

บริษัท เพช ดีเวลลอปเมนต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน

งบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555

และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต





**BAKER TILLY
THAILAND**

AUDIT AND ADVISORY SERVICES

**Baker Tilly Audit and Advisory
Services (Thailand) Ltd.**

Level 21/1 Sathorn City Tower,
175 South Sathorn Road, Sathorn,
Bangkok 10120

Telephone : +66 2 679-5400

Facsimile : +66 2 679-5500

Website: www.bakertillythailand.com

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นของบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน และของบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่นๆ

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่อการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติงานตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน วิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้นั้นขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าว ผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนองบการเงิน โดยถูกต้องตามที่ควรของกิจการ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกิจการ การตรวจสอบรวมถึงการประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีที่จัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร รวมทั้งการประเมินการนำเสนองบการเงินโดยรวม

ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ว่าด้วย บัดนี้



BAKER TILLY
THAILAND

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน และของบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและตามมูลฐานที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 2

วรรณนั้นข้อมูลและเหตุการณ์

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงิน 2 ว่า

ก) งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 ได้รวมข้อมูลทางการเงินของกิจการที่ควบคุมร่วมกันสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันที่ได้จัดทำขึ้นตามการประมาณและข้อสมมติฐานใหม่ที่ผู้บริหารใช้เป็นเกณฑ์ในการปันส่วนสิทธิการเช่า ต้นทุนค่าก่อสร้างและค่าใช้จ่ายร่วมของโครงการของกิจการที่ควบคุมร่วมกันโดยใช้สัดส่วนใหม่ ซึ่งผู้บริหารได้พิจารณาสัดส่วนใหม่ดังกล่าวโดยใช้ข้อมูลเชิงปริมาณของพื้นที่ก่อสร้างของแต่ละโครงการของกิจการที่ควบคุมร่วมกัน ซึ่งการปฏิบัติในเรื่องดังกล่าวได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2556 และโดยที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2556

ข) งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 ได้ปรับปรุงใหม่

อย่างไรก็ตาม ความเห็นของข้าพเจ้าไม่ได้เปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากเรื่องที่น่าสงสัยดังกล่าวข้างต้น

วรัญญา อัครศรีสวัสดิ์

(นางสาวสิริรัตน์ อัครศรีสวัสดิ์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4411

บริษัท เบเกอร์ ทิลลี่ ออดิท แอนด์ แอดไวเซอร์รี่ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2556

บริษัท เพช ดีเวลล็อปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555

สินทรัพย์

	หมายเหตุ	บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		(ปรับปรุงใหม่)			
		2555	2554	2555	2554
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5, 16	134,646,682	278,604,246	254,546	1,364,843
ลูกหนี้การค้า		328,434	-	328,434	-
สินค้าคงเหลือ	4, 6, 12, 14, 16, 18	307,234,019	945,930,440	59,134,536	73,676,799
ลูกหนี้อื่นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน	4	1,480,000	425,120	2,254,084	301,123
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน		8,281,928	17,948,152	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		13,718,594	7,812,993	10,387,575	5,554,362
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		465,689,657	1,250,720,951	72,359,175	80,897,127
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย - มูลค่ายุติธรรม		-	15,034,898	-	-
เงินลงทุนในหุ้นทุนของบริษัทย่อย					
และกิจการที่ควบคุมร่วมกัน - ราคาทุน	7, 16, 20	-	-	180,000,000	180,000,000
เงินฝากออมทรัพย์ที่มีข้อจำกัดในการใช้	15, 16, 28	61,102,395	30,607,277	-	-
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่ควบคุมร่วมกัน	4	138,565,048	35,131,374	277,130,097	70,262,750
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่ควบคุมร่วมกัน	4, 16, 20	832,132,834	632,132,834	1,664,265,667	1,264,265,667
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดิน	8, 9	52,140,274	-	52,140,274	-
โครงการก่อสร้างทรัพย์สินระหว่างพัฒนาเพื่อขาย	8, 9	6,366,667	-	6,366,667	-
สิทธิการเช่าที่ดิน - สุทธิ	4, 10, 11, 16	1,052,621,717	1,063,342,086	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสิทธิการเช่าที่ดิน	10	51,370,822	-	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้าง		128,251,934	6,288,515	-	-
งานระหว่างก่อสร้าง	2, 4, 10, 11, 16, 28	953,930,057	560,346,256	-	-
หน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและอุปกรณ์ให้เช่า - สุทธิ	4, 6, 12, 14, 16	26,183,020	28,223,693	26,183,020	28,223,693
ส่วนปรับปรุงอาคาร อาคารแสดงห้องชุดตัวอย่างและอุปกรณ์ - สุทธิ	2, 4, 13, 16	95,460,947	103,580,626	12,619,096	14,567,889
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		1,323,753	1,433,681	898,664	894,291
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		3,399,449,468	2,476,121,240	2,219,603,485	1,558,214,290
รวมสินทรัพย์		3,865,139,125	3,726,842,191	2,291,962,660	1,639,111,417

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	(ปรับปรุงใหม่)			
	2555	2554	2555	2554
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	6, 12, 14, 16	14,918,244	18,527,371	14,918,244
เจ้าหนี้การค้า		89,709,721	68,264,813	-
เจ้าหนี้อื่นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	4	440,455	284,825	-
เจ้าหนี้อื่น		5,071,156	2,286,227	-
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน				
ที่ถึงกำหนดชำระในปี	4, 6, 7, 10, 11, 12, 13, 16	34,375,000	280,166,610	16,375,000
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	4, 6, 15	67,908,023	204,329,364	17,268,552
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย	4	532,180,047	-	532,180,047
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		39,898,013	27,375,090	26,962,740
เจ้าหนี้เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา	17	8,716,939	17,340,403	13,137
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		18,821,444	6,778,902	17,272,115
ค่าก่อสร้างค้างจ่าย		47,075,763	63,588,115	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		10,134,898	17,151,239	3,686,031
รวมหนี้สินหมุนเวียน		869,249,703	706,092,959	628,792,908
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	15, 28	368,285,350	184,309,423	-
ค่าเผื่อผลเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีฟ้องร้อง	6, 18	9,525,035	9,400,531	9,525,035
เงินกู้ยืมระยะยาวจากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย	4, 16	1,488,647,567	1,683,066,549	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ				
จากส่วนที่ถึงกำหนดชำระในปี	4, 6, 7, 10, 11, 12, 13, 16	340,935,051	384,250,000	8,935,051
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ	3, 19	1,900,848	1,277,676	1,900,848
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		2,209,293,851	2,262,304,179	20,360,934
รวมหนี้สิน		3,078,543,554	2,968,397,138	649,153,842
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น	4, 7, 20			
- ทุนจดทะเบียน (หุ้นสามัญ 2,054,265,670 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)		2,054,265,670	2,054,265,670	2,054,265,670
- ทุนที่ออกและชำระแล้ว (หุ้นสามัญ 1,454,265,670 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)		1,454,265,670	1,454,265,670	1,454,265,670
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	2	(753,779,902)	(753,779,902)	-
ส่วนเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย - สุทธิ		-	1,427	-
กำไรสะสม				
- จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	21	6,956,795	-	6,956,795
- ยังไม่ได้จัดสรร		79,153,008	57,957,858	181,586,353
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		786,595,571	758,445,053	1,642,808,818
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		3,865,139,125	3,726,842,191	2,291,962,660
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้				

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555

	หมายเหตุ	บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		(ปรับปรุงใหม่)			
		2555	2554	2555	2554
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและเฟอร์นิเจอร์	4	938,946,481	1,041,306,278	24,570,000	-
ต้นทุนขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและเฟอร์นิเจอร์		(656,056,336)	(768,215,531)	(14,542,263)	-
กำไรขั้นต้น		282,890,145	273,090,747	10,027,737	-
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	4	1,899,019	1,568,423	1,109,269	1,298,423
กำไรจากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและอุปกรณ์ให้เช่า	4, 12	-	419,606	-	419,606
กำไรจากการจำหน่ายอุปกรณ์	4	-	-	-	734,795
โอนกลับรายการเงินตรองรับและจ่าย - สุทธิ		-	1,067,232	-	1,067,232
โอนกลับรายการเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ		-	6,988,247	-	6,988,247
โอนกลับรายการเจ้าหนี้เงินประกันผลงาน		-	684,101	-	684,101
ดอกเบี้ยรับ	4	104,361,117	36,579,303	206,879,070	71,502,433
กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ - สุทธิ		467,796	(7,512,388)	-	-
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหาร	4	30,000,000	10,000,000	61,500,000	20,800,000
รายได้อื่น	4	13,226,934	1,504,793	8,824,682	663,860
ค่าใช้จ่ายในการขาย	2, 4, 22	(65,731,867)	(55,166,322)	(10,329,974)	(2,013,767)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4, 22	(121,938,662)	(109,963,567)	(47,414,180)	(23,270,096)
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	4, 23	(25,567,539)	(10,058,086)	(22,701,039)	(7,328,086)
ต้นทุนทางการเงิน	4	(119,185,174)	(153,238,367)	(30,802,031)	(5,176,050)
กำไรก่อนภาษี		100,421,769	(4,036,278)	177,093,534	66,370,698
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		(72,269,824)	(54,219,224)	(37,957,637)	(19,564,993)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี		28,151,945	(58,255,502)	139,135,897	46,805,705
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น					
กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าของเงินลงทุน		(1,427)	1,427	-	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		28,150,518	(58,254,075)	139,135,897	46,805,705
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) สำหรับปี					
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		28,151,945	55,356,312	139,135,897	46,805,705
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	2	-	(113,611,814)	-	-
		28,151,945	(58,255,502)	139,135,897	46,805,705
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี					
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		28,150,518	55,357,739	139,135,897	46,805,705
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	2	-	(113,611,814)	-	-
		28,150,518	(58,254,075)	139,135,897	46,805,705
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		0.019	0.100	0.096	0.085
จำนวนหุ้นเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	20	1,454,265,670	553,248,562	1,454,265,670	553,248,562

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เพช ดีเวลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555

งบการเงินรวม (บาท)							
		ส่วนค่าว่าทุน		ส่วนเปลี่ยนแปลง		กำไรสะสม	
		ทุนเรือนหุ้น	จากการรวม	มูลค่าเงินลงทุนใน	จัดสรรเป็น	ยังไม่ได้	
		ที่ออกและ	ธุรกิจภายใต้การ	หลักทรัพย์ซื้อขาย	สำรองตามกฎหมาย	จัดสรร	
หมายเหตุ		ชำระแล้ว	ควบคุมเดียวกัน				รวม
2	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2554 - ตามที่เคยรายงาน	10,000,000	(449,968,177)	-	-	2,601,546	(437,366,631)
2	รายการปรับปรุง	-	(10,199,911)	-	-	-	(10,199,911)
2	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2554 - ปรับปรุงใหม่	10,000,000	(460,168,088)	-	-	2,601,546	(447,566,542)
20	เพิ่มทุนเรือนหุ้น	1,444,265,670	-	-	-	-	1,444,265,670
7, 20	ซื้อเงินลงทุน	-	(180,000,000)	-	-	-	(180,000,000)
	ส่วนค่าว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	-	(113,611,814)	-	-	-	(113,611,814)
	กำไรเปิดเสรีรวมสำหรับปี	-	-	1,427	-	55,356,312	55,357,739
2	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 - ปรับปรุงใหม่	1,454,265,670	(753,779,902)	1,427	-	57,957,858	758,445,053
21	จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	-	-	-	6,956,795	(6,956,795)	-
	กำไร (ขาดทุน) เปิดเสรีรวมสำหรับปี	-	-	(1,427)	-	28,151,945	28,150,518
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	1,454,265,670	(753,779,902)	-	6,956,795	79,153,008	786,595,571

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555

หมายเหตุ	งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)			
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	กำไรสะสม		รวม
		จัดสรรเป็น สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้ จัดสรร	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2554	10,000,000	-	2,601,546	12,601,546
เพิ่มทุนเรือนหุ้น	20 1,444,265,670	-	-	1,444,265,670
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	46,805,705	46,805,705
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	1,454,265,670	-	49,407,251	1,503,672,921
จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	21 -	6,956,795	(6,956,795)	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	139,135,897	139,135,897
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	1,454,265,670	6,956,795	181,586,353	1,642,808,818

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	28,151,945	(58,255,502)	139,135,897	46,805,705
รายการปรับกระทบกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีเป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน)				
กิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าที่ดิน	-	5,360,184	-	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	22,467,865	12,392,655	5,176,239	2,251,493
ตัดจำหน่ายอุปกรณ์	55,931	-	-	-
กำไรจากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและอุปกรณ์ให้เช่า	-	(419,606)	-	(419,606)
กำไรจากการขายอุปกรณ์	-	-	-	(734,795)
โอนกลับรายการเงินรับและจ่ายล่วงหน้า - สุทธิ	-	(1,067,232)	-	(1,067,232)
โอนกลับรายการเข้าหนี้ค่าก่อสร้างที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ	-	(6,988,247)	-	(6,988,247)
โอนกลับรายการเข้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	(684,101)	-	(684,101)
ค่าเผื่อผลเสียหายจากคดีฟ้องร้อง	124,504	124,504	124,504	124,504
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ	623,172	1,277,676	623,172	1,277,676
กำไรจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	(27,944)	-	-	-
(กำไร) ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราที่ยังไม่เกิดขึ้น - สุทธิ	(221,003)	653,722	-	-
ปรับปรุงค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	427,234	286,422	-	-
ปรับปรุงภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	675,420	-	-	-
ภาษีเงินได้	72,269,824	54,219,224	37,957,637	19,564,993
ดอกเบี้ยรับ	(104,361,117)	(36,579,303)	(206,879,070)	(71,502,433)
ดอกเบี้ยจ่าย	119,185,174	153,238,367	30,802,031	5,176,050
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น):				
ลูกหนี้การค้า	(328,434)	-	(328,434)	-
สินค้าคงเหลือ	616,926,826	768,215,530	14,542,263	-
โครงการก่อสร้างสินทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขาย	-	(288,252,206)	-	-
ลูกหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกันและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน	(1,054,880)	61,291	(1,952,961)	(301,123)
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	6,082,933	(4,953,245)	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสิทธิการเช่าที่ดิน	(37,300,354)	-	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้าง	(81,052,180)	22,819,020	-	-
งานระหว่างก่อสร้าง	(136,143,535)	(78,361,106)	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(6,332,835)	(4,410,200)	(4,833,213)	(4,968,152)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(24,373)	511,832	(4,373)	(875,568)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง):				
เจ้าหนี้การค้า	299,861	(4,485,347)	-	(103,303)
เจ้าหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	155,630	(12,317,096)	117,042	-
เงินรับล่วงหน้าและเงินมัดจำรับจากลูกค้า	47,554,586	(95,049,576)	(13,633,747)	1,249,802
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	7,737,044	16,688,097	12,395,339	7,953,469
เจ้าหนี้เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา	(8,623,464)	(14,604,158)	2,823	-
จ่ายภาษีเงินได้	(59,746,901)	(28,074,896)	(28,752,395)	(2,047,251)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	487,520,929	401,346,703	(15,507,246)	(5,288,119)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากออมทรัพย์ที่มีข้อจำกัดในการใช้เพิ่มขึ้น	(30,495,118)	(20,159,811)	-	-
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย (เพิ่มขึ้น) ลดลง	15,061,415	(15,013,785)	-	-
โครงการก่อสร้างหรือทรัพย์สินระหว่างพัฒนาเพื่อขาย	(6,366,667)	-	(6,366,667)	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดิน	(52,140,274)	-	(52,140,274)	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่ควบคุมร่วมกันเพิ่มขึ้น	(200,000,000)	(632,132,834)	(400,000,000)	(1,264,265,667)
รับชำระคืนเงินให้กู้ยืมแก่ผู้ถือหุ้น	-	26,716,000	-	26,716,000
เงินสดรับจากการจำหน่ายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและอุปกรณ์ให้เช่า	-	8,200,000	-	8,200,000
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	-	-	-	800,000
ซื้อห้องชุดตัวอย่างและอุปกรณ์	(8,098,079)	(15,282,697)	(1,186,773)	(15,110,383)
ซื้ออุปกรณ์ให้เช่า	-	(220,000)	-	(220,000)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสิทธิการเช่าที่ดิน	(14,070,468)	-	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าจ้างก่อสร้าง	(46,581,798)	(190,823)	-	-
งานระหว่างก่อสร้าง	(142,042,410)	(51,497,345)	-	-
รับดอกเบี้ย	927,443	4,159,216	11,723	3,950,971
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(483,805,956)	(695,422,079)	(459,681,991)	(1,239,929,079)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลง	(3,609,127)	(44,069,731)	(3,609,127)	(1,086,231)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากผู้ถือหุ้น	505,750,000	-	505,750,000	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากผู้ถือหุ้น	10,000,000	356,000,000	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	229,450,000	-	-
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้น	(266,000,000)	(532,132,834)	-	-
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(289,106,559)	(680,583,390)	(23,689,949)	(11,000,000)
เงินสดรับจากผู้ถือหุ้นเพื่อเพิ่มทุนเรือนหุ้น	-	1,264,265,670	-	1,264,265,670
จ่ายดอกเบี้ย	(104,706,851)	(70,783,402)	(4,371,984)	(5,615,447)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมจัดหาเงิน	(147,672,537)	522,146,313	474,078,940	1,246,563,992
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(143,957,564)	228,070,937	(1,110,297)	1,346,794
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	278,604,246	50,533,309	1,364,843	18,049
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	134,646,682	278,604,246	254,546	1,364,843

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
รายการที่ไม่กระทบเงินสด				
ก) ดอกเบี้ยจ่ายส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขายและงานระหว่างก่อสร้าง	62,725,881	80,865,616	-	-
ข) เจ้าหนี้การค้าก่อสร้าง	135,926,671	125,402,414	-	-
ค) โอนสินค้าคงเหลือมาเป็นหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและอุปกรณ์ให้เช่า	-	29,373,460	-	29,373,460
ง) โอนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินมาเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	60,000,000	-	60,000,000
จ) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลง	-	350,000,000	-	-
ฉ) เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น	-	350,000,000	-	-
ช) ดัดจำหน่ายสิทธิการเช่าที่ดินส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนงานระหว่างก่อสร้าง	6,589,305	5,360,185	-	-
ซ) เงินลงทุนในหุ้นทุนของบริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกันโดยการแลกหุ้น	-	180,000,000	-	180,000,000

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)
 วันที่ 31 ธันวาคม 2555

1.ทั่วไป

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) จัดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัดในประเทศไทยเมื่อวันที่ 1 กันยายน 2546 และได้แปลงสภาพเป็นบริษัทมหาชนเมื่อวันที่ 20 กันยายน 2554 บริษัทดำเนินธุรกิจหลักคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ในงบการเงินนี้ กลุ่มบริษัทเพช (กิจการที่ควบคุมร่วมกัน) หมายถึง บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด และบริษัท เพช เรียดเอสเตท จำกัด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทสรุปได้ดังนี้

ผู้ถือหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	
	2555	2554
นายสรพงษ์ เตชะไกรศรี - บุคคลสัญชาติไทย	74.87	74.87
นายอภิชาติ เกษมกุลศิริ - บุคคลสัญชาติไทย	6.26	6.26
นางสาวศิริอร อิศรางกูร ณ อยุธยา - บุคคลสัญชาติไทย	5.50	5.50
นายพงษ์ธร รูปนางกูร - บุคคลสัญชาติไทย	4.88	4.50
นายอนันต์ โชติ เขาวน โยธิน - บุคคลสัญชาติไทย	4.13	4.81
นายโชติพล เตชะไกรศรี - บุคคลสัญชาติไทย	1.65	1.65

ที่อยู่จดทะเบียนของบริษัทตั้งอยู่ที่ เลขที่ 87/2 ซีอาร์จี ทาวเวอร์ ออลซีซั่นเพลส ชั้น 45 ยูนิต 3 ถนนวิภาวดี แขวงจตุรัส เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย

2.เกณฑ์การจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการและหลักการจัดทำงบการเงินรวม

ก) บริษัท บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน (รวมกันเรียกว่า “กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น”) ได้จัดทำบัญชีโดยบันทึกบัญชีเป็นเงินบาทและเป็นภาษาไทยตามมาตรฐานรายงานทางการเงินของประเทศไทย ทั้งนี้ งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการมีวัตถุประสงค์ที่จัดทำขึ้นเพื่อแสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของประเทศไทยเท่านั้น

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการนี้ได้จัดทำขึ้นโดยถือหลักเกณฑ์การบันทึกตามราคาทุนเดิม ยกเว้นที่ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัทย่อยเป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของบริษัท การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อบริษัทมีอำนาจควบคุมทั้งทางตรงและทางอ้อมในนโยบายทางการเงินและการดำเนินงาน เพื่อให้ได้มาซึ่งประโยชน์จากกิจกรรมของบริษัทย่อย ในการพิจารณาเรื่องการควบคุมได้พิจารณาถึงสิทธิในการออกเสียงที่จะได้มาในปัจจุบัน ไม่ว่าพึงได้จากการใช้สิทธิหรือจากการแปลงสภาพตราสาร งบการเงินของบริษัทย่อยได้รวมอยู่ในงบการเงินรวมนับแต่วันที่มีการควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง

กิจการที่ควบคุมร่วมกันเป็นกิจการที่บริษัทมีส่วนร่วมในการควบคุมกิจกรรมเชิงเศรษฐกิจ งบการเงินรวมนี้ได้รวมสินทรัพย์หนี้สิน รายได้และค่าใช้จ่ายของกิจการที่ควบคุมร่วมกัน โดยใช้วิธีรวมตามสัดส่วนที่เป็นของบริษัทมารวมกับรายการชนิดเดียวกันตามเกณฑ์แต่ละบรรทัดนับแต่วันที่มีการร่วมควบคุมจนถึงวันที่การร่วมควบคุมสิ้นสุดลง

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2555

ในที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2555 คณะกรรมการบริษัทมีมติให้บริษัทจัดทำงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 โดยรวมงบการเงินของกลุ่มบริษัท เพช (ในฐานะกิจการที่ควบคุมร่วมกัน) สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันเดียวกันตามสัดส่วน

งบการเงินสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 ของบริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ภูเก็ต จำกัด และบริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด (“กิจการที่ควบคุมร่วมกัน”) ได้จัดทำขึ้นจากรายการบัญชีและเอกสารประกอบต่างๆ ที่เป็นไปตามสัญญา Consortium ระหว่างกิจการที่ควบคุมร่วมกันและสัญญาร่วมทุนของผู้ถือหุ้นของกิจการที่ควบคุมร่วมกัน โดยได้ปันส่วนสิทธิการเช่าที่ดิน ต้นทุนค่าก่อสร้างและค่าใช้จ่ายร่วมของโครงการมหานครในสัดส่วนร้อยละ 40 ร้อยละ 40 และร้อยละ 20 ตามลำดับ โดยผู้บริหารของกิจการที่ควบคุมร่วมกันได้พิจารณาสัดส่วนดังกล่าวจากการวิจัยทางการตลาดในช่วงเริ่มแรกและเป็นไปตามความเห็นชอบของเจ้าของที่ดินซึ่งสอดคล้องกับบรรดประโชชน์ของการใช้ที่ดินในแนวราบทั้งในเชิงปริมาณและเชิงคุณภาพและได้มอบหมายให้ผู้ออกแบบศึกษาโครงการมหานคร โดยได้ข้อสรุปว่า ค่าออกแบบในช่วงเริ่มแรก การออกแบบโรงแรม มีความซับซ้อนค่อนข้างมาก ทั้งในส่วนของ ห้องพักอาศัย ร้านอาหาร ห้องประชุม ห้องจัดเลี้ยง รวมถึงส่วนงานบริการต่างๆ เนื่องจากต้องทำตามความต้องการและมาตรฐานของ Hotel Operator (Marriott International Group) ดังนั้นจึงทำให้ปริมาณงานและต้นทุนที่เกี่ยวข้องต้องใช้สัดส่วนที่ค่อนข้างมากและใกล้เคียงกับที่พักอาศัยซึ่งมีแบบแผนที่ค่อนข้างแน่นอน ส่วนศูนย์การค้านั้นจะมีความซับซ้อนในการออกแบบไม่มากนัก ซึ่งผู้บริหารพิจารณาแล้วเห็นว่าเกณฑ์การจัดสรรดังกล่าวเหมาะสมแล้ว อย่างไรก็ตาม งบการเงินรวมของกลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 ได้รวมข้อมูลทางการเงินของกิจการที่ควบคุมร่วมกันสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันเดียวกันที่ได้จัดทำขึ้นตามการประมาณและข้อสมมติฐานใหม่ที่ผู้บริหารใช้เป็นเกณฑ์ในการปันส่วนสิทธิการเช่าที่ดิน ต้นทุนการก่อสร้างและค่าใช้จ่ายร่วมของโครงการของกิจการที่ควบคุมร่วมกัน โดยใช้สัดส่วนใหม่ ซึ่งผู้บริหารได้พิจารณาสัดส่วนใหม่ดังกล่าวโดยใช้ข้อมูลเชิงปริมาณของพื้นที่ก่อสร้างของแต่ละโครงการของกิจการที่ควบคุมร่วมกัน ซึ่งการปฏิบัติในเรื่องดังกล่าวได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2556 และโดยที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2556 โดยมีรายละเอียดดังนี้

กิจการที่ควบคุมร่วมกัน	สัดส่วนเดิม (ร้อยละ)	สัดส่วนใหม่ (ร้อยละ)	
	สิทธิการเช่าที่ดิน ต้นทุนค่าก่อสร้าง	สิทธิการเช่าที่ดิน	ต้นทุนค่าก่อสร้าง
	และค่าใช้จ่ายร่วม		
บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด	40.00	25.68	25.80
บริษัท เพช โปรเจ็ค ภูเก็ต จำกัด	40.00	60.02	60.88
บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด	20.00	14.30	13.32
รวม	100.00	100.00	100.00

การเปลี่ยนแปลงสัดส่วนดังกล่าวข้างต้นใช้เพื่อจัดทำข้อมูลทางการเงินของกิจการที่ควบคุมร่วมกันเพื่อรวมไว้ในงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 เท่านั้น โดยไม่ได้ปรับปรุงผลกระทบทางภาษีที่เกี่ยวข้องต่อกิจการที่ควบคุมร่วมกันตามสัดส่วนใหม่ ในกรณีนี้ การเปลี่ยนแปลงสัดส่วนดังกล่าวข้างต้นไม่มีผลทำให้สินทรัพย์รวม หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมของงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 แตกต่างจากงบการเงินรวมที่จัดทำโดยใช้สัดส่วนเดิมแต่อย่างใด

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2555

เพื่อความสะดวกของผู้อ่านงบการเงิน กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น ได้จัดทำงบการเงินฉบับภาษาอังกฤษขึ้นจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้ ซึ่งได้นำเสนอเพื่อวัตถุประสงค์ของการรายงานทางการเงินเพื่อใช้ในประเทศเท่านั้น

- ข) งบการเงินรวมสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 ได้รวมงบการเงินของกลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น ดังนี้

	ลักษณะธุรกิจ	การถือหุ้น	วิธีการจัดทำ	สัดส่วน (ร้อยละ)	
			งบการเงินรวม	2555	2554
บริษัทย่อย					
บริษัท วาย แอล ที จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ทางตรง	เต็มรูปแบบ	100	100
กิจการที่ควบคุมร่วมกัน					
กลุ่มบริษัทเพชร:					
บริษัท เพชร เรียวเลสเตท จำกัด	การลงทุนในหุ้นทุน	ทางตรง	ตามสัดส่วน	50	50
บริษัท เพชร โปรเจ็ค วัน จำกัด	โรงแรม	ทางตรงและทางอ้อม	ตามสัดส่วน	50	50
บริษัท เพชร โปรเจ็ค ทู จำกัด	คอนโดมิเนียมระดับหรูหรา	ทางตรงและทางอ้อม	ตามสัดส่วน	50	50
บริษัท เพชร โปรเจ็ค ทรี จำกัด	ศูนย์การค้า	ทางตรงและทางอ้อม	ตามสัดส่วน	50	50

- ค) รายการบัญชีระหว่างกลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น ที่มีนัยสำคัญได้ถูกตัดบัญชีออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

- ง) รายการของกิจการที่ควบคุมร่วมกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 ที่รวมอยู่ในงบการเงินรวมมีดังนี้

	พันบาท	
	2555	2554
สินทรัพย์หมุนเวียน	60,371	251,700
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,323,875	1,742,507
หนี้สินหมุนเวียน	125,185	72,897
หนี้สินไม่หมุนเวียน	2,188,933	1,898,684
รายได้	1,911	1,020
ค่าใช้จ่าย	121,117	201,159

- จ) งบการเงินของบริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกันได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัท

- ฉ) ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนสุทธิและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อย ส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทและแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)
 วันที่ 31 ธันวาคม 2555

ข) ในปี 2555 กิจการที่ควบคุมร่วมกันได้ปรับปรุงงบการเงินปี 2554 ใหม่ ซึ่งมีผลกระทบต่องบการเงินรวมมีดังนี้

	พันบาท		
	ตามที่เคยรายงาน	รายการปรับปรุง	ปรับปรุงใหม่
งานระหว่างก่อสร้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	668,121	(107,775)	560,346
ส่วนปรับปรุงอาคาร ห้องชุดตัวอย่างและอุปกรณ์ – สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	15,737	87,844	103,581
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน ณ วันที่ 1 มกราคม 2554	(449,968)	(10,200)	(460,168)
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	(733,849)	(19,931)	(753,780)
ค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554	45,436	9,730	55,166

3. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดในมือเป็นเงินที่กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น เก็บไว้ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไป ส่วนรายการเทียบเท่าเงินสดเป็นเงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากกระแสรายวันซึ่งมีสภาพคล่องสูงและพร้อมที่จะเปลี่ยนเป็นเงินสดในจำนวนที่แน่นอนและมีความเสี่ยงในการเปลี่ยนแปลงมูลค่าน้อย

ลูกหนี้และค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ

ลูกหนี้แสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้สุทธิจากค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ (ถ้ามี)

กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่นตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญเท่ากับจำนวนหนี้ที่คาดว่าจะเรียกเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ทั้งนี้ โดยการประมาณจากประสบการณ์ในการเรียกเก็บหนี้ในอดีตควบคู่การวิเคราะห์ฐานะการเงินปัจจุบันของลูกหนี้ ผู้บริหารเชื่อว่าจะเก็บหนี้ได้เต็มจำนวน ดังนั้นจึงไม่ได้ตั้งค่าเผื่อไว้ในบัญชี

การตีราคาสินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือแสดงไว้ในราคาทุนโดยวิธีเฉพาะเจาะจงหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน
หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)
วันที่ 31 ธันวาคม 2555

โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขาย

โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขายแสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ซึ่งประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่นจะบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่า (ถ้ามี) ไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

เงินลงทุน

เงินลงทุนในบริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน แสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนในงบการเงินเฉพาะกิจการ

เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายแสดงตามมูลค่ายุติธรรม บริษัทบันทึกการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหลักทรัพย์ดังกล่าวเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของผู้ถือหุ้นจนกระทั่งจำหน่ายหลักทรัพย์ จึงบันทึกการเปลี่ยนแปลงมูลค่านั้นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

เงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งไม่ใช่หลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดแสดงในราคาทุนหักขาดทุนจากการด้อยค่า

ต้นทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายในระหว่างปีคำนวณ โดยใช้วิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

สิทธิการเช่าที่ดิน

สิทธิการเช่าที่ดินที่กลุ่มบริษัท เพช ได้มาแสดงในราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสม โดยตัดจำหน่ายดังต่อไปนี้

บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ โดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด โดยวิธีเส้นตรงเริ่มต้นเมื่อสินทรัพย์พร้อมจะใช้งานภายในระยะเวลาที่เหลือของสัญญา ค่าตัดจำหน่ายที่ไม่ได้เกี่ยวกับการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สิทธิการเช่าที่ดินส่วนที่เหลือจากการตัดจำหน่ายจะถูกโอนเข้าเป็นต้นทุนของคอนโดมิเนียมเมื่องานก่อสร้างแล้วเสร็จ และจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อมีการขายคอนโดมิเนียม

บริษัท เพช โปรเจ็ค ตรี จำกัด โดยวิธีเส้นตรงเริ่มต้นเมื่อสินทรัพย์พร้อมจะใช้งานภายในระยะเวลาที่เหลือของสัญญา ค่าตัดจำหน่ายที่ไม่ได้เกี่ยวกับการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สิทธิการเช่าที่ดินส่วนที่เหลือจากการตัดจำหน่ายจะถูกโอนเข้าเป็นต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเมื่องานก่อสร้างแล้วเสร็จ

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2555

หน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและอุปกรณ์ให้เช่า

หน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและอุปกรณ์ให้เช่าแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการค้ำขาย เมื่อสินทรัพย์ถูกขายหรือตัดออกจากบัญชี ต้นทุนและค่าเสื่อมราคาสะสมของสินทรัพย์ดังกล่าวจะถูกตัดออกจากบัญชี กำไรหรือขาดทุนจากการขายหรือตัดจำหน่ายสินทรัพย์จะบันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่นตัดค่าเสื่อมราคาของหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและอุปกรณ์ให้เช่า โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณดังต่อไปนี้

	ปี
หน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	20
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์	10

ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า อาคารแสดงห้องชุดตัวอย่างและอุปกรณ์

ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า อาคารแสดงห้องชุดตัวอย่างและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการค้ำขาย เมื่อสินทรัพย์ถูกขายหรือตัดออกจากบัญชี ต้นทุนและค่าเสื่อมราคาสะสมของสินทรัพย์ดังกล่าวจะถูกตัดออกจากบัญชี กำไรหรือขาดทุนจากการขายหรือตัดจำหน่ายสินทรัพย์จะบันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่นตัดค่าเสื่อมราคาของส่วนปรับปรุงอาคารเช่า อาคารแสดงห้องชุดตัวอย่างและอุปกรณ์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งาน ยกเว้นอาคารแสดงห้องชุดตัวอย่างโดยประมาณดังต่อไปนี้

	ปี
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	5
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์สำนักงาน	5 – 10
ยานพาหนะ	5

อาคารแสดงห้องชุดตัวอย่างตัดค่าเสื่อมราคาในอัตราร้อยละของยอดขายรวมของโครงการที่ดำเนินการอยู่จนกระทั่งถึงวันที่คาดว่าจะรื้อถอน

การค้ำขายของสินทรัพย์

กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่นจะพิจารณาการค้ำขายของสินทรัพย์เมื่อมีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงสภาพแวดล้อมที่มีข้อบ่งชี้ว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน (ราคาขายสุทธิของสินทรัพย์นั้นๆ หรือมูลค่าจากการใช้ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า) ต่ำกว่าราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ดังกล่าว โดยที่การสอบทานจะพิจารณาสินทรัพย์แต่ละรายการหรือพิจารณาจากหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแล้วแต่กรณี

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2555

ในกรณีที่ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จะรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าโดยการลดราคาตามบัญชีของสินทรัพย์นั้นให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนและบันทึกการปรับลดมูลค่าในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จหรือปรับลดส่วนเกินทุนจากการตีราคาของสินทรัพย์ในกรณีที่สินทรัพย์เหล่านั้นเคยมีการตีราคาเพิ่มขึ้นมาก่อน กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่า ซึ่งได้บันทึกไว้ในปีก่อนๆ เมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าการด้อยค่าดังกล่าวจะไม่มีอยู่อีกต่อไป หรือยังคงมีอยู่แต่เป็นไปในทางที่ลดลงโดยบันทึกไว้ในบัญชีรายได้อื่น หรือนำไปเพิ่มส่วนเกินทุนจากการตีราคาของสินทรัพย์แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ จำนวนเงินที่เกิดจากการกลับรายการนี้จะต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชี (สุทธิจากค่าเสื่อมราคาหรือรายการจ่ายตัดบัญชีที่เกี่ยวข้อง)

ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่นบันทึกประมาณการหนี้สินตามภาระหนี้สินตามกฎหมาย หรือความเป็นไปได้ที่จะก่อให้เกิดภาระหนี้สินจากเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นในอดีตและมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะต้องจ่ายชำระหนี้ตามภาระหนี้สินดังกล่าวและสามารถประมาณจำนวนเงินได้อย่างน่าเชื่อถือ กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่นจะพิจารณามูลค่าของประมาณการหนี้สิน ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินและปรับปรุงมูลค่าของประมาณการหนี้สินตามประมาณการที่เหมาะสมที่สุดในปัจจุบัน ในกรณีที่มูลค่าของเงินถูกกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญจากการเปลี่ยนแปลงของเวลา จำนวนเงินประมาณการหนี้สินที่คาดว่าจะต้องจ่ายเพื่อชำระหนี้สินจะบันทึกด้วยมูลค่าปัจจุบัน

ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 19 เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2554 กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น ได้เริ่มถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19 “ผลประโยชน์พนักงาน” ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2554 ภายใต้มาตรฐานการบัญชีใหม่ฉบับนี้ ภาระผูกพันเกี่ยวกับผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุคำนวณจากการประมาณจำนวนผลประโยชน์ที่พนักงานควรได้รับเป็นการตอบแทนสำหรับบริการที่พนักงานให้ในงวดปัจจุบันและในงวดก่อน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระ วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้พิจารณาว่าการบริการในแต่ละงวดก่อให้เกิดสิทธิในการได้รับผลประโยชน์เพิ่มขึ้น และวัดมูลค่าแต่ละหน่วยแยกจากกันเพื่อรวมเป็นภาระผูกพันงวดสุดท้าย ต้นทุนบริการในอดีตรับรู้ตามวิธีเส้นตรงตลอดช่วงอายุงานเฉลี่ยมากกว่าผลประโยชน์ที่ปรับเปลี่ยนนั้นจะตกเป็นสิทธิขาดของพนักงาน กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น รับรู้กำไรขาดทุนจากการลดขนาดโครงการลงและการชำระผลประโยชน์ของโครงการเมื่อมีการลดขนาดโครงการลงและการชำระผลประโยชน์เกิดขึ้น ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยจะรับรู้ทันทีในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ หนี้สินโครงการผลประโยชน์พนักงานวัดค่าโดยวิธีคิดส่วนลดมูลค่าปัจจุบันของประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตโดยใช้อัตราส่วนลดซึ่งใกล้เคียงกับอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาล

ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ดังกล่าว กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ ได้รับรู้ภาระผูกพันเกี่ยวกับผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2554 จำนวนเงิน 1.3 ล้านบาท เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554

การใช้ประมาณการ

ในการจัดทำงบการเงินรวม ฝ่ายบริหารมีความจำเป็นต้องใช้ประมาณการและข้อสมมติฐานที่กระทบต่อรายได้ รายจ่าย สินทรัพย์ และหนี้สิน เพื่อประโยชน์ในการกำหนดมูลค่าของสินทรัพย์ หนี้สิน ตลอดจนหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ด้วยเหตุดังกล่าว ผลของรายการเมื่อเกิดขึ้นจริงจึงอาจแตกต่างไปจากที่ได้ประมาณการไว้

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2555

การประมาณการและข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องในการจัดทำงบการเงินรวมนี้ ได้มีการสอบทานอย่างสม่ำเสมอ การเปลี่ยนแปลงการประมาณการทางบัญชีจะรับรู้ในงวดบัญชีที่มีการเปลี่ยนแปลงก็ต่อเมื่อผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงมีผลต่องวดบัญชานั้น หรือจะรับรู้ในงวดบัญชีที่มีการเปลี่ยนแปลงหรือในงวดอนาคตถ้าผลของการเปลี่ยนแปลงมีผลต่อทั้งงวดปัจจุบันและอนาคต

งบการเงินรวมสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 ของกลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น ได้รวมข้อมูลทางการเงินของกิจการที่ควบคุมร่วมกันสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันวันเดียวกัน ที่ได้จัดทำขึ้นตามการประมาณและข้อสมมติฐานใหม่ที่ผู้บริหารใช้เป็นเกณฑ์ในการปันส่วนสิทธิการเช่าที่ดิน ต้นทุนค่าก่อสร้างและค่าใช้จ่ายร่วมของโครงการของกิจการที่ควบคุมร่วมกันโดยใช้สัดส่วนใหม่ ซึ่งผู้บริหารได้พิจารณาสัดส่วนใหม่ดังกล่าวโดยใช้ข้อมูลเชิงปริมาณของพื้นที่ก่อสร้างของแต่ละโครงการของกิจการที่ควบคุมร่วมกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 2

การรับรู้รายได้

กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น รับรู้รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยเมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อหลังจากได้รับชำระจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว

รายได้ค่าเช่ารับรู้เป็นรายได้โดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ดอกเบี้ยรับ รับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลาโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริงของสินทรัพย์

รายได้อื่นบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

ต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

ต้นทุนการพัฒนาแสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ซึ่งประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าออกแบบค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ในการคำนวณหาต้นทุนขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น ได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์อัตราส่วนกรรมสิทธิ์

กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จะบันทึกขาดทุนจากการค้อยค่า (ถ้ามี) ไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์

ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา

รายจ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายจ่ายนั้น ส่วนรายจ่ายที่มีลักษณะเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนได้บันทึกรวมไว้ในบัญชีสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน
หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)
วันที่ 31 ธันวาคม 2555

สัญญาเช่าการเงิน

การเข้าซึ่งกลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น ได้รับส่วนใหญ่ของความเสี่ยงและผลตอบแทนจากการครอบครองทรัพย์สินที่เช่า
นั้นๆ ให้จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าการเงิน สินทรัพย์ที่ได้มาโดยทำสัญญาเช่าการเงินบันทึกเป็นสินทรัพย์ด้วยมูลค่าขี้อรรถหรือมูลค่า
ปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่าหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า ค่าเช่า
ที่ชำระจะแยกเป็นส่วนที่เป็นค่าใช้จ่ายทางการเงินและส่วนที่จะหักจากหนี้ตามสัญญา เพื่อให้อัตราดอกเบี้ยแต่ละงวดเป็นอัตราคงที่สำหรับ
ยอดคงเหลือของหนี้สิน ค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกโดยตรงในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สัญญาเช่าดำเนินงาน

สัญญาเช่าสินทรัพย์ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนในกรรมสิทธิ์ของสินทรัพย์ยังคงเป็นของผู้ให้เช่าจะบันทึกบัญชีโดยถือเป็นสัญญาเช่า
ดำเนินงาน ค่าเช่าที่เกิดจากสัญญาเช่าดำเนินงานดังกล่าวจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญา
เช่า

ต้นทุนทางการเงิน

ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายในทำนองเดียวกันบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น ยกเว้นในกรณีที่มีการบันทึก
เป็นต้นทุนส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ อันเป็นผลมาจากการใช้เวลานานในการจัดหา ก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ดังกล่าวก่อนที่จะ
นำมาใช้เองหรือเพื่อขาย

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศในระหว่างปีแปลงค่าเป็นเงินบาทด้วยอัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็น
ตัวเงินและเป็นเงินตราต่างประเทศซึ่งอยู่ ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน แปลงค่าเป็นเงินบาทตามอัตราแลกเปลี่ยน ณ วันนั้น กำไรหรือ
ขาดทุนจากการแปลงค่าบันทึกเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ภาษีเงินได้

กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่นตั้งสำรองภาษีเงินได้ไว้เท่ากับจำนวนเงินที่จะต้องจ่ายตามประมวลรัษฎากร

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรสำหรับปีส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ด้วยจำนวนหุ้นถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกในระหว่างปี

4. รายการบัญชีกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้และค่าใช้จ่ายที่สำคัญส่วนหนึ่งของบริษัท บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกันเกิดขึ้นจากรายการกับบุคคลและ
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน กิจการนี้เกี่ยวข้องกันโดยการมีผู้ถือหุ้น และ/หรือ กรรมการร่วมกัน รายการบัญชีกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่มี
สาระสำคัญที่รวมไว้ในงบการเงินรวมเกิดขึ้น โดยใช้ราคาตามสัญญาที่ตกลงกัน

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน
หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)
วันที่ 31 ธันวาคม 2555

รายการบัญชีที่มีสาระสำคัญระหว่างกลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น กับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับแต่ละปีสิ้นสุด
วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 มีดังนี้

	ความสัมพันธ์	นโยบาย การกำหนดราคา	พันบาท			
			งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			2555	2554	2555	2554
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย						
คุณวลิดา มาสินนท์	เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้น	ตามสัญญา	-	24,408	-	-
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ						
บริษัท ดิน แอนด์ เคลก้า (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ตามสัญญา	790	270	-	-
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหาร						
บริษัท วาย แอล ที จำกัด	บริษัทย่อย	ตามสัญญา	-	-	1,500	800
บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด	กิจการที่ควบคุมร่วมกัน	ตามสัญญา	7,740	2,580	15,480	5,160
บริษัท เพช โปรเจ็ค หู จำกัด	กิจการที่ควบคุมร่วมกัน	ตามสัญญา	18,264	6,088	36,528	12,176
บริษัท เพช โปรเจ็ค หรี จำกัด	กิจการที่ควบคุมร่วมกัน	ตามสัญญา	3,996	1,332	7,992	2,664
รวม			30,000	10,000	61,500	20,800
รายได้ค่าขนานหน้า						
บริษัท เพช โปรเจ็ค หู จำกัด	กิจการที่ควบคุมร่วมกัน	ตามสัญญา	4,375	323	8,750	646
กำไรจากการจำหน่ายอุปกรณ์						
บริษัท วาย แอล ที จำกัด	บริษัทย่อย	ตามที่ตกลงร่วมกัน	-	-	-	735
ดอกเบี้ยรับ						
คุณสรพจน์ เตชะไกรศรี	ผู้ถือหุ้น	ร้อยละ 6.75 ถึง 7.5 ต่อปี	-	1,227	-	1,227
บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด	กิจการที่ควบคุมร่วมกัน	ร้อยละ 7.5 ถึง 15 ต่อปี	41,633	12,113	83,265	24,227
บริษัท เพช โปรเจ็ค หู จำกัด	กิจการที่ควบคุมร่วมกัน	ร้อยละ 7.5 ถึง 15 ต่อปี	43,533	14,878	87,067	29,756
บริษัท เพช โปรเจ็ค หรี จำกัด	กิจการที่ควบคุมร่วมกัน	ร้อยละ 7.5 ถึง 15 ต่อปี	10,371	4,614	20,741	9,228
บริษัท เพช เรียวเอสเตท จำกัด	กิจการที่ควบคุมร่วมกัน	ร้อยละ 7.5 และ 15 ต่อปี	7,897	3,526	15,794	7,052
รวม			103,434	36,358	206,867	71,490
กำไรจากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและอุปกรณ์ให้เช่า						
คุณสรพจน์ เตชะไกรศรี	ผู้ถือหุ้น	ตามที่ตกลงร่วมกัน	-	420	-	420
ดอกเบี้ยจ่าย (รวมอยู่ในสินค้าคงเหลืองานระหว่างก่อสร้างและต้นทุนทางการเงิน)						
คุณสิฏฐิ นาคฉัตรีย์	ผู้ถือหุ้น	ร้อยละ 8 ต่อปี	268	685	-	-
คุณวรวรรณ มาสินนท์	ผู้ถือหุ้น	ร้อยละ 8 ต่อปี	938	2,400	-	-
คุณเกรียงไกร วิจิตรรัตนกิจ	ผู้ถือหุ้น	ร้อยละ 8 ต่อปี	536	1,372	-	-
คุณพิมพ์ วรรณประภา	ผู้ถือหุ้น	ร้อยละ 8 ต่อปี	401	1,027	-	-
คุณสุเมธ เตชะไกรศรี	ผู้ถือหุ้น	ร้อยละ 8 ต่อปี	1,679	2,124	-	-
คุณโชติพล เตชะไกรศรี	ผู้ถือหุ้น	ร้อยละ 8 ต่อปี	3,636	5,569	-	-
คุณจุมพล เตชะไกรศรี	ผู้ถือหุ้น	ร้อยละ 8 ต่อปี	1,032	9	-	-
คุณสรพจน์ เตชะไกรศรี	ผู้ถือหุ้น	ร้อยละ 7.075 ถึง 15 ต่อปี	30,172	50,902	26,430	-
IBC Thailand Ltd.	ผู้ถือหุ้น	ร้อยละ 14 และ 15 ต่อปี	124,273	122,800	-	-
Fourteen Points Holdings	ผู้ถือหุ้น	ร้อยละ 14 ต่อปี	-	6,724	-	-
รวม			162,935	193,612	26,430	-

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)
 วันที่ 31 ธันวาคม 2555

	ความสัมพันธ์	นโยบาย การกำหนดราคา	พันบาท			
			งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			2555	2554	2555	2554
ค่าตรวจรับงานก่อสร้าง (รวมอยู่ในสินค้าคงเหลือ)						
บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ตามสัญญา	-	3,745	-	-
ค่าธรรมเนียมบริหาร						
บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ตามสัญญา	-	22,345	-	-
ค่านายหน้า						
บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ตามสัญญา	-	4,408	-	-
ค่าใช้จ่ายอื่น						
บริษัท ดิน แอนด์ เซลลูล่า (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ตามที่ตกลงร่วมกัน	975	561	206	4
บริษัท ลุมพินี พร็อพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ตามที่ตกลงร่วมกัน	256	357	-	-
บริษัท เฟิรซ์ พับลิชชิง จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ตามที่ตกลงร่วมกัน	75	-	-	-
บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ตามที่ตกลงร่วมกัน	-	193	-	-
รวม			1,306	1,111	206	4
ซื้ออุปกรณ์						
บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ตามที่ตกลงร่วมกัน	-	14,957	-	14,957

ยอดคงเหลือกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 มีดังนี้

	งบการเงินรวม (พันบาท)			
	ยอดคงเหลือ			ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่ 31			ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2554	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ธันวาคม 2555
ลูกหนี้อื่น				
บริษัท ดิน แอนด์ เซลลูล่า (ประเทศไทย) จำกัด	381	790	(818)	353
บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด	-	8,330	(8,326)	4
บริษัท เพช โปรเจ็ค หู จำกัด	35	25,751	(24,817)	969
บริษัท เพช โปรเจ็ค หรี จำกัด	-	4,369	(4,340)	29
บริษัท เพช เรียวเอสเตท จำกัด	9	116	-	125
รวม	425	39,356	(38,301)	1,480
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่ควบคุมร่วมกัน				
บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด	12,113	41,633	-	53,746
บริษัท เพช โปรเจ็ค หู จำกัด	14,878	43,533	-	58,411
บริษัท เพช โปรเจ็ค หรี จำกัด	4,614	10,371	-	14,985
บริษัท เพช เรียวเอสเตท จำกัด	3,526	7,897	-	11,423
รวม	35,131	103,434	-	138,565

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน
หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)
วันที่ 31 ธันวาคม 2555

	งบการเงินรวม (พันบาท)		
	ยอดคงเหลือ		ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	เพิ่มขึ้น	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่ควบคุมร่วมกัน			
บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด	222,234	120,000	342,234
บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด	269,274	80,000	349,274
บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด	80,625	-	80,625
บริษัท เพช เรียวเอสเตท จำกัด	60,000	-	60,000
รวม	632,133	200,000	832,133
เจ้าหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน			
บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	242	-	242
บริษัท ดิน แอนด์ เลอูเก้ (ประเทศไทย) จำกัด	-	975	156
บริษัท ลุมพินี พร็อพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด	43	256	43
บริษัท เพ็ชรฯ พับลิชชิง จำกัด	-	75	-
รวม	285	1,306	441
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า			
คุณอภิชาติ เกษมกุลศิริ (ผู้ถือหุ้น)	9,514	-	9,514
คุณธีระ วายกรณ์วิจิตร (กรรมการ)	6,353	-	6,353
รวม	15,867	-	15,867
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย			
คุณสรพจน์ เตชะไกรศรี			
- เงินต้น	-	505,750	505,750
- ดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	26,430	26,430
รวม	-	532,180	532,180

เงินกู้ยืมจากคุณสรพจน์ เตชะไกรศรี เป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน และมีกำหนดชำระคืนเมื่อกลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น ได้รับเงินจากการเสนอขายหุ้นสามัญแก่ประชาชน เงินกู้ยืมนี้มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.075 ถึงร้อยละ 7.275 ต่อปี

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)
 วันที่ 31 ธันวาคม 2555

	งบการเงินรวม (พันบาท)				
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	เพิ่มขึ้น	ลดลง	โอน-สุทธิ	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555
เงินกู้ยืมระยะยาวจากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย					
เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นของ					
- กลุ่มบริษัทเพช	832,132	-	-	-	832,132
- บริษัท วาย แอล พี จำกัด	256,000	10,000	(266,000)	-	-
ดอกเบี้ยทบต้น	108,889	-	-	(108,889)	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	486,045	136,505	(74,924)	108,889	656,515
รวม	1,683,066	146,505	(340,924)	-	1,488,647

เงินกู้ยืมระยะยาวจากผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทเพช เป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันที่ได้รับตามสัญญาเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้น ซึ่งมีรายละเอียดที่สำคัญดังต่อไปนี้

- เงินกู้ยืมมีกำหนดจ่ายเมื่อผู้ให้กู้มีหนังสือทวงถาม โดยมีกำหนดระยะเวลาล่วงหน้าอย่างน้อย 30 วัน
- เงินกู้ยืมเป็นเงินกู้ยืมที่มีสิทธิการเรียกร้องต่อจากเงินกู้ยืมจาก ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 16
- เงินกู้ยืมนี้คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ถึงร้อยละ 15 ต่อปี สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และอัตราร้อยละ 14 ต่อปี และร้อยละ 15 ต่อปี สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554
- จำนวนเงินดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดภายใต้สัญญาที่เกินกำหนดชำระมากกว่า 1 ปี จะรวมเข้าไปเป็นต้นเงินกู้ยืมและมีอัตราดอกเบี้ยทบต้นร้อยละ 15 ต่อปี อย่างไรก็ตาม ตามสัญญาแก้ไขเงินกู้จากผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2555 ดอกเบี้ยค้างจ่ายจะไม่รวมเข้าไปเป็นต้นเงินกู้ยืมตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2555 เป็นต้นไป
- ภาษีหัก ณ ที่จ่าย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ เป็นความรับผิดชอบของผู้กู้

เงินกู้ยืมระยะยาวจากผู้ถือหุ้นของบริษัท วาย แอล พี จำกัด เป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันโดยการออกตัวสัญญาใช้เงินให้แก่ผู้ถือหุ้นหลายท่านและมีกำหนดชำระคืนเงินเมื่อทวงถาม เงินกู้ยืมนี้คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 8 ต่อปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นนี้ถือเป็นหนี้ด้อยสิทธิ (subordinated loan) จากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 16 อย่างไรก็ตาม ในปี 2555 บริษัทได้จ่ายชำระคืนเงินกู้ดังกล่าวทั้งหมดหลังจากที่ได้จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินดังกล่าวครบถ้วนแล้ว

MANAGED SERVICES AGREEMENT

กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น ได้ทำสัญญา Managed Services Agreement ลงวันที่ 14 สิงหาคม 2551 กับบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน โดยที่บริษัทดังกล่าวจะให้บริการต่าง ๆ แก่ผู้สัญญาตามที่ระบุไว้ในสัญญา เพื่อเป็นการตอบแทน กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมบริการแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 5 ล้านบาทต่อเดือน กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น ได้บันทึกค่าธรรมเนียมบริหารเป็นจำนวนเงินรวม 22.4 ล้านบาท ไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554

เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2554 กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น ได้ทำสัญญาโอนสิทธิ Managed Services Agreement ระหว่างบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ผู้โอน) และบริษัท (ผู้รับโอน) เพื่อรับโอนสิทธิและภาระหน้าที่ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญา Managed Services Agreement

บริษัท เพช ดีเวลล็อปเมนต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน
หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)
วันที่ 31 ธันวาคม 2555

ยอดคงเหลือกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันในงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 มีดังนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555
ลูกหนี้อื่น				
บริษัท วาย แอล พี จำกัด	214	1,500	(1,714)	-
บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด	-	16,661	(16,652)	9
บริษัท เพช โปรเจ็ค ทู จำกัด	70	51,502	(49,635)	1,937
บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด	-	8,738	(8,680)	58
บริษัท เพช รียล เอสเตท จำกัด	17	233	-	250
รวม	301	78,634	(76,681)	2,254
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่ควบคุมร่วมกัน				
บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด	24,227	83,265	-	107,492
บริษัท เพช โปรเจ็ค ทู จำกัด	29,756	87,067	-	116,823
บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด	9,228	20,741	-	29,969
บริษัท เพช รียล เอสเตท จำกัด	7,052	15,794	-	22,846
รวม	70,263	206,867	-	277,130
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่ควบคุมร่วมกัน				
บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด	444,467	240,000	-	684,467
บริษัท เพช โปรเจ็ค ทู จำกัด	538,548	160,000	-	698,548
บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด	161,251	-	-	161,251
บริษัท เพช รียล เอสเตท จำกัด	120,000	-	-	120,000
รวม	1,264,266	400,000	-	1,664,266
เจ้าหนี้อื่นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท ดิน แอนด์ เกลูก้า (ประเทศไทย) จำกัด	-	206	(89)	117
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย				
คุณสรพจน์ เฑาะไกรศรี				
- เงินต้น	-	505,750	-	505,750
- ดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	26,430	-	26,430
รวม	-	532,180	-	532,180

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน
หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)
วันที่ 31 ธันวาคม 2555

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่ควบคุมร่วมกัน

บริษัท ได้ทำสัญญาเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่ควบคุมร่วมกันซึ่งเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน ซึ่งมีรายละเอียดที่สำคัญดังต่อไปนี้

- ก) เงินกู้ยืมมีกำหนดจ่ายเมื่อผู้ให้กู้มีหนังสือทวงถาม โดยมีกำหนดระยะเวลาล่วงหน้าอย่างน้อย 30 วัน
- ข) เงินกู้ยืมเป็นเงินกู้ยืมที่มีสิทธิการเรียกร้องต่อจากเงินกู้ยืมจาก ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 16
- ค) เงินกู้ยืมนี้คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ถึงร้อยละ 15 ต่อปี สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และร้อยละ 14 ต่อปีและร้อยละ 15 ต่อปี สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554
- ง) จำนวนเงินดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดภายใต้สัญญาที่เกินกำหนดชำระมากกว่า 1 ปี จะรวมเข้าไปเป็นต้นเงินกู้ยืมและมีอัตราดอกเบี้ยทบต้นร้อยละ 15 ต่อปี อย่างไรก็ตาม ตามสัญญาแก้ไขเงินกู้จากผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2555 ดอกเบี้ยค้างจ่ายจะไม่รวมเข้าไปเป็นต้นเงินกู้ยืมตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2555 เป็นต้นไป
- จ) ภาษีหัก ณ ที่จ่าย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ เป็นความรับผิดชอบของผู้กู้

5. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
เงินสดในมือ	39	44	29	29
เงินฝากธนาคาร – บัญชีกระแสรายวัน	49	32	-	-
เงินฝากธนาคาร – บัญชีออมทรัพย์	134,559	278,528	226	1,336
รวม	134,647	278,604	255	1,365

6. สินค้าคงเหลือ

	งบการเงินรวม (พันบาท)					
	โครงการ ไฟล์สเลน		โครงการ ศาลาแดง เรสซิเดนเชส		รวม	
	2555	2554	2555	2554	2555	2554
หน่วยในอาคารชุดพักอาศัย						
- ส่วนที่ได้ทำสัญญาขายแล้ว	14,542	29,085	184,537	378,055	199,079	407,140
- ส่วนที่ยังไม่ได้ขาย	30,432	30,432	59,520	494,199	89,952	524,631
รวมหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	44,974	59,517	244,057	872,254	289,031	931,771
เฟอร์นิเจอร์เพื่อขาย					4,043	-
ที่ดินถือไว้เพื่อขาย					14,160	14,160
รวม					307,234	945,931

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2555

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)	
	2555	2554
หน่วยในอาคารชุดพักอาศัยในโครงการไฟค์สเลน		
- ส่วนที่ได้ทำสัญญาขายแล้ว	14,542	29,085
- ส่วนที่ยังไม่ได้ขาย	30,432	30,432
รวมหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	44,974	59,517
ที่ดินถือไว้เพื่อขาย	14,160	14,160
รวม	59,134	73,677

บริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 บริษัทมีหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 1 ห้อง และ 2 ห้อง ตามลำดับ ซึ่งบริษัทได้ทำสัญญาขายให้แก่ลูกค้าและลูกค้าได้เข้าพักอาศัยแล้ว อย่างไรก็ตาม บริษัทยังไม่ได้รับชำระเงินครบถ้วนและยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 บริษัทบันทึกเงินงวดที่ได้รับจากลูกค้าจำนวนเงิน 17.3 ล้านบาท และ 30.9 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าไว้ในงบแสดงฐานะการเงิน

บริษัทได้จ้างบริษัทประเมินราคาอิสระแห่งหนึ่งให้ทำการประเมินราคาที่ดินถือไว้เพื่อขายและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยคงเหลือโดยใช้วิธีเปรียบเทียบมูลค่าตลาด (Market Comparison Approach) ที่ดินถือไว้เพื่อขายมีราคาตามราคาตามรายงานประเมินลงวันที่ 7 พฤศจิกายน 2555 จำนวนเงิน 23.6 ล้านบาท (ราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 จำนวนเงิน 14.2 ล้านบาท) และหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยโครงการไฟค์สเลน ซึ่งมีราคาตามรายงานประเมินลงวันที่ 5 พฤศจิกายน 2555 จำนวนเงินรวม 94.0 ล้านบาท (ราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 จำนวนเงินรวม 45.0 ล้านบาท)

ในระหว่างปี 2554 บริษัทโอนหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยในโครงการไฟค์สเลน ไปเป็นหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและอุปกรณ์ให้เช่าจำนวนเงินรวม 29.4 ล้านบาท ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 12

หน่วยในอาคารชุดพักอาศัยในโครงการไฟค์สเลนบางส่วนซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 จำนวนเงินรวม 38.1 ล้านบาท และ 52.7 ล้านบาท ตามลำดับ ได้จดจำนองไว้เป็นหลักประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีธนาคารจากสถาบันการเงินในประเทศตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 14 และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 16

ที่ดินถือไว้เพื่อขายซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 จำนวนเงิน 14.2 ล้านบาท ได้นำมาเป็นหลักประกันค้ำประกันสำหรับคดีฟ้องร้องตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 18

บริษัทย่อย

บริษัทย่อยได้จ้างบริษัทประเมินราคาอิสระแห่งหนึ่งให้ทำการประเมินราคาหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยคงเหลือโดยใช้วิธีเปรียบเทียบมูลค่าตลาด (Market Comparison Approach) หน่วยในอาคารชุดพักอาศัยโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส ซึ่งมีราคาตามรายงานประเมินลงวันที่ 6 พฤศจิกายน 2555 จำนวนเงินรวม 405.1 ล้านบาท (ราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 จำนวนเงิน 244.1 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทย่อยได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการไปจดจำนองไว้กับสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืมและวงเงินอวัลต์ตัวเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 16 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555: ไม่มี)

บริษัท เพช ดีเวลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)
 วันที่ 31 ธันวาคม 2555

7. เงินลงทุนในหุ้นทุนของบริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน - ราคาทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 เงินลงทุนในหุ้นทุนของบริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกันมีดังนี้

	จดทะเบียน ในประเทศ	ประเภทของ ธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)	
					วิธีราคาทุน	
					2555	2554
บริษัทย่อย						
บริษัท วาย แอล พี จำกัด	ประเทศไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	100	50,000	50,000
กิจการที่ควบคุมร่วมกัน						
บริษัท เพช เรียลเอสเตท จำกัด	ประเทศไทย	การลงทุนในหุ้นทุน	10	50	5,000	5,000
บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด	ประเทศไทย	โรงแรม	200	25	50,000	50,000
บริษัท เพช โปรเจ็ค ทู จำกัด	ประเทศไทย	คอนโดมิเนียมระดับหรู	200	25	50,000	50,000
บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด	ประเทศไทย	ศูนย์การค้า	100	25	25,000	25,000
รวม					180,000	180,000

8. เงินย่ำล่วงหน้าที่ดิน

เมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2555 บริษัทได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการใหม่กับบุคคลกลุ่มหนึ่งและบริษัทแห่งหนึ่ง เป็นจำนวนเงิน 193.5 ล้านบาทและ 224.0 ล้านบาท ตามลำดับ โดยบริษัทจะรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวจากบุคคลและบริษัทดังกล่าว ภายในวันที่ 15 มีนาคม 2556 และวันที่ 1 เมษายน 2556 ตามลำดับ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นในการโอนกรรมสิทธิ์เป็นความรับผิดชอบของผู้จะซื้อและผู้จะขายตามที่ตกลงในสัญญา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทได้จ่ายเงินล่วงหน้าค่าที่ดินจำนวนเงินรวม 52.1 ล้านบาท และบันทึกไว้เป็น “เงินย่ำล่วงหน้าที่ดิน” ในงบแสดงฐานะการเงิน

9. โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขาย

ในระหว่างปี 2555 บริษัทได้เริ่มดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่บนที่ดินที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 8 โดยต้นทุนส่วนใหญ่ ประกอบด้วยรายจ่ายฝ่ายทุน เช่น ค่าใช้จ่ายในการออกแบบ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ

10. สิทธิการเช่าที่ดิน - สุทธิ

			พันบาท	
ค่าเช่าสำหรับระยะเวลาเช่า			จำนวนเงินรวมตามสัญญา	งบการเงินรวม
วันที่ 11 มีนาคม 2551	ถึง	วันที่ 10 มีนาคม 2581	338,600	169,300
วันที่ 11 มีนาคม 2581	ถึง	วันที่ 10 มีนาคม 2611	338,600	169,300
วันที่ 11 มีนาคม 2611	ถึง	วันที่ 10 มีนาคม 2641	338,600	169,300
วันที่ 11 มีนาคม 2641	ถึง	วันที่ 10 มีนาคม 2654	101,578	50,789
ค่าเช่าย่ำล่วงหน้าที่ดินสำหรับสิทธิการเช่าตามสัญญา			1,117,378	558,689
ค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าตามสัญญา			1,033,000	516,500
จ่ายชำระเพื่อเช่าที่ดินต่อเนื่อง (ส่วนเพิ่มเติม)			56,845	28,422
รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2555			2,207,223	1,103,611

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)
 วันที่ 31 ธันวาคม 2555

ค่าเช่าสำหรับระยะเวลาเช่า	พันบาท	
	จำนวนเงินรวมตามสัญญา	งบการเงินรวม
ค่าตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าที่ดินสะสม		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2554	59,098	29,549
ตัดจำหน่ายเข้าเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับปี	10,721	5,360
โอนตัดจำหน่ายเข้าเป็นต้นทุนของสินทรัพย์ในระหว่างปี (หมายเหตุ 11)	10,720	5,360
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	80,539	40,269
ตัดจำหน่ายเข้าเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับปี	8,262	4,131
โอนตัดจำหน่ายเข้าเป็นต้นทุนของสินทรัพย์ในระหว่างปี (หมายเหตุ 11)	13,178	6,589
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	101,979	50,989
มูลค่าสุทธิทางบัญชี		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	2,126,684	1,063,342
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	2,105,244	1,052,622

เมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2551 บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด และบริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด (“กลุ่มบริษัทเพช”) ได้ทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินกำหนดกรอบความตกลง ฉบับลงวันที่ 14 สิงหาคม 2550 ระหว่าง มีสซังโรมันคาทอลิกกรุงเทพฯ (ผู้ให้เช่า) และกลุ่มบริษัทเพช (ผู้เช่า) โดยที่ผู้สัญญาตกลงกันแก้ไขข้อตกลงบางประการตามสัญญากรอบความตกลงเดิมที่ได้เคยทำไว้ระหว่าง ผู้ให้เช่าและบริษัทต่างประเทศแห่งหนึ่ง โดยที่ผู้เช่าได้ทำสัญญาโอนสิทธิและภาระผูกพันทั้งหมดจากบริษัทต่างประเทศดังกล่าวมาเป็นของผู้เช่าเรียบร้อยแล้ว ผู้เช่าตกลงที่จะชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าตามที่ระบุในสัญญา โดยผู้เช่าจะชำระค่าเช่ารายปีล่วงหน้าตลอดระยะเวลาเช่าและค่าสิทธิต่อระยะเวลาเช่ารวม 103 ปี นับตั้งแต่วันที่ 11 มีนาคม 2551 (มีระยะเวลาปลอดค่าเช่า 4 ปี นับตั้งแต่วันที่ 11 มีนาคม 2650 ถึงวันที่ 10 มีนาคม 2654) ในการนี้ผู้เช่าได้จ่ายชำระค่าเช่าทั้งจำนวนรวมเป็นเงิน 1,117.4 ล้านบาทแล้ว

เมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2551 ผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้ตกลงกันทำสัญญาเช่าที่ดิน (และสิ่งปลูกสร้าง) โดยมีระยะเวลาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 11 มีนาคม 2551 ถึงวันที่ 10 มีนาคม 2581 โดยผู้ให้เช่าประสงค์จะให้เช่า “ทรัพย์สินที่เช่า” และผู้เช่ามีความประสงค์จะเช่า “ทรัพย์สินที่เช่า” ภายใต้เงื่อนไขและข้อกำหนดตามสัญญา ผู้เช่ามีหน้าที่ดำเนินการและรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะก่อสร้างขึ้นหรือตั้งอยู่ในที่ดินและที่ดินต่อเนื่อง

ค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาจำนวนเงินรวม 1,033.0 ล้านบาท ส่วนหนึ่งเป็นจำนวนเงิน 490 ล้านบาทได้จ่ายโดยการออกหุ้นสามัญของกลุ่มบริษัทเพช ตามที่อนุมัติโดยที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นและที่ประชุมจัดตั้งบริษัทของกลุ่มบริษัทเพช ดังนี้

- บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด จำนวน 1,900,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท
- บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด จำนวน 1,999,992 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท
- บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด จำนวน 999,992 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท

เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2552 กลุ่มบริษัทเพชได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับบุคคลกลุ่มหนึ่งเป็นจำนวนเงิน 55 ล้านบาท โดยบริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด และบริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด ต้องรับผิดชอบในอัตราร้อยละ 40 ต่อบริษัทและบริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด ต้องรับผิดชอบในอัตราร้อยละ 20 (สัดส่วนเดิม) กลุ่มบริษัทเพชได้ชำระเงินมัดจำให้แก่ผู้ขายเป็นจำนวนเงิน 25 ล้านบาท สัญญาดังกล่าวกำหนดการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้กับกลุ่มบริษัทเพช หรือนิติบุคคลอื่นตามที่ผู้ซื้อกำหนดภายในวันที่ 30 ธันวาคม 2552 โดยกลุ่มบริษัทเพชจะชำระราคาที่ดินส่วนที่เหลือทั้งหมดจำนวนเงิน 30 ล้านบาทในวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2555

เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2552 กลุ่มบริษัทเพชได้ทำสัญญาเพิ่มเติมสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน โดยเลื่อนวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินไปเป็นภายในวันที่ 31 มีนาคม 2553 โดยตลอดระยะเวลาที่ขายออกไป กลุ่มบริษัทเพชตกลงชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้ขายในอัตราร้อยละ 10 ต่อปีของราคาที่ดินส่วนที่เหลือจำนวนเงิน 30 ล้านบาทโดยคิดคำนวณเป็นรายวัน

เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2553 กลุ่มบริษัทเพชได้ทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญากำหนดกรอบความตกลงฉบับลงวันที่ 14 สิงหาคม 2550 ครั้งที่ 2 กับผู้ให้เช่า โดยได้ตกลงกันให้มีการแก้ไขเงื่อนไขบางข้อของสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับก่อน เช่น เปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะก่อสร้างขึ้นหรือตั้งอยู่ในที่ดินและที่ดินต่อเนื่องให้เป็นของผู้เช่าและได้ตกลงกันสำหรับเงื่อนไขและข้อกำหนดสำหรับการเช่าที่ดินต่อเนื่อง (ส่วนเพิ่มเติม)

กลุ่มบริษัทเพชได้ทำการจ่ายชำระค่าที่ดินส่วนที่เหลือตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจำนวน 30 ล้านบาทและค่าใช้จ่ายเกี่ยวข้องจำนวน 1.8 ล้านบาท เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญากำหนดกรอบความตกลงฉบับลงวันที่ 14 สิงหาคม 2550 ครั้งที่ 2 โดยผู้เช่ากับผู้ให้เช่าได้ตกลงกันว่าค่าที่ดินที่ผู้เช่าได้จ่ายให้กับผู้ขายที่ดินจะถือเป็นค่าเช่าของที่ดินต่อเนื่อง (ส่วนเพิ่มเติม) กลุ่มบริษัทเพชได้บันทึกการจ่ายชำระดังกล่าวไว้ในบัญชี “สิทธิการเช่าที่ดิน” ในงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554

สิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวข้างต้นมีการจัดสรรระหว่างบริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทู จำกัด และบริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด ในสัดส่วนใหม่ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 2 และ 3

บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทู จำกัด และบริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด (“กิจการที่ควบคุมร่วมกัน”) มีสิทธิการเช่าที่ดินจำนวนเงินรวม 2,207.2 ล้านบาท (ราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555) และ 1,103.6 ล้านบาท (ราคาทุนในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555) ภายใต้มาตรฐานการบัญชีไทย (TAS) ฉบับที่ 17 “สัญญาเช่า” สัญญาเช่าที่ดินให้ถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน ดังนั้น สิทธิการเช่าที่ดินแสดงถึงเงินจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดินและจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายหรือบันทึกเป็นต้นทุนของสินทรัพย์ที่เช่าเงื่อนไขตามอายุสัญญาเช่า

อย่างไรก็ตาม ถ้าหากกิจการที่ควบคุมร่วมกันได้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีสากลฉบับปัจจุบัน (IAS) ฉบับที่ 17 “สัญญาเช่า” สัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวจะถือว่าเป็นสัญญาเช่าการเงิน ซึ่งต้นทุนการกู้ยืมเป็นต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวกับการพัฒนาที่ดินจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2555 จำนวนเงินรวม 460.5 ล้านบาท จะถือเป็นต้นทุนส่วนหนึ่งของสินทรัพย์

ในการนี้ รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทเพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 อ้างอิงมาตรฐานการบัญชีสองฉบับดังนี้

	พันบาท
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 – TAS ฉบับที่ 17	786,596
กระทบยอด:	
• ต้นทุนที่ถือเป็นต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวกับการพัฒนาที่ดิน	460,544
• คัดจำหน่ายสิทธิการเช่าที่ดิน	39,040
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 – IAS ฉบับที่ 17	1,286,180

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน
หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)
วันที่ 31 ธันวาคม 2555

เมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม 2555 และวันที่ 18 กรกฎาคม 2555 กิจการที่ควบคุมร่วมกันได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินส่วนเพิ่มสำหรับโครงการมหานครกับบุคคลกลุ่มหนึ่งเป็นจำนวนเงินรวม 295 ล้านบาท (รวมอยู่ในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 จำนวนเงิน 147.5 ล้านบาท) ที่ดินส่วนเพิ่มมีการจัดสรรระหว่างบริษัท เพช โปรเจกต์ วัน จำกัด และบริษัท เพช โปรเจกต์ ทุ จำกัด โดยพิจารณาจากพื้นที่ก่อสร้างของที่จอดรถ ในสัดส่วนร้อยละ 27.39 และร้อยละ 72.61 ตามลำดับ โดยกิจการที่ควบคุมร่วมกันจะต้องรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวภายในวันที่ 16 พฤษภาคม 2556 และวันที่ 21 ธันวาคม 2555 และเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นในการโอนกรรมสิทธิ์ ส่วนของที่ดินที่ต้องโอนกรรมสิทธิ์ในวันที่ 21 ธันวาคม 2555 อยู่ระหว่างการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ และเมื่อวันที่ 11 ธันวาคม 2555 กิจการที่ควบคุมร่วมกันได้ทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินลงวันที่ 22 พฤษภาคม 2555 โดยเลื่อนวันชำระเงินมัดจำบางส่วนจำนวนเงิน 52.5 ล้านบาท (รวมอยู่ในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 จำนวนเงิน 26.3 ล้านบาท) ออกไปเป็นภายในวันที่ 31 มกราคม 2556 โดยตลอดระยะเวลาที่ขายออกไปกิจการที่ควบคุมร่วมกันตกลงชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้ขายในอัตราร้อยละ 8 ต่อปี ของจำนวนเงินดังกล่าว โดยคิดคำนวณเป็นรายวัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 กิจการที่ควบคุมร่วมกันได้จ่ายเงินล่วงหน้าจำนวนเงินรวม 102.7 ล้านบาท และบันทึกไว้เป็น “เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสิทธิการเช่าที่ดิน” จำนวนเงินรวม 51.3 ล้านบาท ไว้ในงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555

เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญากำหนดกรอบความตกลงฉบับลงวันที่ 14 สิงหาคม 2550 กิจการที่ควบคุมร่วมกันได้อยู่ในระหว่างการพิจารณาที่จะโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวให้กับมิสซังโรมันคาทอลิกกรุงเทพฯ (ผู้ให้เช่า) หรือบุคคลหรือนิติบุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนดให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าว โดยกิจการที่ควบคุมร่วมกันมีสิทธิในการเช่า/เช่าช่วงที่ดินดังกล่าวจากผู้ให้เช่าหรือบุคคลหรือนิติบุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนดในภายหลัง

11. งานระหว่างก่อสร้าง

	(พันบาท)
	งบการเงินรวม
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2554 – ปรับปรุงใหม่	333,436
เพิ่มขึ้น	138,668
บันทึกต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของสินทรัพย์ในระหว่างปี	82,882
บันทึกค่าตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าที่ดินเข้าเป็นต้นทุนของสินทรัพย์ในระหว่างปี (หมายเหตุ 10)	5,360
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	560,346
เพิ่มขึ้น	315,447
บันทึกต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของสินทรัพย์ในระหว่างปี	71,548
บันทึกค่าตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าที่ดินเข้าเป็นต้นทุนของสินทรัพย์ในระหว่างปี (หมายเหตุ 10)	6,589
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	953,930

งานระหว่างก่อสร้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 ส่วนใหญ่ประกอบด้วยรายจ่ายฝ่ายทุน เช่น ค่าใช้จ่ายในการออกแบบ ค่าที่ปรึกษาออกแบบจ่าย และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ส่วนของค่าตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าที่ดิน งานเสาเข็ม งานโครงสร้างฐานรากชั้นใต้ดินและงานโครงสร้างอาคารหลัก ซึ่งเป็นต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามวัตถุประสงค์ของฝ่ายบริหาร

กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น ได้นำงานระหว่างก่อสร้างในโครงการไปจดจำนองไว้กับสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่ง เพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 16

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน
หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)
วันที่ 31 ธันวาคม 2555

12. หน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและอุปกรณ์ให้เช่า - สุทธิ

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)		
	หน่วยในอาคาร ชุดพักอาศัย	เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์	รวม
ราคาทุน			
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2554	-	9,466	9,466
เพิ่มขึ้น	-	220	220
โอนเข้า (หมายเหตุ 6)	18,373	11,000	29,373
จำหน่าย	-	(9,466)	(9,466)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2555	18,373	11,220	29,593
ค่าเสื่อมราคาสะสม			
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2554	-	1,382	1,382
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	616	1,057	1,673
จำหน่าย	-	(1,686)	(1,686)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	616	753	1,369
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	919	1,122	2,041
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	1,535	1,875	3,410
มูลค่าสุทธิทางบัญชี			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	17,757	10,467	28,224
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	16,838	9,345	26,183

ในระหว่างปี 2554 บริษัทจำหน่ายอุปกรณ์ให้เช่าให้กับผู้ถือหุ้นของบริษัทท่านหนึ่งในราคา 8.2 ล้านบาทโดยบริษัทมีกำไรสุทธิจากการขายดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 0.4 ล้านบาท ซึ่งได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554

บริษัทได้จ้างบริษัทประเมินราคาอิสระแห่งหนึ่งให้ทำการประเมินราคาหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยให้เช่าโดยใช้วิธีเปรียบเทียบมูลค่าตลาด (Market Comparison Approach) ซึ่งมีราคาตามรายงานประเมินลงวันที่ 5 พฤศจิกายน 2555 จำนวนเงินรวม 38.2 ล้านบาท (ราคาทุนสุทธิทางบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 จำนวนเงิน 26.2 ล้านบาทและ 28.2 ล้านบาท ตามลำดับ)

หน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและอุปกรณ์ให้เช่าซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 จำนวนเงินรวม 26.2 ล้านบาท และ 28.2 ล้านบาท ตามลำดับ ได้จัดจำหน่ายไว้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีจากธนาคารในประเทศตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 14 และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 16

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน
หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)
วันที่ 31 ธันวาคม 2555

13. ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า อาคารแสดงห้องชุดตัวอย่าง และอุปกรณ์ - สุทธิ

	งบการเงินรวม (พันบาท)				
	อาคารแสดง ห้องชุดตัวอย่าง	ส่วนปรับปรุง อาคารเช่า	อุปกรณ์ สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
ราคาทุน					
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2554					
– ตามที่เคยรายงาน	102,447	-	1,379	1,000	104,826
เพิ่มขึ้น – ตามที่เคยรายงาน	5,328	5,728	5,422	4,484	20,962
จำหน่าย	-	-	-	(1,000)	(1,000)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	107,775	5,728	6,801	4,484	124,788
เพิ่มขึ้น	262	-	1,636	6,200	8,098
ตัดบัญชี	-	-	(78)	-	(78)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	108,037	5,728	8,359	10,684	132,808
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2554					
– ตามที่เคยรายงาน	10,200	-	364	918	11,482
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี – ตามที่เคยรายงาน	9,731	188	460	281	10,660
จำหน่าย	-	-	-	(935)	(935)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	19,931	188	824	264	21,207
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	12,494	1,146	1,455	1,067	16,162
ตัดบัญชี	-	-	(22)	-	(22)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	32,425	1,334	2,257	1,331	37,347
มูลค่าสุทธิทางบัญชี					
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท	87,844	5,540	5,977	1,400	100,761
ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-	-	-	2,820	2,820
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	87,844	5,540	5,977	4,220	103,581
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท	75,612	4,394	6,102	1,106	87,214
ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-	-	-	8,247	8,247
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	75,612	4,394	6,102	9,353	95,461

อาคารแสดงห้องชุดตัวอย่างถูกนำไปจดจำนองไว้กับสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 16

บริษัท เพช ดีเวลลอปเมนต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน
หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)
วันที่ 31 ธันวาคม 2555

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)			
	ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	อุปกรณ์สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
ราคาทุน				
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2554	-	210	1,000	1,210
เพิ่มขึ้น	5,728	4,964	4,418	15,110
จำหน่าย	-	-	(1,000)	(1,000)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	5,728	5,174	4,418	15,320
เพิ่มขึ้น	-	1,187	-	1,187
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	5,728	6,361	4,418	16,507
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2554	-	191	918	1,109
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	188	175	215	578
จำหน่าย	-	-	(935)	(935)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	188	366	198	752
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	1,146	1,106	884	3,136
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	1,334	1,472	1,082	3,888
มูลค่าสุทธิทางบัญชี				
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท	5,540	4,808	1,400	11,748
ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-	-	2,820	2,820
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	5,540	4,808	4,220	14,568
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท	4,394	4,889	1,106	10,389
ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-	-	2,230	2,230
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	4,394	4,889	3,336	12,619

มูลค่าต้นทุนของอุปกรณ์บางรายการของบริษัทซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาเต็มจำนวนแล้ว แต่บริษัทยังสามารถใช้ประโยชน์ในสินทรัพย์เหล่านั้นได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 มีจำนวนเงินรวมประมาณ 0.2 ล้านบาท (ของกลุ่มบริษัทเพช ดีเวลลอปเมนต์ คอร์ปอเรชั่น มีจำนวนเงินประมาณปีละ 0.2 ล้านบาท)

14. เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร

	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)			
	อัตราดอกเบี้ยร้อยละต่อปี			
	2555	2554	2555	2554
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	MOR-0.25%	MOR-0.25%	14,918	18,527

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน
หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)
วันที่ 31 ธันวาคม 2555

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 บริษัทมีวงเงินเบิกเกินธนาคารบัญชีจำนวนเงิน 20 ล้านบาท

วงเงินสินเชื่อดังกล่าวรับประกันโดยการจดจำนองหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยในโครงการ ไฟล์สเลนและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและอุปกรณ์ให้เช่าของบริษัทตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 6 และ 12 และการรับประกันเพิ่มเติมโดยผู้ถือหุ้นของบริษัทหลายท่าน

15. เงินรับล่วงหน้าและเงินมัดจำรับจากลูกค้า

เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเป็นค่าธรรมเนียมจากการจองหน่วยในอาคารชุดของโครงการ โดยลูกค้ามีสิทธิที่จะยกเลิกการจองดังกล่าวได้ กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่นจะจ่ายเงินรับล่วงหน้าให้ลูกค้าที่ยกเลิกการจองเต็มจำนวนตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ หรือจะโอนเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าไปเป็นเงินมัดจำรับจากลูกค้าเมื่อลูกค้ามีการลงนามในสัญญา Unit Lease Purchase

เงินรับล่วงหน้าและเงินมัดจำรับจากลูกค้าบางส่วนของบริษัท เพช โปรเจกต์ หู จำกัด (กิจการที่ควบคุมร่วมกัน) รับประกันโดยเงินฝากบัญชีธนาคารของกิจการที่ควบคุมร่วมกันดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 122.2 ล้านบาท (รวมอยู่ในงบการเงินรวมจำนวน 61.1 ล้านบาท) และ 47.1 ล้านบาท (รวมอยู่ในงบการเงินรวมจำนวน 23.6 ล้านบาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 ตามลำดับ

16. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

	ล้านบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	375,310	664,417	25,310	49,000
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(34,375)	(280,167)	(16,375)	(14,750)
สุทธิ	340,935	384,250	8,935	34,250

บริษัท

เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2554 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงกับสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่ง เพื่อเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวนเงิน 60 ล้านบาท โดยบริษัทตกลงจะชำระคืนเงินต้นเงินกู้ให้แก่ธนาคารเป็นรายเดือนรวม 48 งวด งวดแรกเริ่มตั้งแต่วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554 และงวดต่อ ๆ ไปชำระในวันทำการสุดท้ายของทุกเดือน โดยมีรายละเอียดดังนี้:

- งวดที่ 1 ถึง งวดที่ 12 ชำระงวดละไม่น้อยกว่า 1,000,000 บาท
- งวดที่ 13 ถึง งวดที่ 24 ชำระงวดละไม่น้อยกว่า 1,250,000 บาท
- งวดที่ 25 ถึง งวดที่ 47 ชำระงวดละไม่น้อยกว่า 1,375,000 บาท
- งวดที่ 48 ชำระ 1,375,000 บาท หรือชำระที่เหลือให้เสร็จสิ้นทั้งจำนวน

บริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องทำตามเงื่อนไขอื่น ๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้

เงินกู้ยืมนี้รับประกันโดยการจดจำนองหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและอุปกรณ์ให้เช่าของบริษัทตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 6 และ 12 และการรับประกันเพิ่มเติมโดยผู้ถือหุ้นของบริษัทหลายท่าน

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2555

บริษัทย่อย

บริษัท วาย แอล พี จำกัด (บริษัทย่อย) ได้รับวงเงินสินเชื่อเงินกู้ยืมเริ่มแรกจากสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งจำนวนเงินรวม 935 ล้านบาท วงเงินสินเชื่อดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวในวงเงิน 758 ล้านบาท ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR ลบร้อยละ 1 ต่อปี และจ่ายชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือน เงินต้นมีกำหนดชำระคืนภายในเวลา 3 ปีนับแต่วันทำสัญญาโดยจะครบกำหนดวันที่ 28 มกราคม 2554 ต่อมาเมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2552 บริษัทย่อยได้รับอนุมัติจากสถาบันการเงินดังกล่าวเพื่อเปลี่ยนแปลงระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ให้เสร็จสิ้นภายใน 3 ปี 6 เดือน โดยจะครบกำหนดวันที่ 31 กรกฎาคม 2554

เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2553 บริษัทย่อยได้รับอนุมัติวงเงินสินเชื่อเพิ่มเติมจากสถาบันการเงินดังกล่าวอีกจำนวนเงิน 177 ล้านบาทเพื่อเป็นค่าก่อสร้างจากการปรับปรุงแบบและได้รับอนุมัติเพื่อเปลี่ยนแปลงระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ให้เสร็จสิ้นภายใน 3 ปี 11 เดือนโดยจะครบกำหนดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 โดยมีเงื่อนไขของดอกเบี้ยเช่นเดียวกันกับวงเงินสินเชื่อเดิม นอกจากนี้ บริษัทยังได้รับอนุมัติวงเงินอวัลต์ตัวเงินอีกจำนวนเงิน 20 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2555 บริษัทย่อยได้ทำบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเงินกู้ยืมเงิน ฉบับลงวันที่ 28 มกราคม 2551 (ครั้งที่ 3) และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาวงเงินสินเชื่อ ฉบับลงวันที่ 4 สิงหาคม 2553 (ครั้งที่ 1) โดยได้รับอนุมัติเพื่อเปลี่ยนแปลงระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ให้เสร็จสิ้นภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2555 โดยชำระคืนจากการปลอดจำนองห้องชุดในโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส ในอัตราร้อยละ 65 ของราคาตามสัญญาซื้อขาย นอกจากนี้ บริษัทย่อยได้ยกเลิกวงเงินอวัลต์ตัวเงิน วงเงินหนังสือค้ำประกัน และวงเงินสัญญาแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าทั้งหมดที่บริษัทย่อยมีอยู่กับสถาบันการเงินดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 เงินกู้ยืมระยะยาวและวงเงินอวัลต์ตัวเงินนี้ค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 6 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555: ไม่มี) และค้ำประกันเพิ่มเติมโดยบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ของบริษัทย่อยจำนวนเงิน 7.0 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555: ไม่มี) และผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยสองท่าน

กิจการที่ควบคุมร่วมกัน

เมื่อวันที่ 23 พฤษภาคม 2554 บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด (กิจการที่ควบคุมร่วมกัน) ได้เข้าทำสัญญา Facility Agreement กับสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งเพื่อกู้ยืมเงินจำนวน 700 ล้านบาท (รวมอยู่ในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 จำนวนเงิน 350 ล้านบาท) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อหาเงินทุนก่อสร้างโครงการโดยการจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินดังกล่าว เงินกู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR ลบร้อยละ 0.5 ต่อปี กิจการที่ควบคุมร่วมกันตกลงจะชำระคืนเงินต้นเงินกู้ทั้งสิ้น 13 งวดให้แก่สถาบันการเงินในวันทำการสุดท้ายของทุกเดือน โดยงวดแรกเริ่มตั้งแต่เดือนเมษายน 2556 และครบกำหนดเดือนเมษายน 2557

กิจการที่ควบคุมร่วมกันมีการผูกพันที่จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขต่าง ๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญา Facility Agreement เช่น การดำรงอัตราส่วนทางการเงินและอื่นๆ

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2555

เงินกู้ยืมนี้ค้ำประกันโดย

- Conditional Assignment ตามสัญญากำหนดการครอบครองความตกลงและสัญญาเช่า สิทธิการเช่าที่ดิน
- สิ่งก่อสร้างและอาคารชั่วคราวที่มีอยู่และจะก่อสร้างบนที่ดิน ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 11 และ 13
- ที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าใช้สำหรับการค้ำประกันว่า ผู้ให้เช่าจะปฏิบัติตาม The Conditional Assignment Agreements
- หุ้นของกลุ่มบริษัทเพช ดีเวลลอปเม้นท์ โดยผู้ถือหุ้นทั้งหมด
- กิจการที่ควบคุมร่วมกันสองแห่ง กรรมการบางท่านของกลุ่มบริษัทเพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันท่านหนึ่ง
- หุ้นในบริษัทจดทะเบียนของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันท่านหนึ่ง
- เงินฝากบัญชีธนาคารของกลุ่มบริษัทเพช ซึ่งไม่มีข้อจำกัดในการใช้

17. เข้าหนี้เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา

เข้าหนี้เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมาเป็นเงินที่หักจากผู้รับเหมาในอัตราร้อยละต่าง ๆ กันของจำนวนเงินตามสัญญาเพื่อเป็นการประกันผลงานงานก่อสร้างที่ได้ทำโดยผู้รับเหมา กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จะคืนเงินดังกล่าวให้แก่ผู้รับเหมาเมื่อพ้นระยะเวลาของการรับประกันผลงานตามที่ได้ตกลงไว้ในสัญญา

18. ค่าเผื่อผลเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีฟ้องร้อง

รายละเอียดของการเปลี่ยนแปลงของค่าเผื่อผลเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีฟ้องร้องมีดังนี้

	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2554	9,276
เพิ่มขึ้น	124
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	9,400
เพิ่มขึ้น	125
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	9,525

เมื่อวันที่ 13 กันยายน 2548 บริษัทได้ถูกฟ้องร้องจากบริษัทในประเทศแห่งหนึ่งเพื่อเรียกร้องค่าเสียหายจากโครงการก่อสร้างของบริษัท ต่อมาเมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2549 ศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษาให้บริษัทชำระเงินและชดเชยค่าเสียหายให้แก่บริษัทดังกล่าวดังนี้

- ชำระเงินจำนวน 1,660,048 บาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี นับจากวันถัดจากวันฟ้อง
- ชำระค่าเสียหายอีกเดือนละ 252,353 บาท นับจากวันถัดจากวันฟ้องถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2550

ต่อมาเมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2553 ศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษายืนยันตามคำพิพากษาของศาลชั้นต้น

บริษัทได้บันทึกค่าเผื่อผลเสียหายรวมทั้งดอกเบี้ยจากคำพิพากษาของศาลไว้ในงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 ทั้งหมดแล้ว

คดีดังกล่าวอยู่ระหว่างการยื่นคำร้องต่อศาลฎีกา

บริษัทได้นำที่ดินถือไว้เพื่อขายมาเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันสำหรับคดีฟ้องร้องตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 6

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน
หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)
วันที่ 31 ธันวาคม 2555

19. ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ

เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2554 บริษัทรับโอนพนักงานจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง ในการนี้บริษัทได้ประมาณหนี้สินผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุโดยใช้ผลงานของผู้เชี่ยวชาญอิสระ ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)	
	2555	2554
ภาระผูกพันเกี่ยวกับผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ ณ วันที่ 1 มกราคม	1,278	-
รับรู้ผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ (หมายเหตุ 3)	-	704
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	543	520
ต้นทุนดอกเบี้ย	80	54
ภาระผูกพันเกี่ยวกับผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	1,901	1,278

จำนวนที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 มีดังนี้

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)	
	2555	2554
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	543	1,224
ต้นทุนดอกเบี้ย	80	54
รวม	623	1,278

ข้อสมมติฐานในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

อัตราคิดลด	ร้อยละ 4.4 ต่อปี
อัตราการเพิ่มของเงินเดือนที่คาดไว้	ร้อยละ 4.48 ต่อปี
อัตรามรณะ	ร้อยละ 50 ของตารางมรณะไทย พ.ศ. 2551
อัตราการทุพพลภาพ	ร้อยละ 10 ของตารางมรณะไทย พ.ศ. 2551

20. ทุนเรือนหุ้น

ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทเมื่อวันที่ 5 กรกฎาคม 2554 ผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจาก 10 ล้านบาท (แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) เป็น 1,254 ล้านบาท (แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 125,426,567 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) บริษัทได้จดมติการเพิ่มทุนจดทะเบียนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 19 กรกฎาคม 2554 โดยเมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2554 บริษัทได้เรียกผู้ถือหุ้นให้จ่ายชำระทุนจดทะเบียนเพิ่มเติมดังกล่าวโดยวิธีดังต่อไปนี้:

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)
 วันที่ 31 ธันวาคม 2555

	พันบาท
จ่ายชำระเป็นเงินสด	1,064,266
การแลกหุ้น	180,000
รวม	1,244,266

บริษัทได้จดทะเบียนทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 1,254 ล้านบาท กับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2554

จากการแลกหุ้นข้างต้น บริษัทมีเงินลงทุนทางตรงในบริษัทต่างๆ ดังนี้:

	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการลงทุน	พันบาท
บริษัท วาย แอล พี จำกัด	500,000	100%	50,000
บริษัท เพช เรียด เอสเตท จำกัด	50,000	50%	5,000
บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด	500,000	25%	50,000
บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด	500,000	25%	50,000
บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด	250,000	25%	25,000
รวม			180,000

เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2554 บริษัทได้ทำสัญญาโอนสิทธิจำนวน 3 สัญญา โดยผู้โอน (ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของกิจการที่ควบคุมร่วมกันด้วย) จะโอน
 เงินกู้จากผู้ถือหุ้นของกิจการที่ควบคุมร่วมกันให้แก่บริษัท ดังนี้

ณ วันที่ 11 สิงหาคม 2554 (พันบาท)				สัญญาโอนสิทธิ ณ วันที่ 11 สิงหาคม 2554		
	เงินกู้เริ่มต้นจากผู้ถือหุ้น		โอนไปยังบริษัท (หมายเหตุ 4)	ผู้โอน	ผู้รับโอน	ลูกหนี้
	คุณสรพจน์ เดชไกรศรี	Fourteen Points Holdings				
บริษัท เพช เรียด เอสเตท จำกัด	120,000	-	120,000	คุณ สรพจน์ เดชไกรศรี	บริษัท	บริษัท เพช เรียดเอสเตท จำกัด
บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด	281,294	63,173	344,467	คุณ สรพจน์ เดชไกรศรี และ Fourteen Points Holdings	บริษัท	บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด
บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด	375,375	63,173	438,548	คุณ สรพจน์ เดชไกรศรี และ Fourteen Points Holdings	บริษัท	บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด
บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด	129,665	31,586	161,251	คุณ สรพจน์ เดชไกรศรี และ Fourteen Points Holdings	บริษัท	บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด
รวม	906,334	157,932	1,064,266			
ร้อยละ 50 ตามสัดส่วน	453,167	78,966	532,133			

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2555

ในการนี้ บริษัทได้จ่ายชำระเงินให้แก่ผู้ถือหุ้นจำนวนเงินรวม 1,064.3 ล้านบาท โดยใช้เงินที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นของบริษัทจากการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทในวันนั้น

ตามสัญญาสิทธิการเรียกร้องลงวันที่ 11 สิงหาคม 2554 ระหว่างบริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด และบริษัท เพช โปรเจ็ค ตรี จำกัด (ผู้มีภาระผูกพัน) บริษัท (เจ้าหนี้ด้อยสิทธิ) และธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน) (ผู้ให้กู้) ทั้งผู้มีภาระผูกพันและเจ้าหนี้ด้อยสิทธิตกลงว่าเงินกู้ทั้งหมดระหว่างผู้มีภาระผูกพันและเจ้าหนี้ด้อยสิทธิเป็นเงินกู้ยืมที่มีสิทธิการเรียกร้องรองจากเงินกู้จากผู้ให้กู้ในวันเดียวกัน บริษัทได้ทำสัญญาค้ำประกันโดยหุ้นกับผู้ให้กู้เพื่อนำหุ้นทั้งหมดในบริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด และบริษัท เพช โปรเจ็ค ตรี จำกัด มาค้ำประกันวงเงินกู้จำนวน 700 ล้านบาท (350 ล้านบาท รวมอยู่ในงบการเงินรวม) ซึ่งเป็นวงเงินซึ่งผู้ให้กู้ให้แก่บริษัท เพช โปรเจ็ค ตรี จำกัด

เมื่อวันที่ 12 กันยายน 2554 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทได้มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจาก 1,254 ล้านบาท (แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 125,426,567 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) เป็น 1,454 ล้านบาท (แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 145,426,567 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) เมื่อวันที่ 14 กันยายน 2554 บริษัทได้รับเงินเพิ่มทุนจำนวน 200 ล้านบาทและบริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 13 กันยายน 2554

ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 19 กันยายน 2554 ผู้ถือหุ้นได้มีมติให้

- ก) แปรสภาพบริษัทเป็นบริษัทมหาชนจำกัด และเปลี่ยนชื่อบริษัทจาก “บริษัท ชินคาร่า จำกัด” มาเป็น “บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)”
- ข) เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จากเดิมมูลค่าหุ้นละ 10 บาท เป็นหุ้นละ 1 บาท ทำให้จำนวนหุ้นสามัญของบริษัทเพิ่มขึ้นจาก 145,426,567 หุ้น เป็น 1,454,265,670 หุ้น
- ค) เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจาก 1,454,265,670 บาท เป็น 2,054,265,670 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 600,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายต่อสาธารณะชนเมื่อบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัทได้จดทะเบียนการแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน การเปลี่ยนชื่อบริษัท การเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นและการเพิ่มทุนจดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 20 กันยายน 2554

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไรสำหรับปีส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ด้วยจำนวนหุ้นถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกในระหว่างปี

จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ขั้นพื้นฐาน) สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 คำนวณได้ดังนี้

	ล้านหุ้น			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
จำนวนหุ้นที่มีอยู่ ณ วันที่ 1 มกราคม	1,454.3	10.0	1,454.3	10.0
ผลกระทบจากหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายในระหว่างปี	-	543.2	-	543.2
จำนวนหุ้นถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ขั้นพื้นฐาน)	1,454.3	553.2	1,454.3	553.2

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน
หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)
วันที่ 31 ธันวาคม 2555

21. สำรองตามกฎหมาย

ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 กำหนดให้บริษัทต้องจัดสรรเป็นทุนสำรองอย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหลังหักขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองดังกล่าวมีจำนวนเท่ากับร้อยละ 10 ของเงินทุนจดทะเบียน ทุนสำรองนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

22. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายตามลักษณะที่สำคัญสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 ได้แก่

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
ค่าใช้จ่ายพนักงาน	39,789	16,888	29,320	8,481
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	33,413	35,207	1,502	2,993
ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด	20,382	17,356	-	-
ค่าธรรมเนียมการขาย	17,600	19,745	1,993	725
ค่าใช้จ่ายในการขาย	11,196	3,668	8,337	1,289
ค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิ์	9,476	6,735	245	129
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	18,337	12,393	5,177	2,251
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	4,303	1,093	737	737
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	4,036	10,753	1,379	5,039
ค่าเช่าสำนักงาน	3,824	1,015	3,824	1,015
ค่าสาธารณูปโภค	2,800	2,105	266	103
ค่าธรรมเนียมธนาคาร	2,188	1,187	31	317
ค่าธรรมเนียมการบริหาร	1,418	22,827	-	-
ค่าเช่าและค่าบริการสำนักงานขาย	1,357	2,437	-	-
ค่าตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าที่ดิน	4,131	5,360	-	-
ค่าใช้จ่ายอื่น	13,420	6,361	4,933	2,205
รวมค่าใช้จ่าย	187,670	165,130	57,744	25,284

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน
หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)
วันที่ 31 ธันวาคม 2555

23. ค่าตอบแทนผู้บริหาร

ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินของผู้บริหารสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 มีดังนี้

ประเภทของค่าตอบแทน	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
เงินเดือนและผลประโยชน์อื่น	24,784	9,506	21,917	6,776
เบี้ยประชุม	784	552	784	552
รวม	25,568	10,058	22,701	7,328

24. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงานที่จดทะเบียน

บริษัทได้จัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงานตามความในพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 และเข้าเป็นกองทุนจดทะเบียนโดยได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2554 ตามระเบียบกองทุนสมาชิกต้องจ่ายเงินสะสมและบริษัทต้องจ่ายสมทบเข้ากองทุนในอัตราร้อยละ 4 ของเงินเดือนพนักงาน บริษัทได้แต่งตั้งผู้จัดการกองทุนเพื่อบริหารกองทุนให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2532) ออกตามความในพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530

ส่วนที่บริษัทจ่ายสมทบสำหรับแต่ละปี 2555 และ 2554 ซึ่งบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จมีจำนวนเงินประมาณ 1.2 ล้านบาท และ 0.3 ล้านบาท ตามลำดับ

25. การเปิดเผยเรื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินรวมได้รวม เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้า ลูกหนี้อื่นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน เงินฝากออมทรัพย์ที่มีข้อจำกัดในการใช้เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่ควบคุมร่วมกัน ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่ควบคุมร่วมกัน เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้อื่นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน เจ้าหนี้อื่น เจ้าหนี้เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา เงินกู้ยืมระยะสั้นจากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย เงินกู้ยืมระยะยาวจากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน นโยบายการบัญชีสำหรับการบันทึกและการวัดมูลค่าของรายการเหล่านี้ได้เปิดเผยไว้ในนโยบายการบัญชีที่เกี่ยวข้องในหมายเหตุ 3

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องเกิดจากปัญหาในการจัดหาเงินทุนให้มีจำนวนเพียงพอและทันเวลาเพื่อชำระหนี้สำหรับภาระผูกพันตามที่กำหนดไว้ในงบการเงินรวม จากการประเมินฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทเพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น ข้อมูลเหล่านี้ชี้ให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทเพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่นไม่มีปัญหาความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2555

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มบริษัทเพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น มีรายการค้าบางรายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศซึ่งมีความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทเพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น ไม่มีการทำสัญญาป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงทางการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือผู้สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กลุ่มบริษัทเพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น ตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้กำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อเพื่อควบคุมความเสี่ยงทางการให้สินเชื่อดังกล่าวโดยสม่ำเสมอ โดยการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินของลูกค้า ณ วันที่รายงาน ไม่พบว่ามีความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของสินเชื่อที่เป็นสาระสำคัญ ความเสี่ยงสูงสุดทางด้านสินเชื่อแสดงไว้ในราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินแต่ละรายการในงบแสดงฐานะการเงินรวม ฝ่ายบริหารไม่ได้คาดว่าจะเป็นผลเสียหายที่มีสาระสำคัญจากการเก็บหนี้ไม่ได้

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยเกิดจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในท้องถิ่นซึ่งจะมีผลกระทบต่อการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทเพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น ทั้งในปัจจุบันและอนาคต กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่ควบคุมร่วมกันและดอกเบี้ยค้างรับ เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากผู้ถือหุ้น เงินกู้ยืมระยะยาวซึ่งมีอัตราดอกเบี้ย อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ผู้บริหารพิจารณาว่าความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยมีน้อย บริษัทจึงไม่ได้ทำสัญญาเพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย ได้ดังนี้

	2555 (งบการเงินรวม)					พันบาท	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม	ไม่มี	รวม	
	ภายใน 1 ปี	1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ราคาตลาด	อัตราดอกเบี้ย		
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	134,559	88	134,647	0.75%
ลูกหนี้การค้า	-	-	-	-	328	328	-
ลูกหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกันและ กิจการที่ควบคุมร่วมกัน	-	-	-	-	1,480	1,480	-
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	-	-	-	-	8,282	8,282	-
เงินฝากออมทรัพย์ที่มีข้อจำกัดในการใช้	-	-	-	61,102	-	61,102	0.75%
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่ควบคุมร่วมกัน	-	-	-	-	138,565	138,565	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่ควบคุมร่วมกัน	-	-	832,133	-	-	832,133	7.5% - 15%
รวม	-	-	832,133	195,661	148,743	1,176,537	

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2555

	2555 (งบการเงินรวม)					พันบาท	
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม	ไม่มี	รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
				ราคาตลาด	อัตราดอกเบี้ย		
	ภายใน 1 ปี	1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี				
หนี้สินทางการเงิน							
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	-	-	-	14,918	-	14,918	MOR-0.25%
เจ้าหนี้การค้า	-	-	-	-	89,710	89,710	-
เจ้าหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	440	440	-
เจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	5,071	5,071	-
เจ้าหนี้เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา	-	-	-	-	8,717	8,717	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากผู้ถือหุ้นและ ดอกเบี้ยค้างจ่าย	505,750	-	-	-	26,430	532,180	7.075% - 7.275% MLR และ
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	375,310	-	375,310	MLR-0.5%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากผู้ถือหุ้นและ ดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	-	832,132	-	656,515	1,488,647	7.5% - 15%
รวม	505,750	-	832,132	390,228	786,883	2,514,993	

	2554 (งบการเงินรวม)					พันบาท	
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม	ไม่มี	รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
				ราคาตลาด	อัตราดอกเบี้ย		
	ภายใน 1 ปี	1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี				
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	278,528	76	278,604	0.75% ถึง 0.875%
ลูกหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	425	425	-
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	-	-	-	-	17,948	17,948	-
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ซื้อขาย	-	-	-	-	15,035	15,035	-
เงินฝากออมทรัพย์ที่มีข้อจำกัดในการใช้	-	-	-	30,607	-	30,607	0.75%
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่ควบคุมร่วมกัน	-	-	-	-	35,131	35,131	-
เงินให้ผู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่ควบคุมร่วมกัน	-	-	632,133	-	-	632,133	14% และ 15%
รวม	-	-	632,133	309,135	68,615	1,009,883	

หนี้สินทางการเงิน							
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	-	-	-	18,527	-	18,527	MOR-0.25%
เจ้าหนี้การค้า	-	-	-	-	68,265	68,265	-
เจ้าหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	285	285	-
เจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	2,286	2,286	-
เจ้าหนี้เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา	-	-	-	-	17,340	17,340	-
							MLR, MLR-0.5% และ MLR-1%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	664,417	-	664,417	
เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	-	1,197,021	-	486,045	1,683,066	8%, 14%, 15%
รวม	-	-	1,197,021	682,944	574,221	2,454,186	

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)
 วันที่ 31 ธันวาคม 2555

	2555 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)					พันบาท	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม	ไม่มี	รวม	
	ภายใน 1 ปี	1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ราคาตลาด	อัตราดอกเบี้ย		
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	226	29	255	0.75%
ลูกหนี้การค้า	-	-	-	-	328	328	-
ลูกหนี้อื่นกิจการที่ควบคุมร่วมกัน	-	-	-	-	2,254	2,254	-
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่ควบคุมร่วมกัน					277,130	277,130	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการ ที่ควบคุมร่วมกัน	-	-	1,664,266	-	-	1,664,266	7.5%, 14% และ 15%
รวม	-	-	1,664,266	226	279,741	1,944,233	
หนี้สินทางการเงิน							
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	-	-	-	14,918	-	14,918	MOR-0.25%
เจ้าหนี้อื่นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	117	117	-
เจ้าหนี้เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา	-	-	-	-	13	13	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากผู้ถือหุ้นและ ดอกเบี้ยค้างจ่าย	505,750	-	-	-	26,430	532,180	7.075% -7.275%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	25,310	-	25,310	MLR
รวม	505,750	-	-	40,228	26,560	572,538	

	2554 (งบการเงินเฉพาะกิจการ)				พันบาท		
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม	ไม่มี		อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง
	ภายใน 1 ปี	1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ราคาตลาด	อัตราดอกเบี้ย	รวม	(ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	1,336	29	1,365	0.75%
ลูกหนี้อื่นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันและ กิจการที่ควบคุมร่วมกัน	-	-	-	-	301	301	-
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่ควบคุมร่วมกัน	-	-	-	-	70,263	70,263	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการ ที่ควบคุมร่วมกัน	-	-	1,264,266	-	-	1,264,266	14% และ 15%
รวม	-	-	1,264,266	1,336	70,593	1,336,195	
หนี้สินทางการเงิน							
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	-	-	-	18,527	-	18,527	MOR-0.25%
เจ้าหนี้เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา	-	-	-	-	10	10	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	49,000	-	49,000	MLR
รวม	-	-	-	67,527	10	67,537	

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2555

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

มูลค่ายุติธรรมหมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนเครื่องมือทางการเงินกันในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น ใช้วิธีการและสมมติฐานดังต่อไปนี้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินฝากออมทรัพย์ที่มีข้อจำกัดในการใช้และเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่ควบคุมร่วมกัน มีราคาตามบัญชีไม่แตกต่างจากราคายุติธรรมอย่างเป็นสาระสำคัญ เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินเหล่านี้มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวซึ่งใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยตามท้องตลาด

ลูกหนี้การค้า ลูกหนี้อื่นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน และภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน มีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมเนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินนี้จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น

เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร : มีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากหนี้สินทางการเงินเหล่านี้มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวซึ่งใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยตามท้องตลาด

เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้จากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน เจ้าหนี้อื่น และเจ้าหนี้เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา มีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมเนื่องจากหนี้สินทางการเงินนี้จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน : มีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากหนี้สินทางการเงินเหล่านี้มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวซึ่งใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยตามท้องตลาด

เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย : ไม่สามารถประมาณการมูลค่ายุติธรรมได้ เนื่องจากไม่สามารถระบุกำหนดเวลาการชำระคืนได้

26. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การลงทุนในหุ้นทุน โรงแรม คอนโดมิเนียมระดับหรู และศูนย์การค้า ในงบการเงินรวมสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554

บริษัท เพช ดีเวลล็อปเมนต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)
 วันที่ 31 ธันวาคม 2555

	ล้านบาท													
	พัฒนา		การลงทุนในหุ้นทุน				คอนโดมิเนียม		ศูนย์การค้า		ตัดรายการบัญชี		รวม	
	อสังหาริมทรัพย์		การลงทุนในหุ้นทุน				ระดับบริหาร				ระหว่างกัน			
	2555	2554	2555	2554	2555	2554	2555	2554	2555	2554	2555	2554	2555	2554
รายได้	939	1,041	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	939	1,041
ต้นทุนขาย	(656)	(768)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(656)	(768)
กำไรขั้นต้น	283	273	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	283	273
รายได้อื่น	287	105	-	-	-	-	2	1	-	-	(139)	(47)	150	59
ค่าใช้จ่ายอื่น	(168)	(98)	-	-	(14)	(13)	(61)	(72)	(7)	(12)	36	12	(214)	(183)
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน														
ตามส่วนงาน	402	280	-	-	(14)	(13)	(59)	(71)	(7)	(12)	(103)	(35)	219	149
ต้นทุนทางการเงิน	(45)	(38)	(19)	(22)	(32)	(34)	(63)	(65)	(16)	(18)	56	23	(119)	(154)
ภาษีเงินได้	(72)	(54)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(72)	(54)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม														
สำหรับปี	285	188	(19)	(22)	(46)	(47)	(122)	(136)	(23)	(30)	(47)	(12)	28	(59)
ส่วนค่ากว่าทุนจากการรวมธุรกิจ														
ภายใต้การควบคุมเดียวกัน													-	114
กำไรส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่													28	55
ข้อมูลอื่น														
สินทรัพย์ตามส่วนงาน	2,633	2,581	125	125	598	473	1,466	1,171	381	363	(1,338)	(986)	3,865	3,727
หนี้สินตามส่วนงาน	764	997	203	185	921	710	1,446	1,057	716	687	(972)	(667)	3,078	2,969
รายจ่ายฝ่ายทุน	8	16	-	-	101	57	233	132	108	51	(48)	(13)	402	243
ค่าเสื่อมราคา	6	3	-	-	-	-	13	10	-	-	-	-	19	13

27. สัญญา

- ก. เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2552 กิจการที่ควบคุมร่วมกันแห่งหนึ่งได้ทำสัญญา International Services Agreement กับ Global Hospitality Licensing S.A.R.L. ("GHL") โดยที่ GHL จะให้บริการสนับสนุนงานด้านโรงแรมภายนอกประเทศไทย เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2552 กิจการที่ควบคุมร่วมกันได้ทำสัญญาเพิ่มเติมโดยมีกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดของสัญญา 35 ปี นับตั้งแต่วันที่มิผลบังคับใช้ และสามารถต่ออายุได้โดยอัตโนมัติอีกสองครั้ง ครึ่งละ 5 ปี เว้นแต่ฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดจะบอกเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษรให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 300 วัน ก่อนวันหมดอายุของสัญญาแรกเริ่มหรือสัญญาต่ออายุ กิจการที่ควบคุมร่วมกันผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมการให้บริการในอัตราตามที่ระบุไว้ในสัญญา
- ข. เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2552 กิจการที่ควบคุมร่วมกันแห่งหนึ่งได้ทำสัญญา License and Royalty Agreement กับ Global Hospitality Licensing S.A.R.L. ("GHL") เพื่อรับสิทธิการใช้เครื่องหมายการค้า EDITION ในประเทศไทย เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2552 กิจการที่ควบคุมร่วมกันได้ทำสัญญาเพิ่มเติมโดยมีกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดของสัญญา 35 ปี นับตั้งแต่วันที่มิผลบังคับใช้ และสามารถต่ออายุได้โดยอัตโนมัติอีกสองครั้ง ครึ่งละ 5 ปี เว้นแต่ฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดจะบอกเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษรให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 300 วัน ก่อนวันหมดอายุของสัญญาแรกเริ่มหรือสัญญาต่ออายุ กิจการที่ควบคุมร่วมกันผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมการใช้สิทธิในอัตราตามที่ระบุไว้ในสัญญา

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2555

- ก. เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2552 กิจการที่ควบคุมร่วมกันแห่งหนึ่งได้ทำสัญญา Management Agreement กับ บริษัท ลักซ์ซูรี โฮเต็ลส์ แอนด์ รีสอร์ท (ไทยแลนด์) จำกัด เพื่อให้บริการจัดการและดำเนินการโรงแรม เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2552 กิจการที่ควบคุมร่วมกันได้ทำสัญญาเพิ่มเติมโดยมีกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดของสัญญา 35 ปี นับตั้งแต่วันที่มิถุนายนปี 2552 และสามารถใช้สัญญาต่ออายุได้โดยอัตโนมัติอีกสองครั้ง ครั้งละ 5 ปี เว้นแต่ฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดจะบอกเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษรให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 300 วัน ก่อนวันหมดอายุของสัญญาแรกเริ่มหรือสัญญาต่ออายุ กิจการที่ควบคุมร่วมกันผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมในอัตราตามที่ระบุไว้ในสัญญา
- ง. เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2552 กิจการที่ควบคุมร่วมกันแห่งหนึ่งได้ทำสัญญา Residential Marketing License Agreement กับ Global Hospitality Licensing S.A.R.L. ("GHL") เพื่อรับสิทธิการใช้ชื่อ The Ritz-Carlton Residences, Bangkok โดยสัญญามีระยะเวลาตั้งแต่วันเริ่มมีผลบังคับใช้จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558 หรือวันที่ปิดโครงการแล้วแต่วันใดจะเกิดก่อน ในการนี้ กิจการที่ควบคุมร่วมกันผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมการใช้สิทธิในอัตราตามที่ระบุไว้ในสัญญา
- จ. เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2552 กิจการที่ควบคุมร่วมกันแห่งหนึ่งได้ทำสัญญา Management Agreement กับ บริษัท ลักซ์ซูรี โฮเต็ลส์ แอนด์ รีสอร์ท (ไทยแลนด์) จำกัด เพื่อให้บริการจัดการ ดำเนินการและดูแลโครงการที่พักอาศัย เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2552 กิจการที่ควบคุมร่วมกันได้ทำสัญญาเพิ่มเติมโดยมีกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดของสัญญา 35 ปี นับตั้งแต่วันที่มิถุนายนปี 2552 และสามารถใช้สัญญาต่ออายุได้โดยอัตโนมัติอีกสองครั้ง ครั้งละ 5 ปี เว้นแต่ฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดจะบอกเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษรให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 300 วัน ก่อนวันหมดอายุของสัญญาแรกเริ่มหรือสัญญาต่ออายุ กิจการที่ควบคุมร่วมกันผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมในอัตราตามที่ระบุไว้ในสัญญา

28. อื่น ๆ

1) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554

	พันบาท	
	2555	2554
ก. บริษัท เพช โปรเจ็ค ทู จำกัด มีหนังสือค้ำประกันที่ธนาคารในประเทศแห่งหนึ่งออกให้กับลูกค้าของบริษัท (ซึ่งค้ำประกันโดยเงินฝากบัญชีออมทรัพย์ จำนวนเงิน 61.1 ล้านบาท และ 23.6 ล้านบาท ตามลำดับ)	61,102	23,565
ข. บริษัท วาย แอล พี จำกัด มีภาระผูกพันตามสัญญาก่อสร้าง	3,873	13,936
ค. บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทู จำกัด และบริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด มีภาระผูกพันตามที่ได้ตกลงไว้เพื่อเป็นต้นทุนการก่อสร้าง	679,920	106,984
ง. บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทู จำกัด และบริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด มีภาระผูกพันตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินส่วนเพิ่มสำหรับโครงการมหานคร (หมายเหตุ 10)	96,129	-
จ. บริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการใหม่ (หมายเหตุ 8)	365,348	-

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2555

- 2) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 กลุ่มบริษัทเพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น มีภาระผูกพันอื่นๆ – จากการพัฒนาโครงการที่ดำเนินการอยู่

	2555	2554
มูลค่าซื้อขายที่ได้ทำสัญญาแล้ว (พันบาท)	1,850,619	1,476,076
คิดเป็นร้อยละของยอดขายรวมของโครงการที่ดำเนินการอยู่	29.97	20.86

- 3) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 บริษัท เพช เรยลเอสเตท จำกัด มีภาระหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการค้าประกันหนี้สินที่เป็นเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งของบริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด และ บริษัท เพช โปรเจ็ค ตรี จำกัด จำนวนเงิน 700 ล้านบาท (รวมอยู่ในงบการเงินรวมจำนวนเงิน 350 ล้านบาท)

- 4) เมื่อวันที่ 25 มกราคม 2555 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงโอนดอกเบี้ยเงินกู้จำนวน 3 สัญญา โดยนายสรพจน์ เศรษฐ์ไกรศรี และ Fourteen Points Holdings (ผู้โอน) จะโอนดอกเบี้ยเงินกู้ที่ไม่ได้โอนไปตามบันทึกข้อตกลงโอนหนี้เงินกู้ให้แก่บริษัท (ผู้รับโอน) หลังจากพ้นระยะเวลา 60 วัน นับจากวันที่กลุ่มบริษัทเพช (ลูกหนี้) ได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร คัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.6) ที่ออกโดยหน่วยงานราชการสำหรับการก่อสร้างอาคารในโครงการมหานครเรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ บริษัทจะรับรู้รายได้ตามบันทึกข้อตกลง 3 ฉบับนี้ เมื่อภายหลังจากพ้นระยะเวลา 60 วัน นับจากวันที่ลูกหนี้ได้รับแบบ อ.6 ดังกล่าวข้างต้นแล้วเท่านั้น

- 5) เมื่อวันที่ 9 มีนาคม 2555 บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด และบริษัท เพช โปรเจ็ค ตรี จำกัด ได้ลงนามในสัญญาวงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งสำหรับวงเงินสินเชื่อเพื่อการก่อสร้างโครงการมหานครวงเงินรวม 5,400 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2555 สถาบันการเงินในประเทศอีกแห่งหนึ่งได้เข้าเป็นผู้ให้กู้ร่วมในวงเงิน 2,000 ล้านบาท วงเงินสินเชื่อมีดังนี้

วงเงินสินเชื่อ	วัตถุประสงค์	(ล้านบาท)	
		จำนวนเงิน	อัตราดอกเบี้ย
A	Hard construction and development costs	5,370	MLR ลบร้อยละ 0.25 ต่อปี
B	หนังสือค้ำประกัน เลตเตอร์ออฟเครดิต และสัญญาทรีดรีชีต (ถ้าวงเงินสินเชื่อ A ใช้เต็มวงเงินแล้ววงเงินสินเชื่อ B จะเป็นศูนย์)	170	ตามที่ระบุไว้ในแต่ละสัญญา
C	เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	30	MOR ต่อปี

- 6) เมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2556 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2556 ได้พิจารณาอนุมัติเข้าซื้อหุ้นและรับโอนสิทธิในหนี้ตามสัญญาซื้อขายหุ้นและการโอนสิทธิเรียกร้องวันที่ 16 ตุลาคม 2555 วัตถุประสงค์เพื่อซื้อหุ้นของ IBC Thailand Ltd. และ IDJ Holding Ltd. ที่ถือในบริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด และบริษัท เพช โปรเจ็ค ตรี จำกัด ร้อยละ 9 และหุ้นของ IBC Thailand Ltd. และ IDJ Holding Ltd. ที่ถือในบริษัท บริษัท เพช เรยลเอสเตท จำกัด ร้อยละ 18 รวมถึงโอนสิทธิเรียกร้องเงินกู้ยืมร้อยละ 36 ของเงินกู้ยืมทั้งหมดของ IBC Thailand Ltd. และ IDJ Holding Ltd. โดยมีเงื่อนไขบังคับก่อนของความสมบูรณ์ของสัญญา คือ หุ้นของบริษัทจะต้องเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เสร็จสมบูรณ์ ซึ่งรายการนี้จะต้องได้รับอนุญาตจากสถาบันการเงิน 2 แห่งก่อนหรือในวันที่หุ้นของบริษัทจะเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เป็นครั้งแรก (วันที่ IPO สำเร็จ)

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

วันที่ 31 ธันวาคม 2555

29. การบริหารจัดการส่วนทุน

ผู้บริหารของกลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น มีนโยบายการบริหารจัดการส่วนทุนซึ่งมีวัตถุประสงค์การบริหารกระแสเงินสดที่ต่อเนื่องและรักษาไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่องโดยใช้การประมาณการกระแสเงินสดที่จะใช้ในโครงการ

บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด และบริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด (กลุ่มบริษัทเพช) บริหารจัดการส่วนทุนโดยการรักษาอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่ง หนี้สินสำหรับการคำนวณอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนหมายถึงหนี้สินทั้งหมดของกลุ่มบริษัท เพช หัก เงินกู้ยืมด้วยสิทธิการเรียกร้อง ทุนหมายถึง รวมส่วนของผู้อื้อหุ้นและจำนวนเงินต้นของเงินกู้ยืมด้วยสิทธิการเรียกร้องของกลุ่มบริษัท เพช ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของกลุ่มบริษัท เพช เท่ากับ 0.51:1 (2554 เท่ากับ 0.43:1)

กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในวัตถุประสงค์ นโยบายและกระบวนการจัดการส่วนทุนของบริษัทในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554

30. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ยังไม่ได้ใช้

กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น ยังไม่ได้ใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออก/ปรับปรุงใหม่ที่ยังไม่มีการบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน ดังต่อไปนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน	เรื่อง	วันที่มีผลบังคับใช้
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12	ภาษีเงินได้	1 มกราคม 2556
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2552)	ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	1 มกราคม 2556
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 8	ส่วนงานดำเนินงาน	1 มกราคม 2556

ปัจจุบันผู้บริหารพิจารณาถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการใช้มาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออก/ปรับปรุงใหม่ดังกล่าวต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น ดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 เรื่อง ภาษีเงินได้

การเปลี่ยนแปลงหลักการของมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 ระบุให้กิจการต้องบันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีในงบการเงิน สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี คือ จำนวนภาษีเงินได้ที่กิจการต้องจ่าย หรือได้รับ ตามลำดับในอนาคต ซึ่งเกิดจากผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินที่แสดงในงบแสดงฐานะทางการเงินกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินนั้น และขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ ปัจจุบันกลุ่มบริษัทเพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น ไม่ได้บันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีในงบการเงิน

กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จะถือปฏิบัติมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 เป็นต้นไป ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงจะปรับปรุงย้อนหลังในงบการเงินรวม ผู้บริหารประมาณผลกระทบต้องบแสดงฐานะทางการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ซึ่งจะมีผลทำให้สินทรัพย์รวมและกำไรสะสมรวมเพิ่มขึ้นประมาณ 155.8 ล้านบาท (4.5 ล้านบาทในงบการเงินเฉพาะกิจการ)

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน
หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)
วันที่ 31 ธันวาคม 2555

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2552) เรื่อง ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

การเปลี่ยนแปลงหลักการของมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2552) เพื่อเสนอแนวคิดของสกุลเงินต่างๆที่ใช้ในการรายงาน ซึ่งเป็นสกุลเงินที่พิจารณาว่าเป็นสกุลเงินในสถานะแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่กิจการนั้นประกอบกิจการ มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2552) กำหนดให้กิจการ ระบุสกุลเงินที่ใช้รายงานและแปลงค่ารายการที่เป็นสกุลต่างประเทศให้เป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงาน และรายงานผลกระทบจากการแปลงค่าดังกล่าวตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2552) มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2552) ได้ให้คำนิยามสำหรับเงินตราต่างประเทศ กล่าวคือ เงินตราสกุลอื่นนอกเหนือจากสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกิจการ

ผู้บริหารกำหนดสกุลเงินที่ใช้รายงานของกลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่นเป็นสกุลเงินบาท ดังนั้นการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2552) สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 จะไม่ได้รับผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่อสินทรัพย์ หนี้สินและกำไรสะสมของกลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 8 เรื่อง ส่วนงานดำเนินงาน

ผู้บริหารเชื่อว่าการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 8 มาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 จะไม่มีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น

31. การอนุมัติงบการเงิน

กรรมการของบริษัท ได้อนุมัติให้ออกงบการเงินนี้แล้วเมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2556