

รายงานประจำปี 2559 Annual Report 2016

Nara 9
by Eastern Star
สาทร - บางนา

EASTERN STAR

บริษัท อีสทอร์น สตาร์ รีเอสเตท จำกัด (มหาชน)
Eastern Star Real Estate Public Company Limited

สารบัญ

	หน้า
1. สารบัญ	1
2. รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ	2
3. ข้อมูลทั่วไป	3
4. ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป	6
5. ลักษณะการประกอบธุรกิจ	7
6. ปัจจัยความเสี่ยง	10
7. โครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการ	11
8. การปฏิบัติตามหลักการทำกับดูแลกิจการที่ดี	35
9. รายการระหว่างกัน	38
10. คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน	39
11. รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน	47
12. รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	48
13. งบการเงิน	54



ส่งเสด็จสู่สวรรคาลัย

ขอโน้มรำลึกถึงพระมหากษัตริย์คุณ
และร่วมถวายความอาลัย

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช

ปวงข้าพระพุทธเจ้า ขอโน้มเกล้าโน้มกระหม่อมรำลึกในพระมหากษัตริย์คุณหาที่สุดมิได้

ข้าพระพุทธเจ้า กรรมการ ผู้บริหารและพนักงาน
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียวล เอสเตท จำกัด (มหาชน)



EASTERN STAR

[illegible]

02 164 4111

www.estarpc.com | starview@th.knightfrank.com

สาส์นจากประธานกรรมการ

เรียนท่านผู้ถือหุ้น

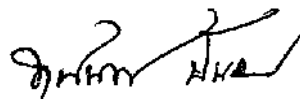
ในปี 2559 ถือได้ว่าเป็นปีที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต้องเผชิญกับปัจจัยลบหลายประการ ทั้งปัญหาหนี้สินภาคครัวเรือนที่เพิ่มสูงขึ้น ราคาพืชผลทางการเกษตรตกต่ำ ความเข้มงวดของสถาบันการเงินในการปล่อยสินเชื่อ ส่งผลให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัว อย่างไรก็ตามแม้ว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2559 ค่อนข้างชะลอตัว แต่บริษัทฯ ก็ยังมีผลการดำเนินงานที่ดีจนสามารถจัดสรรกำไรจ่ายปันผลให้กับผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้อย่างต่อเนื่องเป็นปีที่ 3 ติดต่อกัน

ในปี 2560 คาดว่า ตลาดอสังหาริมทรัพย์น่าจะกลับมาฟื้นตัว ด้วยแรงหนุนของอัตราดอกเบี้ยที่ยังทรงตัวในระดับต่ำ การลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐที่เป็นรูปธรรมมากขึ้น นอกจากนี้โครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor) และโครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าความเร็วสูงกรุงเทพฯ-ระยอง จะเป็นปัจจัยกระตุ้นการลงทุนของภาครัฐในพื้นที่จังหวัดระยอง และจังหวัดชลบุรี ซึ่งจะเป็นผลดีกับโครงการของบริษัทฯ ที่อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ทั้งในปัจจุบันและในอนาคต อย่างไรก็ตามบริษัทฯ จะยังใช้ความละเอียดรอบคอบสำหรับการพัฒนาโครงการใหม่ของบริษัทฯ อย่างที่เคยปฏิบัติมาต่อไป

ในปลายปี 2559 บริษัทฯ ได้คัดเลือกผู้บริหารรุ่นใหม่ที่มีประสบการณ์ด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เข้ามาบริหาร เพื่อขับเคลื่อนธุรกิจของบริษัทฯ ให้ก้าวหน้าอย่างมั่นคง อีกทั้งได้ทยอยเพิ่มบุคลากรในส่วนงานที่ยังขาดอยู่เพื่อสร้างทีมบริหารของบริษัทฯ ให้บริษัทฯ แข็งแกร่งรองรับการแข่งขันในอนาคต

บริษัทฯ ยังคงให้ความสำคัญต่อการดูแลสังคมและรักษาสีงแวดล้อม โดยในด้านสังคมได้มอบทุนการศึกษา และอุปกรณ์คอมพิวเตอร์ให้กับเด็กนักเรียนบริเวณชุมชนใกล้เคียงโครงการของบริษัทฯ รวมทั้งผ่านมูลนิธิที่ดูแลผู้ด้อยโอกาสในสังคม ส่วนด้านการรักษาสีงแวดล้อม บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญต่อการปลูกต้นไม้เพื่อสร้างความร่มรื่นให้กับโครงการของบริษัทฯ โดยเฉพาะในโครงการ คันทรี โฮม ซึ่งเป็นโครงการรอบสนามกอล์ฟ อีสเทอร์น สตาร์ คันทรี คลับ แอนด์ รีสอร์ท ที่อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ซึ่งบริษัทฯ ได้ปลูกไม้ยืนต้นเพิ่มเติม เพื่อสร้างความร่มรื่นให้กับโครงการและเป็นจุดสนใจของชุมชนใกล้เคียงได้เข้ามาออกกำลังกาย

ท้ายนี้ ผมในนามของคณะกรรมการบริษัททุกท่าน ขอแสดงความขอบคุณมายังท่านผู้ถือหุ้น คู่ค้า และลูกค้าที่ให้การสนับสนุนและความไว้วางใจต่อบริษัทฯ ด้วยดีตลอดมา และขอขอบคุณผู้บริหารตลอดจนพนักงานทุกท่าน ที่ได้ทุ่มเทการปฏิบัติหน้าที่กันอย่างเต็มความสามารถ ทำให้ในปี 2559 บริษัทฯ มีผลการดำเนินงานดีต่อเนื่องอีกปีหนึ่ง



(นายอนันต์ ปันยารชุน)

ประธานกรรมการ

วันที่ 4 เมษายน 2560

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรйл เอสเตท จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการตรวจสอบได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2558 ซึ่งประกอบด้วยกรรมการที่ไม่มีส่วนในการบริหารตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวม 3 คน คือ

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

คณะกรรมการตรวจสอบมีขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ในปี 2559 คณะกรรมการตรวจสอบได้จัดให้มีการประชุม รวม 5 ครั้ง ซึ่งประชุมร่วมกับกรรมการบริหาร ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน ผู้จัดการแผนกบัญชี และผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยมีจำนวนการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบ ดังนี้

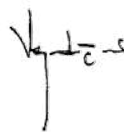
นายปรีชา อุ่นจิตติ	เข้าร่วมประชุม	4	ครั้ง
นายสมฤทธิ์ ศรีทองดี	เข้าร่วมประชุม	5	ครั้ง
นางสุนันทา เตียสุวรรณ	เข้าร่วมประชุม	5	ครั้ง

สรุปรายงานคณะกรรมการตรวจสอบได้ดังนี้

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

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ มีการจัดทำรายงานทางการเงิน เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และมีการเปิดเผยข้อมูลที่เพียงพอ มีระบบการกำกับ การควบคุมภายในและความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ ไม่มีข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้เสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้ง นายโสภณ เพิ่มศิริวัลลภ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3182 หรือ นางสาวพิมพ์ใจ มานิตขจรกิจ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4521 หรือ นางสาวสุมนา พันธุ์พงษ์สานนท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5872 หรือนายชยพล ศุภเศรษฐนนท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3972 แห่งบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด (เอนส์ท แอนด์ ยัง จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทในปี 2560 โดยกำหนดค่าตอบแทนการสอบบัญชีของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรйл เอสเตท จำกัด (มหาชน) เป็นเงินไม่เกิน 1,200,000.- บาท



(นายปรีชา อุ่นจิตติ)

ประธานกรรมการตรวจสอบ

วันที่ 23 มีนาคม 2560

ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ ประเภทธุรกิจ ที่ตั้ง โทรศัพท์ โทรสาร จำนวน และชนิดของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท

ชื่อ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
สำนักงานใหญ่	ชั้น 5 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ เลขที่ 898 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ : 0-2263-1010-5 โทรสาร : 0-2263-1009
สำนักงานสาขา	65/14-15 หมู่ 3 ถนนสุขุมวิท ตำบลบ้านฉาง อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง 21130 โทรศัพท์ : 0-3860-2500, 0-3860-2511 โทรสาร : 0-3860-2754 Website : www.estarpcl.com E-mail : estar@estarpcl.com
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เลขทะเบียน	บมจ.0107536000307
ทุนจดทะเบียน	5,172,246,185 บาท (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท)
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	5,022,246,185 บาท

ชื่อ ประเภทธุรกิจ ที่ตั้ง โทรศัพท์ โทรสาร จำนวน และชนิดของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ

นิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด

ดำเนินธุรกิจสนามกอล์ฟ คลับเฮ้าส์ กีฬา และห้องประชุมสัมมนา และจัดเลี้ยง ในนาม “สนามกอล์ฟ อีสเทอร์น สตาร์ คันทรี่ คลับ แอนด์ รีสอร์ท” ซึ่งตั้งอยู่ที่อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง

สถานที่ตั้ง	241/5 หมู่ 3 ตำบลพลลา อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง 21130 โทรศัพท์ : 0-3863-0410-3 โทรสาร : 0-3863-0418 Website : www.easternstargolfcourse.com E-mail : esr_marketing@hotmail.com
-------------	--

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

4

บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด

ดำเนินธุรกิจอพาร์ทเมนต์และบ้านเดี่ยวให้เช่า ตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกัน

กับสนามกอล์ฟ อีสเทอร์น สตาร์ คันทรี่ คลับ แอนด์ รีสอร์ท ในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง

สถานที่ตั้ง 241/39 หมู่ 3 ตำบลพลลา อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง 21130

โทรศัพท์ : 0-3860-3018-9

โทรสาร : 0-3863-0418

Website : www.seastarproperty.com

E-mail : seastar_cs@windowslive.com

ประเภทธุรกิจ ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

เลขทะเบียน 0105539027956

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

สัดส่วนการลงทุน ร้อยละ 99.13

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลเซนส์ นิวเวิลด์ จำกัด

ดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

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

โทรศัพท์ : 0-3860-2500

โทรสาร : 0-3860-2754

ประเภทธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (ยังไม่ได้ประกอบธุรกิจเชิงพาณิชย์)

เลขทะเบียน 0105533137636

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

สัดส่วนการลงทุน ร้อยละ 60

ชื่อ สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ ประเภทธุรกิจ โทรศัพท์ โทรสาร ของบุคคลอ้างอิงอื่น ๆ

นายทะเบียน บริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

สถานที่ตั้ง 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400

โทรศัพท์ : 0-2009-9000

โทรสาร : 0-2009-9991

Website : <http://www.set.or.th/tsd>

E-mail : TSDCallCenter@set.or.th

ผู้สอบบัญชี
สถานที่ตั้ง

นางกิงกาญจน์ อัครวังสฤษฎ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4496
บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
193/136-137 อาคารเลครัชดา ชั้น 33 ถนนรัชดาภิเษก
แขวงคลองเตย เขตคลองเตย
กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์ : 0-2264-0777
โทรสาร: 0-2264-0789

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป

งวดบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

หน่วย : ล้านบาท

	2559	2558	2557
สินทรัพย์รวม	5,791.07	6,260.33	6,794.11
หนี้สินรวม	1,064.21	1,608.21	2,124.91
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,726.86	4,652.21	4,669.20
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้จากการให้เช่าและบริการ	1,909.27	1,692.97	1,252.88
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์และการให้เช่าและบริการ	(1,332.76)	(1,279.24)	(844.39)
รายได้อื่น	28.21	21.03	57.51
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(326.99)	(300.97)	(286.78)
ขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์	-	(4.27)	-
โอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์	30.16	44.05	171.31
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์	(37.14)	-	-
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(8.56)	(2.14)	(9.34)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(62.01)	(39.84)	(62.61)
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	200.18	131.59	278.58
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:			
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง			
ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	-	1.33	-
หัก: ผลกระทบของภาษีเงินได้	-	(0.27)	-
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง			
- สุทธิจากภาษีเงินได้	-	1.06	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	200.18	132.65	278.58
เงินปันผลต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	0.025	0.03	
อัตราส่วนทางการเงิน			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	3.17	2.30	2.02
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.14	0.07	0.11
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	0.38	0.21	(0.23)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	242.47	264.71	151.51
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	1	1	2
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	30.20	24.44	32.60
อัตรากำไรสุทธิ (%)	10.48	7.77	21.26
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (%)	4.27	2.82	6.15
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	3.32	2.02	4.39
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.23	0.35	0.46
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (เท่า)	0.47	0.23	(0.73)

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ประเภทธุรกิจ

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าและธุรกิจสนามกอล์ฟ โดยก่อนปี 2547 บริษัทฯ เน้นการทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเขตอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง เพื่อรองรับการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก เนื่องจากเล็งเห็นว่าเขตอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง เป็นทำเลที่มีศักยภาพเพราะอยู่ห่างจากนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดไปทางทิศตะวันออกเพียง 10 กิโลเมตร และอยู่ห่างจากสนามบินอู่ตะเภาไปทางทิศตะวันตกเพียง 5 กิโลเมตร ต่อมาในปี 2547 เป็นต้นมา บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการขยายการพัฒนาโครงการในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลอีกทางหนึ่งด้วย และได้เริ่มพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ยังคงพัฒนาโครงการในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยองต่อไป โดยสามารถแบ่งลักษณะการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ แบ่งออกได้เป็น 3 ประเภท ดังนี้

1. การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

มีทั้งการจัดสรรขายที่ดินพร้อมบ้าน และที่ดินเปล่า รวมทั้งห้องชุดพักอาศัยในโครงการ คอนโดมิเนียม สำหรับโครงการในกรุงเทพมหานคร เดิมบริษัทฯ ได้พัฒนาโครงการภายใต้ชื่อ The Star Estate เช่น The Star Estate @ Rama III The Star Estate @ Narathiwat และ The Star Estate @ Pattanakarn 69 ต่อมาได้พัฒนาโครงการภายใต้ชื่อโครงการตามจุดเด่นหรือสถานที่ตั้งของโครงการที่พัฒนา เช่น โครงการ เดอะบรีซ (The Breeze) โครงการแวนเทจ (Vantage) โครงการสตาร์วิว (StarView) โครงการนารา 9 (Nara 9) และโครงการแอมเบอร์ (Amber) ส่วนโครงการในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง บริษัทฯ ได้พัฒนาขายที่ดินเปล่าและขายที่ดินพร้อมบ้านภายใต้ชื่อ โครงการคันทรี่โฮม โครงการสินทวิการ์เด็นท์ โครงการสินทวิการ์เด็นท์ 2 โครงการสตาร์ทาวนเซ็นเตอร์ โครงการสตาร์ทาวนเฮ้าส์ โครงการแฮมเล็ท โครงการแฮมเล็ท 3 โครงการวินเทจโฮมวิลเลจ โครงการวินเทจ โฮม วิลเลจ 2 และโครงการวินเทจ โฮม วิลเลจ 3 เป็นต้น

2. การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า

- 2.1 เมื่อวันที่ 23 สิงหาคม 2550 บริษัทฯ ได้จดทะเบียนให้เช่าอาคารอีสเทอร์น สตาร์ พลาซ่า ที่อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง และที่จอดรถแก่ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เป็นระยะเวลา 25 ปี 5 เดือน มูลค่าให้เช่ารวม 97.26 ล้านบาท เพื่อเปิดเป็นห้างสรรพสินค้า เทสโก้ โลตัส
- 2.2 บ้านเดี่ยวและอาคารอพาร์ทเมนต์ที่พักอาศัยให้เช่า ดำเนินการโดย บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย บ้านเดี่ยวและอาคารที่พักดังกล่าวตั้งอยู่ติดกับสนามกอล์ฟ อีสเทอร์น สตาร์ คันทรี่ คลับ แอนด์ รีสอร์ทที่อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง

3. ธุรกิจสนามกอล์ฟ

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

8

โครงการของบริษัทฯ และบริษัทย่อยที่ดำเนินการอยู่ ณ 31 ธันวาคม 2559 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ลำดับที่	ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	ลักษณะ โครงการ	ขนาดที่ดินโครงการ (ไร่-งาน-ตารางวา)	มูลค่าโครงการ โครงการ
1.	คันทรี่โฮม	ต.พลา อ.บ้านฉาง จ.ระยอง	ที่ดินเปล่า	20-2-42.70	98
2.	สินทวีการ์เด็นท์ 2	ต.บ้านฉาง อ.บ้านฉาง จ.ระยอง	บ้านเดี่ยว	70-1-67.15	667
3.	วินเทจ โฮม วิลเลจ 2	ต.พลา อ.บ้านฉาง จ.ระยอง	บ้านเดี่ยว	29-1-71	292
4.	วินเทจ โฮม วิลเลจ 3	ต.พลา อ.บ้านฉาง จ.ระยอง	บ้านเดี่ยว	15-0-45	188
5.	แฮมเล็ท 3	ต.พลา อ.บ้านฉาง จ.ระยอง	บ้านเดี่ยว	9-2-53	131
6.	The Star Estate @ Pattanakarn 69	พัฒนาการ 69 ประเวศ กรุงเทพมหานคร	บ้านเดี่ยว	23-3-30	988
7.	สตาร์วิว	บางโคล่ บางคอแหลม กรุงเทพมหานคร	คอนโดมิเนียม	7-0-25.00	3,722
8.	นารา 9	ถนนนราธิวาส ซอย 9 สาทร บางรัก กรุงเทพมหานคร	คอนโดมิเนียม	3-0-45.5	2,434
9.	แอมเบอร์	ถนนกรุงเทพ-นนทบุรี ซอย 12 กรุงเทพมหานคร	คอนโดมิเนียม	2-2-49.90	2,023

ธุรกิจสนามกอล์ฟ

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

ธุรกิจให้เช่า

ลำดับที่	ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	ลักษณะโครงการ	จำนวนหน่วย (หลัง/ยูนิต)	ขนาดที่ดิน โครงการ (ไร่-งาน-ตารางวา)	ทุนจดทะเบียน ล้านบาท
1.	ซีสตาร์	ต.พลา อ.บ้านฉาง จ.ระยอง	บ้านเดี่ยว อพาร์ทเมนท์	33 84	57-1-38.80	1,150

การตลาดและการแข่งขัน

ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2559 มีการขยายตัวขึ้นเพียงเล็กน้อย เป็นผลมาจากเศรษฐกิจในประเทศที่ได้รับผลกระทบจากหลายปัจจัยเช่น หนี้สินภาคครัวเรือนที่ยังคงอยู่ในระดับสูง ทำให้ความสามารถในการซื้อของผู้บริโภคลดลง ประกอบกับสถาบันการเงินต่างๆ ที่ปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยยังคงเข้มงวดและระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้นส่งผลให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวลงโดยเฉพาะในกลุ่มราคาระดับปานกลางถึงระดับล่าง อย่างไรก็ตามในปี 2559 มาตรการของภาครัฐในการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์โดยลดค่าธรรมเนียมในการทำธุรกรรมการซื้อขายที่อยู่อาศัย ซึ่งมีผลต่อเนื่องจากปี 2558 ถึงช่วงไตรมาสที่ 2 ของปี 2559 ส่งผลให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สามารถระบายสินค้าคงเหลือได้ค่อนข้างมาก

ในปี 2559 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการแข่งขันกันอย่างรุนแรง จากทั้งคู่แข่งรายใหม่ที่เข้ามาในตลาด รวมทั้งผู้ประกอบการรายใหญ่ที่อยู่ในตลาดอยู่เดิม ที่มีการขยายตัวทั้งในด้านรูปแบบสินค้าที่มีความหลากหลายมากขึ้นและเจาะเข้าไปในทุกกลุ่มราคา โดยมีการเพิ่มสัดส่วนโครงการในราคาระดับกลางถึงระดับบนมากขึ้นเพื่อลดผลกระทบจากปัญหาการปฏิเสธสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินในกลุ่มสินค้าราคาระดับต่ำลงมา นอกจากนี้การที่ในตลาดยังมีสินค้าที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมอยู่จำนวนมาก ดังนั้นผู้ประกอบการหลายรายจึงมุ่งให้น้ำหนักกับการพัฒนาตลาดที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรมากขึ้นเพราะบ้านจัดสรรเป็นที่ต้องการของผู้ที่ประสงค์จะอยู่อาศัยจริงมากกว่า อีกทั้งใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างไม่นานและสามารถรับรู้รายได้ได้เร็ว

ในปี 2560 ตลาดอสังหาริมทรัพย์คาดว่าจะยังคงเติบโตต่อเนื่อง ควบคู่กับการเติบโตของเศรษฐกิจที่มีแนวโน้มจะขยายตัวใกล้เคียงกับปี 2559 ด้วยปัจจัยหนุนหลายประการเช่น การใช้จ่ายและการลงทุนในโครงการที่เกี่ยวข้องกับโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ การบริโภคภายในประเทศที่คาดว่าจะขยายตัวซึ่งเป็นผลจากการขยายตัวของการผลิตในภาคการเกษตร และการะเห่นสินจากโครงการรถยนต์คันแรกที่ทยอยหมดลง

โครงสร้างรายได้ ของบริษัท และบริษัทย่อย (2557-2559)

สายผลิตภัณฑ์	ดำเนินการโดย	ร้อยละของรายได้	ปี 2559		ปี 2558		ปี 2557	
			รายได้ (ล้านบาท)	ร้อยละ	รายได้ (ล้านบาท)	ร้อยละ	รายได้ (ล้านบาท)	ร้อยละ
รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ESTAR		1,829.04	94.40	1,605.27	93.66	1,166.21	89.00
รายได้จากธุรกิจให้เช่า	SEASTAR	99.13	31.27	1.61	36.10	2.11	35.22	2.69
รายได้จากธุรกิจสนามกอล์ฟ	ESR	81.30	48.96	2.53	51.60	3.01	51.45	3.93
รายได้อื่น ๆ	ESTAR ESR SEASTAR		28.21	1.46	21.03	1.22	57.51	4.38
รวม			1,937.48	100.00	1,714.00	100.00	1,310.39	100.00

หมายเหตุ :

ESTAR = บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเวิล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

ESR = บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด

SEASTAR = บริษัท ซีสตาาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด

ปัจจัยความเสี่ยง

1. ความเสี่ยงจากนโยบายในการดำเนินธุรกิจของบริษัท

ก่อนปี 2546 บริษัท ดำเนินธุรกิจสังหาริมทรัพย์ที่อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง เพียงแห่งเดียว ต่อมาปี 2546 บริษัท มีผู้ถือหุ้นใหม่ซึ่งมีศักยภาพสูงนับตั้งแต่นั้นเป็นต้นมา บริษัท จึงขยายดำเนินธุรกิจสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพมากกว่า และลดการพึ่งพิงตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง แต่เพียงแห่งเดียว อย่างไรก็ตามแม้บริษัท จะขยายธุรกิจในเขตกรุงเทพมหานคร บริษัท ยังมีนโยบายการดำเนินธุรกิจอย่างระมัดระวัง โดยบริษัท จะสร้างการยอมรับจากลูกค้าเก่า รวมทั้งสร้างฐานลูกค้าใหม่ โดยเน้นกลุ่มเป้าหมายไปที่ลูกค้าระดับกลางและระดับสูงที่มีกำลังซื้อในพื้นที่ใจกลางเมืองหรือใกล้กับระบบขนส่งมวลชนและแนวรถไฟฟ้าเป็นหลัก จากเหตุผลดังกล่าวข้างต้น ในปี 2557 บริษัท ประสบความสำเร็จจึงทำให้โดยสามารถล้างขาดทุนสะสมได้หมด และสามารถจ่ายเงินปันผลเป็นครั้งแรกในรอบ 20 ปี และสามารถจ่ายเงินปันผลได้อย่างต่อเนื่องในปี 2558 และ 2559 ทั้งนี้บริษัท คาดว่าธุรกิจสังหาริมทรัพย์จะเติบโตอย่างต่อเนื่องจากปี 2559 ด้วยปัจจัยบวกหลายปัจจัย เช่น อัตราดอกเบี้ยที่ยังคงอยู่ในระดับต่ำ การลงทุนโครงสร้างพื้นฐานใหญ่ๆ ของภาครัฐที่เริ่มเป็นรูปธรรมมากขึ้น รวมถึงการบริโภคภายในประเทศที่มีแนวโน้มเริ่มฟื้นตัว เป็นต้น

อย่างไรก็ดีในปี 2560 คาดว่าธุรกิจสังหาริมทรัพย์จะยังคงมีการเติบโตแต่ยังมีความเสี่ยงจากสภาพเศรษฐกิจในประเทศที่ยังคงเติบโตในลักษณะบอบบาง และปัญหานี้สินทรัพย์ที่ค้างอยู่ในระดับสูง รวมถึงปัจจัยเรื่องความเข้มงวดของสถาบันการเงินในการพิจารณาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ยังมีปัจจัยด้านสภาวะเศรษฐกิจโลกที่มีความผันผวน และสหรัฐอเมริกาจะมีนโยบายขึ้นอัตราดอกเบี้ย 2-3 ครั้งภายในปี 2560 ซึ่งส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทย และมีผลต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์อย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ ดังนั้นเพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยง บริษัท ยังคงต้องใช้ความละเอียดรอบคอบในการพัฒนาที่ดินแต่ละโครงการ หากยังมีความเสี่ยงก็ต้องเป็นความเสี่ยงที่ยอมรับได้ และจะพิจารณานำที่ดินในสต็อกของบริษัท ที่มีศักยภาพมาพัฒนาแทนการจัดซื้อใหม่ เพื่อลดความเสี่ยงจากการนำเงินจำนวนมากไปลงทุน

2. ความเสี่ยงจากการสร้างบ้านก่อนขาย

เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้กับลูกค้า บริษัท ยังคงมีนโยบายสร้างบ้านก่อนขาย แทนการเริ่มสร้างบ้านเมื่อลูกค้าจองซื้อ แม้ว่าบริษัท ต้องใช้เงินทุนของตนเองในการก่อสร้างบ้านสูงขึ้นกว่าปกติทั่วไปก็ตาม เนื่องจากไม่ได้รับเงินจากลูกค้ามาเป็นเงินทุนหมุนเวียนในระหว่างก่อสร้าง บริษัท จึงมีความเสี่ยงจากการที่สร้างบ้านเสร็จแล้วแต่ไม่สามารถขายได้ทันที และยิ่งขายได้ล่าช้าไปนานขึ้นก็จะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการทำกำไรของบริษัท มากขึ้นเท่านั้น อย่างไรก็ตาม เพื่อไม่ให้บริษัท สูญเสียโอกาสในการขาย และเพื่อไม่ให้บริษัท ไม่มีภาระบ้านสร้างเสร็จแล้วมีปริมาณคงเหลือมากจนเกินไป บริษัท จะศึกษาสำรวจพฤติกรรม และความต้องการของผู้บริโภค จากลูกค้าที่เข้าเยี่ยมชมโครงการ และศึกษาจากสภาพตลาดโดยรวม เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการวิเคราะห์ความต้องการของลูกค้าเพื่อให้บริษัท สามารถสร้างบ้านที่สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้า และสามารถขายและโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าได้ตามกำหนดเวลา

3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการเพิ่มขึ้นของต้นทุนในการก่อสร้าง

ปัญหาแรงงานก่อสร้างที่อาจมีมากขึ้นในอนาคตจากการเร่งงานก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ของภาครัฐ และการขยายโครงการต่างๆ ของภาคเอกชนจะเกิดการแย่งแรงงานในตลาดส่งผลให้ต้นทุนการก่อสร้างเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามในช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมาเศรษฐกิจชะลอตัว อีกทั้งสินค้าที่อยู่อาศัยในตลาดยังคงเหลือจำนวนมาก ภาคเอกชนได้ชะลอการเปิดโครงการใหม่ ปัญหาการขาดแคลนแรงงานก็เริ่มคลี่คลายลงได้ระดับหนึ่ง นอกจากนี้เพื่อลดความเสี่ยง ในหลายโครงการของบริษัท ได้ทำสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างในราคาค่าจ้างที่รวมค่าวัสดุก่อสร้างและแรงงานไว้แล้ว โดยในสัญญาว่าจ้างก่อสร้างได้กำหนดค่าจ้างไว้คงที่ทำให้บริษัท สามารถควบคุมต้นทุนได้ในระดับหนึ่ง นอกจากนี้บริษัท มีนโยบายที่จะหาพันธมิตรที่เป็นผู้รับเหมาก่อสร้างรายใหญ่ที่มีศักยภาพเพื่อรับงานก่อสร้างในโครงการของบริษัท ให้แล้วเสร็จทันตามกำหนดเวลา ลดความเสี่ยงจากค่าปรับอันเนื่องจากการส่งมอบบ้านและห้องชุดให้กับลูกค้าล่าช้า อีกทั้ง บริษัท จะต้องเพิ่มศักยภาพในการบริหารและควบคุมค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างให้ได้ตามเป้าหมายที่ตั้งไว้

โครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการ

หลักทรัพย์ของบริษัทฯ

1. หลักทรัพย์ของบริษัทฯ

หุ้นสามัญ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 5,172,246,185.00 บาท เป็นหุ้นสามัญ 5,172,246,185 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท และมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 5,022,246,185.00 บาท เป็นหุ้นสามัญ 5,022,246,185 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท

2. ผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ มีรายชื่อกลุ่มผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก (ณ วันที่ 12 พฤษภาคม 2559) ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ ของจำนวนหุ้นทั้งหมด
1.	บริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด *	2,192,260,984	43.65
2.	บริษัท บีบีทีวี เอ็ดคิตี จำกัด *	513,000,000	10.21
3.	บริษัท ชันไรส์ อีคิวตี้ จำกัด *	279,212,609	5.56
4.	นายกฤตย์ รัตนรักษ์ *	131,058,500	2.61
5.	นายทวี หาญไกรวิไลย์	97,140,000	1.93
6.	BANK OF SINGAPORE LIMITED	49,400,000	0.98
7.	บริษัท ไชเบอร์ เวเนเจอร์ จำกัด	42,923,612	0.85
8.	บริษัท สตาร์บลิ๊อค กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	42,000,000	0.83
9.	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	30,249,892	0.60
10.	MISS WONG YUEN WAI CECILIA	28,000,000	0.55
รวม		3,405,245,597	67.80

หมายเหตุ :

* กลุ่มชันไรส์ ประกอบด้วย

- บริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด (ธุรกิจบันเทิง)	ถือหุ้นจำนวน	2,192,260,984 หุ้น	คิดเป็นร้อยละ	43.65
- บริษัท บีบีทีวี เอ็ดคิตี จำกัด	ถือหุ้นจำนวน	513,000,000 หุ้น	คิดเป็นร้อยละ	10.21
- บริษัท ชันไรส์ อีคิวตี้ จำกัด	ถือหุ้นจำนวน	279,212,609 หุ้น	คิดเป็นร้อยละ	5.56
- บริษัท จี แอล แอสเซทส์ จำกัด	ถือหุ้นจำนวน	5,746,876 หุ้น	คิดเป็นร้อยละ	0.11
- นายกฤตย์ รัตนรักษ์	ถือหุ้นจำนวน	131,058,500 หุ้น	คิดเป็นร้อยละ	2.61
	รวมทั้งหมด	3,121,278,969 หุ้น	รวมทั้งหมด	62.14

3. นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีการจ่ายเงินปันผลหากว่างการเงินรวมของบริษัทฯ และงบการเงินของบริษัทย่อยยังมีผลขาดทุนสะสมหรือหากจ่ายเงินปันผลแล้วกำไรสะสมจะเป็นขาดทุนสะสม อย่างไรก็ตามหากบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะจ่ายเงินปันผล บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีนโยบาย ดังนี้

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

โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัท ประกอบด้วยคณะกรรมการทั้งหมด 4 ชุด คือ คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ก) คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ประกอบด้วย

ลำดับ	รายนาม	ตำแหน่ง
1.	นายอานันท์ ปันยารชุน	ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ
2.	นายวีระพันธุ์ ทีปสุวรรณ	รองประธานกรรมการ
3.	นายปรีชา อุ่นจิตติ	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ และ กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
4.	นายสมฤทธิ์ ศรีทองดี	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และ กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
5.	นางสุนันทา เตียสุวรรณ	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน และกรรมการตรวจสอบ
6.	นายทวีผล คงเสรี	กรรมการ และ ที่ปรึกษากรรมการบริหาร
7.	นายชัชวรินทร์ เจริญรัชต์ภาคย์ ¹	ประธานกรรมการบริหาร
8.	นายวิฑูรย์ สุขพรชัยกุล ¹	กรรมการบริหาร
9.	นายทินวรรธน์ มหรรดาล ¹	กรรมการบริหาร
10.	นายณัฐวิทย์ บุญยะวัฒน์	กรรมการบริหาร
11.	นายพงศ์พนิต เดชะคุปต์	กรรมการ
12.	นายต่อศักดิ์ เลิศศรีสุกุลรัตน์ ¹	กรรมการผู้จัดการ

หมายเหตุ ¹ กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

1. คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจหน้าที่จัดการให้บริษัท ดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น
2. คณะกรรมการบริษัท มีหน้าที่กำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัท และกำกับดูแลการดำเนินงานกิจการของบริษัท ผ่านทางคณะกรรมการบริหารที่แต่งตั้งขึ้น
3. กรรมการต้องแจ้งให้บริษัท ทราบโดยไม่ชักช้า หากมีส่วนได้เสียในสัญญาที่ทำกับบริษัท หรือเข้าถือหุ้นหรือหุ้นกู้เพิ่มขึ้นหรือลดลงในบริษัท หรือบริษัทในเครือ
4. คณะกรรมการบริษัท ต้องประชุมอย่างน้อย 3 เดือนต่อครั้งโดยให้ประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุมคณะกรรมการ ในกรณีที่ประธานกรรมการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้รองประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุม หรือในกรณีที่จำเป็น กรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปอาจร้องขอให้ประธานกรรมการหรือ ผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากประธานกรรมการกำหนดวันประชุมภายใน 14 วัน นับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ

5. กรรมการมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนจากบริษัท ในรูปของเงินรางวัลเบี้ยประชุม บำเหน็จ โบนัส หรือ ผลประโยชน์ตอบแทนในลักษณะอื่นตามข้อบังคับหรือตามที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะพิจารณาซึ่งอาจกำหนดเป็นจำนวนแน่นอนหรือวางเป็นหลักเกณฑ์และจะกำหนดไว้เป็นคราวๆไปหรือจะให้ผลตลอดไปจนกว่าจะมีการเปลี่ยนก็ได้และนอกจากนั้นให้ได้รับเบี้ยเลี้ยงและสวัสดิการต่างๆ ตามระเบียบบริษัท

ความในวรรคหนึ่ง ไม่กระทบกระเทือนสิทธิของพนักงานหรือลูกจ้างของบริษัท ซึ่งได้รับ เลือกตั้งเป็นกรรมการในอันที่จะได้รับค่าตอบแทนและผลประโยชน์ในฐานะที่เป็นพนักงานหรือลูกจ้างของบริษัท

6. คณะกรรมการบริษัท มีอำนาจแต่งตั้งคณะกรรมการบริหาร พร้อมทั้งมอบอำนาจ และ กำหนดอำนาจในการอนุมัติและสั่งการให้แก่คณะกรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ เพื่อให้การบริหารกิจการของบริษัท ดำเนินไปตามนโยบายและวัตถุประสงค์ของบริษัท

รายละเอียดเกี่ยวกับ กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ (ณ 31 ธันวาคม 2559)

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ) ¹	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
1.	นายอานันท์ ปันยารชุน ประธานกรรมการและ กรรมการอิสระ	85	ปริญญาตรี (เกียรตินิยม) สาขากฎหมาย มหาวิทยาลัยเคมบริดจ์	0.08	ไม่มี	2535-ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
2.	นายวีระพันธุ์ ทีปสุวรรณ รองประธานกรรมการ ผ่านการอบรมหลักสูตร -Role of the Chairman Program (RCP)	75	ปริญญาโทบริหารธุรกิจ Northeastern University, U.S.A. ปริญญาตรีเศรษฐศาสตร์ Boston University, U.S.A.	0.02	ไม่มี	2546-ปัจจุบัน 2542-ปัจจุบัน พ.ย. 2549-ปัจจุบัน	รองประธานกรรมการ ประธานกรรมการ ประธานกรรมการ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท ศรีอยุธยาประกันภัย จำกัด (มหาชน) บริษัท ปูเต้เมเนจเม้นครหลวง จำกัด (มหาชน)
3.	นายปรีชา อุ่นจิตติ กรรมการอิสระ และ ประธานกรรมการตรวจสอบ ผ่านการอบรมหลักสูตร -Director Certification Program (DCP) -Director Accreditation Program (DAP)	71	ปริญญาตรี คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	-	ไม่มี	2546-ปัจจุบัน 2546-ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ และ ประธานกรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีลอร์ต จำกัด

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ) ¹	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง	
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง บริษัท
4.	นายสมฤทธิ์ ศรีทองดี กรรมการอิสระ และกรรมการ ตรวจสอบ ผ่านการอบรมหลักสูตร - Director Certification Program (DCP) - Financial Statements for Directors (FSD) - Role of the Compensation Committee (RCC) -Executive Development Program (EDP) - Finance Executive Program -Finex	67	ปริญญาโท สาขาบริหารศาสตร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย Mini MBA มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ปริญญาตรี สาขาสังคมวิทยา-มานุษยวิทยา มหาวิทยาลัยเชียงใหม่	-	ไม่มี	2553-ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ บริษัท แมทริง แมกซ์ โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) บริษัท โอทีบี บีชี บีชีเอส คอนสตรัคชั่น กรุ๊ป จำกัด บริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด (สถานีโทรทัศน์สีช่องที่ 7) บริษัท เอชอาร์ โปรเฟสชั่นแนล คอนซัลติง แอนด์ เซอร์วิส จำกัด บริษัท เอชอาร์ โปรเฟสชั่นแนล คอนซัลติง แอนด์ เซอร์วิส จำกัด บริษัท รักษาความปลอดภัย เอชอาร์ โปร แอนด์ เซอร์วิส จำกัด บริษัท รักษาความปลอดภัย เอชอาร์ โปร การ จำกัด บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน)
						ส.ค. 2553-30 ก.ย. 2555	ประธานกรรมการ
						ม.ค. 2553-30 มิ.ย. 2555	ที่ปรึกษาด้าน ทรัพยากรบุคคล
						2553-2557	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการผู้จัดการ
						2557-2559	ประธานกรรมการ
						2559-ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ
						3 ก.พ. 2558-ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ และ กรรมการผู้จัดการ
						2552-ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ และ กรรมการตรวจสอบ
						2548-ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ และ กรรมการตรวจสอบ
						พ.ค. 2558-ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการสรรหา และพิจารณาตอบแทน
5.	นางสุนันทา เตยสุวรรณ กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ ผ่านการอบรมหลักสูตร - Director Certification Program (DCP) - ผ่านการอบรมวิทยาลัย ตลาดทุน รุ่นที่ 11	66	Ordinary National Diploma in Business Studies and Administration University of Westminster (U.K.)	0.03	ไม่มี	2548-ปัจจุบัน	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน)
						พ.ค. 2558-ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการสรรหา และพิจารณาตอบแทน

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ) ¹	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
6.	นายทวีผล คงเสรี ที่ปรึกษารับราชการบริหาร ผ่านกรมการคลังสูงสุด - Director Certification Program (DCP)	75	Bachelor degree in Mechanical Engineering Shizuoka University, Japan	-	ไม่มี	2550-2555	กรรมการ	บริษัท ปูนซีเมนต์นครหลวง จำกัด (มหาชน)
						2557-ปัจจุบัน	ที่ปรึกษารับราชการบริหาร	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรเบิล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
						2546-ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีลอร์ต จำกัด
						2546-2548/ปัจจุบัน	กรรมการ/ประธานกรรมการ	บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด
						2542-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ซุปเปอร์ แอสเซทส์ จำกัด
7.	นายชัชวรินทร์ เจริญรัชฎาภัย ประธานกรรมการบริหาร ผ่านการอบรมหลักสูตร -Director Accreditation Program (DAP) - Director Certification Program (DCP) - Audit Committee and Continuing Development Program (ACP) - Role of the Compensation Committee (RCC)	56	Ph.D. in Management Massachusetts Institute of Technology	-	ไม่มี	2557-ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริหาร	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรเบิล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
						2548-2557	กรรมการบริหาร	บริษัท ไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)
						2552-ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ	
							ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและพิจารณา คำตอบแทน	
						2549-ปัจจุบัน	กรรมการนโยบายและกลยุทธ์ กรรมการอิสระ ประธานคณะกรรมการ การสรรหา และพิจารณาคำตอบแทน กรรมการตรวจสอบ กรรมการผู้จัดการ	บริษัท โอเชียนกลาส จำกัด (มหาชน)
						2541-ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท เพติเต็นท์ไฮโดรและทาวเวอร์ จำกัด
						2557-ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท รัชฎาภัย ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ) ¹	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
8	นายวิฑูรย์ สุพรรณชัยกุล กรรมการบริหาร ผ่านการอบรมหลักสูตร - Company Secretary Program (CSP) - Executive Development Program (EDP) รุ่นที่ 6 - Advanced Audit Committee Program (AACP) รุ่นที่ 23 และได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงานคณะกรรมการกำกับ หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เป็นผู้ควบคุมการปฏิบัติงานตาม ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ กำกับหลักทรัพย์และ ตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ ความเห็นชอบที่ปรึกษาทางการเงิน และขอขอบเขตดำเนินงาน พ.ศ. 2552	54	ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปริญญาตรี เศรษฐศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ปริญญาตรี บัญชี มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมราชา	-	ไม่มี	เม.ย. 2550-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล จำกัด
						2549-ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
						2549-ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล จำกัด
						2548-มี.ค. 59	กรรมการบริหาร	บริษัท ชูเปอร์ แอสเซทส์ จำกัด
						2546-ปัจจุบัน	ผู้จัดการฝ่ายบัญชี-การเงิน	บริษัท บีบีวี เอ็ดคัลส์ จำกัด
						2546-ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด
						2548-มี.ค. 59	กรรมการบริหาร	บริษัท สยามบูมิงคัล จำกัด
9.	นายต่อศักดิ์ เลิศศรีสุภรณ์ กรรมการผู้จัดการ	41	ปริญญาเอก วิศวกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีแห่งโตเกียว (TIT) ปริญญาโท วิศวกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย (AIT) ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ (เกียรตินิยม) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	-	ไม่มี	ต.ค. 2559-ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
						2556-2559	Executive Vice President-Strategy And New Business Development	บริษัท พิกษาเรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ) ¹	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
10.	นายพงศ์พันธุ์ เตชะสุปต์ กรรมการ ผ่านการอบรมหลักสูตร - Anti-Corruption for Executive Program (ACEP) ปี 2556 - How to Develop a Risk Management Plan (HRP) ปี 2556 - Chartered Director Class (CDC) ปี 2556 - Role of the Compensation Committee (RCC) ปี 2555 - Monitoring the System of Internal Control and Risk Management (MIR) ปี 2555 - Monitoring the Quality of Financial Reporting (MFR) ปี 2555 - Monitoring Fraud Risk Management (MFM) ปี 2555 - Monitoring the Internal Audit Function (MIA) ปี 2555 - Rule of the Nomination and Governance Committee (RNG) ปี 2555 - The Board's Roles in Merger & Acquisitions (M & A) ปี 2554 - Financial Institutions Governance Program (FGP) ปี 2553 - Successful Formulation & Execution of Strategy (SFE) ปี 2553 - Advanced Audit Committee Program (ACP) ปี 2553 - Director Certification Program (DCP) ปี 2552	62	ปริญญาโท บริหารธุรกิจ University of Detroit, Michigan, U.S.A. ปริญญาตรี การบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	-	-	ก.ค. 2557-ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ ธรรมภิบาล ความเสียและกำกับดูแลกิจการ กรรมการ	บริษัท ปูนซิเมนต์นครหลวง จำกัด (มหาชน)
						ก.ค. 2557-ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ	
						ก.พ. 2553-ก.ค. 2557	กรรมการตรวจสอบ	
						ก.พ. 2553-เม.ย. 2554	ประธานกรรมการตรวจสอบ	
						ก.พ. 2554-ก.ค. 2557	ที่ปรึกษาคณะกรรมการ	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
						เม.ย. 2554-ก.ค. 2557	กรรมการ	
						2557-มี.ค. 2559	กรรมการ	
						2548-2556	กรรมการ	
						เม.ย. 2558-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
						ส.ค. 2559-ปัจจุบัน	กรรมการ	สยาม ซิตี ซีเมนต์ (ลังกา) ลิมิเต็ด (บริษัทย่อย) (จดทะเบียนในประเทศไทย)
						พ.ค. 2557-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด
						พ.ค. 2557-ปัจจุบัน	กรรมการ	
						ม.ค. 2557-เม.ย. 2557	ที่ปรึกษา	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)
						2546-ปัจจุบัน	กรรมการ	
						2558-ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท มีเดีย สตูดิโอ จำกัด

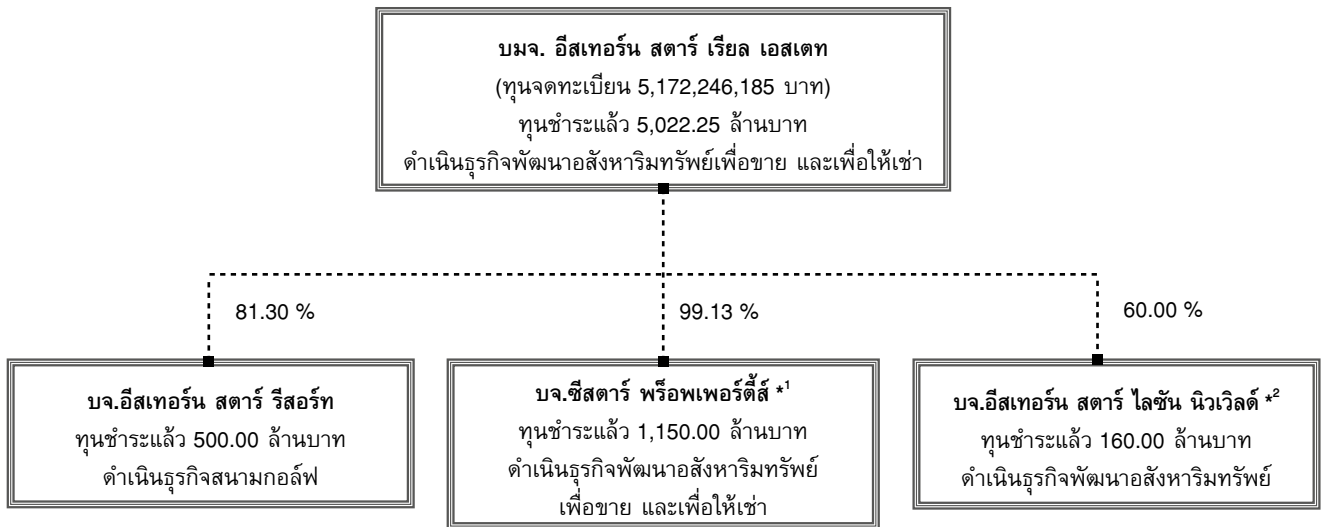
ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ) ¹	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
11.	นายณัฐวิทย์ บุญะวัฒน์ กรรมการบริหาร Senior Executive Program (SEP 9) Sasin	55	Master of Science Abilene Christian University Texas, USA. ปริญญาตรี เศรษฐศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย	-	ไม่มี	ก.พ. 2558-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท โฮมสุโขทัย จำกัด
						ม.ค. 2557-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท แมทซิงก์ โซลูชั่น จำกัด (มหาชน)
						ส.ค. 2556-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ทีดีจีดีแอล เอช อาร์ จำกัด
						ต.ค. 2553-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท แกรนด์หลาวหลวง จำกัด
						2558-ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
12.	นายทินวรรัตน์ มหรราดล กรรมการบริหาร ผ่านการอบรมหลักสูตร - Director Certification Program (DCP)	58	ปริญญาโทบริหารธุรกิจ Ball State University ปริญญาตรีนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	-	ไม่มี	2552-ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท มหรราดล จำกัด
						2557-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ศรีวิชัยเจริญ จำกัด (มหาชน)
						พ.ค. 2558-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท บีบีที เอ็ดคิวดี จำกัด
						พ.ค. 2558-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ชันไรส์ อีคิวดี จำกัด
						2558-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
13.	นางอรรณ สมานโสดวิวงศ์ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ/ ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาโครงการ และออกแบบ	60	Mini MBA 29 มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ปริญญาตรี สถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร	-	ไม่มี	2547-ปัจจุบัน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ/ ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนา โครงการและออกแบบ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
14.	นายพงษ์ศักดิ์ ใหม่ซ้อน ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่าย กฎหมาย และเลขานุการบริษัท ผ่านการอบรมหลักสูตร - Company Secretary Program (CSP) - Anti-Corruption: The Practical Guide (ACPG)	58	ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	-	ไม่มี	2557-ปัจจุบัน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ฝ่ายกฎหมาย และเลขานุการบริษัท	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
						2549-2556	ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมาย และเลขานุการบริษัท	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
						2557-ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด
						2557-ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีลตี้ จำกัด

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ) ¹	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
15.	นายศุภพงศ์ อัมระรงค์ ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และสารสนเทศ	49	MBA มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ปริญญาตรี บัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	-	ไม่มี	2549-ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และสารสนเทศ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน)
16.	นายพิสิฐ ตั้งคำวานิช ผู้อำนวยการฝ่ายบุคคลและ ประสานงานราชการ ผ่านการอบรมหลักสูตร - Director Accreditation Program (DAP) - Financial for Non-Finance Director (FN)	55	ปริญญาโท สาขากฎหมาย มหาวิทยาลัยรามคำแหง ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	-	ไม่มี	2552-ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายบุคคลและ ประสานงานราชการ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน)
17.	นายเอกชัย ไพบูลย์พันธ์ ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาโครงการ และก่อสร้าง 1	44	ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ (วิศวกรรมโยธา) สถาบันเทคโนโลยีราชมงคลวิทยา เขตเทเวศน์	-	ไม่มี	ก.ค. 2556-ปัจจุบัน 2554-ก.ค. 2556 2541-2554	ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนา โครงการ และก่อสร้าง 1 ผู้จัดการ ผู้จัดการโครงการ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท อีพ คอนสตรัคชั่นจำกัด บริษัท บริด-ไทย จำกัด
18.	นายทรงชัย บริสุทธิ์	49	ปริญญาโท เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์	-	ไม่มี	2557-ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายขาย และ บริการลูกค้า	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน)
19.	นางพิชญ์กัลสร์ ไพรัตน์กุล ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และสารสนเทศ	52	ปริญญาตรี การเงินการธนาคาร มหาวิทยาลัยรามคำแหง	-	ไม่มี	พ.ย. 2549-ปัจจุบัน	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และสารสนเทศ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน)

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ) ¹	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทในระยะ 5 ปีย้อนหลัง	
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง บริษัท
20.	นางสาวพันธุ์ทิพย์ สุขพิทยโรจน์ รองผู้อำนวยการฝ่ายขาย และบริการลูกค้า	53	ปริญญาตรี การจัดการทั่วไป มหาวิทยาลัยราชภัฏบ้านสมเด็จเจ้าพระยา	-	ไม่มี	ก.ค. 2556-ปัจจุบัน ฝ่ายบริการทรัพย์สินและ บริการหลังการขาย ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายสินเชื่อและบริการลูกค้า	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียวล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
21.	นางสาวลัดดี ปริญญาสันติ ผู้อำนวยการสำนักกรรมการ ผู้จัดการ	39	ปริญญาโท บริหารธุรกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ (เกียรตินิยม) มหาวิทยาลัย อัสสัมชัญ	-	ไม่มี	ธันวาคม 2559-ปัจจุบัน ผู้จัดการ ผู้จัดการอาวุโสสายงาน กลยุทธ์ธุรกิจและ กลยุทธ์การค้าและการ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียวล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท พกษา เรียวล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
22.	นายณัฐวุฒิ แซ่เซ้ง ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนา ธุรกิจ	29	ปริญญาโทบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ	-	ไม่มี	ธันวาคม 2559-ปัจจุบัน ผู้อำนวยการฝ่าย พัฒนาธุรกิจ ผู้จัดการอาวุโสแผนก พัฒนาธุรกิจ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียวล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวลอปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด

หมายเหตุ : ¹ นับรวมหุ้นของคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ (หุ้นชำระแล้ว ณ 31 ธันวาคม 2559 เท่ากับ 5,022,246,185 หุ้น)

รายละเอียดเกี่ยวกับ กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ (ณ 31 ธันวาคม 2558)



หมายเหตุ *¹ บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ได้โอนกิจการทั้งหมดให้กับบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2560
*² บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ โลชัน นิวเวิลด์ จำกัด ยังไม่ได้ดำเนินธุรกิจเชิงพาณิชย์

คณะกรรมการบริหาร

- คณะกรรมการบริหารของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ประกอบด้วย

ลำดับ	รายนาม	ตำแหน่ง
1.	นายชัชวรินทร์ เจริญรัชต์ภาคย์	ประธานกรรมการบริหาร
2.	นายต่อศักดิ์ เลิศศรีสกุลรัตน์	กรรมการผู้จัดการ
3.	นายสุจิตวุฒิ สุขพรชัยกุล	กรรมการบริหาร
4.	นายณัฐวิทย์ บุญยะวัฒน์	กรรมการบริหาร
5.	นายทิวรรณ์ มหรรดาล	กรรมการบริหาร

หน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

- พิจารณาถ้อยแถลงหรือเรื่องที่จะนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และตรวจสอบรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท ก่อนนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้การรับรอง
- กำกับดูแลการบริหารงานของบริษัท ให้เป็นไปตามแผนงาน งบประมาณและนโยบายที่คณะกรรมการบริษัท กำหนดหรืออนุมัติไว้และติดตามการปฏิบัติงานในเรื่องที่คณะกรรมการบริษัท ได้มีมติไว้
- พิจารณาอนุมัติเรื่องต่างๆ ภายในขอบเขตอำนาจของคณะกรรมการบริหาร

อำนาจของคณะกรรมการบริหาร

- มีอำนาจในการกำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และระเบียบการปฏิบัติของบริษัท ในด้านต่างๆ ตลอดจนการมอบหมายงานและการมอบอำนาจแก่ผู้ปฏิบัติงาน
- มีอำนาจในการอนุมัติและ/หรือการตัดสินใจในเรื่องใดๆ ที่มีได้ระบุไว้ว่าจะต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
- มีอำนาจในการอนุมัติและ/หรือการตัดสินใจดำเนินการแทนคณะกรรมการบริษัท ในเรื่องเร่งด่วนซึ่งไม่สามารถรอการประชุมคณะกรรมการบริษัท ได้ ทั้งนี้ โดยให้หาหรือประธานกรรมการบริษัท หรือประธานคณะกรรมการตรวจสอบก่อนดำเนินการและเมื่อดำเนินการแล้วให้นำเสนอคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้สัถยาบันต่อไป
- คณะกรรมการบริหารจะแต่งตั้งผู้บริหารของบริษัท ที่มีได้เป็นกรรมการบริหาร ให้เป็นสมาชิกสมทบของคณะกรรมการบริหารด้วยก็ได้แต่ต้องไม่เกิน 2 ท่าน

ขอบเขตของเรื่องที่ต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท

- แนวนโยบายในการทำธุรกิจของบริษัท แผนงานและงบประมาณประจำปีของบริษัทโดยงบประมาณประจำปีจะต้องประกอบด้วย งบประมาณกำไรขาดทุน งบประมาณเงินสด งบประมาณการลงทุน อัตราพนักงานและงบประมาณการว่าจ้างพนักงาน
- การจัดตั้งโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ทุกโครงการ
- นโยบายการบริหารงาน ผังการจัดองค์กรของบริษัท นโยบายเกี่ยวกับการพนักงาน การให้สวัสดิการ การจ่ายโบนัส และการขึ้นเงินเดือนประจำปี
- การซื้อที่ดินและ/หรืออาคารที่อยู่นอกโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับอนุมัติแล้วตามข้อ 2
- การขายที่ดิน และ/หรืออาคารในรายการซึ่งมิใช่เป็นไปตามปกติการค้าของบริษัท และ/หรือไม่ได้อยู่ในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท
- การเช่าหรือให้เช่าที่ดิน และ/หรืออาคารที่มีระยะเวลาเกินกว่า 3 ปี หรือมูลค่าเกินกว่า 10 ล้านบาท

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

คณะกรรมการตรวจสอบ

- คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ประกอบด้วย

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

กรรมการตรวจสอบที่มีความรู้และประสบการณ์ในการสอบงบการเงิน คือ นางสุนันทา เตียสุวรรณ

- ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ
1. สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ รวมถึงการสอบทานรายการพิเศษ การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และรายการปรับปรุงของผู้สอบบัญชี
 2. สอบทานให้บริษัท มีระบบการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ
 3. สอบทานให้บริษัท ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
 4. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งและเสนอคำตอบแทนผู้สอบบัญชีของบริษัท โดยพิจารณาความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี เช่น การสอบทานการให้บริการอื่นกับบริษัทของผู้สอบบัญชี การหมุนเวียนผู้สอบบัญชีของบริษัท เป็นต้น
 5. สอบทานกับผู้สอบบัญชีถึงประเด็นอันอาจมีผลกระทบต่อความน่าเชื่อถือได้ของรายงานทางการเงิน เช่น ความยุ่งยากหรือข้อขัดแย้งที่มีนัยสำคัญที่ผู้สอบบัญชีประสบในระหว่างปฏิบัติงาน ประเด็นข้อเท็จจริงและความเห็นที่แตกต่างกันระหว่างผู้สอบบัญชีกับฝ่ายจัดการ ระดับประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายใน ข้อบกพร่องที่ปรากฏขึ้นในงวดบัญชีนี้ และที่อาจจะเกิดขึ้นในงวดบัญชีต่อไป เป็นต้น
 6. ประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุม และประชุมร่วมกับหรือหัวหน้าหน่วยงานกำกับและตรวจสอบภายในโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
 7. สอบทานระดับความเสี่ยงและสอบทานถึงวิธีการประเมินความเสี่ยงของผู้ตรวจสอบภายใน และสอบทานว่า คณะกรรมการและผู้บริหารระดับสูงของบริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงที่สำคัญ และที่เกี่ยวข้องกับความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ
 8. พิจารณาการเปิดเผยข้อมูลของบริษัท ในกรณีที่เกิดรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้มีความถูกต้องและครบถ้วน รวมทั้ง ให้ความเห็นต่อคณะกรรมการเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ก่อนที่บริษัทจะเข้ามาทำรายการดังกล่าวตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

9. สอบทานและรับทราบการปฏิบัติงานตามหลักจริยธรรม จรรยาบรรณผู้บริหารและพนักงาน และบริษัทภิบาล
10. จัดทำรายงานการกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัทฯ ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - 10.1 ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท
 - 10.2 ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท
 - 10.3 ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
 - 10.4 ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
 - 10.5 ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - 10.6 จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
 - 10.7 ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย
 - 10.8 รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
11. สอบทานและอนุมัติกฎบัตรของงานตรวจสอบภายใน และให้มีการทบทวนกฎบัตรของงานตรวจสอบภายในอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
12. พิจารณาและอนุมัติแผนงานการตรวจสอบภายในประจำปี และจัดลำดับความสำคัญโดยคำนึงถึงระดับความเสี่ยง สอบทานรายงานการตรวจสอบภายในและพิจารณาร่วมกับฝ่ายจัดการในเรื่องข้อบกพร่องสำคัญที่ตรวจพบและการสนองตอบจากฝ่ายจัดการ
13. ให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้งโยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานกำกับและตรวจสอบภายในและพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานดังกล่าว
14. พิจารณาว่าจ้างหรือนำเอาผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านมาช่วยงานตรวจสอบและสอบสวนได้ตามที่คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาว่าเหมาะสม
15. หากคณะกรรมการบริษัทหรือฝ่ายจัดการไม่ดำเนินการให้มีการปรับปรุงแก้ไขรายการหรือการกระทำซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบอาจรายงานเหตุการณ์ดังกล่าวต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
16. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมาย ทั้งนี้ การปฏิบัติของคณะกรรมการตรวจสอบจะต้องเป็นไปด้วยความอิสระ

กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ประกอบด้วย

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

ขอบเขตหน้าที่คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

1. พิจารณานโยบาย หลักเกณฑ์และวิธีปฏิบัติ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท

- 1.1 นโยบาย หลักเกณฑ์ และวิธีปฏิบัติในการสรรหากรรมการบริษัท กรรมการชุดย่อยต่างๆ และผู้บริหารระดับสูงของบริษัท ได้แก่ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและ/หรือกรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการ และผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
- 1.2 นโยบาย หลักเกณฑ์ และวิธีปฏิบัติในการสรรหา คัดเลือก กลั่นกรองผู้ที่เหมาะสมเพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการผู้จัดการ หรือผู้มีตำแหน่งเทียบเท่าขององค์กรหรือกิจการที่บริษัท ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 50 ขึ้นไป
- 1.3 นโยบายการจ่ายค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่นรวมถึงจำนวนค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่นให้แก่กรรมการ บริษัท กรรมการในคณะกรรมการชุดย่อย และผู้บริหารระดับสูงของบริษัท รวมถึงกรรมการ กรรมการผู้จัดการ หรือผู้มีตำแหน่งเทียบเท่าขององค์กรหรือกิจการที่บริษัท ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 50 ขึ้นไป

2. สรรหาคัดเลือกหรือพิจารณากลั่นกรองตัวบุคคล

สรรหา คัดเลือก หรือพิจารณากลั่นกรองตัวบุคคล เพื่อดำรงตำแหน่งต่างๆ ดังต่อไปนี้ เสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณา

- 2.1 กรรมการบริษัท
- 2.2 กรรมการในคณะกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ ที่รายงานตรงต่อคณะกรรมการบริษัท
- 2.3 ผู้บริหารระดับสูงของบริษัท ได้แก่ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและ/หรือกรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการ และผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
- 2.4 กรรมการ กรรมการผู้จัดการ หรือผู้มีตำแหน่งเทียบเท่าขององค์กรหรือกิจการที่ บริษัท ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 50 ขึ้นไป

3. การพิจารณาคำตอบแทน

พิจารณาและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อให้กรรมการบริษัท กรรมการในคณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหารระดับสูงของบริษัท ได้แก่ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและ/หรือกรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ รวมถึงกรรมการ กรรมการผู้จัดการ หรือผู้มีตำแหน่งเทียบเท่าขององค์กรหรือกิจการที่บริษัท ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 50 ขึ้นไป ได้รับผลตอบแทนที่เหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบ และเป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ของบริษัท หรือองค์กร หรือกิจการที่บริษัท ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 50 ขึ้นไป แล้วแต่กรณี โดยเทียบเคียงกับบริษัทอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกัน หรือใกล้เคียงกัน ทั้งนี้กรรมการบริษัทที่ได้รับมอบหมายให้มีหน้าที่และความรับผิดชอบเพิ่มขึ้นควรได้รับค่าตอบแทนที่เหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายเพิ่มขึ้นนั้นด้วย

4. หน้าที่และความรับผิดชอบอื่น ๆ

- 4.1 พิจารณาและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อให้ขนาดและองค์ประกอบของ คณะกรรมการบริษัท มีความเหมาะสมกับองค์กร รวมถึงมีการปรับเปลี่ยนให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไป โดยคณะกรรมการบริษัทจะต้องประกอบด้วยบุคคลที่มีความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ในด้านต่างๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อการกำกับดูแลและดำเนินธุรกิจของบริษัท
- 4.2 พิจารณาและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท แนวทางการประเมินผลงานของกรรมการบริษัท และผู้บริหารระดับสูง ได้แก่ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและ/หรือกรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ เพื่อพิจารณาผลตอบแทนประจำปี โดยจะต้องคำนึงถึงหน้าที่ความรับผิดชอบและความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้ความสำคัญกับการเพิ่มมูลค่าของส่วนของผู้ถือหุ้นในระยะยาว ประกอบการพิจารณาการประเมินผลด้วย

- 4.3 ดำเนินการประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการบริษัท และประธานเจ้าหน้าที่บริหารและ/หรือกรรมการผู้จัดการ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
- 4.4 พิจารณาและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท แผนสืบทอดตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือ กรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการ และผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
- 4.5 เปิดเผยนโยบายและรายงานสรุปผลการดำเนินงานของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณา คำตอบแทนไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท
- 4.6 แสวงหาความเห็นจากที่ปรึกษาอิสระภายนอก ผู้มีความเชี่ยวชาญเฉพาะได้ในกรณีที่เป็นโดยบริษัท เป็นผู้บริหารประจำจ่าย เช่น การสำรวจเงินเดือน การสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูงของบริษัท เป็นต้น

กรรมการอิสระ

กรรมการอิสระของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ประกอบด้วย

1. นายอานันท์ ปันยารชุน ประธานกรรมการ
2. นายปรีชา อุ่นจิตติ ประธานกรรมการตรวจสอบ
3. นายสมฤทธิ์ ศรีทองดี กรรมการตรวจสอบ
4. นางสุนันทา เตียสุวรรณ ประธานกรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทน

หลักเกณฑ์การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการอิสระ โดยยึดหลักเกณฑ์เรื่องคุณสมบัติของ “กรรมการอิสระ” ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ดังนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ทั้งนี้ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการ หรือที่ปรึกษา ของส่วนราชการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท
3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็น บิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบริษัทย่อย
4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.)

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคหนึ่ง รวมถึงการทำรายการทางการเงินที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่า หรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค่าประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัท หรือคู่สัญญาภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละสามของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท หรือตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่างหนึ่งปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน

5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) งานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.)
 6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของ ผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.)
 7. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือ ผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
 8. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อย หรือไม่ เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อย
 9. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท ภายหลังได้รับการแต่งตั้งให้เป็นกรรมการอิสระที่มีลักษณะเป็นไปตามข้อ (1) ถึง (9) แล้ว กรรมการอิสระอาจได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบขององค์คณะ (collective decision) ได้
- ความในข้อ (2) (4) (5) และ (6) ในส่วนที่กำหนดให้พิจารณาคุณสมบัติของกรรมการอิสระของบริษัท ในช่วงสองปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์(ก.ล.ต.) ให้ใช้บังคับกับคำขออนุญาตที่ยื่นต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์(ก.ล.ต.) ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2553 เป็นต้นไป

ในกรณีที่บุคคลที่บริษัท แต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระเป็นบุคคลที่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพเกินมูลค่าที่กำหนดตามข้อ (4) หรือ ข้อ (6) ให้บริษัท ได้รับการ ผ่อนผันข้อห้ามการมีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพเกินมูลค่าดังกล่าวก็ต่อเมื่อบริษัท ได้จัดให้มีความเห็นคณะกรรมการบริษัทที่แสดงว่าได้พิจารณาตามหลักในมาตรา 89/7 แล้ว ว่าการแต่งตั้งบุคคลดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่และการให้ความเห็นที่เป็นอิสระ และจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลต่อไปนี้ในหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นในวาระพิจารณาแต่งตั้งกรรมการอิสระด้วย

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

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

ทั้งนี้คณะกรรมการกำกับตลาดทุน มีประกาศเปลี่ยนแปลงคุณสมบัติกรรมการอิสระ กรรมการอิสระของบริษัท ต้องมีคุณสมบัติตามที่ประกาศเปลี่ยนแปลงทุกประการ

เลขานุการบริษัท

เลขานุการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 คือ นายพงษ์ศักดิ์ ใหม่ซ้อน ทำหน้าที่ให้คำแนะนำด้านกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่คณะกรรมการจะต้องทราบ รวมทั้งจัดการและดูแลการประชุมคณะกรรมการและผู้ถือหุ้นให้ มีประสิทธิภาพ

เจ้าหน้าที่บริหาร

ผู้บริหารของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ประกอบด้วย

ลำดับ	รายนาม	ตำแหน่ง
1.	นายต่อศักดิ์ เลิศศรีสกุลรัตน์	กรรมการผู้จัดการ
2.	นางอรรพรรณ สมานโสติวงค์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายพัฒนาโครงการและออกแบบ
3.	นายพงษ์ศักดิ์ ใหม่ซ้อน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายกฎหมายและเลขานุการบริษัท
4.	นายศุภพงศ์ อัมระรงค์	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และสารสนเทศ
5.	นายพิสิฐ ตั้งคำวานิช	ผู้อำนวยการฝ่ายบุคคลและประสานงานราชการ
6.	นายเอกชัย ไพบูลย์พันธ์	ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาโครงการและก่อสร้าง 1
7.	นายทรงชัย บริสุทธิ์	ผู้อำนวยการฝ่ายขายและบริการลูกค้า
8.	นางสาวชลินี ปรัชญาสันติ	ผู้อำนวยการสำนักกรรมการผู้จัดการ
9.	นางพิชญภัสน์ ไพร์วัฒนกุล	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และสารสนเทศ
10.	นางสาวพันธุ์ทิพา สุขทิพยาโรจน์	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายขายและบริการลูกค้า
11.	นายณัฐวุฒิ แซ่เฮ้ง	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ

• ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการผู้จัดการ

- กรรมการผู้จัดการมีหน้าที่ ดูแล บริหาร ดำเนินงาน และปฏิบัติงานประจำตามปกติธุรกิจเพื่อประโยชน์ของบริษัทให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนระเบียบ มติ นโยบาย แผนงาน และงบประมาณที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการบริหาร ภายใต้กรอบของกฎหมายที่เกี่ยวข้องและขอบเขตอำนาจที่ คณะกรรมการบริษัท กำหนด
- กรรมการผู้จัดการได้รับมอบอำนาจในการทำการใดๆ ที่ปฏิบัติไปตามปกติธุรกิจได้โดยมีอำนาจอนุมัติตามตารางอำนาจอนุมัติที่บริษัทกำหนด ในกรณีที่การเข้าทำการใดๆ ที่มูลค่าเกินกว่าที่กำหนด กรรมการผู้จัดการต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริหารและ/หรือคณะกรรมการบริษัท ก่อนดำเนินการ
- กรรมการผู้จัดการต้องนำเสนอให้คณะกรรมการบริหารพิจารณาการลงทุนในการพัฒนาโครงการใดๆ ก็ตามที่ไม่ได้อยู่ในนโยบายประจำปีของบริษัท ทั้งนี้ อำนาจหน้าที่ของกรรมการผู้จัดการไม่รวมถึงการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับรายการที่เกี่ยวข้องกันและ/หรือรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทตามกฎหมายของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

การสรรหากรรมการและผู้บริหาร

1. การแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการจำนวนไม่เกิน 12 คน คณะกรรมการบริษัท ได้แต่งตั้งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน เพื่อทำหน้าที่คัดเลือก กลั่นกรองบุคคลที่จะแต่งตั้งเป็นกรรมการ และไม่ได้ใช้วิธี cumulative voting (การแต่งตั้งกรรมการโดยที่ผู้ถือหุ้นสามารถแบ่งคะแนนเสียงของตนในการเลือกตั้งกรรมการเพื่อให้ผู้ใดมากที่สุดตามมาตรา 70 วรรคหนึ่ง แห่ง พรบ.มหาชน) แต่ใช้วิธีการใช้เสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน การสรรหากรรมการสามารถเลือกกรรมการเป็นรายบุคคลคราวละคน หรือคราวละหลายๆ คนรวมกันเป็นคณะ หรือด้วยวิธีการอื่นใดก็ได้ ตามแต่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะเห็นสมควร แต่ในการลงมติแต่ละครั้ง ผู้ถือหุ้นต้องออกเสียงด้วยคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียงจะแบ่งคะแนนเสียงแก่คนใดหรือคณะใดมากที่สุดเพียงใดไม่ได้

2. การแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยประธานคณะกรรมการตรวจสอบหนึ่งคนและกรรมการ ตรวจสอบอีกอย่างน้อยสองคน แต่ไม่เกินสี่คน ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 3/2558 เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2558 ได้มีมติแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วย

1. นายปรีชา อุณจิตติ ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
2. นายสมฤทธิ์ ศรีทองดี กรรมการตรวจสอบ
3. นางสุนันทา เตียสุวรรณ กรรมการตรวจสอบ

ซึ่งเป็นกรรมการบริษัท ที่ไม่มีส่วนในการบริหารตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คณะกรรมการตรวจสอบได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2558

3. คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

จำนวนคำตอบแทนกรรมการและผู้บริหารปี 2559 มีดังนี้

คำตอบแทนรวมของกรรมการบริษัทในรอบปี 2559 รวม 12 คน เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 8,880,000.- บาท

คำตอบแทนของผู้บริหารในรอบปี 2559 รวม 8 คน ประกอบด้วย เงินเดือน และโบนัสให้กับผู้บริหาร จำนวน 8 ราย รวมทั้งสิ้น 15,846,340.-บาท

ค่าตอบแทนกรรมการ

ค่าตอบแทนรวมของกรรมการบริษัท ในรอบปี 2559 รวม 12 คน เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 8,880,000.00.-บาท

รายละเอียดค่าตอบแทนกรรมการบริษัท ปี 2559

รายชื่อ	ตำแหน่ง	วาระการดำรงตำแหน่ง	จำนวนครั้ง เข้าร่วม ประชุม	ค่าตอบแทน (บาท)
1. นายอานันท์ ปันยารชุน	ประธานกรรมการ	ปี 2535-ปัจจุบัน	7/7	1,440,000.00
2. นายวีระพันธุ์ ทีปสุวรรณ	รองประธานกรรมการ	1 เมษายน 2546-ปัจจุบัน	7/7	600,000.00
3. นายปรีชา อุณจิตติ	ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหา และพิจารณาค่าตอบแทน	1 เมษายน 2546 - ปัจจุบัน	7/6	880,000.00
4. นายสมฤทธิ์ ศรีทองดี	กรรมการตรวจสอบ และ กรรมการสรรหาและ พิจารณาค่าตอบแทน	26 กุมภาพันธ์ 2552-ปัจจุบัน	7/7	760,000.00
5. นางสุนันทา เตียสุวรรณ	ประธานกรรมการสรรหา และพิจารณาค่าตอบแทน และกรรมการตรวจสอบ	16 กุมภาพันธ์ 2548-ปัจจุบัน	7/6	840,000.00
6. นายทวีผล คงเสรี	ที่ปรึกษากรรมการบริหาร	16 กุมภาพันธ์ 2548-ปัจจุบัน	7/7	720,000.00
7. นายชัชวิน เจริญรัชต์ภาคย์	ประธานกรรมการบริหาร	7 มีนาคม 2548-ปัจจุบัน	7/6	800,000.00
8. นายฐิติวุฒิ สุขพรชัยกุล	กรรมการบริหาร	16 พฤศจิกายน 2549-ปัจจุบัน	7/7	680,000.00
9. นายไพบุลย์ วงศ์จางใจหาญ ^{*1}	กรรมการบริหาร และรักษา การกรรมการผู้จัดการ	26 เมษายน 2550-1 ตุลาคม 2559	5/5	200,000.00
10. นายทินวรรณ มหาราดล	กรรมการบริหาร	25 กันยายน 2558-ปัจจุบัน	7/7	680,000.00
11. นายณัฐวิทย์ บุญยะวัฒน์	กรรมการบริหาร	24 เมษายน 2558-ปัจจุบัน	7/7	680,000.00
12. นายพงศ์พนิต เดชะคุปต์	กรรมการ	24 เมษายน 2558-ปัจจุบัน	7/7	600,000.00
13. นายต่อศักดิ์ เลิศศรีสกุลรัตน์ ^{*2}	กรรมการผู้จัดการ	3 ตุลาคม 2559-ปัจจุบัน	1/1	
รวม				8,880,000.00

หมายเหตุ ^{*1} นายไพบุลย์ วงศ์จางใจหาญ ได้ลาออกจากการเป็นกรรมการ มีผลตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2559

^{*2} นายต่อศักดิ์ เลิศศรีสกุลรัตน์ ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นกรรมการแทนนายไพบุลย์ วงศ์จางใจหาญ มีผลตั้งแต่วันที่ 3 ตุลาคม 2559

4. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัท กำหนดให้ผู้บริหารของบริษัท มีหน้าที่ต้องรายงานเมื่อมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ในการ นำข้อมูลภายในของบริษัท ไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน และบริษัท จะให้ผู้บริหารรายงานความเปลี่ยนแปลงในการถือครองหลักทรัพย์ในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัททุกครั้ง ทั้งนี้ บริษัท ได้แจ้งให้ผู้บริหารทุกคนทราบถึงกฎเกณฑ์ข้อบังคับของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งบทลงโทษที่อาจจะได้รับ หากผู้บริหารกระทำผิดกฎเกณฑ์ข้อบังคับดังกล่าว

เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2560 บริษัท ได้กำหนดนโยบาย ห้ามกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน/ลูกจ้างของ บริษัท ซึ่งอยู่ในตำแหน่งหรือสายงานที่รับผิดชอบข้อมูลภายในหรือที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน รวมทั้งคู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของบุคคลดังกล่าว ทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท ในช่วงระยะเวลา 15 วันก่อนวันเผยแพร่ข้อมูลงบการเงินและข้อมูลสำคัญทางการเงินของบริษัท และในช่วงระยะเวลา 1 วัน หลังวันเผยแพร่ข้อมูลงบการเงินและข้อมูลสำคัญทางการเงินของบริษัท

5. การควบคุมภายใน

บริษัท ให้ความสำคัญต่อระบบควบคุมภายในอย่างต่อเนื่อง โดยคณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ประเมิน สอบทานระบบการควบคุมภายใน เพื่อมุ่งเน้นให้ระบบการควบคุมภายในมีความเพียงพอและเหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจ และมีประสิทธิภาพ ประสิทธิผลในการดำเนินงาน รวมทั้งการใช้ทรัพยากร การดูแลรักษาทรัพย์สิน การป้องกัน หรือลดความผิดพลาด ความเสียหาย การรั่วไหล การสิ้นเปลืองหรือการทุจริต ระบบบัญชีและรายงานทางการเงินมีความถูกต้องเชื่อถือได้ รวมทั้งการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท

ในปี 2559 คณะกรรมการตรวจสอบได้ทำการประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัท โดยการทบทวนซักถามข้อมูลจากฝ่ายบริหารและผู้ตรวจสอบภายใน แล้วสรุปความเห็นได้ว่า ระบบการควบคุมภายในของบริษัท ในส่วนต่างๆ 5 ส่วน คือ องค์กร และสภาพแวดล้อม การบริหารความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร ระบบสารสนเทศ และการสื่อสารข้อมูล และระบบการติดตาม มีการควบคุมภายในที่เพียงพอ โดยมีสาระสำคัญดังนี้

1. สภาพแวดล้อมของการควบคุม

บริษัท มีปัจจัยแวดล้อมที่ส่งเสริมให้เกิดสภาพแวดล้อมในการควบคุมภายในที่เพียงพอ โดยมีการกำหนดโครงสร้างองค์กร การแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายอย่างแน่ชัด เพื่อประโยชน์ในการติดตามตรวจสอบการดำเนินงาน พร้อมทั้งได้จัดทำคู่มือการปฏิบัติงานในหน่วยงานหลัก และมีการปรับปรุงระบบงานย่อยเพื่อให้มีประสิทธิภาพที่รัดกุม และลดการทำงานที่ซ้ำซ้อน เพื่อให้ทุกฝ่ายปฏิบัติงานภายใต้มาตรฐานเดียวกัน นอกจากนี้ยังได้กำหนดเป้าหมาย การดำเนินธุรกิจที่ชัดเจนในแต่ละปีโดยคำนึงถึงปัจจัยต่างๆ เช่น ภาวะเศรษฐกิจ สภาพตลาดและสภาพการแข่งขัน และมีการตั้งมาตรฐานการวัดผลงานอย่างชัดเจน โดยภาพรวม สภาพแวดล้อมการควบคุมของบริษัท มีความเหมาะสม และมีส่วนทำให้การควบคุมภายในมีประสิทธิภาพ

2. การประเมินความเสี่ยง

บริษัท จัดให้มีการบริหารความเสี่ยง โดยประเมินความเสี่ยงทั้งปัจจัยภายนอกและภายในที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจและการบรรลุวัตถุประสงค์เชิงกลยุทธ์ของบริษัท โดยกระบวนการในการประเมินความเสี่ยงของบริษัท มีวิธีการที่สอดคล้องกับหลักการประเมินความเสี่ยงที่ถือปฏิบัติโดยทั่วไป โดยมีการระบุถึงเกณฑ์ และการจัดระดับความเสี่ยงอย่างชัดเจนโดยพิจารณาจากโอกาส และผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นของความเสี่ยง ในทุกกิจกรรมที่เป็นกลยุทธ์ที่ทำให้บริษัท บรรลุวัตถุประสงค์ในทุกด้านทั้งนี้หากพบความเสี่ยงจะนำเสนอต่อผู้บริหารระดับสูงให้ทราบทันที

3. กิจกรรมการควบคุม

บริษัทฯ มีการควบคุมภายในของแต่ละกิจกรรมหลักที่เพียงพอเหมาะสม โดยในแต่ละกิจกรรมหลักมีการกำหนดแนวทางปฏิบัติที่จำเป็นต่อการควบคุมในรูปแบบของนโยบายสำคัญต่างๆ ที่แสดงไว้ในองค์ประกอบด้านสภาพแวดล้อมของการควบคุม ข้อบังคับ ระเบียบ คำสั่ง คู่มือขั้นตอนการดำเนินงาน คู่มือการปฏิบัติงาน ซึ่งได้ระบุถึงแนวทางการปฏิบัติที่จำเป็นของแต่ละกิจกรรมอย่างชัดเจน และได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อเป็นเครื่องมือสำคัญของคณะกรรมการบริษัทในการกำกับดูแลการดำเนินงาน ซึ่งคณะกรรมการดังกล่าวได้ปฏิบัติงานภายใต้ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

4. ข้อมูลสารสนเทศและการสื่อสารภายในองค์กร

บริษัทฯ มีข้อมูลสารสนเทศที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการปฏิบัติงาน การรายงานทางการเงินและการดำเนินงาน การปฏิบัติตามนโยบายและระเบียบปฏิบัติต่างๆ รวมทั้งข้อมูลสารสนเทศที่ได้จากภายนอกองค์กรมีการสื่อสารไปยังผู้บริหารและผู้ใช้ภายในองค์กรในรูปแบบที่ช่วยให้ผู้รับข้อมูลสารสนเทศปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพซึ่งข้อมูลสารสนเทศและการติดต่อสื่อสารของบริษัท มีความเหมาะสม

5. การติดตามและประเมินผล

บริษัทฯ มีกระบวนการติดตามที่ช่วยสนับสนุนให้บรรลุเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจ ความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในที่เพียงพอ ทั้งที่เป็นการติดตามระหว่างดำเนินการ และการประเมินการควบคุมภายในของฝ่ายตรวจสอบภายใน นอกจากนี้ในปี 2559 บริษัทฯ ได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท รวม 7 ครั้ง และมีการประชุมฝ่ายบริหารอย่างสม่ำเสมอเกือบทุกเดือน เพื่อพิจารณา ติดตามผลการดำเนินงานให้เป็นไปตามเป้าหมายที่ตั้งไว้

การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัท ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี อันเป็นปัจจัยหลักที่จะส่งเสริมให้บริษัท มีระบบการดำเนินงานที่มีประสิทธิภาพ ซึ่งเป็นพื้นฐานต่อความสำเร็จและการเติบโตของบริษัท อย่างยั่งยืน คณะกรรมการบริษัท จึงได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการขึ้น โดยครอบคลุมหลักสำคัญ ดังนี้

- การปฏิบัติอย่างเสมอภาค และเป็นที่เชื่อถือต่อผู้มีส่วนได้เสีย
- คณะกรรมการบริษัท มีความมุ่งมั่นในการปฏิบัติหน้าที่ของตนอย่างเต็มความสามารถเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อองค์กร โดยแสดงออกถึงภาวะผู้นำและสามารถควบคุมการดำเนินงานของฝ่ายจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล และดูแลมิให้เกิดปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- บริษัท กำหนดแนวทางจรรยาบรรณเพื่อให้กรรมการและพนักงานถือปฏิบัติ
- การดำเนินงานด้วยความโปร่งใส สามารถตรวจสอบโดยจัดให้มีระบบการควบคุมและการตรวจสอบภายในเพื่อจัดการกับความเสี่ยง โดยมีแผนตรวจสอบภายในในองค์กรเพื่อกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินงานตามนโยบายอย่างมีประสิทธิภาพ

สิทธิของผู้ถือหุ้นและการประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัท มีนโยบายในการนำเสนอข้อมูลประกอบการพิจารณาในการประชุมผู้ถือหุ้น บริษัท มีการประชุมผู้ถือหุ้นหนึ่งครั้ง คือการประชุมสามัญประจำปี โดยจัดประชุม ณ โรงแรมใจกลางกรุงเทพมหานครที่มีระบบขนส่งมวลชนผ่าน โดยเฉพาะรถไฟฟ้า เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสะดวกในการเดินทางมาประชุม และบริษัท ได้จัดส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมทั้งข้อมูลประกอบการประชุมวาระต่างๆ ให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าก่อนวันประชุม ไม่น้อยกว่า 7 วัน โดยในแต่ละวาระมีความเห็นของคณะกรรมการบริษัทประกอบ และบริษัท เปิดให้ผู้ถือหุ้นลงทะเบียนล่วงหน้าก่อนการประชุมไม่น้อยกว่า 1 ชั่วโมง โดยในที่ประชุมประธานกรรมการซึ่งเป็นประธานที่ประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิในการสอบถาม แสดงความคิดเห็นและข้อเสนอแนะต่างๆ อย่างเท่าเทียมกัน นอกจากนี้ บริษัท ได้เพิ่มทางเลือกให้ผู้ถือหุ้นโดยให้กรรมการอิสระเป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้

สิทธิของผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่าง

บริษัท ให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ไม่ว่าจะเป็นผู้มีส่วนได้เสียภายใน ได้แก่ พนักงาน ผู้บริหาร และกรรมการ หรือผู้มีส่วนได้เสียภายนอก ได้แก่ ผู้ถือหุ้น ลูกค้า คู่ค้า เจ้าหนี้ คู่แข่งทางการค้า ภาครัฐ เพราะบุคคลเหล่านี้เป็นแรงสนับสนุนให้บริษัท มีความสามารถในการแข่งขันและสร้างกำไรให้กับบริษัท โดยในการดำเนินงานจะพิจารณาลำดับความสำคัญตามสถานการณ์เป็นกรณีไป ทั้งนี้ บริษัท จะปฏิบัติตามข้อกำหนดของกฎหมายและกฎระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อให้สิทธิของผู้มีส่วนได้เสียเหล่านี้ได้รับการดูแลอย่างดี

คณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีจำนวน 12 คน ประกอบด้วย

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

ประธานกรรมการไม่เป็นบุคคลเดียวกันกับกรรมการผู้จัดการ จึงทำให้เกิดการแบ่งแยกหน้าที่ในการกำหนดนโยบายการกำกับดูแล และการบริหารงานประจำ ซึ่งสนับสนุนให้บริษัทสามารถบริหารงานได้อย่างโปร่งใส โอกาสที่จะเกิดข้อขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือการที่กรรมการผู้จัดการจะมีอำนาจเบ็ดเสร็จจึงไม่อาจเกิดขึ้นได้ง่าย เนื่องจากการคานอำนาจกันและประธานกรรมการมีความเป็นอิสระในการตัดสินใจเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทและของผู้ถือหุ้นได้ดียิ่งขึ้น

คณะกรรมการบริษัท ได้มีส่วนร่วมในการให้ความเห็นชอบ กำหนดวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ เป้าหมาย แผนธุรกิจ และงบประมาณของบริษัท ตลอดจนกำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการดำเนินการให้เป็นไปตามแผนธุรกิจและงบประมาณที่กำหนดไว้ นอกจากนี้คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้บริษัท มีระบบการควบคุมภายใน โดยกำหนดอำนาจการอนุมัติของฝ่ายจัดการ การตรวจสอบภายในรวมทั้งติดตามการดำเนินการในเรื่องดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอในการประชุมคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ได้กำหนดการประชุมโดยปกติเป็นประจำทุกไตรมาส และมีการประชุมพิเศษตามความจำเป็น โดยมีการกำหนดวันที่และวาระการประชุมที่ชัดเจน และมีนโยบายนำส่งเอกสารก่อนการประชุมล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 5 วัน เพื่อให้กรรมการได้มีเวลาศึกษาข้อมูลอย่างเพียงพอก่อนเข้าร่วมประชุม โดยในปี 2559 คณะกรรมการบริษัท มีการประชุมทั้งสิ้น 7 ครั้ง โดยการเข้าร่วมประชุมของกรรมการแต่ละคนปรากฏตามข้อ 8.1

ทั้งนี้ได้มีการจัดบันทึกการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษรจัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองจากคณะกรรมการบริษัท พร้อมให้คณะกรรมการและผู้เกี่ยวข้องตรวจสอบได้

คณะกรรมการบริษัท ได้เล็งเห็นความสำคัญของการจัดทำรายงานทางการเงินที่ถูกต้องและมีความน่าเชื่อถือ โดยได้จัดทำรายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อการจัดทำรายงานทางการเงินซึ่งครอบคลุมในเรื่องสำคัญตามข้อพึงปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการบริษัทจดทะเบียนที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเสนอแนะ ตามที่ปรากฏในรายงานประจำปี 2559 ของบริษัท

ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดแนวทางปฏิบัติเป็นลายลักษณ์อักษรในหลักการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ ภายใต้หัวข้อนโยบายเกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ขัดกัน และนโยบายเกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ เพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์

จริยธรรมธุรกิจ

คณะกรรมการบริษัท ได้ออกข้อพึงปฏิบัติเกี่ยวกับจรรยาบรรณของพนักงาน เพื่อให้พนักงานยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต มีคุณธรรม และความโปร่งใส ทั้งในการปฏิบัติต่อบริษัท และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม โดยพนักงานรับทราบและตกลงที่จะถือปฏิบัติ และบริษัทฯ ได้ติดตามการปฏิบัติตามแนวทางดังกล่าวอยู่เสมอ

นอกจากนี้บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของการดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใส ยึดหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีเพื่อให้มีการดำเนินกิจการอย่างมีประสิทธิภาพ เป็นธรรม มีความรับผิดชอบต่อสังคมและผู้มีส่วนได้เสีย และป้องกันการทุจริตคอร์รัปชันที่อาจเกิดขึ้นในองค์กรทุกๆกรณี บริษัทฯ จึงกำหนดหลักการดำเนินกิจการที่ไม่สนับสนุนกิจการของกลุ่มหรือบุคคลที่กระทำการโดยมิชอบในการแสวงหาผลประโยชน์ เพื่อให้บริษัทฯ ได้รับความไว้วางใจในการดำเนินกิจการ อันปราศจากการทุจริต บริษัทฯ จึงได้จัดทำนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชันขึ้น เพื่อเป็นแนวทางสำหรับคณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ ในการปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด รวมทั้งแจ้งบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทอื่นที่บริษัทฯ มีอำนาจควบคุม ให้นำนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชันไปปฏิบัติ

คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัทจะเป็นผู้พิจารณาจัดสรรคำตอบแทนกรรมการที่จะได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2559 วันที่ 29 เมษายน 2559 ในวงเงินไม่เกิน 9.50 ล้านบาทต่อปี จนกว่าจะมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ ในปี 2559 บริษัทฯ ได้จ่ายคำตอบแทนกรรมการรวม 8,880,000 บาท ส่วนคำตอบแทนผู้บริหารเชื่อมโยงกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และผลการดำเนินงานของผู้บริหารแต่ละคนโดยผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการบริหารและ/หรือคณะกรรมการบริษัท

ระบบการควบคุมและการตรวจสอบภายใน

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

จากรายงานผลการตรวจสอบภายในปี 2559 บริษัทฯ มีนโยบายที่จะให้ดำเนินการจัดเก็บข้อมูล ตลอดจนเอกสาร แบบฟอร์มเกี่ยวกับทรัพย์สินของบริษัทฯ ให้เป็นมาตรฐานและให้เป็นไปในรูปแบบเดียวกัน เพื่อให้การใช้ทรัพย์สินเป็นไปตามระเบียบของ บริษัทฯ อย่างคุ้มค่าและเกิดประโยชน์สูงสุด นอกจากนโยบายดังกล่าวแล้วไม่พบความบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญอย่างใด จะมีเพียงความบกพร่องบางประการในเรื่องการปฏิบัติงานประจำวันซึ่งได้รับการแนะนำ และแก้ไขปรับปรุงเป็นระยะๆ

การบริหารความเสี่ยง

บริษัทฯ ยังไม่ได้แต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ได้จัดให้มีการบริหารความเสี่ยงเพื่อลดความเสี่ยงตามรายละเอียดที่ปรากฏในข้อ 5(2) การบริหารความเสี่ยง

ความสัมพันธ์กับผู้ลงทุน

คณะกรรมการบริษัท ตระหนักดีว่าข้อมูลของบริษัทฯ ทั้งที่เกี่ยวกับการเงินและที่ไม่ใช่การเงินล้วนมีผลต่อกระบวนการตัดสินใจของผู้ลงทุนและผู้ที่มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ จึงกำชับให้ฝ่ายบริหารดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วนตรงต่อความเป็นจริง เชื่อถือได้ และทันเวลา ซึ่งฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญและยึดถือปฏิบัติตามโดยตลอด ในส่วนของงานด้านนักลงทุนสัมพันธ์นั้น บริษัทฯ ยังไม่ได้จัดตั้งหน่วยงานขึ้นเฉพาะ เนื่องจากกิจกรรมในเรื่องดังกล่าวยังมีไม่มากนัก แต่ในหลักการปฏิบัติผู้บริหารระดับสูง ได้แก่ กรรมการผู้จัดการและกรรมการบริหารจะทำหน้าที่ติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุน ผู้ถือหุ้น รวมทั้งนักวิเคราะห์ ซึ่งผู้ลงทุนสามารถติดต่อขอทราบข้อมูลบริษัทฯ ได้ที่ โทร 02 263 1010 หรือที่ E-mail address : estar@estarpcl.com

รายการระหว่างกัน

ในปี 2559 บริษัทฯ ไม่มีรายการระหว่างกันกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการและผู้บริหารของบริษัท นอกเหนือจากที่ได้เปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน ประจำปี 2559

นโยบายและแนวทางการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

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

คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงาน

ก) ผลการดำเนินงาน

ภาพรวมของการดำเนินงาน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้ จำนวน 200.18 ล้านบาท กำไรสำหรับปี เพิ่มขึ้น 68.59 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 52.12 จากปี 2558 ซึ่งมีกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้ จำนวน 131.59 ล้านบาท เกิดจากสาเหตุ ดังนี้

- ในปี 2559 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรขั้นต้นจำนวน 576.51 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 30.20 ของยอดขายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้จากการให้เช่าและบริการ เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 162.78 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 39.34 เนื่องจากรายได้รวมจากการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทมาจากการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดพักอาศัยและโครงการบ้านในกรุงเทพมหานครและโครงการบ้านในจังหวัดระยอง ซึ่งในปี 2558 บริษัทฯ มีโครงการอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานครที่สร้างเสร็จสมบูรณ์พร้อมโอนกรรมสิทธิ์ ในเดือน กันยายน 2558 ทำให้บริษัทฯ รับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ มาอย่างต่อเนื่อง ซึ่งในปี 2559 มีลูกค้าโอนกรรมสิทธิ์มากขึ้นทำให้รายได้เพิ่มขึ้น
- ค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 19.48 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.24 ส่วนใหญ่เกิดจากค่าธรรมเนียมการโอน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่านายหน้าเพิ่มขึ้น ซึ่งผันแปรตามรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจากปี 2558 เพิ่มขึ้น 6.54 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.37 ส่วนใหญ่เกิดจากค่าใช้จ่ายในการจ้างบริการและดำเนินงานที่ปรับเพิ่มขึ้น
- บริษัทฯ ประเมินราคาที่ดินใหม่ประจำปี พบว่าราคาที่ดินในปัจจุบันเพิ่มสูงขึ้นจากปีก่อน ซึ่งปัจจุบันที่ดินของบริษัทฯ เกือบทุกแปลงมีราคาตลาดสูงกว่าราคาตามบัญชี จึงต้องมีการปรับราคาตามบัญชีใหม่เพื่อให้สะท้อนถึงราคาที่ดินปัจจุบัน ทำให้มีการถัวรายการด้อยค่าของที่ดินที่เคยบันทึกไว้เป็นค่าใช้จ่ายในอดีต จึงเป็นสาเหตุที่มีกำไรจากการถัวรายการขาดทุนจากการด้อยค่าในปี 2559 จำนวน 30.16 ล้านบาท
- ในปี 2559 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเพื่อนำที่ดินมาพัฒนาโครงการใหม่เพื่อสร้างรายได้ในอนาคต จึงเกิดขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ จำนวน 37.14 ล้านบาท

บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินและส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี คงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 151.00 ล้านบาท และ 210.00 บาท ตามลำดับ โดยมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาสินเชื่อกับธนาคารที่ยังมีได้เบิกใช้เป็นจำนวนรวม 1,600 ล้านบาท ในปี 2559 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น(D/E Ratio) 0.23 เท่า

ในปี 2559 บริษัทฯ สามารถจ่ายเงินปันผลได้อย่างต่อเนื่องเป็นปีที่ 3 นับจากปี 2557 ที่สามารถล้างขาดทุนสะสม (งบการเงินเฉพาะกิจการ) ได้หมด และคาดว่าจะสามารถจ่ายเงินปันผลได้อย่างต่อเนื่อง เนื่องจากมีกำไรที่เกิดจากมูลค่าขายโครงการต่างๆ ในปัจจุบัน เช่น โครงการสตาร์วิว โครงการนาราไนน์ โครงการแอมเบอร์ และโครงการบ้านที่จังหวัดระยอง เป็นต้น

รายได้จากการขายและบริการ

ปัจจุบันบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้จากการให้เช่าและบริการ มาจาก 3 ส่วนงาน คือ รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย อสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า และธุรกิจสนามกอล์ฟ รวมรายได้มูลค่า 1,909.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 216.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 12.78 รายได้ทั้ง 3 ส่วนงาน สรุปได้ดังนี้

- รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายปี 2559 จำนวน 1,829.04 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 95.80 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้จากการให้เช่าและบริการ เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 223.77 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.94 ส่วนใหญ่มาจากการรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและโครงการอาคารชุดพักอาศัย โดยรวมในปี 2559 มีการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการอาคารชุดพักอาศัยได้สูงกว่าปี 2558 ทำให้มีรายได้สูงขึ้น การรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการในกรุงเทพมหานคร และจังหวัดระยองแบ่งตามพื้นที่ขายมีดังนี้

สรุปข้อมูลการขายแบ่งตามพื้นที่ขาย	2559 (ล้านบาท)			2558 (ล้านบาท)		
	กรุงเทพฯ	ระยอง	รวม	กรุงเทพฯ	ระยอง	รวม
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	39.00	114.54	153.54	130.82	68.04	198.86
รายได้จากการขายห้องชุด	1,675.50	-	1,676.05	1,406.41	-	1,406.41
รวมรายได้	1,714.50	114.54	1,829.04	1,537.23	68.04	1,605.27

- รายได้จากธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ปี 2559 จำนวน 31.27 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.64 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้จากการให้เช่าและบริการ ลดลงจากปี 2558 จำนวน 4.83 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.38 เนื่องจากในปี 2559 กลุ่มลูกค้าระยะสั้นแบบกรุ๊ปใช้บริการน้อยลงในขณะที่ลูกค้าเช่าบ้านและอพาร์ทเมนต์ระยะยาวยังคงเป็นกลุ่มเดิม
- รายได้จากธุรกิจสนามกอล์ฟปี 2559 จำนวน 48.96 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.56 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้จากการให้เช่าและบริการ ลดลงจากปี 2558 จำนวน 2.64 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.12 เนื่องจากในปี 2559 มีผู้ใช้บริการสนามกอล์ฟลดลงส่งผลให้รายได้จากการใช้บริการสนามกอล์ฟ รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มลดลง

ต้นทุนขายและบริการ

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และการให้เช่าและบริการปี 2559 จำนวน 1,332.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 53.52 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.18 ต้นทุนขายและบริการในปี 2559 ประกอบด้วย

- ต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและโครงการอาคารชุดพักอาศัยรวม 1,276.66 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 95.79 ของต้นทุนรวม เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 52.26 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.16 ซึ่งแปรผันตามรายได้จากการขายที่เพิ่มขึ้น
- ต้นทุนธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์จำนวน 19.90 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.49 ของต้นทุนรวม เพิ่มขึ้น 1.23 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.59 เนื่องจากในปี 2559 มีการปรับปรุงบ้านให้มีสภาพที่ดีต่อเนื่องจากปี 2558 และอัตราการขึ้นเงินเดือนพนักงานประจำจึงทำให้ต้นทุนเพิ่มขึ้นเล็กน้อย
- ต้นทุนธุรกิจสนามกอล์ฟจำนวน 36.24 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.72 ของต้นทุนรวม เพิ่มขึ้น 1.07 ล้านบาทเป็นร้อยละ 3.04 เนื่องจากค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาสถานกอล์ฟและเครื่องมือเครื่องใช้เกี่ยวกับสนามกอล์ฟและอัตราการขึ้นเงินเดือนพนักงานประจำปี

รายได้อื่น

รายได้อื่นปี 2559 จำนวน 28.21 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 7.18 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 34.14 ส่วนใหญ่เกิดจากรายได้ค่าบริการอื่นที่เพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายปี 2559 จำนวน 126.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 19.48 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.24 ซึ่งผันแปรตามรายได้จากการขายที่เพิ่มขึ้น เกิดจากค่านายหน้า ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์โครงการเพื่อเป็นการกระตุ้นยอดขาย

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารปี 2559 จำนวน 200.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 6.54 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.37 ส่วนใหญ่เกิดจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานเพิ่มขึ้นรวมทั้งค่าใช้จ่ายในการสรรหาพนักงานและผู้บริหาร และค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่จ่ายให้กับนิติบุคคลอาคารชุดสำหรับห้องที่ยังไม่โอนกรรมสิทธิ์

โอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์/ขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์

ในปี 2559 และ 2558 บริษัทฯ ได้ทบทวนมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ ประเภทที่ดินรอการพัฒนาและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยว่าจ้างผู้ประเมินอิสระทำการประเมินราคาทรัพย์สินดังกล่าว ผลปรากฏว่าราคาประเมินสินทรัพย์ใหม่ปี 2559 โดยรวมแล้วสูงกว่าราคาตามบัญชีปัจจุบัน จึงโอนกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าในสินทรัพย์ที่เคยรับรู้ผลขาดทุนในอดีต จำนวน 30.16 ล้านบาท ซึ่งในปี 2558 โอนกลับรายการจำนวน 44.05 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ดอกเบี้ยจ่ายปี 2559 จำนวน 8.56 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 6.42 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 300 บริษัทฯ กู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์เพื่อใช้ในการดำเนินโครงการของบริษัทฯ ในปี 2559 บริษัทฯ มีโครงการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยเสร็จสมบูรณ์ จึงบันทึกดอกเบี้ยจ่ายไว้ในส่วนของค่าใช้จ่ายทางการเงิน ในขณะที่ปี 2558 บันทึกดอกเบี้ยจ่ายเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

บริษัทฯ มีผลกำไรก่อนภาษีเงินได้ใน ปี 2559 จำนวน 262.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 90.76 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 52.94 โดยปี 2559 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ จำนวน 62.01 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 22.17 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 55.65 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เพิ่มขึ้นผันแปรตามผลกำไรปี 2559 ที่เพิ่มขึ้น

กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีกำไรเบ็ดเสร็จรวมในปี 2559 จำนวน 200.18 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 67.53 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 50.91 ในปี 2559 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นสูงกว่าปี 2558 จำนวน 162.78 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 39.34 มีค่าใช้จ่ายในการขายและดำเนินการสูงขึ้นเช่นกัน จำนวน 72.78 ล้านบาท บาท คิดเป็นร้อยละ 27.86 และประกอบกับส่วนที่มีผลอย่างมากคือ ในปี 2559 มีขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ของบริษัทฯ ย่อยจำนวน 37.14 ล้านบาท และโอนกลับขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์จำนวน 30.16 ล้านบาท จึงทำให้กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี 2559 สูงกว่าปี 2558

ข) ฐานะการเงิน

ส่วนประกอบของสินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์รวมจำนวน 5,791.07 ล้านบาท ลดลงจาก ณ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 469.26 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.50 ส่วนใหญ่ลดลงเนื่องจากต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้านคงเหลือ ซึ่งเป็นรายการที่บริษัทฯ ใช้ในการดำเนินธุรกิจเป็นหลัก โดยในระหว่างปี 2559 บริษัทฯ โอนกรรมสิทธิ์โครงการบ้านและโครงการอาคารชุดพักอาศัยให้ลูกค้าได้เพิ่มขึ้น มีผลทำให้สินทรัพย์รวมลดลง รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์ที่สำคัญของ บริษัทฯ มีดังนี้

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 80.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 14.53 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.16 เนื่องจากในช่วงเดือนธันวาคม 2559 บริษัทฯ ได้รับชำระเงินจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการบ้านและอาคารชุดพักอาศัย จึงทำให้มีเงินฝากธนาคารในช่วงปลายปีสูง
- เงินลงทุนชั่วคราว ณ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 37.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 8.06 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 27.41 เนื่องจากในเดือนธันวาคม 2559 บริษัทฯ มีเงินคงเหลือจากการโอนกรรมสิทธิ์ จึงนำเงินไปลงทุนในกองทุนรวม แต่ในระหว่างปี 2558 มีการทยอยเบิกมาใช้ ทำให้เงินลงทุนชั่วคราวมียอดลดลง ณ สิ้นปี 2558
- ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้านคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 2,749.92 ล้านบาท ลดลงจาก ณ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 491.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.16 เนื่องจากในระหว่างปี 2559 มีการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการต่างๆ ให้กับลูกค้า โดยโอนออกไปเป็นต้นทุนขายตามจำนวนที่โอนกรรมสิทธิ์ ทำให้ภาพรวมต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้านคงเหลือในปี 2559 ลดลง โดยแบ่งเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 2,098.68 ล้านบาท สินค้านคงเหลือ จำนวน 650.79 ล้านบาท และสินค้านคงเหลืออื่นจำนวน 0.45 ล้านบาท
- เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 26.14 ล้านบาท ลดลงจาก ณ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 1.57 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.39 เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างเป็นการจ่ายเงินให้กับผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการของบริษัทฯ เมื่อบริษัทฯ มีการจ่ายชำระค่าก่อสร้างในแต่ละงวดจะหักคืนเงินดังกล่าวออกจากเงินค่าจ้างที่เบิกจ่ายในแต่ละงวด ดังนั้นเมื่อมีงานก่อสร้างแล้วเสร็จเพิ่มขึ้น เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างจะลดลง ซึ่งในระหว่างปี 2559 มีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้นจำนวน 26.53 ล้านบาท และทยอยตัดจ่ายเมื่อมีการจ่ายชำระค่าก่อสร้างจำนวน 24.96 ล้านบาท
- สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 29.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 22.80 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากการจัดประเภทภาษีเงินได้นิติบุคคลจ่ายล่วงหน้ารอรับคืนจากสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 1,298.32 ล้านบาท ลดลงจาก ณ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 5.80 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.44 เนื่องจากในปี 2559 มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี พบว่าราคาที่ดินส่วนใหญ่มีราคาสูงขึ้นกว่าราคาตามบัญชีที่บันทึกไว้ และเคยมีการรับรู้การด้อยค่าเป็นค่าใช้จ่ายในอดีต จึงโอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของที่ดินดังกล่าวจำนวน 12.05 ล้านบาท และบริษัทย่อยจำนวน 15.19 ล้านบาท อีกทั้งบริษัทย่อยมีการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเพื่อนำที่ดินมาพัฒนาโครงการใหม่ จึงตัดจำหน่ายทรัพย์สินราคาตามบัญชีจำนวน 37.14 ล้านบาท ทำให้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิ มีมูลค่าตามบัญชีลดลง
- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 367.98 ล้านบาท ลดลงจาก ณ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 2.06 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.56 เนื่องจากในปี 2559 มีการรื้อถอนสำนักงานขายแห่งหนึ่ง จึงทำให้ลดลง

- สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 15.28 ล้านบาท ลดลงจาก ณ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 3.25 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.54 บริษัทฯ ได้ใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีนำมารับรู้เป็นค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในปี 2559 จึงทำให้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีลดลง
- ที่ดินและส่วนปรับปรุงการพัฒนา-สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 1,134.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 7.75 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.69 เนื่องจากในปี 2559 มีการประเมินมูลค่าที่ดินประจำปี พบว่าที่ดินส่วนใหญ่มีราคาสูงขึ้นกว่าราคาตามบัญชีที่บันทึกไว้ และเคยมีการรับรู้การด้อยค่าเป็นค่าใช้จ่ายในอดีต จึงมีการโอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของที่ดินดังกล่าว จำนวน 2.92 ล้านบาท และซื้อที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาในอนาคต จึงทำให้ที่ดินดังกล่าวมีมูลค่าตามบัญชีสูงขึ้น
- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 10.74 ล้านบาท ลดลงจาก ณ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 19.46 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 64.44 ส่วนใหญ่เกิดจากการจัดประเภทภาษีเงินได้นิติบุคคลจ่ายล่วงหน้ารอรับคืนเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน

ส่วนประกอบของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีหนี้สินรวมจำนวน 1,064.21 ล้านบาท ลดลงจาก ณ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 543.91 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 33.82 โดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงหนี้สินที่สำคัญของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ดังนี้
- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 151.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ ธันวาคม 2558 ทั้งจำนวน ในปี 2559 มีการนำเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคารพาณิชย์เพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ
- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 93.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 23.27 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 32.92 เกิดจากมีการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยเพิ่มขึ้น อีกทั้งปลายปี 2559 มีเจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้างเรียกเก็บค่างานก่อสร้างจำนวนมากในช่วงปลายปี จึงทำให้เพิ่มขึ้น
- เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 210.00 ล้านบาท ลดลงจาก ณ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 424.97 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 66.93 บริษัทฯ ได้กู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการของบริษัทฯ และในระหว่างปี 2559 บริษัทฯ มีการจ่ายชำระคืนเงินกู้มากกว่าการกู้ยืม จึงทำให้ลดลง
- เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 406.47 ล้านบาท ลดลงจาก ณ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 244.94 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 37.60 เกิดจากการบันทึกเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการชุดพักอาศัยและบ้านพร้อมที่ดินให้กับลูกค้าได้สูงในปี 2559 จึงทำให้ยอดเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าลดลงจากปี 2558
- ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 3.14 ล้านบาท ลดลงจาก ณ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 12.71 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 80.19 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิทางภาษีทั้งในปี 2559 และ 2558 ซึ่งในระหว่างปี 2559 มีการจ่ายชำระภาษีให้กับกรมสรรพากร จึงทำให้ลดลง
- ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 29.74 ล้านบาท ลดลงจาก ณ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 14.29 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 32.46 ส่วนใหญ่เกิดจากการประมาณการหนี้สินค่าซ่อมแซมจากการรับประกันที่ลดลงจากปี 2559
- หนี้สินหมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 29.73 ล้านบาท ลดลงจาก ณ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 19.81 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 39.99 เนื่องจากการคืนเงินประกันผลงานให้กับผู้รับเหมาก่อสร้างเมื่อครบกำหนดระยะเวลาประกันตามสัญญา

- สํารองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 16.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 2.99 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.60 บริษัทฯ บันทึกประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์เป็นประจำทุกเดือน จึงทำให้เพิ่มขึ้น
- หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 7.07 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 3.32 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 31.95 ส่วนใหญ่เกิดจากเงินประกันมิเตอร์ไฟฟ้าที่ลดลงเนื่องจากเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าที่รับโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดพักอาศัย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 4,726.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 74.64 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.60 บริษัทฯ มีกำไรสำหรับปี 2559 จำนวน 200.18 ล้านบาท โดยมีการจัดสรรสำรองตามกฎหมายเพิ่มขึ้น จำนวน 10.82 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานปี 2558 ในระหว่างปี 2559 จำนวน 125.53 ล้านบาท และส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยลดลง 2.32 ล้านบาท

ค) สภาพคล่อง

กระแสเงินสด

ในปี 2559 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดส่วนที่มาจากกิจกรรมดำเนินงาน กิจกรรมลงทุน และกิจกรรมจัดหาเงินจำนวนรวม 14.53 ล้านบาท ลดลงจากปี 2558 จำนวน 1.45 ล้านบาท มีสาเหตุดังนี้

- กระแสเงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) ใน) กิจกรรมดำเนินงาน ในปี 2559 มีกระแสเงินสดได้มาในกิจกรรมดำเนินงานสุทธิจำนวน 449.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 85.90 ล้านบาท เกิดจากในปี 2559 บริษัทฯ มีกำไรจากการดำเนินงานที่เป็นเงินสดรับสูงกว่าปี 2558 จำนวน 190.01 ล้านบาท ในปี 2559 การดำเนินงานในสินทรัพย์และหนี้สินเป็นไปตามปกติไม่มีการเปลี่ยนแปลงมากนัก และมีการจ่ายชำระภาษีเงินได้ จำนวน 72.85 ล้านบาท สูงกว่าปี 2558 จำนวน 55.29 ล้านบาท และจ่ายดอกเบี้ยจำนวน 20.05 ล้านบาท ต่ำกว่าปี 2558 จำนวน 45.54 ล้านบาท ทำให้เกิดกระแสเงินสดสุทธิเพิ่มขึ้นในกิจกรรมดำเนินงาน
- กระแสเงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) ใน) กิจกรรมลงทุน ในปี 2559 มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 35.54 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2558 มีกระแสเงินสดได้มาในกิจกรรมลงทุน จำนวน 128.09 ล้านบาท เกิดจากในปี 2559 บริษัทฯ ซื้อหน่วยลงทุนสูงกว่าขาย ทำให้มีเงินสดจ่ายเพิ่มขึ้นจำนวน 7.86 ล้านบาท มีเงินสดรับจากจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์ 2.77 ล้านบาท และซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน อาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์ไม่มีตัวตน และที่ดินและส่วนปรับปรุงการพัฒนาเพิ่มขึ้นจำนวน 30.68 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2558 มีการซื้อจำนวน 11.39 ล้านบาท มีเงินสดรับจากการขายหน่วยลงทุนสูงกว่าการซื้อ จำนวน 139.12 ล้านบาท ซึ่งสรุปรายการเงินได้มา(ใช้ไป)ในกิจกรรมลงทุนปี 2559 และปี 2558 ได้ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการในกิจกรรมการลงทุน	ปี 2559	ปี 2558
ซื้อ-จำหน่ายหน่วยลงทุนสุทธิ	(7.86)	139.12
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(12.40)	(7.20)
ซื้ออาคารและอุปกรณ์และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(18.19)	(4.04)
ซื้อที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดินรอการพัฒนา	(0.09)	(0.15)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดินรอการพัฒนา	0.23	0.20
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	2.77	0.16
กระแสเงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)	(35.54)	128.09

กระแสเงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมจัดหาเงินในปี 2559 มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 399.38 ล้านบาท ลดลงจากปี 2558 จำนวน 76.29 ล้านบาท ในปี 2559 บริษัทฯ จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจำนวน 862.37 ล้านบาท เบิกเงินกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพฯ จำนวน 588.40 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผลจำนวน 125.41 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2558 ชำระคืนเงินกู้ยืมมากกว่าเบิกเงินกู้ยืม-สุทธิ จำนวน 325.13 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผลจำนวน 150.54 ล้านบาท จึงทำให้ในปี 2559 มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจการลงทุน ต่ำกว่าปี 2558

อัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เท่ากับ 3.17 เท่า เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 0.87 เท่า บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์หมุนเวียนรวมจำนวน 2,930.18 ล้านบาท และหนี้สินหมุนเวียนรวมจำนวน 924.03 ล้านบาท สภาพคล่องของบริษัทฯ ยังอยู่ในเกณฑ์ดีมีความคล่องตัวในการจ่ายชำระหนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 สินทรัพย์หมุนเวียน ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 444.89 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจาก ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือลดลงจำนวน 491.21 ล้านบาท จากการโอนเป็นต้นทุนขายเมื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า ซึ่งในปี 2559 มีการโอนกรรมสิทธิ์ได้สูงขึ้น ทำให้อัตราการหมุนเวียนสินค้าเร็วขึ้น ส่งผลให้มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปี 2559 เท่ากับ 14.53 ล้านบาท ในปี 2558 เท่ากับ 15.98 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 หนี้สินหมุนเวียน ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 542.44 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีลดลงจำนวน 77.50 ล้านบาท จากการจ่ายชำระคืนเงินกู้มากกว่าการกู้ยืม และเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าลดลงจำนวน 244.94 ล้านบาท เนื่องจากรับรู้เป็นรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ และภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่ายลดลงจำนวน 12.71 ล้านบาท จากการชำระภาษีเงินได้ในระหว่างปี

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร

บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นรวมสำหรับปี 2559 จำนวน 576.51 ล้านบาท สูงกว่าปี 2558 จำนวน 162.78 ล้านบาท มาจากรายได้จากการดำเนินงานที่สูงขึ้น โดยเฉพาะรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารปี 2559 จำนวน 326.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 26.02 ล้านบาท ทำให้กำไรจากการดำเนินงานคิดเป็นร้อยละ 14.18 สำหรับปี 2558 คิดเป็นร้อยละ 10.25 แสดงให้เห็นว่าบริษัทฯ สามารถทำกำไรได้ดีขึ้นในปี 2559

โครงสร้างเงินทุน

อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เท่ากับ 0.23 เท่า ลดลงจากปี 2558 จำนวน 0.12 เท่า ซึ่งดีขึ้น บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ลดลง 543.91 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมคงเหลือจำนวน 557.47 ล้านบาท ลดลงจากปี 2558 จำนวน 77.50 ล้านบาท และบริษัทฯ ยังคงมีความสามารถในการชำระดอกเบี้ยจ่ายและภาระผูกพันหนี้สินได้ตามปกติ

ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชี(audit fee) และค่าบริการอื่นๆ(non-audit fee) ให้แก่ บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด) ในรอบปีบัญชี 2559 ดังนี้

บริษัท	ค่าบริการตรวจสอบบัญชี (audit fee)	ค่าบริการอื่นๆ (non-audit fee)
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน)	880,000.-บาท	17,900.- บาท
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด	180,000.-บาท	12,326.- บาท
บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	210,000.-บาท	12,520.- บาท
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลเซนส์ นิวเวิลด์ จำกัด	30,000.-บาท	-
รวม	1,300,000.-บาท	42,746.- บาท

รายงานความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อยและสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปีฉบับนี้ ซึ่งงบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย โดยเลือกนโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ โดยผู้บริหารของบริษัทได้ใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวังและประมาณการที่เหมาะสมในการจัดทำ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบ งบการเงิน

งบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อยได้รับการตรวจสอบโดย นางกิงกาญจน์ อัครรังสฤษฎ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4496 แห่ง บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยในการตรวจสอบงบการเงินนี้ บริษัทเปิดโอกาสให้ผู้สอบบัญชีได้พิจารณาการบันทึกข้อมูลทางการเงินและข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น รายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท และรายงานอื่นๆ ตามที่ผู้สอบบัญชีต้องการ ซึ่งบริษัทมั่นใจว่าการให้ผู้สอบบัญชีได้เข้าถึงข้อมูลต่างๆ จะช่วยให้ผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบบัญชีได้อย่างถูกต้องและเหมาะสม

คณะกรรมการได้จัดให้มีการดำรงรักษาไว้ซึ่งระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพเพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สิน และเพื่อให้ทราบจุดอ่อนเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการทุจริตหรือการดำเนินงานที่ผิดปกติดังมีสาระสำคัญ จึงได้มีการทบทวนระบบควบคุมภายในอย่างต่อเนื่องเพื่อให้ระบบทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ ในการนี้คณะกรรมการได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งประกอบด้วยกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารเป็นผู้ดูแลรายงานทางการเงินของบริษัทให้ตรงต่อความเป็นจริง ครบถ้วน เพียงพอและเชื่อถือได้ รวมถึงระบบควบคุมภายในซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประชุมร่วมกับตัวแทนฝ่ายบริหาร ผู้สอบบัญชี และผู้ตรวจสอบภายในเพื่อพิจารณารายงานทางการเงิน และบัญชี และการควบคุมภายใน

คณะกรรมการมีความเห็นว่าระบบควบคุมภายในของบริษัทโดยรวมอยู่ในระดับที่น่าพอใจ และสามารถสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลต่อความเชื่อถือได้ของงบการเงินรวมของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้น บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ตามที่ระบุในข้อกำหนดนั้นด้วย ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องดังต่อไปนี้

การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ ได้เปิดเผยนโยบายการบัญชีของการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ อันได้แก่ ที่ดิน บ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 4.1 เนื่องจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นตัวเลखที่มีสาระสำคัญในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และมีจำนวนหน่วยในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์กับลูกค้าเป็นจำนวนมาก ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงพิจารณาเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบการรับรู้รายได้จากการขายและระยะเวลาในการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการรับรู้รายได้จากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ โดยรวมถึง

- ก. ประเมินและทดสอบระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ ที่เกี่ยวข้องกับวงจรรายได้โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจและเลือกตัวอย่างมาสุ่มทดสอบการปฏิบัติตามการควบคุมที่บริษัทฯ ออกแบบไว้
- ข. สุ่มตรวจสอบสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อตรวจสอบการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และสอดคล้องกับนโยบายการรับรู้รายได้ของบริษัทฯ
- ค. สุ่มตรวจสอบเอกสารประกอบรายการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นในระหว่างปีและช่วงใกล้เคียงรอบระยะเวลาบัญชี
- ง. วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แบบแยกย่อย

การประเมินการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 4.8 และข้อ 13 การประเมินการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ และบริษัทย่อยจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารที่เกี่ยวข้องกับการวิเคราะห์ในรายละเอียดเกี่ยวกับลักษณะและการใช้งานของสินทรัพย์และการกำหนดสมมติฐานที่สำคัญ ข้าพเจ้าจึงพิจารณาเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบในมูลค่าค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ข้าพเจ้าได้ประเมินระบบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการประเมินค่าเผื่อด้อยค่าของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบและทำความเข้าใจ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้ประเมิน วิธีการและข้อสมมติที่ฝ่ายบริหารใช้ในการพิจารณาค่าเผื่อด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมถึงวิธีการตรวจสอบ ดังนี้

- ก. พิจารณาข้อมูลจากแหล่งข้อมูลภายในและภายนอกที่เกี่ยวข้องเพื่อประเมินข้อบ่งชี้การด้อยค่าของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และวิเคราะห์ข้อมูล มูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือ มูลค่าจากการใช้สินทรัพย์
- ข. สอบทานเกณฑ์ในการพิจารณาค่าเผื่อด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ความสม่ำเสมอของ การใช้เกณฑ์ดังกล่าว และเหตุผลสำหรับการรับรู้ค่าเผื่อด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
- ค. สอบทานความสมเหตุสมผลของประมาณการมูลค่าที่จะ ได้รับคืนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารของบริษัทหรือรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระ

นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้ประเมินการเปิดเผยข้อมูลของผู้บริหารของกลุ่มบริษัทเกี่ยวกับการประเมินการด้อยค่าของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลัง วันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใดๆต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือ ปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่ามี การแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงิน โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเชิงผู้ประกอบการวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงที่อาจมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด

การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน

- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ
- สรุปลักษณะความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการ หรือของกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบ แต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในซึ่งข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ผู้สอบบัญชีที่รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้คือ นางกิงกาญจน์ อัสวรังษฤษฎ์

กม อัสวรังษฤษฎ์

กิงกาญจน์ อัสวรังษฤษฎ์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4496

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 23 กุมภาพันธ์ 2560

งบแสดงฐานะการเงิน

บริษัท ইসเตอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	80,100,039	65,573,624	60,793,207
เงินลงทุนชั่วคราว	8	37,456,934	29,401,555	25,057,832
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	9	7,554,533	8,193,992	8,279,753
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ	10	2,749,915,067	3,241,133,150	2,750,190,034
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง		26,136,525	24,571,306	26,136,525
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		29,020,345	6,216,299	46,607,548
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		2,930,183,443	3,375,089,926	2,917,064,899
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	11.1	32,586,751	34,226,471	32,586,751
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	12	-	-	911,921,450
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13	1,298,319,145	1,304,118,158	952,382,569
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	14	367,981,662	370,035,209	90,770,086
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	15	1,417,092	1,331,514	1,313,650
สินทรัพย์ภายใต้เงินไ้รือคัคบัญชี	26	15,277,603	18,527,107	14,562,723
ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา	16	1,134,553,821	1,126,802,439	984,987,515
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		10,744,968	30,198,910	3,975,047
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		2,860,881,042	2,885,239,808	2,992,499,791
รวมสินทรัพย์		5,791,064,485	6,260,329,734	5,909,564,690

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

บริษัท ইসเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	17	151,000,000	-	151,000,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	18	93,948,532	70,676,319	91,142,896
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	19	210,000,000	634,969,135	210,000,000
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		406,472,209	651,406,031	403,336,834
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		3,144,876	15,847,687	3,144,876
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		29,735,489	44,026,201	25,851,550
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	20	29,732,045	49,542,415	23,899,037
รวมหนี้สินหมุนเวียน		924,033,151	1,466,467,788	908,375,193
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	21	16,828,099	13,844,948	13,253,699
เงินประกันงานก่อสร้าง		104,611,267	105,095,399	104,611,267
เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน	11.2	5,153,691	5,480,091	5,153,691
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	26	6,517,350	6,845,294	6,517,350
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		7,066,642	10,390,138	6,864,454
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		140,177,049	136,400,461	138,490,594
รวมหนี้สิน		1,064,210,200	1,608,123,658	1,044,775,654

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงฐานะการเงิน

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน 22				
หุ้นสามัญ 5,172,246,185 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	5,172,246,185	5,172,246,185	5,172,246,185	5,172,246,185
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว				
หุ้นสามัญ 5,022,246,185 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	5,022,246,185	5,022,246,185	5,022,246,185	5,022,246,185
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	(429,264,886)	(429,264,886)	(429,264,886)	(429,264,886)
ส่วนทุนจากการขายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ 23	978,875	978,875	978,875	978,875
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย 24	38,529,204	27,707,634	38,529,204	27,707,634
ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)	(96,391,125)	(162,537,346)	232,299,658	152,216,716
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	74,131,479	74,131,479	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	4,610,229,732	4,533,261,941	4,864,789,036	4,773,884,524
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	116,624,553	118,944,135	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,726,854,285	4,652,206,076	4,864,789,036	4,773,884,524
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	5,791,064,485	6,260,329,734	5,909,564,690	6,365,657,034
	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

บริษัท ইসเทิร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

		(หน่วย: บาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2559	2558	2559	2558
กำไรขาดทุน:					
รายได้					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และการให้เช่าและบริการ		1,909,265,304	1,692,967,793	1,831,306,803	1,606,855,686
รายได้อื่น		28,208,803	21,029,716	35,086,270	29,132,854
รวมรายได้		1,937,474,107	1,713,997,509	1,866,393,073	1,635,988,540
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์และการให้เช่าและบริการ		1,332,757,505	1,279,239,596	1,277,655,933	1,225,682,943
ค่าใช้จ่ายในการขาย		126,250,821	106,770,197	120,587,877	101,606,285
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		200,743,001	194,201,594	173,381,429	168,137,556
ขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์		-	4,271,287	27,862,285	1,810,082
โอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์ 12, 13, 16		(30,161,307)	(44,050,931)	(20,241,723)	(45,331,967)
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์		37,137,136	-	-	-
รวมค่าใช้จ่าย		1,666,727,156	1,540,431,743	1,579,245,801	1,451,904,899
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		270,746,951	173,565,766	287,147,272	184,083,641
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน		(8,560,508)	(2,141,138)	(8,560,508)	(2,141,138)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		262,186,443	171,424,628	278,586,764	181,942,503
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ 26		(62,011,356)	(39,839,316)	(62,155,374)	(39,958,742)
กำไรสำหรับปี		200,175,087	131,585,312	216,431,390	141,983,761
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:					
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น					
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย		-	1,333,838	-	1,031,270
หัก: ผลกระทบของภาษีเงินได้		-	(266,768)	-	(206,254)
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
- สุทธิจากภาษีเงินได้		-	1,067,070	-	825,016
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		-	1,067,070	-	825,016
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		200,175,087	132,652,382	216,431,390	142,808,777
การแบ่งปันกำไรขาดทุน					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		202,494,669	132,737,777	216,431,390	141,983,761
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		(2,319,582)	(1,152,465)	-	-
		200,175,087	131,585,312	216,431,390	141,983,761
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		202,494,669	133,748,517	216,431,390	142,808,777
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		(2,319,582)	(1,096,135)	-	-
		200,175,087	132,652,382	216,431,390	142,808,777
กำไรต่อหุ้น 27					
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน					
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		0.040	0.026	0.043	0.028

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทิร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 สำหรัปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรйл เอสเตท จำกัด (มหาชน)

(หน้า: ๒๓)

งบการเงินรวม									
	ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่					ส่วนของผู้ถือหุ้น			
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนค่าว่า มูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนทุนจากการจ่าย โดยถือหุ้นเป็นเกณฑ์	กำไรสะสม		การเปลี่ยนแปลง สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัทย่อย	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น ของบริษัทฯ	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น จากควบคุม ของบริษัทย่อย	ส่วนของผู้ถือหุ้น
				จัดสรรแล้ว	ยังไม่จัดสรร (ขาดทุนสะสม)				
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	5,022,246,185	(429,264,886)	-	20,608,445	(138,562,168)	74,131,479	4,549,159,055	120,040,270	4,669,199,325
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	132,737,777	-	132,737,777	(1,152,465)	131,585,312
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	1,010,740	-	1,010,740	56,330	1,067,070
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	133,748,517	-	133,748,517	(1,096,135)	132,652,382
การจ่ายโดยใช้เป็นเกณฑ์ (หมายเหตุ 23)	-	-	978,875	-	-	-	978,875	-	978,875
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 29)	-	-	-	-	(150,624,506)	-	(150,624,506)	-	(150,624,506)
โอนกำไรสะสมที่ซึ่งไม่ได้จัดสรร	-	-	-	7,099,189	(7,099,189)	-	-	-	-
เป็นสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 24)	-	-	-	27,707,634	(162,537,346)	74,131,479	4,533,261,941	118,944,135	4,652,206,076
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	27,707,634	(162,537,346)	74,131,479	4,533,261,941	118,944,135	4,652,206,076
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	27,707,634	(162,537,346)	74,131,479	4,533,261,941	118,944,135	4,652,206,076
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	202,494,669	-	202,494,669	(2,319,582)	200,175,087
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 29)	-	-	-	-	(125,526,878)	-	(125,526,878)	-	(125,526,878)
โอนกำไรสะสมที่ซึ่งไม่ได้จัดสรร	-	-	-	10,821,570	(10,821,570)	-	-	-	-
เป็นสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 24)	-	-	978,875	38,529,204	(96,391,125)	74,131,479	4,610,229,732	116,624,553	4,726,854,285
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	38,529,204	(96,391,125)	74,131,479	4,610,229,732	116,624,553	4,726,854,285

หมายเหตุประกอบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน

แบบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)
บริษัท ইসเตอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

	งบการเงินเฉพาะกิจการ						(หน่วย: บาท)
	ส่วนทุนจากการ						
	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนต่ำกว่า มูลค่าหุ้นสามัญ	จ่ายโดยใช้ หุ้นเป็นเกณฑ์	จัดสรรแล้ว	กำไรสะสม ยังไม่ได้จัดสรร	รวมส่วนของ ถือหุ้น	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	5,022,246,185	(429,264,886)	-	20,608,445	167,131,634	4,780,721,378	
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	141,983,761	141,983,761	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	825,016	825,016	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	142,808,777	142,808,777	
การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ (หมายเหตุ 23)	-	-	978,875	-	-	978,875	
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 29)	-	-	-	-	(150,624,506)	(150,624,506)	
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร	-	-	-	-	-	-	
เป็นสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 24)	-	-	-	7,099,189	(7,099,189)	-	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	27,707,634	152,216,716	4,773,884,524	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	27,707,634	152,216,716	4,773,884,524	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	216,431,390	216,431,390	
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 29)	-	-	-	-	(125,526,878)	(125,526,878)	
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร	-	-	-	-	-	-	
เป็นสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 24)	-	-	-	10,821,570	(10,821,570)	-	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	38,529,204	232,299,658	4,864,789,036	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	262,186,443	171,424,628	278,586,764	181,942,503
ปรับกระทบกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน:				
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการ				
โอนเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,277,655,933	1,225,682,943	1,277,655,933	1,225,682,943
โอนกลับค่าเผื่อนี้สงสัจะสูญ	(2,000)	(3,000)	-	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	24,705,659	31,470,348	9,235,931	16,337,844
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	2,983,151	3,081,653	2,263,064	2,484,522
รับรู้รายได้ตามสัญญาเช่าการเงิน	(1,326,680)	(1,331,585)	(1,326,680)	(1,331,585)
รายการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	-	978,875	-	978,875
กำไรจากการขายหน่วยลงทุน	(21,510)	(880,785)	(21,510)	(880,785)
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหน่วยลงทุน	(172,091)	(248,868)	(4,890)	(20,215)
ขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์	-	4,271,287	27,862,285	1,810,082
โอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์	(30,161,307)	(44,050,931)	(20,241,723)	(45,331,967)
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์	37,137,136	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(198,299)	(99,279)	-	-
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์	1,099,157	(408)	1,079,991	45,285
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	8,560,508	2,141,138	8,560,508	2,141,138
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์				
และหนี้สินดำเนินงาน	1,582,446,100	1,392,436,016	1,583,649,673	1,383,858,640
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	641,459	(3,593,769)	306,593	(2,231,460)
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ	(756,498,943)	(736,474,263)	(755,565,118)	(736,194,286)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	(26,530,800)	(401,549)	(26,530,800)	(401,549)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(2,976,174)	(1,218,643)	(22,420,258)	(1,136,113)
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินและเงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน	2,640,000	2,640,000	2,640,000	2,640,000
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(943,458)	922,083	(121,913)	955,579
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	23,077,426	(98,874,054)	22,528,709	(98,385,073)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(12,613,859)	7,894,983	(12,873,552)	8,657,408
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(244,933,822)	(87,912,469)	(246,201,163)	(85,900,567)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(19,810,370)	14,366,637	(20,152,413)	15,114,211
เงินประกันงานก่อสร้าง	(484,132)	(45,046,284)	(484,132)	(45,046,284)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(3,323,496)	1,967,691	(3,214,721)	2,291,786
เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	540,689,931	446,706,379	521,560,905	444,222,292
จ่ายดอกเบี้ย	(20,054,356)	(65,594,952)	(20,054,356)	(65,594,952)
จ่ายภาษีเงินได้	(72,849,088)	(17,555,600)	(71,792,608)	(16,486,562)
รับคืนภาษีเงินได้	1,669,643	-	-	-
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	449,456,130	363,555,827	429,713,941	362,140,778

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

บริษัท ইসเทิร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากประจำเพิ่มขึ้น	(523)	(617)	(523)	(617)
ซื้อหน่วยลงทุน	(42,000,000)	(263,500,000)	(42,000,000)	(263,500,000)
เงินสัรับจากการจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์	2,768,019	163,036	2,739,252	90,039
เงินสัรับจากการขายหน่วยลงทุน	34,138,746	402,621,660	34,138,746	402,621,660
เงินสัรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	232,474	197,016	-	-
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(12,403,116)	(7,195,485)	(30,000)	-
ซื้ออาคารและอุปกรณ์และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(18,188,559)	(4,040,353)	(10,389,209)	(2,744,627)
ซื้อที่ดินและส่วนปรับปรุงอาคารพัฒนา	(91,936)	(151,440)	(9,860,136)	(8,291,340)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(35,544,895)	128,093,817	(25,401,870)	128,175,115
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสัรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้น	345,500,000	155,000,000	345,500,000	155,000,000
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น	(194,500,000)	(155,000,000)	(194,500,000)	(155,000,000)
เงินสัรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	242,900,000	607,000,000	242,900,000	607,000,000
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(667,869,136)	(932,130,865)	(667,869,136)	(932,130,865)
จ่ายเงินปันผล	(125,415,684)	(150,540,524)	(125,415,684)	(150,540,524)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(399,384,820)	(475,671,389)	(399,384,820)	(475,671,389)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	14,526,415	15,978,255	4,927,251	14,644,504
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	65,573,624	49,595,369	55,865,956	41,221,452
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	80,100,039	65,573,624	60,793,207	55,865,956
	-		-	
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
รายการที่มีใช้เงินสด				
โอนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	24,965,580	51,763,279	24,965,580	51,763,279
โอนอุปกรณ์เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	191,998	87,015	-	-
โอนอุปกรณ์เป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	5,383	51,937	5,383	51,937
โอนอุปกรณ์เป็นสินทรัพย์ไม่มีหมุนเวียนอื่น	200,000	1,159,661	200,000	1,159,699
โอนอุปกรณ์เป็นสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	44,398	-	44,393	-
เจ้าหน้าที่ค่าซื้ออาคารและอุปกรณ์	303,456	138,363	144,561	4,066
เจ้าหน้าที่ค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	254,088	224,395	-	-
โอนดอกเบี้ยจ่ายเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	9,705,801	54,539,959	9,705,801	54,539,959
โอนดอกเบี้ยจ่ายเป็นที่ดินรอการพัฒนา	-	8,465,723	-	8,465,723
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นสินทรัพย์ไม่มีหมุนเวียน	763	295	-	-
โอนสินทรัพย์ไม่มีหมุนเวียนเป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	200,000	360,001	200,000	360,001
โอนต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นที่ดินรอการพัฒนา	4,737,858	-	4,737,858	-
เงินปันผลค้างจ่าย	111,193	83,982	111,193	83,982

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

1. ข้อมูลทั่วไป

ข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมี
ภูมิลำเนาในประเทศไทย ธุรกิจหลักของบริษัทฯ คือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ
มีกลุ่มชั้นไรส์ ซึ่งเป็นกลุ่มบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทยเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ประกอบด้วย

	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละของทุนชำระแล้ว) (ณ วันที่ 13 พฤษภาคม 2559*)
1. บริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด	43.65
2. บริษัท บีบีทีวี เอ็คคิวิตี้ จำกัด	10.21
3. บริษัท ชั้นไรส์ อีคิวตี้ จำกัด	5.56
4. บริษัท จี แอล เอสเซทส์ จำกัด	0.11
5. บุคคล	2.61
* วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นครั้งล่าสุด	

ที่อยู่ตามที่จดทะเบียนของบริษัทฯอยู่ที่ 898 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ชั้น 5 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

2. เกณฑ์ในการจัดทำงานการเงิน

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

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงิน
ฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบาย
การบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงานการเงินรวม

- ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเวิล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทย่อย”) ดังต่อไปนี้

บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2558	2557
			%	%
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเวิล เอสเตท จำกัด	สนามกอล์ฟ	ไทย	81.30	81.30
บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	ให้เช่าและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.13	99.13
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ โฮลดิ้ง นิวยอร์ก จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	60.00	60.00

- ข) บริษัทจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้
- ค) บริษัทนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงานการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
- ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ
- จ) ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว
- ฉ) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม

2.3 บริษัทจัดทำงานการเงินเฉพาะกิจการโดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามวิธีราคาทุน

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี บริษัทฯและบริษัทย่อยได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2558) และฉบับใหม่รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชี ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2559 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของบริษัทฯและบริษัทย่อย

ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้ในอนาคต

ในระหว่างปีปัจจุบัน สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความ มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2559) รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับใหม่ จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2560 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯและบริษัทย่อยเชื่อว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความ มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงและแนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับใหม่ และจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญ สรุปได้ดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง งบการเงินเฉพาะกิจการ

มาตรฐานฉบับปรับปรุงนี้กำหนดทางเลือกเพิ่มเติมสำหรับการบันทึกบัญชีเงินลงทุนในบริษัทย่อย เงินลงทุนในการร่วมค้า และเงินลงทุนในบริษัทร่วม ในงบการเงินเฉพาะกิจการโดยเลือกบันทึกตามวิธีส่วนได้เสียได้ ตามที่อธิบายไว้ในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า ทั้งนี้ กิจการต้องใช้วิธีการบันทึกบัญชีเดียวกันสำหรับเงินลงทุนแต่ละประเภทและหากกิจการเลือกบันทึกเงินลงทุนดังกล่าวตามวิธีส่วนได้เสียในงบการเงินเฉพาะกิจการ กิจการต้องปรับปรุงรายการดังกล่าวโดยวิธีปรับย้อนหลัง

มาตรฐานฉบับดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่อกงบการเงินของบริษัทฯและบริษัทย่อย เนื่องจากฝ่ายบริหารได้พิจารณาแล้วว่าเลือกบันทึกเงินลงทุนดังกล่าวตามวิธีราคาหุ้นในงบการเงินเฉพาะกิจการตามเดิม

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้

ก) รายได้จากการขายที่ดิน บ้านพร้อมที่ดินและรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้รายได้จากการขายที่ดิน บ้านพร้อมที่ดินและรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยเมื่อกิจการได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่สำคัญให้แก่ผู้ซื้อแล้ว โดยรับรู้รายได้เมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อหลังจากได้รับชำระจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว

ข) รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้จากค่าเช่าที่ดินและพื้นที่ในอาคารพักอาศัยและค่าบริการที่เกี่ยวข้องจะรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างตลอดอายุสัญญาเช่า รายได้จากค่าบริการอื่นรับรู้เป็นรายได้เมื่อได้ให้บริการแล้ว

ค) รายได้จากสัญญาเช่าการเงิน

บริษัทฯ รับรู้รายได้จากสัญญาเช่าการเงินตามอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ง) รายได้จากสมาชิกสนามกอล์ฟและกีฬา

บริษัทย่อยรับรู้รายได้ค่าสมาชิกสนามกอล์ฟและกีฬาเป็นรายได้ตามระยะเวลาของอายุสัญญาสมาชิก

จ) ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

4.2 ต้นทุนการขายที่ดิน บ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

ในการคำนวณหาต้นทุนขายที่ดิน บ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ให้กับที่ดิน บ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ขายได้ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขายแล้วจึงรับรู้เป็นต้นทุนขายในงบกำไรขาดทุนตามรายได้จากการขายที่ได้บันทึกไว้

ต้นทุนการพัฒนาแสดงตามราคาทุนซึ่งประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภคและค่าก่อสร้าง

4.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดขายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.4 เงินลงทุนชั่วคราว

เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้าซึ่งเป็นหน่วยลงทุนแสดงตามมูลค่ายุติธรรมซึ่งคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ

บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหลักทรัพย์ดังกล่าวเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุน

บริษัทและบริษัทย่อยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของหน่วยลงทุน

4.5 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกค่าเผ่อนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

4.6 ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้ายกเหลือ

ต้นทุนอสังหาริมทรัพย์แสดงตามราคาทุนสุทธิจากสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ โดยมีรายละเอียดการคำนวณราคาทุนดังนี้

- | | | |
|--------------------|---|--|
| ที่ดิน | - | ราคาทุนของที่ดินบันทึกโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักโดยแยกที่ดินตามแต่ละโครงการ |
| งานระหว่างก่อสร้าง | - | ต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างประกอบด้วยต้นทุนงานก่อสร้างงานสาธารณูปโภคส่วนกลางและดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการ (ถ้ามี) โดยต้นทุนงานก่อสร้างและงานสาธารณูปโภคจะบันทึกตามที่เกิดขึ้นจริง |

สินค้ายกเหลือแสดงมูลค่าตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนดังกล่าววัดมูลค่าตามวิธีเข้าก่อนออกก่อน

4.7 เงินลงทุน

เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนสุทธิจากค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

4.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้นบริษัทฯ จะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

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

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเภทที่ดิน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

4.9 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี) ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยใช้วิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณเป็นดังนี้

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	-	5 - 50 ปี
อาคารสำนักงานขาย	-	5 และ 20 ปี
เครื่องจักรและอุปกรณ์	-	5 ปี
เครื่องตกแต่งอุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน	-	5 - 10 ปี
ยานพาหนะ	-	3 - 10 ปี

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง

บริษัทฯ และบริษัทย่อยตัดรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ (ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์กับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น) จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อบริษัทฯ และบริษัทย่อยตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

4.10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

บริษัทฯ และบริษัทย่อยตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดอย่างมีระบบตลอดอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดมีดังนี้

คอมพิวเตอร်ซอฟต์แวร์

-

5 - 10 ปี

4.11 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

อัตราการจัดตั้งเป็นราคาทุนของสินทรัพย์คำนวณจากอัตราถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดขึ้นในระหว่างปีของเงินกู้ยืมเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ

4.12 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียง โดยตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

4.13 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่มีความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่าหรืออายุของสัญญาเช่า แล้วแต่ระยะเวลาใดจะต่ำกว่า

สัญญาเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่มีความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

4.14 การด้อยค่าของสินทรัพย์

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทฯและบริษัทย่อยจะทำการประเมินการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ที่ดินและส่วนปรับปรุงการพัฒนาหรือสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่นของบริษัทฯและบริษัทย่อย หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า บริษัทฯและบริษัทย่อยจะรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า

บริษัทฯและบริษัทย่อยจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง บริษัทฯและบริษัทย่อยจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุด โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกิจการไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงวดก่อนๆ บริษัทฯและบริษัทย่อยจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

4.15 ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สิทธิประโยชน์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เงินที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีการะสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงานซึ่งบริษัทฯ และบริษัทย่อยถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็น โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

4.16 ประมาณการหนี้สิน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้วและมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้นและบริษัทฯ และบริษัทย่อยสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.17 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทฯ จะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น หากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

4.18 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า บริษัทฯ และบริษัทย่อยใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทฯและบริษัทย่อยจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าทางการเงิน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่าบริษัทฯ ได้โอนหรือรับความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่บันทึกในงบแสดงฐานะการเงิน ที่ไม่มีการซื้อขายในตลาดและไม่สามารถหาราคาได้ในตลาดซื้อขายคล่อง ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว โดยใช้เทคนิคและแบบจำลองการประเมินมูลค่า ซึ่งตัวแปรที่ใช้ในแบบจำลองได้มาจากการเทียบเคียงกับตัวแปรที่มีอยู่ในตลาด โดยคำนึงถึงความเสี่ยงทางด้านเครดิต (ทั้งของธนาคารฯและคู่สัญญา) สภาพคล่อง ข้อมูลความสัมพันธ์ และการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของเครื่องมือทางการเงินในระยะยาว การเปลี่ยนแปลงของสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับตัวแปรที่ใช้ในการคำนวณ อาจมีผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน และการเปิดเผยลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ฝ่ายบริหารต้องประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งาน และต้องทำการทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น

การประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดิน บริษัทฯและบริษัทย่อยต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินและการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทฯและบริษัทย่อยจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทฯจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่าบริษัทฯควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

ผลประโยชน์หลังจากออกจากงานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังจากออกจากงานของพนักงานประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่างๆในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี บริษัทฯและบริษัทย่อยมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u>				
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)				
รายได้ค่าบริการจัดการส่วนกลาง	-	-	2	3
รายได้อื่น	-	-	6	7
ซื้อที่ดิน	-	-	10	8
<u>รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	-	7	-	7
ค่าเช่าพื้นที่อาคารและค่าบริการ	6	5	6	5

รายการระหว่างกันของบริษัทกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีนโยบายการกำหนดราคาดังนี้

- ค่าบริการจัดการส่วนกลางและค่าเช่าพื้นที่อาคารและค่าบริการเป็นไปตามเกณฑ์ที่ตกลงร่วมกัน
- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้อื่นเป็นไปตามเกณฑ์ที่คิดกับบุคคลทั่วไป
- ค่าซื้อที่ดินเป็นไปตามราคาที่ตกลงกัน

ลักษณะความสัมพันธ์

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

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯและกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
<u>ลูกหนี้อื่น (หมายเหตุ 9)</u>				
บริษัทย่อย	-	-	1,996	2,165
<u>เงินมัดจำค่าที่ดิน</u>				
บริษัทย่อย	-	-	20,000	-

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
เจ้าหนี้อื่น (หมายเหตุ 18)				
บริษัทย่อย	-	-	332	329
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
บริษัทย่อย	-	-	63	63
เงินประกัน				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,393	1,393	1,393	1,393
เงินรับล่วงหน้า				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4,446	4,521	4,446	4,521

เมื่อวันที่ 9 มิถุนายน 2559 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้างกับบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง คิดเป็นจำนวนเงินรวม 68 ล้านบาท โดยทยอยชำระเงินมัดจำจำนวนหนึ่ง และมีกำหนดวันโอนกรรมสิทธิ์ภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่ทำสัญญา อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าวเมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2559 โดยบริษัทย่อยได้คืนเงินมัดจำให้บริษัทฯ ทั้งจำนวนแล้วในเดือนกุมภาพันธ์ 2560

คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ผลประโยชน์ระยะสั้น	31,799	33,254	24,776	26,982
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	1,982	7,414	1,982	7,011
ผลประโยชน์ที่จ่ายโดยใช้หุ้น				
เป็นเกณฑ์ (หมายเหตุ 23)	-	248	-	248
รวม	33,781	40,916	26,758	34,241

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
เงินสด	1,021	1,213	203	190
เงินฝากธนาคาร	79,079	64,361	60,590	55,676
รวม	80,100	65,574	60,793	55,866

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เงินฝากกระแสรายวัน เงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำที่มีอายุไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มา โดยมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.10 ถึง 0.875 ต่อปี (2558: ร้อยละ 0.10 ถึง 0.80 ต่อปี)

8. เงินลงทุนชั่วคราว

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	2559		2558	
	จำนวนเงิน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	จำนวนเงิน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
เงินฝากประจำ อายุ 12 เดือน	43	1.10	42	1.25
เงินลงทุนในหน่วยลงทุนในกองทุนรวม	37,242		29,111	
บวก: กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก การเปลี่ยนแปลงมูลค่า หน่วยลงทุน	172		249	
รวม	37,457		29,402	

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2559		2558	
	จำนวนเงิน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	จำนวนเงิน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
เงินฝากประจำ อายุ 12 เดือน	43	1.10	42	1.25
เงินลงทุนในหน่วยลงทุนในกองทุนรวม	25,010		17,108	
บวก: กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก การเปลี่ยนแปลงมูลค่า หน่วยลงทุน	5		20	
รวม	25,058		17,170	

9. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	980	1,449	-	-
ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือน	216	266	-	-
ค้างชำระ 3 - 6 เดือน	45	37	-	-
รวมลูกหนี้การค้า	1,241	1,752	-	-
ลูกหนี้อื่น				
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุ 6)	-	-	1,996	2,165
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	3,323	3,664	2,993	3,331
รายได้ค้างรับ	9,760	9,692	9,760	9,692
เงินทดรองจ่าย	2,227	2,084	2,197	2,064
คอกเบี้ยค้างรับ	1	1	1	1
รวมลูกหนี้อื่น	15,311	15,441	16,947	17,253
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(8,997)	(8,999)	(8,667)	(8,667)
รวมลูกหนี้อื่น - สุทธิ	6,314	6,442	8,280	8,586
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	7,555	8,194	8,280	8,586

10. ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ที่ดิน	909,291	1,037,855	910,021	1,033,193
งานระหว่างก่อสร้าง	1,840,407	2,205,160	1,840,407	2,205,160
รวม	2,749,698	3,243,015	2,750,428	3,238,353
หัก: สรรองค่าเพื่อผลขาดทุนจากการ				
ลดลงของมูลค่าโครงการ	(238)	(2,443)	(238)	(749)
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	2,749,460	3,240,572	2,750,190	3,237,604
สินค้าคงเหลืออื่น	455	561	-	-
รวม	2,749,915	3,241,133	2,750,190	3,237,604

บริษัทฯ ได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 1,973 ล้านบาท (2558: 2,856 ล้านบาท) ไปค้ำประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ส่วนหนึ่งจำนวน 6 ล้านบาท (เฉพาะของ บริษัทฯ: 3 ล้านบาท) เป็นที่ดินพร้อมขายที่เป็นการถือกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง โดยบริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกมูลค่าต้นทุนของที่ดินตามส่วนที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ฝ่ายละกึ่งหนึ่ง อย่างไรก็ตาม ในเดือนมิถุนายน 2559 บริษัทย่อยดังกล่าวได้ขายที่ดินนั้นให้แก่บริษัทฯ แล้ว

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ ได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 10 ล้านบาท (2558: 55 ล้านบาท)

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการของบริษัทฯ

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558
มูลค่าประมาณของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่และ เริ่มมีการทำสัญญาแล้ว	12,949	13,023
จำนวนเงินที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	9,319	8,600
ร้อยละของยอดขายรวมของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่	71.97	66.04
จำนวนเงินตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ที่ยังไม่ได้รับรู้เป็นรายได้	2,232	3,339

11. ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าทางการเงิน / เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน

เมื่อวันที่ 23 สิงหาคม 2550 บริษัทฯ ทำสัญญาให้เช่าที่ดินและอาคารศูนย์การค้ากับบริษัทแห่งหนึ่ง มีระยะเวลาเช่า 25 ปี 5 เดือน นับจากวันที่ 23 สิงหาคม 2550 โดยมีค่าเช่าทั้งหมดรวมจำนวนเงิน 97.3 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ได้รับค่าเช่าตามสัญญา ณ วันจดทะเบียนรวมจำนวน 24 ล้านบาท และส่วนที่เหลือได้รับค่าเช่างวดแรกสำหรับระยะเวลาเช่า 17 เดือน ในอัตรา 2.4 ล้านบาท จากนั้นเป็นค่าเช่ารายปี โดยปีที่ 2 - 5 ค่าเช่าปีละ 2.4 ล้านบาท จากนั้นอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 5 ปี บริษัทฯ รับรู้รายได้ค่าเช่าที่ดินและอาคารตามสัญญาเช่าโดยวิธีการปันส่วนค่าเช่าทั้งหมดตามสัญญาเช่าด้วยมูลค่ายุติธรรมของที่ดินและอาคารศูนย์การค้าโดยมีรายละเอียดดังนี้

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

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	เกินกว่า 5 ปี	รวม
เงินลงทุนขั้นต้นตามสัญญาเช่า	1,743	7,666	24,054	33,463
รายได้ทางการเงินรอรับรู้	(98)	(338)	(440)	(876)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ ลูกหนี้ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	1,645	7,328	23,614	32,587

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	เกินกว่า 5 ปี	รวม
เงินลงทุนขั้นต้นตามสัญญาเช่า	1,742	7,492	25,970	35,204
รายได้ทางการเงินรอรับรู้	(102)	(360)	(516)	(978)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ ลูกหนี้ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	1,640	7,132	25,454	34,226

- 11.2 ค่าเช่าที่ดินทั้งหมดตามสัญญาเช่าคิดเป็นจำนวน 33.1 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้รับเงินล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน ณ วันจดทะเบียนเช่าคิดเป็นจำนวน 8.2 ล้านบาท และส่วนที่เหลือรับชำระในอัตราร้อยละ 34 ของค่าเช่าแต่ละปีตามสัญญาข้างต้น บริษัทฯ ทยอยรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าดำเนินงานตลอดอายุสัญญาเช่า โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินรวมและ

งบการเงินเฉพาะกิจการ

	2559	2558
จำนวนเงินขั้นต่ำที่ลูกหนี้ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า		
ดำเนินงานคงเหลือ		
ภายใน 1 ปี	898	898
1 - 5 ปี	3,949	3,859
เกินกว่า 5 ปี	12,391	13,379
รวม	17,238	18,136
บวก: เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน (สุทธิจากการรับรู้รายได้)	5,154	5,480
รายได้ค่าเช่าที่ดินรอการรับรู้ในอนาคต	22,392	23,616

12. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	งบการเงินเฉพาะกิจการ									
	ทุนชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่า		สุทธิ	
	2559	2558	2559	2558	2559	2558	2559	2558	2559	2558
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)						
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเสิร์ช จำกัด	500,000	500,000	81.30	81.30	409,374	409,374	-	(3,089)	409,374	406,285
บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	1,150,000	1,150,000	99.13	99.13	934,680	934,680	(528,133)	(502,447)	406,547	432,233
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ โลจิสติกส์ จำกัด	160,000	160,000	60.00	60.00	96,000	96,000	-	-	96,000	96,000
					1,440,054	1,440,054	(528,133)	(505,536)	911,921	934,518

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 บริษัทฯมีสิทธิสมาชิกสนามกอล์ฟคงเหลือจำนวน 343 หน่วยสมาชิก ซึ่งบริษัทฯไม่ได้บันทึกบัญชีสิทธิสมาชิกสนามกอล์ฟดังกล่าวไว้ในงบการเงิน เนื่องจากบริษัทฯได้รับสิทธิสมาชิกดังกล่าวจากการลงทุนในบริษัทย่อยแห่งหนึ่งโดยไม่คิดมูลค่า

13. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ
	อาคารและส่วนปรับปรุง			
	ที่ดิน	อาคาร	รวม	ที่ดิน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559:				
ราคาทุน	1,199,157	651,404	1,850,561	998,884
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(472,429)	(472,429)	-
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(79,813)	-	(79,813)	(46,501)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	1,119,344	178,975	1,298,319	952,383
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558:				
ราคาทุน	1,199,127	808,830	2,007,957	998,854
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(596,786)	(596,786)	-
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(107,053)	-	(107,053)	(58,555)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	1,092,074	212,044	1,304,118	940,299

การกระทบบอดมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปี 2559 และ 2558 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	1,304,118	1,298,031	940,299	928,245
ซื้อเพิ่ม - ราคาทุน	12,433	6,708	30	-
จำหน่ายและตัดจำหน่าย - มูลค่าสุทธิตาม				
บัญชี ณ วันที่จำหน่ายและตัดจำหน่าย	(37,171)	(99)	-	-
โอนเข้า - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่โอน	192	87	-	-
ค่าเผื่อการด้อยค่า	-	(4,271)	-	-
โอนกลับค่าเผื่อการด้อยค่า	27,240	12,054	12,054	12,054
ค่าเสื่อมราคา	(8,493)	(8,392)	-	-
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	1,298,319	1,304,118	952,383	940,299

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ที่ดิน	1,657,186	1,505,891	1,487,566	1,361,448
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	211,120	258,559	-	-

มูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์ราคาตลาดสำหรับที่ดินเปล่าของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และเกณฑ์มูลค่าบังคับขายสำหรับที่ดินพร้อมอาคารและส่วนปรับปรุงอาคารของบริษัทย่อย

จากผลการประเมินการด้อยค่าในปี 2559 บริษัทฯและบริษัทย่อยได้กลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าจำนวนรวม 27 ล้านบาท (2558: 40 ล้านบาท) ที่เคยรับรู้ในอดีตในงบการเงินรวมในส่วนของกำไรหรือขาดทุนสำหรับปี โดยกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าของที่ดินเปล่ารอการขายของบริษัทฯและบริษัทย่อยจำนวน 12 ล้านบาท (2558: 12 ล้านบาท) ที่ดินที่เดิมเป็นที่ตั้งของสิ่งปลูกสร้างให้เช่าของบริษัทย่อยจำนวน 15 ล้านบาท (2558: รับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่า 4 ล้านบาท) และที่ดินรอการพัฒนาของบริษัทฯจำนวน 3 ล้านบาท (2558: 32 ล้านบาท) (ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 16)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ ได้นำที่ดินซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 204 ล้านบาท (2558: 204 ล้านบาท) ไปค้าประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

14. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม							
	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุง ที่ดิน	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	เครื่องจักร และอุปกรณ์	เครื่องตกแต่ง สำนักงาน	เครื่องใช้ สำนักงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ ระหว่างก่อสร้าง	รวม
ราคาทุน								
1 มกราคม 2558	156,168	452,690	42,680	20,017	24,702	30,319	2,322	728,898
ซื้อเพิ่ม	-	354	1,046	67	1,611	-	644	3,722
จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	(4)	(1,669)	(3,385)	(3,766)	(164)	-	(8,988)
โอนเข้า (ออก)	-	(7,003)	(38)	239	(183)	(124)	(863)	(7,972)
31 ธันวาคม 2558	156,168	446,037	42,019	16,938	22,364	30,031	2,103	715,660
ซื้อเพิ่ม	-	1,461	3,825	421	1,874	5,353	5,074	18,008
จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	(18,212)	(1,084)	(4,948)	(3,179)	(7,028)	-	(34,451)
โอนเข้า (ออก)	-	273	21	-	(9)	3,974	(4,726)	(467)
31 ธันวาคม 2559	156,168	429,559	44,781	12,411	21,050	32,330	2,451	698,750
ค่าเสื่อมราคาสะสม								
1 มกราคม 2558	737	249,116	36,817	14,738	20,548	12,864	-	334,820
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	12,759	1,811	2,468	1,614	3,972	-	22,624
ค่าเสื่อมราคาสะสมสำหรับ ส่วนที่จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	(4)	(1,635)	(3,378)	(3,645)	(164)	-	(8,826)
ค่าเสื่อมราคาสะสมสำหรับ ส่วนที่โอนออก	-	(6,285)	(37)	(52)	(182)	(117)	-	(6,673)
31 ธันวาคม 2558	737	255,586	36,956	13,776	18,335	16,555	-	341,945
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	7,045	1,997	1,226	1,585	3,900	-	15,753
ค่าเสื่อมราคาสะสมสำหรับ ส่วนที่จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	(18,185)	(1,030)	(3,878)	(3,109)	(4,382)	-	(30,584)
ค่าเสื่อมราคาสะสมสำหรับ ส่วนที่โอนออก	-	-	(12)	-	(14)	-	-	(26)
31 ธันวาคม 2559	737	244,446	37,911	11,124	16,797	16,073	-	327,088
ค่าเผื่อการด้อยค่า								
1 มกราคม 2558	-	3,680	-	-	-	-	-	3,680
31 ธันวาคม 2558	-	3,680	-	-	-	-	-	3,680
31 ธันวาคม 2559	-	3,680	-	-	-	-	-	3,680
มูลค่าสุทธิตามบัญชี								
31 ธันวาคม 2558	155,431	186,771	5,063	3,162	4,029	13,476	2,103	370,035
31 ธันวาคม 2559	155,431	181,433	6,870	1,287	4,253	16,257	2,451	367,982
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี								
2558 (3 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนขายและบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)								22,624
2559 (3 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนขายและบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)								15,753

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุง ที่ดิน	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	เครื่องจักร และอุปกรณ์	เครื่องตกแต่ง สำนักงาน	เครื่องใช้ สำนักงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ ระหว่างก่อสร้าง	รวม
ราคาทุน								
1 มกราคม 2558	4,320	129,402	2,674	19,798	15,192	17,714	2,233	191,333
ซื้อเพิ่ม	-	354	275	67	1,121	-	633	2,450
จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	-	(336)	(3,384)	(1,913)	(107)	-	(5,740)
โอนเข้า (ออก)	-	(7,002)	(66)	(80)	(183)	(124)	(773)	(8,228)
31 ธันวาคม 2558	4,320	122,754	2,547	16,401	14,217	17,483	2,093	179,815
ซื้อเพิ่ม	-	847	329	421	1,543	2,578	4,505	10,223
จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	(18,210)	(206)	(4,948)	(2,417)	(7,028)	-	(32,809)
โอนเข้า (ออก)	-	273	14	-	(26)	3,974	(4,505)	(270)
31 ธันวาคม 2559	4,320	105,664	2,684	11,874	13,317	17,007	2,093	156,959
ค่าเสื่อมราคาสะสม								
1 มกราคม 2558	737	44,557	1,910	14,583	12,200	9,116	-	83,103
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	9,898	260	2,468	1,168	2,125	-	15,919
ค่าเสื่อมราคาสำหรับ ส่วนที่จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	-	(320)	(3,378)	(1,801)	(107)	-	(5,606)
ค่าเสื่อมราคาสะสมสำหรับ ส่วนที่โอนออก	-	(6,285)	(63)	(370)	(182)	(117)	-	(7,017)
31 ธันวาคม 2558	737	48,170	1,787	13,303	11,385	11,017	-	86,399
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	4,202	287	1,226	1,124	1,961	-	8,800
ค่าเสื่อมราคาสำหรับ ส่วนที่จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	(18,182)	(192)	(3,878)	(2,356)	(4,382)	-	(28,990)
ค่าเสื่อมราคาสะสมสำหรับ ส่วนที่โอนออก	-	-	-	-	(20)	-	-	(20)
31 ธันวาคม 2559	737	34,190	1,882	10,651	10,133	8,596	-	66,189
มูลค่าสุทธิตามบัญชี								
31 ธันวาคม 2558	3,583	74,584	760	3,098	2,832	6,466	2,093	93,416
31 ธันวาคม 2559	3,583	71,474	802	1,223	3,184	8,411	2,093	90,770
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี								
2558 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)								15,919
2559 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)								8,800

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงิน 88 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 33 ล้านบาท) (2558: 105 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 50 ล้านบาท))

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 4 ล้านบาท (2558: 5 ล้านบาท) ไปค้าประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

15. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์ - ราคาทุน	6,682	6,166	5,745	5,239
หัก: ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(5,265)	(4,834)	(4,431)	(3,996)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	1,417	1,332	1,314	1,243

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ราคาตามบัญชีต้นปี	1,332	1,249	1,243	1,141
ซื้อเพิ่ม	345	177	307	161
โอนเข้า - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่โอน	200	360	200	360
ค่าตัดจำหน่าย	(460)	(454)	(436)	(419)
ราคาตามบัญชีปลายปี	1,417	1,332	1,314	1,243

16. ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ที่ดิน	1,122,725	1,117,896	973,159	963,299
ต้นทุนการพัฒนา	11,829	11,828	11,829	11,829
รวม	1,134,554	1,129,724	984,988	975,128
หัก: สำรองค่าเสื่อมผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่า	-	(2,922)	-	(2,922)
สุทธิ	1,134,554	1,126,802	984,988	972,206

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของที่ดินและส่วนปรับปรุงการพัฒนาสำหรับปี 2559 และ 2558 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	1,126,802	1,086,188	972,206	923,452
ซื้อเพิ่ม - ราคาทุน	92	151	9,860	8,291
โอนเข้า - มูลค่าสุทธิตามบัญชี				
ณ วันที่โอน	4,738	-	-	-
โอนกลับค่าเผื่อการลดลงของ				
มูลค่า	2,922	31,997	2,922	31,997
ต้นทุนดอกเบี้ย	-	8,466	-	8,466
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	1,134,554	1,126,802	984,988	972,206

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ที่ดินรอการพัฒนาส่วนหนึ่งจำนวน 0.5 ล้านบาท (เฉพาะบริษัท: 0.2 ล้านบาท) (2558: 0.5 ล้านบาท (เฉพาะบริษัท: 0.2 ล้านบาท)) เป็นที่ดินที่ถือกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่างบริษัทและบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง โดยบริษัทและบริษัทย่อยบันทึกมูลค่าต้นทุนของที่ดินตามส่วนที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ฝ่ายละกึ่งหนึ่ง

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ ไม่มีต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเข้าเป็นต้นทุนของที่ดินและส่วนปรับปรุงการพัฒนา (2558: รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของที่ดินและส่วนปรับปรุงการพัฒนาจำนวน 8 ล้านบาท)

ในเดือนพฤษภาคม 2558 บริษัทฯ ได้ซื้อที่ดินรอการพัฒนาส่วนหนึ่งที่ถือกรรมสิทธิ์โดยบริษัทย่อยดังกล่าว ทั้งนี้ รายการซื้อที่ดินดังกล่าวได้รวมอยู่ในการเปิดเผยข้อมูลรายการธุรกิจกับบริษัทย่อยในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 6 แล้ว

17. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2559	2558
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	MLR - 1%	151,000	-
รวม		151,000	-

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคารพาณิชย์ค้ำประกันโดยการจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามที่กล่าวใน
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 13

18. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	81,904	54,125	79,494	52,169
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุ 6)	-	-	332	329
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	12,045	16,551	11,317	15,976
รวม	93,949	70,676	91,143	68,474

19. เงินกู้ยืมระยะยาว

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	210,000	634,969
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(210,000)	(634,969)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	634,969	
บวก : กู้เพิ่ม	242,900	
หัก : จ่ายชำระ	(667,869)	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	210,000	

เงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เป็นเงินกู้ยืมระยะยาวกับธนาคารพาณิชย์ในประเทศหลาย สัญญาโดยสาระสำคัญของวงเงินสินเชื่อรวมมีดังนี้

วงเงินสินเชื่อรวม	:	1,810 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตรา MLR - 1% และ MLR - 1.75%
กำหนดชำระดอกเบี้ย	:	รายเดือน
กำหนดชำระคืนเงินต้น	:	ชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละ 70 ของราคาห้องชุดที่เป็นหลักประกันของแต่ละสัญญาที่มีการโอนกรรมสิทธิ์และต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบกำหนด 60 เดือน นับจากวันเบิกเงินกู้ครั้งแรก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ มีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาสินเชื่อกับธนาคารที่ยังมิได้เบิกใช้ เป็นจำนวนรวม 1,600 ล้านบาท (2558: 1,843 ล้านบาท)

เงินกู้ยืมและวงเงินสินเชื่อดังกล่าวค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 10, 13 และ 14 ตามลำดับ

20. หนี้สินหมุนเวียนอื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
เงินประกันผลงาน	18,726	39,905	18,726	39,905
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	11,006	9,637	5,173	4,146
รวม	29,732	49,542	23,899	44,051

21. สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงาน แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานต้นปี	13,845	12,097	10,991	9,537
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน :				
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	2,665	2,650	2,008	2,137
ต้นทุนดอกเบี้ย	318	432	255	348

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น :				
กำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตาม				
หลักคณิตศาสตร์ประกันภัย				
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติ				
ด้านประชากรศาสตร์	-	1,829	-	2,147
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติ				
ทางการเงิน	-	1,480	-	911
ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์				
ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี	-	(4,643)	-	(4,089)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานปลายปี	16,828	13,845	13,254	10,991

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานรวมอยู่ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	2,665	2,650	2,008	2,137
ต้นทุนดอกเบี้ย	318	432	255	348
รวมค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน	2,983	3,082	2,263	2,485

ค่าใช้จ่ายดังกล่าวรับรู้ในค่าใช้จ่ายในการบริหารในส่วนของกำไรหรือขาดทุนทั้งจำนวน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยคาดว่าจะจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานภายใน 1 ปีข้างหน้าเป็นจำนวนประมาณ 0.6 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: จำนวน 0.1 ล้านบาท) (2558: 3.1 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: จำนวน 2.6 ล้านบาท))

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยประมาณ 18 - 23 ปี (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 19 ปี) (2558: 18 - 23 ปี งบการเงินเฉพาะกิจการ: 19 ปี)

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558
	(ร้อยละต่อปี)	(ร้อยละต่อปี)
อัตราคิดลด	2.57	2.57
อัตราการขึ้นเงินเดือนเฉลี่ยในอนาคต	4 - 5.85	4 - 5.85
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน (ขึ้นกับช่วงอายุ)	0 - 60	0 - 60

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%
อัตราคิดลด	(13)	15	(10)	12
อัตราการขึ้นเงินเดือน	15	(13)	11	(10)
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวน พนักงาน	เพิ่มขึ้น 10%	ลดลง 10%	เพิ่มขึ้น 10%	ลดลง 10%
	(13)	15	(10)	11

22. ทุนจดทะเบียน

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

23. ใบสำคัญแสดงสิทธิ

เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2558 บริษัทฯได้จัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯให้กับกรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานของบริษัทฯครั้งที่ 1 จำนวน 150,000,000 หน่วย (ESOP ครั้งที่ 1) โดยมีรายละเอียดดังนี้

จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออก:	150,000,000 หน่วย
จำนวนหุ้นที่รองรับการใช้สิทธิ:	ไม่เกิน 150,000,000 หุ้น
อายุใบสำคัญแสดงสิทธิ:	ไม่เกิน 3 ปี นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ

ราคาจัดสรร:	ไม่คิดมูลค่าหน่วยละ 0 บาท (ศูนย์บาท)
ราคาการใช้สิทธิ:	1.05 บาทต่อหุ้นสามัญ
อัตราการใช้สิทธิ:	ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย ต่อ 1 หุ้นสามัญ (เปลี่ยนแปลงได้ตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ)
วันกำหนดการใช้สิทธิ:	วันทำการสุดท้ายของเดือนมีนาคม มิถุนายน กันยายน และธันวาคม ตลอดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ ยกเว้นใน กรณีวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้าย สามารถใช้สิทธิได้ 15 วันทำการก่อนวันที่ใบสำคัญแสดงสิทธิหมดอายุ โดย กำหนดการใช้สิทธิครั้งแรกในเดือนมิถุนายน 2558

ระยะเวลาการใช้สิทธิ:

การใช้สิทธิครั้งที่ 1

ภายใน 12 เดือน นับแต่วันออกใบสำคัญแสดงสิทธิ ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิได้ไม่เกิน ร้อยละ 40 ของจำนวนที่ได้รับการจัดสรร โดยสามารถใช้สิทธิได้ในวันกำหนดการใช้สิทธิตลอดอายุ ใบสำคัญแสดงสิทธิ

การใช้สิทธิครั้งที่ 2

หลังจาก 12 เดือนแต่ไม่เกิน 24 เดือน นับแต่วันออกใบสำคัญแสดงสิทธิ ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ สามารถใช้สิทธิได้อีกร้อยละ 30 ของจำนวนที่ได้รับการจัดสรร โดยสามารถใช้สิทธิได้ในวัน กำหนดการใช้สิทธิตลอดอายุใบสำคัญแสดงสิทธิ

การใช้สิทธิครั้งที่ 3

เมื่อพ้น 24 เดือน นับแต่วันออกใบสำคัญแสดงสิทธิ ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิได้โดย ไม่จำกัด โดยสามารถใช้สิทธิได้ในวันกำหนดการใช้สิทธิตลอดอายุใบสำคัญแสดงสิทธิ

มูลค่ายุติธรรมโดยประมาณของสิทธิซื้อหุ้นที่สามารถใช้สิทธิได้ในครั้งที่ 1, ครั้งที่ 2 และครั้งที่ 3 เท่ากับ 0.00 บาท, 0.05 บาท และ 0.01 บาท ตามลำดับ คำนวณโดยใช้แบบจำลองการกำหนดราคา สิทธิตามแบบจำลอง Black-scholes Merton ข้อมูลนำเข้าแบบจำลอง ได้แก่ ราคาหุ้น ณ วันที่กำหนด ราคา ซึ่งเท่ากับ 0.93 บาท ราคาใช้สิทธิเท่ากับ 1.05 บาท ความคาดหวังอัตราดอกเบี้ยเงินปันผลร้อยละ 3 อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ 3 ปี และอัตราดอกเบี้ยปลอดความเสี่ยงร้อยละ 1.45, 1.46 และ 1.50 ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯมีส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์จำนวน 1 ล้านบาท (2558: 1 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ยอดคงเหลือของใบสำคัญแสดงสิทธิภายใต้โครงการ ESOP ครั้งที่ 1 ที่ยังไม่ได้มีการใช้สิทธิมีจำนวน 126,000,000 หน่วย (2558: 142,600,000 หน่วย)

บริษัทฯ ได้ยกเลิกการออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทที่จัดสรรให้แก่กรรมการและพนักงานของบริษัทฯ สะสมจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 24,000,000 หน่วย เนื่องจากกรรมการและพนักงานผู้ได้รับใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวลาออก ซึ่งไม่เป็นไปตามเงื่อนไขของการได้รับใบสำคัญแสดงสิทธิข้างต้น

24. ดำรงตามกฎหมาย

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

ในระหว่างปี 2559 บริษัทฯ ได้จัดสรรกำไรสำหรับปี 2559 เป็นสำรองตามกฎหมายแล้วจำนวนทั้งสิ้น 11 ล้านบาท (2558: 7 ล้านบาท)

25. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ค่าที่ดินและค่างานก่อสร้างระหว่างปี	765,124	790,044	765,124	790,044
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์				
และสินค้างเหลือ	512,491	434,949	512,385	434,949
เงินเดือนและค่าแรงและผลประโยชน์อื่น				
ของพนักงาน	136,235	123,081	96,456	86,322
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	24,706	31,470	9,236	16,338
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	126,251	106,770	120,588	101,606
ต้นทุนสินค้าอื่นที่เกิดขึ้นและรับรู้ในปี	6,573	6,858	-	-

26. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	59,347	32,334	59,347	32,334
รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้				
นิติบุคคลของปีก่อน	(257)	-	(257)	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิด				
ผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการ				
ผลแตกต่างชั่วคราว	2,921	7,505	3,065	7,625
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ใน				
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	62,011	39,839	62,155	39,959

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกำไร				
หรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลัก				
คณิตศาสตร์ประกันภัย	-	267	-	206

รายการกระทบยอดระหว่างกำไรทางบัญชีกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้มีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	262,186	171,425	278,587	181,943
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	20%	20%	20%	20%
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล				
คูณอัตราภาษี	52,437	34,285	55,717	36,389

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้				
นิติบุคคลของปีก่อน	(257)	-	(257)	-
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
ค่าใช้จ่ายต้องห้าม	1,076	861	6,308	968
รายได้ที่ต้องเสียภาษีเพิ่มเติม	1,348	3,767	1,348	2,366
รายจ่ายฝ่ายทุนที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	(179)	-	(179)	-
ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	(4,604)	(3,763)	(67)	(74)
รายได้ที่ไม่รวมคิดภาษีเงินได้	(3,038)	-	(1,054)	(256)
ขาดทุนสะสมทางภาษี	14,889	4,123	-	-
อื่น ๆ	339	566	339	566
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ใน				
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	62,011	39,839	62,155	39,959

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเผื่อนี้สงฆ์จะสูญ	1,487	1,487	1,487	1,487
ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าสินค้าคงเหลือ	48	150	48	150
ค่าเผื่อการลดมูลค่าของสินทรัพย์	9,300	12,296	9,300	12,296
เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน	881	783	881	783
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	3,366	2,769	2,651	2,198
อื่น ๆ	196	1,042	196	1,042
รวม	15,278	18,527	14,563	17,956
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	6,517	6,845	6,517	6,845
รวม	6,517	6,845	6,517	6,845

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทย่อยมีขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ จำนวน 211 ล้านบาท (2558: 189 ล้านบาท) ที่บริษัทย่อยไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี เนื่องจากพิจารณาแล้วเห็นว่าบริษัทย่อยอาจไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ข้างต้นมาใช้ประโยชน์ได้

รายละเอียดวันสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ของรายการขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
31 ธันวาคม 2560	35	35	-	-
31 ธันวาคม 2561	40	40	-	-
31 ธันวาคม 2562	39	39	-	-
31 ธันวาคม 2563	22	21	-	-
31 ธันวาคม 2564	75	-	-	-
	211	135	-	-

27. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้น				
ของบริษัทฯ (พันบาท)	202,495	132,738	216,431	141,984
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ย				
ถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)	5,022,246	5,022,246	5,022,246	5,022,246
กำไรต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	0.040	0.026	0.043	0.028

ไม่มีการแสดงกำไรต่อหุ้นปรับลดในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 เนื่องจากราคาใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ

28. ข้อมูลทางการเงินจำแนกส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบถามอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน บริษัทฯและบริษัทย่อยจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ บริษัทฯและบริษัทย่อยมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 3 ส่วนงาน ดังนี้

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

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบถามผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน บริษัทฯประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน

บริษัทฯและบริษัทย่อยใช้เกณฑ์ในการกำหนดราคาระหว่างกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 6

ข้อมูลรายได้และกำไรขั้นต้นของส่วนงานของบริษัทฯและบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม									
	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจให้บริการ สนามกอล์ฟ		ธุรกิจให้เช่า อสังหาริมทรัพย์		รายการปรับปรุงและ ตัดรายการระหว่างกัน		รวม	
	2559	2558	2559	2558	2559	2558	2559	2558	2559	2558
รายได้										
รายได้จากลูกค้าภายนอก	1,829	1,605	49	52	31	36	-	-	1,909	1,693
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	-	2	2	-	-	(2)	(2)	-	-
รวมรายได้	1,829	1,605	51	54	31	36	(2)	(2)	1,909	1,693
ผลการดำเนินงาน										
กำไรขั้นต้นของส่วนงาน	553	380	13	17	11	17	-	-	577	414
รายได้อื่น									28	21
ค่าใช้จ่ายในการขาย									(126)	(107)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร									(201)	(194)
ขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์									-	(4)
โอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์									30	44
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์									(37)	-
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน									(9)	(2)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้									(62)	(40)
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย									2	1
กำไรสำหรับปีส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ									202	133

สินทรัพย์ของส่วนงานของบริษัทฯและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม							
	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจให้บริการ สนามกอล์ฟ		ธุรกิจให้เช่า อสังหาริมทรัพย์		รวม	
	2559	2558	2559	2558	2559	2558	2559	2558
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และ								
สินค้าคงเหลือ	2,749	3,236	1	5	-	-	2,750	3,241
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	952	940	-	-	346	364	1,298	1,304
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	91	93	276	276	1	1	368	370
ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา	1,135	1,127	-	-	-	-	1,135	1,127
สินทรัพย์ส่วนกลาง							240	218
รวมสินทรัพย์ของส่วนงาน							5,791	6,260
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน								
ที่ไม่รวมเครื่องมือทางการเงิน								
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี								
และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ๆ	12	10	7	1	13	7	32	18

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

บริษัทฯ และบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจในประเทศเดียว คือประเทศไทย ดังนั้นรายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในปี 2559 และ 2558 บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

29. เงินปันผล

เงินปันผล	อนุมัติโดย	เงินปันผลจ่าย	
		ล้านบาท	ต่อหุ้นบาท
เงินปันผลประกาศจ่ายจากการดำเนินงานของปี 2558	ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2559	126	0.025
รวมเงินปันผลสำหรับปี 2559		126	
เงินปันผลประกาศจ่ายจากการดำเนินงานของปี 2557	ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2558	151	0.03
รวมเงินปันผลสำหรับปี 2558		151	

30. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยและพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 บริษัทฯ และบริษัทย่อยและพนักงานจ่ายสมทบกองทุนดังกล่าวเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3 - 5 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนอยุธยา จำกัด และจะถูกจ่ายให้แก่พนักงานในกรณีที่ออกจากการตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ในระหว่างปี 2559 บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจำนวน 2 ล้านบาท (เฉพาะของบริษัทฯ: 2 ล้านบาท) (2558: 2 ล้านบาท เฉพาะของบริษัทฯ: 2 ล้านบาท)

31. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นคงเหลืออยู่ดังต่อไปนี้

31.1 บริษัทฯมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้างโครงการต่างๆ ซึ่งรวมถึงการว่าจ้างออกแบบโครงการและการตกแต่งภายในเป็นจำนวนเงิน 651 ล้านบาท (2558: 646 ล้านบาท)

31.2 บริษัทฯและบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าพื้นที่อาคาร อุปกรณ์ และสัญญาบริการซึ่งมีอายุสัญญาตั้งแต่ 1 ปี ถึง 3 ปี โดยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานดังกล่าวดังนี้

จ่ายชำระ	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ภายใน 1 ปี	10	19	8	19
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี	4	12	4	12

31.3 หนังสือค้ำประกันธนาคาร

บริษัทฯมีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามของบริษัทฯซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทฯคงเหลืออยู่ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	งบการเงินรวมและ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558
หนังสือค้ำประกันการจัดหาและการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค	40	41
หนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า	7	8
หนังสือค้ำประกันลิฟท์	6	14
รวม	53	63

วงเงินสินเชื่อหนังสือค้ำประกันธนาคารค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ

31.4 คดีความ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯได้ถูกฟ้องร้องในคดีแพ่งโดยมีทุนทรัพย์รวมจำนวนทั้งสิ้น 3 ล้านบาท ขณะนี้คดีอยู่ระหว่างการพิจารณาตัดสิน ซึ่งฝ่ายบริหารของบริษัทฯเชื่อว่า เมื่อคดีถึงที่สุดจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้บันทึกสำรองค่าใช้จ่ายที่อาจจะเกิดขึ้นจากผลสรุปของการพิจารณาคดีไว้จำนวนหนึ่งตามที่เห็นว่าเหมาะสมในงบการเงินของบริษัทฯ แล้ว

32. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนชั่วคราว	37	-	-	37
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	1,558	310	1,868

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนชั่วคราว	25	-	-	25
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	1,488	-	1,488

33. เครื่องมือทางการเงิน

33.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของบริษัทฯ และบริษัทย่อยตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน และเงินกู้ยืมระยะยาว บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นบริษัทฯ และบริษัทย่อยจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ นอกจากนี้ การให้สินเชื่อของบริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมาก ราย จำนวนเงินสูงสุดที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกค้าการค้าและลูกหนี้อื่นที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินฝากสถาบันการเงิน เงินลงทุนชั่วคราว ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมระยะยาวที่มีดอกเบี้ย อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดหรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือ วันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559							
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย			อัตราดอกเบี้ย
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ปรับขึ้นลงตามราตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	
							(ร้อยละต่อปี)
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	80	-	80	0.10 - 0.875
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	-	-	37	37	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	8	8	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	2	7	24	-	-	33	0.30
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>							
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	-	151	-	151	MLR - 1
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	94	94	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	-	210	-	210	MLR - 1

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย			อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ปรับขึ้นลงตามราคาดาลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	

สินทรัพย์ทางการเงิน

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	60	6	66	0.10 - 0.80
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	-	-	29	29	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	8	8	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	2	7	25	-	-	34	0.30

หนี้สินทางการเงิน

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	71	71	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	-	635	-	635	MLR - 1

33.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของบริษัทฯและบริษัทย่อยจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะยาวมีอัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด บริษัทฯและบริษัทย่อยจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันหรือจ่ายชำระหนี้สินในขณะที่ยังมีความรอบรู้ และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงิน มูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

34. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อทุนเท่ากับ 0.23:1 (2558: 0.35:1)

35. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

การจ่ายเงินปันผล

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2560 ได้มีมติให้เสนอจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำปี 2559 ให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.04 บาท รวมเป็นเงินประมาณ 201 ล้านบาท เงินปันผลนี้กำหนดจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นภายในวันที่ 25 พฤษภาคม 2560 ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวจะต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

การโอนกิจการ

เมื่อวันที่ 9 มกราคม 2560 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาการโอนกิจการทั้งหมดของบริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย โดยการโอนกิจการดังกล่าวเป็นการโอนสินทรัพย์และหนี้สินของบริษัทย่อยที่มีอยู่ ณ วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2560 ซึ่งเป็นวันโอนกิจการ ในราคาตามมูลค่าตลาดของสินทรัพย์สุทธิเป็นจำนวนเงิน 406 ล้านบาท โดยบริษัทฯ จะดำเนินการจดทะเบียนเลิกและชำระบัญชีให้เสร็จสิ้นภายในรอบระยะเวลาบัญชีที่โอนกิจการนั้น การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปตามมติอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2559 เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2559

เมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2560 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย ครั้งที่ 2/2560 ได้มีมติอนุมัติให้เลิกบริษัท โดยบริษัทย่อยได้จดทะเบียนเลิกบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2560 ปัจจุบันบริษัทย่อยอยู่ระหว่างการชำระบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ มีค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวจำนวน 528 ล้านบาท บริษัทฯ มิได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเนื่องจากจำนวนที่จะสามารถนำมาใช้ประโยชน์ทางภาษีได้ยังต้องรอภายหลังผลการตรวจสอบภาษีดังกล่าว

36. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2560



Eastern Star Golf course



บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

Eastern Star Real Estate Public Company Limited

ชั้น 5 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ เลนที่ 898

ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี

เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

โทร. 0-2263-1010 แฟกซ์. 0-2263-1009

5 th Floor Ploenchit Tower No.898 Ploenchit Rd.,

Lumpini, Pathumwan, Bangkok 10330

Tel. 0-2263-1010 Fax. 0-2263-1009

E-mail: estar@estarpcl.com

Website: www.estarpcl.com