินและค่าใช้จ่ายทางการเงินเพื่อให้ได้อัตราดอกเบี้ยคงที่ต่อหนี้สินคงค้างอยู่ โดยพิจารณาแยกแต่ละสัญญา ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่าเพื่อให้อัตราดอกเบี้ยแต่ละงวดเป็นอัตราคงที่สำหรับยอดคงเหลือของหนี้สินที่เหลืออยู่ สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่าหรืออายุของสัญญาเช่า แล้วแต่ระยะเวลาใดจะน้อยกว่า

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานรวมแสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินในส่วนของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ และตัดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ด้วยเกณฑ์เดียวกันกับรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของกลุ่มกิจการซึ่งมีลักษณะคล้ายคลึงกัน รายได้ค่าเช่า (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้จ่ายให้แก่ผู้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลากារให้เช่า

## 2.14 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับหักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น เงินกู้ยืมวัดมูลค่าในเวลาต่อมาด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย ผลต่างระหว่างเงินที่ได้รับ (หักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น) เมื่อเทียบกับมูลค่าที่จ่ายคืนเพื่อชำระหนี้จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตลอดช่วงเวลาการกู้ยืม

ค่าธรรมเนียมที่จ่ายไปเพื่อให้ได้เงินกู้มาจะรับรู้เป็นต้นทุนการจัดทำรายการเงินกู้ในกรณีที่มีความเป็นไปได้ที่จะใช้วงเงินกู้บางส่วนหรือทั้งหมด ในกรณีนี้ค่าธรรมเนียมจะรอการรับรู้จนกระทั่งมีการถอนเงิน หากไม่มีหลักฐานที่มีความเป็นไปได้ที่จะใช้วงเงินบางส่วนหรือทั้งหมด ค่าธรรมเนียมจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายล่วงหน้าสำหรับการให้บริการสภาพคล่องและจะตัดจำหน่ายตามระยะเวลาของวงเงินกู้ที่เกี่ยวข้อง

เงินกู้ยืมจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนเมื่อกลุ่มกิจการไม่มีสิทธิอันปราศจากเงื่อนไขให้เลื่อนชำระหนี้ออกไปอีกเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 12 เดือน นับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

### ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขต้องนำมารวมเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์นั้น โดยสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขคือสินทรัพย์ที่จำเป็นต้องใช้ระยะเวลาในการเตรียมสินทรัพย์นั้นให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือพร้อมที่จะขาย การรวมต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ต้องสิ้นสุดลงเมื่อการดำเนินการส่วนใหญ่ที่จำเป็นในการเตรียมสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือพร้อมที่จะขายได้เสร็จสิ้นลง

รายได้จากการลงทุนที่เกิดจากการนำเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยเฉพาะ ที่ยังไม่ได้นำไปเป็นรายจ่ายของสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขไปลงทุนเป็นการชั่วคราวก่อน ต้องนำมาหักจากต้นทุนการกู้ยืมที่สามารถตั้งขึ้นเป็นต้นทุนของสินทรัพย์

ต้นทุนการกู้ยืมอื่นๆ ต้องถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดขึ้น

## 2.15 ผลประโยชน์พนักงาน

สำหรับโครงการสมทบเงินกลุ่มกิจการจะจ่ายเงินสมทบให้กองทุนสำรองเลี้ยงชีพที่มีการบริหารโดยผู้จัดการกองทุนภายนอก กลุ่มกิจการไม่มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายเงินเพิ่มหลังจากจ่ายเงินสมทบแล้ว เงินจ่ายสมทบดังกล่าวบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เกิดรายการนั้น สำหรับเงินสมทบจ่ายล่วงหน้าจะรับรู้เป็นสินทรัพย์จนกว่าจะมีการได้รับเงินคืนหรือหักออกเมื่อครบกำหนดจ่าย

สำหรับโครงการผลประโยชน์กลุ่มกิจการมีการให้ผลประโยชน์พนักงานหลังการเลิกจ้างสำหรับพนักงานที่ได้ทำงานกับกลุ่มกิจการอย่างต่อเนื่อง และมีอายุครบตามที่กำหนด ภายใต้ข้อบังคับผลประโยชน์พนักงานดังกล่าว เมื่อพนักงานครบเกษียณอายุหรือออกจากงาน โดยมีอายุครบตามข้อบังคับ จะมีสิทธิได้รับเงินตามอัตราที่กำหนดซึ่งคำนวณตามเงื่อนไขของระยะเวลาการทำงาน อายุของพนักงาน และอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยที่พนักงานจะได้รับ ทั้งนี้สำหรับผลประโยชน์พนักงานหลังการเลิกจ้างจะรับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพัน ณ วันที่สิ้นรอบระยะเวลารายงานหักด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์โครงการและปรับปรุงด้วยต้นทุนบริการในอดีตที่ยังไม่รับรู้ ภาระผูกพันนี้คำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระทุกปี ด้วยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ ซึ่งมูลค่าปัจจุบันของโครงการผลประโยชน์จะประมาณโดยการคิดลดกระแสเงินสดออกในอนาคต โดยใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินที่จะจ่ายภาระผูกพัน และวันครบกำหนดของพันธบัตรรัฐบาลใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องชำระภาระผูกพันกองทุนบำเหน็จบำนาญ

กำไรและขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยเกิดขึ้นจากการปรับปรุงจากประสบการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติฐานจะต้องรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้นกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่เกิดขึ้น ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

## 2.16 ประมาณการหนี้สิน

### ประมาณการหนี้สิน - ทั่วไป

กลุ่มกิจการจะบันทึกประมาณการหนี้สินอันเป็นภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือตามข้อตกลงซึ่งจัดทำไว้อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต ซึ่งการชำระภาระผูกพันนั้นมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าจะส่งผลให้กลุ่มกิจการต้องสูญเสียทรัพยากรออกไปและตามประมาณการที่น่าเชื่อถือของจำนวนที่ต้องจ่าย ในกรณีที่กลุ่มกิจการคาดว่าประมาณการหนี้สินเป็นรายจ่ายที่จะได้รับคืน กลุ่มกิจการจะบันทึกเป็นสินทรัพย์แยกต่างหากเมื่อคาดว่าจะได้รับรายจ่ายนั้นคืนอย่างแน่นอน

ประมาณการหนี้สินสำหรับการประกันผลตอบแทน

ประมาณการหนี้สินสำหรับการประกันผลตอบแทนเกิดจากการที่กลุ่มกิจการมีการรับประกันผลตอบแทนรายได้ค่าเช่าจากการ

บริหารจัดการให้มีการเช่าให้กับลูกค้าที่ซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยของกลุ่มกิจการ โดยกลุ่มกิจการตั้งประมาณการหนี้สินสำหรับการประกันผลตอบแทนดังกล่าวในกรณีที่กลุ่มกิจการคาดว่าจะรายได้ค่าเช่าจากการบริหารจัดการให้มีการเช่าในระยะเวลาที่ได้รับประกันไว้ในอนาคตนั้น จะต่ำกว่าอัตราผลตอบแทนรายได้ที่ได้รับประกันไว้

ประมาณการหนี้สินสำหรับการส่งมอบงานล่าช้า

กลุ่มกิจการรับรู้ประมาณการหนี้สิน ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินเพื่อชดเชยความเสียหายที่อาจเกิดจากความล่าช้าในการส่งมอบงาน ประมาณการหนี้สินคำนวณจากภาวะผูกพันตามสัญญาและจากความน่าจะเป็นของการจ่ายเงินชดเชย

## 2.17 ทุนเรือนหุ้น

หุ้นสามัญจะจัดประเภทไว้เป็นส่วนของผู้ถือหุ้น

ต้นทุนส่วนที่เพิ่มที่เกี่ยวข้องกับการออกหุ้นใหม่หรือการออกสิทธิในการซื้อหุ้นซึ่งสิทธิจากภาษีจะถูกแสดงในส่วนของผู้ถือหุ้นโดยนำไปหักจากสิ่งตอบแทนที่ได้รับจากการออกตราสารทุนดังกล่าว

กรณีที่บริษัทใดก็ตามในกลุ่มกิจการซื้อคืนหุ้นสามัญของบริษัทกลับคืน (หุ้นทุนซื้อคืน) สิ่งตอบแทนที่จ่ายไป รวมถึงต้นทุนเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องโดยตรง (สุทธิจากภาษีเงินได้) จะรับรู้เป็นหุ้นทุนซื้อคืนและแสดงเป็นรายการหักจากยอดรวมของส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทจนกว่าหุ้นทุนซื้อคืนดังกล่าวจะถูกยกเลิกไปหรือจำหน่ายออกไปใหม่ เมื่อมีการจำหน่ายหุ้นทุนซื้อคืนออกไปใหม่ สิ่งตอบแทนใด ๆ ที่ได้รับจากการขายหรือนำหุ้นทุนซื้อคืนออกจำหน่ายใหม่สุทธิจากต้นทุนเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องโดยตรงสุทธิจากภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องจะแสดงรวมไว้ในส่วนของผู้ถือหุ้น

## 2.18 การรับรู้รายได้

รายได้ประกอบด้วยมูลค่ายุติธรรมที่ได้รับจากการขายและบริการซึ่งเกิดขึ้นจากกิจกรรมตามปกติของกลุ่มกิจการ รายได้จะแสดงด้วยจำนวนเงินสุทธิจากภาษีขาย เงินคืนและส่วนลด โดยไม่รวมรายการขายและบริการภายในกลุ่มกิจการสำหรับงบการเงินรวม รายได้จากการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์รับรู้เมื่อผู้ซื้อได้รับโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่เป็นสาระสำคัญของความเป็นเจ้าของในทรัพย์สินแล้ว โดยกลุ่มกิจการจะยังไม่รับรู้รายได้จากการขาย หากการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์มีเงื่อนไขการรับประกันรายได้ในระยะยาวหรือเงื่อนไขการรับซื้อทรัพย์สินคืนจนกว่าเงื่อนไขดังกล่าวจะสิ้นสุดลง เงินค่างวดที่ได้รับชำระตามสัญญาแต่ยังไม่สามารถรับรู้รายได้จะแสดงไว้เป็น “เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า” หรือ “รายได้รับล่วงหน้า”

รายได้จากการให้บริการตกแต่ง รับรู้โดยอ้างอิงตามขั้นของความสำเร็จของงานที่ทำเสร็จ โดยใช้วิธีอัตราส่วนของบริการที่ทำเสร็จจนถึงปัจจุบันเทียบกับบริการทั้งหมดที่ต้องให้ ขั้นความสำเร็จของงานวัดจากอัตราส่วนของต้นทุนค่าบริการที่ทำเสร็จจนถึงปัจจุบันเทียบกับประมาณการต้นทุนค่าบริการทั้งหมด รายการขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายทันทีเมื่อค่อนข้างแน่ชัดว่าต้นทุนค่าบริการทั้งหมดจะมากกว่ารายได้จากการให้บริการทั้งหมดที่จะได้รับ ต้นทุนค่าบริการที่เกิดขึ้นในระหว่างปีซึ่งเชื่อมโยงกับการดำเนินงานการให้บริการในอนาคตจะไม่รวมอยู่ในต้นทุนการให้บริการและจะแสดงเป็นงานระหว่างทำภายใต้ต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาในงบแสดงฐานะการเงิน ต้นทุนที่เกิดขึ้นทั้งหมดจนถึงปัจจุบันและรายการกำไร (หักด้วยรายการขาดทุน) ที่รับรู้แล้วของแต่ละสัญญาจะนำไปเปรียบเทียบกับเงินงวดที่เรียกเก็บถึงวันสิ้นปี หากผลรวมของต้นทุนค่าบริการและรายการกำไร (หักด้วยรายการขาดทุน) ที่รับรู้แล้วสูงกว่าจำนวนเงินงวดที่เรียกเก็บ ส่วนเกินที่เกิดขึ้นจะแสดงเป็นสินทรัพย์ภายใต้รายการ “รายได้ค้างรับ” หากจำนวนเงินงวดที่เรียกเก็บสูงกว่าผลรวมของต้นทุนค่าบริการและรายการกำไร (หักด้วยรายการขาดทุน) ที่รับรู้แล้ว ส่วนเกินที่เกิดขึ้นจะแสดงเป็นหนี้สินภายใต้รายการ “เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า”

รายได้จากการบริหารจัดการ จะรับรู้เป็นรายได้เมื่อได้ให้บริการแล้ว

รายได้ค่าเช่ารับรู้ตลอดช่วงระยะเวลาการให้เช่า



รายได้ดอกเบี้ยรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลาโดยพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของสัดส่วนเวลาและอัตราที่ระบุไว้ในสัญญาจนถึงวันครบอายุและพิจารณาจากจำนวนเงินต้นที่เป็นยอดคงเหลือในบัญชีสำหรับการบันทึกค้างรับของกลุ่มกิจการ

รายได้อื่นรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง เมื่อสิทธิที่จะได้รับเกิดขึ้น

## 2.19 การจ่ายเงินปันผล

เงินปันผลที่จ่ายไปยังผู้ถือหุ้นของกลุ่มกิจการจะรับรู้ในด้านหนี้สินในงบการเงินของกลุ่มกิจการในรอบระยะเวลาบัญชี ซึ่งที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทได้อนุมัติการจ่ายเงินปันผล

## 2.20 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกรายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึงบุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน ซึ่งพิจารณาว่าคือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ที่ทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์ ซึ่งรายงานภายในของบริษัทมีงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนงานดำเนินหลักเพียงประเภทเดียว

# 3 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

## 3.1 ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน

กิจกรรมของกลุ่มกิจการย่อมมีความเสี่ยงทางการเงินที่หลากหลายซึ่งได้แก่ ความเสี่ยงจากตลาด (รวมถึงความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย และความเสี่ยงด้านราคา) ความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อ และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง ฝ่ายบริหารของกลุ่มกิจการเป็นผู้ดำเนินการในการจัดการความเสี่ยงแผนการจัดการความเสี่ยงโดยรวมของกลุ่มกิจการจึงมุ่งเน้นความผันผวนของตลาดการเงินและแสวงหาวิธีการลดผลกระทบที่ทำให้เสียหายต่อผลการดำเนินงานทางการเงินของกลุ่มกิจการให้เหลือน้อยที่สุดเท่าที่เป็นไปได้

### 3.1.1 ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มกิจการไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนที่มีนัยสำคัญ เนื่องจากไม่มีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่เป็นสาระสำคัญและกลุ่มกิจการพิจารณาว่าไม่มีความจำเป็นต้องใช้ตราสารอนุพันธ์ทางการเงินเพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว เนื่องจากฝ่ายบริหารเชื่อว่าความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนในตลาดในอนาคตจะไม่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกลุ่มกิจการอย่างมีนัยสำคัญ

### 3.1.2 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มกิจการมีความเสี่ยงเป็นปกติจากอัตราดอกเบี้ยอันเกี่ยวเนื่องจากการที่กลุ่มกิจการมีเงินฝากสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน กลุ่มกิจการได้กู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงาน ซึ่งต้องจ่ายอัตราดอกเบี้ยทั้งในอัตราแบบคงที่และแบบลอยตัว

### 3.1.3 ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กลุ่มกิจการมีความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของการให้สินเชื่อที่เป็นผลจากลูกหนี้การค้ามีน้อย เนื่องจากกลุ่มกิจการมีลูกค้าจำนวนมากและจากหลากหลายธุรกิจ รายการเงินฝากได้เลือกที่จะทำรายการกับสถาบันการเงินที่มีระดับความน่าเชื่อถือสูงและกลุ่มกิจการมีนโยบายจำกัดวงเงินธุรกรรมการให้สินเชื่อกับสถาบันการเงินแต่ละแห่งอย่างเหมาะสม ด้วยเหตุผลเหล่านี้ ทำให้ฝ่ายบริหารเชื่อว่าไม่มีความเสี่ยงจากการให้สินเชื่ออย่างมีนัยสำคัญ

### 3.1.4 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

จำนวนเงินสดที่มีอยู่เพียงพอแสดงถึงการจัดการความเสี่ยงของสภาพคล่องอย่างรอบคอบ ความสามารถในการหาแหล่งเงินทุนแสดงให้เห็นได้จากการที่มีวงเงินอำนวยความสะดวกในการกู้ยืมที่ได้มีการตกลงไว้แล้วอย่างเพียงพอ กลุ่มกิจการได้ตั้งเป้าหมายว่าจะใช้ความยืดหยุ่นในการระดมเงินทุนโดยการรักษาวงเงินสินเชื่อที่ตกลงไว้ให้เพียงพอที่จะหามาได้

### 3.2 การประมาณมูลค่ายุติธรรม

ความแตกต่างของระดับข้อมูลของการวัดมูลค่ายุติธรรมสามารถแสดงได้ดังนี้

ข้อมูลระดับที่ 1	: ราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
ข้อมูลระดับที่ 2	: ข้อมูลอื่นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในระดับ 1 ที่สามารถสังเกตได้โดยตรง (ได้แก่ ข้อมูลราคาตลาด) หรือโดยอ้อม (ได้แก่ ข้อมูลที่คำนวณจากราคาตลาด) สำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้น
ข้อมูลระดับที่ 3	: ข้อมูลสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินซึ่งไม่ได้มาจากข้อมูลที่สามารถสังเกตได้จากตลาด (ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 และ พ.ศ. 2558 กลุ่มกิจการมีสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
	บาท	บาท
เงินลงทุนระยะยาว		
หน่วยลงทุน	69,576	59,677

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจัดอยู่ในระดับที่ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่ไม่ได้มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่อง วัดมูลค่าโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าโดยเทคนิคการประเมินมูลค่านี้ใช้ประโยชน์สูงสุดจากข้อมูลในตลาดที่สังเกตได้ที่มีอยู่และอ้างอิงจากประมาณการของกิจการเองมาใช้น้อยที่สุดเท่าที่เป็นไปได้ ถ้าข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญทั้งหมดในการวัดมูลค่ายุติธรรมได้มาจากข้อมูลที่สังเกตได้ เครื่องมือนั้นจะรวมอยู่ในระดับ 2 ไม่มีรายการโอนระหว่างระดับ 1 และระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมในระหว่างปี

เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินส่วนใหญ่จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น และเงินกู้ยืมและเงินให้กู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินของกลุ่มกิจการจึงมีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชี

## 4. ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ

การประมาณการ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ ได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่อง และอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ขณะนั้น

#### 4.1 สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอดตัดบัญชี

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอดตัดบัญชีจะรับรู้เมื่อกลุ่มกิจการคาดการณ์ได้แน่นอนว่าประโยชน์ทางภาษีในอนาคตจะสามารถนำไปหักกับผลแตกต่างชั่วคราวทางภาษีได้ กลุ่มกิจการได้คำนึงถึงผลประโยชน์ทางภาษีในอนาคตและการวางแผนทางภาษีอย่างรอบคอบและเป็นไปได้ เพื่อใช้ในการประเมินการรับรู้ภาษีเงินได้รอดตัดบัญชี สมมติฐานของกลุ่มกิจการเกี่ยวกับความสามารถในการทำกำไรในอนาคตและการคาดการณ์ถึงการใช้ประโยชน์ของผลแตกต่างชั่วคราวทางภาษี และการเปลี่ยนแปลงในสมมติฐานที่สำคัญในแต่ละเวลานั้น อาจทำให้เกิดผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญของฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกลุ่มกิจการ

4.2 ประมาณการหนี้สินสำหรับการประกันผลตอบแทนในการพิจารณาประมาณการหนี้สินสำหรับผลตอบแทนที่กลุ่มกิจการได้รับประกันให้กับลูกค้า ผู้บริหารจำเป็นต้องใช้สมมติฐานหลักในการพิจารณาการ เช่น อัตราการเข้าพัก และอัตราค่าเช่า ซึ่งการเปลี่ยนแปลงในสมมติฐานหลักดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อจำนวนของประมาณการหนี้สินที่บันทึกในงบแสดงฐานะการเงิน

ข้อมูลเกี่ยวกับสมมติฐานหลักได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 19

#### 4.3 ภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

มูลค่าปัจจุบันของภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงานขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยที่ใช้ในการคำนวณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยโดยมีข้อสมมติฐานหลายตัว สมมติฐานที่ใช้ในการประเมินค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานสุทธิประจำงวดได้รวมถึงอัตราคิดลดและอัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนพนักงาน การเปลี่ยนแปลงของข้อสมมติฐานเหล่านี้จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

กลุ่มกิจการได้พิจารณาอัตราคิดลดที่เหมาะสมในแต่ละปี ซึ่งได้แก่อัตราดอกเบี้ยที่ควรจะใช้ในการกำหนดมูลค่าปัจจุบันของประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะต้องจ่ายภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน ในการพิจารณาอัตราคิดลดที่เหมาะสมกลุ่มกิจการพิจารณาใช้ อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินที่ต้องจ่ายชำระผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ และมีอายุครบกำหนดใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องจ่ายชำระภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงานที่เกี่ยวข้อง

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อสมมติฐานหลักอื่นๆ สำหรับภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงานได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 23

### 5. การจัดการความเสี่ยงในส่วนของทุน

วัตถุประสงค์ของกลุ่มกิจการในการบริหารทุนของบริษัทนั้นเพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกลุ่มกิจการเพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นและเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนของเงินทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุน กลุ่มกิจการอาจปรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้น การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้น การออกหุ้นใหม่ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระหนี้สิน

## 6. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 และ พ.ศ. 2558 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินสดในมือ	107,369	140,779	95,000	128,010
เช็คในมือ	-	33,319,090	-	33,319,090
เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม				
- ประเภทกระแสรายวัน	41,085	20,660	41,085	20,660
- ประเภทออมทรัพย์	85,541,492	17,776,666	84,463,661	17,698,267
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	85,689,946	51,257,195	84,599,746	51,166,027

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.375 ถึงร้อยละ 0.500 ต่อปี (พ.ศ. 2558 : อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.375 ถึงร้อยละ 0.500 ต่อปี)

## 7. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 และวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินมัดจำที่จะได้รับคืนภายในหนึ่งปี	11,113,988	17,998,660	11,113,988	17,998,660
ดอกเบี้ยค้างรับ				
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 15)	-	-	34,332,789	1,377,642
- กิจการอื่น	1,314,979	596,272	1,314,979	548,423
ลูกหนี้การค้า	3,165,955	4,065,331	3,165,955	4,065,331
รายได้ค่าบริการค้างรับ	982,068	66,679	982,068	66,679
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	11,272,637	9,005,647	10,266,435	4,300,125
ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้าสำหรับเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากกิจการอื่น	6,458,523	-	6,458,523	-
เงินจ่ายล่วงหน้า	1,310,554	4,984,570	1,310,554	4,984,570
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	35,618,704	36,717,159	68,945,291	33,341,430

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
	บาท	บาท	บาท	บาท
อสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย	414,943,941	-	414,943,941	-
วิลล่า	-	-	-	-
รวมที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	414,943,941	-	414,943,941	-

## 8. เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 และ พ.ศ. 2558 เงินให้กู้ยืมแก่กิจการอื่นเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นให้กับบริษัทแห่งหนึ่งมีอัตราดอกเบี้ยที่ MLR ต่อปี เงินให้กู้ยืมดังกล่าวมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

## 9. ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 และ พ.ศ. 2558 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

ในปี พ.ศ. 2559 ต้นทุนที่ดินและอสังหาริมทรัพย์รับรู้เป็นต้นทุนขายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเป็นจำนวน 520.39 ล้านบาท (พ.ศ. 2558 : 523.34 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 ทรัพย์สินมูลค่า 557.13 ล้านบาทที่กลุ่มกิจการนำไปค้าประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน อยู่ระหว่างการไถ่ถอน

## 10. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 และพ.ศ. 2558 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

บริษัทย่อย	ประเภทธุรกิจ	ประเทศที่จดทะเบียน	พ.ศ.2559			
			สัดส่วนความเป็นเจ้าของ	สิทธิออกเสียง	ทุนที่เรียกชำระแล้ว บาท	ราคาทุน บาท
บริษัท แกรนด์ เบย์ โฮเทล จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	ประเทศไทย	100	100	20,000,000	19,999,700
บริษัท เอเพ็กซ์ แอสเสท จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	ประเทศไทย	100	100	1,000,000	999,400
						<u>20,999,100</u>

บริษัทย่อย	ประเภทธุรกิจ	ประเทศที่จดทะเบียน	พ.ศ.2558			
			สัดส่วนความเป็นเจ้าของ	สิทธิออกเสียง (เจ้าของ)	ทุนที่เรียกชำระแล้ว บาท	ราคาทุน บาท
บริษัท แกรนด์ เบย์ โฮเทล จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	ประเทศไทย	100	100	20,000,000	19,999,700
บริษัท เอเพ็กซ์ แอสเสท จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	ประเทศไทย	100	100	1,000,000	999,400
						<u>20,999,100</u>

## 11. เงินจ่ายล่วงหน้าสำหรับการลงทุนในธุรกิจ

เมื่อวันที่ 29 เมษายน พ.ศ. 2559 บริษัทได้ทำสัญญาซื้อขายหุ้นกับบริษัทแห่งหนึ่งและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทดังกล่าว เพื่อซื้อหุ้นทั้งหมดของบริษัทดังกล่าวในจำนวน 753,420 หุ้น เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 75.34 ล้านบาท พร้อมค่าดำเนินการจำนวน 50.36 ล้านบาทให้กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ นอกจากนี้บริษัทยังรับภาระการจ่ายชำระหนี้ตามแผนฟื้นฟูกิจการของบริษัทดังกล่าว อีกเป็นจำนวนเงิน 541.80 ล้านบาท ทั้งนี้เพื่อเป็นการลงทุนในโครงการโรงแรมของบริษัทดังกล่าว

ในวันที่ 29 เมษายน พ.ศ. 2559 บริษัทได้รับการโอนหุ้นสามัญจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทดังกล่าวเป็นจำนวน 572,500 หุ้น ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 75 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด อย่างไรก็ตามบริษัทยังไม่มีอำนาจในการควบคุมในการบริหารงานและการเงินของบริษัทดังกล่าว เนื่องจากบริษัทดังกล่าวยังอยู่ภายใต้แผนฟื้นฟูกิจการ ซึ่งบริหารงานโดยผู้จัดการแผน ซึ่งตามพระราชบัญญัติล้มละลายกำหนดให้ผู้จัดการแผนเป็นผู้มีอำนาจหน้าที่ในการจัดการกิจการและทรัพย์สินของกิจการที่อยู่ภายใต้แผนฟื้นฟูกิจการ ดังนั้นบริษัทดังกล่าวยังไม่ถือเป็นบริษัทย่อยของบริษัท

ในวันที่ 7 ตุลาคม พ.ศ. 2559 บริษัททำบันทึกข้อตกลงต่อทำสัญญาซื้อขายหุ้นเพื่อสว่นสิทธิ์ที่จะใช้วิธีการซื้อขายทรัพย์สินของบริษัทแทน หากการซื้อหุ้นทั้งหมดของบริษัทดังกล่าวไม่อาจดำเนินการให้สำเร็จได้ โดยให้ถือว่าเงินจ่ายล่วงหน้าของบริษัทได้จ่ายให้บริษัท เป็นส่วนหนึ่งของการชำระค่าทรัพย์สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 บริษัทจ่ายเงินล่วงหน้าให้แก่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทดังกล่าวสำหรับค่าหุ้นเป็นจำนวนเงิน 57.25 ล้านบาท และให้บริษัทดังกล่าวสำหรับการชำระหนี้ตามแผนฟื้นฟูกิจการและการพัฒนาธุรกิจเป็นจำนวนเงิน 18.15 ล้านบาท

## 12. ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 และพ.ศ. 2558 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
	บาท	บาท	บาท	บาท
ที่ดิน	729,981,753	914,622,630	341,962,668	526,603,545
ต้นทุนค่าก่อสร้างและพัฒนา	158,383,072	722,248,462	143,354,262	721,965,982
ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมสินเชื่อ	2,113,286	34,059,476	2,113,286	34,059,476
รวมที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	<u>890,478,111</u>	<u>1,670,930,568</u>	<u>487,430,216</u>	<u>1,282,629,003</u>

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	1,670,930,568	1,246,327,116	1,282,629,003	1,246,327,116
เพิ่มขึ้น :				
ต้นทุนที่ดิน	-	665,492,235	-	277,473,150
ต้นทุนค่าก่อสร้างและพัฒนา	231,000,038	273,854,783	179,668,463	273,572,304
ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมสินเชื่อ	627,760	7,140,364	627,760	7,140,364
โอนเป็นรายการที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	<u>(1,012,080,255)</u>	<u>(521,883,930)</u>	<u>(975,495,010)</u>	<u>(521,883,931)</u>
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>890,478,111</u>	<u>1,670,930,568</u>	<u>487,430,216</u>	<u>1,282,629,003</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 ทรัพย์สินมูลค่า 731.04 ล้านบาทที่กลุ่มกิจการนำไปค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน อยู่ระหว่างการพัฒนาได้ถอน

### 13. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (สุทธิ)

รายการเคลื่อนไหวสำหรับที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (สุทธิ) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 และ พ.ศ. 2558 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)						
	อาคาร	เครื่องตกแต่ง และติดตั้ง และอุปกรณ์ สำนักงาน	สำนักงานขาย และห้องตัวอย่าง	อาคาร	ยานพาหนะ และเรือยอร์ช	โปรแกรม คอมพิวเตอร์	รวม
<b>ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2558</b>							
ราคาทุน	33,456,862	12,379,749	7,677,924	20,039,544	49,026,840	187,250	102,728,625
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(13,417,318)	(11,377,912)	(3,783,952)	-	(32,872,855)	(187,249)	(61,639,286)
ค่าเผื่อการตัดยัด	-	-	(2,083,872)	-	-	-	(2,083,872)
ราคาตามบัญชีสุทธิ	20,039,544	1,001,837	1,810,100	20,039,544	16,153,985	1	39,005,467
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558</b>							
ราคาตามบัญชีสุทธิต้นปี	20,039,544	1,001,837	1,810,100	20,039,544	16,153,985	1	39,005,467
ซื้อสินทรัพย์	-	250,069	446,797	-	395,900	-	1,092,766
โอนสินทรัพย์	-	-	(1,432,814)	-	-	-	(1,432,814)
จำหน่าย - ราคาทุน	-	(4,708)	-	-	-	-	(4,708)
- ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	4,524	-	-	-	-	4,524
ค่าเสื่อมราคา	(874,715)	(694,288)	(342,744)	(874,715)	(1,081,013)	-	(2,992,760)
ขาดทุนจากการตัดยัด	-	-	(83,693)	-	-	-	(83,693)
ราคาตามบัญชีสุทธิปลายปี	19,164,829	557,434	397,646	19,164,829	15,468,872	1	35,588,782
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558</b>							
ราคาทุน	33,456,862	12,625,110	6,691,907	33,456,862	49,422,740	187,250	102,383,869
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(14,292,033)	(12,067,676)	(4,126,696)	(14,292,033)	(33,953,868)	(187,249)	(62,627,522)
ค่าเผื่อการตัดยัด	-	-	(2,167,565)	-	-	-	(2,167,565)
ราคาตามบัญชีสุทธิ	19,164,829	557,434	397,646	19,164,829	15,468,872	1	35,588,782

### 13. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (สุทธิ)

รายการเคลื่อนไหวสำหรับที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (สุทธิ) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 และ พ.ศ. 2558 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)					
	อาคาร	เครื่องตกแต่ง และติดตั้ง และอุปกรณ์ สำนักงาน	อาคาร สำนักงานขาย และห้องตัวอย่าง	ยานพาหนะ และเรื่ออร์ช	โปรแกรม คอมพิวเตอร์	รวม
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559</b>						
ราคาตามบัญชีสุทธิต้นปี	19,164,829	557,434	394,645	15,468,872	1	35,588,782
ซื้อสินทรัพย์	-	1,557,758	24,104	3,394,000	-	4,975,862
ตัดจำหน่าย - ราคาทุน	(2,382,584)	(3,945,087)	(5,998,803)	(426,372)	-	(12,752,846)
- ค่าเสื่อมราคาสะสม	2,382,582	3,876,024	3,831,188	426,367	-	10,516,161
ค่าเสื่อมราคา	(877,112)	(482,044)	(128,071)	(1,343,305)	-	(2,830,532)
กลับรายการค่าเผือกการตัดจำหน่าย	-	-	2,167,565	-	-	2,167,565
ราคาตามบัญชีสุทธิปลายปี	18,287,715	1,564,085	293,629	17,519,562	1	37,664,992
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558</b>						
ราคาทุน	31,074,278	10,237,781	717,208	52,390,368	187,250	94,606,885
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(12,786,563)	(8,673,696)	(423,579)	(34,870,806)	(187,249)	(56,941,893)
ราคาตามบัญชีสุทธิ	18,287,715	1,564,085	293,629	17,519,562	1	37,664,992



### 13. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (สุทธิ) (ต่อ)

รายการซื้อข้างต้นในปี พ.ศ. 2559 ได้รวมการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามสัญญาเช่าการเงินที่กลุ่มกิจการเป็นผู้เช่าจำนวน 3.71 ล้านบาท (พ.ศ. 2558 : ไม่มี) สินทรัพย์ตามสัญญาเช่าการเงินที่กลุ่มกิจการเป็นผู้เช่าซึ่งรวมแสดงในรายการข้างต้น ประกอบด้วย ยานพาหนะและอุปกรณ์ มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท
ราคาทุนของสินทรัพย์เช่าการเงิน	14,893,000	11,178,000	14,893,000	11,178,000
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(6,653,709)	(6,339,485)	(6,653,709)	(6,339,485)
ราคาตามบัญชีสุทธิ	8,239,291	4,838,515	8,239,291	4,838,515

### 14. สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (สุทธิ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 และ พ.ศ. 2558 สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวตามวิธีนี้สิน โดยใช้อัตราภาษีที่คาดว่าจะนำไปใช้เมื่อสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องได้รับประโยชน์

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (สุทธิ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 และ พ.ศ. 2558 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท
<b>สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ที่จะใช้ประโยชน์ภายใน 12 เดือน	16,693,660	38,224,229	16,693,660	38,224,229
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ที่จะใช้ประโยชน์เกินกว่า 12 เดือน	1,903,937	1,979,868	1,903,937	1,979,868
รวมสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	18,597,598	40,204,097	18,597,598	40,204,097
<b>หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>				
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ที่จะจ่ายชำระเกินกว่า 12 เดือน	(853,572)	(372,690)	(853,572)	(372,690)
รวมหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(853,572)	(372,690)	(853,572)	(372,690)
<b>สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (สุทธิ)</b>	17,744,026	39,831,407	17,744,026	39,831,407

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (สุทธิ) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 และ พ.ศ. 2558 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	39,831,407	55,324,159	39,831,407	55,324,159
เพิ่ม(ลด)ในกำไรหรือขาดทุน (หมายเหตุ 26)	(21,782,346)	(15,747,556)	(21,782,346)	(15,747,556)
เพิ่ม(ลด)ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	(305,035)	254,804	(305,035)	254,804
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	17,744,026	39,831,407	17,744,026	39,831,407

#### 14. สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม (สุทธิ) (ต่อ)

สินทรัพย์(หนี้สิน)ภายใต้การควบคุมและภายใต้การควบคุมที่แสดงในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเกิดจากรายการดังต่อไปนี้

		งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ					
		เพิ่ม(ลด)ใน		เพิ่ม(ลด)ใน		เพิ่ม(ลด)ใน	
		กำไรหรือ	กำไรหรือ	กำไรหรือ	กำไรหรือ	กำไรขาดทุน	กำไรขาดทุน
		ขาดทุน	ขาดทุน	ขาดทุน	ขาดทุน	เบ็ดเสร็จ	เบ็ดเสร็จ
		บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
1 มกราคม							
พ.ศ. 2558							
บาท							
(1,111)		-	1,780	669	-	(1,980)	(1,311)
-		31,177,395	-	31,177,395	(15,469,661)	-	15,707,734
-		7,046,165	-	7,046,165	(6,058,927)	-	987,238
(172,799)		(199,891)	-	(372,690)	(480,882)	-	(853,572)
1,512,646		214,198	253,024	1,979,868	227,124	(303,055)	1,903,937
53,985,423		(53,985,423)	-	-	-	-	-
55,324,159		(15,747,556)	254,804	39,831,407	(21,782,346)	(305,035)	17,744,026

#### สินทรัพย์(หนี้สิน)ภายใต้การควบคุม

กำไร(ขาดทุน)จากการวัดมูลค่าใหม่ของเงินลงทุนภายใต้รับล่วงหน้าและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า (สุทธิจากต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์)

ประมาณการหนี้สินสำหรับการส่งมอบงานล่าช้า

หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน

ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

ขาดทุนทางภาษีที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ในอนาคต

สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม (สุทธิ)

#### 14. สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (สุทธิ) (ต่อ)

กลุ่มกิจการไม่ได้รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีในงบแสดงฐานะการเงินจากบางรายการดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท
ผลขาดทุนสะสมทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้				
- หมดอายุในอีก 1 ปี	4,697,713	21,880,906	4,697,713	21,880,906
- หมดอายุในอีก 2 - 5 ปี	7,460,026	12,157,740	7,460,026	12,157,740
ผลแตกต่างชั่วคราว	1,947,180	9,861,832	1,947,180	9,861,832
	<u>14,104,919</u>	<u>43,900,478</u>	<u>14,104,919</u>	<u>43,900,478</u>

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจากรายการขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ยกไป จะรับรู้ได้ไม่เกินจำนวนที่เป็นไปได้ค่อนข้างแน่แน่ว่าจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์ทางภาษีนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 กลุ่มกิจการไม่ได้รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีที่เกิดจากรายการขาดทุนจำนวน 60.78 ล้านบาท (พ.ศ. 2558 : 170.19 ล้านบาท) ที่สามารถยกไปเพื่อหักกลับกับกำไรทางภาษีในอนาคต

#### 15. รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทหมายถึงบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัท ถูกควบคุมโดยบริษัทไม่ว่าจะเป็นโดยตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึงบริษัทที่ทำหน้าที่ถือหุ้น บริษัทย่อย และกิจการที่เป็นบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วม และบุคคลซึ่งถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมและมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัท ตลอดจนทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทแต่ละรายการ บริษัทคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 หุ้นของบริษัทส่วนใหญ่ถือโดยผู้ถือหุ้นทั่วไปในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ของทุนจดทะเบียนของบริษัทถือโดยกลุ่มตระกูลสัมภาวุฒิปต์ รายการลงทุนที่สำคัญในบริษัทย่อยแสดงในหมายเหตุ 10

## 15. รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

ในระหว่างปีกลุ่มกิจการมีรายการค้ากับบริษัทย่อยและบริษัท/บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน รายการค้าดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่ตกลงร่วมกันระหว่างบริษัทและบริษัท/บุคคลเหล่านั้น และเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสรุปได้ดังนี้

### 15.1) รายการที่สำคัญ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท
รายได้จากการขายและบริการ กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน (กรรมการ)	14,999,395	34,010,858	14,999,395	34,010,858
<b>ดอกเบี๋ยรับ</b>				
บริษัทย่อย	-	-	32,955,146	1,377,642
<b>ค่าที่ปรึกษา</b>				
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน (ผู้ถือหุ้น)	4,137,690	3,103,000	4,137,690	3,103,000
<b>ดอกเบี๋ยจ่าย</b>				
บริษัทย่อย	-	-	6,583	44,500
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน (ผู้ถือหุ้น/กรรมการ)	15,749,933	22,734,798	15,749,933	22,734,798
	15,749,933	22,734,798	15,756,516	22,779,298

ในปี พ.ศ. 2559 บริษัทเรียกเก็บดอกเบี๋ยจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันในอัตราร้อยละ MLR + 1.5 ต่อปี (พ.ศ. 2558 : ร้อยละ MLR + 1.5 ต่อปี)

ในปี พ.ศ. 2559 บริษัทจ่ายดอกเบี๋ยแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันในอัตราร้อยละ 5 - 12 ต่อปี (พ.ศ. 2558 : ร้อยละ 5 - 12 ต่อปี)

ในปี พ.ศ. 2559 บริษัทเรียกเก็บดอกเบี๋ยจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันในอัตราร้อยละ MLR + 1.5 ต่อปี (พ.ศ. 2558 : ร้อยละ MLR + 1.5 ต่อปี)

ในปี พ.ศ. 2559 บริษัทจ่ายดอกเบี๋ยแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันในอัตราร้อยละ 5 - 12 ต่อปี (พ.ศ. 2558 : ร้อยละ 5 - 12 ต่อปี)

15 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

15.2) ยอดคงค้าง

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท
<b>ดอกเบีย้ค้างรับ</b>				
บริษัทย่อย	-	-	34,332,789	1,377,642
<b>เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า</b>				
<b>จากลูกค้า</b>				
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน (กรรมกร)	10,030,254	19,059,957	10,030,254	19,059,957
<b>ดอกเบีย้ค้างจ่าย</b>				
บริษัทย่อย	-	-	-	111,799
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน (ผู้ถือหุ้น/กรรมกร)	20,000,000	105,732,228	20,000,000	105,732,228
	<u>20,000,000</u>	<u>105,732,228</u>	<u>20,000,000</u>	<u>105,844,027</u>

15.3) เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 และพ.ศ. 2558 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท
<b>เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่</b>				
บริษัท แกรนด์ เบย์ โฮเทล จำกัด	-	-	384,675,000	373,750,000

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2559 เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ย ร้อยละ 8.65 ต่อปี (พ.ศ.2558 ร้อยละ 8.75 ต่อปี) เงินให้กู้ยืมดังกล่าวมีกำหนดชำระคืนในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2560

15. รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

15.3) เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

รายการเคลื่อนไหวสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 และ พ.ศ. 2558 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	-	-	373,750,000	-
บวก ให้กู้เพิ่ม	-	-	10,925,000	375,000,000
หัก รับชำระคืน	-	-	-	(1,250,000)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	-	-	384,675,000	373,750,000

15.4) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 และ พ.ศ. 2558 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
	บาท	บาท	บาท	บาท
บริษัทย่อย	-	-	-	890,000
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ผู้ถือหุ้น/ กรรมการ)	193,926,897	331,427,570	193,926,897	331,427,570
	193,926,897	331,427,570	193,926,897	332,317,570

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 และ พ.ศ. 2558 เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีรายละเอียดดังนี้

เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก	กำหนดชำระคืน	อัตราดอกเบี้ยต่อปีร้อยละ		การค้ำประกัน
		พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	
บริษัท เอพีทรี แอสเสท จำกัด	เมื่อทวงถาม	-	5%	-
บริษัท ไทยเสรี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	เมื่อทวงถาม	-	12%	-
บริษัท บิวคเคอร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	เมื่อทวงถาม	-	7% - 12%	หุ้นของบริษัทจำนวน 34,091,000 หุ้น
ผู้ถือหุ้น กรรมการ	เมื่อทวงถาม	7%	7% - 12%	หุ้นของบริษัทจำนวน 151,693,053 หุ้น

## 15. รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

### 15.4) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

รายการเคลื่อนไหวเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 และ พ.ศ. 2558 มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	331,427,570	290,529,950	332,317,570	291,419,950
บวก กู้เพิ่ม	271,052,950	85,790,000	271,052,950	85,790,000
หัก จ่ายชำระคืน	(408,553,623)	(44,892,380)	(409,443,623)	(44,892,380)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	193,926,897	331,427,570	193,926,897	332,317,570

### 15.5) ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารเป็นเงินเดือน ผลประโยชน์อื่น และค่าตอบแทนอื่นๆ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท
ผลประโยชน์ระยะสั้น	14,382,800	13,054,681	14,382,800	13,054,681
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	464,476	208,956	464,476	208,956
	14,847,276	13,263,637	14,847,276	13,263,637

## 16. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 และ พ.ศ. 2558 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท
เจ้าหนี้การค้า	57,212,612	75,850,420	52,929,287	75,726,671
เจ้าหนี้อื่น	17,088,015	28,492,367	17,088,015	28,492,367
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	18,726,369	16,138,060	18,726,369	16,138,060
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 15)	20,000,000	105,732,228	20,000,000	105,844,027
- กิจการอื่น	2,063,518	2,408,454	2,063,518	2,408,454
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	20,081,534	22,564,156	19,931,534	22,551,866
ค่าสิทธิการใช้แบรนด์และ				
ค่านายหน้าค้างจ่าย	8,504,773	12,153,959	8,504,773	12,153,959
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	143,676,821	263,339,644	139,243,496	263,315,404

## 17. เงินกู้ยืมจากระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 และ พ.ศ. 2558 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท
<b>หมุนเวียน</b>				
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาว จากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี	9,000,000	46,325,347	9,000,000	46,325,347
<b>ไม่หมุนเวียน</b>				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	41,000,000	390,253,052	41,000,000	390,253,052
<b>รวม</b>	<b>50,000,000</b>	<b>436,578,399</b>	<b>50,000,000</b>	<b>436,578,399</b>

รายการเคลื่อนไหวเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 และ พ.ศ. 2558 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท
ยอดคงเหลือต้นปี	436,578,399	146,893,470	436,578,399	146,893,470
บวก กู้เพิ่มระหว่างปี	104,061,284	707,615,290	104,061,284	707,615,290
หัก จ่ายชำระคืนระหว่างปี	(490,639,683)	(417,930,361)	(490,639,683)	(417,930,361)
ยอดคงเหลือสิ้นปี	50,000,000	436,578,399	50,000,000	436,578,399

เงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 และ พ.ศ. 2558 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

ยอดเงินกู้คงค้าง (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ)	กำหนด จ่ายชำระคืน	การค้ำประกัน
50.00 (31 ธันวาคม 2558 : 40.00)	MLR + 0.50	มิถุนายน พ.ศ. 2561	- ที่ดินและอาคารของบริษัท - กรรมการของบริษัท - หลักทรัพย์ของบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท
- (31 ธันวาคม 2558 : 305.00)	8.75%	ธันวาคม พ.ศ. 2560	- ที่ดิน - อาคารและสินทรัพย์ภายใต้โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท - กรรมการของบริษัท
- (31 ธันวาคม 2558 : 91.58)	MLR + 1.50	ธันวาคม พ.ศ. 2560	- ที่ดินอาคารและสินทรัพย์ภายใต้ของบริษัทโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท - กรรมการของบริษัท



## 17 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (ต่อ)

ราคาตามบัญชีของเงินกู้ยืมระยะยาวมีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาวคำนวณจากกระแสเงินสดในอนาคตซึ่งคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่ฝ่ายบริหารคาดว่ากลุ่มกิจการและบริษัทจะต้องจ่าย ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน ซึ่งอยู่ในข้อมูลระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม (หมายเหตุ 3.2)

กำหนดชำระของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
	บาท	บาท	บาท	บาท
ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี	9,000,000	46,325,347	9,000,000	46,325,347
ครบกำหนดชำระระหว่าง 1 ปีถึง 5 ปี	41,000,000	390,253,052	41,000,000	390,253,052
รวมเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	50,000,000	436,578,399	50,000,000	436,578,399

## 18. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 เงินกู้ยืมจากกิจการอื่นเป็นตัวแลกเปลี่ยนออกให้กับบุคคลภายนอก มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 5.00 ถึงร้อยละ 7.25 ต่อปี เงินกู้ยืมดังกล่าวมีกำหนดชำระคืนในพ.ศ. 2560

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 เงินกู้ยืมจากกิจการอื่นเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทแห่งหนึ่ง มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 15 ต่อปี เงินกู้ยืมดังกล่าวมีกำหนดชำระคืนในเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2559

เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน พ.ศ. 2559 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืม เพื่อกู้เงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งและเพื่อชำระหนี้ค้างค้างกับบริษัทดังกล่าว (หมายเหตุ 17)

## 19 ประมาณการหนี้สินสำหรับการประกันผลตอบแทน

รายการเคลื่อนไหวของประมาณการหนี้สินสำหรับการประกันผลตอบแทนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 และ พ.ศ. 2558 มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	7,412,578	-	7,412,578	-
บวก ตั้งเพิ่ม (กลับรายการ)	9,612,117	7,589,172	9,612,117	7,589,172
หัก จ่ายชำระหนี้สิน	(9,385,856)	(176,594)	(9,385,856)	(176,594)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	7,638,839	7,412,578	7,638,839	7,412,578

หลักการของสมมติฐานหลักที่ผู้บริหารของกลุ่มกิจการใช้ในการประมาณการหนี้สิน มีดังนี้

- อัตราค่าเช่าเข้าพัก : อ้างอิงจากอัตราการเข้าพักจริงในปัจจุบันและคาดการณ์อัตราการเข้าพักในอนาคตสำหรับช่วงการรับประกัน จากข้อมูลทางการตลาดของธุรกิจโรงแรมระดับเดียวกันในพื้นที่ใกล้เคียง
- อัตราค่าเช่า : อ้างอิงจากอัตราค่าเช่าจริงในปัจจุบันและประมาณอัตราค่าเช่าในอนาคตสำหรับช่วงการรับประกัน

## 20. หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน

มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
	บาท	บาท	บาท	บาท
ภายใน 1 ปี	1,387,910	1,885,188	1,387,910	1,885,188
เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	3,015,043	1,526,075	3,015,043	1,526,075
หัก ค่าใช้จ่ายทางการเงินในอนาคต ของสัญญาเช่าการเงิน	(439,323)	(307,740)	(439,323)	(307,740)
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตาม สัญญาเช่าการเงิน	3,963,630	3,103,523	3,963,630	3,103,523

มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
	บาท	บาท	บาท	บาท
ภายใน 1 ปี	1,191,355	1,666,023	1,191,355	1,666,023
เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	2,772,275	1,437,500	2,772,275	1,437,500
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	3,963,630	3,103,523	3,963,630	3,103,523

## 21. เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า

เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 และ พ.ศ. 2558 มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจาก				
- การขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์	96,500,582	331,390,735	96,500,582	331,390,735
- การให้บริการตกแต่ง	6,936,898	22,426,379	6,936,898	22,426,379
- การขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างพัฒนา	7,071,300	-	7,071,300	-
	110,508,780	353,817,114	110,508,780	353,817,114

ข้อมูลเพิ่มเติมสำหรับเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากการให้บริการตกแต่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 และ พ.ศ. 2558 มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
	บาท	บาท	บาท	บาท
ต้นทุนการให้บริการตกแต่งบวกกำไร(ขาดทุน) ที่รับรู้แล้วจนถึงปัจจุบัน	43,634,119	6,735,766	43,634,119	6,735,766
หัก เงินที่เรียกเก็บแล้วจนถึงปัจจุบัน	(50,571,017)	(29,162,145)	(50,571,017)	(29,162,145)
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(6,936,898)	(22,426,379)	(6,936,898)	(22,426,379)

## 22. ประมาณการหนี้สินสำหรับการส่งมอบงานล่าช้า

รายการเคลื่อนไหวของประมาณการหนี้สินสำหรับการส่งมอบงานล่าช้า ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 และ พ.ศ. 2558 มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	35,270,068	47,653,504	35,270,068	47,653,504
บวก ตังเพิ่ม (กลับรายการ)	(28,691,042)	(1,180,954)	(30,288,892)	(12,383,436)
หัก จ่ายชำระหนี้สิน	(1,597,850)	(11,202,482)	(1,597,850)	(11,202,482)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	4,981,176	35,270,068	4,981,176	35,270,068

## 23. ภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

จำนวนที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท
มูลค่าปัจจุบันของภาวะผูกพัน	9,519,685	9,899,339	9,519,685	9,899,339
หนี้สินสุทธิที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน	9,519,685	9,899,339	9,519,685	9,899,339

รายการเคลื่อนไหวสำหรับภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 และ พ.ศ. 2558 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	9,899,339	7,563,230	9,899,339	7,563,230
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	789,144	768,460	789,144	768,460
ต้นทุนดอกเบี้ย	346,477	302,529	346,477	302,529
(กำไร)ขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่	(1,515,275)	1,265,120	(1,515,275)	1,265,120
จ่ายชำระผลประโยชน์	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	9,519,685	9,899,339	9,519,685	9,899,339

## 23 ภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน (ต่อ)

การวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

การเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติ		ผลกระทบต่อภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
		บาท	บาท	บาท	บาท
อัตราคิดลด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	(329,256)	(343,364)	(329,256)	(343,364)
อัตราคิดลด	ลดลงร้อยละ 1	378,826	390,428	378,826	390,428
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	381,902	397,623	381,902	397,623
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	ลดลงร้อยละ 1	(338,912)	(356,421)	(338,912)	(356,421)

การวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงข้างต้นนี้อ้างอิงจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติขณะที่ให้ข้อสมมติอื่นคงที่ ในทางปฏิบัติสถานการณ์ดังกล่าวยากที่จะเกิดขึ้น และการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติอาจมีความสัมพันธ์กัน ในการคำนวณการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติหลักได้ใช้วิธีเดียวกันกับการคำนวณหนี้สินที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน (วิธีมูลค่าปัจจุบันของภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ คำนวณด้วยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method))

วิธีการและประเภทของข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงข้างต้นไม่ได้เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 ระยะเวลาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของภาวะผูกพันผลประโยชน์คือ 19 ปี (พ.ศ. 2558 : 19 ปี)

การวิเคราะห์การครบกำหนดของการจ่ายชำระผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุที่ไม่มีการคิดลด ณ วันที่ 31 ธันวาคม :

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
	บาท	บาท	บาท	บาท
น้อยกว่า 1 ปี	4,692,000	4,694,125	4,692,000	4,694,125
ระหว่าง 1 - 2 ปี	1,934,094	1,322,104	1,934,094	1,322,104
ระหว่าง 2 - 5 ปี	1,111,460	2,582,454	1,111,460	2,582,454
เกินกว่า 5 ปี	36,537,442	30,554,495	36,537,442	30,554,495
รวม	44,274,996	39,153,178	44,274,996	39,153,178

## 23. ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน (ต่อ)

ค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนสำหรับแต่ละรายการ มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
	บาท	บาท	บาท	บาท
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	789,144	768,460	789,144	768,460
ต้นทุนดอกเบี้ย	346,477	302,529	346,477	302,529
รวม	1,135,621	1,070,989	1,135,621	1,070,989

ค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
	บาท	บาท	บาท	บาท
กำไร(ขาดทุน)จากการวัดมูลค่าใหม่	1,515,275	(1,265,120)	1,515,275	(1,265,120)
กำไรสะสมจากการวัดมูลค่าใหม่	2,112,072	596,797	2,112,072	596,797

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้เป็นดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ
อัตราคิดลด	ร้อยละ 3.50	ร้อยละ 4.00	ร้อยละ 3.50	ร้อยละ 4.00
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	ร้อยละ 5.35	ร้อยละ 5.00	ร้อยละ 5.35	ร้อยละ 5.00

การวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย :

	การเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติ	ผลกระทบต่อภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
		บาท	บาท	บาท	บาท
อัตราคิดลด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	(329,256)	(343,364)	(329,256)	(343,364)
อัตราคิดลด	ลดลงร้อยละ 1	378,826	390,428	378,826	390,428
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	381,902	397,623	381,902	397,623
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	ลดลงร้อยละ 1	(338,912)	(356,421)	(338,912)	(356,421)

การวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงข้างต้นนี้อ้างอิงจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติขณะที่ให้ข้อสมมติอื่นคงที่ ในทางปฏิบัติสถานการณ์ดังกล่าวยากที่จะเกิดขึ้น และการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติอาจมีความสัมพันธ์กัน ในการคำนวณการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติหลักได้ใช้วิธีเดียวกันกับการคำนวณหนี้สินที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน (วิธีมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ คำนวณด้วยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method))

วิธีการและประเภทของข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงข้างต้นไม่ได้เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 ระยะเวลาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของภาระผูกพันผลประโยชน์คือ 19 ปี (พ.ศ. 2558 : 19 ปี)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท
น้อยกว่า 1 ปี	4,692,000	4,694,125	4,692,000	4,694,125
ระหว่าง 1 - 2 ปี	1,934,094	1,322,104	1,934,094	1,322,104
ระหว่าง 2 - 5 ปี	1,111,460	2,582,454	1,111,460	2,582,454
เกินกว่า 5 ปี	36,537,442	30,554,495	36,537,442	30,554,495
รวม	44,274,996	39,153,178	44,274,996	39,153,178

#### 24. ทุนเรือนหุ้น

	จำนวนหุ้น หุ้น	หุ้นสามัญ บาท
<b>ทุนจดทะเบียน</b>		
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2558	2,143,589,744	2,143,589,744
เพิ่มทุนจดทะเบียน	713,410,256	713,410,256
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558	2,857,000,000	2,857,000,000
เพิ่มทุนจดทะเบียน	142,850,000	142,850,000
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559	2,999,850,000	2,999,850,000

	จำนวนหุ้น หุ้น	หุ้นสามัญ บาท	ส่วนต่ำกว่า มูลค่าหุ้น บาท	รวม บาท
<b>ทุนที่ออกและชำระแล้วเต็มมูลค่า</b>				
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2558	2,143,589,744	2,143,589,744	(871,369,232)	1,272,220,512
ออกหุ้นเพิ่ม	356,705,128	356,765,128	(135,547,949)	221,157,179
ค่าใช้จ่ายในการจำหน่าย	-	-	(5,679,316)	(5,679,316)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558	2,500,294,872	2,500,294,872	(1,012,596,497)	1,487,698,375
ออกหุ้นเพิ่ม	499,555,128	499,555,128	(135,547,949)	364,007,179
ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายหุ้น	-	-	(5,679,316)	(5,679,316)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559	2,999,850,000	2,999,850,000	(1,153,823,762)	1,846,026,238

ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2558 ผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากหุ้นสามัญจำนวน 2,143,589,744 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เป็นหุ้นสามัญจำนวน 2,857,000,000 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ในเดือนกุมภาพันธ์และพฤศจิกายน พ.ศ. 2558 บริษัทได้รับค่าหุ้นสำหรับหุ้นสามัญที่เพิ่มจำนวน 356,705,128 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้น 1 บาท ในราคาหุ้นละ 0.62 บาท โดยมีมูลค่าหุ้นที่ชำระแล้วตามมูลค่าที่ตราไว้และส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นจำนวน 356,705,128 บาท และ 135,547,949 บาทตามลำดับ บริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ และ วันที่ 3 ธันวาคม พ.ศ. 2558 จากจำนวน 2,143,589,744 บาท เป็นจำนวน 2,500,294,872 บาท (คิดเป็นหุ้นสามัญจำนวน 2,500,294,872 หุ้น ในมูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท)

ในเดือนมกราคม และกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2559 บริษัทได้รับค่าหุ้นสำหรับหุ้นสามัญที่เพิ่มจำนวน 356,705,128 หุ้น ที่มีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ในราคาหุ้นละ 0.62 บาทต่อหุ้น โดยมีมูลค่าหุ้นที่ชำระแล้วตามมูลค่าที่ตราไว้และส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นจำนวน 356,705,128 บาทและ 135,547,949 บาทตามลำดับ บริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 4 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2559 จากจำนวน 2,500,294,872 บาท เป็นจำนวน 2,857,000,000 บาท (คิดเป็นหุ้นสามัญจำนวน 2,857,000,000 หุ้น ในมูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท)

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีของบริษัทเมื่อวันที่ 28 เมษายน พ.ศ. 2559 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากจำนวน 2,857,000,000 บาท เป็น 2,999,850,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 142,850,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท เป็นจำนวนเงิน 142,850,000 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทในอัตรา 20 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่ ในราคาหุ้นละไม่ต่ำกว่า 1 บาท ทั้งนี้เพื่อนำเงินไปลงทุนในโครงการใหม่และลดภาระหนี้บางส่วนของบริษัทในเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2559 บริษัทได้รับค่าหุ้นสำหรับหุ้นสามัญเพิ่มจำนวน 142,850,000 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1 บาท รวมเป็นมูลค่าหุ้นที่ชำระแล้วจำนวน 142,850,000 บาท

บริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วของบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 24 มิถุนายน พ.ศ. 2559 จากจำนวน 2,857,000,000 บาท เป็นจำนวน 2,999,850,000 บาท (คิดเป็นหุ้นสามัญจำนวน 2,999,850,000 หุ้น ในมูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 หุ้นสามัญจดทะเบียนทั้งหมดซึ่งมีราคามูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท (พ.ศ. 2558 : 1 บาทต่อหุ้น) มีจำนวน 2,999,850,000 หุ้น (พ.ศ. 2558 : 2,857,000,000 หุ้น) หุ้นทั้งหมดได้ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว

## 25. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

ค่าใช้จ่ายที่สำคัญที่ถูกต้องประเภทตามลักษณะ ซึ่งแสดงรวมไว้ในกำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 และ พ.ศ. 2558 มีดังนี้

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
	บาท	บาท	บาท	บาท
ต้นทุนที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่ขาย และต้นทุนการให้บริการตกแต่ง	558,696,368	528,732,857	558,696,368	528,732,857
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	40,321,958	34,760,337	40,321,958	34,760,337
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	24,568,502	28,831,574	24,568,502	28,831,574
ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขายและโฆษณา	23,383,200	18,223,192	23,383,200	18,223,192
ค่าบริการทางวิชาชีพและค่าที่ปรึกษา	18,721,522	8,513,501	18,721,522	8,513,501
ผลตอบแทนที่รับประกัน	11,585,395	7,412,578	11,585,395	7,412,578

## 26. ภาษีเงินได้

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
	บาท	บาท	บาท	บาท
ภาษีเงินได้ในปัจจุบัน	1,419,829	1,419,829	1,419,829	1,419,829
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (หมายเหตุ 14)	21,782,346	15,747,556	21,782,346	15,747,556
รวมภาษีเงินได้	23,202,175	17,167,385	23,202,175	17,167,385

ภาษีเงินได้สำหรับกำไรก่อนภาษีเงินได้ของกลุ่มกิจการและของบริษัทมียอดจำนวนเงินที่แตกต่างจากผลคูณทางทฤษฎีของกำไรทางบัญชีคูณกับภาษีของประเทศที่บริษัทตั้งอยู่ โดยมีรายละเอียดดังนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
	บาท	บาท	บาท	บาท
กำไรก่อนภาษีเงินได้	85,088,540	82,791,373	122,300,337	84,978,541
อัตราภาษี	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20
ผลคูณของกำไรทางบัญชีกับอัตราภาษีที่ใช้	17,017,708	16,558,275	24,460,067	16,995,708
ผลกระทบ:				
ค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถหักภาษี	1,715,989	2,067,186	1,634,968	1,629,753
ค่าใช้จ่ายที่สามารถหักได้เพิ่มทางภาษี	(1,168,063)	(1,422,778)	(1,168,063)	(1,422,778)
ผลแตกต่างชั่วคราวที่ไม่ได้บันทึกเป็นสินทรัพย์				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1,947,180	228,247	1,947,180	228,247
ผลแตกต่างชั่วคราวที่ไม่ได้บันทึกเป็นสินทรัพย์				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีในงวดก่อน	(1,877,171)	4,937,082	(1,877,171)	4,937,082
ขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้บันทึกเป็นสินทรัพย์				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	7,361,338	(5,200,627)	-	(5,200,627)
ขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้บันทึกเป็นสินทรัพย์				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีในงวดก่อน	(1,794,806)	-	(1,794,806)	-
ภาษีเงินได้	23,202,175	17,167,385	23,202,175	17,167,385

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่รับรู้ในส่วนของเจ้าของโดยตรงสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 และ พ.ศ. 2558 มีดังนี้

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
	บาท	บาท	บาท	บาท
ภาษีเงินได้ในปีปัจจุบัน:				
ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายหุ้น	1,419,829	1,419,829	1,419,829	1,419,829
	1,419,829	1,419,829	1,419,829	1,419,829

## 27. กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรสุทธิสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกจำหน่ายในระหว่างปี

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
	บาท	บาท	บาท	บาท
กำไรสุทธิที่เป็นของผู้ถือ				
หุ้นสามัญ (บาท)	61,886,365	65,623,988	99,098,162	67,811,156
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่				
ออกจำหน่าย (หุ้น)	2,903,266,111	2,326,340,042	2,903,266,111	2,326,340,042
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.021	0.028	0.034	0.029

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 และ พ.ศ. 2558 กลุ่มกิจการไม่มีการออกหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลด



## 28. ภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 และ พ.ศ. 2558 กลุ่มกิจการและบริษัทที่มีภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559 ล้านบาท	พ.ศ. 2558 ล้านบาท	พ.ศ. 2559 ล้านบาท	พ.ศ. 2558 ล้านบาท
<b>ภาวะผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน</b>				
- ตามสัญญาเพื่อการพัฒนาโครงการ ต่อไปจนแล้วเสร็จ	105.80	184.62	70.94	184.62
- จากสัญญาซื้อหุ้น (หมายเหตุ 11)	600.59	-	600.59	-
	<u>706.39</u>	<u>184.62</u>	<u>671.53</u>	<u>184.62</u>
<b>ภาวะผูกพันจากสัญญาเช่าและบริการ</b>				
- จากสัญญาบริหารการตลาดและการขาย	9.70	0.39	9.70	0.39
	<u>9.70</u>	<u>0.39</u>	<u>9.70</u>	<u>0.39</u>
<b>ภาวะหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น</b>				
- จากการให้ธนาคารค้ำประกัน	4.26	5.26	4.26	5.26
	<u>4.26</u>	<u>5.26</u>	<u>4.26</u>	<u>5.26</u>

## 29. เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ในการประชุมคณะกรรมการเมื่อวันที่ 24 มกราคม พ.ศ. 2560 คณะกรรมการได้มีมติให้มีการลดส่วนตักกว่ามูลค่าหุ้นจำนวน 1,153.82 ล้านบาทและผลขาดทุนสะสมของกลุ่มกิจการ โดยการลดทุนจดทะเบียนจากจำนวน 2,999.85 ล้านบาทลงเหลือจำนวน 749.96 ล้านบาท (ด้วยการลดมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เหลือมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท ในจำนวนหุ้นคงเดิมที่ 2,999,850,000 หุ้น) หลังจากนั้นให้มีการรวมจำนวนหุ้นในอัตราส่วน 2 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่ (จำนวนหุ้นจดทะเบียนจะลดลงจาก 2,999,850,000 หุ้น เป็น 1,499,925,000 หุ้น) ดังนั้นมูลค่าที่ตราไว้จะมีมูลค่าใหม่ที่หุ้นละ 0.50 บาท คณะกรรมการมีมติให้นำเสนอเรื่องดังกล่าวเพื่อพิจารณาอนุมัติในที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีในเดือนเมษายน พ.ศ. 2560

เมื่อวันที่ 26 มกราคม พ.ศ. 2560 กลุ่มกิจการได้เข้าทำหนังสือสัญญาซื้อขายเพื่อซื้อที่ดินที่ถูกนำออกขายทอดตลาด กลุ่มกิจการได้จ่ายเงินมัดจำสำหรับการซื้อในวันที่ทำสัญญา เป็นจำนวนเงิน 10 ล้านบาท ค่าที่ดินส่วนที่เหลือจำนวน 325 ล้านบาท จะชำระในเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2560

ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2560 ผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท แกรนด์ เบย์ โฮเทล จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัท) จากหุ้นสามัญจำนวน 200,000 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เป็นหุ้นสามัญจำนวน 2,500,000 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2560 บริษัทย่อยได้รับเงินค่าหุ้นส่วนแรกจากบริษัทสำหรับหุ้นสามัญที่เพิ่มจำนวน 2,300,000 หุ้น ที่มูลค่าหุ้นละ 25 บาท เป็นมูลค่าหุ้นที่ชำระแล้วจำนวนเงิน 57.50 ล้านบาท บริษัทย่อยได้จดทะเบียนเพิ่มทุนจำนวน 230 ล้านบาท และทุนที่ชำระเพิ่มจำนวน 57.50 ล้านบาท กับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2560

## การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

### (1) การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

ธุรกิจหลักของบริษัท คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เช่น อาคารชุดที่พักอาศัย บ้านพักตากอากาศ และโรงแรม เป็นต้น รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้เป็นรายได้ทั้งจำนวนเมื่อบริษัทฯ ได้โอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อแล้ว ซึ่งในทันทีคือ จะรับรู้เป็นรายได้ทั้งหมดเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ และรับชำระเงินตามสัญญาครบถ้วนแล้ว นอกจากนี้บริษัทฯ คาดว่าจะเริ่มมีรายได้จากค่าธรรมเนียมการเป็นผู้รับจัดการของโปรแกรม Rental Pool เริ่มตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2560 เป็นต้นไป

อย่างไรก็ดี นอกจากการขายและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดและ Villa ให้กับลูกค้าแล้ว บริษัทฯ ยังมี Rental Pool Program ซึ่งเป็นการจัดส่วนของห้องชุดและ Villa ที่ลูกค้าซื้อไปแล้ว และต้องการให้มีการจัดการโดยนำห้องชุดและ Villa ดังกล่าวออกให้เช่าเพื่อให้เกิดรายได้จากค่าเช่า โดยจะมีการรับรู้รายได้จากการขายที่แตกต่างกันในแต่ละประเภทของสัญญา ซึ่งสามารถสรุปได้ดังตารางดังต่อไปนี้

ระยะเวลา	ประเภทของสัญญา Rental Pool Program	การรับรู้รายได้จากการขาย
3 ปี	แบบกำหนดอัตราผลตอบแทน	เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์
3 ปี	แบบไม่มีการกำหนดอัตราผลตอบแทน	เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์
15 ปี	แบบไม่มีการกำหนดอัตราผลตอบแทน	เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์
15 ปี	แบบกำหนดอัตราผลตอบแทน	เมื่อสิ้นสุดการรับประกันอัตราผลตอบแทน

นอกจากนั้น บริษัทฯ จะมีการรับรู้รายได้ค่าธรรมเนียมในการเป็นผู้รับจัดการ และรายได้จากการให้เช่า เพิ่มเติมจากโครงการ Rental Pool Program โดยรายได้ค่าธรรมเนียมในการเป็นผู้รับจัดการ จะเป็นรายได้ของบริษัทฯ ที่เกิดขึ้นเมื่อมีการนำห้องชุดหรือ Villa ออกให้เช่า โดยบริษัทฯ จะมีการหักค่าธรรมเนียมดังกล่าวร้อยละ 6 และค่าบำรุงวัสดุอุปกรณ์ร้อยละ 4 ของรายได้ค่าเช่าก่อนนำส่งยอดสุทธิให้เจ้าของห้องชุดหรือ Villa ส่วนของรายได้ค่าเช่า จะเป็นรายได้ค่าเช่าส่วนที่เกินกว่าอัตราที่กำหนดให้แก่ผู้ซื้อ

### รายละเอียดโครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ

หน่วย: ล้านบาท	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2559
รายได้จากการขาย			
ขายโรงแรมระหว่างพัฒนา	827.80	-	-
ขายห้องชุด และไม่มีการจัดการให้เช่า	-	329.32	481.17
ขายห้องชุด และมีการจัดการให้เช่า	-	176.55	135.56
ขายวิลล่า และไม่มีการจัดการให้เช่า	-	201.18	32.50
ขายวิลล่า และมีการจัดการให้เช่า	-	64.59	35.00
ขายที่ดิน	-	-	70.67
รายได้ค่าติดตั้งมีเตอร์น้ำ ไฟ	-	0.52	-
รวมรายได้จากการขาย	827.80	772.16	754.90
รายได้จากการบริการ	-	6.74	43.63
รายได้อื่น	38.16	6.80	16.14
รวมรายได้	865.96	785.69	814.67

ตามมาตรฐานการบัญชี รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและห้องชุดในอาคารชุดพักอาศัย จะสามารถรับรู้เป็นรายได้ก็ต่อเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อแล้ว แต่ในทางปฏิบัติโดยทั่วไปของธุรกิจนี้ บริษัทฯ จะได้รับชำระเงินบางส่วนจากลูกค้าก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งได้แก่ เงินค่าจองซื้อ (ได้รับชำระ ณ วันทำสัญญาจองซื้อ), เงินค่าทำสัญญา (ได้รับชำระ ณ วันทำสัญญาจะซื้อจะขาย) และเงินค่ามัดจำชำระเงินดาวน์ตามกำหนดในสัญญาจะซื้อจะขาย ซึ่งรวมเรียกเป็นเงินรับล่วงหน้า โดยทางบริษัทฯ เมื่อได้รับชำระแล้วจะยังบันทึกรับรู้เป็นรายได้ของบริษัทฯ ไม่ได้ ต้องตั้งเป็นหนี้สินรายการ “เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า” ไว้ก่อน เพื่อรอให้เมื่อได้รับชำระครบทั้งจำนวนตามสัญญาจะซื้อจะขายและมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าแล้ว จึงจะนำเอาเงินรับล่วงหน้าทั้งจำนวน

ไปบันทึกบัญชีเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ต่อไป ดังนั้น ในการดูผลประกอบการของบริษัทฯ จะต้องดูที่รายการ “เงินมัดจำ และเงินรับล่วงหน้า” ในส่วนของหนี้สิน ประกอบการวิเคราะห์และพิจารณาด้วย

ปี 2557 บริษัทฯ มีรายได้รวมเท่ากับ 865.96 ล้านบาท เป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รวมเท่ากับ 827.80 ล้านบาท ซึ่งเป็นการขายส่วนของอาคารโรงแรม MÖvenpick Siam Hotel Pattaya ส่วนหนึ่งของโครงการ MÖvenpick White Sand Beach Pattaya และรายได้อื่น 38.16 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยรายได้จากการยกเลิกสัญญา จำนวน 36.19 ล้านบาท

ปี 2558 บริษัทฯ มีรายได้รวมเท่ากับ 785.69 ล้านบาท เป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รวมเท่ากับ 772.16 ล้านบาท รายได้จากการให้บริการซึ่งเป็นรายได้ค่าตกแต่งห้องให้แก่ลูกค้า 6.74 ล้านบาท และรายได้อื่น 6.80 ล้านบาท โดยรายได้จากการขายสามารถแบ่งออกเป็น รายได้จากการขายห้องชุด เท่ากับ 505.87 ล้านบาท รายได้จากการขาย Villa เท่ากับ 265.77 ล้านบาท และรายได้ค่าติดตั้งมิเตอร์น้ำและไฟ เท่ากับ 0.52 ล้านบาท ทั้งนี้ รายได้จากการขายห้องชุด สามารถแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนที่รับชำระเงินตามสัญญาครบถ้วนแล้วและโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ เท่ากับ 329.32 ล้านบาท และส่วนที่ลูกค้าเข้าร่วมโปรแกรม Rental Pool หลังจากได้รับโอนกรรมสิทธิ์แล้ว จำนวน 176.55 ล้านบาท ซึ่งไม่รวมที่เป็นสัญญาระยะเวลา 15 ปี ที่มีกำหนดหรือรับประกันผลตอบแทนขั้นต่ำ ในส่วนของรายได้จากการขาย Villa สามารถแบ่งออกเป็น 2 ส่วนเช่นกัน คือ ส่วนที่รับชำระเงินตามสัญญาครบถ้วนแล้วและโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ เท่ากับ 201.18 ล้านบาท และส่วนที่ลูกค้าเข้าร่วมโปรแกรม Rental Pool หลังจากได้รับโอนกรรมสิทธิ์แล้ว จำนวน 64.59 ล้านบาท ทั้งนี้รายได้จากการขาย มีส่วนของรายได้จากการขายห้องชุด/บ้านพัก ที่ผู้ซื้อทำสัญญาเข้าร่วมโปรแกรม Rental Pool ภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์ คิดเป็นประมาณร้อยละ 31 ของรายได้จากการขายทั้งหมด

ปี 2559 บริษัทฯ มีรายได้รวมเท่ากับ 814.67 ล้านบาท เป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รวมเท่ากับ 754.90 ล้านบาท รายได้จากการให้บริการซึ่งเป็นรายได้ค่าตกแต่งห้องให้แก่ลูกค้า 43.63 ล้านบาท และรายได้อื่น 16.14 ล้านบาท โดยรายได้จากการขายสามารถแบ่งออกเป็น รายได้จากการขายห้องชุด เท่ากับ 616.73 ล้านบาท รายได้จากการขาย Villa เท่ากับ 67.50 ล้านบาท ทั้งนี้ รายได้จากการขายห้องชุด สามารถแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนที่รับชำระเงินตามสัญญาครบถ้วนแล้วและโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ เท่ากับ 481.17 ล้านบาท และส่วนที่ลูกค้าเข้าร่วมโปรแกรม Rental Pool หลังจากได้รับโอนกรรมสิทธิ์แล้ว จำนวน 135.56 ล้านบาท ในส่วนของรายได้จากการขาย Villa สามารถแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนที่รับชำระเงินตามสัญญาครบถ้วนแล้วและโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ เท่ากับ 32.50 ล้านบาท และส่วนที่ลูกค้าเข้าร่วมโปรแกรม Rental Pool หลังจากได้รับโอนกรรมสิทธิ์แล้ว จำนวน 35.00 ล้านบาท ทั้งนี้ รายได้จากการขาย มีส่วนของรายได้จากการขายห้องชุด/บ้านพัก ที่ผู้ซื้อทำสัญญาเข้าร่วมโปรแกรม Rental Pool ภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์ คิดเป็นประมาณร้อยละ 23 ของรายได้จากการขายทั้งหมด ในปี 2559 รายได้จากการให้บริการจัดการให้เช่ายังไม่มีเนื่องจากห้องชุด และบ้านพักที่เข้าร่วมโปรแกรมหักค่าอยู่ระหว่างตกแต่ง เพื่อส่งมอบให้กับ Movenpick Hotel and Spa ซึ่งคาดว่าจะส่งมอบและเปิดบริการได้ในไตรมาส 2 ปี 2560 รายได้อื่นของปี 2559 เท่ากับ 16.14 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจาก 6.80 ล้านบาทในปี 2558 มีสาเหตุหลักมาจากในปี 2559 มีรายได้จากการปรับลดดอกเบี้ยค้างจ่ายบางส่วนอันเป็นเงินให้กู้จากบุคคลที่เกี่ยวข้องประมาณ 7 ล้านบาท และมียอดรับเงินจองและเงินดาวน์เพิ่มขึ้นจากปี 2558 อีกประมาณ 2 ล้านบาท

ส่วนต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทฯ จะสามารถรับรู้ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อแล้ว ทั้งนี้ ในส่วนของ Rental Pool Program บริษัทฯ จะมีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมสำหรับผู้ซื้อที่ทำสัญญาแบบรับประกันอัตราผลตอบแทน โดยสำหรับกรณีที่เป็นสัญญาที่รับประกันอัตราผลตอบแทนคงที่ บริษัทฯ จะต้องจ่ายค่าตอบแทนเท่ากับอัตราที่กำหนดในสัญญาให้แก่ผู้ซื้อทุก 3 หรือ 4 เดือน (แล้วแต่ระบุในสัญญา) โดยจะมีการหักค่าบำรุงรักษาเท่ากับร้อยละ 4 ของผลตอบแทนที่จ่ายให้ผู้ซื้อในแต่ละงวด สำหรับกรณีที่เป็นสัญญาที่รับประกันอัตราผลตอบแทนขั้นต่ำบริษัทฯ จะนำรายได้จากการให้เช่าหลังหักค่าบริหารและการตลาดของ MÖvenpick แล้วร้อยละ 40 ของรายได้ค่าเช่า หักค่าธรรมเนียมการเป็นผู้บริหารจัดการของบริษัทฯ ร้อยละ 6 ของรายได้ค่าเช่า และหักสำรองค่าบำรุงรักษาอีกร้อยละ 4 ของรายได้ค่าเช่า ที่เหลือเป็นยอดรายได้ค่าเช่าสุทธิ แล้วบริษัทฯ จะนำยอดรายได้ค่าเช่าสุทธิมาเทียบกับอัตราผลตอบแทนรับประกันขั้นต่ำ ถ้ารายได้ค่าเช่าสุทธิน้อยกว่าอัตราผลตอบแทนรับประกันขั้นต่ำ บริษัทฯ จะต้องจ่ายส่วนต่างเพื่อให้ผู้ซื้อได้รับเงินครบการรับประกันอัตราผลตอบแทนขั้นต่ำตามสัญญาดังนั้น ส่วนต่างดังกล่าวจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ ซึ่งค่า

ใช้จ่ายดังกล่าวจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในการขายตามงวด ทั้งนี้ ในปี 2557 และ 2558 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์รวมเท่ากับ 713.81 ล้านบาท และ 523.34 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้จากการขายเท่ากับร้อยละ 86.23 และ 67.78 ตามลำดับ สัดส่วนต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของปี 2558 สะท้อนต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นโครงการของบริษัทฯ มากกว่าเนื่องจากในปี 2557 รายได้จากการขายเป็นการขายส่วนของโรงแรมของโครงการ MÖvenpick พัทยาเท่านั้น ยังไม่มีส่วนของการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นโครงการที่พัฒนาเพื่อขาย สำหรับปี 2559 บริษัทฯ มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 520.39 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้จากการขายเท่ากับร้อยละ 68.94 ซึ่งเป็นสัดส่วนใกล้เคียงกับของปี 2558

นอกจากต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์แล้ว ในปี 2558 และ ปี 2559 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้บริการ ซึ่งเป็นรายได้จากการให้บริการตกแต่งห้องให้แก่ลูกค้า ซึ่งมีต้นทุนในการให้บริการคิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้จากการให้บริการเท่ากับร้อยละ 83.21 และ 89.29 ตามลำดับ

ปี 2557 – 2558 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและการให้บริการ เท่ากับ 25.43 และ 68.76 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2557 ค่าใช้จ่ายในการขายส่วนใหญ่จะเป็นค่าใช้จ่ายในการทำการตลาด โฆษณาโครงการ MÖvenpick พัทยาและยังไม่มีค่าใช้จ่ายในการให้บริการ แต่สำหรับปี 2558 และปี 2559 จะมีส่วนของค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าดำเนินการ การทำนิติกรรมสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้า และยังมีส่วนของการบริหารจัดการ Rental Pool Program ด้วยจึงมีค่าใช้จ่ายในการให้บริการเพิ่มขึ้นจากรายการดังกล่าวด้วย ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการขายและการให้บริการของปี 2558 และปี 2559 คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้จากการขายและการให้บริการเท่ากับร้อยละ 8.83 และ 8.28 ตามลำดับ ทั้งนี้ในปี 2559 มีสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและการให้บริการต่ำกว่าของปี 2558 เนื่องจากในช่วงดังกล่าว บริษัทฯ มีรายได้จากการให้บริการตกแต่งเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ จึงส่งผลให้สัดส่วนของค่าใช้จ่ายในการขายและการให้บริการลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อน อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดีในระหว่างปี 2559 บริษัทฯ ได้เริ่มทำการตลาดสำหรับโครงการ Sheraton Phuket เช่น มีการจัดงานเปิดตัวโครงการ การโฆษณาตามสื่อต่างๆ เป็นต้น ส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหาร ได้แก่ เงินเดือน สวัสดิการ และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน เป็นต้น สำหรับ ปี 2557, 2558 และ 2559 เท่ากับ 75.86, 73.50 และ 90.11 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2557 มีการบันทึกค่าปรับงานล่าช้าจำนวน 27.54 ล้านบาท เนื่องจากงานก่อสร้างโครงการที่พัตยามีความล่าช้า ทำให้ส่งมอบให้ลูกค้าไม่ทันตามกำหนดที่เคยระบุไว้ จึงทำให้มีส่วนของค่าปรับที่จะต้องชำระให้กับลูกค้าตามสัญญา จึงมีการบันทึกค่าปรับงานล่าช้าดังกล่าวในส่วนของค่าใช้จ่ายในการบริหาร ทั้งนี้บริษัทฯ เริ่มคำนวณค่าปรับงานล่าช้าตั้งแต่วันที่ ทำสัญญากับลูกค้า นั้นๆ จนถึงวันที่โครงการที่พัตยาก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้า โดยค่าใช้จ่ายส่วนดังกล่าวทางบริษัทฯ จะชำระจริงให้กับลูกค้าเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ต่อไป ทั้งนี้ในปี 2558 ก็มีส่วนของค่าปรับงานล่าช้าจำนวน 22.51 ล้านบาท แต่เนื่องจากยอดขายที่โอนกรรมสิทธิ์ภายในปี 2558 บริษัทฯ ชำระค่าปรับงานล่าช้าจริงน้อยกว่าที่ประมาณการค่าปรับล่าช้าในปีก่อนหน้า จึงทำให้มีการโอนกลับในส่วนของค่าปรับล่าช้าบางส่วน ทำให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2558 น้อยกว่าของปี 2557 ส่วนในปี 2559 บริษัทฯ มีสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารเทียบกับรายได้จากการขายและบริการ เท่ากับร้อยละ 11.28 ซึ่งสูงกว่าสัดส่วนดังกล่าวในปี 2558 ซึ่งมีค่าเท่ากับร้อยละ 9.44 เนื่องจากในระหว่างปีดังกล่าวมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการกลับเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์และค่าที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการที่ภูเก็ต อาทิเช่น ค่าที่ปรึกษากฎหมาย เป็นต้น ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวรวมประมาณ 17 ล้านบาท

ภาพรวมกำไรสุทธิของบริษัทฯ เกิดจากการขายอสังหาริมทรัพย์โครงการต่างๆ ของบริษัทฯ จะต้องดูในปี 2558 ซึ่งเป็นปีที่เริ่มมีการทยอยโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้ตั้งแต่ปลายไตรมาสที่ 2 ซึ่งบริษัทฯ มีกำไรสุทธิสำหรับปี 2558 เท่ากับ 65.62 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้รวมเท่ากับร้อยละ 8.35 ส่วนปี 2559 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ เท่ากับ 61.89 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้รวมเท่ากับร้อยละ 7.60 กำไรสุทธิของบริษัทฯ ปี 2559 ลดลงจากของปี 2558 จำนวน 3.74 ล้านบาทเทียบกับลดลงร้อยละ 5.7 จากปี 2558 แม้ว่ารายได้รวมของปี 2559 จะมากกว่า ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นในส่วนของรายได้จากการให้บริการตกแต่ง โดยในปี 2559 มีรายได้จากการให้บริการตกแต่ง 43.63 ล้านบาทในขณะที่ปี 2558 มีเพียง 6.73 ล้านบาท อย่างไรก็ตามการเพิ่มขึ้นในส่วนของรายได้จากการให้บริการตกแต่งไม่ได้ช่วยให้กำไรสุทธิของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นตามเนื่องจากการให้บริการดังกล่าวเป็นเพียงบริการเสริมให้กับลูกค้าที่ซื้อห้องชุด/วิลล่าเท่านั้น ไม่ได้เป็นรายได้หลัก จึงมีกำไรจากการให้บริการเพียงเล็กน้อย กำไรสุทธิจะมาจากการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก

## (2) การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

### สินทรัพย์

ณ สิ้นปี 2557 – 2559 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 1,587.49, 1,974.88 และ 1,656.09 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีสินทรัพย์หลัก คือ ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา ซึ่งประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน ต้นทุนการก่อสร้างในการพัฒนาโครงการ ต้นทุนทางการเงินจากการกู้ยืมเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการก่อสร้าง (ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมสินเชื่อ) และที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ซึ่งประกอบด้วยอสังหาริมทรัพย์อสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งจะโอนเป็นต้นทุนขายเมื่อมีการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ณ สิ้นปี 2558 – 2559 ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา เท่ากับ 1,670.93 และ 890.48 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 84.61 และ 53.77 ตามลำดับ โดยในปี 2559 มีที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาดลดลง เนื่องจากโครงการ Mövenpick White Sand Beach Pattaya ส่วนที่เป็น Residence ได้มีการก่อสร้างแล้วเสร็จเพิ่มเติม จึงถูกโอนเป็นรายการที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยส่วนที่คงเหลืออยู่ในรายการที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา คือ ส่วนที่เป็น Pool Villa ของโครงการ Mövenpick White Sand Beach Pattaya และโครงการ Sheraton Grand Bay Resort & Grand Bay Residence ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา

ณ สิ้นปี 2559 มีที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เท่ากับ 414.94 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 25.06 โดยรายการดังกล่าวจะเป็นโครงการ Mövenpick White Sand Beach Pattaya ส่วนที่เป็น Residence เนื่องจากส่วนดังกล่าวได้มีการก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ รายการดังกล่าวเพิ่งเริ่มมีในปี 2559 เป็นปีแรกเนื่องจาก ในระหว่างปี 2558 มี Residence ของโครงการ Mövenpick White Sand Beach Pattaya ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและโอนไปแล้วจึงไม่ได้แสดงเป็นรายการที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ณ สิ้นงวด

ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2557 บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีรายการที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา และที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงรายการทางบัญชี อย่างไรก็ตาม ณ สิ้นปี 2557 มีรายการต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 1,257.08 ล้านบาท ซึ่งในรายการดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน 380.10 ล้านบาท ต้นทุนในการพัฒนาโครงการ 834.96 ล้านบาท และดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมสินเชื่อ 42.02 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2559 บริษัทฯ มีรายการเงินจ่ายล่วงหน้าสำหรับการลงทุนในธุรกิจจำนวน 75.40 ล้านบาท เป็นผลจากการที่บริษัทฯ ได้ทำสัญญาเพื่อซื้อหุ้นทั้งหมดของ LP Land พร้อมกับรับภาระหนี้ตามแผนฟื้นฟูกิจการอีกจำนวนหนึ่งเมื่อเดือนเมษายน 2559 โดย ณ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ ได้จ่ายเงินล่วงหน้าให้แก่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ LP Land สำหรับค่าหุ้นเป็นจำนวนเงิน 57.25 ล้านบาท และให้เงินสำหรับชำระหนี้ตามแผนฟื้นฟูกิจการและการพัฒนาธุรกิจเป็นจำนวนเงินอีก 18.15 ล้านบาท รวมเป็น 75.40 ล้านบาท ทั้งนี้การเข้าลงทุนดังกล่าว บริษัทฯ ยังไม่ได้รวมบริษัทดังกล่าวในงบการเงินรวมเนื่องจากบริษัทดังกล่าวยังอยู่ในกระบวนการฟื้นฟูกิจการ และการเข้าซื้อขาดอาจไม่สำเร็จหากไม่สามารถซื้อหุ้นได้ทั้งหมด ซึ่งตามสัญญาอาจเปลี่ยนเป็นการซื้อทรัพย์สินแทน

### หนี้สิน

บริษัทฯ มีหนี้สินรวม ณ สิ้นปี 2557 – 2559 เท่ากับ 1,469.44, 1,576.74 และ 836.52 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ สิ้นปี 2559 มีหนี้สินหลักของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า เป็นหลัก โดยในปี 2559 บริษัทฯ ได้มีการออกตั๋วแลกเงิน 215.00 ล้านบาท ซึ่งได้มีการนำเงินดังกล่าวไปจ่ายชำระหนี้ส่วนอื่นๆ ในส่วนของเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ประกอบด้วย เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากการขายห้องชุด บ้านพัก และการให้บริการตกแต่ง โดยเงินรับล่วงหน้าดังกล่าวจะรับรู้เป็นรายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า ดังนั้นยอดเงินรับล่วงหน้าจะทยอยลดลงเมื่อมีการรับรู้รายได้จากการขาย และเพิ่มขึ้นเมื่อรับเงินค่างวดจากลูกค้า จะเห็นได้จากเงินรับล่วงหน้าตั้งแต่ปี 2557 ถึง 2559 ลดลงมาโดยตลอด บริษัทฯ มียอดเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าส่วนที่เป็นหนี้สินหมุนเวียน ณ สิ้นปี 2557, 2558 และ

2559 เท่ากับ 648.34, 353.82 และ 103.44 ล้านบาท ตามลำดับ ใน ปี 2559 บริษัทฯ เริ่มมีเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าอันเกิดจากการเปิดตัวและการซื้อโครงการ Sheraton Phuket Residence (South Residence) แล้ว เป็นจำนวนเท่ากับ 7.07 ล้านบาท ซึ่งเปิดตัวปลายไตรมาส 2 ปี 2559 ซึ่งบันทึกอยู่ในเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าที่เป็นหนี้สินไม่หมุนเวียน เนื่องจากคาดว่าโครงการจะแล้วเสร็จและโอนกรรมสิทธิ์รับรู้อย่างได้ไ้ภายในระยะเวลาที่มากกว่าหนึ่งปี นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้บันทึกรายได้จากการขายส่วนที่เข้า Rental Pool Program ที่มีระยะเวลา 15 ปี ซึ่งยังไม่สามารถรับรู้รายได้จากการขายได้ จึงตั้งเป็นรายได้รับล่วงหน้า โดย ณ สิ้นปี 2558 และ 2559 มีจำนวน 105.10 ล้านบาท และ 94.13 ล้านบาท ตามลำดับ

ทั้งนี้สำหรับ ณ สิ้นปี 2559 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสัดส่วนของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นต่อหนี้สินรวม เท่ากับร้อยละ 17.18 ใกล้เคียงกับ ณ สิ้นปี 2558 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 16.70 อย่างไรก็ดี เจ้าหนี้เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นโดยรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีมูลค่าลดลงเนื่องจากบริษัทฯ มีการจ่ายชำระในงวดดังกล่าว

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เป็นเงินกู้ยืมเพื่อใช้ในการดำเนินการพัฒนาโครงการต่างๆ ของบริษัทฯ รวมถึงเป็นเงินทุนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดย ณ สิ้นปี 2557, 2558 และ 2559 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเท่ากับ 146.89, 436.58 และ 50.00 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 10.00, 27.69 และ 5.98 ตามลำดับ การชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวจะมาจากรายได้จากการขายที่มีโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าแล้ว และเงินจากการออกตั๋วแลกเงินดังกล่าวไว้ข้างต้น โดยเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของบริษัทฯ เป็นภาระหนี้ที่อยู่ในสถานะปกติ

ที่ผ่านมาในช่วงปี 2557 – 2559 นอกจากหนี้สินที่เป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินแล้ว บริษัทฯ ยังใช้แหล่งเงินทุนในการดำเนินการพัฒนาโครงการต่างๆ จากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้อง เพื่อความคล่องตัวในการดำเนินงาน โดย ณ สิ้นปี 2557, 2558 และ 2559 บริษัทฯ มียอดคงค้างในส่วนหนี้สินระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับ 290.53, 331.43 และ 193.93 ล้านบาท ตามลำดับ จากตัวเลขดังกล่าว จะเห็นได้ว่า ปี 2559 ภาระหนี้ดังกล่าวลดลงอย่างมาก เกิดจากการที่บริษัทฯ ได้ชำระหนี้ส่วนที่มีการคิดอัตราดอกเบี้ยสูงกว่า เพื่อลดภาระดอกเบี้ยจ่ายของบริษัทฯ โดยใช้เงินจากการดำเนินงานและเงินจากการออกตั๋วแลกเงินดังกล่าวไว้ข้างต้น เพื่อชำระในส่วนดังกล่าว และมีการชำระหนี้เงินกู้ยืมจากกรรมการบางส่วน โดยใช้เงินจากการเพิ่มทุนโดยการออกหุ้นสามัญ ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ เมื่อเดือนมิถุนายน 2559 ที่ผ่านมา

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ตั้งประมาณการหนี้สินที่เกิดจากการรับประกันผลตอบแทนในกรณีที่มีการขายห้องชุด/บ้านพัก ที่เข้าร่วม Rental Pool Program โดยจะบันทึกเป็นรายการ ประมาณการหนี้สินสำหรับการรับประกันผลตอบแทนในงบการเงิน โดยประมาณการหนี้สินดังกล่าวเกิดจากการประมาณการรายได้ค่าเช่าที่คาดว่าจะได้รับหักค่าบริการการเช่าและค่าใช้จ่ายอื่นๆ เปรียบเทียบกับอัตราผลตอบแทนที่กำหนดหรืออัตราการรับประกันผลตอบแทนขั้นต่ำที่จะต้องจ่ายให้กับผู้ซื้อ ถ้ารายได้ที่คาดว่าจะได้รับต่ำกว่าอัตราผลตอบแทนหรือค่ารับประกันผลตอบแทนขั้นต่ำก็จะนำผลต่างมาบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในการขายในงบกำไรขาดทุน และตั้งประมาณการหนี้สินที่เกิดจากการรับประกันผลตอบแทน ในการคำนวณผลตอบแทนและการประมาณการหนี้สิน บริษัทฯ เริ่มคำนวณตั้งแต่วันที่มิถุนายนที่มีการจ่ายผลตอบแทนจนครบกำหนดสัญญา โดย ณ สิ้นปี 2558 และ 2559 บริษัทฯ มีประมาณการหนี้สินค่ารับประกันผลตอบแทนค้างจ่าย เท่ากับ 7.41 ล้านบาท และ 7.64 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งทางผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการหนี้สินสำหรับงวดดังกล่าวแล้ว ทั้งนี้บริษัทฯ ได้มีการทบทวนการทำประมาณการหนี้สินดังกล่าวทุกไตรมาส เพื่อให้การตั้งสำรองดังกล่าวสอดคล้องกับความเป็นจริงมากที่สุด

## ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ณ สิ้นปี 2557 –2559 เท่ากับ 118.05, 398.14 และ 819.57 ล้านบาท ตามลำดับ บริษัทฯ มีส่วนขาดทุนสะสม ณ 31 ธันวาคม 2559 เท่ากับ 1,026.46 ล้านบาท ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 31 ธันวาคม 2559 เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2557 คิดเป็นจำนวน 701.52 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ มีการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด โดยกลุ่มผู้ลงทุนดังกล่าวชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนในระหว่างปี 2558 และไตรมาส 1 ปี 2559 เป็นจำนวนรวม 430.96 ล้านบาท และในไตรมาส 2 ปี 2559 มีการเสนอ

ขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมอีก 142.85 ล้านบาท ประกอบกับปี 2558 และ บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเบ็ดเสร็จรวมอีกจำนวน 127.71 ล้านบาท

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	งบตรวจสอบบัญชี		
	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2559
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมดำเนินงาน	301.44	(466.73)	227.20
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมลงทุน	0.52	(12.95)	(72.49)
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงิน	(253.15)	475.08	(120.28)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มสุทธิ	48.81	(4.59)	34.43
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	7.04	55.85	51.26
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	55.85	51.26	85.69

### (3) การวิเคราะห์สภาพคล่องจากกระแสเงินสด

#### กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน

ปี 2557 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 301.44 ล้านบาท เนื่องจากในปีดังกล่าวมีการขายส่วนโรงแรมของโครงการ MÖvenpick White Sand Beach Pattaya ทำให้มีการตัดส่วนต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อบันทึกเป็นต้นทุนในการรับรู้รายได้จากการขายจำนวน 713.81 ล้านบาท ในขณะเดียวกันมีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากโครงการ MÖvenpick Residences และ Pool Villa ด้วย ทำให้ปี 2557 มีการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จากโครงการดังกล่าว เท่ากับ 387.70 ล้านบาท และสำหรับปี 2558 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 466.73 ล้านบาท สาเหตุหลักเป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เนื่องจากการเริ่มดำเนินการในส่วนของการเคอะแกรนด์เบย์แล้ว โดยต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของปี 2558 เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 476.31 ล้านบาท ในขณะเดียวกันในช่วงครึ่งหลังของปีก็มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กับลูกค้าจำนวนมาก ทำให้ส่วนของเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าลดลงเพื่อไปรับรู้เป็นรายได้จากการขายเท่ากับ 322.58 ล้านบาท

ปี 2559 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 227.20 ล้านบาท เป็นผลจากการมีรายได้จากการขายเพิ่มขึ้นในขณะที่ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากเดิม กล่าวคือ ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของโครงการที่พ่ายแพ้ลดลงเนื่องจากได้มีการลงทุนส่วนใหญ่ไปแล้วในระหว่างปี 2558 ประกอบกับการก่อสร้างสำหรับโครงการที่ผูกติดอยู่กับช่วงที่เพิ่งเริ่มก่อสร้างจึงยังมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่มากนัก

#### กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน

ปี 2557 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุนจำนวน 0.52 ล้านบาท โดยรายการหลักๆ เกิดจากบริษัทฯ มีเงินฝากและตัวแลกเปลี่ยนที่ติดภาระค่าประกันลดลง จำนวน 1.38 ล้านบาท ในขณะเดียวกันก็มีการซื้ออุปกรณ์เพิ่มเติม เป็นจำนวน 1.26 ล้านบาท

ปี 2558 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 12.95 ล้านบาท ส่วนหลักๆ เป็นการให้กู้ยืมแก่กิจการอื่น จำนวน 12.52 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการที่บริษัทฯ ให้กิจการที่ดำเนินการก่อสร้างให้กับบริษัทฯ ยืมเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกิจการดังกล่าวในงานก่อสร้างโครงการห้องชุดของบริษัทโดยคิดดอกเบี้ยที่อัตรา MLR ของธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง ซึ่งเมื่อมีการส่งมอบงานเรียบร้อยแล้ว กิจการดังกล่าวจะชำระคืนโดยหักกลับกับค่างานที่บริษัทฯ จะต้องจ่าย

ปี 2559 บริษัทฯ มีการจ่ายเงินค่าซื้อหุ้นของบริษัท แอล พี แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ซึ่ง ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เพื่อที่จะทำโครงการพัฒนาโรงแรมชิกมา รีสอร์ท พัทยา ตามที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น โดยในช่วงเวลาดังกล่าว บริษัทฯ ได้จ่ายค่าซื้อหุ้นไปแล้วจำนวน 57.25 ล้านบาท และจ่ายสำหรับการนำไปชำระหนี้ตามแผนฟื้นฟูกิจการของ LP Land และการพัฒนาธุรกิจอีก 18.15 ล้านบาท รวมเป็น 75.40 ล้านบาท

## กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน

ปี 2557 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิใช้ไปจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 253.15 ล้านบาท โดยรายการหลักๆ เกิดจากการที่บริษัทฯ มีการจ่ายเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เป็นจำนวน 224.57 ล้านบาท จ่ายเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 46.18 ล้านบาท ในขณะที่เดียวกันก็มีเงินสดรับเงินมัดจำค่าหุ้นเพิ่มทุน จำนวน 44.23 ล้านบาท

ปี 2558 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 475.08 ล้านบาท เป็นจำนวนสุทธิจากเงินสดรับจากการเพิ่มทุนโดยการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัดจำนวน 169.83 ล้านบาท, เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 707.62 ล้านบาท และเงินชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 417.93 ล้านบาท และอื่นๆ

ปี 2559 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิใช้ไปจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 120.28 ล้านบาท เป็นจำนวนสุทธิจากกิจกรรมหลักๆ คือ มีเงินสดรับจากการเพิ่มทุนทั้งที่เป็นการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัดและให้ผู้ถือหุ้นเดิมรวม 358.33 ล้านบาท และมีการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวและเงินสดรับจากสถาบันการเงินเป็นสุทธิชำระคืนประมาณ 386.58 ล้านบาท มีเงินกู้ยืมระยะสั้นที่มีทั้งการชำระคืนและกู้เพิ่มสุทธิเป็นการชำระคืนประมาณ 167.50 ล้านบาท ในขณะที่เดียวกันบริษัทฯ ได้มีการออกตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 215.00 ล้านบาท และมีดอกเบี้ยจ่ายอีก 136.80 ล้านบาท และอื่นๆ

### (4) การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนสภาพคล่องปี 2558 เท่ากับ 0.09 เท่า ลดลงจาก 1.09 เท่าของปี 2557 เกิดจากการลดลงของสินทรัพย์หมุนเวียนมีมากกว่าของหนี้สินหมุนเวียน อันเป็นผลจากส่วนของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงเนื่องจากในปี 2558 ได้มีการเปลี่ยนแปลงการบันทึกบัญชีโดยแบ่งรายการดังกล่าวออกเป็นที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายซึ่งอยู่ในสินทรัพย์หมุนเวียน และที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาซึ่งอยู่ในสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน สำหรับปี 2559 บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 0.80 เท่า ซึ่งเป็นการปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2558 เนื่องจากโครงการที่พ่ายส่วนของ Residence มีการก่อสร้างแล้วเสร็จเพิ่มเติมส่งผลให้มีที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ซึ่งเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนเพิ่มสูงขึ้น จากการที่บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องที่ดีขึ้น มีเงินสด ณ สิ้นปี 2559 สูงขึ้นจากการขายและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด/วิลล่า รวมถึงส่วนที่ได้รับจากการจองซื้อโครงการที่ภูเก็ตที่เพิ่งเปิดตัว แสดงถึงสภาพคล่องของบริษัทฯ ที่มีเพิ่มขึ้นและอยู่ในระดับที่สามารถบริหารจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพได้ต่อไป

บริษัทฯ มีระยะเวลาในการขายสินค้าปี 2558 และ 2559 เฉลี่ยเท่ากับ 977 วัน ซึ่งเป็นระยะเวลาที่นาน แต่เป็นลักษณะปกติสำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จะรับรู้รายได้เมื่อสร้างเสร็จและมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ ซึ่งโครงการของบริษัทฯ ใช้เวลาในการก่อสร้างนานกว่าจะรับรู้เป็นรายได้ เป็นผลให้วงจรเงินสดมีระยะเวลานานไปด้วย ทั้งนี้ช่วงที่ผ่านมาการก่อสร้างโครงการของบริษัทฯ มีความล่าช้าประกอบกับการก่อสร้างอาคารสูงจะใช้เวลานานกว่าโครงการที่เป็น Low-rise

ปี 2558 และ 2559 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 32.09 และ 29.95 ตามลำดับ อัตรากำไรจากการดำเนินงานเท่ากับร้อยละ 13.83 และ 10.39 ตามลำดับ โดยปี 2559 บริษัทฯ มีอัตราส่วนกำไรจากการดำเนินการลดลง เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มสูงขึ้นเนื่องจากสาเหตุที่ได้กล่าวไว้ในข้างต้น ทั้งนี้ไม่สามารถวิเคราะห์เปรียบเทียบกับปีก่อนหน้าได้ เนื่องจากปี 2557 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายเพียงส่วนโรงแรมซึ่งเป็นการขายระหว่างก่อสร้าง

ปี 2558 และ 2559 บริษัทฯ มีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 25.43 และ 10.16 ตามลำดับ โดย ปี 2559 มีอัตราดังกล่าวลดลงจากปี 2558 เนื่องจากมีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นประมาณ 420 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการชำระค่าหุ้นที่ออกและเสนอขายให้บุคคลในวงจำกัดเมื่อต้นปี 2558 และหุ้นที่ออกและเสนอขายให้ผู้ถือหุ้นเดิมรวมประมาณ 358 ล้านบาท ทั้งนี้ สำหรับปี 2557 บริษัทฯ มีผลขาดทุนทำให้อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นติดลบจึงไม่ได้วิเคราะห์เปรียบเทียบ

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2557, 2558 และ 2559 เท่ากับ 12.45, 3.96 และ 1.02 เท่าตามลำดับ อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ลดลงอย่างต่อเนื่อง โดยตั้งแต่ปี 2558 อัตราส่วนดังกล่าวลดลงอย่างมากจากปีก่อนหน้า เนื่องจากในช่วงระหว่างปี 2558 ถึง 2559 บริษัทฯ มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนชำระแล้ว (หักส่วนต่ามูลค่าหุ้นแล้ว) เพิ่มขึ้นจำนวน เท่ากับ 573.81 ล้านบาท ประกอบกับในช่วงปี 2558 และ 2559 บริษัทฯ มีกำไรเบ็ดเสร็จรวมอีกเป็นจำนวน 127.71 ล้านบาท ทำให้ ณ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากปี 2557 เป็นจำนวน 701.52 ล้านบาท นอกจากนี้ สำหรับปี 2559 บริษัทฯ มีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นจาก ติดลบ 14.30 เท่าในปี 2558 เป็น 2.73 เท่าในปี 2559 แสดงถึงความสามารถ



ในการชำระหนี้ที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากบริษัทฯ มีภาระหนี้เงินกู้ยืมลดลงเป็นอย่างมากจากปี 2558 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ที่เป็นภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหลัง

เนื่องจากเมื่อวันที่ 26 มกราคม 2560 กลุ่มบริษัทได้เข้าทำหนังสือสัญญาซื้อขายเพื่อซื้อที่ดินที่ถูกนำออกขายทอดตลาด และได้จ่ายเงินมัดจำสำหรับการซื้อในวันทำสัญญาเป็นจำนวนเงิน 10 ล้านบาท ค่าที่ดินส่วนที่เหลืออีกจำนวน 325 ล้านบาท จะชำระในเดือน พฤษภาคม 2560 ทั้งนี้แหล่งเงินทุนสำหรับการชำระค่าที่ดินส่วนที่เหลือนี้จะมาจากการขอสินเชื่อกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และ/หรือ การระดมทุนโดยการออกตราสารหนี้ รวมถึงบางส่วนจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน เมื่อการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2560 วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2560 คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติให้มีการออกและเสนอขายหุ้นกู้ เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจในวงเงินไม่เกิน 2,000 ล้านบาท

## รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบ บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยกรรมการ 4 ท่าน คือ

นายผดุงพันธ์ จันทโร  
นายชลิต สถิตย์ทอง  
นายศิริพงษ์ ศิลปกุล  
นายชัชวาล เดريمวิจารย์กุล

กรรมการตรวจสอบทุกท่านเป็นกรรมการอิสระและมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด ในรอบปีที่ผ่านมา คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ตามขอบเขตความรับผิดชอบตามกฎหมายของคณะกรรมการตรวจสอบและตามที่คณะกรรมการบริษัทฯ มอบหมาย โดยในรอบปีบัญชี 2559 ได้จัดให้มีการประชุมทั้งสิ้น 5 ครั้ง โดยประชุมร่วมกับฝ่ายบริหาร และ

ฝ่ายตรวจสอบภายใน ในประเด็นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้สรุปสาระสำคัญในการปฏิบัติหน้าที่ได้ดังนี้

- 1) สอบทานงบการเงินรายไตรมาส และงบการเงินประจำปี ร่วมกับฝ่ายบริหารและผู้สอบบัญชี พร้อมทั้งให้คำแนะนำและข้อคิดเห็นเพื่อให้มั่นใจว่า รายงานทางการเงินของบริษัทได้จัดทำขึ้นอย่างถูกต้องตามที่ควร ตามหลักการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป มีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างครบถ้วน เป็นประโยชน์ต่อผู้ใช้รายงานทางการเงิน รวมทั้งเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง
- 2) สอบทานให้บริษัทมีการบริหารความเสี่ยง ระบบการควบคุมภายในและระบบการตรวจสอบภายในที่เพียงพอ เหมาะสมกับสภาพธุรกิจที่ดำเนินอยู่ และมีประสิทธิผล
- 3) สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- 4) พิจารณาให้บริษัทเปิดเผยข้อมูลกรณีเกิดรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้ถูกต้องครบถ้วน โดยแสดงความเห็นว่ารายการดังกล่าวได้ดำเนินการอย่างสมเหตุสมผล และคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้น ตามที่ผู้สอบบัญชีได้เปิดเผยในงบการเงินรวม
- 5) พิจารณาแผนงานการตรวจสอบประจำปี และสอบทานรายงานผลการตรวจสอบรวมทั้งการประเมินผลการควบคุมภายใน เพื่อให้มั่นใจว่าการควบคุมภายในมีประสิทธิภาพเพียงพอ การตรวจสอบภายในมีความเป็นอิสระ มีการกำกับดูแลการปฏิบัติงานให้ถูกต้องตามกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ ทำให้บริษัทสามารถสร้างและคงไว้ซึ่งความน่าเชื่อถือไว้วางใจจากลูกค้า ผู้ถือหุ้นและพนักงานตามจุดมุ่งหมายที่ตั้งไว้

ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้รายงานผลการประชุมทุกครั้งให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาและรับทราบอย่างต่อเนื่อง เพื่อนำข้อคิดเห็น ข้อเสนอแนะ ไปปรับปรุงและแก้ไข อย่างเหมาะสมต่อไป

โดยสรุปจากการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวตลอดปี 2559 คณะกรรมการตรวจสอบเชื่อมั่นว่า งบการเงินของบริษัทและการเปิดเผยข้อมูลมีความครบถ้วนเชื่อถือได้และสอดคล้องกับมาตรฐานบัญชีและหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป การบริหารความเสี่ยงและระบบการควบคุมภายในมีประสิทธิภาพเพียงพอ การตรวจสอบภายในมีความเป็นอิสระ มีการกำกับดูแลการปฏิบัติงานให้ถูกต้องตามกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ ทำให้บริษัทสามารถสร้างและคงไว้ซึ่งความน่าเชื่อถือไว้วางใจจากลูกค้า ผู้ถือหุ้นและพนักงานตามจุดมุ่งหมายที่ตั้งไว้

ในนามคณะกรรมการตรวจสอบ



(นายผดุงพันธ์ จันทโร)

ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2560

## บริษัทย่อย

### ชื่อบริษัท

เลขทะเบียนบริษัท  
ที่ตั้ง

โทรศัพท์

โทรสาร

ประเภทธุรกิจ

Home Page

ทุนจดทะเบียน

ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่า

### บริษัท เอเพ็กซ์ แอสเสท จำกัด

0105551024040

เลขที่ 10/55 ชั้น 2 อาคาร เดอะเทรนด์

ซอยสุขุมวิท 13 (แสงจันทร์) ถนนสุขุมวิท

แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110

02-168-7200

02-168-7191

พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

[www.apexpcl.com](http://www.apexpcl.com)

1,000,000 บาท

ประกอบด้วย หุ้นสามัญ จำนวน 1,000,000 หุ้น

มูลค่าหุ้นละ 100 บาท

1,000,000 บาท

ประกอบด้วย หุ้นสามัญ จำนวน 1,000,000 หุ้น

มูลค่าหุ้นละ 100 บาท

### ชื่อบริษัท

เลขทะเบียนบริษัท  
ที่ตั้ง

โทรศัพท์

โทรสาร

ประเภทธุรกิจ

Home Page

ทุนจดทะเบียน

ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่า

### บริษัท แกรนด์ เบย์ โฮเทล จำกัด

0105558048211

เลขที่ 10/53 ชั้น 2 อาคาร เดอะเทรนด์

ซอยสุขุมวิท 13 (แสงจันทร์) ถนนสุขุมวิท

แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110

02-168-7200

02-168-7191

พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

[www.apexpcl.com](http://www.apexpcl.com)

20,000,000 บาท

ประกอบด้วย หุ้นสามัญ จำนวน 20,000,000 หุ้น

มูลค่าหุ้นละ 100 บาท

20,000,000 บาท

ประกอบด้วย หุ้นสามัญ จำนวน 20,000,000 หุ้น

มูลค่าหุ้นละ 100 บาท



**บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)**

---

**10/53-56, ชั้น 2 อาคารเดอะเทรนต์ ซอยสุขุมวิท 13 (แสงจันทร์)  
ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110  
โทร. (66-2) 168-7200 แฟกซ์ (66-2) 168-7190-91  
[www.apexpl.com](http://www.apexpl.com)**