

บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

รายงานและงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการ

บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และงบการเงินของบริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่นๆ

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติตามตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน วิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าว ผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนองบการเงิน โดยถูกต้องตามที่ควรของกิจการ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกิจการ การตรวจสอบรวมถึงการประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีที่จัดทำขึ้น โดยผู้บริหาร รวมทั้งการประเมินการ

นี้ ๑ ๒ ๓ ๔ ๕ ๖ ๗ ๘ ๙ ๑๐

งบการเงินโดยรวม

ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”
“สอบทานแล้ว”

*****/2

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะทางการเงินรวมของบริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และผลการดำเนินงานรวม การเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และแสดงฐานะทางการเงินของบริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

(นางสาววันนิสา งามบัวทอง)
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 6838

บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด
กรุงเทพมหานคร
วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2556
2013/135/0248

บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554

1. ข้อมูลทั่วไป

(ก) ภูมิกำเนิดและสถานะทางกฎหมาย

บริษัทจดทะเบียนจัดตั้งเป็นบริษัทจำกัดเมื่อวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2537 โดยได้แปรสภาพจากบริษัท จำกัด มาเป็นบริษัทมหาชนจำกัด ซึ่งได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าแล้วเมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2546 และได้แก้ไขชื่อบริษัทเป็น บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) (N.C. Housing Public Company Limited)

บริษัทมีที่อยู่ตามที่ได้จดทะเบียนไว้ดังนี้

เลขที่ 1/765 หมู่ที่ 17 ซอยอัมพร ถนนพหลโยธิน กม.26 ตำบลคูคต อำเภอลำลูกกา จังหวัด ปทุมธานี 12130 ประเทศไทย

(ข) ลักษณะธุรกิจ

บริษัทและบริษัทย่อยประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าได้แก่ จัดสรรที่ดินและปลูกบ้านสำเร็จรูปและคอนโดมิเนียม งานก่อสร้าง การบริการและเช่าภายในสโมสรหมู่บ้าน เป็นต้น

2. เหนือในการจัดทำงบการเงินรวมและการดำเนินงาน

2.1 งบการเงินรวมนี้ได้รวมบัญชีต่างๆ ของบริษัท เอ็น.ซี.เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม ดังต่อไปนี้

	อัตราร้อยละของการถือหุ้น		ลักษณะธุรกิจ
	ทั้งทางตรงและทางอ้อม		
	2555	2554	
<u>บริษัทย่อย</u>			
บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	100.00	100.00	รับเหมาก่อสร้างและบริหารโครงการ
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	100.00	100.00	บริหารงานหมู่บ้าน
<u>บริษัทร่วม</u>			
บริษัท เอ็นซัวร์โฮม จำกัด *** (เป็นบริษัทร่วมตั้งแต่วันที่ 31 มีนาคม 2554)	12.00	20.00	นายหน้า ตัวแทน ตัวแทนค้าต่างๆ ในกิจการอสังหาริมทรัพย์
บริษัท ทีพีเคเอส เรียวเอสเตท จำกัด *** (เป็นบริษัทร่วมที่ถือหุ้นผ่านบริษัท เอ็นซัวร์โฮม จำกัด)	12.00	20.00	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
*** ในเดือนตุลาคม 2555 บริษัทเลิกกิจการ (หมายเหตุข้อ 14)			

2.2 สินทรัพย์และรายได้ของบริษัทย่อยซึ่งรวมอยู่ในงบการเงินรวมคิดเป็นจำนวนประมาณร้อยละ ดังนี้ :

	อัตราร้อยละของยอดสินทรัพย์ ของบริษัทย่อยซึ่งรวมอยู่ในงบ แสดงฐานะทางการเงินรวม		อัตราร้อยละของยอดรายได้ของ บริษัทย่อยซึ่งรวมอยู่ในงบกำไร ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	
	2555	2554	2555	2554
<u>บริษัทย่อย</u>				
บริษัท เอ็น.ซี.พีเรือเฟอร์รี่ แมเนจเม้นท์ จำกัด	1.07	0.93	0.34	0.46
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	0.11	0.13	0.51	0.19

2.3 บริษัทบันทึกบัญชีโดยวิธีซื้อ สำหรับการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย

2.4 รายการบัญชีที่มีสาระสำคัญกับบริษัทย่อยที่รวมในงบการเงินรวมได้หักกลบลบกันแล้ว

2.5 งบการเงินรวมจัดทำขึ้น โดยใช้นโยบายการบัญชีเดียวกัน สำหรับรายการบัญชีที่เหมือนกันหรือเหตุการณ์ทางบัญชีที่คล้ายคลึงกัน

3. หลักเกณฑ์ในการจัดทำและนำเสนองบการเงิน

3.1 หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่กฎหมายกำหนดตามพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 โดยได้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่มีส่วนได้เสียสาธารณะ และการแสดงรายการได้ทำขึ้นตามแบบกำหนดรายการย่อที่ต้องมีในงบการเงินสำหรับบริษัทมหาชนจำกัด ที่กำหนดโดยประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ.2543

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทใช้เป็นทางการตามกฎหมายงบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินฉบับภาษาไทยดังกล่าว

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยเกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

4. มาตรฐานการบัญชีใหม่ที้ออกระหว่างปีและยังไม่มีผลบังคับใช้

เมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2555 สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 8 เรื่อง ส่วนงานดำเนินงาน ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2556

ฝ่ายบริหารของบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่องบการเงินเมื่อนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินข้างต้นมาถือปฏิบัติ

5. นโยบายการบัญชีสำคัญ

5.1 การรับรู้รายได้ และค่าใช้จ่าย

รายได้จากการขายที่ดิน บ้านพร้อมที่ดินและรายได้จากการขายอาคารชุด รับรู้เป็นรายได้เมื่อได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่เป็นสาระสำคัญของความเป็นเจ้าของให้กับผู้ซื้อแล้ว เงินค่างวดส่วนที่เก็บก่อนการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่เป็นสาระสำคัญของความเป็นเจ้าของให้กับผู้ซื้อจะบันทึกเป็นค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้

ต้นทุนขายจะคำนวณตามต้นทุนทั้งหมดที่ประมาณการว่าจะเกิดขึ้นจริงของโครงการ อย่างไรก็ตาม ก็คือต้นทุนขายจะถูกปรับปรุงให้ใกล้เคียงกับต้นทุนจริงในกรณีที่ยังจ่ายต้นทุนจริงเปลี่ยนไปอย่างน้อยสำคัญ

ในการคำนวณหาต้นทุนขายที่ดิน บ้านพร้อมที่ดินและต้นทุนจากการขายอาคารชุด บริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาที่ดินทั้งหมดตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งบันทึกรายได้จากการรับเหมาก่อสร้างโดยวิธีอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ (Percentage of completion method) เงินค่างวดที่เก็บได้เกินกว่าอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จจะบันทึกเป็นรายได้รับล่วงหน้า ส่วนที่ยังไม่ถึงกำหนดเรียกเก็บเงินจะบันทึกเป็นลูกหนี้การค้า

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งบันทึกรายได้ค่าบริหารหมู่บ้านเมื่อให้บริการแล้วเสร็จตามระยะเวลาของสัญญา

บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้รายได้อื่น และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง

5.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดประกอบด้วยเงินฝากธนาคารและเงินสดในมือและเงินทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินที่จะครบกำหนดภายใน 3 เดือนข้างหน้า โดยไม่รวมรายการเงินฝากที่ติดภาระค้ำประกัน

5.3 ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ

บริษัทและบริษัทย่อยตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญตามจำนวนหนี้ที่คาดว่าจะเรียกเก็บจากลูกหนี้ไม่ได้ ทั้งนี้ โดยการประมาณจากประสบการณ์ในการเรียกเก็บหนี้ในอดีตควบคู่กับการวิเคราะห์ฐานะปัจจุบันของลูกหนี้

5.4 สิ้นค้าคงเหลือ

สิ้นค้าคงเหลือ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิจะได้รับแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืม และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการ

วัตถุประสงค์ก่อสร้างคงเหลือแสดงในราคาทุนตามวิธีเข้าก่อน-ออกก่อนหรือมูลค่าสุทธิที่ได้รับแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับ เป็นการประมาณราคาที่เราคาดว่าจะขายได้ตามปกติธุรกิจหักด้วยประมาณการต้นทุนที่จำเป็นต้องจ่ายไปเพื่อให้ขายสินค้าได้

5.5 ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน และที่ดินรอการพัฒนา

ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน แสดงในราคาทุน ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดินค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการ

ที่ดินรอการพัฒนาเป็นที่ดินที่บริษัทมีความตั้งใจที่จะถือไว้เพื่อประโยชน์ในอนาคต ราคาทุนประกอบด้วย ค่าที่ดินและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดิน รวมทั้งต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดขึ้นในระหว่างการพัฒนาที่ดิน เฉพาะในขณะที่มีการพัฒนาที่ดินนั้น

ต้นทุนการพัฒนาที่ดินและที่ดินรอการพัฒนา แสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า

บริษัทจะบันทึกขาดทุนจากการลดมูลค่าของโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

5.6 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการจัดหาหรือก่อสร้างสินทรัพย์หรือพัฒนาโครงการที่ต้องใช้ระยะเวลาในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือเมื่อการก่อสร้างเสร็จสิ้นหรือหยุดชะงักลงจนกว่าจะมีการดำเนินการพัฒนาต่อไป ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่น ๆ ถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น ๆ

สำหรับเงินกู้ที่กู้มา โดยมีวัตถุประสงค์เฉพาะเพื่อพัฒนาโครงการ ดอกเบี้ยจ่ายดังกล่าวประกอบด้วยดอกเบี้ยที่จ่ายจริงหักด้วยรายได้จากการนำเงินกู้นั้นไปลงทุนชั่วคราว ส่วนเงินที่กู้มาเพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไปดอกเบี้ยจะคำนวณโดยการคูณรายจ่ายของโครงการนั้นด้วยอัตราการจัดตั้งเป็นทุน อัตราการจัดตั้งเป็นทุนคืออัตราถ่วงน้ำหนักของต้นทุนการกู้ยืมในระหว่างปีที่ไม่รวมต้นทุนการกู้ยืมของเงินที่กู้มาโดยเฉพาะ

5.7 เงินลงทุน

เงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทย่อย หมายถึงกิจการที่บริษัทมีอำนาจในการควบคุมนโยบายการเงินและการดำเนินงาน ซึ่งโดยทั่วไปแล้วบริษัทจะถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงมากกว่ากึ่งหนึ่ง บริษัทได้รวมงบการเงินของบริษัทย่อยไว้ในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทควบคุมบริษัทย่อยจนกระทั่งอำนาจควบคุมหมดไป

เงินลงทุนในบริษัทย่อยแสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงด้วยวิธีราคาทุนสุทธิจากค่าเพื่อการด้อยค่า(ถ้ามี)

เงินลงทุนในบริษัทร่วม

บริษัทร่วม หมายถึงกิจการที่บริษัทมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญแต่ไม่ถึงกับควบคุมซึ่งโดยทั่วไปแล้วบริษัทจะถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงอยู่ระหว่างร้อยละ 20 ถึงร้อยละ 50 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมด เงินลงทุนในบริษัทร่วมรับรู้เริ่มแรกด้วยราคาทุนและใช้วิธีส่วนได้เสียในการแสดงในงบการเงินรวม

เงินลงทุนในบริษัทร่วมแสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงด้วยวิธีราคาทุนสุทธิจากค่าเพื่อการด้อยค่า(ถ้ามี)

เงินลงทุนในตราสารหนี้และตราสารทุนในความต้องการของตลาด

เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้าแสดงตามมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์บันทึกเป็นกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

มูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์ตราสารทุนในความต้องการของตลาดคำนวณจากราคาเสนอซื้อหลังสุด ณ สิ้นวันทำการสุดท้ายของงวด ส่วนมูลค่ายุติธรรมของตราสารหนี้คำนวณโดยใช้อัตราผลตอบแทนที่ประกาศโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย มูลค่ายุติธรรมของหน่วยลงทุนคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหน่วยลงทุน

ค่าความนิยม

ค่าความนิยม คือต้นทุนของเงินลงทุนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่บริษัทมีส่วนแบ่งในสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม ณ วันที่ได้มาซึ่งบริษัทนั้น ค่าความนิยมที่เกิดจากการได้มาซึ่งบริษัทย่อยถูกแสดงแยกบรรทัดไว้ในงบการเงินรวม ส่วนค่าความนิยมที่เกิดจากการได้มาซึ่งบริษัทร่วมจะรวมไว้ในบัญชีเงินลงทุนในบริษัทร่วม และจะถูกทดสอบการด้อยค่าโดยรวมเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนในบริษัทร่วม

ค่าความนิยมที่รับรู้จะต้องถูกทดสอบการด้อยค่าทุกปี และแสดงด้วยราคาทุนหักค่าเพื่อการด้อยค่าสะสม ในแต่ละปีบริษัทจะมีการทดสอบค่าความนิยมว่าเกิดการด้อยค่าหรือไม่ โดยคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนจากการคำนวณมูลค่าจากการใช้ การคำนวณดังกล่าวอาศัยการประมาณการโดยผู้บริหาร และค่าเพื่อการด้อยค่าของค่าความนิยมที่รับรู้แล้วจะไม่มีกรโอนกลับรายการ

ต้นทุนของการได้มาของเงินลงทุนที่ต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมของส่วนแบ่งของสินทรัพย์สุทธิของ

บริษัทย่อย ผลต่างจะถูกพิจารณาเป็นค่าความนิยมติดลบและจะถูกรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จทันที

5.8 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงในราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ราคาทุนรับรู้เมื่อเริ่มแรกที่ได้สินทรัพย์มารวมถึงต้นทุนทางตรงอื่นๆ ที่เกี่ยวกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามวัตถุประสงค์รวมทั้งต้นทุนในการรื้อถอน ขนย้าย และการบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์ซึ่งเป็นภาระผูกพันของกิจการ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนหักมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

อาคาร	20 ปี
ส่วนปรับปรุงอาคาร	20 ปี
เครื่องจักรและอุปกรณ์	5 ปี
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	5 ปี
เครื่องใช้สำนักงาน	5 ปี
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	5 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

บริษัทมีการทบทวนมูลค่าคงเหลือและอายุการให้ประโยชน์ทุกปี

บริษัทคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนประกอบของรายการสินทรัพย์แต่ละส่วนแยกต่างหากจากกันเมื่อส่วนประกอบแต่ละส่วนนั้นมีต้นทุนที่มีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับต้นทุนทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดิน สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้างและอุปกรณ์ระหว่างติดตั้ง

บริษัทตัดรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ออกจากบัญชีเมื่อจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายหรือตัดจำหน่ายสินทรัพย์ จะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

5.9 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่บริษัทซื้อและมีอายุการใช้งานจำกัด แสดงในราคาทุนหักด้วยค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) สินทรัพย์ไม่มีตัวตนถูกตัดจำหน่ายและบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยวิธีเส้นตรงตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจนับจากวันที่อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจแสดงได้ดังนี้

ค่าลิขสิทธิ์โปรแกรมคอมพิวเตอร์	5 - 10 ปี
--------------------------------	-----------

5.10 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหน้าที่การค้าและเจ้าหน้าที่อื่น (รวมยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน) แสดงในราคาทุน

5.11 การค้ำของสินทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยจะทำการประเมินการค้ำของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และสินทรัพย์อื่นทุกวันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจค้ำ บริษัทและบริษัทย่อยจะรับรู้ขาดทุนจากการค้ำเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้ มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า

ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ บริษัทและบริษัทย่อยประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย บริษัทและบริษัทย่อยใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ระมัดระวังที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ และสามารถสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้มาจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อและผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

บริษัทและบริษัทย่อยจะรับรู้รายการขาดทุนจากการค้ำของสินทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ผลขาดทุนจากการค้ำของสินทรัพย์จะถูกกลับรายการเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพิ่มขึ้นในภายหลังและจะกลับรายการได้ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสมหรือค่าตัดจำหน่าย

5.12 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันหมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัท ถูกควบคุมโดยบริษัทไม่ว่าจะเป็นทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึงบริษัทที่ทำหน้าที่ถือหุ้น บริษัทย่อย และกิจการที่เป็นบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลซึ่งถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมและมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญกับบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทตลอดทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทแต่ละรายการบริษัทคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

5.13 ประมวลการหนี้สิน

ประมวลการหนี้สินจะรับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินก็ต่อเมื่อบริษัทและบริษัทย่อยมีภาระหนี้สินเกิดขึ้นจากภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์จากอดีตและ

มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจะต้องถูกจ่ายไปเพื่อชำระภาระหนี้สินดังกล่าว โดยภาระหนี้สินดังกล่าวสามารถประมาณจำนวนเงินได้อย่างน่าเชื่อถือ

5.14 สัญญาเช่าการเงิน

สัญญาเช่าทรัพย์สินที่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนในความเป็นเจ้าของในทรัพย์สินให้กับบริษัท และบริษัทมีความตั้งใจที่จะใช้สิทธิในการซื้อทรัพย์สินเมื่อถึงวันที่ครบกำหนดของสัญญาเช่า ถูกบันทึกเป็นสัญญาเช่าการเงิน

ณ วันเริ่มต้นสัญญาเช่าทางการเงิน ต้นทุนของทรัพย์สินถูกบันทึกไว้พร้อมกับภาระผูกพันสำหรับการจ่ายค่าเช่าในอนาคตโดยไม่รวมจำนวนดอกเบี้ย ค่าใช้จ่ายทางการเงินบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงวดปีปัจจุบันตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

5.15 เครื่องมือทางการเงิน

บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีนโยบายที่จะประกอบธุรกรรมตราสารทางการเงินนอกงบแสดงฐานะการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์เพื่อการเก็งกำไรหรือเพื่อการค้า

เครื่องมือทางการเงินที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงินประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ลูกหนี้การค้าและเจ้าหนี้การค้ารวมตัวเงินรับ-จ่าย เงินกู้ยืมต่างๆ ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และเงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา ซึ่งนโยบายการบัญชีเฉพาะสำหรับแต่ละรายการได้เปิดเผยแยกไว้ในแต่ละหัวข้อที่เกี่ยวข้อง

5.16 ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้น

บริษัทรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส เงินสมทบกองทุนประกันสังคมและกองทุนสำรองเลี้ยงชีพเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน (โครงการสมทบเงิน)

บริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่บริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สิทธิประโยชน์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสิทธิประโยชน์ของบริษัท เงินที่บริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน (โครงการผลประโยชน์)

บริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน และตามโครงการผลตอบแทนพนักงานอื่นๆ ซึ่งบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

บริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งหลักการประมาณการดังกล่าวต้องใช้ข้อสมมติที่หลากหลาย รวมถึงข้อสมมติเกี่ยวกับอัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน อัตราการมรณะและอัตราเงินเฟ้อ

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial gains and losses) สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน บริษัทเล็กที่จะบันทึกหนี้สินทั้งหมดดังกล่าวเป็นครั้งแรกเป็นรายการปรับปรุงกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2554 ตามวิธีปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลงของมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19

5.17 กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อยเป็นกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรสำหรับปีด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ถือโดยบุคคลภายนอกที่ออกและเรียกชำระแล้วในระหว่างปี

5.18 ภาษีเงินได้นิติบุคคล

บริษัทบันทึกภาษีเงินได้นิติบุคคล (ถ้ามี) ตามจำนวนที่จะต้องจ่ายตามประมวลรัษฎากรเกณฑ์การคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคลและนโยบายที่ใช้ให้ดูเพิ่มเติมที่หมายเหตุข้อ 32

5.19 การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้จะส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่เกี่ยวกับรายได้ ค่าใช้จ่าย สินทรัพย์และหนี้สิน และต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงินเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

5.19.1 สัญญารับเหมาก่อสร้าง

บริษัทย่อยรับจ้างปลูกสร้างบ้านให้แก่ลูกค้าภายในโครงการของบริษัทโดยอ้างอิงกับขั้นความสำเร็จของงานก่อสร้างตามสัญญาตามอัตราร้อยละที่วิศวกรกำหนด ทั้งนี้ไม่รวมต้นทุนที่ดิน เมื่อกิจการสามารถประมาณผลของงานก่อสร้างตามสัญญาได้อย่างน่าเชื่อถือขั้นความสำเร็จของงานก่อสร้างถูกกำหนดโดยพิจารณาจากการสำรวจและประมาณการโดยวิศวกร โครงการ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณขั้นความสำเร็จของงาน โดยคำนึงถึงประสบการณ์ในอดีตและข้อมูลที่ได้รับจากวิศวกร

5.19.2 ประมาณการต้นทุนโครงการปลูกสร้างบ้านและรับจ้างปลูกสร้างบ้าน

บริษัทและบริษัทย่อยประมาณการต้นทุนงานปลูกสร้างของแต่ละโครงการและรับจ้างปลูกสร้างบ้าน จากรายละเอียดของแบบก่อสร้างและนำมาคำนวณจำนวนและมูลค่าวัสดุก่อสร้างที่ต้องใช้ในโครงการปลูกสร้างบ้านดังกล่าว รวมถึงค่าแรง ค่าวัสดุ ที่ต้องใช้ในการให้งานโครงการปลูกสร้างบ้านจนเสร็จ ประกอบกับการพิจารณาถึงแนวโน้มของการเปลี่ยนแปลงราคาวัสดุก่อสร้าง ค่าแรง และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ บริษัทและบริษัทย่อยจะทำการทบทวนประมาณการต้นทุนอย่างสม่ำเสมอ และทุกราวที่ต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจาก

ประมาณการต้นทุนอย่างเป็นสาระสำคัญ

5.19.3 ประมวลการค่าใช้จ่ายสำหรับโครงการปลูกสร้างบ้านและรับจ้างปลูกสร้างบ้าน

ในการประมวลการค่าใช้จ่ายสำหรับโครงการปลูกสร้างบ้าน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจและข้อมูลต่างๆที่เกี่ยวข้องในการประมวลการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการรับประกันผลงานและการเรียกร้องค่าความเสียหายจากงานปลูกสร้างบ้านตามสัญญา โดยอาศัยการประเมินสถานะของโครงการ การวิเคราะห์ข้อมูลค่าความเสียหายที่เกิดขึ้นจริงและข้อมูลสถิติในอดีต เป็นต้น อย่างไรก็ตาม การใช้ประมวลการและข้อสมมติฐานที่แตกต่างกันอาจมีผลต่อจำนวนประมวลการค่าใช้จ่ายสำหรับโครงการปลูกสร้างบ้าน

5.19.4 ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินค้างเหลือ ต้นทุนการพัฒนาที่ดินและที่ดินรอการพัฒนา

บริษัทและบริษัทย่อยพิจารณาการด้อยค่าของสินค้างเหลือ ต้นทุนการพัฒนาที่ดินและที่ดินรอการพัฒนา เมื่อพบว่าโครงการมีมูลค่ายุติธรรมลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญ ฝ่ายบริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของสินค้างเหลือ ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน และที่ดินรอการพัฒนาเท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนสุทธิ อย่างไรก็ตามความมีสาระสำคัญ และการปรับลดมูลค่าดังกล่าวขึ้นกับดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

5.19.5 เงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน

บริษัทประมวลการเงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน โดยใช้อัตราตามที่กฎหมายกำหนดและใช้มูลค่าประมวลการของงานสาธารณูปโภคเป็นฐานในการคำนวณ

5.19.6 สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าทางการเงิน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่าบริษัทได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

5.19.7 ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้

ในการประมวลค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมวลการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการไม่สามารถรับชำระหนี้คืนจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประวัติการจ่ายชำระหนี้ อายุของหนี้ที่ค้างค้างและฐานะการเงินที่เป็นอยู่ในขณะนั้น

5.19.8 ค่าเผื่อการค้อยค่าของเงินลงทุน

บริษัทจะตั้งค่าเผื่อการค้อยค่าของเงินลงทุนเมื่อฝ่ายบริหารใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาว่ามูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นระยะเวลานาน การที่จะสรุปว่าเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญหรือเป็นระยะเวลานานหรือไม่ นั้นจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

5.19.9 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคาร และอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงลงเช่นนั้นเกิดขึ้น

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการค้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการค้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น

5.19.10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ในการบันทึกและวัดมูลค่าของโปรแกรมคอมพิวเตอร์ ณ วันที่ได้มา ตลอดจนการทดสอบการค้อยค่าในภายหลัง ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากสินทรัพย์หรือหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด รวมทั้งการเลือกอัตราคิดลดที่เหมาะสมในการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดนั้นๆ

5.19.11 คดีฟ้องร้อง

บริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและเชื่อมั่นว่าประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินมีจำนวนที่เพียงพอ

6. รายการบัญชีกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทมีรายการบัญชีกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายส่วนหนึ่งของบริษัทเกิดขึ้นจากรายการกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว บริษัทเหล่านี้เกี่ยวข้องกัน โดยการมีผู้ถือหุ้นบางส่วนและ/หรือกรรมการร่วมกัน ผลของรายการดังกล่าวซึ่งเป็นรายการปกติธุรกิจได้รวมไว้ในงบการเงินตามมูลฐานที่ตกลงกัน โดยบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

รายการบัญชีที่มีสาระสำคัญระหว่างบริษัทกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2555 สรุปได้ดังนี้

รายละเอียดความสัมพันธ์ที่บริษัทมีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สรุปได้ดังนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/	สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์		
บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	ไทย	เป็นบริษัทย่อย		
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	ไทย	เป็นบริษัทย่อย		
บริษัท เอส.ซี. คอนสตรัคชั่น แอนด์ เดเวลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท		
บริษัท สถาพรพัฒนา ค้าวัสดุก่อสร้าง จำกัด	ไทย	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท		
บริษัท สถาพรโฮมมาร์ท (1999) จำกัด	ไทย	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท		
บริษัท ทรัพย์นำชัยพัฒนา จำกัด	ไทย	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท		
บริษัท นำชัยพัฒนาที่ดิน จำกัด	ไทย	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท		
บริษัท นำชัยพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำกัด	ไทย	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท		
บริษัท เอ็นซีเอช 2555 โฮลดิ้ง จำกัด	ไทย	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท		
ห้างหุ้นส่วนจำกัด สถาพรพัฒนาขนส่ง	ไทย	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัท		
ผู้จัดการกองมรดก คุณนำชัย ตันจาทอดธรรม	ไทย	ไทย	เป็นกรรมการ		
คุณสมเชาว์ ตันจาทอดธรรม	ไทย	ไทย	เป็นกรรมการ		
นางพัชรินทร์ ตันจาทอดธรรม	ไทย	ไทย	เป็นญาติผู้ถือหุ้น		
บริษัท เอ็นซีวีโรส จำกัด	ไทย	ไทย	เป็นบริษัทร่วมที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 20		
บริษัท ทีทีเคเอส เรียดเอสเตท จำกัด	ไทย	ไทย	เป็นบริษัทร่วมที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 20		
			บาท		
			งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	นโยบายกำหนดราคา	2555	2554	2555	2554
รายการในระหว่างปี					
บริษัทย่อย					
ดอกเบี้ยรับ					
บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.00 ต่อปี	-	-	5,917.81	-
รายได้อื่นๆ - ค่าเช่าสำนักงาน					
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	อัตรา 5,000 บาทต่อเดือน	-	-	60,000.00	60,000.00
รายได้อื่นๆ - ค่าสาธารณูปโภค					
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	อัตรา 1,401.87 บาทต่อเดือน	-	-	16,822.44	16,822.44
ค่าก่อสร้างบ้าน					
บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ราคาทุนบวกกำไร 10%	-	-	29,217,756.94	12,596,261.61
ค่าบริการโครงการ					
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	ขั้นต่ำ 30,000 บาท / โครงการ	-	-	1,101,000.00	2,466,000.00
ค่าสาธารณูปโภค					
บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ราคาทุน	-	-	3,660.00	2,070.00
ดอกเบี้ยจ่าย					
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.00 ต่อปี	-	-	36,575.33	-
บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ปี 2555 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.00 ต่อปี ปี 2554 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.50 ต่อปี	-	-	43,808.23	47,421.23
บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้อง					
ค่าซื้อวัสดุก่อสร้าง					
บริษัท สถาพรพัฒนา ค้าวัสดุก่อสร้าง จำกัด	ราคาลาด	112,557,423.77	100,888,213.98	95,344,650.34	95,224,880.90
บริษัท เอส.ซี. คอนสตรัคชั่น แอนด์ เดเวลอปเม้นท์ จำกัด	ราคาลาด	106,122.20	155,082.59	106,122.20	155,082.59
ค่าขนส่ง					
ห้างหุ้นส่วนจำกัด สถาพรพัฒนา ขนส่ง	ราคาลาด	-	20,362.50	-	20,362.50
ค่าเช่าที่ดิน					
นางพัชรินทร์ ตันจาทอดธรรม	เดือนละ 55,000 บาท	660,000.00	660,000.00	660,000.00	660,000.00
ดอกเบี้ยจ่าย					
บริษัท เอ็นซีเอช 2555 โฮลดิ้ง จำกัด	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.75 ต่อปี	678,184.92	-	678,184.92	-
ผู้จัดการกองมรดก คุณนำชัย ตันจาทอดธรรม	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.75 ต่อปี	-	4,712,983.57	-	4,712,983.57
คุณสมเชาว์ ตันจาทอดธรรม	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.75 ต่อปี	-	330,042.12	-	330,042.12

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 ที่มีสาระสำคัญ ดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
เงินกู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
- บริษัท เอ็น.ซี.พีเรือเฟอร์รี่ แมเนจเม้นท์ จำกัด				
ยอดคงเหลือยกมาต้นปี	-	-	-	-
ยอดเพิ่มระหว่างปี	-	-	1,000,000.00	-
ยอดลดลงระหว่างปี	-	-	(1,000,000.00)	-
ยอดคงเหลือยกไปปลายปี	-	-	-	-
เจ้าหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
- บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	101,650.00	-
- บริษัท เอ็น.ซี.พีเรือเฟอร์รี่ แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	13,086,416.73	7,407,318.62
- บริษัท เอส.ซี. คอนสตรัคชั่น แอนด์				
เดคคอร์เรชั่น จำกัด	295,489.09	226,050.77	295,489.09	226,050.77
- บริษัท สดภาพวัฒนา คิวส์คูก่อสร้าง จำกัด	37,416,396.07	24,171,407.17	32,212,086.22	21,615,586.98
- หจก. สดภาพวัฒนาขนส่ง	3,500.00	23,862.50	3,500.00	23,862.50
	<u>37,715,385.16</u>	<u>24,421,320.44</u>	<u>45,699,142.04</u>	<u>29,272,818.87</u>
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
- บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด				
ยอดคงเหลือยกมาต้นปี	-	-	-	-
ยอดเพิ่มระหว่างปี	-	-	2,500,000.00	-
ยอดลดลงระหว่างปี	-	-	(2,500,000.00)	-
ยอดคงเหลือยกไปปลายปี	-	-	-	-
- บริษัท เอ็น.ซี.พีเรือเฟอร์รี่ แมเนจเม้นท์ จำกัด				
ยอดคงเหลือยกมาต้นปี	-	-	-	14,550,000.00
ยอดเพิ่มระหว่างปี	-	-	13,600,000.00	-
ยอดลดลงระหว่างปี	-	-	(13,600,000.00)	(14,550,000.00)
ยอดคงเหลือยกไปปลายปี	-	-	-	-
- บริษัท เอ็นซีเอส 2555 โฮลดิ้ง จำกัด				
ยอดคงเหลือยกมาต้นปี	-	-	-	-
ยอดเพิ่มระหว่างปี	65,000,000.00	-	65,000,000.00	-
ยอดลดลงระหว่างปี	(65,000,000.00)	-	(65,000,000.00)	-
ยอดคงเหลือยกไปปลายปี	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
เงินกู้ยืมจากกรรมการ				
- ผู้จัดการกองมรดก คุณน้ำชัย ดันจาทอดธรรม				
ยอดคงเหลือยกมาต้นปี	-	116,400,000.00	-	116,400,000.00
ยอดเพิ่มระหว่างปี	-	-	-	-
ยอดลดลงระหว่างปี	-	(116,400,000.00)	-	(116,400,000.00)
ยอดคงเหลือยกไปปลายปี	-	-	-	-
- คุณสมเชาว์ ดันจาทอดธรรม				
ยอดคงเหลือยกมาต้นปี	-	11,715,000.00	-	11,715,000.00
ยอดเพิ่มระหว่างปี	-	-	-	-
ยอดลดลงระหว่างปี	-	(11,715,000.00)	-	(11,715,000.00)
ยอดคงเหลือยกไปปลายปี	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน เป็นการให้กู้ยืมโดยออกเป็นตั๋วสัญญาใช้เงิน โดยเรียกเก็บอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.00 ต่อปี ครบกำหนดจ่ายชำระตามวันที่ระบุไว้หน้าตั๋ว

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน เป็นการกู้ยืมโดยออกเป็นตั๋วสัญญาใช้เงิน โดยเสียอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.00 ต่อปี ในปี 2555 และอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.50 ต่อปี ในปี 2554 ครบกำหนดจ่ายชำระตามวันที่ระบุไว้หน้าตั๋ว

เงินกู้ยืมกรรมการที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่ เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท และจ่ายชำระเงินกู้ยืมของบริษัท

เงินกู้ยืมกรรมการ เป็นการกู้ยืมโดยออกเป็นตั๋วสัญญาใช้เงิน โดยเสียอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.75 ต่อปี ในปี 2554 และกำหนดจ่ายคืนตามวันที่ระบุไว้หน้าตั๋ว

การรับประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทได้ให้สถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ออกหนังสือค้ำประกันเพื่อค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าให้กับบริษัทย่อย เป็นจำนวนเงิน 0.40 ล้านบาท

ค่าตอบแทนผู้บริหาร

ค่าตอบแทนผู้บริหารนี้เป็นผลประโยชน์ที่จ่ายให้แก่ผู้บริหารของบริษัท ประกอบด้วยค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน ได้แก่ เงินเดือนและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง รวมไปถึงผลประโยชน์ตอบแทนในรูปอื่น ทั้งนี้ผู้บริหารของบริษัทหมายถึงบุคคลที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ได้แก่ กรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการและผู้จัดการอาวุโส

ค่าตอบแทนผู้บริหารสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
ผู้บริหาร				
ค่าตอบแทนผู้บริหาร				
ผลประโยชน์ระยะสั้น	39,958,533.58	34,059,773.68	39,809,853.58	33,918,653.68
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	1,157,030.00	1,094,266.00	1,133,260.00	1,077,871.00
รวม	<u>41,115,563.58</u>	<u>35,154,039.68</u>	<u>40,943,113.58</u>	<u>34,996,524.68</u>

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
เงินสดในมือ	712,000.00	622,400.00	662,000.00	612,400.00
เงินฝากกระแสรายวัน	24,227,718.93	9,661,460.00	21,103,918.17	9,544,204.88
เงินฝากออมทรัพย์	20,175,553.19	68,249,061.27	16,597,309.02	57,648,454.18
รวม	<u>45,115,272.12</u>	<u>78,532,921.27</u>	<u>38,363,227.19</u>	<u>67,805,059.06</u>

เงินฝากธนาคารดังกล่าวข้างต้น ได้รับดอกเบี้ยในอัตราลอยตัวตามอัตราที่ธนาคารกำหนด

8. เงินลงทุนชั่วคราว
บัญชีประกอบด้วย

	งบการเงินรวม (บาท)			
	2555		2554	
	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม
เงินฝากประจำ	117,199.98	117,199.98	114,528.19	114,528.19
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า				
- กองทุนเปิดไทยพาณิชย์สะสมทรัพย์				
ตราสารหนี้	498,517.00	538,718.91	18,498,517.00	18,619,748.34
รวม	615,716.98	655,918.89	18,613,045.19	18,734,276.53

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)			
	2555		2554	
	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม
เงินฝากประจำ	117,199.98	117,199.98	114,528.19	114,528.19
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า				
- กองทุนเปิดไทยพาณิชย์สะสมทรัพย์				
ตราสารหนี้	498,517.00	538,718.91	498,517.00	526,961.79
รวม	615,716.98	655,918.89	613,045.19	641,489.98

9. ลูกหนี้การค้า
ลูกหนี้การค้า ประกอบด้วย

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
กิจการอสังหาริมทรัพย์				
ลูกหนี้การค้า	325,560.00	330,560.00	325,560.00	330,560.00
กิจการรับเหมาก่อสร้าง				
ลูกหนี้ค่ารับเหมาก่อสร้าง	8,181,900.23	-	-	-
กิจการบริหารหมู่บ้าน				
ลูกหนี้ค่าบริหารหมู่บ้าน	143,915.00	264,165.00	-	-
รวม	8,651,375.23	594,725.00	325,560.00	330,560.00
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(325,560.00)	(330,560.00)	(325,560.00)	(330,560.00)
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	8,325,815.23	264,165.00	-	-

ลูกหนี้การค้า วิเคราะห์แยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	8,325,815.23	264,165.00	-	-
มากกว่า 0 เดือนถึง 3 เดือน	-	-	-	-
มากกว่า 3 เดือนถึง 6 เดือน	-	-	-	-
มากกว่า 6 เดือนถึง 12 เดือน	-	-	-	-
มากกว่า 12 เดือน	325,560.00	330,560.00	325,560.00	330,560.00
รวม	8,651,375.23	594,725.00	325,560.00	330,560.00

ค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี ดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
ยอดต้นปี	330,560.00	297,402.00	330,560.00	297,402.00
เพิ่มขึ้น	-	33,158.00	-	33,158.00
ลดลง	(5,000.00)	-	(5,000.00)	-
ยอดสิ้นปี	325,560.00	330,560.00	325,560.00	330,560.00

รายการค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญที่ลดลงในระหว่างปี 2555 เกิดจากการได้รับคืนเงินจำนวน 5,000 บาท

10. สินค้ำคงเหลือ

สินค้ำคงเหลือ ประกอบด้วย

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
ราคาทุนบ้านสร้างเสร็จ	418,518,091.15	321,140,392.81	418,518,091.15	321,140,392.81
งานระหว่างก่อสร้าง	7,710,761.08	643,045.00	-	-
รวม	426,228,852.23	321,783,437.81	418,518,091.15	321,140,392.81
หัก ค่าเสื่อมมูลค่าสินค้ำลดลง	(15,485,682.34)	(4,464,140.90)	(15,485,682.34)	(4,464,140.90)
สินค้ำคงเหลือ - สุทธิ	410,743,169.89	317,319,296.91	403,032,408.81	316,676,251.91

ค่าเผื่อมูลค่าสินค้านำลดลงมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี ดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
ยอดต้นปี	4,464,140.90	-	4,464,140.90	-
เพิ่มขึ้น / รับโอน	11,021,541.44	4,464,140.90	11,021,541.44	4,464,140.90
ลดลง	-	-	-	-
ยอดสิ้นปี	15,485,682.34	4,464,140.90	15,485,682.34	4,464,140.90

บริษัทมีข้อผูกพันตามสัญญาจะซื้อจะขายที่เซ็นสัญญาแล้ว ดังนี้

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2555		2554	
	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท
บ้านสร้างเสร็จ	90	418.52	83	321.14
บ้านสร้างเสร็จที่เซ็นสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว	(14)	(46.53)	(21)	(48.46)
บ้านสร้างเสร็จคงเหลือยกไปที่ยังไม่ได้ ทำสัญญาจะซื้อจะขาย	76	371.99	62	272.68

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 สินค้าคงเหลือของบริษัททั้งหมดจำนวน 418.52 ล้านบาท และ 321.14 ล้านบาท ตามลำดับ ได้นำไปค้ำประกันส่วนหนึ่งของวงเงินกู้ยืมระยะยาวกับธนาคารพาณิชย์ในประเทศตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 21

11. ต้นทุนการพัฒนาที่ดินและที่ดินรอการพัฒนา

11.1 ต้นทุนการพัฒนาที่ดินที่เกิดขึ้นแล้ว ประกอบด้วย

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน	2,297,185,117.15	2,355,922,850.73	2,297,185,117.15	2,355,922,850.73
ค่าพัฒนาสาธารณูปโภค	627,543,233.46	549,219,577.18	627,543,233.46	549,219,577.18
บ้านระหว่างปลูกสร้าง	3,862,084,258.40	3,424,691,441.91	3,863,667,530.72	3,425,558,683.60
ดอกเบี้ยคิดเข้าต้นทุน	308,550,120.51	290,694,987.17	308,550,120.51	290,694,987.17
รวม	7,095,362,729.52	6,620,528,856.99	7,096,946,001.84	6,621,396,098.68
หัก โอนไปสินค้าสำเร็จรูป	(418,518,091.15)	(321,140,392.81)	(418,518,091.15)	(321,140,392.81)
โอนไปต้นทุนขาย	(5,451,970,181.10)	(4,936,433,072.36)	(5,451,970,181.10)	(4,936,433,072.36)
ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน	1,224,874,457.27	1,362,955,391.82	1,226,457,729.59	1,363,822,633.51
หัก ค่าเผื่อมูลค่าต้นทุนการพัฒนา ที่ดินลดลง	-	(36,691,541.44)	-	(36,691,541.44)
ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน - สุทธิ	1,224,874,457.27	1,326,263,850.38	1,226,457,729.59	1,327,131,092.07

ค่าเพื่อมูลค่าต้นทุนการพัฒนาที่ดินลดลงมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี ดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
ยอดต้นปี	(36,691,541.44)	-	(36,691,541.44)	-
เพิ่มขึ้น	-	(40,485,682.34)	-	(40,485,682.34)
ลดลง (โอนกลับ)	29,503,971.90	-	29,503,971.90	-
โอนออก	7,187,569.54	3,794,140.90	7,187,569.54	3,794,140.90
ยอดสิ้นปี	-	(36,691,541.44)	-	(36,691,541.44)

ในปี 2555 บริษัทได้บันทึกโอนกลับรายการค่าเพื่อมูลค่าต้นทุนการพัฒนาที่ดินจำนวน 29.50 ล้านบาท และในระหว่างปีโครงการมีกำไรจากการขายบ้าน และเนื่องจากราคาขายที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระในปี 2555 มีราคาทั้งโครงการมีมูลค่าสูงกว่าต้นทุนทั้งโครงการ

ในปี 2555 ค่าเพื่อมูลค่าต้นทุนการพัฒนาที่ดิน โอนออกจำนวนเงิน 7.18 ล้านบาท จากการโอนบ้านที่สร้างเสร็จไปบัญชีสินค้าคงเหลือทั้งจำนวน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินในโครงการของบริษัททั้งหมดรวมจำนวน 2,049.86 ล้านบาท และ 1,542.98 ล้านบาท ตามลำดับ ได้นำไปค้ำประกันส่วนหนึ่งของวงเงินกู้ยืมระยะยาวกับธนาคารพาณิชย์ในประเทศ ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 21

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 บริษัทได้บันทึกดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้องส่วนหนึ่งจำนวนเงินประมาณ 36.84 ล้านบาท และ 28.37 ล้านบาท ตามลำดับ ไว้เป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนการพัฒนาที่ดิน โดยมีอัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนสำหรับการคำนวณดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 6.12 และร้อยละ 7.16 ตามลำดับ

11.2 ภาระจากการพัฒนาโครงการที่ดำเนินการอยู่

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554
จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่ต้นปี	16	15
จำนวนโครงการที่ปิดแล้ว	2	1
จำนวนโครงการที่เปิดใหม่	1	2
จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่สิ้นปี	15	16
มูลค่าซื้อขายที่ได้ทำสัญญาแล้วทั้งสิ้น (ล้านบาท)	8,097.52	7,163.78
คิดเป็นร้อยละของยอดขายรวมของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่	71.18	61.62

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 บริษัทมีข้อผูกพันที่จะต้องทำการพัฒนาโครงการในส่วนของสาธารณูปโภคส่วนกลางสำหรับโครงการที่ดำเนินการอยู่เป็นมูลค่า 73.61 ล้านบาท และ 144.68 ล้านบาท ตามลำดับ

11.3 ที่ดินรอการพัฒนา

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
ยอดยกมา	1,370,818,977.52	1,408,598,944.54	1,370,462,366.52	1,404,690,071.41
<u>บวก</u> เพิ่มในระหว่างปี	476,684,031.63	339,549,501.65	476,684,031.63	339,549,501.65
รวม	1,847,503,009.15	1,748,148,446.19	1,847,146,398.15	1,744,239,573.06
<u>หัก</u> โอนออกเป็นต้นทุนพัฒนาที่ดิน	(66,537,559.67)	(210,326,601.91)	(66,537,559.67)	(210,326,601.91)
ลดลงจากการขาย	-	(167,002,866.76)	-	(163,450,604.63)
ที่ดินรอการพัฒนา	<u>1,780,965,449.48</u>	<u>1,370,818,977.52</u>	<u>1,780,608,838.48</u>	<u>1,370,462,366.52</u>

เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2555 บริษัทได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับบุคคลธรรมดาเป็นจำนวน 271 ล้านบาท กำหนดโอนกรรมสิทธิ์ในวันที่ 13 พฤษภาคม 2556 และวันที่ 13 สิงหาคม 2556 บริษัทได้จ่ายเงินล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินแล้วเป็นจำนวน 27.10 ล้านบาท โดยแสดงในงบแสดงฐานะการเงินภายใต้บัญชีเงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทได้นำที่ดินรอการพัฒนาส่วนใหญ่ไปค้ำประกันวงเงินกู้ยืมระยะยาวกับธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทและบริษัทย่อยได้นำที่ดินรอการพัฒนาทั้งหมดไปค้ำประกันวงเงินกู้ยืมระยะยาวกับธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 21

12. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	4,472,931.41	2,642,261.34	4,442,087.61	2,618,532.94
ลูกหนี้กรมสรรพากร	918,706.89	840,134.59	802,444.18	731,335.16
ลูกหนี้สำรองจ่าย	3,651,116.40	3,139,781.39	-	-
ลูกหนี้ตามสิทธิเรียกร้อง	180,000.00	180,000.00	180,000.00	180,000.00
เงินให้กู้ยืมพนักงาน	1,805,388.35	4,421,660.00	1,674,292.86	4,053,190.00
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1,784,523.13	1,634,358.68	1,767,709.29	1,206,572.18
รวม	12,812,666.18	12,858,196.00	8,866,533.94	8,789,630.28
<u>หัก</u> ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(313,154.00)	(313,154.00)	(313,154.00)	(313,154.00)
สุทธิ	<u>12,499,512.18</u>	<u>12,545,042.00</u>	<u>8,553,379.94</u>	<u>8,476,476.28</u>

ค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี ดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
ยอดต้นปี	313,154.00	313,154.00	313,154.00	313,154.00
เพิ่มขึ้น	-	-	-	-
ลดลง	-	-	-	-
ยอดสิ้นปี	313,154.00	313,154.00	313,154.00	313,154.00

13. เงินฝากที่ติดภาระค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 บริษัทมีเงินฝากประจำ จำนวนเงิน 889,340.40 บาท และ 869,913.35 บาท ตามลำดับ ได้นำไปวางเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันการขอกู้เงินของลูกค้า และค้ำประกันการใช้น้ำมัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 บริษัทย่อยมีเงินฝากประจำ จำนวนเงิน 222,026.31 บาท และ 217,475.95 บาท ตามลำดับ ได้นำไปค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร

เงินฝากธนาคารดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยในอัตราลอยตัวตามที่ธนาคารกำหนด

14. เงินลงทุนในบริษัทร่วมและบริษัทย่อย

	ทุนชำระแล้ว (บาท)		ถือหุ้นร้อยละ		จำนวนเงิน (บาท)		เงินปันผลรับ (บาท)	
	2555	2554	2555	2554	2555	2554	2555	2554
วิธีส่วนได้เสีย								
บริษัทร่วม								
บริษัท เอ็นซัวร์โฮม จำกัด								
	2,000,000.00	2,000,000.00	12	20	30,487.13	39,456.27	-	-
หัก : ค่าเพื่อผลขาดทุนจากการซื้อขาย					(30,487.13)	-		
เงินลงทุนในบริษัทร่วม - สุทธิ					-	39,456.27		
บริษัทย่อย								
บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้								
แมนจเม้นท์ จำกัด	10,000,000.00	10,000,000.00	100	100	27,962,494.87	28,370,896.08	-	-
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง								
แมนจเม้นท์ จำกัด	1,000,000.00	1,000,000.00	100	100	2,756,929.73	3,883,364.47	-	-
					30,719,424.60	32,254,260.55	-	-
หัก : ค่าเพื่อผลขาดทุนจากการซื้อขาย					-	-		
เงินลงทุนในบริษัทย่อย-สุทธิ					30,719,424.60	32,254,260.55		

	ทุนชำระแล้ว (บาท)		ถือหุ้นร้อยละ		จำนวนเงิน (บาท)		เงินปันผลรับ (บาท)	
	2555	2554	2555	2554	2555	2554	2555	2554
วิธีราคาทุน								
บริษัทร่วม								
บริษัท เอ็นซัวร์โฮม จำกัด	2,000,000.00	2,000,000.00	12	20	240,000.00	400,000.00	-	-
หัก : ค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า					(240,000.00)	(400,000.00)		
เงินลงทุนในบริษัทร่วม-สุทธิ					<u>-</u>	<u>-</u>		
บริษัทย่อย								
บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้								
แมนจเม้นท์ จำกัด	10,000,000.00	10,000,000.00	100	100	11,864,497.95	11,864,497.95	-	-
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง								
แมนจเม้นท์ จำกัด	1,000,000.00	1,000,000.00	100	100	-	-	-	-
					11,864,497.95	11,864,497.95	-	-
หัก : ค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า					-	-		
เงินลงทุนในบริษัทย่อย-สุทธิ					<u>11,864,497.95</u>	<u>11,864,497.95</u>		

ในเดือนตุลาคม 2555 บริษัท เอ็นซัวร์โฮม จำกัด เป็นบริษัทร่วมของบริษัท และบริษัท ทีพีเคเอส เรียดเอสเตท จำกัด เป็นบริษัทร่วมที่ถือหุ้นผ่านบริษัท เอ็นซัวร์โฮม จำกัด ได้เลิกกิจการ และได้ทำการจดทะเบียนเลิกกิจการกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2555 และอยู่ในระหว่างการชำระบัญชี ในระหว่างปี 2555 บริษัทได้รับคืนเงินลงทุนแล้วจำนวน 160,000 บาท ส่วนที่เหลือผู้บริหารของบริษัทคาดว่าจะไม่ได้รับคืนเงินลงทุนในบริษัทร่วมดังกล่าว จึงพิจารณาตั้งค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุน ทั้งจำนวนเป็นเงิน 240,000 บาท

15. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)				
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 54	จำนวนที่ เพิ่มขึ้น	จำนวน ที่ลดลง	จำนวนที่รับโอน (โอนออก)	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 55
ราคาทุน					
ที่ดิน - สำนักงาน	660,000.00	-	-	-	660,000.00
- สโมสร	82,259,898.06	-	(9,345,423.42)	-	72,914,474.64
อาคาร - สำนักงาน	10,203,302.00	-	-	-	10,203,302.00
- สโมสร	124,163,638.02	-	-	-	124,163,638.02
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	43,923,622.24	-	-	-	43,923,622.24
ส่วนปรับปรุงอาคาร	6,289,238.59	385,000.00	-	-	6,674,238.59
เครื่องจักรและอุปกรณ์	4,194,048.96	1,992,917.31	-	-	6,186,966.27
เครื่องใช้สำนักงาน	26,323,676.83	3,097,146.53	(4,650,652.15)	-	24,770,171.21
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	16,049,582.98	3,535,914.56	(370,327.00)	-	19,215,170.54
ยานพาหนะ	17,747,066.75	2,361,870.00	(1,840,500.00)	2,512,159.00	20,780,595.75
ยานพาหนะ-ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	4,297,000.00	-	-	(2,512,159.00)	1,784,841.00
รวม	<u>336,111,074.43</u>	<u>11,372,848.40</u>	<u>(16,206,902.57)</u>	<u>-</u>	<u>331,277,020.26</u>
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม					
อาคาร - สำนักงาน	(8,754,506.11)	(510,165.11)	-	-	(9,264,671.22)
- สโมสร	(57,175,016.94)	(6,078,620.15)	-	-	(63,253,637.09)
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	(42,479,737.79)	(906,663.74)	-	-	(43,386,401.53)
ส่วนปรับปรุงอาคาร	(3,275,123.76)	(314,461.90)	-	-	(3,589,585.66)
เครื่องจักรและอุปกรณ์	(1,977,662.77)	(596,601.45)	-	-	(2,574,264.22)
เครื่องใช้สำนักงาน	(19,666,320.45)	(1,896,629.88)	4,650,627.15	-	(16,912,323.18)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(11,543,850.71)	(1,570,108.27)	370,326.00	-	(12,743,632.98)
ยานพาหนะ	(11,826,381.95)	(1,167,901.72)	1,840,498.00	(1,148,891.77)	(12,302,677.44)
ยานพาหนะ-ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	(1,074,936.55)	(732,401.80)	-	1,148,891.77	(658,446.58)
รวม	<u>(157,773,537.03)</u>	<u>(13,773,554.02)</u>	<u>6,861,451.15</u>	<u>-</u>	<u>(164,685,639.90)</u>
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	178,337,537.40				166,591,380.36
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า	-	(16,000,000.00)	-	-	(16,000,000.00)
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	<u>178,337,537.40</u>				<u>150,591,380.36</u>

	งบการเงินรวม (บาท)				ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 54
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 53	จำนวนที่ เพิ่มขึ้น	จำนวน ที่ลดลง	จำนวนที่รับโอน (โอนออก)	
ราคาทุน					
ที่ดิน - สำนักงาน	1,947,858.35	-	(1,287,858.35)	-	660,000.00
- สโมสร	82,259,898.06	-	-	-	82,259,898.06
อาคาร - สำนักงาน	11,236,190.47	-	(1,032,888.47)	-	10,203,302.00
- สโมสร	124,163,638.02	-	-	-	124,163,638.02
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	43,523,622.24	400,000.00	-	-	43,923,622.24
ส่วนปรับปรุงอาคาร	6,289,238.59	-	-	-	6,289,238.59
เครื่องจักรและอุปกรณ์	2,104,418.98	2,089,629.98	-	-	4,194,048.96
เครื่องใช้สำนักงาน	23,738,492.07	3,532,167.47	(946,982.71)	-	26,323,676.83
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	13,414,972.98	2,650,469.06	(15,859.06)	-	16,049,582.98
ยานพาหนะ	13,826,695.75	4,024,801.00	(1,003,430.00)	899,000.00	17,747,066.75
ยานพาหนะ-ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	5,196,000.00	-	-	(899,000.00)	4,297,000.00
รวม	327,701,025.51	12,697,067.51	(4,287,018.59)	-	336,111,074.43
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม					
อาคาร - สำนักงาน	(8,473,840.32)	(519,928.03)	239,262.24	-	(8,754,506.11)
- สโมสร	(51,107,348.71)	(6,067,668.23)	-	-	(57,175,016.94)
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	(40,939,761.36)	(1,539,976.43)	-	-	(42,479,737.79)
ส่วนปรับปรุงอาคาร	(2,960,661.86)	(314,461.90)	-	-	(3,275,123.76)
เครื่องจักรและอุปกรณ์	(1,785,205.87)	(192,456.90)	-	-	(1,977,662.77)
เครื่องใช้สำนักงาน	(19,214,106.15)	(1,390,195.30)	937,981.00	-	(19,666,320.45)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(10,450,650.91)	(1,107,680.57)	14,480.77	-	(11,543,850.71)
ยานพาหนะ	(11,921,876.21)	(518,923.65)	1,003,429.00	(389,011.09)	(11,826,381.95)
ยานพาหนะ-ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	(731,545.84)	(732,401.80)	-	389,011.09	(1,074,936.55)
รวม	(147,584,997.23)	(12,383,692.81)	2,195,153.01	-	(157,773,537.03)
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	180,116,028.28				178,337,537.40

งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)				
ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค.54	จำนวนที่ เพิ่มขึ้น	จำนวน ที่ลดลง	จำนวนที่รับ โอน (โอนออก)	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 55
ราคาทุน				
ที่ดิน - สำนักงาน	660,000.00	-	-	660,000.00
- สโมสร	82,259,898.06	-	(9,345,423.42)	72,914,474.64
อาคาร - สำนักงาน	10,203,302.00	-	-	10,203,302.00
- สโมสร	124,163,638.02	-	-	124,163,638.02
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	43,923,622.24	-	-	43,923,622.24
ส่วนปรับปรุงอาคาร	6,289,238.59	385,000.00	-	6,674,238.59
เครื่องจักรและอุปกรณ์	3,048,386.49	325,035.11	-	3,373,421.60
เครื่องใช้สำนักงาน	24,125,828.34	3,088,869.05	(4,650,652.15)	22,564,045.24
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	15,899,082.98	3,535,914.56	(370,327.00)	19,064,670.54
ยานพาหนะ	16,524,767.83	2,091,870.00	(1,840,500.00)	19,288,296.83
ยานพาหนะ-ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	4,297,000.00	-	-	(2,512,159.00)
รวม	<u>331,394,764.55</u>	<u>9,426,688.72</u>	<u>(16,206,902.57)</u>	<u>-</u>
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม				
อาคาร - สำนักงาน	(8,754,506.11)	(510,165.11)	-	(9,264,671.22)
- สโมสร	(57,175,016.94)	(6,078,620.15)	-	(63,253,637.09)
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	(42,479,737.79)	(906,663.74)	-	(43,386,401.53)
ส่วนปรับปรุงอาคาร	(3,275,123.76)	(314,461.90)	-	(3,589,585.66)
เครื่องจักรและอุปกรณ์	(1,259,480.80)	(424,966.30)	-	(1,684,447.10)
เครื่องใช้สำนักงาน	(17,771,691.62)	(1,810,379.93)	4,650,627.15	(14,931,444.40)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(11,389,522.17)	(1,570,108.27)	370,326.00	(12,589,304.44)
ยานพาหนะ	(10,619,879.86)	(1,145,533.58)	1,840,498.00	(11,073,807.21)
ยานพาหนะ-ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	(1,074,936.55)	(732,401.80)	-	1,148,891.77
รวม	<u>(153,799,895.60)</u>	<u>(13,493,300.78)</u>	<u>6,861,451.15</u>	<u>-</u>
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	177,594,868.95	-	-	164,182,805.47
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า	-	(16,000,000.00)	-	(16,000,000.00)
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	<u>177,594,868.95</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>148,182,805.47</u>

งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)					
ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค.53	จำนวนที่ เพิ่มขึ้น	จำนวน ที่ลดลง	จำนวนที่รับ โอน (โอนออก)	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 54	
ราคาทุน					
ที่ดิน - สำนักงาน	1,947,858.35	-	(1,287,858.35)	-	660,000.00
- สโมสร	82,259,898.06	-	-	-	82,259,898.06
อาคาร - สำนักงาน	11,236,190.47	-	(1,032,888.47)	-	10,203,302.00
- สโมสร	124,163,638.02	-	-	-	124,163,638.02
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	43,523,622.24	400,000.00	-	-	43,923,622.24
ส่วนปรับปรุงอาคาร	6,289,238.59	-	-	-	6,289,238.59
เครื่องจักรและอุปกรณ์	1,417,196.01	1,631,190.48	-	-	3,048,386.49
เครื่องใช้สำนักงาน	21,735,622.58	3,337,188.47	(946,982.71)	-	24,125,828.34
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	13,264,472.98	2,650,469.06	(15,859.06)	-	15,899,082.98
ยานพาหนะ	12,617,396.83	4,011,801.00	(1,003,430.00)	899,000.00	16,524,767.83
ยานพาหนะ-ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	5,196,000.00	-	-	(899,000.00)	4,297,000.00
รวม	323,651,134.13	12,030,649.01	(4,287,018.59)	-	331,394,764.55
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม					
อาคาร - สำนักงาน	(8,473,840.32)	(519,928.03)	239,262.24	-	(8,754,506.11)
- สโมสร	(51,107,348.71)	(6,067,668.23)	-	-	(57,175,016.94)
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	(40,939,761.36)	(1,539,976.43)	-	-	(42,479,737.79)
ส่วนปรับปรุงอาคาร	(2,960,661.86)	(314,461.90)	-	-	(3,275,123.76)
เครื่องจักรและอุปกรณ์	(1,098,014.90)	(161,465.90)	-	-	(1,259,480.80)
เครื่องใช้สำนักงาน	(17,386,885.28)	(1,322,787.34)	937,981.00	-	(17,771,691.62)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(10,296,322.37)	(1,107,680.57)	14,480.77	-	(11,389,522.17)
ยานพาหนะ	(10,717,540.96)	(516,756.81)	1,003,429.00	(389,011.09)	(10,619,879.86)
ยานพาหนะ-ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	(731,545.84)	(732,401.80)	-	389,011.09	(1,074,936.55)
รวม	(143,711,921.60)	(12,283,127.01)	2,195,153.01	-	(153,799,895.60)
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	179,939,212.53				177,594,868.95

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 ที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้างในส่วนสำนักงาน ที่ดินและอาคารสโมสรบางส่วนรวมจำนวน 111.39 ล้านบาท (มูลค่าสุทธิตามบัญชี จำนวนเงิน 67.11 ล้านบาท และ 71.63 ล้านบาท ตามลำดับ) นำไปจดจำนองค้ำประกันเงินกู้ยืมประเภทเงินเบิกเกินบัญชีจากธนาคารพาณิชย์ สองแห่งวงเงิน 35 ล้านบาท

สินทรัพย์ที่ตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้ว แต่ยังใช้งานอยู่มีราคาทุน ดังนี้

รายการสินทรัพย์	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
อาคาร - สโมสร(สนามเทนนิส)	2,858,014.06	2,858,014.06	2,858,014.06	2,858,014.06
บ้านตัวอย่างและสำนักงานขาย	39,487,448.88	38,810,480.35	39,487,448.88	38,810,480.35
เครื่องจักร และอุปกรณ์	1,064,695.20	1,639,388.93	1,064,695.20	984,471.44
เครื่องใช้สำนักงาน	11,800,252.43	17,950,109.61	11,800,252.43	16,379,255.06
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	9,463,055.21	9,864,862.01	9,463,055.21	9,714,362.01
ยานพาหนะ	7,718,606.90	10,764,510.49	7,718,606.90	9,557,406.90
รวม	72,392,072.68	81,887,365.45	72,392,072.68	78,303,989.82

16. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 สรุปได้ดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 54	จำนวนที่ เพิ่มขึ้น / รับโอน	จำนวนที่ ลดลง / โอนออก	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 55
ราคาทุน				
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	4,205,290.50	2,229,102.95	-	6,434,393.45
งานระหว่างทำ-ค่าพัฒนาระบบ	825,000.00	-	(825,000.00)	-
รวม	5,030,290.50	2,229,102.95	(825,000.00)	6,434,393.45
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(1,146,777.31)	(679,952.25)	-	(1,826,729.56)
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	3,883,513.19			4,607,663.89

	บาท			
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 53	จำนวนที่ เพิ่มขึ้น	จำนวนที่ ลดลง	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 54
ราคาทุน				
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	3,950,812.40	254,478.10	-	4,205,290.50
งานระหว่างทำ-ค่าพัฒนาระบบ	825,000.00	-	-	825,000.00
รวม	4,775,812.40	254,478.10	-	5,030,290.50
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(689,502.39)	(457,274.92)	-	(1,146,777.31)
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	4,086,310.01			3,883,513.19

17. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน
บัญชีนี้ประกอบด้วย

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	45,406,194.88	5,835,010.93	45,406,194.88	5,835,010.93
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	169,627,500.00	159,197,500.00	169,627,500.00	159,197,500.00
รวม	215,033,694.88	165,032,510.93	215,033,694.88	165,032,510.93

	วงเงิน (ล้านบาท)		อัตราดอกเบี้ย	วันครบกำหนด	ภาระค้ำประกัน
	2555	2554			
<u>วงเงินเบิกเกินบัญชี</u>					
บริษัทใหญ่					
- บ. ไทยพาณิชย์	25.00	25.00	อัตรา MOR ต่อปี	เมื่อตกลง	- จัดจ้างที่ดินบางส่วนพร้อม สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินของบริษัท
- บ. ซีไอเอ็มบี ไทย	10.00	10.00	อัตรา MOR ต่อปี	เมื่อตกลง	- ค้ำประกันโดยกรรมการบางท่าน - จัดจ้างที่ดินบางส่วนพร้อม สิ่ง ปลูกสร้างบนที่ดินของบริษัท
- บ. ยูโอบี	20.00	20.00	อัตราเงินฝากประจำ 6 เดือน บวกร้อยละ 1.15	เมื่อตกลง	- ค้ำประกันโดยกรรมการบางท่าน และบัญชีเงินฝากประจำของ กรรมการบางท่าน
รวมวงเงิน	55.00	55.00			
<u>เงินกู้ยืมระยะสั้น</u>					
บริษัทใหญ่					
- บ. กรุงศรีอยุธยา	35.00	35.00	อัตรา MLR ลบร้อยละ 0.25 ต่อปี	18 มกราคม 2556	- จัดจ้างที่ดินพร้อมสิ่งปลูก สร้าง
- บ. ไทยพาณิชย์	134.63	124.20	อัตรา MLR ลบร้อยละ 0.50 ต่อปี	8 กุมภาพันธ์, 14 มีนาคม และ 9 พฤษภาคม 2556	- จัดจ้างที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ทั้ง ที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นต่อไปใน ภายหน้าบนที่ดินของโครงการ
	169.63	159.20			
รวมวงเงิน	224.63	214.20			

ภายใต้สัญญาเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคารบริษัทจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข
ต่างๆ ที่กำหนดไว้นี้อย่างถูกต้องทุกประการ

นอกจากนี้บริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่สัญญาเงินกู้กำหนดในเรื่องที่สำคัญ ได้แก่ ไม่จำหน่าย จ่าย
โอน ให้เช่า จำนำ จำนอง ก่อให้เกิดภาระติดพันที่มีผลทำให้บุคคลอื่นมีสิทธิเหนือทรัพย์สินของผู้กู้ ไม่ก่อ
ภาระหนี้สินหรือภาระผูกพันใดๆ ในแต่ละครั้งเป็นจำนวนเงินตั้งแต่สิบล้านบาทขึ้นไป เว้นแต่ จะได้รับ
ความยินยอมจากผู้ให้กู้ก่อน การรักษาอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนไม่เกิน 1.5:1 การงดจ่ายเงินปันผลเว้นแต่ผู้ให้

ผู้เห็นว่าไม่กระทบกระเทือนต่อความสามารถในการจ่ายชำระหนี้ของผู้กู้ การห้ามลดทุนจดทะเบียน และการยกผลประโยชน์จากการทำประกันภัยทรัพย์สินของบริษัทให้แก่ผู้ให้กู้ เป็นต้น

18. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น
บัญชีนี้ประกอบด้วย

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
เจ้าหนี้การค้า	72,017,656.56	63,454,160.01	70,604,547.33	60,339,587.51
เจ้าหนี้อื่นๆ	1,906,952.74	3,490,558.08	1,906,952.74	3,490,558.08
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	2,925,199.55	2,471,917.62	2,681,550.09	2,471,917.62
อื่น ๆ	1,345,623.62	129,038.00	746,485.71	129,038.00
รวม	<u>78,195,432.47</u>	<u>69,545,673.71</u>	<u>75,939,535.87</u>	<u>66,431,101.21</u>

19. ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
ค่างวดที่ถึงกำหนดชำระแล้ว	7,562,101,184.56	6,774,810,181.89	7,562,101,184.56	6,774,810,181.89
หัก การรับรู้รายได้	<u>(7,539,732,663.56)</u>	<u>(6,722,625,846.89)</u>	<u>(7,539,732,663.56)</u>	<u>(6,722,625,846.89)</u>
ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้สำหรับ สัญญาจะซื้อขายที่ดินที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ และรับเงินงวดเกินค่างวดตามสัญญา	<u>22,368,521.00</u>	<u>52,184,335.00</u>	<u>22,368,521.00</u>	<u>52,184,335.00</u>

20. ภาระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน

ภาระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินมีรายละเอียด ดังนี้

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)					
	2555			2554		
	เงินต้น	ดอกเบี้ยรอดตัด	ยอดชำระ	เงินต้น	ดอกเบี้ยรอดตัด	ยอดชำระ
ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	462,866.19	11,085.81	473,952.00	880,572.69	36,553.31	917,126.00
ถึงกำหนดการจ่ายชำระหลัง จากหนึ่งปีแต่ไม่เกินสามปี	39,371.13	124.88	39,496.01	502,238.30	11,210.69	513,448.99
รวม	<u>502,237.32</u>	<u>11,210.69</u>	<u>513,448.01</u>	<u>1,382,810.99</u>	<u>47,764.00</u>	<u>1,430,574.99</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 บริษัทมีสัญญาเช่าซื้อยานพาหนะจำนวนสี่สัญญา กับบริษัท
ลิสซิ่งในประเทศ มูลค่าตามสัญญาเป็นเงิน 4,179,348 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ระยะเวลาผ่อนชำระ 36
งวด จ่ายชำระงวดเดือนละ 20,535 - 39,496 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาดังกล่าวข้างต้น บริษัทจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อจำกัดต่าง ๆ ที่
กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าว

ภาระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินมีการกำกับประกัน โดยกรรมการของบริษัท

หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีได้แสดงไว้ในส่วนของหนี้สิน
หมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงิน

21. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน
บัญชีนี้ประกอบด้วย

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารในประเทศ				
แห่งที่ 1	349,142,264.31	206,932,855.00	349,142,264.31	206,932,855.00
แห่งที่ 2	-	52,695,561.70	-	52,695,561.70
แห่งที่ 3	304,356,942.57	14,439,231.26	304,356,942.57	14,439,231.26
แห่งที่ 4	117,869,378.00	129,000,000.00	117,869,378.00	129,000,000.00
รวม	771,368,584.88	403,067,647.96	771,368,584.88	403,067,647.96
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(173,645,517.81)	-	(173,645,517.81)	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	597,723,067.07	403,067,647.96	597,723,067.07	403,067,647.96

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 รายละเอียดดังนี้

	บาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	403,067,647.96	403,067,647.96
หัก : จ่ายคืนเงินกู้	(642,247,934.55)	(642,247,934.55)
บวก : กู้เพิ่มระหว่างปี	1,010,548,871.47	1,010,548,871.47
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	771,368,584.88	771,368,584.88

	วงเงิน (ล้านบาท)		อัตราดอกเบี้ย	ภาระค้ำประกัน
	2555	2554		
เงินกู้ยืมระยะยาว				
บริษัทใหญ่				
<u>แห่งที่ 1</u>				
- วงเงินที่ 1	578.57	704.24	อัตรา MLR, MLR ลบร้อยละ 0.50-1.00 ต่อปี	- จดจำนองที่ดินบางส่วนพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินของโครงการ
- วงเงินที่ 2	139.47	-	อัตรา MLR ลบร้อยละ 0.50 ต่อปี	- จดจำนองที่ดินบางส่วนพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินของโครงการ
- วงเงินที่ 3	29.70	-	อัตรา MLR ลบร้อยละ 0.50 ต่อปี	- จดจำนองที่ดินบางส่วนพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินของโครงการ
<u>แห่งที่ 2</u>				
- วงเงินที่ 1	236.99	236.99	อัตรา MLR ลบร้อยละ 1.25	- จดจำนองที่ดินบางส่วนพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินของโครงการและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
- วงเงินที่ 2	-	113.70	อัตรา MLR ลบร้อยละ 1.00	- จดจำนองที่ดินบางส่วนพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินของโครงการและที่ดินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

	วงเงิน (ล้านบาท)		อัตราดอกเบี้ย	ภาระค้ำประกัน
	2555	2554		
<u>แห่งที่ 3</u>				
- วงเงินที่ 1	122.55	182.05	อัตรา MLR บวกร้อยละ 0.50 ต่อปี	- จดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ทั้งที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นต่อไป ในภายหน้าบนที่ดินของโครงการ
- วงเงินที่ 2	180.46	-	อัตรา MLR	- จดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ทั้งที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นต่อไป ในภายหน้าบนที่ดินของโครงการ
- วงเงินที่ 3	456.12	-	อัตรา MLR	- จดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ทั้งที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นต่อไป ในภายหน้าบนที่ดินของโครงการ
<u>แห่งที่ 4</u>	306.00	306.00	อัตรา MLR ลบร้อยละ 0.50 ต่อปี	- จดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ทั้งที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นต่อไป ในภายหน้าบนที่ดินของโครงการ
	<u>2,049.86</u>	<u>1,542.98</u>		

ธนาคารในประเทศแห่งที่ 1

วงเงินที่ 1

บริษัทจะต้องจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมนี้เมื่อได้รับชำระเงินจากลูกค้า ณ วันโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ขายให้กับลูกค้าโดยบริษัทจะต้องจ่ายชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดภายในปีที่กำหนดตามแต่ละสัญญา อย่างไรก็ตาม บริษัทไม่ได้ประมาณการยอดเงินกู้ยืมที่คาดว่าจะต้องจ่ายภายในหนึ่งปีเพื่อจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงิน สำหรับเงินกู้ในส่วนนี้

วงเงินที่ 2

บริษัทจะต้องจ่ายชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดภายในวันที่ 14 ธันวาคม 2556 และในปี 2555 บริษัทได้จัดประเภทหนี้สินดังกล่าวไว้ภายใต้บัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีทั้งจำนวนแล้ว

วงเงินที่ 3

บริษัทจะต้องจ่ายชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดภายใน 5 ปี 6 เดือน นับจากวันที่มีการเบิกเงินกู้ตามสัญญาครั้งแรก (วันที่ 30 ตุลาคม 2555) อย่างไรก็ตาม บริษัทไม่ได้ประมาณการยอดเงินกู้ยืมที่คาดว่าจะต้องจ่ายภายในหนึ่งปีเพื่อจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงินสำหรับเงินกู้ในส่วนนี้

นอกจากนี้บริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่สัญญาเงินกู้กำหนดในเรื่องที่สำคัญ ได้แก่ ไม่จำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่า จำนำ จำนอง ก่อให้เกิดภาระติดพันที่มีผลทำให้บุคคลอื่นมีสิทธิเหนือทรัพย์สินของผู้กู้ ไม่ก่อภาระหนี้สินหรือภาระผูกพันใดๆ ในแต่ละครั้งเป็นจำนวนเงินตั้งแต่สิบล้านบาทขึ้นไป เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้ก่อน การรักษาอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนไม่เกิน 1.5:1 ในวงเงินที่ 1 และ 2 และการรักษาอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ 1.2 : 1 ในวงเงินที่ 3 การงดจ่ายเงินปันผลเว้นแต่ผู้ให้กู้เห็นว่าไม่กระทบกระเทือนต่อความสามารถในการชำระหนี้ของผู้กู้ การห้ามลดทุนจดทะเบียน และการยก

ผลประโยชน์จากการทำประกันภัยทรัพย์สินของบริษัทให้แก่ผู้ให้กู้ เป็นต้น

ธนาคารในประเทศแห่งที่ 2

วงเงินที่ 1

บริษัทจะต้องจ่ายชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดภายใน 3 ปี นับจากวันจดทะเบียนจำนองที่ดินหลักประกัน (วันที่ 29 ธันวาคม 2547) เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2551 บริษัทได้ทำหนังสือขอขยายระยะเวลาการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมทั้งหมดเป็นวันที่ 29 ธันวาคม 2553 และในปี 2553 ลดวงเงินจาก 777,000,000 บาท ให้คงเหลือจำนวน 236,990,000 บาท บริษัทได้ทำหนังสือขอขยายระยะเวลาการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมทั้งหมดอีกครั้งหนึ่ง เป็นวันที่ 29 ธันวาคม 2556

นอกจากนี้บริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่สัญญาเงินกู้กำหนดในเรื่องที่สำคัญ ได้แก่ รายงานความคืบหน้าในการขาย การโอน และการก่อสร้างให้กับผู้ให้กู้ทุกเดือน และบริหารจัดการกิจการให้มียอดขายบ้านในโครงการเพิ่มขึ้นปีละไม่ต่ำกว่า 50 ยูนิต (เริ่มตั้งแต่ปี 2551)

การปฏิบัติตามเงื่อนไข

บริษัทมียอดขายบ้านในโครงการสำหรับปี 2551 จำนวน 32 ยูนิต ซึ่งต่ำกว่าข้อกำหนดตามสัญญาเงินกู้ดังกล่าวข้างต้น ฝ่ายบริหารได้มีการเจรจากับธนาคารเพื่อขอลดดอกเบี้ย 50 ยูนิต ซึ่งธนาคารได้ตกลงตามที่ขอ แต่บริษัทจะต้องจ่ายชำระคืนเงินต้นเพิ่มเป็น 14,000 บาท ต่อตารางวา จากเดิม 10,725 บาท ต่อตารางวา ทั้งนี้ตามหนังสือแจ้งผลการทบทวนวงเงินสินเชื่อเมื่อวันที่ 26 มกราคม 2552

วงเงินที่ 2

บริษัทจะต้องจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมนี้เมื่อได้รับชำระเงินจากลูกค้า ณ วันโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ขายให้กับลูกค้า โดยบริษัทจะต้องจ่ายชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดภายใน 2 ปี 6 เดือน นับจากวันที่ลงนามในสัญญา (26 สิงหาคม 2554) ซึ่งครบกำหนดภายในวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2557 อย่างไรก็ตามบริษัทไม่ได้ประมาณการยอดเงินกู้ที่คาดว่าจะต้องจ่ายในหนึ่งปี เพื่อจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงินสำหรับเงินกู้ในส่วนนี้

นอกจากนี้บริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่มีสัญญาผู้กำหนดในเรื่องที่สำคัญ ได้แก่ การยกผลประโยชน์จากการประกันภัยทรัพย์สินอันเป็นหลักประกันที่ให้ไว้แก่ผู้ให้กู้ เป็นต้น

ธนาคารในประเทศแห่งที่ 3

วงเงินที่ 1

บริษัทจะต้องจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมนี้เมื่อได้รับชำระเงินจากลูกค้า ณ วันโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ขายให้กับลูกค้า โดยบริษัทจะต้องจ่ายชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดภายใน 6 ปี นับตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญา (วันที่ 5 สิงหาคม 2553) ซึ่งครบกำหนดภายในวันที่ 5 สิงหาคม 2559 อย่างไรก็ตามบริษัทไม่ได้ประมาณการยอดเงินกู้ที่คาดว่าจะต้องจ่ายภายในหนึ่งปีเพื่อจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงินสำหรับเงินกู้ในส่วนนี้

นอกจากนี้บริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่สัญญาเงินกู้กำหนดในเรื่องที่สำคัญ ได้แก่ การยก

ผลประโยชน์จากการทำประกันภัย สิ่งปลูกสร้างบนทรัพย์สินของหลักประกันให้แก่ผู้ให้กู้ เป็นต้น
วงเงินที่ 2

บริษัทจะต้องจ่ายชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดภายใน 60 เดือน นับจากวันที่ลงนามในสัญญา (วันที่ 14 ธันวาคม 2555) ทั้งนี้ ผู้ให้กู้อาจพิจารณาผ่อนปรนหรือขยายกำหนดเวลาชำระหนี้ตามที่กำหนดไว้ข้างต้นแล้วแต่กรณีออกไปอีกเป็นระยะเวลาไม่เกินสามเดือน และผู้ให้กู้อาจตกลงปลดปล่อยถอนจำนวนของหลักทรัพย์สินหลักประกันให้แก่บริษัท เมื่อบริษัทได้ชำระหนี้ภายใต้เงื่อนไขที่ผู้ให้กู้อำนาจ และบริษัทได้จัดประเภทหนี้สินดังกล่าวไว้ภายใต้บัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

วงเงินที่ 3

บริษัทจะต้องจ่ายชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดภายใน 72 เดือน นับจากวันที่ลงนามในสัญญา (วันที่ 3 ธันวาคม 2555) และผู้ให้กู้อาจตกลงปลดปล่อยถอนจำนวนของหลักทรัพย์สินหลักประกันให้แก่บริษัทเมื่อบริษัทได้ชำระหนี้ภายใต้เงื่อนไขที่ผู้ให้กู้อำนาจ และบริษัทได้จัดประเภทหนี้สินดังกล่าวไว้ภายใต้บัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

นอกจากนี้บริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่สัญญาเงินกู้กำหนดในเรื่องที่สำคัญ ได้แก่ การทำประกันภัยสิ่งปลูกสร้างบนทรัพย์สินหลักประกันทั้งที่มีอยู่ในขณะนี้ และที่จะมีขึ้นในอนาคต ในวงเงินประกันภัยไม่น้อยกว่า 60 ล้านบาท และการรักษาอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนไม่เกิน 1.0 : 1 ในแต่ละไตรมาส ในวงเงินที่ 2 และวงเงินประกันภัยไม่น้อยกว่า 37 ล้านบาท ในวงเงินที่ 3 หรือในกรณีที่สิ่งปลูกสร้างบนทรัพย์สินหลักประกันมีมูลค่าต่ำกว่าวงเงินประกันภัยที่กำหนดไว้ข้างต้น ให้กำหนดวงเงินประกันภัยเท่ากับวงเงินประกันภัยสูงสุดที่บริษัทประกันภัยรับประกัน หรือในวงเงินประกันภัยสูงสุดที่ผู้ให้สินเชื่อเห็นสมควร

ธนาคารในประเทศแห่งที่ 4

บริษัทจะต้องจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมนี้เมื่อได้รับชำระเงินจากลูกค้า ณ วันโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ขายให้กับลูกค้า โดยบริษัทจะต้องจ่ายชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดภายใน 36 เดือน นับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้ครั้งแรก (วันที่ 1 ธันวาคม 2554) ซึ่งครบกำหนดภายในวันที่ 1 ธันวาคม 2557 อย่างไรก็ตามบริษัทไม่ได้ประมาณการยอดเงินกู้ที่คาดว่าจะต้องจ่ายภายในหนึ่งปี เพื่อจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงิน สำหรับเงินกู้ในส่วนนี้

22. ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

รายการกระทบยอดภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 แสดงดังต่อไปนี้

งบแสดงฐานะการเงิน

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
ภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์พนักงานยกมา	20,907,539.00	17,934,612.00	20,677,463.00	17,778,940.00
ต้นทุนบริการ และดอกเบี้ยงวดปัจจุบัน	3,301,413.00	2,972,927.00	3,194,315.00	2,898,523.00
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานที่จ่ายจริง	(292,800.00)	-	(292,800.00)	-
ภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์พนักงานปลายปี	<u>23,916,152.00</u>	<u>20,907,539.00</u>	<u>23,578,978.00</u>	<u>20,677,463.00</u>

ค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	2,465,111.00	2,255,545.00	2,367,216.00	2,187,366.00
ดอกเบี้ยจากภาระผูกพัน	836,302.00	717,382.00	827,099.00	711,157.00
รวม	<u>3,301,413.00</u>	<u>2,972,927.00</u>	<u>3,194,315.00</u>	<u>2,898,523.00</u>
ต้นทุนบริการปัจจุบัน				
ต้นทุนบริการ	67,340.00	46,397.00	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย	711,326.00	656,643.00	711,326.00	656,643.00
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	529,415.00	458,236.00	522,630.00	452,851.00
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	1,157,030.00	1,094,269.00	1,133,260.00	1,077,872.00
ต้นทุนทางการเงิน	836,302.00	717,382.00	827,099.00	711,157.00
รวม	<u>3,301,413.00</u>	<u>2,972,927.00</u>	<u>3,194,315.00</u>	<u>2,898,523.00</u>

ข้อสมมุติฐานหลักในการประมาณการตามหลักการคณิตศาสตร์ประกันภัย

ข้อสมมุติฐานด้านการเงินของกลุ่มบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554

	ร้อยละ	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
อัตราคิดลด	4.00	4.00
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	5.67	5.67
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	0 - 39	0 - 22
อัตรามรณะ (ตามตารางมรณะปี 2551)	100.00	100.00

อัตราคุณภาพ

5 ของอัตราภาระ 5 ของอัตราภาระ

23. ภาระหนี้สินจากการซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์

บริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการหนึ่ง กับบริษัทแห่งหนึ่งตามสัญญาจะซื้อจะขายลงวันที่ 16 ธันวาคม 2547 โดยตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน กำหนดให้บริษัทต้องจ่ายค่าที่ดินรวมถึงภาระหนี้สินที่มีต่อลูกค้าเดิมของโครงการ

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีภาระหนี้สินจากการซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 มีรายละเอียดดังนี้

	บาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554
ยอดยกมา	115,771,450.00	68,361,450.00
<u>บวก</u> เพิ่มในระหว่างปี	-	47,410,000.00
รวม	115,771,450.00	115,771,450.00
<u>หัก</u> ลดลงในระหว่างปี	(11,322,000.00)	-
ภาระหนี้สินจากการซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์	<u>104,449,450.00</u>	<u>115,771,450.00</u>

24. เครื่องมือทางการเงิน

24.1 นโยบายการบัญชี

รายละเอียดของนโยบายการบัญชีที่สำคัญ วิธีการที่ใช้ ซึ่งรวมถึงเกณฑ์ในการรับรู้รายได้และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินแต่ละประเภทได้เปิดเผยไว้แล้วในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5

24.2 นโยบายการบริหารความเสี่ยงสำหรับเครื่องมือทางการเงิน

บริษัทและบริษัทย่อยบริหารความเสี่ยงทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นในสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินตามปกติธุรกิจ โดยใช้ระบบการจัดการและการควบคุมภายในองค์กรโดยทั่วไป และไม่ได้ถือหรือออกอนุพันธ์ทางการเงินใด ๆ สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่สำคัญของบริษัทและบริษัทย่อย ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ลูกหนี้การค้าและเจ้าหนี้การค้ารวมตัวเงินรับ-จ่าย เงินกู้ยืมต่าง ๆ ภาระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย

24.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย

บริษัทและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเนื่องมาจากเงินฝากสถาบันการเงิน เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมจากกรรมการ และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยเกิดจากการที่อัตราดอกเบี้ยจะเปลี่ยนแปลงไป ซึ่งก่อให้เกิดผลเสียหายแก่บริษัทและบริษัทย่อยในงวดปัจจุบันและงวดต่อ ๆ ไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 สิ้นทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม			
	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555			
	อัตราดอกเบี้ยปรับ ขึ้นลงตามอัตราตลาด	อัตราดอกเบี้ยคงที่	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	45,115,272.12	-	-	45,115,272.12
เงินลงทุนชั่วคราว	-	117,199.98	538,718.91	655,918.89
ลูกหนี้การค้า	-	-	8,325,815.23	8,325,815.23
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	1,111,366.71	-	1,111,366.71
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก				
สถาบันการเงิน	215,033,694.88	-	-	215,033,694.88
ตัวเงินจ่ายการค้า	-	-	46,738,547.54	46,738,547.54
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	78,195,432.47	78,195,432.47
ภาระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	-	502,237.32	-	502,237.32
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	771,368,584.88	-	-	771,368,584.88
บาท				
งบการเงินรวม				
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554				
อัตราดอกเบี้ยปรับ ขึ้นลงตามอัตราตลาด	อัตราดอกเบี้ยคงที่	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	78,532,921.27	-	-	78,532,921.27
เงินลงทุนชั่วคราว	-	114,528.19	18,619,748.34	18,734,276.53
ลูกหนี้การค้า	-	-	264,165.00	264,165.00
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	1,087,389.30	-	1,087,389.30
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก				
สถาบันการเงิน	165,032,510.93	-	-	165,032,510.93
ตัวเงินจ่ายการค้า	-	-	33,142,810.82	33,142,810.82
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	69,545,673.31	69,545,673.31
ภาระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	-	1,382,810.99	-	1,382,810.99
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	403,067,647.96	-	-	403,067,647.96

	บาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555			
	อัตราดอกเบี้ยปรับ ขึ้นลงตามอัตราตลาด	อัตราดอกเบี้ยคงที่	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	38,363,227.19	-	-	38,363,227.19
เงินลงทุนชั่วคราว	-	117,199.98	538,718.91	655,918.89
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	889,340.40	-	889,340.40
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก				
สถาบันการเงิน	215,033,694.88	-	-	215,033,694.88
ตัวเงินจ่ายการค้า	-	-	45,483,896.49	45,483,896.49
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	75,939,535.87	75,939,535.87
ภาระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	-	502,237.32	-	502,237.32
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	771,368,584.88	-	-	771,368,584.88

	บาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554			
	อัตราดอกเบี้ยปรับ ขึ้นลงตามอัตราตลาด	อัตราดอกเบี้ยคงที่	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	67,805,059.06	-	-	67,805,059.06
เงินลงทุนชั่วคราว	-	114,528.19	526,961.79	641,489.98
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	869,913.35	-	869,913.35
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก				
สถาบันการเงิน	165,032,510.93	-	-	165,032,510.93
ตัวเงินจ่ายการค้า	-	-	33,142,810.82	33,142,810.82
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	66,431,101.21	66,431,101.21
ภาระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	-	1,382,810.99	-	1,382,810.99
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	403,067,647.96	-	-	403,067,647.96

24.4 ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 บริษัทไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ เนื่องจากบริษัทไม่มีลูกหนี้การค้าและเจ้าหนี้การค้าที่เป็นเงินตราต่างประเทศคงเหลือ และบริษัทไม่ได้ทำสัญญาเพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

24.5 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

บริษัทมีการควบคุมความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่อง โดยการรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดให้เพียงพอต่อการดำเนินงานของบริษัท รวมทั้งจัดหางบการเงินสินเชื่อระยะสั้นจากสถาบันการเงินต่าง ๆ เพื่อสำรองในกรณีที่มีความจำเป็นและเพื่อลดผลกระทบจากความผันผวนของกระแสเงินสด

24.6 มูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่เป็นสาระสำคัญส่วนใหญ่ไม่แตกต่างจากมูลค่าตามบัญชีของทรัพย์สินทางการเงินและหนี้สินทางการเงินนั้น ยกเว้นหนี้สินระยะยาวไม่สามารถคำนวณได้อย่างเหมาะสม ดังนั้นจึงไม่มีการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าว

25. สำรองตามกฎหมาย

ตามบทบัญญัติของพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทต้องจัดสรรทุนสำรองอย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรประจำปีหลังจากหักขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองดังกล่าว จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน ทุนสำรองตามกฎหมายนี้จะนำไปจ่ายเงินปันผลไม่ได้

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้จัดสรรทุนสำรองตามกฎหมายจนครบร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนแล้ว

ในปี 2555 บริษัทได้จัดสรรทุนสำรองตามกฎหมาย 4.60 ล้านบาท ของกำไรประจำปี ทั้งนี้เป็นไปตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2556 เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2556

ในปี 2554 บริษัทได้จัดสรรทุนสำรองตามกฎหมาย 12.00 ล้านบาท ของกำไรประจำปี ทั้งนี้เป็นไปตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2555 เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2555 โดยผ่านการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นในวันที่ 25 เมษายน 2555 แล้ว

26. เงินปันผล

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ประจำปี 2555 เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2555 ผู้ถือหุ้นมีมติให้บริษัทจัดสรรกำไรประจำปี 2554 ให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.07 บาท เป็นจำนวนเงินรวม 83.02 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผลแล้วเมื่อวันที่ 18 พฤษภาคม 2555

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ประจำปี 2554 เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2554 ผู้ถือหุ้นมีมติให้บริษัทจัดสรรกำไรประจำปี 2553 ให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.03 บาท เป็นจำนวนเงินรวม 35.58 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผลแล้วเมื่อวันที่ 20 พฤษภาคม 2554

27. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทและบริษัทย่อย คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทางการเงินที่เหมาะสมและการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

ตามงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.65 : 1 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 : 0.49:1) และบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.66 : 1 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 : 0.50:1)

28. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรสำหรับปีด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ถือโดยบุคคลภายนอกที่ออกและเรียกชำระแล้วในระหว่างปี

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
กำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญ (บาท)	84,075,901.56	192,601,150.95	85,250,193.78	189,175,630.97
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	1,185,985,052	1,185,985,052	1,185,985,052	1,185,985,052
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)	0.071	0.162	0.072	0.160

29. เงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน

บริษัทและบริษัทย่อยได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงานสำหรับพนักงานประจำทั้งหมดของบริษัทและบริษัทย่อยตามความในพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530

พนักงานและบริษัทจ่ายสมทบเข้าเงินกองทุนตามโครงการนี้ในอัตราร้อยละของเงินเดือนของพนักงานแต่ละคน พนักงานจะได้รับส่วนที่บริษัทสมทบตามระเบียบและข้อบังคับของเงินกองทุนและตามระยะเวลาการทำงาน บริษัทและบริษัทย่อยได้แต่งตั้งผู้จัดการกองทุนแห่งหนึ่งเพื่อบริหารกองทุนตามข้อกำหนดในพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530

บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 เป็นจำนวนเงิน 2,673,954.40 บาท และ 2,524,200.05 บาท ตามลำดับ

เฉพาะกิจการจ่ายสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 เป็นจำนวนเงิน 2,536,896.60 บาท และ 2,403,501.05 ล้านบาท ตามลำดับ

30. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
การเปลี่ยนแปลงในสินค้าคงเหลือ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(93,423,872.98)	5,393,131.83	(86,356,156.90)	6,036,176.83
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนพัฒนาที่ดิน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	101,389,393.11	(138,064,045.20)	100,673,362.48	(138,893,750.33)
การเปลี่ยนแปลงในที่ดินรอพัฒนา (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(410,146,471.96)	37,779,967.02	(410,146,471.96)	34,227,704.89
ค่าดอกเบี้ยจ่ายคิดเข้าต้นทุนโครงการระหว่างปี	36,840,468.48	28,368,311.69	36,840,468.48	28,368,311.69
ค่าพัฒนาสาธารณูปโภคและค่างานก่อสร้างระหว่างปี	936,512,672.29	827,066,498.83	921,845,112.35	827,281,760.14
ค่าซื้อที่ดิน	449,236,662.00	507,774,811.00	449,236,662.00	507,774,811.00
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	110,791,625.32	102,403,131.27	109,159,285.21	96,458,481.77
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	13,773,554.02	12,840,967.73	13,493,300.78	12,740,401.93
ผลขาดทุนจากเหตุการณ์อุทกภัย	-	22,483,319.63	-	22,483,319.63

ผลขาดทุนจากเหตุการณ์อุทกภัย

บริษัทได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์อุทกภัยช่วงเดือนตุลาคมถึงเดือนพฤศจิกายน 2554 เนื่องจากน้ำได้เข้าท่วมพื้นที่ที่ตั้งบางโครงการ และท่วมเส้นทางคมนาคมโดยรอบสำนักงาน จากสถานการณ์น้ำท่วมมีผลทำให้สินค้าซึ่งได้แก่ บ้านสำเร็จรูป งานระหว่างก่อสร้างเสียหาย และมีผลกระทบจากค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นก่อนและระหว่างน้ำท่วม รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการฟื้นฟูโครงการที่ได้รับผลกระทบ ตลอดจนค่าซ่อมแซมบ้านลูกค้า ดังนั้นบริษัทจึงได้บันทึกผลขาดทุนจากอุทกภัยที่เกิดขึ้นดังกล่าว จำนวน 22,483,319.63 บาท ซึ่งได้แสดงอยู่ภายใต้ข้อบัญญัติค่าใช้จ่ายในการบริหารในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ จำนวนเงินดังกล่าว ได้รวมประมาณการหนี้สินที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากค่าซ่อมแซมบ้านลูกค้าที่มีการขายก่อนน้ำท่วม 2 เดือน จำนวน 29 แปลง เป็นจำนวนเงิน 1,330,822.00 บาท ซึ่งได้แสดงอยู่ภายใต้ข้อบัญญัตินี้สินหมุนเวียนอื่นในงบแสดงฐานะการเงิน และในปี 2555 ค่าซ่อมแซมบ้านลูกค้าเกิดขึ้นจริงแล้วเป็นจำนวนเงิน 740,029.44 บาท ส่วนที่เหลือจำนวน 590,792.56 บาท ได้ทำการกลับรายการทั้งจำนวน

31. ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงิน ประกอบด้วย

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
ดอกเบี้ยจ่าย				
สถาบันการเงิน	45,580,138.80	40,340,057.60	45,580,138.80	40,340,057.60
บริษัทย่อย	-	-	80,383.56	47,421.23
บุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	678,184.92	5,043,025.69	678,184.92	5,043,025.69
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	836,302.00	717,382.00	827,099.00	711,157.00
ค่าธรรมเนียมในการขอเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน	1,164,909.00	1,706,801.00	1,164,909.00	1,706,801.00
รวม	48,259,534.72	47,807,266.29	48,330,715.28	47,848,462.52
หัก ส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนการพัฒนาที่ดิน	(36,840,468.48)	(28,368,311.69)	(36,840,468.48)	(28,368,311.69)
สุทธิ	11,419,066.24	19,438,954.60	11,490,246.80	19,480,150.83

32. ภาษีเงินได้นิติบุคคลและเกณฑ์การคำนวณ

บริษัทบันทึกภาษีเงินได้นิติบุคคล (ถ้ามี) ตามจำนวนที่จะต้องจ่าย คำนวณตามหลักเกณฑ์แห่งประมวลรัษฎากรในอัตราภาษีเงินได้ (ปี 2555 : 23%, ปี 2554 : 30%) ของกำไรสุทธิก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล หลังจากปรับปรุงบวกกลับด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ซึ่งไม่สามารถถือเป็นรายจ่ายในการคำนวณภาษีและหักออกด้วยรายการที่ได้รับยกเว้นหรือไม่ถือเป็นรายได้ในการคำนวณภาษี

ตามพระราชกฤษฎีกาฉบับที่ 530 (พ.ศ.2554) ลงวันที่ 14 ธันวาคม 2554 ออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการลดอัตรารัษฎากร ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี 2555 คำนวณจากกำไรสุทธิตามกฎหมายภาษีอากรด้วยอัตราร้อยละ 23 ของกำไรสุทธิ และภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี 2556 เป็นต้นไป ในอัตราร้อยละ 20 ของกำไรสุทธิ

บริษัทคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคลโดยใช้เกณฑ์การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย ให้เป็นไปตามประมวลรัษฎากรกำหนดและตามคำสั่งกรมสรรพากรที่ ป.61/2539 เรื่องการคำนวณกำไรและเงินได้สุทธิสำหรับกิจการขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะแตกต่างไปจากหลักการบัญชีที่เลือกปฏิบัติในบางกรณีได้แก่การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และต้นทุนขาย ดอกเบี้ยจ่าย และค่าเสื่อมราคาสำหรับกลุ่มทรัพย์สินประเภทค่าพัฒนาสาธารณูปโภค เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน ดังมีรายละเอียดต่อไปนี้

นโยบายบัญชี	ทางภาษี	ทางบัญชี	
การรับรู้รายได้และต้นทุนขาย	โครงการที่เปิดก่อนปี 2550 - รับรู้รายได้ตามค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ โครงการที่เปิดในหรือหลังปี 2550 - รับรู้รายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ	รับรู้รายได้ทั้งจำนวนเมื่อได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่สำคัญให้แก่ผู้ซื้อแล้ว	
ดอกเบี้ยจ่าย	เฉพาะส่วนของดอกเบี้ยที่ถึงกำหนดชำระตั้งแต่วันที่โครงการนั้นพร้อมจะขาย	จะหยุดรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายเมื่อบ้านสร้างเสร็จพร้อมขาย	
ค่าเสื่อมราคา-สาธารณูปโภค ส่วนกลางของโครงการ	มีสิทธินำค่าสึกหรอมหักเป็นรายจ่ายในการคำนวณกำไรตามวิธีเส้นตรงระยะเวลา 5 ปี	บันทึกเป็นต้นทุนพัฒนาที่ดินและจะรับรู้เป็นต้นทุนขายตามพื้นที่ที่ขาย	
งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)			
		2555	2554
กำไรก่อนหักภาษีเงินได้นิติบุคคลทางบัญชี		121,572,740.70	334,090,258.73
รายรับและรายจ่ายที่แตกต่าง			
<u>บวก</u> (หัก) รายได้รับรู้เป็นรายได้ทางภาษี		3,823,914.50	16,967,650.00
ต้นทุนทางภาษีที่แตกต่างจากหลักการบัญชีตาม	ป.	(3,832,408.99)	71,274,145.41
61/2539			
รายการบวกกลับทางภาษี		37,971,200.37	61,804,039.57
รายการหักออกสำหรับรายการส่วนที่ได้รับยกเว้นภาษี		(1,611,329.54)	(1,087,334.52)
กำไรก่อนหักภาษีเงินได้นิติบุคคลทางภาษี		157,924,117.04	483,048,759.19
<u>หัก</u> ภาษีเงินได้นิติบุคคล		(36,322,546.92)	(144,914,627.76)
(ปี 2555 อัตราร้อยละ 23%)			
ปี 2554 อัตราร้อยละ 30%)			

กำไรสุทธิทางภาษี

121,601,570.12

338,134,131.43

33. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

รายละเอียดข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานของบริษัท และบริษัทย่อย

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 (บาท)						
	กิจการพัฒนา	กิจการรับเหมา	กิจการบริหาร	รวม	ตัดรายการระหว่างกัน		งบการเงินรวม
	อสังหาริมทรัพย์	ก่อสร้าง	หมู่บ้าน		DR.	CR.	
รายได้							
รายได้จากการขาย	1,544,157,799.00	-	-	1,544,157,799.00	-	-	1,544,157,799.00
รายได้จากการก่อสร้าง	-	37,796,204.60	-	37,796,204.60	(29,217,756.94)	-	8,578,447.66
รายได้จากการให้บริการ	-	-	5,650,098.16	5,650,098.16	(1,101,000.00)	-	4,549,098.16
รายได้อื่น	16,182,515.66	466,749.03	50,021.56	16,699,286.25	(166,783.81)	-	16,532,502.44
รวมรายได้	<u>1,560,340,314.66</u>	<u>38,262,953.63</u>	<u>5,700,119.72</u>	<u>1,604,303,388.01</u>			<u>1,573,817,847.26</u>
ค่าใช้จ่าย							
ต้นทุนขาย	1,012,092,976.45	-	-	1,012,092,976.45	-	(265,674.78)	1,011,827,301.67
ต้นทุนก่อสร้าง	-	36,817,600.80	-	36,817,600.80	-	(28,236,051.53)	8,581,549.27
ต้นทุนบริการ	-	-	3,205,546.87	3,205,546.87	-	-	3,205,546.87
ค่าใช้จ่ายในการขาย	210,163,067.70	-	-	210,163,067.70	-	-	210,163,067.70
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	164,078,169.43	1,010,216.15	3,439,528.59	168,527,914.17	-	(1,390,995.31)	167,136,918.86
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	40,943,113.58	-	172,450.00	41,115,563.58	-	-	41,115,563.58
ต้นทุนทางการเงิน	11,490,246.80	6,091.81	9,029.00	11,505,367.61	-	(86,301.37)	11,419,066.24
รวมค่าใช้จ่าย	<u>1,438,767,573.96</u>	<u>37,833,908.76</u>	<u>6,826,554.46</u>	<u>1,483,428,037.18</u>			<u>1,453,449,014.19</u>
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	-	151,030.86	-	-	151,030.86
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	121,572,740.70	429,044.87	(1,126,434.74)	120,724,319.97	-	-	120,519,863.93
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	36,322,546.92	121,415.45	-	36,443,962.37	-	-	36,443,962.37
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	85,250,193.78	307,629.42	(1,126,434.74)	84,280,357.60	-	-	84,075,901.56
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	<u>85,250,193.78</u>	<u>307,629.42</u>	<u>(1,126,434.74)</u>	<u>84,280,357.60</u>			<u>84,075,901.56</u>
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555							
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	148,182,805.47	2,198,845.66	209,729.23	150,591,380.36			150,591,380.36

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 (บาท)							
	กิจการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	กิจการรับเหมา ก่อสร้าง	กิจการบริหาร หมู่บ้าน	รวม	ตัดรายการระหว่างกัน		งบการเงินรวม
					DR.	CR.	
รายได้							
รายได้จากการขาย	2,024,729,459.23	-	-	2,024,729,459.23	-	11,195,056.00	2,035,924,515.23
รายได้จากการก่อสร้าง	-	12,596,261.61	-	12,596,261.61	(12,596,261.61)	-	-
รายได้จากการให้บริการ	-	-	6,039,598.16	6,039,598.16	(2,466,000.00)	-	3,573,598.16
รายได้อื่น	9,318,645.57	9,393,839.61	224,708.15	18,937,193.33	(9,362,111.59)	-	9,575,081.74
รวมรายได้	<u>2,034,048,104.80</u>	<u>21,990,101.22</u>	<u>6,264,306.31</u>	<u>2,062,302,512.33</u>			<u>2,049,073,195.13</u>
ค่าใช้จ่าย							
ต้นทุนขาย	1,264,795,014.22	-	-	1,264,795,014.22	3,523,660.95	-	1,268,318,675.17
ต้นทุนก่อสร้าง	-	11,737,955.30	-	11,737,955.30	-	(11,737,955.30)	-
ต้นทุนบริการ	-	-	3,495,520.71	3,495,520.71	-	-	3,495,520.71
ค่าใช้จ่ายในการขาย	228,580,823.80	-	-	228,580,823.80	-	-	228,580,823.80
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	152,105,332.54	1,757,669.49	2,336,656.46	156,199,658.49	-	(2,544,892.44)	153,654,766.05
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	34,996,524.68	-	157,515.00	35,154,039.68	-	-	35,154,039.68
ต้นทุนทางการเงิน	19,480,150.83	92.00	6,133.00	19,486,375.83	-	(47,421.23)	19,438,954.60
รวมค่าใช้จ่าย	<u>1,699,957,846.07</u>	<u>13,495,716.79</u>	<u>5,995,825.17</u>	<u>1,719,449,388.03</u>			<u>1,708,642,780.01</u>
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	-	(360,543.73)	-	-	(360,543.73)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	334,090,258.73	8,494,384.43	268,481.14	342,492,580.57	-	-	340,069,871.39
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	144,914,627.76	2,521,373.94	32,718.74	147,468,720.44	-	-	147,468,720.44
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	189,175,630.97	5,973,010.49	235,762.40	195,023,860.13	-	-	192,601,150.95
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	<u>189,175,630.97</u>	<u>5,973,010.49</u>	<u>235,762.40</u>	<u>195,023,860.13</u>			<u>192,601,150.95</u>
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554							
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	177,594,868.95	459,094.28	283,574.17	178,337,537.40			178,337,537.40

34. ภาระผูกพัน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

34.1 บริษัทได้ทำสัญญาเช่าตึกแถว อาคาร สำนักงานขาย ที่ดิน และบริการจัดทำและติดตั้งป้ายโฆษณา เพื่อดำเนินกิจการของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทมีภาระผูกพันในการจ่ายค่าเช่าและบริการตามสัญญา ดังกล่าว ดังนี้

จ่ายชำระภายใน	ล้านบาท
1 ปี	4.80
2 ถึง 3 ปี	4.41

34.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทและบริษัทย่อยได้ให้ธนาคารพาณิชย์ในประเทศสามแห่งออกหนังสือ คำประกันต่อหน่วยงานราชการและบุคคลภายนอก ดังนี้

	ล้านบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงิน เฉพาะกิจการ
- คำประกันการใช้ไฟฟ้า ประปา และอื่นๆ	9.47	9.07
- คำประกันค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและ บริการสาธารณะส่วนกลาง	122.85	122.85

34.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทได้คำประกันการขอกู้ยืมเงินของลูกค้านต่อสถาบันการเงินเป็น จำนวนเงิน 0.65 ล้านบาท และคำประกันการใช้น้ำมัน เป็นจำนวนเงิน 0.22 ล้านบาท (ดูหมายเหตุข้อ 13)

34.4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทมีคดีความที่ถูกฟ้องร้องทางกฎหมาย ดังต่อไปนี้
บริษัทถูกสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งฟ้องร้องในคดีแพ่งคงเหลืออยู่จำนวน 1 คดี บริษัทอยู่ในฐานะผู้ค้ำประกันหนี้เงินกู้ยืมร่วมชำระหนี้เงินกู้กับผู้กู้เงินหลัก ซึ่งเป็นลูกค้าของบริษัท เป็นจำนวนเงินรวม 0.60 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีของทุนทรัพย์ที่ฟ้องร้อง นับจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (คำนวณจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2555 คิดเป็น จำนวนเงินประมาณ 0.22 ล้านบาท) โดยกล่าวหาว่าผู้กู้เงินหลักผิดนัดชำระหนี้ตามเงื่อนไขในการ จ่ายชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ในฐานะที่บริษัทเป็นผู้ค้ำประกันหนี้เงินกู้ยืมดังกล่าว ดังนั้นบริษัทจึงถูกฟ้องร้องเป็นจำเลยที่ 2 ในฐานะเป็นลูกหนี้ร่วม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 คดีถึงที่สุดแล้ว โดยศาลสั่งให้ผู้กู้เงินหลักและผู้ค้ำประกันร่วมกัน ชำระเงินจำนวนรวม 0.60 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีของเงินต้นจำนวน 0.50 ล้านบาท หากไม่ชำระให้ยึดที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างออกขายทอดตลาดให้แก่โจทก์ ผู้บริหารของ บริษัทได้พิจารณาประมาณการผลความเสียหายที่คาดว่าจะถูกเรียกหรือร้องสำหรับคดีดังกล่าวจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2555 เป็นจำนวนเงิน 0.18 ล้านบาท โดยแสดงภายใต้บัญชีหนี้สินหมุนเวียนอื่น โดยฝ่าย บริหารคาดว่าความเสียหายจะไม่เกินกว่าจำนวนที่ประมาณการไว้

35. การจัดประเภทรายการในงบการเงิน

รายการบัญชีบางรายการในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 ได้มีการจัดประเภทใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการบัญชีในปัจจุบัน ซึ่งไม่มีผลกระทบต่อกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีหรือส่วนของผู้ถือหุ้น

36. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

36.1 เมื่อวันที่ 23 มกราคม 2556 บริษัทได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับบุคคลธรรมดาเป็นจำนวน 229 ล้านบาท กำหนดโอนกรรมสิทธิ์ในวันที่ 23 พฤษภาคม 2556 โดยบริษัทได้จ่ายเงินล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินแล้วเป็นจำนวน 5 ล้านบาท

36.2 ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2556 เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2556 คณะกรรมการบริษัทมีมติให้บริษัทจัดสรรกำไรสุทธิประจำปี 2555 ให้แก่ผู้ถือหุ้น เป็นเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.03 บาท เป็นจำนวนเงินรวม 35.58 ล้านบาท และกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 20 พฤษภาคม 2556

37. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติจากกรรมการของบริษัทแล้วเมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2556